

BØRRE NORDMARK

## FORSLAG TIL

# DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR KILBOTN,GNR. 47, BNR. 99, 123, 295, 328 OG 44 I HARSTAD KOMMUNE

---

Planid 664

<b>1. INNLEDNING</b>	<b>3</b>
<i>1.1. Oppdragsgiver</i>	3
<i>1.2.Fagkyndige</i>	3
<i>1.3. Planforslagets bakgrunn/hensikt</i>	3
<i>1.5.Oppstartmøte</i>	3
<b>2. INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER</b>	<b>3</b>
<i>2.1. Varsling</i>	3
<i>2.2 Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer</i>	3
<b>3. PLANENS INNHOLD OG UTFORMING</b>	<b>5</b>
<i>3.1. Hensikt</i>	5
<i>3.2. Planens innhold</i>	5
<i>3.3. Reguleringsplanens utforming</i>	5
<i>3.4. Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takvinkel</i>	6
<i>3.5. Universell utforming</i>	6
<i>3.6. Område for kommunalteknisk anlegg</i>	6
<i>3.7. Naustområde</i>	6
<b>4. RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE</b>	<b>6</b>
<b>5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET</b>	<b>7</b>
<b>Vedlegg</b>	

## **1. INNLEDNING**

### **1.1. Oppdragsgiver**

Foreliggende forslag til reguleringsplan er utarbeidet etter oppdrag fra Børre Nordmark, Kilbotn.

### **1.2. Fagkyndige**

Reguleringsforslaget er utarbeidet av Hålogaland Plankontor A/S.

### **1.3. Planforslagets bakgrunn/hensikt**

Planområdet omfatter tidligere reguleringsplan fra 1970-årene for industriområdene nedenfor fylkesvegen, tidligere rv. 83, i Kilbotn.

Industriområde I3 skal nå tas i bruk og i den forbindelse er det aktuelt å utarbeide ny detaljreguleringsplan for området.

Hensikten med dette reguleringsarbeidet er å gjøre følgende endringer i gjeldende reguleringsplan:

- I2 får egen adkomst
- nåværende adkomst til I3 flyttes litt lengre nordover
- en mindre del av I3 blir småbåthavn
- tomtegrensen for kommunalteknisk anlegg justeres

### **1.4. Planområdets beliggenhet, omfang og planstatus**

Planområdets beliggenhet fremgår av oversiktskart i vedlegg 1. Planområdet omfatter gnr. 47/99, 123, 298, 328 og 44 i Harstad kommune.

Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til industri, kommunalteknisk anlegg og småbåthavn.

Planområdet omfatter i alt ca. 24 da. og er avgrenset i henhold til kommunens angivelse. Området er i kommuneplanen, vedtatt 29.04.2010, avsatt til næringsområde E 12.

### **1.5. Oppstartmøte**

Oppstartmøte ble avholdt 28.01.2014. Det ble her avklart at konsekvensutredning og planprogram ikke er nødvendig, jf. referat i vedlegg 1.

## **2. INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER**

### **2.1. Varsling**

Varsel om igangsetting av planarbeidet skjedde ved brev av 22.04.2014 til berørte instanser, jf vedlegg 1, og ved annonse i Harstad Tidende, jf. vedlegg 2.

### **2.2. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer**

I det etterfølgende angis innkomne forhåndsuttalelser til planvarslet, og vi finner det riktig å knytte noen korte kommentarer til disse.

*1. Brev 28.05.2014 fra Statens vegvesen, jf. vedlegg 3.*

Kommentar:

Vegvesenets merknader er etterkommet i planutformingen. Tiltakshaver har i etterkant avklart med vegvesenet at det kan settes en byggegrense på 12,5 meter fra senterlinje veg.

*2. Brev av 23.05.2014 fra Troms Fylkeskommune, Kulturetaten, jf. vedlegg 4.*

Kommentar:

Kulturetaten angir at de må på befaring. Men etter å ha mottatt diverse informasjon fra Børre Nordmark, meddeler de i brev av 09.07.2014 at de trekker befaringen, jf. vedlegg 5

*3. Brev av 23.05.2014 fra Fylkesmannen i Troms, jf. vedlegg 6.*

Kommentar:

Fylkesmannen tar opp 100-metersbelte, småbåthavn, samordnet areal- og transportplanlegging, naturmangfold og naturmangfoldsloven, støy og samfunnssikkerhet. Til dette bemerkes:

100-meters belte inngår til industriformål i gjeldende reguleringsplan som har vært i kraft siden 22.12.1982 . I dette reguleringsformålet beholdes dette reguleringsformålet i kombinasjon med forretning og kontor med byggelinje mot sjø sammenfallende med formåls grensen.

Småbåthavna i gjeldende plan er tatt ut av planen og landarealet avsatt til naustområde. Dette etter ønske fra grunneier og fordi sjøarealet utenfor har for liten dybde. I denne planen inngår en annen mindre småbåthavn med maks 6 båtplasser. Denne kun skal benyttes av tiltakshaver og hans familie og uten at vedlikehold av båtskrog skal finne sted.

Avsnittet "Samordnet areal- og transportplanlegging" inneholder i hovedsak forhold som kommunen må ta stilling til. Pr. i dag er ikke planlagt annen virksomhet en lager og drift av tiltakshavers egne maskiner. I området avsatt til kontor/forretning/ industri, kan det etableres bygninger til handel med plasskrevende varer, transportbedrifter, verkstedtjenester og salg, industriell produksjon, tjenesteyting og engrosbedrifter. Dette er inntatt i reguleringsbestemmelsene.

Virkninger for Naturmangfold og naturmangfoldsloven er synliggjort i kap. 5.

Fylkesmannens anbefalinger vedr. støy er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Samfunnssikkerhet er gjennomgått og vurdert i ROS-analysen, jf. vedlegg 12.

*3. Brev av 20.05.2014 og 24.10.2014 fra Harstad Havn KF, jf. vedlegg 7og 8.*

Kommentar:

I det første brevet gjør Harstad havn oppmerksom på at tiltakene i sjøområdet krever godkjenning fra havnemyndighetene, og i det andre brevet godkjennes tiltakshavers planer for utfylling i sjøen, etablering av kaifront og flytebrygge på nærmere angitte vilkår.

*4.E-post av 07.05.2014 fra Bjarne Dypvik, Randi Sætrevik og Einar Dypvik, jf. vedlegg 9.*

Kommentar:

I tillegg fremkommer at tiltakshaver har hatt møte og befaring sammen med innsenderne av denne merknaden, jf. referat fra dette møtet som fant sted den 06.06.2014, vedlegg 10. Begge parter er nå enig i den reguleringsplan som nå fremmes.

4. Vi har den 22.05.2014 mottatt kart fra Tor Jørgensen, Oldra, jf. vedlegg 11.

Kommentar:

Jørgensen ønsker å kjøpe et areal av 47/44 som ligger inntil hans eiendom. Dette er avslått av eier av 47/44.

### **3. PLANENS INNHOLD OG UTFORMING**

#### **3.1. Hensikt**

Industriområde I3 i gjeldende reguleringsplan skal nå opparbeides og tas i bruk. I den forbindelse er det aktuelt å utarbeide ny detaljreguleringsplan for området.

Hensikten med dette reguleringsarbeidet er å gjøre følgende endringer i gjeldende reguleringsplan:

- I2 i gjeldende plan, BKB 2 i dette forslaget, får egen adkomst
- nåværende adkomst til I3 i gjeldende plan, BKB 1 i dette forslaget, flyttes litt lengre nordover
- en mindre del av I3 (nå BKB1) blir småbåthavn i sjø, BSB.
- tomtegrensen for kommunalteknisk anlegg justeres

#### **3.2. Planens innhold**

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. 1)
  - Avløpsanlegg, BAV
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB
  - Naust, BUN
  - Forretning/Kontor/industri
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. 2)
  - Veg, SV
  - Kjøreveg, KJV
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg, SVT

#### **3.3. Reguleringsplanens utforming**

Reguleringsplanen er utformet som en detaljert reguleringsplan med angivelse av, reguleringsformål, parkerings- og adkomstforhold, byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder.

### **3.4. Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takvinkel**

Utnyttelsesgraden er satt til % BYA = 60 % som dekker bygning og areal til parkering. Maks byggehøyde er satt til 14 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Dette er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. På grunn av stor høydeforskjell mellom kainivå på kote 3,5 og den øverste del av planområdet som ligger på kote 13, kan ikke største byggehøyde angis som kotehøyde.

Bebyggelsen kan ha flat tak. For forretning/kontor/industri og kommunalteknisk anlegg er største takvinkel satt til 30 grader, og for naust 45 grader.

For kommunalteknisk anlegg er maks byggehøyde satt til 9 meter og til 7 meter for naust.

### **3.5. Universell utforming**

Krav til universell utforming fremgår av Tek. 10.

### **3.6. Område for kommunalteknisk anlegg**

I dette området foreslås tomtegrensene justert slik at avløpsledningene til sjø kommer innenfor området og slik at grensen mot området for forretning/kontor/industri bedre tilpasses utnyttelsesmulighetene for dette området.

### **3.7. Naustområde**

Størrelsen på det enkelte naust er begrenset til 40 m<sup>2</sup> og byggehøyden skal ikke overstige 6 meter. Det er videre lagt opp til at naust kan bygges sammenhengende. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader.

## **4. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE**

ROS-analyse følger som vedlegg nr. 12.

Denne konkluderer med:

Analysen viser at det er ulykker på veg og sjø, støy og forhold knyttet til havnivåstigning, og spring-/stormflo det er knyttet fare til.

Vedrørende ulykker på sjø, støy og forhold knyttet til havnivåstigning, og spring-/stormflo anser vi at sikkerheten ikke forverres vesentlig ut fra de krav til tiltak som er satt. Det samme gjelder for så vidt også de trafiksikkerhetsmessige forhold, men her gjør det seg gjeldende en usikkerhet mht. hvilken trafikkmengde som skapes av de virksomheter som vil komme til å etablere seg her i fremtiden. Men for et område på under 27 da, anser vi dog at den vil bli innenfor akseptable rammer.

## 5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Gjennomføring av denne reguleringsplanen berører ikke

- verneområder eller nærområder til verneområder
- utvalgte naturtyper eller prioriterte arter
- naturmangfold som er truet, nær truet eller verdifullt
- inngrepsfrie naturområder
- verdifulle/utvalgte kulturlandskap
- kartlagt som livsmiljø gjennom Miljøregistrering i Skog (MIS)

Naturmangfoldighetsloven anses derved oppfylt.

### **Vedlegg:**

Vedlegg 1: Brev av 22.04.2014 fra Hålogaland Plankontor A/S til berørte instanser, varsel om oppstart av planarbeidet.

Vedlegg 2: Annonse i Harstad Tidende.

Vedlegg 3: Brev av 28.05.2014 fra Statens vegvesen.

Vedlegg 4: Brev av 23.05.2014 fra Troms Fylkeskommune, Kulturetaten.

Vedlegg 5: Brev av 09.07.2014 fra Troms Fylkeskommune, Kulturetaten.

Vedlegg 6: Brev av 23.05.2014 fra Fylkesmannen i Troms.

Vedlegg 7: Brev av 20.05.2014 fra Harstad Havn KF.

Vedlegg 8: Brev av 24.10.2014 fra Harstad Havn KF.

Vedlegg 9: E-post av 07.05.2014 fra Bjarne Dypvik, Randi Sætrevik og Einar Dypvik.

Vedlegg 10: Referat fra møtet 06.06.2014.

Vedlegg 11: Kart med påtegning fra Tor Jørgensen, mottatt 22.05.2014.

Vedlegg 12: ROS-analyse.