

Saksdokument

Saksmappenr: 2013/3580
Saksbehandler: Geir Kåre Bendiksen
Arkivkode: L12/68/38/68/8/68/6

Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	16.06.2015	
Kommunestyret	24.06.2015	

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR KILLI EIENDOM AS - ÅSEGARDEN - MERKNADS OG SLUTTBEHANDLING

Vedlegg:

1. Revidert plankart, datert 04.06.2015.
2. Reviderte reguleringsbestemmelser, datert 03.06.2015.
3. Revidert planbeskrivelse, datert 05.06.2015.
4. Brev fra Forsvarsbygg, datert 06.05.2015
5. Brev fra Statens Vegvesen, datert 04.05.2015
6. Epost fra Statens Vegvesen v/ Helga E. Instanes, datert 05.06.2015
7. Brev fra Fylkesmannen i Troms, datert 07.05.2015
8. Brev fra Troms fylkeskommune, datert 05.05.2015
9. Brev fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 06.05.2015
10. Brev fra Geir Bye m.fl., datert 05.05.2015

Ingress:

Asplan Viak har på vegne av Killi Eiendom AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Åsegarden, eiendommene 68/38, 68/103 og 68/104. Planen er utarbeidet iht. fastsatt planprogram, og nødvendige utredninger er gjennomført. Administrasjonen tilrår at planforslaget vedtas av planutvalget og videresendes til Kommunestyret for sluttbehandling.

Rådmannens tilråding:

Planutvalget har behandlet 6 innkomne merknader og fatter følgende vedtak:

1. Merknad nr. 2 og 3 tas til følge.
2. Merknad nr. 6 tas ikke til følge.
3. Merknad nr. 1, 4 og 5 tas til orientering.
4. Reguleringsplanforslag for Killi Eiendom AS - Åsegarden datert 04.06.15 vedtas som planutvalgets forslag.
5. Planforslaget er utformet innenfor rammen av det forslag som er lagt ut til offentlig ettersyn. Det foreligger ikke innsigelse fra overordnet sektormyndighet og Kommunestyret kan fatte endelig vedtak i saken.

Planutvalget vedtar på bakgrunn av ovenstående følgende innstilling:

1. Harstad Kommunestyre vedtar reguleringsplan for Killi Eiendom AS - Åsegarden datert 04.06.15, vedtatt av planutvalget 16.06.15.
2. Deler av reguleringsplan for Harstad Motorsportsenter, vedtatt 23.10.2008, oppheves samtidig.
3. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.
4. Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper i §§ 8-12 er lagt til grunn for vedtaket jf. lovens § 7.

Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29.

Saksopplysninger

Asplan Viak AS er engasjert av Killi Eiendom AS for utarbeidelse av reguleringsplan for næringsområde på Åsegarden.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruk-, natur og friluftsliv (LNF). I reguleringsplan for Harstad Motorsportsenter (ID 470) vedtatt 23.10.2008 er deler av området avsatt til jord- og skogbruk.

Planprosessen er igangsatt for å legge til rette for næringsaktivitet på eiendommene 68/38, 68/103 og 68/104. Formålet med planen er omregulering fra LNF- område til næringsareal. Overtakelsen av arealene er gjennomført for å tilfredsstille Br. Killis nåværende og fremtidige behov for areal og fasiliteter for oppnå en effektiv og fremtidsrettet drift og utvikling.

Tiltaket krever konsekvensutredning etter PBL §§ 12-9 og 4-2 og forskrift om konsekvensutredning av 26.06.2009 § 3 b. Tiltaket faller inn under pkt. 12 i vedlegg 2 i forskriften, og er vurdert etter kriterier i § 4.

Varsel om planstart ble gjort 22.04.2014, og planforslaget kom inn til kommunen 10.02.2015. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 25.03 – 06.05.2015. Etter dette har plankonsulent utarbeidet et revidert planforslag iht. innkomne merknader.

Det vises for øvrig til vedlagte planbeskrivelse for nærmere redegjørelse av planforslaget.

Det har kommet inn 6 merknader innen høringsfristen:

Merknad nr. 1

Brev fra Forsvarsbygg, datert 06.05.2015

Skriver følgende:

Forsvarsbygg er tilfreds med at planforslaget nå er justert i tråd med våre merknader ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget slik det nå legges frem.

Merknaden foreslås tatt til orientering.

Merknad nr. 2

Brev fra Statens Vegvesen, datert 04.05.2015

Skriver følgende:

Adkomst:

SVV vil ikke kunne akseptere to adkomster til området, men det finnes to alternativer;

1. Adkomst fra Fv 83 der det etableres fullkanalisert T-kryss med høyre- og venstresvingefelt. Krysset inkludert g/s-veg og sideareal **må** detaljreguleres, for å illustrere at det faktisk er areal nok til å kunne etablere et slikt kryss her.

Alt vegareal må reguleres som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur hhv. kjøreveg, gang- og sykkelveg, og annen veggrunn.

2. Adkomst fra Fv 10 som må utformes som kryss. I tillegg må da strekningen fra krysset Fv 83 x Fv 10 til områdets adkomst utbedres/forsterkes til å kunne takle tungtrafikken som etableringen genererer.

Utformingskrav:

Dagens adkomster fra Fv 10 og Fv 83 tilfredsstillende ikke veglovens krav til utforming. Utforming av valgt avkjørsel **må** reguleres i tråd med N100 *Veg- og gateutforming* og V121 *Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*. Geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles.

Frisikt:

Frisiktsonen er ikke vist i plankart. Siktretkanter **skal** inngå i reguleringsplanen, og skal reguleres som hensynssone. Til frisiktsonen **må** det utformes en bestemmelse i planen hvor det fremgår at det innenfor siktsonen ikke må finnes sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter.

Krav til frisikt for Fv 10 på strekningen er 100 meter i begge retninger, og eksisterende avkjørsel må derfor flyttes i retning Sørli for å oppfylle siktkravet.

Kontorbygg:

I varsel om planstart samt planprogram, vurderte vi det slik at det kun var snakk om et lite bygg for administrasjon og kontor. I planforslaget legges det nå opp til at det kan etableres kontorbygg på opp til 4 etg. Det **må** knyttes **rekkefølgekrav** til etablering av tiltak for myke trafikanter langs Fv 83 fra bussholdeplass. Kravet må innfris før midlertidig brukstillatelse for kontorbygg gis.

Byggegrense

Det er foreslått byggegrense med en avstand på 30 meter fra midtlinje Fv 83, som er en akseptabel bygge grense. Vil imidlertid bemerke at fast parkering og opplag også skal skje utenfor denne byggegrensen.

Reguleringsformål.

Langs Fv. 10 **bør** planavgrensningen følge midtlinje veg og ta med seg kjørebane og sideterreng. For Fv. 83 **må** hele vegbredden reguleres som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur hhv. kjøreveg, gang- og sykkelveg, og annen veggrunn.

Formålsgrensen for "annen veggrunn" følger eksisterende eiendomsgrense, men med minimum avstand til vegskulder på 3 meter. I den grad eiendomsgrensa ikke tar med seg tilhørende fyllingsfot eller skjæringstopp, **må** formålsgrensen utvides til også å gjelde dette arealet + 1 meter.

Kommentar:

Det har vært avholdt et møte mellom Statens Vegvesen og tiltakshaver for å diskutere mulige løsninger ang. vegvesenets merknader. En har der kommet til enighet om endring av planforslaget slik at det imøtekommer vegvesenets merknader. Adkomst til området vil skje fra FV 83 og ikke være delt mellom FV 83 og FV 10 slik som opprinnelig planlagt. Det settes rekkefølgebestemmelser for bygging av kryss og tiltak for myke trafikanter før utbygging av kontorarealer over 500 m² kan skje. Ved å gjøre dette anser Statens Vegvesen at deres merknader er ivaretatt og de har ingen ytterligere merknader. Bekreftelse for dette er mottatt via epost 05.06.15, eposten er vedlagt.

Adkomst: Adkomst endres slik at dette skjer fra FV 83. Adkomst fra FV 10 stenges med bom og kan brukes ved spesielle tilfeller på vinterstid.

Utformingskrav: Ivaretas gjennom ny rekkefølgebestemmelse.

Frisiktzone: Er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

Kontorbygg: Ivaretas gjennom ny rekkefølgebestemmelse.

Reguleringsformål: Ivaretas gjennom ny rekkefølgebestemmelse.

Merknaden foreslås tatt til følge.

Merknad nr. 3

Brev fra Fylkesmannen i Troms, datert 07.05.2015

Skriver følgende:

Asplan Viak har på vegne av Killi Eiendom AS utarbeidet en konsekvensutredning for støy knyttet til reguleringsplanen for industrivirksomhet på eiendommene gbnr. 68/103, 68/104 og 68/38 på Åsegarden i Harstad kommune. Konsekvensutredningen konkluderer med at fire boliger øst for planområdet ikke vil berøres av støy fra den planlagte aktiviteten på området; masselager med solding av jord, garasjeanlegg for anleggsmaskiner samt kontorfasiliteter. Boligene ligger derimot i gul støysone fra vegtrafikk på Fv 83 og Fv 10. Økt støybelastning for boligene vil ifølge konsekvensutredningen bli mellom 2 og 2.5 dB i forbindelse med økt trafikk til planområdet. Først ved en økning av støynivået på 3 dB. for støyømfintlig bebyggelse som ligger i gul sone fra før vil det være krav om avbøtende tiltak (såfremt man ikke havner i rød sone). Fylkesmannen har på denne bakgrunn ingen ytterligere kommentarer til støyforhold som følge av planen.

Merknaden foreslås tatt til orientering.

Merknad nr. 4

Brev fra Troms fylkeskommune, datert 05.05.2015

Skriver følgende:

Selv om man jf. KU konkluderer med at boligene ikke vil bli utsatt for støy ut over gjeldende grenseverdier (beskrivelsen s 15 ff), er det åpenbart at aktivitetsøkning med både støy, støv og visuelt inntrykk av næringsaktiviteten vil bety en negativ endring for de som bor i nabolaget. Denne konsekvensen mener vi er undervurdert i KU og planbeskrivelse. Konsekvenser for naboer er tatt opp i vårt innspill til oppstartsvarselet (20.11.2013).

Med bakgrunn i hensynet til folkehelse og trivsel, vil vi anmode om at det legges inn et vegetasjonsbelte mellom boligene og BN1 for å gi en viss avstand og skjerming mellom boligene og den næringsaktiviteten som skal foregå i planområdet (jfr. også figur 5 i fastsatt planprogram / tilsv. fig 1-1, s 5 i KU for støy).

Kommentar:

Det legges inn et vegetasjonsbelte med 4 meters bredde langs grensen mot boligeiendommene. Vegetasjonsbeltet skal gi en skjermende effekt for boligeiendommene.

Merknaden foreslås tatt til følge.

Merknad nr. 5

Brev fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 04.05.2015

Skriver følgende:

NVE kan ikke se at planområdet berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred. NVE har derfor ingen merknader til reguleringsplanen. Skulle det likevel vise seg at man kommer i kontakt med usikker byggegrunn, ber vi om at vår veileder nr 7/2014 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, som finnes på våre nettsider www.nve.no, legges til grunn for arbeidet.

Merknaden foreslås tatt til orientering.

Merknad nr. 6

Brev fra Geir Bye m.fl., datert 05.05.2015
Skriver følgende:

Saksbehandlingen:

Mener at det er i mot bestemmelsene å ta dette området i bruk til grustak, massedeponi, lagring av anleggsutstyr og industriområde, uten vedtak etter riktig saksbehandling. Slik de ser det er dette en aktivitet helt i strid med forskriftene.

Alternativ bruk av arealet:

Mener at området kunne vært brukt til boliger, evt. til et utvidet sports- og aktivitetsområde. Eller å tilbake stille det til LNF-område.

Støy:

Påpeker at støy som sjenerer mest kommer fra maskinaktivitet og sollemaskin, og ikke fra selve trafikken til og fra området.

Støv:

Støvproblematikken virker greit utredet i utredningen, det er forslag til tiltak. Dette må følges opp i praksis, ansvar for oppfølging, kontroll og konsekvenser for evt brudd på bestemmelsene er uklare i saksframlegget.

Trafikksikkerhet:

Skriver at trafikksikkerhetsproblematikken ikke blir i varetatt selv med ny avkjøring fra fv 10. Skal fv 10 brukes må svingen nedenfor nabohusene utrettes, eventuell omlegge fv 10 helt.

Alternativ areal til firmaet:

Mener at det finnes alternative arealer til de nye eierne Br. Killi, (Killi Eiendom Harstad AS) som er mer hensiktsmessig plassert og problemfrie.

Kommentar:

Eierne av boligeiendommene på østsiden av planområdet har tidligere sendt inn lignende merknad i forbindelse med behandling av planprogram. Denne ble politisk behandlet av planutvalget i møte 12.11.14. De endringer som nå er gjort i planforslaget; stenge adkomsten fra FV 10 og anlegge et vegetasjonsbelte mellom næringsområdet og boligeiendommene, vil føre til bedre forhold både når det gjelder støy, støv og trafikksikkerhet.

Administrasjonen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i merknaden som ikke er vurdert tidligere i planprosessen og anbefaler at merknaden ikke tas til følge.

Merknaden foreslås ikke tatt til følge.

Vurdering

Planforslaget er i tråd med intensjonene fastsatt i planprogram og inneholder de utredninger som skal gjennomføres.

Overordnet og gjeldende plan er ikke oppdatert i henhold til tidligere og eksisterende bruk. Planforslaget fører til endring av gjeldende planer. Planforslaget vurderes til å ikke ha negative konsekvenser for tilstøtende planer.

Planbestemmelsene angir vilkår og krav til bruk av området.

Vurdering etter naturmangfoldloven.

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. § 8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget som skal være grunnlag for vedtak. Området er utredet med hensyn til naturmangfold, og det er egen temautredning på temaet. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses derfor som oppfylt. Det er gjort en vurdering av de ulike bestemmelsene i delutredningens rapport.

Planforslaget er utformet innenfor rammen av de forslag som er lagt ut til offentlig ettersyn. Det foreligger ikke innsigelse fra overordnet sektormyndighet og Kommunestyret kan fatte endelig vedtak i saken.

Med bakgrunn i dette anbefales planutvalget å vedta administrasjonens tilråding.

Hugo Thode Hansen
Rådmann

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.