

Saksdokument

Saksmappenr: 2015/881
Saksbehandler: Geir Kåre Bendiksen
Arkivkode: L12

Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.08.2015	
Kommunestyret	27.08.2015	

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR RØKENES GÅRD - MERKNADS OG SLUTTBEHANDLING

Vedlegg:

1. Plankart – revidert 25.05.2015
2. Planbeskrivelse – revidert 26.05.2015
3. Bestemmelser – revidert 28.07.2015
4. Epost fra Troms fylkeskommune – kulturetaten, datert 15.05.15
5. Kopi av brev fra kulturetaten til Riksantikvaren, datert 27.05.15
6. Brev fra Harstad Havn KF, datert 03.06.15
7. Brev fra Kystverket, datert 03.06.15
8. Brev fra Statens Vegvesen, datert 08.06.15
9. Brev fra Fylkesmannen i Troms, datert 08.06.15
10. Brev fra Troms Fylkeskommune – kulturetaten, datert 26.06.15 med vedlegg brev fra Riksantikvaren, datert 30.06.2015

Ingress:

Med bakgrunn i planutvalgets vedtak i sak 11/147 har Tegn3 AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Røkenes gård, basert på tidligere planforslag og innspill til disse. Planforslaget skal gi hjemmel for nåværende drift på gården og legge til rette for fremtidig utvikling av anlegget til næring, bolig og brygge med tilhørende adkomst og parkering, også for busser. 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. 1, 5 og 6 tas til følge.
2. Merknad nr. 2, 3 og 4 tas til orientering.
3. Reguleringsplanforslag for Røkenes Gård datert 25.05.15 vedtas som planutvalgets forslag.
4. 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 Røkenes Gård datert 25.05.15, vedtatt av planutvalget 20.08.15.
2. Deler av reguleringsplan for Ervik - Årnes, vedtatt 03.09.1982, 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

Tegn3 har på vegne av Harstad kommune utarbeidet nytt forslag til reguleringsplan for Røkenes gård. Planområdet består av eiendommene 81/1, 81/7, 81/10 samt deler av eiendommene 81/1/1, 81/2 og 81/11.

Planarbeidet ble igangsatt i september 2005 og har vært lagt ut til offentlig ettersyn tre ganger. Planutvalget behandlet revidert planforslag i møte 21.04.2015 hvor det ble vedtatt nytt offentlig ettersyn med merknadsfrist 09.06.2015. Troms Fylkeskommune kulturetaten ga 15.05.15 innspill hvor de ba om at plankartet og bestemmelsene ble rettet iht. deres innspill. Tegn3 utførte rettingene og nytt plankart og bestemmelser ble oversendt kulturetaten. Kulturetaten sendte dette videre til Riksantikvaren som søknad om dispensasjon for inngrep i automatisk freda kulturminner. I forbindelse med dette ba kulturetaten om utsatt høringsfrist til 07.07.2015.

Under behandlingen av planen har man forholdt seg til planutvalgets vedtak fra 07.12.11 og de føringer som ligger i vedtaket. Forslag til endringer av planbestemmelsene slik de fremkommer av brev av 11.07.2011 er innarbeidet i bestemmelsene.

Man har forsøkt å løse utfordringer knyttet til golfbanen og nødvendige sikkerhetssoner knyttet til denne, samt automatisk fredede og nyere tiders kulturminner.

Forslag til reguleringsplan er utformet som en detaljert reguleringsplan med angivelse av reguleringsformål, parkerings- og adkomstforhold, byggegrenser, utnyttelsesgrad. Planforslaget er dels en innarbeidelse av planutvalgets vedtak av 07.12.2011, dels en oppgradering etter ny plan- og bygningslov. Dette medfører at betegnelsene på de ulike feltene er endret, samt at plankart og reguleringsbestemmelser har blitt omstrukturert.

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

Det har kommet inn 6 merknader innen høringsfristen:

Merknad nr. 1

Epost fra Troms fylkeskommune – kulturetaten, datert 15.05.15

Skriver følgende:

En del forhold må rettes opp:

1. Gårdshaugen må på plankartet avsettes som hensynssone d) H730 automatisk fredet gårdshaug.
2. Den vedtaksfreda bygningen må på plankartet avsettes som hensynssone d) H730 fredet bygning.
3. Automatisk freda dyrkingslag (nord i planområdet) må også tas inn som hensynssone d) H730 automatisk fredet dyrkingslag. Omfang av dette område kan lastes ned fra databasen Askeladden. Ved en feil i vårt brev datert 11.12.12 har vi bedt om at dette skal avsettes som bestemmelsesområde, men det skal være hensynssone d). (senere vil dette bli bestemmelsesområde etter behandling hos Riksantikvaren)
4. Best. §8.1 avsnitt to tas ut.
5. Best. §8.2 endres fra H570 Bevaring kulturmiljø til H730 automatisk fredet gårdshaug. Vi ber om følgende tillegg til slutt i bestemmelsen: Inngrep ut over dette vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.
6. Best. §5.3.3 tas ut da bestemmelse om tiltak i grunn for gårdshaugen er knyttet til hensynssone d).
7. Best. §§ 5.2.4 og 5.4.3 tas ut da det ikke er registrert automatisk freda kulturminner innenfor felt B2 og B4

Riktig plankart med bestemmelser vil bli oversendt Riksantikvaren som søknad om dispensasjon for inngrep i automatisk freda kulturminner.

Vi ber om ny frist for det offentlige ettersynet satt til 6 ukers fra vi mottar nytt plankart og bestemmelser og ber om å få dette skriftlig.

Kommentar:

Alle forhold påpekt av kulturetaten er rettet opp i redigert plankart og bestemmelser.

Merknaden foreslås tatt til følge.

Merknad nr. 2

Brev fra Harstad Havn KF, datert 03.06.15

Skriver følgende:

Vi ber Harstad kommune gjøre tiltakshaver oppmerksom på at særskilt søknad må sendes til Harstad Havn KF for eventuelle tiltak i sjøområdet. Det behandles etter Havne- og farvannsloven. Harstad Havn KF har ellers ingen merknader til kunngjøring offentlig ettersyn reguleringsplan for Røkenes Gård.

Merknaden foreslås tatt til orientering.

Merknad nr. 3

Brev fra Kystverket, datert 03.06.15

Skriver følgende:

Planen bør inneholde opplysninger om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene alene. Dette vil gjøre planen mer informativ og hensiktsmessig for brukere og eventuelle utbyggere.

Det bør blant annet opplyses om at alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19.

Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.

Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.

Utover dette har ikke Kystverket noen merknader.

Merknaden foreslås tatt til orientering.

Merknad nr. 4

Brev fra Statens Vegvesen, datert 08.06.15

Skriver følgende:

Våre tidligere merknader er nå innarbeidet i reguleringsplanen, og vi har dermed ingen merknader til revidert planforslag.

Merknaden foreslås tatt til orientering.

Merknad nr. 5

Brev fra Fylkesmannen i Troms, datert 08.06.15

Skriver følgende:

Fylkesmannen fremmer ingen innsigelse til forslag til reguleringsplan for Røkenes gård i Harstad kommune.

Fylkesmannen fremmer følgende merknad:

Manglende vurdering og sikring for havnivåstigning og stormflo

Det fremgår av planforslaget at område B4 er ment for endret/ny bebyggelse.

Planforslaget er blant annet ment å åpne for «konferansesenter», jf. planbeskrivelse side 19. Arealformålet går helt ut til havet. ROS-analysen har ikke vurdert risikoen ved

havnivåstigning og stormflo. Planforslaget inneholder heller ikke avbøtende tiltak overfor en slik risiko.

Kommentar:

For å ivareta dette foreslås det lagt inn følgende bestemmelse under § 5.4 Felt B4 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

For tiltak etter pbl § 1.6 som berører areal under kote 5 meter (NN1954) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming.

Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.

Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4.

Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat.

Merknaden foreslås tatt til følge.

Merknad nr. 6

Brev fra Troms fylkeskommune – kulturetaten, datert 26.06.15 med vedlegg brev fra Riksantikvaren, datert 30.06.2015

Skriver følgende:

Vi har nå mottatt svar fra Riksantikvaren vedrørende dispensasjonsøknad. Følgende tekst skal tas med i reguleringsplanens fellesbestemmelser ordrett:

«Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner dyrkingslag 123844 i bestemmelsesområde 1 og gårdshaugen id 72666 i bestemmelsesområde 2.

Graving i bestemmelsesområde 3 skal overvåkes av arkeolog. Dersom det framkommer kulturlag, strukturer eller funn av betydning her, skal det i felt avgjøres om arbeidet skal stanses og Riksantikvaren varsles.

Det skal tas kontakt med Troms fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Dersom kommunen ikke tar teksten inn i planbestemmelsene, gjelder dette som innsigelse til planen.

Kommentar:

Teksten er i sin helhet lagt inn under reguleringsplanens fellesbestemmelser § 4.2 kulturminner.

Merknaden foreslås tatt til følge.

Vurdering

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede planer, mål, rikspolitiske retningslinjer og nasjonale føringer.

Planforslaget vil medføre et avvik fra kommuneplanen, der området er avsatt til LNF i likhet med omkringliggende områder. Planforslaget er imidlertid en reguleringsmessig stadfesting av langvarig bruk av gården. Fylkesplanen for Troms framholder viktigheten av

å utvikle stedsidentiteten og næringslivet over hele fylket, samt å ivareta fylkets kulturminner. Planforslaget vurderes å være i tråd med disse målsetningene.

Planbestemmelsene angir vilkår og krav til bruk av området.

Området er sjekket opp mot bl.a. Naturbasen og Artsdatabanken. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for 2010 eller verdifulle arter i området. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for truede naturtyper 2011 eller verdifulle naturtyper i planområdet. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses derfor som oppfylt. Siden naturmangfoldet i liten grad berøres legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Planforslaget ble vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger av 2005, som gjaldt ved oppstart av planarbeidet. Tiltaket faller ikke inn under de planer som alltid skal behandles etter forskriften, jf. § 2, eller den type planer som skal vurderes etter forskriftens § 4. Kommunen har hatt plansaken til behandling flere ganger siden 2007 uten at det har vært satt krav om konsekvensutredning av planen.

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 tilrådning.

Hugo Thode Hansen
Rådmann

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.