

Iht. adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.:

5209123/brev_Varsel om endring av r.docx

Dato:

2021-10-14

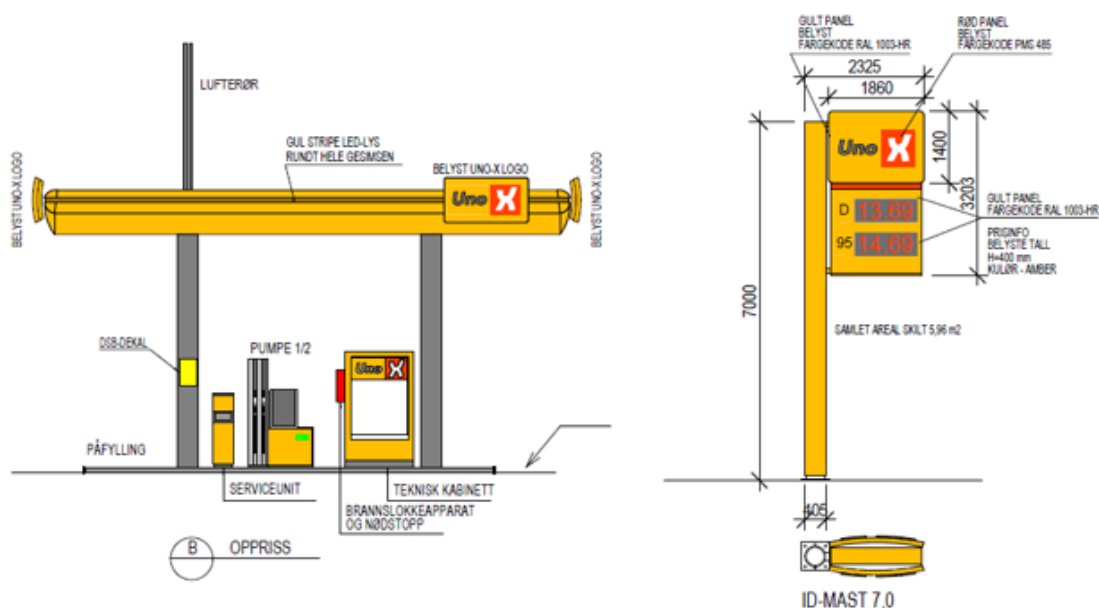
► Varsel om endring av reguleringsplan "628 Remakryset", Harstad kommune

Bakgrunn

Uno-X ønsker å etablere automatstasjon for salg av bensin og diesel med tilhørende teknisk anlegg på sin lokalitet ved Rv83 på Seljestad, omtrent 1 km sør for Harstad sentrum. I gjeldende plan er det avsatt område for bensinstasjon som hjemler drivstoffpumpe, men utnyttelsesgraden for området er satt til %BYA=0%.

Takoverbygg er standardløsning på alle nye Uno-X anlegg og det planlagte anlegget på Seljestad vil ha et bebygd areal på omtrent 55m². På grunn av u-graden som er satt i planen er det ikke hjemmel for å godkjenne oppføring av tak.

Begrunnelsen for tak over pumpen er at det vil gi en fordel i form av beskyttelse av kunder og pumpe fra vær og vind, forlengelse av levetiden på anleggets komponenter, samt minimere belastning på oljeutskiller ved at mindre regnvann føres via oljeutskiller. Illustrasjon av standard anlegg er vist under.



Figur 1 Illustrasjon av planlagt anlegg og reklamemast

På bakgrunn av dette søkes det derfor om en endring av planen for å skaffe hjemmel til oppføring av tak, samt justere området som er avsatt til bensinstasjon. Plantiltaket innebærer en tilpasning av planen til en standardløsning for et drivstoffanlegg og til omkringliggende virksomhet på F/K2.2. Det ønskes også mulighet til å oppføre et reklameskilt/tavle med drivstoffpriser mot Rv83. Endringens omfang og innhold er grundigere beskrevet under.

Det er avholdt oppstartsmøte med Harstad kommune som har gitt sin tilslutning til at endringen kan gjennomføres som en forenklet endring, etter reglene i § 12-14. Referat fra oppstartsmøte og planinitiativ følger vedlagt.

Overordnet planverk

I oppstartsmøtet med kommunen ble det fastlagt at følgende overordnede føringer skal legges til grunn for planarbeidet:

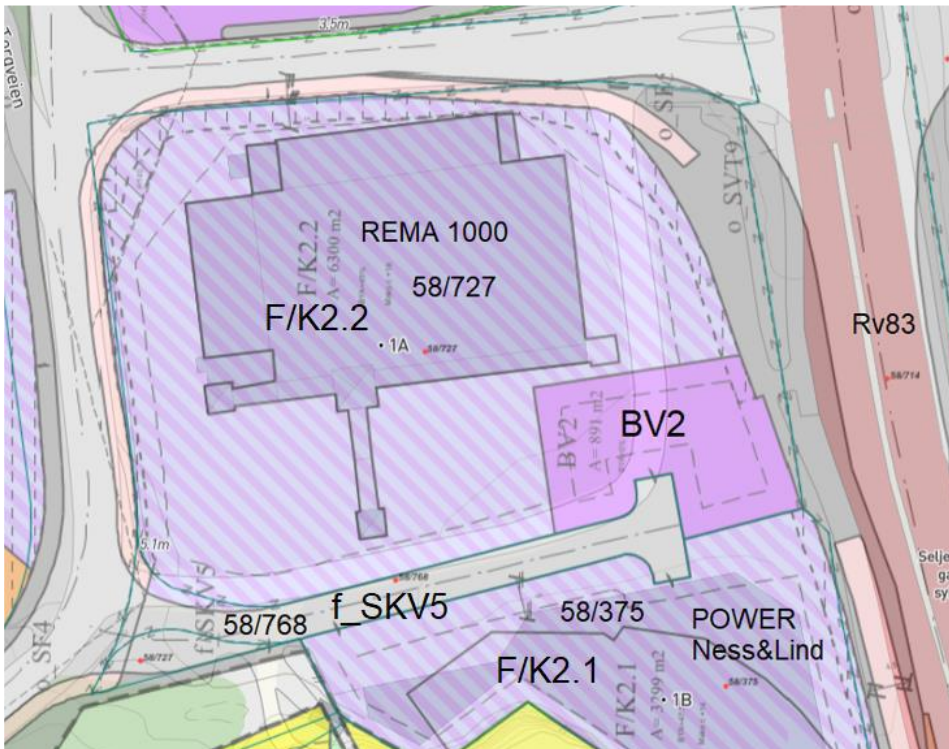
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 - Tiltaket endrer ikke på utbyggingsmønster eller transportsystem. Tiltaket er innenfor definert sentrumsområde. Retningslinjen ivaretas.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
 - Endringen er en justering av gjeldende plan og påvirker ikke de overordna vurderingene som er gjort i planen. Takoverbygg vil bidra til å skjerme tekniske installasjoner fra vær og vind. Retningslinjen vurderes som ivaretatt.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
 - Det er ikke områder for lek i eller nært planområdet, endringen innebærer ikke omdisponering av slikt areal. Området skal ikke tilrettelegges for bruk av barn- og unge. Retningslinjen ansees som ivaretatt.

Området er i kommuneplanens arealdel 2018-2028 avsatt til sentrumsformål, BS5. Konklusjonen i oppstartsmøtet er at endringen vil være i tråd med overordnet planverk.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er plan 628 Remakrysset, vedtatt 27.05.2016, sist revidert 02.10.2018

Områdene som berøres av endringen er BV2 som er regulert til Bensinstasjon/vegserviceanlegg, og F/K2.2 som er regulert til forretning/kontor. Atkomstvegen til anlegget, f_SKV5, berøres ikke av endringen. Utsnitt av gjeldende plan er vist i figur 2 under.



Figur 2 Utsnitt gjeldende plan

I bestemmelsene tilhørende planen er felt BV2 omtalt i § 4.5 på følgende vis:

§ 4.5 Område BV2

Det tillates oppsatt bensinpumpe innenfor angitt areal. Søknader om anlegg/installasjoner mv. i dette området skal forelegges vegkontoret.

Bruken av arealet til drivstoffpumpe vurderes til å være i tråd med formålet i planen, og planens intensjon. Siden takoverbygget vil regnes som et bebygd areal er det er imidlertid nødvendig med en endring av planen for å hjemle dette. Også oppføring av reklameskilt utenfor byggegrense krever en endring i planen.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert å ikke faller under forskriftens §6, b), jf. forskriftens vedlegg 1. Det omfattes heller ikke av §8, a) vedlegg II, pkt 3.

Tiltaket vurderes heller ikke å gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn iht §10. Tiltaket er ikke av en størrelse, omfang, har risiko, eller påvirker og gir konsekvenser for omgivelsene på en slik måte at det faller inn under noen av de punktene som er listet under §10.

Det er derfor ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram for endringen.

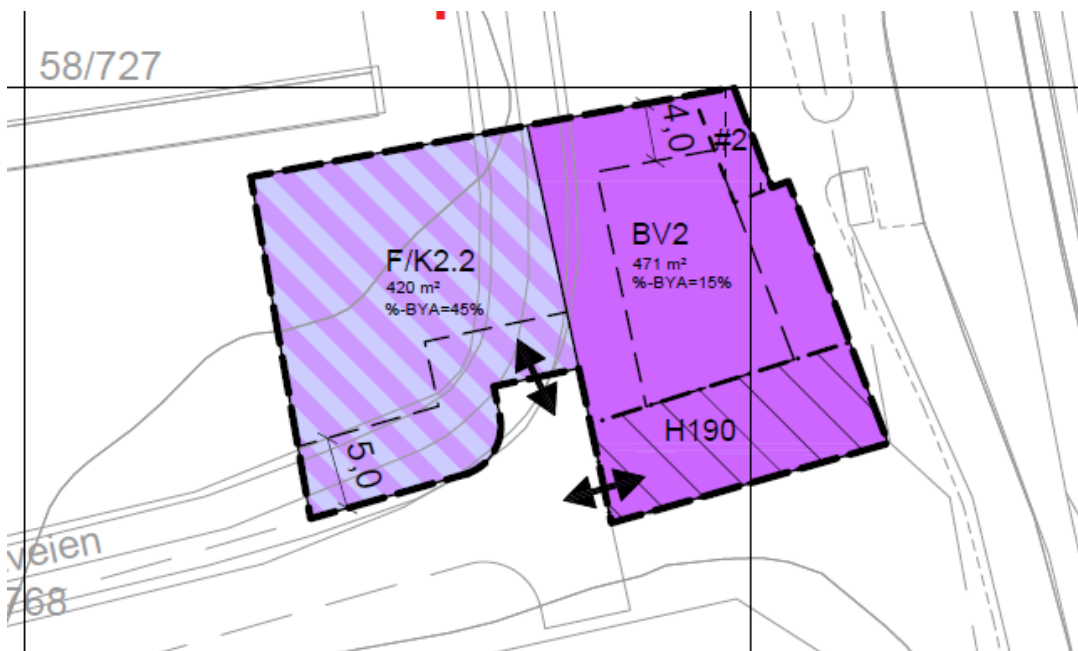
Beskrivelse av endringen

I tillegg til endring av utnyttelsesgrad for å hjemle takoverbygget gjøres det noen tilpasninger i plankartet. Dette som følge av innspill i oppstartsmøte med kommunen, og at det ikke er behov for hele arealet som i gjeldende plan er avsatt til BV2. Takoverbygget tas også inn og omtales i bestemmelsene. Det samme gjelder muligheten for å sette opp reklameskilt med pristavle utenfor byggegrensen mot Rv83.

Endringen i plankartet består derfor i at:

- Den vestlige formålsgrensen mellom område BV2 og F/K2.2. flyttes østover. Dette innebærer at BV2 reduseres i størrelse. Arealet som utgår fra BV2 legges til F/K2.2.
- For felt BV2 angis ny utnyttelsesgrad %BYA=15%.
- Det legges inn ny atkomstpil til BV2 for å sikre kobling til atkomstvegen f_SKV5.
- Regulert byggegrense i sør flyttes noe nordover for å ivareta avstandskrav til kommunale VA-ledninger i bakken. Det legges også inn hensynssone for å ivareta de samme ledningene.

Utsnitt av forslag til nytt plankart er vist i figur 3 under:



Figur 3 Utsnitt av forslag til nytt plankart

I planbestemmelsene gjøres det en endring av § 4.5 slik at den lyder:

§ 4.5 Område BV2

Det tillates oppsatt drivstoffpumpe med tilhørende teknisk anlegg og takoverbygg innenfor angitt areal. Søknader om anlegg/installasjoner mv. i dette området skal forelegges vegkontoret.

Det tillates oppført reklameskilt/pylon utenfor byggegrense mot Rv83. Plassering av denne skal godkjennes av Statens vegvesen.

Det tas også inn nytt punkt i bestemmelsene for å omtale hensynsonen over kommunale VA-ledninger:

§ 6.3 VA-ledninger

I sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak som er til hinder for, eller skade på, ledningsnett for vann og avløp samt annen teknisk infrastruktur i grunnen

De foreslåtte endringene er markert med rødt i vedlagte bestemmelser. Det gjøres ikke andre endringer i planbestemmelsene.

Aktuelle temaer i planarbeidet, jf. referat fra oppstartsmøte

I referatet fra oppstartsmøtet er det stilt krav om forhold må omtales og beskrives i forbindelse med planendringen. Dette gjelder:

Reindrift

Området er formelt innenfor reinbeitedistrikt. Området er imidlertid bebyggt, og temaet er ikke aktuelt i saken.

Forurensing

Tiltaket ligger i område hvor det er påvist forurensing i grunnen. Iht. planbeskrivelse for gjeldende plan er det gjennomført miljøgeologiske undersøkelser i planområdet. Det er i gjeldende bestemmelser § 3.8 stilt krav om tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen ved byggesaksbehandling. Den omsøkte plantiltaket innebærer ingen endring av dette og forholdet vurderes ivaretatt gjennom gjeldende plan.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Tiltaket er i tråd med formål i gjeldende plan. Det er kun utforming av anlegget, takoverbygg, som er nytt element. Gjennomført ROS-analyse for gjeldende plan er dekkende for tiltaket og det er ikke nødvendig med revisjon av denne.

Naturbasert sårbarhet

Området er innenfor aktsomhetsområde for flom og under marin grense. I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende plan ble det gjennomført grunnundersøkelser i området. Iht. planbeskrivelsen er konklusjonen herifra er at det er relativt faste grunnforhold i området. Iht. ROS-analyse for gjeldende plan er beregninger i forbindelse med flom gjort. Plantiltaket vil ikke medføre endringer som endrer eller påvirker dette.

Virksomhetsbasert sårbarhet

Det planlagte anlegget består av en nedgravd tank som plasseres under stasjonen. Det er et lukket system hvor alle rør mellom tank og pumper ligger i et føringskammer over tanken. Kammeret har overvåkning og avløp til oljeutskiller, slik at hvis det skulle oppstå en lekkasje på et drivstoffrør i føringskammeret vil det gå en alarm umiddelbart. Drivstofftanken er av stål med doble vegger med trykkovervåkning av mellomrommet. Et alarmsystem sikrer varsling før en eventuell lekkasje.

I kjørebanelen utenfor pumper og påfylling for tanker, blir det montert betongplater på bakken med avrenning til egen oljeutskiller slik at spill og søl ikke vil bli ført til grunnen eller overvannsnett. Oljeutskilleren kontrolleres og tømmes regelmessig i henhold til forskriftskrav. I henhold til myndighetskrav har Uno-X stasjonene gassgjenvinning for oppfylling av tanker med tankbil og det er gassgjenvinning for kundene som fyller bensin på bilen. Det gjør at utslipp av bensindamp reduseres med minst 85 prosent og gir begrenset ubehag for kunder og naboer.

Infrastruktur

Foruten justering av byggegrense og hensynssone tilknyttet VA-ledninger skal det ikke gjøres noen endringer som berører teknisk infrastruktur. Eksisterende vegformål og annen veggrunn skal videreføres uendret. Det samme gjelder byggegrensen mot Rv83

Utomhusplan, gangmønster

Iht. gjeldende plan skal eksisterende busslomme flyttes omtrent 100m lengre sør. Det skal etableres nytt system for gående i området, bl.a. med ny gangbro over Rv83. Selve veganlegget skal heves i terrenget.

Iht. illustrasjonsheftet til gjeldende plan skal det i området mellom BV2 og vegen mur, rekkverk og støyskjermer. Planen legger ikke opp til at det skal tilrettelegges for gangforbindelse fra gang/sykkelvegen o_SGS3 og ned på forretningsområdet. Det omsøkte plantiltaket vil ikke medføre endringer i dette og gjeldende plan videreføres derfor uendret på dette punktet.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt med Harstad kommune 15.09.2021, til grunn for møtet lå planinitiativ datert 29.06.2021. Planmyndigheten gav i møtet sin tilslutning til at endringen kan gjennomføres som en forenklet endring etter § 12-14 annet ledd. Referat fra oppstartsmøtet, og planinitiativet, følger vedlagt.

Berørte myndigheter og grunneiere og naboer som berøres av endringen tilskrives direkte og gis anledning til å komme med innspill og merknader til endringen.

Endringen varsles også i avisen Harstad tidende og på Harstad kommunes nettside.

Etter at fristen er utløpt oversendes søknad om endring av planen til kommunen som vil gjøre vedtak. Dersom søknaden innvilges kan kommunens vedtak påklages av de som har klagerett etter forvaltningslovens bestemmelser.

Eventuell merknader til reguleringsendringen bes sendt til: Norconsult AS, Skoleveien 1, 9407 Harstad; eller til e-post: borge.weines@norconsult.com

innen **13.11.2021.**

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Børge Weines

1. Plankart
2. Reviderte reguleringsbestemmelser
3. Referat fra planstartmøte og planinitiativ
4. Tiltaksanalyse