Saksdokument

Saksmappenr: 2008/1078
Saksbehandler: Ståle Knutsen
Arkivkode: L13

Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.12.2010	**10/186**
Planutvalget	13.12.2010	**10/187**
Kommunestyret	16.12.2010	**10/140**

REGULERINGSPLAN FOR NYBRYGGA, HAVNEGATA 23 B. OMARBEIDET FORSLAG.

Vedlegg:
Reguleringsplan for Nybrygga, omarbeidet planforslag mottatt 14.10.2010
Referat fra møte 01.10.10
Merknader mottatt etter 20.05.2010
Brev fra advokatfirma Østgård Wikasteen mottatt 07.12.2010

Andre saksdokumenter:
Saksmappe, ikke vedlagt.

Ingress:
Norconsult AS fremmer på vegne av Brygga Utbygging AS justert planforslag for Nybrygga i Havnegata 23 B. Administrasjonen tilrår at omarbeidet forslag til reguleringsplan for Nybrygga ikke legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens tilrådning:
Planutvalget fatter følgende vedtak:
Med hjemmel i pbl § 12-11 fremmes ikke forslag til reguleringsplan for Nybrygga Havnegata 23 B, mottatt 16.10.2010.
Forslagstiller kan med hjemmel i pbl § 12-11 kreve avslaget forelagt Kommunestyret.
Administrasjonen forbereder sak til planutvalget om midlertidig forbud mot tiltak, jfr. Pbl § 13-1.

Saksopplysninger:

Saken har vært til behandling i planutvalget 5 ganger og i Kommunestyret 1 gang:
08.10.08 i sak 86/2008 pbl § 30 Råd om videre planlegging
30.06.09 i sak 76/2009 Saken utsettes for befaring
11.11.09 i sak 130/2009 Offentlig ettersyn
10.03.10 i sak 10/24 Merknadsbehandling
25.03.10 i sak 10/38 Kommunestyret, saken sendes tilbake til planutvalg
03.06.10 i sak 10/70 Saken sendes tilbake til forslagstiller

Siste behandling i planutvalget var 03.06.10 hvor det ble vedtatt å sende planforslaget tilbake til forslagstiller for omarbeidelse. Til grunn for omarbeidelse skulle vedtak fra møte i planutvalget 10.03.10 og forslag A-B-C-D fremmet i Kommunestyret 25.03.10.

Harstad kommune har mottatt 6 innspill / merknader til tidligere planforslag som på grunn av tidsfrist ved planutvalgets behandling 03.06.2010 ikke ble lagt med saken. Disse er nå samlet i vedlegg nr. 3.

Harstad kommune mottok 16.09.10 nytt og omarbeidet forslag til reguleringsplan for Nybrygga. Forslagstiller har med bakgrunn i tidligere saksgang og de endringer som følger av vedtak i planutvalget 03.06.10 utarbeidet ny planbeskrivelse.

I planbeskrivelsen pkt. 1.4 redegjøres det for tilleggspunktene A-B-C-D og de endringer som er gjort.

Areal- og byggesakstjenesten og Norconsult AS møttes 01.10.10 for gjennomgang av planforslag til Nybrygga, se referat datert 01.10.10. På bakgrunn av dette møtet er planforslaget ytterligere justert, men illustrasjoner er ikke oppdatert i tråd med administrasjonens anmodning.

Norconsult AS har i nytt og omarbeidet planforslag søkt å innarbeide planutvalgets vedtak i møte 03.06.10 (10/70). Forslaget innebærer kort at Brygga Utvikling AS og Henriksen (eier av 61/351 og 61/390) er enige om at Henriksens eiendommer ikke skal inngå i tiltaket. Henriksen vil benytte sine eiendommer uavhengig av Nybrygga. Videre viser PW Arkitekters skisser datert 06.08.10 et redusert prosjekt som ivaretar siktlinjer og sol/skygge.

Utbygger er i følge planforslaget fortsatt positivt innstilt på å gi sitt bidrag til opparbeidelse av omkringliggende fellesområder langs havna. Her er det i midlertidig mye uavklart med hensyn til planstatus og vanskelig å inngå forpliktende avtaler. Prosjektet opprettholder en tilbaketrukket femte etasje i bygningsdelen mot havna. Bygningsdelen i bakgård/mot smuget planlegges etablert med fire etasjer og er redusert i utstrekning.

I planbeskrivelsen pkt. 1.7 redegjøres det for at fremlagte skisser viser et anlegg som kan ha opptil 21 leiligheter. Dette leilighetstallet medfører at arealkravet til uteområder må reduseres noe pr. leilighet ift. gjeldende reguleringsplan. Alternativt kan forhold i den nye kommuneplanens bestemmelser benyttes for planen. Det gjelder innlemmelse av felles offentlig nærliggende park/gatetun i arealtallet eller at frikjøp muliggjøres for tiltaket. Arealkravene i gjeldende reguleringsplan er lik de krav som stilles i bestemmelsene til ny kommuneplan:

<u>Kommuneplanens arealdel 2-6</u>
Sentrum:

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være:
Pr. leilighet under 60 m² MUA = 25 m²
Pr. leilighet over 60 m² MUA = 50 m²

For Nybrygga foreslås det at uteoppholdsarealet pr. leilighet i snitt ligger mellom 35 og 40 m². Det planlegges en ny boligmasse på ca. 1740 m² med ca 18 – 21 boliger. Blandingen av store og små leiligheter er ikke oppgitt og dermed er det umulig å beregne nøyaktig krav til uteareal. Omregnet gir dette en størrelse på leilighetene på fra ca 82 – 96 m². Krav til uteareal er da 900 – 1050 m². I følge planhefte utgjør uteområdet ca 140 m². Takterrasser og private balkonger utgjør ca 685 m² og samlet areal ca 825 m². Administrasjonen har tidligere gitt positive tilbakemeldinger på uteareal / lekeområder. I det nye planforslaget er eiendommen til Henriksen (61/390) tatt ut av planområdet og det er ikke kjent hvilke planer Henriksen har for sin eiendom. Dette kan senere få konsekvenser for kvaliteten på uteområdet i planforslaget med hensyn til sol / skygge.

Henriksens eiendommer er ikke en del av planforslaget og Norconsult AS ble på møte 01.10.10 anmodet om å justere skissene. I referatets pkt. 5 anmodes det om oppdaterte skisser og at utbygger visualiserer prosjektet som 3D foto. Norconsult AS svarer i oversendelsesbrev datert 14.10.10 at det er vurdert å ikke supplere forslaget med ytterligere illustrasjoner enn det som foreligger i saken.

Vurdering:
Ved vurdering av mottatte planforslag har administrasjonen lagt vekt på mellom annet følgende forhold:

Planforslaget forutsetter en reduksjon av minste uteoppholdsareal (MUA). Dette er i seg selv alvorlig da barns plass i sentrum og krav til trygge uteoppholdsarealer er vektlagt i Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel vedtatt 29.04.2010. Administrasjonen gjør også oppmerksom på at utearealet i planforslaget er betydelig redusert etter at Henriksen ikke tillater bruk av 61/390 som en del av planområdet.

"Gammelbrygga og SEFRAK registeret". Det gjøres nok en gang et poeng av at Gammelbrygga ikke var registrert i SEFRAK registeret. I saksfremlegg til planutvalget 30.06.09 (09/76) orienteres det grundig om SEFRAK registeret:

" Forslagstiller gjør et poeng i planens dokumenter at kjøper av eiendommen (planens oppdragsgiver overfor Norconsult AS), ikke var kjent med "Bindingen som følge av en Sefrak-registrering ..". Administrasjonen mener dette forholdet i liten grad vedkommer saken. Gjeldende reguleringsplan forutsetter utarbeidelse av en bebyggelsesplan – BBP - og en eventuell tillatelse til riving av Gammelbrygga krever hjemmel i planvedtak. Dette forholdet ble også drøftet under befaringen gjennomført på eiendommen den 22.05.2008 med deltakelse fra bygningseier, kommunen, forslagstiller og fylkeskommunen.

Administrasjonens vurdering støttes også i det notatet som Troms fylkeskommune har utstedt den 05.06.2008 hvor det skrives følgende: "Det er imidlertid ikke Sefrakregisteret, men Plan- og bygningslovens § 95 som hjemler vurdering fra kulturvernmyndighet. I en ny reguleringsplan vil ethvert bygg i prinsippet bli vurdert i forhold til evt. vern – også bygninger som ikke er registrert i Sefrak-registeret."

3. Bruk av arealet. Arealet på sørsiden av Gammelbrygga framstår for administrasjonen som egnet område å etablere lekeplass på. Kommuneplanen legger opp til at kommunen etablerer et "frikjøpssystem" for de kommende boligprosjekter i sentrum. En ny reguleringsplan for Harstad sentrum skal bygge på de føringer om lekeplass, utnyttingsgrad og parkering som kommuneplanen skisserer. Administrasjonen mener at det er avgjørende at kommunen har udisponerte, sentrale og attraktive arealer å etablere lekeplasser på. Utbygging av disse arealene skal finansieres av den kommende frikjøpsordningen.

4. Juridisk vurdering. I planutvalgets møte 30.06.09 ble administrasjonen anmodet om å utrede evt grunnlag for søksmål, konsekvenser for makebytte, ny kommuneplan vil komme til å ville noe annet og hva som er konsekvensene for å nekte bygging. Advokatfirmaet Eurojuris Harstad AS ved advokat Øystein Sagen utredet disse forholdene og rapporten er kjent for planutvalget.

5. Ved utlegging til offentlig ettersyn i møte 11.11.09 kom det mange og sterke reaksjoner på planforslaget fra berørte naboer og fra offentlige myndigheter.

6. Kommunestyrets flertall vedtok i møte 25.03.2010 å sende planforslaget tilbake til Planutvalget for ny behandling. Kommunestyret forutsatte at planutvalget lagde ny tilrådning basert på forslag fra Olav Aspaker, fremmet i Planutvalgets møte 10.03.10. Planutvalget vedtok å sende planforslaget til forslagstiller, Norconsult AS for omarbeiding basert på Kommunestyrets vedtak.

7. Saksbehandling av private reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-11: "Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen 12 uker eller en annen frist som er avtalt med forslagstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10."

Harstad kommune mottok omarbeidet forslag til reguleringsplan 16.10.10 og har således frist til 16.01.11 med å behandle saken. Forslagstiller kan med hjemmel i pbl § 12-11 kreve et evt. avslag forelagt kommunestyret.

Administrasjonen har gjennomgått det mottatte planforslag sammen med forslagstiller i møte 01.10.10. Planforslaget er omarbeidet og kommentert i planhefte.

Administrasjonen deler ikke Norconsults vurdering som tilsier at det omarbeidede planforslag bør legges ut til nytt offentlig ettersyn. Det mottatte planforslag er omarbeidet med hensyn til tiltakets utforming. Planområdet er også betydelig redusert. Planforslaget tilfredsstiller etter administrasjonens vurdering ikke kommuneplanens arealdel pkt. 2-6 med hensyn til minste uteoppholdsareal.

Kommunen eller statlig planmyndighet kan nedlegge midlertidig dele- og byggeforbud når den finner at et område skal undergis planlegging. Med hjemmel i pbl § 13-1 kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak.

Administrasjonen tilrår at Planutvalget avviser planforslaget og forbereder midlertidig forbud mot tiltak (pbl § 13-1).

Arne Johansen
Rådmann

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Behandling Planutvalget - 08.12.2010:

Jostein Rasmussen, Frp, fremmet forslag om å utsette saken siden sakspapirene kom på bordet 10 min før møtestart.

Leder informerte at 16. januar 2011 er frist for å behandle saken.

Forslaget fra Jostein Rasmussen, Frp, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Planutvalget - 08.12.2010:

Saken utsettes til 13.12.10.

Behandling Planutvalget - 13.12.2010:

Nils Kristian Johansen, Sp, og Olav Aspaker, H, fremmet følgende forslag:

> *"Kommunestyret vedtar å legge reguleringsplanen for Nybrygga, Havnegt. 23B ut til offentlig ettersyn med en maks byggehøyde på 4 etg. og at kravene til uteareal/lekeareal i gjeldende kommuneplan oppfylles. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl § 12-11."*

Rådmannens tilrådning og forslaget fra Aspaker/Johansen ble satt opp mot hverandre.

Forslaget fra Aspaker/Johansen fikk 3 stemmer og rådmannens tilrådning fikk 6 stemmer.

Leder foreslo at saken tas opp i Kommunestyret 16.12.10 og på bakgrunn av dette tar rådmannen bort setningen i tilrådningen som lyder: "Forslagstiller kan med hjemmel i pbl § 12-11 kreve avslaget forelagt Kommunestyret."

Innstilling Planutvalget - 13.12.2010:

Med hjemmel i pbl § 12-11 fremmes ikke forslag til reguleringsplan for Nybrygga Havnegata 23 B, mottatt 16.10.2010

Administrasjonen forbereder sak til planutvalget om midlertidig forbud mot tiltak, jfr. Pbl § 13-1.

Behandling Kommunestyret - 16.12.2010:

Tilstede: 43 repr.

Helge Eriksen, H, fremmet følgende forslag:

"1. Kommunestyret viser til vedtak i sak 10/27 i møte 25. mars 20010.
2. Kommunestyret legger de reviderte planene for Nybrygga ut til offentlig ettersyn snarest mulig.
3. Kommunestyret forutsetter at utbygger oppfyller kravene til uteareal/lekeareal."

AP v/Leiv Johnsen fremmet følgende forslag:

Tillegg til rådmannens/planutvalgets innstilling til vedtak:

"Kommunestyrets vedtak av 25.3. oppheves."

Halvar Hansen, AP, fremmet følgende forslag:

"Planforslaget avvises og legges ikke ut til offentlig ettersyn, da det ikke tilfredsstiller kommunestyrets vedtak av 25. mars 2010"
Pkt. 2: Innst. Planutvalg."

Det ble avholdt gruppemøter før avstemmingen av saken.

Forslaget fra AP v/Halvar Hansen pkt. 1 og planutvalgets innstilling pkt. 2 ble vedtatt med 28 mot 15 stemmer.

Forslaget fra Høyre v/Helge Eriksen ble forkastet med 28 mot 15 stemmer.
1 SP, 8 Frp. og 6 H stemte for Eriksens forslag.

AP v/Leiv Johnsens forslag ble vedtatt med 29 mot 14 stemmer.
1 SP, 8 Frp, 5 H stemte mot forslaget.

Vedta Kommunestyret - 16.12.2010:

1. Kommunestyrets vedtak av 25.03.2010 oppheves.

2. Planforslaget avvises og legges ikke ut til offentlig ettersyn, da det ikke tilfredsstiller kommunestyrets vedtak av 25. mars 2010.

Med hjemmel i pbl § 12-11 fremmes ikke forslag til reguleringsplan for Nybrygga Havnegata 23 B, mottatt 16.10.2010
Administrasjonen forbereder sak til planutvalget om midlertidig forbud mot tiltak, jfr. Pbl § 13-1.