

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING

Røkenes gård og gjestgiveri, gnr. 81 bnr. 1, 2, 10, 11 og gnr. 81, bnr. 1, fnr. 1

Harstad kommune

Kommunens arkivsaksnummer:

Planforslag er datert: 27.03.2015

Dato for siste revisjon av plankartet: 27.03.2015

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.07.2015

Dato for godkjenning:

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal gi hjemmel til nåværende drift på gården og legge til rette for fremtidig utvikling av anlegget. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 27.3.2015.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 243 Ervik – Årnes, sist revidert 06.11.1981.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1):

- B1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter).
- B2 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter) og golfbane.
- B3 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter).
- B4 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter)
- GB – Golfbane
- SB - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):

- KV1 – KV7 - Kjøreveg
- VT Annen veggrunn – Teknisk anlegg
- GS Gang- og sykkelvei
- P1, P2 Parkering

Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5):

- J1, J2, J3 og J4 - Jordbruk

§ 3 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-6, jf. § 11-8:

Sikringssoner (PBL § 11-8 a)):

- H190_1 Annen sikringssone - Golf
- H140_1, H140_2 og H140_3 Frisiktsoner

Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)):

- H570_1 Bevaring kulturmiljø: Vern av gårdstunet
- H570_2 Bevaring kulturmiljø: Vern av bygningsmiljø ved sjøen

Sone for båndlegging (PBL § 11-8 d))

- H730_1 Båndlegging etter lov om kulturminner: Automatisk fredet dyrkingslag
- H730_2 Båndlegging etter lov om kulturminner: Automatisk fredet gårdshaug
- H730_3 Båndlegging etter lov om kulturminner: Fredet bygning

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Bevaring av kulturminner

Nye tiltak og bebyggelse må ikke dominere i høyde, utforming og volum i forhold til den freda bygningen og bygningsmiljøet i tunet. Ny bebyggelse skal godkjennes av antikvarisk myndighet før byggetillatelse gis.

§ 4.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2. ledd.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving 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.

§ 4.3 Avkjørsler

Avkjørsler fra fylkesvei 867 er vist på plankartet.

§ 4.4. Eieform

Veiformål innen eiendom gbnr. 81/11 skal være offentlig. Øvrige formål skal være private.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Felt B1 (Kombinert bebyggelse og anleggsformål)

§ 5.1.1. Arealbruk

I området er det tillatt med bebyggelse for bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter).

§ 5.1.2. Ny bebyggelse

Det tillates en lav utbygging av fjøsen i nordlig retning. Maks avstand fra fjøsen settes til byggegrense ved ny foreslått skogsvei.

Mellom den eksisterende hovedinngangen til fjøsbygningen (det tidligere melkerommet) og silobygget kan det oppføres et tilbygg i en etasje med fasadeliv mot tunet i flukt med melkerommets fasadeliv.

I tillegg kan det inn mot silobygget oppføres et vertikalt kommunikasjonsbygg som kan ha samme mønehøyde som eksisterende silobygg, det vil si ca. 14 meter i forhold til eksisterende gulvnivå i kafeteria. Møneretningen på det eksisterende silobygget tillates endret 90 grader i forhold til eksisterende. Eksisterende mønehøyde skal opprettholdes.

På nordsiden av fjøsbygningen kan det forbi silobygget og «Afrikarommet» oppføres et kommunikasjonstilbygg i inntil to etasjer for å gi tilgjengelighet til et mulig fremtidig nybygg mot nord. Tilbyggets utforming skal tilpasses eksisterende bygg og innvendig bredde skal ikke overstige 2,1 meter.

§ 5.1.3. Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 35 %.

§ 5.2 Felt B2 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 5.2.1. Arealbruk

I området er det tillatt med bebyggelse og anlegg for bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter) og golfbane.

§ 5.2.2. Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 100 %.

§ 5.3. Felt B3 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 5.3.1. Arealbruk

I området er det tillatt med bebyggelse for bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter).

§ 5.3.2. Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 19 %.

§ 5.4 Felt B4 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 5.4.1 Arealbruk

I området er det tillatt med bebyggelse for bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter).

§ 5.4.2. Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 35 %.

§ 5.4.3 Områdebestemmelser

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

§ 5.5. Felt SB – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Innenfor området kan det opprettes småbåtanlegg. Tiltakets utforming og plassering skal godkjennes av kommunen.

§ 5.6. Felt J1, J2, J3 og J4 - Jordbruk

Arealet skal benyttes til jordbruksformål. Tiltak som skjemmer kulturmiljøet tillates ikke.

§ 5.7 Felt GB - Golfbane

Arealet skal benyttes til golfbane.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Vegareal

- KV1 Kjøreveg er felles avkjørsel for gbnr. 81/1 og gbnr. 81/1/0/1
- KV2 og KV5 Kjøreveg er felles avkjørsel for gbnr. 81/1, gbnr. 81/1/0/1, gbnr. 81/2, og gbnr. 81/7
- KV3 og KV6 Kjøreveg er felles avkjørsel for gbnr. 81/1, gbnr. 81/1/0/1, gbnr. 81/2 og gbnr. 81/10.
- KV4 Kjøreveg utgjør del av fylkesvei 867. Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.
- KV7 Kjøreveg er avkjørsel for gbnr. 81/2.

- VT Annen veggrunn – Teknisk anlegg. Det tillates mindre justeringer av formålgrensene mellom veigrunn og annen veigrunn – teknisk anlegg og gang- og sykkelvei, etter søknad til kommunen, for å sikre hensiktsmessig utforming av avkjørsler fra fylkesvei.
- GS Gang- og sykkelvei. Området skal benyttes til offentlig gang- og sykkelvei.

§ 6.2 P1 og P2 - Parkering

Det tillattes til sammen 63 parkeringsplasser for bil og 1 oppstillingsplass for buss.

§ 7 SIKRINGSSONE (PBL § 11-8 a))

§ 7.1. H190_1 Annen sikringssone - Golf

Sikkerhet ved hull nr. 9 Langgaran. Det etableres hensynssone H190_1 som tar hensyn til banens topografi. Det vises til vedlagte situasjonsplan for golfbanen. I denne sonen kan golfballer slås inn.

§ 7.2 H190_2, H190_3 og H190_4 Sikringssone for frisikt

Frisiktsone ved vei skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over planet.

§ 8 SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 c)):

§ 8.1 H570_1 Bevaring kulturmiljø: Vern av gårdstunet

Strukturen i det eksisterende hovedtunet skal opprettholdes. Bygninger som inngår i hensynssone H570_1 skal i utgangspunktet ikke endres i høyde og volum, ut over tiltak nevnt i § 5.1.

§ 8.2 H570_2 Bevaring kulturmiljø: Vern av bygningsmiljø ved sjøen.

I bevaringsområdet ved sjøen kan teknisk bytte/utskifting av eksisterende naustbygg gjennomføres. I samråd med de antikvariske myndigheter kan det tillates mindre justeringer av størrelse og utforming av nybygg i forhold til eksisterende naust. Inngrep ut over dette vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 9 SONE FOR BÅNDLEGGING (PBL § 11-8 d)):

§ 9.1 H730_1 Båndlegging etter lov om kulturminner: Automatisk fredet dyrkingslag

Det kan ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Marken kan fremdeles benyttes til beite eller innmark, men det kan ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Inngrep ut over dette vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 9.2 H730_2 Båndlegging etter lov om kulturminner: Automatisk fredet gårdshaug

I området med automatisk freda gårdshaug er det ikke tillatt med tiltak som vil påvirke terrenget dypere enn pløyedybde på 30 cm – eksempelvis bakkeplanering eller grøfting, jf. kulturminneloven §§ 3 og 4.

Ved utvidelse av eksisterende atkomstvei innenfor hensynssonen, kan terrengopparbeiding skje ned til en dybde av inntil 30 cm under dagens bakkenivå uten at det stilles krav til arkeologisk utgraving. Inngrep ut over dette vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 9.3 H730 3 Båndlegging etter lov om kulturminner: Fredet bygning

Det er ikke tillatt å rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold på bygget.. Dette omfatter også fast inventar (skap, ovner m.v.). Inngrep ut over dette vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

Blir fredet byggverk m.v. skadet ved brann eller annen ulykke, skal eier eller bruker melde fra til kulturminnemyndigheten så snart som mulig.