

Harstad kommune

# ► Planinitiativ

Detaljregulering for Røkenes gård

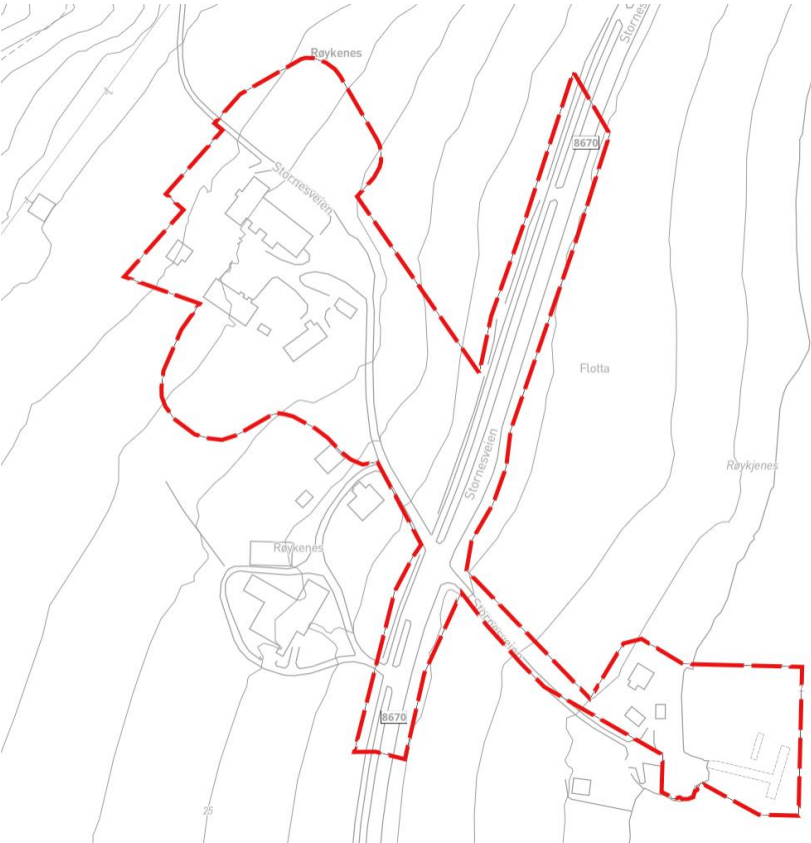
PlanID: 5503\_440

Vår ref.: 52402468

Dato: 2024-09-16

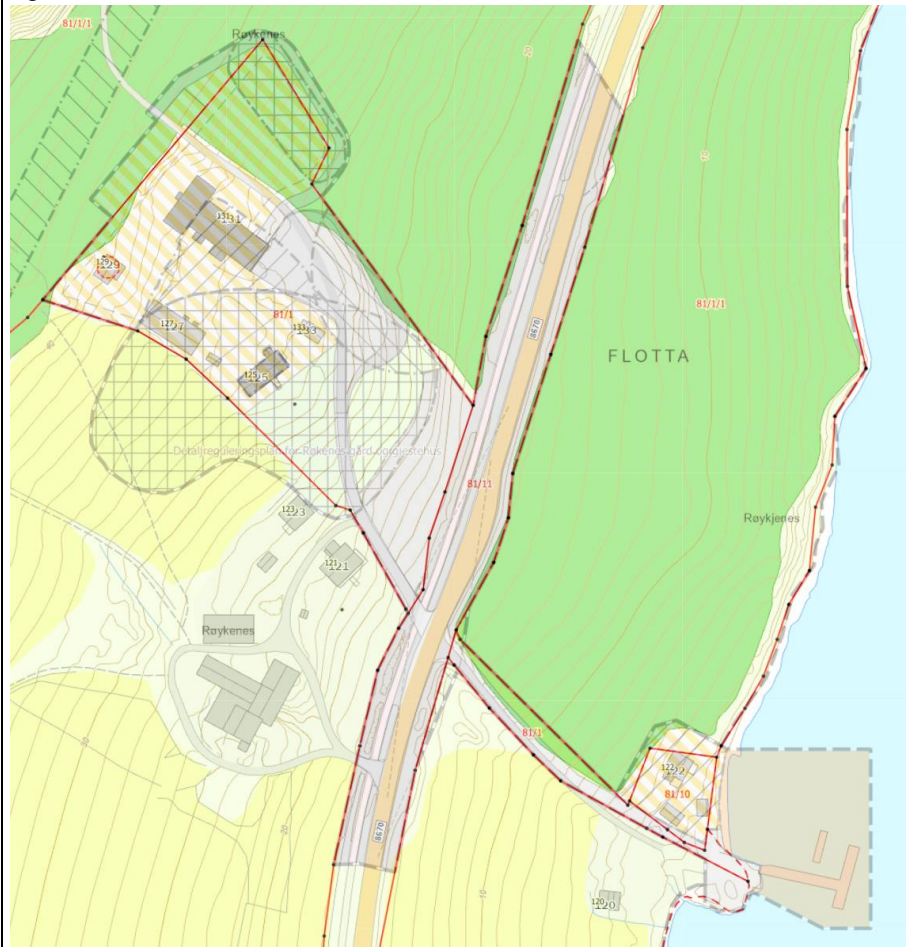


<b>Navn på planen/plantype</b>	Detaljregulering for Røkenes gård
<b>Oppdragsgiver/</b>	Harstad kommune
	Jan-Inge Lakså
	Asbjørn Selsbanes gate 9, 9405 Harstad
	Mobil: 908 97 503
	E-post: jan-inge.lakaa@harstad.kommune.no
<b>Forslagstiller</b>	Norconsult Norge AS 962392687
	Jul Johan Riddervold
	Skoleveien 1, 9407 Harstad
	Mobil: 948 20 794
	E-post: jul.johan.riddervold@norconsult.com
<b>Formålet med planen</b>	<p>Formålet med planarbeidet er å sikre tidligere vedtatt reguleringsplan slik at det er mulig å gjennomføre nødvendige nye tiltak på Råkenes gård.</p> <p>I forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel for Harstad kommune i 2020 fikk enkelte vedtatte reguleringsplaner en såkalt hensynssone <i>f</i> liggende over reguleringsplanflaten i kommuneplankartet, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav <i>f</i>. Dette har den juridiske virkning at disse reguleringsplanene gjelder fullt ut helt uavhengig av kommuneplanen.</p> <p>Reguleringsplanen for Røkenes ble i denne prosessen vurdert til ikke å få denne hensynssonen over seg i kommuneplankartet. Dette er begrunnet med at Røkenesplanen var for gammel og at grunnforholdene ikke var tilstrekkelig utredet i planprosessen. Reguleringsplanen ble derfor vurdert til ikke å være i <i>“samsvar med nasjonale (...) interesser”</i>.</p> <p>Dette betyr at eksisterende reguleringsplan for Røkenes gård ikke er rettskraftig, og området har arealformål <i>LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag</i> i kommuneplanen. Siden vedtatt kommuneplan gjelder foran eldre arealplaner, hvis ikke annet er oppgitt, har dette medført nye tiltak i tråd med den eldre reguleringsplanen ikke kan utføres. Dette har medført store utfordringer for utvikling og drift av Røkenes gård. Det er derfor politisk vedtatt av Harstad kommune at arbeidet med ny reguleringsplan, for å sikre videre utvikling av Røkenes gård, skal iverksettes.</p> <p>Eiendommen på Røkenes gård er regulert til landbruksformål og krever ny reguleringsplan for tiltaks som ikke er direkte knyttet til landbruksformålet. Formålet med arbeidet er å gi hjemmel for nåværende drift på gården og legge til rette for fremtidig utvikling av anlegget til næring, bolig og brygge med tilhørende atkomst og parkering.</p>
<b>Aktuelle vedlegg:</b>	
<input type="checkbox"/> Foreløpig plankart 1:1000	
<input type="checkbox"/> Idéskisse	
<input type="checkbox"/> Mulighetsstudie	
<input type="checkbox"/> Volumstudier	

<input type="checkbox"/> <b>Andre vedlegg</b>	
<b>Forslag til planområde</b>	<p>Planområdet vil i utgangspunktet forholde seg til eksisterende planområde til <i>Reguleringsplan Røkenes Gård</i>, vist med rød siplet linje nedenfor. Planavgrensningen er hovedsakelig basert på eiendomsgrenser, grenser rundt kulturminner og nødvendig tilgrensende areal for å ivareta Røkenes gårds funksjoner. Reguleringsplanen vil oppdateres i henhold til dagens krav og SOSI-standard, noe som vil kunne medføre behov for mindre justeringer av foreslått planområde.</p> 

**Oversikt over alle berørte eiendommer innen planområdet**

Planområdet berører eiendommene: GBnr: 81/1, 81/2, 81/7, 81/10, 81/11, og en festetomt med GBFnr: 81/1/1

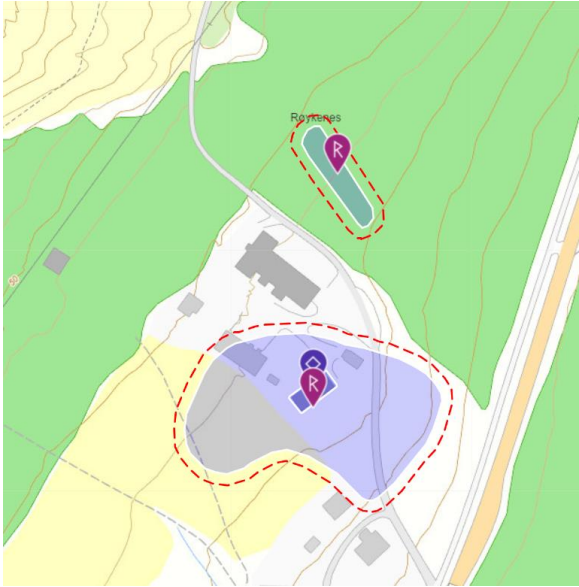





**Berører planen annen matts private grunn? Hvis ja, er det inngått avtale om erverv eller ny/endret bruk?**

Planen berører i hovedsak eiendommene knyttet til Røykenes gård, samt offentlig vegareal.

<b>Beskrivelse av planinitiativet</b>	
<b>Aktuelle reguleringsformål</b>	<p>Reguleringsplan for Røkenes gård har følgende arealformål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kombinert bebyggelse og anleggsformål</li> <li>• Golfbane</li> <li>• Småbåtanlegg i sjø og vassdrag</li> <li>• Kjørveg</li> <li>• Gang-/sykkelveg</li> <li>• Annen veggrunn – teknisk anlegg</li> <li>• Parkering</li> <li>• Jordbruk</li> </ul> <p>Oppgitte arealformål oppdateres til dagens SOSI-standard. Det er på dette tidspunktet ikke vurdert behov for nye arealformål.</p>
<b>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</b>	<p>Planområdet omfatter eksisterende bebyggelse, adkomstveier, småbåthavn, gårdstun og andre tilhørende arealer ved Røkenes gård og gjestgiveri, samt deler av RV 8670 og tilgrensende golfbane. Reguleringsplanen vil legge til rette for ivaretagelse av eksisterende situasjon og fremtidig utvikling av Røkenes gård.</p>
<b>Utbyggingsvolum, BRA (m<sup>2</sup>) og byggehøyder</b>	<p>Det legges til rette for utbygging i tråd med bestemmelsene i den eldre reguleringsplanen for Røkenes gård. Innenfor felt B1, B2, B3 og B4 er det lagt til rette for utnyttelsesgrad på henholdsvis 35%, 100%, 19% og 35%.</p>
<b>Hvilke virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet</b>	<p>Planarbeidet vil ikke få nevneverdige virkninger utenfor planområdet.</p>
<b>Antall boenheter</b>	<p>Innenfor aktuelle arealformål kan bebyggelsen benyttes til bebyggelse og anlegg for bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter), og golfbane.</p>
<b>BRA (m<sup>2</sup>) næringsareal, bolig mv.</b>	<p>Planområdet har en størrelse på 30,5 daa. I tidligere vedtatt plan er det lag til rette for følgende utvikling innenfor aktuelle arealformål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B1: Bestemmelsene tillater likevel en videre utbygging på ca. 1300 m<sup>2</sup> BYA (eksisterende bebyggelse innen feltet utgjør i dag ca. 900 m<sup>2</sup> BYA).</li> <li>• B2: Området kan bebygges med 100 % BYA, det vil si 572 m<sup>2</sup>.</li> <li>• B3: Feltet er regulert med en utnyttelse på % BYA = 19 %. Eksisterende bebyggelse utgjør ca. 19 % BYA, og feltet kan ikke bebygges videre.</li> <li>• B4: Området kan bebygges med en % BYA = 35 %, hvilket vil tilsi en videre utbygging av ca. 280 m<sup>2</sup> BYA i feltet.</li> <li>• SB: Innenfor området kan det opprettes småbåtanlegg.</li> <li>• P1/P2: 63 parkeringsplasser for bil, samt 1 for buss.</li> </ul> <p>I det videre planarbeidet vil det være en videreføring av oppgitte arealformål med tilhørende bestemmelser.</p>
<b>Friområder, lekeplasser</b>	<p>Forhold til omkringliggende friområder og rekreasjonsområder vil omtales i planbeskrivelsen. Det legges ikke opp til etablering av lekeplasser innenfor området.</p>

<b>Offentlige arealer/infrastruktur (eksisterende som berøres eller behov for nytt som må reguleres eller medtas i planleggingen)</b>	Planområdet omfatter deler av RV 8670. Offentlig arealer og infrastruktur vil ivaretas i tråd med dagens situasjon.
<b>Kommunal/privat infrastruktur</b>	Eksisterende fylkesvei gjennom planområdet er i tråd med den eldre reguleringsplanen for Røkenes gård, det legges ikke til grunn noen endringer av infrastrukturen.
<b>Funksjonell og miljømessig kvalitet</b>	Reguleringsplanen oppdateres i tråd med gjeldende lover og regler. Eksisterende båndlegging etter lov om kulturminner skal ivaretas i ny reguleringsplan.
<b>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (herunder beskrive eventuelle planlagte naturinngrep)</b>	Røkenes gård ligger i et svakt skrånende landbruksområde, mellom en skogledd åsrygg i vest og sjøen i øst. Nærområdet er åpent, og preges av dyrket mark, samt golfbanens arealer. Ved sjøen er det en smal strand. Bestemmelsene i eksisterende reguleringsplan sikret at eventuelle nye tiltak innenfor området tilpasses områdets kvalitet og historiske utvikling. Planbestemmelsene vil oppdateres gjennom planprosessen, og tiltakets påvirkning og tilpasning til landskap og omgivelser vil omtales i planprosessen.
<b>Forholdet til kommuneplan</b>	Planinitiativet er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan, det vises for øvrig til innledende utredning ovenfor.
<b>Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner</b>	Formålet med arbeidet er å sikre tidligere vedtatt Reguleringsplan Røkenes gård etter at reguleringsplanen/arealformålene ikke ble videreført i rullering av kommuneplanens arealdel i 2020.
<b>Forholdet til pågående planarbeid i/ved området</b>	Det er ikke pågående planarbeid i/ved området.
<b>Forholdet til gjeldende retningslinjer</b>  - lokale - regionale - nasjonale	<p>I kommuneplanens samfunnsdel (2019-2031) for Harstad kommune er det pekt ut tre visjoner for samfunnsutviklingen i kommunen; <i>Inkluderende kommune med et stort og bankende hjerte, Attraktiv opplevelsesby tett på naturen, Innovasjonsby og regional drivkraft med mangfold og kvalitet i utdanning og arbeidsplasser.</i> Planarbeidet jobber mot disse visjonene og vil særlig legge til rette for å bidra til å følge mål i kommuneplanens samfunnsdel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harstad har et attraktivt og levende sentrum, kjent for tilgang på opplevelser, og med møteplasser og aktivitet året rundt.</li> <li>• Harstad har et bredt spekter av kultur- og idrettstilbud, samt omgivelser som er tilgjengelig for alle og som er tilrettelagt for helsefremmende aktivitet.</li> <li>• Harstad er en attraktiv destinasjon for besøkende, med god tilgang på natur- og kulturopplevelser.</li> </ul> <p>Fylkesplan Troms 2014-2025 har, blant annet, som mål at arealforvaltningen skal være forutsigbar og legge til rette for god og bærekraftig nærings- og samfunnsutvikling basert på oppdatert kunnskap og godt planverk i kommunene. De arealpolitiske retningslinjene tilsier at</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokalisering av boligområder, arbeidsplasser og handels-/servicetilbud ... skal skje med hensyn til effektiv utnyttelse av arealer og infrastruktur, lavest mulig energi- og transportbehov og redusert bilavhengighet.</li> <li>• Enkel tilgang for alle til natur- og friluftsområder og gode møteplasser for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap vektlegges.</li> </ul> <p>Videre utvikling av Røkenes gård vil blant annet støtte seg opp på disse regionale retningslinjene.</p> <p>Fra <i>Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027</i> trekkes det frem følgende som er relevant for planprosessen:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gode fysiske rammer for hverdagslivet</li> <li>• Natur og kulturmiljø som ressurs</li> <li>• Bedre levekår og folkehelse</li> <li>• Varierte møteplasser og tilbud</li> <li>• Tilrettelegging for natur- og kulturbasert næringsliv</li> <li>• Bevare naturmangfold, friluftsjnteresser og kulturmiljø</li> </ul>	
<b>Forholdet til pågående planarbeid i/ved området</b>	Planområdet ligger innenfor eksisterende reguleringsplan Ervik – Årnes, planID: 5503_243.	
<b>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</b>	<p>Planarbeidet vil i hovedsak sikre eksisterende drift og utvikling av Røkenes gård og gjestgiveri. Innenfor planområdet er det i kulturminnesøk registrert kulturminner som vil ivaretas gjennom planarbeidet. Kulturminnene består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Røkenes, Gårdstun</li> <li>• Røkenes, Bosetning-aktivitetsområde</li> <li>• Røkenes, Dyrkingsspor</li> </ul>  <p>Området rundt Røkenes gård er et friluftsliv og rekreasjonsområde, og barn og unges interesser må særlig ivaretas i det videre planarbeidet.</p>	
<b>FNs bærekraftsmål:</b> <b>Hvilke mål er relevante, og hvordan bidrar planen til å nå målene.</b> <a href="https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal">https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal</a>	<div style="background-color: #2e8b57; color: white; padding: 5px;"> <b>3</b> GOD HELSE OG LIVSKVALITET     </div> 	Planprosjektet bidrar til utvikling og drift av Røkenes gård og gjestgiveri og vil bidra til å sikre god folkehelse og livskvalitet. Røkenes gård ligger til tilgrensende Golfbaneanlegg og vil fremme aktiv bruk av dette anlegget.
	<div style="background-color: #800000; color: white; padding: 5px;"> <b>8</b> ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST     </div> 	Drift og utvikling av Røkenes gård bidrar til bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.

	 <p><b>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</b></p>	<p>Planprosessen vil legge til rette for vern og sikring av lokal kulturarv, samt bidra til å sikre inkluderende, trygge og robuste lokalsamfunn.</p>
<p><b>Virkninger på klima og miljø</b>  <b>Hvordan tiltaket kan påvirke klima- og miljøinteresser i og utenfor planområdet. Klimagassutslipp og klimatilpasning skal alltid beskrives.</b></p>		<p>Reguleringsplanen legger til rette for videre utvikling av Røkenes Gård, i tråd med den eldre reguleringsplanen vedtatt i 2015. Etablering av nye bygninger vil medføre klimagassutslipp. Planen legger til grunn at eksisterende bebyggelse skal ivaretas og utviklingen av Røkenes gård skal skje innenfor område med eksisterende bebyggelse. Planinitiativet sikrer således en kompakt utvikling og vil derfor begrense nedbygging av omkringliggende LNFR-områder.</p>
<p><b>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</b></p>		<p>Det vil utføres en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Det er allerede gjennomført grunnundersøkelser som konkluderer med at områdestabiliteten er vurdert til å være tilfredsstillende.</p>
<p><b>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</b></p>		<p>Berørte og naboeiendommer, samt aktuelle offentlige organer, vil varsles om oppstart av planarbeidet. Dette innebærer fylkeskommunen, statsforvalteren, brannmyndighet, kommunal vegmyndighet mm.</p>
<p><b>Prosser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</b></p>		<p>Det vil legges til rette for samarbeid og medvirkning fra ønskede berørte parter gjennom planprosessen. Det er et begrenset antall berørte eiendommer innenfor planområdet, det vil legges til rette for et åpent samarbeid for å sikre en god prosess.</p>



<p><b>Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.</b></p>	<p>Etter §4 i <i>Forskrift for konsekvensutredninger</i> skal den som fremmer forslag om en plan eller et tiltak vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8 i forskriften.</p> <p>Planen er ikke i tråd med overordnet plan, og selv om det foreligger en eldre reguleringsplan for området er denne ikke gyldig på grunn av annet formål i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt senere. Det er derfor behov for å gjennomføre en vurdering om tiltaket går faller under <i>§6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding</i>. Det er vurdert at planen ikke omfatter tiltak nevnt i vedlegg I, og det er derfor ikke behov for konsekvensutredning etter §6.</p> <p>Tiltaket er ikke relevant for planer og tiltak nevnt i §7.</p> <p>§8 tilføyer at følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger etter §10, men ikke ha planprogram eller melding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen</li> <li>b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.</li> </ul> <p>I vedlegg II, punkt 11 r), er temaparker, herunder golfbaner o.l. omtalt. Harstad Golfbane ligger på Røkenes gård. I eksisterende reguleringsplan er det to små «flekker» avsatt til golfbane. I gjeldende kommuneplan er golfbanen sikret med idrettsformål. Siden planen ikke omfatter regulering av selve golfbanen er det vurdert at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning etter §8 i <i>Forskrift for konsekvensutredning</i>.</p>
---	---