

Adressater iht. liste, side 13

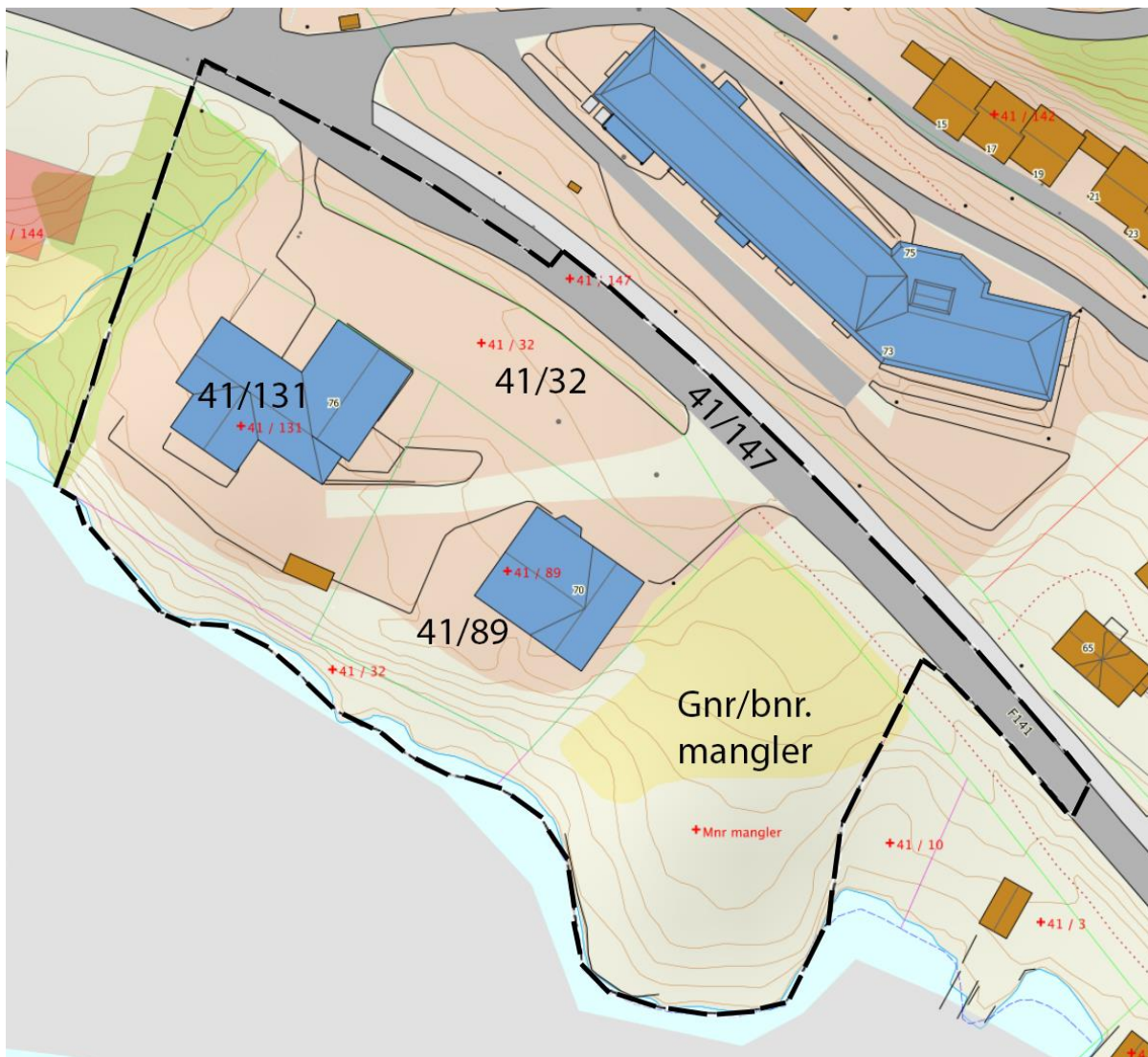
Deres ref.:

Vår ref.:  
5185479/Planvarsel

Dato:  
2018-12-14

## PLANVARSEL – Reguleringsendring for ny brannstasjon, Gratangen kommune

På vegne av Gratangen kommune varsles oppstart av planarbeid iht. Plan- og bygningsloven (PBL) kap. 12. Reguleringsendringsendringen søkes gjennomført etter PBL §12-14, 2. ledd. Planområdet ligger ved fylkesvei 141 på Årstein, og utgjør gnr 41/ bnr. 32, 131, 89, deler av 147 samt et areal uten nummer. Dette tilsvarer omtrent regulert område F1-F3 med tilliggende parkering, i gjeldende reguleringsplan for Årstein. F3 tilsvarer det ubebygde arealet, hvor gnr/bnr mangler, og som skal avsettes til ny brannstasjon.



Figur 1. Planområdet (stiplet linje) med eksisterende bebyggelse.

## 1. Formål

Hensikten med reguleringsendringen er å skaffe hjemmel til å kunne igangsette bygging av en ny brannstasjon på Årstein i løpet av 2019. Planlagt byggetomt er i privat eie, avklaringer om kommunal overtakelse pågår.

Byggetomten F3 har felles adkomst fra FV 141 med eksisterende næringsbygg på gnr 41/bnr. 89 og 131. I forbindelse med tilrettelegging for ny brannstasjon på F3, vurderes området samlet. Ny plan tar med en helhetlig adkomst- og parkeringsløsning for de tre tomtene. Planforslaget oppdaterer planområde F1 og F2 med parkeringsareal slik at det blir i samsvar med faktisk og opparbeidet bruk. Adkomstarealer er planlagt slik at sikkerhetshensyn ved utrykninger o.l. blir ivaretatt.

Planendringen søkes gjennomført etter §12-14, 2. ledd. Dette fordi man vurderer at planendringen er av mer beskjeden karakter og innenfor rammen av aktivitet som gjeldende plan kan omfatte. I en prosess etter § 12-14, 2. ledd, legges ikke planforslaget ut til offentlig ettersyn. Dette varselet inneholder derfor informasjon og redegjørelser omkring ny brannstasjon vedr. tilpasning til omgivelsene, ulike plantemaer og konsekvenser av tiltaket, som skal være dekkende for en enklere planprosess. Forslag til nytt plankart og nye bestemmelser er vedlagt planvarselet.

## 2. Gjeldende planstatus

**Kommuneplanens arealdel:** Gjeldende kommuneplan (2009-2021) ble vedtatt 22.4.2010, og er pr. dags dato under revisjon. Planområdet ligger i område avsatt som LNF, men hvor eksisterende reguleringsplan skal gjelde foran.

**Reguleringsplan:** Årstein, vedtatt 09.11.79



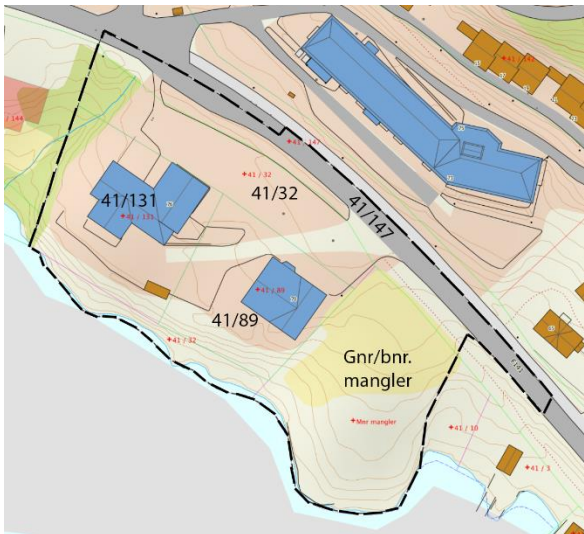
**Figur 2.** Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (planavgrensning markert med sort stiple linje)

Ønsket tiltak på F3 er i konflikt med gjeldende reguleringsplan. Per i dag er området avsatt til formål «F» - forretning. I gjeldende planbestemmelser står det følgende i §13 Forretningsområdet: «I området kan det oppføres forretningsbygg, servicebygg o.l. i 1. etasje + sokkel. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk.»

Regulert bruk ønskes på F3 endret fra «Forretning» til «Offentlig tjenesteyting» som skal omfatte brannstasjonen.



### 3. Dagens situasjon



Figur 3. Basiskart



Figur 4. Ortofoto



Figur 5. Foto fra Google Street View. Ubebygde tomt ved siden av ICA ønskes til ny brannstasjon.

#### **Bakgrunn for valg av tomt til ny brannstasjon/behov for ny brannstasjon**

Tomt F3 ble valgt ut fra beste lokalisering og beste tilgjengelige tomt av 8 evaluerte lokaliseringer. Her er bl.a. responstid, trafiksikker uttrykning og tomtestørrelse vurdert og sammenlignet. Valgt tomt ligger i Årstein sentrum.

Eksisterende stasjon tilfredsstillende ikke lenger driftsfunksjonelle krav eller arbeidsmiljøkrav. De tjenester som skal tilbys kan ikke betjenes fra dagens stasjon. Brann-/utrykningstjenester har tidligere delvis vært tilbudt fra Bjerkvik Brannstasjon som har «akseptabel» avstand. Når Hålogalandsbrua åpner stenges Bjerkvik Brannstasjon, og det må gjøres utrykning i aktuelle tilfeller fra Narvik. Dette er utenfor akseptabel avstand og responstid.

#### **Beliggenhet, berørte eiendommer og størrelse på planområdet**

Planområdet ligger på Årstein i Gratangen kommune, mellom fylkesvei 141 og sjøen, og det utgjør gnr 41/ bnr. 32, 131, 89, (deler av)147 samt et areal uten nummer (mellom gnr 41/bnr. 489 og 10). Planområdet er på 10.7 daa.

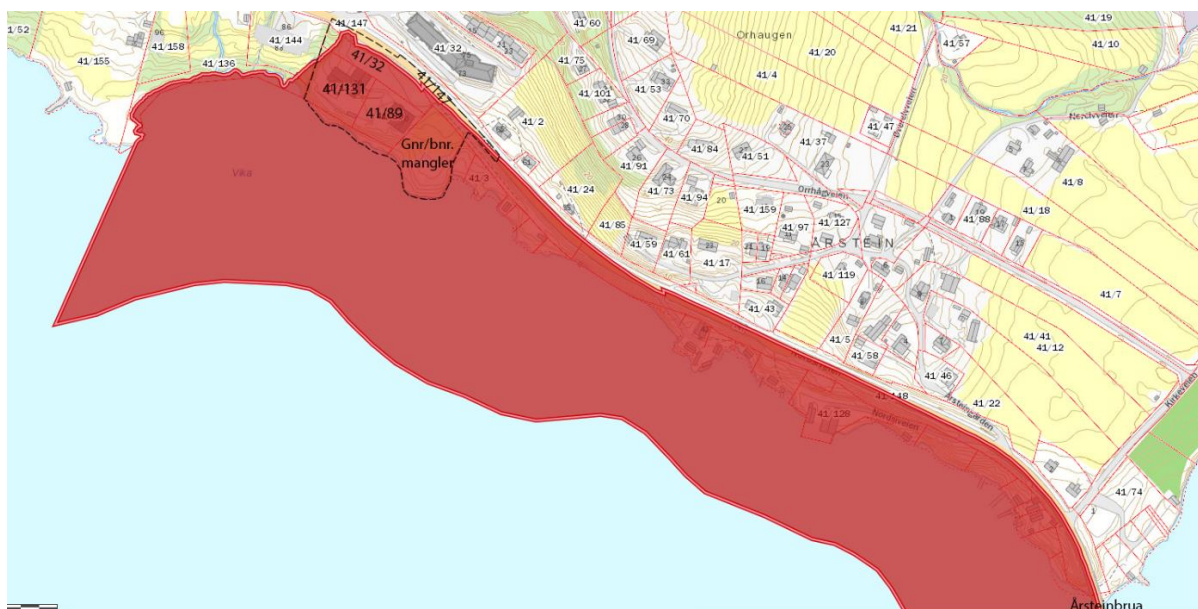
#### **Landskap: topografi, vegetasjon, estetiske/kulturelle verdier, natur- og rekreasjonsverdier**

Planområdet skråner fra fylkesvegen sørover helt ned mot sjøen, fra ca. kote 9 moh på F3. Det ubebygde arealet (F3) er gjenvokst med trær og busker.

På skrå over fylkesveien ligger det tre bygninger (Normanngården, 3 enkeltbygninger – kulturminneID 228747-1, -2 og -3) som inngår i kommunal kulturminneplan fra 2018. Disse vurderes ikke å bli negativt påvirket av planlagt tiltak.

Tiltaket ligger innenfor et område som er kartlagt som svært viktig friluftslivområde: «Naustområde Årstein». Området omfatter arealer mellom fylkesveien og sjøen. Tomt F1 (ICA mat) og F2 (forretning/næring) som er bebygd, ligger innenfor friluftslivområdet, men er pga. bebyggelsen ikke i bruk for friluftsliv. Beskrivelsen av Naustområde Årstein omhandler hovedsakelig et område med naust som ligger nærmere Årsteinbrua, dette er lett tilgjengelig og antagelig i bruk. Det er ingen naust nedenfor ønsket byggetomt, og planområdet er her betydelig mer kupert enn området nærmere Årsteinbrua. Det er ikke registrert at strandsonen nedenfor F1, 2 og 3 eller F3 som er ubebygd, er benyttet til rekreasjon i dag. For rekreasjon vurderes det at det er strandlinjen som kan være aktuell å benytte. Arealet som er regulert til næring (F1 – 3) ligger nær fylkesveien og vurderes å ha lavere verdi eller ingen verdi lenger for friluftsliv.

I forslaget til ny plan for forretninger og brannstasjon, er et smalere grønt belte langs sjøen opprettholdt samt utvidet for allmenn bruk og friluftsliv. Regulert ferdsel langs sjøen er med dette noe forbedret i forhold til gjeldende plan.



**Figur 6.** Kartutsnitt som viser friluftslivområdets utstrekning, samt varslet planområde.



**Figur 7.** Foto fra Google Street View. Viser naustmiljø ved foten av Årsteinbrua.



### **Adkomst og trafikkforhold/kollektivdekning, sosial/teknisk infrastruktur og UU**

Planområdet ligger ved fylkesvei 141, med en felles adkomst fra fylkesveien. Det er holdeplass for buss like ved avkjøringen til området. Fortau finnes på motsatt side av fylkesveien, og det er gangfelt over fylkesveien ved avkjøring til området, samt ved bussholdeplass. Området er utbygd, og teknisk infrastruktur finnes. Brannstasjonstomta vil bli universelt utformet/tilrettelagt så langt hensiktsmessig for ansatte og besøkende. Tomta ligger sentralt nær kommunehuset, helsesenter, Gratangsheimen, post/matbutikk, noe næringsvirksomhet og boligområder.

### **Grunnforhold**

Berggrunnen består hovedsakelig av glimmergneis, glimmerskifer, metasandstein og amfibolitt, mens løsmassene er marin strandavsetning.

### **Risiko og sårbarhet**

Området vurderes til ikke å være særskilt utsatt for naturrisiko. Aktuelle ROS-tema innenfor planområdet vurderes å være knyttet til trafiksikkerhet.

## **4. Ønsket planendring og byggetiltak, samt planforslagets virkninger**

Ønsket planendring tar utgangspunkt i foreliggende skisser og volumstudier av ny brannstasjon:



**Figur 8.** Skisser av ny brannstasjon, datert 26.10.2018

### **Hovedgrep i planen**

For å sikre hensiktsmessige og trafiksikre parkeringsløsninger og adkomstforhold både til næringsområder og brannstasjon er hele forretningsområdet på sjøsiden av fylkesvei 141 inkludert i planen. Det er likevel relativt enkle endringer som planlegges; F1 og F2 beholdes til forretningsformål (kun små justeringer av formålsgrenser mot parkering/vegareal), mens F3 avsettes til bebyggelse for offentlig tjenesteyting, jf. PBL §12-5 nr. 1. Det reguleres også en felles adkomstvei til de tre eiendommene, i stedet for felles avkjøring direkte fra fylkesvei.

Forslag til planbestemmelser supplerer plankartet og angir nærmere forhold blant annet for utforming, byggehøyder, adkomstforhold og universell utforming. Ved byggesøknad skal detaljert utomhusplan vedlegges.

### **Om planlagt byggetiltak**

Gratangen kommune skal oppføre ny brannstasjon på Årstein. Kommunen har deltidsbrannkorps. Bygningen vil derfor være i sporadisk bruk. Den skal romme vognhall med to kjøreløp, vaskehall, nødvendige støttefunksjoner for utrykning og vedlikehold av innsatsmateriell samt undervisningsrom.

Adkomst til brannstasjonen og utkjøring ved utrykning planlegges via eksisterende avkjøring fra forretningsområdet til fylkesveien. Alle garasjeporter og hovedinngang skal vende seg mot fylkesveien, og bygningen plasseres i slik avstand fra vei at det blir tilstrekkelig manøvreringsareal for aktuelle kjøretøy foran bygningen. Bygningen plasseres på vestre del av tomta for å muliggjøre eventuell framtidig utvidelse mot øst. Tomteareal for bygningsutvidelse planlegges i første fase benyttet til utendørs lagring av materiell og utstyr.

### **Bebyggelsens plassering, byggehøyder, utforming og grad av utnyttning**

Bygningens fotavtrykk blir kompakt og rektangulært – alle bygningsdeler/rom samles som ett bygg med ulik takhøyde. Vognhall og vaskehall planlegges med flatt tak og gesimshøyde inntil 8,0 meter over terrengnivå på side mot vei.

Mellom vognhall og vaskehall plasseres en to etasjer høy og noe framstikkende bygningskropp med saltak og mønehøyde ca. 9,5 meter. Mot fjorden vil bygningen få ca. 3,2 meter høy sokkel på grunn av fallende terreng.

Utnyttelsesgrad foreslås satt til 80 %BYA for o\_BOP og 60 %BYA for BF1 og BF2. Skissert utbygging på o\_BOP (2,8 daa) tilsvarer ca. 384 m<sup>2</sup>. En høy utnyttelsesgrad er satt for å gi rom for å kunne utvide noe mot øst ved evt. økt behov i fremtiden. Byggehøyder i planen (overkant tak) settes etter eksisterende bygg for 41/131 og 41/89, og til 18,5 moh. for brannstasjon. Planbestemmelser supplerer kartet – se i kap. 4; «Forslag til nye planbestemmelser».

### **Reguleringsformål i planen, kort beskrivelse**

#### §12-5. Nr 1 - Bebyggelse og anlegg:

Forretninger BF1 og BF2 – utgjør to eksisterende tomter med forretningsvirksomhet  
 Offentlig tjenesteyting o\_BOP – utgjør tomt for ny brannstasjon

#### §12-5. Nr 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg (o\_SV1) – utgjør del av fylkesvei 141  
 Veg (f\_SV2) – utgjør felles adkomst til o\_BOP og BF1 og BF2  
 Parkering (f\_SPA) – utgjør felles parkering for F1 og F2  
 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT1 + 2) – utgjør grøntareal mot fylkesveg  
 Kollektivholdeplass (o\_SKH) – utgjør eksisterende bussholdeplass ved fylkesvei 141

#### §12-5. Nr 3 - Grønnstruktur

Friområde (o\_GF) – utgjør grønt areal mellom sjø og BF1/BF2/o\_BOP

#### §12-6 – Hensynssoner

Frisikt (H140\_1 og H140\_2) – utgjør frisikt mot fylkesvei 141 fra f\_SV2

### **Planlagte reguleringsendringer og justeringer (ca.-tall):**

Samlet areal som inngår i nytt plankart	10.7 daa
- BF1: Gjeldende formål forretning videreføres på 41/131, utvides noe mot parkering på 41/32	2.2 daa
- BF2: Gjeldende formål forretning videreføres på 41/89, reduseres noe mot parkering på 41/32	1.8 daa
- O_GF: Gjeldende formål landbruksområder på 41/32, endret til friområde	0.9 daa
- O_BOP: Forretningsformål på areal uten matrikelnr. endres til offentlig tjenesteyting	2.5 daa
- F_SPA: Parkeringsformål på 41/32 reduseres noe mot 41/131, og utvides noe mot 41/89	1.5 daa
- o_SVT1 og o_SVT2: Annen veggrunn – tekniske anlegg, minimale justeringer	0.5 daa
- o_SKH: Kollektivholdeplass, ingen endring	0.1 daa
- o_SV1: Fylkesveg 141 – ingen endring + f_SV2: felles adkomstveg for BF1/BF2/o_BOP	1.2 daa

Planendringen utgjør i stor grad en oppdatering av gjeldende reguleringsplan slik at den samsvarer med dagens arealbruk. Areal som allerede er avsatt til bebyggelse reduseres litt ved at strandsonen avsettes for allmenn bruk.

Byggegrense mot fylkesveg er videreført slik den ligger i gjeldende reguleringsplan, 22 m. F3 omsøkes for endret bruk for samfunnstjenlig virksomhet. Endringen utgjør endring av bruk på en ubebygd regulert byggetomt. Både forretning og tjenesteyting utgjør aktivitet og ferdsel med kunder og besøk. Men besøkende til brannstasjon, vurderes å bli noe mindre enn det som normalt påregnes ved et forretningstiltak. Brannstasjonen skal i tillegg være deltidsbemannet.

Jfr. vilkår for behandling etter PBL§12-14, 2.ledd, i Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv av 30.06.2017, så vurderes ikke tiltaket å komme i strid med nasjonale eller regionale interesser. Endringen vil heller ikke påvirke gjennomføringen av resterende arealer i eks. reguleringsplan, da dette tiltaket utgjør en av de siste utbyggingene i planen. Tiltaket berører ikke viktige kultur- eller naturområder, aktuelle kartdatabaser er sjekket. Tiltaket ligger innenfor et område som er avsatt som svært viktig friluftslivområde, men hensynet til friluftslivområdet vurderes ikke å bli berørt av eller komme i konflikt med det arealet som ønskes omregulert. De to næringseiendommene på gnr 41/bnr. 89 og 131 ligger også innenfor dette friluftslivområdet. Friluftsområdet vurderes å utgjøre areal i strandsonen og langs sjøen og ikke det arealet som er bebygd eller skal kunne bebygges, langs fylkesveien. (Se nærmere under «4. planforslagets virkninger»)

### **Uteoppholdsareal, terrenginnrep og grunnforhold**

Opparbeidet uteareal skal utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon. Adkomstvei og snuarealer foran brannstasjonen opparbeides slik at brannbiler kommer seg inn og ut fra brannstasjonen på en forsvarlig måte og ikke kommer i konflikt med adkomst/snuareal for eksisterende næringsvirksomhet.

Plassering av brannstasjonen krever at det fylles ut noe mot sjø – se skisser av ny brannstasjon for omtrentlig omfang. Utfylling må skje på forsvarlig måte. Redegjørelse av sikker byggegrunn varetas i detalj i byggesak.

### **Landskap, vegetasjon, naturmangfold, estetikk/kulturverdier, natur- og rekreasjonsverdier**

Brannstasjonen vil bli liggende såpass høyt i terrenget at den ikke vil endre eller forringe muligheten til å gå langs fjæra i dette området. Vegetasjon ivaretas der det er naturlig. Brannstasjonen har fått en utforming som passer inn med naustbebyggelse langs fjæra. Tiltaket vurderes ikke å innvirke negativt på de nærliggende vernede byggene.

### **Trafikk: utforming av vei, fortau, adkomst, parkering og kollektiv**

Brannstasjon vil få utkjøring til fylkesvei fra felles adkomstvei. Det er benyttet sporingskurver for kjøretøy opp til 12 m (brannbil m/stige) som grunnlag for grenser mellom areal til felles adkomstveg og F2/felles parkeringsareal. Sporingskurvene viser at det vil la seg gjøre å beholde dagens adkomst slik den er regulert/opparbeidet. Dersom brannbilene skal ut mot høyre/Årsteinbrua krever det riktignok bruk av motsatt kjørefelt ved utkjøring. Dette er vurdert som mindre problematisk da det er relativt god sikt i området, og en deltidsbemannet brannstasjon. Regulert fortau og bussholdeplass videreføres slik disse er regulert i dag. Felles adkomstveg til forretninger og brannstasjonen skal ivareta adkomst til alle tomtene og fellesparkering innen planområdet. Areal til felles parkeringsplass er justert mot F1 for å hensynta bygg på F1. Gangfelt er ikke regulert inn, for å unngå å låse plassering av dette.

### **Teknisk infrastruktur**

Veger i planområdet er allerede opparbeidet. Overvann, drenering og regn-/takvann skal håndteres på egen eiendom. Tekniske anlegg, VA-plan og forhold for overvann redegjøres nærmere for i byggesak og inntegnes i situasjonsplan.

### **Risiko- og sårbarhetsvurderinger – ROS**

Vurderingen er basert på veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap/DSB<sup>1</sup>. Kartlegging av risiko og sårbarhet identifiserer aktuelle uønskede hendelser og vurderer sannsynligheten for at de opptrer og konsekvensen av dem hvis de inntreffer. Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av denne. Risikoforhold vurderes mot gjeldende grenseverdier i aktuelle forskrifter/retningslinjer.

Hendelser som er aktuelle for planområdet er vist i tabellen under. Det er vurdert både risiko for planområdet/plantiltaket fra omgivelsene, og risiko som plantiltaket kan medføre for omgivelsene.

<sup>1</sup> Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994), Systematisk samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001), Samfunnssikkerhet i arealplanlegging. Kartlegging av risiko og sårbarhet (2010).

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.		Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
<i>Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>						
1. Masseras/-skred; steinsprang	Nei					Byggegrunn anses trygg.
2. Snø-/isras	Nei					
3. Flomras; kvikkleire	Nei					Planområdet ligger under marin grense, men det er kort til fjell.
4. Elveflom	Nei					
5. Tidevannsflo; stormflo	Nei					
6. Havnivåstigning	Nei					
7. Radongass	Usikkert					I aktsomhetskart på miljøstatus.no har planområdet moderat-lav sannsynlighet for radon. Ivaretas i byggesøknad.
8. Vindutsatt	Nei					
9. Nedbørutsatt	Nei					
10. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei					Terrenget skråner mot sjøen, bør vurderes evt. behov for sikring etter terrengarbeid/bygging.
11. Annen naturrisiko	Nei					
12. Sårbar flora	Nei					
13. Sårbar fauna/fisk	Nei					
14. Naturvernområder	Nei					
15. Vassdragsområder	Nei					
16. Automatisk fredete kulturminner	Nei					
17. Nyere tids kulturminne-/miljø	Nei					
18. Viktige landbruks-områder (både jord-/skogressurser og kulturlandskap)	Nei					
19. Parker og friluftsområder	Nei					
20. Andre sårbare områder (spesifiser)	Nei					
21. Vei, bru, knutepunkt	Nei					
22. Havn, kaianlegg, færleder	Nei					
23. Sykehus/-hjem, andre institusjoner	Nei					
24. Brann/politi/ambulansse/ siviltforsvar (utrykningstid mm)	Nei					
25. Kraftforsyning	Nei					
26. Vannforsyning	Nei					
27. Forsvarsområde	Nei					
28. Tilfluktsrom	Nei					
29. Annen infrastruktur	Nei					
30. Kilder til akutt forurensning i/ved planområdet	Nei					
31. Tiltak i planområdet som medfører fare for akutt forurensning	Nei					
32. Kilder til permanent forurensning i/ved planområdet	Nei					
33. Tiltak i planområdet som medfører fare for forurensning til grunn eller sjø/vassdrag	Nei					
34. Forurenset grunn	Nei					
35. Kilder til støy i/ved tiltaket (inkl trafikk)	Nei					
36. Planen/tiltaket medfører økt støybelastning	Nei					
37. Høyspentlinje (elektro-magnetisk stråling)	Nei					
38. Skog-/lyngbrann	Nei					
39. Dambrudd	Nei					
40. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei					
41. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei					
42. Risikofylt industri (f.eks. kjemikalier/eksplosiver)	Nei					
43. Område for avfallsbehandling	Nei					
44. Oljekatastrofeområde	Nei					
45. Ulykke med farlig gods til/fra/ved planområdet	Nei					
46. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	1		2		
47. Ulykke med gående/syklende	Ja	1		2		



Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
48. Andre ulykkespunkter langs veg eller bane	Nei				
49. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
50. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
51. Annen virksomhets-risiko (spesifiser)	Nei				
52. A. Utfylling / rekkefølge	Nei				
53. B (f.eks. riveavfall)	Nei				
54. C (f.eks. byggegrop)	Nei				

**Aktuelle hendelser er plassert i risikodiagrammet under;**

ROS-diagrammet viser risiko/sårbarhet når avbøtende tiltak er iverksatt/gjennomført, dvs. når planen gjennomføres som utarbeidet ift. trafikktiltak og bygningsutforming.

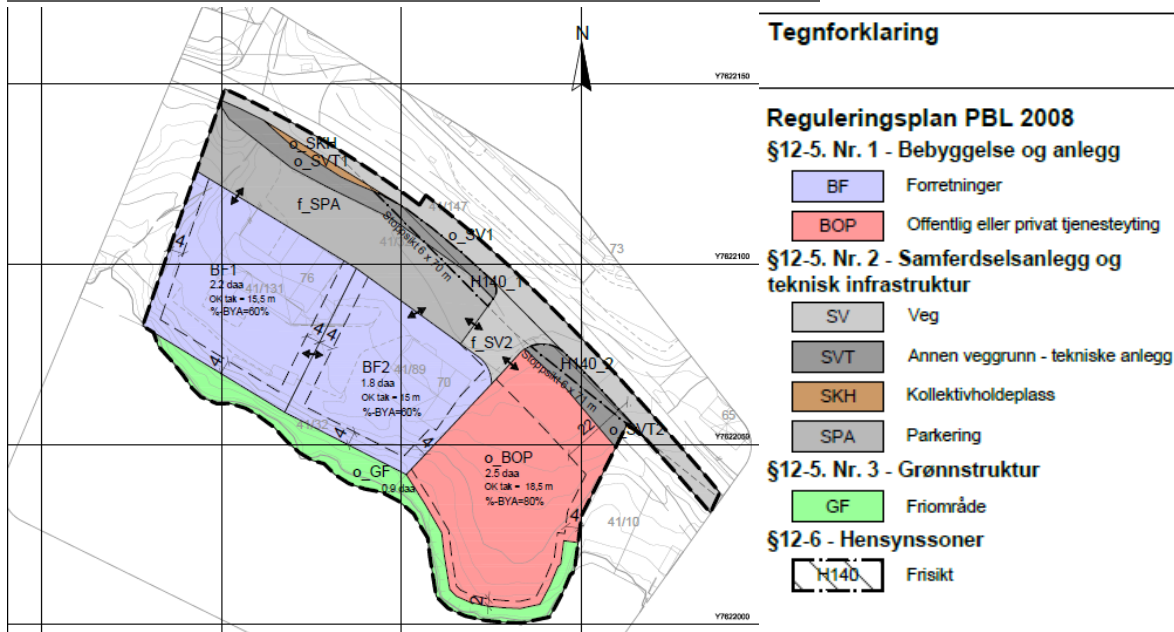
Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig		46, 47		

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad ift nytte.
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres.
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Vurdering av risiko

Tiltaket vurderes generelt til å ha ingen/lav risiko på alle tema. Det vil likevel være svak risiko for trafikkrelaterte uhell. Området har etablert fortau, og vegene har standard bredde og det er jevnt over god sikt. Generelt vil skjøtsel mot fylkesveien være av betydning. Regelmessig klipp av vegetasjon utgjør et avbøtende tiltak, og kan sikre at man raskt oppdager gjenstander/folk/dyr som evt. plutselig kommer ut i veien. Brannstasjonen er fysisk adskilt fra forretningsvirksomheten på nabotomtene.

**Forslag til nytt plankart (Se vedlegg for full størrelse)**



**Figur 9.** Utsnitt av forslag til nytt plankart. Brannstasjonen er gitt formål offentlig tjenesteyting og en utnyttelsesgrad på 80 %BYA.

## Forslag til nye planbestemmelser (se også vedlegg)

### § 1 PLANOMRÅDET

I medhold av plan- og bygningslovens §12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet, datert 14.12.2018, er avgrenset med reguleringsgrense. Deler av gjeldende reguleringsplan for Årstein fra 1979 erstattes av ny plan.

### § 2 FORMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	PBL § 12-5, nr. 1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	PBL § 12-5, nr. 2
Grønnstruktur	PBL § 12-5, nr. 3
Hensynssoner	PBL § 12-6

### § 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

PBL § 12-7

#### § 3.1 FELLESBESTEMMELSER

- Bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i form og uttrykk og forhold til omgivelsene samt terreng. Grøfter, vegskjæringer og skrånninger søkes beplantet eller behandlet på tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart der dette er mulig og hensiktsmessig.
- Ved søknad om tiltak skal det i en kotesatt uteromsplan, redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt i forhold til fremkommelighet og orienterbarhet. Uteromsplanen bør vises avstand og fremkommelighet til parkering, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, aktivitetsarealer og utomhusarealer.
- Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan som viser adkomst, parkering, uteoppholdsareal, renovasjon, snøopplag mv. og el- og VA-plan.
- Byggegrenser er vist på plankart. Der de ikke er synlige sammenfaller de med formålsgrenser.
- Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planarbeidet etter Plan- og bygningsloven og teknisk forskrift/TEK. Støy behandles og ivaretas iht. retningslinje T-1442.
- Utbyggingen av o\_BOP skal skje samtidig som BF1 og BF2 skal kunne være i bruk. Bygge- og anleggsperioder må planlegges og gjennomføres slik at adkomst til BF1 og BF2 ivaretas.

#### § 3.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Offentlig tjenesteyting o\_BOP
  - o Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg som er nødvendig for virksomhetenes behov.
  - o Veger og parkeringsplasser/manøvreringsareal skal ha fast dekke. Nødvendig utfylling skal gis en visuell god utforming.
  - o Bygningens høyde skal ikke overstige byggehøyden som er angitt på kartet med unntak av eventuelle mindre takoppbygg, tekniske installasjoner, heishus, røykluke og lignende.
  - o Byggegrense mot BF2 er lagt i formålsgrensen. Tiltak på o\_BOP må prosjekteres og bygges med brannklasse som ivaretar gjeldende avstandskrav.
- Forretninger BF1 og BF2
  - o I området kan det oppføres forretningsbygg, servicebygg o.l. i 1. etasje + sokkel. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk

#### § 3.3 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

- Veger og avkjøringer skal opparbeides iht. vegnormal N100 og V121. Det kan tillates mindre justeringer i forhold til plassering av innkjøring til F1, F2 og o\_BOP av hensyn til best mulig løsning for manøvrering av brannbiler og adkomst til BF1/BF2.
  - o Kjørevei o\_SV 1
    - Utgjør eksisterende offentlig kjørevei, fylkesvei 141.
  - o Vei f\_SV2

- Utgjør felles adkomstvei til F1, F2 og o\_BOP.
- Kollektivholdeplass o\_SKH
  - Utgjør busstopp langs fylkesvei 141.
- Annen veigrunn – tekniske anlegg o\_SVT 1 - 2
  - Utgjør veigrunn langs offentlig veg. Arealene utgjør skjæringer, grøfter, snøopplag og nødvendige tekniske installasjoner i tilknytning til vei.
- Parkering f\_SPA
  - Utgjør felles parkering for BF1 og BF2.

### § 3.4 GRØNNSTRUKTUR

- Friområde o\_GF
  - Skal ikke bebygges.

### § 3.5 HENSYNSSONER

- Hensynssone H140\_1 og H140\_2
  - Frisiktsoner skal være fri for vegetasjon, utfyllinger, støttemurer og andre lignende sikthindrende gjenstander i en høyde på 0,5 m over bakkenivå.

### § 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Felles adkomstvei, f\_SV2, skal være ferdigstilt før ny brannstasjon tas i bruk.

## 5. Planprosess

### Oppstartsmøte med kommunen

Oppstartsmøtet ble avholdt med Gratangen kommune 06.12.2018. Det ble avklart at utredning etter forskrift om konsekvensutredning ikke er påkrevet for tiltaket. Det ble også diskutert hvorvidt planendringen kan behandles etter PBL §12-14, 2. ledd. Administrasjonen vil etter planvarsel og gjennomgang av innkomne merknader, vurdere om innspillene er av en slik karakter at endringen kan behandles som en «mindre» endring. Uansett planprosess som kreves vil kommunen sluttbehandle endringen i kommunestyret, da det gjelder plassering av et viktig samfunnsformål.

### Planvarsel

Planendring varsles iht. PBL §12-8 med minimum fire ukers merknadsfrist, da man gjennom dette sikrer en høring som er tilfredsstillende for en full planprosess hvis det viser seg å være nødvendig.

**Ønsket prosess fra kommunens side, bl.a. av hensyn til ønsket fremdrift for igangsetting av tiltaket, er å kunne behandle dette iht. PBL § 12-14, 2.ledd - dersom vilkår for denne prosessen er tilstede.**

Det er 2 mulige prosesser for planarbeidet;

#### A) Enklere/kortere planprosess, iht. PBL §12-14, 2. ledd.

For behandling etter 2. ledd, vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv av 30.06.2017, ref.17/3119. Departementets intensjon for en enklere planendring i forhold til dette tiltaket, er vurdert og vi mener at planendringen faller inn under føringene som er gitt i KMD's rundskriv. En slik prosess påkrever og innebærer at plantiltaket vurderes som en endring som er innenfor rammen av gjeldende plan og at den er av en slik art at gjennomføring av planen for øvrig, kun påvirkes i liten grad. Ved en slik prosess skal overordnet myndighets innspill ikke ha karakter av innsigelse, og endringene skal ikke være spesielt konfliktfylte ovenfor naboene. Tiltaket skal heller ikke være i strid med viktige natur- og friluftsinnteresser samt regionale og nasjonale interesser (f.eks. kulturminner). Se kap. 4 foran om Planlagte reguleringsendringer.

- 1) Planvarsel: annonse i Fremover og Harstad Tidende (17.12.2018), brev til berørte parter/grunneiere og myndigheter, kommunens hjemmeside
- 2) Frist for innsendelse av merknader og innspill til planendringen er 28.01.2019 (4 uker + jul)



- 3) Innkomne merknader diskuteres i samråd med kommunen. Administrasjonen vurderer om det er grunnlag iht. vilkårene nevnt over, for å sluttbehandle planen etter §12-14, 2. ledd.
- 4) Etter beslutning om prosess innsendes endelig plankart og bestemmelser for planområdet til kommunens planavdeling.
- 5) Administrasjonen behandler planforslaget, og kan normalt treffe delegert vedtak som kunngjøres.
- 6) Med bakgrunn i tiltakets karakter ønsker kommunen en politisk sluttbehandling av planendringen. Etter administrativ behandling sendes derfor planforslaget til Planutvalget og Kommunestyret for behandling og vedtak.
- 7) Administrasjonen kunngjør Kommunestyrets vedtak til partene iht. adresselisten. Vedtaket kan påklages.

Byggesøknad for ny brannstasjon omsøkes deretter på vanlig måte med nabovarsel.

**B) Full reguleringsprosess, iht. PBL kap. 12**

- 1) Planvarsel: annonse i Fremover og Harstad Tidende (17.12.2018), brev/mail til berørte parter/grunneiere og myndigheter, kommunens hjemmeside
- 2) Frist for innsendelse av merknader og innspill til planendringen er 28.01.2019 (4 uker + jul)
- 3) Merknader behandles av kommunens administrasjon
- 4) Forslag til detaljplan med kart, planbestemmelser og beskrivelse av tiltaket utarbeides.
- 5) Administrasjonen fremsender planforslaget til Formannskapet for politisk behandling
- 6) 1. gangs behandling av Planutvalget med vedtak om offentlig ettersyn av planforslaget.
- 7) Offentlig ettersyn med 6 ukers merknadsfrist. Brev/mail til berørte parter/grunneiere og myndigheter, kommunens hjemmeside, innspill gir til detaljer og foreslåtte løsninger i planforslaget.
- 8) Administrativ behandling av innkomne merknader
- 9) 2. gangs behandling/vedtak av Planutvalget
- 10) Sluttbehandling med vedtak av Kommunestyret og kunngjøring av vedtak (vedtaket kan påklages).

Dersom det kreves full reguleringsprosess for å hjemle ønsket utbygging vurderes det å gjennomføre parallell prosess for reguleringen og byggesaken. Det innebærer at byggesaken sendes på høring samtidig som planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Dette bidrar til en rasjonalisering av høringsprosessen og til at samlet saksbehandlingstid kan reduseres. Formelt må planen vedtas før det kan gis byggetillatelse.

## 6. Merknader til arbeidet

*Det imøtesees innspill og merknader til;*

1. *Ønsket planendring*
2. *Valg av prosess for planendring*
3. *Byggetiltaket*

Spørsmål og henvendelser rettes til

- om byggetiltaket (3), Sektorleder Forvaltning og Utvikling Karl-Johnny Holtmo, tlf. 77021800 (sentralbord).
- om planarbeidet (1+2) til undertegnede på tlf. 47605420.

Innspill til arbeidet sendes skriftlig på e-post til: [postmottak@gratangen.kommune.no](mailto:postmottak@gratangen.kommune.no)

Eller per post til:

**Gratangen kommune**

**Nergårdveien 2**

**9471 Gratangen**

**innen 28.01.2019**

På forhånd takk for vurderinger og tilbakemeldinger.

Med vennlig hilsen

**Norconsult AS**

*Marit Berntzen*

*sign.*

Vedlegg:

- Gjeldende reguleringsplan *Årstein*
- Referat fra oppstartsmøtet med Gratangen kommune, 06.12.2018
- Forslag til nytt plankart og nye planbestemmelser

## 4. Adresseliste

Gnr/bnr	Eiere, festere og myndigheter	Adresser	
41/2, 41,3	Albert Pedersen	Sørsida 118	9357 Tennevoll
41/10	Anne-Kari Roaldsen	Årsteingården 2	9470 Gratangen
41/26	Nine Michala Grib	Skovgårdshave 72, 3200 Helsingø	Danmark
41/32	Gratangen kommune	Postboks 23	9471 Gratangen
41/89	Britt Anne Roaldsen	Postboks 24	9470 Gratangen
41/131	Idun ungdomslag	Postboks 48	9471 Gratangen
41/144/0/1,2,3	Veksthuset Gratangen AS	Årstein	9470 Gratangen
41/147 (KE)	Statens vegvesen region nord	<a href="mailto:firmapost-nord@vegvesen.no">firmapost-nord@vegvesen.no</a>	8002 Bodø
41/147 (AE)	Troms Fylkeskommune	<a href="mailto:postmottak@tromsfylke.no">postmottak@tromsfylke.no</a>	9296 Tromsø
	Fylkesmannen i Troms	<a href="mailto:fmtrpostmottak@fylkesmannen.no">fmtrpostmottak@fylkesmannen.no</a>	9291 Tromsø
	Telenor Kabelnett	<a href="mailto:kabelnett@telenor.com">kabelnett@telenor.com</a>	5020 Bergen
	Hålogaland Kraft Nett AS	<a href="mailto:hiknett@hik.no">hiknett@hik.no</a>	9480 Harstad
	Norges vassdrags-/energi-dir. NVE/Region Nord	<a href="mailto:rn@nve.no">rn@nve.no</a>	8514 Narvik
	Sametinget	<a href="mailto:samediggi@samediggi.no">samediggi@samediggi.no</a>	9730 Karasjok