



BARDU KOMMUNE

Møtebok

Saksbehandler: Steinar Danielsen
Arkivsaksnr.: 16/124-17

Arkiv: L81

Detaljreguleringsplan for Kirkemo 3

Innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Kommunestyret Detaljreguleringsplan for Kirkemo 3 med bestemmelser og beskrivelse.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse datert 08.03.2016
2. Plankart datert 08.03.2016
3. Reguleringsbestemmelser datert 08.03.2016
4. ROS analyse datert 10.11.2015
5. Høringsuttalelse Statens vegvesen
6. Høringsuttalelse Erik Wabakken
7. Høringsuttalelse Sametinget
8. Høringsuttalelse NVE
9. Høringsuttalelse Fylkesmannen i Troms
10. Høringsuttalelse Troms Fylkeskommune
11. Høringsuttalelse Karstein Engmo
12. Høringsuttalelse Terje Djupvik , Arne Haugen, Tom Erik Øgård

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Saksgang:

1. gangs behandling med utlegging til offentlig ettersyn i PTU
2. gangs behandling med behandling av merknader i PTU
3. Egengodkjenning av planforslag i K-styret

Kort sammendrag av saken:

Bardu kommune mangler byggeklare tomter nært Setermoen sentrum hvor etterspørselen er størst. Siste byggefelt klargjort for boligbygging var Øverjordet boligfelt der det i dag kun er få tomter igjen. For å dekke etterspørselen på litt lengre sikt legges det opp til å etablere et boligfelt med ca.50 tomter til eneboliger samt tre større tomter for flerboligbygg med mulighet for flere boenheter.

Planforslaget ble behandlet i Plan- teknisk utvalg i sak 6/16 med vedtak om utlegging til offentlig ettersyn med oversendelse til høringsinstanser. Frist for innspill ble satt til 31. mai. Etter fristen er det innkommet sju høringsuttalelser. Detaljplanen skal nå merknadsbehandles før framlegging til Kommunestyret for egengodkjenning.

Saksopplysninger:

Se vedlegg for tidligere behandling i PTU av oppstartsmelding og plan til offentlig ettersyn.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget legger opp til at boligfeltet kan bygges ut i 3. byggetrinn. Innenfor hvert byggetrinn kan det også gjøres mindre justeringer for å få til en optimal utbygging med tanke på salg av tomter. Forslaget om en delt utbygging vil også ivareta muligheten for et offentlig / privat samarbeid i f. eks. et av byggetrinnene. Ved å legge opp til muligheten for trinnvis utbygging kan investeringskostnadene fordeles over flere år etter hvert som behovet for byggeklare tomter melder seg.

Bardu kommune har de siste 20 årene solgt byggeklare tomter med en betydelig prisreduksjon som et virkemiddel for økt byggeaktivitet og bosetting. Som følge av svakere kommuneøkonomi vil nye tomter i Kirkemo 3 måtte påregnes å selges til selvkost. Topografien tilsier at det i hovedsak blir tomter på fjellgrunn, noe som gjør at kostnadene antas å bli høye for opparbeidelse av infrastruktur. Tomteprisen vil sannsynligvis ligge på rundt sekshundrekroner pr. m².

Størst økonomisk konsekvens for Bardu kommune vil være utløsning av et rekkefølgekrav der det maks kan bebygges 30 tomter i feltet før sammenbindingsvei mot Fageråsen og Trolldalsveien er etablert. Kostnadene ved bygging av denne vil kommunen måtte påregne ta i sin helhet.

Vurdering:

Innen frist er det innkommet 7 høringsuttalelser fra private og offentlige høringsinstanser. Følgende tilbakemeldinger er gitt:

1. Statens vegvesen - ingen merknader eller innsigelser til planforslaget
2. NVE - ingen merknader eller innsigelser til planforslaget
3. Sametinget - ingen merknader eller innsigelser til planforslaget etter befarings på bar mark i området den 19. mai.
4. Fylkesmannen i Troms - ingen innsigelser til planforslaget. Generell uttalelse oversendes i eget brev.
5. Troms Fylkeskommune - ingen innsigelser til planforslaget.
6. Eirik W. Hognestad, Jannicke Steien - Nabo i Øverjordet boligfelt med grense mot tilførselsvei (Vestliveien). Generelt bekymret for økt trafikk og derav redusert trafiksikkerhet i Vestliveien. Trafiksikkerhet er vektlagt i planforslaget med fordeling av trafikk via tre ulike veier inn til det nye boligfeltet. Videre er det lagt inn et rekkefølgekrav om at hele feltet ikke kan bygges ut før ny vei er etablert mot Fageråsen. I tillegg er det tatt inn krav om opprusting av veikryss og Solåsveien som antas å må ta mest trafikk før sammenbindingsvei er etablert. Når det gjelder mindre tiltak som ønskes for økning av trafiksikkerhet i Vestliveien er det naturlig at dette sees på som et generelt trafiksikkerhetstiltak uavhengig utbygging av det nye boligfeltet.
7. Karstein Engmo - beboer i Furuveien er bekymret for økt gjennomgangstrafikk i en del av Furuveien som er skiltet gjennomkjøring forbudt. Problemstillingen rundt denne veien er kjent og den blir ofte brukt som en snarvei for bil selv om den i dag er regulert med gjennomkjøring forbudt. Sommertid er denne delen av Furuveien avstengt mens den vinterstid er åpen for brøyting. Det er usikkert om hvor mye økt trafikk et nytt boligfelt vil utgjøre for denne veien. Uavhengig etablering av et nytt boligfelt bør det etableres tiltak

som hindrer gjennomkjøring på helårsbasis i denne delen av Furuveien. Dette bør løses som et eget trafikksikkerhetstiltak eller at tiltaket innarbeides i kostnadene med opprusting av Solåsveien som er en forutsetning i plan.

8. Terje Djupvik, Arne Haugen, Tom Erik Øgård. - Naboer i Skogveien til planlagt nytt boligfelt. Naboene ønsker at det fortsatt skal være mulighet for rydding av skog i friområder tenkt som vegetasjonsskjerm mot eksisterende bebyggelse. I planforslaget gjelder dette o_GV 1-7. Generelt legger reguleringsbestemmelsene opp til et sterkt vern av skog i friområder. Hensikten er å bevare områdets karakter og hindre at ulovelig hogst inne på friområder uten kommunens samtykke. Bardu kommune har gjennom flere år gitt naboer til friområder anledning til å rydde bort småvokst skog og kratt. En slik praksis vil også videreføres i det nye boligfeltet med den forskjell at kommunen skal konfereres ved felling av større trær. Bakgrunnen for en strengere regulering er flere tilfeller av snauhogst i kommunale boligfelt uten kommunens samtykke. I friområde o_GV2 er det i dag etablert en sti fra Skogveien og ut i marka. Vinterstid blir denne tråkket av løypemaskin. Felles for denne stien er at den vil bli forsøkt opprettholdt for enklere tilgang til tur- og skiløyper for beboerne i området Rundmyra.

Oppsummert er det få merknader til planforslaget. Årsak synes å ligge i en grundig planprosess med gode innspill tidlig i prosessen. Videre er det avholdt et folkemøte for innspill til planforslaget. Generelt er det problemstillingen rundt økt trafikk i eksisterende boligfelt som har opptatt naboer. Denne problemstillingen er det også fokusert på i planforslaget.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Kommunestyret Detaljreguleringsplan for Kirkemo 3 med bestemmelser og beskrivelse.

Bardu kommune, den

Hege Walør Fagertun
rådmann

Johanne Sollid
enhetsleder tekniske tjenester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.