



BARDU KOMMUNE

Arkiv :L13
Arkivsaksnr :2018/341-11
Saksbehandler: Thorstein Lundberg

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan-teknisk utvalg		

Reguleringsendring Setervann boligfelt B34 - Smestad

Vedlegg:

- Oppstartsvarsel, datert 8.3.2018
- Søknad om mindre endring av plan, datert 14.5.2018
- Merknader oppstartsvarsel
- Støyvurdering fra SWECO, sist revidert 11.5.2018
- E-post fra SWECO, datert 11.5.2018
- Forslag til plankart, sist revidert 9.5.2018
- Forslag til reguleringsbestemmelser, sist revidert 11.5.2018

Saksopplysninger

Hålogaland Utvikling AS har ervervet eiendommene gbnr. 42.87 og 157 (Smestad), med tanke på utvikling til boligformål. Området er i gjeldene reguleringsplan Setervann boligfelt avsatt til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting(F/K/T). For å realisere planene må det foretas en reguleringsendring.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 31.1.2018 og man konkluderte med at reguleringsendringen lå innenfor rammene for hva som kan behandles som «mindre endring» etter en enklere prosess. Oppstartsvarsel ble sendt til berørte naboer og sektormyndigheter den 8.3.2018, med 14 dagers høringsfrist. Det ble gitt merknader/ innspill fra 5 parter.

Se for øvrig vedlagte plandokumenter.

Vurdering

Plan og bygningsloven ble endret 1. Juli 2017. Blant annet ble § 12-14 endret slik muligheten for å vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess er utvidet.

Det tidligere kriteriet «mindre endringer» er erstattet av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.» Blant annet er det nå mulig å endre arealformål uten at det utløser full planprosess.

Forslaget til endring vurderes som positivt for området da en oppnår en helhetlig plan til boligformål. Endringen vil ikke berøre gjennomføringen av den øvrige plan for Setervann Boligfelt og går ikke utover hoveddrammene i planen. I praksis forsterkes hovedmålet for eksisterende plan da området blir et helhetlig boligområde. Sentrumsnær fortetting med boliger vil også være i tråd med statlige retningslinjer.

Tilskrevne sektormyndigheter har ingen merknader til prosess eller har merknad som har karakter av innsigelse, slik at forutsetningene for enklere behandling er til stede.

I forhold til berørte naboer vil det være en fordel med boligformål kontra dagens regulerte situasjon der det ligger en uvisshet i forhold til fremtidig etablering.

Statens vegvesen har stilt krav om at det tas inn rekkefølgebestemmelser i forhold til utbygging og sikt i eksisterende kryss mot E6. Rådmannen har vært på befaring og mener adkomsten til E6 tilfredsstillende siktkravene i veinormalen. Plankonsulenten mener frsiktforholdene er ivaretatt med innregulert frsiktlinje og frsiktzone og at utbyggingen ikke endrer siktkravene. Kommunen har imidlertid ikke myndighet til å kontrollere og godkjenne siktkravene og rekkefølgekravet innarbeides i bestemmelsene.

Plankonsulenten har for øvrig innarbeidet nødvendige endringer i planforslaget med bakgrunn i innspill og framskaffet dokumentasjon. Rådmannen har ingen tilføyelser til merknadsbehandlingen fra plankonsulenten.

Innstilling

Med hjemmel i Pbl § 12-14 vedtas reguleringsendring for «Setervann Boligfelt B34» - PlanID: ME_R1922100.

Rekkefølgekrav til Statens vegvesen innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Håvard Gangsås
rådmann