

Til Bardu kommune ved planavdelingen

Oversendelsesbrev for plansak:

Reguleringsendring Setermoen sentrum, B/F/K 4 og 11 (PLAN ID ME_R1922058_BFK4_11)

Datert: 24.08.2018

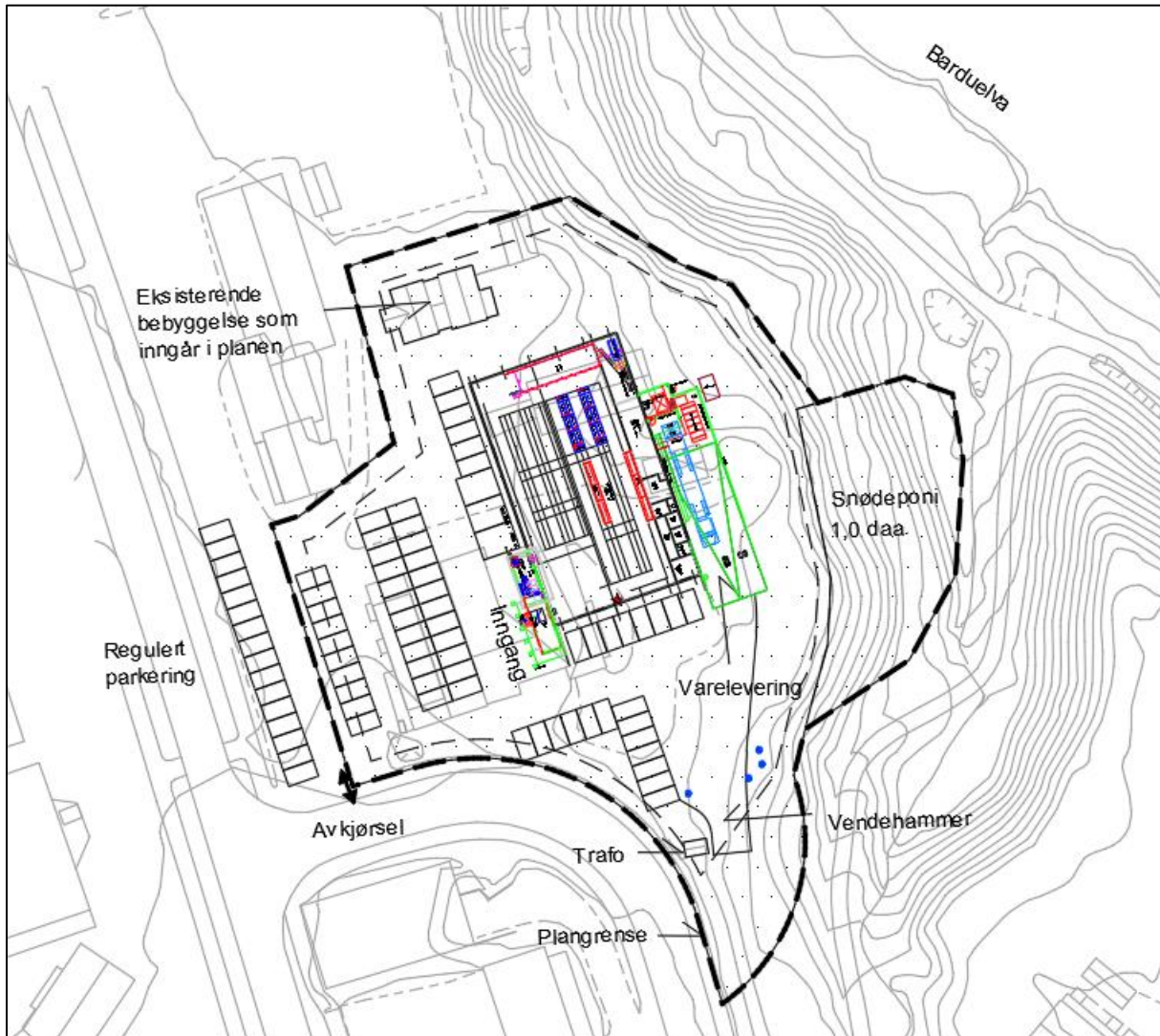
I medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-4 og § 12-8 søkes om mindre endring for del av i reguleringsplanen for Setermoen Sentrum, vedtatt 22.02.2006. Gjennom planarbeidet ønsker tiltakshaver REMA Butikkeiendom Nord 1 AS å legge til rette for etablering av en REMA 1000-forretning på eiendommene gnr/bnr 17/533 og 42/50. Tiltaket forutsetter at eksisterende bebyggelse rives/fjernes. Eiendommene 17/106 og del av 42/542 og 17/6 inngår også i planområdet, men her planlegges det ikke konkrete tiltak. Tiltaket innebærer at eksisterende REMA 1000 forretning ved Industriveien 2, cirka 1 km lengre mot nord, flyttes til Setermoen sentrum.

Planendringen legger opp til at de to delområdene B/F/K4 og B/F/K11 slås sammen til ett felt, B/F/K4. Det innebærer at B/F/K11 i sin helhet tas ut av reguleringsplanen for Setermoen sentrum. Ny reguleringssituasjon viderefører i stor grad intensjonene og formålene som i gjeldende reguleringsplan, men det vil betinge noen mindre endringer, dette er i hovedsak flytting av eksisterende snødeponi og at de nå tillates formålet tjenesteyting innenfor planområdet. Tiltaket har blitt drøftet med Bardu kommune.

Planområdet bærer preg av en variert bruk, der eksisterende bebyggelse i stor grad er forfallent og slitt, tiltaket vil derfor bidra til en fornyelse av denne delen av Setermoen. Tiltaket er fremtidsrettet og positivt da det bidrar til økt handel og aktivitet i sentrum.

Tiltaket

Forretningen vil ha adkomst fra Molundsvei, slik som i dag. Denne adkomsten vil deles med eiendommene Fogd Holmboes vei 51, 56, 57 og 59 (for nr. 57 og 59 er en annen adkomst fra nord mer logisk). Den nye forretningen vil ha varelevering fra samme adkomstssted. Parkeringsplasser vil i hovedsak bli etablert mot vest, men også noe sør for butikken. Sykkelparkeringer vil etableres med en logisk plassering i forhold til butikkens inngangsparti.



Figur 1: Foreløpig utkast til situasjonsplan.

Det er en enebolig innenfor planområdet som vil bevares. Reguleringsplanen åpner også for etablering av kontor, herberge og bevertning (i tillegg til bolig og forretning). Det er imidlertid foreløpig ingen andre konkrete planer enn en ny forretning.

Innspill

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.06.2018 til 22.07.2018. Innen fristens utløp hadde det kommet inn totalt 3 innspill, fra Fylkesmannen i Troms, Statens vegvesen og Troms Fylkeskommune. Plankonsulent mottok ingen henvendelser på telefon.

Innspillene var forholdsvis korte de stiller seg positive til intensjonen i planforslaget, likevel har de noen forslag til mindre endringer. Nedenfor er kort oppsummering av innspillene, samt en kort kommentar for hvordan dette anses ivare tatt i planarbeidet:

Fylkesmannen i Troms

Påpeker viktigheten av at nytt snødeponi ikke kommer i konflikt med eksisterende turvei som går mot elva. Det nye plasseringen for snødeponi vil ha omtrent like lang avstand til stikkveien som i dag/eksisterende snødeponi, og det forutsettes at dette hensyns i forbindelse med snørydding.

Statens vegvesen Region Nord

Statens vegvesen opplyser at de er generelt positive til tiltaket.

De påpeker viktigheten av at hensynet til myke trafikanter må ivaretas på en god måte. Blant annet anbefaler de at det etableres en gangforbindelse langs fasadeveggen til nytt bygg, slik at ikke alle gående må ferdes på parkeringsplassen på vei til og fra forretningen. Slik vi ser det, så er den endelige utformingen og plassering av bygg og parkeringsplasser foreløpig ikke fastsatt, vi mener derfor at det er uhensiktsmessig å innarbeide et slikt krav i reguleringsplanens bestemmelser. Imidlertid kan dette tas opp som et tema i forbindelse med byggesaken.

Vegvesenet understreker også at planleggingen av varelevering og vendehammer må gjøres grundig, både fordi adkomsten er forholdsvis trang og fordi semitrailer/varelevering skal krysse parkeringsplassen og dermed dele veiareal sammen med myke trafikanter. I forbindelse med planarbeidet er svingradier og bredder grundig vurdert, og det er engasjert en ekstern konsulent som har utarbeidet skisser og illustrasjon til kjøremønster som har dannet grunnlaget for foreslått løsning.

Ved høringen var det i planforslaget ikke sikret krav til opparbeidelse av sykkelparkeringer på området. Dette ble påpekt av Vegvesenet, og krav om opparbeidelse av sykkelparkering derfor nå innarbeidet i reguleringsplanens bestemmelser.

Troms Fylkeskommune, datert 11.07.2018

Troms fylkeskommune påpeker også at de er positive til intensjonen i planforslaget, men har likevel noen innspill.

De stiller seg bak innspillet til Statens vegvesen om opparbeidelse av gangforbindelse langs det nye byggets fasade mot hovedparkeringsplassen.

De viser også til et tidligere innspill til sentrumsplanen, der de understreker viktigheten av at nye tiltak ikke kommer i konflikt med fremtidig ønsket løsning for etablering av kollektivholdeplasser langs E6. Reguleringsendringen er en god tilpasning til gjeldende sentrumsplan for de arealene som grenser mot E6, og planlagte tiltak kommer ikke i ytterligere konflikt med fremtidig etablering av kollektivholdeplasser.

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden

41676496

Daglig leder, arealplanlegger

Vedlegg:

- Plankart -egen fil
- Bestemmelser - egen fil
- Beskrivelse - egen fil
- Geoteknisk vurdering
- Innkommende innspill m/kommentarer

NOTAT

OPPDRAK	REMA 1000 Setermoen	DOKUMENTKODE	10205584-RIG-NOT-001
EMNE	Geoteknisk vurdering	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAKSGIVER	REMA Butikkeiendom Nord 1 AS	OPPDRAGSLEDER	Erlend B. Kristiansen
KONTAKTPERSON	Johnny Johannessen	SAKSBEHANDLER	Tristan Mennessier
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10235011 Geoteknikk Nord

SAMMENDRAG

REMA Butikkeiendom nord 1 AS skal bygge ny REMA 1000 butikk på Setermoen. Terrenget skråner ned mot elva i øst-nordøst med gjennomsnittlig helning mellom 1:3 og 1:4. Grunnundersøkelsen viser at grunnen består av friksjonsmasser med løsmassetykkelse 11-23 meter. Beregningene viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

1 Innledning

Rema Butikkeiendom nord 1 AS skal bygge ny REMA 1000 butikk på Setermoen. Multiconsult Norge AS har i den forbindelse utført grunnundersøkelser på den aktuelle tomte, det vises til rapport nr. 10205584-RIG-RAP-001 (2018).

Foreliggende notatet omhandler geoteknisk vurdering av områdestabiliteten.

2 Grunnforhold

Det vises til datarapport.

Nordøst for området renner Barduelva. Terrenghøyden i området varierer mellom kote 61 og kote 82, og terrenget skråner ned mot elva i øst-nordøst med gjennomsnittlig helning mellom 1:3 og 1:4. Det vises til Figur 2-1 på neste side.

Grunnundersøkelsen viser at grunnen generelt består av 2 lag. Øverst er det et lag som består av sandig, grusig materiale og grusig sand med mektighet opptil ca. 12,5 meter. Over berg er det et fastere lag som har mektighet opptil ca. 11 meter.

Registrert dybde til antatt berg varierer mellom ca. 11 og 23 meter.

00	17.07.18	Geoteknisk vurdering	TRIM	ERBK	TRIM
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



Figur 2-1 Oversiktskart [norgeskart.no].

3 Stabilitet

3.1 TEK 17 § 7, Sikkerhet mot naturpåkjenninger

I henhold til TEK17 § 7 skal byggverk plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger (flom, stormflo og skred).

Terrenget på tiltaksområdet ligger høyt og er ikke utsatt direkte for flom. Det er ikke synlig pågående erosjon ved elveleiet.

Det er utført grunnundersøkelser på tomten og det er ikke funnet sprøbruddsmateriale. Det er ingen risiko for skred fra overliggende terreng.

TEK17 § 7 er dermed ivaretatt.

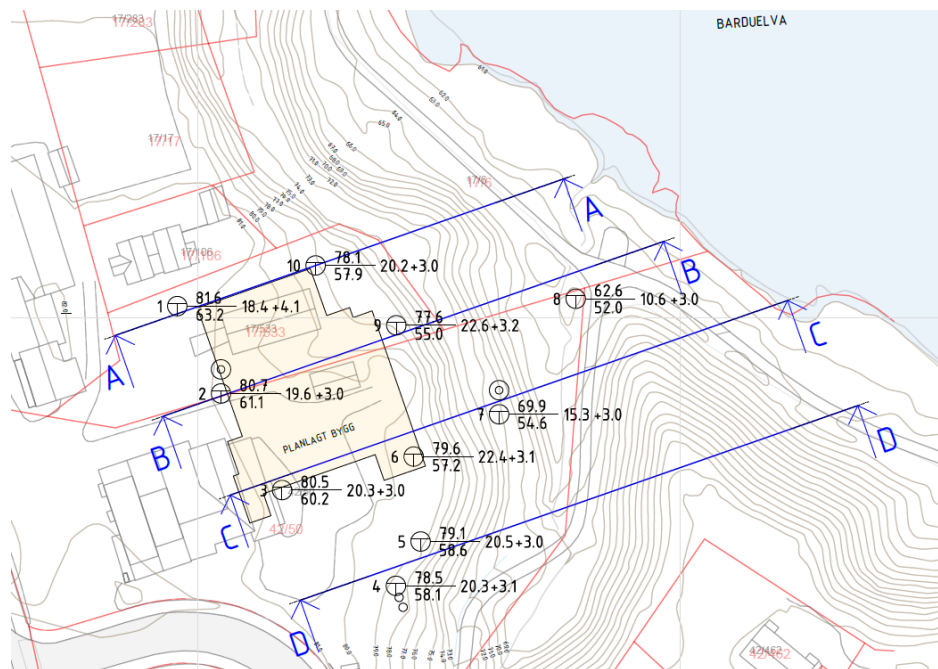
3.2 Lokalstabilitet

Bygget skal etableres mot kanten av skråningen som går ned mot Barduelva. Det vises til figur 3-1 på neste siden.

Det er utført stabilitetsberegning i to kritiske snitt vurdert ut fra situasjonsplan. Beregningene er utført i programmet Geosuite Stability. Løsmassene er friksjonsmasser og i henhold til NS-EN 1997-1:2004+A1:2013+NA:2016 tabell A.2 kreves det $\gamma_M \geq 1,25$ ved stabilitetsberegninger.

Geometrien som er brukt i beregningene er vist i plan og snitt, ref tegning nr. 10205584-RIG-TEG-900 og vedlegg 1 og 2

Geoteknisk vurdering



Figur 3-1: Området med planlagt bygg.

3.2.1 Materialparametere

Materialparametere er erfaringsparametere hentet fra Statens Vegvesen håndbok V220. Valgte materialparametere brukt i beregninger er vist i tabell 1.

Tabell 1: Materialparametere brukt i stabilitetsberegninger

Lag	Friksjonsvinkel, φ	Tyngdetetthet
Sandig grusig materiale	33°	18/8 kN/m ³
Morene	42°	20/10 kN/m ³

Forutsetninger:

- Terrenplast 50 kPa
- Attraksjon er 0 kPa

3.2.2 Resultater

Beregninger viser at stabiliteten er tilfredsstillende.

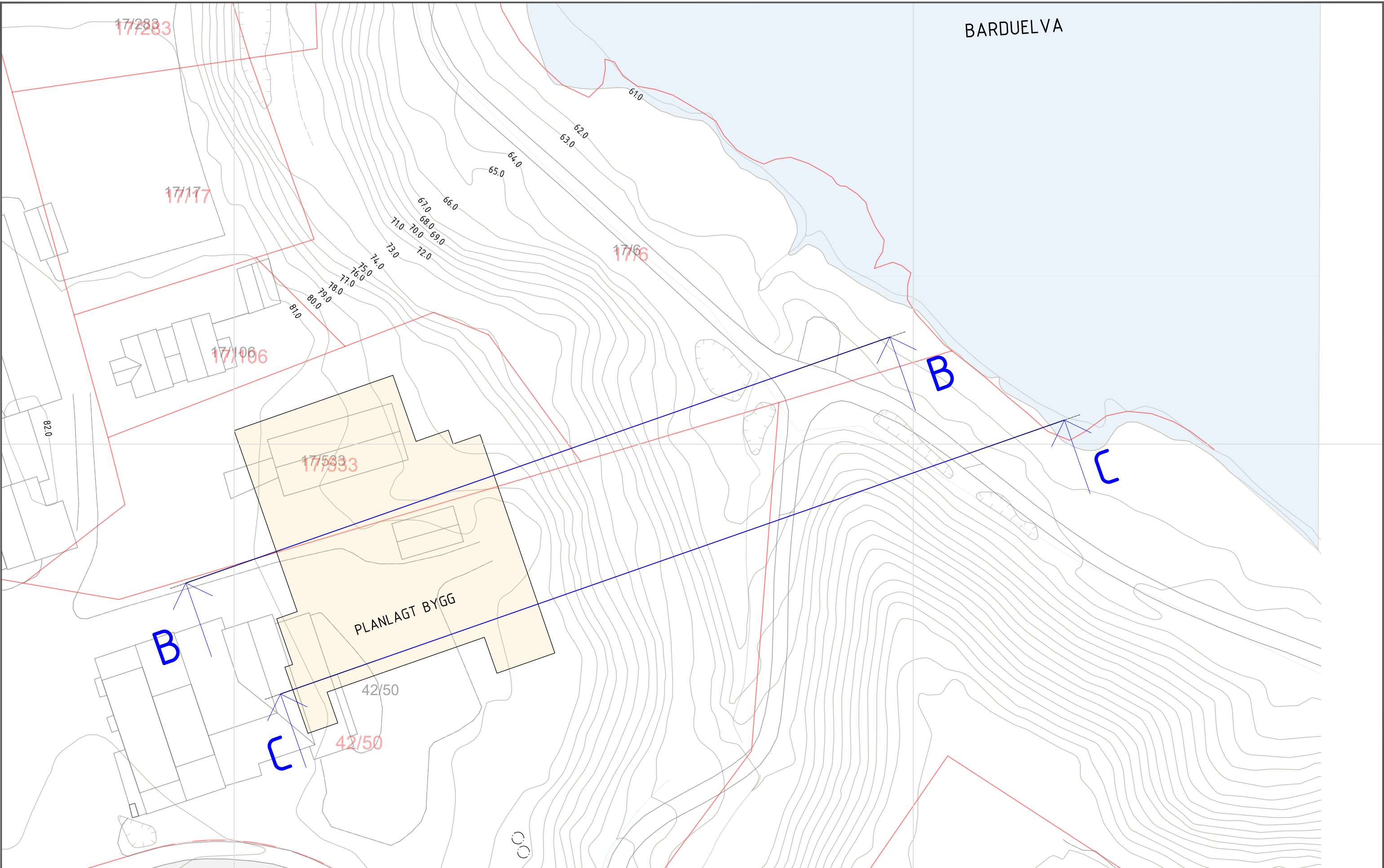
Det vises til vedlegg 1 og 2.

Vedlegg:

Situasjonplan, tegning nr. 10205584-RIG-TEG-900

Vedlegg 1 og 2 - Stabilitetsberegninger

\net\apros02\geo\Prosjekt\10205584-01\10205584-01\10205584-01-03 ARBEIDSSOMRÅDE\10205584-01 RIG\10205584-01-05 MODELLER\10205584-01-05 TEG-900.dwg, - Layout: (900), - Plottet av: trim, Dato: 2018.07.09 kl 15:31



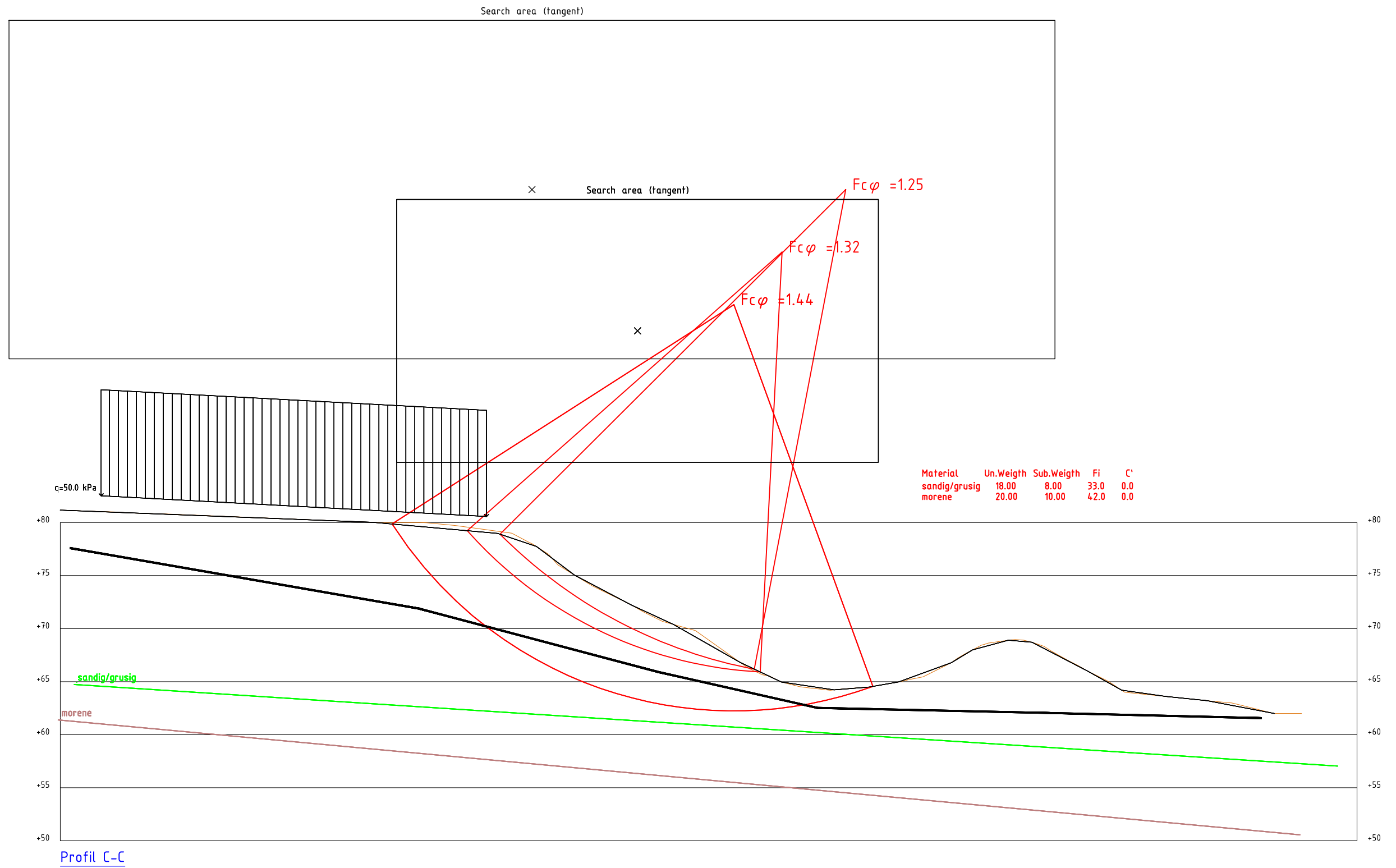
Rev.	Beskrivelse	Endr.liste	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.
x			xx.xx.xxxx	xxx	xxx	xxx


 www.multiconsult.no

REMA BUTIKKEIENDOM NORD 1 AS
 REMA 1000 SETERMOEN
 Situasjonsplan

Status	-	Fag	RIG	Original format	A3	Dato	2018-07-09
Konstr./Tegnet	TRIM	Kontrollert	ERBK	Godkjent	TRIM	Målestokk	1:500
Oppdragsnr.	10205584	Tegningsnr.	RIG-TEG-900		Rev.	-	

\\netapptos02\geo\Prosjekt\10205584-01\10205584-01-03 ARBEIDSSOMRÅDE\10205584-01 RIG\10205584-01-05 MODELLER\10205584-RIG-TEG-900.dwg, - Plottet av: trim, Dato: 2018.07.09 kl 15:32



Rev.	Beskrivelse	Endr.liste	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.
x			xx.xx.xxxx	xxx	xxx	xxx

Multiconsult
www.multiconsult.no

REMA BUTIKKEIENDOM NORD 1 AS
REMA 1000 SETERMOEN
STABILITET PROFIL C

Status	-	Fag	RIG	Original format	A3	Dato	2018-07-09
Konstr./Tegnet	TRIM	Kontrollert	ERBK	Godkjent	TRIM	Målestokk	1:400
Oppdragsnr.	10205584	Tegningsnr.	VEDLEGG 2		Rev.	-	

Sammendrag av innkomne merknader ved høring:

Mindre reguleringsendring Delfelt B/F/K 4 og 11 (planID ME_R1922058_BFK_11)

Bardu kommune

Datert 30.07.18

- 1. Fylkesmannen i Troms, datert 25.06.2018**
- 2. Statens vegvesen Region Nord, datert 02.07.2018**
- 3. Troms Fylkeskommune, datert 11.07.2018**

1. Fylkesmannen i Troms, datert 25.06.2018

Fylkesmannen viser til ovennevnte sak med høringsfrist 22. juli 2018. Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette å slå sammen delområdene B/F/K4 og 11 samt utvide formålet FLL i gjeldende reguleringsplan for Setermoen sentrum.

Området SL2 har formål «annen veggrunn – tekniske anlegg» og det skal også legges til rette for snødeponi her. I det videre arbeidet er det viktig at turstien langs elva blir ivaretatt på en god måte. Elvestien er ikke en del av planområde, men det går en stikkvei fra elva og opp mot sentrum (langs planområdet) som ikke må bli blokkert av snømasser fra et eventuelt deponi.

Fylkesmannen har ingen ytterligere merknader til forslag til reguleringsendring for områdene B/F/K4 og 11 i reguleringsplan for Setermoen sentrum.

Vi imøteser nærmere kontakt med Bardu kommune om det videre arbeidet med reguleringsplanarbeidet. Ved henvendelser, vennligst oppgi saksnummer 2018/3716.

Forslagsstillers kommentar:

Det nye plasseringen for snødeponi vil ha omtrent like lang avstand til stikkveien som i dag/eksisterende snødeponi.

Eksisterende praksis og forutsetninger for at deponiet ikke skal komme i konflikt med turstien videreføres. Det forutsettes at Bardu kommune og de som arbeider med rydding av snø hensyntar dette.

2. Statens vegvesen Region Nord, datert 02.07.2018

Bakgrunn for planarbeidet er et ønske om å erstatte dagens REMA 1000-forretning ved Industriveien 2 med en ny forretning på gnr/bnr 17/533 og 42/50 i sentrale deler av Setermoen.

Endringene i gjeldende reguleringsplan som det nå varsles om berører ikke Statens vegvesen som vegmyndighet. De viktigste forholdene mot E6 er videreført fra gjeldende plan for Setermoen sentrum. Vi har derfor ingen motforestilling til varslet planarbeid.

Vi vil i tillegg uttale oss som sektormyndighet på vegtransportområdet. I den forbindelse vil vi påpeke at tiltaket må sikre de myke trafikantene (gående og syklende) internt i området på en god måte. Vi har følgende faglige råd å komme med;

- Løsningen med varelevering og vendehammer bør vurderes grundig slik at man får en utforming som er mest mulig trafiksikker. Det bør sees nærmere på om foreslått plassering av oppmerkede parkeringsplasser kan komme i konflikt med vendehammer og ryggende semitrailer.
- Det bør stilles vilkår om etablering av gangforbindelse langs fasadeveggen av forretningsbygget. Dette for at folk skal unngå å måtte gå bak alle de parkerte bilene på veg til og fra forretningen.
- For planlegging av parkeringsanlegg bør vegnormalens (håndbok N100) krav til dimensjonering av personbilkparkerings legges til grunn. Viser særlig til kap. E6 Parkering og tabell E.19.
- Det bør stilles krav til sykkelparkering til tiltaket. Viser til vår håndbok V122 Sykkelhåndboka som er tilgjengelig på våre nettsider. Her finnes det råd blant annet om dimensjonering og utforming av sykkelparkering. Sykkelparkeringen bør ha overdekning for å sikre mot været, samt plasseres nærmest inngangspartiet til forretningen.

Forslagsstillers kommentar:

- *Utfordringer knyttet til varelevering er grundig vurdert i planarbeidet. Analyser med sporingskurver og kjøretøyets bevegelsesmønster tilsier at foreslått løsning ivaretar nødvendige trafikale hensyn i tilstrekkelig grad.*
- *Vedrørende gangforbindelse, så skal det nevnes at løsningsforslaget i figur 4 planbeskrivelsen kun er ment som et forslag til hvordan prosjektet kan gjennomføres, imidlertid er det ikke noe som skulle tilsi at dette vil bli endret nevneverdig. Anbefalingen om å stille vilkår om egen gangforbindelse oppfattes å være for detaljstyrt til å være på et reguleringsplanstadium. En eventuell opparbeidelse av dette bør heller vurderes nærmere i forbindelse med en fremtidig byggesøknad.*
- *I løsningsforslaget i figur 4 er dimensjoneringen av parkeringsplassene romsligere enn minimumsstandard i Håndbok N100. Det forutsettes at kommunen, ved en fremtidig byggesøknad, stiller krav om at dimensjoneringsgrunnlaget er i tråd med aktuelle vegnormaler.*
- *I reguleringsendringen er det etter offentlig ettersyn tatt inn krav om at det skal etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser (med låsemulighet) per 1000 m².*

3. Troms Fylkeskommune, datert 11.07.2018

Vi viser til deres oversendelse, datert 18.06.2018, med høringsfrist 22.07.2018.

Planavdelingen hos stabssjefen gir her en samordnet uttalelse fra Troms fylkeskommune på vegne av våre ulike fagetater.

Planens formål er å slå sammen delområdet B/F/K4 og 11 samt utvide noe ut i formålet FLL (friluftsområde på land) i gjeldende reguleringsplan. Planarbeidet legger også opp til at eksisterende snødeponi SL2 (parkbelte i industristrøk) flyttes.

Troms fylkeskommune er positive til intensjonen i planforslaget, men vil i det følgende komme med innspill til noen av løsningene i forslaget:

Samferdsel

Samferdsels- og miljøetaten har ingen innvendinger mot dette prosjektet men har noen punkter vi vil understreke.

Vi vil også, som Vegvesenet skriver i sin uttalelse av 02.07, minne på om viktigheten av gangløsning foran fasaden for å unngå uheldige situasjoner mellom gående og inn-utkjøring til parkeringsplassen. Gode sykkelparkeringsplasser med tak er viktig til å stimulere til økt sykling. Det er gode sykkelforhold i Setermoen som må opprettholdes, og videreutvikles. Gang- og sykkelveien forbi stedet er også en del av forbindelsen Setermoen – Buktamoen.

I tidligere innspill til sentrumsplanen for Setermoen, har fylkeskommunen nevnt at fremtidig ønsket løsning for bussene i Setermoen er ikke der de er i dag. Fylkeskommunens ønske er å ha stopp langs med hovedveien (dagens E6) gjerne et sted mellom kirka og rundkjøringen. Dette for å unngå den ekstra avkjøringen som tar unødvendig tid. Slike løsninger er utdatert i et moderne kollektivrutetilbud. Dette blir spesielt aktualisert når E6 legges utenom sentrum og sentrum får nye muligheter. Det må derfor ikke tas av areal i dette prosjektet som hindrer en slik utvikling.

Kulturminnevernet

Kulturminnevern har ingen merknader til planendringen.

Avslutning

Vi ønsker lykke til med planarbeidet. Ta gjerne kontakt ved behov for avklaringer, råd og veiledning underveis.

Forslagsstillers kommentar:

Vedrørende gangforbindelse mot byggets fasade henvises det til kommentaren til Vegvesenets innspill.

Vedrørende forholdet til fremtidig håndtering av kollektiv transport, så fremstår det meget upresist hvor en fremtidige kollektivholdeplasser vil plasseres («et sted mellom kirka og rundkjøringen»). Foruten en mindre del lengst i sør, er arealet B/F/K 4 privat eiet og grunneier/tiltakshaver er ikke kjent med eventuelt behov for avståelse av areal til fremtidig kollektivholdeplass. Dagens bruk av arealene nærmest E6 vil forbli uendret. Det tas derfor utgangspunkt i at foreslått reguleringsendring/prosjekt og fremtidig kollektivholdeplasser ikke kommer i konflikt.