



BARDU KOMMUNE

Arkiv :L13  
Arkivsaksnr :2019/1470-15  
Saksbehandler: Thorstein Lundberg

## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan-teknisk utvalg		

### Reguleringsendring Fredly boligfelt

#### Innstilling

x Med hjemmel i Pbl § 12-14 vedtas reguleringsendring for «Fredly Boligfelt» - PlanID: ME\_R1922090\_1.

x

#### Vedlegg:

- 1 Oppstartsvarsel
- 2 Søknad om reguleringsendring
- 3 Innspill
- 4 ME\_R1922090\_1\_Plankart
- 5 ME\_R1922090\_1\_Bestemmelser
- 6 ME\_R1922090\_1\_Planbeskrivelse

#### Andre dokumenter (ikke vedlagt):

#### Oppsummering

xx

#### Saksopplysninger

Som følge av plassmangel, ønsker Furuly Turbuss AS å utvide dagens areal for sine busser ved å etablere parkeringsplass med bussgarasje mellom eksisterende garasje og kommunal veg i Fredly boligfelt. Det vil også være aktuelt å etablere et kontor/hvilerom i området som tilbygg til eksisterende garasje.

Det aktuelle arealet er regulert til B3 - boligformål og «tilleggsareal til 48/9» i gjeldene reguleringsplan «Fredly boligfelt», vedtatt 17.9.2008, sist endret den 8.7.2016. Det søkes om formålsendring til næringsareal og grønnstruktur. Arealet grenser opp mot dagens bussparkering på eiendommen 48/9 som er avsatt til næringsformål i Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 9.11.2017.

Bardu kommune står i dag som eier av planområdet, men det er inngått avtale om salg av eiendommen til Furuly Turbuss AS til formålet. Det er en forutsetning for overdragelsen at arealet blir regulert til næringsformål.

For å realisere planene må det gjennomføres en reguleringsendring.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 21.8.2019 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 24.2.2020, med høringsfrist til 18.3.2020. Det ble gjennomført en tilleggshøring til fylkesmannen og barnas representant i plansaker den 23.4.2020. Det er gitt merknader/ tilbakemeldinger fra 4 høringsinstanser.

### Merknadsbehandling:

#### **Statens vegvesen, brev datert 17.3.2020, e-post datert 18.3.2020:**

- Arealbruk:  
Rådmannen mener det ikke fører til økte miljølemper i og med at selskapet allerede er etablert i området. Det er kun en forskyving av virksomhetens areal. Det kommunale veien skal ikke benyttes som adkomst og det blir dermed ingen sammenblanding med store kjøretøy i boligfeltet. Garasjebygget vil ha en skjermende effekt mot gjenværende boligtomter.
- Behandlingsmåten:  
Viser til lovkommentaren som gjaldt før lovendringen i 2017. Det er gitt tilbakemelding på dette. Vegvesenet har gitt tilsvar og mener fortsatt det kan reises tvil om behandlingsmåten, men de aksepterer kommunens forslag til prosess i denne saken. Rådmannens kommentarer om behandlingsmåten fremgår under vurderinger.

#### **Fylkesmannen i Troms og Finnmark, brev datert 18.3 og 6.5.2020:**

- Behandlingsmåten:  
Rådmannens kommentarer om behandlingsmåten fremgår under vurderinger.
- Barn og unge:  
Rådmannen mener barn og unges interesser påvirkes i liten grad av reguleringsendringen og at det er tilstrekkelig med arealer i nærområdet som sikrer et godt oppvekstmiljø. Barnas representant har ingen merknader til forslaget. Se for øvrig kommentarer under vurderinger.
- Gjeldene regulering og arealdelen:  
Å omregulere et lite areal som i dette tilfellet vil ikke stride med ordnet planverk i kommunen slik rådmannen vurderer det. Etterspørselen etter boligtomter er/har vært svært liten i denne delen av kommunen og de 3 gjenværende tomtene vil kunne dekke behovet i lang tid. Situasjonen for sentrumsnære boligtomter har endret seg og det god tilgang på tomter i dag, noe som også kan bidra til mindre etterspørsel etter tomter i bygdene. Det må videre være en fordel at regulerte byggeområder omreguleres til etterspurt formål når forholdene ellers ligger til rette for det. Alternativet i dette området er å omdisponere LNFR-område til formålet.

#### **Troms og Finnmark fylkeskommune, brev datert 22.4.2020:**

- Behandling etter en enklere prosess:  
Viser til lovkommentaren som gjaldt før lovendringen i 2017. Det er gitt tilbakemelding på dette. Fylkeskommunen har ikke gitt noe svar på det. Rådmannens kommentarer om behandlingsmåten fremgår under vurderinger.
- Automatisk freda kulturminner:  
Området ble klarert i forbindelse med reguleringen av boligfeltet i 2008. § 2 b) i bestemmelsene vil fortsatt gjelde selv om reguleringsendringen vedtas.

#### **Barnas representant i plansaker:**

- Har ingen merknader

## 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.»

Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen» må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser for arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål.

Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Det må videre konkret i det enkelte tilfellet vurderes om endringen "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig". En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor.

Endringen innebærer at man tillater næringsbebyggelse i et område avsatt til boligformål. Jfr. § 1 i bestemmelsene er hensikten med planen å tilrettelegge for boligbygging. Iht. planbeskrivelsen er bakgrunnen for plan bla. at det blir tilgjengelige boligtomter nært skolen. Skolen er lagt ned og mye av grunnlaget for boligfeltet er dermed falt bort. Planen ble vedtatt i 2008 og så langt er kun 1 av 7 tomter solgt og bebyggt. Ser man med hele området sør for Setermoen, til kommunegrensen mot Salangen/Lavangen, er det fradelt 2 ubebygde tomter til boligformål siden 2010, hvor den ene som er bebyggt er omtalt over. Det er således lite press på boligtomter i denne delen av kommunen. Det vil etter en reguleringsendring fortsatt være 3 boligtomter igjen som med dagens etterspørsel vil dekke behovet i lang tid.

Endringen vil gi liten negativ virkning for feltet da det er justering av arealene til allerede etablert busselskap. Det blir ikke endrede adkomstforhold. Busstrafikken vil ikke gå via den kommunale veien og planlagt plassering av garasjebygget vil gi lite miljøulemper for naboeiendommer i boligfeltet. Bussene parkeres innendørs og garasjebygget vil ha en skjermende effekt mot gjenværende boligtomter. Virksomhetens karakter tilsier at oppvekstmiljøet til barn og unge blir påvirket i liten grad. Det er tilstrekkelig med uteoppholdsarealer i nærområdet som ligger godt skjermet fra arealet som avsettes til næringsformål.

En mindre del av gjeldene reguleringsplan er avsatt som næringsareal/tilleggsareal til virksomheten på 48/9. Det innføres dermed ingen nye elementer i planen.

Det er videre en fordel at man benytter arealer som allerede er omdisponert til byggeområde mot at uregulerte arealer i LNFR – områder tas i bruk til formålet.

Selv om området vil skifte noe karakter viser fremlagte planer at forholdet til naboeiendommer blir ivaretatt. Illustrert bebyggelse/tillatt byggehøyde vil ikke gi noe skyggevirking på tilstøtende eiendommer. Det er heller ikke innkommet merknader fra etablerte naboer i området og det mener rådmannen må tillegges stor vekt.

Det ikke etablert vann og avløp til de boligtomtene som nå søkes omregulert.

Tilskrevne sektormyndigheter har merknader/stiller spørsmålstegn til prosess, men de har ikke merknader som har karakter av innsigelse, slik at forutsetningene for enklere behandling er til stede.

Fylkesmannen viser til pbl § 3-1, 3 ledd hvor det fremgår at: *Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.*

Bakgrunnen for endringen av Plan- og bygningsloven i 2017 var å forenkle og forbedre planprosessene for å redusere ressursbruk i forbindelse med saksbehandlingen, både for kommuner, innbyggere og næringsliv. Regjeringen la vekt på å skape en enklere hverdag for folk flest. Slik rådmannen vurderer denne saken ligger endringen innenfor rammene for en forenklet planprosess. Utfallet av en ordinær planprosess, som er mer ressurskrevende, ville med stor sannsynlighet gitt samme resultat.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen

Håvard Gangsås  
rådmann