

Plannavn: Reguleringsendring Fredly boligfelt

PlanID: ME_R1922090_1

Dato: 24.02.2020, sist revidert 23.4.2020

Vedtatt i planteknisk utvalg: 25.5.2020

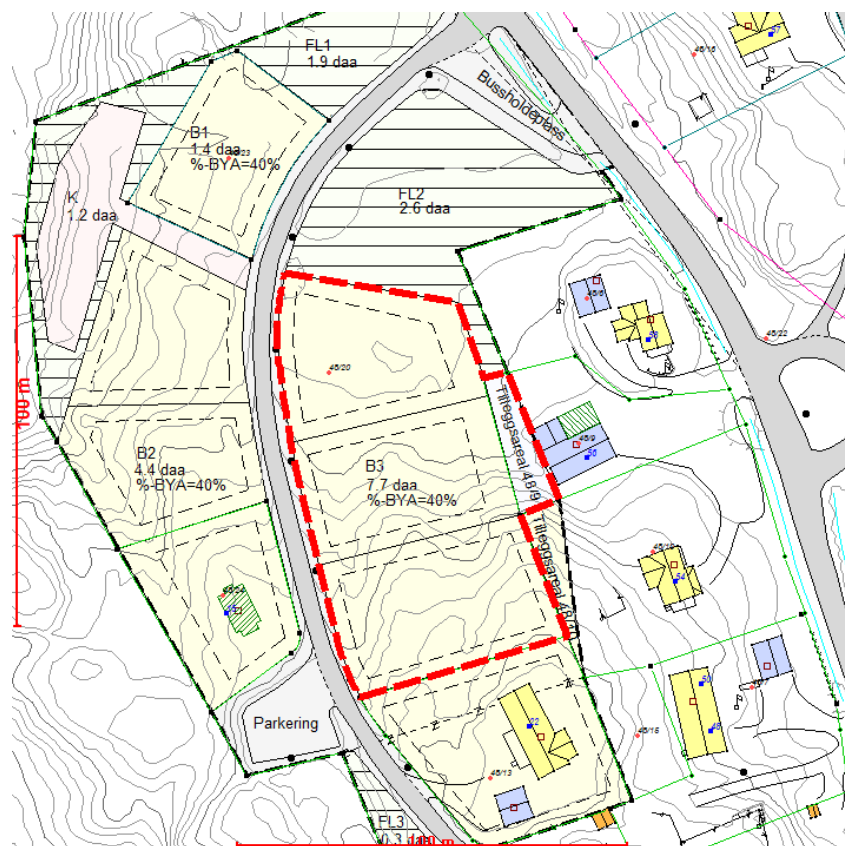
Planbeskrivelse

Bakgrunn

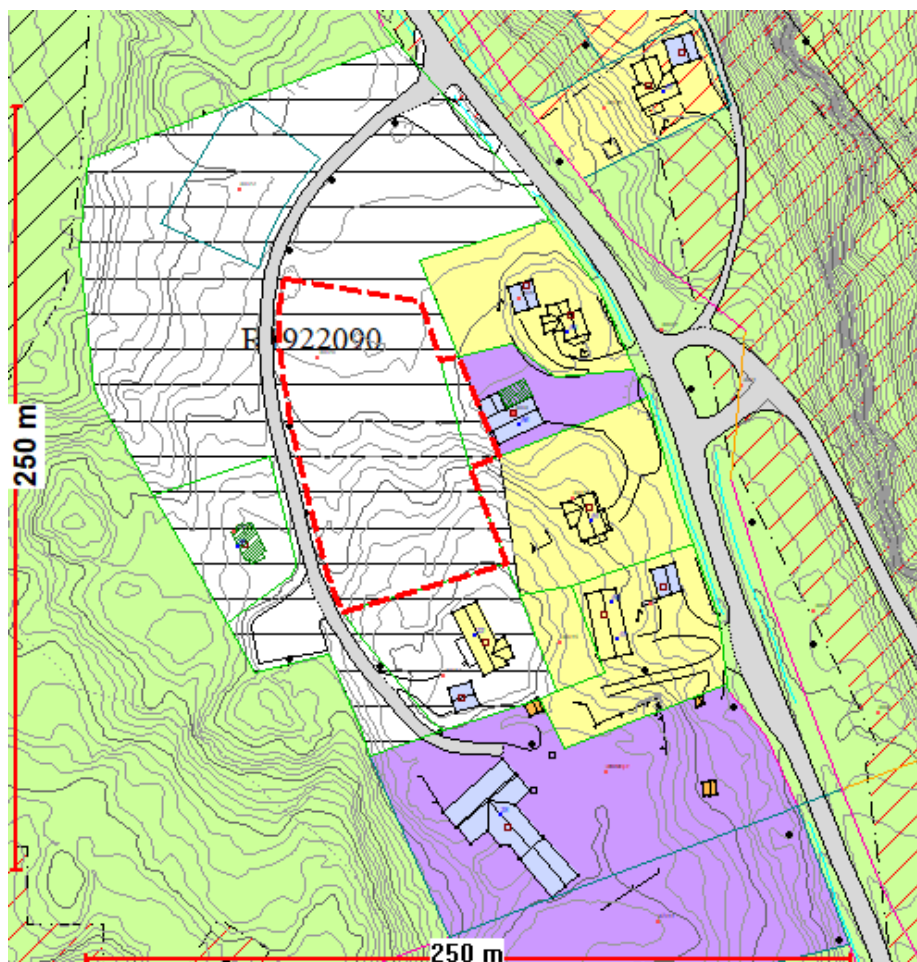
Som følge av plassmangel, ønsker Furuly Turbuss AS å utvide dagens parkeringsplass for sine busser ved å etablere parkeringsplass med bussgarasje mellom eksisterende garasje og kommunal veg i Fredly boligfelt. Det vil også være aktuelt å etablere et kontor/hvilerom i området som tilbygg til eksisterende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

Planstatus

Det aktuelle arealet er regulert til boliger i gjeldene reguleringsplan «Fredly boligfelt», vedtatt 17.9.2008, sist endret den 8.7.2016, og inngår i felt B3 med 3 tomter. For eiendommen ønskes en formålsendring til næringsareal og grønnstruktur. Arealet grenser opp mot dagens bussparkering som er avsatt til næringsformål i Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 9.11.2017. Planavgrensningen fremgår av kartutsnittene nedenfor.



Utsnitt av gjeldene reguleringsplan



Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Gjeldene planer er tilgjengelig for innsyn via Bardu kommunes kartløsning på nett:

<https://kommunekart.com/?funksjon=vispunkt&y=634683.2078700134&x=7642450.7103852555&zoom=13&srid=32633>

Eiendommen, som i dag eies av Bardu kommune, skal etter avtale selges til Furuly Turbuss AS med det formålet å etablere en parkeringsplass for busser, samt garasje for inntil 5-6 busser.

Beskrivelse av planområdet.

Planområdet er på ca. 5,6 daa og ligger delvis i et myrområde mellom dagens parkering og kommunal veg. Det har vært liten etterspørsel etter boligtomter i dette området.

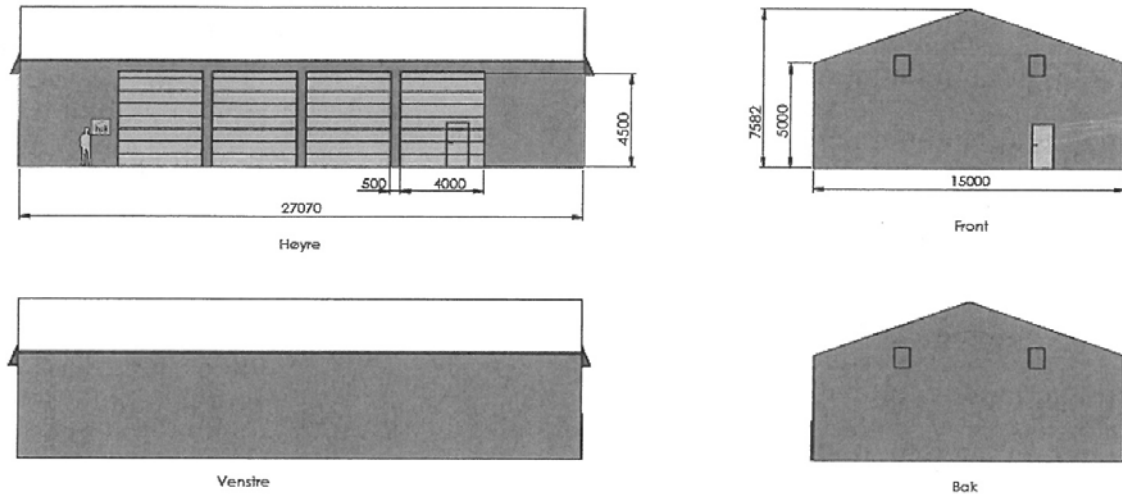
Det tas sikte på å beholde dagens adkomst fra fylkesvegen for bussholdeplassen, eksisterende garasje og inntilliggende boliger.

Eiendomsforhold

Bardu kommune står i dag som eier av planområdet, men det er inngått avtale om salg av eiendommen til Furuly Turbuss AS til formålet. Overtakelse vil skje i forbindelse med reguleringsendringen.

Dagens VA anlegg legges om og tilpasses eksisterende bebyggelse, parkeringsplassen, samt nytt garasjeanlegg.

Nytt garasjeanlegg planlegges med et grunnareal på 15 X 25 meter og en høyde på inntil 8,0 meter, samt 4 -5 porter.



Illustrasjon av bussgarasje

Planbehandling og prosess

Det har vært avholdt oppstartsmøte med Bardu kommune den 21.08.2019, og det er utarbeidet plankart og bestemmelser som viser endringen.

I medhold av plan- og bygningsloven §12-8 og 12-14, varsles oppstart av reguleringsarbeid og berørte parter tilskrives, herunder naboer og Statens vegvesen. Aktuelle offentlige høringsinstanser og naboliste er klargjort med Bardu kommune. Det er ikke behov for annonsering, og høringsfristen er satt til 3 uker.

Etter høringsfristens utløp sendes forslaget med eventuelle merknader til Bardu kommune for saksbehandling.

Planområdet

Plangrensen fremgår av forslag til reguleringsplanen.

Veg og trafikkforhold

Det er i dag biltrafikk til området via kommunal veg, og omfatter 2 bebygde boligtomter. Fremtidig vil det være tilknyttet 3 ubebygde boligtomter.

Fredly skole er nedlagt, det samme gjelder barnehagen. Eventuelle barn vil måtte fraktes til sentralskolen eller barnehager på Setermoen i henhold til kommunens skoleskysordning.

Det er i planen ikke lagt opp til trafikkløsninger utover det som fremgår av reguleringsplanen.

Støy

Området er ikke spesielt støybelastet.

Ved utvidelse av parkeringsplassen, vil det bli oppført garasjeanlegg for 6 busser, der renhold/vask og tømming av toaletter skal skje innendørs, hvilket vil gi god støydemping. Boligtomtene ligger på vestsiden av kommunal veg, garasjene på østsiden med porter vendt mot øst.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse, se vedlegg.

Overordnet vurderes ikke planområdet som utsatt for risiko.

Barn og unge – uteareal og uteopphold

Det er ikke gjort endringer i gjeldende plan utover omgjøring av 3 boligtomter til næringsformål.

Dagens adkomst fra bussparkeringen til fylkesvegen beholdes, og den kommunale vegen blir derfor ikke belastet med trafikk utover behovet for de gjenværende boligtomtene.

Boligene ligger inntil friarealene på vestsiden av kommunal veg, godt skjermet mot trafikk.

Det er i gjeldende plan ikke avsatt plass til nærlekeplass, men lekearealene til den nedlagte skolen er fortsatt i bruk.

Konsekvenser

Forslaget anses ikke å gi noen negative konsekvenser for området siden det gjelder utvidelse av arealet til allerede etablert busselskap. Driften skal ligge på samme nivå som i dag, men det er behov for å oppgradere fasilitetene til selskapet. Det blir tilsvarende mindre areal til boligformål, men etterspørselen etter boligtomter har vært minimal slik at det anses ikke negativt for området. Foreslåtte endringer i reguleringsplanen har begrenset innflytelse for nærliggende boliger mht. sol og skygge. Plassering av bussene innendørs vil gi mindre virkninger for tilstøtende boliger.

Se for øvrig utarbeidet risikovurdering.

REGULERINGSENDRING FREDLY BOLIGFELT

Risikovurderingsskjema – sikkerhet og beredskap

Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

1. <u>Naturgitte forhold</u>	Kontroll	Dato	Sign.
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø)	OK		BM
b) Flom, erosjon, isgang	IA		BM
c) Overvann	OK		BM
d) Grunnforhold	OK		BM
e) Radon	UN		BM

2. <u>Infrastruktur</u>	Kontroll	Dato	Sign.
a) Kraftlinjer og transformatorer	IA		BM
b) Trafikk/trafikkårer	OK		BM
c) Industri og næringsliv	IA		BM
d) Byggegrunn	UN		BM

3. <u>Prosjektgitte forhold</u>	Kontroll	Dato	Sign.
a) Utbyggingsrekkefølge	OK		BM
b) Friområder og lekeområder plassering i forhold til potensiell fare	IA		BM
c) Adgang til kollektivtrafikk	IA		BM
d) Snarveier og tråkk	IA		BM
e) Reguleringsbestemmelser	OK		BM
f) Tilrettelegging for nødetatene	IA		BM
g) Skjæringer og fyllinger	OK		BM

Følgende koder er brukt i kontrollfeltet: OK = sjekket og i orden

UN = utredes nærmere i byggeprosessen

IA = ikke aktuelt i denne saken

RISIKOVURDERING I SAKSFREMSTILLINGEN

Vedlegg til risikovurderingsskjema – sikkerhet og beredskap

Kommentarer til sjekklister – metode:

1. Naturgitte forhold

- a) Skredfare: Det er ikke skredfare i området.
- b) Flom: Området er ikke utsatt for flom.
- c) Overvann: Avrenning til grøftesystemet.
- d) Grunnforhold: Behov for utskifting av masser
- e) Radon: Eventuelle målinger om radon er til stede, kan foretas i forbindelse med byggesøknad.
- f) Værforhold: Ingen spesielle værforhold som er fremhevende i planområdet.

2. Infrastruktur

- a) Kraftlinjer og transformatorer: Ikke aktuelt i denne saken.
- b) Trafikk: God adkomst til offentlige veier.
- c) Industri og næringsliv: Ikke aktuelt i denne saken.
- d) Byggegrunn: Det må påregnes utskifting av masser i deler av området.

3. Prosjektgitte forhold

- a) Utbyggingsrekkefølge: VA-ledninger for samling av private ledninger legges i forbindelse med planering av området og tilknyttes eksisterende kommunalt VA-anlegg.
- b) Friområder og lekeområder: Ikke aktuelt innenfor planområdet.
- c) Adgang til kollektivtrafikk: Ikke aktuelt i denne saken.
- d) Snarveier og tråkk: Ikke aktuelt i planområdet.
- e) Reguleringsbestemmelser: Aktuelle betingelser fremgår av bestemmelsene.
- f) Tilrettelegging for nødetatene: Ikke aktuelt i denne saken.
- g) Skjæringer og fyllinger: Vurderes i forhold til kommunal veg og eksisterende parkeringsplass.