

Furuly Tyrbus AS
9360 Bardu

Til berørte parter:
Se vedlagte adresseliste

Varsel om privat forslag til endring av reguleringsplan Fredly boligfelt (PlanID: ME_R1922090_1) – Bardu kommune

Iht. Plan og bygningslovens § 12-8 og 12-14, varsles det om igangsatt arbeid med reguleringsendring for 3 tomter på eiendommen gbnr 48.20 i reguleringsplan Fredly boligfelt i Bardu kommune.

Forslagsstiller er Furuly Turbuss AS, Bardu. Planarbeidet forestås av Bjørn Mikkelsen som har lang erfaring fra planarbeid, herunder som plan og bygningssjef i Lenvik kommune, teknisk sjef i Bardu kommune, samt konsulentvirksomhet vedr. arealplaner.

Forslaget innebærer at 3 boligtomter endres til næringsareal og vegetasjonsskjerm. Næringsarealet skal benyttes til bussparkering, bussgarasjer, kontor, velferdsrom for ansatte. Arealet, ca. 5,6 daa, er for lite til å sette krav om konsekvensutredning, og forslaget behandles som mindre endring av plan etter en enklere prosess.

Forslag til endring anses ikke å gi noen negative konsekvenser for området siden det gjelder utvidelse av arealet til allerede etablert busselskap.

Høringsfristen er 3 uker med frist 18.03.2020. Varselet annonseres på kommunens hjemmeside.

Kommentarer/merknader til reguleringsarbeidet sendes til:

Bjørn Mikkelsen, Gammelveien 15, 9360 Bardu.
eller e-post: bjmikk@frisurf.no

Spørsmål vedrørende reguleringsarbeidet kan stilles til:

Bjørn Mikkelsen, tlf. 481 17 608
eller Furuly Turbuss AS v/Bjørn Tore Furuly, tlf. 917 20 156

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

Vedlegg:

1. Adresseliste
2. Planbeskrivelse m/risikovurdering
3. Forslag til plankart
4. Forslag til bestemmelser
5. Referat oppstartsmøte

ADRESSELISTE:

GRUNNEIERE/ANDRE

Gnr	Bnr	Navn/adresse
48	1	Rasmus Brandvoll, Kistefossveien 102, 9360 Bardu
48	4	Trygve Engen, Kistefossveien 50, 9360 Bardu
48	6	Beate og Odd Furuly, Kistefossveien 58, 9360 Bardu
48	9 og 10	Alf Furuly, Kistefossveien 54,9360 Bardu
48	13	Bjørn Tore Furuly, Fredly 22, 9360 Bardu
48	24	Åse Nordås, Fredly 15, 9360 Bardu

OFFENTLIGE INSTANSER/ORGANISASJONER

Statens vegvesen

firmapost@vegvesen.no

Fylkesmannen i Troms og Finnmark

fmtfpostmottak@fylkesmannen.no

Troms fylkeskommune

postmottak@tromsfylke.no

Plannavn: Reguleringsendring Fredly boligfelt

PlanID: ME_R1922090-1

Dato: 24.02.2020

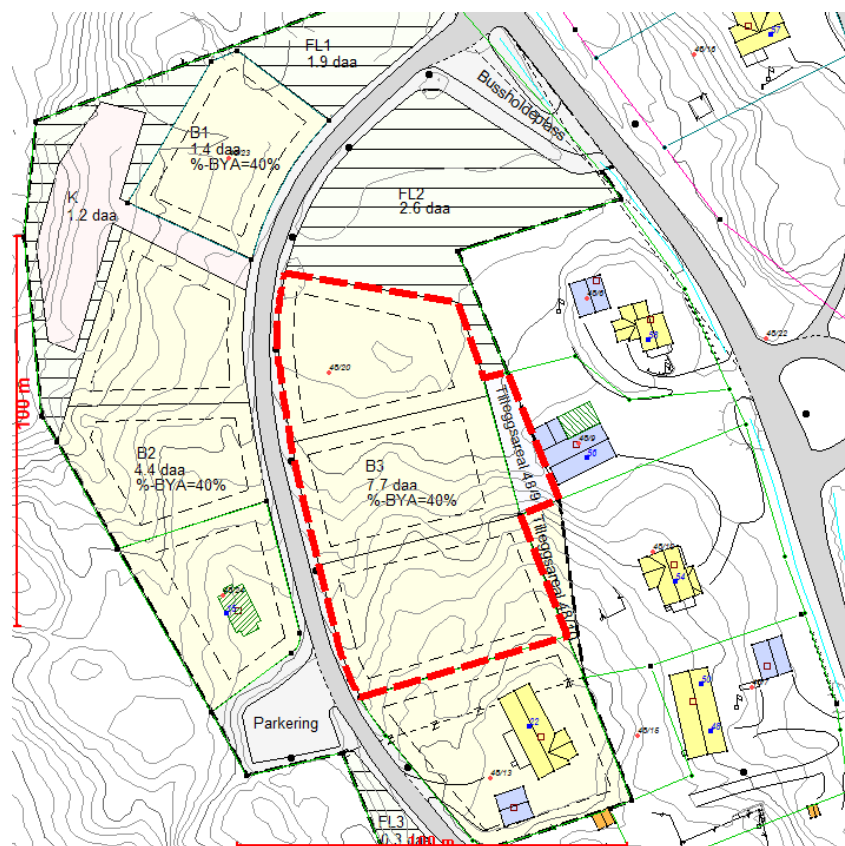
Planbeskrivelse

Bakgrunn

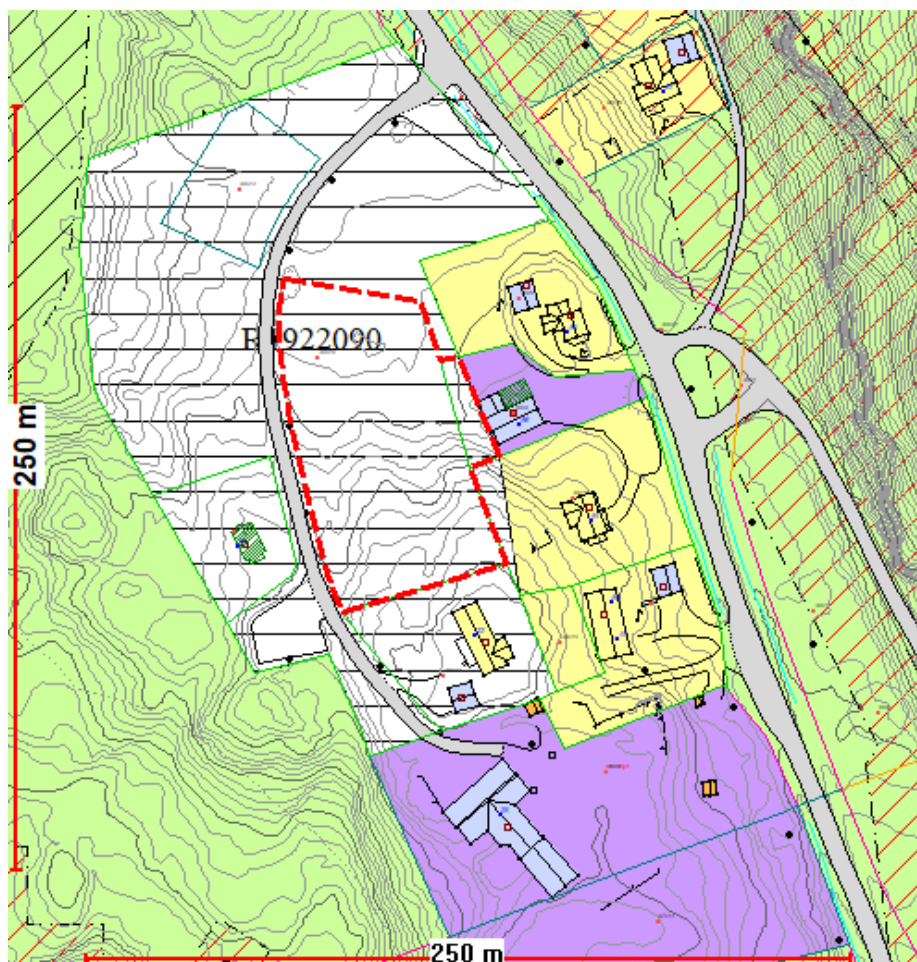
Som følge av plassmangel, ønsker Furuly Turbuss AS å utvide dagens parkeringsplass for sine busser ved å etablere parkeringsplass med bussgarasje mellom eksisterende garasje og kommunal veg i Fredly boligfelt. Det vil også være aktuelt å etablere et kontor/hvilerom i området som tilbygg til eksisterende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

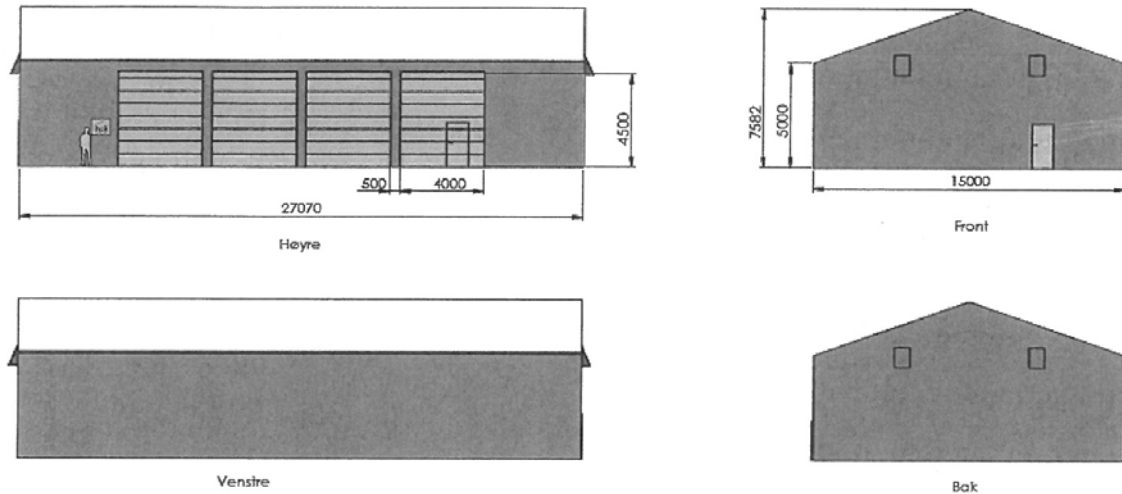
Det tas sikte på å beholde dagens adkomst fra fylkesvegen for bussholdeplassen, eksisterende garasje og inntilliggende boliger.

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.

Konsekvenser

Forslag 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

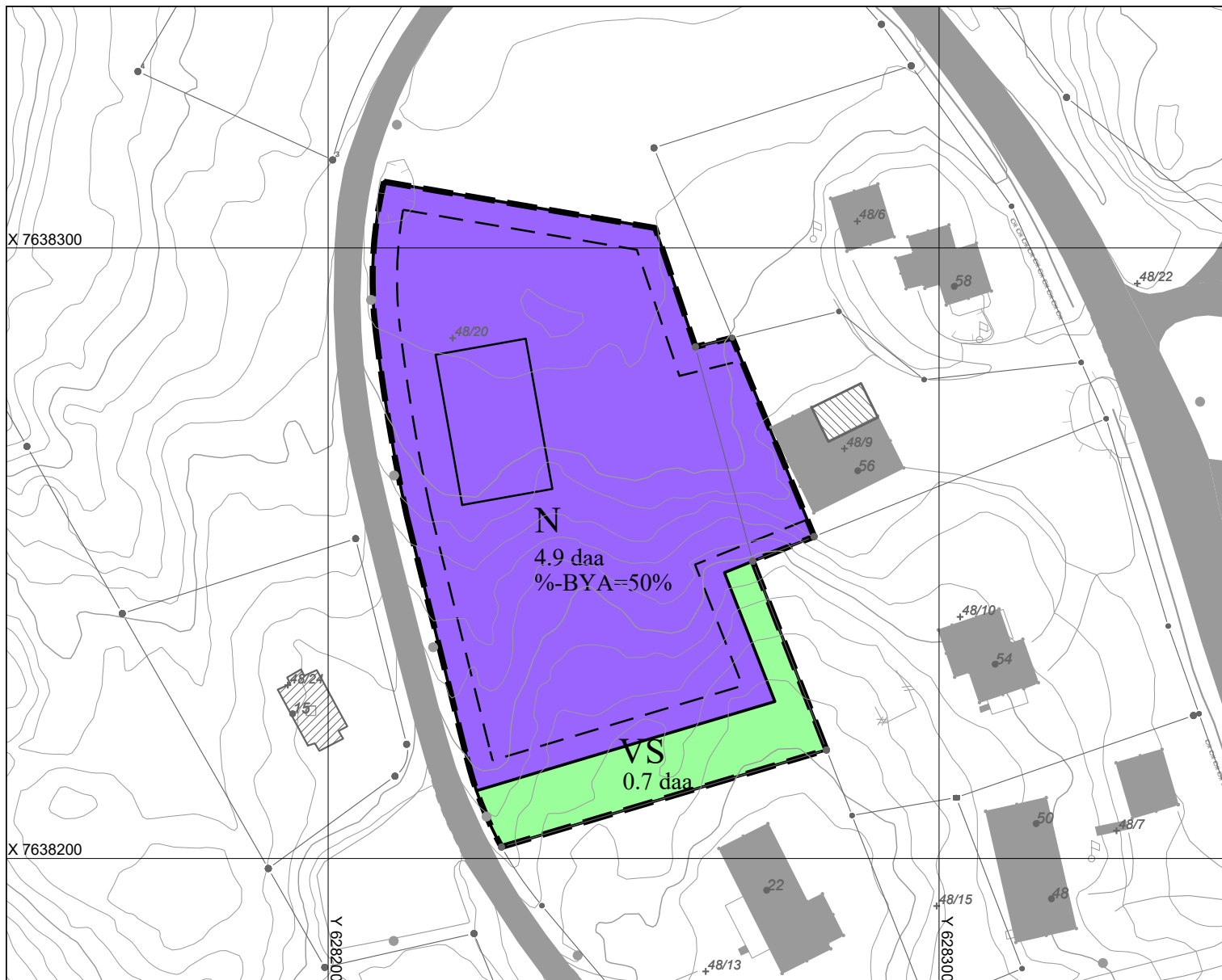
- a) Skredfare: Det er ikke skredfare i området.
- b) Flom: Området er ikke utsatt for flom.
- c) Overvann: Avrenning til grøftesystemet.
- d) Grunnforhold: Behov for utskifting av masser
- e) Radon: Eventuelle målinger om radon er til stede, kan foretas i forbindelse med byggesøknad.
- f) Værforhold: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




TEGNFORKLARING

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

 Næringsbebyggelse

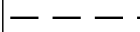
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

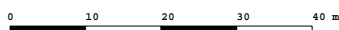
 Planlagt bebyggelse

Abc Påskrift feltnavn

Planforslag

Kartgrunnlag i M: 1:1000

Digitalisert fra manuskart i M: 1:1000



Ekvidistanse: 1 m

Kartmålestokk: 1:1000



REGULERINGSENDRING FOR:

Fredly boligfelt

Bardu
kommune

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad:

Kartprodusent:



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR.

DATO

SIGN.

Revisjon:

Vedtatt i planteknisk utvalg:

PS

Varsel om oppstart av planarbeid

PLANEN UTARBEIDET AV:

Furuly Turbuss AS

PLANNR.
ME_R1922090_1

TEGNNR.
1

SAKSNR.
2019/1470

Plannavn : Reguleringsendring Fredly boligfelt

PlanID: ME R1922090 – 1

Dato: 24.02.2020

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene i reguleringsplan Fredly boligfelt gjelder så langt de passer.

Endringer er vist i nytt punkt under formål B3 byggeområder. I tillegg opprettes en ny bestemmelse for formålet grønnstruktur.

Generelt

Reguleringsendringen erstatter del av byggeområde B3.

Området er regulert til:

N – NÆRINGSOMRÅDE

- Parkeringsområde og bebyggelse for busser

VS – VEGETASJONSSKJERM

Nytt punkt til:

§ 3 Byggeområder

N – næringsområde

- Innenfor området tillates oppført bygning for parkering av busser. Bygningen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Det tillates en byggehøyde på inntil 8.0 meter.
- Oljeavskiller og kum for tømning av busstoletter, tillates etablert i en garasje.
- Bygning for kontor og hvilerom oppføres i forlengelse og ved oppgradering av dagens garasjebygning.

§ 6 Grønnstruktur

VS – vegetasjonsskjerm

- Området skal opprettholdes som en skjerm mellom bolig og næringsformål.



Bardu kommune

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE PLANSAKER

Formål med oppstartsmøte er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møte skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet.

Saksnavn: Reguleringsendring Fredly Boligfelt

SaksID: 2019/1470

PlanID: ME_R1922090_1

Saksbehandler: Thorstein Lundberg

Møtested: Kommunehuset i Bardu, formannskapssalen

Møtedato: 21.8.2019, kl. 1200

Til stede fra forslagsstiller:

Bjørn Tore Furuly, Furuly Turbuss AS

Alf Furuly, Furuly Turbuss AS

Bjørn Mikkelsen, plankonsulent

Til stede fra kommunen:

Thorstein Lundberg, avd. ingeniør

Steinar Danielsen, avd. ingeniør

Sindre Dahle, fagansvarlig komtek

1. Plannavn

«Reguleringsendring Fredly boligfelt».

Det er enighet om følgende prosess videre:

- Kommunen skriver forslag til referat som sendes til godkjenning av forslagsstiller
- Det legges opp til en begrenset høring til alle berørte i planområdet, med etterfølgende behandling i planteknisk utvalg.
- Kommunen oversender naboliste og oversikt over berørte sektormyndigheter. Gjeldene plan er tilgjengelig via kommunes digitale planregister/kartløsning på nett: <https://kommunekart.com/>

2. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Furuly Turbuss AS er etablert på eiendommen gbnr 48.9 ved Fredly. Pga. av plassmangel ønsker forslagsstiller å etablere parkeringsplass med bussgarasje/telt mellom eksisterende garasje og kommunal vei i Fredly boligfelt. Det kan også være aktuelt å etablere et kontor/hvilerom i området. For å kunne gjennomføre tiltaket må det foretas en reguleringsendring, med justering av formålsgrenser for tilpasning til tenkt etablering. Fra bolig til næring. Etterspørsel av boligtomter i feltet er liten. Endringen vil i utgangspunktet ligge innenfor rammene for hva som kan behandles etter en enklere prosess jfr. pbl § 12-14.

Vedlegg – materiale som forelå fra forslagsstiller før oppstartsmøtet.

- Brev fra forslagsstiller, mottatt 13.8.2019.



Bardu kommune

3. Planforutsetninger

Reguleringsplanform jfr. PBL kap. 12: Detaljregulering Områderegulering
 Endring av plan Mindre endring av plan

Området berøres av følgende overordnede planer (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner m.m).:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
K1922010	9.11.2017	Kommuneplanens arealdel 2017-29	
	21.11.2012	Kommuneplanens samfunnsdel 2013-25	

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
R1922090	17.09.2008	Fredly boligfelt	B3, FL2

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven?

Ja Nei

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

Ja Nei

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR)/statlige planretningslinjer (SPR) og bestemmelser

<input type="checkbox"/>	SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
<input type="checkbox"/>	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
<input type="checkbox"/>	RPR for vernede vassdrag
<input type="checkbox"/>	SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene
<input type="checkbox"/>	Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder
<input type="checkbox"/>	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen



Bardu kommune

4. Varsling og kunngjøring om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet.

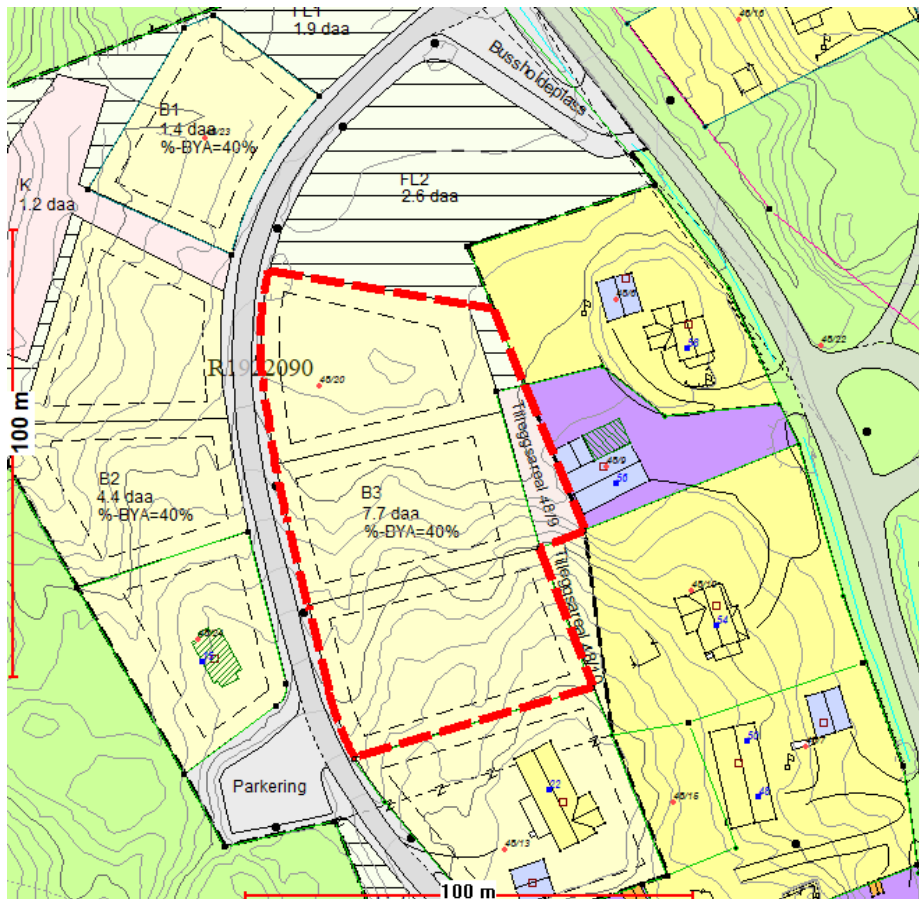
Kommunen sender adresseliste med berørte naboer til forslagsstiller. Oppstartsvarelet skal kunngjøres i på kommunes hjemmeside.

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmateriale oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Varslet skal inneholde:

- Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning
- Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål(planbeskrivelse).
- Forslag til plankart/bestemmelser
- Foreløpige skisse med planlagt bebyggelse
- Forslagsstillers navn og adresse samt en frist på minimum 2 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.

5. Planens avgrensning



Kartutsnitt med foreløpig plassering/utforming.



Bardu kommune

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Komplett forslag sendes inn til Bardu kommunes postmottak.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag.

Forslagstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.

Oversendelsesbrev	X
Målestokkriktig plankart i farger i PDF-format	X
Plankart digitalt (i henhold til siste SOSI-standard).	X
Bestemmelser, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	X
Planbeskrivelse, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	X
Oversiktskart <i>Kartgrunnlag med eiendomsgrenser, inntegnet plangrense, målestokk, tydelig påsatte navn. Alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet.</i>	
Liste over varslede	X
Varslingsbrev	X
Varslingsannonse/Avisannonse	
Innkommne merknader med kommentarer	X
Overordnet ledningsplan, sosi og pdf	
Illustrasjonsplan	X
Fotomontasjer	
Perspektivtegninger	
Annet (<i>spesifiser</i>)	

7. Kommunaltekniske anlegg

Merknad:

Veg	Vurdere adkomstforhold
Vann	Kartlegg eksisterende, se på tilkoblingsmuligheter
Avløp	Som over
Renovasjon	
Annet	



Bardu kommune

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Forespørsel og kjøp av areal sendes rådmannen. Opsjon bør foreligge før oppstartsvarsel sendes ut.

- Utarbeide bestemmelser for området.
- Det må foreligge en vurdering i forhold til trafikkavvikling.
- ROS gjennomføres, eventuelle konsekvenser av endringen må foreligge.

9. Framdrift

- Forslagsstillers planlagte dato for varsel om oppstart: Så snart som mulig
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: Så snart som mulig
- Møteplan for planteknisk utvalg høst 2019: **5 sept, 7 nov**
- For behandling i planteknisk utvalg: Planforslaget være mottatt minimum 14 dager før møtedato.

10. Materiale utdelt på oppstartsmøte

Gjeldene plan m/bestemmelser, orientering om endring av plan

11. Plangebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker. Gebyret for mindre reguleringsendringer er i 2019: kr 8 730,-.

Dersom kommunen skal digitalisere planforslag benyttes anvendt tid: Timespris kr 720,-

12. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under forhåndskonferansen.

Verken forhåndskonferansen eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Bardu den 21.8.2019

Thorstein Lundberg

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Bjørn Mikkelsen