



BARDU KOMMUNE

## Møtebok

---

Saksbehandler: Steinar Danielsen  
Arkivsaksnr.: 16/124-3

Arkiv: L81

---

### Detaljreguleringsplan for Kirkemo 3

#### Innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslaget til detaljregulering av boligfeltet Kirkemo 3 ut til offentlig ettersyn.

#### Vedlegg:

Planbeskrivelse datert 08.03.2016

Plankart datert 08.03.2016

Reguleringsbestemmelser datert 08.03.2016

ROS analyse datert 10.11.2015

#### Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Varsel om oppstart planarbeid

Innspill fra parter (sammendrag tatt med i planbeskrivelsen)

#### Saksgang:

1. gangs behandling for offentlig ettersyn i Plan- teknisk utvalg
2. gangs behandling av merknader etter offentlig ettersyn i Plan- teknisk utvalg
3. Vedtak av detaljplan i Kommunestyret

#### Kort sammendrag av saken:

Bardu kommune mangler byggeklare tomter nært Setermoen sentrum hvor etterspørselen er størst. Siste byggefelt klargjort for boligbygging var Øverjordet boligfelt der det i dag kun er få tomter igjen. For å dekke etterspørselen på litt lengre sikt legges det opp til å etablere et boligfelt med ca.50 tomter til eneboliger samt tre større tomter for flerboligbygg med mulighet for flere boenheter.

#### Saksopplysninger:

Historisk har Bardu kommune vært en sentral aktør for etablering av boligtomter og dermed bosetting i kommunen. Gjennom flere tiår har kommunen kjøpt grunn, etablert infrastruktur og klargjort tomter for boligbygging. I motsetning til mange andre kommuner har privat utbygging av boligfelt bare i beskjeden grad vært utført i Bardu kommune.

Tradisjonelt har kommunen utviklet boligfeltene med tanke på bosetting, og tomter har i hovedsak vært solgt til tilnærmet selvkost. På midten av 1990 - tallet ble det imidlertid valgt å selge tomter i etablerte boligfelt til en lavere pris som et stimuleringsiltak for økt boligbygging. Denne praksisen har kommunen også videreført i boligfelt etablert i de senere årene.

Tidligere erfaringer viser at kommunen bør være i forkant med å kunne tilby attraktive byggeklare tomter. Situasjonen i dag er at det ikke finnes attraktive sentrumsnære boligtomter for salg i kommunen. Etablering av et nytt boligfelt vil derfor være viktig for framtidig utvikling av Bardu kommune.

## **Vurdering:**

Boligfeltet er planlagt i et område som er et av de siste attraktive friområdene i nærhet til bebyggelsen på Setermoen. Turstier og skiløyper krysser område før de går videre ut i marka. Dette er forhold som på et overordnet nivå har lagt føringer i planforslaget. Bevaring av store grøntarealer har som hensikt å ivarett området kvaliteten både for ny og eksisterende bebyggelse. Avgrensning av feltet i vest er mot eksisterende lysløype som fortsatt er tenkt brukt som tidligere.

Saksframlegget vil i korte trekk belyse enkelte problemstillinger ved reguleringsforslaget. For mer detaljert informasjon vises det til planbeskrivelsen

## **Boliger**

I planforslaget legges det opp til en overvekt av tomter til eneboliger. Dette gjenspeiler også behovet som kommunen får tilbakemelding på fra private som ønsker å bosette seg på Setermoen. Det er derfor regulert 54 tomter til eneboliger. I tillegg er det satt av tre større tomter til flerboligbygg. Størrelsen på tomtene til eneboliger varierer hvor gjennomsnittlig tomtestørrelse er 1050 m<sup>2</sup>. Reguleringsbestemmelsene legger også opp til streng utnyttelse av den enkelte tomt med ulike utformingskrav både til tomt og bygninger.

## **Infrastruktur vei, vann og avløp**

Det aktuelle området for regulering til boligfelt ligger mellom boligfeltene Rundmyra / Øverjordet og Fageråsen 3. Tradisjonelt har nye boligfelt blitt etablert i nær tilknytning til etablerte boområder for utnyttelse av eksisterende infrastruktur som vei, vann og avløp. En slik tilnærming har gjennom flere år ofte ført til økt trafikk gjennom eksisterende boområder, hvor det i bare begrenset grad er satt krav om tiltak før nye boområder kan tas i bruk. Problemstillingen er også aktuelt for den aktuelle reguleringen av Kirkemo 3. Bekymring for økt trafikk gjennom boligfelt ble også fremsatt under et informasjonsmøte om planen, hvor naboer og grunneiere deltok.

I den aktuelle regulering er det forsøkt tatt hensyn til problemstillingen med økt trafikk ved å innføre rekkefølgebestemmelser hvor hensikten er å spre trafikk inn i det nye feltet på flere adkomstveier. Størst betydning vil kravet om bygging av sammenbindingsvei mot boligfeltet Fageråsen 3 før alle tomter kan bebygges i feltet.

Boligfeltet vil bli liggende relativt høyt i terrenget noe som fører til tiltak for tilstrekkelig vannforsyning. Trykkøkning vil bli etablert som en del av oppgradering av kommunalt vannrenseanlegg.

Avløp vil fordeles på to tilknytningspunkter og vil i hovedsak forsøkes løst ved selvføll mot eksisterende ledninger. Flest tomter vil få tilknytning i samleledning mot Bakkeveien hvor kapasiteten er størst. Alle vann og avløpsledninger legges i veigrunn.

### **Friområder og lek**

For å bevare områdets karakter som tidligere nærområde for friluftsliv er det lagt opp til en generell lav utnyttelsesgrad av boligfeltet med tanke på boliger og tilhørende infrastruktur. Det er satt av større friområder med lekeplasser og disse utgjør hele 37% av arealene i samlet plan.

### **Trinnvis utbygging**

Boligfeltet som nå reguleres er relativt stort og det antas at det vil dekke kommunens behov for sentrumsnære boligtomter i flere år framover. Det kan derfor være aktuelt med å dele en utbygging i flere trinn. I planforslaget er feltet delt i tre byggetrinn hvor eneste føring er at byggetrinn 1 må tas først for etablering av strømforsyning. Videre kan det også være aktuelt med en delvis privat utbygging hvor en av grunneierne kan etablere byggetrinn 2. En slik løsning vil kreve en utbyggingsavtale som skal godkjennes av Kommunestyret.

\*\*\*

I forbindelse med innspill til planforslaget har Sametinget krevd befaring av planområde for lokalisering av eventuelle fornminner. Dette kan kun skje på i bar mark, forhåpentligvis så snart snøen har forsvunnet til våren. Det legges derfor opp til 2. gangs behandling i PTU når svaret på undersøkelsene foreligger. Dette må muligens skje i et ekstraordinært PTU møte før vedtak i Kommunestyret 22. juni.

### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslaget til detaljregulering av boligfeltet Kirkemo 3 ut til offentlig ettersyn.

Bardu kommune, den 16.03.2016

Hege Walør Fagertun  
rådmann

Johanne Sollid  
enhetsleder tekniske tjenester

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*