

Bardu kommune  
Postboks 401  
9365 BARDU

**SMESTADTUNET AS**

Org.nr. NO 920 257 615

*Dokumentet er sendt pr epost til postmottak@bardu.kommune.no*

Vår ref:

Deres ref:

Dato: 2. mars 2023

**Søknad om privat forslag til mindre endring av reguleringsplan Setervann Boligfelt (PlanID – ME\_R1922100\_B34) – Bardu kommune**

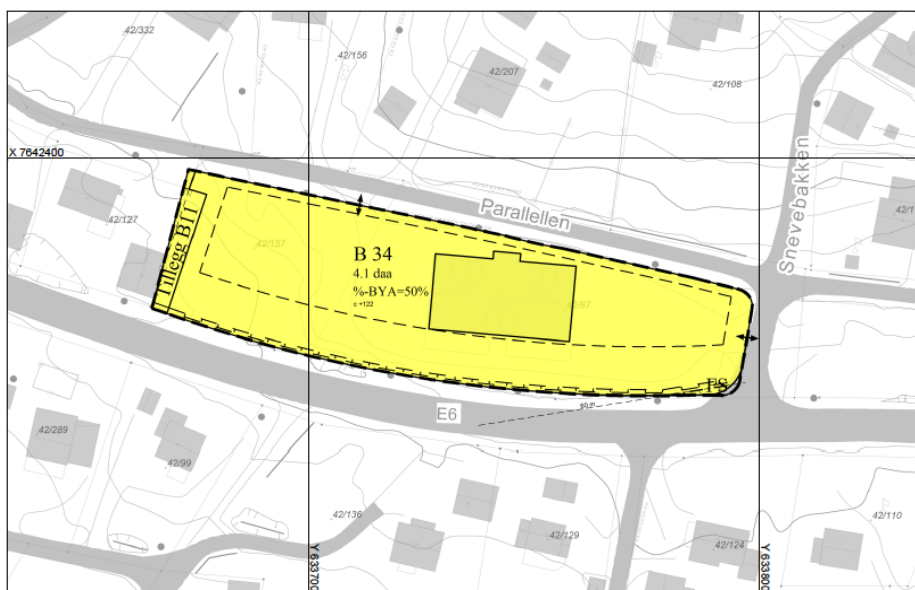
Planens navn: Mindre endring Setervann Boligfelt

PlanID: ME\_R1922100\_B34

Forslaget til endring omfatter eiendommene gnr 42, bnr 87 og bnr 157.

I medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-4 og § 12-8 søkes om mindre endring i reguleringsplanen for Setervann Boligfelt, vedtatt 07.06.2018.

Forslaget til endring omfatter eiendommene gnr 42, bnr 87 og 157. I medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-4 og § 12-8 er det varslet om oppstart av mindre endring i reguleringsplanen for Setervann Boligfelt B34 (PlanID: ME\_R1922100), vedtatt 07.06.2018. Endringen innebærer endret planformål for område avsatt til boligformål til kombinert formål bolig/næring på eiendommen 42/87. Eiendommene var før planendringen i 2018 regulert til kombinert formål F/K/T. Eiendommen gnr 42, bnr 87 er på 3,7 da og omfatter et eksisterende næringsbygg. Planforslaget har vært til offentlig ettersyn med frist 17.2.23.



*Gjeldende reguleringsplan*

---

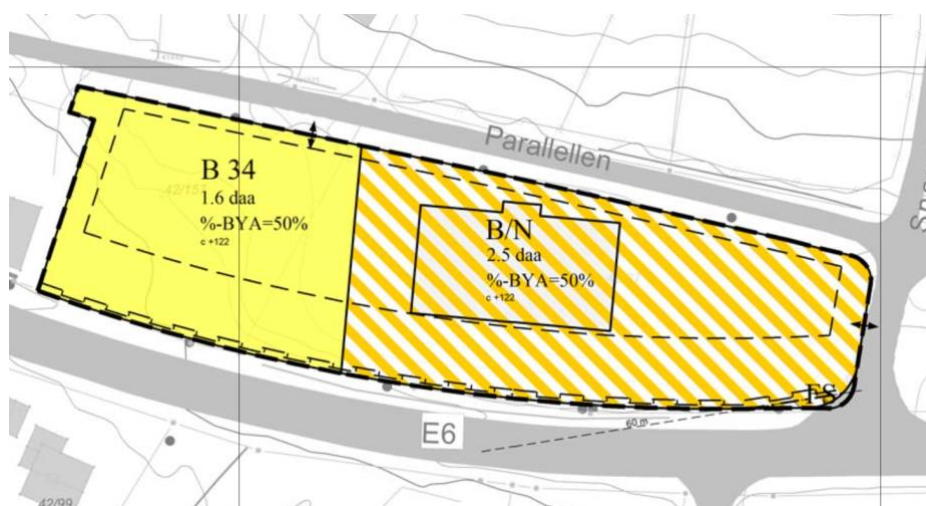
**Smestadtunet AS**

Postadresse: Postboks 466, 9255 Tromsø

Endringsforslaget er fremmet i dialog med Bardu kommune. Planforslaget gir mulighet til å benytte eksisterende bygg til næringsformål, boligformål eller en kombinasjon. Endringen vil ikke berøre gjennomføringen av den øvrige plan for Setervann Boligfelt. Eiendommen gnr 42, bnr 157 grensende til bnr 87 i sør vil fortsatt være regulert til boligformål tilsvarende dagens bestemmelser og gi grunnlag for oppføring av nye boliger. Totalt er antall boenheter økt fra 16 til 20 boenheter (kun boligformål og innenfor B/N). Årsaken er markedssignaler om etterspørsel etter mindre boliger. Dette gjøres innenfor samme tomteutnyttelse som tidligere regulert.

Forslaget til endring gir mulighet for at eksisterende næringsbygg (oppført i 1987) fortsatt kan brukes til næringsformål for mindre virksomheter i Setermoen-området. Konsekvensene for området vurderes som ubetydelige all den tid næringsdelen i all hovedsak er videreføring av tidligere tids bruk. Se nærmere i forslag til reguleringsbestemmelser og plankart.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 13.01.23 hvor representanter fra kommunen og utbygger deltok.



*Forslag til ny reguleringsplan – nyttkombinert formål angitt med striper*

### Støy

Rapporten «Støyvurdering for Snevebakken 2» utarbeidet av Sweco ifm. planendringen i 2018, legges til grunn ved utbygging av området.

### Uteareal og lekeområder

Når det gjelder uteareal og lekeområder vil det bli etablert uteareal i h.t. overordnet plan, gjeldende plan og planforslaget ved boligbygging. Det er også allerede etablert strøkslekeplass i nærheten innenfor gjeldende planområde for Setervann boligfelt. Strøkslekeplassen er innenfor avstandskrav i kommuneplanen.

### Trafikkvolum

Tiltaket og reguleringsendringen er beregnet å ikke medføre vesentlig økt trafikkvolum i forhold til gjeldende reguleringsplan. Antall boenheter øker fra 16 til totalt 20 boenheter, som vil gi noe økt trafikk. På den andre siden vil næringsaktivitet i eksisterende næringsbygg gi lavere trafikk enn boliger. Eksempelvis vil bruk av 1. etg i eksisterende bygg knyttet til lager og mindre håndverksvirksomhet gi begrenset eller ingen trafikkøkning i forhold til historisk

bruk av næringsbygget og lavere trafikk enn boligformål (gjeldende plan). Personbiltrafikk til og fra arbeidsstedet er naturlig transportmåte med trafikktopper ved arbeidstids start og slutt hvis 2. etg brukes til kontorformål. Samlet sett vurderes trafikkvolumet knyttet til planforslaget å ikke avvike vesentlig fra gjeldende plan.

#### Mulige utbyggingsløsninger – skisser

Eksisterende næringsbygg vil bli eksteriørmessig oppgradert, men vil ikke endre byggehøyde. Omfanget av bebygd areal innenfor området B/N vil bli i samme størrelsesorden som eksisterende bygg.

Det er utarbeidet skisser for nybygg på eiendommen bnr 157. Se illustrasjonstegning nedenfor. Dette er en illustrasjonstegning og utforming kan bli endret i forbindelse med prosjekteringen og byggesaksbehandlingen i kommunen.



Forslaget ble sendt på høring til mottakere i h.t vedlagte adresseliste og annonsert på kommunens hjemmeside.

Det kom merknader fra følgende:

#### Statens Vegvesen

Statens Vegvesen påpeker i brev av 21.2.23 at frisiktlinje må fremgå av plankartet. Frisiktlinjen fremgår av plankartet for det samlede boligfeltet hvor det aktuelle krysset fremgår. Forholdet er påpekt og bekreftet av Bardu kommune. Vegvesenet påpeker korrekt videre at vedlikehold av støyskjermen er grunneiers ansvar.

Forøvrig konkluderer Statens Vegvesen med at omsøkte formålsendring vil ikke påvirke trafikk løsninger for E6, utover tidligere vedtatte reguleringsplan. Statens vegvesen har ikke innvendinger til formålsendringen.

#### Statsforvalteren i Troms og Finnmark

Statsforvalteren opplyser i brev av 17.2.23 at de ikke har merknader til planendringen.

#### Troms og Finnmark Fylkeskommune

Fylkeskommunen konkluderer i brev av 16.2.23 med at Fylkeskommunen, ut fra berørte fagområder, ikke har noen merknader til de varslede planendringene. Fylkeskommunen har heller ingen innvendinger til at planendringene vedtas etter forenklet prosess iht. pbl. § 12-14 2. og 3.ledd.

Naboer er varslet i h.t. vedlagte adresseliste og ingen naboer har fremmet noen merknader til planforslaget.

#### Samlet vurdering

Tiltakshaver mener, ut fra en samlet vurdering, at den omsøkte mindre planendringen vil tilføre reguleringsplanen større fleksibilitet ved at eksisterende næringsbygg kan benyttes til næringsformål – helt eller delvis – og dermed utnytte eksisterende bygningsmasse på en god måte. Generelt positiv holdning til endringen fra offentlige myndigheter og naboer støtter denne vurderingen. Innspillene fra myndigheter og Bardu kommune er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Med vennlig hilsen  
Smestadtunet AS



Tor Arne Antonsen  
styreleder

#### *Vedlegg:*

- Varslingsbrev 3.2.23 planoppstart*
- Gjeldende reguleringsplan Setervann Boligfelt med bestemmelser*
- Forslag til reguleringsbestemmelser og plankart for aktuelt område*
- Adresseliste høring planoppstart*
- Merknader fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Statens Vegvesen, Troms og Finnmark Fylkeskommune*