

Planinitiativ

Jf. PBL § 12-14 annet ledd ad. forenklet prosess.

Prosj.nr. 20230331
 Dato: 06.09.2023
 Sign.: RB

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV SETERMOEN SENTRUM: FOGD HOLMBOES GATE 31 M.FL. (BARDU SPORT AS)

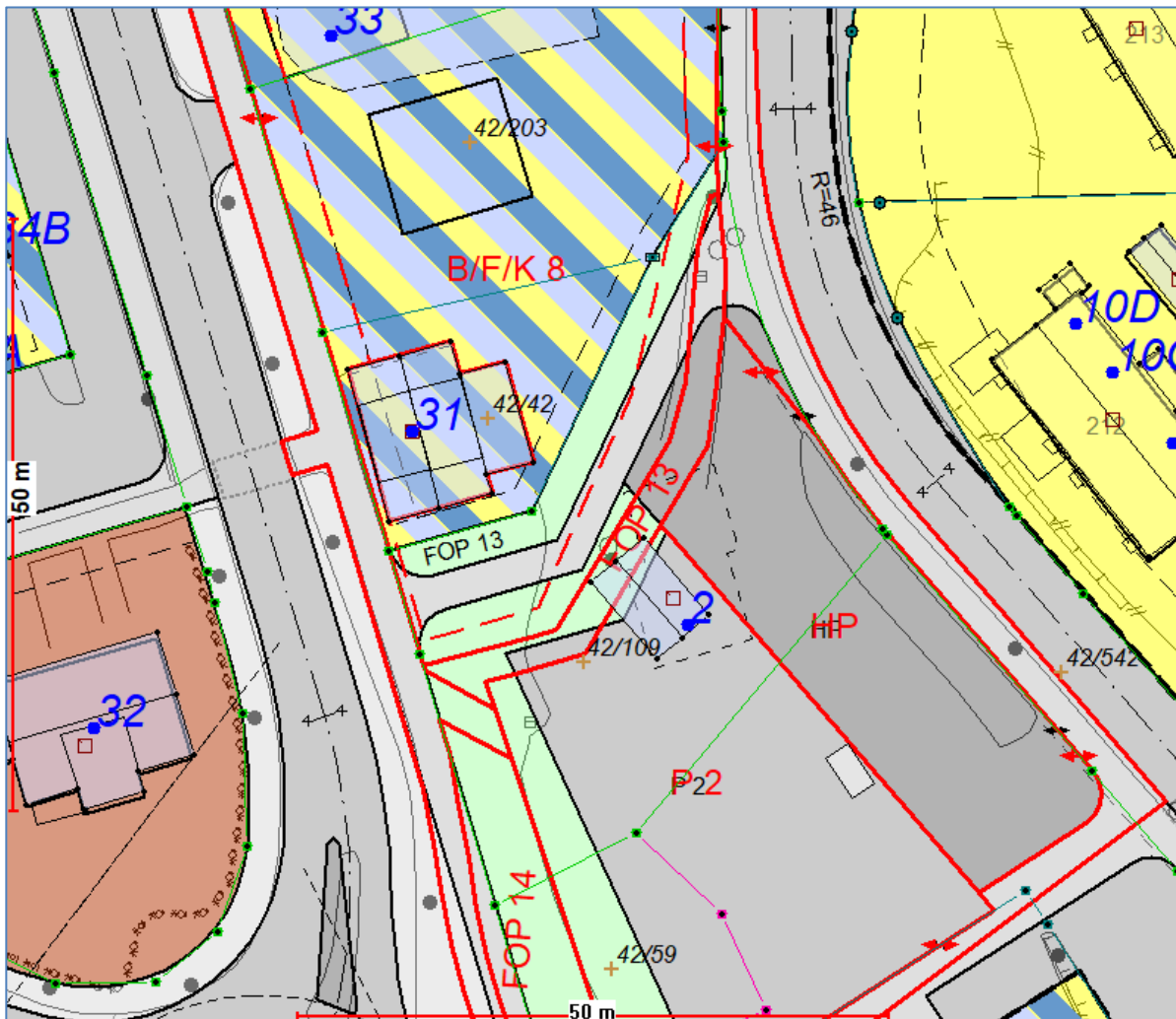


Fig. 1: Innmålt grunnlag for reguleringsendring mottatt fra kommunen 31.8.2023.

Gjeldende reguleringsplan:			
Arkivsak		PlanID:	R1922058
Planens navn:	SETERMOEN SENTRUM	Vedtaksdato	22.02.2006

Reguleringsendring:			
Arkivsak		Evt. ny PlanID:	
Planens navn:	DEL AV SETERMOEN SENTRUM FOGD HOLMBOES GATE 31 M.FL. (BARDU SPORT AS)	Planendring vedtatt	

Ansvar:			
Forslagstiller	Firma	NORDBOHUS MIDT-TROMS AS	
	Kontaktperson	Frode Berg	
	Adresse/E-post	Fogd Holmboes gate 142A, 9360 BARDU frode.berg@nordbohus.no	
	Telefon	951 84 554	
Fagkyndig	Firma	MG ARKITEKTER AS	
	Fagområde	Plan	Arkitekt
	Kontaktperson	Roy Bakken	
	E-post	roy.bakken@mgarkitekter.no	
	Telefon	46413594	
Hjemmelshaver Gbnr. 42/42	Navn	MIDTTUN EIENDOM AS	
	Kontakt: E-post / Telefon	Helge Midttun, Roar Midttun	
Hjemmelshaver Gbnr. 42/109	Navn	BARDU KOMMUNE AS	
	E-post / Telefon	postmottak@bardu.kommune.no/ 77 18 52 00 Kart og oppmåling: Thorstein Lundberg Thorstein.lundberg@bardu.kommune.no Plan og utvikling: Per Åke Heimdal: per.heimdal@bardu.kommune.no	

INFORMASJON OM PLANINITIATIVET:

Bakgrunn for planendringen

- Bardu Sport AS ønsker tilbygg 10 m sørover. Tilbygget krever da en utvidelse av eiendommen 42/42 inn på kommunal grunn 42/109. Formålsfeltet B/F/K 8 søkes derfor utvidet ca. 112 m² sørover på 42/109 slik utbygging kan gjennomføres. Kommunen har tidligere ervervet areal fra 42/42 og areal søkes nå tilbakeført.
- I omsøkt utvidelsesområde er ikke planen opparbeidet som planlagt med grøntanlegg og gangveg. Det er derimot anlagt utvidelser til parkering som er gitt en grundig underbygning, som ment for å bli varig opparbeidelse.
- Det ble 28.8.23 avholdt et innledende møte med kommunen. Kommunens oppsummering fra møtet følger vedlagt. Kommunen opplyste møtet at det på kommunal grunn 42/109 gitt tillatelse til midlertidig parkering i strid med nåværende plan som blant annet regulerer gangveg med langsgående parkstripe hvor det i dag er tillatt parkering. Det er ikke behov for den regulerte gangvegen og FOP13 har ingen funksjon. Tillatelsen går ut 31.12.23. Parkeringsplassen som er i strid med gjeldende plan må reguleres til parkering for å kunne gjøres permanent.
- 31.8.23 Innmåling av aktuell planendring mottatt fra kommunen. Se fig.1.

Beskrivelse av planendringen

Plankart:

- 1) B/K/F 8 utvides med ca.111 m² på bekostning av områdene FOP13 (xx m²) og FOP14 (xx m²) samt gang- og sykkelveg benevnt gangveg (xx m²)
- 2) Gangvegen mellom Molundveien og Fogd Holmboes gate tas ut da det ikke er behov for denne.
- 3) FOP13 flyttes sørover og reetableres som et 3 m grøntbelte mot parkeringsområdet og holdeplassen. Utforming er basert på innmålinger og forslag fra kommunen om avgrensing av B/F/K 8.
- 4) FOP 14 reduseres iht opparbeidet situasjon innmålt av kommunen for parkering P2. Bredden på FOP14 blir ved dette redusert mot Fogd Holmboes gate
- 5) Planendringen krever og flytting av «taxibua» som midlertidig er tillatt å stå på kommunens parkering. Bygningen markeres som «bygning som skal fjernes».
- 6) Gang- og sykkelvegens forløp langs Fogd Holmboes gate er korrigert fra regulert plassering til å bli som anlagt jf. grunnkart og forslag fra kommunen etter innledende møte.



Fig. 2: Forslag til endring med ny inndeling av formål vist over gjeldende reguleringsplan.

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan

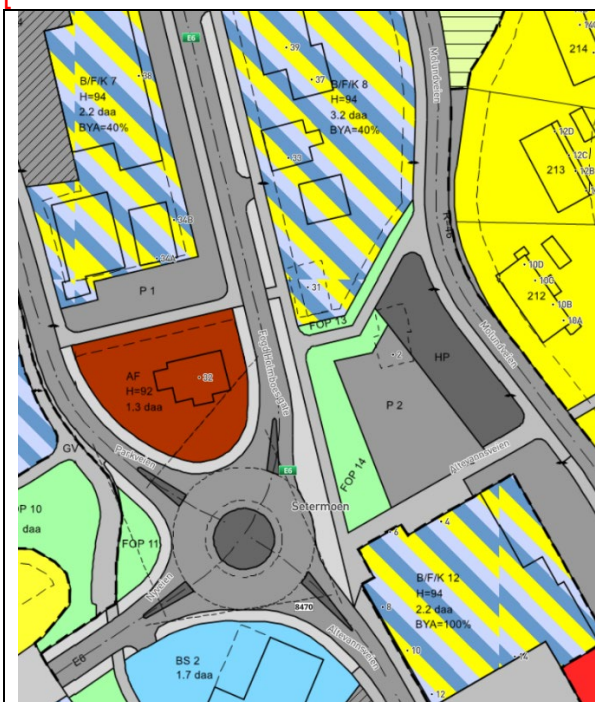


Fig. 3: Gjeldende plan

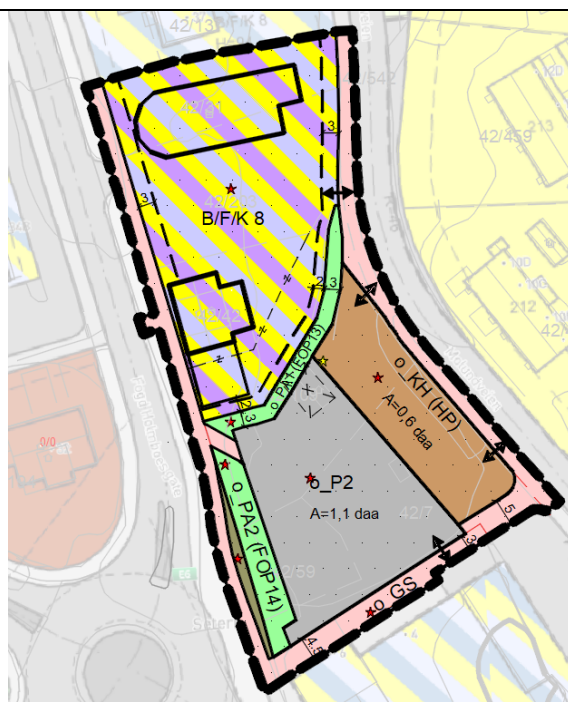


Fig. 4: Forslag til reguleringsendring etter forenklet prosess.

Bestemmelser:

- 1) Reguleringsbestemmelsene for B/K/F 8 endres ved uttak av krav om bebyggelsesplan i pkt. 4.1.

Begrunnelse: Kravet om bebyggelsesplan kommer av opprinnelig i B/F/K 8 var tenkt å bygge et større forretningslokale over flere eiendommer. Kommunen opplyste i innledende møte at dette ikke aktuelt lengere. Området er i stor grad utbygd og at kravet om bebyggelsesplan ikke er relevant lengre og kan frafalles. Det er tilstrekkelig med en situasjonsplan ifm. byggesaker for den enkelte eiendom.

Prosess:

Kommunen anga følgende prosess i oppsummeringen fra innledende møte 28.8.23:

- Kommunen måler inn opparbeidet situasjon som blir grunnlaget for endringen.
- Det sendes et planinitiativ og det avholdes oppstartsmøte. Endringen har lav kompleksitet, slik at dette holdes på et enkelt nivå. Skrives referat der nødvendige punkter omhandles.
- Høringsfrist på minimum 14 dager ved oppstartsvarsel. Aktuelle høringsparter: Vegvesenet, Statsforvalteren, Fylkeskommunen samt berørte naboer.
- Avtale om erverv av grunn. Kontakt avd. Bygg og eiendom eventuelt Kommunedirektør.

Kriterier for reguleringsendring etter forenklet prosess

Da er ikke nasjonale retningslinjer eller veileder til behandling av reguleringsendringer etter forenklet prosess. Vi har derfor sett til «Reguleringsplanveileder for Tromsø kommune av juni 2022, vedlegg 1, datert 18.1.2022» når vi utformer denne søknaden/begrunnelsen/planinitiativet.

I veilederen står innledningsvis:

1. Kriterier for reguleringsendring etter forenklet prosess

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder i utgangspunktet samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl 12-14 første ledd. Det er imidlertid unntak fra dette i pbl. § 12-14 annet ledd som åpner for endring etter forenklet prosess. Kommunen har delegert myndigheten til å vedta reguleringsendringer etter slik forenklet prosess, jf. Delegasjonsreglement for Tromsø kommune.

Slik forenklet prosess forutsetter at endringene:

- *i liten grad kan påvirke gjennomføringen av planen for øvrig*
- *ikke går utover hoveddrammene i planen*
- *ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*

*Vilkårene er kumulative som betyr at kommunen **ikke har adgang** til å vedta reguleringsendring etter forenklet prosess uten at alle vilkår er oppfylt. Kommunen står ikke fritt til å velge hvilke hensyn som kan vektlegges i vurderingen av om vilkårene er oppfylt. Det vil f.eks. ikke være anledning til å vektlegge at et prosjekt med aktuell endring fremstår som bedre ved vurderingen av vilkårene.*

Hvorvidt en endring oppfylder vilkårene avgjøres konkret i hver enkelt sak der konsekvensene av endringen vil være fremtredende for vurderingen.

...OSV.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Hvorvidt endringen oppfyller kravene til forenklet prosess:

FØRSTE VILKÅR:

Hvorvidt endringene i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, får betydning for viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak i planen.

Planendringen får i stor grad kun få betydning for de tiltak som endringen tilrettelegger og endrer med utvidelse av eiendommen 42/42 og utvidelse av kommunens parkering på 42/109.

- Tilbygg er inntatt i planen. Det har vært vurdert å trekke tilbygget litt lenger unna E6 (Fogd Holmboes gate) enn eksisterende bygning. Imidlertid har eksisterende bygning en veldig tidstypisk arkitektur fra 1960 som med fordel kan bygges videre på. Det er da en stor fordel å kunne forlenge eksisterende fasade sørover og unngå sprang i mønelinjen. Bygningens takutstikk 's avstand til kant gang og sykkelveg er i nordvest 1,23m, i sørvest 0,9m og tilbyggets sørvestre takhjørne blir 0,52m fra kant GS. Ulempe med butikkbygget så nær veien gjelder ftv. å ha plass for snø fra gang-sykkelvegen. Området ligger samtidig tett inntil parkarealene som kan kompensere ved brøyting.

Herunder synes det viktigere med stilren tilpasset arkitektur her som det ligger en bevaringsverdig bygning «*Doktorgården fra 1915*» på nr.32 rett over på motsatt side av vegen. Dette er en av få eldre trebygninger som enda står på Setermoen. Tilbygget for Bardu Sport er kun over 10 m, noe som må vurderes som av mindre betydning.



Fig. 5: Doktorgården fra 1915 til venstre er SEFRAK registrert som bevaringsverdig. Bardu Sport ligger til høyre for E6 Fogd Holmboes veg.

Bildet viser at bygningene i dag står godt til hverandre formmessig. Det er i skissert tilbygg på fig. 6-8 vektlagt en tilpasset arkitektur uten sprang i taklinje og fasade mot vest.



Fasade 1



Fasade 2

Fig. 6: Utkast fasade vest og sør viser planlagt tilbygg tilpasset eksisterende arkitektur fra 1960. Fasadene vender mot den SEFRAK registrerte og bevaringsverdige Doktorgården.



Fasade 3



Fasade 4

Fig. 7: Planlagte fasader øst og nord

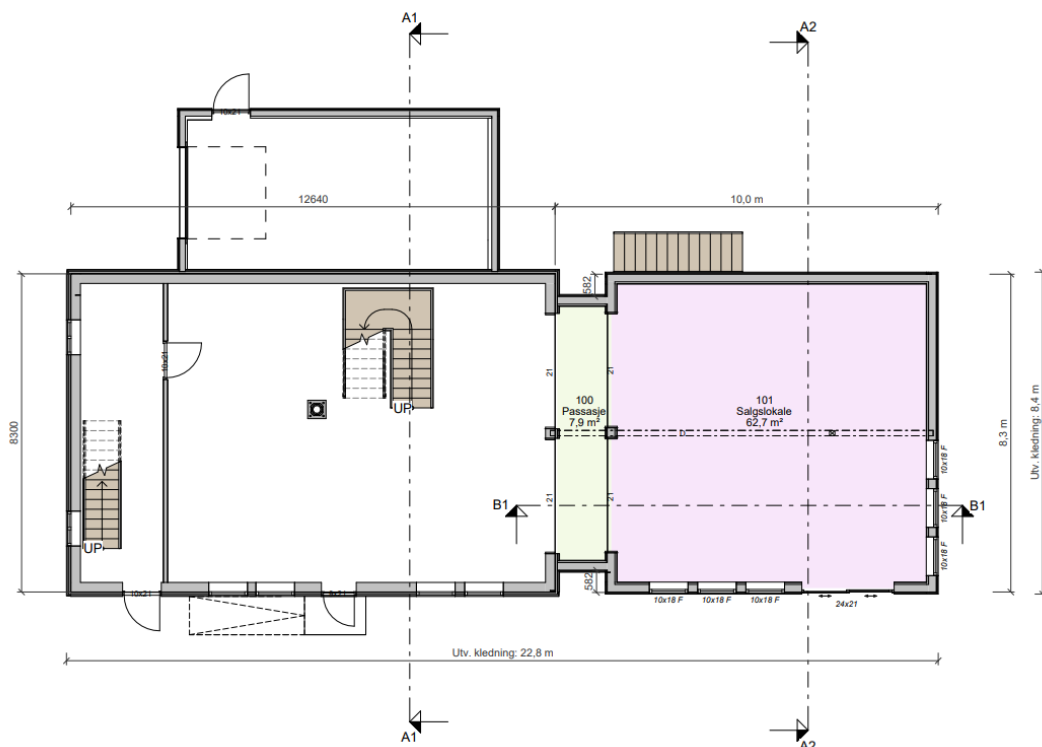


Fig. 8: Utkast til plan for 1.etasje viser 10 m forlengelse av bygning til salgslokaler.

- Planlagt gangveg i gjeldende plan er det iht. kommunens oppsummering fra innledende møte, ikke bruk for. Man kan gå over holdeplass og parkering uten særlig omveg.
- FOP13 var i et område hvor grøntbeltet ikke er opparbeidet og derfor ikke har noen funksjon. Det er og opparbeidet parkering i regulert grøntbelte med solid underbygning for å bli permanent. Grøntbeltet o_PA1 (FOP13) flyttes sørover og erstattes langs parkeringsplassen.
- FOP14 justeres til å bli smalere og iht. opparbeidet grøntbelte mot anlagt parkering.
- P2 får angitt eierskap offentlig og reduseres noe i areal mot nord, men forstørres mot o_PA2 (FOP14) slik parkeringen i dag er opparbeidet.
- Servicebygg for taxi står på midlertidig tillatelse og er ikke iht. reguleringsplan.

Konklusjon: Første vilkår er oppfylt.

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig.

ANDRE VILKÅR

At endringene ikke går utover hoveddrammene i planen

Endringene betyr ikke store endringer. Gangvegen er det jf. kommunen ikke behov for. Uttak av gangvegen betyr ca. 14m lenger omveg å gå via parkeringsplassen om man kommer gående nordfra på Molundvegen og skal krysse vestover til fotgjengerovergang over Fogd Holmboesgate ved nr.31. Om man skal vestover langs Fogd Holmboes gate så blir det ingen forskjell i gangavstand.

Konklusjon: Andre vilkår er oppfylt.

Planendringen går ikke ut over hoveddrammene i reguleringsplanen.

TREDJE VILKÅR

At planendringene ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Planendringene berører område regulert til park som er grønnstruktur og ikke natur- og friluftsområde. Sånn sett er tredje vilkår oppfylt

Ad. grønnstrukturen så flyttes den litt, men vil fortsatt ha funksjonen som et grønt belte langs parkeringsområdet både mot E6 og B/F/K 8.

Konklusjon: Tredje vilkår er oppfylt.

Planendringen går ikke ut over viktige natur- og friluftsområder..

VIRKNINGER FOR ANDRE GRUNNEIERE

Planendringen har ikke virkninger for andre grunneiere ut over det som er beskrevet om:

- Tilbyggets nærhet til GS langs E6. Tilbygget er en direkte forlengelse av eksisterende bygning som ikke står helt parallelt med vegen. Herunder blir korteste avstand fra SV hjørne ca. 0,5m til kant GS-veg mens dagens bygnings SV-hjørne er ca. 0,9 m fra kant GS-veg. Bygget blir nært parkareal med muligheter for snølagring.
- Endringen vil bidra til at opparbeidet parkering på kommunens grunn i justeringsområdet kan gjøres permanent når planendringen er vedtatt.
- Ellers vil planendringen bidra til at tilbygg kan bidra til bevaring av omgivelsene rundt den SEFRAK registrerte Doktorgården, da tilbygget her er vist å kunne innordne seg de arkitektoniske prinsipper som dagens bygning er oppført etter og framstå som en slank og høy bygning med rett mønelinje uten forrykket og avvikende linjeføring.

VEDLEGG

Bilag 1: Forslag til planomriss endring (*.pdf og *.SOS)

Bilag 2: Forslag til reguleringsendring plankart RP01 dat. 5.9.23 (*.pdf og *.SOS)

Bilag 3: Forslag til endring av reguleringsbestemmelser dat. 06.09.23 (*.pdf og *.docx)