



Hålogaland Utbygging

Mottakere i h.t. vedlagte adresseliste

HÅLOGALAND UTBYGGING AS
Org.nr. NO 920 257 615

Vår ref:

Deres ref:

Dato: 8. mars 2018

Varsel om privat forslag til mindre endring av reguleringsplan Setervann Boligfelt (PlanID – R1922100) – Bardu kommune

Planens navn: Mindre endring Setervann Boligfelt
PlanID: ME_R1922100)

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

I medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-4 og § 12-8 varsles om oppstart av mindre endring i reguleringsplanen for Setervann Boligfelt, vedtatt 24.06.2010. Endringen innebærer endret planformål for område avsatt til næringsformål (F/K/T) fra slik bruk til boligformål. Planen for Setervann Boligfelt omfatter i sin helhet boligformål og område avsatt til barnehage og bortsett fra nevnte område til næringsformål på eiendommene gnr 42, bnr 87 og 157, til sammen 5,4 da.

Kommunen ønsker en fortettet utbygging til boligformål. Endringsforslaget fremmes i dialog med Bardu kommune og etter befaring av området. Forslaget til endring vurderes som positivt for området da en oppnår samlet utbygging til boligformål. Endringen vil ikke berøre gjennomføringen av den øvrige plan for Setervann Boligfelt og går ikke utover hoveddrammene i planen. I praksis forsterkes hovedmålet for eksisterende plan da området blir et helhetlig boligområde.

Forslaget til endring gir muligheter for bygging av leiligheter ved at eksisterende næringsbygg på eiendommen gnr 42, bnr 87 konverteres til boligformål og det oppføres nybygg til boligformål på eiendommen gnr 42, bnr 157. Se nærmere i forslag til reguleringsbestemmelser og plankart.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 31.1.18 hvor representanter fra kommunen og utbygger deltok.

Støy

Grenseverdiene i retningslinje T-1442(retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn ved plassering og utforming av bygninger og utearealer innenfor planområdet. Støynivået innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift.

Det skal etableres støyskjerm mot E6. Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Det vil bli benyttet samme type støyskjerm lik andre prosjekt i regionen med tilsvarende eller større trafikk, godkjent etter spesifisering fra Statens Vegvesen.

Uteareal og lekeområder

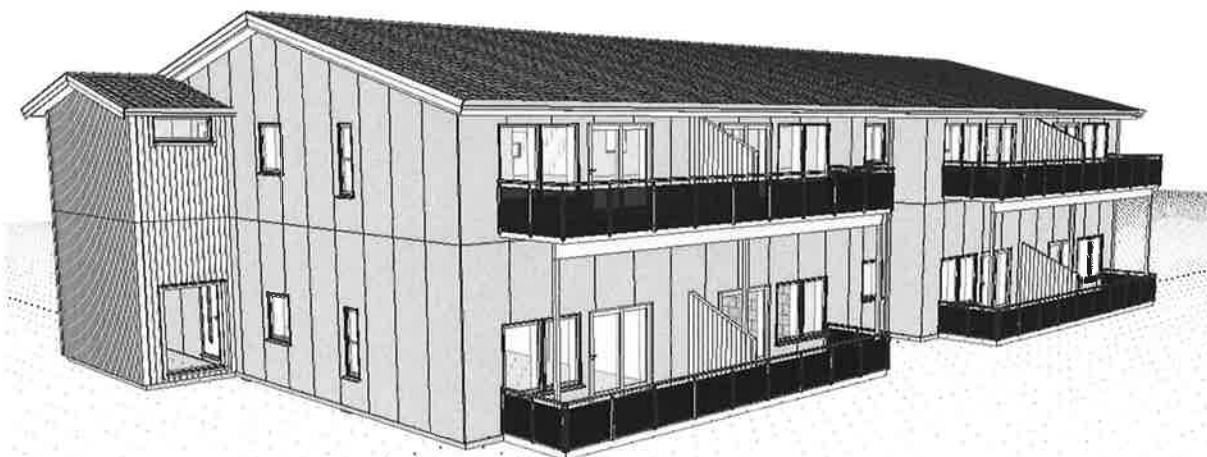
Når det gjelder uteareal og lekeområder vil det bli etablert uteareal i h.t. gjeldende reguleringsplan. Det er også allerede etablert strøkslekeplass i nærheten innenfor gjeldende planområde for Setervann boligfelt. Strøkslekeplassen er innenfor avstandskrav i kommuneplanen.

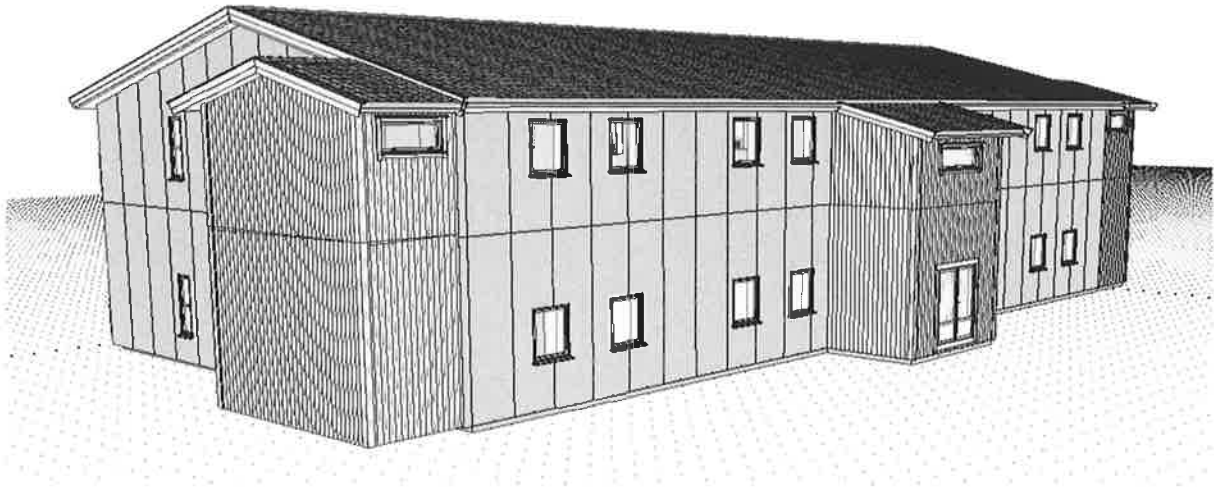
Trafikkvolum

Tiltaket og reguleringsendringen er beregnet å ikke medføre økt trafikkvolum i forhold til dagens regulerte næringsbygg. Næringsbygget har et bruttoareal (BTA) på 811 m². Basert på et beregnet areal pr arbeidsplass på 25-30 m² gir dagens bygg grunnlag for næringsvirksomhet med ca 30 arbeidsplasser. I tillegg kommer annen aktivitet som skaper økt næringstrafikk. Personbiltrafikk til og fra arbeidsstedet er naturlig transportmåte med trafikktopper ved arbeidstids start og slutt. Planendringen fra næring til bolig med 16 leiligheter innenfor planområdet er beregnet å skape mindre trafikkvolum og trafikken mer spredt over dagen, ettermiddag og kveld enn næringsvirksomhet.

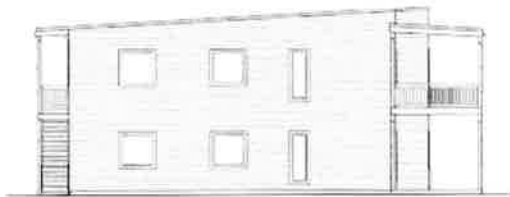
Mulige utbyggingsløsninger – skisser

Eksisterende næringsbygg vil bli eksteriørmessig oppgradert i forbindelse med prosjektet, men vil ikke endre byggehøyde. Nedenfor vises en mulig løsning for eksisterende bygning etter ombygging til åtte leiligheter. Dette er en illustrasjonstegning og utforming, fargevalg m.m. kan bli endret i forbindelse med endelig prosjektering og byggesaksbehandlingen i kommunen.





Tilsvarende er det utarbeidet skisser for nybygg på eiendommen gnr 42, bnr 157. Se illustrasjonstegning nedenfor. Dette er også en illustrasjonstegning og utforming kan bli endret i forbindelse med prosjekteringen og byggesaksbehandlingen i kommunen.



Hålogård Utbygging AS	
Eiendomsutvikling	
Tlf: 912 2228	
Eiendomsutvikling	
Prosjekt:	Bruer 2-3000 Kjøp
Arkitekt:	AKT
Byggherrens:	Hålogård
Til:	
Tilleggs:	
Dato:	
Tilleggs:	
1/1	

Det er kun innspill som går på de foreslåtte endringer av gjeldende plan som behandles i det videre arbeidet. Øvrige forhold i gjeldende plan er avklart ved tidligere behandlinger og vedtak av plan.

Kommentarer/merknader til reguleringsarbeidet sendes skriftlig **snarest og senest innen 23.03.2018** til Hålogaland Utbygging AS, Postboks 466, 9255 Tromsø.

Etter høringsfristens utløp vil Hålogaland Utbygging AS sende forslaget med eventuelle merknader til Bardu kommune for saksbehandling.

Med vennlig hilsen
Hålogaland Utbygging AS

Vedlegg:

- *Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser*
- *Forslag til reguleringsbestemmelser og plankart for aktuelt område*
- *Adresseliste*

Mindre reguleringsendring Setervann Boligfelt B34(planID ME_R1922100)

Dato: 8.3.2018

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelser i reguleringsplan for Setervann Boligfelt (PlanID R1922100) gjelder så langt de passer. Endringer er vist i nye punkter under formål B34.

GENERELT

Reguleringsendringen erstatter arealet avsatt til kombinert formål F/K/T i gjeldene plan.

Området er regulert til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse B11 og B34

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

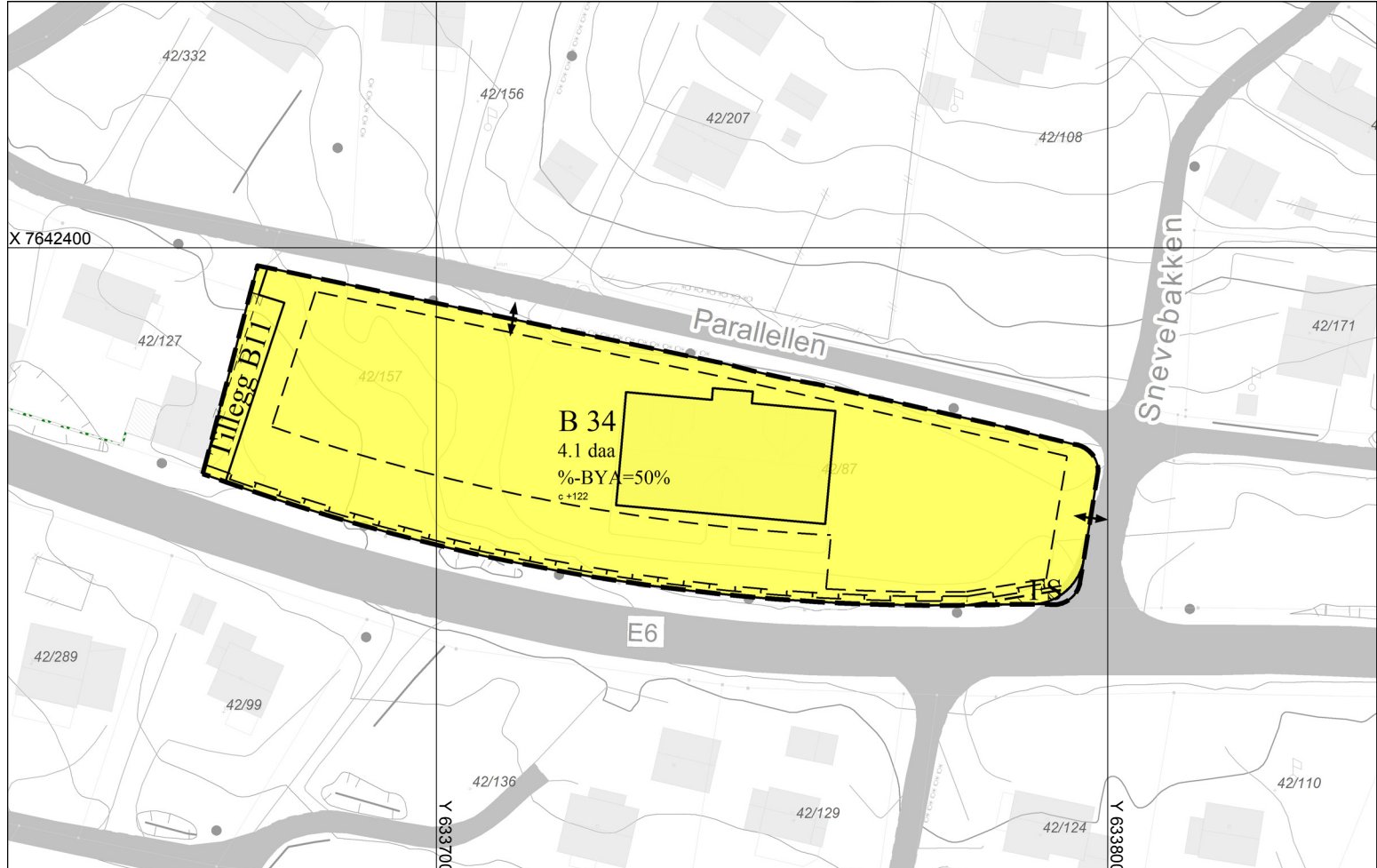
Boligbebyggelse B34

- a) I området kan det oppføres flermannsboliger i 2 etasjer med tilhørende anlegg. Nytt leilighetsbygg skal plasseres vest for eksisterende bebyggelse som inngår i plan.
- b) Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Ved saltak skal takvinkelen være mellom 8 og 22 grader med møneretning lik husets lengderetning. Ved bruk av pulttak skal takvinkelen være minimum 3 grader.
- c) Bygningens maksimale høyde skal ikke overstige 10 meter. Høyden måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal byggehøyde = c +122.
- d) Maksimal utnyttelsesgrad er BYA 50%.
- e) Det skal avsettes minimum 500m² samlet felles uteoppholdsareal. I dette inngår opparbeidet nærlekeareal med 150m².
- f) Det skal avsettes areal til 1 parkeringsplass pr boenhet og 0,25 gjesteparkeringsplass pr boenhet.

Dokumentasjonskrav ved søknad om byggetillatelse:

Situasjonsplan/utomhusplan: Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, dog kan veranda/uteplatter tillates utenfor byggegrenser, og bygningsmyndighetene skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne plassering av bygningene. Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides detaljert utomhusplan og snitt for tomte i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal fastlegge arealbruk, plassering/utforming av bygninger, uteboder, biloppstilling, renovasjonshåndtering, arealer for lek, stigningsforhold og universell utforming.

Grenseverdiene i retningslinje T-1442(retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn ved plassering og utforming av bygninger og utearealer innenfor planområdet. Støynivået innendørs skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift. Det skal etableres støyskjerm mot E6. Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Veg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde

Planforslag

Kartgrunnlag i M: 1:1000
Digitalisert fra manuskart i M: 1:1000



Ekvidistans: 1 m
Kartmålestokk: 1:1000

MINDRE REGULERINGSENDRING FOR:
Setervann Boligfelt B34
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad:
Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR.	DATO	SIGN.

Revisjon:

Vedtatt i planteknisk utvalg:

Varsel om oppstart av planarbeid

PLANNR.	TEGNNR.	SAKSNR.
ME_R1922100	1	2018/341

PLANEN UTARBEIDET AV: Hålogaland Utbygging AS



Saksnr.-løpenr.
09/900-3220-14

Planid.:
R1922100

Avd/Saksb
/KAH

Dato:
28.04.2010

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan SETERVANN

Dato: 04.03.10
Dato for siste revisjon:*
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:*24.6.2010

I

I medhold av plan- og bygningslovens kap 12 reguleringsplan gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse
Barnehage
Forretning/kontor/tjenesteyting
Kloakkpumpestasjon
Lekeplasser

2. SAMFERDSELSANLEGG

Veier
Gangveier
Annen veigrunn

3. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur
Turdrag

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse B1 – B27

- a) I områdene kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse.
- c) Takvinkelen skal være mellom 22 og 42 grader. Møneretning skal være lik husets lengderetning.
- d) Bygningenes maksimale høyde skal ikke være over 8 meter målt i forhold til opprinnelig terreng.
- e) Høyde på grunnmur skal ikke overstige 1 meter i forhold til planert terrengs middelhøyde. Kommunen kan likevel tillate sokkeletasje der terrenget ligger til rette for dette.
- f) Maksimal utnyttelsesgrad er BYA=40%.

Boligbebyggelse B28 – B33

- a) I områdene kan det oppføres flermannsboliger og eneboliger.
- b) Bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse.
- c) Takvinkelen skal være mellom 22 og 42 grader. Møneretning skal være lik husets lengderetning.
- d) Bygningenes maksimale høyde skal ikke være over 8 meter for eneboliger og 10 meter for flermannsboliger. Høyden måles i forhold til opprinnelig terreng.
- e) Høyde på grunnmur skal ikke overstige 1 meter i forhold til planert terrengs middelhøyde. Kommunen kan likevel tillate sokkeletasje der terrenget ligger til rette for dette.
- f) Maksimal utnyttelsesgrad er BYA=40%.
- g) For flermannsboliger skal det avsettes minimum 500 m² samlet, felles uteoppholdsareal pr. tomt. For tomter over 5 daa bør 10% av bruttoarealet avsettes.
- h) Det skal avsettes 50 m² lekeareal for hver boenhet, i flermannsboliger, med to eller flere soverom.
- i) Innenfor B4, B5 og B6 kan kommunen tillate utplassering av avfallskontainere.

Barnehage

- a) På området kan oppføres barnehage.
- b) Byggesøknad for området skal følges av detaljert utomhusplan, som viser adkomst med parkering, lekeområder, interne veier og planlagt bebyggelse.
- c) Bygningenes maksimale høyde skal ikke overstige 10 meter i forhold til opprinnelig terreng.
- d) Kommunen kan tillate plassering av avfallskontainere innenfor området.

Lekeplasser

- L1 og L2 Strøklekeplasser med balløkke. Kommunen kan tillate plassering av avfallskontainere innenfor området.
- L3 til L6 Nærlekeplasser

2. SAMFERDSELSANLEGG

Område for felles private adkomster

- FA1 Adkomst til eiendommene 42/67 og 42/196
- FA2 Adkomst til eiendommene 42/64 og 42/65
- FA3 Adkomst til eiendommene 42/57, 42/108, 42/131 og 42/128

Annen veigrunn.

- AVG1 Det kan etableres busslomme i området.
Kommunen kan tillate plassering av avfallskontainere innenfor området.
- AVG2 og 3 Buffersoner mot E6 og fotgjengerundergang.

3. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur

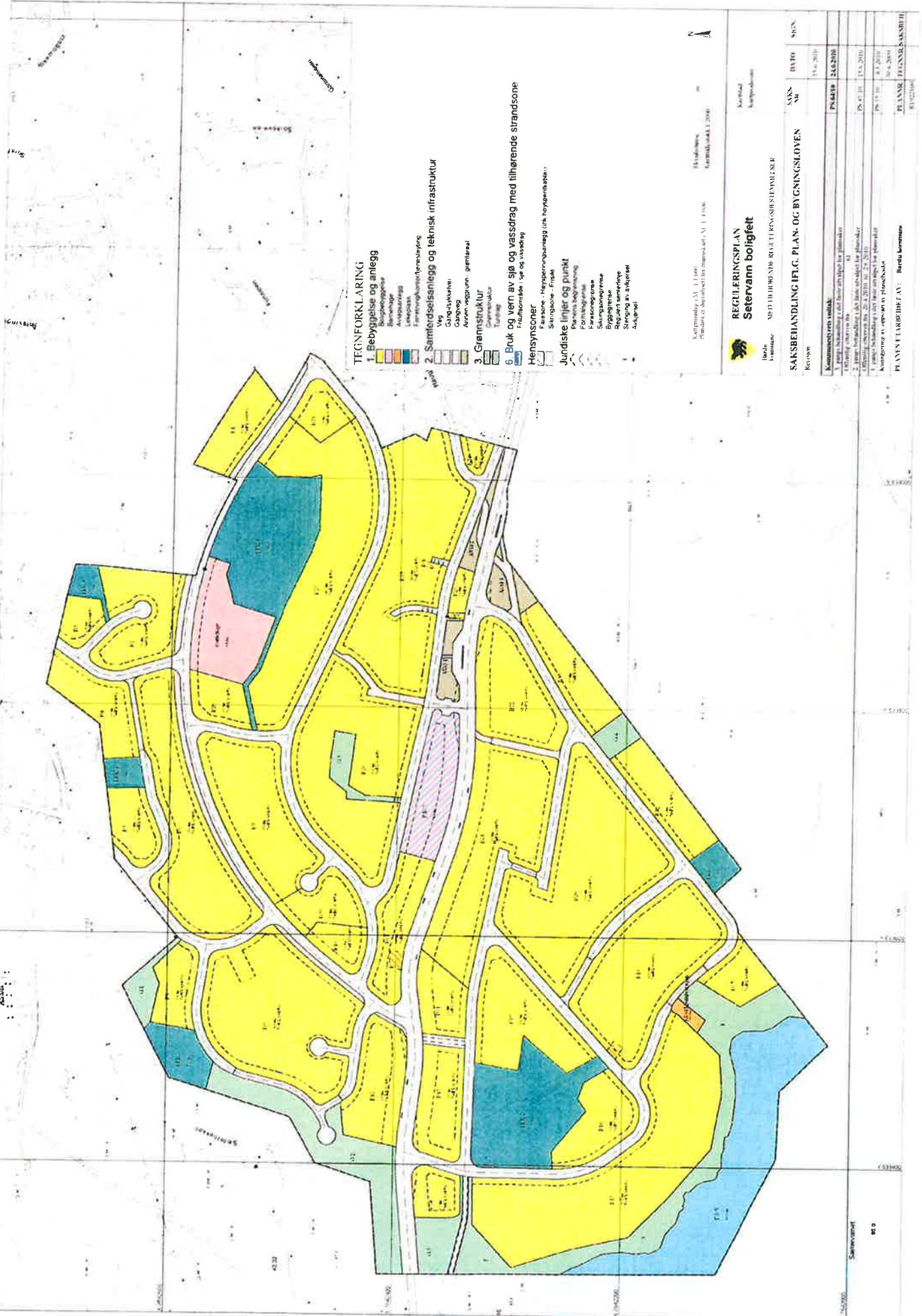
- G1 til G5 Områder for uteaktivitet og adkomst til tilliggende områder.

Turdrag

- T. Buffersone mot Setervann for å sikre allmenn ferdsel langs vannet..

Fellesbestemmelser

- a) Offentlige trafikkområder og uteareal skal ha utforming i henhold til gjeldende bestemmelser for universell utforming og tilgjengelighet for alle.
- b) Dersom det under arbeid i marken dukker opp gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles.
- c) Ved utplassering av avfallskontainere skal plasseringen vurderes spesielt med hensyn på sjenanse for gjenboere, trafiksikkerhet og estetisk virkning på omgivelsene. Skjerming skal vurderes i hvert enkelt tilfelle.



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg
 - Bygningsskjema
 - Barneplass
 - Lekeplass
 - Lekeanlegg
 - Fremtidsbane/feriesandring
 2. Samfunnsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Vei
 - Gate/skulevei
 - Gangveg
 - Annen veg/løpsti
 - gjenneløst
 3. Grønnstruktur
 - Grønnstruktur
 - Turløp
 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Faunoforsøk
 - Sjø og vassdrag
- Hensynsoner**
- Faresone - Høydepunktbelegg (se høydepunktabell)
 - Sikringone - Frakk
- Juridiske linjer og punkt**
- Parasitbebyggelse
 - Førløpsgrense
 - Samløpsgrense
 - Bygningsskjema
 - Bygningsskjema
 - Stasjon av skiløper
 - Aufgang

Setervann 131 - 11 600
 Planarbeid utført av: Setervann AS
 15.06.2010

REGULERINGSPLAN
Setervann boligfelt

Utarbeidet av: Setervann AS
 15.06.2010

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Review	Saks nr.	Dato	Saks nr.
Kommunestyrets vedtak	PS 4/10	15.06.2010	
1. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
2. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
3. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
4. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
5. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
6. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
7. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
8. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
9. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
10. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
11. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
12. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
13. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
14. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
15. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
16. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
17. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
18. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
19. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
20. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
21. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
22. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
23. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
24. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
25. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
26. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
27. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
28. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
29. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
30. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
31. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
32. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
33. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
34. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
35. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
36. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
37. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
38. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
39. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
40. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
41. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
42. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
43. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
44. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
45. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
46. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
47. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
48. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
49. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
50. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
51. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
52. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
53. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
54. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
55. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
56. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
57. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
58. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
59. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
60. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
61. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
62. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
63. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
64. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
65. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
66. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
67. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
68. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
69. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
70. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
71. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
72. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
73. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
74. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
75. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
76. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
77. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
78. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
79. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
80. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
81. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
82. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
83. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
84. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
85. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
86. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
87. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
88. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
89. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
90. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
91. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
92. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
93. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
94. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
95. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
96. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
97. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
98. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
99. gangs behandling i utvalg for planarbeid			
100. gangs behandling i utvalg for planarbeid			

**VARSEL OM PRIVAT FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN SETERVANN BOLIGFELT (BARDU KOMMUNE)
 PLANID - R1922100
 ADRESSELISTE**

Matrikkelnr	Navn	Adresse	Poststed
1922-42/108	SNEVE JON	SNEVEBAKKEN 6	9360 BARDU
1922-42/157	BARDU KOMMUNE	Postboks 401	9365 BARDU
1922-42/207	SNEVE OLAF	PARALLELLEN 35	9360 BARDU
1922-42/327	TRUDE RAVN	HOFSLUNDVEIEN 9	3090 HOF
1922-42/327	SNEVE IVAR	BERGSBAKKEN 13 A	7052 TRONDHEIM
1922-42/327	SNEVE SIRI	SELJEVEIEN 2	9360 BARDU
1922-42/327	STRAND HILDE SNEVE	STRANDVEIEN 10	9360 BARDU
1922-42/500	STATENS VEGVESEN REGION NORD	epost: firmapost-nord@vegvesen.no	
1922-42/553	BARDU KOMMUNE	Postboks 401	9365 BARDU
1922-42/127	BJERKA IDA STEIEN	PARALLELLEN 36	9360 BARDU
1922-42/127	MOEN TOR-ERLING	PARALLELLEN 36	9360 BARDU
1922-42/156	MOAN JAN PETER	PARALLELLEN 37	9360 BARDU
1922-42/156	SKOGRUD MAY BRITH EGGEN	PARALLELLEN 37	9360 BARDU
1922-42/332	FORSVARSBYGG	epost:servicesenter@forsvarsbygg.no	
1922-42/293	BARDU KOMMUNE	Postboks 401	9365 BARDU
1922-42/289	WALLE HUGO ASLE	LYNGVEIEN 21	9360 BARDU
1922-42/99	UTHAUG SIDSEL	LYNGVEIEN 19	9360 BARDU
1922-42/136	INDAL HILMAR	LYNGVEIEN 17	9360 BARDU
1922-42/129	REIERSEN RUTH MARIE	LYNGVEIEN 7	9360 BARDU
1922-42/129	STRØMSØR SVEIN INGE	LYNGVEIEN 7	9360 BARDU
1922-42/124	MELENG STEINAR	LYNGVEIEN 5	9360 BARDU
1922-42/110	ØSTVIK TERJE	ST HANSBAKKEN 3	9360 BARDU
1922-42/171	SANDNES OLAF	SNEVEBAKKEN 3	9360 BARDU
	Troms Fylkeskommune	epost: postmottak@tromsfylke.no	
	Fylkesmannen i Troms	epost: fmtrpostmottak@fylkesmannen.no	