

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan- og næringsutvalget	6/2019	26.02.2019

Særutskrift - 1. gangsbehandling områderegulering Andslimoen**Referanser:**

Vedlagte bilag:

Vedlegg

- 1 Forslag til plankart
- 2 Forslag til planbeskrivelse
- 3 Forslag til planbestemmelser
- 4 Innspill til planforslag Andslimoen, 08.02.19

Utrykte bilag: Plan- og bygningsloven med tilhørende veiledere
Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025

Bakgrunn: Kommuneplanens arealdel 2012-2025 stiller krav om utarbeidelse av reguleringsplan om revidert reguleringsplan på Andslimoen, basert på konklusjonene i Stedsutvikling Bardufoss. Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret i sak 58/2015, den 11.06.15. Planutkastet er nå klart for 1. gangshøring.

Områdeplanen erstatter reguleringsplanen Andslimoen sør og nord, planident 19240059, vedtatt i 2001. Området BKB2 («Nye Lians») er avsatt til næringsområder i kommuneplanens arealdel 2012-2025.

Utredning: Målselv kommune konkluderte i kommuneplanens arealdel 2012-2025 at det var behov for et eget stedsutviklingsprosjekt for å avklare forholdet mellom Bardufoss sentrum og Andslimoen. Tomtene rundt helsesenteret ble avsatt med hensynssone «krav om felles planlegging» med fokus på behovet for buffersone mellom industri og tjenesteyting og behov for mer areal til offentlig tjenesteyting.

Forprosjekt stedsutvikling Bardufoss ble gjennomført i 2013. Konklusjonen ble at Bardufoss sentrum skulle videreutvikles under slagordet møteplass. Her er kommunesenter med arealer til detaljhandel og kontorvirksomheter.

Andslimoen er og skal fortsatt være kommunens område for industri og plasskrevende handel, men bildet er nyansert med tjenesteyting i området. Her er både barnehage, kirke, tannlegekontor,

helsesenter og sykehjem. Kraftsenter ble oppsummeringen i stedsutviklingsprosjektet. Hovedprosjektet for Andslimoen var utarbeidelse av områdereguleringen.

Planprosess

Planarbeidet har pågått over lang tid, der både Stedsutviklingsprosjektet og reguleringsplanen la opp til medvirkning. Planprogrammet ble vedtatt i 2015. Planområdet er redusert i forhold til planprogrammet ved at deler av næringsarealet på vestsiden av E6 er tatt ut.

Kommunen har avholdt møter med fagmyndigheter og enkeltaktører samlet eller enkeltvis for å diskutere reguleringsplanen. Politisk har planen vært oppe jevnlig i plan- og næringsutvalget. Det er gjennomført utvidede møter der partier som ikke er representert i utvalget har vært invitert inn. Juni 2018 var planen opp på Planforum.

Som et ledd i planarbeidet har kommunen søkt dispensasjon fra Regional plan for handel og service 2016-2025 for å kunne tilrettelegge for Storvarehandel på tomter regulert til forretning. Storvarehandel er i søknaden definert som: møbler, hvitevarer, brunevarer, bilrelatert varehandel og tilbehør til varer i kategorien plasskrevende varer og storvarehandel. Felles for varegruppene er at det kreves store arealer for vareeksponering, varelager og store volum vareleveranser. Storvarehandel er varegrupper som ofte må hentes hjem i tilhenger. Søknaden er ikke behandlet per 12.2.19. Dersom dispensasjon blir innvilget vil tomter som i planbestemmelsene er definert til plasskrevende varer også gjelde storvarehandel.

Hovedendringer fra reguleringsplan Andslimoen sør og nord

Bolig/tjenesteyting

Kommunen har pågående utbygginger og utredninger som kan påvirke fremtidig bruk av Andslimoen til tjenesteyting. Boliger med tjenestetilknytning er under oppføring på Øverli, og tjenesteboligene på Andslimoen vil sannsynligvis bli overtatt av pleie og omsorg. Sykehjemmet bygges ut på eksisterende tomt.

Høsten 2018 foretok kommunen en utredning på barnehagestrukturen i Bardufossområdet. Skal det bygges en eller to store barnehager er ikke dagens barnehagetomter på Andslimoen egnet til formålet.

Det er ikke synliggjort behov for ytterligere arealer til offentlig tjenesteyting.

Vestsiden av E6 grenser opp mot boligområdene. Ved å legge kombinert formål tjenesteyting/bolig har kommunen signalisert at ved et eventuelt videresalg er det mest aktuelt å videreutvikle boligområdet. Industri eller forretningsvirksomhet åpnes ikke for her.

For området BKB7 og BKB8 er det i planutkastet stilt krav om egen detaljregulering basert på utnyttelsesgraden og gesimshøyden områdereguleringen legger opp til. Alternativet er å kreve detaljert situasjonsplan der støy, forurensing, universell utforming, vegetasjon og terrengtilpasning og estetisk utforming med helhetlig plan synliggjøres. Forskjellen mellom en detaljert situasjonsplan og detaljregulering er i hovedsak prosessen. En situasjonsplan inngår i byggesaken. Her er naboer og gjenboere part i saken og varsles direkte. På en reguleringsplan går det ut mer omfattende varsling til fagmyndigheter og faste høringsparter. Rådmannen vurderer at forslag til planbestemmelsene tar høyde for hensynet bak detaljreguleringsplanen og at kravet kan strykes. For å sikre en helhetlig og arealeffektiv utnyttelse bør det stilles krav om trinnvis utbygging av BKB7 og BKB8

Forretninger

For tomtene BF1 og BF2 tas industri som formål ut og tomtene blir rene forretningstomter for plasskrevende varer. Tomtenes plassering gjør at etablering av forretninger på inntil 3.000 m² kan etableres på hver tomt uten at det kommer i strid med Regional plan for handel og service 2016-2025. Rådmannen anbefaler ikke at det åpnes for ordinær detaljhandel, men anbefaler åpning for Storvarehandel. Det vil gi grunneier større grunnlag ved salg av tomtene. Trafikkbelastningen vil øke på dagtid, men det anses ikke å være problematisk i et området som skal tilrettelegge for industri og forretning. BFB1 har adkomstvei ved helsesenteret. Ved etablering av virksomheter som skaper trafikkbelastning bør adkomsten til tomta vurderes flyttet nærmere rundkjøringen. BFB2 får ny tilførselsvei samlokalisert med BKB2 og bakenforliggende arealer til landbruksområdene. En ny adkomst vil være en fordel for ambulansestasjonen både med hensyn til støy og trafikksikkerhet ved utrykninger.

Kombinerte formål

Planutkastet legger til rette for 3 områder for kombinerte formål. Dagens avløpsanlegg (BKB1) kan bygges på for å romme en brannstasjon ved behov.

BKB2 er opparbeidelse av et nytt området. Det stilles rekkefølgekrav om bygging av undergang og teknisk infrastruktur på området. Utbygging vil skje på grunnlag av detaljert situasjonsplan der tilførselsvei til nærliggende arealer må sikres med tanke på en potensiell fremtidig utvidelse av planområdet slik kommuneplanens arealdel legger opp til.

BKB3 er arealet der Lians Caravan i dag er lokalisert. Her åpnes det for industri, plasskrevende varer og bevertning. Bevertning er nytt i forhold til gjeldende plan.

Samferdsel

Planutkastet regulerer inn en over/undergang i nord. Det er i tillegg lagt inn gang- og sykkelveg/fortau i hele planområdet. Deler av strekningen er ny, andre deler er også tidligere regulert, men ikke opparbeidet.

Båndlagt areal nord for rundkjøringen er avsatt til fremtidig kryssløsning for å avlaste/erstatte rundkjøringen.

Vurdering: Planen viderefører i stor grad dagens løsninger på Andslimoen, men er fremtidsrettet og en plan for fremtiden. Bardufoss sentrum er kommunesenter og stedet for detaljhandel. Andslimoen er område for industri og plasskrevende varer. I tillegg åpnes det for videre tjenesteyting i området rundt helsesenteret. Målselsenteret videreføres uendret uten åpning for ytterligere utbygging. Planforslaget vurderes til å være i tråd med forskrift om samordnet areal- og transportplanlegging ved å legge til rette for en høy utnyttelse av et allerede utbygd område. Reguleringsplanen er i tråd med Regional plan for handel og service 2016-2025.

Reguleringsplanen styrer fremtidig arealbruk i området. Deler av området er enda ikke utbygd med teknisk infrastruktur. Kostnadene ved en utbygging er ikke en del av reguleringsplanen, men må tas i egne utbyggingsavtaler.

Planprogrammet åpnet for å vurdere ny veitrase i området rundt sykehjemmet. Flere alternativer er vurdert i prosessen, men kostnadene ved omlegging står ikke i forhold til utbyttet. I planforslaget slik det foreligger er ikke ny veitrase et alternativ som er drøftet.

En utfordring på Andslimoen er store ubebygde arealer som var solgt uten klausul om byggestart. I planarbeidet har de vært stort fokus på at samme situasjon ikke kan oppstå på nytt. Plan- og

bygningsloven åpner ikke for å stille privatrettslige krav som planbestemmelser. Det betyr at kommunen kan stille privatrettslige krav til utnyttelse for eiendommer der vi er grunneier/fester, men har ikke hjemmel gjennom reguleringsplanen til å kreve det på privat eiendom.

Økonomiske forhold knyttet til dekning av kostnader til teknisk infrastruktur må tas i en eventuell utbyggingsavtale. Det er ikke et tema i reguleringsplanen. Prosessen til utbyggingsavtaler styres av plan- og bygningslovens kapittel 17.

Under henvisning til ovenstående vil rådmannen anbefale at plan- og næringsutvalget gjør slikt

vedtak:

1. Plan- og næringsutvalget legger forslag til områderegulering Andslimoen, planident 19242013002, ut på offentlig høring og ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Kravet om detaljregulering på område BKB7 og 8 erstattes med detaljert situasjonsplan med gradvis utnyttning av området som sikrer effektiv arealutnyttelse.

1. gangsbehandling områderegulering Andslimoen

Behandling i Plan- og næringsutvalget – 26.02.2019:

Petter Karlsen (Sp) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tillegg:

3. Følgende områder utvides med formål detaljhandel: BF1 og BF2 inntil 3000m².
4. Følgende områder utvides med formål tjenesteyting.

Avstemming gikk som følger:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Petter Karlsens tilleggsforslag:

3. Følgende områder utvides med formål detaljhandel: BF1 og BF2 inntil 3000m².

Falt med 3 mot 2 stemmer.

4. Følgende områder utvides med formål tjenesteyting: BF1

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og næringsutvalget – 26.02.2019

1. Plan- og næringsutvalget legger forslag til områderegulering Andslimoen, planident 19242013002, ut på offentlig høring og ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Kravet om detaljregulering på område BKB7 og 8 erstattes med detaljert situasjonsplan med gradvis utnyttning av området som sikrer effektiv arealutnyttelse.
3. Følgende områder utvides med formål tjenesteyting: BF1