



Målselv kommune

Enhet teknisk

Troms Fylkeskommune
Postboks 6600
9296 TROMSØ

Att.

Deres ref:

Vår ref
2017/3785-20

Saksbehandler/-tlf.
May Britt Fredheim/467 41 922

Dato
22.05.2018

Områderegulering Andslimoen - notat til Regionalt planforum

Målselv kommune har anmodet om regionalt planforum for å få diskutert Områderegulering Andslimoen, planident 19242013002. Vedlagt notatet ligger reguleringsplan Andslimoen sør og nord som planarbeidet baserer seg på, en foreløpig skisse til plankart og et oversiktsbilde over området. Arealformålene for tomtene 55/50 og 55/55 er basert på tidligere planer og vil sannsynligvis bli endret. I tillegg vil det sannsynligvis bli flere justeringer på planutkastet før høring. Kommuneplanens arealdel finnes her:

<http://www.malselv.kommune.no/kommuneplanens-arealdel-for-2012-2025.5183788-310871.html>

Bakgrunn for planarbeidet

Andslimoen er et viktig område for videre næringsutvikling i Målselv. Gjeldende reguleringsplan er fra 1996, og har gjennomgått flere revisjoner. Som et resultat av arbeidet med kommuneplanens arealdel og stedsutvikling Bardufoss er omregulering igangsatt. Målselv kommune ønsker å drøfte noen sentrale problemstillinger i regionalt planforum.

Lokale føringer

Kommunen har på ulike tidspunkter fattet ulike vedtak som er et bakteppe for videre arbeid med områdereguleringen. Nedunder presenteres overordnet planverk og stedsutviklingsprosjektet.

Kommuneplanens arealdel 2012-2025

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i desember 2012. Stedsutviklingsprosjektet var igangsatt, men ikke avsluttet. Over tomtene 55/50, 55/55, 55/67 og 55/69 ble det lagt over hensynssone med krav om felles planlegging.

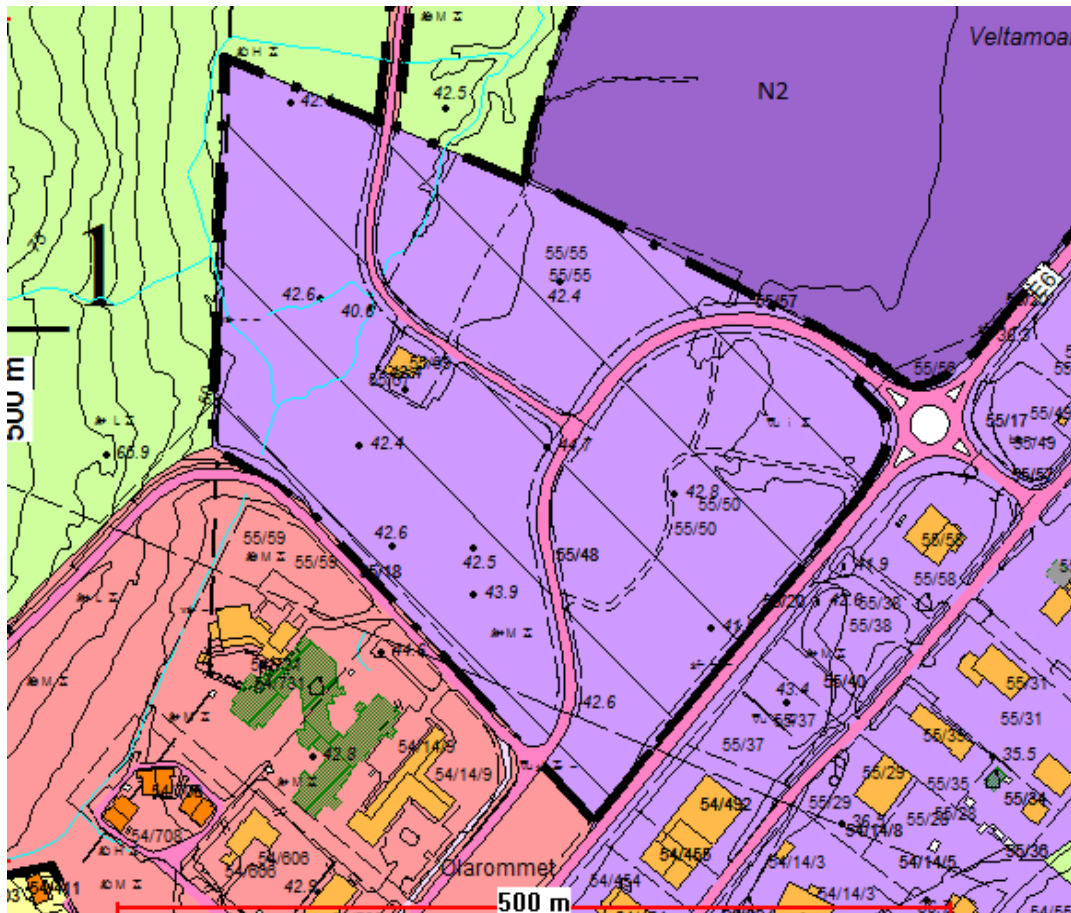
Postadresse
Mellombygdveien 216, 9321 MOEN
E-post:
postmottak@malselv.kommune.no

Besøksadresse
Kommunehuset, Moen

www.malselv.kommune.no

Telefon
77 83 77 00
Telefaks
77 83 77 01

Bank
4715.02.00373
Org.nr
972418005



1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-2025

Planbeskrivelsen presenterer området slikt:

«N2 Andslimoen representerer i dag et svært viktig regionalt næringsareal for storhandel og industri i Målselv. Området øst for E6 har i dag ikke tilgjengelige tomter over 5 dekar. Nortura har arealreserve for eventuell utvidelse av egen virksomhet. Ubrukt areal rundt Scania sin terminal forventer kommunen å få større kjennskap og påvirkningsmulighet til gjennom prosjektet stedsutvikling Bardufoss. Vest for E6 ligger et regulert nærings- og industriareal like nord for Helsesenteret. Dette har fått en nokså vilkårlig utforming med vegen som kobler seg til rundkjøringa til E6 i en stor sløyfe som en reminisens av planer om planfri kryssing under/over E6, og kan være en årsak til at området ikke er tatt i bruk. En annen årsak kan være at tiltak som har vært ønsket til området ikke har vært i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Området er satt av med en hensynssone med krav om felles planlegging. Valg av arealformål skal avklares i forprosjektet Stedsutvikling Bardufoss. Ønske om mer detaljhandel til Andslimoen er en del av problemstillingene som må drøftes i dette arbeidet. Videre bør en se på kommunens behov for areal til offentlig tjenesteyting; om f.eks. Helsesenteret har tilstrekkelig areal for framtida. Dersom industriformål skal videreføres i området, bør en buffer mellom industriformål og offentlig tjenesteyting vurderes og gis et innhold».

Reguleringsplan Andslimoen sør og nord

Reguleringsplanen erstatta kommunedelplan Andslimoen og ble vedtatt første gang i 1996. Formålet med reguleringen var «å legge forholdene til rette for industri og forretningsvirksomhet på Andslimoen, samt å få en helhetlig plan for hele området Andslimoen med en funksjonell trafikk-løsning mot E6.». Planen har gjennomgått revisjoner i etterkant. Sist i 2003 med omregulering fra lett industri/kontor og industrirelatert eller plasskrevende forretningsvirksomhet til bensinstasjon.

Følgende bestemmelser er knyttet til tomtene som blir diskutert:

3.3 Områder for blandet formål, Industri / Forretning I / F 1 - I / F 12

I områdene skal oppføres bygninger for lettere industri, kontor og industrirelatert eller plasskrevende forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg, herunder nødvendige lagerlokaler og tilhørende parkeringsareal, garasjeanlegg etc. Nye etableringer av dagligvareforretninger og kjøpesenter er likevel ikke tillatt. Med kjøpesenter forstås her flere forretninger samlet i en bygning.

Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2026

Samfunnsdelen er sammen med kommuneplanens arealdel kommunens overordna styringsverktøy. Samfunnsdelen ble vedtatt i 2015. Følgende er beskrevet om sentrumsutvikling: «Den overordnede strategier for videre utvikling av Bardufoss er bestemt i forbindelse med forprosjekt Stedsutvikling Bardufoss.

Forstudie Stedsutvikling Bardufoss (2011-2012) og Forprosjekt Stedsutvikling Bardufoss (2012-2013)

Fremtidig vekst skal fortrinnsvis kanaliseres til de sentrale områdene i aksen Heggelia-Andselv-Andslimoen. Andselv skal videreutvikles med sentrumsformål under arbeidstittelen «Møteplassen». En omforent plan skal styrke og motivere til næringsutvikling på Andslimoen under arbeidstittelen «Kraftsenter». I prosessen skal det ses på nye rammer for utvidet arealbruk. Kommunestyret behandlet forprosjektet i sak 53/2013. I vedtaket er følgende tatt med om Andslimoen:

- 4. Det faste utvalg for plan- og næringssaker anbefaler kommunestyret å innlemme Andslimoen Nord i revisjon av Reguleringsplan Andslimoen Sør og Nord med tilhørende planprogram.*
- 5. Andslimoen videreutvikles som industriområde med mulighet for plasskrevende handel, jmf. rikspolitiske bestemmelser innenfor plasskrevende varer- definert i Norconsults studie.*

Områderegulering Andslimoen- planprogram

Planprogram er 1. ledd i planarbeidet og beskriver hva som skal utredes og vurderes samt skisserer opplegg for medvirkning. Planprogrammet er vedtatt av kommunestyret i 2015. Følgende er sagt vedtatt i forhold til buffersone og handel:

«Bolig/Tjenesteyting/Buffer/Forretning/Næring

Områder vest for E6 som er regulert til allmenntilgjengelig formål, offentlig formål og kombinert formål forretning/offentlig, videreføres som områder for privat eller offentlig tjenesteyting. Boligområder vest for E6 videreføres.

Et område øst for helsesenteret, som er regulert til forretning/industri (I/F 11 og I/F12) i dagens plan, er foreslått til bolig/nærmiljøfunksjoner i mulighetsstudien. Omlegging av vegstruktur i området kan gi bedre arrondering av arealet og vil bli vurdert i planarbeidet. Området vil bli vurdert for forretning, næringsbebyggelse, bolig og tjenesteyting. Det vil sannsynligvis ikke bli foreslått å endre dette området til rent boligformål da dette vil uthule strategi om sentrumsutvikling og boligfortetting i Bardufoss sentrum samt at det er ledig boligareal ved Krokbekken panorama og Fagerlund. Arealene nærmest E6 vurderes til forretning/næring og arealer lengst nord og inn mot helsesenterområdet vurderes å være aktuelt for bolig/tjenesteyting. Planarbeidet må ivareta buffer mot det fremtidige forretnings- og næringsområdet lenger øst.

Kjøpesenter

Målselvsenteret er etablert innenfor område I/F13 i dagens reguleringsplan. Senteret er bygd ut i én etasje med 3500 m². Vedtatt plan åpner for utbygging i 2 etasjer med 9000 m² BRA. Fylkesmannen har ved uttalelse til planprogrammet varslet mulig innsigelse til flytting av senteret, eller utvidelse av areal til kjøpesenter. Areal for kjøpesenter videreføres som i dagens situasjon.

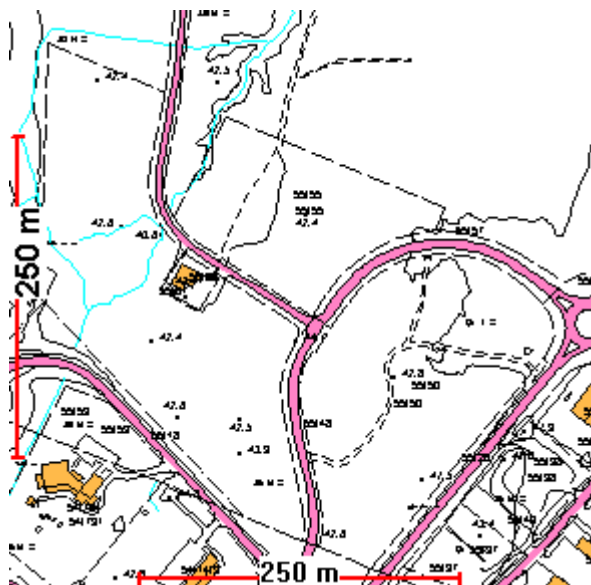
Forretninger og næringsbebyggelse

Mesteparten av planområdet skal reguleres til forretninger for plasskrevende varer, lager og industri.

For området på Veltamoen skal det utformes bestemmelser om minimum 70 % - BYA utnyttelsesgrad, utbyggingsretning og etappevis utbygging fra sør mot nord, grønnstruktur og rekkefølgekrav for utbygging. Det kan være aktuelt å sette krav til at grusressurser i deler av området skal tas ut før området kan bebygges. Byggegrense til E6 på 30 m i dagens reguleringsplan vil bli videreført på begge sidene av E6».

Utfordringer kommunen ønsker drøftet i planforum

1. Fremtidig bruk av 55/50, 55/55, 55/67 og 55/69



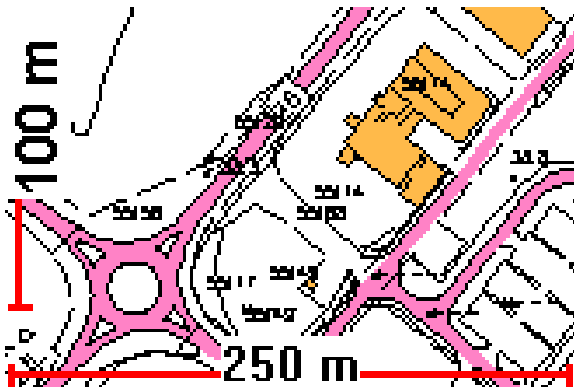
Tomtene har i kommuneplanens arealdel hensynssone «Krav om felles planlegging». Det vises til presentasjon og begrunnelse overfor.

I området bygger kommunen ut sykehjemmet, i tillegg er omsorgsboliger, helsesenter, tannklinikk, barnehage, kirke og Sameskolen lokalisert i nærheten. Ved sykehjemmet er det lokalisert helikopterlandingsplass som brukes til ambulanseflyginger. Kommunen har konsesjon på den til 2027. Førrige søknadsrunde ble krav til støyutredning et tema. Tilbudet er i et akuttmedisinsk perspektiv svært viktig og i reguleringsplanen legges det opp til at støyømfintlig bebyggelse vil møte krav om støysikring.

På tomt 55/67 planlegges det av grunneier å bygges boliger som kan leies av personer med ønske eller behov for tjenesteyting eller nærhet til sykehjemmet. Slike leiligheter finnes det lite av i området, og er et behov som helsesektoren har vist til. Det er ikke ønskelig å tilrettelegge området for ordinær boligbebyggelse siden det er rikelig med ledige tomter både på Andslimoen og i området rundt Bardufoss sentrum.

Med boligbebyggelse på 55/67 og ambulansestasjon på 55/67, foreslår administrasjonen å omregulere 55/50 og 55/55 til plasskrevende handel. Som industriotmer er det vanskelig å finne aktivitet som egner seg i området. 55/50 har et potensiale med sin synlighet til E6. 55/55 er mer gjemt, og vil kreve større markedsføring for å kunne bli synlig.

2. Fremtidig bruk av 55/14, 55/17, 55/49 og 55/68



Målselvsenteret er bygd på dispensasjon fra reguleringsplanen, og er i dagens plan åpent for utvidelse inntil ca. 9.000 m². Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025 er vedtatt etter reguleringsplanen. Kommunen ønsker i planforum å få diskutert mulighetsrommet i forhold til å få bygd sammen Målselvsenteret med 55/14, eventuelt anlegge handelspark uten fysisk sammenbinding. Dagens eiere av Målselvsenteret har kjøpt et kjøpesenter som er presentert med en utvidelsesmulighet. Hva må til for at det kan etableres et samarbeid mellom eiendommene og dermed åpnes for detaljhandel i området.

3. Utsalg av elektro, møbler, sengetøy o.l.

Kommunen er kjent med definisjonen av plasskrevende varer. I tillegg finnes det varegrupper som kjøpes en sjelden gang og som er bilbasert, men som ikke er definert som plasskrevende. Møbler er et eksempel på det. I regionalt planforum ønsker kommunen diskutere mulighetene for å åpne for en avgrenset type detaljhandel på Andslimoen.

4. Trafikkløsninger

I planutkastet vil det bli regulert inn fortau langs Fagerlidalveien, på Industriveien og på Haraldvollveien. Under- eller overgang vil bli etablert mellom arealet som i dag ligger som N2 på kommuneplanens arealdel til etablert industriområde. Dette vil sikre trygg passering av E6 for myke trafikanter. Eksakt plassering er ikke avklart enda.

I nord er det satt av et området som vil bli båndlagt for fremtidig kryss. Bestemmelser til området kan åpne for et midlertidig anlegg som må flyttes når veiarbeidene skal igangsettes.

I sør er det ønske om å reåpne en enveis-avkjøring for biler som kommer fra Bardufoss. Det ligger flere virksomheter i Industriveien som utløser trafikk av tyngre kjøretøy. For å bedre trafikkbildet ønskes det mulighet for at en del av trafikken kan tas på avkjørselen og kjøres direkte til aktuell bedrift. Dette vil skape bedre flyt i trafikken internt. I høring av planprogrammet har flere aktører foreslått rundkjøring på stedet. Kommunen anser ikke dette som en aktuell løsning på E6, men ser behovet for en avkjørsel. Temaet ønskes drøftet i planforum.

I området rundt helsesenteret er det vurdert om veien til boligområdene overfor sykehjemmet kan tas via ny trase i utkanten av planområdet. Veien vil i så fall gå langs kanten på 55/55 før den

krysser 55/67 og binder seg på dagens trase. Mulighetene vil bli vurdert administrativt, før plan- og næringsutvalget konkluderer om forslaget skal tas med i planforslaget.

Med hilsen

May Britt Fredheim
plansjef

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur

Vedlegg

- 1 Flybilde Andslimoen
- 2 Grunnkart med Andslimoen sør og nord
- 3 19242013002_forslag_Andslimoen_31102017