

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 23/30166	
	Arkiv sakID.: 23/4205	Saksbehandler: Jan Ivar Karlsen
Sak nr.		Dato
066/23	Plan- og utviklingsutvalg	14.09.2023

Endring av områderegulering for Terminalveien øst

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 og delegasjonsvedtak K-sak 058/09 godkjenner Plan- og utviklingsutvalget det framlagte forslag til endring av områderegulering for Terminalveien øst.

Plan- og utviklingsutvalg 14.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PLUT- 066/23 Vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 og delegasjonsvedtak K-sak 058/09 godkjenner Plan- og utviklingsutvalget det framlagte forslag til endring av områderegulering for Terminalveien øst.

Vedlegg:

03.07.2023	Plankart Terminalveien øst	1585747
03.07.2023	Planbestemmelser Terminalveien øst 30.06.23	1585748
03.07.2023	2015_01_14 Rapport Handelsanalyse	1585754

Saksopplysninger:

Fauske kommune fremmer forslag til endring for gjeldende områdeplan Terminalveien øst, vedtatt 03.05.18.

Det har vært store kostnader i forbindelse med tilrettelegging av infrastruktur for planområdet Terminalveien øst. Statens vegvesen har gjennom tidligere planprosesser krevd etablering av rundkjøring på Terminalveien (sidearm E6), der Fauske kommune har stått for alle utgiftene i forbindelse med etableringen. Dette arbeidet er nå snart ferdigstilt.

De foreslåtte endringene er som følger:

- F/K/I-1, som er den minste tomten i området, får endret %-BYA fra 65% til 80%
- Det avsettes areal til annen veggrunn i forbindelse med rundkjøringen, samt at det gjøres andre justeringer i forhold til gang- og sykkelvei, i tråd med plankartet som ble godkjent av Statens vegvesenet i 2016.
- Det legges opp til å tillate detaljhandel inntil 3000 m² innenfor planområdet. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.

Planendringen fremmes nå primært fordi det er svært viktig for kommunen å få igangsatt salg av tomter i dette området. For å lettere få igangsatt etableringer så foreslås det nå at det innenfor planområdet tillates detaljhandel inntil 3000 m². Nye etableringer vil kunne gi ny vekst i Fauske kommune og bidra til flere sysselsetninger.

Det vurderes at endringene er innenfor hoveddrammene i gjeldene reguleringsplan. Arealformålene i planen videreføres. Saken har derfor blitt behandlet forenklet.

Planforslaget har vært ute på en begrenset høring hos berørte parter i perioden 29.06.23-11.08.23, samt annonsert på Fauske kommunes hjemmeside. Det framkom 2 merknader fra offentlige myndigheter. Statens vegvesen fikk utsatt høringsfrist til 01.09.23.

Nordland fylkeskommune, 06.07.23

Nordland fylkeskommune viser til forslag til endring for Terminalveien øst i Fauske kommune. Frist for innspill er satt til 11. august 2023.

Planområdet Terminalveien øst består av en snart ferdigstilt rundkjøring, samt blålysbygget (samlokasjon av brann/ambulanse og enhet VVA) som snart er klar til bruk. De resterende arealene på ca. 78,6 daa er ikke utbygd. Hovedgrunnen til dette er ifølge kommunen, begrensninger som ligger i planbestemmelsene angående etablering av forretningsareal der det er satt begrensninger til handel med plasskrevende varegrupper.

De foreslåtte endringene for Terminalveien øst er som følger:

- F/K/I-1, som er den minste tomten i området, får endret %-BYA fra 65% til 80%.*
- Det avsettes areal til annen veggrunn i forbindelse med rundkjøringen, samt at det gjøres andre justeringer i forhold til gang- og sykkelvei, i tråd med plankartet som ble godkjent av Statens vegvesen i 2016.*
- Det legges opp til å tillate detaljhandel inntil 3000 m² innenfor planområdet. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.*

Terminalveien øst er definert som handelsområde i kommunedelplan for Fauske sentrum.

Kommunen har vurdert at endringene er innenfor hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan.

Arealformålene videreføres. Saken behandles derfor forenklet.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldsloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill.

Merknader

Forholdet til regionale interesser

Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Nordland fylkeskommune ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2. By- og tettstedsutvikling.

Se nettsiden www.nfk.no/arealpolitikk for fullstendig oversikt.

Kunnskapsgrunnlag og sentrumsutvikling

I handelsanalysen for Fauske sentrum fra 2015, står det blant annet at varehandelen i Fauske preges av et stort kjøpesenter i sentrum i byen, en handelspark på Krokdalsmyra like utenfor sentrum og at mange

butikker i sentrum står tomme. Videre viser analysen en nedgang fra 65 til 57 bedrifter i 2010 til 2011, som sannsynligvis har en sammenheng med etableringen av Handesparken i 2010. Samt en nedgang i omsetningen i sentrum etter Handesparken ble etablert.

Ettersom endringene i denne reguleringsplanen kan påvirke sentrumsutviklingen i Fauske, kan det være en fordel å se dette i sammenheng med revidering av kommunedelplan for sentrum. Ønske om revidering av kommunedelplanen framkommer av kommuneplanens samfunnsdel.

Siden tilrettelegging for detaljhandel ved handesparken kan påvirke sentrumsutviklingen i Fauske. Anbefaler fylkeskommunen at det gjøres en vurdering av mulighetene og bruken av sentrumsarealene, samt Fauske handespark og Amfisenteret. Og at dette ses i sammenheng med kommunens ønskede sentrumsutvikling.

Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har ingen kulturmiljøfaglige merknader til endringsforslag.

Veiledning

Fylkeskommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-2 bistå og veilede kommunene i deres planoppgaver. Konsulent og kommune oppfordres til å ta kontakt med aktuelle saksbehandlere ved behov. Fylkeskommunen viser til planveiledning på nettsiden veiledning, råd og bistand i plansaker – Nordland fylkeskommune (nfk.no).

Det vises også til regjeringens nettside www.planlegging.no

Vurdering/anbefaling

Terminalveien øst er definert som et handelsområde i kommunedelplan for Fauske sentrum.

Kommunedirektøren mener at det er svært begrensende for området at det i nåværende planbestemmelse kun tillates salg av en avgrenset liste med plasskrevende varer.

Varehandel er ofte sammensatt av plasskrevende og mindre varer/detaljhandel som selges av samme foretak eller av ulike foretak som er samlokaliserte.

Fauske er det klart viktigste handelssenteret utenom Bodø i Saltenregionen. Det er ikke ønskelig med en handelslekkasje til Bodø, spesielt med tanke på at handelsnæringen er den viktigste sysselsettingsfaktoren utenom offentlig sektor.

Fauske sentrum har ikke tilgjengelige arealer til etablering av detaljhandel i den størrelsesordenen som er mulig ved Terminalveien øst/Krokdalsveien. Amfisenteret har begrenset kapasitet med tanke på etablering av flere forretninger og har et meget godt kundegrunnlag. Det gjøres nå planendringer i området Sjøgata vest som planlegges etablert. Uansett er det tilgjengelige arealet begrenset med tanke på etablering av større varehus.

Det er svært få lokale i Fauske sentrum som nå står tomme.

For å få til en etablering foreslås det nå at det innenfor planområdet tillates detaljhandel inntil 3000 m². Rullering av kommuneplanens arealdel er igangsatt, og et fokusområde er å se på handel innenfor sentrumsområdene.

Statens vegvesen, 18.08.23

Vi viser til høringsdokumenter oversendt 5.7.2023 med forslag til endring av Områderegulering for Terminalveien øst, og til utsatt svarfrist 1.9.2023.

Saken gjelder

Planområdet Terminalveien øst ble regulert i 2015. og åpner for 5 200 m² BRA

detaljvarehandel, hvorav 4 900 m² er forbeholdt plasskrevende varer. Forslaget til endring gjelder økt utnyttelsesgrad på delområde F/K/I-1 fra %-BYA 65% til 85%. Det legges også opp til å tillate inntil 3 000 m² detaljvarehandel innenfor planområdet (ikke begrenset til plasskrevende varer). Til sist avsettes areal til annen veggrunn i samsvar med de løsninger som Statens vegvesen godkjente i 2016.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss på vegne av staten som forvalter av riksveg og etaten sine egne kulturminner, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Arealpolitiske føringer for planarbeidet

Fylkesplan for Nordland 2013–2025, dens kap. 7 med de regionale planbestemmelser, utløp februar i år. De overordnede arealpolitiske føringer som gjelder er Fylkesplanens kap. 8 (de generelle arealpolitiske retningslinjer) sammenholdt med de Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging, gitt ved kgl.res. 26.9.14.

Våre merknader til planforslaget

Fauske kommune bør vurdere om forslaget til planendring er i samsvar med god og ønsket sentrumsutvikling, og om dette prinsipielt sett bør sees i sammenheng med revidering av kommuneplanens arealdel. Vi registrerer de utfordringer som er beskrevet om Fauske sentrum i handelsanalysen (2015), og kommunen står nærmest i å gjøre de avveininger som ligger til grunn for en endelig beslutning.

Vurdering/anbefaling

Tilbakemeldingene fra Amfisenteret er at de har en god omsetning. Senteret har hatt flere store etableringer de siste årene. Det gjøres nå planendringer i området i Sjøgata vest der det legges opp til etablering av forretning/kontor/bolig med høyere utnyttelsesgrad. Det er nå svært få lokale i Fauske sentrum som står tomme. Det er flere forretninger som har blitt etablert langs Storgata de siste årene.

Det tilgjengelige arealet i Fauske sentrum er begrenset. Det er også utfordrende grunnforhold i store deler av Fauske sentrum.

For å få igangsatt en etablering ved Krokdalsmyra legges det nå til rette for å tillate detaljhandel inntil 3000 m². Rullering av kommuneplanens arealdel er igangsatt, og et fokusområde er å se på handel innenfor sentrumsområdene.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør