



Enhetsleder Viggo Jørn Dale

for videre oppfølging

## Særutskrift: Reguleringsplan Nordkjosbotn Sør - 2. gangsbehandling

### Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
58/12	Kommunestyret	13.06.2012

### Vedlegg:

Detaljplan Nordkjosbotn Sør – planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 27.06.2011  
Plankart Nordkjosbotn Sør, datert 27.03.2012  
Reguleringsbestemmelser for Nordkjosbotn Sør, datert 30.05.2012  
Prinsippskisse C1 og C2 fra Nordkjosbotn næringsforening

### Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

I tillegg foreligger følgende dokumenter, rapporter og utredninger som ikke vedlegges saksfremlegget, men som foreligger digitalt på kommunens hjemmesider:

- Landskapsanalyse, datert 19.11.2010, (Konsekvensutredning)
- Støyutredning for Nordkjosbotn Sør, datert 02.03.2011, (Konsekvensutredning)
- Luftkvalitetsutredning, datert 08.03.2011, (Konsekvensutredning)
- Naturkartlegging – rapport, datert 28.06.2011, (Konsekvensutredning)
- Barn og unges oppvekstvilkår, rapport datert 10.03.2011, (Konsekvensutredning)
- Skred og rasfare – rapport NGI, datert 01.07.2011, (Konsekvensutredning)
- Kulturminneundersøkelse – rapport Troms fylkeskommune, datert 27.06.2011 2011
- Ny regional ruteterminal Nordkjosbotn – vurdering lokaliseringsalternativ, datert 24.06.2011
- Ny industrivei Nordkjosbotn – datarapport orienterende geoteknisk vurdering, datert 15.03.2011, (Konsekvensutredning)
- Risikovurdering LNG-terminal, datert 29.06.2010

## Saksopplysninger:

### *Planens bakgrunn og hovedprinsipp*

For å bedre trafikkløsningene i Nordkjosbotn samt for å utvide eksisterende næringsareal, har Balsfjord kommune iverksatt arbeid med utvidelse av eksisterende reguleringsplan – ”Reguleringsplan for Nordkjosbotn Sør”.

Den nye reguleringsplanen utvider næringsarealene i Nordkjosbotn med 170 dekar slik at totalt næringsareal vil utgjøre ca. 230 dekar. Planens og industriområdets utstrekning, (inkludert eksisterende industriareal), dekker totalt ca. 1500 m x 300 m. Framlagt planforslag vil frigjøre ytterligere om lag 10 tomter med en gjennomsnittsstørrelse på ca. 17 dekar. Utbyggingsformålene i planen tilrettelegger både for industri og for forretningsvirksomhet. I tillegg regulerer planen inn vei og trafikkareal, areal for kollektivtransport, areal for bioenergi, (varmesentral), grønnsoner samt boligformål knyttet til eksisterende boliger. Planen bidrar også til en bedre og klarere avgrensning mellom boligområder og næringsareal. Utbyggingen av industriområdet planlegges med full infrastrukturtilrettelegging til tomtegrensene.

Hovedprinsippet i planen er utlegging av næringsareal på begge sider av en gjennomgående internvei. Atkomst til industriområdet skjer via forlengelse av Sentrumsveien. For å sikre tilgang til eventuelle framtidige næringsareal på nordsiden av Nordkjoselva, er det regulert inn veiareal forbi Macks tomteområde. På arealene mellom Sentrumsveien og eksisterende E6, er det regulert inn arealer for ny kollektivterminal for Nordkjosbotn. Politisk nivå i Balsfjord kommune har signalisert at det skal planlegges dype bufferzoner mellom næringsareal og boligområder. I foreliggende planforslag er dette tatt hensyn til ved at det er regulert inn 20 meter brede grøntbelteareal mellom bolig- og næringsområder.

### *Plan og bygningsloven – prosess for behandling av reguleringsplaner*

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, krever plan og bygningsloven, (PBL), at det utarbeides *reguleringsplan*, (§ 12-1). Utvidelsen av Nordkjosbotn industriområde omfattes av PBLs krav til reguleringsplan, og Balsfjord kommune har derfor 20.09.2010 kunngjort planoppstart for arbeid med ny og utvidet reguleringsplan for Nordkjosbotn Sør.

I henhold til PBL defineres reguleringsplan som ”*et arealplankart med tilhørende reguleringsbestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser*”, (PBL, § 12-1). Hovedformålet med utarbeidelse av reguleringsplaner er ”*å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser*”, (§ 12-1). Den utvidede reguleringsplan for Nordkjosbotn industriområde fremmes som ”*Detaljreguleringsplan*”, dvs. en planform hvor arealbruken innenfor planområdet defineres og kartfestes detaljert, (§ 12-3).

Ved kommunestyrets vedtak, (stadfesting), fastsettes framtidig arealbruk for området og reguleringsplanen blir *juridisk bindende*.

Juridisk bindende vil her si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt i plankart og i reguleringsplanbestemmelser. Stadfestet reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon etter reglene i PBLs kapittel 16, (§ 12-4).

Når reguleringsplanarbeid settes i gang, skal berørte offentlige organer og andre interesser varsles, (§ 12-8). For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varslingen om planoppstart utarbeides *planprogram* etter reglene i PBLs § 4-1 som grunnlag for planarbeidet, (§ 12-9). Formålet til planprogrammet er at:

*"Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert samt behovet for utredninger", (§ 4-1).*

Forslaget til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varslingsplanoppstart, (§12-9). Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten, (§§ 4-1, 12-9). I Balsfjord kommune er formannskapet i henhold til kommuneloven gjennom kommunens delegasjonsreglement delegert planmyndighetsansvar, (planutvalg).

Alle forslag til planer etter plan og bygningsloven skal ved offentlig ettersyn ha en *planbeskrivelse* som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – *konsekvensutredning* – av planens virkninger for miljø og samfunn, (§ 4-2).

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging, (§ 4-5).

Når det foreligger et utarbeidet planforslag med tilhørende planbestemmelser og utredninger, skal dette sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn av kommunens planutvalg, (*"førstegangsbehandling"*). Frist til å avgi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor den er tilgjengelig. Når fristen er ute tar kommunen plansaken opp til behandling med de merknader som er kommet inn, (§ 12-10).

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, (og eventuelt justert), etter merknadsbehandlingen, legges planforslaget fram for kommunestyret for vedtak, eventuelt i alternativer, (*"andregangsbehandling"*). Av saksfremlegget skal det fremgå hvordan innkomne uttalelser til forslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak om planen senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan også gi retningslinjer for det videre arbeidet med planen., (§ 12-12).



Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages i henhold til plan og bygningslovens § 1-9. Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt, underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage, (§ 12-12). Innsigelse til reguleringsplan forelegges departementet for avgjørelse om den skal tas til følge eller ikke, (§ 12-13).

### ***Planarbeidet - hovedfunn utredninger samt konsekvensvurdering av planløsninger***

Planarbeidet for Nordkjosbotn Sør ble kunngjort startet opp 20.09.2010 samtidig med at planprogram for planarbeidet ble lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 01.11.2010. Relevante merknader til planprogrammet ble etter høringsfristens utløp innarbeidet i planprogram og planbeskrivelsen. Endelig planprogram ble fastsatt av planutvalget, (formannskapet), 12.04.2011, (PS-sak 2011/53), og inneholdt bestemmelser om følgende konsekvensutredninger og tilleggsutredninger for Nordkjosbotn Sør:

- Landskapsanalyse, (KU)
- Støyutredning, (KU)
- Luftkvalitetsutredning, (KU)
- Naturtypekartlegging, (KU)
- Kartlegging skred og rasfare, (KU)
- Kartlegging barn og unges oppvekstvilkår, (KU)
- Geoteknisk kartlegging og vurdering ny Industrivei Nordkjosbotn Sør, (KU)

Som tillegg til de gjennomførte konsekvensutredningene er det utarbeidet tre ulike tilleggsutredninger for viktige temaområder som berører plan- og utbyggingsarbeidet i Nordkjosbotn Sør.

På *kulturminnesiden* har fylkeskommunens kulturetat befart planområdet og produsert rapport som konkluderer med at det ikke er gjort kulturminnefunn i konflikt med planen. Som dokumentasjon for oppføring av *LNG-terminal* for energiforsyning av BEWI Polar AS og Mack AS, er det utarbeidet risikovurdering i henhold til krav fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet i forbindelse med behandling av konsesjonssøknad for terminalanlegget. For ny *regional ruteterminal for Nordkjosbotn* er det utarbeidet rapport om vurdering av lokaliseringalternativ.

I henhold til PBLs § 12-12 skal det i rådmannens saksfremlegg ved andregangsbehandling av planen fremgå hvordan konsekvensene av planen har vært vurdert, samt hvilken betydning disse er tillagt. For de ulike utredningstemaene oppsummeres hovedfunn, konsekvenser av planen samt hvilken betydning de ulike konsekvenser av planen er tillagt, i tabell 1.0.

Tabell 1.0 Reguleringsplan for Nordkjosbotn Sør - hovedfunn, konsekvenser samt håndtering av konsekvensene

• <b>Landskapsanalyse, (KU)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantiltaket vurderes å medføre liten negativ konsekvens for landskapsbildet</li> <li>- Det gis tilrådning om avbøtende tiltak ved behov, (bevare grøntareal og bekkeløp)</li> </ul>
• <b>Støy, (KU)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Støyproblematikken i området er i all hovedsak innenfor fastsatte grenseverdier. Imidlertid kan beboelseshus i vest være marginalt støyutsatt ved mest mulig uheldig situasjon ved summering av veistøy og industristøy.</li> <li>- Det gis tilrådning om avbøtende tiltak, (voller, støyskjermer, etc.)</li> </ul>
• <b>Luftkvalitet, (KU)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beregningsresultater av utslipp fra trafikken i det aktuelle planområdet etter utbygging viser at den økte trafikken som vil bli et resultat av utbyggingen i Nordkjosbotn ikke vil medføre konsentrasjoner av svevestøv og nitrogendioksid som overskrider grensene for lokal luftkvalitet.</li> </ul>
• <b>Barn og unge, (KU)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atkomst til fjellsiden i sør til viktige lekeområder må opprettholdes.</li> <li>- Det gis tilrådning om at dette sikres via atkomstvei til fjellsiden</li> </ul>
• <b>Grunnforhold, (KU)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunnforholdene for vei og byggverk vurderes som uproblematisk</li> <li>- Reguleringsplanbestemmelsene stiller krav til dokumentasjon av grunnforhold før byggestart innenfor området</li> </ul>
• <b>Skredkartlegging, (KU)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En mindre del av planområdet, (deler av F/I-3, F1, VS-1 og GS3 samt hele VG1, VG2, GS1 og GS2), ligger innenfor skredgrense.</li> <li>- Reguleringsplanbestemmelsene stiller krav til rassikring før byggestart innenfor området, (rekkefølgekrav).</li> </ul>
• <b>Naturtypekartlegging, (KU)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen særskilt bevaringsverdige naturtyper.</li> </ul>
• <b>Kulturminne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er ikke gjort kulturminnefunn i planområdet som er i konflikt med reguleringsplanen.</li> <li>- Funntilstand skal rapporteres til kulturvernmyndighetene.</li> </ul>
• <b>Kollektivterminal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny kollektivterminal for Nordkjosbotn tilrådes lagt mellom Shell og nåværende E6, alternativt "Kvienjordet I"</li> </ul>
• <b>LNG-terminal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminalen bygges/sikres i hht. krav fra DSB.</li> </ul>

Rådmannens hovedkonklusjon mht. planens samlede konsekvenser for miljø og samfunn, er at disse er av en slik art at de ikke vil medføre utilbørlig belastning av Nordkjosbotn som lokalsamfunn. Planen har riktignok noen sidevirkninger som er uheldige, men disse er av en slik art at det er mulig å gjennomføre avbøtende tiltak for å demme opp for belastende virkninger. For ROS-relaterte tema, (ras, LNG-terminal), ivaretar planen disse gjennom reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav. Planen har imidlertid også positive elementer ettersom den bidrar til tilrettelegging for ny næringsvirksomhet, fastsetter framtidig infrastrukturløsninger for stamveinettet, samt tilrettelegger for å flytte kollektivterminalen i Nordkjosbotns ut av sentrum.

### ***Planstatus 2011 – mekling mellom Balsfjord kommune og Statens vegvesen***

I henhold til plan og bygningslovens bestemmelser ble det 20.09.2010 meldt planoppstart for reguleringsplan for Nordkjosbotn Sør samtidig som planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn. Etterbehandling av merknader til planprogrammet ble fremmet politisk behandling og vedtatt av formannskapet 12.04.2011.

Formannskapet i Balsfjord kommune, (planutvalget), foretok 01.07.2011 "førstegangsbehandling" av reguleringsplan for Nordkjosbotn Sør. Formannskapet fattet her følgende vedtak:

- 1. Shelltomta omreguleres til kollektivformål og støttefunksjoner, sekundært Kvienjorda.**
- 2. Kryssløsning ved Shell inn til sentrum**
- 3. Vei fra rundkjøring i sør tas ut av planen**

**Detaljplan for Nordkjosbotn Sør, alternativ 1, med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsplanbestemmelser, samt konsekvensutredninger og tilleggsutredninger, med de vedtatte endringene, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser.**

I henhold til formannskapets vedtak, ble reguleringsplan for Nordkjosbotn Sør lagt ut til offentlig ettersyn 26.07.2011 med 6 ukers høringsfrist. I høringsrunden kom det inn 9 høringsuttalelser hvorav tunge merknader fra Statens vegvesen og NVE. Fra Statens vegvesen ble det varslet innsigelse dersom ikke planen ble revidert i forhold til formannskapets vedtatte kryssløsninger på eksisterende E6 og ny E6/E8. Fra NVE var merknadene noe mindre alvorlige, og var relatert til at planen på en bedre måte måtte ivareta håndtering av eksisterende bekkeløp. I forhold til NVEs merknader ble disse ivaretatt ved supplerende/opplysninger endringer i planbeskrivelsen.

I forbindelse med merknadsbehandlingen av Statens vegvesen sine høringsuttalelser 05.10.2011, (PS-sak 142/2011), ble det i rådmannens innstilling gjort tilrådning om at merknadene fra vegkontoret ble tatt til følge, og at planen ble fremmet kommunestyret for "andregangsbehandling" med kryssløsninger som tilfredsstilte Statens vegvesen sine krav. I formannskapets behandling samme dato ble det imidlertid fattet vedtak om at vedtaket fra 01.07.2011 ble opprettholdt, og at Fylkesmannen i Troms ble kontaktet for gjennomføring av mekling om planen mellom Balsfjord kommune og Statens vegvesen.

Mekling mellom partene ble avholdt 09.11.2011 med befaring på Nordkjosbotn og oppfølgende forhandlingsmøte i rådhuset. Deltakere på meklingsmøtet var fylkesmann Svein Ludvigsen og Ole Ramberg, (Fylkesmannen i Troms), Ingeborg Solberg, Rigmor Thorsteinsen og Kjell Grønsberg, (Statens Vegvesen) samt Kjell-Sverre Myrvoll, (varaordfører Balsfjord kommune), Hogne Eidissen, Viggo Jørn Dale og Siri Skaalvik, (administrasjonen i Balsfjord kommune).



I meklingsmøtet ble det fra Balsfjord kommune framsatt argumenter for at den valgte planløsningen som ble vedtatt lagt ut på høring 01.07.2011 ville være mindre kostnadskrevende for kommunen å bygge, at planløsningen ville bedre ta hensyn til næringslivet i Nordkjosbotns interesser samt beboerne i området bo- og levekår. Fra Statens vegvesens side ble det argumentert mot kommunens valgte planalternativ at kryssløsningene i planen ble vurdert som trafikkfarlige og at de ville gi uheldige kjøremønstre. Det ble videre påpekt at etatens vegnormaler definerer stamveiene som avkjøringsfrie, og at kriteriene for avkjøring slik som Balsfjord kommune ønsker i planområdet, ikke er tilfredsstillende. Fra Statens vegvesen ble det understreket at innsigelsesvarselet til planen ville bli opprettholdt uavhengig av Balsfjord kommunes argumentasjon dersom innholdet i merknadene ikke ble tatt til følge.

Utfallet av meklingen konkluderte med at det skulle tas en pause i forhandlingene for at partene skulle kunne undersøke hvilke endringer som kan gjøres i planforslaget slik at Statens vegvesens varsel om innsigelse kunne trekkes.

I påfølgende forhandlinger og drøftinger mellom Balsfjord kommune og Statens vegvesen, kom det til enighet om at Statens vegvesen sine merknader til kryssløsninger på E6/E8 ble innarbeidet i planen, og at plandokumentet justeres i henhold til disse. Resultatet av forhandlingene ble forelagt formannskapet, og tatt til følge, (PS-sak 2011/174).

For reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør innebar enigheten mellom partene følgende hovedmomenter:

- Direkte atkomst mellom ny E6/E8 og industriområdet over eiendom gnr. 29/bnr. 20 avvikles, (atkomstalternativet ved Macks Ølbryggeri AS)..
- Shellkrysset avvikles og erstattes av ny rundkjøring på E6/E8.
- Sentrumsveien forlenges fra Shell til ny rundkjøring.
- Ny kollektivterminal lokaliseres primært på Shells eiendom mellom eksisterende E6 og Shells pumpeanlegg. Alternativt lokaliseres ny kollektivterminal etter alternativ "Kvienjorda I", (jfr. lokaliseringsstudie "Ny kollektivterminal for Nordkjosbotn), dersom det ikke er mulig å plassere terminalen på Shells tomt.

I forhold til reguleringsplanvedtaket som opprinnelig ble lagt ut til offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling 01.07.2011, innebærer planforslaget som Balsfjord kommune og Statens vegvesen kom til enighet om, endringer i slikt omfang at dette medfører at planen måtte legges ut til nytt offentlig ettersyn. Disse endringene bestod av:

- Hele Shelltomten er omregulert til kombinasjonsformål "Bensinstasjon/kollektivterminal".
- Kvienjorda I er tatt inn som lokaliseringsalternativ for ny kollektivterminal for Nordkjosbotn og regulert til arealformål "Kollektivterminal".
- Rundkjøring på ny E6/E8 er trukket om lag 20 – 25 meter mot nord, (mot Shellstasjonen)..

For detaljert informasjon om revidert reguleringsplan for Nordkjosbotn Sør, vises det til vedlagt plankart.

### ***Offentlig ettersyn og merknadsbehandling etter ny førstegangsbehandling 15.02.2012***

Reguleringsplan for Nordkjosbotn Sør ble gitt ny førstegangsbehandling av formannskapet 15.02.2012. Planen ble deretter lagt ut til ny høring 17.02.2012 med 6 ukers høringsfrist. Etter fristens utløp hadde Balsfjord kommune journalført 11 merknader til planutkastet. Disse oppsummeres i påfølgende avsnitt. Det anmerkes at planbestemmelsene etter høringsrunden er presisert på enkelte punkter, samt at det er foretatt oppretting av feil bestemmelsene.

I henhold til PBLs § 12-12 skal det vises hvordan innkomne uttalelser til forslaget har vært vurdert samt hvilken betydning disse er tillagt. I rådmannens saksfremlegg er dette håndtert gjennom rådmannens kommentarer og drøftinger av merknadene.

#### **Bobilnord Troms AS:**

Merknad fra Bobilnord Troms AS er datert 25.03.2012, og journalført i kommunens postjournal 2. april 2012. Merknaden er således mottatt av kommunen etter at høringsfirsten er løpt ut. Rådmannen tilrår allikevel merknaden til behandling.

#### *Merknadsinnhold:*

Merknadens hovedkommentarer omhandler senterets arealutfordringer og knappe arealfasiliteter. Konkret påpekes det at planlagt gang og sykkelsti GS4 sør for forretningen presser virksomhetens arealer og gjør atkomsten til butikkens port for innkjøring av biler vanskelig. Det argumenteres videre for at det allerede er etablert mange og gode gang og sykkelstiløsninger fra Nordkjosbotn sentrum til det nye industriområdet.

Bobilsenteret kommenterer også planens fjerning av dagens Shellkryss. Det hevdes her at eksisterende løsning er den mest gunstige for næringslivet i Nordkjosbotn, og gir den enkleste atkomsten til sentrum.

#### *Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Det anmerkes innledningsvis at den aktuelle GS-stien er lokalisert på Bobilsenterets eiendom kun de siste 25 meterne før den munner ut i Sentrumsveien. Den resterende delen er lagt over gnr. 29/bnr. 7. Det er avholdt en kort befaring med daglig leder av bobilsenteret 30.03.2012, og det fremkom her at senteret benytter arealene for planlagt GS-sti som oppstillingsplass for bobiler/campingvogner.

Til tross for denne arealdisponeringen, viste befaringen at det allikevel areal nok for større bobiler til å gjøre en 180 graders sving og kunne kjøre inn gjennom butikkens port. Det anmerkes også at eier og daglig leder av virksomheten er i dialog vedrørende kjøp av arealer bak senteret. Dette vil medføre at nåværende oppstillingen av vogner langs planlagt GS4 vil kunne flyttes til baksiden av bygget. Noe som igjen vil frigjøre areal rundt innkjøringsporten.

#### *Håndtering av merknaden:*

Merknaden tas ikke til følge.



**CBRE Atrium AS på vegne av AS Norske Shell:**

Merknad fra AS Norske Shell v/CBRE Atrium AS er datert 29.03.2012, og journalført i kommunens postjournal 17. april 2012. Merknadsdokumentet er imidlertid oversendt Balsfjord kommune på epost innen høringsfristen.

*Merknadsinnhold:*

CBRE Atrium AS utfører på vegne av AS Norske Shell enkelte tjenester innenfor eiendomsforvaltningsområdet.

I merknaden er det anført at CBRE Atrium AS ikke har mottatt høringsdokumenter, men at selskapet har fått oversendt detaljsskisse for ny kollektivterminal for Nordkjosbotn av plan og næringssjef Viggo Jørn Dale 22.11.2011.

Når det gjelder CBREs kommentarer til planforslaget er hovedmerknaden knyttet til at lokalisering av kollektivterminal på AS Norske Shells sin eiendom forutsetter enighet om avtale om leie og vedlikehold av arealet som terminalen vil beslaglegge. Det er videre en forutsetning at AS Norske Shell ikke får kostnader for alle endringer knyttet til etableringer, bl.a. flytting av nedgravde bensintanker. Balsfjord kommune har fått oversendt kostnadsestimater for flytting av tankanlegg.

*Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Rådmannen anmerker innledningsvis at plandokumenter er oversendt AS Norske Shell i henhold til kommunens eiendomsregister. Det påligger AS Norske Shell å videreformidle disse dokumentene i tilfeller der selskapet benytter eksterne konsulenter i planbehandlingssaker. CBREs kommentarer om at de har mottatt plandokumentene like før høringsfristen er etter rådmannens vurdering ikke kommunens ansvar. Problemstillingen ble imidlertid løst i praksis ved at CBRE fikk oversendt plangrunnlaget digitalt på mail fra kommunen, og ved at konsulenten overholdt høringsfristen.

Vedrørende høringsmerknadens innhold, viser Balsfjord kommune til at fremforhandling av avtale om lokalisering av ny kollektivterminal for Nordkjosbotn på Shells eiendom er Troms fylkeskommune v/Troms fylkestrafikk og Statens vegvesen sitt ansvar.

*Håndtering av merknaden:*

Merknaden tas til orientering.

**Nordkjosbotn næringsforening:**

Merknad fra Nordkjosbotn næringsforening er datert 29.03.2012, og journalført i kommunens postjournal 30.03.2012.

*Merknadsinnhold:*

Hovedinnholdet i høringsuttalelsen fra Nordkjosbotn næringsforening kan oppsummeres ved at næringsforeningen ønsker en annen planstruktur enn det kommunens forslag inneholder. I hovedsak argumenteres det for at den nye reguleringsplanen endres fra høringsgrunnlaget på fem hovedområder:

- a) Hovedkryss/rundkjøring for ny E6/E8, fylkesvei 295 samt atkomst til nytt industriområde etableres nord for Vekta. Det argumenteres at dette vil gi optimalisert utnyttelse av næringsarealene på Kvienjorda, eksisterende bebyggelse får ikke trafikk i "hagen" samtidig som langtransporten får enkel tilgang på hviletidsparkering/nattparkering.
- b) Dagens kryssløsning ved Shell opprettholdes. Det argumenteres her for at dette er en "nødvendighet", og at løsningen vil gi god tilgjengelighet fra sør inn til sentrum for tungtrafikk og busser.
- c) Nytt hovedkryss for ny E6/E8 og ny industrvei etableres mest effektivt ved vekststasjonen. Her fremlegger næringsforeningen to alternativ, (C1 og C2), hvor C1 vurderes som å være best.
  - ⇒ C1 – Ny rundkjøring etableres nord for Vekta. Ny E6/E8 følger lifoten til Halvorfjellet, mens den nye industriveien legges parallelt med byggegrensen for E6/E8 for å forenkle rassikringen, (jfr. vedlegg C1).
  - ⇒ C2 – Ny rundkjøring etableres sør for Vekta. Ny E6/E8 følger lifoten til Halvorfjellet, mens den nye industriveien knyttes til samme kryss som i C1, men industriveien legges i henhold til kommunens forslag midt på Kvienjordet og nordover, (jfr. vedlegg C2).
- d) Ny kollektivterminal og korttidsparkering etableres bak Kubenbygget. Det fremholdes fra næringsforeningen at kommunens forslag om å flytte terminalen til området ved Shell/Kvinejorda er kostbar og lite praktisk. Det anmerkes at plassen bak Kuben er stor nok til et 10-talls busser og vil fungere godt som avstigning/påstigningsområde. Videre får elevene fra videregående skole lett adgang til hjemreise samtidig som arealene vil gi gode servicetilbud for ventende passasjerer.
- e) Det må etableres mulighet for gjennomkjøring for personbiler fra Skogveien til industriområdet, samt at området ved vekststasjonen må tas inn i reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør.

Høringsuttalelsen er signert medlemmene i Nordkjosbotn næringsforening, (17 bedriftssignaturer). Høringsinnspillet er vedlagt illustrasjonsmateriale og kartgrunnlag.

*Rådmannens kommentarer/droftinger:*

Rådmannens hovedkommentar til høringsinnspillet fra Nordkjosbotn næringsforening er relatert til at løsningene som skisseres ikke er forenelig med Statens vegvesen sine merknader i forbindelse med 1. gangs behandling av planen 01.01.2011 og 05.10.2011.

Næringsforeningens skisse til planmodell innebærer opprettholdelse av en 3-kryss struktur i Nordkjosbotn. Det var denne løsningen som vegvesenet varslet innsigelse til mot ved 1. gangs behandling 01.07.2011, varslet opprettholdelse av innsigelsen i forbindelse med revidert 1. gangs behandling av planen 05.10.2011, samt som var gjenstand for mekling i regi av Fylkesmannen i Troms mellom kommunen og Statens vegvesen 09.11.2011. Det vises videre til at formannskapet i Balsfjord kommune 23.11.2011, (PS-sak 2011/174), som resultat av meklingen vedtok å ta vegvesenets sitt innsigelsesvarsel til følge og å endre planen i henhold til varselet. En endring av planen ved å vedta næringsforeningens planløsninger vil utvilsomt resultere i at Statens vegvesen ved planens klagerunde vil fremsette klage. Planen vil deretter bli sendt til Fylkesmannen som klagesak. Det vil mao. ikke være mulig å få reguleringsplanen stadfestet i juni 2012. Konsekvensen av dette igjen vil være at ny industrivei ikke vil kunne ha byggestart som planlagt 01.01.2013. Utsatt byggestart vil ha betydelige og meget uheldige konsekvenser for trafikksikkerhet, trafikkavvikling og næringsutvikling i Nordkjosbotn. I tillegg vil Balsfjord kommune stå i fare for at bevilgede RUP-midler på kr. 16,5 millioner vil bli trukket tilbake fra fylkeskommunen pga. at prosjektet ikke realiseres som planlagt.

I forhold til løsningene som fremsettes fra næringsforeningen argumenteres det fra rådmannen at modellene har flere faglige svakheter. For det første opprettholdes en 3-kryssløsning som gir en unødig uheldig trafikkavviklingssituasjon – dette gjelder både i forhold til trafikksikkerhet, effektivitet i trafikkavviklingen. Rådmannen peker her særlig på at valgt veiløsning vil effektivisere og sikre trafikkavviklingen mellom sentrum og næringsområdet ved at kjøretøy som skal fra det ene området til det andre ikke behøver å kjøre ut på E6/E8. Videre anmerkes det at ved planlegging av nye næringsarealer er det mest effektivt å legge infrastruktur på en slik måte at det kan etableres næringsstomter på begge sider av veien. Dette har med arealutnyttelse og kostnadseffektivisering å gjøre. Dersom infrastrukturen til det nye industriområdet legges i byggegrensen mot ny E6/E8, vil dette medføre meget dype og arronderingsmessig uhensiktsmessige tomtearealer. Videre vil infrastrukturføringene inn på tomtene vil bli lange og kostbare for nye næringsvirksomheter.

I sitt høringsforslag foreslår næringsforeningen å legge den nye rundkjøringen til området ved Vekta. Rådmannen kommenterer her at dersom dette alternativet skal realiseres, vil det medføre at reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør må utvides og omarbeides i sin helhet som følge av omfattende endringer. Dette vil igjen medføre at revidert/utvidet planprogram og ny plan med supplerte KU-er må legges ut på ny høringer. I realiteten vil dette medføre at planen sa ikke ville kunne stadfestes før høsten 2013. I tillegg vil det være stor usikkerhet knyttet til Statens vegvesens vurdering av kryssløsningene forslått i C1 og C2. Det vises her til at Statens vegvesen i forbindelse med arbeidet med kommunedelplanen for ny E6/E8 mot Storfjord, har vurdert og forkastet plassering ved Vekta.

Vedrørende kollektivterminalen på Nordkjosbotn, argumenterer næringsforeningen med at areal til ny terminal ikke bør reguleres inn i planen, men at ny terminal bør plasseres mellom Kuben og Nordkjoselva. Rådmannens kommentar i forhold til dette argumentet er forankret i konklusjonene fra rapporten "Ny regional ruteterminal Nordkjosbotn", (24.06.2011). Her tilrår arbeidsgruppen bak rapporten at beste plassering for ny terminal er i tilknytning til Shells bensinstasjon, med Kvienjorda I som sekundære alternativ.



I rapporten ble 7 ulike lokaliseringer vurdert, og Shell og Kvienjorda I kom best ut etter en samlet vurdering av 6 ulike kriterier: 1) Nærhet til hovedvei, 2) Av- og påstigningstid, 3) Sentrumsnærhet, 4) Arealer og arealkvalitet, 5) Trafikksikkerhet og 6) Driftskonsept.

Når det gjelder næringsforeningens avsluttende merknad om at det må etableres gjennomkjøringsmulighet fra Skogveien til industriområdet for personbiler, anmerker rådmannen at dette er et tema som ikke er relevant for reguleringsplanen. Problemstillingen vil i stedet bli vurdert av rådmannen og fremmet for politisk behandling som separat sak høsten 2012.

*Håndtering av merknaden:*

Merknaden tas ikke til følge.

**Björg-Heidi Kristensen og Per-Atle Karlsen:**

*Merknadsinnhold:*

Hovedinnholdet i merknadskommentaren fra Kristensen/Karlsen oppsummeres ved at de ikke ønsker at Sentrumsveien forlenges over Kvienjorda. Som en konsekvens av dette, ønsker de opprettholdelse av dagens Shellkryss. Det argumenteres med at bomiljøet for beboerne i området vil bli ødelagt, samt at grunnlaget for forretnings- og jordbruksdrift vil forringes. Når det gjelder Industriveien, mener de at denne bær legges mye lengre opp i lia for å skåne bomiljø for støy.

*Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Kristensen/Karlsens merknader innebærer opprettholdelse av Shellkrysset og fjerning av forlengelsen av Sentrumsveien. Løsningen er den samme som Statens vegvesen har varslet innsigelse mot i forbindelse med 1. gangs behandling av reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør 01.07.2011 og 05.10.2011. Imøtekommelse av Kristensen/Karlsens merknad vil medføre at Statens vegvesen vil ved planens klagerunde etter 2. gangs behandling vil fremme klage på vedtaket. Dette vil igjen medføre at det ikke vil være mulig å få reguleringsplanen stadfestet i juni 2012.

Kristensen/Karlsen anmerker ønske om å legge Industriveien mye lengre opp i lia mot E6/E8. Rådmannen viser her til sin drøfting av samme merknadsforslag under behandlingen av Nordkjosbotn næringsforenings merknadsinnspill.

*Håndtering av merknaden:*

Merknaden tas ikke til følge.

## **Anna og Halvard Kristensen:**

### *Merknadsinnhold:*

Kristensen innleder sin merknadskommentar med at kommunen skal tilrettelegge for nye næringsetableringer,, utvikle Nordkjosbotn og tenke fremover, gjøre Nordkjosbotn attraktivt, ikke stoppe utviklingen, beboerne skal trives og være stolt av Nordkjosbotn, beboerne ønsker å bli hørt og ha innflytelse på de folkevalgte samt at Balsfjord kommune må følge sine egne vedtak i henhold til Fredrikstaderklæringen<sup>1</sup>.

Løsningsmessig ønsker Kristensen at reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør deles opp i to deler: - en kortsiktig del hvor Industriveien reguleres inn, samt en langsiktig del for resten av Nordkjosbotn Sør. Den eksisterende planen går Kristensen i mot ettersom den vil rasere framtiden til Nordkjosbotn. Videre er Kristensen uenig i at det planlegges/anlegges ny vei fra den nye rundkjøringen over Kvienjorda til Shell, (forlengelse av Sentrumsveien), ettersom næringsareal ødelegges. Kristensen åpner imidlertid for å kunne godta at forlengelsen av Sentrumsveien legges parallelt med dagens E6 med 10 meters mellomrom mellom veiene.

Som avbøtende tiltak mot den nye infrastrukturen, ønsker Kristensen støyvoll mot forlengelsen av Sentrumsveien og mot Industriveien. Det som følge av støyproblemer knyttet til den nye industrien. Det påpekes også fra Kristensen at det må bygges et nytt kloakksystem til Sentrumsveien sør dersom den nye Industriveien bygges på nedsiden av husene.

Som grunneiere i det regulerte området ønsker Kristensen å være med på regulering av næringsstomtene ettersom de ønsker å utvikle og selge dem selv. Det kreves videre at alt av dyrket mark, inklusiv jordet på nedsiden av Vekta, reguleres og at det reguleres inn en undergang til dette området. Videre må området rundt bebyggelsen som er boligformål gjøres større slik at ikke fjøs, uthus og garasjer ikke havner på industriareal. Kristensen vil få taksert eiendommen før og etter en eventuell infrastrukturbygging. Er denne taksten lavere etter bygging pga. støy og forurensing, så vil Kristensen kreve erstatning fra kommunen.

---

<sup>1</sup> **Fredrikstaderklæringen** er en avtale inngått mellom kommuner, fylkeskommuner og organisasjoner og lokalsamfunnet for å bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling. Avtalen ble utformet på landskonferansen 9–11. februar 1998 i Fredrikstad om lokalsamfunnets innsats for en bærekraftig samfunnsutvikling. Erklæringen er en oppfølging av FNs miljø- og utviklingskonferanse i Rio i 1992 (Riokonferansen) til lokale myndigheter om:

- å mobilisere egne innbyggere i organisasjoner og næringsliv gjennom lokale handlingsplaner for en bærekraftig utvikling, (lokal Agenda 21)
- at lokale myndigheter må ta ansvar for å engasjere innbyggerne i dette arbeidet og sikre aktiv deltakelse, medansvar og medbestemmelse
- at lokalsamfunn har en nøkkelrolle i å virkeliggjøre en bærekraftig utvikling og at miljø- og utviklingsspørsmål håndteres best ved deltakelse fra de som blir direkte berørt
- at utfordringen fra Rio også kan bidra til å fornye lokaldemokratiet i Norge

*Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Hovedmerknaden i Kristensens høringsinnspill er at de ikke ønsker planløsningen som innebærer forlengelse av Sentrumsvei fra Shell til ny rundkjøring for E6/E8. I tillegg ønsker de at dagens Shellkryss opprettholdes. Løsningen er den samme som Statens vegvesen har varslet innsigelse mot i forbindelse med 1. gangs behandling av reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør 01.07.2011 og 05.10.2011. Imøtekommelse av Kristensen/Karlsens merknad vil medføre at Statens vegvesen vil ved 2. gangs behandling vil fremme klage på vedtaket. Dette vil igjen medføre at det ikke vil være mulig å få reguleringsplanen stadfestet i juni 2012.

Som alternativ til å forlenge Sentrumsveien fra Shell til ny E6/E8-rundkjøring som foreslått i planen, skisseres Kristensen en alternativ løsning hvor den forlengede Sentrumsveien legges parallelt med dagens E6. Rådmannens kommentarer til dette forslaget er at løsningen vil innebære at veien da vil måtte bygges over arealer som i planen er avsatt til kollektivformål. I tillegg peker rådmannen på at Kristensens forslag i praksis vil medføre en uheldig geometrisk kurvføring fra rundkjøringen til Shell. Løsningen vil medføre at veien må legges i en kurvatur mot eksisterende E6, for deretter å tas tilbake mot påkoblingspunktet på Sentrumsveien – dvs. i en slags S-form.

Når det gjelder forslaget med å dele reguleringsplanen i to deler, viser rådmannen her til at dette vil være en meget lite rasjonell løsning. I planarbeid er det udiskutabelt mest fornuftig og hensiktsmessig å se alle arealene i et planområde i sammenheng. Rådmannen peker også på at både kostnads- og tidsaspektet ved å kjøre to planrunder vil gjøre planen dobbelt så ressurskrevende. For problemstillingen om at boliger, fjørs, garasjer og uthus ikke reguleres til industriformål, og at arealformålet for disse gjøres større, viser rådmannen til at dette ønsket er i all hovedsak ivarett ved at areal til boligformål er utvidet sammenlignet med tidligere planversjoner. Rådmannen poengterer at boligformålsarealet ikke bør være større i det aktuelle området ettersom man da vil kunne risikere at det bygges nye boliger tett inntil det kommende veisystemet.

Vedrørende Kristensens merknad om at alt jordbruksareal, inklusiv arealet nedenfor Vekta, reguleres inn i planen, er det rådmannens kommentar at planområdet i all hovedsak omfatter disse områdene. Når det gjelder arealene nedenfor Vekta samt undergang, ligger dette utenfor planområdet, og vil således ikke være gjenstand for regulering. For avløpsproblematikken som reises av Kristensen, ivaretas dette av Balsfjord Kommunalteknikk KF.

I merknadskommentaren krever Kristensen at de som grunneiere vil være med på regulering av næringstomtene, samt utvikle og selge dem selv. Rådmannen presiserer her at den foreliggende planen har form som reguleringsplan, og at arealdisponeringene som gjøres her vil ha juridisk bindende virkninger når planen er stadfestet. "*Juridisk bindende*" vil her si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt i plankart og i reguleringsplanbestemmelser. Høringsrunden etter 1. gangs behandling åpner for innspill fra berørte parter, og Kristensen har gjennom sitt merknadsinnspill kommet med sine synspunkter. Vedrørende Kristensens ønske om å selv forestå utvikling og salg av næringsarealer, presiserer rådmannen at reguleringsplanen ikke berører eiendomsspørsmålet, og at råderetten over eiendommen vil ligge hos grunneier.



Den eneste problematikken som kan oppstå eiendomsmessig i Nordkjosbotn er relatert til erverv av areal for offentlige infrastrukturløsninger, (veiareal, GS-areal, areal til kollektivformål, mm).

I forhold til Kristensens kommentarer om Fredrikstaderklæringen, refererer rådmannen til fotonote vedrørende innhold. Når det gjelder erklæringens virkning for kommunal forvaltning i Balsfjord kommune, vises det her til at arbeidet med reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør følger Plan og bygningslovens og Forvaltningslovens lovbestemmelser.

#### *Håndtering av merknaden:*

Merknaden tas delvis til følge vedrørende ved at areal til boligformål utvides. Endringen av planen på dette området ansees som uten betydning for andre enn merknadsstiller, og det vurderes derfor ikke som nødvendig å legge planen ut til nytt offentlig ettersyn.

#### **Hans-Bjarne, Gry-Anita, Malin, Anniken, Siren og Leah Kristensen:**

##### *Merknadsinnhold:*

Merknaden fra familien Hans-Bjarne Kristensen er identisk med merknadsdokumentet fra Anna og Halvard Kristensen. Rådmannen viser derfor til gjennomgangen av Anna og Halvard Kristensens merknader.

##### *Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Som følge av at merknaden fra familien Hans-Bjarne Kristensen er identisk med merknadsdokumentet fra Anna og Halvard Kristensen, viser rådmannen til sine kommentarer og drøftinger av Anna og Halvard Kristensens merknader.

Rådmannens hovedkonklusjon er Hans-Bjarne Kristensen m/familie sine merknader ikke tas til følge.

#### *Håndtering av merknaden:*

Merknaden tas ikke til følge.

#### **Odd Theodorsen:**

##### *Merknadsinnhold:*

Odd Theodorsen er nærmeste nabo til Macktomta i øst. Theodorsen anmoder om at man endrer reguleringsplanen og ikke tar med gården Fredheim, (gnr. 26/bnr. 26), på nordsiden av Skogveien. Theodorsens argument er at det ikke er aktuelt å legge om Skogveien mot nord som tidligere diskutert.

*Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Arealet som Theodorsen referer til har betegnelse I-7, og er i planen regulert til industriformål. Rådmannens begrunnelse for regulering av arealet inn i planen er koblet til sikring av utvidelsesmuligheter for Macks Ølbryggeri AS dersom de får behov for å utvide virksomheten i framtiden. En slik utvidelse vil medføre flytting av Skogveien mot nord, og en privatrettslig forhandlingssituasjon mellom Mack AS og grunneier Theodorsen om kjøp. Ved et slikt framtidsscenario vil det være økonomisk fordelaktig for grunneier at det aktuelle arealet allerede er regulert til næringsformål.

Rådmannens hovedkonklusjon er at areal I-7 beholdes i planen for å sikre mulige framtidige utvidelsesmuligheter for Macks Ølbryggeri AS uten å gå gjennom en ny reguleringsplan eller via dispensasjonsvedtak.

*Håndtering av merknaden:*

Merknaden tas ikke til følge.

**Sametinget:***Merknadsinnhold:*

Sametinget varslet i brev journalført i Balsfjord kommune 22.03.2012 befaringsplanområdet for Nordkjosbotn Sør. Denne befaringsplanen ble gjennomført i mai 2012 uten funn av samiske kulturminner.

Sametinget har derfor ingen merknader til reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør.

Dersom det allikevel under arbeid i terrenget kommer fram kulturminner som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget og Troms fylkeskommunes kulturetatskontor.

*Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Det foreligger ingen merknader fra Sametinget vedrørende reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør.

*Håndtering av merknaden:*

Merknadsdokumentet fra Sametinget tas til etterretning.

**Reindriftsforvaltningen i Troms:***Merknadsinnhold:*

Reindriftsforvaltningen i Troms er Balsfjord kommunes reindriftsfaglige høringspart i arealplansaker.

I praksis fungerer høringen hos reindriftsnæringen ved at kommunen sender høringsgrunnlag til Reindriftsforvaltningen. Deretter videreformidler forvaltningen plangrunnlag og utredninger til berørte reindriftsinteresser i det aktuelle området.

I plansaken for Nordkjosbotn Sør har Reindriftsforvaltningen videresendt planforslaget til Mauken/Tromsdalen reinbeitedistrikt med svar og merknadsfrist 22.03.2012. Reindriftsforvaltningen sier i sitt tilskriv til reinbeitedistriktet at dersom distriktet ikke avgir skriftlig svar innen 22.03.2012, regner forvaltningen med at distriktet ikke har merknader til tiltaket eller til reindriftsagronomens foreløpige vurderinger. Reindriftsagronomens foreløpige vurdering innebærer ingen merknader til tiltaket.

Ved høringsfristen for planens utløp har Balsfjord kommune ikke registrert høringsmerknader til saken utover reindriftsagronomens foreløpige vurdering som innebar ingen merknader til tiltaket.

*Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Det foreligger ingen merknader fra Reindriftsforvaltningen vedrørende reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør.

*Håndtering av merknaden:*

Merknadsdokumentet fra Reindriftsforvaltningen tas til etterretning.

### **Troms Kraft Nett AS:**

*Merknadsinnhold:*

Troms Kraft Nett AS (TKN) ønsker å medvirke i planarbeidet med reguleringsplan for Nordkjosbotn Sør. Begrunnelsene for dette er å sikre at TKNs installasjoner vises i planen, tidlig kunne vurdere konsekvenser og kostnader ved flytting av anlegg, avklare behov for nye strømanlegg og få med eventuelt nye installasjoner i planen, vurdere totalt elektrisk energibehov i planområdet samt avklare alternative energikilder, (eks. fjernvarme), samt samordne plan og prosjekteringsarbeid med annen infrastruktur. I tillegg ønsker TKN at utbyggere av nye virksomheter i planområdet skal være kjent med TKNs krav til utbygger før planlegging og bygging av nye virksomheter starter opp. TKN ønsker derfor at det tas inn i reguleringsbestemmelsene formulering om at nye utbyggere skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuelle nettløsninger.

*Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Merknadene fra TKN er ivarettatt gjennom planarbeidet gjennom møter med TKN, samt i forbindelse med det parallelt med reguleringsplanen pågående prosjekteringsarbeidet for vei, vann og avløp, (VVA). Ved utbyggingen av Industriveien vil all nødvendig infrastruktur til tomtegrensene bli bygd ut. Det har videre ikke kommet signaler om at TKN har behov for å få regulert inn arealformål i planområdet til installasjonsanlegg, trafostasjoner, o.l.



Når det gjelder flytting av installasjoner er dette begrenset til at kraftkabel i luftspenn over Macks tomt/fabrikkområdet er lagt i jord. Kostnadene for dette er dekket av Macks Ølbryggeri AS.

Vedrørende TKNs ønske om at det i reguleringsplanbestemmelsene skal innarbeides krav om at utbygger skal ta kontakt med TKN for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning, er det rådmannens vurdering at dette avvises. Begrunnelsene er her relatert til at dette forholdet blir ivaretatt ved prosjektering/utbyggingen av Industriveien.

#### *Håndtering av merknaden:*

Merknadskommentarene fra Troms Kraft Nett AS er ivaretatt gjennom plan og prosjekteringsarbeidet for Nordkjosbotn Sør/ny Industrivei.

#### **Troms fylkeskommune, Kulturetaten:**

##### *Merknadsinnhold:*

Troms fylkeskommune, Kulturetaten, kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet som tilhører fylkeskommunens ansvarsfelt.

Fylkeskommunen anmerker videre at dersom det under arbeid i terrenget kommet fram kulturminner som viser eldre aktivitet i området, må dette meldes fra til kulturmyndighetene. Videre er det ønskelig at estetiske hensyn skal vektlegges i plan og byggesaksbehandlingen. Det anmodes fra fylkeskommunen at disse innspillene innarbeides i plandokument og reguleringsplanbestemmelser.

##### *Rådmannens kommentarer/drøftinger:*

Rådmannen anmerker at fylkeskommunens innspill vedrørende meldeplikt og funn av eldre kulturgjenstander samt estetiske hensyn, er innarbeidet i planbestemmelsene for Nordkjosbotn Sør som pkt. 3.2.1, (estetikk), og 3.5.1, (meldeplikt kulturgjenstander).

#### *Håndtering av merknaden:*

Troms fylkeskommunes merknader er innarbeidet i reguleringsplanbestemmelsene for Nordkjosbotn Sør.

#### **Vurderinger:**

Etter gjennomført meklingsrunde i regi av Fylkesmannen i Troms mellom Balsfjord kommune og Statens vegvesen vedrørende kryssløsninger i reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør, samt etter drøftings- og forhandlingsmøter direkte mellom Balsfjord kommune og Statens vegvesen høsten 2011, ble det utarbeidet en felles akseptabel planløsning for både Balsfjord kommune og Statens vegvesen. Denne planløsningen ble vedtaksfattet av formannskapet 15.02.2012, og lagt ut på høring med 6 uker høringsfrist.

Av de registrerte høringsuttalelsene til førstegangsbehandlingen av planen er hovedvekten innspill fra beboere og næringsliv i Nordkjosbotn. Hovedkommentaren fra disse er at dagens Shellkryss skal opprettholdes, og at den forlengede Sentrumsveien ikke skal bygges. Dersom disse innspillene tas inn i planen, vil dette medføre innsigelse fra Statens vegvesen i hht. PBLs § 1-9 *Forholdet til forvaltningsloven og klage*. Det er derfor rådmannens klare vurdering at dersom reguleringsplanen for Nordkjosbotn Sør justeres for å ta de private innspillene gjennomgått i merknadsbehandlingen, vil dette forskyve ferdigstillelsen av planen betydelig. Dette vil igjen ha omfattende negative virkninger og konsekvenser for innbyggere og næringsliv i bygda særlig mht. trafikksikkerhet trafikkavvikling. Inntil Industriveien er ferdigstilt, vil nemlig all trafikk være nødt til å ledes gjennom Sentrum og Skogveien. På økonomisiden vil kommunen kunne risikere at tildelte RUP-midler til infrastrukturtiltak i Industriveien trekkes tilbake fra fylkeskommunen.

Rådmannen anmerker avslutningsvis i sin vurdering at kommunen gjennom planprosessen har forsøk å komme alle merknader fra grunneiere, beboere, næringsliv og offentlige institusjoner i møte. Etablering av en felles oppslutning av planen har imidlertid ikke vært mulig å få til fra alle parter. Dette skyldes at noen aktører er betydelig mer berørt enn andre, og at planen uunngåelig griper inn i deres eiendommer på en etter deres vurdering, utilbørlig måte.

Med referanse til foreliggende saksutredning foretar rådmannen følgende innstilling til vedtak:

#### **Rådmannens innstilling:**

Detaljplan for Nordkjosbotn Sør datert 30.05.2012 med tilhørende planbeskrivelse datert 23.06.2011 og reguleringsbestemmelser datert 30.05.2012 med konsekvensutredninger og tilleggsutredninger, vedtas i henhold til plan og bygningslovens § 12-12.

#### **Behandling i Kommunestyret - 13.06.2012:**

FrP v/Åge Abrahamsen fremmer følgende utsettelsesforslag:

1. Utsettelse av Sentrumsplan Nordkjosbotn Sør i ett år.
2. Starte bygging av midlertidig Industrivei fra vekta der gamle E6 slutter, og videre i li-foten mot industriområdet.

Det ble votert over utsettelsesforslaget fra Åge Abrahamsen.

Utsettelsesforslaget falt med 20 mot 7 stemmer

Deretter ble det votert over rådmannens innstilling.

Rådmannens innstilling vedtatt med 19 mot 8 stemmer.

**Vedtak i Kommunestyret - 13.06.2012:**

**Detaljplan for Nordkjosbotn Sør datert 30.05.2012 med tilhørende planbeskrivelse datert 23.06.2011 og reguleringsbestemmelser datert 30.05.2012 med konsekvensutredninger og tilleggsutredninger, vedtas i henhold til plan og bygningslovens § 12-12.**

Etter fullmakt

Torunn Guleng  
sekretær