

Vår saksbehandler
Einar Hamnvik, tlf 41524849

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
92/19	Formannskapet	22.05.2019

Særutskrift: Forhåndsvurdering reguleringsplan gnr/bnr: 36/6, 36/26 m.fl.**Vedlagte dokument:**

1. Planinitiativ - Nordkraft AS
2. Avklaring av forholdet til KU-bestemmelser i PBL

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

(Ingen dokumenter)

Saksopplysninger:

Balsfjord kommune har mottatt et planinitiativ og forespørsel om forhåndsvurdering av regulering på eiendommene gnr/bnr 36/6, 36/26 m.fl. i Stormoen-området. Det er gjennomført avklaringsmøte mellom tiltakshaver og administrasjonen den 8.04.2019.

Forslag til ny arealbruk må gjennomgå en forhåndsvurdering i det faste utvalget for plansaker. En slik vurdering på et tidlig stadium i prosessen vil gi et tydelig signal til tiltakshaver om hvorvidt tiltaket er i samsvar med de politiske ønsker for arealdisponeringen i kommunen.

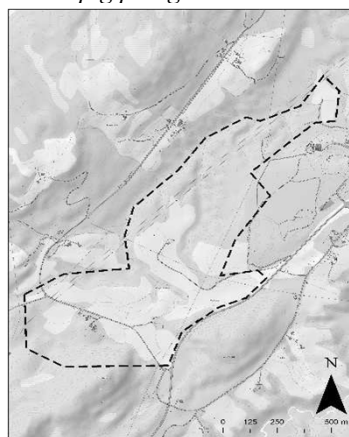
Beliggenhet og forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og pågående arbeid med KPA:

Deler av ønsket planområde i Stormoen-området er avsatt til næringsformål (N4) i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA). Resterende areal er avsatt til LNFR-formål. Deler av planområdet omfattes videre av hensynssone H810 (krav om felles planlegging) og hensynssone H520, hensyn til reindrift. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal det foreligge detaljreguleringsplan for N4 for gjennomføring av søknadspliktige tiltak kan gjennomføres. Utover dette er det ingen bestemmelser for næringsformål.

Utsnitt KPA.



Foreløpig plangrense.



LNFR areal som nå ønskes omregulert til næringsformål var opprinnelig foreslått avsatt til næring i KPA. I konsekvensvurderingen for området anså man foreslått arealbruk som uproblematisk, da en næringsetablering ville gi flere positive enn negative konsekvenser for miljø og samfunn. Det er igangsatt revisjon av KPA, og planprogram for kommuneplanens arealdel 2018-2028 har vært ute på høring, fristen for innspill gikk ut 16.11.18. Iht. revisjonsarbeidet er område N4 planlagt utvidet. Planområdet grenser mot plan 202 Stormoen avfallssenter, vedtatt 01.01.2000.

Det pågår et arbeid med hensikt å utvikle avfallssenteret på Stormoen, antatt innenfor rammene av gjeldende plan.

På østsiden av E6 ligger det et større regulert industriområde, Stormoen industriområde, plan 151, vedtatt 21.08.2007.

Øvrige opplysninger hentet fra foreliggende planinitiativ.

Området ønskes bebygget med flere større datahaller med tilhørende anlegg, det er også aktuelt å etablere andre typer næringsbebyggelse. Utnyttelsesgrad og høyder er ikke avklart pr dags dato. På bakgrunn av planrådets størrelse, tas det utgangspunkt i at samlet utnyttelse av området vil overstige 15 000 m². Planavgrensning og plantype avklares med kommunen i forbindelse med oppstartsmøtet.

Planområdet berører delvis en flyttlei for rein. Planområdet ligger også inne i et vinterbeiteområde. Store deler av området er bebygget, og avsatt til næringsformål i gjeldende arealplan. Virkningene for reindriften anses derfor som uproblematisk.

Deler av foreslått planområdet er i dag dyrket mark. I forbindelse med revisjon av KPA, er denne arealkategorien vurdert erstattet med annet dyrkbart areal. Virkningene av en omregulering vil derfor ikke være vesentlige.

Når anlegget er ferdig bygget vil typiske støykilder være viftestøy fra ventilasjon. Dersom det skal etableres nødstrømsaggregat må disse vedlikeholdskjøres. Støy fra denne type kjøring vil pågå over et kortere tidsrom. Utredning fra tilsvarende anlegg viser at støynivået ved nevnte situasjoner ikke overstiger grenseverdier i T-1442.

Trafikk til og fra området vil øke i form av ansatte som kjører til og fra jobb. Det vil også måtte påregnes noe næringstrafikk og ÅDT vil avhenge av hvilke andre virksomheter som etableres.

Det foreligger ingen skisseprosjekt/konseptmateriell på nåværende tidspunkt. Området skal reguleres til næringsformål og vil bli bebygget med datahaller og eventuelt andre større kompakte næringsbygg. Det skal også etableres internveier, parkeringsplasser, trafo, samt vann- og avløpsanlegg. Området vil mest sannsynlig ha hovedadkomst fra Åsveien. Planen ønskes utarbeidet som en områdeplan, det vurderes om det er behov for å stille krav om detaljreguleringsplan for enkelte delfelt.

Utbyggingsvolum og byggehøyder er ikke avklart på dette tidspunktet. Det vil være snakk om datahaller og næringsbygg med relativt store volum. Datahallene kan eksempelvis komme til å etableres i form av flere haller med en høyde på ca. 10-12 m, med en grunnflate på inntil 4-500 m x 100 m.

Planen skal stille krav om plassering av bebyggelsen. Det skal vurderes om det bør stilles krav til farge- og materialbruk for å minimere synligheten. Det skal også vurderes bruk av vegetasjonsbelter/enkel beplantning.

Store haller og næringsbygg vil være synlig i landskapet. Området har ingen enhetlig struktur og består av både dyrket mark, samt et større næringsområde med avfallssenter og områder med masseuttak. I tillegg er området kupert, noe som vil kunne være med på redusere visuelle virkninger av bebyggelsen.

Plantiltaket anses i utgangspunktet ikke å komme i berøring med vesentlige interesser. Forholdet vil bli nærmere avklart gjennom planprogramfasen. Iht. krav i PBL skal det utarbeides en ROS-analyse for tiltaket. Det er så langt ikke kartlagt noen særskilte risiko- og sårbarhetsfaktorer for tiltaket.

Plantiltaket er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredning, tiltaket utløser krav om konsekvensutredning.

For mer informasjon vises til vedlegg 1 og 2.

Vurdering:

Kommuneplanen legger opp til at arealer for tyngre industri- og næringsetableringer konsentreres til begge sider langs E6 på strekningen fra Tømmerelv til Statnetts nettstasjon ved Kjosvatn.

Kommuneplanen har bl.a. som mål at Balsfjord skal være foretrukket etableringssted for areal-, transport og energikrevende virksomheter gjennom å tilrettelegge store, sammenhengende næringsarealer med gode betingelser for effektiv logistikk med muligheter for integrerte verdikjeder og industrielt miljø. Det er viktig at all næringsrettet infrastruktur møter dagens/fremtidige internasjonale forventninger og behov på en god måte.

Deler av berørte eiendommer er ifølge gjeldende arealdel (2011) avsatt til LNFR område. Deler av omsøkt plantiltak er derfor ikke i tråd med gjeldende arealdel. I følge bestemmelsene pkt 4.3

Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav d) er sone H520 båndlagt i henhold til Lov om reindrift og ifølge pkt 4.4 Hensynssoner etter PBL § 11-8, skal det utarbeides reguleringsplan for Stormoen N4 H810 (krav om felles planlegging) og hensynssone H520, hensyn til reindrift.

Rådmannen viser til at plantiltaket anses i utgangspunktet ikke å komme i berøring med vesentlige interesser. Forholdet vil også bli nærmere avklart gjennom planprogramfasen. Planarbeidet fanges opp av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger og utløser automatisk KU-plikt fordi bygningsmasse overstiger 15000 m². Dette innebærer at planarbeidet i utgangspunktet gjennomføres som detaljregulering med konsekvensutredning.

Etter en samlet vurdering stiller rådmannen seg positivt til igangsetting av planarbeid for datasenter Stormoen, eiendommene gnr/bnr 36/6, 36/26 m.fl.

Ved melding om planoppstart skal denne forhåndsvurderingen være vedlagt.

Rådmannens innstilling:

Balsfjord kommune stiller seg positiv til oppstart av omsøkte regulering av eiendommene gnr/bnr 36/6, 36/26 m.fl.

Behandling i Formannskapet - 22.05.2019:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak fra Formannskapet - 22.05.2019:

Balsfjord kommune stiller seg positiv til oppstart av omsøkte regulering av eiendommene gnr/bnr 36/6, 36/26 m.fl.

Rett utskrift

Mette Toftaker
møtesekretær