

# Regional plan for handel og service i Troms

## Innholdsfortegnelse

1 Nøkkelopplysninger

2 Innledning

3 Formål med planen

4 Rammebetingelser

5 Om de ulike handlingsregionene

5.1 Tromsø-regionen

5.1.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning

5.1.2 Omsetning

5.1.3 Dekningsgrad

5.1.4 Fordeling på ulike senterområder

5.1.5 Potensial for utvidelse av handelsareal

5.1.6 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling

5.1.7 Om sentrumssonen Tromsø sentrum og avlastningssentrene Langnes og Tromsdalen.

5.2 Harstad-regionen

5.2.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning

5.2.2 Omsetning

5.2.3 Dekningsgrad

5.2.4 Bydelsnivå

5.2.5 Potensial for utvidelse av handelsareal

5.2.6 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling

5.2.7 Om sentrumssonen Harstad sentrum, bydelscenteret Kanebogen og avlastningssenteret Seljestad.

### 5.3 Finnsnes-regionen

5.3.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning

5.3.2 Omsetning

5.3.3 Dekningsgrad

5.3.4 Potensial for utvidelse av handelsareal

5.3.5 Status for kommunenes arbeid med senterstruktur og handelsutvikling

5.3.6 Om sentrumssonen Finnsnes sentrum

### 5.4 Bardufoss-regionen

5.4.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning

5.4.2 Omsetning

5.4.3 Dekningsgrad

5.4.4 Potensial for utvidelse av handelsareal

5.4.5 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling

5.4.6 Om sentrumssonen Bardufoss sentrum

### 5.5 Setermoen-regionen

5.5.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning

5.5.2 Omsetning

5.5.3 Dekningsgrad

5.5.4 Potensial for utvidelse av handelsareal

5.5.5 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling

5.5.6 Om sentrumssonen Setermoen

### 5.6 Nord-Troms regionen

5.6.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning

5.6.2 Omsetning

5.6.3 Dekningsgrad

5.6.4 Potensial for utvidelse av handelsareal

5.6.5 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling

5.6.6 Om sentrumssonen Storslett sentrum

5.7 Sjøvegan-regionen

5.7.1 Befolningsgrunnlag og -framskrivning

5.7.2 Omsetning

5.7.3 Dekningsgrad

5.7.4 Potensial for utvidelse av handelsareal

5.7.5 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling

5.7.6 Om sentrumssonen Sjøvegan

6 Regional planbestemmelse og retningslinjer for handelsetableringer i Troms

6.1 Formål

6.2 Regional planbestemmelse for lokalisering og dimensjonering av handelsvirksomheter

6.3 Regionale planretningslinjer for lokalisering og dimensjonering av handelsvirksomheter

6.3.1 Sentrumssoner

6.3.2 Avlastningssentre

6.3.3 Bydelssentre

6.3.4 Lokalisering av plasskrevende varer

6.3.5 Estetikk, universell utforming

6.3.6 Sjøverts transport

6.4 Virkning

6.5 Saksbehandling

7 Sentrumsavgrensinger

7.1 Tromsø sentrum

7.2 Langnes avlastningsområde, Tromsø

7.3 Tromsdalen avlastningssenter, Tromsø

7.4 Harstad sentrum

7.5 Seljestad avlastningssenter, Harstad

7.6 Kanebogen bydelssenter, Harstad

7.7 Finnsnes sentrum

7.8 Bardufoss sentrum

7.9 Setermoen sentrum

7.10 Storslett sentrum

7.11 Sjøvegan sentrum

8 Definisjoner og begrepsavklaringer

9 Handlingsprogram for gjennomføring av planen

# 1 Nøkkelopplysninger

Navn:	Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025
Utgiver:	Troms fylkeskommune ved planavdelingen
Utgave/ikrafttredelse:	3 / Etter fylkestingets behandling og vedtak juni 2018.
Arkivreferanse (ESA):	13/4398
Internett:	<a href="http://www.tromsfylke.no/#/innhold/tjenester/planlegging/planer-og-strategier/">http://www.tromsfylke.no/#/innhold/tjenester/planlegging/planer-og-strategier/</a>

## 2 Innledning

Statlig og regional styring av hvor større handelsetableringer skal lokaliseres har som hensikt å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk og å legge til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg. Utgangspunktet er at det ikke er tillatt å etablere større handelsvirksomheter utenfor sentrum av byer og tettsteder med mindre annet er vedtatt i godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

Regional plan for handel og service i Troms er en revisjon av fylkesdelplan for kjøpesenter i Troms (2003) og erstatter denne etter vedtak i fylkestinget. Planen er utarbeidet i tråd med fylkestingets vedtak i sak 86/12, «Endelig behandling av Regional planstrategi for Troms 2012-2015» og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 8-1 og rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter ([FOR 2008-06-27 nr. 742](#)).

Planen inneholder regional planbestemmelse og retningslinjer for lokalisering og etablering av nye samt utvidelse av eksisterende større handelsetableringer i fylket. Bestemmelsen skal legges til grunn ved utarbeiding av nye planer og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelse. Den vil gjelde foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, kommunedelplaner og kommuneplaner.

Planen er et viktig verktøy for regional samordning, forutsigbarhet og likebehandling ved lokalisering av handelsetableringer i fylket og er et viktig hjelpemiddel for å sikre robuste og attraktive sentrum i fylket.

Til grunn for planen er det utarbeidet en regional handelsanalyse for Troms utført av Asplan Viak våren 2014. Her fremgår status og fremtidig utvikling av handelstilbud, etterspørsel og dekningsgrad for handel basert på omsetningsstatistikk for utvalgte varegrupper og befolkningsutvikling i fylket. Ved modellberegninger basert på befolkningsframskrivinger og endring i kjøpekraft er det sett på potensialet for nytt handelsareal i kommunene og handelsregionene i fylket.

Innspill fra berørte kommuner om status og potensielle utfordringer for handelsutvikling samt ønsket fremtidig utvikling har vært vesentlig for utforming av planen og derav de kartfestede sentrumssonene hvor større handelsetableringer tillates.

For at den regionale planen skal kunne fungere som et effektivt styrings- og samhandlingsdokument, er det nødvendig at den oppdateres jevnlig. Aktivitetene som skal inngå i samband med slik revisjon, fremgår av handlingsprogrammet (kapittel 9).

Til planen er det utarbeidet en planbeskrivelse med konsekvensutredning der planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer er nærmere beskrevet. Konsekvensutredningen er begrenset til forhold og problemstillinger som er relevante på regionalt nivå for å fatte gode beslutninger i forhold til en langsiktig og helhetlig politikk for lokalisering av kjøpesentre i fylket.

### **3 Formål med planen**

Planen skal være et verktøy for regional samordning ved lokalisering av handelsetableringer i fylket og skal sikre forutsigbarhet og likebehandling. Den skal være et viktig hjelpemiddel for å sikre robuste og attraktive sentrum i Troms og bidra til å effektivisere arealbruk slik at inngrep i landbruks-, natur- og friluftsområder blir redusert. Den skal være et viktig bidrag til at nasjonale og regionale mål om jordvern, kulturminnevern og bevaring av det biologiske mangfoldet blir fulgt opp.

## 4 Rammebetingelser

Nasjonale forventninger, Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er de viktigste statlige føringene for planen.

Det foreligger også flere regionale planer som må samordnes med planen (Figur 1 Føringer for regional plan for handel og service) samt planer, mål og strategier i naboregioner og kommuner som er relevante, dette er det tatt hensyn til i planarbeidet.

Se planbeskrivelsen for nærmere utredning av rammebetingelser for planen.

### Figur 1 Føringer for regional plan for handel og service

#### Nasjonale føringer:

- Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesentre
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Nasjonal klima- og miljøpolitikk

#### Regionale føringer:

- Fylkesplan for Troms
- Regional planstrategi for Troms

#### Relevante regionale planer som tas hensyn til:

- Fylkesplan for Troms 2014-2025
- Regional plan for transport 2014-2023
- Regional plan for landbruk 2014-2025
- Regional plan for folkehelse 2008-2013 (under revisjon)



## 5 Om de ulike handlingsregionene

Som grunnlag for revisjonen ble det utarbeidet en regional handelsanalyse for Troms våren 2014. Denne tar utgangspunkt i regioninndeling i fylkesdelplan for kjøpesenter (2003) og senternivåinndelingen definert i fylkesplan for Troms (2014-2025):

### Regionsentrenes nivå og type senter:

Nivå 1 Tromsø

Nivå 2 Harstad og Finnsnes

Nivå 3 Storslett, Bardufoss og Sjøvegan –

- Skjervøy som senter for maritime funksjoner.
  - Setermoen som senter for Forsvarets aktiviteter
- Nivå 4 Øvrige kommunesentre

Nivå 5 Lokale sentre

Analysene har vist at i de åtte regionsentrene skal følgende handelsomland legges til grunn ved beregning av kundegrnlag ved etablering av nye handelstilbud:

Regionsenter	Handelsomland
Tromsø	Tromsø, (Karlsøy)
Harstad	Harstad, Kvæfjord, (Skånland)
Finnsnes	Lenvik, Tranøy, Sørreisa, Torsken, (Berg og Målselv)
Setermoen	Bardu, (Gratangen, Lavangen, Salangen)
Bardufoss	Målselv, Bardu, (Sørreisa og Balsfjord)
Storslett	Nordreisa, Kåfjord, Kvænangen
Sjøvegan	Salangen, Lavangen, Dyrøy, Gratangen, (Bardu, Ibestad)
Skjervøy	Skjervøy, (Nordreisa)

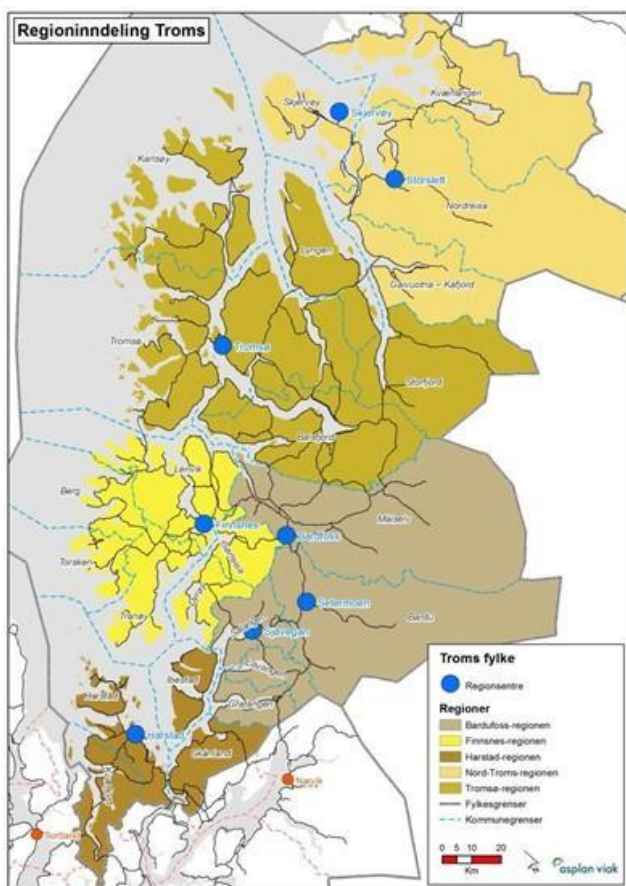
Handelsomland som skal legges til grunn ved beregning av kundegrunnlag i regionene. Kommuner i parentes genererer 3 % eller mindre av innkjøpsturene til regionen.

Befolkningsstatistikk, endring i omsetning og dekningsgrad er utregnet både på kommune- og regionnivå i perioden 2004-2012. Beregnet befolkningsvekst på kommunenivå er basert på SSBs middelsprognose (MMMM<sup>2</sup>). Potensielt utbyggingsareal er basert på disse tallene og er dermed generelt høyt, andre faktorer må tas med i betraktningen før eventuelle utvidelser.

Dekningsgrad er beregnet ut fra gjennomsnittlig forbruk per person i 2012 for utvalgte varegrupper.

I analysen er tall for plasskrevende varer delt opp i 2 grupper: plasskrevende 1: møbler, hvitevare, fargevarer, motorutstyr og plasskrevende 2: byggevarer/hagesenter. Plasskrevende varer er definert som en samlet gruppe i planen (for begrepsforklaringer og definisjoner, se kapittel 8).

Under gis en kort oppsummering av befolkningsstatistikk omsetning, dekningsgrad og potensielt utbyggingsareal for handel for de ulike regionene. I tillegg er det gitt en kort oppsummering av kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling.



Figur 2 Regioninndeling og regionale sentre i henhold til fylkesplan for Troms 2014-2025

## **5.1 Tromsø-regionen**

### **5.1.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning**

Tromsøregionen er den desidert største i Troms med 81910 innbyggere i 2012. Tromsøregionen er den eneste regionen i fylket som har hatt reell befolkningsvekst i perioden fra 2004-2012 på 9,2 %.

Forventet befolkningsvekst frem mot 2030 er 13 % i Tromsø kommune med en endring mellom -7 % og + 6 % i de resterende kommunene i regionen.

### **5.1.2 Omsetning**

Omsetningen i Tromsøregionen utgjør drøyt 50 % av samlet omsetning i fylket. I perioden 2004-2012 har samlet endring for omsetning av detaljvarer vært på 43 % i regionen. Når det gjelder dagligvarer har omsetningen økt med 38 % i perioden 2004-2012, i hele fylket er økningen 35 %.

Når det gjelder utvalgsvarer er det Tromsø og Nord-Troms regionen som har hatt den største veksten i fylket med en økning på 35 % i Tromsø-regionen. Plasskrevende varer (her møbler, hvitevarer, fargevarer og motorutstyr) hadde en økning på 44 % i perioden 2004-2012. for fylket i sin helhet var økningen på 46 %. For hagesenter og byggevarer har økningen vært størst i Tromsø-regionen med en økning på 63 %.

### **5.1.3 Dekningsgrad**

Tromsø-regionen har en dekningsgrad på 112 % samlet for all detaljhandel. Endringen fra 2004 til 2012 er relativt liten.

### **5.1.4 Fordeling på ulike senterområder**

For detaljvarehandel samlet har det vært en gradvis nedgang for sentrum til fordel for Langnes i perioden 2004-2012. Andelen dagligvarer har vært stabil i perioden mens det fortrinnsvis er innenfor utvalgsvarer sentrum har tapt markedsandeler.

### **5.1.5 Potensial for utvidelse av handelsareal**

Befolkningsvekst og økt kjøpekraft tilsier at det vil være et potensiale for utvidelse av dagens handelsareal i Tromsø kommune med i størrelsesorden 30-40 %.

For de resterende kommunene kan det tilsvarende være potensiale for utvidelse på 10-25 %, i første rekke på grunn av økt kjøpekraft. Modellberegningene viser at minst 25 % av potensielt utbyggingsareal for handel i Tromsø må lokaliseres til sentrum dersom sentrum skal kunne opprettholde dagens markeds- og besøksandel.

### **5.1.6 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling**

Gjeldende kommuneplan fra 2012 er ikke rettskraftig på omfanget av handel i avlastningsområder og bydeler. Fylkesmannens innsigelse i 2012 omhandlet frykten for svekkelse av Tromsø sentrum som handelssted. Denne innsigelsen er ikke løst.

Tromsø kommune har våren 2015 utarbeidet forslag til ny kommuneplan. Sterkt fokus i denne er boligbygging, knutepunktstrategi og ønsket om en tettere by. Når det gjelder områder for handel har kommunen lagt opp til handelsetableringer i Tromsø sentrum og i bydelene ut fra en langsiktig og kraftig befolkningsvekst. Sentrum er fremhevet som det viktigste knutepunktet for miljøvennlig transport med satsing på uterom og handel. Handlingsplanen for sentrum, sentrumsløftet, tar for seg ulike tiltak for å oppnå dette.

I forbindelse med kommuneplanen for Tromsø 2011-2022, gjorde kommunen en delutredning om bystruktur og handel i form av en handelsanalyse (Byutvikling, 2010). Denne peker på at sentrum skal ha en særstilling som byens viktigste handelssenter og at en bør være restriktiv med nytt handelsareal i avlastningssentrene Langnes og Tromsdalen i kommuneplanperioden. Utredningen vurderes fortsatt til å være aktuell.

Prosjektet Transportnett Tromsø skal planlegge for en sikrere og triveligere by hvor det skal bli enklere å ta seg fram som gående, syklende og kollektivreisende i byen. Det skal komme konkrete forslag til hvordan transportutfordringene i Tromsø kan løses og består av delprosjektene kommunedelplan for ny Tverrforbindelse og ny forbindelse til Kvaløya, sykkelstrategi/nett, gåstrategi, trafiksikkerhet, miljø (støv, støy, uterom i sentrum), parkeringsplan/ parkeringsnorm og transportplan for kommunalt vegnett.

### **5.1.7 Om sentrumssonen Tromsø sentrum og avlastningssentrene Langnes og Tromsdalen.**

I forhold til fylkesdelplan for kjøpesenter (2003) er følgende endringer gjort for Tromsø:

Det er foretatt noen endringer i sentrumsavgrensingen for Tromsø sentrum og Tromsdalen avlastningssenter/bydelscenter i forhold til fylkesdelplan for kjøpesenter (2003). Avlastningssenteret Langnes er også justert noe ned. Endringene er basert på gjeldende kommuneplans arealdel for Tromsø kommune samt områdereguleringsplan for Langnes (vedtatt 24.9.2014).

## **5.2 Harstad-regionen**

### **5.2.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning**

Harstad-regionen er den nest største regionen i Troms med 31502 innbyggere i 2012. Endringen fra 2004-2012 er en marginal økning på 0,1 %. Forventet befolkningsvekst frem mot 2030 er 11 % i Harstad kommune med en endring mellom -24 % og + 10 % i de resterende kommunene i regionen.

### **5.2.2 Omsetning**

I perioden 2004-2012 har det vært en samlet omsetningsøkning av detaljvarer på 29 % i regionen med en relativ lav men jevn økning fra år til år. Når det gjelder dagligvarer har omsetningen økt med 30 % og for utvalgsvarer en økning på 17 %, lavest i fylket.

Plasskrevende varer (her møbler, hvitevarer, fargevarer og motorutstyr) hadde en økning på 39 % i perioden 2004-2012. For hagesenter og byggevarer har økningen vært desidert lavest i Harstad-regionen med en økning på kun 7 %.

### **5.2.3 Dekningsgrad**

Harstad-regionen har en dekningsgrad på 128 % samlet for all detaljhandel. Dekningsgrad for bygg/hage er på hele 128 % men kun på 96 % for utvalgsvarer.

#### **5.2.4 Bydelsnivå**

For detaljvarehandel samlet har det vært en gradvis nedgang i markedsandel for Harstad sentrum i perioden 2004-2012. Det er i første rekke handel utenfor sentrum, Sjøkanten og Kanebogen som har økt sin markedsandel. Gjennomgangen viser således en markant nedgang i sentrums markedsandel til fordel for Sjøkanten. Nedgangen er størst for utvalgsvarer.

#### **5.2.5 Potensial for utvidelse av handelsareal**

Beregningene viser at basert på en betydelig befolkningsvekst i Harstad-regionen frem mot 2030 vil potensialet for utvidelse av dagens handelsareal være på ca. 30–35 %. Minst 30 % av dette må lokaliseres til sentrum for at sentrum skal kunne opprettholde dagens markeds- og besøksandel.

#### **5.2.6 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling**

Harstad har i kommuneplanens arealdel (vedtatt 29.4.2010) avsatt områder for sentrum, bydelsentra og områder for plasskrevende varer. I sentrum (SE1) og Kanebogen handelspark (SE2) tillates etablering av detaljhandel med forretningsareal større enn 3000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Seljestad handelspark (E1) er avsatt som avlastningssenter hvor det tillates etablert store handelskonsepter, også kalt big-box eller hypermarked samt handel med plasskrevende varer. I tillegg er Bergseng, Sørvik og Lundenes definert som bydelsentra og Stangnesparken, Langmoan og Nordlysparken definert som områder for plasskrevende varer i kommuneplanen. Langmoan og Nordlysparken er ikke bebygd i dag.

Reguleringsplan for utvidelse av Amfi Kanebogen ble vedtatt 30.10.2014 og åpner opp for omlag 8800 m<sup>2</sup> handelsareal. Etter utvidelsen vil kjøpesenteret etter planbeskrivelsen ha et samlet areal på 32100 m<sup>2</sup>. Kanebogen er i regional plan avsatt til bydelsentra som også er i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at fremtidig planlegging i Kanebogen må skje innenfor rammene av pkt. 7.3.3.

I Seljestad handelspark ble reguleringsplan for Sjøkanten senter vedtatt 4.9.2014. Reguleringsplanen åpner opp for fri etablering av inntil 4750 m<sup>2</sup> detaljhandel. Planen gir videre hjemmel for etablering av inntil 28 000 m<sup>2</sup> detaljhandel med store arealkrevende virksomheter, såkalt big-box/hypermarked, hvor det ikke er tillatt med enkeltetableringer under 1600 m<sup>2</sup>. En handelsanalyse med tilhørende transport og CO<sub>2</sub> analyse ble utarbeidet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Sjøkanten senter.

Denne konkluderte med at "en utvidelse av Sjøkanten senter vil styrke Seljestad som avlastningssenter for Harstad sentrum og gi noe redusert CO<sub>2</sub> utslipp i Harstadregionen. Utvidelsen vil kunne gi negative konsekvenser for omsetningen til handelsstanden i Harstad sentrum, men samtidig også kunne bidra til redusert biltrafikk i bykjernen".

I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel gjennomførte Asplan Viak en handelsanalyse for Harstad kommune i januar 2015. Denne tar for seg dagens handelssituasjon, handelsstruktur, forventet utvikling frem mot 2035 og en evaluering av arealer avsatt til handel i gjeldende kommuneplan, samt behov for eventuelt nye handelsområder. I analysen anbefales det at nye utbygginger for handel kommer som fortetting i dagens handelsområder, fortrinnsvis Harstad sentrum.

Kommunedelplanen «Sentrumsplan for Harstad 2015-2025» er under utarbeidelse. Planen har som mål å skape en attraktiv og levende by og vektlegger miljøvennlig by- og stedsutvikling, næringsutvikling, klima- og samfunnsikkerhet, kulturminnekartlegging, universell utforming, utvikling av havn og samferdsel.

Kommunen har understreket behovet for å oppdatere regional plan for handel og service etter samme områdeavgrensninger som i vedtatt kommuneplan. Det er også uttrykt ønske om at regionale planer ikke må avgrense sentrum, men heller gi kriterier og metode som skal legges til grunn for avgrensingen.

### **5.2.7 Om sentrumssonen Harstad sentrum, bydelssenteret Kanebogen og avlastningssenteret Seljestad.**

I forhold til fylkesdelplan for kjøpesenter (2003) er følgende endringer gjort for Harstad: Sentrumssonen for Harstad sentrum er justert etter de grenser som er avsatt i kommuneplanens arealdel for Harstad. Det er også tegnet kart for bydelssenteret Kanebogen og avlastningssenteret Seljestad med utgangspunkt i kommuneplanens områdeavgrensninger.

## **5.3 Finnsnes-regionen**

### **5.3.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning**

Finnsnes-regionen hadde 19217 innbyggere i 2012 med en nedgang på -1,6 % i perioden 2004-2012. Forventet befolkningsvekst frem mot 2030 er 14 % i Lenvik kommune med en endring mellom -18 % og +14 % i de resterende kommunene i regionen.

### **5.3.2 Omsetning**

I perioden 2004-2012 har det vært en samlet omsetningsøkning av detaljvarer på 43 % i regionen med jevn økning fra år til år. Når det gjelder dagligvarer har omsetningen økt mest i fylket med 46 % og for utvalgsvarer en økning på 24 %, nest-lavest i fylket.

Plasskrevende varer (her møbler, hvitevarer, fargevarer og motorutstyr) hadde en økning på 36 % i perioden 2004-2012. For hagesenter og byggevarer har økningen vært på 41 %, den nest største på regionnivå etter Tromsø-regionen.

### **5.3.3 Dekningsgrad**

Finnsnes-regionen har en dekningsgrad på 136 % samlet for all detaljhandel. Dekningsgraden har økt betydelig i perioden 2004-2012 og Lenvik kommune har den høyeste dekningsgraden i fylket.

### **5.3.4 Potensial for utvidelse av handelsareal**

Beregningene viser at det vil være potensial for utvidelse av dagens handelsareal på Finnsnes/Lenvik med en størrelsesorden på 30-35 % basert på befolkningsvekst og økt kjøpekraft.

### **5.3.5 Status for kommunenes arbeid med senterstruktur og handelsutvikling**

Kommuneplanens arealdel for Lenvik kommune er egengodkjent 19.12.2014 men omfatter ikke byområdet. Kommunedelplan for byområdene er under utarbeidelse. Områdeplan for Finnsnes sentrum ble gjort gjeldende fra 22.10.15.

### **5.3.6 Om sentrumssonen Finnsnes sentrum**

I forhold til fylkesdelplan for kjøpesenter (2003) er det gjort en betydelig utvidelse av sentrumssonen i tråd med vedtak i fylkestinget 15.3.2016, sak 15/16. Avgrensningen er basert på sentrumsavgrensningen fastsatt i områdereguleringsplan «Sentrumsplan Finnsnes» og innebærer at områder regulert for sentrumsformål, bolig/forretning/kontor, forretning/kontor/tjenesteyting og området angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål tas inn i sentrumssonen.

## **5.4 Bardufoss-regionen**

### **5.4.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning**

Bardufoss-regionen hadde 14840 innbyggere i 2012 med størst nedgang i fylket på 2,4 % i perioden 2004-2012. Forventet befolkningsvekst frem mot 2030 er på 12 % i Målselv kommune med en endring mellom -16 % og +11 % i de resterende kommunene i regionen.

### **5.4.2 Omsetning**

I perioden 2004-2012 har det vært en samlet omsetningsøkning av detaljvarer på 26 % i regionen, dette er lavest i fylket. Når det gjelder dagligvarer har omsetningen økt med kun 10 % men for utvalgsvarer har økningen vært på 31 %.

Plasskrevende varer (her møbler, hvitevarer, fargevarer og motorutstyr) hadde en økning på hele 57 % i perioden 2004-2012, klart høyest i fylket. For hagesenter og byggevarer har økningen vært på 30 %.

### **5.4.3 Dekningsgrad**

Bardufoss-regionen har en dekningsgrad på 51 % samlet for all detaljhandel. Dekningsgraden varierer mye etter varetype og er kun på 51 % for møbler/hvitevarer, mens den for dagligvarer er 101 %.

### **5.4.4 Potensial for utvidelse av handelsareal**

Befolkningsvekst og økt kjøpekraft tilsier at det vil være potensial for utvidelse av dagens handelsareal i Målselv/Bardufoss med drøyt 30 %.

### **5.4.5 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling**

Kommuneplanens arealdel for Målselv kommune 2012-2025 ble vedtatt 13.12.2012.

I utredningsfasen for arealdelen har det vært gjennomført ulike delprosjekt (Scenarier Målselv 2021 og Stedsutvikling Bardufoss) med fokus på sentrums- og stedsutvikling.

Stedsutvikling Bardufoss er et større utredningsarbeid som skal se nærmere på Bardufoss/Målselv sin fremtid med spesielt fokus på Bardufoss sentrum og Andslimoen og hvilke innhold og roller tettstedene skal ha. Prosjektet sentrumsoppgradering, torget og elveparken (2015-2016) gjelder sentrumsoppgradering i Bardufoss/Andselv sentrum med tilrettelegging av elvepark og bilfritt torg med grøntarealer, kulturscene og lekeplass.

I forlengelse av forprosjekt stedsutvikling Bardufoss utarbeidet Norconsult en kartlegging og analyse av handelssituasjonen i Målselv kommune i 2012. Denne viser en liten nedgang i dekningsgrad siden 1997.

Områdeplan for Andslimoen er under utarbeidelse. Området skal være forbeholdt industri og plasskrevende handel.

#### **5.4.6 Om sentrumssonen Bardufoss sentrum**

I forhold til fylkesdelplan for kjøpesenter (2003) er det gjort noen endringer for sentrumssonen Bardufoss; boliger nordvest i sonen er tatt ut og noen forretningsbygg i nord-øst er tatt inn.

Kommunen har i mai 2016 spilt inn ønske om utvidelse av sentrumssonen for Bardufoss regionsenter jamfør reguleringsplan for Bardufoss sentrum fra 1997. Disse endringene er nå tatt inn. Sonen er utvidet mot sør-vest (mot Heggelia, område BY16 i reguleringsplan for Bardufoss), og den er justert noe i nord-øst for å omfatte alle regulert for forretning som er tilknyttet sentrum.

### **5.5 Setermoen-regionen**

#### **5.5.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning**

Modellberegningene indikerer at 95 % av omsetningen i Bardu er generert av de som enten bor eller jobber i kommunen. I perioden 2004-2012 har kommunen hatt en befolkningsøkning på marginale 1%. Forsvarets leir på Setermoen bidrar til å bygge opp under Bardu/Setermoen som handelssenter. Prognosene viser en befolkningsøkning på 4 % i kommunen frem mot 2030.

#### **5.5.2 Omsetning**

Omsetningen for detaljvarer har økt med 24 % i Bardu i perioden 2004-2012. For dagligvarer har veksten vært blant de laveste i fylket med 6 % i perioden. Når det gjelder utvalgsvarer og plasskrevende varer (møbler, hvitevarer mm) har økningen vært betydelig med henholdsvis 65 % og 62 % i perioden 2004-2012.

#### **5.5.3 Dekningsgrad**

Dekningsgraden for Bardu gikk ned fra 89 til 84 % i perioden 2004-2012.

#### **5.5.4 Potensial for utvidelse av handelsareal**

Befolkningsvekst og økt kjøpekraft tilsier at det vil være et potensiale for utvidelse av dagens handelsareal i Bardu med 25 %. Potensialet i første rekke knyttet til økt kjøpekraft.



### **5.5.5 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling**

Gjeldende kommuneplans arealdel for Bardu komme er fra 1995. Revisjon av denne pågår. Sentrumskjernen er definert gjennom Reguleringsplan for Setermoen sentrum (sist revidert februar 2008) og strekker seg fra kirka/kirkeparken i nord til og med nærområdene i militærleiren og Forsvarsmuseet.

Planforslag til kommuneplanens arealdelsier har følgende bestemmelser for kjøpesenter: "Det gjelder å konsentrere nye aktiviteter til sentrum for å støtte opp og sentrumsutviklingen. I og med Forsvarets store betydning, må dette spesielt vektlegges for å utnytte potensialet best mulig. Dette fordi Forsvaret er en vesentlig motor i lokalsamfunnet".

### **5.5.6 Om sentrumssonen Setermoen**

I forhold til fylkesdelplan for kjøpesenter (2003) er sentrumssonen er justert noe etter reguleringsplan for Setermoen sentrum.

## **5.6 Nord-Troms regionen**

### **5.6.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning**

I Nord-Troms regionen var det 11181 innbyggere i 2012 med en nedgang på -2,2 % i perioden 2004- 2012. Forventet befolkningsvekst frem mot 2030 er 13 % i Nordreisa kommune med en endring mellom -7 % og +13 % i de øvrige kommunene i regionen.

### **5.6.2 Omsetning**

I perioden 2004-2012 har det vært en samlet omsetningsøkning av detaljvarer på 28 % i regionen. Når det gjelder dagligvarer har omsetningen økt med 25 % men for utvalgsvarer har økningen vært på hele 36 %, størst økning i fylket.

Når det gjelder plasskrevende varer (her møbler, hvitevarer, fargevarer og motorutstyr) hadde Nord- Troms regionen en nedgang på -2 % i perioden 2004-2012, klart lavest i fylket. For hagesenter og byggevarer har økningen vært på 30 %.

### **5.6.3 Dekningsgrad**

Nord-Troms-regionen har en dekningsgrad på 87 % samlet for all detaljhandel, høyest er dekningsgraden for dagligvarer (108 %) og lavest er den for møbel/hvitevarer (37 %).

### **5.6.4 Potensial for utvidelse av handelsareal**

Statistisk befolkningsvekst og økt kjøpekraft tilsier et potensiale for utvidelse av dagens handelsareal i Nordreisa/Storslett med drøyt 35 % mot 2030.

### **5.6.5 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling**

Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune ble sist revidert 23.1.2015. Her er det gjort tiltak i forhold til utnyttingsgrad for å styrke fortetting i sentrumsområdene samt lagt opp til et generelt fokus på at sentrumsområdene skal preges av forretninger.

Stedsutviklingsprosjektet i Nordreisa tar for seg ulike fysiske forskjønningstiltak i sentrumsområdene basert på flytting av riksvegen sørover og dermed frigivelse av vegareal til torg.

### **5.6.6 Om sentrumssonen Storslett sentrum**

Basert på kommuneplanens arealdel, eksisterende bebyggelse og gjeldende reguleringsplaner er sentrumssonen innskrenket noe i forhold til fylkesdelplanen fra 2003.

## **5.7 Sjøvegan-regionen**

### **5.7.1 Befolkningsgrunnlag og -framskrivning**

Sjøvegan-regionen består av Salangen og Lavangen, Dyrøy og Gratangen kommuner. I tillegg handler bosatte i Bardu og Ibestad kommuner i noe grad i Sjøvegan.

I perioden 2004-2012 har befolkningsnedgangen vært på mellom -2 og -4 %. Prognosene viser at frem mot 2030 vil befolkningen øke med 4-11 % i regionen.

### **5.7.2 Omsetning**

I perioden 2004-2012 har detaljhandelsomsetningen økt med 45 % i Salangen. For dagligvarer, 47 %, utvalgsvarer 2 %.

### **5.7.3 Dekningsgrad**

Dekningsgraden for detaljvarer i Salangen er på 93 %. Denne er høyest for dagligvarer (121 %) og bygg/hage (115 %).

### **5.7.4 Potensial for utvidelse av handelsareal**

Befolkningsvekst og økt kjøpekraft tilsier at det vil være et potensiale for utvidelse av dagens handelsareal i Sjøvegan/Salangen med drøyt 30 %.

### **5.7.5 Status for kommunens arbeid med senterstruktur og handelsutvikling**

Kommuneplanens arealdel for Salangen kommune er fra 1995. Planen er under revisjon. Kommunedepan for Sjøvegan er planlagt utarbeidet i 2017.

### **5.7.6 Om sentrumssonen Sjøvegan**

Utkast til sentrumsplan for Sjøvegan er brukt som grunnlag for justering av sentrumssonen for Sjøvegan.

# 6 Regional planbestemmelse og retningslinjer for handelsetableringer i Troms

## 6.1 Formål

Formålet med denne bestemmelsen og retningslinjene er å legge til rette for at handelsetableringer i Troms styrker eksisterende by- og tettstedssentre, bidrar til samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk og legger til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg.

Bestemmelsen og retningslinjene skal bidra til å effektivisere arealbruk slik at inngrep i landbruks-, natur- og friluftsområder blir redusert og nasjonale og regionale mål om jordvern, kulturminnevern og bevaring av det biologiske mangfoldet blir fulgt opp.

## 6.2 Regional planbestemmelse for lokalisering og dimensjonering av handelsvirksomheter

Etablering av ny handelsvirksomhet som enkeltvis eller samlet utgjør et bruksareal (BRA) større enn 3000 m<sup>2</sup> eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet som medfører et samlet bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> er bare tillatt i sentrumssoner slik disse er definert, lokalisert og avgrenset i denne plan. Kart med sentrumssoner er fremstilt i kapittel 7.

På vilkår gitt i regionale planretningslinjer i denne plan kan det også tillates etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet utover 3000 m<sup>2</sup> i definerte avlastningssentre og bydelssentre.

Forbudet gjelder ikke handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, dersom disse lokaliseres i tilknytning til sentrum, eller innenfor etablerte områder for handel som ikke ligger i tilknytning til sentrum.

Bestemmelsen skal legges til grunn for nye kommuneplaner og reguleringsplaner, og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelse. Den vil gjelde foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommunedelplaner og kommuneplaner.

## 6.3 Regionale planretningslinjer for lokalisering og dimensjonering av handelsvirksomheter

### 6.3.1 Sentrumssoner

Sentrumssone er definert som sentrum med tillegg av en sone rundt, vanligvis i en avstand på 1000 – 1500 meter (gangavstand) fra ytterkantene av sentrum, noe avhengig av senterstørrelse.

Sentrumssone brukes om prioriterte områder der handelsetableringer vil bidra til å styrke senterstrukturen og redusere transportarbeidet. Kart med avgrensning av sentrumssoner i de 8 regionene i Troms er gitt i kapittel Z: Harstad, Finnsnes og Tromsø sentrum, Storslett, Setermoen, Bardufoss og Sjøvegan.

### **6.3.2 Avlastningssentre**

Avlastningssentre skal avlaste sentrum der behovet er til stede. Begrunnelsen for å etablere avlastningssentre er bl.a. at sentrum har plassmangel, er fysisk sett for lite og/eller har verneverdige bygningsmiljøer og ikke er i stand til å ta imot all ny handelsvirksomhet.

Avlastningssentrene skal betjene et regionalt omland.

I denne planen utpekes tre avlastningssentre: Langnes og Tromsdalen som avlastningssentre til Tromsø sentrum og Seljestad som avlastningssentre for Harstad sentrum. Kart med avgrensning av avlastningssentre er gitt i kapittel Z.

Utvidelser eller nyetableringer i avlastningssentrene kan bare skje i den utstrekning dette kan begrunnes i et konkret og påviselig behov for å avlaste sentrum.

### **Flere avlastningssentre**

Nye avlastningssentre kan etableres dersom sentrums behov for avlastning utredes og dokumenteres. Utvidelser eller nyetableringer i avlastningssentrene kan bare skje i den utstrekning dette kan begrunnes i et konkret og påviselig behov for å avlaste sentrum.

Det tillates ikke utvidelser eller nyetableringer som innebærer at avlastningssentrene blir større enn behovet tilsier.

### **6.3.3 Bydelssentre**

Etableringer og/eller utvidelse av handelsvirksomhet som samlet overskrider 3000 m<sup>2</sup> BRA kan tillates i definerte bydelssentre dersom etableringen/utvidelsen er innrettet for å betjene det lokale omlandet og ikke vil generere mye trafikk fra andre bydeler.

Nyetableringer eller utvidelser i bydelssentrene kan bare skje i den utstrekning forretningene imøtekommer behovet for dagligvarer og (eventuelt) et mindre utvalg av bransjevarer i den konkrete bydelen. Dette behovet må utredes og dokumenteres i en handelsanalyse. Bydelssentrene bør primært imøtekomme behovet for dagligvarer i bydelene. Av hensyn til utviklingen av sentrum bør utvalget av andre bransjevarer være svært begrenset.

Kommunen må definere den enkelte bydels handelsomland.

Kommunen skal utpeke bydelssentre i kommuneplanens arealdel og gjøre en fysisk avgrensning av området der etablering/utvidelse av handelsvirksomhet på over 3000 m<sup>2</sup> BRA kan tillates.

### **6.3.4 Lokalisering av plasskrevende varer**

Kommunene skal utpeke områder for plasskrevende virksomhet i kommuneplanens arealdel. Varegrupper som er definert som plasskrevende er biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, båter og andre større

byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter. Øvrige varegrupper, for eksempel møbler, tepper, hvitevarer etc. kommer ikke inn under kategorien plasskrevende varer.

Forhold som skal vektlegges ved lokalisering og avgrensning av områder for plasskrevende varer:

- Forretninger for kjøp av varer som er plasskrevende og som kjøpes en sjelden gang, bør primært lokaliseres i næringsområde med god tilgjengelighet til hovedveinett og med god kollektivdekning.
- Plassering av plasskrevende varer bør samlokaliseres for å unngå unødvendig trafikkbelastning

### **6.3.5 Estetikk, universell utforming**

Ved handelsetableringer/utvidelser må bygningsmassens utforming tilpasses stedets bebyggelse og struktur.

God arkitektur, estetikk og imøtekommende og utadrettede fasader med åpne vindusflater og god tilgjengelighet skal vektlegges. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering og sikker adkomst til kollektivtransport. Universell utforming skal ivaretas.

### **6.3.6 Sjøverts transport**

Ved gjennomgang, oppdatering og planlegging av områder for større handelsetableringer i Troms skal det gjøres en vurdering av mulighet for sjøverts transport (bruk av nærmeste havn/kai) for innmating av gods til regionsentrene. Eventuelle flaskehalsar og hindringer skal beskrives.

## **6.4 Virkning**

Vedtatt regional plan skal legges til grunn for statens, kommunenes og fylkeskommunenes planlegging i fylket. Bestemmelsen skal legges til grunn for nye kommuneplaner og reguleringsplaner, og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelse. Den vil gjelde foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommunedelplaner og kommuneplan. Nye byggetillatelse eller rammetillatelse etter plan- og bygningsloven kan ikke gis i strid med vedtatt regional planbestemmelse. Når regional plan med retningslinjer og planbestemmelse er endelig vedtatt, vil den avløse den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre (2008).

## **6.5 Saksbehandling**

Gjennomføring av allerede vedtatte reguleringsplaner, som er i strid med denne plan, skal vurderes av regional planmyndighet (fylkeskommunen). Ved behandling av søknad skal fylkeskommunen samrå seg med fylkesmannen og evt. andre berørte kommuner. Fylkeskommunen kan ikke gi samtykke dersom fylkesmannen kan vise til at søknaden åpenbart er i strid med nasjonale interesser.

Tiltakshaver sender søknad om samtykke til gjennomføring av planen til kommunen. Kommunen skal foreta en vurdering av søknaden i forhold til regionale planbestemmelser og rikspolitiske bestemmelse for kjøpesentre og sammen med sin uttalelse oversende saken til fylkeskommunen for avgjørelse.

## 7 Sentrumsavgrensinger

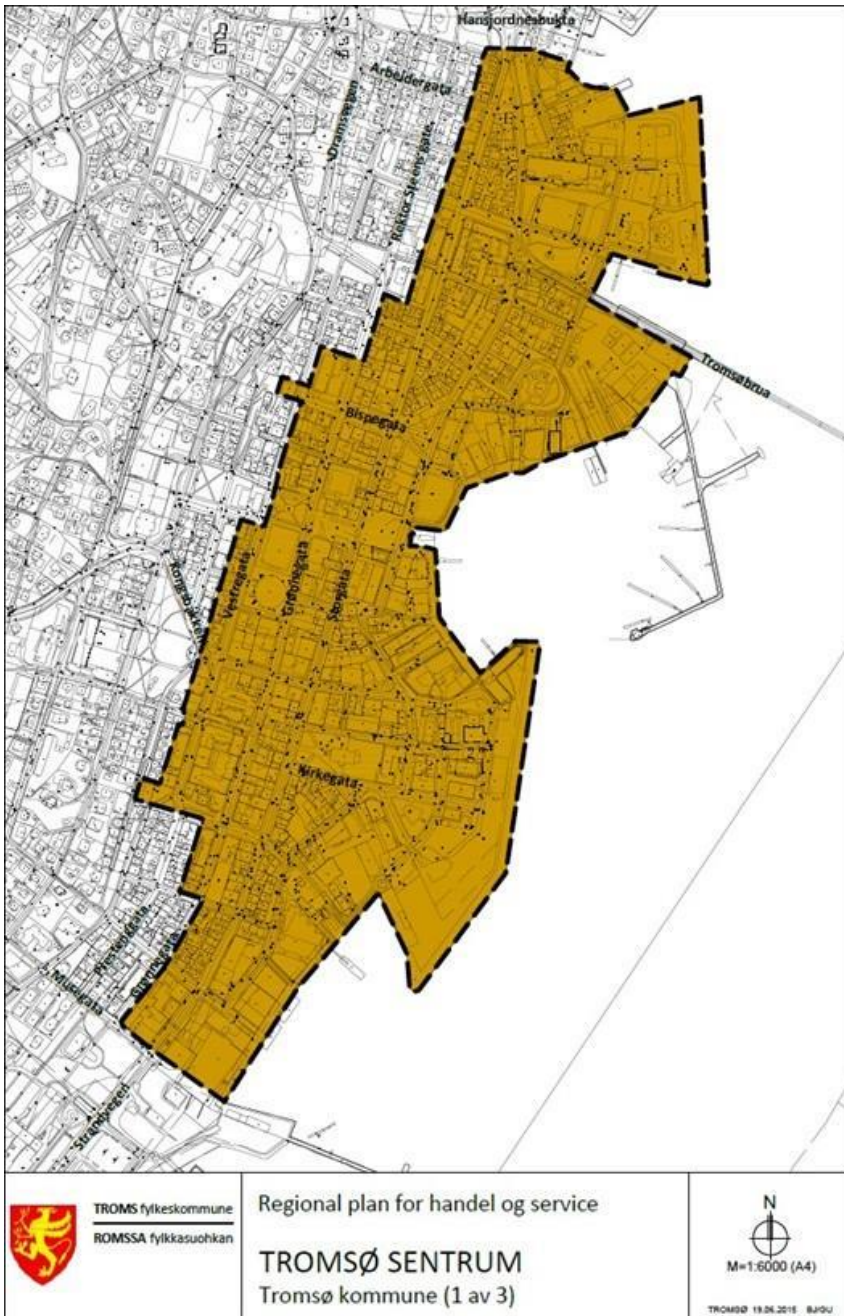
Med utgangspunkt i sentrumsavgrensingene i fylkesdelplan for kjøpesenter (2003) og innspill fra berørte kommuner er det tegnet kart som definerer sentrumsavgrensinger jfr. regional planbestemmelse, kap.6.2. Der det finnes vedtatte kommuneplaner og kommunedelplaner med sentrumsavgrensinger er disse lagt til grunn.

Avgrensningene er ikke eksakt med tanke på eiendomsgrenser og skal angis eksakt i kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan.

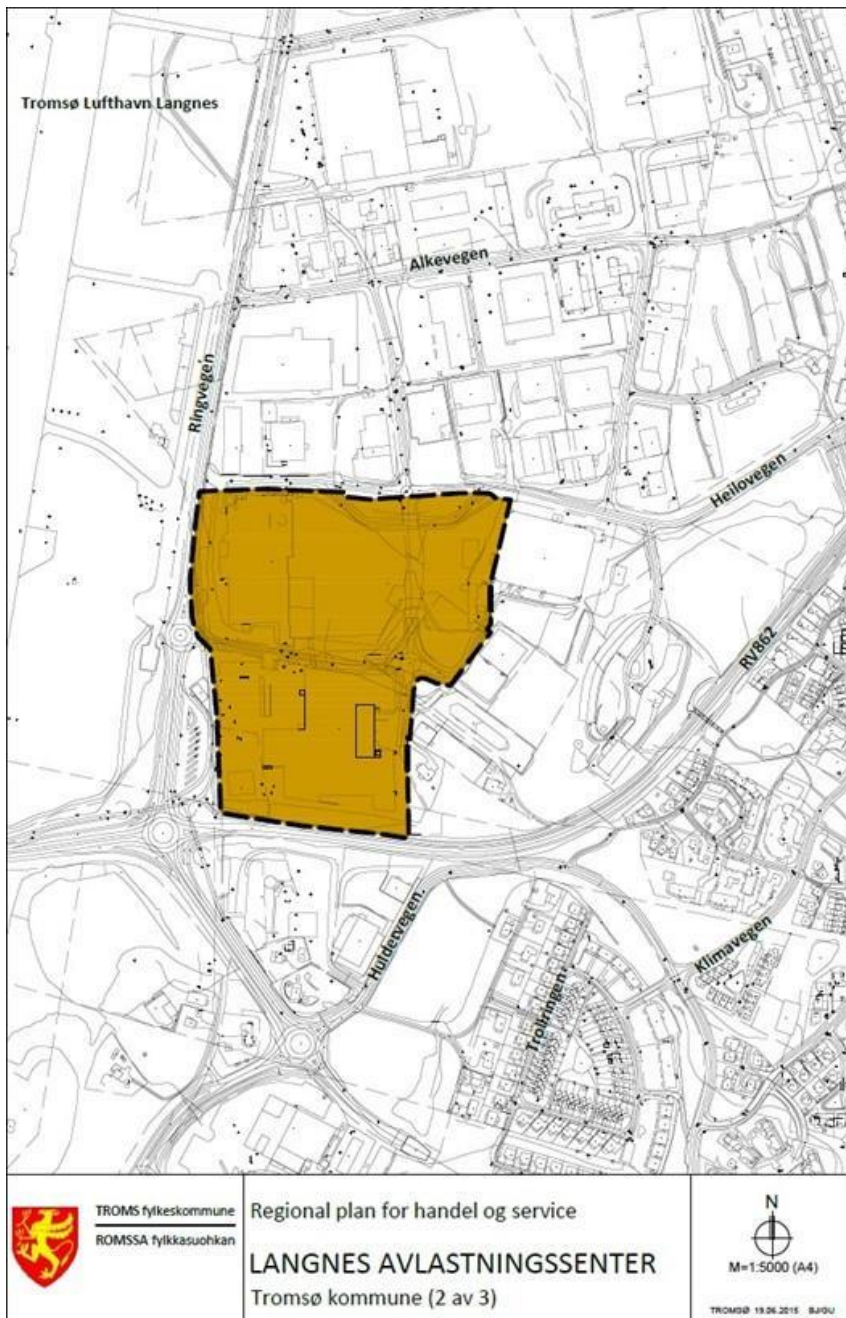


*Regionsentre med områder for større handelsetableringer*

### 7.1 Tromsø sentrum

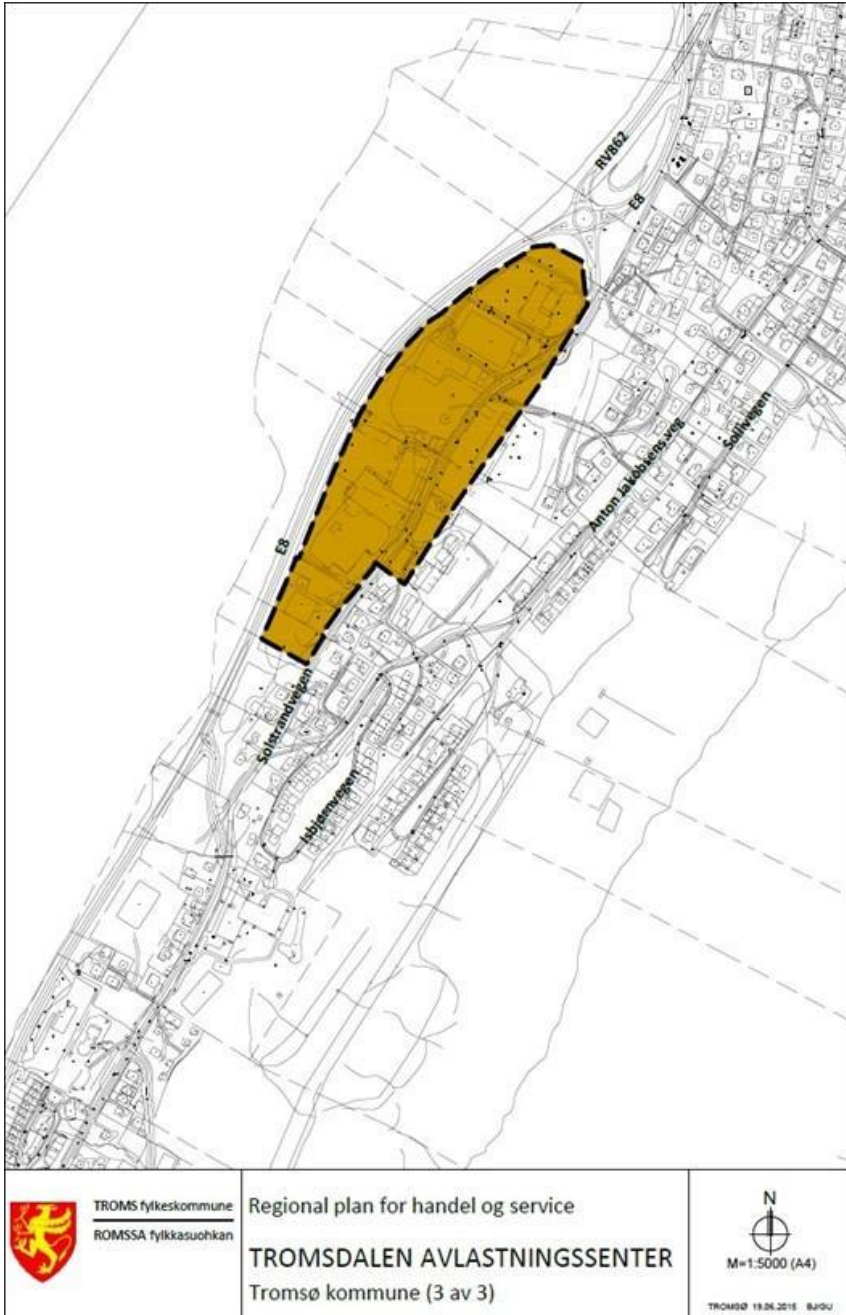


## 7.2 Langnes avlastningsområde, Tromsø

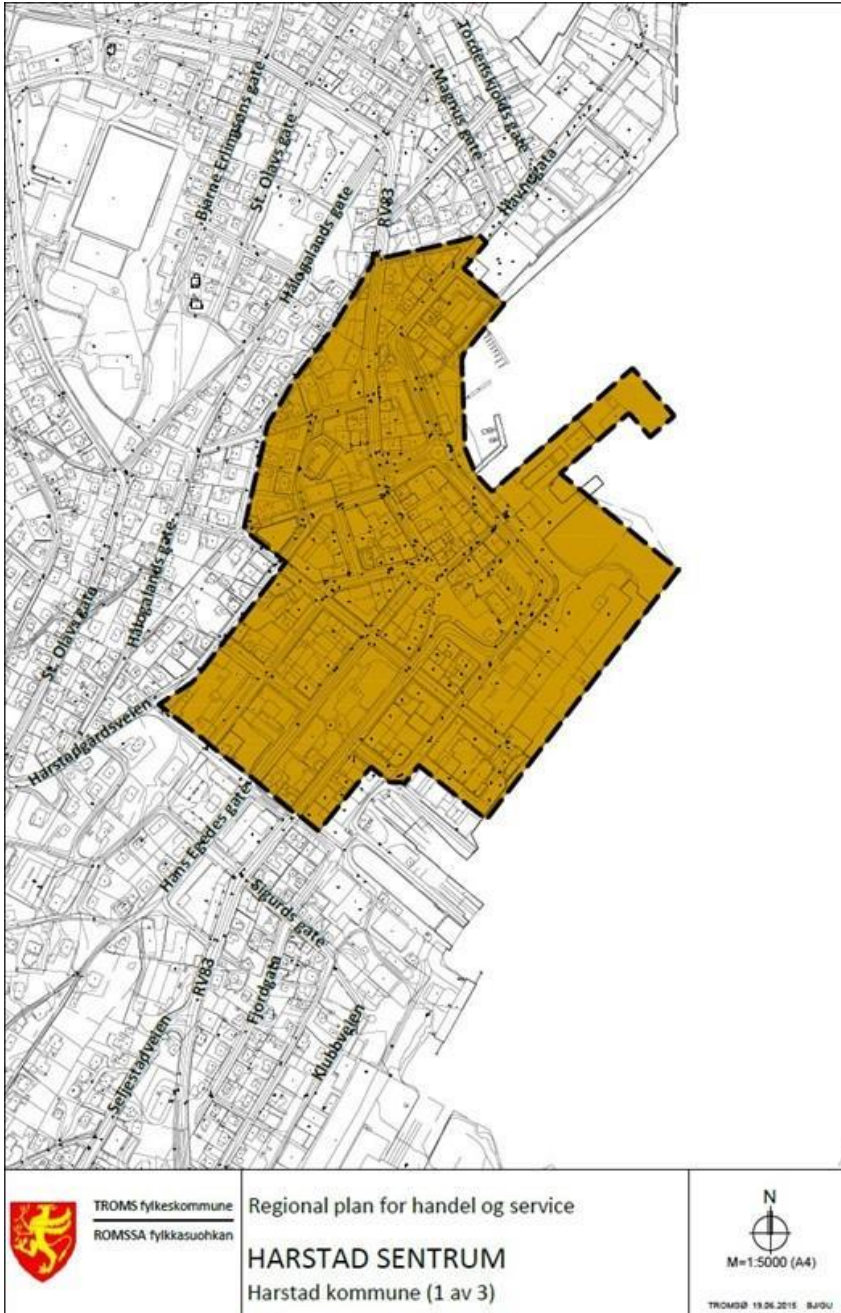


### 7.3 Tromsdalen avlastningscenter, Tromsø

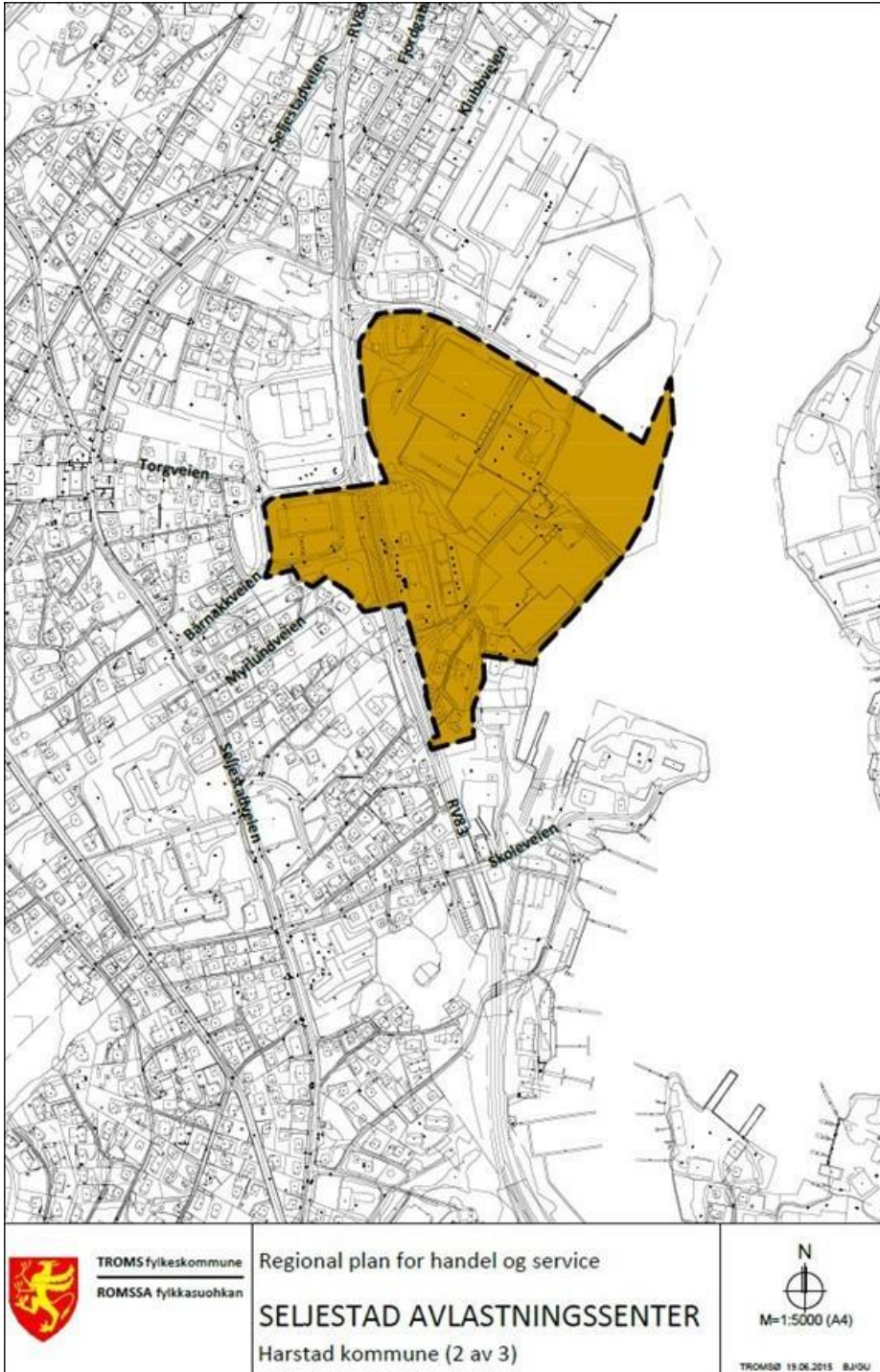




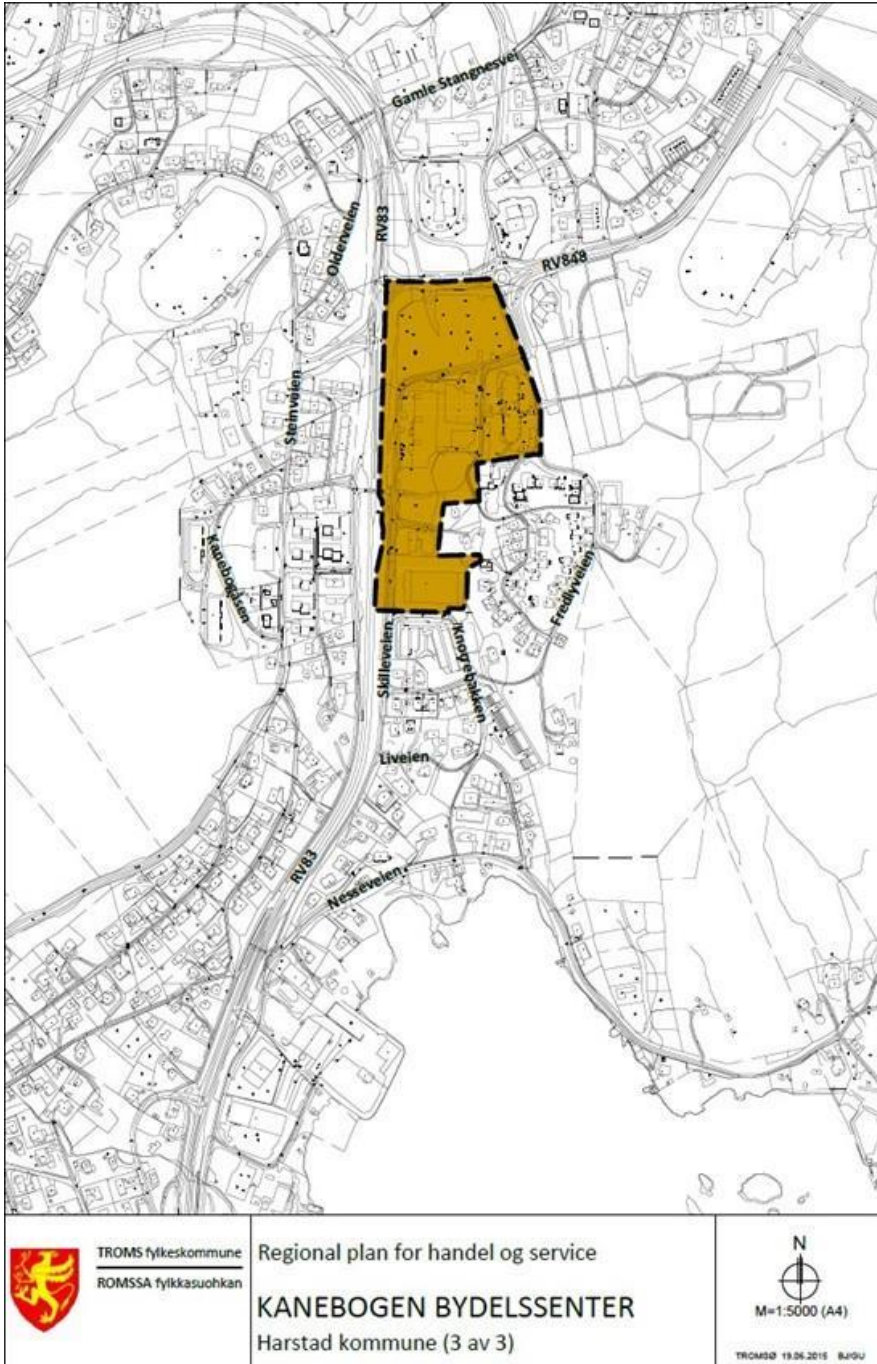
## 7.4 Harstad sentrum



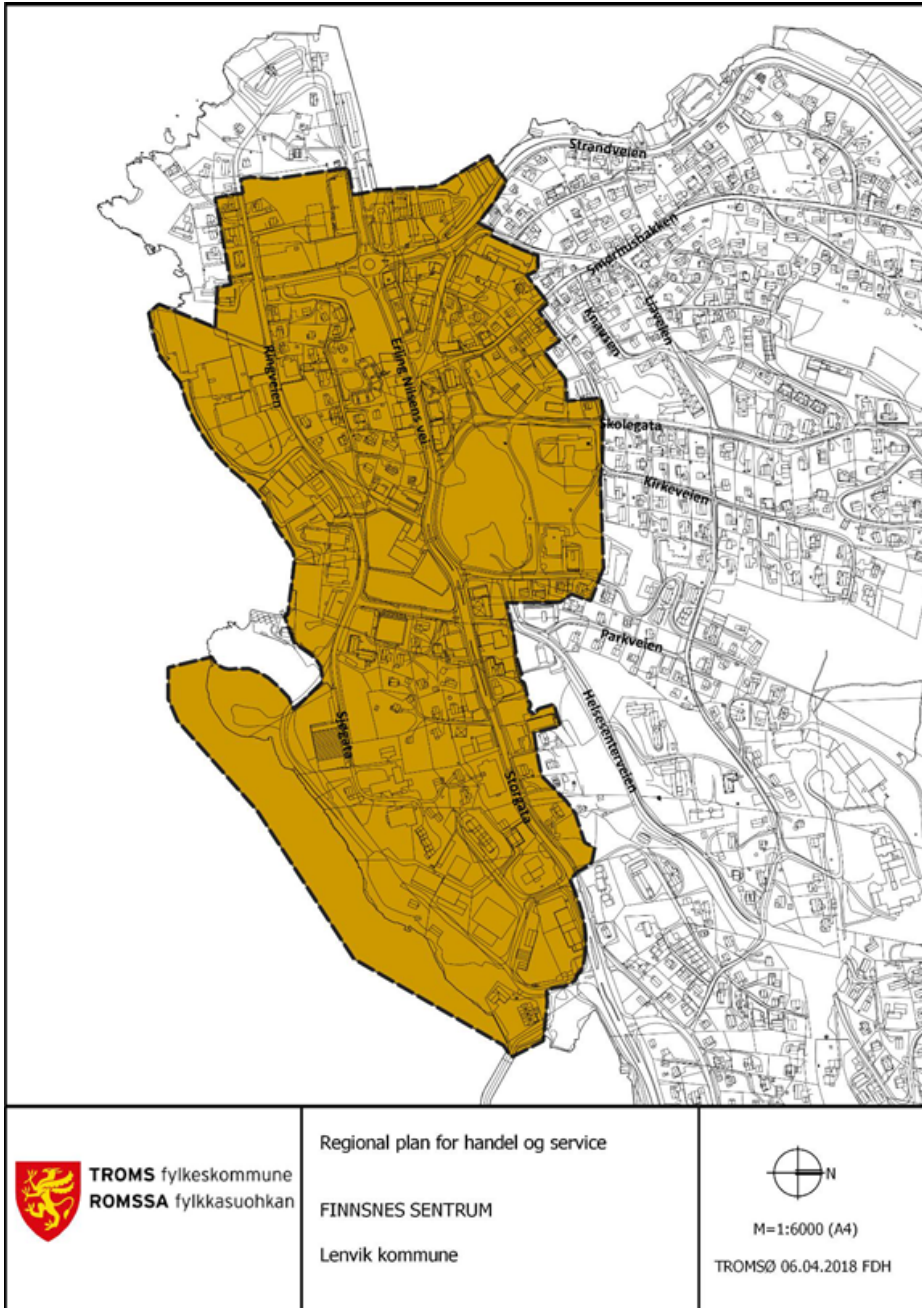
## 7.5 Seljestad avlastningscenter, Harstad



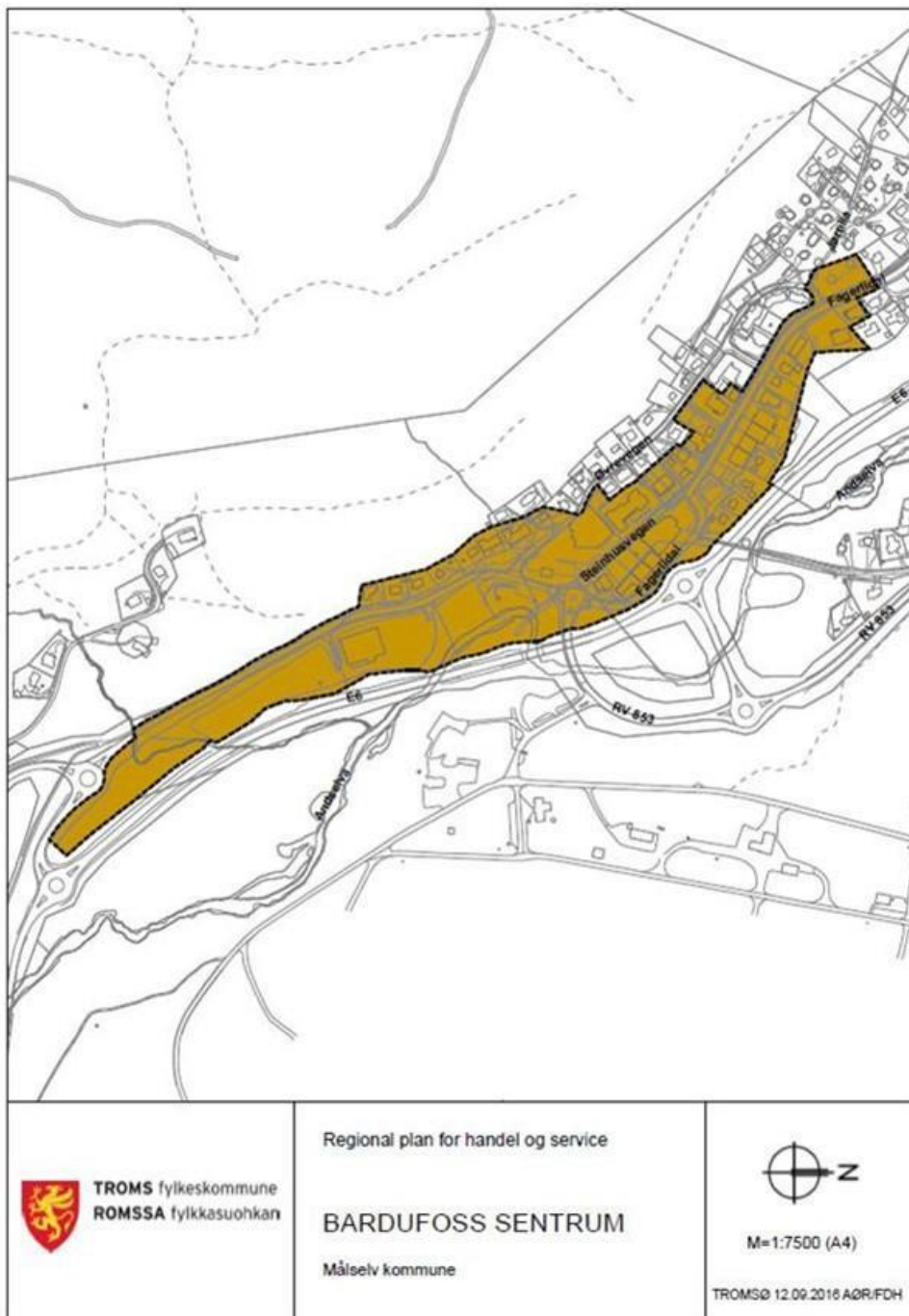
## 7.6 Kanebogen bydelssenter, Harstad



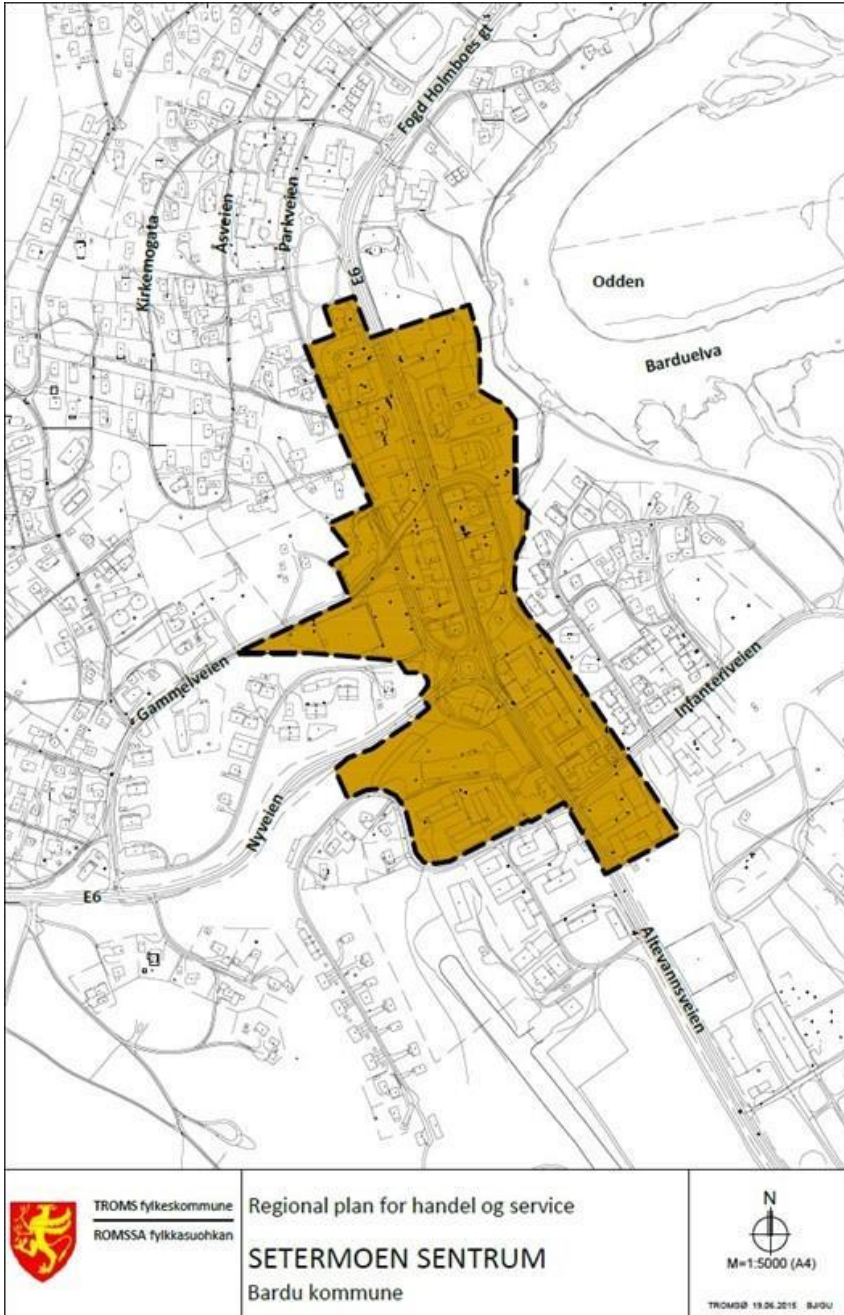
## 7.7 Finnsnes sentrum



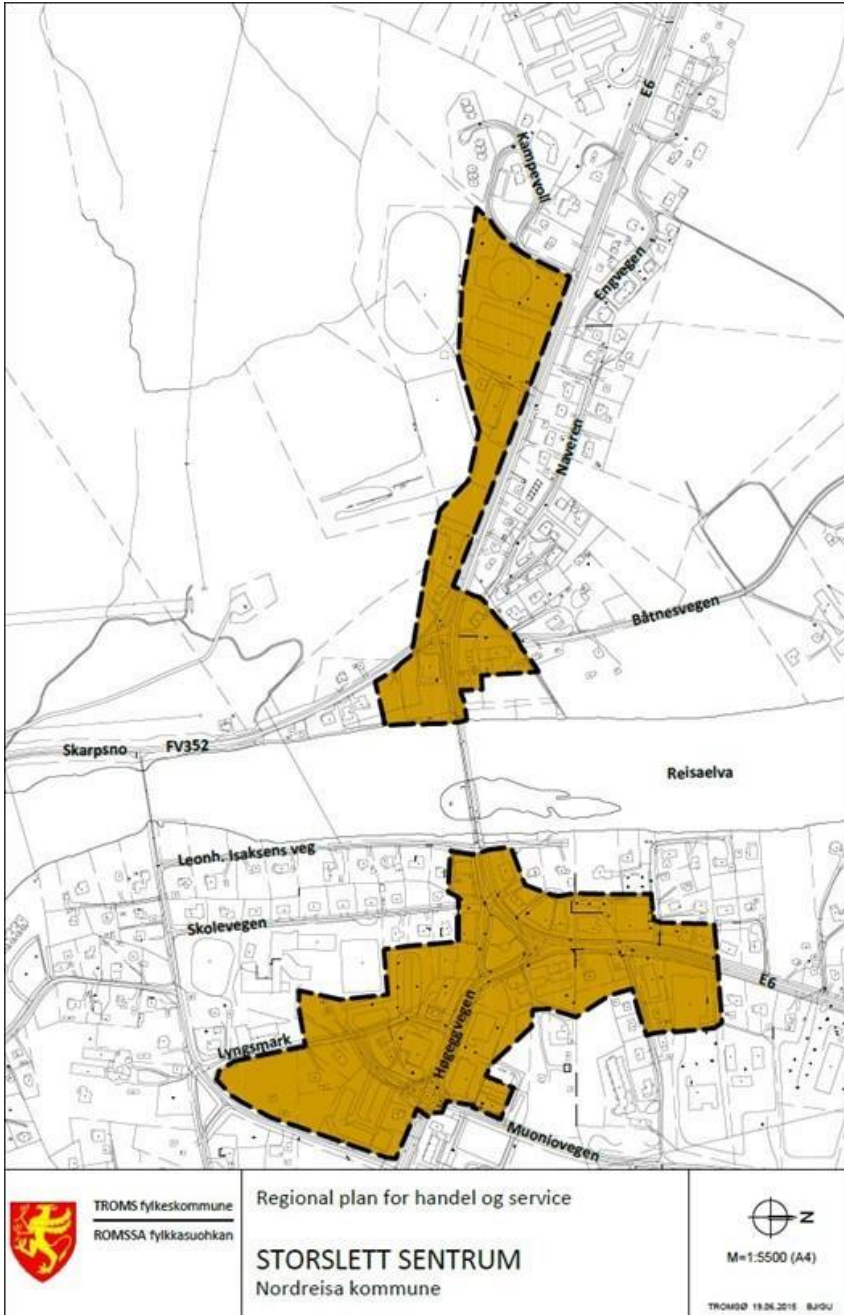
## 7.8 Bardufoss sentrum



## 7.9 Setermoen sentrum

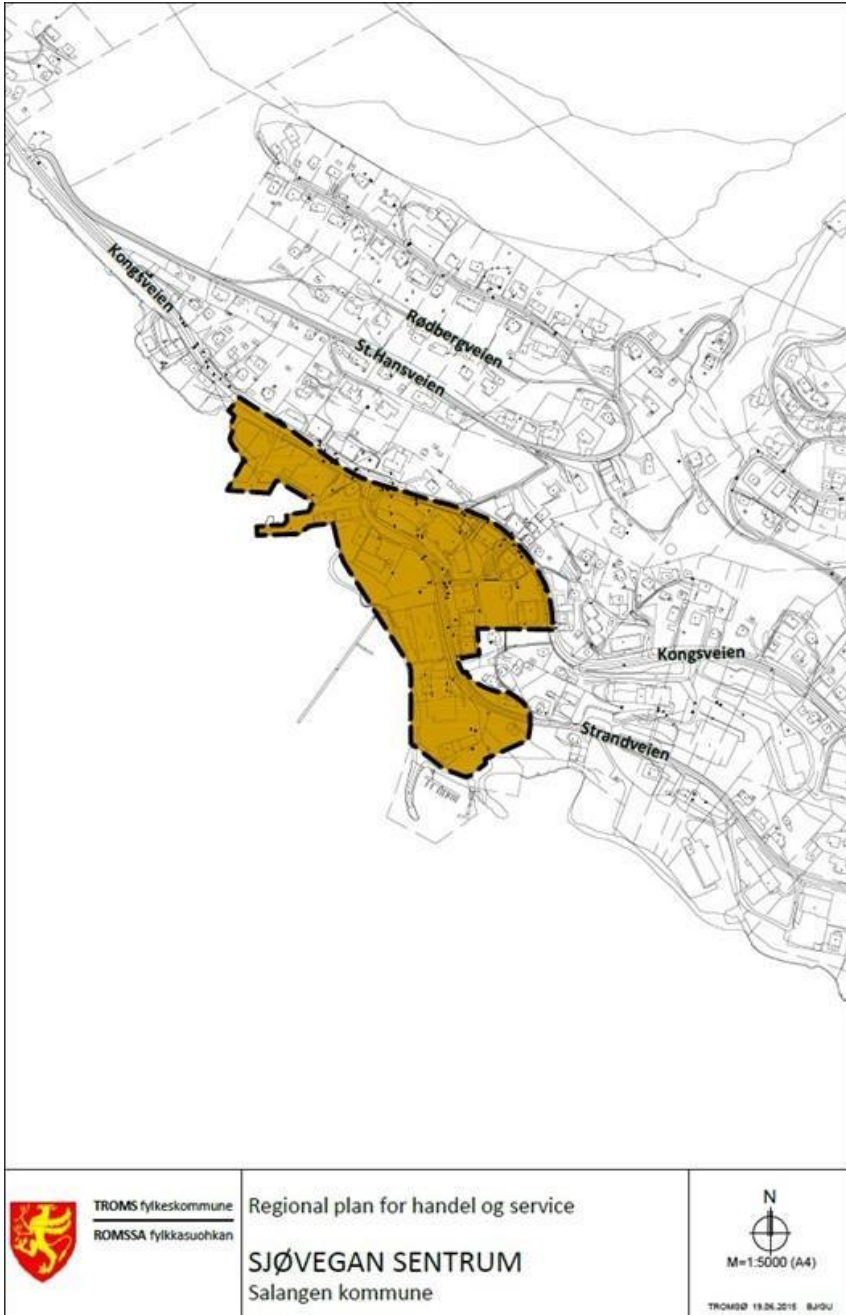


## 7.10 Storslett sentrum



## 7.11 Sjøvegan sentrum





## 8 Definisjoner og begrepsavklaringer

Begrep	Forklaring	kilde
Handelsvirksomhet	All form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere	Utkast til Statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel (2013)
Kjøpesenter	Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.	Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre
Handelspark	Inneholder minst et kjøpesenter, og i tillegg minimum tre andre detaljhandelsbedrifter. Ofte eksternt lokalisering. Framstår lokaliseringsmessig som en enhet.	Senterboken 2007
Detaljhandel	Omfatter videresalg (salg uten omdanning) hovedsakelig til offentligheten av nye og brukte varer til personlig bruk eller til husholdningsbruk, via forretninger, stormagasiner, torghandel, postordreforretninger, dørsalg, gatesalg mv.»	SSB
Dagligvarer	I hovedsak matvarer og andre husholdningsvarer (unntatt alkohol).	
Plasskrevende varer	Biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.	
Utvalgsvarer	Klær, sko, ur, foto, drikkevarer, interiør møbler, interiør, elektro med mer	

Begrep	Forklaring	kilde
Dekningsgrad	Forholdet mellom faktisk varehandelomsetning i et geografisk avgrenset område og den omsetningen områdets innbyggere forventes å skape innenfor de samme varegruppene. Utrykkes i prosent. Dvs. at er den over 100 % (overdekning), innebærer det at varehandelsomsetningen i området er større enn det innbyggernes etterspørsel skulle tilsi. Motsatt er den under 100 % (underdekning) handler innbyggerne andre steder og du har en handelslekkasje fra området.	
Tettsted	En hussamling skal registreres som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der og avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter. Det er tillatt med et skjønnsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges. Dette kan f.eks.	Statistisk sentralbyrå

## 9 Handlingsprogram for gjennomføring av planen

For at den regionale planen skal kunne fungere som et effektivt styrings- og samhandlingsdokument (mellom kommuner og regionale myndigheter), er det nødvendig med regelmessige gjennomgang slik at den oppdateres etter utviklingen i Troms fylke.

Plan- og bygningsloven § 8-1 stiller krav til at det til regionale planer skal utarbeides et handlingsprogram til gjennomføring av planen. Handlingsprogrammet skal vedtas av regional planmyndighet (fylkestinget).

Handlingsprogrammet skal sikre at den regionale planen er tilstrekkelig fleksibel, bl.a. med hensyn til sentrumssoneavgrensninger og i lys av befolkningsutviklingen over tid.

Handlingsprogrammet skal rulleres årlig.

Tiltak	Tidsramme	Ansvarlig organ	Samarbeidspartnere
Rådgivning/veiledning i forhold til planens bestemmelser, retningslinjer og virkning	Fortløpende	Troms fylkeskommune fylkesmannen	
Sørge for at regional plan følges opp og legges til grunn i planlegging og forvaltning i kommunene. Oppfølging/veiledning og hørings svar i forbindelse med kommunenes kommuneplaner.	Fortløpende	Troms fylkeskommune Fylkesmannen	
Saksbehandling i forbindelse med gjennomføring av vedtatte reguleringsplaner i strid med den regionale planen.	Fortløpende	Troms fylkeskommune	I dialog med Fylkesmannen og berørte kommuner
Gjennomgang av vedtatte kommune(-del)planer og evt. justering av kartfestede sentrumsavgrensninger.	Årlig	Troms fylkeskommune	
Oppdatering av definisjoner, bestemmelser og retningslinjer i forhold til nasjonale føringer.	Årlig	Troms fylkeskommune	

Tiltak	Tidsramme	Ansvarlig organ	Samarbeidspartnere
Utarbeiding av mal for konsekvensutredninger ved handelsetableringer i Troms fylke.		Troms fylkeskommune	