

Beskrivelse av planendring for detaljreguleringsplan:

Reguleringsendring Setermoen sentrum, B/F/K 4 og 11

Bardu kommune

PlanID: ME_R1922058_BFK4_11

Datert, 05.06.18, sist revidert 30.07.18

Plankonsulent, HS arealplan AS

Tiltakshaver, REMA Butikkeiendom Nord 1 AS

Vedtatt: 27.8.2018, DS 18/21

1) Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet er et ønske om å etablere ny REMA 1000-forretning på gnr/bnr 17/533 og 42/50. Tiltaket forutsetter at eksisterende bebyggelse rives/fjernes. Eiendommene 17/106 og del av 42/542 og 17/6 inngår også i planområdet, men her planlegges det ikke konkrete tiltak. Dette innebærer at eksisterende REMA 1000 forretning ved Industriveien 2, cirka 1 km lengre mot nord, vil flyttes til Setermoen sentrum.

2) Beskrivelse av planområdet – eksisterende

Planområdet består i dag av eksisterende bebyggelse, parkeringsareal og snødeponi. Den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet er fordelt på 5 bygninger. Bygningene representerer ulike typer arealbruksformål, blant annet møbelforretning, lager/industri og boligbebyggelse. Eksisterende bebyggelse har variert teknisk stand, men mye av det er generelt gammelt og slitt.

Mot øst faller terrenget mot Barduelva, i denne delen av planområdet er det også noe spredt vegetasjon. Mot nord er eksisterende virksomheter til tilstøtende eiendommer, og mot vest og sør er henholdsvis E6 og fellesparkering og Molundveien.



Figur 1: Flyfoto for området som viser dagens situasjon. Plangrensen er vist med oransje stiptet linje.

3) Aktuelle planer og retningslinjer

3.1 Kommunale

Kommuneplanens arealdel 2017-29

Kjøpesenter: Kommuneplanen legger føringer for hvor det tillates etablert forretninger/kjøpesenter, dette tillates etablert innenfor en definert avgrensning i Setermoen sentrum.

Byggeskikk og estetikk: Det er utarbeidet en egen estetikkveileder for Setermoen sentrum (se eget punkt).

Vurdering

Deler av Setermoen åpner for handelsetablering på mer enn 3000 m² totalt (definert som kjøpesenter), og planområdet ligger innenfor denne avgrensningen.

Kommuneplanens samfunnsdel 2013-25

Slik det fremkommer av samfunnsdelen er det en målsetting for Setermoen å «*videreføre Bygdebyen med vekt på estetikk og kvalitet med lett tilgang til natur-, friluft- og kulturaktiviteter. Et attraktivt og naturlig stoppested på E6 med aktiv handelsvirksomhet*».

For å nå målsettingen er det nedfelt fire definerte strategier:

- *Arbeide for omlegging av E6 utenfor sentrum i henhold til vedtatt kommunedelplan.*
- *Vektlegge estetikk ved ombygging og restaurering.*
- *Stimulere til økt handelsaktivitet i sentrum.*
- *Vedlikeholde og informere om tur- og parkanlegg.*

Vurdering

Planlagte tiltak vil representere en forskjønnelse i det aktuelle området og åpner opp mot området ved turveien og elven i øst. Tiltaket vil forsterke sentrum som handelsområde og å ha god effekt for

Øvrig etablert næring i sentrum i form av økt omsetning. Tiltaket øker også interesse for utvikling av andre sentrumsnære eiendommer. I tillegg legges det opp til at dagens REMA 1000 forretning ved Industriveien 2 flyttes til sentrum. Planlagte tiltak anses å være i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel.

Estetikkveileder (2007)

Nye tiltak skal tilpasse seg og harmonisere med omgivelser, natur og eksisterende bygningsmiljø. Bygningsmiljøet er en historieforteller om de fysiske omgivelsene på Setermoen. Estetikkveilederen skal bidra til bevisstgjøring og bidra til å skape engasjement for en målrettet utvikling av Setermoen sentrum.

Vurdering

REMA 1000 har i samarbeid med arkitektkontoret Snøhetta utarbeidet en designmanual som skal gjelde for alle nye REMA-bygg. Designmanualen legger opp til en standardløsning der bygget kles med kassetter/parocementen i en fargeskala fra hvit til sort, samt et tydelig markert inngangsparti med en gjenkjennbar profil, som er gjennomgående for nye REMA-butikker. Inngangspartiet kan være i grått, blått eller hvitt. Form og størrelse på bygg er optimalisert med tanke på funksjon, areal og miljøhensyn.

For fasadekledning ser tiltakshaver ser for seg å tilføre innslag av tremateriale med farger i tråd med estetikkveilederen. I figur 2 er en illustrasjon av et annet REMA-bygg med tilsvarende fasadeløsninger. Føringene i estetikkveilederen anses å bli ivaretatt.



Figur 2: Eksempel fra en annen prosjektert REMA-forretning. Det planlegges et tilsvarende uttrykk for REMA 1000-butikken i Setermoen.

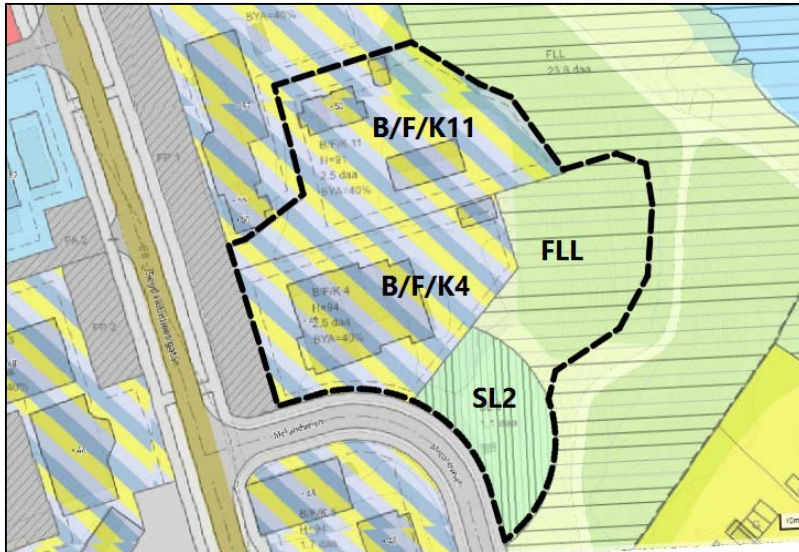
Reguleringsplan Setermoen sentrum (2006)

Planendringen vil erstatte det som i dag er anvist som delfelt B/F/K4 og B/F/K11 i gjeldende reguleringsplan. Utdrag fra gjeldende plan:

- Innenfor B/F/K4 åpner planen for etablering av formålene forretning, kontor og bolig. Maksimalt tillatt kotehøyde er 94 moh., det gir anslagsvis 3 etasjer høy bebyggelse. Det skal

avsettes areal til minst 1 parkeringsplass på egen grunn per 30. m² forretnings- eller kontorareal, dette videreføres i ny plan.

- Innenfor B/F/K11 åpner planen for etablering av bolig, forretning, kontor og bevertning/herberge. Maksimalt tillatt kotehøyde er 91 moh., det gir anslagsvis 2 etasjer høy bebyggelse.
- Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad BYA er 40 % for begge delfeltene. Basert på utviklingen av andre arealer i sentrum tolkes det dithen at parkering ikke er medregnet og at dette tillates etablert utenfor anviste byggegrenser.
- Arealet SL2 er avsatt til snødeponi.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Setermoen sentrum. Plangrensen for den delen som endres er fremhevet med stiplet linje.

Vurdering

Planendringen legger opp til at de to delområdene slås sammen til ett felt, B/F/K4. Det innebærer at B/F/K11 i sin helhet tas ut av reguleringsplanen for Setermoen sentrum. Ny regulerings situasjon viderefører i stor grad intensjonene og formålene som i gjeldende reguleringsplan, men det vil betinge noen mindre endringer:

- B/F/K4 og B/F/K11 slås sammen til B/F/K4.
- Formålsgrenser og byggegrensene mellom de to delfeltene oppheves.
- Det foreslås en ny kotehøyde på 94 moh. for hele B/F/K4.
- Det foreslås å også legge til rette for formålet *tjenesteyting*, i tillegg til gjeldende formål innenfor B/F/K4.
- Gjeldende BYA-bestemmelser videreføres.
- Snødeponiet SL2 foreslås flyttet lengre mot nord, det vil fortsatt være på tiltakshavers eiendom.

3.2 Nasjonale

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Målet med retningslinjen er: *Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem*

bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Vurdering:

Planlagte tiltak innebærer å flytte en eksisterende dagligvareforretning som ligger utenfor Setermoen sentrum, - inn til sentrum. Dette gir en økt tilgjengelighet for de som ankommer forretningen ved sykkel og gange eller kollektivtransport. Tiltaket anses å være i samsvar med planretningslinjen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (2008)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Vurdering:

Planlagte tiltak innebærer endringer av to bebygde eiendommer. Planområdet består i dag av ulike næringsvirksomheter og boliger, og store deler av utomhusarealene er i liten grad egnet for lek- og uteopphold. I tillegg er store deler av eiendommene eksponert for mye trafikk fra E6 og parkeringsarealer. Reguleringsplanen stiller krav som skal sikre felles uteareal for nye boliger. Planlagte tiltak anses å være i samsvar med retningslinjen.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Retningslinjene har til hensikt å sikre inngrep som reduserer verdien for landskaps-bilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Dette er spesielt relevant for områder nært befolkningsskonsentrasjoner.

Vurdering

Planlagte tiltak innebærer etablering av en dagligvareforretning med tilhørende infrastruktur i cirka 70 meters avstand fra Barduelva. Byggeområdet ligger på én flate/platå, og har ingen kontakt med området ved elva. Snødeponiet vil flyttes fra dagens plassering og noe nærmere elva, dog lengre vekk fra et bekkedrag som gir noe avrenning, dette berører i hovedsak tiltakshavers eiendom, og ikke tilstøtende naboer og næringsdrivende. Planlagte tiltak vurderes å ikke utgjøre noen betydelig forskjell fra dagens situasjon og anses derfor å i tilstrekkelig grad være i samsvar med retningslinjen, som også gjaldt da gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Vurdering

Planlagte tiltak innebærer etablering av ny bebyggelse og rivning av gammel, dette vil representere en betydelig forbedring da nye bygg har strengere krav som i større grad ivaretar hensynet til klima og miljø. Flyttingen av eksisterende dagligvareforretning innebærer at flere kan nå forretningen med sykkel, gange og kollektiv transport. Planlagte tiltak anses å være i samsvar med planretningslinjene.

Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder/ Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre (2008)

Målet med bestemmelsen er å styrke by- og tettstedssettene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

Vurdering

Planlagte tiltak innebærer å flytte dagens forretning som ligger utenfor Setermoen sentrum, - til sentrum med bedre tilgjengelighet for myke trafikanter og kollektiv transport. Dette er i samsvar med bestemmelsen (og Regional plan for handel og service i Troms).

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen,

Vurdering

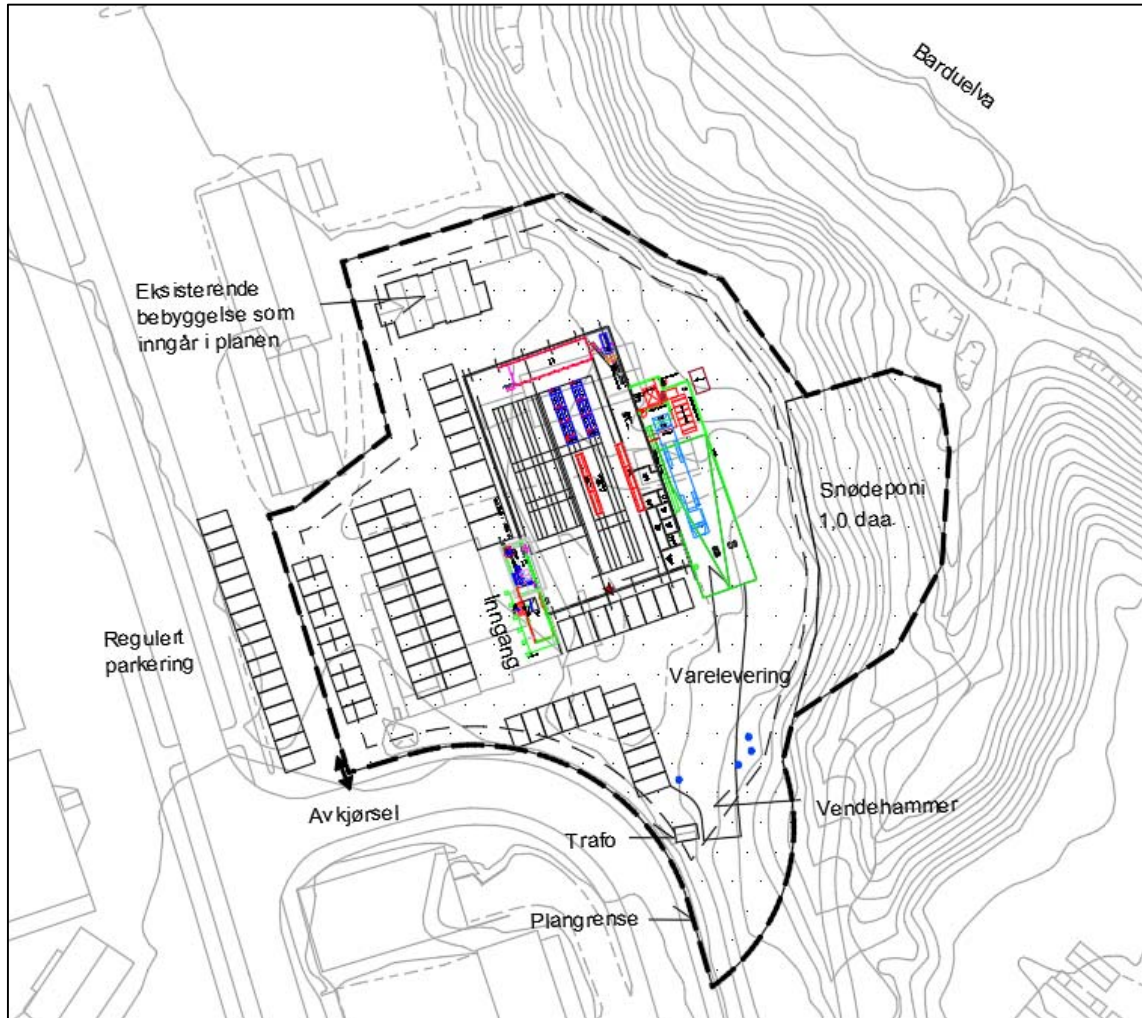
Nytt byggetiltak vil skje på et tydelig markert platå/høyde bebygd/tatt i bruk til ulike formål. Platået er i god avstand fra Barduelva, og nytt bygg vil ikke ha påvirkning på friluftsområdene nærmere Barduelva. Planlagte tiltak anses å være i samsvar med planretningslinjene.

4) Beskrivelse av planforslaget

Tiltakshaver ønsker å etablere en ny dagligvareforretning med tilhørende infrastruktur på eiendommene gnr/bnr 17/33 og 42/50. Dersom det er formålstjenlig vil disse to eiendommene slås sammen og gis ett gårds- og bruksnummer. Parkeringsplasser planlegges etablert sør og vest i planområdet. Sykkelparkeringsplasser vil gis en hensiktsmessig plassering i forhold til inngangsparti og adkomstforhold. Varelevering vil være mot øst på baksiden av bygget (sett fra gaten/torg). Adkomsten vil skje via eksisterende avkjørsel. Denne er bred og betjener flere eiendommer mot nord samt felles parkering anvist som FP1 i gjeldende reguleringsplan Setermoen sentrum. For plassering og utforming av adkomst for varelevering, har hensynet til funksjonalitet, arbeidsforhold og sikkerhet for kunder, ansatte og transportør blitt tillagt stor vekt.

B/K/F4 er 6847 m² stort. Nytt foreslått bygg (inkludert rampe ved varemottak) er cirka 1410 m² og eksisterende bebyggelse som inngår i planen (gnr/bnr 17/533) anslås å være cirka 170 m². Med dette som utgangspunkt oppnås et samlet bebygd areal BYA på cirka 23,1 % BYA. Høydene til det nye bygget anslås å ha gesimshøyde på 4,8 meter ved hovedvolumet og 7,2 meter ved det høyeste nivået ved inngangspartiet/pantetårnet.

Planarbeidet legger opp til at eksisterende snødeponi flyttes lengre mot nord. Dette innebærer at kjøretøy som skal dumpe snø må benytte samme kjøreareal som vareleveringen. Eksisterende bebyggelse på Fogd Holmboes gate 53 (gnr/bnr 17/533) er i dag en boligeiendom. Tiltakshaver har i dag ingen konkrete planer for eiendommen utover at den vil bli vurdert solgt når nytt forretningsbygg er tatt i bruk. En alternativ utnyttelse til annet enn boligformål anses da som tenkelig, og i den forbindelse ønskes det tilrettelagt for en mer fleksibel arealbruk. Derfor foreslås det reguleringsplanen å også åpne for formålet *tjenesteyting*.



Figur 4: Grov skisse som viser forslag til plassering av ny forretning og sentrale funksjoner innenfor (og noen utenfor) planområdet.

5) Virkninger av planforslaget

5.1 Risiko og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stiller plan- og bygningsloven krav til at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet (§4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.) Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for utbyggingsplanene og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Hensikten er at forhold som kan medføre alvorlig skade på mennesker, miljø eller samfunnsfunksjoner skal klargjøres i plansaken og ligge til grunn for vedtak av planen.

Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen.» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2010.) Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles slik:

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevenne tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	1	1		Usikker aktsomhetsgrad
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjonsområder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					

HS arealplan

26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støv; industri	Nei				
29. Støv og støv; trafikk	Nei	3	1		Trafikk på E6
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei	1	1		Potensiell forurensning fra tidligere virksomheter
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet:</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Nei				
45. Ulykke med gående/ syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold:</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terreng-formasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

Tabell 3. Oppsummering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig	6,31				
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig	29				
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

Kommentarer og tiltak som kompensasjon for uønskede hendelser:

Nr. 6, radongass: I følge NGU kartdatabaser er området registrert med usikkert aktsomhetsgrad av radon. Uavhengig av dette stiller byggeteknisk forskrift krav til nødvendig sikring.

Nr. 29, støv og støy fra trafikk: Tilstøtende kjørevei E6 er registrert med ÅDT på 4800 (jf. Statens vegvesen sine registreringer). Dette påfører tilliggende bebyggelse trafikkstøy. Planlagte tiltak med etablering av dagligvareforretning regnes ikke som såkalt «støvfølsom bruksformål» i henhold til Miljødirektoratets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, og støy er derfor ikke en kritisk faktor. For eventuell senere etablering av boligbebyggelse (som derimot er støvfølsom), må dette avklares nærmere ved en byggesak.

Nr. 31, forurenset grunn: Det er en viss sannsynlighet for at det er forekomster av forurensete masser fra tidligere virksomheter på eiendommen. I forbindelse med rivearbeid vil det bli foretatt en miljøkartlegging med tiltaksplan slik at eventuelle forurensete masser innenfor planområdet blir behandlet forskriftsmessig riktig. Tidligere grunneier opplyser at forurensete masser sannsynligvis ikke er et problem.

5.2 Trafikk

Innledningsvis i planarbeidet var intensjonen at det skulle legges til rette for en ny avkjørsel fra Molundveien, cirka 30 meter øst for eksisterende avkjørsel. Dette skulle være beregnet for transport i forbindelse med vareleveringen til ny forretning. I løpet av arbeidet har det blitt vurdert ulike alternativer, og det er konkludert med å gå bort ifra dette alternativet da det betinger større terrenginngrep i skråningen mot øst. Derfor foreslås det å kanalisere all adkomst via eksisterende regulert avkjørsel. Denne avkjørselen benyttes for øvrig også av eiendommer lengre mot nord, Fogd Holmboes gate 51-57.

For å løse vareleveringen, vil det etableres en vendehammer mot syd, slik at semitrailer kan snu og deretter rygge frem til varemottaket. Vendehammerens nøyaktige utstrekning mot øst vendehammeren er foreløpig ikke avklart, men den vil trolig avgrenses omtrent ved trafostasjonen.

5.3 Formålet friluftsområde

Tiltaket vil medføre en omdisponering av et areal som er regulert til friluftsområde til kombinerte formålet, cirka 795 m². Av reguleringsplanens planbeskrivelse og bestemmelser er det lite

informasjon om hva som er intensjonen og bakgrunnen for dette reguleringsformålet. Og det er heller ikke åpenbare hensyn som tilsier hvorfor grensene er plassert akkurat der de er.

Arealet som søkes omdisponert utgjør en del av den samme platået/terrengflaten som byggeområdet for øvrig. Der nytt bygg planlegges plassert er det en nøktern høydeforskjell på 1-2 meter med svakt fall mot øst, før fallet blir brattere i retning mot elven. Denne delen av friluftsområdet ligger i bakkant mot øst i forhold til det avsatte byggeområdet og oppleves ikke som en naturlig del av friluftsområdets viktigste soner, som er nærmere elven.

Utvidelsen representerer en korreksjon av et større byggeområde som ligger på et naturlig og markert platå i terrenget.

5.4 Sentrumsutvikling

Planlagte tiltak vil innebære at eksisterende REMA 1000 forretning flyttes til et sentrumsnært område i Setermoen. Dette medfører at en stor etablert omsetning fra handlende trekkes inn til sentrum, noe som igjen forventes å bidra til økt omsetning og aktivitet hos øvrige næringsaktører og virksomheter som allerede er etablert i sentrum. Langt flere vil også kunne nå butikken med mer miljøvennlige transportvalg, - sykkel, gange og kollektiv transport.

I tillegg vil tiltaket representere en betydelig oppgradering og fornyelse av tomten. Dette anses å være et positivt tilskudd for sentrumsutviklingen i Setermoen.

Det ønskes lagt til rette for mer fleksibel arealbruk innenfor området, der det foreslås å supplere med formålet tjenesteyting. Dette innebærer at for eksempel frisør, apotek eller lignende også kan etablere seg. En fleksibel og variert arealbruk er først og fremst aktuelt for Fogd Holmboes gate 53, der det blant annet har vært snakk om å etablere cafedrift.