

FJELLFROSK AS (Underenhet)
Leilighet H404Wanny Woldstads veg 129
9013 TROMSØ

Dato: 23.02.2022
Dok.nr: 22/03007-6
Deres ref:
Saksbehandler: Anne Øvrejorde Rødven

Fylkeskommunens innspill til varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Synergiparken, plan ID 5418202102 - Målselv kommune

Troms og Finnmark fylkeskommune skal som regional planmyndighet veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver. Ved utarbeidelse av kommuneplaner og reguleringsplaner skal fylkeskommunen ivareta interesser som berører kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn, friluftsliv, samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, kjøpesenter, regional plan eller planstrategi, barn og unges interesser, universell utforming, fylkesveger, havbruksinteresser og akvakultur. Etter folkehelseloven har fylkeskommunen også et ansvar for å ivareta folkehelse i planleggingen og samfunnsutviklingen. FNs bærekraftsmål og klimaloven legges til grunn for fylkeskommunens vurdering av plansaker

Troms og Finnmark Fylkeskommune viser til oppstart av detaljreguleringsarbeid og høring av planprogram for Synergiparken AS i Målselv kommune mottatt 30.01.2022 med frist 18.02.2022. Fylkeskommunen har fått utsatt frist. Seksjon for areal- og samfunnsplanlegging har samordnet uttalelsen fra Troms og Finnmark fylkeskommune på vegne av våre ulike fagområder.

Formål

Formålet med planarbeidet er å transformere planområdet i delområder til ulike kombinerte næringsformål, samt utvikling av et nytt boligområde i sør. Områder avsatt til «offentlig friområde» i gjeldende reguleringsplan er opplyst å skulle videreføres i ny plan.

Planstatus

I gjeldende reguleringsplan (planID: 19240031) vedtatt 09.01.1976, er planområdet regulert til «offentlig formål» og «friområde». I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til «bebyggelse og anlegg».

Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg fastsetter hvilke kriterier som skal legges til grunn for om konsekvensutredning skal gjennomføres. Tiltaket er vurdert å komme inn under forskriftens § 6, bokstav b. vedlegg I pkt 24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgitt formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²». Vedlegg I stiller også krav om planprogram. Planområdet er allerede bebygget med ca. 22 000 m² BRA, og transformasjonen legger opp til både ombygging, påbygging og rivning av eksisterende bygg samt nybygg for næring, offentlig og privat tjenesteyting og bolig. Kommunen stiller derfor krav til konsekvensutredning for reguleringsplanen.

Fylkeskommunen støtter denne vurderingen og mener planprogrammet avklarer greit for hvilke temaer som skal utredes i konsekvensutredningen

Barn og unge

Planen legger opp til boligbygging. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen blir derfor viktig, og er klar på at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Gode uteoppholdsarealer vil derfor være areal som gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper og er store nok. Hvis dette ikke realiseres innenfor planområdet må det i planbeskrivelsen avklares hvordan dette er tenkt ivaretatt på andre måter.

Uteromsplan

Vi anbefaler at det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planforslaget. Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene. Uteromsplanen kan gjøres juridisk bindende i bestemmelsene til reguleringsplanen jfr. Pbl. § 12-7 pkt. 5.

Kulturminnevern

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta automatisk freda kulturminner i arealplanlegging jf. lov om kulturminner av 1978 og PBL av 2008. Planområdet er sjekket mot våre arkiver og ut fra vår faglige vurdering av området. Så langt vi kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente, automatisk freda kulturminner. Den generelle aktsomhet- og meldeplikten, må fremgå av planens dokumenter: Dersom det i løpet av arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes umiddelbart. Både tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for at dette pålegget blir fulgt opp jf. lov om kulturminner av 1978 § 8, andre ledd. For uttalelse om samiske kulturminner viser vi til Sametinget

Samferdsel

Planområdet grenser til E6 der Statens vegvesen forvalter vegnettet som vegeier.

Kollektiv - holdeplasser langs E6

Troms og Finnmark fylkeskommune har et særskilt ansvar for kollektivtrafikken, og vi forventer at planarbeidet tilrettelegger for et godt kollektivtilbud med gode holdeplasser, og at trygg skoleveg og myke trafikanter ivaretas.

Det er i dag etablert en holdeplass langs E6 på motsatt side av planområdet – som betjener sørgående kollektivtrafikk. Holdeplassen er bygget etter eldre vegnormaler og tilfredsstillende ikke gjeldende krav til utforming mht. blant annet bredde og oppstillingslengde. Det er ikke oppført leskur ved holdeplassen.

Nærmeste holdeplass for nordgående kollektivtrafikk ligger i en avstand over 500 meter, målt fra/til kryssingspunktene over E6. Avstanden mellom holdeplassen og planområdet er for lang til at holdeplassen anses som aktuell for kollektivreisende til/fra planområdet.

Planområdet er forholdvis omfattende, og etablering av boliger og øvrige formål forsterker behovet for bedre tilrettelegging for kollektivreisende, og utløser et behov for å etablere ny holdeplass (nordgående) langs E6, i en avstand nær planområdet og oppgradering av eksisterende holdeplass for kollektivtrafikk i sørgående retning. Holdeplassene skal utformes i tråd med håndbok N100, V 123 Kollektivhåndboka og prinsippene om universell utforming.

Etablering av leskur tilknytning til holdeplassene må vurderes.

Forannevnte må sikres ved at det knyttes rekkefølgebestemmelser til planen. Holdeplassene må være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

Parkering

Ved planlegging av parkering, må det også legges til rette for sykkelparkering. Areal for sykkelparkering bør legges til et trygt område og helst under tak. Det bør inntas planbestemmelser som sikrer at det avsettes egne plasser for sykkelparkering og disse kommer under tak og med mulighet for å låse fast syklene.

Opparbeiding av sykkelparkering bør legges inn i rekkefølgebestemmelsene.

Regjeringen har som mål om å jobbe mot et utslippsfritt nybilsalg fra 2025. Infrastruktur og krav i planer bør tilpasse seg det, og vi anbefaler at det tilrettelegges for parkering med ladestasjon for el-biler.

Klima og for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Klima er ikke nevnt i møtreferat eller forslag til planprogram. Fylkeskommunen vil derfor vise til Plan- og bygningsloven § 3-1 g) «Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov: (...) g) ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport.» Se også til statlige planretningslinje for klima- og energi og klimatilpasning kapittel 4.

Vi vil påpeke at klimagassutslipp fra hele tiltaket skal vurderes og synligjøres i planbeskrivelsen. I tillegg skal man gjøre vurderinger av hvordan tiltaket er klimatilpasset. Avbøtende tiltak som vurderes som aktuelle må framkomme i bestemmelser. I ROS-analysen er det viktig at man for aktuelle naturfarer (skred, ras, flom mm) legger til et klimapåslag.

Målselv kommune har over tid har etablert flere tettsteder i kommunen. Dette er jfr. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ikke framtidrettet arealforvaltning. Sitat fra planretningslinjen: «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».

Siden regulering av synergiparken i Heggelia nå kommer før rulleringen av kommunens arealdel, må man anta at kommunen i sine kartlegginger og analyser har kommet fram til at Heggelia i framtida skal videreutvikles og at dette vil ha konsekvenser for kommunens arealplanlegging og arealforvaltning andre steder i kommunen.

Når det er sagt er det positivt at man ser på transformasjon av et allerede bebygd areal. Fylkeskommunen vil oppfordre kommunen til å be tiltakshaver å kartlegge mulighet for mest mulig gjenbruk og renovering av bygningsmasse før riving. Se

<https://www.sintef.no/siste-nytt/2020/norge-bor-satse-pa-rehabilitering-framfor-nybygg/>

Medvirkning

Ifølge planvarselet tas det sikte på å legge fram et foreløpig planforslag i Planforum før sommeren 2022.

Troms og Finnmark fylkeskommune arrangerer månedlig regionalt planforum der kommuner som ønsker det kan legge fram planer for drøfting med sektormyndighetene. Dette kan være en nyttig arena for større planer som berører flere interesser. Mer informasjon om regionalt planforum finnes på [våre nettsider](#).

SOSI

Ved høring av planforslag ber vi om at SOSI-fil og PDF inkl. tegnforklaring av plankartet sendes Kartverket på e-post; planTRF@kartverket.no. Kartverket utfører en teknisk kontroll av planen og melder ev. rettingsbehov tilbake til kommunen. Kontrollen bør skje før høring, slik at eventuelle feil og mangler er rettet opp før plankartet sendes ut

Avslutning

Vi ønsker lykke til med planarbeidet. Ta gjerne kontakt ved behov for avklaringer, råd og veiledning underveis. Troms og Finnmark stiller seg til disposisjon til vurdering av løsninger for kollektivtrafikken.

Med hilsen

Vibeke Skinstad
Div.direktør kultur, språk og levekår

Anne Øvrejorde Rødven
Seksjonsleder areal- og
samfunnsplanlegging

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Rådgivere for konkrete fagområder:

Samferdsel: Kenneth Fox
Klima: Martha Stahlsberg
Kulturarv, automatisk freda kulturminner: Harald Johnsen
Kulturarv, nyere tids kulturminner: Randi Ødegård

Mottakere:
FJELLFROSK AS (Underenhet)

Kopi til:
MÅLSELV KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
SAMEDIGGI / SAMETINGET
STATENS VEGVESEN