

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN FOR SYNERGIPARKEN

PLANID 5418 202102

10.03.2023

Utarbeidet av:

Fjellfrosk AS

Arne Rydningen, daglig leder/samfunnsplanlegger

1 PLANENS HENSIKT

Formålet med reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3. Reguleringsplanen skal følge opp nasjonale, regionale og lokale forventninger til planleggingen med vekt på å få fram en bærekraftig og miljøvennlig utvikling. De regionale forventningene legger også stor vekt på næringsutvikling i både by og distrikt og et godt samspill mellom dem.

Reguleringsplanen tilrettelegger for en transformasjon av et areal regulering til offentlig formål (videregående skole) og til i hovedsak nærings- og boligformål. Innenfor planområdet er det utbygd ca. 22.000 m² bygningsmasse som delvis kan gjenbrukes. Bygningene består av klasserom, kontor, gymsaler, fotballbane, verksteder, lager, internat og kantine, 6 hybler/leiligheter og to eneboliger. Arealet for bolig foreslås utvidet. Et område som tidligere var i bruk som idrettsanlegg (fotballbane) foreslås regulert til industri- og lagerformål. Reguleringsplanen omfatter også friområde og strandsone ved vassdrag, Barduelva, der det er etablert et større naust, uthus og rasteplasser. Omkringliggende del av friområdet foreslås forsterket til friluftaktiviteter i form av avsetning til Nærmiljøanlegg.

En slik transformasjon vil være bærekraftig ved at ressurser som nå står ubrukt, kan gjenbrukes på nye måter. Planen legger også til rette for ny boligbygging og bidrar derved til å redusere transportbehov mellom bolig og arbeidssted, og utnytter også gangavstand til arbeidsplasser og handels-, kultur- og fritidstilbud i tettstedet Heggelia. Målet er å skape et flerfunksjonelt område med møteplasser, samlokalisering av bedrifter, samt åpne for et bredt boligtilbud.

Området har en lang planhistorie som strekker seg tilbake til 1950-tallet. Dagens bebyggelse har hovedsak kommet til over en periode på ca. 60 år, med lite ny bebyggelse de siste 35 årene. Bygningsmassen har vært vedlikeholdt og i bruk, men tilfredsstillende ikke fullt ut nyere byggetekniske krav. Reguleringsplanen må derfor åpne for en transformasjon i hele planområdet slik at krav til byggeteknikk, funksjonalitet, energi og klima, miljø og estetikk og sikkerhet møter dagens og framtidens krav.

Planforslaget omfatter følgende eiendommer i Målselv kommune: Gnr. 52, bnr. 8-9, 14, 55, 66, 68, 71 og 127.

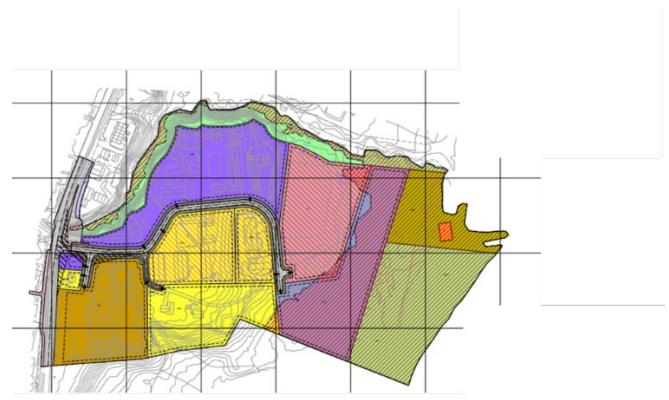
Reguleringsplanen har PlanID: 5418-202102 Synergiparken.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Reguleringsplan for Heggelia Bardu grense, plan-id 19240031, av 09.01.1976, videreført i Målselv kommunes arealplan av 13.12.2012, er gjeldende for planområdet. Kartutsnittet under er gjeldende reguleringsplan med grunnkart. Området er regulert til O1 Offentlig område og friområde. Eiendom 52/5 ligger delvis innenfor arealkategori offentlig område, men er ikke del av reguleringsplan Synergiparken. Reguleringsplanen vil erstatte gjeldende reguleringsplan innenfor området. Revisjon av kommuneplanens arealdel er under planlegging, men siden området er utbygd allerede vurderer kommunen at detaljregulering kan startes uten å vente på arealplanen.



Figur 1 Utsnitt reguleringsplan Heggelia Bardu grense



Figur 2 Nytt plankart Synergiparken

Som framgår av plankartene, så følger ny regulering sine arealformål for bebyggelse og anlegg i all hovedsak de arealene som i dagens plan er satt av til samme formål. I tillegg kommer areal rundt naust (N) som nærmiljøanlegg (NÆR), dvs. et noe utvidet formål i forhold til dagens friområde. Friområdet mot nord (Sagbekken) og øvrig friområde mot Barduelva videreføres. Areal sør for Synergiparkens eiendommer er ikke del av reguleringsplanen.

Planområdet er allerede bebyggt 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, samt for Nærmiljøanlegg.

Kommuneplanens arealdel av 13.12.2012 videreførte reguleringsplanen Heggelia-Bardu grense PlanID 19240031 med unntak av alternativ E6-trase som ble opphevet.

Planområdet ligger innenfor det området som har fått status som byområde Bardufoss. Tettstedet Heggelia utgjør den sørlige del av byområdet, og Synergiparken ligger med gangavstand til private og offentlige tjenester og store arbeidsplasser, ikke minst innenfor Forsvaret og Bardufoss flyplass. Reguleringsplanen vil støtte opp under stedsutviklingen i Heggelia og byområdet Bardufoss.

Nasjonalt rammevilkår, i form av Rikspolitiske retningslinjer er at byggegrense mot Barduelva er på 50 meter for strekningen «Fra Sundlia, Bardufoss sentrum og Moen til Olsborg». (Bestemmelse 7.1.1. c i KPA). Dette er en videreføring av Flerbruksplanen for Bardu- og Målselvvassdraget vedtatt i 1994. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og flerbruksplanen for Bardu- og Målselvvassdraget.

Planen følger opp rikspolitisk retningslinje for samordnet bolig, areal og transport i planleggingen (SBAT) ved å tilrettelegg for et sammensatt flerfunksjonelt areal med varierte bolig, nærings- og fritids- og friluftaktiviteter for alle aldersgrupper.

Det legges også vekt på at området gir gode muligheter barn og unge, med lekeplasser for boligområder, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og attraktivt friområde. Bedre tilrettelegging for sykkel og gange gir også større trygghet for barn og unge,

3 PLANPROSESS

Planprosessen startet med et oppstartsmøte med kommunen den 29.9.2021.

Det ble avklart behov for konsekvensutredning geoteknikk angående grunnforhold da området ligger i sone for antatt kvikkleireskred og konsekvensvurdering for flom relatert til NVEs faresonekart for flom i Barduelva/Sagbekken. Begge disse utredningene er gjennomført og konklusjonene tatt hensyn i reguleringen.

Statens vegvesen gav i sin høringsuttalelse at trafikksikkerheten burde vurderes pga stor trafikk på E6 ved avkjøring til planområdet. Det har vært god dialog med etaten underveis. Tiltak er kartfestet, og bestemmelser er tatt inn i planen (se pkt. 6.4). Vegsystem innfor planområdet følger ellers Statens vegvesen sin veileder: Vegnormaler 2022.

Varsel om oppstart arbeid med reguleringsplan ble sent naboer, berørte parter og myndigheter 30.12.2021. Planprogram ble utarbeidet og vedtatt 19.12.2022.

Det ble også søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans offentlige formål. Midlertidig dispensasjon er innvilget i påvente av detaljreguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderte situasjonen slik at en dispensasjon som ligger opp imot tilsvarende aktivitet som foregikk når skolen var i drift, kan tillates i eksisterende bygningsmasse i påvente av detaljreguleringsplanen. Det betyr at bolighus og internatet videreføres til beboelse. Verkstedene kan tillates brukt til verksted og lager. Bygninger for klasserom og idrettsfasilitetene kan brukes til kontor og lager. Det stilles vilkår om påslipptillatelse. Dette er regulert i annet regelverk, men tas med her for å synliggjøre lovkravet.

Dispensasjonen er gyldig i perioden 9.11.2021 – 9.11.2023 og kan ikke forlenges. I løpet av perioden skal detaljreguleringsplan utarbeides. Videre tillates det rivning av bygningsmasse etter søknad. Utnyttelsesgraden i dispensasjonsfasen fastsettes til 35% BYA.

Det ble avholdt et folkemøte 9.01.2023 der forslaget til reguleringsplan ble lagt fram. Det kom flere gode innspill og det var en konstruktiv debatt.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Planområdet

Planområdet ligger vel en kilometer fra sentrum av Heggelia og øst for E6. Området grenser mot Sagbekken i Nord, Barduelva i øst, friluftsområde og gjenværende område med offentlig formål i sør. E6 med samlet veganlegg er inkludert i området mot vest. Planavgrensningen omfatter et areal på 152 daa.

4.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Bruken av arealet i dag er liten sammenlignet med den bruken det hadde som videregående skole. Internatet som videregående elever hadde tilgang til er fortsatt i bruk fram til nytt internat på Rustadhøgda blir ferdig i 2024. Med innvilget dispensasjon fra formålet offentlig formål, er mindre arealer av bygningsmassen utleid på kortsiktige avtaler. Det er 20-30 personer som har virksomhet her, mens det som skole daglig var 700-900 personer innom området.

Tilstøtende områder er i nord et par mindre forretninger og et leilighetsbygg, samt boligfeltet Finnsund med om lag 50 eneboliger. Det er et bredt vegetasjonsbelte på 50 – 70 meter mot nord, i sør et friområde og et ubebygget areal for offentlig formål, og vest for E6 enkelte frittstående eneboliger og lokaler for Midt-Troms Museum.

4.3 Landskap

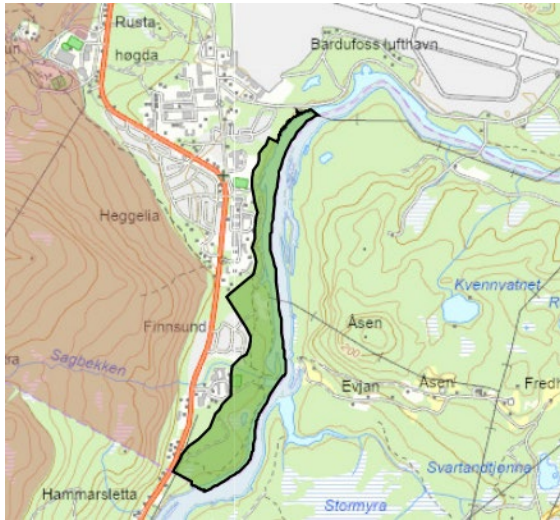
Planområdet ligger i landskap benevnt i Miljødirektoratets NiN¹ kartlegging som landskapstype: *Grunn dal i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebyggelse/infrastruktur*. Slike landskap preges av at mer enn en fjerdedel av området har spredt bebyggelse, gårdsbruk, næringsområder, større samferdselsanlegg, konsentrasjoner av bebyggelse eller teknisk infrastruktur i form av grender, bygder, små tettsteder og boliger. Områdene er normalt dekket med skog, vassdrag og våtmarker og landskapet har et tydelig preg av menneskelig påvirkning.

Det ligger to kartlagte friluftslivsområder i og ved planområdet. I øst ligger friluftsområdet Barduelva Finnsund som er et nærturterreng. Utfartsområde ved elva er mye brukt av beboere i Heggelia, forsvaret og skoler. Det er tilrettelagt for rullestol fra Finnsund boligfelt. Vest for planområdet ligger friluftslivsområdet *Sundlia - Rustafjellet - Rustahøgda*. Dette nærturområdet er kartlagt som svært viktig friluftslivsområdet er blant de mest besøkte og viktigste friluftslivsområder i kommunen. Her er tilrettelagt for turkassetrim, postkasser fra idrettslag og forsvaret. Det er tilrettelagt med skiløyper, lysløype og skistadion. Området brukes av skole, barnehage, idrett, forsvaret, ungdomsskole, videregående skole samt Bardufosstun kurs- og treningssenter. Området er tilgjengelig med stier fra militærleir og boligområder.

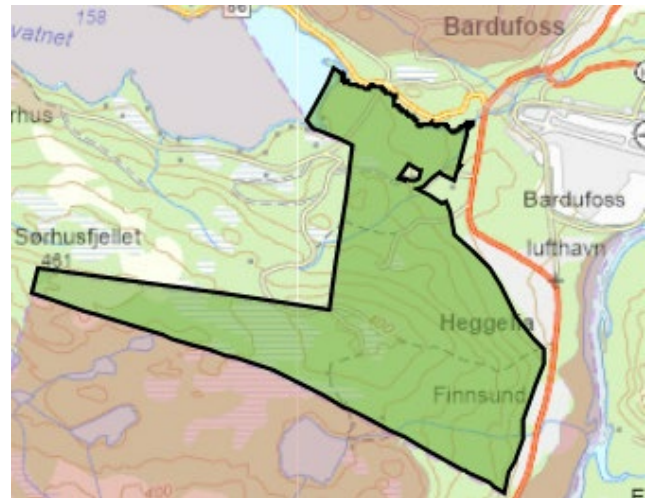
I dag er byggehøyden avpasset til kote 75 + 10,5 m på det høyest liggende terrenget for arealformålene BAA1 (dagens internatbygg). Det er vegetasjon på dette arealet som strekker seg høyere enn dette og rammer inn bygningene på en avdempende måte i forhold til landskapet. For å sikre dette bør det tas hensyn til etablerte grønnarealer innenfor hvert bebyggelsesområde.

Siden området for Industri og lager (I/L) er lagt på lavest mulig nivå i forhold til sikkerhet for flom (Q200), kan byggehøyden over gjennomsnittlig planert terreng være kote + 12 meter uten å bryte med landskapsbildet.

¹ Natur i Norge



Figur 3 Nærturterreng Barduelva Finnsund



Figur 4 Nærturterreng Sundlia - Rustafjellet - Rustadhøgda

4.4 Grunnforhold

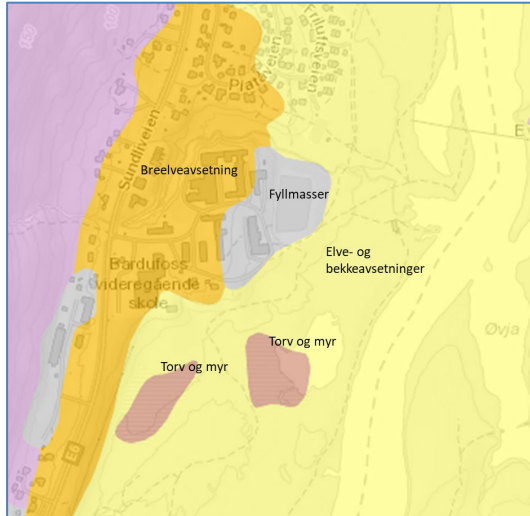
Planområdet ligger i to nivåer på brede breelv- og elv- og bekkeavsetninger samt på bearbeidet område med fyllmasser. Det meste av bygningsmassen ligger på øvre nivå (kote 75 til kote 76), men det er også bebyggelse i skråningene ned mot den lavere flaten fra Barduelva (kote 58 til kote 62). Skråninger mot sør og på lavere flate har tett blandingskog med høy furu.

I sør og øst faller terrenget mot Barduelva med helninger mellom 1:2 og 1:5 ned til ca. kote +62, deretter er visert skråningen 1:10 eller slakere ned til kote +58 ved elva. I nord faller terrenget mot Sagebekken med helning mellom 1:1,5 og 1:2.

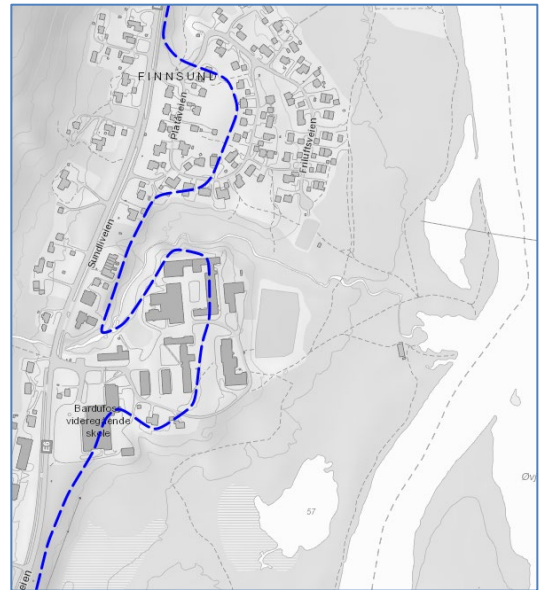
Løsmasser består av tynt humusholdig topplag over siltig sand til ca. 1,5-5 meter over sand og grus med stein, (antatt breelvavsetninger). Toppmassene av siltig sand antas å være i telefarlighetsklasse T2-T4. Breelvavsetningen av sand, grus og stein antas å være i telefarlighetsklasse T1, ikke telefarlig.

Massene som er påtruffet, tolkes å tilsvare masser i øvre påtruffet i tidligere grunnboring ved Barduelva. Disse tolkes å ligge over et morenelag eller berg.

Geotekniske undersøkelser har vurdert planområdet i henhold til *Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner* presentert i NVEs veileder 1/2019. Av arealformål i planområdet det stilles strenges krav til, er boligformål. Bruk til boligformål i tiltakskategori K4 klareres med tanke på kvikkeleirskred ettersom grunnundersøkelsene utført på tomta ikke viser sprøbrudds- eller kvikkmateriale over morene eller forvitningsmateriale over berg.



Figur 5 NGU Kvartærgeologisk kart (Løsmassekart)



Figur 6 Marin grense

4.5 Naturmiljø

Det er ikke registrert (Naturbase) viktige naturtyper i planområdet. Like øst for planområdet ligger området Øvja – søndre og nordre - som tilhører naturområdetype kroksjø. Vannvegetasjonen har en rødlisteart og spredte forekomster av en trua vegetasjonstype. Vannvegetasjonen har lav verdi. Elvesletta har middels verdi.

Av rødlistearter er det en registrering av horndykker (VU) øst for planområdet. Lokalt er horndykker relativt vanlig å observere i og ved Barduelva.

Verneverdiene ansees som godt ivaretatt gjennom at allerede avsatte friområde i kommuneplanens arealdel og bestemmelser i denne.

4.6 Miljø og forurensning

Som videregående skole har bebyggelsen i tillegg til ordinære undervisningsrom og administrasjon, vært brukt til yrkesopplæring innen mekaniske fag med vekt på tyngre kjøretøyer og landbruksmaskiner, til utdanning av rørleggere, malere, flisleggere, betongarbeidere mm. Det er ikke kjent at noen av disse aktivitetene har ført til forurensninger. Ved søknad om tiltak i deler av området for Næringformål (NÆ) bør det ved tiltak i grunnen foretas prøvetaking av for å avdekke behov for tiltak.

Ved riving og nybygg skal det lages en gjennomføringsplan for anleggsfasen som angir hvordan man skal undersøke mulig forurensning i grunnen og hvordan deponering av forurensete masser skal skje.

Det er stilt krav til utforming av bestemmelser i reguleringsplanen om at tiltak ikke kommer i konflikt med forurensningsforskriften kapittel 2 §2.1 -2.14

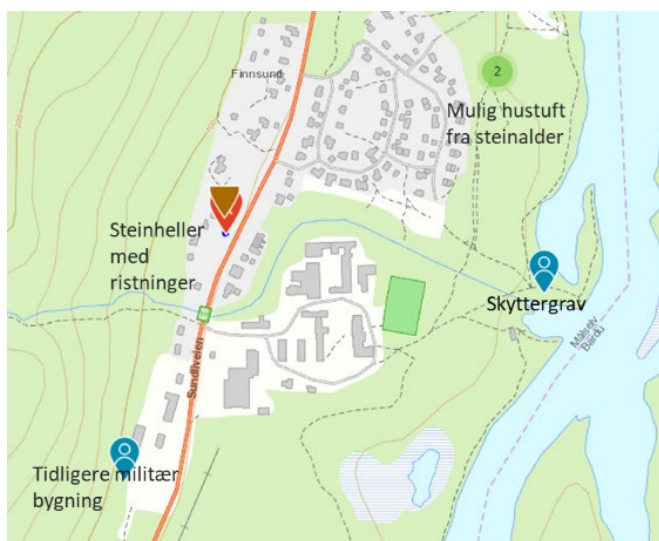
4.7 Kulturminner og kulturmiljø

Riksantikvarens kulturminnesøk viser ingen registrerte kulturminner i planområdet. På omkringliggende eiendommer er det påvist kulturminner uten vernestatus (militær bygning, skyttergrav og leir for tilbaketrekkende tyske tropper høsten 1944). Det er også funnet steinheller med ristninger, samt mulig hustuft

fra steinalder utenfor planområdet. Ingen av disse funnene vil påvirkes av tiltak innenfor planområdet. Den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 er tatt inn i reguleringsbestemmelsene i tilfelle det skulle dukke opp kulturminner under graving/opparbeiding.

Når det gjelder immaterielle kulturminner, er man gjort oppmerksom på at det fra gammelt av har vært ferdselsvei fra Åsen på østsiden av Barduelva, over denne og gjennom planområdet og mot Heggelia. Ferdsel forgikk med robåt om sommer og til fots, på ski eller med hest og slede om vinteren. Dagens stier fra etablert naust har nok sin opprinnelse i denne ferdselsåren. Etablering av Nærmiljøanlegg vil kunne være med å opprettholde denne tradisjon.

Midt-Troms Museum nærmeste nabo til planområdet (tidligere militær bygning).



Figur 7 Registrerte funn av kulturminner; Kulturminnesøk, Riksantikvaren

4.8 Trafikk

Reguleringsplanen fastlegger hovedstrukturen av adkomstveier og internveier i feltet, parkering, samt gang- og sykkelveier.

All adkomst til planområdet vil være fra E6 (EV6 S174D1), i plankart o_KV1, og med internvei (5418 PV99224 S1D1) – i plankart f_KV2 som hovedforbindelse inn i planområdet og for adkomst til planformål Næring (NÆR), idrettsanlegg (BAA2) og til område for fritids- og turismeformål (FTU). Fra f_KV1 er det adkomst på f_KV3 til område for sentrumsformål (SF) og bolig i BK1, og vei f_KV4 til formål bolig i BK2.

Nord for avkjøring fra E6 er det gang- og sykkelvei på østsiden, mens det på vestsiden er busslomme og gang- og sykkelvei sørover fra avkjøringen. Gangfelt binder disse sammen i krysset. Det er nedsatt hastighet på E6 til 50 km/t. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelveier i planområdet. I og med at det legges opp til økt antall boliger sør i planområdet – planområdet BK2 – skal trafikk til boligene skilles fra næringstrafikken.

Statens vegvesen har påpekt at avkjøringen til området kan bli problematisk dersom trafikken øker. De viser også til at det tidligere har vært flere trafikkulykker i og nær krysset.

For Statens vegvesen er det viktig å få kjennskap til hvilken aktivitet som planlegges i området. Hvilken og hvor stor trafikk inn til området ny aktivitet vil medføre, vil ha betydning for vår vurdering av om det vil være behov for utbedring av krysset og ev. når slik utbedring må gjøres. (...) For å gjøre de nødvendige vurderingene knyttet til trafiksikkerheten i krysset, må alle

byggesøknader i området forelegges oss til vurdering. Vår deltakelse i framtidig detaljreguleringsarbeid er en selvfølge. (Høringssvar Planprogrammet)

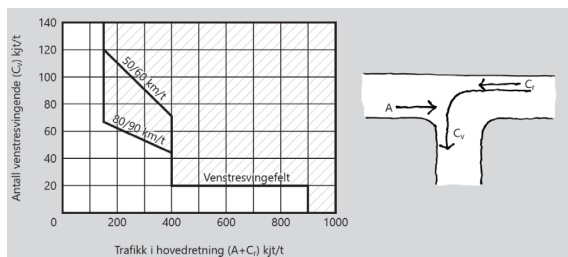
Det foreligger gode trafikkdata for strekning og kryss ved at det er etablert et automatisk tellepunkt like nord for krysset til Finnsund boligfelt. Tellepunktet registrerer all trafikk med kjøretøy i begge retninger gjennom døgnet, i hver time og for hvert døgn hele året. Registreringene viser også fordeling på kjøretøy etter størrelse (lengde).



Figur 8 Trafikkellepunkt ved Finnsund boligfelt

Tellepunktet registrerer ikke trafikk i sekundærveiene. Disse må vi derfor måtte anslå ut fra boligmengde Finnsund boligfelt og nåværende og mulig framtidig virksomhetsstruktur i Synergiparken.

Årsdøgntrafikken på strekningen i 2022 var 3888 kjøretøyer, hvorav 20 er lange kjøretøyer. Trafikken i dimensjonerende time i 2022 var 506 kjøretøyer (A+C_v i figur 7). Det kreves tiltak for kanalisering i kryss der trafikken på hovedveien overstiger 900 kjøretøyer i dimensjonerende time, noe det ikke gjør her.



Figur 9 Vegnormaler V100: Figur 4.1.1.3—1



Figur 10 Illustrasjon venstresvinging Cv

Utfordringen er imidlertid trafikk som kommer til Synergiparken fra nord. Denne skal ikke overstige 20 kjøretøyer i dimensjonerende time (C_v i figur 7). Det er ikke kjente registreringer av denne trafikken.

Per i dag er det svært liten trafikk til Synergiparken og det vil nok ta lang tid før trafikken kommer opp på det nivået det var her før skolen ble nedlagt. Det vil følgelig være et ukjent tidsrom der behovet for tiltak mht kanalisering er åpent. På den annen side åpner reguleringsplanen for klart økt aktivitet, noe som vises ved at det settes av areal for om lag 250 parkeringsplasser.

Statens vegvesen har også gode kartfestede data for trafikkulykker, herunder også for strekningen ved avkjøring til Synergiparken. Det er 6 registreringer tilbake til 1980 tallet, hvorav den siste i 2001. Fartsgrensen har vært senket suksessivt til 50km/t. Anslagsvis har det i over 20 år ikke vært ulykker i området til tross for anslagsvis over 20 millioner passeringer.

Det tas inn rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen om at det skal gjennomføres trafikktegninger for trafikk i venstresving til planområdet i samarbeid med Statens vegvesen, slik at man vet når trafikken når et nivå der det blir behov for kanaliseringstiltak. I tillegg settes det av hensynssone for å sikre mulighet for nødvendige tiltak for kanalisering av trafikken.

For gående og syklende er det viktig å ivareta en trafiksikker ankomst både til og innenfor planområdet. Det er regulert for gang- og sykkelvei.

4.9 Kollektivtilbud

Kollektivtrafikk i planområdet betjenes i dag av regionale bussruter og av ruter for skolebuss. Det er busstopp i sørgående kjørefelt (kantstopp) og like nord for krysset (avkjøring til gang- og sykkelvei/parkering utenfor forretning). Skolebusser tar på elever inne på arealene i planområdet. Når bruken av internatbyggene i planområdet avsluttes 2024 vil rutetilbudet bli betydelig endret og frekvensen av kollektivtilbudet til planområdet svekkes. Rute 100 har av- og påstigning inne i planområdet.

Ruter som antas vil betjene planområdet er rute 100 (Narvik-Tromsø/Alta) og rute 319 Nedre Bardu – Øvre Moen gitt tilstrekkelig trafikkgrunnlag (Kilde: Troms Fylkestrafikk). Det åpnes for at holdeplassen kan kalles Sundlia Synergiparken, noe som kan bidra til å synliggjøre at området har et kollektivtilbud med disse to rutene.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planen skal bidra til å skape et flerfunksjonelt område med sentrumsområde, møteplasser, samlokalisering av bedrifter, samt åpne for et bredt boligtilbud med gode uterom, nærmiljøanlegg og friområder.

5.2 Sentrumsformål – forretning/kontor/tjenesteyting, hotell/bevertning, bolig (SF)

Sentrumsformål innbefatter forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning, samt boligbebyggelse, herunder parkering og nødvendig grøntareal til bebyggelsen. I dette arealet ligger det største bygget i Synergiparken, med over 5000 m² BRA. Omdanning av bebyggelsen vil høyst sannsynlig innebære at arealet åpner for et relativt bredt spekter av virksomheter. Med sin sentrale beliggenhet, både i byområdet Bardufoss, og internt i planområdet, tillates virksomheter knyttet til sentrumsformål i Plan- og bygningsloven. Del av bygningsmassen kan omformes til boligformål, gitt at disse utgjør en egen seksjon, ikke vender mot støy fra E6 og gis gode solforhold og uteoppholdsarealer. Det tillates også mindre arealer avsatt til forretning, herunder også innen dagligvarer.

5.3 Næringsbebyggelse (NÆ)

Areal for næringsvirksomhet omfatter i hovedsak bygg for tidligere håndverks- og mekaniske fag, i bygg som er tilpasset slike aktiviteter. Det er en rekke bygg på dette området og av ulik størrelse, utforming, byggeteknisk standard og egnethet for moderne virksomheter. Eksisterende bygg tillates videreført, ombygd, påbygd eller sanert. Forretning kan tillates der dette er en naturlig, men sekundær del av den enkelte virksomheten.

5.4 Annen næring (ANÆ)

Dette mindre arealet er i dag ubebygd, men er i gjeldende reguleringsplan avsatt til bebyggelse. Formål bebyggelse videreføres i ny reguleringsplan, men da med næringsformål. Det tenkes da på virksomheter som ha behov for god eksponering mot E6, men som samtidig ikke har behov for større bygg. Eksempler på næring kan være veg-service, ladestasjon, bevertning, spillehall ol.

5.5 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte formål (BAA1, BAA2)

BAA1 omfatter dagens internatbygg med servicefunksjoner, storkjøkken, kontor og hybler. I utgangspunktet vil overnatting og servering være relevant arealformål. Her vil det være behov for oppgradering som vil kunne medføre ombygging, påbygg, tilbygg og kanskje også sanering. Det vil også kunne utvikles videre med henblikk på kombinasjoner med andre næringer som kontor, tjenesteyting og boligformål i form av mindre leiligheter og hybler.

Ved større ombygging kan kommunen kreve utdypende detaljregulering innenfor BAA1.

BAA2 omfatter idrettsanlegg (gymsaler), undervisningsrom samt energisentral. Anlegget forutsettes utviklet videre blant annet med flere større og mindre flerbrukshaller, treningssenter og andre compatible næringer og tjenester.

5.6 Industri, lager (I/L)

Området på og omkring tidligere fotballbane er velegnet for større nye bygg innenfor industri og lager. Bygg her ligger i god avstand til etablert og planlagt ny boligbebyggelse, med 150 meter vegetasjonsbelte mot Finnsund boligfelt og med 100 m avstand til boliger i boligfeltet BK2. Det stilles krav om at virksomhetene i I/L ikke overstiger krav i T-1442/2021 Retningslinjer or behandling av støy i arealplanleggingen, og forurensningsforskriftens kapittel 2 §2.1 -2.14. Utelagring skal skjermes med vegetasjon eller inngjerding som hindrer innsyn. Bygg skal holdes i dempede jordnære farger.

5.7 Boligbebyggelse – Lavblokk, konsentrert småhusbebyggelse (BK)

BK1 er arealet for etablert bolig ved E6 og arealformålet og bestemmelser videreføres. Adkomst til arealet opprettholdes.

BK2 har allerede etablerte boenheter i to eneboliger. Arealet ligger sørvendt med gode solforhold omgitt av naturlig vegetasjon og utsikt mot Barduelva og ikoniske Istindan. Terrenget er slakt skrånende, men noe brattere i nedre kant mot sør. Arealet ligger skjermet for støy fra annen virksomhet i planområdet og i god avstand fra E6. Vegadkomst fra f_KV4 gir trygg adkomst for myke trafikanter. Det tillates boligbebyggelse med

kombinasjoner av lavblokk(er) på inntil 4 etasjer, samt rekkehus, firemannsboliger, og annen konsentrert småhusbebyggelse på inntil 3 etasjer. I skrånet terreng tillates terrassering av bebyggelsen.

Kommunen har tilstrekkelig sosial infrastruktur for økt boligbygging.

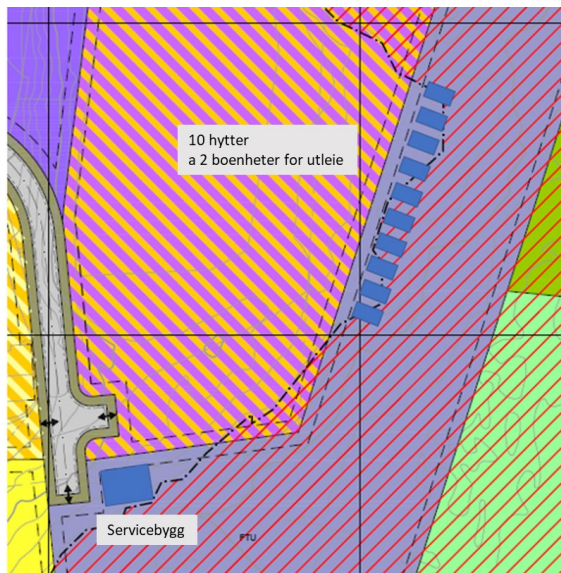
BK1 forutsetter mer detaljert plan ved byggesøknad som gir nærmere beskrivelse av bygg, uterom, lekeplass og vegetasjon, interne veier og parkering. Arealet kan bygges ut feltvis etter avtale med kommunen.

5.8 Fritids- og turismeformål (FTU)

Trafikkanalysen viste at trafikken på E6 var høyest i sommermånedene med mellom 4500 og 5000 kjøretøyer per døgn, mot 3500 til 4000 kjøretøyer i øvrige måneder. Ut fra antakelsen om at en stor del av økningen på sommer skyldes fritids- og turismetrafikk, og planområdet nærhet til E6 og som omfatter et stort friområde ved Barduelva, er det gode muligheter for at anlegg for camping rettet mot denne trafikken har et godt grunnlag. Nærheten med idrettsanlegg i området BAA2 styrker muligheten for å utvikle hele planområdet som flerfunksjonell nærings- og fritidsområde.

FTU skal ikke tilrettelegge for langtidsopphold og permanent oppstilling av campingvogner og bobiler. Permanente hytter skal plasseres over flomnivå for 200-års flom eller flomsikres.

Adkomst via f_KV2 skjermer boligområder for veitrafikk.



Figur 11 Illustrasjon camping

5.9 Nærmiljøanlegg, naust, tilrettelagte aktiviteter (NMA)

Arealet er en videreføring og videreutvikling av etablert naust der det tillates gapahuk, tilrettelagt utsetningspunkt for båt, kano og kajakk, universelt tilrettelagt fiskeplass, lekeapparater og apparatur for utendørs aktiviteter som frisbee golf, styrketreningsmuligheter og liknende i henhold til kommunens retningslinjer. Nærmiljøområdet vil ha gangvei via boligområdet BK2 og FTU.

Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og flerbruksplanen for Bardu- og Målselvvassdraget. Riving, fasadeendring og tiltak som fremme allment friluftsliv kan tillates, men større anlegg som veg, parkeringsplasser og masseuttak krever detaljregulering.

Langs bredden Barduelva og Sagbekken skal det opprettholdes et urørt naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder for hogst og rydding i kantsonen, men ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget. Hogst og skogskjøtsel i 30-metersbelte langs vassdrag må avklares med kommunens skogbruksavdeling.

5.10 Samferdselsanlegg



Figur 12 Vegsystem sett fra vest



Figur 13 Vegsystem sett fra øst

Figurene over viser vegstrukturen fram til de ulike formålsområdene slik de ligger i reguleringsplanen. Eksisterende veier internt i hvert formålsområde for bebyggelse, samt stier og gangveier kan fortsatt benyttes, men ved byggesøknad i formålsområdene skal det legges fram situasjonsplan som viser hvordan adkomst fra hovedstrukturen løses, samt løsninger for intern trafikk, parkering og gangveier og stier/snarveier. Detaljeringsgrad avtales med kommunen i forkant av utarbeiding av søknad.

5.11 Parkering for bil og sykkel

Parkeringsarealer skal i hovedsak tilrettelegges på egen tomt innen areaformålsområdene, og med følgende norm:

Arealformål	Total BRA i m ²	P per 100 m ² BRA	Antall P-plasser	Sykkelparkering per 100 m ²	Antall sykkelplasser
Sentrum SF	5 000	2	100	0,2	10
Næring NÆR	5 900	0,5	30	0,2	12
Idrett BAA2	800	0,5	4	0,5	4
Internat, mm BAA1	900	1	9	0,5	5
Boliger BK2	5 000	1,5	75	0,5	25
Industri/lager I/L	10 000	0,2	20	0,2	20
Camping FTU	550	1,5	8	0,5	3
			246		78

Sykkelparkering for ansatte og beboere skal være lett tilgjengelig og nærmest mulig deres respektive innganger.

5.12 Trafikkløsninger for syklende og gående

Plankart viser hvordan adkomsten fra gang- og sykkelveier langs E6 trekke inn i planområdet og fram til arealformålene. Løsningene forbedrer forholdene for syklende og gående, og vil sammen med sykkelparkering bidra til økt bruk av sykkel og gange. Det skal legges til rette at myke trafikanter skal kunne bevege seg sikkert innenfor hvert formålsområde. Eksisterende stier/snarveier skal kunne benyttes der slike finnes. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal vise hvordan intern trafikk for kjøretøyer, sykkel og fotgjengere ivaretas, skal synliggjøres i utomhusplanen.

5.13 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal gjelde for alle formålsområder.

5.14 Barn og unge

Planområdet kombinerer næringsvirksomhet med boliger. Plassering av boliger og adkomst til disse er skjermet fra næringsvirksomhet og er lagt til sørlig del av planområdet med gode solforhold og med avsatt tilstrekkelig areal for uteopphold og lekeplasser. I tillegg reguleres et område i gangavstand til nærmiljøanlegg. Slike anlegg åpner for aktiviteter for alle aldersgrupper og vil kunne fungere som attraktiv møteplass mellom generasjoner.

Det er også umiddelbar nærhet til godt besøkt område satt av til nærfriluftområde.

Barn og unge har god og trygg tilgang til barnehager og skoletilbud, og til arena for idrett og kultur i Heggelia sentrum og på Rustadhøgda.

5.15 Overvannshantering

Det er ikke tillatt å lede overvann til kommunalt avløpsnett.

Planområdet har flater som asfalterte veier, parkeringsplasser og takflater, og ytterligere bebyggelse i planforslaget øker flatene. Det må derfor tas hensyn til at økt overvann håndteres slik at terreng og grunn kan

fange opp, rense og filtrere avrenning i normale regnperioder, forsinker og fordrøyer avrenning ved kraftig regn, samt sikrer at det finnes trygge flomveier ved mer ekstremt regn. Overvann bør også utnyttes som ressurs ved tilrettelegging for nærmiljøanlegg og nærfriluftsområdet der dette er mulig.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Landskap

Reguleringsplanen åpner for ytterligere bebyggelse med boliger på arealet BK2 mot sør med inntil 5000 m² BRA og med byggehøyder på inntil 4 etg. Terrenget her er skrånende fra en øvre flate på kote 76 og ned sørøstover mot en lavere flate på kote 64. Med byggehøyde på maksimalt 4 etg over gjennomsnittlig planert terreng, vil bebyggelsen følge landskapsformasjonen og underordnes seg denne.

Reguleringsplanen åpner for ny bebyggelse I/L for industri og lager rett øst for eksisterende bebyggelse. Landskapet er allerede sterk påvirket av menneskelig aktivitet ved at vegetasjonen i hovedsak er fjernet og terrenget bearbeidet til en stor flate for fotballbane. Denne flaten ligger på kote 63, dvs 13 meter lavere enn øvre flate. Med maksimal byggehøyde på kote + 12 meter, vil takflaten ligge i høyde med øvre flate i planområdet, og tekniske installasjoner på tak ligge maksimalt 3 meter over dette igjen. Formålsområde åpner for om lag 10 000 m² BRA i ett eller flere bygg. Landskapet planområdet ligger i har bygninger av relativt stort format og samme høyder.

Reguleringsplanen åpner for nytt Fritids- og turismeformål FTU øst for boligområdet og øst for område for industri og lager. Området tilrettelegges med utleiehytter og med inntil 30 oppstillingsplasser for bobiler og campingvogner samt servicebygg/resepsjon. Området har god vegetasjon av blandingsskog. Bebyggelse og oppstillingsplasser vil ligge lavt i landskapet. Området ligger i stor grad innenfor grensen for flom Q 200, men det er mindre partier i overkant som med moderate tiltak vil bidra til at hyttebebyggelse og serviceanlegg ligger i sikkerhet for flom. For oppstillingsplasser vil det ikke være tillatt med faste installasjoner som spikertelt og plattinger eller andre innretninger dersom slike hindrer rask evakuering ved flom som berører formålsområdet.

Det er to nye arealformål som endrer deler av området for formål Friområde satt av i kommuneplanens arealdel. Området for Fritids- og turismeformål (FTU) dekker del i øvre friområde, mens Nærmiljøanlegg dekker del av Friområdet mot Barduelva. FTU ligger fortsatt i god avstand til byggeforbudsgrensen ved Barduelva. NÆR ligger innenfor denne grensen, men tillater i hovedsak tiltak som dekkes av gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Unntatt fra dette er areal for naust (N). Dette har vært del av VG skole bygningsmasse. Man anser derfor at godkjenning av arealformålet N, vil være en formalisering av akseptert bruk i friområdet.

Området FTU vil være en viktig del av Synergiparken ved å gjøre det lettere å besøke andre aktiviteter på planområdet, så som Idrettsbygget og Internatbyggene med de aktivitetene som vil utvikles der, dvs besøkende fra et nærmarked. Det ligger også et stort marked i sommertrafikken forbi Synergiparken. FTU vil kunne fange opp en del av trafikken som ellers kun ville ha kjørt gjennom kommunen. Arealet har gode kvaliteter med naturskjønn beliggenhet ved attraktiv elv. Samlet vil dette kunne bidra til at området kan bli spennende møteplass.

Området NÆR har vært en ferdselsåre i lang tid også før et ble etablert VG skole, ved at det gav kort reisevei for beboere øst for Barduelva – i båt om sommeren og på isen om vinteren. Stier ble til. Den tida VG skole var aktiv, var dette arealet i bruk for elever både i undervisningssammenheng og på fritida. Et større naust og et uthus ble

bygd, bål- og rasteplasser etablert. Synergiparken vil bidra til å utvikle området videre med å tilrettelegg for dette gjennom at arealet avsettes til formål Nærmiljøanlegg, et felles anlegg for beboere og næringsdrivende i Synergiparken, nabolaget og nærområdet. I området settes det også av et mindre areal (N) for dagens bebyggelse (naust, uthus). Ellers tillates kun mindre tiltak for utendørs aktiviteter, som gapahuk, bål- og fiskeplasser, lekeapparater ol.

Selv om det etableres nye arealformål i planområdet, så er omfanget og karakter slik at de i svært liten medfører endring i selve landskapet.

For de øvrige områdene vil hovedtrekkene bebyggelse og anlegg ikke endre seg vesentlig som følge av planen. Områdene for bolig og industri og lager er lagt til arealer for allerede er bearbeidet og tydelig påvirket av menneskelig aktivitet. Utvidelsen med nye bygg tilpasses i volum og form med eksisterende bebyggelse og endrer i mindre grad karakteren til landskapet. Bebyggelse er da noe som karakteriserer denne landskapstypen. Omfanget av ny bebyggelse er relativt liten i forhold til eksisterende bebyggelse i landskapet planområdet er en del av.

Området endrer neppe landskapet og vil fortsatt falle inn under beskrivelsen: *Grunn dal i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebyggelse/infrastruktur*. Landskapet vil fortsatt ha et tydelig preg av menneskelig påvirkning.

6.2 Grunnforhold

Grunnundersøkelsene utført på tomta viser ikke sprøbrudds- eller kvikkmateriale over morene eller forvitningsmateriale over berg. Det er derfor ikke fare for kvikkeireskred.

Planforslaget vil ikke medføre fare eller endre grunnforholdene.

6.3 Naturmangfold

Vurderingen av naturmangfold baserer seg på kunnskap slik den framkommer i miljødirektoratets Naturbase, samt på lokal historisk kunnskap om bruk og vern av planområdet.

Det er ikke registret viktige naturtyper i planområdet. Like øst for planområdet ligger området Øvja – søndre og nordre - som tilhører naturområdet kroksjø. Det er registrert en rødlistet art, horndykker (VU-sårbar) og spredte forekomster av en trua vegetasjonstype. Vannvegetasjonen har lav verdi. Elvesletta har middels verdi.

Av rødlistearter er det en registrering av horndykker (VU) øst for planområdet. Lokalt er horndykker relativt vanlig å observere i og ved Barduelva.

Verneverdiene ansees som godt ivaretatt for Bardu- og Måselvassdraget gjennom forvaltningsklasse 1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdraget og flerbruksplanen for vassdraget. Reguleringsplanen tar de hensyn som ligger i retningslinjene. For formål Nærmiljøanlegg legges til grunn at det har vært menneskelig påvirkning i dette området fra før VG skole ble etablert, under drift av skolen og at det fortsatt er tilrettelagt for friluftaktiviteter og fiske. Det er ingen lokal erfaring for at denne bruken har påvirket naturmangfoldet negativt.

6.4 Trafikale forhold og trafiksikkerhet,

Etter nedleggingen av den videregående skolen har trafikken til og fra planområdet vært lav og under de krav som ligger i vegnormalene. Trafikken på E6 er likevel relativt høy, ÅDT på 3900 og med trafikktopper på opp mot

5000 kjøretøy. Noen slike topper finner man igjen i måneder med større militære øvelser, men denne militære trafikken er ikke relatert til planområdet, i den forstand at den ikke bidrar til økning i venstresving inn i planområdet. Økt trafikk til planområdet vil komme som følge av generelt økt trafikk på E6 og/eller økt aktivitet og økt næringsutvikling i planområdet. Synergiparken kan til en viss grad styre trafikktviklingen ut fra hvor trafikkintensive virksomheter som får etablere seg i planområdet. Planområdet tilrettelegger for parkeringsmuligheter for inntil 250 parkeringsplasser, noe som tilsier at trafikken inn til området på et eller annet tidspunkt vil overstige 20 kjøretøyer i dimensjonerende time. Det er derfor planlagt mulige tiltak for å handtere en økning som blir høyere og gitt bestemmelser for registrering av trafikken til området. I tillegg er det plankrav for håndtering av myke trafikanter med gang- og sykkelveier.

6.5 Beredskap og ulykkesrisiko ROS

Målselv kommune har utarbeidet en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (2014) som identifiserer forhold som utgjør fare for uønsket hendelse. Noe er av mer generell karakter og kan inntreffe flere og ulike steder i kommunen. Noen kan være relatert til spesifikke bygninger, arealer eller områder. For planområdet Synergiparken er følgende forhold mest relevante:

Dambrudd:

Ved dambrudd i Altevannsdammen vil det oppstå en dambruddsbølge som går ned Barduvassdraget. Beregninger viser at et evt. dambrudd ikke vil påvirke Målselv/planområdet Synergiparken før etter 7-8 timer. Det vil være tid til å gjennomføre varsling og evakuering av området. Eksakte opplysninger om utbredelsen til en slik bølge er unntatt offentligheten. For planområdet er det området for fritids- og turismeformål som kan berøres. Her må man uansett på generelt grunnlag ha etablert system for varsling og evakuering.

Brann i større bygninger:

Det legges ikke opp til bebyggelse som overstiger den kapasitet som branntjenesten i Målselv har etablert.

Brann, eksplosjon eller gasslekkasje i industrianlegg:

Det stilles krav til egen ROS-analyse for rammesøknad for formålsområdet Industri og lager (I/L).

Brann i internat/hybelbygg

Internatene er bygd i betong. Det er brannvarslingsanlegg med alarm til 110. I dag er det også nattevakt. Det går raskt å evakuere hybelbygg om det skulle oppstå brann. Konsekvens vurderes som lav.

Lagringsplass for farlige stoffer.

Det etableres ikke egne arealer for lagring av farlige stoffer.

Lagring og bruk av farlige stoffer i egen virksomhet skal avklares med relevante myndigheter.

Vegtrafikkulykker

Det er relativt stor trafikk på E6 (3880 ÅDT) forbi planområdet. Det er ikke registrert ulykker her de siste 20 årene, etter nedsatt fartsgrense til 50km/t og fotobokser. Hastighet innenfor Synergiparken settes til 30 km/t.

6.6 Klimaendringer

Planområdet har i dag lave klimagassutslipp og energien til drift av bygg og anlegg drives av fornybar energi. Gjenbruk av bygg og anlegg medfører også lavere utslipp når disse moderniseres til dagens krav til byggeteknisk standard. Planområdet ligger innenfor byområdet Bardufoss der det er relativt kortere avstander mellom bo- og arbeidssted. Med utvidet boligtilbud i planområdet, vil man kunne oppnå gangavstand mellom bolig og jobben. Selv om transportbehovet er og vil være bilbasert, vil overgang til el-bil gjøre at klimagassutslipp går ned.

Det tillates solcelleanlegg på tak i planområdet. Selv om disse har liten til ingen virkningsgrad i mørketida, viser beregninger, bl a ved UiT, at effekten fra solceller er god i kaldt klima. Samlet sett har planområdet store takflater tilgjengelig som sammen med lokal etterspørsel innenfor planområdet, kan gi lønnsom fornybar energi i store deler av året.

De værmessige endringene som forventes av klimaendringene, som mer nedbør og ekstremvær er innlandet i Troms delvis skjermet for av kystlandskapet i vest. Målselv har bare halvparten så mye nedbør som kysten. Med krav om tiltak gitt 200 års flom i planområdet, er sannsynligheten for at området har høy sikkerhet mot alvorlige konsekvenser av økt nedbør som beskrevet i Klimaprofil for Troms 2022. Kortvarige kraftige nedbørsperioder kan likevel føre til økt økning i overvann. Planområdet må derfor kunne handtere overvann på en god måte

6.7 Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og energiforsyning

Planområdet har vannforsyning fra det kommunale Bardufoss vannverk.

Planområdet er knyttet til kommunens avløpssystem. Alle virksomheter skal knyttes til dette.

Senja Avfall IKS er et interkommunalt selskap som server kommunen Senja, Målselv, Balsfjord, Dyrøy, Salangen og Sørreisa kommune. All innsamling av avfall i kommunen skjer i regi av selskapet. Alle virksomheter i planområdet skal inngå avtale med Senja Avfall IKS.

Planområdet er knyttet til strømmnett fra Arva. Nettet har god kapasitet i dag, men avsetning til nye næringsformål og industri og lager vil krevet reservasjon av ytterligere kapasitetstilførsel for å kunne ta imot virksomheter med stort kraftbehov.

7 VURDERING AV INSPILL OG MERKNADER (etter høring)

VEDLEGG:

- Plankart, utført av Sweco AS
- Konsekvensvurdering, utført av Fjellfrosk AS
- Planbestemmelser, utført av Fjellfrosk AS
- Geoteknisk rapport, utført av Norconsult AS
- Flomanalyse rapport, utført av Norconsult AS
- ROS analyse, utført Åsmo AS
- *Innspill, merknader (etter høring vår 2023)*