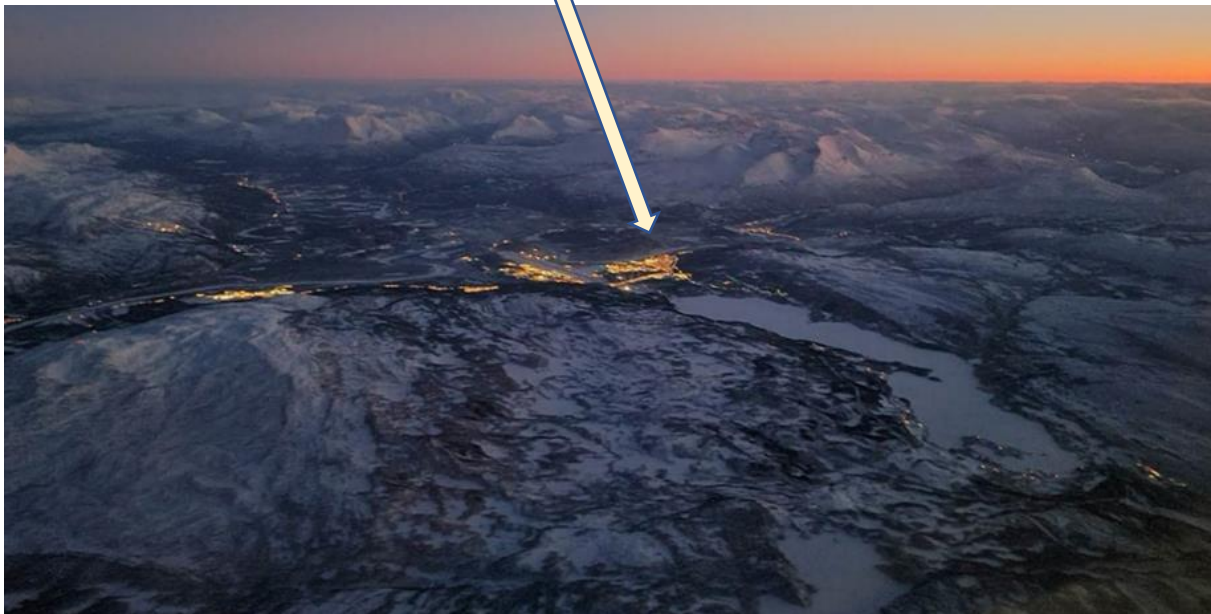


# Planprogram Synergiparken



**Plannavn: Synergiparken**

**Plan ID: 5418202102**

**Oppdragsgiver: Synergiparken AS**

**Plankonsulent: Fjellfrosk AS**

**Dato: 30.12.2021 Vedtatt av Målselv kommune 22.12.22 i delegert plansak 4/2022**

## Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet .....	4
1.1	Formål med planarbeidet .....	4
1.2	Vesentlige problemstillinger .....	4
1.2.1	Forurensing.....	4
1.2.2	Barduelva.....	4
1.2.3	Bokvalitet.....	5
1.	Krav om konsekvensutredning og planprogram .....	5
2.1	Konsekvensutredning (KU) .....	5
2.2	Planprogram .....	5
3	Planstatus for området.....	6
3.1	Kommuneplanens arealdel 2012 - 2025 .....	6
3.2	Gjeldende reguleringsplan .....	6
3.3	Innvilget dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.....	6
3.4	Andre kommunale føringer .....	7
4	Mulige alternativer.....	8
4.1	0-alternativet.....	8
4.2	Planforslaget.....	8
4.3	Vurdering av alternativer .....	8
5	Utredningsprogrammets tema.....	8
5.1	Naturmangfold .....	8
5.2	Miljø og forurensning .....	9
5.3	Jordressurser .....	9
5.4	Vannmiljø, jf. vannforskriften.....	9
5.5	Landskap.....	10
5.6	Friluftsliv, nærmiljø og grønnstruktur .....	10
5.7	Barn og unges oppvekstvilkår .....	10
5.8	Kulturminner og kulturmiljø .....	11
5.9	Flom og overvannshåndtering.....	11
5.10	Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger .....	12
5.11	Samisk natur- og ressursgrunnlag .....	14
5.12	Grunnforhold.....	14
5.13	Støy og støv .....	17
5.14	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet .....	18
5.15	Risiko- og sårbarhetsanalyser.....	18
6	Metodikk .....	18

7	Planprosess og medvirkning.....	19
7.1	Beskrivelse av planprosessen .....	19
7.2	Leveranse.....	20
7.3	Framdriftsplan .....	20
8	Kildemateriale .....	21
8.1	Kilder.....	21

# 1 Bakgrunn for planarbeidet

## 1.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3. Planarbeidet skal følge opp nasjonale og regionale 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 skal tilrettelegge for en transformasjon av tidligere skoleområde til nærings- og boligformål. Innenfor planområdet er det utbygd ca 22.000 m<sup>2</sup> bygningsmasse som kan gjenbrukes. Bygningene består av klasserom, kontor, gymsaler, verksteder, lager, internat og kantine og 5 boenheter, hvorav to eneboliger. Reguleringsplanen omfatter også friområde/grøntareal. En slik transformasjon vil være en bærekraftig omstilling ved at ressurser som står ubrukt kan gjenbrukes på nye måter. Planen legger også til rette for ny boligbygging og bidrar til å redusere transportbehov mellom bolig og arbeidssted, og utnytter også gangavstand til arbeidsplasser og handels-, kultur- og fritidstilbud i tettstedet Heggelia.

Generalplan for Målselv kommune ble vedtatt av kommunestyret i 1977. Her vises det til omfattende utbyggingsbehov i sone Bardufoss som gikk på strekningen Bardu grense – Andslimoen. Befolkningen var relativt ung, spesielt i Heggelia på grunn av mange forsvarsboliger. Heggelia barneskole skulle realiseres i 1979. Areal til barneskolen er avsatt i reguleringsplanen Heggelia som grenser til reguleringsplanen Bardu grense - Heggelia. Troms fylkeskommune hadde tilbud om Målselv gymnas på Olsborg, Målselv yrkesskole i Heggelia og Husflidsskole på Olsborg. Det var planer om å flytte gymnaset i fra Olsborg til Heggelia og planen setter av arealer nok til en utbygging.

Gjeldende reguleringsplan er i fra 1978 og ingenting i planbeskrivelsen eller planbestemmelsene viser til formål med planarbeidet. Planen er i tråd med Generalplanen og kommunen legger den til grunn i vurderingene.

Troms og Finnmark fylkeskommune kjøpte i 2015 tomt av Målselv kommune på Rustahøgda for å bygge ny kompakt videregående. Det ble tatt en faglig vurdering i fylkeskommunen om at det var det beste alternativet for skolen.

Reguleringsplanen tilrettelegger for Heggelia som sentrumsområde med bolig, næring, handel og tjenesteyting. Etablering av næringsvirksomhet antas å være i tråd med planen. Topografisk ligger verkstedbyggene lavt i terrenget med naturlig støydemping mot bebyggelsen. Grøntområde mellom Finnsundet boligfelt og Synergiparken videreføres.

## 1.2 Vesentlige problemstillinger

Målselv kommune har i oppstartmøtet vektlagt følgende problemstillinger:

### 1.2.1 Forurensing

Området grenser opp imot boligbebyggelse. Støv og støy er temaer som vil bli ivaretatt i planarbeidet.

### 1.2.2 Barduelva

Området ned mot Barduelva vil videreføres som grøntområde. Kommuneplanens arealdel bestemmelse 7.1.1 c) definerer 50 meters byggegrense til Barduelva.

### 1.2.3 Bokkvalitet

Forslagsstiller planlegger å sette av arealer til boliger i utkanten av planområdet. Hensynet til barn og unges interesser, gode bokkvaliteter og universell utforming skal ivaretas og synliggjøres i planarbeidet.

Kommunen har kapasitet på sosial infrastruktur til å klare utbyggingen.

Det er etablert teknisk infrastruktur til området. Da hovedtyngden av bygningsmassen p.t. ikke er i bruk, er det god kapasitet inntil ny aktivitet når opp på samme nivå som tidligere bruk av arealene. Ved transformasjon til nye formål må behovet for ytterligere infrastruktur vurderes.

## 1. Krav om konsekvensutredning og planprogram

### 2.1 Konsekvensutredning (KU)

Plan- og bygningsloven § 4.1 sier at for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet

Plan- og bygningsloven § 4.2 sier at reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger på miljø og samfunn.

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 allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>».

Vedlegg I stiller også krav om planprogram.

Planområdet er allerede bebygd med ca. 22 000 m<sup>2</sup> BRA, og transformasjonen legger opp til både ombygging, påbygging og rivning av eksisterende bygg samt nybygg for næring, offentlig og privat tjenesteyting og bolig.

Det er derfor krav til konsekvensutredning for reguleringsplanen. Planprogrammet skal avklare hvilke temaer som skal utredes i konsekvensutredningen.

### 2.2 Planprogram

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Formålet med planprogrammet er beskrevet i plan- og bygningsloven §4-1 og i forskrift om Konsekvensutredning §6. Planprogrammet skal avklare hvilke problemstillinger som anses som viktige i forhold til miljø og samfunn. Det skal gis en beskrivelse av innholdet i planen og omfanget av planarbeidet. Det innebærer at planprogrammet skal avklare hvilke alternativer som skal vurderes og hvilke utredninger som anses som nødvendige for å gi et samlet bilde av tiltakets konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Planprogrammer skal også redegjøre for planprosessen med frister og opplegg for medvirkning.

Planprogrammet skal legges ut til høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker i forbindelse med varsel om oppstart. Planprogrammet fastsettes av kommunen som planmyndighet.

### 3 Planstatus for området

#### 3.1 Kommuneplanens arealdel 2012 - 2025

Kommuneplanens arealdel av 13.12.2012 videreførte reguleringsplanen Heggelia-Bardu grense med unntak av alternativ E6-trase som ble opphevet. Byggegrense mot Barduelva er på 50 meter for strekningen «Fra Sundlia, Bardufoss sentrum og Moen til Olsborg». (Bestemmelse 7.1.1. c). Dette er en videreføring av Flerbruksplanen for Bardu- og Målselvdraget vedtatt i 1994. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og flerbruksplanen for Bardu- og Målselvdraget.

#### 3.2 Gjeldende reguleringsplan

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 planområdet Synergiparken.

Reguleringsplanen vil erstatte gjeldende reguleringsplan for området. Revisjon av kommuneplanens arealdel er under planlegging, men siden området er utbygd allerede vurderer kommunen at detaljregulering kan startes uten å vente på reguleringsplanen.



Figur 3 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

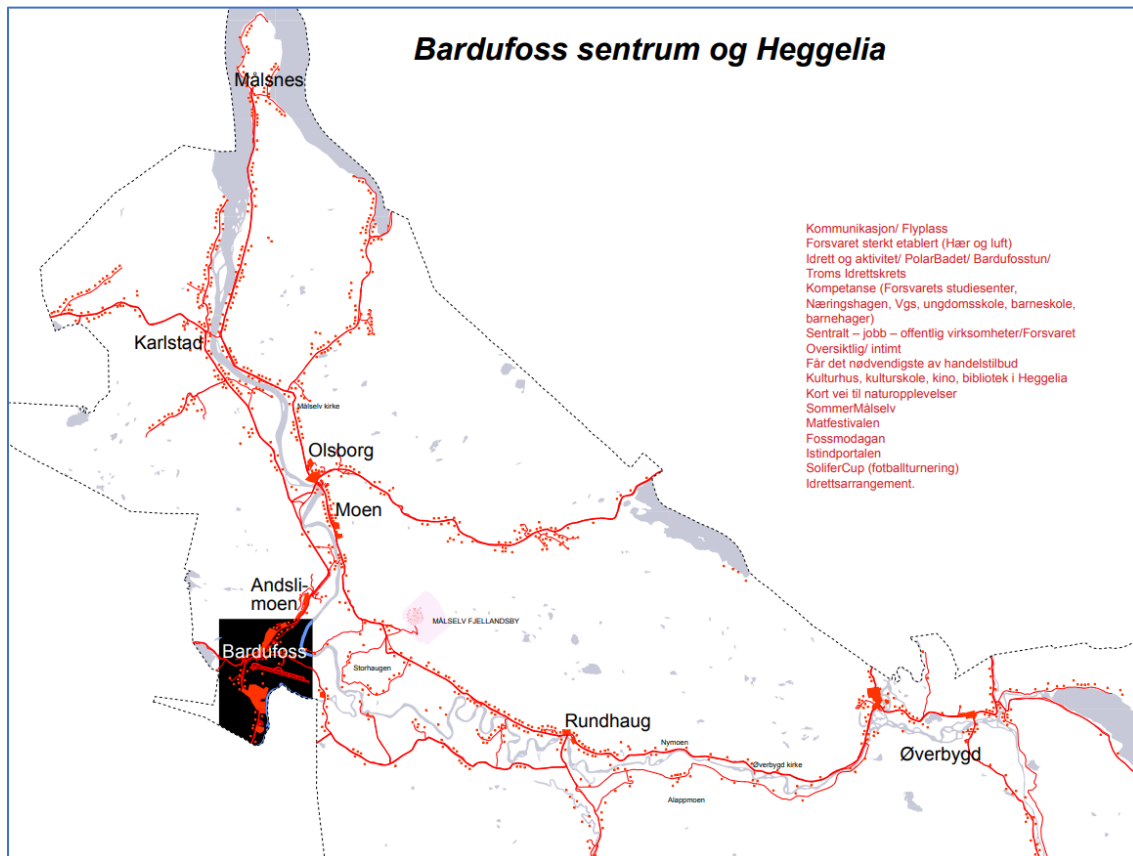
#### 3.3 Innvilget dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan

Midlertidig dispensasjon er innvilget i påvente av detaljreguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderer situasjonen til at en dispensasjon som ligger opp imot tilsvarende aktivitet som det var 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 og tas med her for å synliggjøre lovkravet.

Dispensasjonen gjelder 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 fastsettes til 35% BYA.

### 3.4 Andre kommunale føringer

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.



Figur 4 Bardufoss by med Heggelia

Vedtak i Kommunestyret – 22.09.2021:

«Målselv kommunestyre definerer regionsenter Bardufoss som by fra vedtaksdato. Byen Bardufoss omfatter sammenhengende og omliggende bebyggelse på strekningen Bardufoss grense sør – Andslimoen. Kommunestyret ber kommunedirektøren starte arbeidet med et handlingsprogram for utvikling av sentrum med konkrete mål, satsingsområder og tidsfrister basert på stedsutvikling Bardufoss. Målet må være at handlingsprogrammet skal være en forpliktende samarbeidsplattform mellom kommune, gårdseiere og aktører i sentrum. Dette skal ikke være til hinder for pågående prosesser».

Planprogrammet tar til etterretning at planområdet etter dette vedtaket vil utgjøre den sørlige del av byen Bardufoss. Reguleringsplanen vil bidra til en bymessig utvikling av planområdet.

## 4 Mulige alternativer

### 4.1 0-alternativet

0-alternativet er en videreføring av dagens situasjon. Det innebærer at det ikke blir gjennomført tiltak som endrer etablert bygningsmasse, infrastruktur og formål. Man må forvente at dagens situasjon uten tiltak vil medføre et gradvis forfall, gjengroing og forslumming av området.

Det er likevel dagens situasjon slik at framstår som vil være referansealternativet for vurdering av konsekvenser.

### 4.2 Planforslaget

Planforslaget innebærer endret arealformål fra offentlig bebyggelse til en mer sammensatt bebyggelse basert i hovedsak på nærings- og boligformål. Tjenesteyting vil kunne omfatte både private og offentlige tjenester. Kombinasjonen av bolig og næringsformål er en måte å møte Målselvs behov for nye arbeidsplasser og nye boliger, i en mer bymessig utforming der det er mulighet for nærhet mellom bosted og arbeidssted. På denne måten vil planområdet være et bidrag til å utvikle Bardufoss som by.

Planområdet omfatter også tidligere avsatt friområder der bestemmelsene fortsatt skal gjelde. Dette gir mulighet for forbedret tilrettelegging for bruk av friområdet og bidra til bedre folkehelse.

Planforslaget innebærer også at teknisk infrastruktur som VA-anlegg og kraftforsyning, med mulig for økt kapasitet for næringsvirksomhet, samt at det opparbeides internveier, og i tilknytning til hovedveinett også gang- sykkelveier, busslomme og utbedret kryssløsning med E6 gitt økt trafikk.

Nærings- og boligarealet samt friområdet som skal reguleres er på ca 145 daa. Forslag til arealavsetning til bebyggelse i planforslaget vil samlet utgjøre ca 105 daa hvorav ca 90% er bebygd med infrastruktur, bygningsmasse og opparbeidede uterom.

Planforslaget som skal utarbeides vil innebære inndeling i ulike underformål av næringer samt sette av et sammenhengende boligområde skjermet fra næringsområdene og næringstrafikk.

For boligareal settes en utnyttelse på 35% BYA, mens det for næringsarealer settes en utnyttelse på inntil 70% BYA.

Byggehøyde skal ikke avvike høyde på etablert bebyggelse vesentlig. Byggehøyder og byggegrenser for delområdene settes i reguleringsplanen.

Planforslaget omfatter følgende eiendommer: Gnr. 52, bnr .8, 9, 14, 55, 66, 68, 71, 127.

### 4.3 Vurdering av alternativer

Planområdet må sees på som et transformasjonsområde. Eksisterende bebyggelse er av varierende kvalitet etter dagens tekniske standarder og markedskrav. For å få en god helhetlig plan som balanserer myndighetskrav og markedskrav, er det viktig å vurdere alternative løsninger for de ulike delområdene som planområdet dekker. Utviklingen av planen må derfor skje i nært samspill mellom tiltakshaver, Målselv kommune og relevante myndigheter og andre interessenter. Alternative forslag til løsninger må vurderes opp mot konsekvensutredningen og andre utredninger.

## 5 Utredningsprogrammets tema

### 5.1 Naturmangfold

Planområdet har blitt bygd ut over flere tiår og areal satt av til bebyggelse er i all hovedsak tatt i bruk. Reguleringsplanen vil kun avsette byggeformål innenfor allerede avsatte arealer for



bebyggelse. Reguleringsplanen omfatter også arealer avsatt som friområder, og disse vil opprettholde formålet også i kommende reguleringsplan.

Det er ikke registret (Naturbase) viktige naturtyper i planområdet. Like øst for planområdet ligger området Øvja – søndre og nordre - som tilhører naturområdet 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 gjeldende reguleringsplan skal videreføres.

### 5.2 Miljø og forurensning

Det forventes ikke vesentlig endring av type aktiviteter i planområdet enn hva som har være gjeldende. 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.

Det bør likevel stilles krav til utforming av bestemmelser i reguleringsplanen om at tiltak ikke kommer i konflikt med forurensningsforskriften kapittel 2 §2.1 -2.14.

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 forurensede masser skal skje.

### 5.3 Jordressurser

Planområdet er i sin helhet regulert til bebyggelse og anlegg og friområde og reguleringsplanen har ingen innvirkning på landbrukets jordressurser.

### 5.4 Vannmiljø, jf. vannforskriften

Forvaltningsplan for Bardu-Målselvvassdraget- Malangen er vedtatt av kongen i statsråd 11.6.2010. Planen er utarbeidet etter reglene i vannforskriften og er et verktøy for å nå de mål for vannmiljø som forskrift om rammer for vannforvaltning (EUs vanddirektiv) setter for overflatevann (innsjøer, elver og kystvann) og grunnvann. Gjennomføring av vannforvaltningsforskriften innebærer at alle vassdrag, grunnvann, kyst- og fjordområder må kartlegges, karakteriseres og klassifiseres. På bakgrunn av klassifiseringen er det fastsett miljømål og kvalitetskrav.

Forvaltningsplanen inneholder en oversikt over nødvendige tiltak for å nå miljømålene og det er utarbeidet eget tiltaksprogram til planen. Arealdelen legger ikke opp til en arealbruk som er i strid med forvaltningsplanen. Bestemmelsene styrer ivaretagelsen av kantvegetasjon.

Barduelva er også et godt sportsfiskevassdrag. Innlandsrøye og innlandsørret er viktige fiskearter i store deler av vassdraget.

Vintervannføringen i Barduelva nedenfor kraftstasjonen på Straumsmo er mangedoblet ned til samløpet med Sjørdalselva sammenlignet med et naturlig felt. Sommervannføringen er svært redusert. Etter samløpet med Sjørdalselva er vintervannføringen fortsatt minst femdoblet mens sommervannføringen er redusert med 80 %. Flomtoppene er nesten helt borte. Videre ned mot Bardufoss kraftstasjon er sommervannføringen redusert med over 60 % mens vintervannføringen oppimot er firedoblet. I tillegg oppdemmes Barduelva omtrent 5 meter

ved Bardufoss og dette virker mange kilometer oppover vassdraget. Ettersom Barduelva er et regulert vassdrag, vil reguleringsmuligheten kunne utnyttes i flom-/ekstremisituasjoner. Tilsig fra magasinet Altevatn kan reduseres eller stoppes og det kan slippes vann ut av demninga ved Bardufossen. Det legges derfor til grunn at dette må tas med i vurderingen av flomfare (ref kap 5.2.9).

Vannressursloven § 11 (kantvegetasjon): Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Kantsone langs vassdrag i planområdet bør derfor kartlegges nærmere og sikre at tilstrekkelig kantsone opprettholdes.

### 5.5 Landskap

Planområdet må sees på som et delområde av et noe større landskapsområde, gjerne som et tverrsnitt øst/vest slik at dalføret, dalbunn og elveløp og etablert bebyggelse og inngår. Det kan være formålstjenlig å etablere en terrengmodell med dagens fysiske struktur som framtidig endringer det planlegges for kan framkomme på en god og informativ måte. Det er viktig at området innpasses i det omkringliggende landskapet og da særlig til Barduelva og friområdene. Selv om et framtidig næringsområde har en høyrere utnyttelse (BRA) enn dagens skoleområde, bør også tas hensyn til etablerte grøntarealer innenfor bebyggelsesområdet.

Konsekvensene som tiltaket vil ha for landskapsbildet vurderes. Det gjøres en vurdering av avbøtende tiltak som vil kunne redusere evt. negative konsekvenser for landskapsbildet.

### 5.6 Friluftsliv, nærmiljø og grønnstruktur

I Målselv er flere områder godt tilrettelagt for friluftsliv, men det er stort potensiale for en videre utvikling slik at innbyggernes muligheter for et aktivt friluftsliv økes. Det skal derfor satses videre på et variert tilbud av fysisk tilrettelagte og tilgjengelige friluftslivsområder.

Skal friluftsområder brukes aktivt må disse finnes innenfor en avstand på 50–1000 meter fra der folk bor. Grøntområder svært nær boligen er det som brukes markant mest av barn og unge. De fleste 5–6 åringer oppholder seg mindre enn 100 meter fra egen inngangsdør, og opp til 8-års alder er aksjonsradiusen for de fleste barn mindre enn 200 meter fra hjemmet. Også ungdommer holder seg nær bostedet. Mer enn halvparten av 13–16 åringene oppholder seg under 300 meter fra boligen. Også for voksne og eldre er natur i nærmiljøet svært viktig for jevnlig naturkontakt. Særlig eldre personers aktivitet er sterkt knyttet til nærmiljøet, og mange eldre har en aksjonsradius på kun ca. 300 meter fra hjemmet.

I Målselv er flere områder godt tilrettelagt for friluftsliv, men det er stort potensiale for en videre utvikling slik at innbyggernes muligheter for et aktivt friluftsliv økes. Planområdet ligger inntil og delvis innenfor område satt av i reguleringsplan til offentlig fritidsformål. Kommunens egne FYSAK tiltak og kunnskaper og erfaringer fra Midt-Troms Friluftsråd bør inngå i kunnskapsgrunnlaget for reguleringsplanen. En videreutvikling av disse grøntarealene bør inngå i planbeskrivelsen med drøfting av ulike tiltak som kan bidra til et godt nærmiljø.

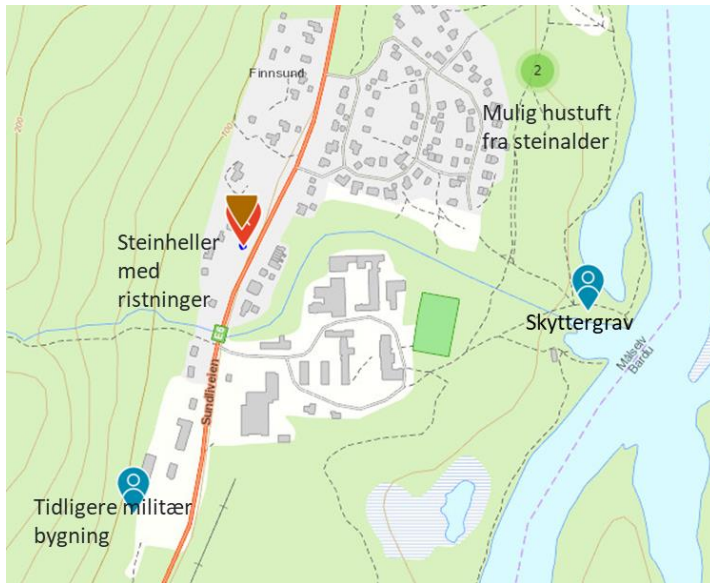
### 5.7 Barn og unges oppvekstvilkår

Planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel regulerer krav til lekeareal og friområder i nye reguleringsplaner. Det skal tas særlig hensyn til at uteoppholdsrom, lekeplasser og sikker skolevei ivaretas i regulering av boligområdet. Barnehage og skoletilbud er tilgjengelig i nærområdet til og

med videregående skole. Tilbud for barn og unge er for øvrig godt ivaretatt og tilgjengelige i nærmiljøet med kultur-, idrett- og andre fritidsaktiviteter i området Heggelia – Rustadhøgda.

### 5.8 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 tyste tropper høsten 1944). Det er også funnet steinheller med ristninger, samt mulig hustuft fra steinalder. Ingen av disse funnene vil påvirkes av tiltak innenfor planområdet. Den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 tas inn i reguleringsbestemmelsene i tilfelle det skulle dukke opp kulturminner under graving/opparbeiding.

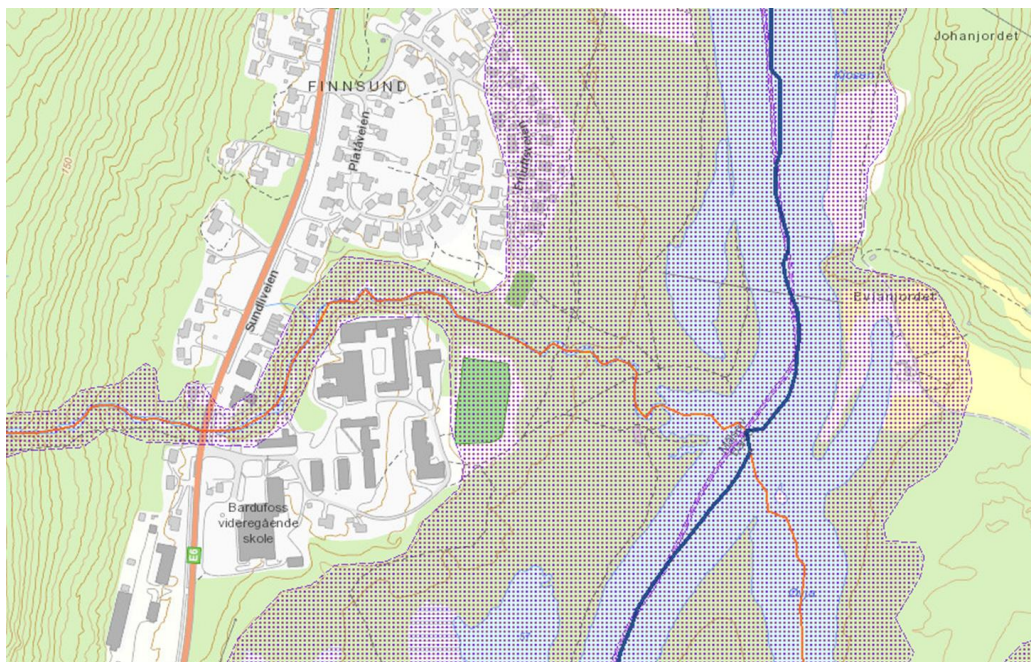


Figur 5 Registrerte funn av kulturminner; Kulturminnesøk, Riksantikvaren

### 5.9 Flom og overvannshåndtering

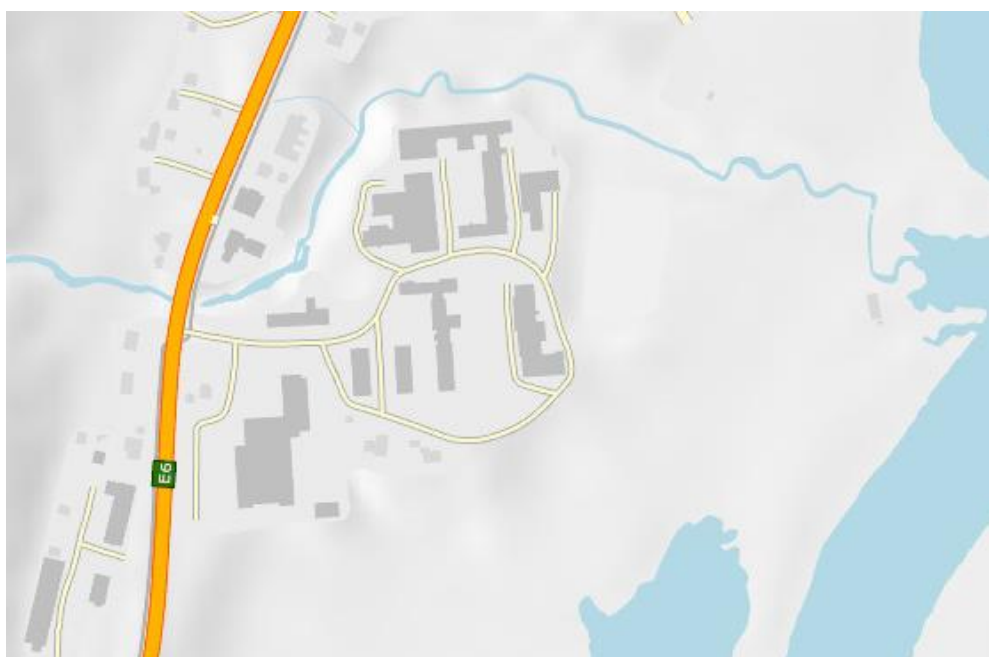
Planområdet grenser til Barduelva i øst og mot nord til Sagbekken som har sitt utløp fra Sagbekkvatnet 2 km vest for planområdet. NVE sitt kart for flomfare viser at arealer mot planavgrensning mot øst og sør må vurderes med henblikk på flomfare. Det betyr at reell fare må kartlegges for tiltak i deler av planområdet. Det viktigste tiltaket er, som nevnt i kap. 5.2.4, å utnytte reguleringsmulighetene for kraftverkene Bardufoss, Straumsmo og Inset. Slik utnyttelse vil ha betydning langt utover dette planområde og er av samfunnsmessig stor betydning. Andre tiltak kan være flomvoll, heving av bygg i terrenget eller restriksjoner på hva bygg kan brukes til. Som framgår av kartet så har kommunen tillatt boliger i boligfeltet Platåveien innenfor faresonen. Det bør også vurderes hvordan den reelle faren påvirkes av at Barduelva er regulert og hvordan eventuell flomfare kan begrenses gjennom avbøtende tiltak ved regulering av kraftmagasinene ovenfor og nedenfor planområdet (se også kap 5.2.4).

Overvannshåndtering er i dag i stor grad handtert som naturlig avrenning i terrenget. Mot sør og øst mot friområdet ved Barduelva der terrenget fordrøyer mot Barduelva. I nord tar Sagbekken unna overflatevann fra bebyggelsesområdet. Det er ingen åpne bekker i bebyggelsesområdet som i seg selv ligger som en forhøyning i landskapet. Overvann drenerer dermed naturlig fra denne flaten mot laveliggende områder med god spredning i terrenget. Det vil i planarbeidet legges vekt på å opprettholde naturlig avrenning som hovedprinsipp for overvannshåndtering.



Figur 6 NVE Atlas; Aktsomhetskart flomfare

#### 5.10 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

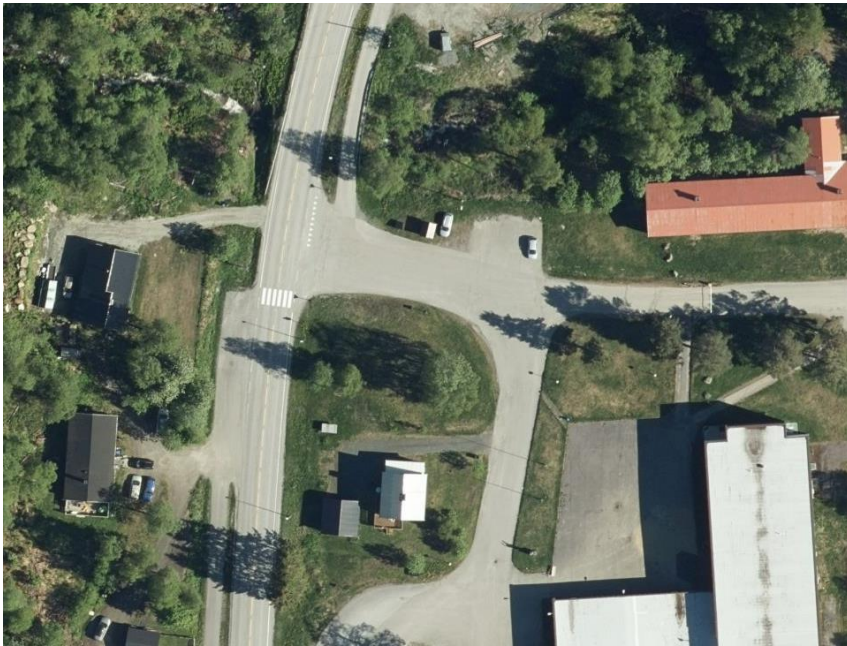


Figur 7 Utsnitt Vegkart Statens vegvesen

Planarbeidet omfatter detaljprosjektering av adkomstveier og internveier i feltet, parkering, samt gang- og sykkelveier.

All adkomst til planområdet vil være fra E6 (EV6 S174D1), og med internvei (5418 PV99224 S1D1) som hovedforbindelse gjennom planområdet for bebygde arealer i dag, med stikkveier til eksisterende bygg. Nord fra avkjøring er det gang- og sykkelvei på østsiden, mens det er busslomme

og gang- og sykkelvei sør fra avkjøring mot sør. 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. Ved regulering av boligområdet skal det reguleres gang- og sykkelveier.



*Figur 8 Flyfoto adkomst Synergiparken*

Statens vegvesen påpeker i en høringsuttalelse til en dispensasjonssak at «Disse forhold påvirker de trafiksikkerhetsmessige forholdene i krysset på en negativ måte. De etablerte løsningene er ikke i tråd med dagens krav i vegnormalene». De viser også til at «På grunn av brøytekanter kan sikten i krysset være noe dårlig på vinterstid».

Samlet vurderer de dette slik:

«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».

Det vil utarbeides en trafikkanalyse som beskriver planens inndeling i ulike arealformål med vurdering av hvilken trafikk disse skaper.

For gående og syklende er det viktig å ivareta en trafiksikker ankomst både til og innenfor planområdets ansatte og besøkende til virksomheter i området. Det forutsettes et nært samarbeid med Statens vegvesen i planprosessen.

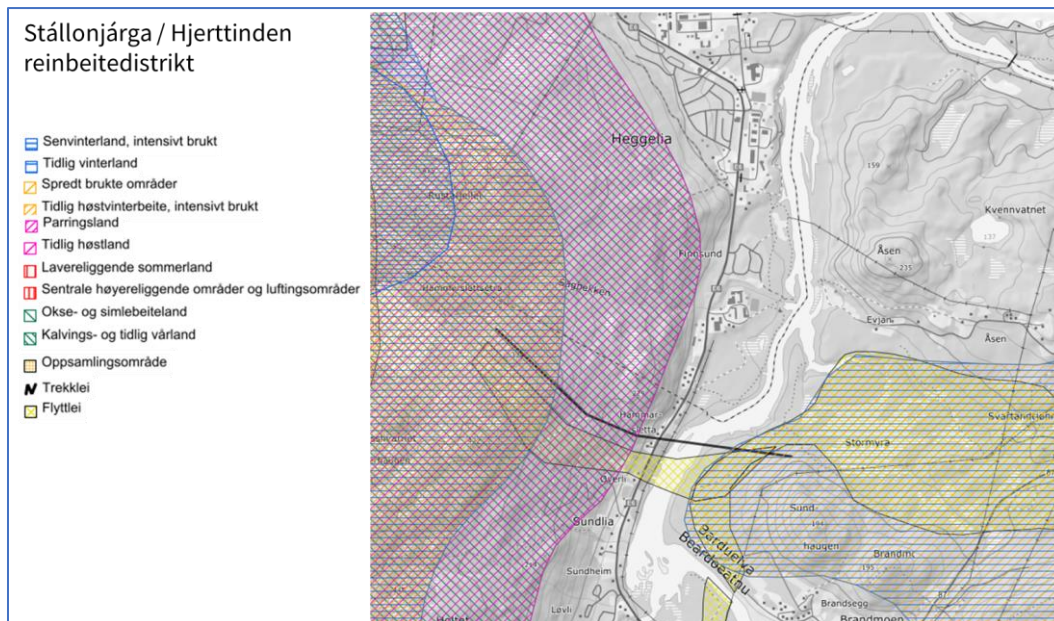
Når det gjelder energiløsninger, er det elektrisitet som er oppvarmingskilden i eksisterende bygninger. I noen bygninger er det panelovner, tak- og/eller gulvvarme, luft-til-luft varmepumper og forvarmet innluft fra ventilasjonsanlegg. I andre bygg er oppvarmingen vannbåren varme fra sentralt fyringsrom, hvor elektrisitet er oppvarmingskilden. Bygningsmassen er av eldre årgang og varmetapet er derfor større enn i nyere bygninger.

For eksisterende bygningsmasse er det naturlig å foreta vurderinger koblet mot fremtidig bruksmønster. Nye boligbygninger vil bli gjennomført etter dagens standard og dagens krav til

energiløsninger. Det anses ikke nødvendig å foreta ekstra utredninger i tilknytning til utviklingen av reguleringsplanen.

### 5.11 Samisk natur- og ressursgrunnlag

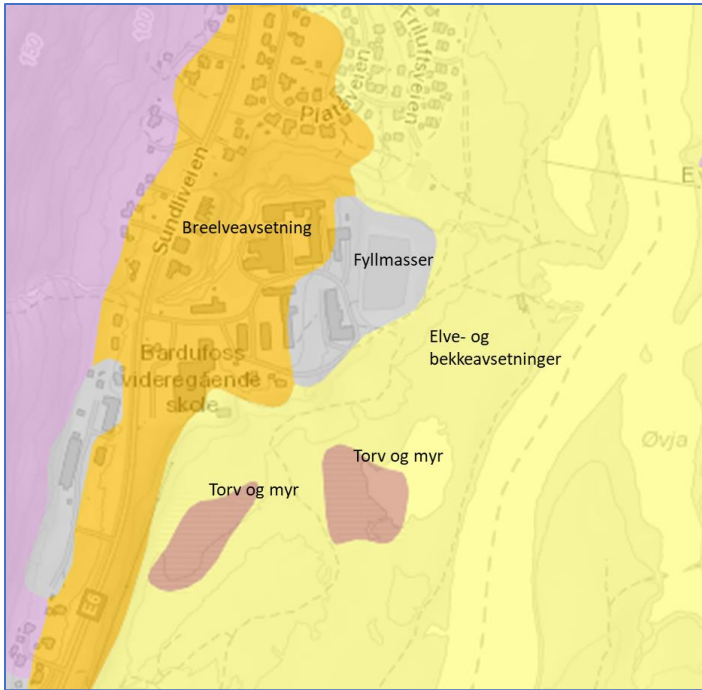
Planområdet ligger innenfor reinbeitedistrikt 20 Stállonjárga/Hjerttinden, men berører ikke beiteland eller trekk- og flyttleier. Nærmeste flyttleie krysser E6 og Barduelva i øst-vestlig retning ved Sundlia ca 1 km sør for planområdet. Ny reguleringsplan skal ikke legge opp til ny aktivitet som vil føre til vesentlig endring av dagens situasjon. Det er heller ikke kjent annen kommende aktivitet eller planer som vil føre til aggregerte negative konsekvenser for reindriften. Det anses derfor ikke nødvendig med ytterligere utredninger på dette temaet. Reinbeitedistriktet vil selvsagt inkluderes i medvirkningen i planprosessen slik at eventuelle problemstillinger kan belyses og mulige avbøtende tiltak vurderes.



Figur 9 Utsnitt kart reindrift NIBIO

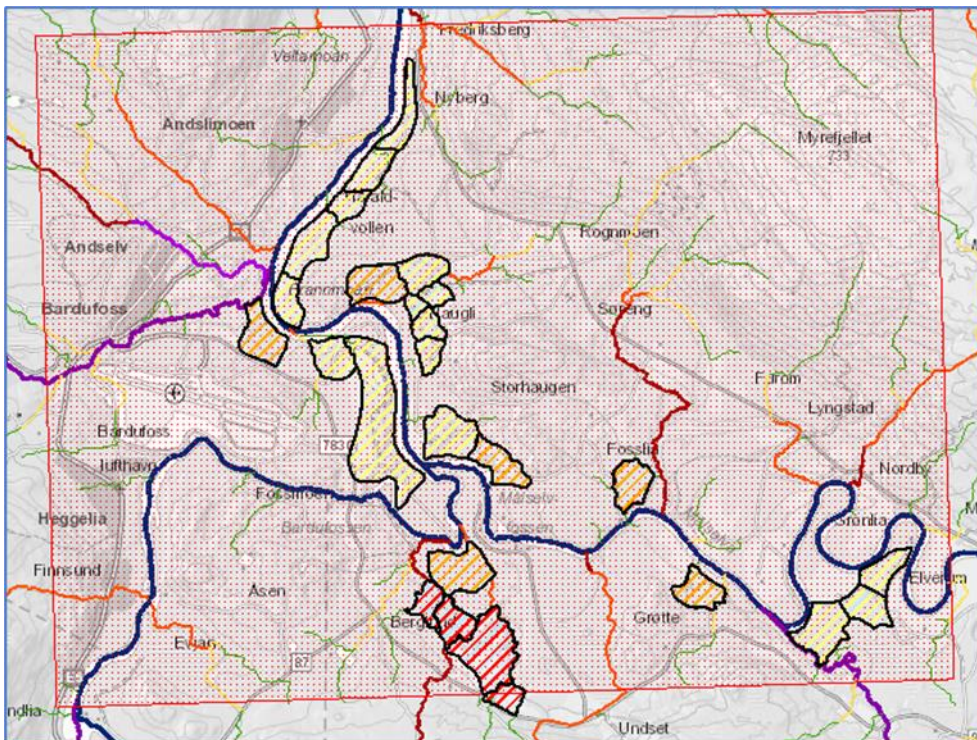
### 5.12 Grunnforhold

Bebyggelse ligger i område av breelavsetninger og på bearbejdet område med fyllmasser. En mindre del av ny bebyggelse for bolig vil ligge på område av elve- og bekkeavsetninger. Det er ingen torv og myrområder i planområdet. Planområdet ligger delvis innenfor marin grense.



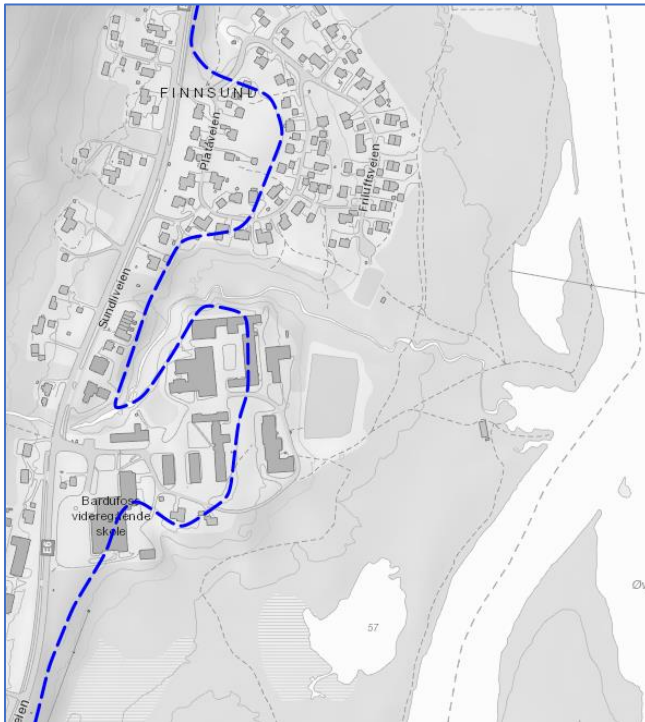
Figur 10 NGU Kvantærgeologisk kart (Løsmassekart)

Deler av Målselv kommune er kartlagt for kvikkleire, men da i hovedsak for arealer nedenfor Bardufossen (fig. 11). Fare for kvikkleire avtar jo høyere man kommer i terrenget oppover Barduelva.



Figur 11 Kartlagt område kvikkleire, NVE Atlas

Planområdet ligger ca 5 km ovenfor Bardufossen. Marin grense ligger på kote 75 mens regulert areal vil ligge over ca kote 70.



Figur 12 Marin grense, Naturbase

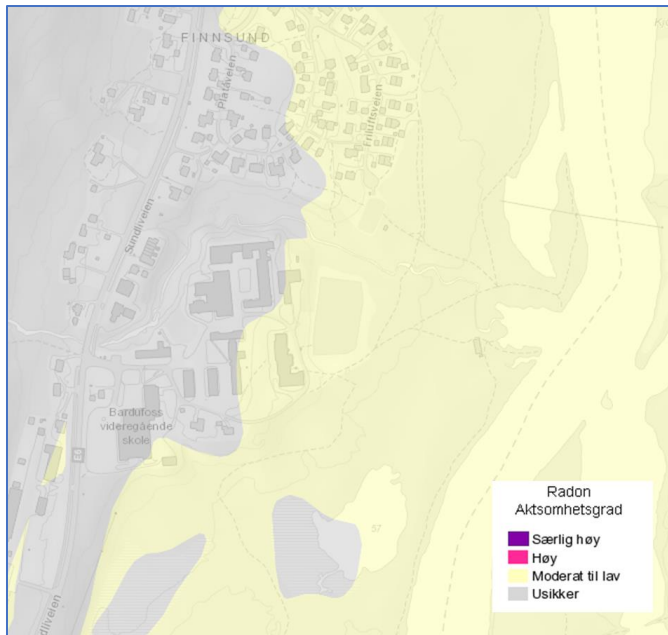
NVE sitt kart for sammenhengende kvikkleireforekomst (fig 13) viser imidlertid at mange bygninger berøres av avgrensningen. Selv om sannsynligheten er liten, bør det for nye bygg gjøres særskilt vurdering av om, og i hvilken grad kvikkleire kan utgjøre en fare. Om det antas slik fare skal det utføres feltundersøkelse med boreprogram og tilhørende laboratorieundersøkelser, utarbeidelse av datarapport og geoteknisk vurdering tilpasset reguleringsplanens formålsområder.



Figur 13 NVE Atlas Fare for sammenhengende kvikkleireforekomster



## Radon



Figur 14 Aktsomhetsområder for radon, NGU

Områder for bebyggelse ligger i randsonen av aktsomhetsområder for moderat til lav grad av fare for radon. Foreløpige gjennomgang av undersøkelser utført for Troms fylkeskommune i 2014 viser noe varierende resultater som ligger innenfor dette farenivået. Det bør gjøres en gjennomgang av foreliggende materiale og - om nødvendig - stilles krav om tiltak for eksisterende tiltak. For tiltak i aktsomhetsområdet for moderat til lav grad av fare, skal det i reguleringsplanen vurderes om alle nye bygg skal sikres mot radonfare.

### 5.13 Støy og støv

Etablering av næringsvirksomhet i Synergiparken vil kunne medføre støyende og støvende aktivitet som vil kunne være sjenerende for nærliggende boligområder. Nivåene vil være avhengige av hvilke virksomheter som etablerer seg der. Etableringen vil også medføre økt aktivitet inn til, og ut fra området.

Virkninger av støy for nærmiljøet utredes gjennom en egen støyanalyse og vurdere både trafikkstøy og støy fra fremtidige virksomheter. Det tas ikke sikte på å etablere virksomhet som medfører støvproblematikk. Krav om støv tas inn i reguleringsplanens bestemmelser.

Reguleringsplanen vil kombinere ulike næringsformål med bolig, og det vil være terskelverdiene for støy mot bolig som vil være bestemmende for hvilke støynivåer som kan aksepteres fra næringsområdene. Støy ut fra området vil være begrenset da avstand til boliger mot nord er skjermet av vegetasjon, mens mot vest ligger boliger på motsatt side av E6 og vil ha sin største støypåvirkning fra trafikken her.

Støyutredningen vil ta utgangspunkt i en situasjon ved full utnyttning av utnyttingsgraden for næringsarealet slik at eventuelle tiltak blir dimensjonert i riktig størrelsesorden.

Det utarbeides støysonekart for vegtrafikk- og industristøy iht. T-1442.

Forutsetninger, vurdering og resultater av støypåvirkning dokumenteres i en rapport.

#### 5.14 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Planområdet er bygd ut med en rekke bygninger fra ulike tidsepoker og framstår som mangfoldig i arkitektonisk utforming variert estetisk uttrykk. Elever og lærere har brukt deler av bygningene til «øvingsoppgaver» slik at en og samme fasade har flere estetiske utforminger. Ingen av bygningene er vernet eller fredet og er ikke registrert i SEFRAK. Flere bygg har svakere energistandard enn dagens krav og ved gjenbruk vil disse måtte påregne utvendig etterisolering. Dette gir mulighet for å gi Synergiparken et mer helhetlig arkitektonisk uttrykk gjennom utforming av fasader, vindusløsninger og materialvalg.

#### 5.15 Risiko- og sårbarhetsanalyser

Det utarbeides en ROS-analyse basert på Helhetlig Risiko- og Sårbarhetsanalyse for Målselv kommune. Risiko og sårbarhetsanalysen skal kartlegge og forebygge uønskede hendelser i planområdet og nærliggende områder. Det skal vurderes både om området kan være utsatt for uønskede hendelser eller om tiltak i planen kan medføre uønskede hendelser. Utgangspunktet er Direktoratet for samfunnssikkerhets veileder, 2017.

Risiko og sårbarhetsanalysen skal innebære følgende tema:

- Geoteknikk – mulig kvikkleireskade
- Trafikk - ulykke ved kryss til E6
- Framtidig næringsvirksomhet - ulykke ved drift av utvalgte typer næringsvirksomhet
- Forurensing/avrenning
- Støv/støy – som følge av næringsvirksomheten

## 6 Metodikk

En tilpasset versjon av Statens vegvesens standardmetodikk for konsekvensutredninger legges til grunn. Statens vegvesens Håndbok V712 *Konsekvensanalyser* (Statens vegvesen, 2018, oppdatert 2021).

Konsekvensutredningens hovedhensikt er å avdekke tiltakets konsekvenser for samfunn og miljø. Konsekvensvurderingen tar utgangspunkt i 0-alternativet, dvs. dagens situasjon, og vurderer de samlede konsekvensene av den forventede utvikling som reguleringsplanen åpner for.

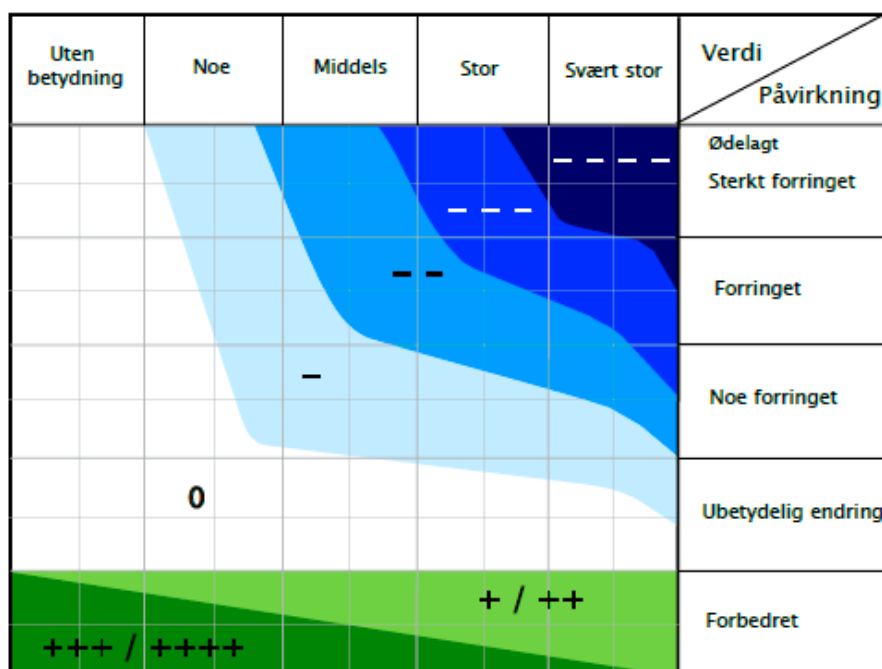
Vurdering og analyse av ikke-prissatte konsekvenser benytter tre begreper: Verdi – omfang - og konsekvens.

1. Med *verdi* menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er. Verdi uttrykt som tilstand, egenskaper, eller utviklingstrekk for det aktuelle temaet i det området som prosjektet planlegges.
2. Tiltakets *påvirkning* – hvor store endringer (positive eller negative) som tiltaket kan påføre det aktuelle temaet.
3. Virkningens *konsekvens* – fastsettes ved å sammenholde opplysninger/vurderinger om det berørte temaets verdi og tiltakets påvirkning.

For de fleste tema fastsettes verdien på en tredelt skala: Lav (eller lokal) verdi; middels (eller regional) verdi; høy (eller nasjonal) verdi.

Slike begreper er relativt elastiske, men uttrykker en retning for i hvilken grad et tiltak har overvekt av positive i forhold til negative konsekvenser.

Skalaen for den samlede vurderingen er gitt i en såkalt konsekvensvifte definert i Håndbok V712. Skalaen går fra 4 minus til 4 pluss. De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av et delområde, mens de positive konsekvensgradene forutsetter en verdiøkning, etter at tiltaket er realisert.



Figur 15 Statens vegvesens konsekvensvifte

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

Figur 16 Utdyping av vurderingsskala og forklaring på konsekvensgrad

## 7 Planprosess og medvirkning

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet skjer samtidig som forslag til planprogram legges ut på kommunens hjemmeside til offentlig ettersyn.

### 7.1 Beskrivelse av planprosessen

Offentlige instanser, naboer og øvrige interessenter vil bli varslet og invitert til å delta i medvirkningsprosesser i planarbeidet. Interessentene vil bli varslet på lovbestemt måte, samtidig som oppstart vil bli kunngjort i lokalavisa Nye-Troms. Det vil bli avholdt et folkemøte våren 2022 der

arbeidet med planen vil bli presentert. Det tas sikte på å legge fram et foreløpig planforslag i Planforum før sommeren 2022

Planarbeidet med konsekvensutredning starter opp etter varsling av oppstart av planarbeidet.

Samlet vurdering av konsekvenser vil bli redegjort for i planbeskrivelsen til reguleringsplanen og behandlet samtidig med reguleringsplanen. Ansvarlig myndighet for behandling av reguleringsplanen er Målselv kommune. Plandokumentene legges ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker, noe som gir offentlige og private anledning til å komme med innspill til planforslaget før det vedtas.

## 7.2 Leveranse

Følgende leveranser hører til planarbeidet:

- Planbeskrivelse
- Reguleringsplankart
- Planbestemmelser
- Konsekvensutredning
- Illustrasjoner
- ROS-analyse
- Fagrapporter fra utredningstemaer.

Dokumenter leveres i Word og PDF. Plankart leveres i tillegg i SOSI-format.

## 7.3 Framdriftsplan

Aktivitet	2022											
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des
Høring planprogram	18.jan											
Innarbeide innspill planprogram												
Fastsette planprogram												22.des
Utarbeide reguleringsplan med KU												
Høring reguleringsplan												
Gjennomgå innsigelser og merknader												
Utarbeide endelig reguleringsplan												
Vedtatt reguleringsplan												

Aktivitet	2023					
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun
Høring planprogram						
Innarbeide innspill planprogram						
Fastsette planprogram						
Utarbeide reguleringsplan med KU						
Høring reguleringsplan						
Gjennomgå innsigelser og merknader						
Utarbeide endelig reguleringsplan						
Vedtatt reguleringsplan						08.jun

Figur 17 Framdriftsplan

## 8 Kildemateriale

### 8.1 Kilder

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

Regional planstrategi - Troms og Finnmark 2021- 2024

Målselv kommune, Helhetlig Risiko- og sårbarhetsanalyse, 2017

Målselv kommune, Kommuneplanens samfunnsdel 2015 - 2026

Målselv kommune, Kommuneplanens arealdel

Målselv kommune, Næringsplan 2016 – 2019 og Handlingsplan 2020

Målselv kommune, Kommunedelplan avløp 2018-2030

Målselv kommune, Kommunedelplan klima- og energi 2020-2029

Naturbase.no

NVE Atlas

NIBIO.no

NGU Aktsomhetskart

NGU Løsmassekart

Riksantikvaren, Kulturminnesøk

Regional næringsplan for Midt-Troms 2018-2022

Statens vegvesen veileder KU, Håndbok V712

Statens vegvesen, Vegkart