

**Saksframlegg**

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|--------------------------|------------|------------|
| Plan- og næringsutvalget | 25/2023 | 23.03.2023 |
| | | |

Særutskrift: 1. gangsbehandling av detaljregulering Synergiparken i Målselv kommune, planident 5418202102**Referanser:**

Vedlagte bilag:

Vedlegg

- 1 Plankart Synergiparken PlanID 5418202102
- 2 Planbestemmelser Synergiparken PlanID 5418202102
- 3 Planbeskrivelse Synergiparken PlanID 5418202102
- 4 Konsekvensvurdering Synergiparken PlanID5418210203
- 5 ROS-analyse Synergiparken PlanID 5418202102 Utført av Åsmo AS
- 6 Flomanalyse Norconsult 52203494_D02_Flomvurdering_Synergiparken
- 7 Geoteknisk rapport Norconsult 52203494-RIG01 Synergiparken _Områdestabilitet

Utrykte bilag: Oppstartsvarsel reguleringsplan

Vedtatt planprogram

Bakgrunn: Synergiparken har utarbeidet forslag til reguleringsplan for eiendommene 5328,9,55,66,68,71 og 127 for å kunne utnytte området til næring- og boligformål. Dagens drift er regulert av en midlertidig dispensasjon (Plan- og næringsutvalget sak 142/2021) som tillater aktivitet i dagens bygningsmasse i samsvar med byggets opprinnelige bruk.

Utredning: Området er regulert til offentlig formål i reguleringsplanen Heggelia- Bardu grense (planident 192400031). Området er utbygd av Troms fylkeskommune til videregående skole. Når ny skole ble ferdigstilt på Rustahøgda ble bygningsmassen solgt til Synergiparken. Formålet med planen er å transformere området til næringsaktivitet og boligbygging. Planforslaget bygger på eksisterende bygningsmasser og deler plankartet i konkrete arealformål.

Området er i stor grad allerede bebyggt. Planbeskrivelsen beskriver de ulike formålene og hvordan de er tenkt avgrenset opp imot hverandre.

Med unntak av mulighet for boligbebyggelse i sør er intensjonen å gjenbruke eksisterende struktur. En del av bygningene trenger oppgradering eventuelt rivning og nybygg. Planforslaget har følgende arealformål:

Sentrumsformål: omhandler arealet nærmest E6 der "hovedbygget" til videregående ligger. Sentrumsformål åpner for et bredt spekter av aktivitet i et bygg som er over 5000 m² BRA. Eventuelt forretningsformål skal tilpasses regional plan for handel og service i Troms.

Boligformål: Sør i planområdet åpnes det for boligbebyggelse til lavblokker eller konsentrert boligområde. Kommunen vil vurdere behov for detaljregulering for boligområdet i tråd med plan- og bygningsloven § 12-1.

BAA: Dagens internatbygg med servicefunksjoner samt gymsalbygget. Internatet tenkes videreført til utleie (beboelse) når leiekontrakten med fylkeskommunen utløper.

Fritids/turistformål: Nedre deler av planområdet er planlagt benyttet som et campingareal. Det tillates ikke etablert faste instillasjoner som spikertelt eller platting. Utleiehytter og servicebygg skal plasseres over markert 200-årsflom eller dokumenteres flomsikkert gjennom byggesøknad.

Næringsbebyggelse: området omfatter verkstedbygninger og planforslaget er tilpasset en slik aktivitet. I tillegg er det lite areal ved E6 avsatt til annen næring. Her kan det etableres vegserviceanlegg, spillehall eller lignende.

Industri/lager: Planen åpner for industri og lagerbebyggelse på området som tidligere var en fotballbane. Bruken av arealet begrenses i forhold til forurensing (utslipp og støy). Estetisk skal utelagring skjermes med vegetasjon eller gjerder.

Nærmiljøanlegg: Langs elvekanten er det satt av areal til nærmiljøanlegg. Planen åpner for bruk av eksisterende naust samt tilrettelegging med gapahuk, enkle lekeapparater, tuftepark eller lignende. Kommuneplanens arealdel har klare bestemmelser for tilrettelegging langs elv og vassdrag som er tatt inn i planforslaget. Under folkemøte den 09.02.23 ble en tilrettelegging i retning Finnsundet boligfelt tatt godt imot av beboerne som var representert.

Vegareal: vegarealet er utarbeidet i henhold til Statens Vegvesen sin gjeldende vegnormal. Reguleringsplanen tar høyde for at det på sikt må foretas utbedringer i krysset på E6. Dette står omtalt i planbeskrivelsen kapittel 6.4.

Vurdering: Planområdet ligger innenfor definert grense for byen Bardufoss. Transformasjon av eksisterende bebyggt areal er i tråd med Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt nasjonale forventinger til kommunal og regional planlegging 2019-2023.

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2032 har satsing på bolyst som et hovedområde med følgende målsetning:

- Vi vil være en attraktiv bokommune for dagens og fremtidens innbyggere
- Vi vil tilrettelegge for næringsutvikling og attraktive arbeidsplasser

Planprogrammet for reguleringsplanen ble vedtatt delegert i plansak 4/2022. Planforslaget følger opp planprogrammet i forhold til konsekvensutredning knyttet til Barduelva som verna vassdrag, trafiksikkerhet og sikker byggegrunn. Det er gjennomført geoteknisk undersøkelse på

områdestabilitet samt foretatt flomfarekartlegging. Begge undersøkelsene ligger som vedlegg til plandokumentene som et kunnskapsgrunnlag til risiko- og sårbarhetsanalysen.

Dagens planstatus er offentlig område (skole), men Synergiparken driftes med en midlertidig dispensasjon med virkning til november 2023. Rullering av kommuneplanens arealdel er planlagt med melding om oppstart juni 2023. Siden området allerede i stor grad er utbygd og kostnadene med å vente på rullert arealdel blir samfunnsøkonomisk store anbefales det at reguleringsplanen legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Under henvisning til ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at plan- og næringsutvalget gjør slikt

vedtak:

Forslag til detaljregulering Synergiparken legges ut på høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

1. gangsbehandling av detaljregulering Synergiparken i Målselv kommune, planident 5418202102

Behandling i Plan- og næringsutvalget – 23.03.2023:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt (4 stemmer).

Vedtak i Plan- og næringsutvalget – 23.03.2023

Forslag til detaljregulering Synergiparken legges ut på høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.