



Planbeskrivelse

DETALJREGULERING RUSTAHØGDA MÅSELV KOMMUNE

Planens navn:	Detaljregulering Rustahøgda
Plan ID:	5814 202202
Saksnummer:	2018/1631 -23/3547
Forslagsstiller:	Målselv kommune
Dato for siste revisjon:	*
Dato for kommunestyrets vedtak:	07.02.2024

1. Innhold	
2. Bakgrunn for planforslaget	3
2.1. Formål	4
2.2. Forslagsstiller	4
2.3. Vurdering av krav til konsekvensutredning	5
3. Planprosess	6
3.1. Medvirkningsprosess	6
4. Planstatus og rammebetingelser	7
4.1. Planstatus	7
4.2. Overordnede planer og retningslinjer	7
4.3. Kommunale planer	8
5. Beskrivelse av planområdet	9
5.1. Eiendomsforhold	9
5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
6. Beskrivelse av planforslaget	2
6.1. Planlagt arealbruk	2
6.2. Reguleringsformål	2
6.3. Parkering	4
6.4. Tilknytning til infrastruktur	4
6.5. Trafikkløsning	4
6.5.1. Kjøreatkomst	5
6.5.2. Utforming av veger	5
6.5.3. Varelevering	5
6.5.4. Tilgjengelighet for gående og syklende	6
6.5.5. Kollektivtilbud	6
6.6. Universell utforming	6
6.7. Uteoppholdsareal	6
6.8. Kulturminner	6
6.9. Sosial infrastruktur	7
6.10. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig vegnett	7
6.11. Renovasjon	7
6.12. Avbøtende tiltak, løsninger ROS	7
7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	7
7.1. Barns og unges interesser	7
7.2. Universell tilgjengelighet	8



7.3.	Trafikkforhold	8
7.4.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	9
7.5.	Teknisk infrastruktur	10
7.6.	Næring	10
7.7.	Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi.....	11
7.8.	Naturmangfold.....	11
7.9.	Grunnforhold	11
7.10.	Støyforhold	11
7.11.	Luftforurensning	12
7.12.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	12
7.13.	Konsekvenser for næringsinteresser	12
8.	Innspill til kunngjøring av oppstart	13



2. Bakgrunn for planforslaget

Rustahøgda ligger sør for Bardufoss sentrum i Målselv kommune.



Figur 1 Rustahøgda merket i rødt. (norgeskart.no)

Rustahøgda ligger i en østligvendt li ned mot Barduelva. Planområdet begrenses av forsvarets område øst for utenfor E6, lia til Vårhaugen og Bjørnåsen i nord. I vestlig retning avgrenses planen et stykke forbi Bardufosstun mot fjell og skog, og sørlig avgrenses planområdet av eiendom 53/8 med skog. Planområdet har en størrelse på ca. 366 dekar.



Figur 2 Planavgrensning



Reguleringsplan for Rustahøgda ble vedtatt i 1998. Siden vedtak av planen har Næringshagen i Målselv blitt etablert, Bardufosstun har utvidet driften, det har vært en utbygging av Bardufoss ungdomsskole, utvidelse og heving av standard på ski- og skiskytteranlegg, etablering av Bardufoss storhall og høsten 2018 kom ny videregående skole i drift. I tillegg ligger Polarbadet og noen bolighus på stedet. Bardufosshallen er revet og det planlegges gjenoppbygging med byggestart i 2023. Årlig arrangeres flere større arrangementer på Rustahøgda.

Målselv kommune har sammen med aktører på Rustahøgda og statlige organer sett det nødvendig med en omregulering av området. Området har gjennom de siste 20 årene vært i stor utvikling som forventes å fortsette fremover. På bakgrunn av dette er gammel reguleringsplan fra 1998 utdatert.

2.1. Formål

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for en god framtidig arealbruk, med tanke på:

- Videregående skole: området skal tilrettelegges bedre for ny videregående skole som kom i drift høsten 2018. Det har blitt flere myke trafikanter og økt trafikk fra både ansatte og elever ved skolen. Behov for parkering og tilrettelegging for tilgang mellom ulike anlegg både på dag- og kveldstid. Flere elever bruker hele dagen sin her i forbindelse med skole og fritidsaktiviteter.
- Ungdomsskole: tilrettelegging for tilgang mellom ulike anlegg både på dag- og kveldstid. Flere elever bruker hele dagen sin her i forbindelse med skole og fritidsaktivitet.
- Internat: elevinternat tilknyttet Bardufoss videregående.
- Adkomst og Trafikk: det er behov for en helhetlig trafikkkløsning på området med hensyn til myke trafikanter, kollektivtransport og biltrafikk. Det skal være fokus på trafiksikkerhet.
- Parkering: Nødvendig parkering skal opparbeides og adkomst til parkering skal ikke komme i konflikt med brukerne på området.
- Håndtering av snø: det skal tas hensyn til snøhåndtering og plassering av snødeponi på området. På denne måten skal det også sikres at nødvendige uteområder er tilgjengelig hele året.
- Bygg og Anlegg: for alle bygninger skal det sikres adkomst for både kjøretøy og myke trafikanter.
- Uteområder: tilrettelegge for uteområder som fremmer både organisert- og ikke-organisert aktivitet og sosiale møteplasser.
- Plassering av bauta for Ole Reistad og minnesmerke for russiske krigsfanger: planarbeidet åpner for flytting av bauta av Ole Reistad på Rustahøgda. Minnesmerke for russiske krigsfanger flyttes til Elveparken, Bardufoss sentrum.

2.2. Forslagsstiller

Tiltakshaver for planarbeidet er Målselv kommune.



2.3. Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planen er vurdert i henhold til Forskrift om konsekvensutredning. Det er vurdert at planens omfang og innhold tilsier at planen ikke faller inn under forskriftens §§ 6 og 8. Planen er vurdert ut fra Vedlegg I punkt 24 og 30 samt Vedlegg II punkt 11 j). Det er ingen tiltak i planen nevnt i pkt. 24 som skal overstige eller utvides til mer enn 15.000 m² eller som får større konsekvenser for miljø og samfunn som krever konsekvensutredning. Bygging av større idrettshall og internat vurderes til å ikke kreve konsekvensutredning. Planområdet er i stor grad allerede nedbygd eller brukt til idrettsformål.

3. Planprosess

Oppstart for planarbeidet ble vedtatt av Plan- og næringsutvalget den 05.06.2018 i sak 39/2018. Varsel om oppstart ble kunngjort i Nye Troms og på kommunens hjemme- og Facebookside den 13.09.2018, i henhold til krav i Plan- og bygningsloven §12-7. Adressater på adresselisten ble tilskrevet direkte. Grunneiere, naboer og aktører på området ble invitert til et informasjonsmøte om planarbeidet.

Frist for tilbakemelding på kunngjøring av oppstart ble satt til 08.10.2018. Det kom inn 7 skrevne innspill, i tillegg til muntlige innspill på møter og befaringer. I vedlegg A er innspillene samlet og merknadsbehandlet. Planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i sak 64/20223, den 05.09.23.

3.1. Medvirkningsprosess

I planarbeidet har det vært fokus på å få med både muntlige og skrevne innspill fra oppstart av planarbeidet. Det har spesielt vært fokus på å ta hensyn til brukerne av området.

I forbindelse med utarbeidelse av planen har det vært følgende publiseringer:

Hva	Hvor	Når
Kunngjøring av oppstart	Adresseliste	7. september 2018
	Hjemme- og facebookside.	12. september 2018
	Nye Troms	13. september 2018
Revidering av planområdet	Adresseliste	18. oktober 2018
	Hjemme- og facebookside.	23. oktober 2018

Informasjon om restart av prosessen sendt til grunneiere og aktører på Rustahøgda 10.11.2022.

Det har gjennom planarbeidet vært stor møteaktivitet. Nedafor er en del av gjennomførte møter opplistet:

- *Fellesmøte internt Målselv kommune, 15. august 2018*
- *Informasjonsmøte Rustahøgda, 17. september 2018*
- *Åpen kontordag på Rustahøgda, 20. september 2018*
- *Oppmålingsdag på Rustahøgda, 16. oktober 2018*
- *Fellesmøte om brøting, 17. oktober 2018*
- *Møte om brann og uttrykning, 24. oktober 2018*
- *Uteromsplan, 31. oktober 2018*
- *Ungdom på Rustahøgda, 15. november 2018*
- *Arbeidsmøte Arena Bardufoss, 23. november 2018*
- *Deltakelse i ungdomsrådets møte, 29. november 2018*
- *Møte om trafikkavvikling, 25. januar 2019*
- *Møte med hjemmelshavere og beboere med adkomst via Ole B Rusten veg 17. november 2022*
- *Møte med Statens vegvesen 5. januar 2023*
- *Møte med Senja avfall, Polarbadet og Bardufoss ungdomsskole 26.01.2023*
- *Dialog og befaringer hos grunneiere i planområdet ved behov*

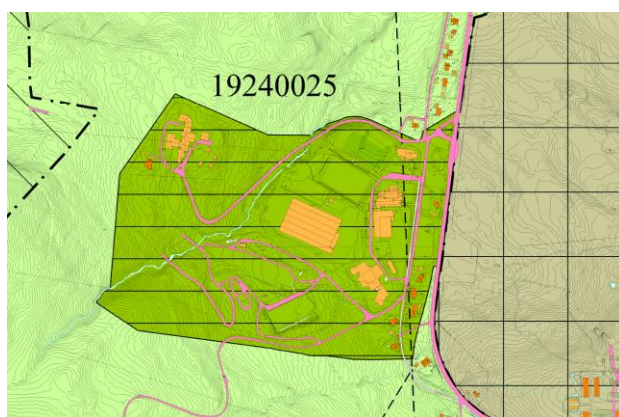
I tillegg har det vært møter i byggekomiteen og brukerutvalget for nye Bardufosshallen som har gitt innspill som er videreført i reguleringsplanen samt interne møter for kunnskapsinnhenting fra ulike sektorer i kommunen, samt muntlige innspill fra ulike grupper. Målselv Ungdomsråd er representert i brukerutvalget.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Planstatus

Rustahøgda har en detaljreguleringsplan som er markert som delvis videreført i Kommuneplanens arealdel 2015-2029. Justeringen gikk på adkomst E6 som skulle endres. Detaljreguleringen er omregulering av eksisterende plan fra 1998 og vil inkludere trase for E6.

Ved kunngjøring av oppstart var avgrensning for planarbeidet lik gjeldende reguleringsplan med planID: 19240025, se figur 2 blått område. Etter samtaler med Statens vegvesen angående E6 ble det avdekket et behov for en mindre justering av planområdet, for å få med nødvendig areal til hele veganlegget til E6, samt opparbeidelse av gang og sykkelveg. Utvidelsen er markert i rødt på figur 2, og berører områderegulering Bardufoss leir og Bardufoss flystasjon, planident 19242011001.



Figur 3 Kommuneplanens arealdel rødt



Figur 4 Revidert planområde, endringer merket i rødt

Følgende dispensasjoner er innvilget i forbindelse med etablering av ny videregående skole og internatet:

- Delegert plansak 1/2017 – nytt kollektivanlegg, nytt kryss på E6 og nytt internveisystem på Rustahøgda
- Delegert byggesak 189/2018 – utvidelse av eksisterende parkeringsplass Plan- og næringsutvalget sak 5/2020
- Plan- og næringsutvalget sak 05/2020 - Dispensasjon fra område OF2 på Rustahøgda (internattomta)

4.2. Overordnede planer og retningslinjer

- 2014: Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette vil sikre en effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.



- 2018: Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Dette for å stimulere og bidra til reduksjon i klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging. I dette henseende legges kommunens egen klima og energiplan også til grunn.
- 2021: Veileder om barn og unge i plan og byggesak. Rustahøgda skal i stor utstrekning brukes av barn og ungdom i fremtiden. Målselv kommune ønsker å ta hensyn til dette både i selve planprosessen (innspill og deltakelse), i utformingen av planen og i planens bestemmelser.

4.3. Kommunale planer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2032
- Kommuneplanens arealdel 2012-2025
- Kommunedelplan Helse og omsorg 2017-2029
- Kommuneplan for Idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2021-2024
- Kommunedelplan vannforsyning 2016-2028
- Kommunedelplan avløp 2018-2030
- Rapport «Ungdomsmiljøet på Rustahøgda» 2017
- Temaplan for kulturminner 2017-2029

5. Beskrivelse av planområdet

5.1. Eiendomsforhold

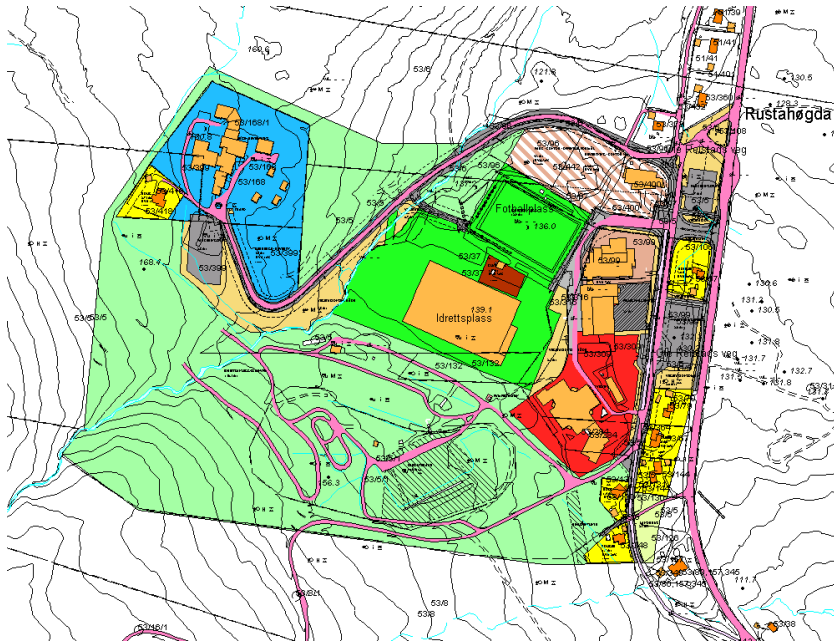
Følgende eiendommer er berørt av planarbeidet:

53/6	Deler av tomt ligger i planområdet
53/96	
53/5	
53/99	Festetomt Polarbadet AS
53/108	
53/97	
53/106	
53/284	
53/309	
53/316	
53/5/1	Festetomt Bardufoss skisenter
53/126	
53/106	
53/57	
53/400	
53/442	
53/37	
53/132	
53/79	
53/67	
53/144	Deler av tomt ligger i planområdet
53/348	
53/130	
53/131	
53/8	Deler av tomt ligger i planområdet

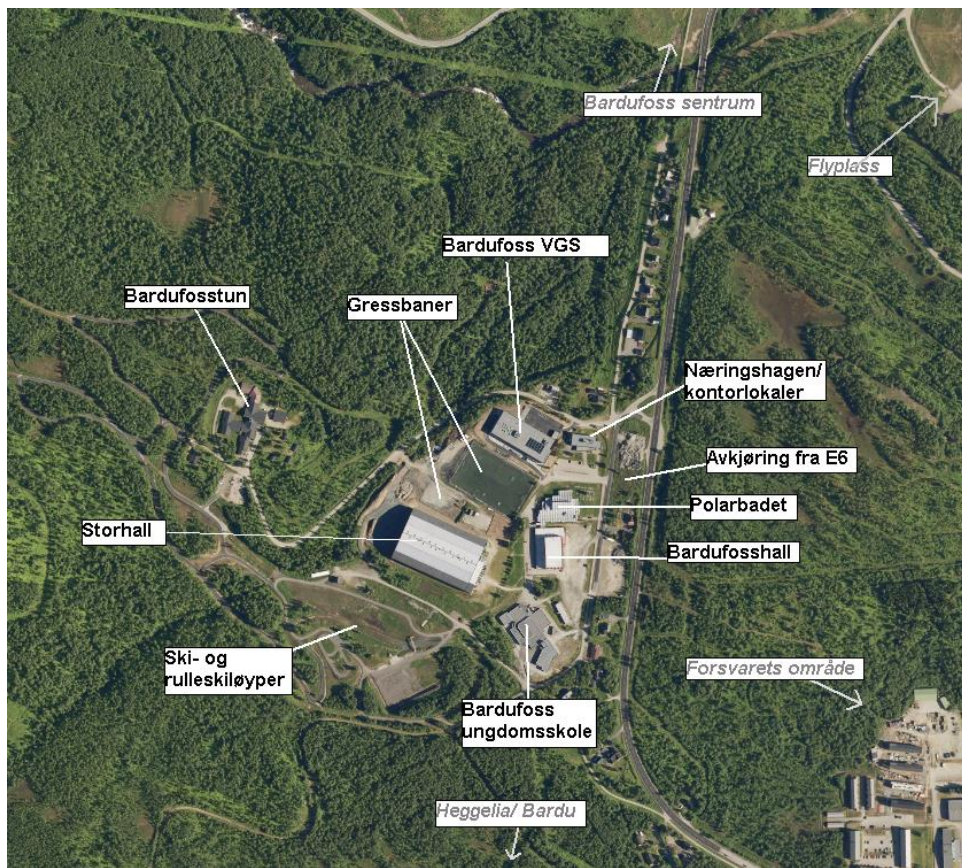
53/399	
53/168	
53/418	
53/432	
53/157	Deler av tomt ligger i planområdet
53/373	Deler av tomt ligger i planområdet
53/360	Adkomst via Ole Reistad vei
51/41	Adkomst via Ole Reistad vei
53/39	Adkomst via Ole Reistad vei
51/6	Naboeiendom med skiløyper
51/58	Adkomst via Ole Reistad vei
51/57	Adkomst via Ole Reistad vei
51/42	Adkomst via Ole Reistad vei
51/44	Adkomst via Ole Reistad vei
53/10	Deler av eiendommen berørt til vegareal E6
53/364	
53/455	Internatet
51/45	Adkomst via Ole Reistad vei
53/737	Adkomst via Ole Reistad vei

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i stor grad etablert og bebygd. Arealbruken på området består av idrettsformål, utdanning, internat, grøntområder, hotell/overnatting, næring, veg og boligbebyggelse. Tilstøtende arealbruk er Landbruk, natur, friluftsliv og reindrifts (LNFR)-områder på nord, vest og sørsiden og forsvarrets område i øst.



Figur 5 Reguleringsplan planID: 19240025



Figur 6 Eksisterende bebyggelse



6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

Området skal i stor grad bestå av samme arealbruk som tidligere reguleringsplan, men tilrettelegges for videreutvikling av idrettsformål, uteområder, trygg trafikkavvikling og internat. Oppføring av nye bygg skal det søkes godkjenning fra luftfartstilsynet da planområdet ligger i innflygingszone til flyplassen.

6.2. Reguleringsformål

Boligbebyggelse (B1-7): Boligformålene videreføres uendret. Arealene er i hovedsak opparbeidet med bolig, garasje og hager. Det tillates at eksisterende boliger bygges opp igjen og etablering av garasje eller uthus. Eksisterende bebyggelse ligger innenfor byggegrense til E6. Ved oppføring av erstatningsbygg kreves det derfor at erstatningsbygg skal følge den gjeldende byggegrensen som er markert inn på plankartet. Utnyttelsesgrad til boligtomter er satt til 30%. Hovedformålet til Rustahøgda er ikke boligbebyggelse. Det tillates derfor ikke utvidelse til flere bruksenheter på eksisterende boliger eller ved oppføring av erstatningsbygg.

Hotell/overnatting (HO1 - 2) Bardufosstun: Formålet Hotell/overnatting gjelder for Bardufosstun, idrettens kurs- og kompetansesenter. HO2 er ikke opparbeidet. Før tomten kan opparbeides må det utarbeides detaljert situasjonsplan, eventuelt vurderes behov for omregulering. Anlegget har over flere år tilbydd kontorfasiliteter til idrettsformål og dette anses å være i tråd med intensjonen til Bardufosstun.

Undervisning (UN1) ungdomsskole: Formålet inkluderer eksisterende bygg og evt. nye bygg og anlegg knyttet til undervisning ved skolen, samt uteoppholdsareal, innkjøring til bygg, gangareal, parkering og renovasjon.

Undervisning (UN2) videregående skole: Formålet inkluderer eksisterende bygg og evt. nye bygg og anlegg knyttet til undervisning ved skolen, samt uteoppholdsareal, innkjøring til bygg, gangareal, parkering og renovasjon.

Bolig/tjenesteyting (B/T) internat: Internat for elever ved Bardufoss videregående skole drevet av fylkeskommune.

Kontor/tjenesteyting (K/T) Næringshagen: Det tillates drift av kontor og tjenesteyting i Næringshagen. Formålet inkluderer eksisterende bygg og parkeringsanlegg samt innkjøring til bygg.

Idrettsanlegg (IRD1-2): Området settes av til Polarbadet og Bardufosshallen. Landskapsplanen er vedlagt som illustrasjon for området.



Figur 7 Illustrasjon Bardufosshallen. Polarbadet markert som hvit bygning

Idrettsanlegg (IDR3): Området er i reguleringsplanen fra 1998 avsatt til klubbhus. Området brukes til lager av idrettsutstyr av BOIF.

Idrettsanlegg (IDR4) Bardufoss Storhall: Området er bebygd med Bardufoss storhall.

Idrettsanlegg 5 (IDR5): Området skal bestå av fotballbaner, ski- og rulleskiløyper samt legge til rette for fremtidig utvikling av nye løyper eller andre idrettsanlegg. Klubbhus og lager til Bardufoss skisenter ligger i IDR5. Faresone H360 er knyttet til skiskytterstadion. Tufteparken ved Bardufoss storhall ligger innenfor området.

Idrettsstadion (IS): Området består av kunstgressbane.

Energianlegg (EA): Området settes av til energianlegg.

Uteoppholdsareal (UTE1-3): Område 1 og 2 er indre område og bilfri. Her planlegges det på sikt å etablere et amfi. Det kan etableres mindre tiltak/nærmiljøanlegg som forsterker områdets karakter som indre kjerneområde og uteoppholdsareal for skoleelever, ansatte og besøkende.

Område 3 er gamle krysset ved E6 stengt ved bruk av stabbesteiner. Bautaen over Ole Reistad står plassert her. Bauten tillates flyttet. I påvente av flytting opprettholdes området som uteoppholdsareal.

Blå/grønnstruktur (BG1): Gjennom området renner en forholdsvis liten bekk. Høydeforskjellen mellom bekk og veg/bebyggelse er så stor at det ikke er flomfare for bekken.

Naturområde (GN): Området ligger i ytterkant av reguleringsplanen langs E6. Det er ikke planer om utnyttelse av arealet. Innkjøringspilen leder til snarvei til f_B3.



Friområde (FRI1-3): Arealet brukes på dagtid av elever ved ungdomsskolen som skoleareal og som friområde på kveldstid. Det tillates tiltak som forsterker funksjonen som friområde.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST): Ole B. Reistadveg fra kryss til Bjørnåsen til Bardufosstun. Vegen er kommunal og eies og driftes av kommunen.

Veg (V1-8): Adkomst til området er via E6 som er eigd og driftet av Statens Vegvesen. Resterende veier er kommunale med unntak av adkomst til Bardufoss Storhall. Gjeldende vegnormaler legges til grunn.

Fortau/gang- og sykkelveg og gangveg/gangareal/gågate (GG, FO 1-7, GS 1-8): Etablerte og nye gang- og sykkelveger/fortau). Et hovedfokus i planarbeidet har vært å sikre trygge gang- og sykkelinjer for mye trafikanter.

Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-7): Annen veggrunn. Opparbeidet veggrunn knyttet til avkjørsler og rundkjøring.

Annen veggrunn grøntareal (AVG1-18): Beplantet grøfteareal.

Holdeplass/plattform og kollektivholdeplass (KH1-2, HPP1-7): Reguleringsplanen tilrettelegger for sikker trafikkavvikling for 11 busser. Landskapsplanen viser planlagt avvikling med ganglinjer for busspassasjerer.

Parkering (P1-9): Parkeringsplasser knyttet til bruken på Rustahøgda. Deler av parkeringsplassene er eid og driftet av private aktører.

Vann- og avløpsnett (VAN): Pumpestasjon knyttet til kommunens vann- og avløpssystem.

6.3. Parkering

Parkeringsdekning er en utfordring på Rustahøgda, spesielt ved større arrangementer. Det er regulert inn 9 parkeringsplasser i tillegg til at noen bygg har egne mindre parkeringsområder. Kapasiteten dekker ordinær drift, men det vil nok fortsatt bli utfordringer under større arrangementer. Kommunen har ikke en egen parkeringsnorm, men bruker nasjonale standarder for parkeringsdekning.

Alle offentlige bygg har parkeringsplass for forflytningshemmede ved hovedinngangen. Ved etablering av Bardufosshallen vil det bli etablert felles hovedinngang med Polarbadet mot Ole Reistad vei.

6.4. Tilknytning til infrastruktur

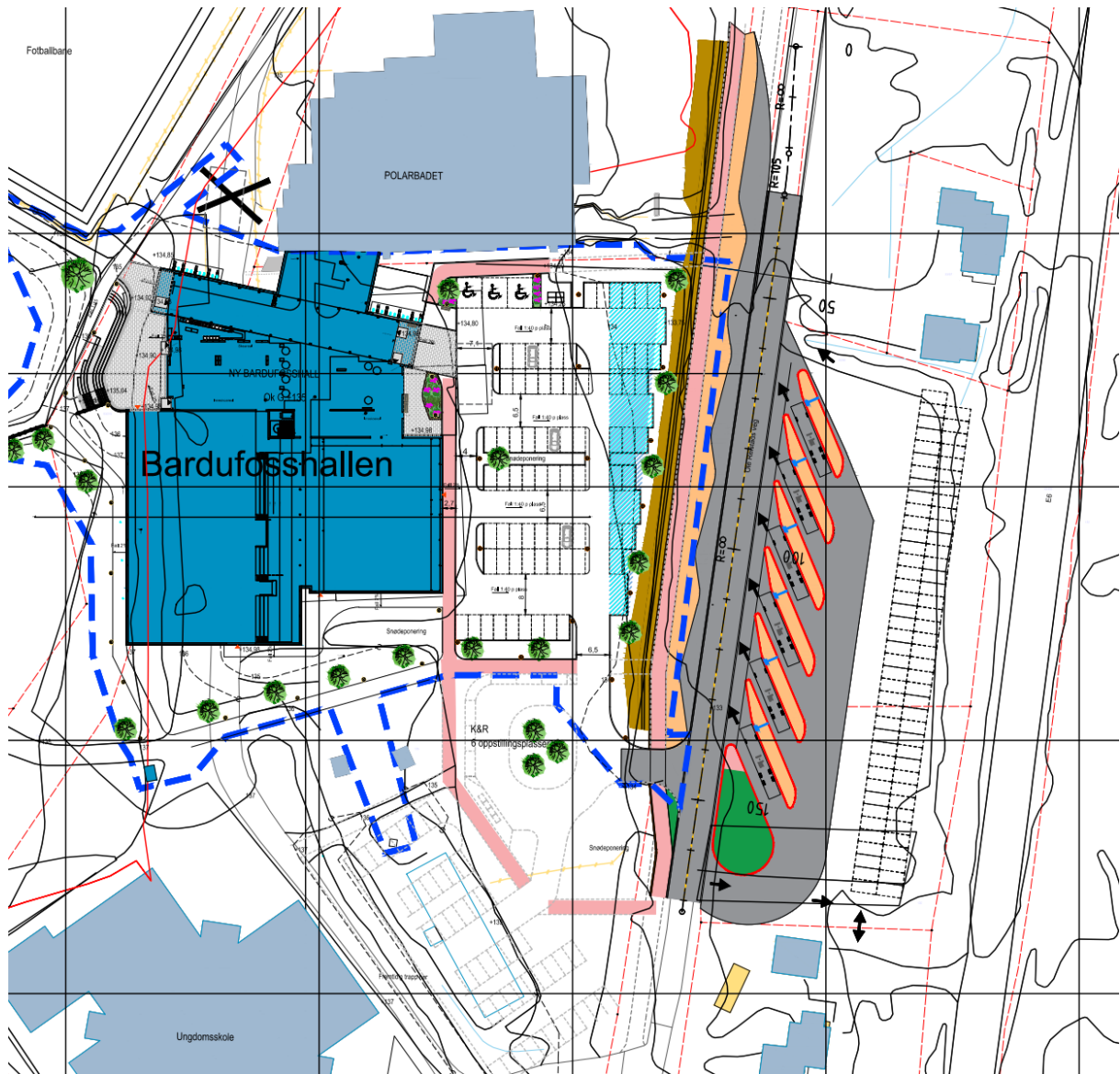
Vann- og avløpsanlegg som eksisterer på området har kapasitet til planlagte utbygginger. Eventuelle brannslokkingsanlegg (som f.eks. sprinkeling) må løses lokalt.

6.5. Trafikkløsning

Planforslaget har fokus på å skille myke trafikanter fra buss- og biltrafikk. Ved innkjøring til området etableres det rundkjøring for å sikre god trafikkflyt. Det indre området forbeholdes myke trafikanter, men er kjørbar for utrykningskjøretøy og brøytemannskaper. Det er tegnet



inn fortau og gang/sykkelveg mellom områdene og ut av planområdet til Heggelia eller Bardufoss sentrum.



Figur 8 Utomhusplan og ny trafikk-løsning ved Bardufosshallen

6.5.1. Kjøreatkomst

Statens vegvesens forslag til kryssløsning legges til grunn. Adkomst til eksisterende bygg videreføres. Bardufoss ungdomsskole flytter varelevering bort i fra hovedinngangen og til sørsiden av bygget.

6.5.2. Utforming av veger

Eksisterende veger beholdes slik de er med unntak av veg hvor det skal gjøres nye tiltak. Nye veger skal utarbeides etter vegnormalen og tilfredsstillende til enhver tid gjeldende retningslinjer og normer.

6.5.3. Varelevering

Varelevering til alle bygg skjer uten trafikk på det indre område.

6.5.4. Tilgjengelighet for gående og syklende

Området vil ha lik tilgang som før, med gang- og sykkelveg fra Heggelia i sør og Bardufoss sentrum i nord. I tillegg skal det opparbeides gang- og sykkelveger inne på området.

5.5.5 Kollektivtilbud

I forbindelse med etablering av Bardufoss Videregående Skole ble det sommeren 2019 etablert busstopp på området for regionbussen. Dette erstattet tidligere busslommer langs E6 der reisende som skulle nordover måtte krysse E6. Planforslaget ivaretar løsning for kollektivtransport med inntil 11 busser.

6.6. Universell utforming

I planbestemmelsene stilles det krav til dokumentasjon på hvordan universell utforming skal ivaretas, ved alle nye tiltak i planområdet.

Ved opparbeidelse av nye uteområder skal det tilrettelegges slik at områdene skal være tilgjengelig for alle. Det er få stigninger mellom de ulike anleggene på «plataet» i eksisterende terreng.

Tilgjengeligheten mellom de ulike bygningene legges opp på en logisk måte slik at det skal være lett å orientere seg mellom bygninger og i trafikkbildet.

6.7. Uteoppholdsareal

Målet med planforslaget er å beholde området som et senter for undervisning, idrett, arrangementer og friluftsliv i kommunen, både for større arrangement, men også for fritidsbruk i form av både organisert og ikke-organiserte aktiviteter. I planforslaget er området for ski- og rulleskiløyper satt av til idrett. Fremtidig utvikling begrenses til oppsett av eventuell nye idrettsanlegg. Friluftsområder og tilknytning til eksisterende turløyper utenfor planområdet skal ivaretas og videreutvikles.

Planforslaget åpner derfor for muligheter for å etablere nærmiljøanlegg for både sosialt samvær og fysisk aktivitet. Regulert uteoppholdsareal fungerer i skoletiden som skolens uteområde. I skissene til Bardufosshallen åpnes det for etablering av et amfi.

Ved etableringer er det krav om situasjonsplan der uterom inngår.

6.8. Kulturminner

Bauta av Ole Reistad flyttes fra gammel avkjøring fra E6 og inn til kjerneområdet. Ved markeringsdager som 17. mai og under Reistadløpet vil bautaen her være bedre plassert enn i utkant av området.

Minnesmerket for Russiske krigsfanger var lokalisert på tomte til videregående. Det pågår en prosess for å finne ny lokalisering i Elveparken. Steinen er lagret hos Midt-Troms Museum.

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid skulle komme fram spor som viser eldre aktivitet i området skal arbeidet stanset. Det er lagt inn i planbestemmelsene og er i henhold til Kulturminnelovens §8.



6.9. Sosial infrastruktur

Planforslaget tilrettelegger for bygging av Bardufosshallen som vil komme hele lokalsamfunnet til gode, inkludert skolene som bruker den på dagtid.

6.10. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig vegnett

Det er offentlig vann og avløp i planområdet. Utbygging og renovering styres etter prioriteringer i Kommunedelplan vann og kommunedelplan avløp. I forbindelse med etablering av Bardufosshallen renoverer/flytter Målselv kommune eksisterende vann- og avløpsnett sommeren 2023.

6.11. Renovasjon

Det tilrettelegges med molok-løsning for Polarbadet, Bardufosshallen og Bardufoss ungdomsskole. Det stilles ikke krav i reguleringsplanen om renovasjonsløsninger.

6.12. Avbøtende tiltak, løsninger ROS

Det er utarbeidet egen ROS-analyse som følger reguleringsplanen som et vedlegg.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1. Barns og unges interesser

Rustahøgda benyttes i stor grad av barn og unge gjennom hele dagen. Dette i form av både undervisning, fritidsaktiviteter og fritid.

Fra rapporten [Ungdomsmiljøet på Rustahøgda](#) som har vært utarbeidet i samarbeid med barn og unge som benytter området kommer det fram at ungdommene i hovedsak er fornøyd med idrettstilbudet, men det savnes uteområder og sosiale møteplasser for de som ikke driver med organisert idrett eller idrett som i dag ikke finnes på stedet.

Planen har hatt mest fokus på hvordan de unge i dag benytter seg av området og hvordan bruken av området kan tilrettelegges på best mulig måte.

Det legges opp til at elever i skoletiden kan ferdes mellom de ulike anleggene på en enkel og trafiksikker måte. Internatet vil føre til at beboere vil bruke ettermiddager og kvelder på området. Fra kommunens ståsted har det derfor vært viktig å legge til rette for bygging av nærmiljøanlegg og sosiale møteplasser for å ha et bredere tilbud. Da finnes det også et tilbud til de som ikke driver med organisert aktivitet og idrett på fritiden.

Det avsettes areal for nærmiljøanlegg som kan benyttes til sosiale møteplasser eller opprettelse av tuftepark o.l.

Rustahøgda benyttes i stor grad av barn og unge gjennom hele dagen. Dette i form av både undervisning, fritidsaktiviteter og fritid.

7.2. Universell tilgjengelighet

Ved opparbeidelse av gang- og sykkelveg i henhold til standarden vil det gi en bedre universell utforming og tryggere og enklere ferdsel for både svaksynte og de med funksjonsnedsettelse.

Planområdet har store høydeforskjeller innenfor plangrensen. Kjernen i området er bebyggd og ligger på et platå med noen slake stigninger.

All bebyggelse har parkering for funksjonshemmede nært inngangspartier. Ski- og rulleskiløypene har mulighet for parkering nært løypene.

7.3. Trafikkforhold

Trafikkløsningene som foreslås i planforslaget gir et klarere skille mellom hvor de myke trafikantene ferdes og hvor biltrafikken går. Det vil gi en tryggere ferdsel for både gående og syklende på området, og for elever som beveger seg mellom bygningene på området.

Ved opparbeidelse av hele anlegget til kollektivplasser for buss vil det bli en mer oversiktlig kjøreveg bort Ole Reistads veg mot boligområdene. Statens vegvesen opparbeidet i 2019 busstopp inne på området som betjener regionbussen. Busstoppet erstattet tidligere busslommer på E6.

For boliger helt sør i planområdet vil det øke trafikken inn på Ole Reistad vei noe, men også fra beboerne her har det vært ønske om trafikksikre løsninger som fjerner noe av de kaotiske tilstandene som i dag eksisterer. Boligene helt sør i planområdet vil fortsatt bruke Ole Reistads vei og påfølgende gang- og sykkelsti inn til eiendommene. B4 vil få en sikrere avkjørsel ved å fjerne direkteadkomsten via E6.

I østlig del av planområdet ligger E6. Ifølge tall fra 2018 på [Vegkart](#) var ÅDT¹ i underkant av 6000 på strekningen. Reguleringsplanen inkluderer omlag 350 meter av E6. Avkjøringen fra E6 og inn til området ble i 2017 flyttet for å gi en bedre oversikt ved inn- og utkjøring. Den gamle avkjøringen er stengt for gjennomkjøring. Etter avtale med naboer ble den eldre stikkvegen fra sør stengt i 2018.

Sommeren 2019 har Statens vegvesen etablert bussholdeplass for regionbussen utenfor E6. Busstoppet er felles for nord- og sørgående trafikk. Som første stoppested i Troms er det lysregulering som markerer for sjåføren om det er påstigende passasjerer på stoppet.

Polarbadet vil få felles inngang med Bardufosshallen og hovedinngang mot Ole B Reistad veg. Inngang fra baksiden vil sikre at elever ikke må ut på parkeringsplassen for å komme inn på anlegget.

Til Bardufoss storhall har idrettslaget selv etablert en veg fra Ole Reistads vei og frem til hovedinngangen til storhallen. I forkant av hallen ligger en gang- og sykkelveg.

Parallelt med planarbeidet har kommunen fått godkjent en revidert skiltplan av Statens vegvesen for å sikre kjøremønster og trafikksikkerhet. Behovet har vært størst i forhold til å

¹ ÅDT er gjennomsnittlig antall kjøretøy som passerer i begge retninger, per døgn.

organisere trafikkmønster og parkeringsareal rundt videregående skole og etablering av en drop-off-soner for elevene på arealet nedenfor skolen. Det har ført til at antall parkeringsplasser er redusert for Næringshagen, men løsningene har vært i samarbeid med huseier og har skapt bedre fremkommelighet for elever som blir kjørt til skolen.



Figur 9 Utsnitt fra skiltplan

Det vil etableres drop-off-soner i tilknytning til Bardufoss ungdomsskole og Bardufosshallen.

7.4. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Rustahøgda har store friluftsområder og flere turløyper som strekker seg videre ut fra planområdet. Etablerte løyper benyttes til skisport på vinterstid og om sommeren brukes løypene til turgåing, sykling, rulleski og orientering. Dette legger til rette for at området også kan benyttes videre til ikke-organiserte aktiviteter og fritidsbruk.

Målselv kommune gjennomførte friluftlivskartlegging i 2017. Området rundt Rustahøgda er verdsatt som et svært viktig nærturterreng og er et mye brukt utfartsområde. Brukerne er



både lokale, regionale og nasjonale, og bruken er både organisert trening gjennom skole og idrett og enkeltpersoner som bruker området alene. I fra Rustahøgda er det tilrettelagte skiløyper til Boif sin lavvo på Rustafjell, ungdomsskolen er "fadder" for dagsturhytta.

I tilknytning til ungdomsskolen og i samarbeid med Målselv Ungdomsråd er det etablert tuftepark og gapahuker som fungerer som skoleplass på dagtid.

I planforslaget er det tatt høyde for bruk av uteområder både sommer og vinterstid gjennom regulering til arealformålet idrett og offentlige parkeringsplasser.

7.5. Teknisk infrastruktur

VA: Området er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Ved opprettelse av nye anlegg, asfaltering av større flater og andre større tiltak skal overvannshåndtering dokumenteres og eventuelt tilknyttes det kommunale overvannsnett i samarbeid med kommunen for å unngå problemer med overvann på stedet.

EL: Det ligger høyspentledninger helt sør i planområdet som er regulert til grøntområder. Trase er merket med Hensynssone høyspenningsanlegg.



Figur 10 Kraftlinje

7.6. Næring

Området tilrettelegger for næringsaktivitet innenfor kategoriene overnatting, idrett, kontor og tjenesteyting. Eventuelle etableringer skal oppfylle formålet i reguleringsplanen og tilrettelegge Rustahøgda for undervisning og idrettsformål.



7.7. Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Bauten over Ole Reistad skal flyttes fra tidligere krysset på E6 og inn på området. Bautaen skal fortrinnsvis vende mot flyplassen og være et naturlig samlingssted i forbindelse med merkedager. Minnesmerket for russiske krigsfanger skal flyttes til Elveparken i Bardufoss sentrum sammen med andre minnesmerker fra krigstiden.

7.8. Naturmangfold

Området er i utgangspunktet ferdig nedbygd og nye etableringer er på områder som allerede er bygd ut. Det er registrert Tårnseiler som er en nært truet art ved kunstgressbanen.

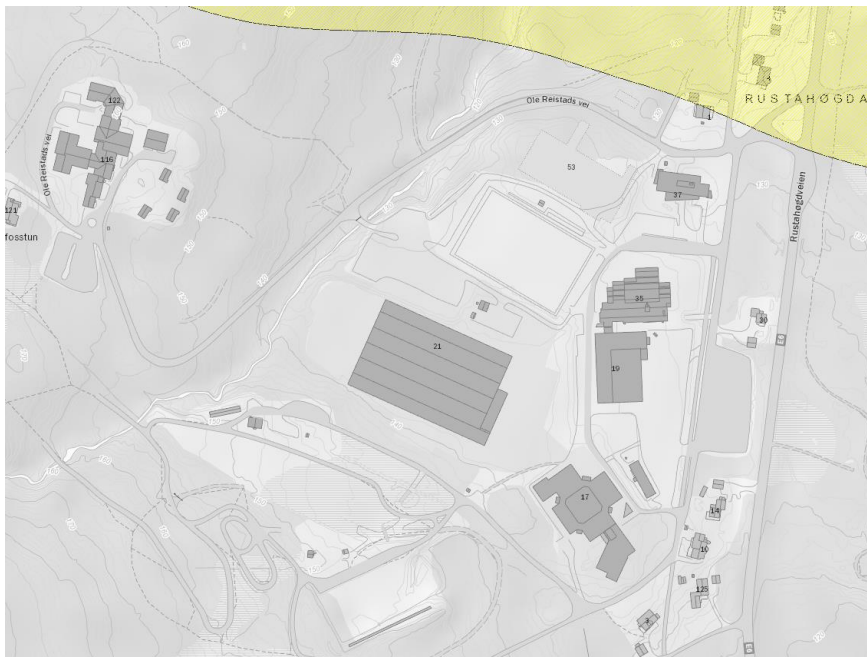
7.9. Grunnforhold

Den største delen av planområdet består av morenemasser, mot nord i tynt dekke, over berggrunn. Østlig del av planområdet består av torv-dekke (NGU). Planområdet har områder med asfalt- og grusflater, i tillegg til store grøntarealer med skog.

I forbindelse med etablering av bygg og anlegg på stedet har det tidligere blitt gjennomført terreng- og fyllingsarbeid for å lage flater. Området er ifølge NVEs kartdata ikke utsatt for ras- eller flomfare.

7.10. Støyforhold

Flystøy: Planområdet ligger i yttergrense av [gul støysone for Bardufoss Lufthavn](#). Arealet vil på sikt kunne utnyttes til utvidelse av parkering P1.



Figur 11 Støysone for Bardufoss lufthavn



Trafikkstøy: Per i dag har en bolig innenfor planavgrensningen etablert støyskjerming. De øvrige byggene har større avstand til E6. Det planlegges ikke ny støyfølsom bebyggelse langs E6 innenfor planområdet.

7.11. Luftforurensning

Det er ikke registrert kjent luftforurensning på stedet. Området omringes i hovedsak av skog, men ligger nært E6. Området ligger på en forhøyning i terrenget og har gode vindforhold og bevegelse i luften.

7.12. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Realisering av planen medfører store økonomiske investeringer for Målselv kommune. Utgiftene går til bygging av Bardufosshallen og tilrettelegging for kollektivtrafikk og myke trafikanter. I tillegg til investeringer kommer potensielt økte driftsutgifter med tanke på vedlikehold.

7.13. Konsekvenser for næringsinteresser

Rustahøgda er et satsingsområde for skole- og idrett. Næringsinteressene er i stor grad knyttet til disse satsingsområdene og vil få tilsvarende eller forbedret driftsvilkår når Bardufosshallen er ferdig bygd og trafikksikkerheten ivaretas enda bedre. Næringshagen driftes som før og er i kommunens eie.

8. Innspill til kunngjøring av oppstart

Fra		Innspill/merknad	Rådmannens vurdering
Direktoratet for mineralforvaltning		DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og vi har dermed på nåværende tidspunkt ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Rustahøgda i Målselv kommune.	Tatt til orientering
Fylkesmannen i Troms		<p>Universell utforming: Området er offentlig og skal dermed tilfredsstillende kravene til universell utforming. Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt i planområde og må skrives på en slik måte at den er lesbar og tydelig for folk flest. Det er i denne sammenheng også viktig å beskrive hvor man ikke får det til og synliggjøre vurderingene som er tatt i forhold til avbøtende tiltak.</p> <p>Det må i tillegg utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten 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 jmfør PBL §12-7 punkt 4.</p> <p>Vi viser for øvrig til temaveilederen «universell utforming av idretts- og nærmiljøanlegg» utgitt av kulturdepartementet. Denne mener vi kan være til god hjelp og støtte i det videre arbeidet.</p> <p>Reell medvirkning må sikres ved at barn og unge, råde for mennesker med nedsatt funksjonsevne og seniorrådet blir involvert tidlig i planprosessen. De er viktige bidragsytere i forhold til behov for tilrettelegging.</p>	<p>Universell utforming er beskrevet i planbeskrivelsen. I bestemmelsene er det under fellesbestemmelser krav til at alle nye tiltak skal tilfredsstillende kravene til UU.</p> <p>Landskapsplan er utarbeidet som en del av prosjekt Bardufosshallen og ligger som vedlegg. Tilsvarende er utarbeidet for internettet i forbindelse med rammesøknaden.</p> <p>I tillegg er det satt krav til at alle nye tiltak skal utarbeide uteromsplan.</p> <p>Aktuelle organisasjoner er tilskrevet direkte ved kunngjøring av oppstart og har vært på adresselisten. Målselv kommune har deltatt på møter etter ønske.</p>



NVE		<p><i>Flom, erosjon og skred</i> God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.</p> <p><i>Vassdrag- og grunnvannstiltak</i> Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.</p> <p><i>Energianlegg</i> Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.</p> <p>Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:</p> <ul style="list-style-type: none">• NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.• NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.• NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre	<p>Området er i hovedsak bebygd. Ved nye tiltak stilles det krav til nødvendige utredninger i planbestemmelsene.</p> <p>Faresone for høyspentlinje gjennomplanområdet videreføres fra gammel reguleringsplan.</p>
-----	--	---	---



		<p>fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.</p> <ul style="list-style-type: none">• NVEs sjekklister for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.• Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan. <p>Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.</p> <p>NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rn@nve.no.</p>	
Sametinget		<p>Etter vår vurdering av kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Området er fra før mye utbygd med ulike anlegg og infrastruktur. Sametinget har som kulturminnemyndighet derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planen.</p> <p>Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør fremgå av bestemmelsene i den endelige reguleringsplanen og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken. <p>Bestemmelsen bør også angis i forbindelse med enkelttiltak innenfor området. Vi minner også</p>	<p>Kulturminner og aktsomhetsplikten er tatt med i planbestemmelsene kapittel 3.3.</p>

		<p>om at alle samiske kulturminner eldre enn 1917 er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd.</p> <p>Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.</p>	
<p>Statens vegvesen</p>		<p><u>Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging må i mest mulig grad legges til grunn i planarbeidet.</p> <p><u>Klima- og miljøvennlige transportformer – kollektiv, sykling og gåing</u> Nullvekstmålet i klimaforliket innebærer at persontrafikkveksten skal tas med kollektivtransport, sykling og gåing (miljøvennlige transportformer). Planforslaget må ivareta trafikale løsninger for kollektiv, sykling og gåing. Løsningene må tilrettelegge for at miljøvennlig transportformer blir et naturlig og attraktivt valg for de som benytter seg av eksisterende og fremtidige funksjoner og tjenestetilbud i planområdet.</p> <p><u>Trafikksikkerhet, framkommelighet og universell utforming</u> Det er et overordnet mål at det offentlige vegtransportsystemet skal være trygt og effektivt. Planforslaget må ivareta trafikksikkerhet, framkommelighet og universell utforming for alle trafikantgrupper, herunder biltransport, fotgjengere og syklist, kollektivtransport og personer med nedsatt funksjonsevne. Ved å følge håndbok N100 «Veg- og gateutforming» (Vegnormalen) er forannevnte hensyn ivaretatt. Vegnormalen må derfor legges til grunn ved utforming av offentlig veier i planområdet.</p> <p><u>Byggegrense</u> Byggegrensen langs E6 er 50 meter, jf. bestemmelse 3.2.2 i kommuneplanens arealdel for Målselv. Statens vegvesen kan vurdere annen byggegrense i ny</p>	

		<p>reguleringsplan. Vi understreker at dette må være avklart med oss før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p><u>Rekkefølgekrav</u> Statens vegvesen vil ikke godta ny/endret arealbruk uten rekkefølgekrav som ivaretar de trafikale utfordringer med kryss til E6 og kollektiv.</p> <p><u>Kryssløsning E6 og kollektivholdeplass</u> Vedlagte tegning (LAY_B103) skal som utgangspunkt legges til grunn når det gjelder utforming av kryss til E6, kollektiv og øvrige trafikale løsninger. Statens vegvesen er imidlertid i dialog med Troms fylkeskommune når det gjelder plassering og utforming av kollektivholdeplass. I samarbeid med fylkeskommunen ser vi på alternativer som kan gi en mer effektiv kollektivtransport, samtidig som trafikksikkerheten er ivarettatt.</p> <p><u>Utgangspunktet</u> for Statens vegvesen er at vi ikke vil godta holdeplass som innebærer kryssing over E6 av myke trafikanter. Vi ber om at den endelige avklaringer fra Statens vegvesen og Troms fylkeskommune foreligger før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p><u>Medvirkning</u> Varsel om oppstart gir begrenset om arealbruk, trafikale løsninger mv., og det tas forbehold mot flere innspill til planen fra Statens vegvesen. Vi ber om møte med Målselv kommune for å gå gjennom planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Dette er spesielt viktig sett i lys av de trafikale utfordringer i området.</p> <p>Statens vegvesen ønsker lykke til i det videre planarbeidet!</p>	
Troms Fylkeskommune		<p>Samferdsel Forholdene for regionbusstilbudet i området er ikke avklart. Rustahøgda er et viktig målpunkt for regionbusstilbudet, og passasjergrunnlaget her vil øke fremover. Prinsipielt må man unngå</p>	

		<p>at regionbussen må ta «avstikkere» fra hovedvegen for å ta opp passasjerer. Dette virker veldig negativt på passasjerene som sitter i bussen, og med flere avstikkere langs ruten vil det påføre større driftskostnader og påføre passasjerene en betydelig lengre reisetid. Samtidig er det klart at trafikksikkerheten må prioriteres. I den videre planarbeidet er det viktig å utrede optimale forhold for regionbuss og sikker tilgjengelighet for passasjerene på Rustahøgda, i et samarbeid mellom Statens vegvesen, kommunen og Troms fylkeskommune.</p> <p>Dagens situasjon/eksisterende regulering innebærer i hovedsak rammer for en løsning som vil fungere for skoleskyss og avvikling av skolebusstrafikken.</p> <p>UU Vi forutsetter at planens løsninger tilrettelegger for universell utforming av både samferdselstiltak, uteområder og bygg jfr. gjeldende lovverk.</p> <p>Kulturminner Det er ikke påvist automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Vi minner imidlertid om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt, jfr. Lov om kulturminner av 1978, § 8, som sier at arbeidet skal stoppes og kulturvernmyndighetene varsles, dersom det under arbeidet likevel blir oppdaget gjenstander eller andre spor etter tidligere menneskelig aktivitet. Vi ber om at dette tas med i planens dokumenter.</p> <p>Ny reguleringsplanveileder Kommunal- og moderniseringsdepartementet publiserte nylig en komplett ny reguleringsplanveileder. Her ligger også bl.a. en lenke til nasjonal mal for reguleringsbestemmelser som kan være nyttig. Vi viser videre til kapittel 6 i veilederen som omhandler reguleringsbestemmelser. I kap 6.2 er de bl.a. tydelige på at lovbestemte krav ikke skal tas inn i bestemmelsene. Lovbestemte krav i planbestemmelsene er unødvendig og gir</p>	<p>Universell utforming er beskrevet i planbeskrivelsen. I bestemmelsene er det under fellesbestemmelser krav til at alle nye tiltak skal tilfredsstillere kravene til UU.</p> <p>Kulturminner og aktsomhetsplikten er tatt med i planbestemmelsene kapittel 3.3.</p>
--	--	--	---



		inntrykk av at planen styrer noe den ikke gjør. Relevante lovkrav bør omtales i planbeskrivelsen.	
139 Luftving og Avinor		<p>Planområdet ligger ca. 870 – 1800 meter sørvest for landingsterskel til bane 10 (fra vest) ved Bardufoss flystasjon/flyplass, vist med lysblå farge på kartskissen nedenfor. Hele planområdet ligger innenfor horisontalflaten på kote 121,9 moh. Med terrenghøyder innenfor planområdet på kote 128 – 195 moh, bryter terrenget innenfor hele planområdet horisontalflaten.</p> <p>Det ligger i dag en stor idrettshall innenfor planområdet som er ca. 23 meter høy, og bryter horisontalflaten med 39,5 meter. Ifølge Avinor må det søkes om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet hvis det skal etableres nye hinder. Nye hinder kan aksepteres hvis de ligger i skjul av andre eksisterende hinder eller hvis en risikoanalyse viser at det/de nye hindrene ikke påvirker flysikkerheten i nevneverdig grad.</p> <p>Det må også gjøres en vurdering mot BRA-kravene for flynavigasjonsanleggene, både for ny bebyggelse og bruk av byggekraner innenfor planområdet. Nye bygg i dette området vil ikke påvirke turbulensforholdene i nevneverdig grad da terrenget sør og vest for planområdet i seg selv er så dominerende. Men hvis det skal tillates etablert høye bygg i området bør de turbulensvurderes.</p>	Krav til søknad om forhåndsgodkjenning er lagt til i planbestemmelsene 3.2.7.