

Til naboer, berørte parter,
offentlige og private høringsinstanser,
(se vedlagt adresseliste)

Deres ref.:

Vår ref.:
5418202102/Varselbrev_planoppstart.docx

Dato:
2021-12-30

Varsel om planoppstart av detaljreguleringsplan for Synergiparken i Målselv kommune

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-9 varsles det, på vegne av Synergiparken AS, oppstart av arbeid med detaljregulering for planid 5418202102 Synergiparken. Fjellfrosk AS er engasjert til å utføre planarbeidet. Planområdet er på ca. 143 daa og ligger ved like sør for Finnsund boligfelt, ca. 1500 m sør for tettstedet Heggelia.



Figur 1 Omriss planavgrensning

Planområdet er regulert til offentlig formål (skolebygg) og friområde. Planområdet (jf. gul linje i figur ovenfor) omfatter gnr. 52 bnr.8-9, 14, 55, 66, 68, 71, 127.

Hensikten med planarbeidet

Etter at Troms og Finnmark fylkeskommune solgte ovennevnte eiendommer er det ikke lenger behov for å beholde arealene til regulert formål, offentlig formål. Tiltakshaver har søkt om, og fått innvilget midlertidig dispensasjon for å omdanne området til nye nærings- og boligformål. Areal satt av i gjeldende reguleringsplan til offentlig friområde vil opprettholdes i ny reguleringsplan. Reguleringsplanen vil føre til en transformasjon av planområdet til kombinerte næringsformål i innenfor delområder, samt utvikling av nytt boligområde mot sør. Området vil utgjøre en bydel innen tettstedet Heggelia og Bardufoss byområde.

Forholdet til gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel

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.

Reguleringsplan

Det er reguleringsplan for Heggelia – Bardu grense plan-id 19240031, av 09.01.1976. 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 2 Utsnitt gjeldende reguleringsplan

Pågående planarbeid

En kjenner ikke til annet pågående planarbeid i eller i nærheten av planområdet.

Innhold i planforslaget

Planlagt bebyggelse og anlegg

Planområdet inneholder i dag en bygningsmasse på ca 22 000 m² BTA i form av skolebygg for videregående opplærings innen yrkes – og allmennfaglige studieretninger samt voksenopplæring med tilhørende administrative funksjoner. Det er også bygd internat med hybelbygg og enkelte boliger i planområdet. Det er forutsatt at bygningene, etter nødvendig oppgradering, fortsatt brukes som næringsbygg innen yrkesområder de opprinnelig er bygd for. I tillegg er det ønskelig å åpne for nye næringer og nybygg. Arealene har også vært brukt til beboelse og det er ønskelig å videreutvikle sørlig del av planområdet til et attraktivt bomiljø med urbane kvaliteter. Nærhet mellom bolig og arbeidsplasser innenfor planområdet vil være en miljømessig og bærekraftig utnyttning av planområdet. Reguleringsplanen må derfor ta nødvendige hensyn i avveiningen mellom arealer for næringskombinasjoner og hensyn til et godt bomiljø, herunder støy og støv, universell utforming, trafikk innenfor og inn på E6, samt vurdering av byggegrunn med henblikk på mulig kvikkleire. Vurdering av dagens tekniske infrastruktur og kapasitet skal vurderes opp mot framtidige behov i samarbeid med Målselv kommune.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Maks utnyttingsgrad %-BYA i de forskjellige feltene tenkes satt 35% for boligområder og inntil 70% for næringsområder. Byggehøyder skal tilpasse seg dagens bebyggelse 12 m/13 m (4 etasjer) over kote 76 m.o.h. Endelig fastsetting av byggehøyder og utbyggingsvolum for de enkelte delområdene utarbeides i reguleringsplanen.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vil bli lagt opp til å gjøre området attraktivt for flere næringer som samlet kan utgjøre en næringsklynge og trekke vekslere på hverandre kompetanse og produkter. I henhold til gjeldende reguleringsplan er det avsatt

friområde/vegetasjonssone omkring planområdet som fungerer som buffersone mot boligområdet i nord. Innenfor planområdet er det opparbeidet grøntstruktur som gir attraktive uterom.

For å utvikle et kreativt miljø vil det legges vekt på å skape en møteplass, f.eks. gjennom framtidig gjenbruk av internat og kantine. Ved å utvikle et godt bomiljø nær en større samling av arbeidsplasser vil miljøavtrykket også bli lavt. Friområdet rundt bebyggelsen vil være med å styrke attraktiviteten for både næringsliv og beboere. Området ligger også i kort avstand (1,5 km) fra sentrum av Heggelia og fra forsvarstidlige aktiviteter her og ved Bardufoss flyplass. Samlet vil planområdet kunne bidra til å styrke byområdet Bardufoss. Planområdet har derfor fått navnet Synergiparken.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg fastsetter hvilke kriterier som skal legges til grunn for om konsekvensutredning skal gjennomføres. Tiltaket er vurdert å komme inn under forskriftens § 6, bokstav b. vedlegg I pkt 24:

«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²».

Vedlegg I stiller også krav om *planprogram*.

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.

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

Planprosess og medvirkning

Dette brevet med varsel om planoppstart oversendes berørte parter og interesser samt offentlige instanser slik at de som ønsker det kan komme med innspill til oppstart av planarbeidet.

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.

Neste mulighet til å komme med innspill vil være når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det offentlige ettersynet vil bli varslet ved brev og ved kunngjøring på kommunens nettsider og i avisa Nye Troms. Øvrige varslingsmateriale, herunder planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, vurdering av krav til konsekvensutredning m.m. samt planprogram, kan ses/lastes ned fra Målselv kommunes hjemmeside: <https://www.malselv.kommune.no/>

Eventuelle innspill til varsel om planoppstart av detaljreguleringsplanarbeidet og planprogram skal sendes skriftlig til Fjellfrosk AS v/ Arne Rydningen, Wannys Woldstadsveg 129, 9013 Tromsø eller på epost: arne.rydningen2@gmail.com innen 18.02.2022.

Med vennlig hilsen



Arne Rydningen
Daglig leder
Fjellfrosk AS