

Planinitiativ oppdatert – Troms Fryseterminal PLID 1981 (Solstrand) gnr./bnr. 18/421 og 18/23.

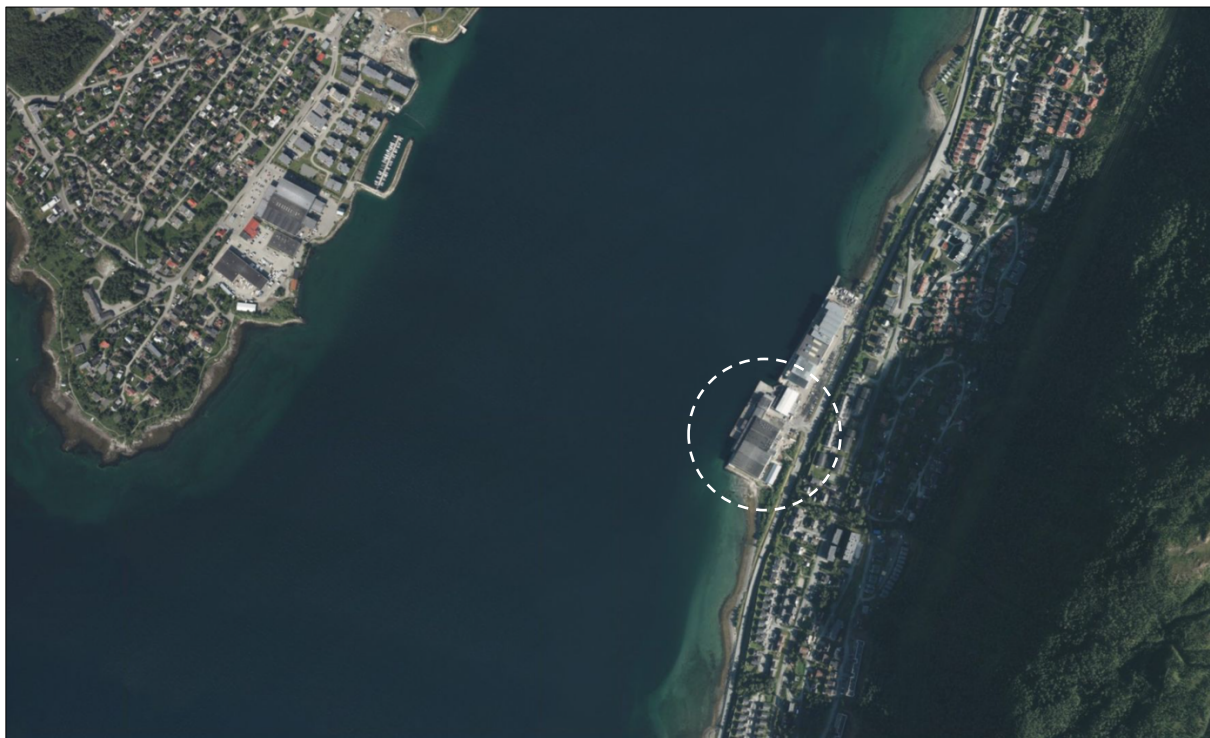
Oslo/Tromsø 04.06.2024

På vegne av forslagstiller og tiltakshaver, Troms Fryseterminal, oversendes oppdatert planinitiativ for detaljregulering av overstående eiendommer i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Pbl. (2018). Planinitiativet skal avklare rammer og prosess for privat detaljregulering, jfr. Pbl §12-3. Forslagstiller anmoder med dette om å bli innkalt til formelt oppstartsmøte for videre planprosess for utvikling av området.

1. Planprosess – forutgående prosess

Innspill til KPA (2023-2034)

I forkant av kommende planforslag har forslagsstiller levert et innspill til KPA (2023-2034) med forslag om en utvidelse av eksisterende areal avsatt til næringsvirksomhet. Arealinnspillet er konsekvensutredet og anbefales medtatt i høringsforslaget (KPA 2023-2034). Forslagsstillers innledende planer for området er kommentert og anses å være i tråd med kommuneplanens intensjon om utvikling av næringsareal. Rammer og planfaglige temaer reflektert i høringsforslag og gjeldende reguleringsplan legges til grunn for planinitiativet og den videre planprosessen.



III.1. Flyfoto med planområdet indikert med hvit stiplet sirkel.



18	Fryseterminal fastlandet	Privat	18/ 421 og 23	Farled/ friområde/ bebyggelse og anlegg	Nærings- bebyggelse	Endret arealformål til næringsvirksomhet anbefales. Tiltaket er i tråd med intensjon om å utvikle eksisterende og nye næringsareal med henblikk på sambruk, samlokalisering, god arealutnyttelse og redusert transportbehov. Problemstillinger knytte til fare for oversvømmelse ved snøsmelting og ekstremvær, samt overvannshåndtering må ivaretas.	
----	-----------------------------	--------	------------------	--	------------------------	---	--

II.2. Utsnitt av Kommuneplanens arealdel 2023-2034 (plan til høring).

Informasjonsmøte 09.02.2024

Informasjonsmøte ble avholdt 09.02.2024 mellom Seksjon for Byutvikling, Forslagsstiller og Plankonsulent. Planinitiativet ble presentert av forslagsstiller, spørsmål ble gjennomgått og veien videre ble diskutert. Momentene som ble trukket frem fra Byplan er innarbeidet og kommentert i oppdatert planinitiativ.

- Illustrasjonsprosjektet, som skal legges til grunn for planforslaget er videreutviklet for bedre å kunne vise hva som forventes etablert innenfor planområdet.
- Omfang og innhold av planforslagets kommende delutredninger og planfaglige temaer er ytterligere beskrevet.
- Plantiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning.
- Det er gjort vurderinger opp mot gjeldende plan 1317
- Det er også gjort vurderinger opp mot rekkefølgekrav i plan 1486 og 1785.
- Beskrivelsen av planlagte tiltak og funksjoner innenfor planområdet er oppdatert, basert på det som foreligger av konkrete planer.2. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk

2.1 Kommuneplanens arealdel (2017-2026)

Deler av planområdet (eiendom 18/421) er i kommuneplanens arealdel avsatt til Næringsvirksomhet.

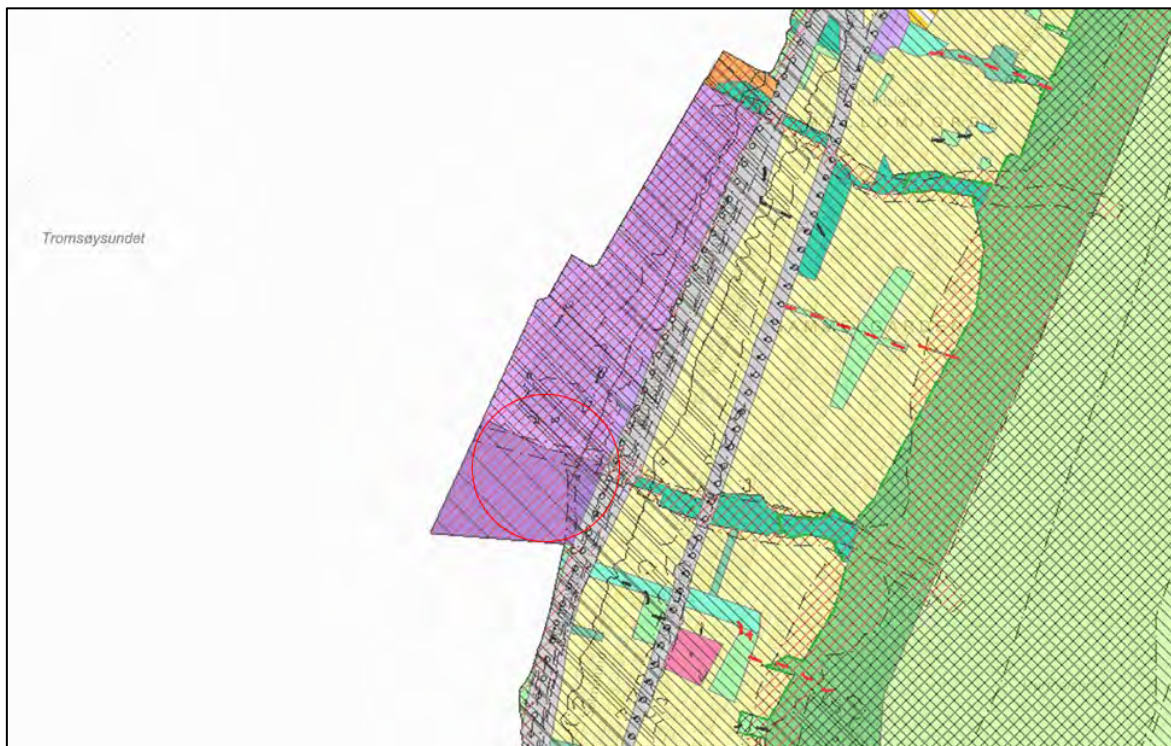


III.3. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel med utviklingsområdet indikert med rød sirkel.



2.2 Kommuneplanens arealdel 2023-2034 (plan til høring)

I høringsforslaget (kommuneplanens arealdel 2023-2034) er også eiendom 18/23 avsatt til Næringsvirksomhet.

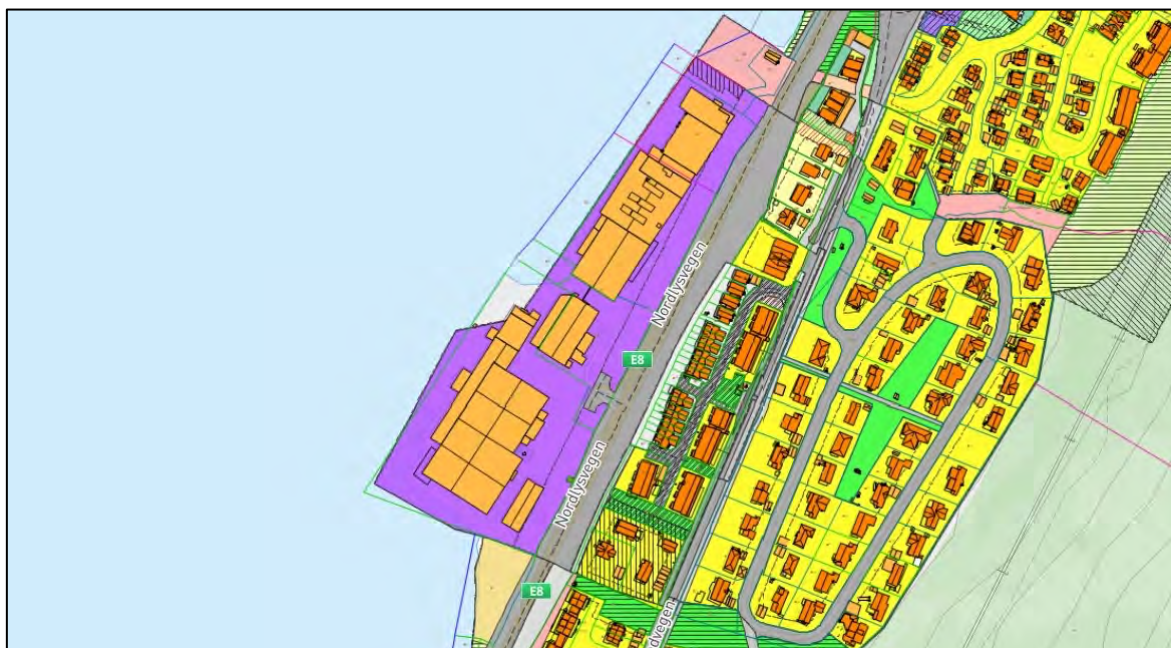


Ill.4. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2023-2034 (plan til høring. Kilde: Tromsø kommunes karttjenester.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner:

2.3.1 Reguleringsplan Solstrand A/S Industri- og boligområde, PlanID 1317 (1996)

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til «Industri». Planinitiativet og den planlagte utviklingen er vurdert opp gjeldende plan i avsnitt 4.



Ill.5. Utsnitt fra Reguleringsplan Solstrand A/S Industri- og boligområde, PLID 1317.



2.3.2 Reguleringsplan Småbåthavn Hansvoll og Normannsgården, PlanID 1426 og 1785

Rekkefølgekravene til overnevnte planer ble i informasjonsmøtet trukket frem som mulige relevante forhold. Dette dreier seg i stor grad om ovennevnte planers tilknytning til E8 og krav om fremtidige rundkjøring.

Innledningsvis vurderes ikke disse planene som direkte relevante for foreliggende utviklingsplaner for Troms Fryseterminal. Trafikkutredningen vil beregne økt belastning på særlig planområdet kryssløsning fra E8. Det vurderes innledningsvis at plantiltaket ikke vil medføre en trafikkbelastning som vil kunne påvirke overnevnte planer. En full realisering av både småbåthavn og boliger med påfølgende etablering av rundkjøring som betjener disse, vil kun forbedre trafikkavviklingen til og fra E8.

Det forventes at merknader og dialog med Statens vegvesen vil konkludere og følge opp disse forholdene.



Ill. 6. Reguleringsplanene 1486 og 1785.

3. Kort presentasjon av prosjektet/ planidéen

Bakgrunn for planprosessen

3.1 Utfylling i sjø:

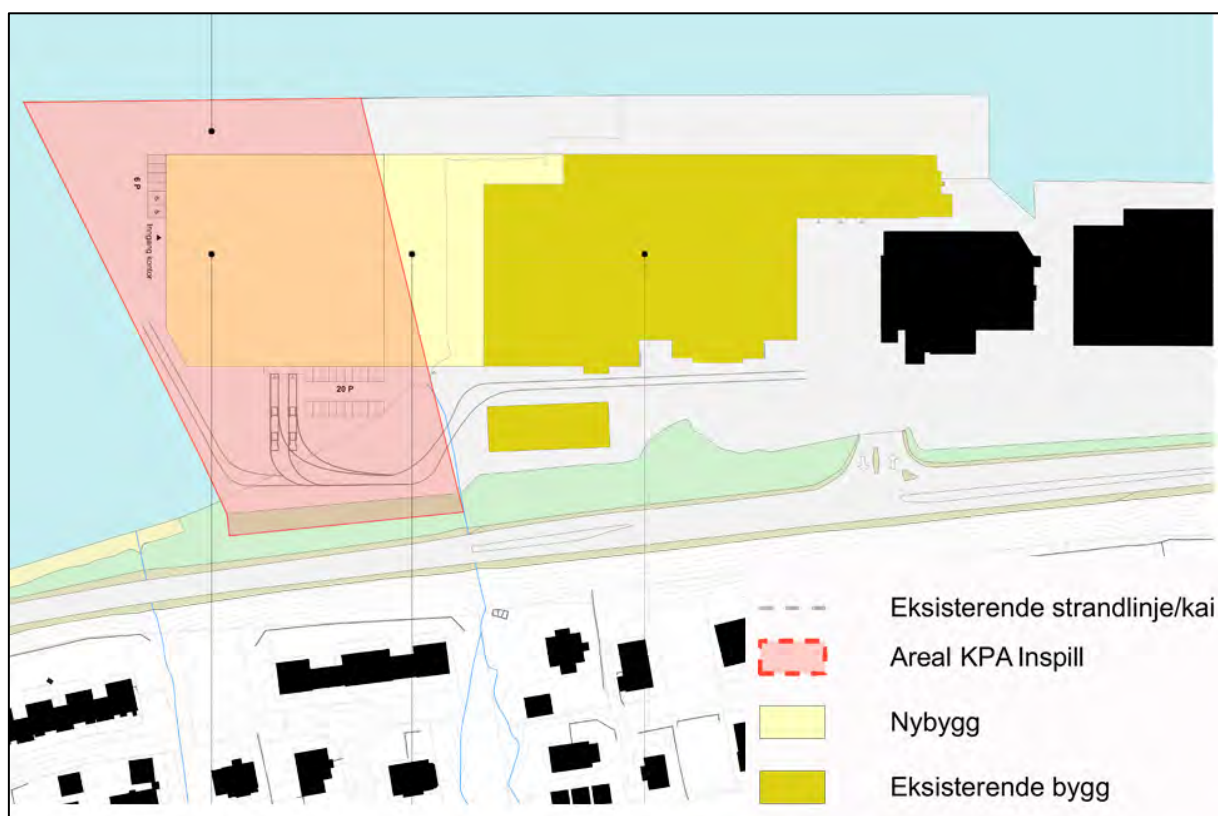
Planlagt tiltak legger til grunn en utfylling i sjø tilsvarende ca. 12-1300m². Tiltaket forutsetter også en utvidelse av eksisterende kai. En utvidelse i linje med eksisterende kai er også grunnlaget for endring av arealformål i høringsforslaget til ny kommuneplan.



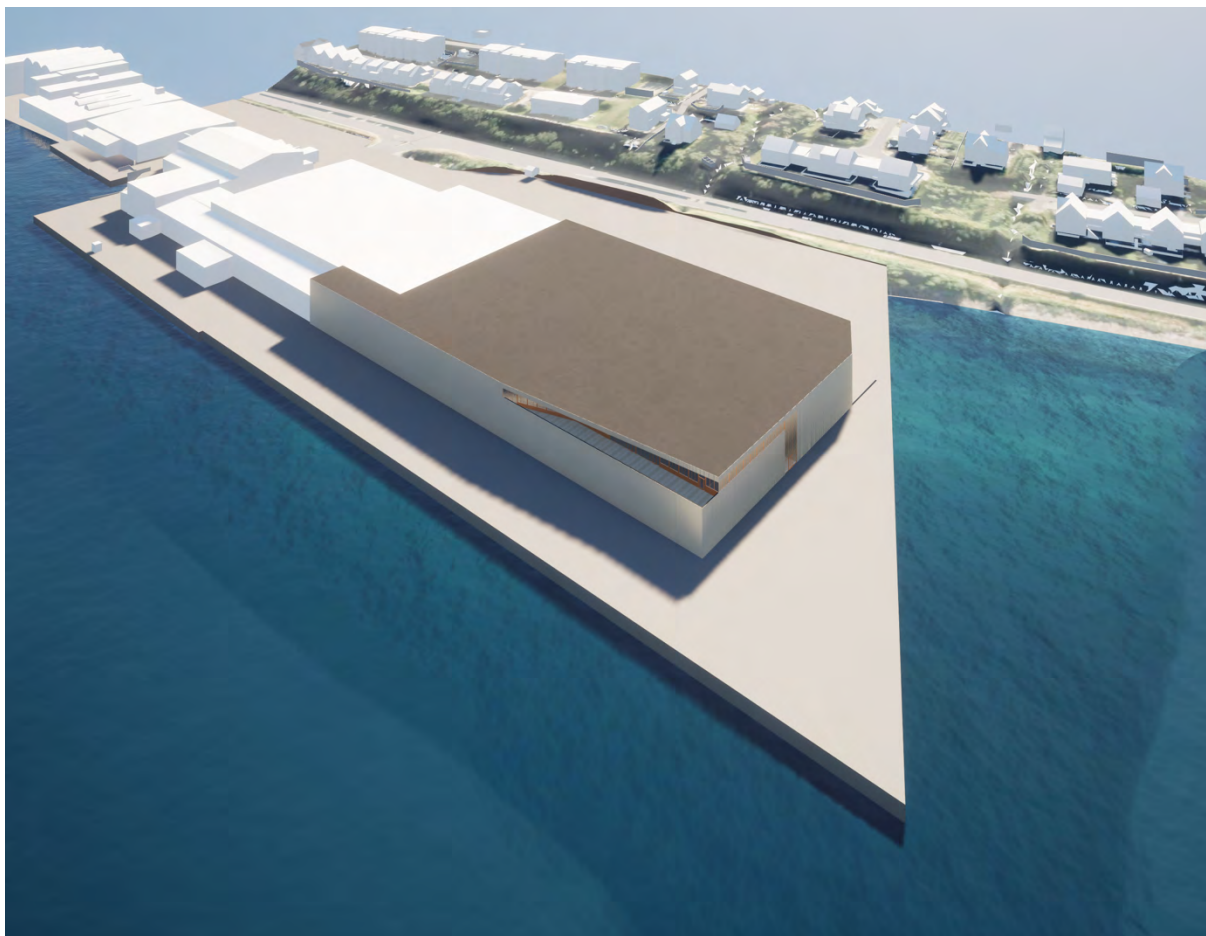
Konsekvenser av kommende utfylling vil utredes i egen fagutredning. Denne utredningen vil ta utgangspunkt i innledende overordnet konsekvensutredning i forslag til ny kommuneplan.

3.2 Ny bebyggelse:

Det planlagte tiltaket, som legges til grunn for detaljreguleringen, består av en utvidelse av eksisterende fryselager samt oppføring av et nytt terminal-/lagerbygg. Utvidelse av fryselager vil utgjøre ca. 2500 m². Nytt terminal-/lagerbygg utgjør ca. 5000 m². Deler av utvidelsen av eksisterende fryselager (ca. 2000 m²) vil kunne bygges på eiendom 18/421. Resterende bygningsvolum (ca. 500 m²) og oppføring av terminal-/lagerbygg forutsetter formålsendring av og utfylling på eiendom 18/23. Den samlede utbyggingen vil altså utgjøre ca. 7500 m², med inntil 5000 m² avsatt til parkering, manøvrering og generelle utomhusarealer tilknyttet virksomheten.

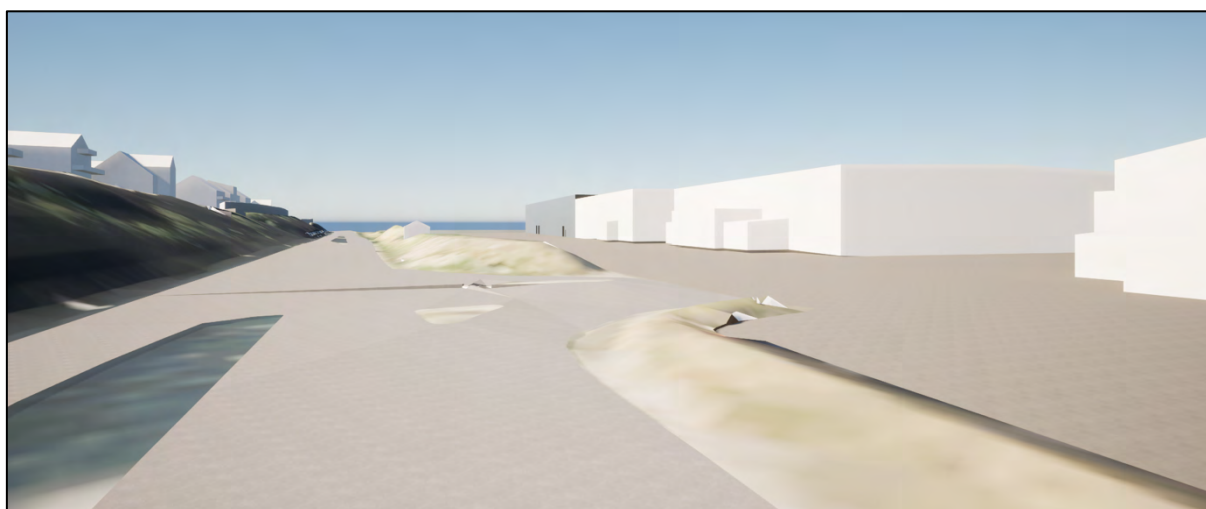


Ill. 7. Skisse til situasjonsplan med størrelser.



Ill.8. Innledende volumstudie sett i fugleperspektiv fra sjøen og sør-vest.

Den nye godsterminalen forventes å ha en byggehøyde på inntil 12 meter. Byggehøyden tilsvarer maksimale byggehøyder innenfor næringsområdet ellers, dette med referanse til eksempelvis Biltrend rett nord for planområdet. Den nye terminalen vil, foruten å inneholde tilstrekkelige arealer og byggehøyde for en moderne lagerfunksjon, også inneholde kontor- og administrasjonsarealer for hele anlegget.



Ill. 9. Innledende volumstudie sett fra nord langs E8



Ill. 10. Innledende volumstudie sett fra sør-vest og sjøen.



Ill. 11.. Innledende skisse av fasadeoppriss mot øst.

3.3 Adkomst:

Adkomst fra sjø forutsetter en utvidelse av eksisterende kai sørover. Utvidelsen er tenkt i linje med eksisterende kai i hele lengden av eiendom 18/23. Troms Fryseterterminal er allerede et godkjent ISPS (International Ship and Port Facility Security Code)- område. Det legges til grunn at ny kai og terminal vil bli en naturlig utvidelse av ISPS-området. Det fotusettes i den forbindelse en dialog med Kystverket. Adkomst fra vei er planlagt opprettholdt fra eksisterende avkjørsel og kjørebane på østsiden av eksisterende bebyggelse. Kjørebanen forlenges sørover for å gi tilgang til nytt terminalbygg.



Ill. 12. Innledende volumstudie sett fra sør langs E8

Det forventes en begrenset økning i trafikkproduksjon inn og ut av området ved realisering av hele plantiltaket. Innledende vurdering tilsier en økning av ÅDT på ca. 40, hvor av rundt 20% består av vogntog/semi-trailer og skapbiler. Det vil anlegges ladestasjoner for varebiler/trucker. Innledende vurderinger konkluderer med en positiv ringvirkning for deler av Tromsø by-logistikk, forankret i det faktum at vogntog ikke vil ha behov for å kjøre inn i sentrum og videre til Breivika.

Forholdene forventes utredet, konkludert og forankret i endelig planmateriale gjennom trafikkutredningen.

Plantiltaket og dermed planforslaget representerer oppsummert en utvidelse av dagens virksomhet med fryseterminal og mottak som hovedfunksjon kombinert med tilhørende logistikk og generell maritim virksomhet og enkel supply-virksomhet mot fiskebåter og brukere av anlegget.



Ill. 13. Innledende volumstudie og fasadeopprikk sett fra sør

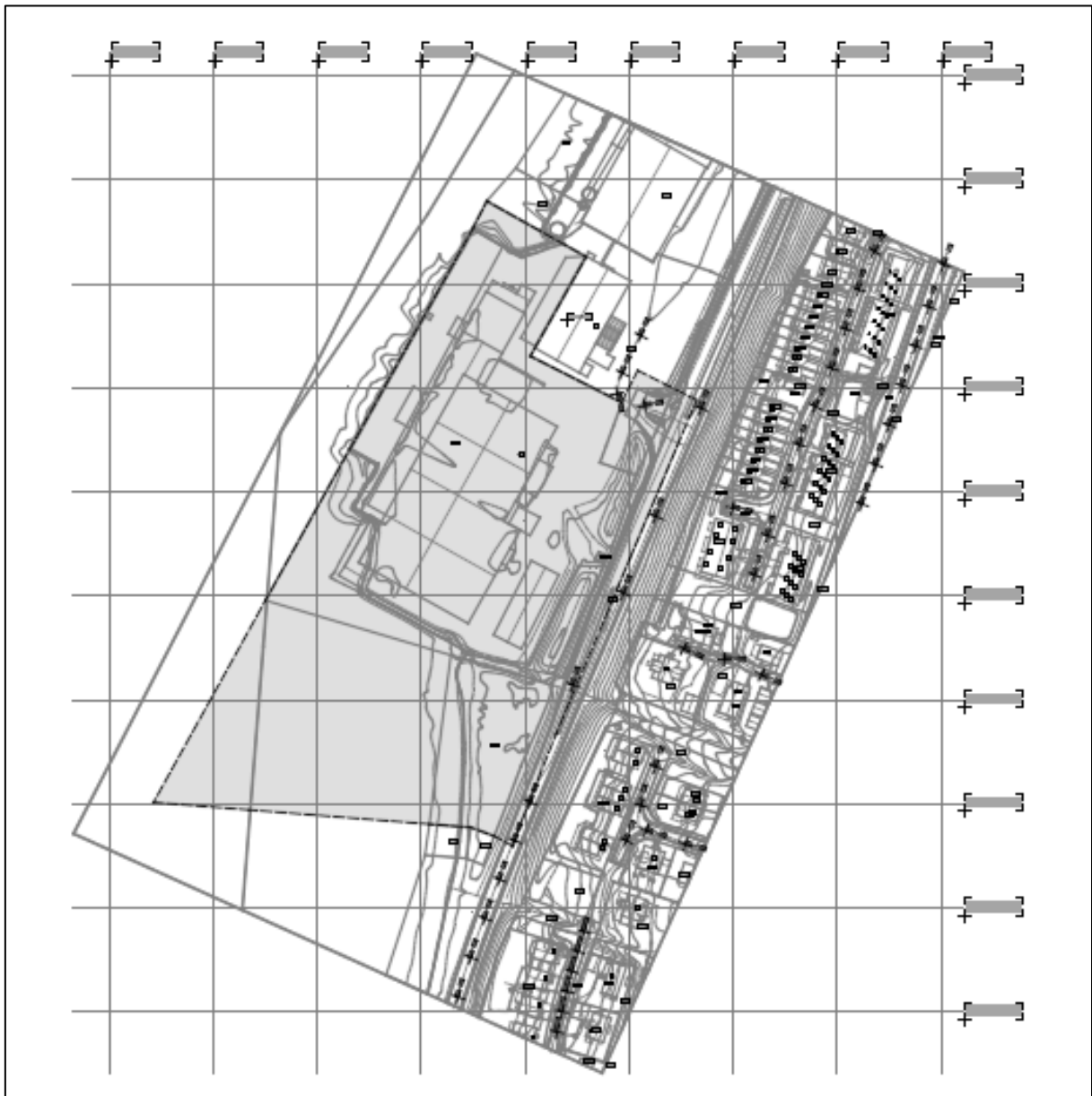


Ill. 14. Dagens situasjon.



4. Foreslått plangrense

Med utgangspunkt i overstående foreslås det sette en plangrense som omfatter forslagstilleres eiendommer inkludert utfyllingsområde fra forslag til ny kommuneplan samt E8 til senterlinje vei og avkjørsel med litt ekstra bufferområde for denne.



Ill. 15. Foreslått plangrense.

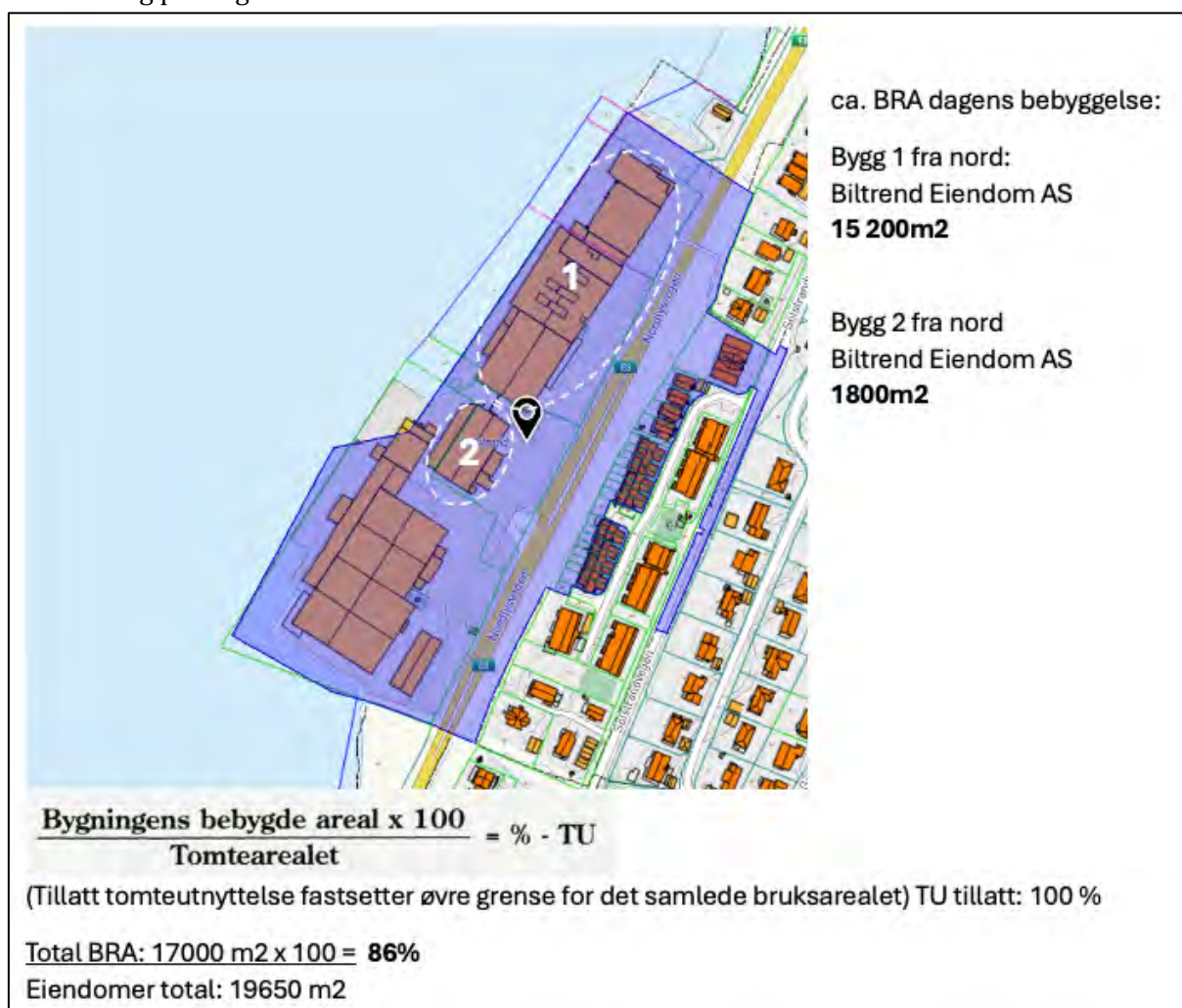
Det ble i informasjonsmøtet bedt om en vurdering fra forslagstiller om også resterende del av industriområdet i gjeldende plan, 1317, var hensiktsmessig å medta i plangrensen. Innledende vurderinger konkluderer med at det ikke synes hensiktsmessig å medta industriarealer nord for forslagstillers eiendom.

- Forslagstiller kjenner ikke til at det forlegger konkrete planer for transformasjon eller utvikling på disse allerede bebyggelse eiendommene.



- Eiendommene er videre i stor grad bygget ut så langt gjeldende regulering hjemler. Det er beregnet at det kun gjenstår ca. 2500 kvm BRA på gjeldende regulering.
- Dagens bebyggelse ligger helt inntil byggegrense mot vei.
- Planens høydebegrensning synes også å være utnyttet til det fulle.
- I dagens regulering vil uansett det største «restarealet» ligge på forslagstillers eiendom.

Oppsummert vurderes det at ytterligere utvikling nord for plantiltaket vil utløse behov for en ny reguleringsplan da gjeldende regulering kun kan åpne for mindre tilbygg eller økt BRA i større haller. Da det heller ikke foreligger kjente planer for utvikling på disse eiendommene synes det lite hensiktsmessig å medta disse arealene i en ny detaljreguleringsplan som er direkte tilknyttet konkrete og planlagte tiltak.



Ill. 16. Enkel vurdering og plananalyse av resterende arealer innenfor PLID 1317

Endelig plangrense forventes satt i samarbeid og dialog med kommunen i oppstartsmøtet. Forslagstiller ber om at grensesnittet mellom plangrense og rekkefølgekrav samt eventuelle andre nødvendige/ønskete arealmessige avklaringer også behandles i oppstartsmøtet.



5. Medvirkningsprosesser

Medvirkning i plansaker følger av § 5.1 og 5.2 i Plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning.

Byplan anbefaler om å ha særlig og dialog med omkringliggende grunneiere angående både planene og historikken rundt rettighetene på eiendommene.

Forslagstiller ber om en vurdering fra kommunens side om et ytterligere naboskapsmøte eller et annet arrangement vil være ønskelig i denne plansaken, samt en dialog på hvordan en slik eventuell utvidet medvirkningsprosess bør gjennomføres.

I et slikt naboskapsmøte vil tiltakets utseende være av stor betydning grunnet volum og eksponering i området. Det vil derfor utarbeides nye illustrasjoner slik at de som blir eksponert for tiltaket kan få en realistisk fremstilling av fremtidig situasjon. Byggehøyden tilsier innledningsvis at plantiltaket i sin fulle utstrekning ikke vil medføre forringelse av sol-skyggeforhold for boliger på den andre siden av veien. Det er også en høydeforskjell her som vil innvirke positivt på omfanget av eventuell forringet utsikt mot sjøen.

6. Konsekvensutredning

Ansvarlig myndighet, i dette tilfelle kommunens planmyndighet, skal etter § 11 i Forskrift om konsekvensutredninger, ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn." For reguleringsplaner skal dette skje før varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Etter forskriften § 1 og § 4 skal forslagstiller selv vurdere om planen faller inn under forskriftens saklige virkeområde (§ 1) eller omfattes av § 6, § 7 og § 8.

Forslagstillers vurdering av krav til KU

Detaljreguleringen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6 a) - c). Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I, og da særlig punkt 24*

Detaljreguleringen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger § 7 a)-b). Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg II.

Det er gjort en vurdering om næringsbyggets størrelse og høyde kan utløse krav om konsekvensutredning etter vedlegg II i forskriften. Basert på foreliggende illustrasjonsprosjekt, som nå har redusert høyden til 12 meter, er det vurdert at detaljreguleringen ikke vil falle inn under forskrift om konsekvensutredninger etter § 8 a)-b). Planen inneholder heller ikke tiltak nevnt i vedlegg II.

Videre er det vurdert om tiltaket kan berøre krav om KU jf. § 10 b) grunnet planforslagets foreslåtte utfylling i sjø og nedbygging av naturlig fjære og naturmangfold. Planforslaget og



planlagt tiltak er vurdert å ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og faller dermed heller ikke inn under kriteriene for § 10 i forskrift om konsekvensutredninger.

Forslagsstiller vurderer det dithen at behandling av planfaglige tema, avklart i avholdt informasjonsmøte, kommende oppstartsmøte, ROS-analyse samt eventuelle delutredninger, vil være tilstrekkelig som relevant beslutningsgrunnlag for planlagte tiltak og detaljreguleringsplanen.

*Det ble i informasjonsmøtet nevnt at en bestemmelse om å ikke medta tenkte plan i beregning av utnyttelsesgrad ville kunne åpne opp for en fremtidig situasjon som likefullt kan romme nytt areal som overstiger 15 000kvm BRA. Dette er vurdert som en «ikke-problemstilling», da en eventuell ombygging av haller med høy takhøyde til eksempelvis mesanin-etasjer eller fulle etasjer da vil måtte inngå i beregningsgrunnlaget.

7. Vurderings- og beslutningsrelevante tema

7.1 Særskilte delutredninger/fagnotat

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSBs mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet kan det erfaringsmessig komme krav om ytterligere tematiske faglige delutredninger.

Tematiske delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg og oppsummeres og konkluderes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i disse.

Under følger forslagstillers innledende overordnede vurderinger på sentrale særskilte utredninger. Forslagsstiller ber om en tilbakemelding og avklaring på temaenes behandling i den videre planprosessen.

Særskilt delutredning	Forslagstillers vurdering
<i>Grunnforhold – geoteknikk på land</i>	Geoteknisk vurdering er obligatorisk og forventes utført i forbindelse med planarbeidet.
<i>Grunnforhold – geoteknikk utfylling i sjø</i>	Vurdering av geotekniske konsekvenser ved utfylling i sjø vil utføres som del av planarbeidet. Utredningen vil gi et nytt og bredt kunnskapsgrunnlag for konsekvenser av utfyllingen, slik at planforslaget blir tilstrekkelig belyst og med det inneholde et forsvarlig beslutningsgrunnlag på reguleringsplannivå.
<i>Naturmangfold - utfylling</i>	Det legges til grunn at utredning for utfylling i sjø også vil særskilt utrede eventuelle konsekvenser av selve utfylling for det maritimt naturmangfold innenfor og tilgrensende planområdet.
<i>Ras, flom og skredfare</i>	Planområdet ligger i registrert potensielt flomfareområde, jord- og flomskred aktsomhetsområde og utløpsområde snøskred. Forholdene forventes avklart og løst i geoteknisk utredning.



<i>Trafikkutredning</i>	Det anses som nødvendig å få utarbeidet en trafikkutredning/trafikknotat i forbindelse med plan og plantiltak. Behov og innhold forventes belyst i oppstartsmøtet med påfølgende innspill fra relevante sektormyndigheter etter varsel om oppstart. Trafikkutredningen vil vurdere konsekvenser av økt trafikkproduksjon, særlig knyttet til kapasiteten på avkjørsel til og fra E8. Trafikksikkerhet og generell mobilitet for myke trafikanter til og fra planområdet inkludert kollektivdekning vil også belyses og vurderes i utredningen.
<i>Støyutredning</i>	Med utgangspunkt i støysonekart i kommeplanen ligger planområdet innenfor gul og delvis i rød støysone. Det vurderes innledningsvis nødvendig å utarbeide en enkel støyutredning for plantiltaket. Behovet og innhold avklares i oppstartsmøtet. Det forventes dog ikke store økninger fra dagens støynivå og støysituasjon for tilgrensende områder.
<i>Vindutredning</i>	Eventuelt behov vil avklares i oppstartsmøte, men det vurderes innledningsvis at dette ikke vil være relevant.
<i>Arkeologiske undersøkelser</i>	Det er registrert to fredede kulturminner (bolighus/eiendom) nærmere enn 100 m fra planområdet (Kulturminnesøk/Askeladden). Disse er plassert i boligområdet på oversiden av veien, og vil derfor ikke påvirkes direkte av plantiltaket. Sektormyndighet kan imidlertid kreve å foreta befarings og foreta arkeologisk feltarbeid/undersjøisk undersøkelse. Eventuelle forhåndsmerknader fra sektormyndighet vil avklare dette.
<i>Rammeplan/føringer for vann-avløp og overvannshåndtering</i>	Rammeplan VAO er del av det obligatoriske planmaterialet i Tromsø kommune. Dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser i planforslagets reguleringsbestemmelser vil sikre forholdene og definere grensesnittet mellom plan, byggesak og utbyggingsfaser. Overvannshåndtering og Durmålselva vil vektlegges som del av VAO rammeplanen. Det vil føres dialog med seksjon for VA tilknyttet innhold og omfang av VAO-rammeplanen med omforente bestemmelser tilpasset kommunens mal.
<i>Rammeplan for OSG</i>	Rammeplan OSG er i utgangspunktet del av det obligatoriske planmaterialet i Tromsø kommune. Det påregnes en avklaring i oppstartsmøtet om denne utredningen synes relevant, hvis så, hva er de sentrale forhold som ønskes belyst i en slik rammeplan.

7.2 Planfaglige temaer

Foruten overnevnte tematiske planfaglige delutredninger vil planforslaget inneholde vurderinger tilknyttet relevante temaer. Planfaglige temaer er vurdert og kommentert av forslagstiller i tabell under. Forholdene vil beskrives i planens beskrivelse og behandlet ROS-analysen der det er relevant. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-



analysens vurderinger.

Tabellen er ikke uttømmende og forventes justert og supplert i løpet av planprosessen.

Planfaglig tema	Forslagstillers vurdering/kommentar
<i>Avfallshåndtering</i>	Avfallshåndtering innenfor planområdet vil avklares med kommunen/renovasjonsteknisk etat (Remiks) og legges til grunn for planforslaget.
<i>Offentlige og felles trafikkarealer</i>	Rekkefølge- og opparbeidelseskrav tilknyttet eksisterende trafikkarealer og anleggelse av eventuelle nye trafikkarealer forventes å sikres i planens bestemmelser. Oppstartsmøtet og supplerende forhåndsmerknader fra Staten vegvesen (SVV) forventes å avklare disse forholdene ytterligere. SVV vil være en viktig part i prosessen rundt E8.
<i>Parkering</i>	Parkering vil løses på egne tomter i form av private anlegg og/eller fellesløsninger. Parkeringsnorm fra KPA vil legges til grunn.
<i>Privat og/eller felles uteoppholdsareal</i>	Vurdert som ikke relevant..
<i>Tilgjengelighet/Universell utforming</i>	Problematikken følger av teknisk forskrift. I innledende fase av planarbeidet ser ikke forslagsstiller at det vil fremkomme forhold ved planlagt tiltak som krever ekstraordinære tiltak.
<i>Fare for «birdstrike»</i>	Vurdering av fare for birdstrike skal inngå som et tema i ROS-analysen og kommenteres i planbeskrivelsen. Tematikken forventes videre å sikres som en del av planforslagets planbestemmelser. Eventuell merknad fra Avinor forventes å avklare forholdet ytterligere.
<i>Nullvekstmålet</i>	Nullvekstmålet vil vurderes i trafikkutredning og beskrives nærmere i planbeskrivelse. Planforslaget skal sikre at ansatte kan gå, sykle eller ta kollektivtransport til og fra jobb.

8. Fremdrift og prosess

På bakgrunn av overstående anmoder forslagsstiller om å bli innkalt til oppstartsmøte så raskt som mulig.

I oppstartsmøtet er det ønskelig å gjennomgå følgende punkter:

- Avklare prosessuelle og tematiske forhold for detaljreguleringsplanen basert på forslagsstillers beskrivelse av planlagt utvikling og vurdering av dokumentasjonsbehov over.
- En avklaring på avgrensing av planområdet og dermed omfanget av en ny plan.
- Aktuelle rekkefølgekrav.
- Eventuelle tilbakemeldinger fra kommunens interne samorg.møte.
- Vurdering av behovet for et naboskapsmøte



Forslagstiller anbefaler at dette planinitiativet med vedlegg, samt referat fra oppstartsmøtet, følger kunngjøringsbrev til berørte parter og offentlige sektormyndigheter som supplerende bakgrunnsinformasjon og kunnskapsgrunnlag. Dette for å sikre at forhåndsmerknader er mest mulig fullendte så tidlig som mulig i planprosessen. Foreslått prosess anses som å være i tråd med ny forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Pbl. 01.01.2018, § 5.

Forslagstiller ser fram til en god planprosess og signaliserer et ønske om en tett dialog med kommunen, for tidligst mulig samt fortløpende og avklare rammer for den kommende plan- og byggeprosessen.

På vegne av forslagsstiller, Troms Fryseterminal AS,

Med vennlig hilsen,

Christian Falch Kjellsen
Sivilarkitekt, Fagansvarlig Plan
AT arkitektur AS