

TROMS FRYSETERMINAL AS
Postboks 5185
9284 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-23/02091-12

Saksbehandler
Anna Sunnefeldt Nyberg
+47 47765133

Dato
13.11.2024

Oppstartsmøte for plan 1981 detaljregulering Troms Fryseterminal

Etter plan- og bygningsloven § 12-8 er det krav om gjennomføring av oppstartsmøte i plansaker når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv.

Målet med oppstartsmøtet er å etablere en felles forståelse mellom forslagstiller og kommunen om forutsetningene for det videre planarbeidet, og bidra til å redusere faren for at uavklarte eller uforutsette forhold skal vanskeliggjøre eller forsinke den etterfølgende planprosessen. Det skal i møtet avklares premisser for planlegging, medvirkning og prosess. Videre skal forholdet til overordnede planer og retningslinjer, planområdets utstrekning og planens detaljeringsgrad avklares. Partene skal forholde seg til disse forutsetningene i det videre planarbeidet. Referatet er et fundament og en felles referanse for det videre planarbeidet, og skal legges ved planforslaget til offentlig ettersyn.

Det ligger ingen binding for kommunen til senere å vedta et planforslag selv om det i oppstartsmøtet gis aksept for at planprosessen kan starte. Kommunen er ikke bundet av vurderinger i prosessen. Dersom planforslag ikke blir vedtatt kan ikke forslagsstiller kreve kompensasjon for sine utgifter, selv om vedkommende med god grunn kunne ha forhåpninger om dette.

Oppstartsmøtereferatet er ikke uttømmende, det som ikke fremgår av referatet er det ikke tatt stilling til.

REFERAT

Dato	13. november 2024
Tid	10.00-11.30
Sted	Teams
Referent	Anna Sunnefeldt Nyberg
Til stede	<u>Forslagsstiller:</u> - Lars Valdermo - Christian Falch Kjellsen - Linn Rydningen <u>Byplan:</u> - Margareth Sundfør - Anna Sunnefeldt Nyberg - Hanne Barriteau Siiri

1. INFORMASJON	
Adresse	Nordlysvegen 229, 9020 Tromsdalen
Gårds- og bruksnr.	18/421, 18/50, 18/253, 18/23, 18/793, 18/794
Forslagsstiller	Troms Fryseterminal AS
Plankonsulent	AT arkitektur AS
Gebyrkravet sendes til:	Troms Fryseterminal AS
BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET AV 04.06.2024	
Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt planinitiativ)	Det skal utarbeides detaljregulering for utvidelse av Troms Fryseterminal. Tiltak legger opp til en utvidelse av eksisterende kai, fryselager samt oppføring av et nytt terminal-/lagerbygg. Foreslått utvidelse av fryselager er ca. 2500 m². Deler av utvidelsen vil bygges ved eksisterende fryselager/kai. Foreslått nytt terminal-/lagerbygg er ca. 5000 m². Resterende bygningsvolum (ca. 500 m²) og oppføring av terminal-/lagerbygg forutsetter utfylling i sjø på ca. 12000-13000 m², og formålsendring fra «Friluftsområde i vann» og «Område for andre typer bebyggelse og anlegg» til næringsbebyggelse. Utvidelse av eksisterende kai sørover er tenkt i linje med eksisterende kai. Tiltak legger opp til at eksisterende avkjørsel og kjørebane på østsiden av eksisterende bebyggelse opprettholdes. Kjørebanen forlenges sørover for å gi tilgang til nytt terminalbygg. Samlet utbygging vil utgjøre ca. 7500 m², med inntil 5000 m² avsatt til parkering, manøvrering og generelle utomhusarealer.
Arealformål	Hovedformålet det skal legges til rette for
	☐ Boligbebyggelse ☐ Fritidsbebyggelse
	☐ Forretning ☐ Kontor
	☐ Detaljhandel ☐ Offentlig/privat tjenesteyting
	☐ Hotell/overnatting/bevertning ☒ Industri
	☐ Uttak/deponi ☐ Samferdsel
	☐ Tekn. infrastruktur ☐ Akvakultur
	☐ Kombinerte formål ☐ Annet ...

Oversiktskart:**2. PRIVATRETTLIGE FORHOLD****Vurdering:**

Privatrettslig avtale som gjelder bruk av adkomsten via kryss til E8 må være i orden. Det foreligger tinglyst rett til adkomst over naboeiendom 18/50.

Planområdet omfatter naboeiendommene 18/793, 18/794. Ved tiltak over disse eiendommer skal privatrettslig avtale foreligge.

RAMMER OG KRAV: Det må innhentes nødvendige privatrettslige rettigheter (avtaler). Forslagsstiller må framlegge dokumentasjon på at dette er i orden.

Hvis reguleringsplanen berører andre grunneiere, må forslagsstiller vise detaljerte konsekvenser av tiltakene med kart og tekst.

3. OVERORDNET PLAN

3.1 Er planinitiativet i henhold til:	Arealformål i overordna plan:
Kommuneplanens arealdel ☐ Ja ☐ Nei ☒ Delvis ☐ Ikke aktuelt	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, og næringsbebyggelse i gjeldende KPA. Næringsvirksomhet i høringsutkast til KPA, 2023-2034.
Kommunedelplan ☐ Ja ☐ Nei ☐ Delvis ☒ Ikke aktuelt	
Områdeplan ☐ Ja ☐ Nei ☐ Delvis ☒ Ikke aktuelt	
Kystsoneplan ☐ Ja ☒ Nei ☐ Delvis ☐ Ikke aktuelt	Friluftsområde.
Vurdering:	

Ønsket tiltak er i strid med gjeldende KPA og Kystsoneplanen. Tiltaket er imidlertid konsekvensutredet i pågående revisjon av kommuneplanen, og var del av høringen i 2023 uten motforestillinger.

3.2 Aktuelle planer/ strategier det skal tas hensyn til i planarbeidet:

- Plan 1426 Småbåthavn Hansvoll, og 1785 Normannsgården

Plan 1486 Småbåthavn Hansvoll er knyttet til et rekkefølgekrav i boligplanen 1785 og vil kunne påvirke denne planen, avhengig av tiltakets omfang. Dette skal vurderes i trafikkutredning. Følgende bestemmelse står i plan 1486:

«Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bolig nummer 100 innenfor planområdet før rundkjøring på E8 nord for planområdet (plan-id 1486) er opparbeidet.»

3.3 Hensynssoner i aktuelle planer jf. punkt 3.1:

Vurdering:

☐ Sikringssone	Kommentar:
☒ Støysone	Kommentar: H220_24 gul og rød støysone, trafikk
☒ Faresone	Kommentar: H220_24 Flomfare i høringsforslag til KPA 2023-2034
☐ Infrastruktursone	Kommentar:
☐ Båndleggingssone	Kommentar:
☐ Gjennomføringssone	Kommentar:
☐ Kulturminner/kulturmiljø	Kommentar:
☐ Krav om felles planlegging	Kommentar:
☒ Rekkefølgekrav	Kommentar: lfm. med økt trafikk
☐ Videreføring av reguleringsplan	Kommentar:
☐ Særlig angitte hensyn ⁵	Kommentar:

RAMMER OG KRAV:

Planområdet innenfor gul og delvis rød støysone. Støyrapport skal utarbeides.

Planområdet ligger i registrert mulig flomfareområde, jord- og flomskred aktsomhetsområde og utløpsområde snøskred. Geoteknisk utredning skal utarbeides.

Det skal vurderes om tenkt tiltak vil utløse rekkefølgekrav for opparbeidelse av rundkjøring på E8.

4. BERØRTE REGULERINGSPLANER INNENFOR PLANAVGRENSNINGA JF. PUNKT 6.

- Plan 1317, Solstrand AS Industri- og boligområde
- Plan 0562, E-78, Tromsdalen-Solligården

Vurdering:

Rammer: Dette planarbeidet vil ikke oppheve noen tidligere planer, men vil erstatte deler av de nevnte reguleringsplanene.

5. TEMATISKE VURDERINGER OG RAMMER

Generelle rammer:

Forslagsstiller skal for alle tema vurdere om det er nødvendig å fastsette rekkefølgekrav.

5.1 Nullvekstmål¹ og SBAT²

Planforslaget skal sikre at ansatte kan gå, sykle eller ta kollektivtransport til og fra jobb. Det anbefales å beskrive tiltakets belastning i kombinasjon med kollektivtrafikk, og gi god pekepinn på hvordan tiltaket lar seg gjøre i forhold til det.

Reguleringsplanen og påfølgende tiltak skal bidra til kommunens oppnåelse av nullvekst. Det vil si at tiltakets konsekvenser mht. til dette må beskrives realistisk. Eventuelle rekkefølgekrav til infrastrukturtiltak må fremkomme av planforslaget.

5.2 VAO (vann, avløp og overvann), veg og annen offentlig infrastruktur

VAO

Punkter knyttet til vannforsyning og overvannshåndtering forventes utredet særskilt i VAO-rammeplan, sammen med løsninger for overvannshåndtering.

Planområdet omfattes av flom og flomsonevern, fare for marin leire (under + kote 50) og havnivåstigning.

Utløp til Durmålselva skal ivaretas som åpen løsning. Vassdrag skal ikke legges i rør. Det skal lages en flommodellering for Durmålselva for å se hvordan tiltaket påvirker omkringliggende bebyggelse. Tiltak skal ikke forverre situasjonen for nabotomter. Flomveger og lokal overvannshåndtering inklusive løsning for mellomlagring av overvann skal ses i sammenheng med løsning for stormfloern.

Ved utfylling av området skal det legges til grunn en lang levetid for tiltak, og regulering skal ivareta stormflo, bølgepåvirkning og havnivåstigning frem til minimum år 2100. Nytt terrengnivå skal legges på sikker kote for minimum år 2100 og regulering skal vise hvordan det kan sikres ytterligere for fremtiden. KPA-bestemmelser i forhold til stormflo skal følges opp, enten med å heve terreng eller tiltak som hindrer skader ved stormflo. Risikoakseptnivå for aktuelt planområde er kote 4 meter, jmf. høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034. Tiltak for å sikre mot havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal ses i sammenheng med håndtering av overvann.

Tiltak må tilfredsstille brannvanndekning. Det kan være aktuelt å stille vilkår om rekkefølgekrav at overføringsledning mellom Tromsøya og fastlandet er etablert før tiltak i detaljreguleringen kan etableres.

Mudring og utfylling i sjø krever tillatelse etter forurensningsregelverket. Statsforvalter er forurensningsmyndighet. Lokal økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomsten må kartlegges.

Trafikk

Planområdet inkluderer utkjørsel og omfatter derfor deler av E8, og Statens Vegvesen vil være en viktig part i den videre planprosessen. Det skal utarbeides en trafikkutredning, hvor det skal vurderes om tenkt tiltak vil utløse rekkefølgekrav for opparbeidelse av rundkjøring på E8. Jf. bestemmelse i plan 1426 under punkt 3.2 i oppstartsmøtereferat.

5.3 Støy og luftkvalitet

Støyrapport må utarbeides og inkludere støy fra bil-, båt og virksomheten selv. Rapporten skal også inkludere støy fra virksomhet på naboeiendom 18/44. Det kan legges begrensninger i driftstid over døgnet.

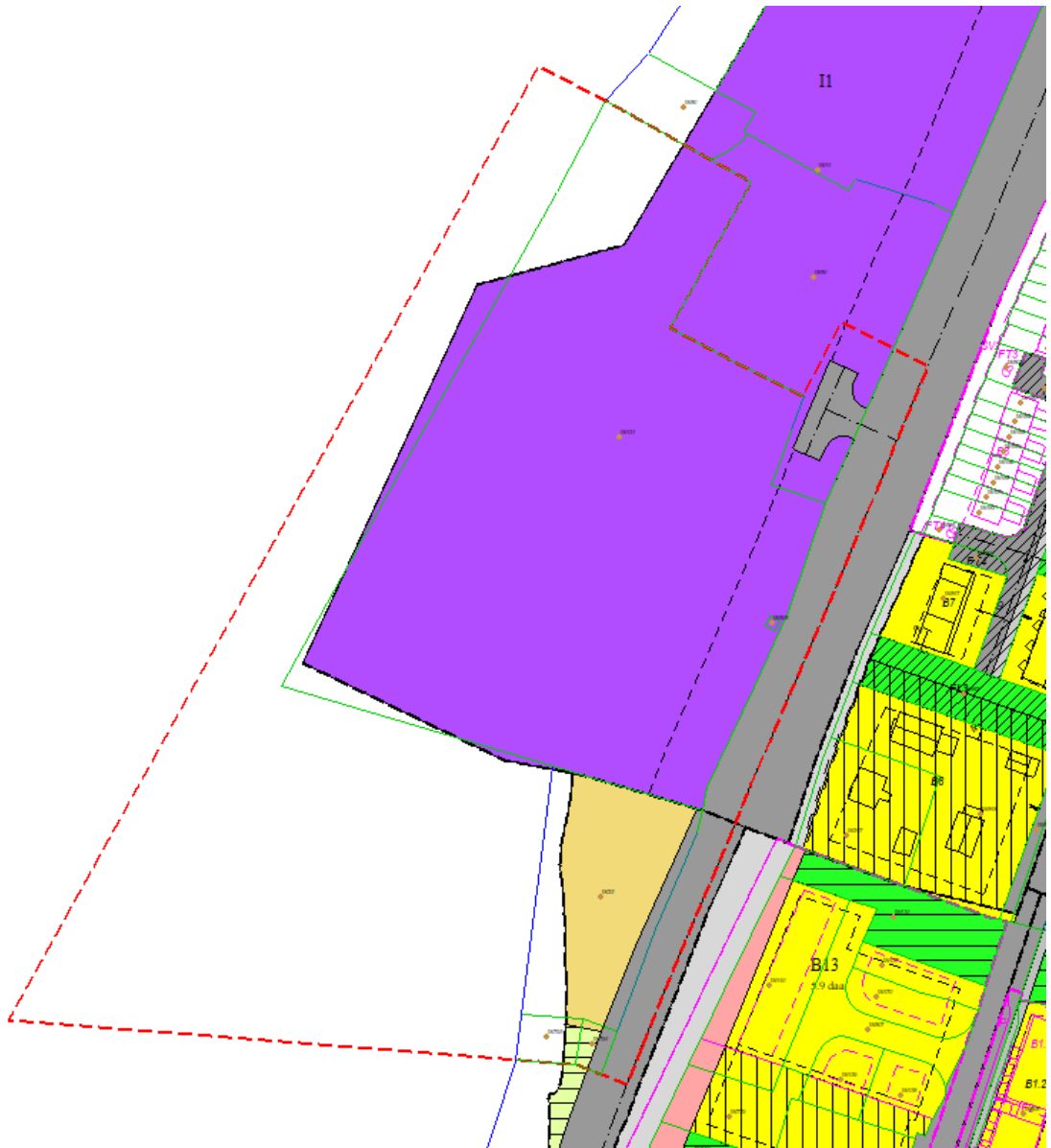
¹ Målet for byområdene er at klimagassutslipp, kjøp, støy- og luftforurensning skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette kalles nullvekstmålet.

² Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

Det kan være aktuelt å legge begrensinger for støynivå.
5.4 Klima, miljø og ROS
Det skal utarbeides ROS-analyse. Vurdering av fare for «Bird Strike» skal inngå.
5.5 Barn og lek
5.6 Bebyggelse
Maksimalt tillatt BRA skal ikke overstige 15000 m2 innenfor planområdet. Ny bebyggelse skal ikke være høyere en eksisterende bebyggelse. Bebyggelsens volum og plassering skal underordne seg landskapet, og bidra til gode uteoppholdsarealer med tanke på solforhold, vind, støv og støy. Tiltakets utseende vil være av betydning grunnet volumet og eksponering i området, særlig i forhold til boliger på motsatt side av E8.
5.7 Strandsone
Planområde omfatter en 70 m lang naturlig fjære, hvor tiltak legger opp til utfylling i sjø. Det er registrert tangvoll innenfor planområdet, angitt som lokalt viktig naturtype i Naturbase. Fjæresonen er i dag ubebygd og består av strandvoll og vegetasjonsbelte mot veien i opptil 30 m dybde. Området er det eneste på en svært lang strekning med noe omfang av vegetasjon på nedsiden av Europaveien, av verdi for sjøfugl. Det er registrert trua arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet. I fjæreområdet er det registrert hekking av ærfugl. Et større oppholdsområde for ærfugl er også registrert i støen i tilknytning til planområdet. Det stilles krav om kartlegging av naturmangfold i sjø.
5.8 Overordnet grønnstruktur
Vegetasjonsskjerm mellom E8 og næringsbebyggelse skal beholde et grønt og skjermende uttrykk. Reguleringsplanen skal fastsette blågrønnhvit faktor (BGHF) til industri og lager, og dokumentere at faktornivå 0,1 oppfylles. Jmfør høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034. Vurdering skal gjøres i eget notat, oppsummeres i planbeskrivelse, og vises i plankart og uteromsplan.
5.9 Anleggsfase
Det kan være forhold knyttet til avvikling av internttrafikk til begge eiendommene innenfor planområde. Dette skal redegjøres for i planmaterialet.
5.10 Annet
Kommunen oppfordrer til å vurdere ulike bærekraftstiltak, som kan bidra til å øke kvaliteten til planen. For eksempel solceller, grønne tak, og grønne uteoppholdsarealer for ansatte. Det vises til BGHF, jmfør punkt 5.8 i oppstartsmøtereferat. Kommunen sin mal for planbeskrivelse og planbestemmelser skal benyttes. Leveringskrav for komplett planforslag står i Tromsø kommune sin reguleringsplanveileder.

6. PLANAVGRENSNING

Etter oppstartsmøte er planavgrensning utvidet 15 meter sørlig retning og inkluderer to nye eiendommer, 18/793, 18/794. Bakgrunnen for utvidelsen er behovet for mulig mudring samt mot-fylling.



7. ØVRIGE KRAV

Konsekvensutredning (KU)

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Se vedlagt notat. Tiltaket vurderes ikke å falle inn under noen av tiltakene som er nevnt i vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredning. Dersom det totale antall m2-BRA i overskrider 15.000, vil det utløses et automatisk krav til konsekvensutredning av tiltaket.

Konsultasjon etter Lov om Sametinget og andre samiske rettsforhold (Sameloven) kapittel 4 og veileder om konsultasjoner.

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Konsesjonspliktig tiltak	☐ Ja ☒ Nei	Kommentar:
Vesentlige interessekonflikter som må håndteres særskilt	☒ Ja ☐ Nei	Kommentar: Privatrettslige avtaler med nabo i forbindelse med utfart til E8.
Spesielle krav til medvirkning	☐ Ja ☒ Nei	Kommentar:
Behandling i Regionalt planforum	☐ Ja ☒ Nei	Kommentar:
Vannforskriftens § 12	☒ Ja ☐ Nei	Kommentar: Skal vurderes.
Målestokk Uteromsplan	1:500	
8. PROSESS		
Informasjonsmøte	09.02.2024	
Naboskapsmøte	31.10.2024	
Kommunalt samordningsmøte	30.09.2024	
Befaring	06.11.2024	
Arbeidsmøter/Fremdrift	• Forhåndsmerknadsmøte: 13. desember 2024 • Arbeidsmøte: 19. mars 2025 - Eventuelt nytt arbeidsmøte: 20. august 2025 • Avklaringsmøte (minst fire uker før innlevering av komplett planforslag): 16. oktober 2025	
Levering av komplett planforslag	Avtalt levering av komplett planforslag: 13 november 2025	
Behandling av planforslag	Kommunen har 12 uker til å behandle komplett privat planforslag³ for høring og offentlig ettersyn jf. pbl § 12-11, dersom ikke annen frist er avtalt. Ved krav om konsekvensutredning forlenges fristen med åtte uker. I forbindelse med jul og påske forlenges fristen med to uker. I perioden 10. juni til 10. august forlenges fristen med åtte uker. Dersom planforslaget ikke er i tråd med rammene i oppstartsmøtet, kan byplan forlenge fristen med inntil 12 uker.	

Tilleggsinformasjon:

1. Tromsø kommune v/ Byplan legger ved oppstartsmøtet følgende rammer til grunn for planen. Dersom det i planprosessen dukker opp behov for ytterligere avklaringer eller tydeliggjøring av rammene bes forslagstiller tidlig ta kontakt for å avklare eventuelle nye problemstillinger.
2. Oversikten baserer seg på tilgjengelig kunnskap ved planoppstart. Temaene skal som hovedregel omtales (beskrives nærmere) i planbeskrivelsen, enten de har konsekvenser eller ikke. Noen tema vil kreve egen faglig utredning. Dersom planarbeidet avdekker nye eller ukjente forhold, vil kravene kunne bli endret.
3. Krav til komplett planmateriale følger av kommunens reguleringsplanveileder.
4. Planveileder, kommunalteknisk norm og kartpakke, skal legges til grunn for hele planforslaget dersom annet ikke er avtalt.

Med hilsen

Erik Eidesen

Nestleder

Seksjon for byutvikling, Byplan

Anna Sunnefeldt Nyberg

Arealplanlegger

Seksjon for byutvikling, Byplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AT ARKITEKTUR AS