



# Kommuneplanens arealdel

## Planbeskrivelse

### 2025-2036

# Innholdsfortegnelse

## Del 1 Innledning

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1. Innledning.....                                      | 5  |
| 1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel .....          | 5  |
| 1.2 Planprogram og gjennomføring i KPA .....            | 6  |
| 1.3 Prosess og medvirkning.....                         | 7  |
| 1.4 Plandokumentene .....                               | 7  |
| 2. Tromsø kommunes mål og føringer .....                | 8  |
| 2.1 Føringer fra kommuneplanens samfunnsdel (KPS) ..... | 8  |
| 2.2 Byutviklingsstrategi .....                          | 8  |
| 2.3 Nasjonale og regionale føringer .....               | 9  |
| 2.4 Prinsipper for utbyggingsprogram .....              | 10 |
| 2.5 Befolkningsframskriving og beregnet boligbehov..... | 10 |

## Del II Hovedtema i planforslaget

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 3.Hovedtema for arealbruk i Tromsø .....            | 12 |
| 3.1 Klima og naturmangfold .....                    | 12 |
| Klimagassutslipp og energibruk.....                 | 12 |
| Naturmangfold .....                                 | 13 |
| Klimatilpasning .....                               | 14 |
| 3.2 Grønnstruktur og blågrønnhvit struktur .....    | 15 |
| Blågrønn og hvit struktur.....                      | 15 |
| Grønnstruktur.....                                  | 17 |
| Jordvern.....                                       | 21 |
| Urbant landbruk .....                               | 21 |
| 3.3 Areal og transportplanlegging .....             | 21 |
| Nullvekstmålet.....                                 | 21 |
| Tromsø er en tett by.....                           | 22 |
| Trafikkutvikling .....                              | 22 |
| Boligbygging .....                                  | 22 |
| 3.4 Byområdet, senterstruktur og bydelssentre ..... | 25 |
| Senterstruktur .....                                | 25 |
| Bydelssentre .....                                  | 26 |
| Arkitektur og ønsket byutvikling .....              | 30 |

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Kulturmiljøvern.....                                        | 31 |
| Sosial infrastruktur .....                                  | 31 |
| Teknisk infrastruktur .....                                 | 33 |
| 3.5 Boligutvikling på Kvaløya .....                         | 34 |
| 3.6 Levende lokalsamfunn i distriktet .....                 | 35 |
| Bygrense .....                                              | 35 |
| Lokale sentra .....                                         | 36 |
| Boliger i distriktet .....                                  | 38 |
| Landbruks- natur-, friluftslivs- og reindriftsområder ..... | 39 |
| Vernede vassdrag .....                                      | 40 |
| 3.7 Framtidsrettet næringsutvikling.....                    | 40 |
| Rett virksomhet på rett sted - ABC-kart for Tromsø .....    | 40 |
| Næringsareal .....                                          | 41 |
| Reiseliv.....                                               | 43 |
| 3.8 Mobilitet.....                                          | 43 |
| Gange og sykkel.....                                        | 44 |
| Kollektivtransport.....                                     | 44 |
| Parkering .....                                             | 44 |
| Andre prosjekter.....                                       | 44 |

## Del III Beskrivelse av planforslaget

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 4 Bestemmelser, arealformål og tema i planen ..... | 46 |
| 4.1 Generelle bestemmelser .....                   | 46 |
| 4.2 Arealformål.....                               | 48 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....    | 52 |
| Grønnstruktur.....                                 | 52 |
| 4.3 Tema i planforslaget.....                      | 54 |

## Del IV Utredning av i planforslaget

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 5. Risiko og sårbarhet .....                     | 56 |
| 5.1 Risiko og sårbarhet .....                    | 56 |
| Overvann/urban flom, ekstrem nedbør og flom..... | 57 |
| Havnivåstigning og høy vannstand.....            | 58 |
| Skred i bratt terreng .....                      | 59 |
| Brann- og eksplosjonsfare i industri.....        | 59 |
| Svikt i avløpshåndtering .....                   | 60 |

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Distribusjon av forurenset drikkevann .....                                 | 60 |
| Forurenset grunn.....                                                       | 60 |
| Støy.....                                                                   | 61 |
| Luftforurensing.....                                                        | 61 |
| Tap av kulturminner .....                                                   | 62 |
| 6 Konsekvensutredninger.....                                                | 62 |
| 6.1 Prinsipper for «siling» av areal .....                                  | 62 |
| 6.2 Innsigelser til utbyggingsområder .....                                 | 63 |
| 6.3 Gjennomgang av tidligere avsatte utbyggingsområder .....                | 64 |
| 6.4 Eldre reguleringsplaner videreført med hensynssone H910.....            | 67 |
| 6.5 Vurderinger av konsekvens ved oppretting av arealformål i plankart..... | 67 |
| 6.6 Konsekvensutredninger enkeltområder.....                                | 69 |
| Nye utbyggingsområder .....                                                 | 69 |
| 6.7 Oversikt over arealendringer .....                                      | 73 |

## Del V Om gjennomføring

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 7. Fra kommuneplan til gjennomføring..... | 76 |
| 8. Kommunalt kunnskapsgrunnlag.....       | 77 |
| 9. Vedlegg.....                           | 77 |



# Del 1 Innledning

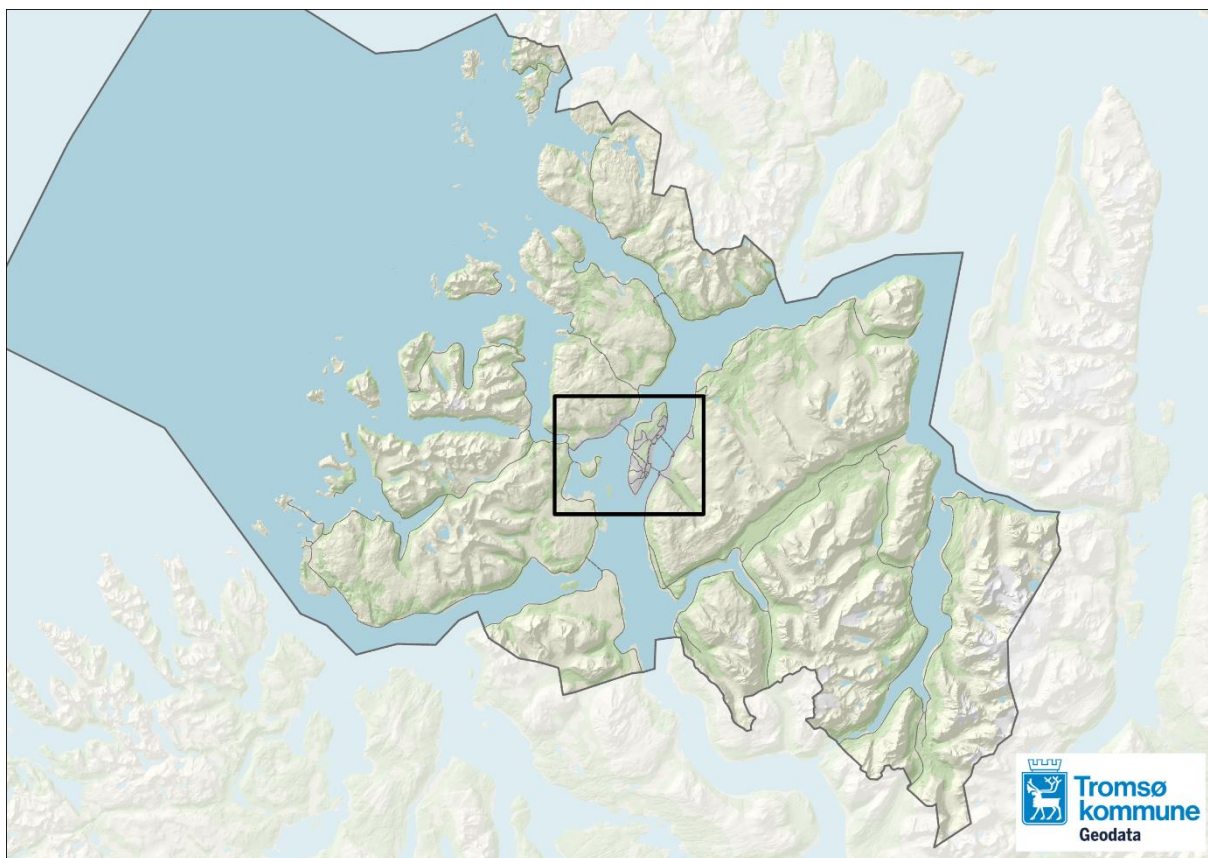
## 1. Innledning

### 1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel

Kommuneplanen er kommunens øverste styringsdokument og består av to deler, en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanens samfunnsdel peker ut mål og strategier for den langsiktige utviklingen i kommunen, og gir føringer for politiske satsingsområder.

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal følge opp samfunnsdelen i arealbruk, og er juridisk bindende. KPA består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Den skal vise hvordan nasjonale mål og retningslinjer ivaretas. Arealdelen handler om hvordan ulike områder i kommunen skal brukes og hvordan areal og tiltak kan sikre at kommunen er godt rustet for framtiden. Viktige avveininger er hvor det skal bygges boliger, hvor ulike næringer bør lokaliseres og hvilke natur- og friluftsområder vi ønsker å ta vare på.

Arealplanens hovedgrep er å fortette og transformere eksisterende byggeområder og ta ut områder som ikke bør bygges ut. Dette grepet samsvarer med kommunens arealstrategi om å *ikke utvide byområdet yttergrenser for boligbygging*, og å *vurdere transformasjon og gjenbruk før nye arealer tas i bruk*.



Figur 1: Tromsø kommune, byområdet markert med firkant

Tromsø er en geografisk stor kommune med et stort land- og sjøareal. Det er omtrent 15 mil fra Sommarøy i vest til Jøvik i øst og det er omtrent to timers reise til nærmeste småby. Tromsø kommune har både by- og distriktutfordringer.

Den store befolkningsveksten kommunen har hatt over tid har avtatt etter 2019. I perioder øker befolkningen ved at kommunen tar imot studenter og et stort antall turister.

## 1.2 Planprogram og gjennomføring i KPA

### *Planprogram*

Gjeldende arealdel ble vedtatt 29.03.17. I kommunens planstrategi 2020-2023 ble arealdelen satt opp med oppstart revidering våren 2021. Planprogrammet og varsel om oppstart av planarbeidet ble lagt ut til offentlig ettersyn høsten 2021. Planprogrammet inneholder formål, rammer, innhold, organisering og medvirkning. Planprogrammet ble fastsatt 15.02.22.

Tema i planprogrammet:

- En samlande byutviklingsstrategi
- Bærekraftig senterstruktur
- Bolig- og byutvikling
- Framtidsrettet næringsutvikling
- Blågrønne strukturer i byområdet
- Framtidens transportløsninger
- Levende lokalsamfunn i distriktet

Planforslag med konsekvensutredning, plankart, bestemmelser og planbeskrivelse ble sendt til 1.gang offentlig ettersyn 20.04.23. Flere innsigelser og behov for ytterligere dokumentasjon av plangrunnlaget, ga behov for nye utredninger. Nytt planforslag er nå utarbeidet.

### *Eldre arealplan i ny drakt*

I planprogrammet for revisjon av KPA er det lagt ambisjoner og føringer for arbeidet, som et stykke på veg er oppnådd. Det redegjøres i saken for hvor ambisjonene ikke fullt ut er nådd. Revisjonen har i stor grad handlet om en større oppgradering av planforslaget. Det gjelder et utdatert plankart som er basert på flere tiår gammelt plangrunnlag. Videre nasjonale føringer, nye kommunale målsettinger, karttekniske krav, arealbruk og planmessige behov som har endret seg. Revisjon har også handlet om innsigelser knyttet til kart, bestemmelser og dokumentasjon. Innsigelsene er behandlet og redegjort for i planbeskrivelse, utredninger og merknadsbehandling. Kartet har gjennomgått en teknisk kvalitetssikring fram til oppdatert plankart. Planbestemmelsene skiller tydeligere på hva som kan hjemles i plan- og bygningsloven (PBL) og hva som er retningsgivende. Kunnskapsgrunnlaget er oppdatert og følger i vedlegg og er oppsummert i planbeskrivelsen.

Klimagassutslipp og klimatilpasning er viktige tema i planarbeidet; utslipp gjennom å redusere klimagassutslipp fra personbiltrafikk, og unngå å bygge ned areal som kan slippe ut karbon, klimatilpasning fordi det er avgjørende for det framtidige Tromsø. Ved å unngå å bygge i områder med flom og skred, legges det til rette for en tryggere byutvikling. Marka, fjæra og blågrønne strukturer skal sikres, samtidig som grønne kvaliteter i boligområder utvikles.

Ved oppstart av planarbeidet var folkehelse framhevet som et eget tema. Kommunen skal legge til rette for blant annet gode oppvekst- og levekår. Tromsø er også en stor friluftskommune, der både lokalbefolkning og tilreisende utøver friluftsliv. Både friluftsliv og folkehelse styrkes gjennom flere av de tema arealplanen omhandler, blant annet sosiale møteplasser, blågrønnstruktur og uteoppholdsareal.

### 1.3 Prosess og medvirkning

Arbeidet har vært organisert som et prosjekt med en prosjektgruppe, flere arbeidsgrupper og en styringsgruppe. Prosjektet har vært tverrfaglig, der flere fagområder har utarbeidet faglige notat som grunnlag for arbeidet. Politisk ledelse ved KOBY har vært orientert om arbeidet underveis i prosessen.

De fleste møtene ble holdt i forkant av første gang offentlig ettersyn i 2023. Etter det har tiden vært prioritert til arbeid for å løse innsigelser og nødvendige møter i forbindelse med det. Følgende møter ble avholdt tidlig i prosessen:

- Orientering og møte med næringsforeningen og fagråd eiendom
- Orientering i regionalt planforum
- Temamøter med statsforvalter
- Møter med forslagsstillere
- Åpent møte om lokalisering av næringsareal (ABC-analyse)
- Møte med ungdomsråd
- Verksted med alle 7 ungdomsskolene i byområdet, gjennomført av NODA
- Fellesmøte med bydelsrådene
- Møter med 6 av 10 bydelsråd i bydelene
- Møter med idrettsrådet og åpent møte med idretten
- To fellesmøter med alle utviklingslag og fire møter i sammenheng med kystsoneplanen
- Møter og konsultasjon med reindrifta

I første fase av arbeidet var det en utadrettet prosess, der ulike innspill og forslag kom fram. Innspill fra bydelsrådene har blant annet bekreftet behovet for å sikre grønnstruktur i bydelen, både i marka og fjæra. Innspill fra ungdom har styrket arbeidet med møteplasser som idrettsanlegg og parker. Konkrete innspill fra tiltakshavere er tatt inn i planforslaget, slik som de omtales i kapittel 5.

### 1.4 Plandokumentene

#### *Plankart*

Plankartet finnes digitalt og som kartfortelling (se vedlegg 52). Plankartet gjelder hele kommunen, med unntak av tre områder som har egne kommunedelplaner.

#### *Planbestemmelser*

Planbestemmelsen følger i vedlegg 2, og er i to deler. Bestemmelsene del 1 følger opp mål og plankart, i en kort presis utforming. Bestemmelsene del 2 er en veiledning, som forklarer hensikt og virkemåte for bestemmelsene.

#### *Planbeskrivelse*

Planbeskrivelsen bygger på overordnede mål, bestillinger i planprogram og innspill i to høringsprosesser. Planbeskrivelsen er utformet med bakgrunn i nærmere 40 notater, og presenterer kunnskapsgrunnlag og anbefalinger for planen.

| Inndeling | Planbeskrivelse                                                                                                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Del I     | Beskriver prosess, plandokumenter, mål og føringer for planforslaget. Bærekraft er gjennomgående for kommuneplanens samfunnsdel og det tas opp i arealdelen.                            |
| Del II    | Beskriver vurderinger, strategier og forslag til løsning. Den bygger på planprogram og synliggjør hvordan tidligere bestilling er fulgt opp.                                            |
| Del III   | Beskriver hvordan kommunens mål og utredninger er fulgt opp i bestemmelser, retningslinjer, arealformål og hensynssoner.                                                                |
| Del IV    | Viser hvordan risiko og sårbarhetsanalysen for kommunen er innarbeidet i planforslaget. Beskriver vurderinger og konsekvensutredninger av enkelte tiltak og samlet foreslått arealbruk. |
| Del V     | Beskriver hvordan kommunen vil følge opp planforslaget i videre regulering.                                                                                                             |

## 2. Tromsø kommunes mål og føringer

### 2.1 Føringer fra kommuneplanens samfunnsdel (KPS)

Kommuneplanens samfunnsdel (2020) bygger på FNs bærekraftsmål der de tre dimensjonene sosial, økonomisk og økologisk bærekraft må sees i sammenheng. Arealstrategien, som ble vedtatt i samfunnsdelen, lister opp målsettinger for arealbruk og ligger til grunn for arbeidet med KPA. Nedenfor er det gjort et sammendrag av målsettinger som berører areal.

- Utvikle og styrke Tromsø sentrum
- Utvikle senterområder der nærhet mellom funksjoner gir kortere avstander og reduserer transportbehovet
- Utvikle lokale sentra med varierte boligtyper og tjenestetilbud tilpasset det omlandet de skal betjene og som fremmer bolyst
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø, samt universell utforming
- Sikre offentlig infrastruktur
- Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Tilrettelegge for vekst innen gange, sykkel og kollektiv, med Tromsø sentrum, Breivika og Langnes som sentrale punkter
- Ikke utvide byområdets yttergrenser for boligbygging
- Vurdere transformasjon og gjenbruk før nye arealer tas i bruk
- Utvikle eksisterende og nye næringsareal
- Unngå bygging på dyrka mark og viktige skogs- og beiteareal
- Sikre viktige produksjonsarealer for landbruk, reindrift, reiseliv, fiske, oppdrett og marine og mineralske næringer
- Styrke naturverdier, landskap, kulturminner og stedsform
- Sikre naturmangfold, grønne korridorer og markagrensen
- Sikre allmennheten tilgang til natur, grøntområder og fjæra
- Tilrettelegge for urban matproduksjon

### 2.2 Byutviklingsstrategi

Arealstrategien er innholdsrik og har delvis overlappende målsettinger. Den har også noen punkter som kommunen ut fra ny kunnskap har valgt å gå bort fra, slik som Breivika og Langnes som bydelssentre.



I planprogrammet fra 2022 er det foreslått en avledning av arealstrategien, kalt «Byutviklingsstrategi». Byutviklingsstrategien samler kommunens mål i «målområder» og oppsummeres slik:

- Byområdet og utbygging: Holde bygrensen og bygge byen innenfra og ut. Styrke eksisterende infrastruktur. Transformasjon og gjenbruk før nye ubebygde arealer tas i bruk.
- By- og senterutvikling: Sentrum, bydelssentre i byområdet og lokalsentre i distriktet videreutvikles for bolig, næring og tjenesteyting.
- Gode nabolag: Bygge gode bomiljø og nabolag å vokse opp i, med varierte boliger, trygge boligområder, møteplasser og grønne uterom for alle aldre.
- Klima: Bli en klimanøytral by som sikrer en trygg, klimatilpasset utbygging.
- Transport for alle: Legge til rette for transport som stimulerer til økt gange, sykkel og buss.
- Framtidsrettet næringsutvikling: Sikre areal til næringsvirksomhet, og lokalisere næring slik at etableringen gir minst mulig transport av ansatte og besøkende.
- Blågrønne strukturer: Bevare og utvikle Tromsøs grønnsstruktur for ivaretagelse av rekreasjon, klimatilpasning og naturmangfold. Sikre adkomst til grønnsstrukturen.
- Jordvern og naturmangfold: Sikre landbruksjord og natur for primærnæring, naturmangfold, landskap, kulturmiljø, klimatilpasning og friluftsliv.
- Sjø og kyst: Sikre viktige arealer for fiske og marine næringer, reiseliv og rekreasjon, naturmangfold og friluftsliv.

## 2.3 Nasjonale og regionale føringer

Nasjonale forventninger, rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet. Det samme gjelder regionale føringer:

[Regional plan for handel og service 2016-2025](#) er plan for samordning av lokalisering av handelsetableringer. Det er ikke tiltatt å etablere større handelsvirksomheter utenfor byer og tettsteder, med mindre det er vedtatt i fylkesplaner.

[Regional Strategisk Næringsplan 2018-2022](#) har areal som ett av fire satsingsområder. Planen erkjenner Tromsø kommunes rolle som knutepunkt i transport for de øvrige kommuner. Planen sier at vi blant annet skal jobbe for utvikling av Tromsø lufthavn og Nord-Norgebanen.

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#), vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023.

[Statlige planretningslinjer for klima og energi \(2024\)](#), med formål om å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene.

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet \(2024\)](#), med formål om å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) har som formål å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

[Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen \(1995\)](#) skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging etter PBL, gi bedre

grunnlag for å integrere barn og unge i løpende planlegging og byggesaksbehandling og gi grunnlag for vurdering av barn og unges interesser i konflikt med andre hensyn.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag gir føringer for å sikre verdiene i vassdragsbeltet som er hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse.

## 2.4 Prinsipper for utbyggingsprogram

I kommunens vedtatte *Prinsipper for utbyggingsprogram* (2021) er offentlig infrastruktur og transport lagt til grunn for prioritering av utbyggingsområder. I vedtaket fremheves at kommunen skal prioritere formålsbygg og boliger i områder hvor det er enkelt å velge kollektivt, sykkel eller gange. Kommunen skal prioritere eksisterende bystruktur, herunder lokalsentra, og håndtere dekning av etterslep i infrastruktur. Det presiseres også at nullvekstmålet skal nås gjennom ulike tiltak, og at det må veies mot andre hensyn. Sentrum, sentrumsnære områder og Tromsdalen ble prioritert.

Kunnskapsgrunnlaget fra *Prinsipper for utbyggingsprogram* avdekket mangler og etterslep i offentlig infrastruktur i alle bydeler. Det gjelder leke- og uteoppholdsareal, vann- og avløpssystem, veg for gående og syklende, kulturtilbud og annen tjenesteyting. Mange områder er bygget ut med høy fortetting, uten at den offentlige infrastrukturen har fått den oppgradering som antall beboere og nødvendig kvalitet tilsier.

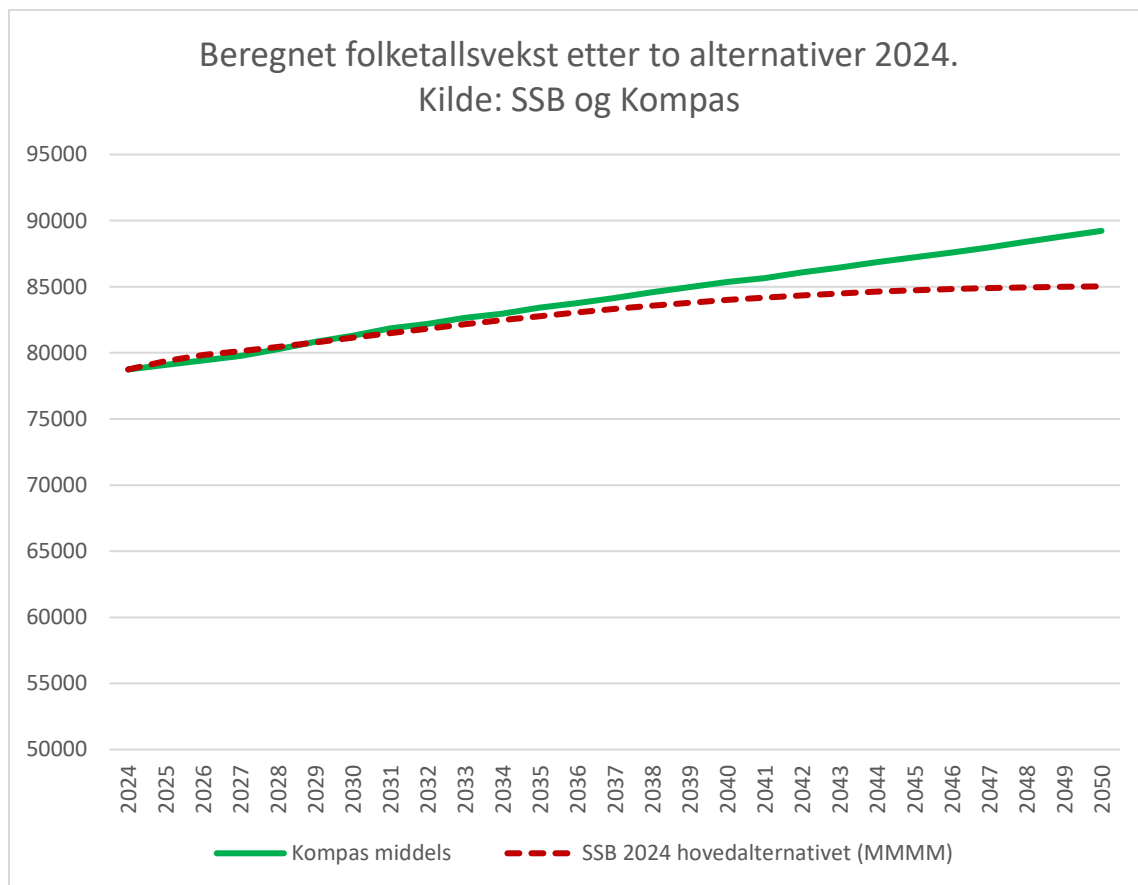
## 2.5 Befolkningsframskriving og beregnet boligbehov

Statistisk sentralbyrå (SSB) utarbeider annet hvert år befolkningsframskrivinger for norske kommuner. Tromsø kommune bruker i tillegg statistikk- og prognoseverktøyet Kompas for å vurdere utviklingstrender på lavere geografisk nivå, det vil si skolekretsene i byområdet og to distriktsområder. Til grunn for de lokale beregningene brukes også SSB sine forventninger om fortsatt lav fødselshyppighet og noe lavere innvandring fra utlandet – og derav samlet sett en mindre veksttakt i årene framover.

Fram til 2036 anslås det en befolkningsøkning på om lag 4000 innbyggere i SSB sitt hovedalternativ (MMMM) og om lag 5000 i Kompas sitt middelalternativ. Fram til 2050 er økingen stipulert til henholdsvis 6000 og 10 000 innbyggere. Kompas sitt middelalternativ legges til grunn også for annet plan- og analysearbeid, herunder kapasitetsvurderinger innen barnehage og skole.

Det beregnede boligbehovet forventes å bli lavere i årene framover pga. lavere befolkningsvekst. I tillegg til det demografidrevne boligbehovet, vil det være etterspørsel etter boliger av andre grunner.

Antall personer per bolig varierer mellom bydeler, men gjennomsnittet for kommunen er to personer per bolig. Om vi legger dette snittet til grunn også framover, utgjør boligbehovet om lag halvparten av befolkningsveksten.



Figur 2 Beregnet folketallsvekst etter to alternativer, 2024

Under disse forutsetningene vil befolkningsveksten tilsi et boligbehov på mellom 2000 og 2500 nye boliger i kommuneplanperioden, til 2036. Merk at dette er det beregnede demografidrevne boligbehovet i tråd med SSB og Tromsø kommune sine prognoser. Det tas dermed ikke hensyn til boliger for studenter, pendlere, korttidsutleie og annet.

# Del II Hovedtema i planforslaget

## 3.Hovedtema for arealbruk i Tromsø

### 3.1 Klima og naturmangfold

#### Klimagassutslipp og energibruk

Tromsø kommune har en forpliktelse til å redusere klimagassutslipp og mål om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050. Dagens direkte klimagassutslipp innenfor kommunegrensene kommer i hovedsak fra sjøfart, vegtrafikk og fra avfallsforbrenningsanlegget på Skattøra. I 2023 utgjorde disse til sammen 75 prosent av alle utslipp, der vegtrafikk utgjør 25 prosent. Kommunen har forpliktet seg til nullvekstmålet, som vil si at «klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.»

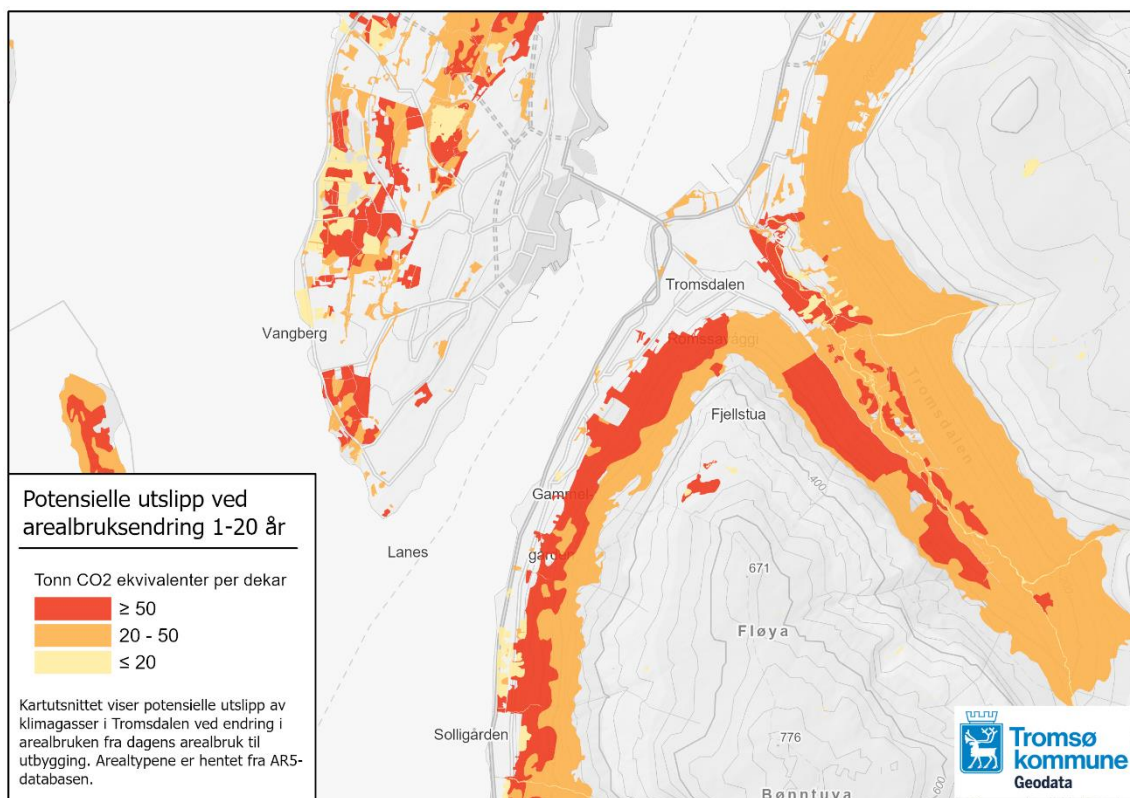
Tromsø kommune har et samlet energiforbruk innenfor kommunegrensene, estimert til rundt 2,2 terrawatttime. Energiproduksjonen i samme område er på omtrent halvparten, fordelt på vindkraft, vannkraft og fjernvarme. Kraftunderskuddet i kommunen er betydelig redusert som følge av utbyggingen av vindkraft på Kvaløya, men kommunen er fortsatt avhengig av å hente kraft fra regionen rundt.

Erstatning av fossilt energiforbruk med elektrisitet betyr at kommunen er avhengig av god infrastruktur for kraftutveksling med regionen rundt. Det gjelder lokal distribusjon av kraft og hensiktsmessig ladeinfrastruktur. Dette krever areal, i form av kraftlinjer, kabeltraseer, tomter for transformatorer, koblingsstasjoner, og ladestasjoner med tilhørende manøvreringsareal.

En stor del av elektrifiseringen berører personbiler og andre mindre elektriske kjøretøy. Disse må i størst mulig grad kunne lades hjemme, både for å unngå at manglende, rimelig lademulighet fremstår som en barriere for elektrifiseringen, og for å sikre en best mulig utnyttelse av lokalt strømnnett.

Utbygging leder også til klimagassutslipp, siden ubebygde arealer inneholder store lagre av karbon. Opptak av karbon reduseres ved utbygging av areal. Alternativer som foreslås er å unngå å bygge ned eller se på plassering av bygg, anlegg og infrastruktur i detaljreguleringer. I KPA beregnes klimagassutslipp for alle nye utbyggingsområder. Figur 3 illustrerer karbonrike areal med mulige utslipp som følge av arealbruksendringer etter ett år og etter 20 år.





Figur 3: Fordeling av klimagassutslipp i Tromsø, pluss figur om karbonrike areal

Kommunen har behov for et arealregnskap som grunnlag for et bevisst forhold til nedbygging av områder. Det vil si å gjenbruke og fortette allerede utbygde arealer, framfor å bygge ned natur.

### Naturmangfold

Arealendringer er i dag den viktigste årsaken til tap av natur- og artsmangfold. Arealplanen skal ivareta naturverdier og sikre biologisk mangfold. Kommunens store fjell- og skogsområder berøres i mindre grad av utbygging, og sikres gjennom LNFR-formål. Utbygging som reduserer naturverdier er i hovedsak bynært, langs sjø og vassdrag, og i lavereliggende områder med myr og tidligere kulturmark.

Et hovedgrep for byområdet er å opprettholde den gjennomgående, grønne strukturen fra fjord til fjell. Formålet er å bevare eksisterende kantvegetasjonen langs vassdrag, som har en viktig funksjon for artsmangfold og landskapsøkologi. Byggegrense mellom utbyggingsformål og grønnstruktur er et virkemiddel i planen for å sikre dette.

I byområdet er det mange mindre regulerte grønne områder, synliggjort i plankartet. De har en økologisk funksjon som "springbrett" for at arter kan forflytte seg mellom disse. Et annet grep er å opprettholde fjæreområder av stor verdi for sjøfugl.

Strandsonen med grunne sjøområder er viktig for biologisk mangfold. Grunne sjøområder, hvor sollyset kan trenge helt ned til sjøbunnen, gir tilstrekkelig lys til vekst av tang og tare. Sjøområdene er eksisterende økosystem, som også bidrar til å bryte ned tilført kloakk fra kommunalt overløpsdrift. I planforslaget ivaretas grunne fjæreområder, mens noen planlagte fyllinger foreslås tatt ut.

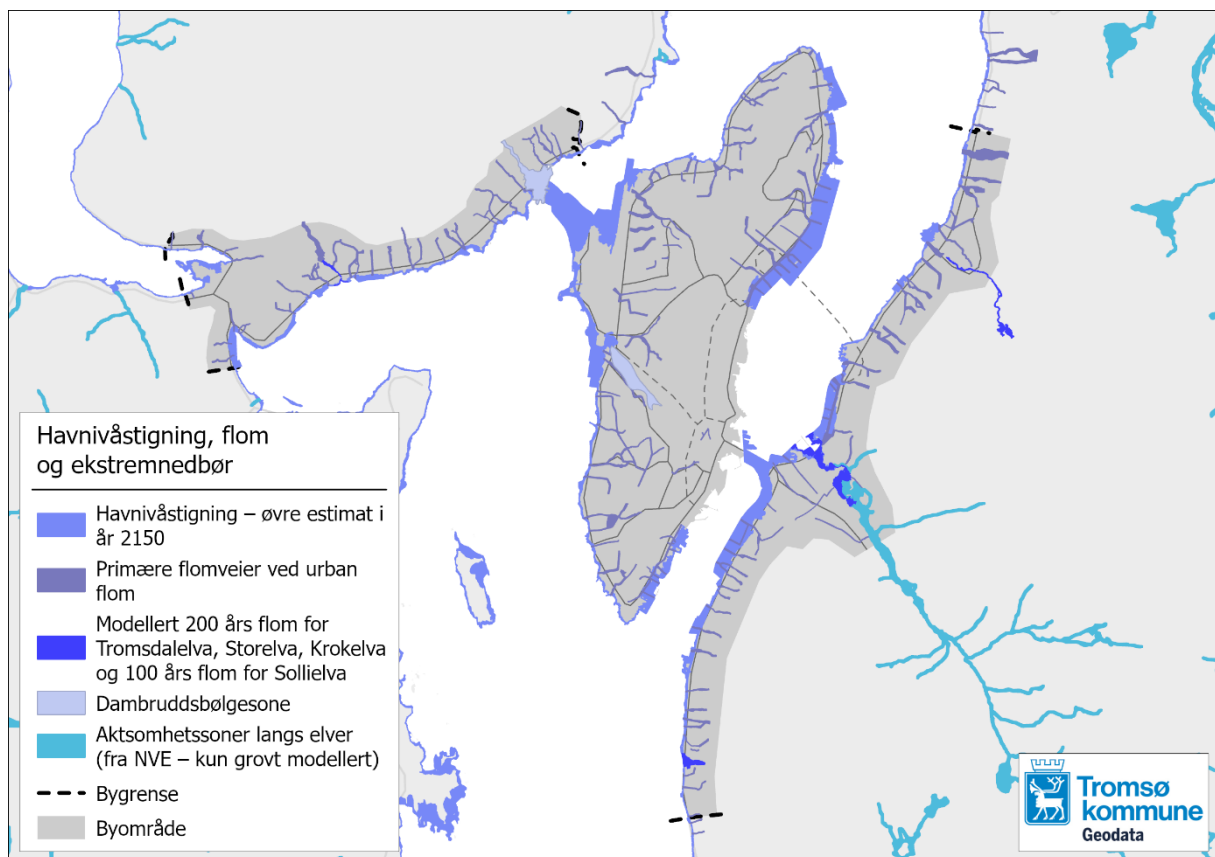
## Klimatilpasning

Klimaprofil Troms viser at klimaendringene vil lede til at den gjennomsnittlige årstemperaturen i Troms vil stige med rundt fem grader frem til år 2100. Årsnedbøren er beregnet å øke med omtrent 15 prosent. Sommer og høst vil ha størst økning. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker både i intensitet og hyppighet i alle årstidene. Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med om lag 25 prosent.

Både mindre, bratte vassdrag og andelen tette flater i byområdet bidrar til rask avrenning og økt fare for urbane flomhendelser. Overvann på avveie forårsaker skade. For å imøtegå disse utfordringene, foreslås det endringer i framtidig overvannshåndtering og sikring av funksjonelle flomveger i kart og bestemmelser.

Klimaendringene gir seg også utslag i stigende hav og dermed høyere stormflo- og bølgehendelser. Fram mot år 2100 forventes havnivåstigninger på omtrent 70 centimeter. Havnivåstigningene er irreversible og kommer til å fortsette etter år 2100. I år 2150 forventes havnivåene å ha økt med omtrent 120 centimeter. Det må derfor gjøres tiltak for å sikre mot skader på bygninger og samferdselsanlegg. For å sikre robusthet, må kommunen planlegge svært langsiktig og minimum fram mot år 2100. Stormflosikring, håndtering av generell overflateavrenning og urban flom ved større nedbørhendelser, må ses i sammenheng. Det foreslås areal til mellomlagringsvolum ved sammentreff av alle tre typer hendelser.

Målsettingene for arbeidet med klimatilpasning i KPA er å sikre klimatilpasset og trygg utbygging. For klimatilpasning følges overordnede føringer om å unngå å bygge inntil elver og bekker, og å sikre åpen avrenning av overvann. Ved utfylling og utbygging langs sjø, skal hensynet til havnivåstigninger og høy vannstand sikres gjennom avsetning av areal til overvann og hensyn til blågrønne strukturer.



Figur 4: Havnivåstigning flom og ekstremnedbør, se. <https://arcg.is/1S1D8L>

## 3.2 Grønnstruktur og blågrønnhvit struktur

### Blågrønn og hvit struktur

Byens blå struktur består av systemet av elver og bekker fra fjell til sjø så vel som strandsonen. Bymarka, friområder, parker, lekeplasser, gravlunder og de bynære landbruksarealene utgjør den grønne strukturen. På vinteren utgjør snø den hvite strukturen, da den dekker de samme arealene med snø. Om vinteren tilrettelegges det for bruken av hvit struktur som for eksempel lysløype, akebakker og arealer for deponering av snø. Denne strukturen av ubebygde arealer og korridorer er kvaliteter i den bygde byen som skaper trivsel, rekreasjon og transportmuligheter. Blågrønne strukturer bidrar også til å dempe konsekvenser av ekstremvær og havnivåstigning og til at de grønne arealene sikrer infiltrasjon og fordøyning av regnvann.

### Vassdrag i byområdet

Vassdrag og arealene som ligger inntil vassdrag har viktige funksjoner i forhold til naturmangfold, friluftsliv og flomsoner. Vassdrag sørger for at flomvann kan renne trygt til sjøen, og dermed forårsake minst mulig skade. Selv om det er ønskelig at bekker ligger i gjennomgående, åpne løp, er disse oftest lagt i rør med hus plassert i det opprinnelige bekkeløpet. Ved ekstremvær er det stor sannsynlighet for at flomvann vil søke til sitt gamle lei og forårsake oversvømmelser.

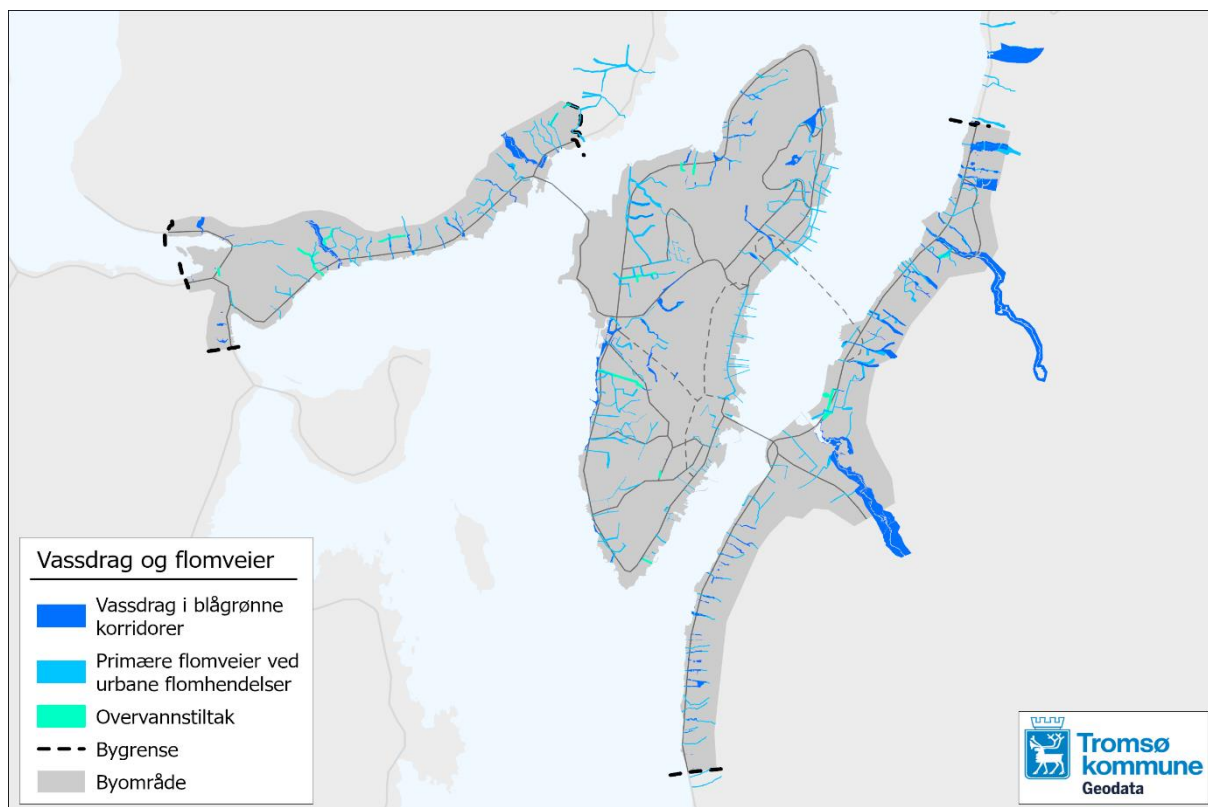
Det finnes rundt 30 åpne eller delvis lukkede bekkeløp i byområdet. Bygg som ligger i nærheten av bekkeløp kan bli berørt av flommen, som kan forårsake økonomisk skade grunnet vanninntrengning i hus og ødeleggelser for kommunal infrastruktur. Avrenningssituasjonen må forbedres og seks bekker er foreslått gjenåpnet i byområdet i planen:

- Bjørnebekken (Hamna)
- Sykehusbekken (Breivika/Gimle)
- Prestvannbekken (Charlottenlund/Workinnmarka)
- Sideelv til Krokelta (Kroken)
- Bekk ved Skjelnan skole (Skjelnan)
- Avrenning fra Bymyra gjennom Holt til sjøen i åpen grøft (Sør-Tromsøya)

### Flomveger i urbane områder

Avrenning ved regnhendelser eller under snøsmelting følger naturlige terrengforsenkninger som bekkeløp, veier, grøfter og stier, som danner grunnlag for valg av flomveger. I plankartet er flomveger gjennomgående og fører helt til sjø. På landfyllinger sikres areal for å lede flomvann til sjøen, oftest i forlengelsen av en bekk eller en avrenningslinje. Flomveger baserer seg på modellerte avrenningslinjer, men vil flere plasser avvike fra disse. Flomveger skal kunne avlede en 100-års nedbørshendelse i åpne løsninger.

Landfyllinger og lavtliggende områder nær sjøen har en ekstra utfordring med urban flom, fordi overvann vil samle seg i naturlige eller etablerte lavbrekk som f.eks. garasjeanlegg under bakken. Vannet kan også akkumuleres på eksisterende, kommunale veger, som ligger lavere enn selve fyllingen. Det er behov for areal til oppsamling og mellomlagring av overvann, dersom stigende hav og stormflovern forhindrer at overvann kan renne til sjø. I planforslaget ivaretar hensynsoner flomveger, der tiltak innenfor hensynssonen ikke må hindre overvann i å renne til sjø.



Figur 5: Vassdrag og flomveier i byområdet, se: <https://arcg.is/1vSqif0>

### Vassdrag i distriktet

Vassdrag og arealene inntil vassdrag har viktige funksjoner for naturmangfold, friluftsliv og som områder der vassdrag kan flomme over. For å sikre disse områdene, settes det med visse unntak forbudsgrense for tiltak langs vassdrag. I byområdet er forbudsgrense konkret vurdert for alle større vassdrag. For de mindre vassdragene skal hensynssone ivareta hensynet til risiko for flom. For de to vernede vassdragene Breivikelva og Straumelva fastsettes forbudsgrensen til 100 meter. For resterende vassdrag i distriktet, settes forbudsgrensen til 50 meter. Det er en vesentlig utvidelse fra det tidligere kravet om ti meter. Det vurderes at hensynene til naturmangfold og vassdragets kapasitet tilsier at forbudsgrensen må utvides. Dersom det skal bygges nærmere enn 50 meter, kreves det en konkret vurdering av kantvegetasjon og faren for vassdragsflom.

### Blågrønnhvit faktor

Blågrønnhvit faktor er en del av kommunens overvannsstrategi, der et byggetiltak må kompensere for de tette flatene utbyggingen skaper. Metoden bidrar til å ivareta blågrønne kvaliteter i uterom, slik som åpen overvannshåndtering og bevaring/planting av vegetasjon. Den anvendes i uteromsplaner i reguleringsplaner.

Tiltakene man kan velge mellom er vektet ut fra Tromsøs klima,-og utbyggingsmønster. De fleste tiltakene anlegges på uteoppholdsareal tilknyttet byggetiltaket, alternativt på selve bygget.

Blågrønnhvit faktor (BGHF) beregnes for hvert av reguleringsformålene. For boligbebyggelse stilles høyt krav til BGHF, mens det for industri og lager stilles lavere krav. I et folkehelseperspektiv er en blågrønnhvit faktor i tillegg viktig for etablering av gode bomiljøer.

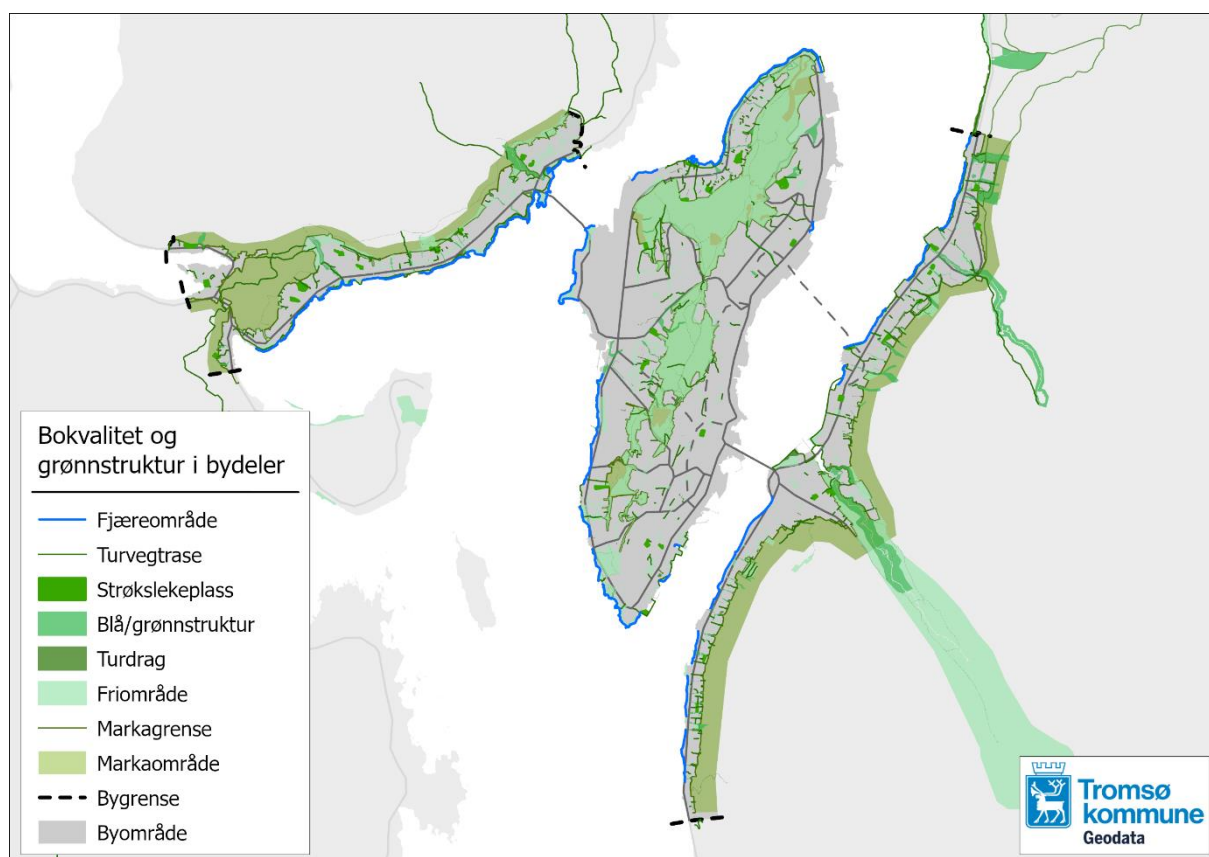
## Grønnstruktur

### Markagrensen på Tromsøya, Kvaløya og fastlandet

Kommunen ønsker å definere marka for Tromsøya og de bynære områder på fastlandet og Kvaløya. Hensikten er å tydeliggjøre en grense mellom utbyggingsområder og marka som rekreasjonsområde. Markagrensen følger som hovedregel mellom reguleringsformål for ulike typer grønnstruktur og byggeområder. Vassdrag, turdrag, friområder, frilufts- og landbruksområder (LNFR) samt adkomster, ligger innenfor markagrensen, mens lekeplasser og gravlunder er utenfor. Ved gjennomgang av markagrensen er det også tatt hensyn til forvaltningsplan for friluftsliv i Tromsdalen 2020-2023.

Intensjonen er å «verne» marka mot framtidig utbygging, ivareta natur- og kulturverdier, og å sikre innbyggernes mulighet til friluftsliv og brukes mye i daglig transport, trening, tur, lek og rekreasjon. Marka defineres som større friluftsområder i tilknytning til boligområder. I tillegg til Tromsøya, er det avsatt markagrenser på Kvaløysletta og på de bynære områdene på fastlandssiden i planforslaget. Bydelene på fastlandet og Kvaløysletta har vokst og befolkningen her har behov for større, grønne og sammenhengende markaområder.

For å sikre markaområdene juridisk, er det lagt en hensynssone for friluftsliv over marka, hvor ulike "grønne" arealformål inngår. Hensynssonen er juridisk bindende for marka og gir retningslinjer for framtidig bruk. Det ble definert en rekke prinsipper for markagrensen og hensynssonen for friluftsliv (vedlegg 34).



Figur 6: Bokvalitet og grønnstruktur i bydeler, se: <https://arcg.is/0vTeKO0>



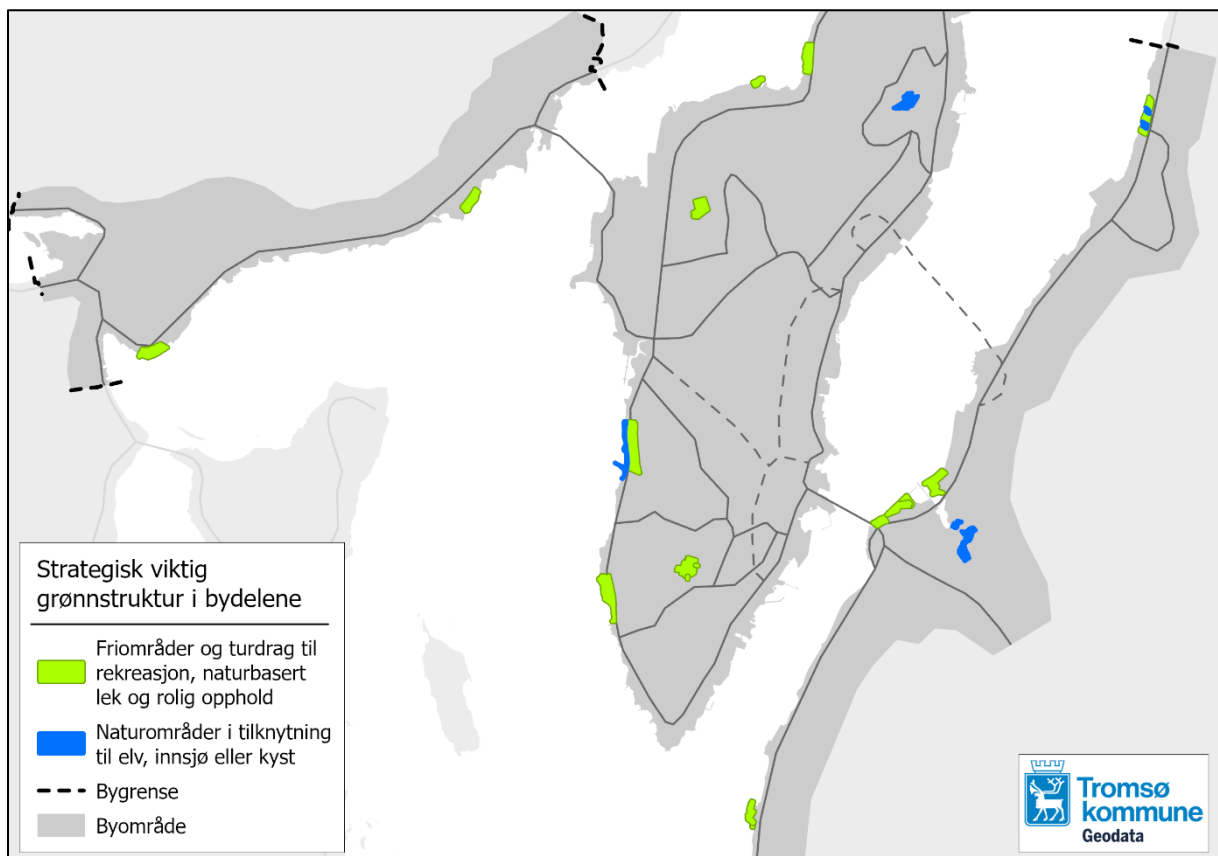
### *Fjæra, en gjennomgående tursti i strandsonen*

Byområdet fortettes langs sundet. Samtidig er naturlig fjæra og sjønære turstier et gode for allmennheten. Et viktig prinsipp er at stiene er gjennomgående. Det er derfor foreslått videreføring av fjærestei også på Kvaløysletta nord og sør for Sandnessundbrua og på fastlandet fra bruhodet og nordover. Selv om det omtales i kommuneplanen som «sti», kan utforming være forskjellig avhengig av omgivelsene. Stier er i hovedsak plassert rundt kote 3 - 4 grunnet havnivåstigning og ligger i naturlig strandsonen eller i utkant av fyllingsområder. Dersom det planlegges stormfloern langs sjøen, skal den kombineres med en sti der kontakt til sjøen ivaretas.

### *Viktig grønnstruktur i bydelene*

I tillegg til overordnet grønnstruktur, skal grønne områder i bydelene sikres. Arealene er av en viss størrelse og har fått fokus gjennom planlagte kommunale prosjekter for friluftsliv eller framtidig byggeaktivitet i bydelene. Arealene har naturlige kvaliteter og er ofte tilknyttet et spesielt landskapsrom som en strand, skogholt, vatn eller et historisk sted og egnet for rekreasjon for allmennheten. De skal i mindre grad være tilrettelagt for lek og opparbeidelsesgraden vil variere avhengig av arealformålet. Kommunen forvalter og tilrettelegger disse områdene som et supplement til lek- og uteoppholdsarealer i boligprosjekter.

I vedlegg 31, utdypes opplysninger om arealene. Temakart figur 7 under viser oversikt over viktig grønnstruktur i bydelene.



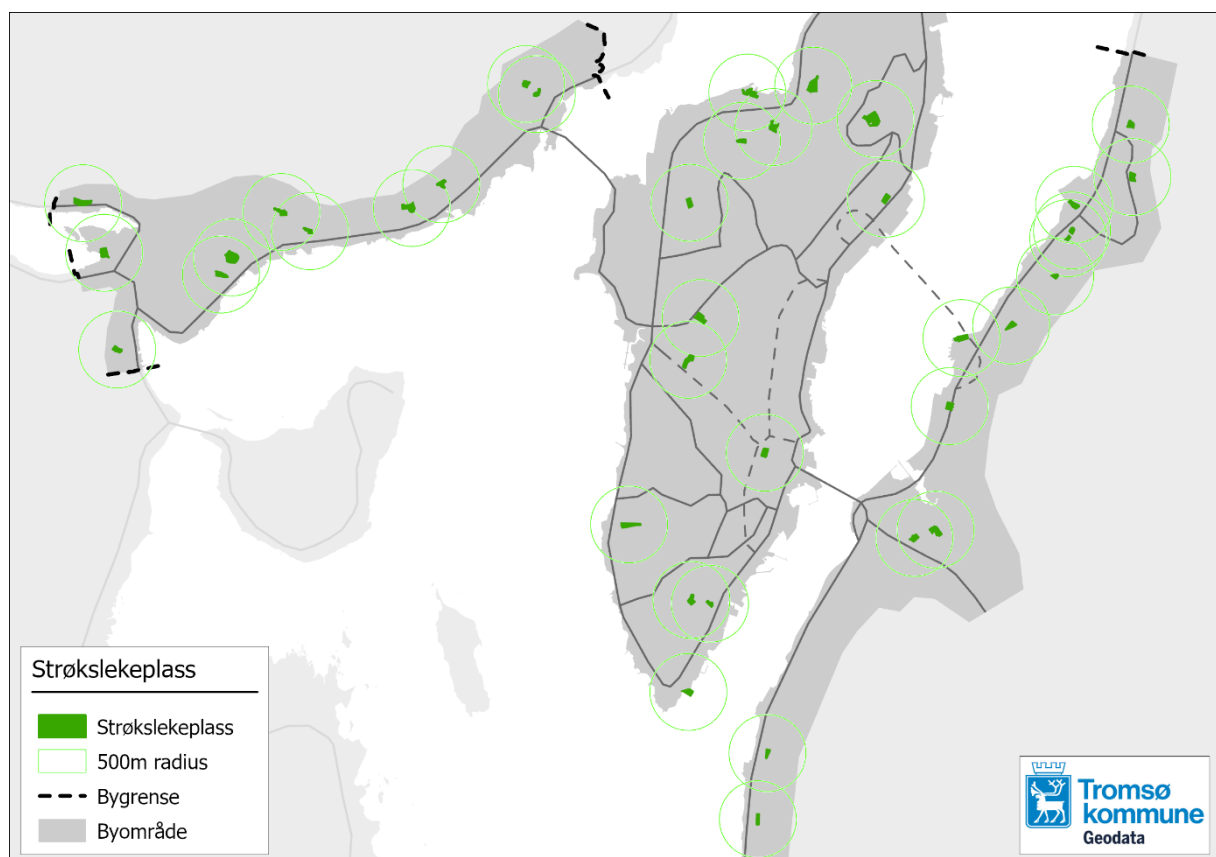
Figur 7: Viktig grønnstruktur i bydelene endret se: <https://arcg.is/vzG1m>

### Strøkslekeplass

Tromsø har et etterslep i opparbeiding av strøkslekeplasser. Målet er å forbedre denne situasjon for alle boliger. Denne mangelen gjør det særlig viktig å ivareta i framtidige boligprosjekter.

Strøkslekeplasser utløses av boligprosjekter og skal tilrettelegge for lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Strøkslekeplasser tilbyr både stillesittende aktiviteter og installasjoner for allsidig fysisk aktivitet. De skal være en møteplass for nærmiljøet, innen om lag 500 meters avstand. Det er gjennomført en analyse som viser antall boenheter som sokner til en strøkslekeplass i byområdet. Resultatet viser at på fastlandet nord for Tromsøysundbrua, har de fleste boligene strøkslekeplasser i gangavstand, unntatt i området rundt Tromskraft. For de fleste strøkslekeplassene er det mer enn 500 boliger som sokner til dem. Flere avsatte strøkslekeplasser er ikke opparbeidet, fordi boligbygging ikke er kommet i gang. For bydelen Reinen er det svært lav dekning på strøkslek, med kun to strøkslekeplasser på strekningen til Kaldslettnes.

På Sør-Tromsøya er det også lav dekning av strøkslekeplasser, med kun tre strøkslekeplasser sør for Prestvannet, og hvor store boligområder ikke har strøkslek. De som er bygget skal dekke behovet til 2-3000 boliger. Nord på Tromsøya er det bedre dekning av strøkslek, unntatt Norrønafeltet og bydelen Borgtun. Kvaløysletta er mindre tett utbygd, slik at det er færre boliger som sokner til hver strøkslekeplass. Derimot har mange mer enn 500 meter gangavstand til strøkslek, slik som Strand, Åsland og området rundt Blåmannsvegen.



Figur 8: Strøkslekeplasser, se: <https://arcg.is/vzG1m>

### *Mindre friområder/grønne areal i plankartet*

I arealplanen fra 2017 er mange arealer vist som boligformål, selv om de er regulert til grønnsstruktur. Bolig er da brukt som et «generalisert»-formål og regulert grønnsstruktur kommer ikke frem av plankartet. I planforslaget er disse områdene sikret til grønnsstruktur.

I eldre reguleringsplaner som tilrettela for etablering av småhusbebyggelsen, ble mindre friområder på 0,5 - 3 dekar regulert inn for å tilfredsstille behov for felles uteareal og lekeplasser, i tråd med gjeldende lekeplassvedtekter.

Etter dagens kommuneplanbestemmelser for lek og opphold, kan de fleste områdene defineres som nær- og kvartallekeplasser utfra størrelsen og avstand. Kommunen oppfatter disse friområdene som viktige lokale møteplasser for et godt bomiljø, når småhustomter fortettes og flere boenheter opprettes. Mindre friområder og uteoppholdsarealer i nærmiljø er også viktige for voksne og eldre med funksjonsvariasjoner. I tillegg har slike arealer potensial for fordrøyning av overvann og kan dermed brukes for å dempe konsekvenser av klimaendringen.

Friarealer som drives av velforeninger eller bydelsråd har i dag en varierende grad av opparbeiding, fordi vedlikehold og istandsetting gjerne skjer i takt med endring i befolkningssammensetningen («generasjonsskifte») i bydeler.

I en by som fortettes, er disse friområdene utsatt for en bit-for-bit-nedbygging. Ved å sikre grønne områder i arealplanen, er kommunens mål å ivareta dem ved oppheving av eldre reguleringsplaner, i framtidig planvask. Arealplanen fastslår at disse regulerte lekeplassene har en viktig funksjon for bydelen. Matrisen nedenfor lister kriterier som områdene må vurderes etter, dersom fortetningsønsker fremmes.

| <b>Vurderingskriterier friområder</b> (ikke uttømmende, se vedlegg 34) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturmangfold/<br>økosystemtjenester                                   | Er arealet del av en større grønnkorridor eller vassdrag? Med: <ul style="list-style-type: none"><li>- registrerte naturmangfoldverdier</li><li>- funksjon som «springbrett»</li><li>- adkomst til marka eller fjæra</li><li>- økosystemtjeneste (grønn lunge, rense luft, gi skygge, rekreasjon osv.)</li></ul> |
| Friområder med<br>programmering                                        | Ligger arealet i et friområde som er avsatt med spesiell programmering?                                                                                                                                                                                                                                          |
| Klimatilpasning<br>og overvann                                         | Er arealet egnet/er det behov for arealet til overvannshåndtering og permeable flater? Ved: <ul style="list-style-type: none"><li>- havnivåstigning</li><li>- oversvømmelse ved bekkeflom</li><li>- flomveg</li></ul>                                                                                            |
| Nærliggende<br>lekeplass/friområde                                     | Se til bestemmelser om lek og uteoppholdsareal samt avstandskrav                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Urbane<br>møteplasser                                                  | Hva er behovet for møteplasser og bokvalitet for alle i nabolaget?                                                                                                                                                                                                                                               |
| Urbant landbruk                                                        | Er arealet godt egnet til urbant landbruk; både som fritidssysse og til sikring av matberedskap?                                                                                                                                                                                                                 |
| Behov for areal<br>om vinteren                                         | Gir arealet mulighet for snødeponi/lagring?<br>Er arealet spesielt egnet for snølek og/eller akebakke?                                                                                                                                                                                                           |
| Framtidig/potensiell<br>bruk og funksjon                               | Møter arealet behov for flerfunksjonalitet i framtiden, innenfor grønne formål?<br>Er det potensiale for bruk, vurdert etter alternativer til grønne formål slik som tjenestefunksjoner, infrastruktur, boligfortetting osv.?                                                                                    |

Tabell: Vurderingskriterier friområder

## Jordvern

Det er sterke nasjonale føringer for at matjord og dyrkede arealer skal vernes og i minst mulig grad bygges ned. Matjord er en endelig ressurs og har stor betydning for beredskap, matsikkerhet, landbruk, naturmangfold og kulturlandskap. Matjordens funksjon som vekstmedium og hvor godt arealet egner seg for jordbruk er derfor sentralt. Dersom matjorda bygges ned, er den tapt for all framtid. Det er avsatt hensynssoner for landbruk, som gir et langsiktig vern av viktige jordbruksarealer.

## Urbant landbruk

I byområdet kan grønnsstruktur og møteplassfunksjoner forsterkes ved tilrettelegging for urbant landbruk, hvor selve byrommet utnyttes til å dyrke mat i kasser, på taket eller på tilrettelagte dyrkningsparseller. Aktuelle områder for dyrking er blant annet bed, plener, parker, ubebygde tomter, samt vegger og takflater på forskjellige bygninger.

Urbant landbruk drives i motsetning til det bynære landbruket ikke som kommersiell matproduksjon. Det tilrettelegges for å muliggjøre småskala dyrking i byens friområder som en ny type friluftaktivitet og som en sosial møteplass i bydelen.

Et spesielt viktig område for kommunen innen urbant landbruk er Holt økopark på Tromsøya. Det brukes til dyrkning og som sosial møteplass. Økoparken er et tilbud til innbyggerne som gir kunnskap om plantevekst og dyrkning, sunn mat og vern av matjord.

## 3.3 Areal og transportplanlegging

### Nullvekstmålet

Tromsø har inngått byvekstavtale med staten. Målet er nullvekst i personbiltrafikken der «Klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange».

Vurderinger som er gjort gjennom byutredningene viser at nullvekstmålet vil nås i Tromsø ved en kombinasjon av god arealutvikling og andre virkemidler, slik som bompenger, restriktive tiltak for personbiltrafikk, utvikling av transporttilbudet for gående, syklistene og bussbrukere og parkeringspolitikk. Oppnåelse av nullvekstmålet er avhengig av virkemidlene som følger av en byvekstavtale.

Når det gjelder lokalisering er nærhet til bysentrum er det viktigste kriteriet for redusert bilbruk i byområder (Se f.eks. Transportøkonomisk institutt 2017, vedlegg 25). Lokalisering nært sentrum gir kortere reiselengder som gjør det enklere å gå og sykle, i tillegg til at det her er et mer tilgjengelig busstilbud. For næring vil lokalisering av rett virksomhet på rett sted (ABC-kart for Tromsø) både gi bedriftene gode vilkår for trafikkavvikling og bidra til å minimere det samlede transportbehovet. Se også kapittel 3.5 om næring.

Nullvekstmålet er en av flere viktige målsettinger for kommunen. Lokalisering i tråd med nullvekstmålet må derfor alltid vurderes i sammenheng med andre hensyn, slik som ivaretagelse av grøntarealer, maks grensa, kulturminner, boligens støyforhold, et mangfoldig boligtilbud, gode lokalsentre og skolekapasitet.

Selv om ikke alle enkelttiltak i seg selv bidrar til å oppfylle nullvekstmålet, skal summen av tiltak føre oss fram til målet om nullvekst i personbiltrafikken.

### Tromsø er en tett by

I Nasjonal transportplan (NTP) 2018-2029 ble det gjort en vurdering av hvordan de ni største byområdene er tilrettelagt for å nå nullvekstmålet for persontransport med bil. Avtalen tar utgangspunkt i befolkningstetthet, bilførerandel og biltilgang, bruk av og kvalitet på kollektivtransportsystemet og restriktive tiltak for biltrafikk. Til tross for at Tromsø er det minste av de ni byområdene, kommer kommunen best ut på linje med de fire største byområdene fordi befolkningstettheten er høy. I tillegg er bilførerandelen lav, og andelen avgiftsbelagte arbeidsparkeringsplasser er høy.

I perioden 1990 til 2011 vokste Tromsø kommune med om lag 18 000 personer. Likevel er byspredning unngått ved at yttergrensene for byområdet i hovedsak er de samme. Dette følger blant annet av en satsning på sentrumsnære boligområder siden 1990-tallet. Strandkanten og videre sørover Strandvegen er et eksempel på det. Det har dessuten vært attraktivt å bo sentralt i Tromsø.

### Trafikkutvikling

Trafikkutviklingen i kommunen følges opp gjennom årlig rapportering av trafikktall og resultater fra reisevaneundersøkelsen (RVU). Tromsø har over tid hatt en høy andel gående og bussbrukere. Dermed har kommunen også en mindre andel bilførerturer enn sammenlignbare byområder. Mellom 2020 og 2023 har biltrafikken vært godt under 2019-nivå. Fra 2024 ser derimot bildet ut til å endres noe, med en trafikkvekst på 4,3 prosent i Tromsø.

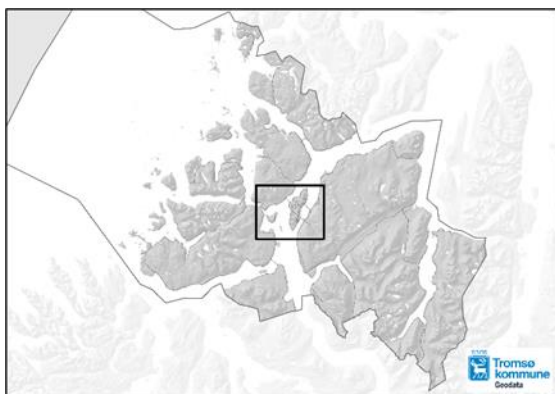
Reisevaneundersøkelsen viser at bydelene har ulik lengde på daglige reiser. Bydelene sentrum og Borgtun skiller seg ut med en stor andel kortere reiser, mens bydeler lengre fra sentrum, som Hamna, Tromsdalen, Kroken, Kvaløysletta og øvrig i Tromsø har en større andel lengre reiser enn gjennomsnittet for kommunen.

### Boligbygging

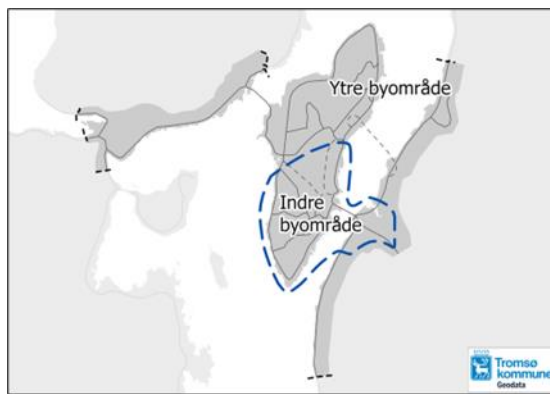
Byområdet kan beskrives som tett, men Tromsø kommune er også en stor kommune i areal med store distrikter. For å få en hensiktsmessig oversikt over eksisterende boliger i kommunen er det behov for en geografisk inndeling.

I denne revisjonen er det foreslått en geografisk inndeling i indre byområde og ytre byområde, for å gi en oversikt over hvordan boligpotensialet fordeler seg. Indre byområde defineres da til en gang- og sykkelavstand på om lag 3 km fra bysentrum, tilsvarende «sentrumsnært» i forrige forslag til KPA (2023).





Tromsø kommune med byområdet



Prinsipp for avgrensning av indre og ytre byområde

Figur 9: Inndeling i byområde, ytre byområde og indre byområde

Per 01.01.2024 viser en oversikt over lokalisering av boliger i Tromsø i henhold til denne inndelingen (avrundede tall):

|                   | Indre byområde | Ytre byområde | Distrikt | Sum    |
|-------------------|----------------|---------------|----------|--------|
| Antall boliger    | 21.000         | 16.500        | 4.500    | 42.000 |
| Fordeling boliger | 50%            | 40%           | 10%      |        |

Tabell: Oversikt over lokalisering av boliger i Tromsø

Det betyr at om lag halvparten av eksisterende boliger ligger i indre byområde, 40 prosent i ytre byområde og 10 prosent i distriktet.

Ser vi på bosatte, er fordelingen om lag 45 prosent i indre byområde, 45 prosent i ytre byområde og 10 prosent i distriktet.

### Høringsforslag KPA 2023

Høringsforslaget til KPA våren 2023 omfattet et potensiale på om lag 18.500 nye boliger. Boligpotensialet framkommer gjennom vedtatte reguleringsplaner, reguleringsplaner under arbeid, områdeplaner, kommunedelplaner og forslag til nye boligområder i KPA.

Det må tas forbehold om antallet boliger, da de omfatter eksempelvis eldre reguleringsplaner og nye områder som er tidlig i planprosessen, men der områdene er lagt inn i KPA-kartet. Boligprosjekter i områder som ikke er en del av KPA, som sentrum, Stakkevollvegen og Sommarøy-Brensholmen er også med i oversikten. Studentboliger og omsorgsboliger er ikke medtatt.

Fordelingen mellom indre byområde, ytre byområde og distrikt er basert på en inndeling som vist under avsnitt foran.

|                     | Indre byområde | Ytre byområde | Distrikt | Sum    |
|---------------------|----------------|---------------|----------|--------|
| Sum potensiale KPA  | 7.700          | 10.600        | 400      | 18.700 |
| Fordeling(avrundet) | 41%            | 57%           | 2%       |        |
| Dagens fordeling    | 50%            | 40%           | 10%      |        |

Tabell: Fordeling av boliger i KPA forslag 2023 (avrundede tall)

Tabellen viser størst andel boliger i ytre byområde, og kun et fåtall i distriktene. Samtidig ser vi at planreserven er betydelig større enn boligbehovet i kommuneplanperioden.

### Revidert forslag 2025

I revidert forslag er områdene Slettaelva, Movika, Strandbyen og Hamna nord tatt ut. Dette er begrunnet i notatene «Vurdering av innsigelser» og «Gjennomgang av større avsatte utbyggingsområder». Felles for områdene som tas ut som utbyggingsområder er at de er særlig utfordrende for oppfyllelse av nullvekstmålet, utvikling i tråd med ny senterstruktur og tap av natur. I tillegg slår lokale forhold ut for enkeltområder, slik som klimagassutslipp grunnet arealbruksendring, støyforhold, negativ påvirkning på vannmiljøet, hensyn til strandsone og realisme i realisering.

I tillegg til andre justeringer, utgjør de fire boligområdene samlet et boligpotensiale på om lag 7500 boliger. Revidert forslag til KPA omfatter dermed et boligpotensiale på om lag 11 000 boliger.

|                     | Indre byområde | Ytre byområde | Distrikt | Sum    |
|---------------------|----------------|---------------|----------|--------|
| Sum potensiale KPA  | 4.900          | 6.100         | 100      | 11.100 |
| Fordeling(avrundet) | 44%            | 55%           | 1%       |        |
| Dagens fordeling    | 50%            | 40%           | 10%      |        |

Tabell: Fordeling av boliger i KPA forslag 2025 (avrundede tall)

### Boligbygging framover

Den største endringen i foreliggende KPA-forslag i forhold til høringsutgaven fra 2023 er at fire større områder for boligutvikling er tatt ut, noe som sammen med mindre justeringer reduserer boligpotensialet med om lag 7.500 boliger. De store områdene Slettaelva og Movika er lokalisert i ytre byområde mot grensen til distrikt. Det framkommer av tabellene over at andelen boliger i indre byområde øker noe og at potensialet i ytre byområde reduseres. Det samlede boligpotensialet er også vesentlig redusert, til ca. 11.000 boliger. Fortsatt legger planen til rette for vesentlig flere boliger enn det beregnede boligbehovet i planperioden.

Dagens andel av boliger i distriktet (utenfor bygrensen), utgjør som vist omtrent 10% av kommunens totale andel boliger. I revisjon av KPA 2025-2036 er andel nye boliger i distriktet svært lav. I videre arbeid med lokalsentre og LNFR med spredt boligbygging, antas det at antall nye boliger i distriktet vil kunne øke.

I høringsutgaven av KPA (2023) ble det foreslått å lokalisere nye boliger med 60% i indre byområde, 30 % i ytre byområde og 10% i distriktet, også kalt «60/30/10». Det lå lite faglige utredninger til grunn for dette målet. Med en bedre oversikt over dagens situasjon og med Tromsøs allerede store tetthet, framstår målet som for krevende. En slik fordeling av nye boliger vil føre til et uforholdsmessig stort press på andre mål, herunder ivaretagelse av grønnstruktur, areal for lek og opphold og øvrig infrastruktur.

Den opprinnelige målsettingen følges likevel opp i revisjonen. Dette ved å ta ut utbyggingsområder i utkant av byområdet og ved å vurdere egnethet av eldre reguleringsplaner i ytre byområde. Videre oppfølging av målet kan gjøres gjennom planvask, videre arbeid med kommunens satsing på senterstruktur og rekkefølge for behandling av reguleringsplaner. Dersom man oppnår dette i kommuneplanperioden opprettholdes den tette byen, noe som vil være positivt for å nå nullvekstmålet.

I reguleringsplanprosesser må forholdet til nullvekstmålet vurderes sammen med andre viktige mål i planleggingen. Det er ikke slik at alle prosjekter innenfor indre byområde bør anbefales, da andre hensyn kan tale mot en utbygging etter en konkret vurdering av det aktuelle arealet. Det er summen av utviklingen som vil vise om vi vil nå nullvekstmålet på sikt. Det vil være positivt om boligprosjekter

etableres slik at de har nærhet til et fungerende bydelssenter eller lokale funksjoner (som dagligvareforretning og gjerne skole og barnehage) og nærhet til et godt busstilbud. Utvikling av prosjekter i byområdet med stor avstand til sentrum bør gjerne gi andre viktige bidrag til bydelen eller kommunen, som forsvaret en sannsynlig økt bilandel på daglige reiser.

### 3.4 Byområdet, senterstruktur og bydelssentre

#### Senterstruktur

I Tromsøs arealstrategi er senterstruktur formulert slik: *«Tromsø kommune har en tydelig senterstruktur med varierte boligtyper, tjenestetilbud og sosiale møteplasser tilpasset det området som skal betjenes. Senterområdene er tilgjengelige, trygge og tilrettelagt for alle. De offentlige rommene er demokratiske fellesskapsarenaer»*. Senterstrukturen er definert som sentrum, sentral bysone, tre prioriterte bydelssentre og nabolagssentre. Strukturen bygger på den etablerte byen, som ønskes utviklet videre i en bærekraftig retning.

#### Tromsø sentrum

Tromsø sentrum er by-, kommune- og regionsenter og kollektivknutepunkt. I sentrum bør funksjoner med mange arbeidsplasser og mange besøkende lokaliseres. Sentrum omhandles i en egen kommunedelplan.

#### Sentral bysone

Sentral bysone er akse sør og nord for sentrum og utvikles i tråd med gjeldende planer. Kommunedelplan for Stakkevollvegen og reguleringsplaner langs Strandvegen ivaretar sentral bysone. Innenfor sonen har transformasjon nedenfor hovedveg ført til skyggelegging og til stedvis dårligere bokvalitet ovenfor veg. Det vil på sikt være behov for å vurdere omdanning av områdene også ovenfor Stakkevollvegen og Strandvegen.

#### Tre bydelssentre

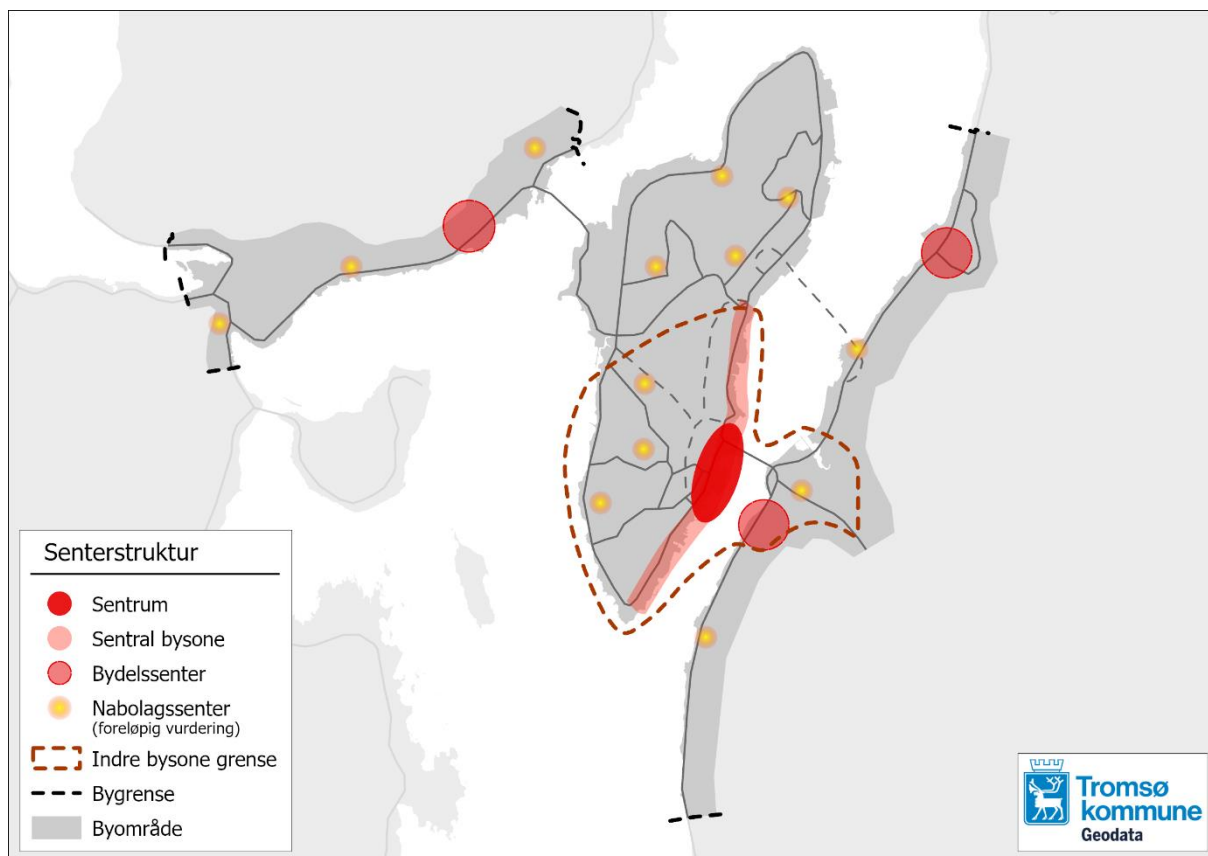
Bydelssentre for Kroken, Kvaløysletta og Tromsdalen er prioriterte i senterstrukturen. Disse tre sentrene er valgt ut fra kunnskap om etablert bystruktur. De har lav tetthet med bilbasert utforming og et stort potensial for tettere og flerfunksjonelle løsninger, høyere kvalitet og utforming med menneskelig skala. Bydelssentrene omtales nærmere nedenfor.

#### Nabolagssentre

Nabolagssentrene er illustrert etter foreløpige vurderinger på temakart, men de er ikke angitt med nytt arealformål i plankartet. Nabolagssentrene skal utredes nærmere i planperioden.

Foreløpig lokalisering er foreslått etter vurdering av tilgjengelige møteplasser og/eller funksjoner som tjener dagligdagse behov, for eksempel lokal dagligvare og barneskole. Nabolagssentrene skal utvikles som flerfunksjonelle møteplasser i dagliglivet.

Aktuelle lokaliseringer er Lanesbukt/Sjøparken og Parken ved Kræmer, Tomasjordnes, Tromsdalen, Nordmannsgård, Hamna, Stakkevollan, Håpet, Soltun, Elverhøy, Fagereng, Slettaelva, Storelva og Eidkjosen.



Figur 10: Senterstruktur

## Bydelssentre

### Bakgrunn for satsing på bydelssentre

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet fremmer samordning av utbyggingsmønster og transportsystem for å oppnå effektiv arealutnyttelse og begrenset transportbehov. Det skal også legges til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkt. Om sentrumsutvikling sier retningslinjene at boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud skal lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skape møteplasser og bygge opp under sentrumsfunksjoner og redusert transportbehov. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Kommuneplanens arealdel i Tromsø har gjennom de siste tiårene hatt intensjon om å styrke bydelssentrene ved å tilrettelegge for flere hverdagsfunksjoner og møteplasser i gåavstand fra bolig. Målet er å bidra til mer kompakte sentre med kvalitet i form av tilgjengelighet og gåvennlighet, grøntstruktur, positive miljøfaktorer og attraktive bebygde omgivelser. Intensjonen om å utvikle flerfunksjonelle sentre videreføres gjennom strategi for senterstruktur og utvikling av tre bydelssentre i befolkningsrike bydeler utenfor Tromsøya.

Senterstrukturen gir anbefalt retning for kommunal prioritering av utbygging. Offentlige og private investeringer bør støtte opp om utvikling av bydelssentrene.

Det er ikke hensiktsmessig med en streng definisjon av hva et bydelssenter er i Tromsø sin sammenheng. Et bydelssenter kan variere i størrelse og funksjoner.

Et bydelssenter skal være det stedet i en bydel som samler offentlige og private funksjoner som innbyggerne trenger og ønsker i nærområdet sitt. Bydelssenteret må være aktivitets- og

aldersvennlig og ha en tydelig og betydningsfull grøntstruktur. Det skal være tilgjengelig og trygt, inneha møteplasser og bidra til å skape trivsel og felleskap i lokalsamfunnet.

I tillegg bør bydelssentrene være kompakte, ha gode bussforbindelser, ha kvaliteter som styrker stedsidentitet og funksjoner slik som offentlige tjenestetilbud, butikk, kafé og kultur- og idrettstilbud.

#### *Transportbehov og god tilgjengelighet til kollektivtransport*

Utvikling av bydelssentre vil kunne øke lokale tilbud som møter hverdagsbehov. Transportbehovet reduseres hvis vi har dagliglivets funksjoner innenfor gangavstand. Forskning viser at gange er det foretrukne transportmiddelet når distansen er under 800-850 meter (TØI 2017). Justert for vinterføre og stedvis bratt terreng i Tromsø, er det i byområdet anbefalt å oppnå en gangavstand til lokalsenter, nærbutikk og busstopp på rundt 500 meter faktisk gangavstand.

Busstilbudet drives effektivt fordi Tromsø er en kompakt by. De tre prioriterte bydelssentrene ligger alle ved hovedvei og har gode bussforbindelser. Dersom arealbruk i kommunen medfører at kollektivrutene må forlenges, vil det gi økte kostnader og dårligere busstilbud generelt.

#### *Sosial bærekraft*

Utvikling av bydelssentra med forskjellige boligtyper, møteplasser og funksjoner, stimulerer til sosial bærekraft. Nabolaget og dets møteplasser er viktig for innbyggere i alle aldre, men størst for grupper med mindre bevegelsesradius, slik som barn, ungdom og mennesker med funksjonsvariasjoner. Utvikling av et aldersvennlig samfunn betyr at vi må planlegge for at eldre kan bo hjemme lengre, med tilgjengelige og generasjonsuavhengige møteplasser og dagliglivets funksjoner.

I tillegg til en økende andel eldre, har Tromsø mange husstander som er aleneboende (44%). Tromsø har dessuten underskudd på leiligheter for vanskeligstilte og et stort behov for omsorgsboliger. Gode nærmiljø består av ulike aldersgrupper og husstander og trenger derfor en boligsammensetting som tilrettelegger for dette mangfoldet.

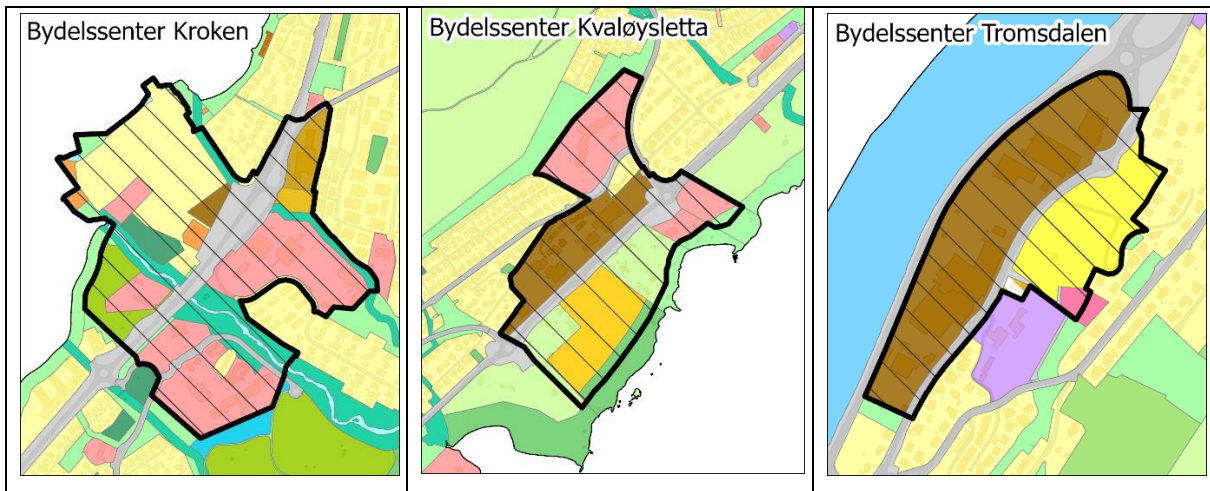
Samlokalisering av bygningsmasse med ulike funksjoner inntil eller oppå hverandre og sambruk av bygningsmasse, uteareal eller øvrig infrastruktur, kan bidra til utvikling av møteplasser og funksjoner som fremmer folkehelse. Offentlige og tilgjengelige byrom, nye boformer med deleløsninger og mulighet for å ha hele livsløpet i ett og samme nærmiljø kan motvirke ensomhet og isolasjon, og behov for helse- og omsorgstjenester kan utsettes og/eller reduseres.

Bolig er en viktig funksjon for å skape byliv. For å lykkes med å utvikle bydelssentrene ønsker kommunen en boligandel i bydelssenteret som bidrar til dette og til sosialt mangfold. Utbygging av ulike boligformer slik som leiligheter vil bidra til at flere kan velge å bo i bydelen gjennom hele livsløpet. Kort avstand mellom bolig og hverdagsfunksjoner i et bydelssenter kan bidra til at flere har god tilgjengelighet av aktivitetsarenaer.

Med utvikling av flerfunksjonelle, kompakte bydelssentre bestående av bolig, offentlige og private tjenester og møteplasser, med gangavstand og styrking av forbindelseslinjer til boligområdene rundt, og med gode bussforbindelser, imøtekommer kommunen flere bærekraftsmål: For folkehelsearbeidet kan bydelssenteret bidra til økt livskvalitet i aktivitets- og aldersvennlige nærmiljø med reduksjon av ensomhet og isolasjon, flere møteplasser kan styrke fellesskap i bydelen, og samlokalisering kan bidra til energi- og arealeffektivitet og ivaretagelse av grønnstruktur rundt som styrker økonomisk og miljømessig bærekraft. I bydelssentrene skal boligutvikling vurderes i henhold til stedsanalyse og kvaliteter som må utvikles.

### Tre prioriterte bydelssentre

Tromsø kommune skal jobbe med bydelssentra Kroken, Kvaløysletta og Tromsdalen i planperioden. Disse sentrene understøtter en flerkjernet struktur i byområdet. Utvalget er gjort blant annet på grunnlag av befolkningstall og kollektivdekning i bydelene. I tillegg er de helt eller delvis etablerte bydelssentra i områder med sterke lokalsamfunn og tilhørighet, som utviklingen skal ta hensyn til. For å sikre kvalitet i utviklingen av mer kompakte byutviklingssentre, skal det dessuten tas hensyn til sol- og lysforhold, vind og forurensning. For de planlagte bydelssentrene settes det av en hensynssone der det skal gjøres særskilt vurdering av støy.



Figur 11: Avgrensning av bydelssentre

### Kroken bydelssenter

Kroken ble etablert som bydel på 1970-tallet. Bydelen har et definert senter med forholdsvis tett boligbebyggelse i kort avstand. Befolkningstall (2019) for Lunheim, Krokeldal og Skjelnan er på om lag 10 000 personer. Bydelen har mange offentlige funksjoner lokalisert i rimelig nærhet til hverandre. I en radius fra Kroken senter på 1,5 kilometer, pågår det arbeid med reguleringsplaner for nærmere 2000 boliger.

Bydelen mangler møteplasser, som utvikling av bydelssenteret kan imøtekomme. I planarbeidet skal det etableres en sammenhengende offentlig byromstruktur med bydelspark og strøkslek. Plassering og utforming av bebyggelsen må ta høyde for urban flom, oversvømmelser fra Krokelta og havnivåstigning. Barrierenvirkningen av fylkesveien må reduseres for å for å skape trafikksikre forbindelser mellom fjell og fjære og boligområdene imellom. Kollektivknutepunkt bør ligge sentralt og tilgjengelig plassert i bydelssenteret. Parkering skal etableres under bakken.

### Kvaløysletta bydelssenter

Befolkningstallet på Kvaløysletta, inkludert Kaldfjord, er på i underkant av 10 000 personer. Kvaløysletta er definert som et bydelssenter i kommunedelplan Kvaløysletta fra 1999, med ønsket utvikling av møteplass, dagliglivsfunksjoner og forsamlingssted. I dag har Kvaløysletta enkelte handels- og rekreasjonstilbud forholdsvis spredt. Bydelen har flere offentlige funksjoner lokalisert forholdsvis spredt på Kvaløya/Kvaløysletta. Det skal bygges et bo- og velferdssenter i bydelssenteret.

I planarbeidet for bydelssenteret på Kvaløysletta er det viktig å etablere en sammenhengende offentlig byromstruktur med bydelspark og strøkslek. Det må sikres trafikksikker forbindelse mellom senteret og fjæreområdet, og barrierenvirkningen av fylkesveien må reduseres, for eksempel gjennom en miljøregulering. Det skal etableres en urban og grønn møteplass/torg som kan danne kjernen i bydelssenteret, og en finmasket struktur for gange, som også inkluderer snarveier. Parkeringsbehov skal løses under bakken.



### *Boligutvikling i Kvaløysletta bydelssenter*

Tromsø kommune ønsker nå en reell styrking av bydelssentre og ser det som nødvendig å ha en større boligandel på Kvaløysletta bydelssenter for å oppnå dette på Kvaløysletta. Samtidig vil utvikling av boliger i bydelssenteret utfordre kapasiteten på Sandnessundbrua. Selv om boligene i bydelssenteret vil ha god tilgjengelighet for gange, sykkel og bussforbindelse, kan det bidra til en økning i personbilreiser.

Av hensyn til å øke attraktiviteten til bydelssenteret på Kvaløysletta åpnes det for utvikling av bolig i bydelssenteret. Boligandel og planprosess skal bestemmes i felles planlegging for området.

### *Tromsdalen bydelssenter*

Tromsdalen er en av byens eldre bydeler. Tromsdalen er preget av eneboligbebyggelse, mens områdene sør for Amfi/Pyramiden er tettere utnyttet med rekkehus og blokkbebyggelse. Befolkningstall (2019) for Tromsdalen og Reinen er på om lag 8500 personer. Offentlige funksjoner er lokalisert spredt i bydelen. Ny skole i Tromsdalen er under planlegging. Amfi/Pyramiden er definert som bydelssenter for Tromsdalen i KPA 2017 og videreføres. Lokaliseringen er gunstig ved hovedvei og busstrasé. Store deler av området ligger under kote 4. Det må derfor sikres mot havnivåstigning og overvannsproblematikk. Flomveier og mellomlagring av overvann i ekstremværsituasjoner må løses innenfor området. Etasjer på og under bakkenivå må tåle periodevis oversvømmelse.

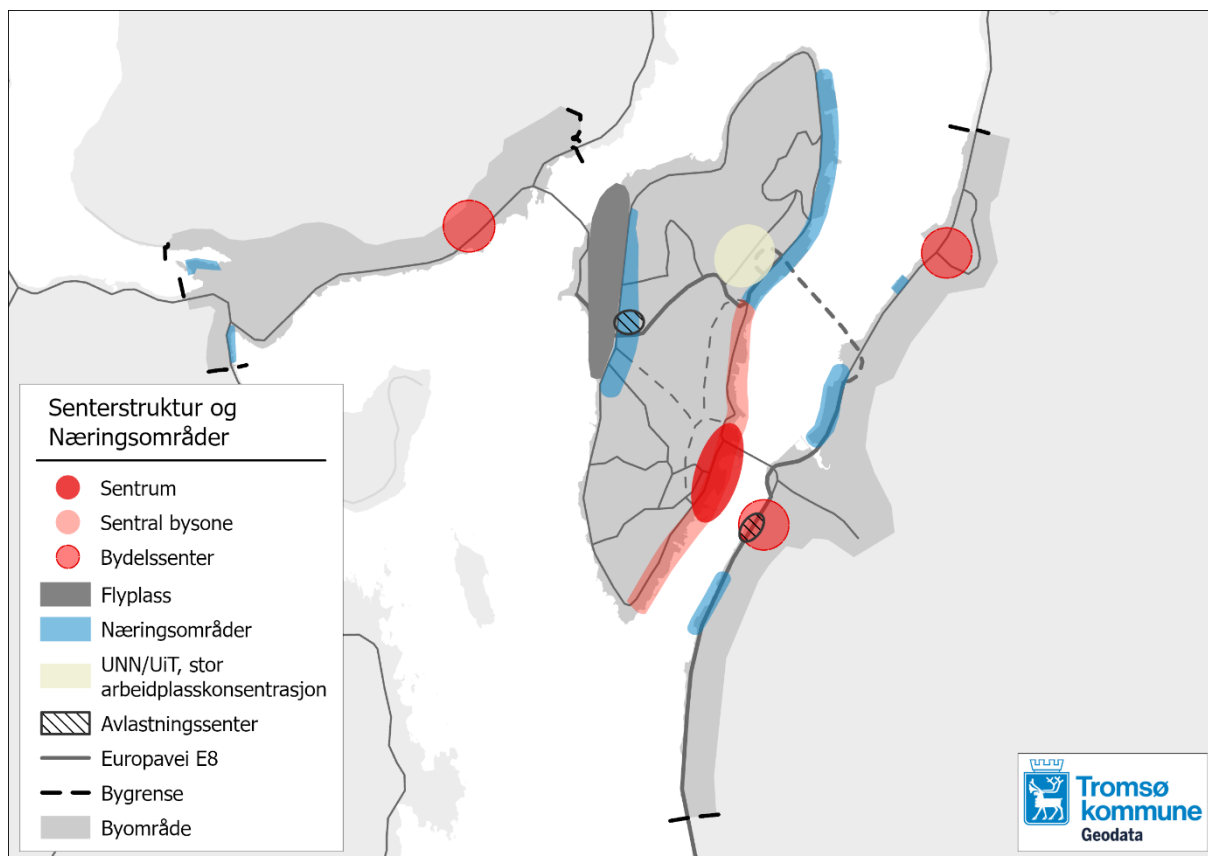
I planarbeidet for Tromsdalen bydelssenter bør det etableres en sammenhengende offentlig byromstruktur med bydelspark, torg og strøkslek for å sikre tilgjengelig grøntstruktur og gåvennlige forbindelser fra bydelssenteret til boligområder. Barrierevirkningen av europaveien bør reduseres for å gjøre fjærområdet mer tilgjengelig.

### *Vurdering av øvrige bydelssentre og tidligere senterstruktur*

I KPA 2017-2026 pekes det på at sentrum, Breivika og Langnes har knutepunktfunksjoner for handel og arbeidsplasser, som skiller dem fra øvrige bydelssentre som er knutepunkt for boligetablering.

I planperioden skal det jobbes systematisk med senterutviklingen og hvilke funksjoner og kvaliteter som skal utvikles i ulike sentra.

Støy er et av kriteriene som påvirker senterstrukturen. Kommunen vil unngå å planlegge for boliger i områder som har støy fra flere kilder. Området Langnes har både flystøy og veistøy og er derfor ikke foreslått som et flerfunksjonelt senter der boliger kan inngå. Det vil være utfordrende å skjerme nye boligområder og sikre uteoppholdsareal i dette området. Langnes har likevel en senterfunksjon i form av en større bussholdeplass og som avlastningssenter for handel. Breivika er et kollektivknutepunkt og har mange arbeidsplasser. Breivika har ikke et naturlig senter der bolig kan inngå sammen med flere funksjoner, men vil være et arbeidsplassstyngdepunkt i byområdet, se figur 13.



Figur 12: Næring, handel og arbeidsplasskonsentrasjon

### Arkitektur og ønsket byutvikling

Klima- og bærekraftmålene peker på behov for å fortette og omdanne den etablerte byen. Det skal bygges tett, samtidig som bolyst og kvalitet i omgivelsene ivaretas. Det innebærer at arkitektur er et viktig tema i samfunns- og byutviklingen i Tromsø. Det som bygges, må fremme opplevelsen av steders egenart og skape sammenheng mellom sted og omgivelser, mellom natur og landskap, bebyggelse og byrom. Ønsket byutvikling er å bygge tett med kvalitet, i tråd med bærekraftmålene og den etablerte byens særpreg.

Tromsø kommune ønsker økt bruk av stedsanalyse som del av planprosessen. En stedsanalyse konkretiserer og utdyper forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. En stedsanalyse vil bidra til å oppfylle intensjonen om å sikre kvalitet i byutviklingen og til å oppnå bedre sammenheng mellom byens struktur og enkeltprosjekter. Den kan også bidra til bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for de involverte aktørene.

Stedsanalysen vil være en overordnet kartlegging av det enkelte område og av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon, kvaliteter og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial i henhold til steds karakter og særpreg. Stedsanalysen skal identifisere hvilke omgivelsesfaktorer (for eksempel bygg og siktlinjer) som skal videreføres, og eventuelt forsterkes.

Som grunnlag for løpende dialog og samarbeid mellom kommune og tiltakshaver, bør stedsanalysen foreligge på et tidlig tidspunkt i planprosessen. Den kan bidra til å gi tydelige signaler og en felles

forståelse av det aktuelle prosjektets problemstillinger og potensiale. Stedsanalysen skal følge saken og danne grunnlag for relevante kapitler i planbeskrivelsen.

### Kulturmiljøvern

Å bevare kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap er bærekraftig og betydningsfullt for Tromsø som samfunn. Ombruk og gjenbruk av eksisterende bebyggelse er miljømessig bærekraftig. Gjenbruk og jevnlig vedlikehold av bebyggelsen gir betydelig mindre avfall og produksjonsutslipp enn nybygg. Spor etter vår lokale forhistorie gir identitet, tilhørighet og trivsel og er dermed sosialt bærekraftig. Lokalhistorien kan fungere som en felles arena og samlingspunkt for lokalsamfunnene, om dette er fjordbygder eller bydeler i sentrum. Besøkende er også interessert i vår kulturhistorie og synes for eksempel at det er fascinerende at Tromsø by består av gamle trehus. De unike historiske miljøene gir reiselivsnæringen og kulturnæringen mange muligheter til å skape attraktive produkter.

### Sosial infrastruktur

#### Skole og barnehager

Det pågår et arbeid med ny skolestruktur i kommunen, som vil legge føringer for arealbehov og funksjonsendringer. Skolestruktur og lokalisering av skoler kan bidra til færre og større skoler.

Skolene er viktige møteplasser, ofte knyttet til kulturtilbud. Skolebygg har potensial for å romme flere funksjoner for fellesskap og aktivitet utenfor skoletiden. Deres rolle i kommunens sentra er derfor viktig.

Kommunen har behovsplaner for barnehage og skole med fireårsperspektiv. For skoletomt er det krav til arealer i tråd med Kunnskapsskolen, om bygningsmasse med inneareal, uteareal, adkomstsone og eventuelt parkeringsplasser.

#### Helse og omsorg

De kommende årene har Tromsø kommune et stort behov for å få realisert velferdsboliger, som er ordinære boliger som kommunen leier ut til personer med spesielle boligbehov av midlertidig eller varig karakter, omsorgsboliger, som er boliger tilknyttet tjenester, og bo- og velferdssenter.

Kommunen har et stort etterslep på boliger for alle målgrupper (eldreomsorg/somatikk, rus- og psykisk helse og personer med funksjonsvariasjoner). Alle boliger kan være framtidens helse- og omsorgsbygg, da tjenesten skal dreies til hjemmebasert omsorg. Velferdsboliger bør innlemmes i ordinære boligprosjekter og fordeles i bydelene. Alle større boligprosjekter skal legge til rette for parkeringsplasser for hjemmetjenesten.

Det er skissert hvor mange boliger det vil være behov for per bydel i tabellen nedenfor (Helse og omsorg 2023). Omsorgsboligene skal delvis bygges for seg i kommunale anlegg og delvis innlemmes i private prosjekter. For personer med rus- og/eller psykiatri-sykdom, er innlemming mer utfordrende. Integrerte boliger innpasses innenfor områder som er avsatt til bolig- eller sentrumsformål på plankartet. Antall «for seg selv» gjelder bolig som ikke bør innlemmes med andre boliger. De kan avsettes i områder satt av til tjenesteyting, eller innenfor områder med boligformål.

| Bydel                | Anslag behov 2034         |                   |                      |
|----------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|
|                      | Behov for omsorgsboliger: | Antall integrert: | Antall for seg selv: |
| Kroken og omegn      | 60                        | 40                | 20                   |
| Tromsdalen og Reinen | 60                        | 40                | 20                   |
| Stakkevollan         | (4-6)                     |                   |                      |

|                                       |            |            |           |
|---------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Borgtun                               | 30         | 20         | 10        |
| Sentrum                               | 40         | 30         | 10        |
| Sør-Tromsøya                          | 20         | 20         |           |
| Mortensnes, Workinnmarka, Prestvannet | 30         | 30         |           |
| Åsgårdmarka (Prestvannet bydel)       | 40         | 30         | 10        |
| Hamna                                 | 40         | 30         | 10        |
| Kvaløysletta                          | 40         | 30         | 10        |
| Eidkjosen, Kaldfjord                  | 0          | 0          | 0         |
| Sum                                   | <b>360</b> | <b>270</b> | <b>90</b> |

Tabell: Behov for omsorgsboliger

### Idrettsanlegg

Tromsø har tre større idretts-klynger med samlokalisering av ulike idrettsanlegg, som oppfyller lokale behov og som er særlig fremmet av de lokale idrettslagene:

- I Tromsdalen rundt TUIL-hallen
- På Tromsøya rundt Templarheimen
- På Storelva rundt flerbrukshallen og skistadion.

Alle områdene har utfordringer med infrastruktur og busstilgjengelighet. Det er likevel ambisjoner om å utvikle disse videre, også for å kunne avholde nasjonale arrangementer. Idrettsklynger opprettholdes og videreutvikles, i tråd med prinsippet om samlokalisering.

Tromsø mangler hallkapasitet for fotball. Etablering av en ny fotballhall kan gi positive ringvirkninger for hallkapasiteten i flere bydeler. Muligheten for plassering av større idrettsanlegg på Elveneset (Tromsdalsfyllingen) er under utredning.

Større spesialanlegg kan være et tilbud til regionen eller landsdelen og krever tilstrekkelig areal og infrastruktur. Ved utviklingen av større spesialanlegg skal det vurderes hvordan lokaliseringen forholder seg til areal- og byutviklingsstrategien.

Kommunen har vedtatt at det skal bygges idrettshall i tilknytning til alle nye skoler og ved rehabilitering av eksisterende skoler (Kunnskapsskolen 2018). Med idrettshall menes det her en normalhall som utgjør spilleflaten til en håndballbane (25x45 meter, inkludert sikkerhetssoner). For bedre arealutnyttelse skal anleggene være flerbrukshaller og fungere til undervisning på dagtid og sambruk med idrett og kultur etter skoletid. Slike anlegg kan realiseres på de fleste skoletomtene. Offentlige areal ved skole bør opprettholdes for å sikre framtidig behov for blant annet flerbrukshall.

| Bydel                | Behov                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kroken og omegn      | Det bør settes av areal til nærmiljøanlegg på Lunheim og flerbrukshall ved en eventuell framtidig utbygging på Skjelnan. |
| Tromsdalen og Reinen | Behov for flerbrukshall på Reinen/Kaldslett for å dekke behovet til en stadig voksende bydel sørover.                    |
| Stakkevollan         | Utvidelse av fotballbane.                                                                                                |
| Borgtun              | Vurdere behov for flerbrukshall langs nye Stakkevollvegen i tilknytning til nye boliger.                                 |
| Sentrum              | Behov i sentrum må vurderes i sammenheng med Borgtun. Tromsøhallens framtid avgjør behovet her og for Borgtun.           |
| Sør-Tromsøya         | Det er behov for flerbrukshall på Sør-Tromsøya.                                                                          |

|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mortensnes, Workinnmarka og Prestvannet                                                                                                                                                  | Vestsiden av Tromsøya sør for Tverrforbindelsen har behov for idrettsanlegg, særlig flerbrukshall.                                                                      |
| Hamna                                                                                                                                                                                    | Behov for flerbrukshall og 11'er fotballbane.                                                                                                                           |
| Kvaløysletta*                                                                                                                                                                            | Behov for flerbrukshall.                                                                                                                                                |
| Distriksområdene (Bakkejord, Breivik, Brensholmen, Ersfjord, Kaldfjord, Kattfjord, Kvaløyvågen, Lakselvbukt, Lyfjord, Oldervik, Sjursnes, Skitteneelv, Skulsfjord, Straumsbukta, Vikran) | Det er behov for flere innendørs anlegg flere steder, slik at aktivitetssesongen forlenges. Det er behov for opparbeidelse av kunstgressbaner for aktivitet og fotball. |

Tabell: Fra kommunedelplan for idrett som viser en behovsoversikt for idrettsanlegg i bydelene

\* Bygging av flerbrukshall er igangsatt i forbindelse med bygging av Kvaløya ungdomsskole.

### Teknisk infrastruktur

Et grep i revisjon av arealplanen er å samordne vurderingene fra kommunale fagenheter om bruk og utforming av samferdselsanlegg, kommunalteknisk infrastruktur og uteområder i reguleringsplaner. I en samordnet rammeplan for offentlig og privat infrastruktur samordnes løsninger for:

- samferdselsanlegg
- grønnstruktur og uteoppholdsareal
- overvann og flomveger
- vannforsynings-, avløps- og overvannssystemer
- stormflovern og mellomlagringsvolum ved regulering i laveste sone (sjøpåvirket sone)

### Vannforsyning i byområdet

Vannforsyning er samfunnskritisk infrastruktur. Svikt i vannforsyningen vil ha stor samfunnsmessig konsekvens, enten svikten skyldes manglende kildekapasitet, utfall av vannbehandling, flaskehalser i overføringsystemene eller større ledningsbrudd.

Planlagte kommunale investeringer skal gi økt forsyningssikkerhet for dagens innbyggere og næringsliv, men samtidig bidra til at vannforsyningen ikke blir en flaskehals for videre byvekst. Vedtatt kommunedelplan for vann og avløp 2021-2032 har fokus på:

- Vannkilder, damsikkerhet og vannbehandling
- Hovedstruktur Tromsø vannverk
- Nok vann – slokkevann og vanntap. Fornyelse av vannledningsnettet. Vannforsyning i distriktet.

Kommunen skal øke utskiftingstempoet for å opprettholde god vannforsyning. Områdene som kommunen prioriterer for utbygging gjennom senterstruktur samsvarer med områder med behov for fornyelse av vannforsyning.

### Vannforsyningen i distriktet

Den kommunale vannforsyningen i Tromsø sine distrikter består i stor grad av små vannforsyningssystem med begrenset kildekapasitet. Utvidelse av forsyningsområdene har derfor store begrensninger. Kommunen har vedtatt overtakelse av Vågnes, Tromvik, Brensholmen og Risvika vannverk. Nye tiltak i distriktet innen eksempelvis reiseliv, vil oftest måtte resultere i etablering av egen vannforsyning.

Tromsø kommune har 14 kommunale vannverk der vannkilden sikres i kart og bestemmelser. Det skilles mellom grunn- og overflatevannkilde. For private vannverk viser vannforskriften til at mattilsynet har ansvar for å framskaffe data om vannkilder og nedbørsfelt. Dataene skal så leveres kommunen. Når kommunen mottar data om private vannkilder, vil de legges inn i plankart og kunne brukes av blant annet miljørettet helsevern. Et viktig prinsipp for kommunen er at vannmengde og kvalitet dokumenteres før reguleringsplan vedtas, noe som utredes i VAO-rammeplan.

### Avløp

Innen avløpshåndtering har kommunen fokus på følgende:

- Avløpstransport i byområdet – Laveste sone  
Tidevannsbevegelsen er en kilde til sjøvannsinnelekking i et delvis utett privat/kommunalt avløpssystem. Det utløser større energiforbruk, økt overløpsdrift og driftsforstyrrelser på avløpsrenseanleggene. Uten mottiltak vil stigende hav forverre situasjonen. I handlingsplanperioden er Terminalgata i Breivika og Sjøgata i sentrum gitt prioritet.
- Avløpstransport i byområdet – Pumpestasjoner og overløp  
Flere av avløpspumpestasjonene har regnvannsoverløp med grunne overløpsutslipp i fjæra. Bolig- og rekreasjonsområder er prioritert mht. forbedringstiltak.
- Avløpsrensing i byområdet  
Vedtatt kommunedelplan for vann og avløp legger til grunn fortsatt dispensasjon fra sekundærrensekravet. Det innebærer endring av primærrensestrukturen, ved at Selnes avløpsrenseanlegg fases ut og i stedet overføres til Langnes avløpsrenseanlegg. Det forventes endring i den foreslåtte kommunale strategien grunnet et nytt avløpsdirektiv, lagt fram av EU-kommisjonen. Avløpsdirektivet vil inneholde strengere krav til håndtering av urbant avløpsvann. Det kan bli behov for større areal til avløpsrensing. Areal til kommunaltekniske anlegg i KPA beholdes.
- Avløpshåndtering i distrikts-Tromsø  
Fokus på oppgradering av eksisterende kommunale slamavskillere.

## 3.5 Boligutvikling på Kvaløya

På 2000-tallet ble det innført boligbegrensninger på Kvaløya basert på en vurdering om at belastningsgraden på Sandnessundbrua var for høy. Beregninger gjort med trafikkdata fra 2024 viser at belastningsgraden i rush ikke er blitt mindre siden innføringen av boligbegrensninger.

Selv om trafikken har gått ned siden toppen i 2018 er det mer daglig trafikk i 2024 enn det var på 2000-tallet. Det har vært en betydelig trafikkvekst i 2024, både over Sandnessundbrua og i hele kommunen. Det er sannsynlig at trafikken vil fortsette å vokse fremover og at den generelle framkommeligheten i rush gradvis forverres dersom det ikke gjøres grep for å forhindre denne utviklingen. Utbygging av nye boliger på Kvaløya kan gi en ytterligere trafikkvekst og press på Sandnessundbrua.

Siden Sandnessundbrua i praksis er eneste forbindelse mellom Kvaløya og Tromsøya er den viktig for daglig transport og beredskap. Per nå meldes det om god framkommelighet for nødetater og kollektivtrafikk. Med dagens belastningsgrad er det risiko for at selv en mindre trafikkvekst kan gi relativt store utslag for trafikkavviklingen og forsinkelser i rushtid. Man kan få en situasjon lik den i 2018 og 2019, da trafikken var på et toppunkt med store forsinkelser i rush, og en lang køvarighet. Det vil gi dårligere forhold for buss og annen trafikk. Det vil også påvirke nødetatenes responstid. Denne utfordringen må det jobbes med gjennom andre grep enn bare i arealbruk, men ut fra dagens trafikk situasjon og forventet trafikkvekst bør det utvises forsiktighet når det gjelder videre boligbygging på Kvaløya.



Det er som vist over ønskelig å ha en satsning på bydelssenter på Kvaløysletta. At det åpnes for å etablere bolig her, medfører også at det er nødvendig med andre planendringer på Kvaløya. Det foreslås å ta ut område avsatt til bolig på Slettaelva og Storelva. Dette er områder som har vært avsatt til bolig i KPA, men som ikke er regulert.

Det foreligger også en rekke eldre reguleringsplaner for boliger på Kvaløya. Det anbefales at det gjøres en prioritering av områder til videre bygging av boliger på Kvaløya blant de vedtatte reguleringsplanene. Dette gjøres i forbindelse med planvask som etter endt arbeid skal ha avklart hvor det skal kunne bygges gjennom oppdatert plankart der byggeområder er tatt inn.

Det må i planlegging av bydelssenter for Kvaløysletta også vurderes grep for at utvikling av bydelssenter ikke skal gå på bekostning av kommunens forpliktelse til å nå nullvekstmålet. Det å få flere funksjoner i bydelssenteret anses som en viktig brikke i dette arbeidet, ikke minst sett i sammenheng med kommunens egne satsning på bo- og velferdssenter her. Tromsø kommune må også følge trafikkutviklingen og fortløpende vurdere restriktive tiltak dersom det er påkrevd.

### 3.6 Levende lokalsamfunn i distriktet

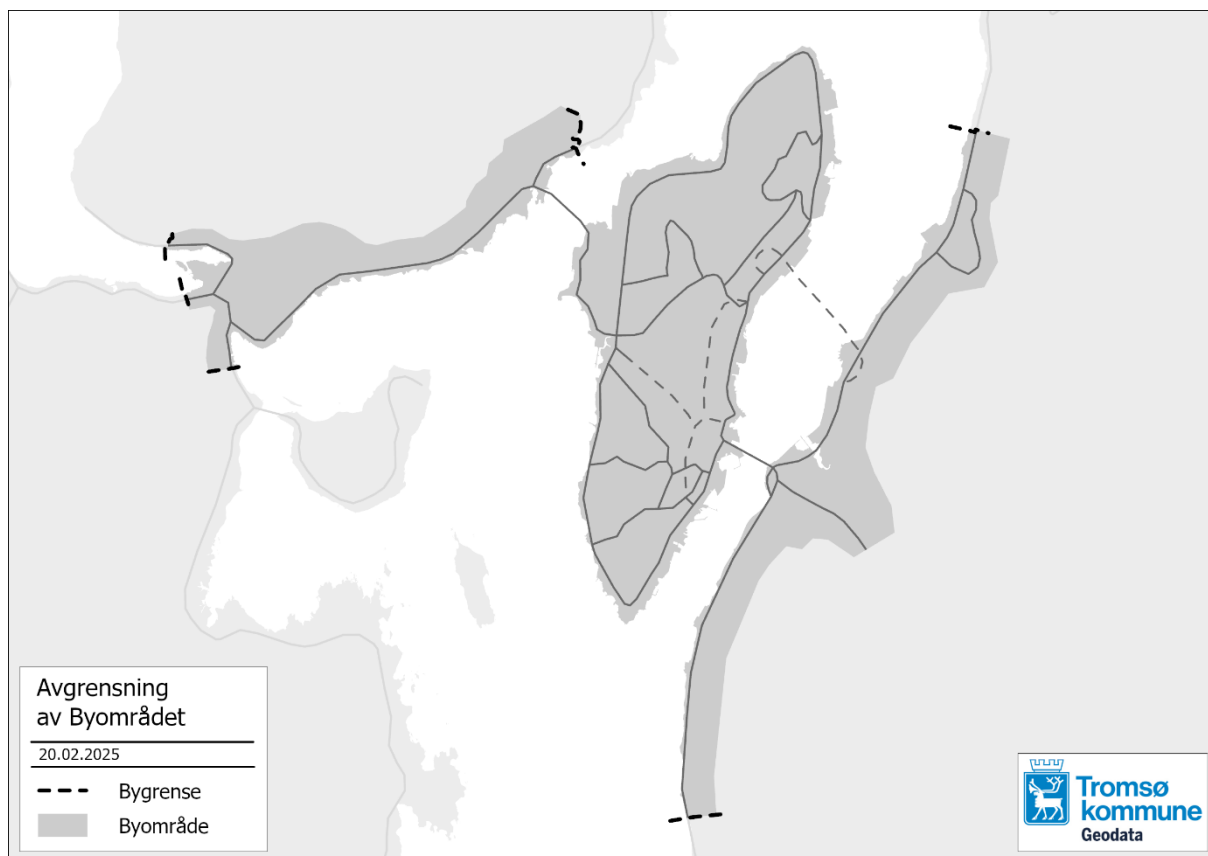
#### Bygrense

Kommunens arealstrategi sier at kommunen «*ikke skal utvide byområdet geografiske ytterpunkter for boligbygging*». I KPA foreslås bygrensen satt ved Skjelnan, Kaldslett, Eidskjosen, Kaldfjord og Slettaelva, og innenfor bybussområdet, se figur 10. Byområdet grenser også til marka og fjæra, som omtales i kapittel 3.2. Områdene utenfor byområdet som ligger bynært, kaller vi heretter bynære soner. Utvidelse av byområdet innebærer utbygging i landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder. De største utfordringene ved utbygging utenfor byområdet er mangel på offentlig infrastruktur, økt transport og jordvern.

I planforslaget foreslås ikke boligbygging i bynære soner utenfor bybussområdet og som derfor kan påvirke nullvekstmålet. En grunn er at det ikke finnes like gode alternativer til personbil i disse områdene. En annen grunn er sterke nasjonale føringer for at matjord og dyrkede arealer skal vernes og i minst mulig grad bygges ned (se kapittel 3.2).

Bynære soner er oftest landlige med relativ kort avstand til bysentrum, som gjør dem attraktive for bosetting. Disse områdene er ikke lagt til rette med infrastruktur som skole, gang- og sykkelveg, eller offentlig vannforsyning. Trafikksikkerheten kan derfor være lavere, mens boligetableringer vil gi kommunen høye utgifter ved etablering av offentlig infrastruktur.

Gjennom å tillate bebyggelse i slike områder, risikerer kommunen på sikt å måtte imøtekomme krav til blant annet gang- og sykkelvei, belysning og offentlig vannforsyning, med de kostnader det medfører.



Figur 13: Bygrense, se: <https://arcg.is/0XnvaL1>

### Lokale sentra

Kommuneplanens samfunnsdel har satt søkelys på næringsutvikling og bosetting i distriktet. Arealstrategien har mål om at kommunen skal: «*Peke ut naturlige områder/senter i distriktet som skal ivareta ulike tjenester der folk bor, for å skape trygghet og forutsigbarhet og gi økt bolyst i by og distrikt*».

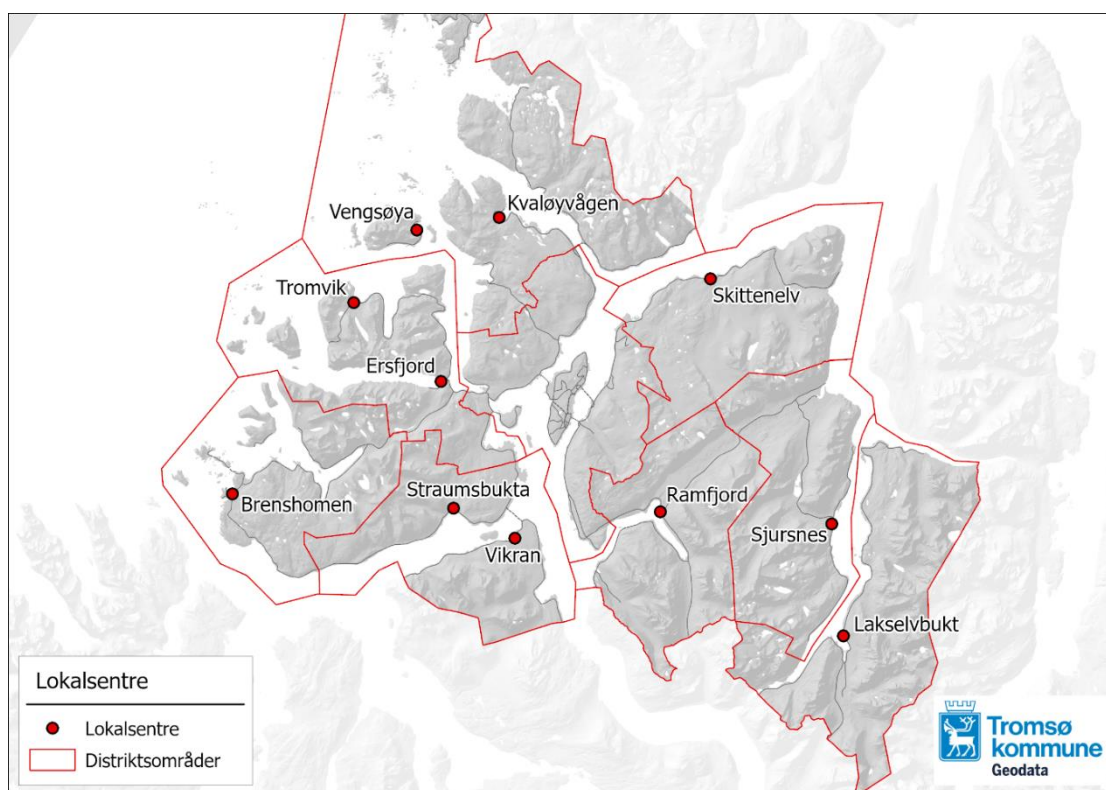
I arbeidet med Kommuneplanens arealdel er 11 lokalsentra i distriktet definert. Sentrene har oftest offentlig bygg/funksjoner som dekker et geografiske omland, som skoler og barnehager, grendehus, omsorgsboliger, idrettsplasser, butikk og kafé. Flere foreslåtte sentre har viktig næringsvirksomhet og etablert offentlig vannforsyning. Lokalsentrene har også nærbutikken som møteplass. I 2023 var det sju nærbutikker i distriktet. Nedenfor viser tabellen oversikt over kartlagte funksjoner i ulike bygder og lokalsentre.

I tillegg til landbruk er fiske og havbruksnæringer viktig for at Tromsø har bosetting i hele kommunen. De kommunale fiskerihavnene er viktige for næringsliv i flere distrikter.

For framtidig utvikling er det ønskelig at ny privat eller offentlig tjenesteyting etableres i eller nær et lokalsenter, der infrastruktur finnes fra før. Ut fra en vurdering av bosetting og funksjoner, er det foreslått 11 lokalsentre, vist i tabell under.

| Sted                   | Skole | Barne-<br>hage | Offentlig<br>vannverk | Offentlig<br>Avløps-<br>anlegg | Omsorgs-<br>boliger | Næring<br>(fiskeri) | Daglig<br>vare | Merknad                                            |
|------------------------|-------|----------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Vågnes/Skittenelv      | x     | x              | (x)                   | x                              |                     |                     |                | TK deleier i vannverk, planlagt off. vannforsyning |
| Oldervik               |       |                | x                     | x                              |                     | x                   |                | Skole og barnehage på Vågnes                       |
| Fagernes (Ramfjord)    | x     | x              | x                     | x                              |                     |                     |                |                                                    |
| Sjursnes               | x     |                | x                     | x                              | x                   |                     | x              |                                                    |
| Lakselvbukt            | x     |                | x                     | x                              | x                   |                     | x              |                                                    |
| Vikran                 | x     | x              | x                     | x                              |                     |                     |                | Ønsker omsorgsboliger, barneskole,                 |
| Straumbukta            | x     | x              |                       | x                              |                     |                     |                | Kort avstand mellom Straumbukta og Buktelia        |
| Buktelia               |       |                | x                     | x                              |                     |                     |                |                                                    |
| Brensholmen (Sommerøy) | x     | x              | (x)                   | xx                             | x                   | x                   | x              | planlegges offentlig vann, beb. delvis dekt        |
| Kattfjord (Sjötun)     |       |                | x                     |                                |                     |                     |                |                                                    |
| Skulsfjord             |       |                | x                     | x                              |                     |                     |                |                                                    |
| Vengsøy                | x     |                | x                     |                                |                     | x                   | x              | Skole tre dager i uken                             |
| Rebbernesøy, del av    |       |                |                       | x                              |                     | (x)                 | x              | Går på skole i Karlsøy, off. vann nedlagt,         |
| Ersfjord               | x     |                | x                     | x                              |                     |                     |                | Tilkoblet by vannverket                            |
| Kvaløyvågen            |       |                |                       | x                              |                     | x                   | x              |                                                    |
| Trondfjord             | x     | x              | x                     | x                              |                     |                     |                |                                                    |
| Tromvik                |       |                | (x)                   |                                |                     | x                   |                | Planlegger offentlig vannforsyning                 |
| Breivikeidet           |       |                | x                     |                                |                     |                     |                |                                                    |
| Jøvik                  |       |                |                       |                                |                     |                     |                | Historisk senter                                   |

Figur 14: Oversikt over funksjoner og infrastruktur i distriktet (2023)



Figur 15: Lokalsentre i distriktet

## Boliger i distriktet

### *LNFR spredt*

Ved oppstart av planrevisjonen var det et mål å legge til rette for boligbygging i distriktet. I KPA 2017 og høringsforslaget i 2023 var store arealer avsatt til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR) med spredt bebyggelse, med tilhørende retningslinjer. Kommunen anså det som tilstrekkelig å angi et område og oppfylle krav til utredning og dokumentasjon ved byggesøknad. En slik fremgangsmåte sikrer den nødvendige fleksibilitet og er praktisk gjennomførbart for den enkelte søker. Det ble imidlertid som en følge av dette fremmet innsigelse til manglete utredning og dokumentasjon.

Områdene er ikke vurdert opp mot potensiell og reell fare mot naturpåkjenninger, og utredningskravet i pbl. § 4-3 om risiko- og sårbarhetsanalyse var dermed ikke løst. Nasjonale bestemmelser for etablering av områder med spredt bebyggelse i LNFR-områder er krevende å oppfylle dersom disse vurderingene og utredningene må gjøres for områdene som skal settes av til LNFR spredt i sin helhet. I revidert plankart er alle soner for spredt bebyggelse derfor tatt ut av planforslaget. Det er laget retningslinjer for hvordan kommunen skal vurdere søknad om utbygging.

Tromsø kommune ønsker likevel å fastsette retningslinjer for spredt boligbebyggelse, med mål om å forespeile hvor nye boliger kan vurderes tillatt. Byspredning skal unngås, og nye boliger i LNFR skal derfor ikke lokaliseres innenfor den bynære sonen. Boligutvikling bør lokaliseres til utpekte lokalsentre, slik at utviklingen støtter opp om etablerte skoler, barnehager, nærbutikker mv. og kan styrke bruk av offentlig og felles infrastruktur.

For lokalsentrene Kvaløyvågen, Ersfjord, Vikran, Skittenelv og Fagernes bør utviklingen skje i avsatte byggeområder og med regulering som virkemiddel. Brensholmen er del av egen kommunedelplan, med de samme prinsippene. I øvrige lokalsentre og bygder, kan det vurderes tillatelse til boliger i LNFR i et begrenset omfang.

Lakselvbukt er et viktig landbruksområde med nyetablerte gårdseiere, og pekes ut som et område hvor boliger i LNFR er positivt. Ifølge levekårsundersøkelsen og distriktmeldingen er det behov for å opprettholde og styrke bosetting av yngre personer for å få en mer variert befolkningssammensetning. Støtte til nærbutikken er viktig for trivselen i lokalsentret, men har også en beredskapsfunksjon med hensyn til rasfare langs fylkesveien. Lakselvbukt inngår i Sametingets tilskuddsområde for næringsutvikling.

### *Byggegrense sjø*

Plan- og bygningsloven fastsetter et byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Kommunen har ønsket å vurdere byggegrensen for å tilpasse den til bebygd situasjon. I Tromsø går ofte vegen nærmere sjøen enn 100 meter, og vegen kunne vært en bedre grense mot sjø. Det er også i 100-metersbeltet at det meste av eksisterende bebyggelse ligger, der byggegrensen i flere tilfeller kunne gå nedenfor bebyggelsen. Dette ble foreslått ved 1.gangs høring av planforslaget. Endring av byggegrensen krever en vurdering av hvert enkelt område av hensyn loven skal ivareta, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, og andre allmenne interesser i strandsonen. Vurderingen vil være et omfattende utredningsarbeid og bør fremmes som egen prosess og eventuelt tas inn i en senere revisjon av KPA.

### *Eldre reguleringsplaner i distriktet som tidligere var avsatt med hensynssoner*

I KPA 2017 er 56 områder dekket av H910. Hensynssonen gjelder at reguleringsplanen skal videreføres uendret. Disse områdene dekker omtrent 100 eldre reguleringsplaner som er videreført uendret. Ved førstegangs høring av KPA (2023) ble hensynssonene fjernet og erstattet av arealformål

fra reguleringsplanene. Kommunen mottok innsigelse fra statsforvalter grunnet manglete vurdering av områdene.

Kommunen har gjennomført konsekvensutredninger for 17 av disse områdene og 26 detaljreguleringsplaner er gjennomgått. Prioriterte område har vært reguleringsplaner i/nær lokalsentre i distriktet, og områder som er kartlagt for naturmangfold. Med noen unntak er utbygging allerede gjennomført etter disse reguleringsplanene. Hoveddelen av arealformålene videreføres i revidert KPA. Arealformålene som ikke avsettes i KPA er utfyllinger i sjø, masseuttak som vurderes gjennomført og utbyggingsformål som vil lede til inngrep i viktige natur- og friluftsområder.

Det gjenstår å gå gjennom 30 områder som i KPA 2017 er videreført uendret med hensynssone H910. Vurderingsjobben er omfattende, og det har ikke vært kapasitet til gjennomgang av samtlige områder. Det som gjenstår, starter opp ved slutføring av planforslaget. Dette har vært et nødvendig grep for å kunne ferdigstille revisjonen. Områdene som ikke er vurdert er tatt ut av plankartet, og vises som hvite felt.

### Landbruks- natur-, friluftslivs- og reindriftsområder

#### Landbruk

For landbrukets driftsmuligheter er det avgjørende at gode jordbruksarealer ikke bygges ned, eller at gode sammenhengende jorder stykkes opp på måter som vanskeliggjør effektiv drift. Landbruket i Tromsø består nå av få bønder som er avhengige av å høste arealer fra mange eiendommer for å ha nok før. Samtidig er det viktig for alle som bor i distriktet at det bor folk i husene.

Landbruket har en særstilling i næringssammenheng. Det er en viktig næring i seg selv, men den har stor betydning for beredskap, matsikkerhet, landskap, kulturhistorie og lokal matkultur. Jordbruksarealene er spredt i hele kommunen, mens enkelte områder skiller seg ut med større, sammenhengende jorder og flere aktive bruk. I disse områdene er det spesielt viktig at det ikke etableres virksomhet som kan gi ulemper for jordbruket. Kommunens landbrukseiendommer er oftest små, en arv fra fisker-bonden og den sjøsamiske tradisjonen. Utviklingen innenfor landbruket går som i resten av landet mot færre og større bruk. De mange små landbrukseiendommene gir utfordringer for de aktive brukene, som blir avhengige av mye leiejord på små teiger spredt over store områder. Det er derfor nødvendig å unngå økt fragmentering av jordbruksarealene. Kommunen er restriktiv med deling av landbrukseiendom og positiv til sammenslåing til større enheter.

#### Reindrift

Reindrift er en tradisjonell næring i Tromsø. Kommunen ønsker at det skal være mulig å drive kommersiell reindrift også i de bynære områdene. Det er fem reinbeitedistrikt som ligger helt eller delvis innenfor kommunegrensen. På de store øyene vest for byen er det helårsdrift, med krevende vinterforhold. Reindriften er avhengig av skiftende beite gjennom året, og må hele tiden tilpasse seg været og skiftende snøforhold. Tilgang på gode og varierte beiteområder er derfor avgjørende for driften.

Kommunen ønsker i planarbeid å styre bruken av utmark for å minimere konflikter med reindriften, både når det gjelder nedbygging og annen bruk av utmarka. I det bynære området er det konkurrerende interesser og ofte arealkonflikt. Spesielt på Kvaløya har høy aktivitet, nedbygging av beitearealer og godkjente planer lagt store begrensninger for reindriften. Kommuneplanens arealdel er restriktiv til nye tiltak i viktige reinbeiteområder, men eksisterende virksomhet og godkjente planer videreføres.

## Vernede vassdrag

Nedbørsfeltene for de to nasjonalt vernede vassdragene Breivikelva og Straumelva legges inn som hensynssone H550 i plankartet. Vernegrunnlaget for de to vassdragene er det følgende:

Breivikelva ble vernet i 1970 for å unnta vassdraget for kraftutbygging. Vassdraget har en sentral funksjon i et variert landskap som omfatter hele dalen Breivikeidet samt fjellområdene rundt. Elva har utviklet et instruktivt meandersystem i sedimentene i dalbunnen. Nærhet til Tromsø gjør at det også er et viktig område for friluftslivet.

Straumelva ble vernet i 2004. Vassdraget er en viktig del av et kontrastrikt landskap med relativt høye fjell og bratte dalsider med stor skredaktivitet. Elva går i foss og fossestryk. Spesielt i nedre del er dalbunnen flat med en roligflytende elv og mye myr som blant annet har betydning for trekkfugl.

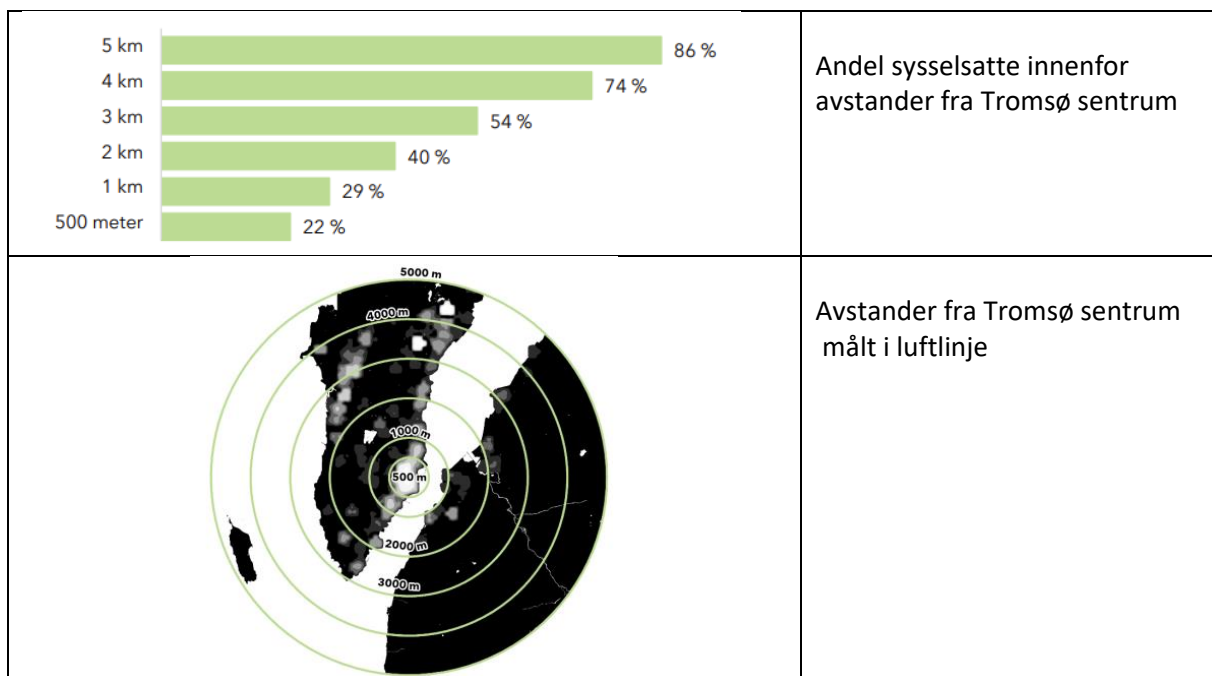
Elveløps- og isavsmeltingsformer, botanikk, vannfauna og landfauna (fugleliv) er viktige deler av naturmangfoldet i vassdragene.

## 3.7 Framtidsrettet næringsutvikling

### Rett virksomhet på rett sted - ABC-kart for Tromsø

De største arbeidsplasskonsentrasjonene i Tromsø finner vi i sentrum, på universitetet og sykehuset, på flyplassen og i handelsparken på Langnes. Sentrum er den største arbeidsplassen med 16 000 sysselsatte.

Figuren under viser hvor stor andel av kommunens sysselsatte som arbeider innenfor ulike avstander fra sentrum.



Figur 16: Sysselsatte i avstand til sentrum (Kilde Asplan Viak 2022)

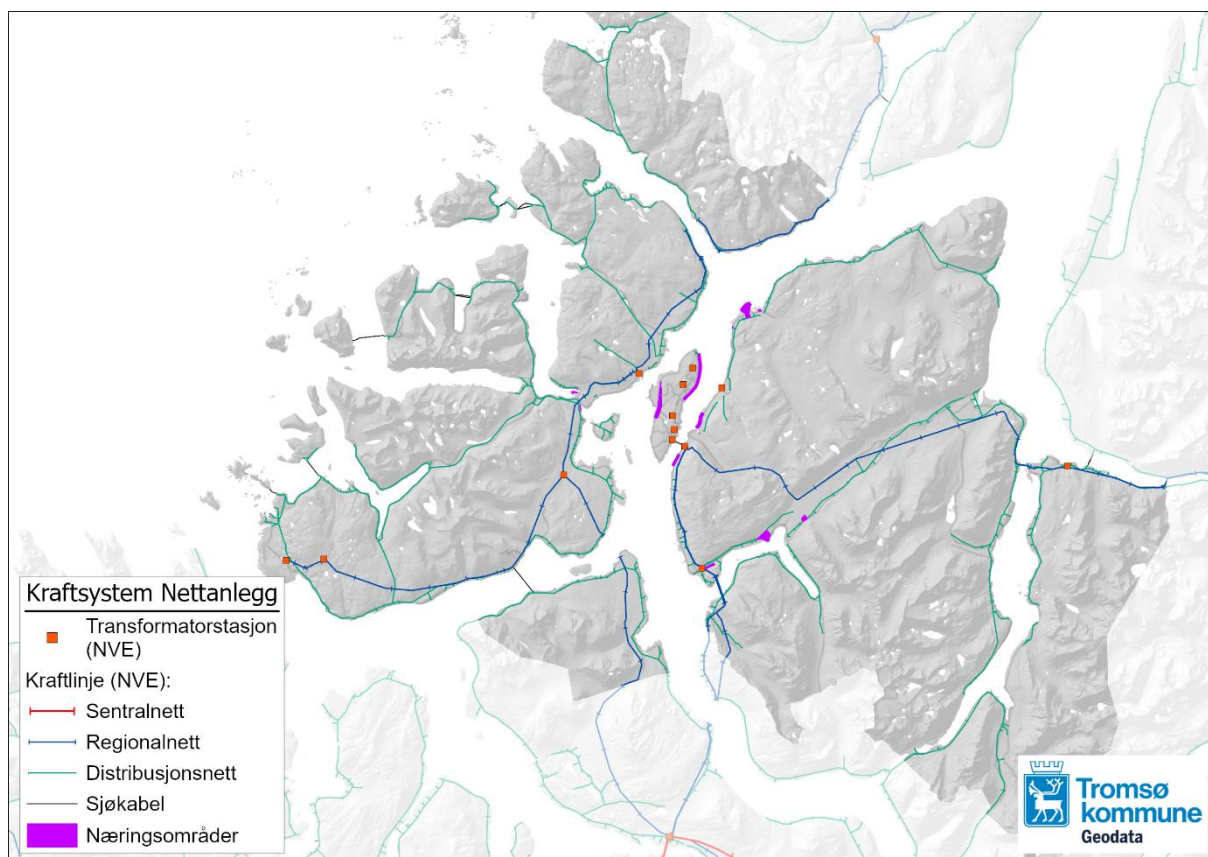
Registreringen viser at 86 prosent av de sysselsatte i Tromsø kommune jobber innenfor en avstand på fem kilometer fra Tromsø sentrum (i luftlinje).

ABC-metodikken er et verktøy som benyttes for å planlegge hvordan ulike virksomheter kan lokaliseres på «rett sted» med tanke på virksomhetenes trafikkgenererende egenskaper. Målsettingen





kunnskapsbasert næring. Et viktig element i kommunens rolle som næringsutvikler er å tilrettelegge for vekst gjennom arealplanlegging. Kommunens næringsplan peker på samlokalisering der det er mest hensiktsmessig og gir minst mulig ulempe for andre funksjoner. Samlokalisering kan bidra til å senke anleggsbidragene til eksempelvis vann, strøm og fiber, i tillegg til å forenkle kommunens planlegging for denne typen infrastruktur.



Figur 18: Kraftnett og større næringsområder i kommunen, se: <https://arcg.is/mDO5q0>

### Næringsareal

Kommunen har mottatt flere innspill om å endre næringsareal til boligformål. Det gjelder blant annet områder som ut fra ABC-analysen er gunstig for næringsutvikling. Det er knapphet på næringsarealer i kommunen og mindre behov for areal avsatt til bolig. Innspill til KPA om endring til bolig er ikke anbefalt i planforslaget.

Det er også mottatt flere innspill om nye næringsareal. Disse er både vurdert ut fra «rett virksomhet på rett sted», tilgjengelig infrastruktur og de er konsekvensutredet. Nye areal er fortrinnsvis lokalisert langs hovedveg og/eller som utvidelse av et eksisterende næringsområde. Det gjelder blant særlig Leirbakken i Ramfjorden, Solligården, Tønsvikvegen 518 og Finnvika.

### Framtidig areal til marine næringer

Kystsoneplanen for Tromsøregionen 2023-2033 gjelder for de tre kommunene Tromsø, Karlsøy og Balsfjord. Kystsoneplanen gjelder for sjøområdene med tilhørende strandsone, der næringsarealer i sjø er avsatt. Tilknyttet sjø har Tromsø kommune avsatt et større nærings- og industriområde på Grøtsund. På grunn av de naturgitte fortrinnene som ligger i regionens havareal, ser kommunen på sikt behov for å utvikle et nytt areal for marine næringer, herunder fiskeri, fiskeforedling, havbruk, marin bioprosessering og nye marine arter. Nærhet til sjøen, flyplass, Europavei 8 og gunstig

plassering i innseilingen til Tromsø er ønskede kvaliteter for lokalisering. Kraftforsyning og tilgjengelig kraftnett vil være viktig for lokalisering.

### Reiseliv

De siste tiårene har friluftsliv og turisme endret seg fra sporadisk bruk om sommeren og spredte turgåere på vinteren, til mer intensiv bruk av naturområder, større utstrekning i bruk av areal og bruk gjennom hele året. Det bygges nye hoteller i byområdet og det foreslås nye anlegg for reiseliv i distriktet. Det raskt voksende antall turister gir behov for en oppdatert reiselivsstrategi.

Reiselivsnæringen er utfordrende å avsette areal til. Den opplevelsesbaserte delen av næringen ønsker nærhet til naturen og bruker naturen som et konkurransefortrinn ovenfor andre destinasjoner. Samtidig kan reiselivsanlegg og aktivitet i forbindelse med dem, komme i konflikt med landbruk, natur-, friluft- og reindriftsområder, som gir negative konsekvenser. Etableringer innebærer inngrep i naturområder, som fremstår som uforenlig med kommunens ønske om bærekraftig vekst for reiselivet.

Flere aktører tilrettelegger for reiselivsprodukter i kommunens naturområder. Det dreier seg blant annet om «camp» for nordlysturister, hundekjøring eller reindriftsturisme. Denne aktiviteten baserer seg i hovedsak på allemannsrett og bruk av offentlig infrastruktur og er som oftest uregulert virksomhet. For dette er det ikke søkt avsatt areal i KPA. Å avsette areal til denne bruken vil ikke være tilstrekkelig til å regulere aktiviteten til et gitt område.

Det er mottatt 22 innspill om reiselivsanlegg. Omtrent halvparten er imøtekommet i planforslaget. Gjennom KPA vil kommunen legge til rette for eksisterende anlegg og kanalisere nye anlegg til riktig sted. Planlegging av reiselivsanlegg bør gjøres ut fra hvor det finnes eksisterende infrastruktur, og der det ikke kommer i konflikt med andre næringer, som for eksempel reindrift.

Det er foreslått følgende prinsipper for lokalisering av reiselivsanlegg:

- Offentlig veg
- Offentlig drikkevannsforsyning (tilgjengelig med tilstrekkelig kapasitet)
- Lokalsenter (nærhet til)
- Unngå nedbygging av naturområder.

### 3.8 Mobilitet

Tromsø kommune har forpliktet seg til nullvekstmålet gjennom bypakke Tenk Tromsø. Svært mange vurderinger, prioriteringer og gjennomføring av store og små tiltak vil skje gjennom bypakke-samarbeidet.

Dersom Tromsø skal nå målene om nullvekst i personbiltrafikken, må det legges til rette for gode tilbud for gående, syklende og kollektivtransport, slik at innbyggerne trygt kan gå, sykle eller ta buss til jobb, skole og andre aktiviteter. I tillegg har kommunen mål om redusert støy- og luftforurensning, reduksjon i trafikkulykker og i utslipp fra transport og en byutvikling med attraktive byrom.

Det kommunale vegnettet har varierende grad av tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv. Det vil være viktig at kommunalt vegnett tilrettelegges for denne typen mobilitet og at dagens vedlikeholdsetterslep prioriteres i planperioden.

## Gange og sykkel

Det er utarbeidet strategier for gange og sykkel som del av forarbeidet til Tenk Tromsø. Tilbud for gående og syklende skal opparbeides i tråd med statlige og kommunale krav til utforming.

Gange og sykkel som transportform er viktig for folkehelse, trivsel og sikkerhet. Store deler av hovednett for gående i Tromsø er strekninger med relativt smale veger uten fortau, delvis også uten plass til løsninger for gående og syklende.

I kommuneplankartet er det lagt inn sammenhengende hovedvegnett for gående. Hovednettet for gange og sykkel er lagt inn som viktige ferdselsårer mellom arbeidsplass og bolig, mellom bydeler og viktige serviceinstitusjoner. Det er knyttet bestemmelser til hovednettet for gange og sykkel for å sikre helårlige, attraktive, og trygge forbindelser for gående og syklende.

Koordinering med sykkeltiltak er nødvendig i områder der fellesløsninger for gange og sykkel skal prioriteres. Der hovednettet for gange og sykkel går inn i markaområdene, kreves annen tilrettelegging enn i ordinære gate- og vegtraseer. Gå- og sykkelstrategier for Tromsø kommune oppdateres i løpet av 2025.

## Kollektivtransport

For å oppnå målene om at all vekst i persontransport skal skje med miljøvennlige transportmidler, er kollektivtrafikken viktig. Tromsø har en høy kollektivandel. I regi av Tenk Tromsø pågår det flere prosjekter som skal forbedre fremkommelighet for buss og bekvemmelighet for brukere.

## Parkering

Parkeringsnorm består av en geografisk soneinndeling, med tilhørende forslag til tillatt antall parkeringsplasser for bil og sykkel i bolig- og næringsområder. Normen er del av planbestemmelsene.

I denne revisjonen er erfaringer med bruken av normen siden 2017 vurdert og normen justert. Det er strammet inn på parkering på Fagereng fra sone 4 til 3 og Tromsdalen fra sone 3 til 2. Områder omfattet av kommunedelplanen for sentrum og Stakkevollvegen utgår. Her gjelder egne bestemmelser. Område 5 utgår fra tabell og kart.

Innenfor alle soner under kategoriene *parkering for ansatte* og *parkering besøk* vurderes tiltak over 1000 m<sup>2</sup> BRA i tråd med ABC-metodikken. Bestemmelse om minimumsparkering for ansatte og parkering besøk tas ut i KPA.

## Andre prosjekter

Hensynssonen for ny riksveg mellom Breivika og Langnes og ny forbindelse til Kvaløya videreføres i plankartet. Det er gjort noen mindre justeringer (utvidelser) av avgrensingen av sonen på Langneset og ved Selnes for å øke handlingsrommet med hensyn til friluftsliv og bomiljø/senterutvikling i videre planlegging.

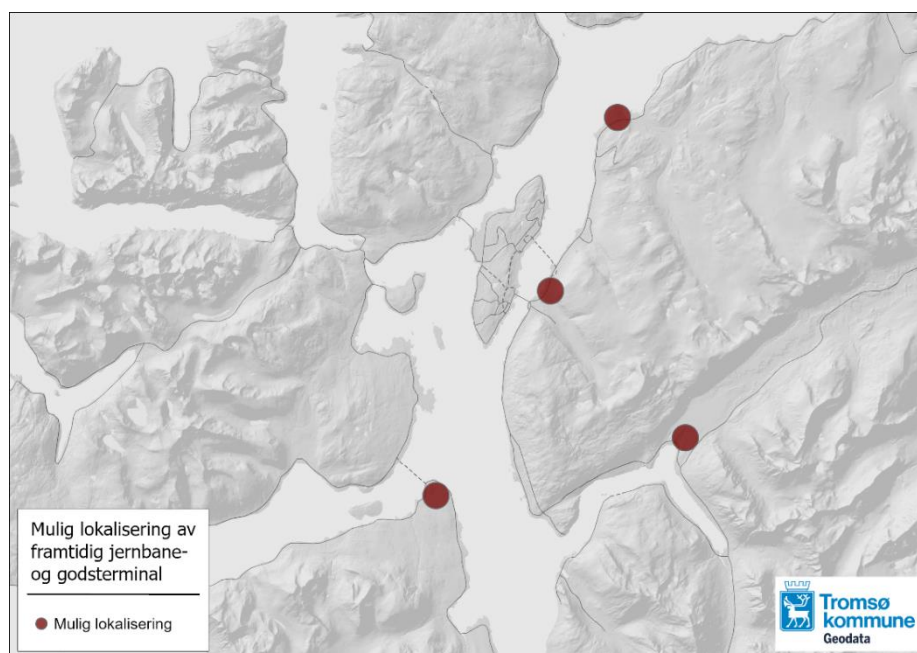
## Jernbaneterminal

I planprogrammet til KPA ligger en bestilling om å vise hvilke arealer Tromsø kan avsette hvis en jernbane framføres til Tromsø.

En jernbane er arealkrevende infrastruktur, både i framføring og i forbindelse med logistikken som må knyttes til en bane. En terminal må håndtere godstransport, med omlasting av varer som skal til Tromsø eller fraktes videre nordover. Terminalen må håndtere varer inn og varer som for eksempel fisk ut. En terminal må mest sannsynlig etableres utenfor Tromsø byområde.

For persontransport kan man anta at det etableres kollektivnett direkte fra sentrumsområdet til terminalen. Personer må kunne fraktes effektivt fra en holdeplass, for eksempel i sentrum.

Illustrasjonskartet figur 19 viser områder med forholdsvis store flater som er ubebygde. Alternativet på Tomasjord er delvis bebygget, og er tatt med for å ha et sentrumsnært alternativ. Alle alternativene vil ha store konsekvenser. Konsekvenser for samfunn, miljø eller økonomi er ikke vurdert.



Figur 19: Illustrasjon lokalisering av jernbaneterminal



## Del III Beskrivelse av planforslaget

### 4 Bestemmelser, arealformål og tema i planen

I dette kapitlet beskrives hvordan kommunens mål og utredninger konkret er fulgt opp i bestemmelser, arealformål og som tema i planforslaget.

#### 4.1 Generelle bestemmelser

Bestemmelsesdokumentet har to deler. Del 1 er bestemmelser og retningslinjer. Del 2 er veiledning for enkelte bestemmelser. Det er gitt veiledning spesielt til de bestemmelsene som har nytt innhold i denne revisjonen. De generelle bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformålene i planen.

##### *Forholdet mellom planer*

Kommunedelplaner som anbefales innlemmet i kommuneplanen og opphevet:

- Kommunedelplanen for Stakkevollvegen - Tromsømarka, plan id 0229
- Kommunedelplanen for Ramfjorden, plan id 0210
- Kommunedelplanen for Sørskaret, plan id 0238
- Kommunedelplan for E8 Sørbotn - Laukslett, plan id 0240.

Fire kommunedelplaner, Plan 0252 Kommunedelplan for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen, Plan 0225 Kommunedelplan for Tromsø sentrum 2007-2018, Plan 0253 Kommunedelplan byutviklingsområdet Stakkevollvegen, og Plan 0143 Interkommunal kystsoneplan for Tromsøregionen er klippet ut av kommuneplanen og skal fortsatt gjelde. Kommunedelplan (0251 Kvaløyaforbindelsen) gjenstår, der hovedtrekk er innlemmet i kommuneplanen. Foreløpig er anbefalingen at kommunedelplanen ikke oppheves.

Forholdet til reguleringsplaner er ivaretatt ved å bruke hensynssone H910. 28 reguleringsplaner er gitt hensynssone H910 Videreføring av reguleringsplan.

##### *Generelt plankrav*

Generelt plankrav er videreført da det vil være svært omfattende å vurdere hvert utbyggingsområde i denne fasen. For å ta ut det generelle plankravet, må hvert byggeområde i kommuneplanen vurderes selvstendig ut fra behov om plankrav. Det er gitt unntak fra det generelle plankravet for mindre tiltak. Det er gitt nærmere veiledning om typer plankrav i del 2 av bestemmelsesdokumentet.

##### *Rekkefølgekrav*

Flere nye rekkefølgekrav betinger at hensyn må ivaretas før byggeområder bygges videre ut. Eksempler er nye faresonekartlegginger for byggeområder om skred og flom, vegstandarder og kapasitet som må utbedres, kapasitetsutfordringer på slokkevann og drikkevann

##### *Utbyggingsavtaler*

Innholdet kortet ned, men går ikke ut over hvordan utbyggingsavtaler praktiseres i kommunen.

##### *Lokalisering av virksomheter*

KPA-bestemmelser om handel (2017) er utformet fra et eldre utredningsarbeid. Intensjonen var da å utdype bestemmelsene om dagligvare, i henhold til *Regional plan for handel og service i Troms*. Det er utarbeidet ny senterstruktur for Tromsø, med definerte sentre. Dette er Sentrum, Tromsdalen (bydels- og avlastningssenter), Kvaløysletta (bydelssenter), og Kroken (bydelssenter). Langnes er avlastningssenter.



Det tillates ikke ny eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet som enkeltvis eller samlet utgjør et bruksareal større enn 1 000 m<sup>2</sup>-BRA utenfor definerte sentre. ABC-metodikken er tatt inn som retningslinje og er gitt nærmere veiledning i del 2 av bestemmelsene.

#### *Krav til infrastruktur*

Nytt i planforslaget er at flere kommunale normer gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelsene. Bestemmelse om avfallshåndtering i lukkede systemer svarer ut Avinors innsigelse om birdstrike.

#### *Mobilitet*

Parkeringstabellen videreføres, men for tiltak over 1 000 kvm-BRA er det henvist til ABC-metodikken. Parkeringskrav for personer med funksjonsvariasjoner gjelder ikke lengre for småhusbebyggelse i byggesaker.

#### *Lek- og uteoppholdsareal*

Det er stilt kvalitetskrav, krav om plassering, avgrensning, utforming og innhold i bestemmelsen. Areal for lek- og uteoppholdsareal er redusert fra 6 daa til 5 daa for å harmonere med sammenlignbare byer, og fordi det er få områder som oppnår 6 daa. Det legges vekt på sammenhengende areal. Det følger egen veileder til bestemmelsene.

Bestemmelse om minstekrav for uteoppholdsareal (MUA) for småhusbebyggelse og garasjebestemmelse, er det som gjennstår av tidligere fortettingskapittel. MUA bestemmelsen er justert noe, blant annet er overvann mer hensyntatt.

#### *Vassdrag*

Bestemmelsen følger opp at vassdrag ikke skal lukkes. Ved regulering skal det stilles krav om gjenåpning av lukkede vassdrag. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares. Langs Tromsdalselva, Krokkelva, Skjelnanelva, Movikelva, Tønsvikelva, Sollielva, Storelva, Slettaelva, Breivikelva og Straumselva er det fastsatt byggegrense i plankartet. For øvrige vassdrag utenfor byområdet tillates ikke tiltak langs et 50-metersbelte.

#### *Overvann og blågrønnhvit faktor*

Det er gitt bestemmelser om overvann som skal sikre infiltrasjon og fordrøyning, samt trygg avledning av vann til sjø og vassdrag. Blågrønnhvit faktor skal sikre permeable flater ved utbygging og er angitt med faktor for ulike utbyggingsformål (se veileder «Grønne kvaliteter»).

#### *Støy*

Støy ivaretas i tråd med retningslinjer T-1442. I kartet er det avsatt hensynssoner for støy. I rød støysone tillates ikke støyfølsom bebyggelse. I gul støysone skal ulike kriterier for boligbygging være oppfylt. I grønn støysone skal det være stille områder. Det er angitt fem områder i plankartet hvor det åpnes for vurdering av støyfølsom arealbruk etter gitte kriterier.

#### *Boligbygging i etablerte boligområder - «fortettingsbestemmelser»*

Tromsø kommune har hatt fortettingsbestemmelser for etablerte boligområder siden 2000-tallet. En av årsakene er mengden eldre reguleringsplaner i byområdet som er utdaterte og ikke gjenspeiler ønsket utvikling. Da kommunen ikke har opphevet eller revidert disse eldre reguleringsplanene, har kommuneplanens arealdel fungert som en kompenserende løsning. Fortettingsbestemmelsene har åpnet opp for deling av nye eiendommer, opprettelse av høyere antall boenheter med en høyere utnyttelse enn de eldre reguleringsplanene legger opp til.

Tjueto år med fortettingsbestemmelser har resultert i vilkårlig eiendomsstruktur, manglende strøkstilpasning og høy tetthet mellom bygg. Tettheten og mangel på tilgjengelige arealer har også

medført problematikk blant annet rundt overvannshåndtering, snødeponi og avfallshåndtering. Bestemmelsene er ikke videreført i planforslaget.

## 4.2 Arealformål

I dette kapittelet beskrives hovedformål, enkelte underformål, og intensjonen bak endringene siden arealplan 2017.

### *Bebyggelse og anlegg*

Bebyggelse og anlegg er benyttet som «generalisert» formål, der flere underformål kan inngå. Det er også benyttet for Slettatorget bydelssenter nedenfor veg, der det planlegges utvidelse av senteret. Også kommunal tomt i Kroken sentrum er avsatt til bebyggelse og anlegg.

### *Vind- og vannkraftverk*

I KPA 2017 var flere vassdrag satt av til bebyggelse og anlegg, og båndlagt etter annet lovverk. Siden da er de fleste av vassdragene bygd ut med vannkraftverk. Arealene er betydelig redusert og består oftest av veg og mindre bygg for selve kraftverket.

Vindkraftverk som er bygd ut: Kvitfjell og Raudfjell.

Vassdrag som er utbygd:

- Forneselva vannkraftverk
- Saltdalelva vannkraftverk
- Mjeldeelva vannkraftverk
- Simavikelva vannkraftverk
- Ellenelva vannkraftverk
- Ritaelv vannkraftverk
- Sveingardelv vannkraftverk.

Vassdrag som ikke er utbygd:

- Synnøvejord vannkraftverk – ikke utbygd, konsesjon ut 2025
- Pikstein vannkraftverk – konsesjon utgått, areal skal tas ut av kartet før vedtak.

### *Boligbebyggelse*

Store deler av byområdet er boligområder som er avsatt med formål bolig eksisterende. Bolig er brukt som et «generalisert formål» gjennom flere revisjoner av KPA, slik at både veger, tjenesteyting og andre formål i reguleringsplaner er lagt under boligformålet.

Gjennom revisjonen er det kommet fram at det er behov for et bedre grunnlag (kommunedelplaner, oppdaterte reguleringsplaner), som viser hvilket formål som er ment å gjelde. Deretter kan kommunen generalisere formål i KPA. Uten dette grunnlaget, vil eksisterende grønnstruktur, veger, offentlig og privat tjenesteyting, og andre mer detaljerte formål, kunne fjernes med en slik generalisering. I revisjonen er utbedring av kartgrunnlag startet, med at grønnstruktur og veger er dokumentert og lagt inn i plankartet. Tjenesteyting er til en viss grad lagt inn. Plankartet vil derfor være mer detaljert i denne revisjonen enn tidligere. Når grunnlaget for alle tidligere utbyggingsområder er gjennomgått og kommunedelplan for grønnstruktur er utarbeidet, kan plankartet bli mindre detaljert med bruk av for eksempel bebyggelse og anlegg.

Sju områder anbefales avsatt til boligbebyggelse. Områdene er både i byområdet og distriktet. To områder på Tromsøya er omgjort fra boligbebyggelse til andre bebyggelsesformål.

### *Fritidsbebyggelse*

Fritidsbebyggelse har vært tema i tidligere revisjoner av KPA, særlig når distriktet har vært revidert.

Nåværende arealer for fritidsboliger er lokalisert i Skarsfjord, Buvika, Vikran og i Breivikeidet. I tillegg har kommunen et antall spredte fritidsboliger (dispensasjoner eller tidligere gårdshus som er omgjort til fritidsbolig). I denne revisjonen er det er fremmet få innspill om fritidsbebyggelse.

### *Sentrumsformål*

Sentrumsformål er avsatt i plankartet i bydelssentre. Her forventes blanding av flere funksjoner, for å oppnå at stedet blir en bedre møteplass i bydelen, der flere av dagliglivets behov kan dekkes. I alle de tre bydelssentrene er sentrumsformål gitt en avgrensning. Videre krav om felles planlegging skal sikre at området utvikles i tråd med visjonene. Gjennom felles planlegging kan avgrensning av sentrumsformål endres, dersom det er mer hensiktsmessig for realisering av et bydelssenter.

### *Kjøpesenter*

Fylkesdelplan for handel gir føringer for avlastningssentre og begrenser utbygging av dagligvarehandel på over 3000m<sup>2</sup>. I plankartet er det avsatt til avlastningssenter på Langnes (Jekta) og i Tromsdalen bydelssenter.

### *Forretninger*

Planforslaget benytter i liten grad forretning som arealformål. Et areal ved Alfheimvegen (kryss Kirkegårdsvegen) har tidligere vært avsatt til bolig som generelt formål, og er i revisjonen avsatt til forretning i samsvar med reguleringsplan.

### *Offentlig eller privat tjenesteyting*

Det er avsatt areal til offentlig og privat tjenesteyting i de tilfeller der tomten er offentlig eid. Alle skoler og barnehager er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting.

Noen offentlige arealer er også avsatt til bebyggelse og anlegg (Tromsdalsfylling). For framtidig tjenesteyting er Åsgård sykehus og et større område på Stakkevollan avsatt. Det største arealet til offentlig og privat tjenesteyting er eksisterende, på Universitetsområdet og sykehuset. I tillegg er skole, barnehager og bo- og velferdssentre avsatt til formålet. I tillegg er det avsatt mange mindre arealer, uten nærmere angivelse for formål.

Straumbukta skole og et uteareal ved Prestvannet skole er avsatt til tjenesteyting. Fjordvegen omsorgsboliger i Kladfjord. Alfheim svømmehall er avsatt til framtidig tjenesteyting. Flere av de mindre arealene til offentlig og privat tjenesteyting er synliggjort i plankartet, der boligformål er fjernet som generelt formål. Området er bygd ut i tråd med regulert formål.

### *Fritids- og turistformål*

Tromsø har flere anlegg for fritids- og turistformål, der Fjellheisen og Skittenelv camping er avsatt i revidert plankart. Lauklines kystferie er utvidet med areal og avsatt i kartet.

På Kvaløya foreslås Buvika reiselivsanlegg utvidet. I Kvaløyvågen er det tidligere vedtatt et reiselivsanlegg, og ytterligere et anlegg foreslås etablert der i revidert kart.

Tromsø villmarksenter settes av som utbyggingsområde med utgangspunkt i dagens etablerte bebyggelse og aktivitet. Konsekvensutredningen viser at utvidelse av villmarksenteret med veger og utmark til trening ikke er å anbefale. Det er likevel ønskelig at en bedrift med lovlig etablerte anlegg og som i mange år har hatt sin virksomhet i området skal tas inn i KPA. Fordi arealkonflikten med reindriften her er betydelig, må bruken reguleres nærmere.

På Vengsøy settes det av to områder til fritids- og turistformål.

På fastlandssiden foreslås Ramfjord camping noe utvidet. På Breivikeidet foreslås anlegg for hundekjøring og nordlysturisme formalisert med to arealer for fritids- og turistformål og krav om reguleringsplan. På Vågnes foreslås areal for Arctic reindeer, som i dag har virksomhet på Grøtsund, etablert med krav om reguleringsplan.

### *Råstoffutvinning*

I råstoffutvinning inngår masseuttak. Det er ikke foreslått nye arealer til masseuttak. Nåværende areal til masseuttak ligger i Jøvik og Olderbakken (Ullsfjorden) og Sjøvassbotn. To tidligere masseuttak, Ordalen og Utrevendalmoen på Ramfjordmoen, foreslås avsatt til massedeponi, mens et areal i Håkøybotn foreslås tilbakeført til LNFR. Areal til råstoffutvinning bør vurderes samlet i senere revisjon.

### *Næringsbebyggelse*

Næringsbebyggelse er vist som næringsformål. Næring inngår også i hovedformålet bebyggelse og anlegg eller sentrumsformål i plankartet, slik som i sentrum, bydelssentre og Tromsdalsfyllinga. Flere nye innspill om omgjøring fra bolig til næring er avvist, da kommunen vil sikre areal til næringsvirksomhet i planen. Framtidige næringsarealer er foreslått i Ramfjorden (Leirbakken) Solligården (utvidelse fryselager), Tønsvikvegen 518 med utvidelse av eksisterende område og eksisterende område i Finnvika. I tillegg er det avsatt næringsareal for eksisterende arealer i Tromvik, og oldervik, samt et oppdrettsanlegg på lanf på Skittenelv.

### *Idrettsanlegg*

På Storelva, øst for elva, endres friområde til idrettsformål. Dette formaliserer et allerede utbygd område med idrettshaller. Vest for elva tas utbyggingsformålet ut og settes av til LNFR. Det bidrar til at områdene ovenfor dagens bebyggelse sikres til blant annet friluftsliv.

På Templarheimen er arealer videreført til idrettsformål og samferdselsformål. Idrettsformålene ligger utenfor markagrensen, unntatt skiskytteranlegget som er avsatt til eksisterende friområde, og ligger innenfor markagrensen og hensynssone friluftsliv. Intensjonen er at det ikke skal legges til rette for utbygging av idrettsanlegg innenfor markagrensen. Alfheim stadion endre fra friområde til idrettsformål.

I Tromsdalen opprettholdes arealformål for idrett og kombinert bebyggelse og anlegg for næring og tjenesteyting, der idrettshall og fotballbane ligger i dag. Hensynssone flom og byggegrense langs Tromsdalselva er oppdatert. Blågrønnstruktur er gjennomgående langs vassdraget.

Tromsø mangler hallkapasitet for fotball og muligheten for plassering av større idrettsanlegg på Elveneset (Tromsdalsfyllingen) er under utredning. Lokaliseringen er gunstig langs hovedveg, da det planlegges for et større spesialanlegg som kan være et tilbud til regionen eller landsdelen og som krever tilstrekkelig areal og infrastruktur.

En del av arealet for Kroken alpinanlegg er satt av til idrettsformål. Planen for utvidelse av alpinanlegget krever flere avklaringer, blant annet med reindrift. Arealet foreslås båndlagt i KPA, i påvente av reguleringsplan.

Arctic center er vedtatt etablert som alpinanlegg. Arealformålet er konsekvensutredet i forbindelse med KPA, som en del av arbeid med å løse innsigelse. Konklusjonen av konsekvensutredningen tilsier at området ikke burde settes av til formålet, da arealbruken har store konflikter med blant annet reindrift og naturmangfold. Spørsmål om arealformål her anses avgjort i tidligere politiske vedtak, og arealet avsettes i kartet i tråd med disse vedtakene.

### *Andre typer bebyggelse og anlegg*

Noen naustformål har vært angitt med andre formål (f.eks. bolig), eller fremstår som «hull» i kartet. Arealer for naust, eller også «hvite felt» i kartet, gjelder blant annet i Kaldfjorden, der fem naustområder nå er lagt inn med annen type bebyggelse og anlegg, med bakgrunn i tidligere regulering.

Arealformålet er også avsatt for energianlegg Kvitebjørn varme på Nordøya, et mindre båtanlegg på Skittenelv, kollektivknutepunkt i forbindelse med ny E8

### *Massedeponi*

Etter nedstengningen av massedeponiet i Ørndalen i 2019 har Tromsø kommune manglet godkjente arealer for deponering av rene jord- og steinmasser som ikke er forurensset. Overskudd av slike masser fra grave- og utbyggingsarbeider, som ikke kan gjenbrukes eller tilbakeføres innenfor utbyggingsområdet, skal deponeres ved et godkjent deponi. Det er stort potensial for gjenbruk av jord- og steinmasser som ikke er forurensset for slik å sørge for ressursparing og utslippskutt i massehåndteringen. Ved etablering av massedeponi bør det legges til rette for sirkulær drift, eller for snarlig innføring av nye, sirkulære løsninger. To massedeponi, med geografisk spredning, kan redusere transport over Tromsøya og fra uttak til deponi. Arealplanen for Tromsø kommune foreslår derfor å avsette to arealer til massedeponi for overskuddsmasser, i Ordalen på Kvaløya og på Utrevendalmoen på Ramfjordmoen.

### *Uteoppholdsareal*

I denne revisjonen er lek- og uteoppholdsareal avsatt til uteoppholdsareal, fordi arealformålet oppfattes som bedre egnet for lekeplasser som kreves i forbindelse med boligutbygging. Dette er en endring, siden strøkslekeplasser tidligere var avsatt som friområder.

I reguleringsplaner som omfatter boligbebyggelse, skal det avsettes areal til lek- og uteoppholdsareal. Strøkslek på 5000m<sup>2</sup>, gjelder fra og med bolig nummer 150, med maksimal avstand til boenhet på 500 meter. Kvartalslekeplass har arealkrav ut fra antall boenheter på mellom 750 m<sup>2</sup> og 2500 m<sup>2</sup>, med maksimal gangavstand på 150 meter. Nærlekeplass har arealkrav på minimum 150 m<sup>2</sup> med maksimal gangavstand på 50 meter.

Lek- og uteoppholdsareal er delvis etablerte og har ulike standarder. Enkelte har ingen grad av opparbeidelse i påvente av framtidig bebyggelse i området. Det stilles krav om egen kvalitativ vurdering av lekeplasser, etter veileder for uterom.

Det er avsatt areal til uteopphold (strøkslek) ved forslag til nye utbyggingsområder, slik som ved Meieriet og på Lanes på Sør-Tromsøya.

### *Grav og urnelund*

Utvidelser av eksisterende gravlunder i Tromsdalen og på Elverhøy er lagt inn i kommuneplankartet i henhold til vedtatte reguleringsplaner og tilpasset dagens situasjon. Avgrensningen av gravlund på Slettaelva er ikke endret, men overordnede klimatilpasningstiltak er lagt til. En konsekvensutredning for soknekirken på Kvaløysletta ble gjennomført og avbøtende tiltak og føringer for etablering av kirken er formulert.

### *Kombinert bebyggelse- og anleggsformål*

Nye areal med formålet er Meieriet ved Strandvegen og Sjølund.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### Veg

Samferdselslinjene for riksveger og fylkesveger legges i plankartet som juridiske linjer, som hjemler de tiltak som er nødvendige. I høringskart 2023 ble fylkesveger lagt inn som formål, for å gi større forutsigbarhet i byggesaksbehandling. Nye formål krever konsekvensutredning, noe kommunen ikke har ressurser til å gjennomføre i denne revisjonen.

Veger som er regulert i tidligere reguleringsplaner, legges inn som samferdselslinjer i den grad de er konsekvensutredet, eller er vedtatt siden forrige revisjon av KPA.

I byområdet legges kommunale hovedveger inn som formålslinjer. Veiene er regulerte og opparbeidede, men er ikke lagt inn som formål tidligere. Vegene er en del av servicefunksjonen til boligområder, og har vært gjennom faglige vurderinger, høringsprosess og politisk vedtak. Vegene er bygd i terrenget og arealbeslag er gjort. Inntegning er utført etter eksisterende veglinje. Det er minimal risiko for at formålsendring fra bolig (eksisterende formål) til samferdsel vil gi konsekvenser for miljø og samfunn. Vegformål som berøres for eksempel av hensynssoner for naturfare, må vurderes i forhold til reell fare ved senere regulering eller byggesaksbehandling.

### Lufthavn

Tromsø lufthavn Langnes er lagt inn med utvidet areal til lufthavnformål, rullebane.

### Døgnhvileplass

Det er avsatt areal til døgnhvileplass nord på Tromsdalsfyllingen.

### Havn

Småbåthavn Tromsdalen har delvis vært «hvitt felt» i plankartet, det er nå oppdatert.

### Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveger er avsatt med linjer i plankartet, oftest i midtlinje veg.

### Parkering

Utfartsparkering på Kaldslett er avsatt i kartet.

### Trasé for teknisk infrastruktur

Formålet er benyttet for nye hovedtraséer for teknisk infrastruktur, slik som f.eks. øst for Langnes flyplass, ved Nordheim og gjennom boligområder på Tromsøya og Kvaløya.

### Grønnstruktur

Grønne områder inngikk tidligere i boligformålet («generalisering av arealformål») og ble kun vist på plankart som bolig. I denne revisjonen er de grønne verdiene fremhevet. Ved å vise flere grønne områder på plankart, blir sammenhengen mellom de grønne arealene synlig. Plankartet viser de fleste regulerte grønne arealene med arealformål, hensynssone eller linjetema. Det er tatt stilling til hvilke grønne arealer som skal beholdes i overordnet plan.

Ved å vise også mindre grønne arealer på kommuneplankartet, understrekes betydningen av disse i en større sammenheng. For eksempel kan en to meter bred stripe være viktig for å gi allmennheten tilgang til marka eller en lekeplass. Den kan også ha tilleggsfunksjoner som å avlede overvann til nærmeste veggroft eller sjø (flerfunksjonalitet) eller rommer ledningsanlegg i bakken.

Viktige snarveger og forbindelser mellom grønne områder eller adkomst til marka er lagt inn i kartet som linjetema eller formål Turdrag. Det samme gjelder tilgang fra boligområder til sentrale lekeplasser. Et viktig mål med revisjonen var å framheve forbindelser for gående fra fjæra til marka.



### *Blå/grønnstruktur (3002)*

Blågrønn struktur er avsatt langs bekkedrag og elver i byområdet. Formålet skal sikre vandringskorridorer for arter og bevaring og reetablering av kantvegetasjon. Sikring av blågrønne korridorer sikrer mot økt fare for bekkeflom. Blågrønne strukturer bidrar til tilrettelegging for rekreasjon, og tiltak som å sette opp en benk inngår i dette formålet.

### *Turdrag (3030)*

Turdrag er avsatt for eksisterende turveger i markaområdet og langs fjæra der kommunen har anlagt og vedlikeholder stier per i dag. Formålet er også brukt for framtidige turvegtraseer, der kommunen har gjort en trasévurdering og der etablering av turvegen vil realiseres i nærmere framtid. Framtidige sammenhengende turstier i fjæra, der nøyaktig beliggenhet fortsatt er usikkert, er lagt inn som stiptet linjetema.

Turdragformålet er også brukt for små områder nedenfor fylkesvegen (f.eks. på Kvaløysletta), som ikke har nok bredde for å kunne brukes til friområder. Turdragformålet ivaretar ferdsel langs sjø i de bynære områdene og åpner for lettere tilrettelegging, for eksempel med benker, belysning eller andre installasjoner for opphold og lek. Turdragformålet er også brukt for å markere regulerte og ikke-regulerte snarveger som leder gående gjennom et boligområde fra fjæra eller til marka. Formålet er også brukt for viktige snarveger som leder til en sentral lekeplass eller et friområde i et boligfelt, for å opprettholde adkomst og signalisere at atkomsten/snarveien skal være offentlig.

Tursti i fjæresonen er plassert i hovedsak rundt kote 3 - 4 grunnet havnivåstigning og ligger i naturlig strandsone eller i utkant av fyllingsområder. Dersom det planlegges stormfloern langs sjøen, skal den kombineres med en sti der kontakt til sjøen ivaretas.

På noen strekninger er hele fjæra avsatt som «turdrag». Andre steder er det lagt inn en foreslått trasé eller en sti som stiptet linjetema. Selv om kotehøyde, tilgjengelig areal, avstand til eksisterende bebyggelse, private tomter samt naust langs sjøen er tatt hensyn til på et overordnet nivå, må nøyaktig plassering vurderes på neste plannivå.

### *Friområde (3040)*

Friområde er det «grønne» arealformålet som er mest brukt i kommuneplanen, fordi eldre reguleringsplaner ofte avsatte «friområder» for den delen av tomten som ikke ble bebygd. Generelt er alle arealer som ikke entydig kan tilordnes et av de andre grønne arealformålene, avsatt til friområde. Bruken av området er i liten grad spesifisert i reguleringsplaner. Formålet Friområde er brukt for lekeplasser, fotballbaner, løkker og vegetasjonskledde områder imellom bebyggelsen i henhold til eldre reguleringsplaner. Friområder benyttes også til urbant landbruk.

Markaområde på Tromsøya og Tromsdalen er avsatt til friområde.

### *Park (3050)*

Park er brukt for regulerte parkformål. Det er i tillegg gjort en vurdering av om det regulerte parkformålet kan tolkes og vises som «friområde» i en overordnet plan.

#### *Overvannstiltak (3100)*

Formålet er brukt for konkrete områder, der kommunen eller en utbygger må ha mulighet for å etablere overordnede overvannstiltak, som et ledd i den kommunale klimatilpasningsstrategien. Overvannstiltak kan for eksempel være flomveger, stormflovertiltak, areal for fordøyning eller mellomlagring av urban flom før utslipp til sjø.

#### *LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet*

Arealene i Tromsø kommune er i stor grad avsatt til LNFR. Dette gjelder alle arealer fra fjellområder til lavereliggende arealer helt ned mot sjøen. Reindriften tar i bruk større areal, men ikke steinete og bratte fjell. Utbygde områder ligger i hovedsak på de flateste områdene nær sjøen. I planforslaget er areal til LNFR økt, da det ikke avsettes areal til LNFR med spredt bebyggelse og siden arealer er tilbakeført fra utbygging til LNFR.

### 4.3 Tema i planforslaget

#### *Landbruk H510*

Hensynsone landbruk viser til viktige jordbruksområder i byområdet og den bynære sonen (Holt, Berg, Sigerstad, Finland). Dette er områder med stort utbyggingspress. Formålet med hensynsonen er å gi et langsiktig vern mot nedbygging. Hensynsonen brukes aktivt i forvaltningen etter jordloven, konsesjonsloven, og plan- og bygningsloven, og kommunen er meget restriktiv til nye tiltak som ikke er direkte tilknyttet landbruksnæringen.

#### *Reindrift H520*

Hensynssone reindrift er brukt for alle flytteleier for rein i kommunen.

#### *Friluftsliv H530*

Hensynssonen gjelder for markaområdene på Kvaløysletta, Tromsøya, Tromsdalen og de bynære markaområdene nord og sør for Tromsøbrua for å fremheve betydningen av friluftsliv i marka.

#### *Grønnstruktur H540*

Hensynssone grønnstruktur er benyttet for tre områder i planen som alle har grønn korridor for stier, adkomst og buffer mellom områder.

#### *Naturmiljø H560*

Omfatter deler av verna vassdrag Storforselva, Bjørnskarelva, og endemorene på Ramfjordmoen, samt elvedeltaet til Sørbotnelva.

#### *Landskap (H550) og kulturmiljø (H570)*

Kulturlandskap, kulturmiljø og kulturminner er sikret med hensynssoner og retningslinjer for videre behandling.

#### *Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven H710*

Planlagt bru til Kvaløya er ivaretatt ved at traséen er båndlagt på Tromsøya og på Kvaløya. For sjøareal gjelder kystsoneplanen. Båndlegging gjelder også Kroken alpinpark og Ullsfjordforbindelsen. Plan for vegen er vedtatt og avklarer og gir føringer hvor vegtrase for ny fylkesveg 91. Traseen er valgt etter konsekvensutredning av tre alternativer. Det skal utarbeides reguleringsplan for prosjektet.

Båndlagte areal etter lov om naturvern og lov om kulturminner er avsatt i plankartet.

### *Felles planlegging H810*

For utvikling i bydelssentra Kroken, Kvaløysletta og Tromsdalen er det avsatt hensynssone med krav om felles planlegging. Målet med dette kravet er å utvikle bydelssentrene helhetlig og å sikre at behov for overordnet infrastruktur ivaretas før det settes i gang tiltak. Det innebærer at det skal samarbeides om områderegulering eller detaljregulering for bydelssenteret, før det gis tillatelse til større tiltak. Planen skal gi et overordnet byplangrep som ivaretar behov for teknisk, sosial og blågrønn infrastruktur, rammer for bebyggelse og en omforent gjennomføringsstrategi.

Plantype og planens geografiske omfang vurderes i hvert bydelssenter i henhold til hensiktsmessighet for områdets utvikling. Valg av plantype og omfang bestemmes av planmyndigheten i samråd med berørte grunneiere og aktører i bydelssenteret.

Avhengig av bydelssenterets kompleksitet, grunneierstruktur og infrastrukturbehov, er de aktuelle plantypene det skal samarbeides om: områderegulering; felles privat detaljregulering som gjelder for større deler av bydelssenteret; felles planprogram med prinsipplan, områdeprogram eller lignende strategi for å sikre et overordnet byplangrep.

### *Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910*

Det er gjort en vurdering av hvilke nyere reguleringsplaner som skal gjelde slik de er vedtatt. Planene er listet opp i bestemmelsene.

## Del IV Utredninger av planforslaget

### 5. Risiko og sårbarhet

#### 5.1 Risiko og sårbarhet

Teksten under oppsummerer den overordnede risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for kommuneplanens arealdel, samt beskriver hvordan uønskede hendelser med høyt risikonivå er fulgt opp. For mer beskrivelse av metode, vurdering av alle uønskede hendelser, samt beskrivelse av hvordan hendelser som ikke har høyt risikobilde er fulgt opp, se vedlegg 37 Risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel 2024-2036. Det er i tillegg gjort vurderinger av risiko og sårbarhet knyttet i forbindelse med konsekvensutredninger av arealbruksendringer.

ROS-analysen vurderer 28 mulige uønskede hendelser, oppsummert i tabellen nedenfor.

| Konsekvens<br>Sannsynlighet | Høy                                                        | Middels                                                                                                                                                                                                                                                     | Liten                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Høy                         | 2. Overvann<br>/Urban flom<br>3. Ekstrem nedbør<br>4. Flom | 5. Høy vannstand<br>7. Skred i bratt terreng<br>14. Brann/eksplosjon i industri<br>22. Avløpshåndtering<br>23. Distribusjon av forurenset drikkevann<br>24. Forurenset grunn<br>26. Luftforurensing<br>27. Støy<br>28. Tap av kulturminner og kulturmiljøer | 1. Sterk vind og vindkast<br>10. Større trafikkulykke<br>13. Utslipp av gass og andre farlige stoffer<br>18. Større hendelser som involverer turistnæringen<br>19. Bortfall av vegnett/fergeforbindelse<br>25. Forringelse av vannmiljø |
| Middels                     |                                                            | 6. Kvikkleireskred<br>11. Flyulykke<br>12. Større skipsulykke<br>15. Brann<br>17. Ulykke med masseskade under store arrangement                                                                                                                             | 8. Utmarksbrann<br>9. Radon<br>16. Atomulykke                                                                                                                                                                                           |
| Lav                         | 20. Dambrudd                                               | 21. Drikkevannsforsyning                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         |

Tabell: Risikomatrise

Matrisen viser at 12 av de 28 vurderte uønskede hendelsene har et høyt risikonivå. For mange uønskede hendelser med høyt og middels høyt risikonivå gjelder at hendelser på VAO-infrastruktur påvirker risikobildet og at klimaendringer vil forverre risikobildet. Klimaendringer øker også behovet for at overvannshåndtering ikke kan begrenses til tekniske ledningsnett under bakken, men at sikker overvannshåndtering må være et tema på bakken og ses i sammenheng med infrastruktur under bakken. Det må derfor settes av tilstrekkelig areal på bakken for overvannshåndteringen og vannet må være premissgivende for byutviklingen.

### Overvann/urban flom, ekstrem nedbør og flom

Temaene overvann/urban flom, ekstrem nedbør og flom er behandlet som tre ulike uønskede hendelser i ROS-analysen, men oppsummeres her samlet. Overvann/urban flom, ekstrem nedbør og flom omfatter:

- vann som renner på overflaten som følge av regn og smeltevann
- ekstreme nedbørshendelser
- høy vannføring som fører til at innsjøer og elver går ut over de normale grensene.

De mest sårbare områdene ligger hovedsakelig i Tromsø by. Det kommunale ledningsnett er primært dimensjonert for en 20-års nedbørshendelse. Grunnet klimaendringer og fortetting forventes det likevel at kapasiteten på ledningsnett flere steder nås før dette. Når eldre ledningsnett byttes ut, skal overvann og spillvann separeres. Dette vil ta mange år og vil ikke være nok til å håndtere forventede økte regnhendelser. Overvann må derfor også håndteres på bakken.

Naturlige vannveger er mange steder lagt i rør. Ved store regnhendelser er det en risiko for at vannet følger opprinnelige traséer på bakken. Der vassdrag ikke er lagt i rør, er det ofte bygd tett inntil vassdraget. Det er derfor sannsynlig at det ikke er sikret tilstrekkelig areal for trygg avrenning. Overvannshåndtering må baseres på lokal overvannsdisponering og sikker avrenning til sjøen.

For å sikre lokal overvannsdisponering, stilles det krav til dette i nye reguleringsplaner. Samtidig stilles det krav om oppfyllelse av formålsfastsatt blågrønnhvit faktor i plansaker. Målet er at det gjennomføres tiltak for å infiltrere og fordrøye overvann lokalt. Den delen av overvannet som ikke kan håndteres lokalt, må da ledes trygt til sjøen.

For å ivareta sikker avrenning gjøres følgende grep:

- Flomveger sikres med hensynssone og bestemmelser
- Faresone for flommodellerte vassdrag legges inn i plankartet med hensynssone og bestemmelser sikre at det ikke tillates utbygging i faresone
- Aktsomhetssoner for flom legges inn i plankartet og det stilles krav om ny reguleringsplan og kartlegging av flomfaren innenfor hensynssonen
- Areal for sikker avrenning langs vassdrag sikres med forbudsgrense langs vassdrag.

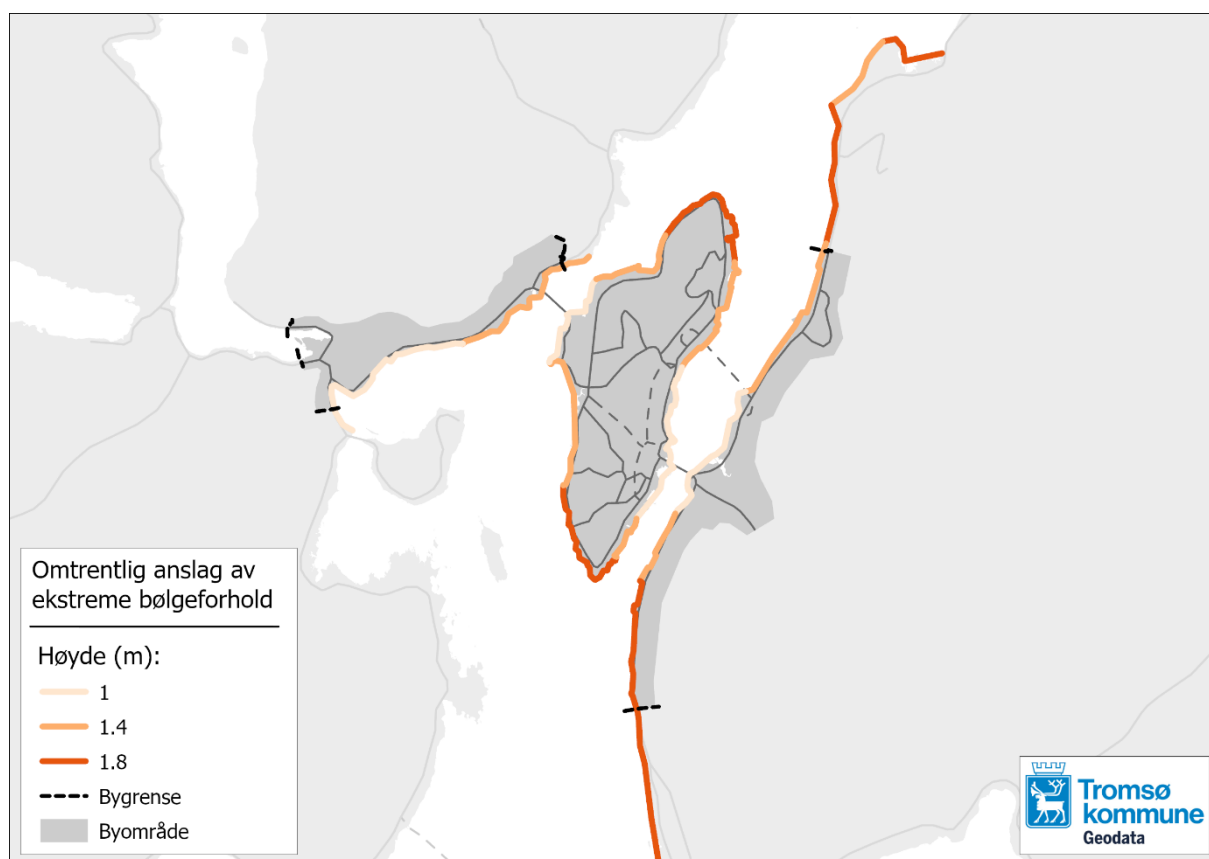
Flomveger er fastsatt for byområdet. Flomveger baserer seg på modellerte avrenningslinjer, men vil flere plasser avvike fra avrenningslinjer. Flomveger skal kunne avlede en 100-års nedbørshendelse i åpne løsninger. Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som hindre avrenning til sjøen.

Vassdrag og arealene inntil vassdrag har viktige funksjoner for naturmangfold, friluftsliv og som område der vassdrag kan flomme over. For å sikre disse områdene settes det forbudsgrense for tiltak, med visse unntak langs vassdrag. I byområdet er forbudsgrense konkret vurdert for alle større vassdrag. For mindre vassdrag skal hensynssone imøtegå risikoen for flom. For de to vernede vassdragene fastsettes forbudsgrensen til 100 meter. For resterende vassdrag i distriktet settes

forbudsgrensen til 50 meter. Det er en vesentlig utvidelse i forhold til de 10 meter som tidligere var kravet. Det vurderes at hensynene til naturmangfold og vassdragets kapasitet tilsier at forbudsgrensen må utvides. Dersom det skal bygges nærmere enn 50 meter kreves det en konkret vurdering av kantvegetasjon og fare for vassdragsflom.

### Havnivåstigning og høy vannstand

Havnivåstigninger og høy vannstand omfatter både havnivåstigning, stormflo, springflo og bølgepåvirkning. Havnivåstigninger og høy vannstand er uønskede hendelser som må ses i sammenheng med overvann. Tromsø har lange kyststrekninger og høyt utbyggingspress langs sjøen. Havnivåstigninger vil øke sannsynligheten for at storm- og springflohendelser vil føre til oversvømmelser. Nivået for havnivåstigninger er avhengig av hvor godt man klarer å begrense klimagassutslippene. Havnivåstigningene er samtidig irreversible, det vil si at det vil bli behov for ytterligere sikring på lengre sikt. Det er særlig samfunnets stabilitet knyttet til fremkommelighet under beredskap og offentlige tjenester og materielle verdier som er sårbare for havnivåstigninger og høy vannstand.



Figur 20: Bølgeforhold - Omtrentlig anslag av ekstreme bølgeforhold i området: Blå, Hs = 1,0 m Grønn, Hs = 1,4 m og Rød, Hs = 1,8 m (COWI, 2017).

I planen tas øvre estimat for stormflo i år 2150 inn som aktsomhetssone for havnivåstigninger og høy vannstand i plankartet. For tiltak innenfor aktsomhetssoner stilles det krav til ny plan, der den reelle faren avklares. I farevurdering skal også bølgepåvirkning vurderes. Det er ingen nasjonale estimater for bølgepåvirkning.

I 2017 utarbeidet COWI rapporten *Klimatilpasning: konsekvenser av økt nedbør, havnivåstigning, stormflo, bølge og strømforhold – Kost/nytte-analyse for Stavanger og Tromsø kommuner*. I denne er



det gjort et anslag for ekstreme bølgeforhold i området rundt Tromsø by, se figur 20. Her ser vi at høyden på bølgene under ekstreme bølgeforhold varierer fra 1-1,8 meter i byområdet. Lokale forhold som vanndybder og konstruksjoner vil påvirke bølgepåvirkningen lokalt. For å gjøre lokale vurderinger av bølgepåvirkningen krever det modellering av bølgeforholdene.

Der det er mulig, skal tilpasning til havnivåstigninger og høy vannstand skje ved terrengheving til risikoakseptnivå. Terrengheving gir de beste mulighetene for ytterligere sikring når det blir nødvendig. I tillegg vil det å heve terrengnivået redusere skadepotensialet også ved hendelser over sikringsnivå. Ved utvikling i transformasjonsområder skal områdene sikres frem til år 2150 og det skal komme fram hvordan området kan sikres ytterligere.

Med tanke på havnivåstigninger er det svært viktig at det i framtiden gjøres geotekniske vurderinger tidlig i planleggingen, da dette kan ha betydning for hvilke tiltak som må gjennomføres og hvilke tiltak som er mulig å gjennomføre i området. Havnivåstigninger vil redusere grunnens bæreevne med 16-30 prosent. Havnivåstigninger tas med i vurderinger av stabilitet i forbindelse med erosjon av masser fra skråningsfoten eller fyllingsfoten. Havnivåstigninger vil øke nødvendig plastringshøyde ved masseutfyllinger.

### Skred i bratt terreng

Skred i bratt terreng dekker over skredtypene fjellskred, steinsprang, steinskred, løsmasseskred, snøskred og sørpeskred. Skred i bratt terreng er en uønsket hendelse som kan forårsake andre uønskede hendelser, som for eksempel tap av liv, bortfall av vegnett og brudd på VAO-infrastruktur.

Det er mange skredutsatte områder i Tromsø og kommunen har bebyggelse i skredutsatte områder. Hyppigere episoder med kraftig nedbør kan øke sannsynligheten for skredtypene steinsprang, steinskred, jordskred, flomskred og sørpeskred. På kort sikt kan hyppigere regnfall på snø øke sannsynligheten for snøskred, men ikke for de store og sjeldne snøskredene. På lengre sikt kan reduserte snømengder redusere sannsynligheten for snøskred. Med mer ustabil vær kan det også forekomme hyppigere ekstreme nedbørsmengder som øker sannsynligheten for snøskred. Det er særlig fremkommelighet for beredskap og offentlige tjenester som er sårbar overfor skredhendelser. Tap av liv er i hovedsak knyttet til snøskred og til fritidsaktiviteter til fjells.

I planen tas faresoner for skred i bratt terreng inn i som hensynssoner i plankartet. Innenfor de ulike faresonene tillates ikke tiltak som ikke oppfyller sikkerhetskravene i TEK17. Det anbefales ikke at det åpnes for ny bebyggelse i skredutsatte områder, der større sikringstiltak vil være nødvendige for å oppfylle krav til sikkerhet. Sikringstiltak krever tilsyn og vedlikehold og der er uklart hvem som har dette ansvaret.

Aktsomhetssoner for de ulike skredtypene legges inn i plankartet som hensynssoner. For tiltak innenfor aktsomhetssoner stilles det krav til ny plan, der den reelle faren avklares. Det gjøres unntak for plankravet dersom faresonekartlegging viser at området ikke er fareutsatt.

I faresonekartlegging fra NGI «Skredkartlegging i Tromsø» (2015) er det angitt skogsområder som er viktige for å sikre mot skred. Faresonekartleggingen dekker utvalgte områder der eksisterende bebyggelse er utsatt. For å sikre eksisterende bebyggelse er disse områder lagt inn som hensynssone og det tillates ikke flatehogst i sonen.

### Brann- og eksplosjonsfare i industri

Brann og eksplosjon i industrivirksomhet dekker hendelser for eksempel i tankanlegg, oljeterminal, raffineri, dieseltank, fabrikk fyrverkeri- eller eksplosivlager, brann på bensinstasjon, i avfallsanlegg

eller industriområder. Brann og/eller eksplosjon i industri kan medføre tap av liv og helse, materielle skader og spredning av giftig røyk.

Det finns seks virksomheter i Tromsø kommune som er underlagt storulykkeforskriften. I tillegg har kommunen to store fryseterminalanlegg som inneholder kjemikalier som ammoniakk, lagring av spillolje på Breivika og mellomlagring ved kai. Det er også knyttet risiko til avfallsanlegg og annen industri lokalisert nær bebygde områder.

For å begrense konsekvensene av denne type hendelser er tilgangen på slukkevann og innsatstiden viktig. Tromsø har områder der kommunen ikke har kapasitet til å levere slokkevann. Dette gjelder særlig på fastlandet sør for Reinen skole og i Ramfjorden. Her stilles der rekkefølgekrav som skal sikre tilstrekkelig vann, herunder slokkevann, før tiltak kan etableres. I tillegg sikres dette gjennom rammeplan i forbindelse med detaljreguleringer.

Når det gjelder å oppfylle krav til innsatstid er Kvaløya og Ramfjorden særlig sårbare områder. Det er behov for areal for brannstasjon på Kvaløya og i Ramfjorden i tillegg til et brannøvingsfelt. Det bør igangsettes et arbeid der alternative arealer og løsninger vurderes for å imøtekomme behovene til Tromsø brann og redning. For mange av de uønskede hendelsene som har høyt eller middels risikonivå gjelder at oppfyllelse av krav til innsatstid for beredskapstjenester er viktig eller kan være et viktig risikoreduserende tiltak.

### Svikt i avløpshåndtering

Svikt i avløpshåndtering omfatter hendelser som påvirker abonnentene og samfunnets evne til å opprettholde kritiske samfunnsfunksjoner. Avløpsnettets er jevnt over i en ikke-tilfredsstillende forfatning. Mange steder forsvinner avløpsvannet i driftsoverløp og betydelige mengder fremmedvann lekker inn i avløpsnettets. For regulering håndteres avløp gjennom rammeplanen.

I plankartet tas det inn en hensynssone for infrastruktur i laveste sone langs sjøen, der det stilles krav om trykkavløp for transport av spillvann. Det fastsettes av minimumskote for overløp, avhengig av framskrivninger for havnivåstigninger. Dette skal bidra til å unngå innlekking av sjøvann, som tar opp kapasitet i nettet og tilfører pumpestasjoner og renseanlegg driftsutfordringer.

### Distribusjon av forurenset drikkevann

Distribusjon av forurenset eller forgiftet drikkevann omfatter hendelser med både mikrobiologisk agens (bakterier, virus eller parasitter) og kjemisk forurensing. Sårbarheten er særlig knyttet til liv og helse og samfunnets stabilitet. I Tromsø er det lavt forurensningspress på drikkevannskildene og generelt god vannkvalitet. I arealplanen er det viktig at drikkevannskilder sikres mot forurensing. I plankartet legges nedslagsfelt for drikkevannskilder og områder for grunnvannsforsyning inn som sikringssoner med bestemmelser om at det i disse områdene ikke tillates tiltak som kan forurense drikkevannskilden.

### Forurenset grunn

Forurenset grunn er for eksempel jord eller berggrunn som:

- Har høyere konsentrasjon av helse- eller miljøfarlige stoffer enn fastsatte normverdier,
- Danner syre eller andre stoffer som kan medføre forurensing i kontakt med vann og/eller luft.

Det er kjente områder med forurenset grunn og områder med mistanke om forurenset grunn. Forurensing er særlig knyttet til gamle fyllinger og tidligere virksomhet. Sårbarheten knyttet til forurenset grunn knytter seg særlig til liv, helse og miljø. Klimaendringer øker risikoen for kraftige

regnhendelser. Dette kan lede til at forurensingen spres for eksempel til vannmiljøer. Områder der det er kjent forurensing er lagt inn i plankartet med hensynssone. Innenfor hensynssonen tillates ikke nye boliger eller annen bebyggelse for varig opphold.

## Støy

Støy er uønsket lyd som bidrar til redusert trivsel og påvirker folkehelsen. I Tromsø kommune er støyproblematikken primært sentrert rundt Tromsø by og langs Europavei 8. I Tromsø er en forholdsvis stor andel støyfølsomme arealformål plassert i støyutsatte områder, hvilket blant annet skyldes flyplassens bynære plassering.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) med veileder er lagt til grunn for planen og støy skal utredes i henhold til anbefalinger i T-1442 i plan- og byggesaker.

For å ivareta hensynet til støy, tillates det generelt ikke ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone. I henhold til T-1442 kan det åpnes for støyfølsomme arealformål i prioriterte sentrums- og utviklingsområder. Langnes har tidligere vært avsatt som et prioritert sentrum- og utviklingsområde der det også var åpnet for støyfølsomme arealformål. Området har overlappende støysoner, støy fra flere sider og er også påvirket av luftforurensing. Det tas derfor ikke inn nye støyfølsomme arealformål i området. Et boligområde innenfor rød støysone på rundt 50 dekar lå på oversiden av Ringvegen, men er tatt ut som utbyggingsformål.

De eneste områdene der det tillates støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone er i bydelssentrene i Kroken og på Slettatorget. Begge er som bydelssentre prioriterte utviklingsområder. For de områder i bydelssentrene der det åpnes for støyfølsomme arealformål i rød støysone vil støypåvirkningen være ensidig, og det vil derfor være mulig å sikre en stille side.

Rød støysone knyttet til bydelssenteret i Kroken har i dag begrenset utstrekning. Samtidig forventes det at næringsutviklingen på Grøtsund vil resultere i økt trafikk på fylkesvegen og derved utvide støysone. Konsekvensene av utviklingen på Tønsnes for støyforholdene i bydelssenteret må vurderes i forbindelse med utviklingsplaner for bydelssenteret i Kroken. For å sikre bokvalitet stiller bestemmelsene kvalitetskrav for å kunne etablere boliger innenfor støysonen i bydelssentrene.

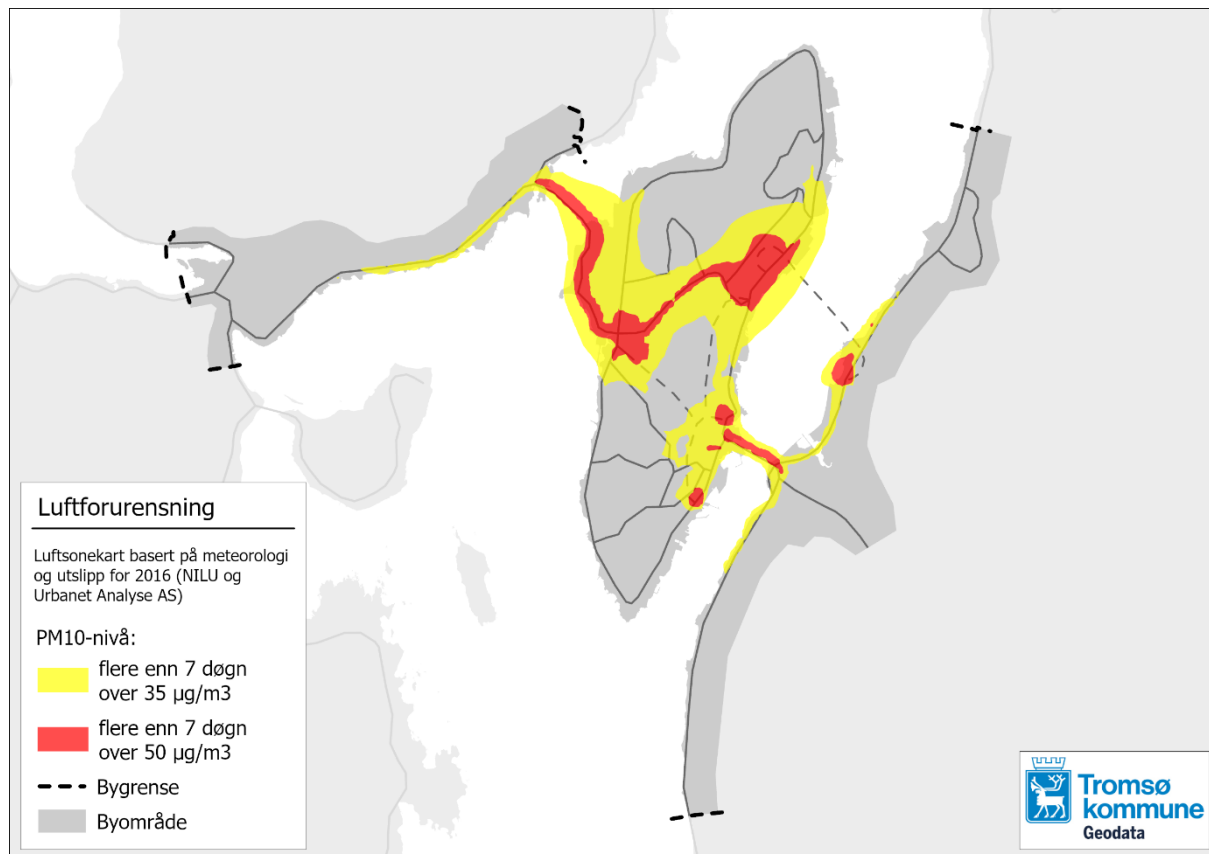
Gul støysone er en vurderingssone, der det skal planlegges godt for å få tilfredsstillende støyforhold. I bestemmelsene stilles det kvalitetskrav som skal oppfylles ved etablering av boliger. Dersom det er nødvendig å gjøre avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold, er det viktig at disse ses i sammenheng med resten av planen.

I stille områder som natur- og friluftsområder og verneområder er fraværet av støy viktig. Tilgangen til stille områder er avsatt der mange bor i støyutsatte områder. I plankartet avsettes følgende områder til stille områder: Telegrafbukta, Folkeparken, Prestvannet, Charlottenlund, Sommerlyst skole, Tromsø gravlund og Elvestrand gravlund. Ny eller utvidelse av eksisterende virksomhet skal så langt som mulig plasseres slik at støyforholdene i stille områder opprettholdes.

## Luftforurensing

Luftforurensing er fremmedpartikler i luften som kan påvirke menneskers helse og trivsel, eller være til skade for klima, dyr, planter, materialer eller andre deler av omgivelsene. I Tromsø kommune er det særlig overskridelse av grenseverdier for svevestøv knyttet til vegtrafikk med piggdekk og kjeder som gir høy luftforurensing. Dette betyr at det generelt er sammenfall mellom områder som er påvirket av vegstøy og områder med luftforurensing.

Gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) er fra 2012. Det pågår nå en revisjon som bla. konkretiserer retningslinjen. Ved regulering innenfor luftforurensingssoner skal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) med veileder legges til grunn og luftforurensing skal ses i sammenheng med støyvurderinger. Det avsettes ikke nye arealformål som er følsomme for luftforurensing innenfor rød sone for luftforurensing.



Figur 21: Luftforurensning

## Tap av kulturminner

Tap av kulturminner og -miljøer omfatter både verneverdig og fredet kulturminner og -miljøer. Kulturminner og -miljøer er alle de sporene etter menneskelig aktivitet og historie som omgir oss. Forringelse av kulturminner har først og fremst konsekvenser for materielle verdier. Klimaendringer øker sårbarheten for kulturminner og -miljøer både gjennom økt sannsynlighet for ekstreme værhendelser, økt risiko for råteskader og gjengroing. I 2024 ble kommunedelplan for kulturmiljø vedtatt. I denne kartlegges og vurderes 128 utvalgte kulturmiljøer. Disse legges inn med hensynssone i plankartet og det knyttes bestemmelser om at disse skal ivaretas i plan- og byggesaker.

## 6 Konsekvensutredninger

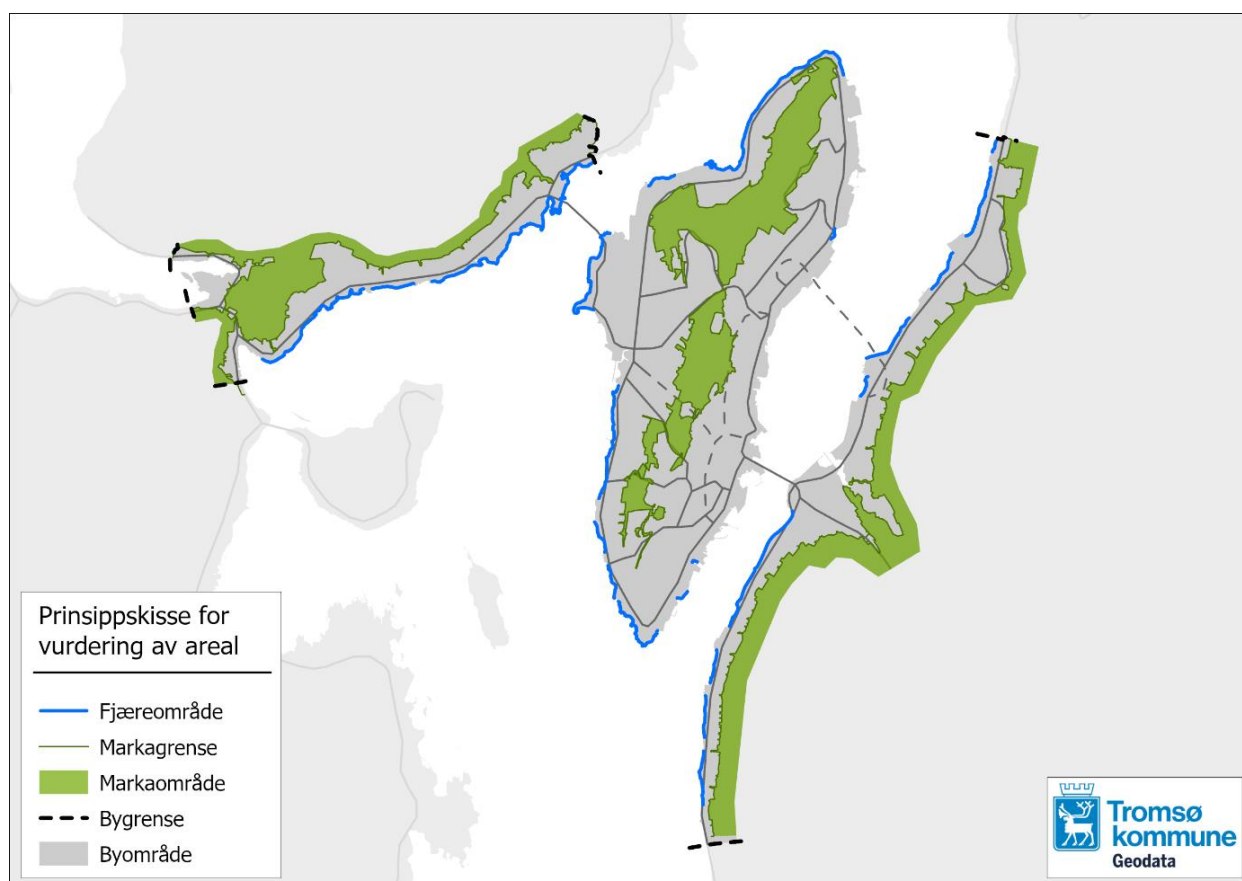
### 6.1 Prinsipper for «siling» av areal

Ut fra kommunens målsettinger er det utledet prinsipper for arealbruk. Prinsippene er brukt for å «sile ut» arealinnspill som ikke vurderes videre i revisjonen. Innspill som ikke er i tråd med samfunnsdelen arealstrategi, eller innspill i områder hvor kommunen har vedtatt at utbygging skal

unngås, er ikke vurdert som aktuelle å ta inn i planforslaget. De er “silt ut” og ikke konsekvensutredet (KU). Innspill som er i tråd med arealstrategi og prinsipper for vurdering av areal er konsekvensutredet. Ut fra konklusjon i KU er områder utelatt eller tatt inn i planforslaget.

Prinsipper for «siling» av areal er å unngå:

- Innspill med forslag om boliger innenfor markagrensa på Tromsøya, fastlandet og Kvaløya
- Innspill i naturlig fjære i byområdet, som ikke er avsatt til utbygging fra før
- Innspill som bidrar til utvidelse av byområdet
- Innspill som behandles/bør behandles, i egen plan
- Innspill som ikke er «modne» og bør bearbeides før videre behandling



Figur 22: Prinsipper for siling av areal

## 6.2 Innsigelser til utbyggingsområder

Kommunen har ved første gang offentlig ettersyn, mottatt innsigelser til 17 utbyggingsområder. Innsigelsene er vurdert og behandlet i kommunen, og i de fleste tilfeller imøtekommet. Gjennomgang av tidligere avsatt utbyggingsområder omtalt i kap. 6.3, er del av grunnlaget for vurderingen. Begrunnelsen for at de imøtekommes er både styring av boligbygging i tråd med nullvekstmålet, klima, hensyn til naturfare, friluftsliv, reindrift og naturverdier og innspill ved høringen. Tabellen under viser oversikt over utbyggingsområder med innsigelse.

| Utbyggingsområde                       | Eiendom                   | Kommunens anbefaling     |
|----------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Innsigelser i byområdet</b>         |                           |                          |
| Slettaelva, bolig                      | 73/1, 73/757m.fl.         | Tas ut                   |
| Hamna, bolig                           | 115/3                     | Tas ut                   |
| Skjelnan -Movika, bolig                | 13/5, 13/173, 12/10 m.fl. | Tas ut                   |
| Strandbyen, bolig                      | 17/1220, 1240 m.fl.       | Tas ut                   |
| Elverhøy radio, bolig                  | 119/1556 m.fl.            | Beholdes i planforslaget |
| E8 bredde                              | Innfarts åre              | Legges inn               |
| <b>Innsigelser i distriktet</b>        |                           |                          |
| Vågnes, bolig                          | 8/0, 8/21 m.fl.           | Tas ut                   |
| Kaldfjord, fritidsbolig                | 89/10, 24, 30 og 36       | Tas delvis ut            |
| Vikran, tjenesteyting                  | 50/46                     | Tas ut                   |
| Oldervik, bolig                        | 2/2, 2/24                 | Tas ut                   |
| Oldervik, næring                       | 2/2                       | Tas ut                   |
| Fritids- og turistformål, Breivikeidet | 130/1                     | Tas ut                   |
| Fritids- og turistformål, Breivikeidet | 128/1                     | Tas delvis ut            |
| Lakselvbukt camping                    | 135/25                    | Legges inn               |
| Kattfjord oppdrett på land             | 175/29                    | Tas ut                   |
| Ordalen, massedeponi                   | 89/2                      | Legges inn               |
| Leirbakken vest, næring                | 27/4                      | Legges inn               |

Tabell: Oversikt over utbyggingsområder med innsigelse

### 6.3 Gjennomgang av tidligere avsatte utbyggingsområder

I forbindelse med arbeidet med KPA er det gjort en gjennomgang av 16 områder som i kommuneplanens arealdel 2017-2026 er avsatt til utbygging, men som ikke er utbygd. Områdene gjennomgås på nytt for å vurdere om utbyggingen er i tråd med nasjonale føringer om forventninger til kommunal planlegging, samt kommunale strategier. I tillegg er forventet befolkningsvekst redusert kraftig i forhold til det som lå til grunn for kommuneplanens arealdel 2017-2026. Det resulterer i at boligreserven er markant større enn boligbehovet innenfor perioden for denne KPA. Tromsø kommune inngikk i august 2023 avtale med staten og fylkeskommunen om en byvekstavtale der man forplikter seg til at: klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet). Da det i Tromsø kommune er en planreserve som er langt større enn boligbehovet, har kommunen lite styring på hvor boliger etableres. Lavere boligreserve gir kommunen et bedre verktøy for å styre ønsket boligbygging. I gjennomgangen vurderes utbygging i forhold til:

- oppfyllelse av nullvekstmålet
- klimagassutslipp knyttet til arealbruksendring
- ivaretagelse av naturmangfold
- naturfare
- støy
- strandsone

I forbindelse med at forslag til ny KPA ble lagt ut til offentlig ettersyn i april 2023 kom statsforvalteren med innsigelse til utbyggingsområder i byområdet og i tilknytning til byområdet. Innsigelsene gikk i hovedsak på nullvekstmålet, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, manglende naturkartlegging og sikring av tilgang på nærnatur.



Tabellen nedenfor viser den samlede vurdering av konsekvensene for de ulike temaene for de ulike utbyggingsområdene.

|                          | Nullvekst-målet | Klimagass-utslipp | Natur-mangfold | Natur-fare | Støy | Strand-sone |
|--------------------------|-----------------|-------------------|----------------|------------|------|-------------|
| Slettaelva               |                 |                   |                |            |      |             |
| Movika                   |                 |                   |                |            |      |             |
| Elverhøy                 |                 |                   |                |            |      |             |
| Hamna nord               |                 |                   |                |            |      |             |
| Strandbyen               |                 |                   |                |            |      |             |
| Mortensnes               |                 |                   |                |            |      |             |
| Bymyra                   |                 |                   |                |            |      |             |
| Tønsnes                  |                 |                   |                |            |      |             |
| Storelva                 |                 |                   |                |            |      |             |
| Solligården              |                 |                   |                |            |      |             |
| Stakkevollan             |                 |                   |                |            |      |             |
| Ringvegen<br>Næringspark |                 |                   |                |            |      |             |
| Solneset                 |                 |                   |                |            |      |             |
| Skjelnan                 |                 |                   |                |            |      |             |
| Tromsdalen               |                 |                   |                |            |      |             |
| Nordmannsgård            |                 |                   |                |            |      |             |

Tabell: Samlede vurdering av konsekvensene for ulike tema for ulike utbyggingsområder

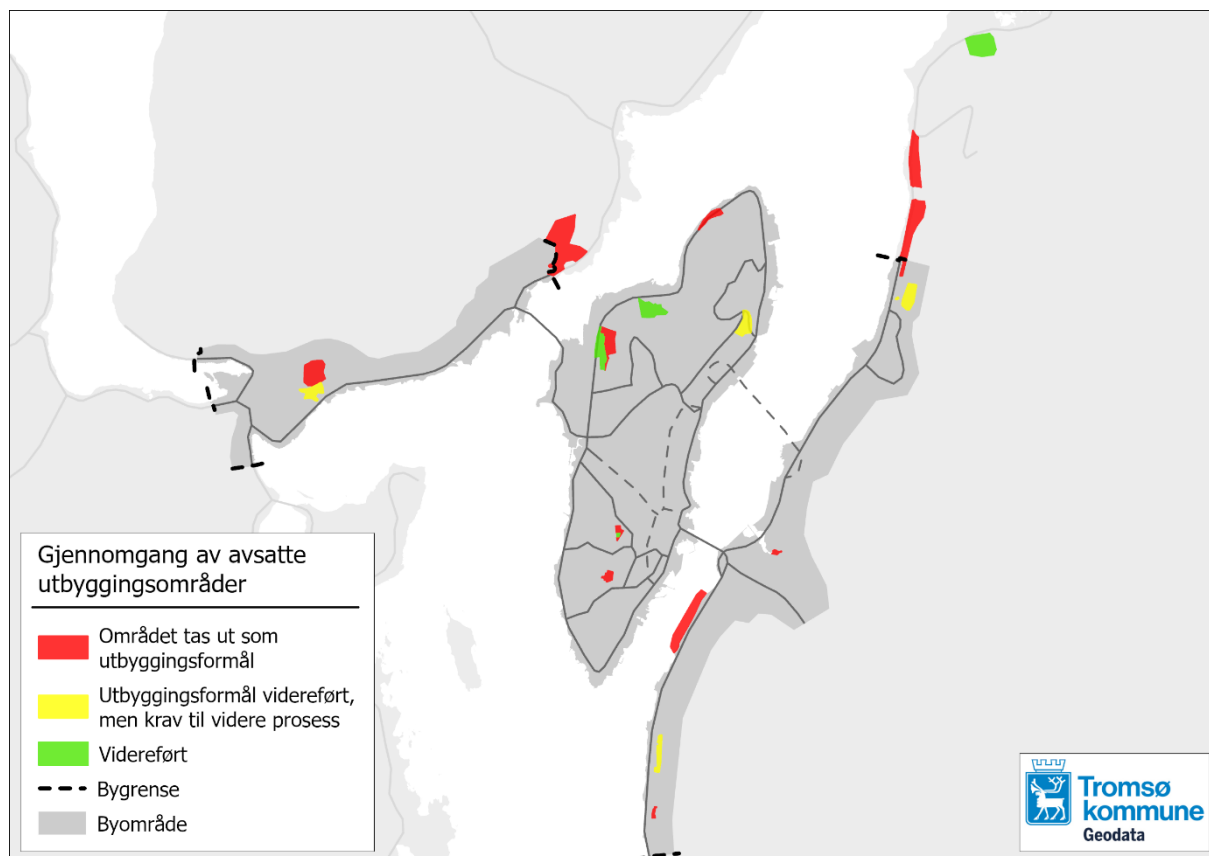
Kartet nedenfor viser områdene som er vurdert og hvilke plangrep vurderingen har resultert i. De potensielle konklusjoner er: området tas ut av plankartet som utbyggingsområde, krav om ny plan eller at området videreføres.

Den viktigste parameter for å vurdere om etablering av bolig er i tråd med nullvekst er avstanden til sentrum. 11 av de vurderte områdene har en avstand som tilsier at utbygging ikke er i tråd med nullvekstmålet. Samtidig er dette områder der utbyggingen heller ikke vil støtte opp om utviklingen av et av tre bydelssentre. Samlet sett vurderes dette å være boligområder der lokaliseringen ikke er i tråd med nasjonale eller lokale strategier for byutvikling. I tillegg er det flere forhold som tilsier at arealet ikke bør bygges ut eller at det minimum må stilles krav om ny eller endret plan.

For områder der det ikke er en vedtatt reguleringsplan er boligområdet tatt ut av planforslaget og avsatt til enten LNFR eller friområde. Områder med vedtatt reguleringsplan eldre enn ti år som er utsatt for naturfare, eller der det er knyttet høye klimagassutslipp til arealbruksendringen, er tatt ut. Områder der planene er nyere enn ti år, stilles det krav om ny eller endret plan. I en ny planprosess skal identifiserte forhold som ikke følger opp nasjonale føringer og forventninger til kommunal planlegging belyses og hensyntas. For områdene på Skjelnan og Nordmannsgård er det særlig viktig at risikoen knyttet til naturfare ivaretas i videre planarbeidet. For området på Solneset ble det 28.11.2024 vedtatt at detaljregulering for Solneset skulle legges ut på offentlig ettersyn. Saksfremlegget opplyste at planforslaget ikke er i tråd med nullvekstmålet, leder til nedbygging av natur- og friluftsområder, og til økt press på natur- og friluftsområder i Tromsømarka.

Det er tre vurderte boligområder der utbygging enten er i tråd med nullvekstmålet, kan støtte opp om utviklingen av bydelssentre eller der det er andre kompenserende forhold som tilsier at det her kan bygges boliger. Dette gjelder: Elverhøy, Strandbyen og Stakkevollan. For Elverhøy konkluderes

det likevel med at arealet ikke bør avsettes til bolig av hensyn til nærnatur, høye klimagassutslipp ved arealbruksendring, påvirkning av silhuetten til Tromsøya, kapasitet på vegnett og avstand til bussholdeplass. I tillegg er det massive protester i nabolaget, som er kommet fram gjennom høringen. Under tvil har kommunen likevel valgt å legge dette området ut til boligformål.



Figur 23: Gjennomgang avsatte utbyggingsområder, se: <https://arcg.is/1HuGG81>

Strandbyen anbefales ikke videreført som utfyllingsområde for etablering av boliger. Dette særlig av hensyn til naturmangfold og vannmiljø, samt at gjennomføring ikke vurderes realistisk innenfor tidsperioden av denne KPA.

Arealformålene på Stakkevollan anbefales videreført, men med krav om ny reguleringsplan der flomveg, naturområde med storverdi og myrområde skal hensyntas. Av de områdene som er vurdert, er det fire områder som ikke åpner for bolig. Dette er: Tønsnes, Ringvegen Næringspark, Bymyra og Tromsdalen.

I Tromsdalen er et område som i KPA 2017-2026 er avsatt til privat offentlig tjenesteyting i planforslaget, avsatt til blå/grønnstruktur. Området ligger helt ned til Tromsdalselva og vil være flomutsatt, i tillegg til at det vil være betydelige tap av naturmangfold ved nedbygging av området.

Ringvegen næringspark er lagt inn med samme avgrensning som i 2017-plan. I gjennomgang av utbyggingsområdet er konklusjonen at arealet bør reduseres. Med reduksjon vil man unngå nedbygging av myr og naturtyper med stor verdi. Framtidig reduksjon av arealet følges opp i pågående detaljreguleringsarbeidet i samsvar med politisk vedtak.

På Bymyra reduseres utbyggingsområdet til arealet med eksisterende terrenginngrep. Dette for å redusere klimagassutslipp knyttet til utbygging på myr, samt for å sikre et område som antas å ha stor betydning for naturmangfold.

For Tønsnes bevares området på oversiden av fylkesvegen som næringsområde. Det har vært en omfattende prosess med konsekvensutredninger knyttet til den vedtatte reguleringsplan, der blant annet flytting av flyttlei for rein inngikk som en del av konsekvensutredningen. Området består nesten i sin helhet av myrområder og det vil være store klimagassutslipp knyttet til utbyggingen. Området på oversiden av fylkesvegen bør ikke bygges ut før kapasiteten på nedsiden er utbygd. Konsekvensen av utbyggingen i dette område, bør være en mer restriktiv tilgang til annen utbygging i karbonrike arealer andre plasser.

## 6.4 Eldre reguleringsplaner videreført med hensynssone H910

I KPA 2017 er 56 områder dekket av H910. Disse områdene dekker omtrent 100 eldre reguleringsplaner som er videreført uendret. Ved 1.gangs høring av KPA i 2023 ble hensynssonene fjernet og der det manglet arealformål ble det lagt inn arealformål fra reguleringsplanene. Disse arealformålene var ikke gitt en egen vurdering i KPA. Kommunen har derfor mottatt innsigelse til områdene og til manglede vurderinger.

Kommunen har gjennomført konsekvensutredning for 17 av disse områdene og 26 detaljreguleringsplaner er gjennomgått. Prioriterte områder for vurdering har vært reguleringsplaner i og nær lokalsentre i distriktet og områder som er kartlagt for naturmangfold.

Med noen unntak er reguleringsplanene utbygd. Hoveddelen av arealformålene videreføres i revidert KPA. Arealformålene som ikke avsettes i KPA er utfyllinger i sjø, masseuttak som vurderes gjennomført og utbyggingsformål som vil lede til inngrep i viktige natur- og friluftsområder.

I gjeldende KPA er plan 0252 kommunedelplan for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen videreført med hensynssone H910. Ny KPA dekker ikke dette området, da det bare kan være en plan for et område, i henhold til kapittel 11 i plan- og bygningsloven og plan 0252 kommunedelplan for Sommerøy, Hillesøy og Brensholmen ønskes videreført.

I plan 0210 kommunedelplan for Ramfjordområdet, som nå innarbeides i kommuneplanens arealdel, er åtte av planene vurdert i forbindelse med planprosessen for kommunedelplanen. Det er lagt inn arealformål både i KPA 2017 og i plan 0210 kommunedelplan for Ramfjordområdet.

Detaljreguleringene som ligger innenfor KDP for Ramfjordområdet og som i KPA 2017 er videreført uendret med H910 er ikke videreført uendret i KDP for Ramfjordområdet. Det vurderes å være en feil at disse er videreført uendret i KPA 2017, da det i tillegg står i bestemmelsene § 1.2 i KPA 2017 at KDP for Ramfjordområdet skal gjelde foran KPA 2017.

Det gjenstår å gå gjennom 30 områder som i KPA 2017 er videreført uendret med hensynssone H910. Antallet områder og planer som i KPA 2017 var videreført uendret med H910 er omfattende. Det har ikke vært kapasitet til å vurdere alle områdene. Kommunen har derfor prioritert halvparten av områdene, mens det for andre halvpart er påbegynt gjennomføring. Dette har vært et nødvendig grep for å ferdigstille planforslaget. Områdene som ikke er vurdert er «tatt ut» av plankartet.

## 6.5 Vurderinger av konsekvens ved oppretting av arealformål i plankart

Plankartet fra 2017 er mangelfullt når det gjelder å vise oppdaterte reguleringsplaner og arealformål. I revisjonen er flere forhold oppdatert med riktig formål eller status. Det har medført endring fra

nåværende formål til framtidig formål, noe som krever konsekvensutredning. I enkelte tilfeller vil konsekvensutredning gjelde allerede utbygde arealer og være svært omfattende. Nedenfor beskrives hvordan kommunen har vurdert behovet for konsekvensutredning eller kun vurderinger, i den «planvasken» som har pågått. Utgangspunktet er at formål som endres fra gjeldende plan (2017) til nytt utbyggingsformål i 2025, er konsekvensutredet.

#### *Nye reguleringsplaner vedtatt etter 2017*

Ifølge veileder om «Oppdatering av kommuneplankartet i henhold til regulering vedtatt mellom to rullinger av arealdelen omfattes ikke av kravet til konsekvensutredning, er lagt til grunn for vurderingene.

#### *Reguleringsplaner vedtatt før 2017*

Kommunen har ikke hatt som rutine å oppdatere vedtatte reguleringsplaner ved tidligere rullinger av arealdelen. I tillegg har man videreført tidligere praksis med «generaliserte» formålsflater, der mindre formålsflater som utearealer, offentlige formål (offentlig og privat tjenesteyting) og også mindre arealer for forretning og næring, har vært videreført, selv om de blir vist som boligformål i plankartet.

For områder som er bygd ut i tråd med regulert formål til offentlig og privat tjenesteyting, vurderes konsekvenser samlet og formål synliggjøres i plankart. Kommunen vil videreføre eksisterende regulering og bruk.



Figur 24: Gimle barnehage, Reguleringsplan ID. 75 vedtatt 1976, KPA 2017, KPA 2025

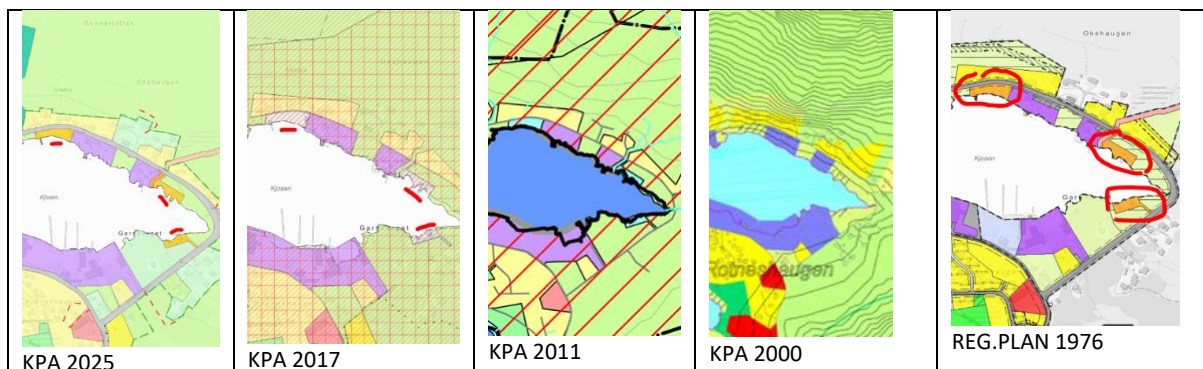
#### *Eldre reguleringsplaner hvor arealet fortsatt er ubebygd*

Disse vises i gjeldende arealdel som generalisert formål, som oftest boligformål. Arealene har oftest stått ubebygd i lang tid. Områdene vises i arealdelen med et annet formål enn det er regulert til. Det signaliserer en ny arealbruk, uten at dette er særskilt vurdert. For slike områder, som f.eks. Tromsdalen gravlund, konsekvensutredes arealformål som endres fra 2017 til 2025, som nytt formål Gravlund.

#### *Prinsippavklaring naust*

Seks naustområder har vært «hvite felt» i plankartet. I planforslaget er naustområder gruppert og konsekvensutredet samlet. Arealplanen avsetter til «andre typer bebyggelse og anlegg - naust».

- a) Reguleringsplan 1976
- b) KPA 2023: arealformål «andre typer bebyggelse og anlegg (1500)»
- c) KPA 2017: ingen arealformål – de falt ved en inkurie ut av planen («hull i planen»)
- d) KPA 2011: arealformål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)»
- e) KPA 2000: arealformål regulert LNFR spesialområde naust



Figur 25: Illustrerer avsetting av naust: KPA 2025, 2) KPA 2017, 3), KPA 2022, KPA 2000, Reguleringsplan ID. 75 vedtatt 1976

#### Prinsippavklaring: Vegformål

Samferdselslinjene som ligger i gjeldende KPA er tilstrekkelig fremstilling av veg. De er juridiske linjer som hjemler de tiltak som er nødvendige. Kommunale hovedveger legges inn som samferdselsformål i plankartet. Vegene er regulert og har tidligere vært gjennom faglige vurderinger, høringsprosess og politisk vedtak. De er allerede bygd i terrenget og arealbeslag er gjort. Det er minimal risiko for at formålsendring fra bolig til samferdsel vil gi konsekvenser for miljø og samfunn. Inntegning er utført etter eksisterende veglinje og regulert vegformål i plankartet.

#### Prinsippavklaring: Kommunalteknisk infrastruktur

Mindre arealer regulert til kommunalteknisk formål i større, etablerte boligområder, kommer ofte ikke fram i gjeldende arealdel, og er vist som generalisert boligformål. I påvente av en «planvask» foreslås det at kommunaltekniske traséer vises med eget formål i overordnet plan. På linje med utearealer til boliger, oppfattes kommunaltekniske traséer som nødvendige servicefunksjoner tilhørende boligformål. Kommunaltekniske traséer i etablerte boligområder konsekvensutredes ikke hver for seg, men virkningene redegjøres for samlet, i vedlegg 12.

## 6.6 Konsekvensutredninger enkeltområder

### Nye utbyggingsområder

#### Konsekvensutredning enkeltområder

Konsekvensutredningene er gjort på et overordnet nivå jf. planprogram og §18 i forskrift om konsekvensutredninger. Innspill ved offentlig ettersyn av planprogram og 1. gang offentlig ettersyn av planforslaget er «silt» i tråd med kap. 6.1. Areal som er anbefales etter siling er konsekvensutredet og lagt ved planforslaget, tabell i kapittel 6.7. I tillegg er områder i kartet som ved feil ikke tidligere er utredet, nå konsekvensutredet. Eldre reguleringsplaner i distriktet, videreført med hensynssoner, er konsekvensutredet ut fra formål i reguleringen, se tabell s. 75.



I arbeidet med KPA er det gjennomført 104 konsekvensutredninger (KU) for utbyggingsområder. Nærmere 30 av utredningene gjelder arealer som tidligere ikke har vært avsatt til utbygging. De øvrige er endringer av eksisterende utbyggingsformål og oppretting av tidligere plankart. Det er anbefalt 58 nye eller endrede områder i plankartet. Fire av de anbefalte områdene er avvist i konsekvensutredning, men lagt inn i planforslaget av andre hensyn. I tillegg er 17 områder der eldre reguleringsplaner er videreført uendret med hensynssoner i distriktet vurdert, og nesten alle anbefalt videreført.

#### *Samla konsekvenser for reindrift*

Tromsø har vært delt i reinbeiter, og særlig sommerbeiter, fra langt tilbake i tid. Øyene i Tromsø er med tiden tatt i bruk som helårsbeiter. Det er gjennom de siste tiårene gjort omfattende naturinngrep som påvirker reindriften. Utbygging i reinbeiteområder på Sáallir/Kvaløya har økt med vindkraftverk på Kvitfjell og Raudfjell, anlegg for hundekjøring, og utbygging av infrastruktur nær naturlige flytteleier. På fastlandssiden, Stuoranjárga, tilrettelegges det for ferdsel i fjellet gjennom etablert alpinanlegg og fjellheisen. Planer for videre utvikling av anlegg medfører økt aktivitet gjennom hele året. Økning i friluftsliv og turisme har gitt større press på arealene på Stuoranjárga og på Sáallir/Kvaløya.

Etter behandling av innsigelser til planforslaget anbefales det for Sáallir/Kvaløya at massedeponi i Ordalen tillates, mens næringsområde i Kattfjord tas ut av planforslaget. I Buvika er det avsatt areal til nærings-, fritids- og turistformål. Faglig anbefaling i KU er å ikke utvide med reiselivsanlegg, før en større vurdering av landbruks-, natur- friluftsliv- og reindriftsområder er lagt til grunn.

Fire utbyggingsområder berører særlig distriktet Meavki/Stuoranjárga; næringsområdet Leirbakken i Ramfjord, to anlegg for fritids- og turistformål på Breivikeidet og boliger ved Vågnes. Tre av disse områdene anbefales tatt ut av planforslaget; boliger ved Vågnes, Arctic village på Breivikeidet og fritids- og turistformål på 128/1 på Breivikeidet. Arealet 128/1 er likevel foreslått i plankartet, ut fra vektning av andre samfunnsinteresser. Et område, Leirbakken vest, reduseres i avgrensning og tilknyttes krav til reindrift i bestemmelsene.

Det bør ikke legges til rette for ytterligere nye utbyggingsområder i reindriftsområder, før en samlet vurdering av landbruks-, natur- og reindriftsområder, er utført. Anlegg som utvides eller har influensområde som påvirker reinbeiter, bør heller ikke tillates.

#### *Samla konsekvenser for vannmiljø*

Tromsøysundet og Sandnessundet er blant de best kartlagte og mest påvirkede vannforekomstene i Tromsø kommune. Forhold som kan påvirke vannforekomstene er båt- og cruisetrafikk, industriutslipp, overflateavrenning, utfyllinger, mudring og dumping av snø. Når utbyggingsområdet Strandbyen foreslås tatt ut av planforslaget, blir den helhetlige negative konsekvensen på vannmiljøet i Tromsøysundet betydelig mindre. Vurdering settes til gult, da andre tiltak vil øke presset på vannmiljøet i sundet. Dette vil kunne bidra til hinder av miljømåloppnåelse på sikt.

For Sandnessundet er det spesielt Tromsø lufthavn som har en betydelig påvirkning på vannmiljøtilstanden i sundet. Det er generelt gode forhold for økologiske kvalitetselementer, der de største påvirkningene kan antas å være fra båt- og cruisetrafikk og flyplassen. For de kjemiske kvalitetselementene, er påvirkningen fra flyplassen trolig en av de store faktorene for dårlig kvalitet. Samlet vurdering er gul/moderat i Sandnessundet.



### Samla vurdering for arealformål

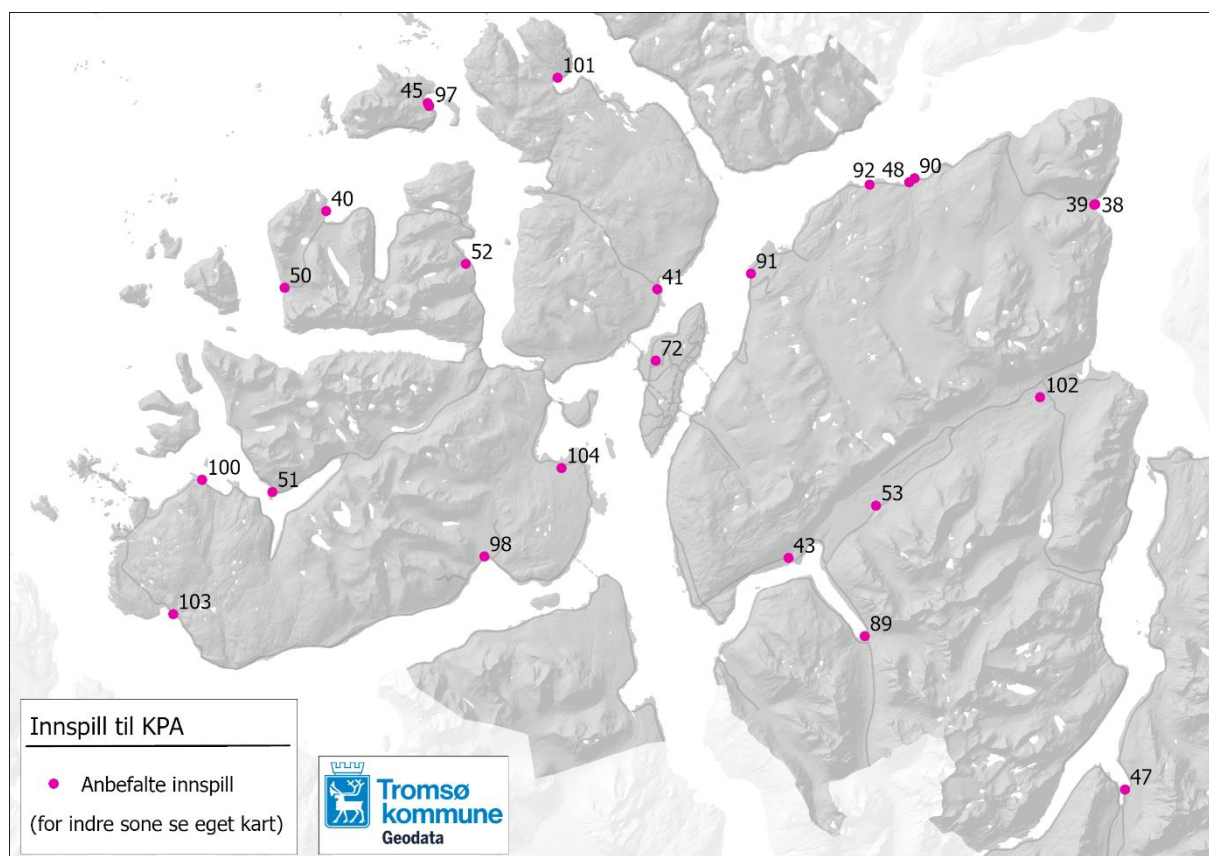
For arealformålet landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde er 25 områder endret til utbygging. I mange tilfeller er områdene allerede utbygd, men fremstår som LNFR fordi de ikke er blitt endret i KPA eller etter regulering. Fire friområder er anbefalt endret til utbygging, da områdene egner seg av flere andre hensyn, og har mindre konsekvenser for friluftsbruk. Fem store utbyggingsområder, tidligere omtalt, er tatt ut av plankartet og endret til LNFR eller grønnstruktur. I tillegg er deler av Storelva tatt ut som boligområde, og et areal ved Tromsdalselva endret fra tjenesteyting til blågrønnstruktur. Ørndalen, den eldste del av det tidligere avfallsdeponiet, er endret til friområde.

Utbyggingsområder som gir størst arealbeslag er fire nye næringsområder, med Leirbakken vest som det største. Av boligområder er det Meieriet og Lanes søndre som er anbefalt med bakgrunn i lokalitet i henhold til senterstruktur. Ti områder er avsatt til fritids- og turistformål, hvor fem av dem har allerede har en virksomhet på arealet.

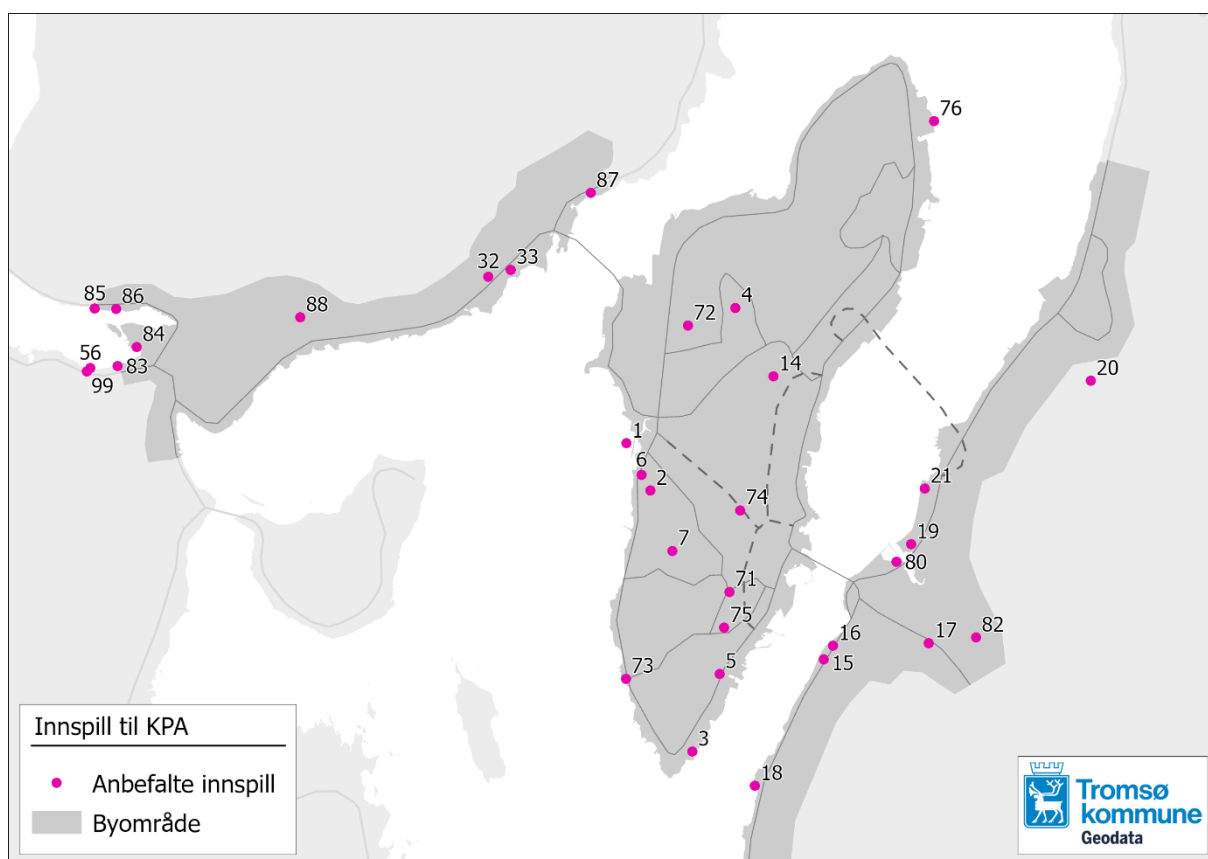
### Samiske forhold

Tromsø kommune er del av en lang samisk historie. Foreliggende planforslag er blant annet basert på utkast til kommunedelplan for kulturmiljø. Samiske stedsnavn, kulturminner, samisk befolkning og næringsveger vitner om samiske tilstedeværelse. Tradisjonelle næringer som fiske og jordbruk drives i noe grad, og kulturlandskapet etter denne levemåten er særlig synlig i Ullsfjorden og Kaldfjord. Tromsø har fra tidligere tider vært sommerboplass for reindrift. Fortsatt flytter reinbeitedistrikt fra innlandet til Tromsø om sommeren. Øyene utenfor Tromsø er i hovedsak blitt til helårsområder for reindrift.

Planforslaget foreslår i liten grad utbygging i strid med tradisjonelle samiske næringer og samfunnsforhold. Unntaket er utbygging som berører reindrift. Det omtales i egen rapport, vedlegg 51. For sjøområdene og forhold som angår sjøsamisk fiske, gjelder kommunedelplan for kystregionen.



Figur 26: Anbefalte arealinnspill hovedsakelig i distriktet, nummer viser til konsekvensutredninger og tabell under



Figur 27: Arealinnspill i byområdet. Nummerering viser til konsekvensutredning og tabell under

## 6.7 Oversikt over arealendringer

Tabellen under viser alle 58 utbyggingsområder som nye forslag eller endringer i plankartet. Nummerering viser til nummer på konsekvensutredning (KU). Områder som ikke er anbefalt vises i vedlegg 11.

| Nr. i KU | Områdenavn                  | GB.nr.           | Dagens formål i gjeldende KPA         | Nytt anbefalt formål                        |
|----------|-----------------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1        | Tromsø lufthavn             | 116/11 m.fl.     | Lufthavn m.fl.                        | Lufthavn                                    |
| 2        | Åsgård bolig                | 118/328          | Næringsbebyggelse                     | Boligbebyggelse                             |
| 3        | Lanes, Sør-Tromsøya         | 119/755 m.fl.    | Bebyggelse og anlegg m.fl.            | Boligbebyggelse                             |
| 4        | Styrmannsvegen              | 116/ 236         | Næringsbebyggelse                     | Boligbebyggelse                             |
| 5        | Meieriet                    | 119/ 1508, m.fl. | Næringsbebyggelse m.fl.               | Kombinert bebyggelse og anlegg              |
| 6        | Sjølund                     | 118/13           | LNFR/ friområde                       | Kombinert bebyggelse og anlegg              |
| 7        | Åsgård sykehus              | 18/1561          | Offentlig- eller privat tjenesteyting | Offentlig- eller privat tjenesteyting m.fl. |
| 14       | Fløyahallen                 | 119/ 3445, m.fl. | Friområde                             | Idrettsanlegg m.fl.                         |
| 15       | Senterstruktur Tromsdalen   | 17/1607 m.fl.    | Næringsbebyggelse m.fl.               | Sentrumsformål                              |
| 16       | Novasenteret                | 17/ 1607 m.fl.   | Kjøpesenter                           | Sentrumsformål                              |
| 17       | Turistvegen boliger         | 17/839 m.fl.     | Friområde                             | Boligbebyggelse                             |
| 18       | Fryseterminal fastlandet    | 18/ 421 og 23    | Friområde m.fl.                       | Næringsbebyggelse                           |
| 19       | Tromsdalsfyllinga sør       | 15/970           | Bebyggelse og anlegg                  | Idrettsanlegg                               |
| 20       | Kroken Alpinpark            | 15/339 m.fl.     | Idrettsanlegg/ LNFR                   | Idrettsanlegg/ LNFR                         |
| 21       | Døgnhvileplasser            | 15/ 1584 og 46   | Bebyggelse og anlegg                  | Parkering                                   |
| 32       | Slettatorget                | 72/ 78 m.fl.     | Sentrumsformål/ friområde             | Sentrumsformål                              |
| 33       | Kvaløysletta kirkebygg      | 72/ 44 og 88     | Offentlig- eller privat tjenesteyting | Offentlig- eller privat tjenesteyting       |
| 38       | Oldervika Bolig             | 3/1              | LNFR                                  | Boligbebyggelse                             |
| 39       | Oldervika Næring, bolig mm. | 2/2              | LNFR                                  | Boligbebyggelse m.fl.                       |
| 40       | Tromvik næring              | 91/6 m.fl.       | LNFR                                  | Næringsbebyggelse                           |
| 41       | Finnvikelva                 | 73/ 5 m.fl.      | LNFR                                  | Næringsbebyggelse                           |
| 42       | Tønsvikvegen 518            | 12/ 176, 411     | LNFR/ farled                          | Næringsbebyggelse                           |
| 43       | Leirbakken vest             | 27/ 4            | LNFR                                  | Næringsbebyggelse                           |
| 45       | Vengsøy rorbuer             | 96/ 24           | LNFR                                  | Fritids- og turistformål                    |
| 47       | Lakselvbukt camping         | 153/25           | LNFR                                  | Fritids- og turistformål                    |
| 48       | Skittenelv                  | 7/ 94 og 99      | LNFR                                  | Næringsbebyggelse                           |
| 50       | Rekvik                      | 181/ 2           | LNFR                                  | Næringsbebyggelse                           |
| 51       | Lauklines                   | 175/ 1 m.fl.     | LNFR/ fritids- og turistformål        | Fritids- og turistformål                    |
| 52       | Massedeponi Ordalen         | 89/2             | Råstoffutvinning                      | Andre typer bebyggelse og anlegg            |
| 53       | Massedeponi Utrevendalmoen  | 30/20            | LNFR                                  | Andre typer bebyggelse og anlegg            |
| 56       | Kaldfjord                   | 88/80 m.fl.      | LNFR                                  | Småbåthavn                                  |

| Nr. i KU | Områdenavn                           | GB.nr.             | Dagens formål i gjeldende KPA         | Nytt anbefalt formål                  |
|----------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 71       | Alfheimkrysset                       | 200/2127           | Boligbebyggelse                       | Forretninger                          |
| 72       | Flomveg Mortensnes                   | 116/1              | Næringsvirksomhet m.fl.               | Trasé for teknisk infrastruktur       |
| 73       | Naust Kvaløyvegen                    | 119/2178 m.fl.     | Mangler formål                        | Andre typer bebyggelse og anlegg      |
| 74       | Prestvannet skolegård                | 119/ 31            | Boligbebyggelse                       | Offentlig- eller privat tjenesteyting |
| 75       | Rektor Qvigstads gate                | 200/821, 533       | Offentlig- eller privat tjenesteyting | Boligbebyggelse                       |
| 76       | Kvitebjørn Varme AS                  | 125/64, 705 og 666 | Næringsvirksomhet                     | Andre typer bebyggelse og anlegg      |
| 80       | Småbåthavna                          | 17/1861            | Mangler formål                        | Småbåthavn                            |
| 81       | Utfartsparkering Kaldslettstien      | 18/16              | LNFR                                  | Parkering                             |
| 82       | Gravlund Tromsdalen                  | 16/ 1, 32          | LNFR                                  | Grav- og urnelund                     |
| 83       | Hjellestrand                         | 88/300, 575        | LNFR                                  | Boligbebyggelse m.fl.                 |
| 84       | Naust Bergheimvegen                  | 88/219 m.fl.       | Mangler formål                        | Andre typer bebyggelse og anlegg      |
| 85       | Naust Innelvvegen                    | 88/635, 381        | Mangler formål                        | Andre typer bebyggelse og anlegg      |
| 86       | Naust Kjoslen                        | 88/43 m.fl.        | Mangler formål                        | Andre typer bebyggelse og anlegg      |
| 87       | Naust Salarøyvegen                   | 73/4002 m.fl.      | Mangler formål                        | Andre typer bebyggelse og anlegg      |
| 88       | Storelva idrettanlegg                | 71/1, 568          | Friområde m.fl.                       | Idrettsanlegg m.fl.                   |
| 89       | Ramfjord Camping                     | 34/ 53, 71         | LNFR m.flr.                           | Fritids- og turistformål              |
| 90       | Skittenelv camping                   | 7/101 m.fl.        | Fritids- og turistformål, m.fl.       | Fritids- og turistformål, m.fl.       |
| 91       | Tønsvikvegen 518                     | 12/176, 411        | LNFR                                  | Næringsbebyggelse                     |
| 92       | Vågnes, Tromsø Arctic Reindeer AS    | 8/12               | LNFR m.fl.                            | Fritids- og turistformål              |
| 97       | Breivikeidet reiselivsbygg           | 128/ 1, 2          | Fritidsbebyggelse m.fl.               | Fritids- og turistformål              |
| 98       | Buvika, Arctic Sensation AS          | 165/ 25            | Fritids og turistformål m.fl.         | Fritids- og turistformål              |
| 99       | Fjordvegen Bosenter                  | 88/796, 80         | LNFR                                  | Offentlig- eller privat tjenesteyting |
| 100      | Kattfjord, naust                     | 171/ 4, 5          | LNFR                                  | Andre typer bebyggelse og anlegg      |
| 101      | Kvaløyvågen fritids- og turistformål | 79/6               | LNFR                                  | Fritids- og turistformål              |
| 102      | Straumsbukta skole                   | 60/4, 5            | LNFR                                  | Offentlig- eller privat tjenesteyting |
| 103      | Vengsøy fiskerihavn                  | 96/32 m.fl.        | Havn, LNFR                            | Fritidsbebyggelse m.fl.               |
| 104      | Villmarkssenteret                    | 66/107 m.fl.       | LNFR                                  | Fritids- og turistformål              |

Tabell: Utbyggingsområder i eldre reguleringsplaner, nye eller endrede, som er foreslått i plankartet

Deler av eldre reguleringsplaner som tidligere har vært videreført med hensynssoner, er konsekvensutredet. Nesten samtlige er lagt i plankartet. Unntaket er grustak i Håkøybotn.

| Nr  | Områdenavn/<br>plannavn                                         | Plan-ID                    | Dagens formål i<br>gjeldende KPA | Nytt anbefalt formål                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.  | Bolifelt Strømsbukt                                             | 0654                       | Hensynssone 910                  | Boligbebyggelse og LNFR                       |
| 2.  | Eiendom Vikran                                                  | 0595                       | Hensynssone 910                  | Boligbebyggelse m.fl.                         |
| 3.  | Myrvang Skavelv,<br>Håkøybotn                                   | 0606, 0606-<br>001 og 1002 | Hensynssone 910                  | Boligbebyggelse m.fl.                         |
| 4.  | Boligtomter<br>Kaldfjord                                        | 0702                       | Hensynssone 910                  | Boligbebyggelse m.fl.                         |
| 5.  | Ersfjordbotn bolig-,<br>forretning- og<br>offentlig bebyggelse  | 0062, 0536,<br>0876, 1868  | Hensynssone 910                  | Boligbebyggelse m.fl.                         |
| 6.  | Eiendommen<br>Sjursnes                                          | 0659-001                   | Hensynssone 910                  | Boligbebyggelse m.fl.                         |
| 7.  | Boligfelt og<br>idrettsanlegg på<br>Vengsøy                     | 0925                       | Hensynssone 910                  | Boligbebyggelse m.fl.                         |
| 8.  | Eldresenter og<br>boliger i Lakselvbukt                         | 0800                       | Hensynssone 910                  | Offentlig eller privat<br>tjenesteyting m.fl. |
| 9.  | Gymsal for Vengsøy<br>skole                                     | 1121                       | Hensynssone 910                  | Offentlig- eller privat<br>tjenesteyting      |
| 10. | Campingsplass,<br>eldreboliger og<br>helsesenter på<br>Sjursnes | 0778 og 1217               | Hensynssone 910                  | Offentlig eller privat<br>tjenesteyting m.fl. |
| 11. | Ersfjordbotn<br>fiskerihavn                                     | 1436                       | Hensynssone 910                  | Andre typer bebyggelse og<br>anlegg, m.fl.    |
| 12. | Hytteområde på<br>Vikran                                        | 0971 og 1750               | Hensynssone 910                  | Fritidsbebyggelse m.fl.                       |
| 13. | Campingplass på<br>Vikran                                       | 1294                       | Hensynssone 910                  | Fritids- og turistformål m.fl.                |
| 14. | Straumbukta<br>gravplass                                        | 0710                       | Hensynssone 910                  | Grav- og urnelund, veg                        |
| 15. | Gravlund i<br>Henrikvika                                        | 1587                       | Hensynssone 910                  | Grav- og urnelund m.fl.                       |
| 16. | Grustak på<br>eiendommen i<br>Håkøybotn                         | 0680                       | Hensynssone 910                  | LNFR                                          |
| 17. | Arctic Center                                                   | 1515, 0906 og<br>1875      | Hensynssone 910                  | LNFR                                          |

Tabell: Eldre reguleringsplaner som tidligere har vært videreført med hensynssoner.

# Del V om gjennomføring

## 7. Fra kommuneplan til gjennomføring

God byutvikling henger sammen med gjennomføring av arealplaner. Sammenhengen fra arealstrategi til utbyggingsrekkefølge og avtale om realisering, er avgjørende for å sikre gode bomiljø.

### *Utbyggingsrekkefølge*

For å sikre at utbygging ikke skjer før nødvendig infrastruktur er på plass, vedtas det rekkefølgekrav i arealplaner. Kommunen kan for eksempel ha bestemmelser om at det tillates tettere bebyggelse i sentrum og lokalsentra, enn i andre deler av kommunen.

I tillegg til rekkefølgebestemmelser i kommuneplanens arealdel, har kommunen utstrakt bruk av rekkefølgekrav i reguleringsplaner. Hvilke rekkefølgekrav som skal gjelde for den enkelte reguleringsplan må drøftes tverrfaglig og jevnlig, fra planinitiativ foreligger fram til reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

### *Rettsvirkning av eldre planer*

Dersom en byggesak fremmes med bakgrunn i en privat reguleringsplan som er eldre enn ti år, skal kommunen påse at planen er i nødvendig grad oppdatert, jf. Plan- og bygningsloven § 12-4. Tiltakshaver har ansvar for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering. Dette betyr at kommunen kan si nei til byggesaker, dersom det gjelder en reguleringsplan som er eldre enn ti år. I planforslaget er det gjort en vurdering av eldre reguleringsplaner knyttet til blant annet karbonrike arealer. Det er også gjort en gjennomgang av flere eldre reguleringsplaner i distriktet som tidligere er videreført med hensynssoner. Planvask og videre gjennomgang av eldre reguleringsplaner vil gi et mer forutsigbart plangrunnlag.

### *Kommunens rolle i gjennomføring*

God byutvikling krever god samhandling mellom forslagsstillere, kommunen og andre offentlige myndigheter. Like viktig som forutsigbare bestemmelser og regelverk, er forutsigbare prosesser, der felles målsettinger og trinnvise avklaringer leder frem til gode planforslag. Det er derfor viktig at KPA vurderer roller og verktøy som anbefales brukt i slike prosesser.

Fragmentert planlegging og prosjektbaserte utbyggingsplaner resulterer i fragmentert opparbeiding av hovedinfrastruktur. En tydelig utbyggingsstrategi og en klar prioritering av utbyggingsområder i kommuneplanen er viktig for bruk av utbyggingsavtaler som virkemiddel i gjennomføring av utbyggingsprosjekter. Det må her særlig ses til vedtatte prinsipper for utbyggingsprogram for 2020-2032. Ut fra slike prioriteringer kan kommunen velge å ikke tilby inngåelse av utbyggingsavtale for et prosjekt som ikke er i samsvar med arealstrategi og vedtatt utbyggingsprogram/utbyggingsrekkefølge.

Utfordringene knyttet til gjennomføring av utbyggingsplaner gjør seg særlig gjeldende i større, sammenhengende utbyggingsområder som krever koordinering med flere grunneiere/utbyggere. Slike områder har ofte felles behov for infrastruktur for å kunne bygges ut. Dette stiller større krav til kommunens rolle i å legge til rette for at det etableres overordnet, felles offentlig infrastruktur som muliggjør utbygging og som ivaretar kravene i aktuell arealplan. Disse utfordringene ønskes på sikt løst gjennom overordnende utbyggingsavtaler med utbyggingsaktører på områdenivå, også kalt områdemodeller. En slik modell regulerer den enkelt grunneiers/utbyggers bidrag og forpliktelser knyttet til utbygging av teknisk infrastruktur for at hele planen skal bli realisert (fordeling av kostnader, ansvar gjennomføring, grunnerverv, evt. refusjon mv.).



Transformasjon krever andre gjennomføringsstrategier enn feltutbygging av nye områder. Fremtidig bruk av områdemodeller er særlig aktuelt i større transformasjonsområder i etablerte byområder der utbyggingsprosjekter utløser behov for opparbeiding av felles offentlig infrastruktur. Områdemodeller er også et godt virkemiddel for utbyggingsprosjekter der det er behov for rettferdig fordeling av kostnader for felles offentlig infrastruktur, og/eller ved sammensatte og komplekse eier-/utbyggersammensetning som har liten grad av felles interesser.

Ved fremtidig bruk av områdemodeller vil kommunen kunne ta hovedansvaret for koordinering og gjennomføring av felles offentlig infrastruktur innenfor et utviklingsområde. Dette innebærer at kommunen lager kostnadsestimat og vurderer enhetskostnader for hele transformasjonsområdet. Rekkefølgebestemte bidragstiltak gjennomføres etter hvert som kommunen mottar tilstrekkelig bidrag fra deltakerne. Bruk av områdemodeller forutsetter at utbyggingsområdet er klart prioritert i kommuneplan, og prioritert i kommunens prinsipper for utbyggingsprogram og utbyggingsstrategier.

## 8. Kommunalt kunnskapsgrunnlag

Tromsø kommune (2024) Planstrategi Tromsø kommune 2024-2027

Tromsø kommune (2025) handlingsprogram 2025-2028

Tromsø kommune (2020) Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2020-2032

Tromsø kommune (2027) Kommuneplanens arealdel 2017-2025

Tromsø kommune 2022 Overordnet beredskapsplan

Tromsø brann og redning (2022) Sammendrag risikoanalyse – Hovedstasjonen 2021 Tromsø kommune (2020)

Tromsø kommune (2023) Kommunedelplan for kulturmiljø (2023-2032)

Tromsø kommune (2020) Kommunedelplan for overvann 2019-2032 Tromsø kommune (2020) prinsipper for utbyggingsprogram 2020-2032

Tromsø kommune (2022) Kommunedelplan for vann- og avløp 2021 Tromsø kommune (2022)

Tromsø ROS 2022-2026

Tromsø kommune (2023) Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2023-2026

## 9. Vedlegg

Vedlegg 1. Planbeskrivelse

Vedlegg 2. Bestemmelser

Vedlegg 3. Merknadsbehandling planprogram (2023)

Vedlegg 4. Merknadsbehandling første gangs høring og offentlig ettersyn (2025)

Vedlegg 5. Konsekvensutredning enkeltområder byområdet (2023)

Vedlegg 6. Konsekvensutredning enkeltområder distriktet (2023)

Vedlegg 7. Konsekvensutredning enkeltområder byområdet (2025)

Vedlegg 8. Konsekvensutredning enkeltområder distriktet (2025)

Vedlegg 9. Konsekvensutredning av eldre reguleringsplaner i distriktet (2025)

Vedlegg 10. Konsekvensutredningsrapport

Vedlegg 11. Tabell utbyggingsområder og arealformål

Vedlegg 12. Gjennomgang kommunens vurdering av innsigelser knyttet til arealformål

Vedlegg 13. Arealinnspill vurdert og unntatt konsekvensutredning (2023)

Vedlegg 14. Gjennomgang større avsatte utbyggingsområder

Vedlegg 15. Vurdering av kommunale veger, naust, og offentlig og privat tjenesteyting i plankart,

Vedlegg 16. Innarbeidelse og oppheving av Kommunedelplan for E8 Sørbotn - Laukslett, planid 0240

Vedlegg 17. Innarbeidelse og oppheving av kommunedelplanen for Stakkevollvegen - Tromsømarka, planid 0229

Vedlegg 18. Innarbeidelse og oppheving av Kommunedelplanen for Ramfjorden, planid 0210

Vedlegg 19. Innarbeidelse og oppheving av Kommunedelplanen for Sørskaret, planid 0238

Vedlegg 20. Vurdering av byggesaksbestemmelsene i KPA, "fortetningsbestemmelsene"

Vedlegg 21. Bestemmelser om boligbebyggelse i etablerte områder - rettslige rammer

Vedlegg 22. Tett med kvalitet (2023)

Vedlegg 23. Senterstruktur og utvikling av bærekraftige bydelssentra

Vedlegg 24. Framtidig befolkningsutvikling. Presentasjon og konsekvensvurdering av tre vekstalternativer og utbyggingsmønstre

Vedlegg 25. Transportvurderinger

Vedlegg 26. ABC-kart

Vedlegg 27. Boligkvote/Boligstopp/Trafikkforhold Kvaløya

Vedlegg 28. Revisjon bestemmelser lek- og uteopphold

Vedlegg 29. Veileder for lek og uteoppholdareal

Vedlegg 30. Vurdering av strøkslekeplasser

Vedlegg 31. Viktig grønnstruktur i bydeler

Vedlegg 32. Vurdering av blågrønne tema - generelt

Vedlegg 33. Blågrønnhvit faktor (BGHF)

Vedlegg 34. Vurdering og justering av markagrensa

Vedlegg 35. Vurderingsmatrise for grønnstruktur i eldre reguleringsplaner

Vedlegg 36. Vurdering eldre reguleringsplaner videreført uendret med H910

Vedlegg 37. ROS

Vedlegg 38. Hensyn til havnivåstigninger og høy vannstand

Vedlegg 39. Hensyn til skred i bratt terreng

Vedlegg 40. Vurdering generell forbudsgrense vassdrag i distriktet

Vedlegg 41. Hensynsoner forurenset grunn

Vedlegg 42. Overvannshåndtering i byområdet - vurdering av konkretisering/anvendelse av endring i TEK17

Vedlegg 43. Samlet vurdering av vannmiljø i Tromsøysundet og Sandnessundet

Vedlegg 44. Støy

Vedlegg 45. Vurdering av drikkevannskilder

Vedlegg 46. Vurdering av overordnet gang- og turvegnett

Vedlegg 47. Vurdering av urbane flomveger i byområder

Vedlegg 48. Vurdering av VAO-infrastruktur

Vedlegg 49. Vurdering av vassdragsgrenser i byområdet

Vedlegg 50. Oversikt over hensynssoner H570 kulturmiljø og H550 landskap

Vedlegg 51. Samlet vurdering av konsekvenser for reindrift

Vedlegg 52. Plankart: <https://arcg.is/0vCiav>