

Plan 0142

Kommuneplanens arealdel 2023-2034



Planbeskrivelse
Offentlig ettersyn

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Sammendrag	4
2. Planforslaget	8
3. mål og føringer for revisjon av KPA	8
3.1. Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032 (KPS) med overordnet arealstrategi 8	
3.2. Øvrige kommunale føringer	9
3.3. Folkehelse og levekår	9
3.4. Klimagassutslipp ved arealbruksendringer	9
3.5. Klimatilpasning	10
3.6. Energi og klima	11
3.7. Nullvekstmål og byvekstavtale	12
3.8. Befolkningsprognoser og boligbehov	12
3.9. Nasjonale og regionale føringer	13
3.10. Byutviklingsstrategi	13
4. prinsipper for vurdering av areal	15
4.1. Prinsipper for vurdering	15
4.2. Bakgrunn for avgrensning av byområdet, marka og fjæra	15
5. Senterstruktur	18
5.1. Hensikten og innhold i senterstrukturen	18
5.2. Vurderinger og kriterier for senterstruktur	19
5.3. Tre bydelssentre	23
5.4. Utbyggingsområder i ytterkant av byområdet	24
6. Boligutvikling	26
6.1. Boliger på rett sted til riktig tid	26
6.2. Arkitektur og byrom – å bygge tett med kvalitet	30
6.3. Mikrohus	31
6.4. Møteplasser med lek og uteoppholdsareal	32
6.5. Fortetting i etablerte boligområder	33
6.6. Kulturmiljøvern	34
6.7. Sammenhengen mellom boligpriser og KPA	34
7. Framtidsrettet næringsutvikling	35
7.1. Beholde eksisterende næringsareal	35
7.2. Rett virksomhet på rett sted (ABC)	36
7.3. Bærekraftig reiseliv	37
7.4. Massedeponi	38
7.5. Handel	38
7.6. Framtidig areal til marine næringer	38
8. Offentlig infrastruktur	39
8.1. Offentlig og privat tjenesteyting	39
8.2. Felles rammeplan for teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og grønnstruktur	40
8.3. Håndtering av overvann i byggesaker	41
8.4. Vannforsyning – et viktig gode for samfunnet	41
8.5. Avløpshåndtering – behov for omlegging av transportsystemet	41
8.6. Vegforvaltning/vegdrift	42
8.7. Sikre areal til idrettsanlegg	42
9. Blågrønne strukturer i byområdet	44
9.1. Sammenhengende blågrønne strukturer i byområdet	44
9.2. Marka - på Tromsøya, Kvaløysletta og fastlandet	44
9.3. Fjæra - en gjennomgående tursti i fjæra	45
9.4. Bekkedrag – fra fjell til fjæra	45
9.5. Strøksleker og bydelsparker	46
9.6. Mer grønt rundt bebyggelsen - blågrønnhvit faktor (BGHF)	47
9.7. Urbant landbruk	47

9.8. Gravlund – ivaretagelse av framtidige behov	47
10. Framtidens transportløsninger	48
10.1. Gangveger	48
10.2. Sykkelveger	49
10.3. Kollektivtransport	49
10.4. Parkeringsnorm.....	50
10.5. Kommunalt vegnett/andre viktige prosjekter	50
10.6. Tromsø Lufthavn Langnes	51
10.7. Sundferge	51
10.8. Jernbaneterminal	51
11. Levende lokalsamfunn i distriktet.....	53
11.1. Lokale senter i distriktet.....	53
11.2. Spredt boligbygging i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR) 55	
11.3. Byggegrense langs sjø.....	56
11.4. Landbruk, jordvern og reindrift	56
12. Konsekvenser for miljø og samfunn.....	58
12.1. Vurdering av om planforslaget oppfyller overordnede målsettinger	58
12.2. Utredning av enkeltområder	59
12.3. Planens samlede virkning for utredningstema	62
12.4. Vurdering av virkning etter arealformål	62
12.5. Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold	62
12.6. Risiko og sårbarhetsanalyse	62
13. Planforslaget	66
13.1. Plankart	66
13.2. Planbestemmelser	66
14. Bruk av arealplaner i gjennomføring	67
15. Kilder og referanser.....	69
16. Vedlegg.....	71

1. SAMMENDRAG

I revisjon av kommuneplanens arealdel (KPA) foreslås en **byutviklingsstrategi som** en konkretisering av arealstrategi (vedtatt 17. juli 2020). Strategien går lengre enn arealstrategien i å prioritere områder for utbygging og dette er synliggjort gjennom senterstrukturen (figur 1). Med det videreføres deler av prinsippene for utbyggingsprogram. For distriktet er strategien å legge til rette for lokale senter og tilrettelegge for boliger i eksisterende bygder. For nye næringsareal foreslås strategi for lokalisering på riktig sted. Klimagassreduksjon og klimatilpasning er innarbeidet. Byutviklingsstrategien sikrer marka, naturlig fjære og LNFR- områder utenfor bygrensen,

I planprogrammet til revisjon av KPA er **folkehelse og klima** påpekt som viktige føringer for planarbeidet. Mange av de forhold som er bra for klima, er også bra for folkehelsen. Naturkrisen og klimakrisen henger sammen, og må løses i sammenheng. Dette slås fast i FNs klimapanel og FNs naturpanel felles rapport om biologisk mangfold og klimaendringer. Når det gjelder utslipp, kan ubebygde arealer inneholde **store lagre av karbon**. Flere eksisterende utbyggingsområder er vurdert tatt ut av planforslaget, med bakgrunn kommunens strategi, og fordi de ikke vil være realistisk å bygge ut i planperioden. Områdene anbefales vurdert tatt ut ved neste revisjon. Det å bygge tettere sentrumsnært, vil samtidig kunne bidra til redusert personbiltransport og dermed også til mindre klimagassutslipp. Tromsø kommune skal også bidra til omlegging og **effektivisering av energibruken**. Elektrifisering av transport og lokalisering av virksomhet i tråd med energiinfrastruktur blir nødvendig.

Gjennomsnittlig årstemperatur i Troms er beregnet til å øke med cirka 5 grader frem til år 2100. Det forventes at episoder med kraftig nedbør vil øke. Kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) viser at de **største risiko er knyttet til ekstrem nedbør, overvann/urban flom og skred**, i tillegg til tap av kulturminner. Bratte vassdrag og tette flater i byområdet bidrar til rask avrenning og økt fare for urbane flomhendelser. Overvann på avveie forårsaker skade. **Klimaendringene** forsterker bildet og gir utslag i stigende hav og dermed høyere vannstand. For å møte disse utfordringene er det lagt inn flomveger og hensynsoner langs vassdrag. Å sikre at vann kan renne på bakken, gjøres også gjennom sammenhengende blågrønne strukturer. Dette systemet av ubebygde arealer og korridorer sikrer at den bygde byen fungerer og er robust, også ved ekstremvær. Det etableres hensynsone lang sjø som skal ivareta høyere vannstand og som vil være beskyttelse mot skader på bygninger, samferdselsanlegg mv. **Markaområdene** på Tromsøya, Kvaløya og fastlandet avsettes med hensynssone.

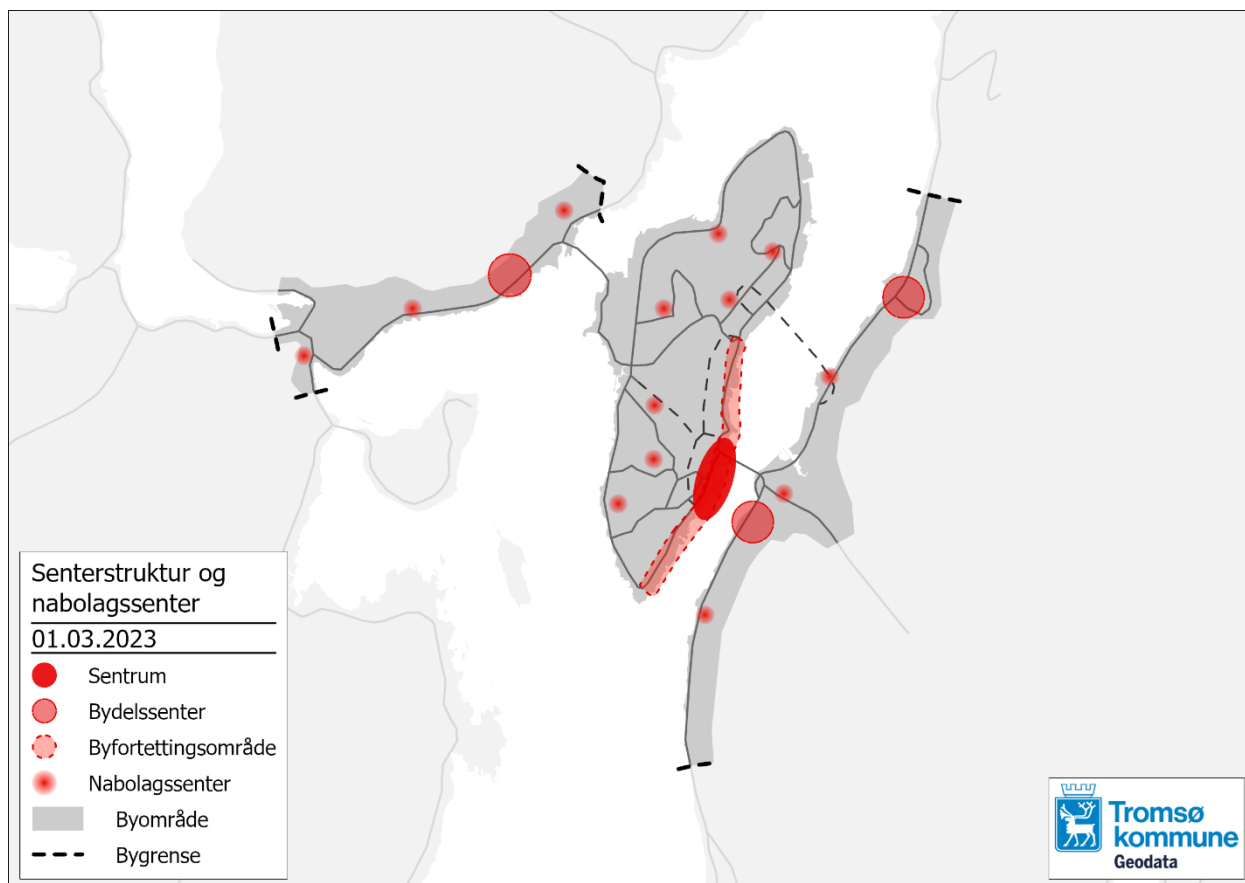
Forslag til senterstruktur styrker sentrum og bydelssentre ved å legge til rette for flere funksjoner og tettere utbygging. Samtidig som det foreslås å bygge mindre tett i andre deler av byområdet. Vektlegging av bydelssentre i utkanten av byområdet, kan utfordre nullvekstmålet. Et strammere grep om utbygging utenom sentre, kan veie noe opp for dette. Intensjon er at mer transport vil skje med buss, eller lokalt med gange og sykkel. Konsekvenser av bompenger kan også føre til mer lokal og miljøvennlig transport. Utvikling av senterstrukturen kan bidra til opprettholdelse av nullvekstmålet og at heller ikke trafikken over Sandnessundbrua øker. Langnes er ikke foreslått som bydelssenter på grunn av utfordringer knyttet til støy.

I plankart og bestemmelser avsettes:

- **Tre bydelssentre** med hensynssone for felles planlegging i Kroken, Tromsdalen og Slettatorget på Kvaløysletta

Nabolagssentre er ikke angitt i plankartet. I planbeskrivelsen er det imidlertid gitt retningslinjer for lokalisering av inntil 15 nabolagssentre. Videre er det i planbeskrivelsen gitt retningslinjer for videreføring av aksene på østsiden av Tromsøysundet som fremtidig byfortetningsområde, også med tanke på transformasjon ovenfor hovedvegen.





Figur 1: Senterstruktur for Tromsø. Det er kun bydelssentrene som er angitt plankartet med hensynssone med krav om felles planlegging. Nabolagssentrene og videreføring av byfortettingsområdet på østsiden av Tromsøya er det kun gitt retningslinjer for i planbeskrivelsen.

Planforslaget har samlet et **potensial på 8-10.000 nye boliger**. Kommunen har lavere prognoser for befolkningsvekst og mindre boligbehov, enn situasjonen var for KPA 2017. Det er likevel ønskelig å legge til rette for mer boliger enn prognosene tilsier, for å ha en ytterligere buffer. Kommunen har allerede en reserve på nærmere 5000 boliger i vedtatte reguleringsplaner. Hoveddelen av disse er regulerte i områder i ytre del av byområdet og samsvarer mindre med foreslått senterstruktur (se figur 9). Områderegulering for Nordbyen og KDP Stakkevollvegen gir samtidig en reserve på vel 2000 boliger, sentrumsnært. Revidert KPA foreslår å sette av areal med potensial på minimum 2000 boliger, i samsvar med senterstrukturen. Dette gjelder blant annet **to nye utbyggingsområder** sør for sentrum, ved Meieriet og ved Lanes Sør-Tromsøya. Med vedtatte reguleringsplaner, områderegulering og kommunedelplan, utgjør dette nærmere 10. 000 boliger. Ikke alle boligareal er i tråd med senterstrukturen, men gjør at kommunen har tilstrekkelig potensiale for boligbygging.

For å oppnå ønsket byutvikling bør områdene sentrumsnært, prioriteres for utbygging. En fordeling av boligene kan følge **prinsippene 60-30-10** for nye reguleringsplaner. I planperioden vil lokalisering av offentlige investeringer i tråd med prinsippene og senterstruktur, være avgjørende. Byutviklingen avhenger av at både private og offentlige investeringer går i samme retning.

For å oppnå gode boligområder, samtidig som det bygges tettere, vil det stilles **krav om kvalitet**. God kvalitet oppnås blant annet gjennom et helhetlig grep som gir tilgang til grønnstruktur, gode byrom, gang- og sykkelveger, mindre støy og redusert personbiltransport. Spesielt nevnes at bestemmelsene for «**Lek og uteoppholdsareal**» er revidert. Det er også **avsatt flere strøkslekeplasser** i byområdet. Arealkrav til hver strøkslekeplass er noe redusert, og beregnet antall brukere pr. lekeplass er færre. I tillegg er det utformet bestemmelser for byrom, gater og veger, bebyggelse, landskap og bokvalitet.

Planforslaget understreker betydningen av felles rammeplan for offentlig infrastruktur som føringer for dette. Nærmere føringer for «Tett med kvalitet», vil også utformes gjennom en framtidig arkitekturstrategi.

Tromsø kommune har hatt bestemmelser om **fortetting i etablerte boligområder** siden 2000-tallet i KPA. Fortettingsbestemmelsene i gjeldende KPA åpner for deling av eiendommer, og opprettelse av høyere antall boenheter med en høyere utnyttelse enn det de eldre reguleringsplanene legger opp til. Gjeldende fortettingsbestemmelser har resultert i en vilkårlig eiendomsstruktur, manglende strøkstilpasning og høy tetthet mellom bygg. Tettheten og mangel på tilgjengelige arealer har også ført til utfordringer knyttet til problematikk rundt blant annet overvannshåndtering, snødeponi og avfallshåndtering.

I ny KPA er det foreslått at det ikke kan gis tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom i etablerte boligområder før det foreligger reguleringsplan vedtatt etter 1. januar 2013. Videre er det foreslått at det kun er tillatt med to boenheter på en eiendom i etablerte boligområder. Foreslått innstramming i bestemmelsene innebærer ikke at fortettingsprosjekter, som omfatter deling av eiendommer og oppføring av flere enn to boenheter på en eiendom, ikke kan gjennomføres. Plankravet innebærer kun at slike fortettingsprosjekter må gjennom en planprosess for å kunne realiseres. Forslaget vil gi kommunen et bedre grunnlag for å styre planleggingen og omfanget av boligbygging i etablerte boligområder. I tillegg vil plankravet ivareta hensynet til medvirkning, ved at naboer og andre berørte både blir direkte tilskrevet og at de har klageadgang ved vedtak av reguleringsplan, noe de ikke har ved vedtak av kommuneplan.

Arealforslaget anbefaler å beholde **eksisterende næringsareal**, og ikke tillate omgjøring til bolig. Det har bakgrunn i kommunens behov for næringsareal, og noe mindre behov for nye boligareal. For næringsareal er det gjort en analyse av “rett virksomhet på rett sted” (ABC-analyse), som verktøy for å finne mest egnet lokalisering for både virksomhet og for bymiljøet. For reiselivsanlegg er det utformet prinsipper for lokalisering, som samtidig sikrer omkringliggende areal til opplevelse. Det er **foreslått fem nye areal for reiselivsanlegg** i planen. Det settes av **to større områder til idrettsanlegg**, i tillegg til det som kan etableres i bydelssentre eller innenfor offentlige formål.

Det er foreslått to områder til **massedeponi**, både for å ta ned transport i forflytting av masser, og for å behandle ressursen, fortrinnsvis i sirkulærdrift.

Det legges inn hensynsoner for bevaring av **kulturmiljø** og bevaring av kulturlandskap. Sonene er fremmet gjennom *Kommunedelplan for kulturmiljø*, i tillegg til soner videreførte fra tidligere planer.

Framtidens transportløsninger skal være for alle, og arealplanen skal bidra til å oppnå nullvekstmålet. Kommunen bruker flere virkemidler; bompengekonsept, styrket busstilbud, god tilrettelegging for fotgjengere og syklist, samt bevisst arealutvikling. Forslag til senterstruktur er et grep om arealutvikling. Strategi for gang og sykkelveger er avsatt i plankart/temakart i bestemmelsene og skal opparbeides gjennom prosjekter i blant annet Tenk Tromsø. Parkeringsnormen er revidert for blant annet Fagereng og i Tromsdalen. Sundferge og terminal for jernbane er synliggjort i planbeskrivelsen.

I **distriktet**, utenfor bygrensa, legges det til rette for utvikling både gjennom utbygging og sikring av areal. De foreslås 11 lokale sentre, som et initiativ til framtidig lokalisering av tiltak. Lokaliseringen av sentrene er ikke angitt i plankartet, kun omtalt planbeskrivelsen. Utbygging i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR9 med spredt boligbygging er gjennomgått, og gitt en avgrensning som samsvarer med dagens bebyggelse. Det er foreslått **totalt 250 boliger spredt i LNFR-områder**, i ulike områder av kommunen



I områdene hvor det i bestemmelsene til ny KPA åpnes for LNFR spredt bebyggelse, vil tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling, kunne gjennomføres uten søknad om dispensasjon. Hvilke tiltak dette gjelder er oppgitt i plan- og bygningsloven § 20-5 og videre presisert i byggesaksforskriften § 4-1. Tiltakene må være i tråd med kommuneplanens arealdel for å kunne unntas søknadsplikt. Dette er en endring fra gjeldende KPA og innebærer at mange bosatt i distriktet kan gjennomføre mindre tiltak uten å måtte søke om dispensasjon. LNFR områdene vil for øvrig sikres ubebygd for primærnæring, natur og opplevelse. Nærmest byområdet er det ikke lagt til rette for ytterligere spredt boligbygging.

Det er i ny KPA angitt en **byggegrense langs sjø i plankartet**. Etter plan- og bygningsloven er det ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak enn fasadeendringer nærmere sjøen enn 100- meter fra strandlinjen. Kommunen kan imidlertid fastsette en annen byggegrense i KPA eller i reguleringsplan, og det er nå foreslått i ny KPA. Byggegrensen er i bebygde områder (bolig, fritidsbolig, landbruksbygg eller brygger) lagt i bygningens nedre kant. I områder hvor bebyggelsen ligger på oversiden av vegen er byggegrensen lagt nedenfor vegen.

I gjeldende KPA er det et generelt plankrav. Det er ikke funnet grunnlag for å videreføre dette i ny KPA. Isteden **foreslås det plankrav knyttet til konkrete arealer og tiltak**, samt at det ikke kan gis tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom i etablerte boligområder før det foreligger reguleringsplan vedtatt etter 1. januar 2013. Det er også foreslått krav om utarbeiding av felles områderegulering for arealene som er definert som bydelssenter i Kroken, Tromsdalen og for Slettatorget på Kvaløysletta, før det kan utarbeides detaljregulering.

Innkomne merknader og konsekvensutredning (KU)

Gjennom høring av planprogram og varsel om oppstart av planarbeidet har det kommet inn 174 innspill. Av disse gjelder 115 innspill om nye arealformål, mens 54 er fra bydelsråd, utviklingslag, myndigheter, m.fl., og handler blant annet om forbedring av boligområder og føringer for arealbruk. Mange arealinnspill er i strid med arealstrategien, eller i strid med områder hvor kommunen har vedtatt, eller over tid har vært tydelig på, at utbygging skal unngås. På denne bakgrunn er det gjort en vurdering av arealinnspill og flere områder er utelatt for videre konsekvensutredning (KU). Av 115 arealinnspill er 45 områder, "silt ut", kun vurdert, og ikke konsekvensutredet. En større andel på 70 arealinnspill er konsekvensutredet. Ut fra konklusjonene i konsekvensutredningene, er 35 områder utelatt, mens 35 areal er lagt inn i revidert plankart. Blant areal som er utelatt i planforslaget, er også forslag om å gjøre ulike næringsareal om til bolig, noe som ikke anbefales.

Noen av arealinnspillene som er utelatt i denne revisjonen, kan likevel være **aktuelle ved neste revisjon**. Gode prosjekter som sees i sammenheng med øvrig byutvikling er ønskelig. Når de også er tilstrekkelig gjennomarbeidet, kan arealer enklere avsettes i KPA.



2. PLANFORSLAGET

Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) ble vedtatt i 2017 med planperiode fram til 2026. Planprogrammet for revisjon av KPA ble fastsatt av formannskapet i februar 2022. Planforslaget har planperiode fram til 2034.

Plankartet viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer. Det ligger på Tromsø kommunes hjemmesider og finnes ved å trykke på lenken.

Planbestemmelser og retningslinjer supplerer plankartet og er vedlegg i saken.

Planbeskrivelsen beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Flere fagnotat er grunnlag for vurderingene, og legges ved saken. Øvrige vedlegg til planforslaget utfyller planbeskrivelse (vedlegg 1) og bestemmelser (Vedlegg 2). Det gjelder:

- Vedlegg 3: LNFR-områder og byggeforbudssone lang sjø, endringer
- Vedlegg 4: Arealinnspill som er konsekvensutredet, konklusjoner
- Vedlegg 5: Arealinnspill som er vurdert, ikke konsekvensutredet
- Vedlegg 6: Merknadsbehandling av innspill
- Vedlegg 7: Risiko og sårbarhetsanalyse
- Vedlegg 8: Notat konsekvensutredning, kriterier og samlet vurdering
- Vedlegg 9: Notat tett med kvalitet
- Vedlegg 10: Notat utbygging i fareområder skred
- Vedlegg 11: Notat høy vannstand
- Vedlegg 12: Notat støy
- Vedlegg 13: Notat klimagassutslipp etter arealbruksendringer
- Vedlegg 14: Notat energi og klima
- Vedlegg 15: Notat VAO-infrastruktur
- Vedlegg 16: Notat befolkningsprognoser
- Vedlegg 17: Notat forslag bestemmelser plankrav og fortetting
- Vedlegg 18: Notat kulturminneverdier
- Vedlegg 19: Notat blågrønne strukturer
- Vedlegg 20: Konsekvensutredninger av enkeltområder distrikt
- Vedlegg 21: Konsekvensutredning av enkeltområder byområdet
- Vedlegg 22: Plankart: <https://arcg.is/zHDDq>

3. MÅL OG FØRINGER FOR REVISJON AV KPA

Kapittelet viser til viktige mål og føringer som er særskilt vektlagt i planforslaget.

3.1. Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032 (KPS) med overordnet arealstrategi

For Tromsø kommune innebærer en bærekraftig arealbruk at måten vi bruker og tilrettelegger arealer på, bidrar til å styrke sosial, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft. Arealbruk skal ta hensyn til ytre rammebetingelser som klimaendring, endringer i demografi, globalisering og urbanisering og statlige planretningslinjer.

De overordnede bærekraftmålene for kommunen er:

1. Sosial bærekraft – medborgerskap og det gode hverdagsliv

For Tromsø betyr sosial bærekraft at alle innbyggere i kommunen er likeverdige, likestilte og har et godt hverdagsliv.

2. Klima og miljømessig bærekraft – redusert klimaavtrykk



For Tromsø betyr klima- og miljømessig bærekraft at all utvikling skjer innenfor naturens tålegrense. Det handler om å tilpasse seg klimaendringene, bidra til å redusere klimagassutslipp og ta vare på naturmangfoldet.

3. Økonomisk bærekraft – kunnskapsbasert verdiskapning

For Tromsø betyr et økonomisk bærekraftig samfunn at verdiskapningen er kunnskapsdrevet og innenfor naturens tålegrense.

3.2. Øvrige kommunale føringer

Planer som påvirker arealbruk, er vedtatt i kommunen de siste årene, eller er under arbeid, legger føringer for planforslaget. De er listet opp under kilder, og omhandler tema som overvann, idrett og friluftsliv, kystsonen, kulturmiljø og klima- og miljø- og energiplan.

Dokumentene, Prinsipper for utbyggingsprogram (2021-2032), vedtatt i KS sak 15/21 er særlig innrettet som strategi for arealbruk, og gir føringer som konkret er fulgt opp i KPA. Punkt 5 i kommunestyrevedtaket gjengis her:

- a) «Utbyggingsprogrammet viderefører målsettingene for bolig- og arealstrategi som fremgår i kommuneplanens samfunnsdel.
- b) Tromsø kommune skal prioritere boligbygging og formålsbygg i områder det er enkelt å velge gange, sykkel og kollektiv som transportmiddel. Programmet skal ikke forstås slik at utbygging kun skal skje innenfor 2,5 km fra Tromsø sentrum. Det er verken mulig eller ønskelig.
- c) Tromsø kommune skal prioritere boligbygging og formålsbygg i områder som styrker eksisterende bystruktur, herunder lokalsentra og samtidig best bidrar til dekking av etterslep i offentlig infrastruktur.
- d) Vektlegging av punktene a og b over må også vurderes mot andre, viktige føringer i areal- og boligplanleggingen. Eksempelvis ivaretagelse av grøntarealer, markagrensa, kulturminner, boligenes støyforhold, et mangfoldig boligtilbud, gode bydelssentre og skolekapasitet. Disse avveiningene skal gjøres i revisjon av KPA. KPA vil også omfatte bestemmelser om rekkefølge mellom utbyggingsområder.
- e) Kommunestyret presiserer at nullvekstmålet skal oppnås gjennom summen av ulike tiltak og virkemidler. Hvorav arealbruk kun er ett av disse.»

3.3. Folkehelse og levekår

Folkehelseloven vektlegger at vi skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Kommuneplanens samfunnsdel har som strategi: *«Fremme folkehelse gjennom tiltak som kommer levekårsutsatte grupper særlig til gode.»*. Kommunen skal legge til rette for blant annet gode oppvekst- og levekår, fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller. Kommunen har geografisk ulikhet i levekår. Tiltak etter lovens kan knyttes til bl.a. fysiske og sosiale miljøer. Handlingsprogrammet for 2023-2026 har satt folkehelse som ett av fem satsingsområder. Kunnskapen om levekår og folkehelse gir kommunen et mulighetsvindu for positiv utvikling. Noen av de mest levekårsutsatte områdene i byen har stor trafikkbelastning og lang avstand til større grøntområder.

3.4. Klimagassutslipp ved arealbruksendringer

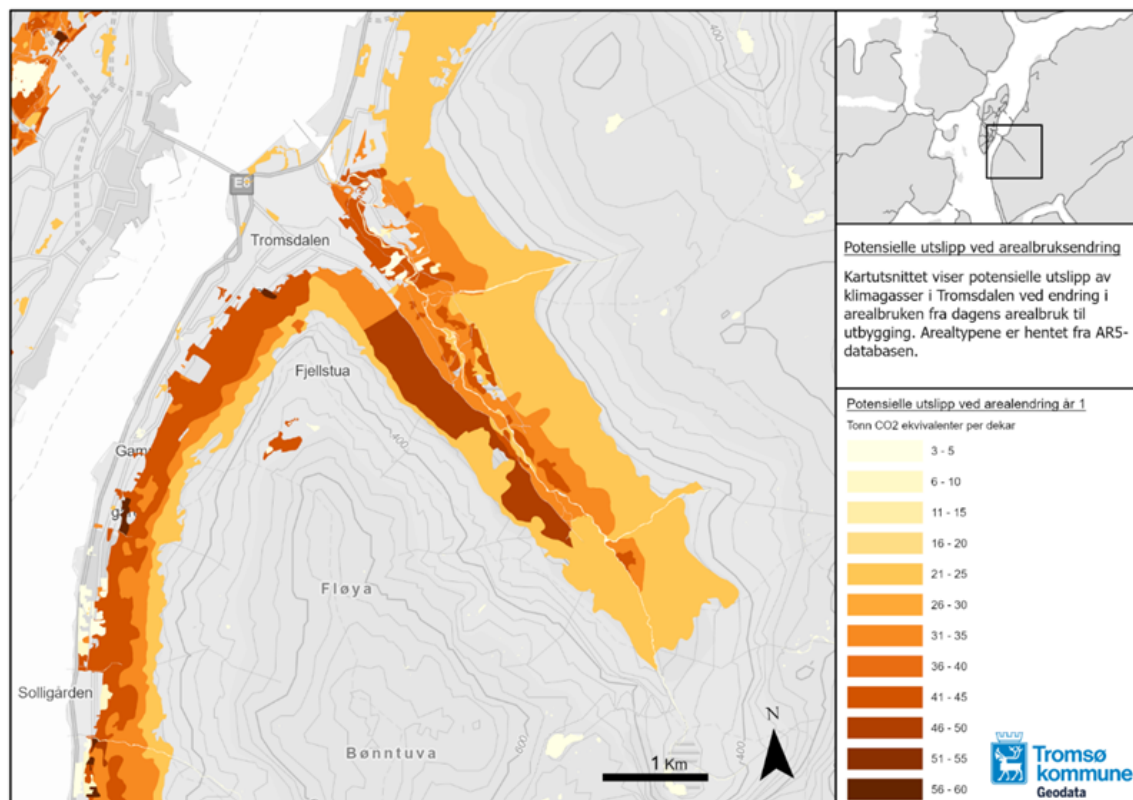
Klima er et fokusområde i revisjonen av KPA. Siden 2017 har kommunen fått ny kunnskap om hvordan klimagassutslipp kan ivaretas. Ubebygde arealer kan inneholde store lagre av karbon. Utbygging kan derfor medføre betydelige klimagassutslipp og redusere mulig framtidig opptak av karbon på arealet. I KPA legges utslipp ved arealbruksendringer, energibruk og transport til grunn for arealbruk. Se også vedlegg 13.



Ved vesentlige naturinngrep må det gjøres rede for hvilke klimagassutslipp naturinngrepet medfører, og hvilke alternative inngrep med mindre påvirkning som er vurdert. Avbøtende tiltak som foreslås er å la være å bygge ned, eller å se på plassering av bygg, anlegg og infrastruktur i en detaljregulering. Det er beregnet klimagassutslipp for alle endringer i arealavsetinger i plankartet, og for øvrige forslag til arealendringer som er konsekvensutredet men ikke tatt inn i planforslaget.

Tromsø kommune har laget et temakart som viser mulige utslipp som følge av arealbruksendringer etter år 1 og etter år 20. Det vil alltid være høyere utslipp det året nedbyggingen skjer. Kartet synliggjør karbonrike arealer i kommunen. Dataene som ligger til grunn for kartet er fremkommet basert på metoden for beregning av klimagassutslipp av arealbruksendringer utviklet av Miljødirektoratet. Når det gjøres en arealbruksendring, vil ikke arealet regnes som stabilt før det har gått en viss tid. Metoden baserer seg derfor på klimagassutslipp over en standardperiode på 20 år. Kartutsnittene under viser hvordan kartet ser ut for Tromsdalen for mulige utslipp fra arealbruksendring per dekar i år 1.

Regjeringen anbefaler, at kommunene utarbeider et arealregnskap som grunnlag for en arealnøytral byutvikling som del av kommuneplanarbeidet. En arealnøytral byutvikling vil si at vi må gjenbruke og fortette allerede utbygde arealer, framfor å bygge ned mer natur. Kommunens hovedgrep - ikke bygge på nytt land, men fortette og transformere eksisterende byggeområder - legger i prinsippet opp til dette. I en arealnøytral byutvikling, målt på kommuneplannivå, reduseres ikke områdene avsatt til grønnstruktur og landbruk, natur og friluftsliv (LNFR). Det er ikke laget en samlet oversikt med arealregnskap i planforslaget, men det foreslås som et verktøy for videre arbeid med planen.



Figur 2: Kartutsnittet viser potensielle utslipp fra arealbruksendring år 1 per dekar

3.5. Klimatilpasning

Av klimaprofil Troms (oppdatert april 2022) framgår det at gjennomsnittlig årstemperatur i Troms er beregnet til å øke med cirka 5 grader frem til år 2100. Samtidig er årsnedbøren beregnet å øke med

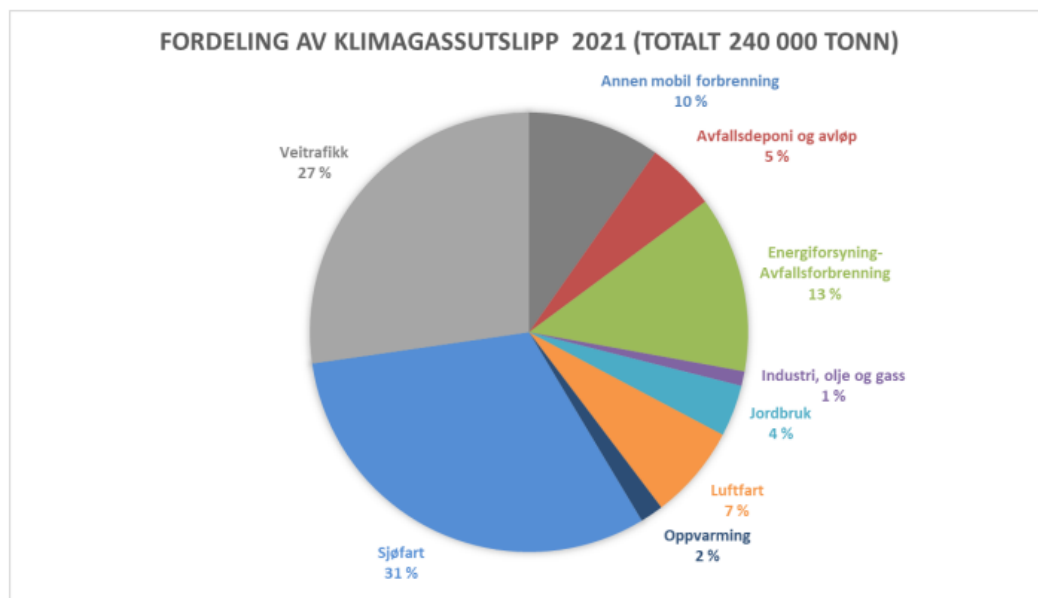
cirka 15 prosent, der sommer og høst vil ha størst økning. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker både i intensitet og hyppighet i alle årstider. Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med ca. 25 %. For varigheter kortere enn et døgn, indikeres det enda større økning. Både 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 møte disse utfordringene er det behov for endringer i framtidig overvannshåndtering herunder flomveg håndtering.

Klimaendringene gir seg også utslag i stigende hav og dermed høyere stormflo. Det må derfor etableres stormflovern for beskyttelse mot skader på bygninger, samferdselsanlegg mv. Stormflosikring og håndtering av generell overflateavrenning og urban flom ved større nedbørhendelser, må ses i sammenheng for å avklare om det må sikres areal til mellomlagringsvolum ved sammentreff mellom overflateavrenning/urban flom og stormflohendelser.

Klimatilpasning som flomsoner, flomveger og overvannshåndtering behandles i kapittelet «Blågrønn struktur». Høy vannstand og skred behandles under ROS-analysen i kapittel 12.6.

3.6. Energi og klima

Tromsø kommune har et samlet energiforbruk innenfor kommunegrensene estimert til rundt 2,2 TWh, hvorav nær 1,3 TWh er strømforbruk. Energiproduksjonen i samme område er omtrent 1,1 TWh, fordelt på nær 0,8 TWh vindkraft, 0,1 TWh vannkraft og 0,2 TWh fjernvarme (primært basert på avfallsforbrenning). Energiproduksjonen i kommunen fordelt på vindkraft, vannkraft og fjernvarme (primært basert på avfallsforbrenning). Kraftunderskuddet i kommunen er redusert som følge av utbyggingen av 281 MW vindkraft på Kvaløya, men vi er fortsatt ikke selvforsynt med elektrisitet.



Figur 3: Fordeling av klimagassutslipp i Tromsø

Tromsøs ambisjoner om reduksjon av klimagassutslipp tilsier en stortilt omlegging og effektivisering av energibruken i kommunen for å fase ut fossile energikilder. Strategier for dette er elektrifisering av transport, legge til rette for lademuligheter, og å vurdere andre energibærere som hydrogen, ammoniakk og biogass.

Utviklingen i samlet energiforbruk i årene som kommer vil modereres som følge av elektrifisering og energieffektivisering, men kan likevel øke betydelig ved nye industrietableringer. Dette innebærer at



vi er avhengige av god infrastruktur for kraftutveksling med regionen rundt oss. Et godt dimensjonert og robust kraftnett er en viktig premiss både over kommunegrensene, ved logistiske knutepunkt og i industriområder. En kompakt utbyggingsstrategi med utgangspunkt i eksisterende sentrum og lokalsentra gir redusert transportbehov og legger til rette for miljøvennlige transportløsninger.

Sikker strømforsyning med tilstrekkelig kapasitet vil være kritisk for utvikling i distriktene. Det må tas høyde for en stadig større andel elektriske biler med ladebehov, og at fiskerihavnene skal kunne tilby landstrøm og ladefasiliteter. Det er utformet bestemmelser med krav om ladepunkt ved parkeringsanlegg. Se også vedlegg 14.

3.7. Nullvekstmål og byvekstavgift

Tromsø kommunen har forpliktet seg til nullvekstmålet gjennom Bypakke Tenk Tromsø. Konkret betyr dette at persontransport med bil ikke skal øke fra et definert referanseår. For å nå målene om nullvekst i personbiltrafikken må det bygges slik at innbyggerne kan gå, sykle eller ta buss til jobb, skole og andre aktiviteter.

Det er flere virkemidler som brukes for å oppnå dette målet; bompengekonsept, styrket busstilbud, god tilrettelegging for fotgjengere og syklister, samt bevisst arealutvikling. Forslag til senterstruktur følger opp nullvekstmålet og er et grep om arealutviklingen. Boligers avstand til Tromsø sentrum, bydelssentre og byfortettingsområder, samt tilgang til busstilbud, er viktige kriterier for lokalisering av boliger. Svært mye av utviklingsarbeidet for transportsystemet vil skje gjennom bypakkesamarbeidet. Det gjelder både utredning, prioritering og gjennomføring av både store og små tiltak.

3.8. Befolkningsprognoser og boligbehov

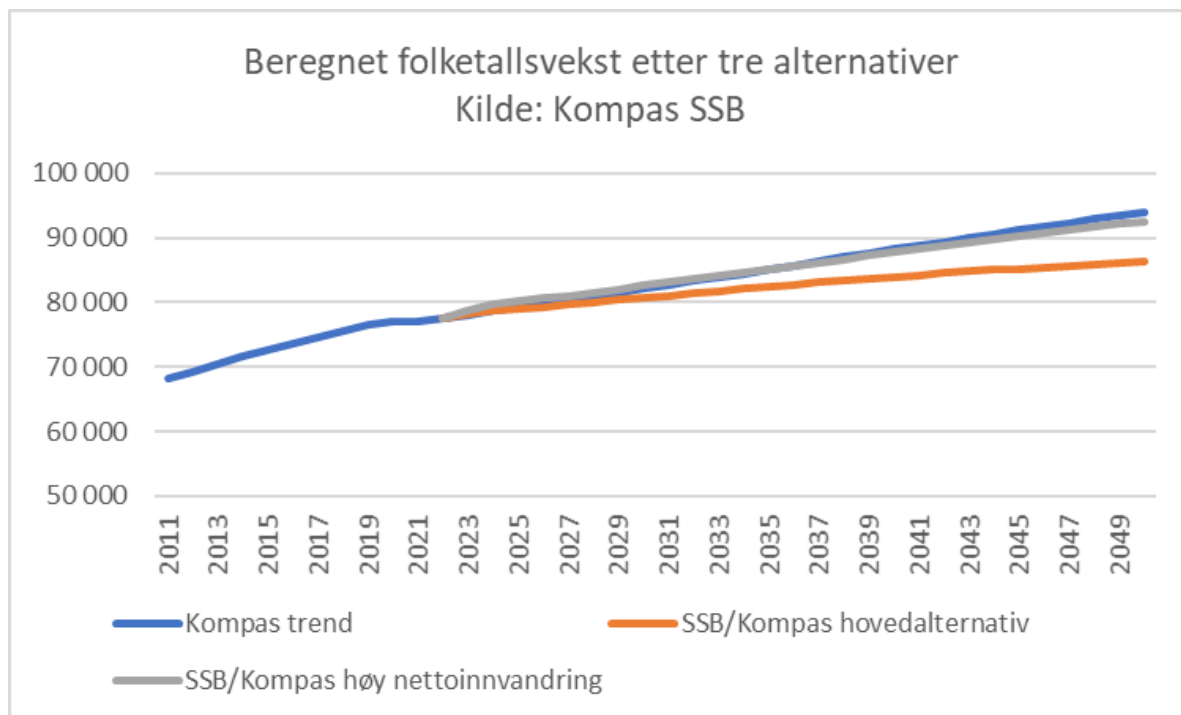
Tromsø kommune tar utgangspunkt i Statistisk sentralbyrå (SSB) og kommunens plan- og analyseverktøy Kompas, for å vurdere utviklingstrender innen for eksempel skolekretser. Ved bruk av Trendflyttingsmodellen i Kompas ble det i 2022 utarbeidet beregninger av framtidig boligbehov ut fra tre vekstalternativer. Det ble tatt utgangspunkt i to av SSB sine framskrivninger og i tillegg et tredje alternativ som baserer seg på historisk flyttemønster i Tromsø. De to alternativene fra SSB er hovedalternativet (MMMM) og alternativet med høy nettoinnvandring (MMMMH). For alle alternativene er det brukt vurdering av framtidig fruktbarhet slik SSB bruker i sitt hovedalternativ.

Framskrevet folketall

Dersom det historiske flyttemønsteret i Tromsø legges til grunn (Kompas trend) så gir det den høyeste folketallsveksten fra 2022 til 2050 på 21,2 prosent. Alternativet til SSB med høy nettoinnvandring, gir en vekst i samme periode på 19,4 prosent, mens SSB sitt hovedalternativ kun gir 11,2 prosent vekst. Dersom vi ser på perioden fra 2022 frem til 2040, og ikke 2050, er de to alternativene Kompas trend og SSB høy nettoinnvandring mer jevne med vekstanslag på 13,1-13,7 prosent.

Etter de SSB-alternativene beregnes det en gjennomsnittlig årlig vekst fra 2023-2050 på mellom 0,3 og 0,5 prosent. Etter Kompas trend beregnes det en gjennomsnittlig årlig vekst på 0,7 prosent. Sammenlignet med SSB sine alternativer er dette et høyt alternativ. Forskjellen mellom SSB sitt hovedalternativ og de to øvrige alternativene blir større jo lengre ut man kommer i framskrivingsperioden. Alle alternativene innebærer en stor endring fra den høye veksten Tromsø har hatt. Hovedgrunnen til dette er forventninger om lavere nettoinnvandring til Norge og Tromsø fra utlandet. Tabell under viser beregnet befolkningsvekst fram til 2050.





Figur 4: Beregnet befolkningsvekst fram til 2050

I alle alternativene vil gjennomsnittsalderen i befolkningen øke noe, grunnet en økt andel eldre og at nettoinnflyttingen i unge aldersgrupper ikke vil kompensere for det. I 2022 er gjennomsnittsalderen i Tromsø 39,2 år mens den i 2050 beregnes til å være 42,6 år etter Kompas trend og 43,4 år etter Kompas/SSB hovedalternativet. Hovedalternativet til SSB beregner en nedgang i antall unge voksne pga. mindre nettoinnflytting.

Dersom det blir en lavere veksttakt framover og vi samtidig får en utvikling med flere eldre og aleneboende, så vil boligetterterspørselen i større grad komme fra personer som allerede bor i kommunen. Det beregnede boligbehovet ut fra demografidrevet etterspørsel forventes å bli langt lavere enn gjennomsnittlig årlig boligbygging de siste 7-8 årene. I tillegg til demografidrevet boligbehov vil det også være etterspørsel etter eksempelvis investering i utleiebolig, sekundærbolig og bolig-/tomteutvikling for videresalg. Se også vedlegg 16.

3.9. Nasjonale og regionale føringer

Nasjonale forventninger, rikspolitiske retningslinjer og statlig planretningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet. Det samme gjelder regionale planer.

3.10. Byutviklingsstrategi

Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel, er omfattende og har overlappende mål. Målene som særlig gjelder arealbruk er oppsummert i kap.12.1. Planprogrammet til KPA beskriver hensikt og premisser for en byutviklingsstrategi.

Hensikten med en byutviklingsstrategi er å:

- Stimulere til bolyst i by og distrikt
- Gi større forutsigbarhet for private og offentlige investeringer
- Sikre klimatilpasset og robust utbygging
- Sikre og styrke biologisk mangfold på land, i sjø og vassdrag
- Dempe kostnadene ved tilrettelegging av infrastruktur
- Oppnå nullvekst i personbiltrafikken



- Sikre at vi bygger tett med kvalitet

Overordnede premisser for Byutviklingsstrategi:

- Sentrum som viktigste møteplass
- Riktig bolig på rett sted til rett tid
- Styrke eksisterende offentlig infrastruktur og bidra til dekning av etterslep infrastruktur
- Redusert personbilvekst og å gjøre det enklere å gå, sykle og reise kollektivt
- Klimatilpasning og blågrønnhvite strukturer som sikrer et robust byområde
- Rett virksomhet på rett sted
- En tydelig senterstruktur
- Å bygge tettere i bykjernen og i definerte sentre, enn i andre deler av kommunen
- Opprettholde markagrensen

Føringene er samlet og oppsummert under i **forslag byutviklingsstrategi**:

Utbygging og senterstruktur: Holde på bygrense og bygge byen innefra og ut. Sentrum, aksene Sydspissen-Breivika og bydelssentrene har høyest prioritet.

Tromsø sentrum: Styrke og utvikle Tromsø sentrum

Lokalsentre: Bydelssentre og lokalsentre i by og distrikt videreutvikles for bolig, næring og tjenesteyting.

Klima: Bli en klimanøytral by som sikrer en robust og klimatilpasset utbygging

Transport for alle: Det skal legges til rette for transport og grønne transportårer som stimulerer til økt gange og sykkel.

Eksisterende by: Styrke eksisterende bystruktur og offentlig infrastruktur, og prioritere offentlige investeringer spesielt i angitt senterstruktur

Gode bomiljø og nabolag: Bygge gode bomiljø og nabolag å vokse opp i, med varierte boliger og trygge boligområder, som har inkluderende møteplasser og grønne uterom for alle aldre

Framtidsrettet næringsutvikling: Sikre areal til næringsutvikling, og lokalisere næring slik etableringen gir minst mulig transport av ansatte og besøkende.

Gjenbruk: Transformasjon og gjenbruk vurderes før nye ubebygde areal tas i bruk.

Marka, fjæra og blågrønne strukturer: Bevare og utvikle Tromsøs grønnstruktur som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, for naturmangfold og for klimatilpasning. Sikre tilgjengelighet fra boligområder til grønnstrukturen.

Jordvern og naturmangfold: Sikre landbruksjord og naturverdier for primærnæring, naturmangfold, landskap, kulturmiljø, klimatilpasning og som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker.

Sjø og kyst: Sikre viktige areal for fiske og marine næringer, reiseliv og rekreasjon, naturmangfold og friluftsliv.

Utløsing av prinsipper for vurdering av areal og senterstruktur, kan illustreres slik:





4. PRINSIPPER FOR VURDERING AV AREAL

4.1. Prinsipper for vurdering

Ut fra kommunens mål beskrevet foran, er det utledet prinsipper for hvordan arealbruk kan vurderes i revisjonen. Eksempler på prinsipper som er lagt til grunn for arbeidet er f.eks. å beholde markagrensen og å bygge tettere i sentrum og bydelssentre enn i andre deler av kommunen.

Mange av arealinnspillene er i strid med kommunens arealstrategi og byutviklingsstrategi og er behandlet på følgende måte:

- Innspill som ikke er i tråd med samfunnsdelens arealstrategi, eller innspill i områder hvor kommunen har vedtatt, eller over tid har vært tydelig på, at utbygging skal unngås, er ikke vurdert som aktuelle å ta inn i planforslaget. De er «silt ut» og ikke ytterligere konsekvensutredet. Det gjelder for eksempel innspill til arealendringer innenfor markagrensa og utvidelse av byområdet.
- Innspill som er i tråd med arealstrategi og prinsipper for vurdering av areal er konsekvensutredet, og på bakgrunn av konsekvensvurderingen utelatt eller tatt inn i planforslaget.

Gjennom høring av planprogram og varsel om oppstart av planarbeidet, kom det inn nærmere 174 innspill. Av disse gjelder 115 innspill endring av arealformål, mens de øvrige gjelder planprogrammet og føringer for planforslaget. I kapittel 12 er konsekvensutredningen nærmere beskrevet. Innspill som faller innenfor følgende prinsipper, er ikke konsekvensutredet og tas ikke inn i planforslaget:

- Innspill med forslag om boliger innenfor markagrensa på Tromsøya, fastlandet og Kvaløya
- Innspill i naturlig fjære 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 behandles områdevis, som langsiktige utviklingsområder
- Innspill om bolig i distriktet, på arealer som er foreslått endret til LNFR spredt boligbygging

4.2. Bakgrunn for avgrensning av byområdet, marka og fjæra

Nedfor beskrives utfordringene med utbygging utenfor bygrensa, i marka og i fjæra.

Avgrensning av byområdet - Bygrense

Kommunens arealstrategi sier at vi "ikke skal utvide byområdets geografiske ytterpunkter for boligbygging". I tidligere versjoner av KPA, har det vært illustrert en «bygrense» ved ytterste reguleringsplan i byområdet. I revisjonen har det vært nødvendig å definere en bygrense, for å kunne



konkretisere bestemmelser for utbygging der dette gjelder. Planforslaget fastsetter bygrense mellom ytterste reguleringsplan i byområdet og LNFR-områdene i distriktet. Byområdet defineres i dag innenfor områder avsatt til utbyggingsformål (Skjelnan, Kaldslett, Eidkjosen, Hjellevstrand og Slettaelva), og innenfor bybussområdet. Fire reguleringsplaner angir yttergrensene av byområdet, jamfør kapittel 2 i planbestemmelsene.

Områdene utenfor byområdet som ligger bynært, kaller vi heretter bynære soner. Utvidelse av byområdet vil si utbygging i områder som i gjeldende plan er avsatt til landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder. Det er særlig tre utfordringer med utbygging utenfor byområdet; manglende offentlig infrastruktur, økt transport og jordvern.

Manglende sosial og teknisk offentlig infrastruktur

Bynære soner har kort avstand både til bysentrum og landlige omgivelser, noe som gjør at mange ønsker å bo utenfor bygrensen. De samme områdene er oftest ikke lagt til rette for boligbygging med skole, gang- og sykkelveg, eller offentlig vannforsyning. Dette medfører bl.a. trafikkfare for beboere med lokal trafikk og gjennomkjøringstrafikk. Gjennom å tillate bebyggelse i slike områder risikerer kommunen på sikt å måtte imøtekomme krav til blant annet gang- og sykkelveg, belysning, samt offentlig vannforsyning, med de kostnader det medfører. I mange av bygdene utenfor bynære soner, er det etablert offentlig infrastruktur og lagt til rette for mer boligbygging.

Økt transport

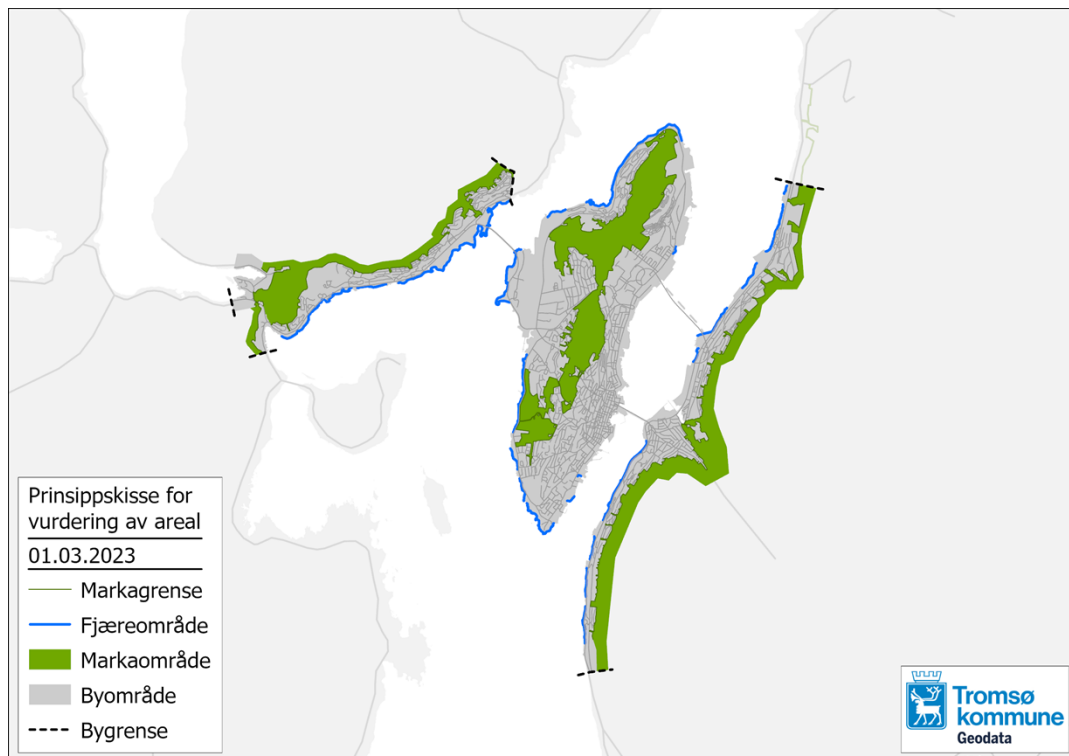
Boligbygging forholdsvis nært byen, utenfor bybussområdet, fører til økt biltrafikk. Det finnes ikke like gode alternativer til bil i disse områdene. Økt biltrafikk vil ha forholdsvis lite omfang, og økt bilkjøring på grunn av slik boligbygging vil derfor sannsynligvis ikke påvirke nullvekstmålet i stor grad. Hvis kommunen åpner for boligbygging bynært, kan det bli vanskeligere å begrunne avslag til slik boligbygging på et senere tidspunkt.

Jordvern

Matjord er en begrenset ressurs og har stor betydning for beredskap, matsikkerhet, landbruksnæringa, naturmangfold og kulturlandskap. Matjordens funksjon som vekstmedium, og hvor godt arealet egner seg for jordbruk, er viktig for landbruk. Det er nasjonale føringer for at matjord og dyrkede arealer skal vernes og i minst mulig grad bygges ned.

I kommuneplanens arealdel er bynære områder avsatt til LNFR med "hensynssone landbruk". Begrunnelsen er større utbyggingspress bynært, som gjør det nødvendig å sikre matjord fra nedbygging. Områdene på Berg (fastlandet), Holt på Tromsøya og Finland - Nord-Finnes (Kvaløya), inngår i hensynssonene og er kjerneområder for landbruk. I utkast til "Verneplan matjord" er også områdene Håkøya, Movika-Tønsnes og Vågnes-Snarby, omtalt som områder med større landbruksinteresser, men med lite aktiv drift eller med spredte jordbruksareal.





Figur 5: Temakart byområdet med bygrense, markagrense og naturlig fjære

Marka

Marka beskrives som et større sammenhengende naturområde som inneholder turstier, lysløyper, skileikanlegg og idrettsanlegg tilrettelagt for allmennheten (se kapittel 9.2). Tromsø definerer områder ovenfor eksisterende bebyggelse på Tromsøya, byområdet på Kvaløya og byområdet på fastlandet som marka. Grensen har i siste planperiode vært noe justert etter utbygging nord i Hamna, på Bymyra, Vangberg, på Nordøya og ved Tromsøbadet. De senere år har det vært økt grad av tilrettelegging, og bruken har økt vesentlig. Begrunnelsen for å sikre marka synes å ha stor legitimitet i befolkningen. Marka avsettes om hensynssone med egne retningslinjer for bruk.

Naturlig fjære

Naturlig fjære er her fjærområdene i byområdet som ikke er bebygd (eller planlagt bebygd). Fjæra har betydning for friluftsliv, turgåing og opplevelser for befolkningen. Mange fjæraområder i og rundt Tromsø er fylt ut og har liten kvalitet for opphold. Det gjør det viktig å ta vare på resterende naturlig fjære mht. folkehelse. I tillegg er det stor biologisk aktivitet i de grunne fjærområdene som igjen har stor betydning for nedbrytningen av organisk materiale i resipienten (se avløp). For å øke tilgjengeligheten vil det etableres en sti for allmenn ferdsel i fjærområdene.

5. SENTERSTRUKTUR

Senterstrukturen skal bidra til å nå overordnede mål, beskrevet i byutviklingsstrategien. I dette kapittelet beskrives senterstrukturen og bakgrunnen for den.

Oppsummert er følgende grep gjort i forbindelse med revisjonen av KPA:

Plankart og bestemmelser:

- Avsatt tre bydelssentre med hensynsone for felles planlegging
- Avsatt to nye boligområder i tråd med senterstruktur

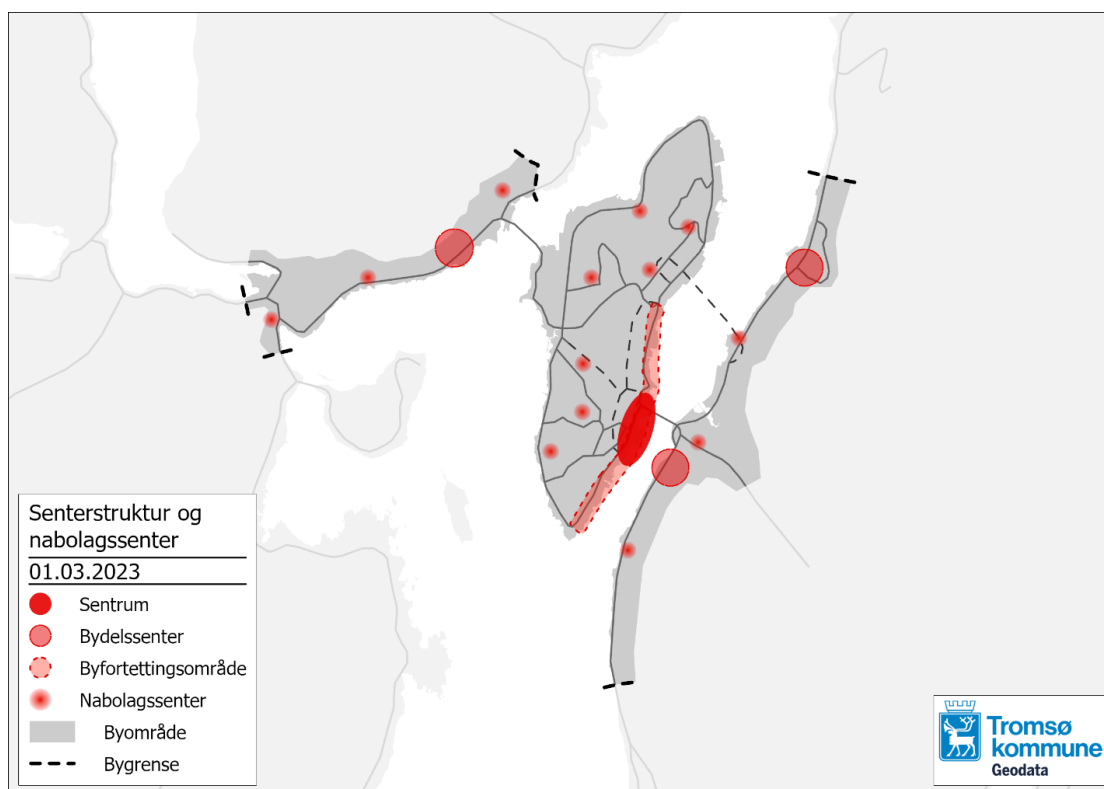
Grep i planbeskrivelsen det er gitt retningslinjer for:

- Definert og begrunnet senterstruktur
- Lokalisering av 15 nabolagssentre
- Videreført aksen langs Tromsøundet som framtidig byfortettingsområde, også med tanke på transformasjon ovenfor hovedvegen.
- Brukt senterstruktur som grunnlag for å avsette nye utbyggingsområder i byområdet

5.1. Hensikten og innhold i senterstrukturen

Forslag til senterstruktur har utgangspunkt kommunens bærekraftsmål, og hvordan målene kan kobles konkret til arealbruk:

- Miljømessig bærekraft gjennom redusert transportbehov, flerfunksjonelle sentre, kortreist hverdag, samt tilrettelegging for mer sykkel, gange og nærhet til kollektivtilbud
- Sosial bærekraft gjennom samlokalisering av funksjoner og gjennom å legge til rette for sosiale møteplasser i nærområdet. Nære sosiale møteplasser i dagliglivet styrker folkehelse og livskvalitet, og kan redusere tjenestebehovet innen helse og omsorg.
- Økonomisk bærekraft gjennom merverdien som oppnås ved sambruk av infrastruktur og at alle bydeler sikres samme gode tilbud og offentlige/private tjenestetilbud.



Figur 6: Senterstruktur for Tromsø

Senterstruktur og funksjoner

Målet er å oppnå bedre sentre, med ulike funksjoner tettere samlet. Dette foreslås løst ved å legge til rette for områderegulering for hvert senter, slik at hvert bydelssenter behandles helhetlig.

Bydelssentre og omkringliggende areal, vil avklares i områdereguleringen.

Senterstrukturen er definert som; sentrum, byfortettingsområde i aksen sør og nord for sentrum, og tre prioriterte bydelssentre. Strukturen skal videreutvikles med flere nabolagssentre på sikt.

Tromsø sentrum er by-, kommune- og regionsenter og kollektivknutepunkt. Alle funksjoner som det er én av, bør lokaliseres her. Sentrum omhandles i kommunedelplan (KDP) for Tromsø sentrum.

Bydelssentrene er illustrert på temakart, og angitt med arealformål/hensynssone i plankartet. Bydelssentrene har robust befolkningsgrunnlag, etablerte tjenester og kollektivknutepunkt, eller beliggenhet langs sentral kollektivlinje. De har nyttige funksjoner og representerer ukentlige besøk for mange.

Byfortettingsområder langs østsiden av Tromsøya er illustrert på temakart, men er ikke angitt med nytt arealformål i plankartet. Områdene utvikles i tråd med gjeldende planer. Transformasjon nedenfor hovedveg har ført til skyggelegging og stedvis dårligere bokvalitet ovenfor veg. Det er behov for å vurdere omdanning av områdene også ovenfor veg, på sikt.

Nabolagssentrene er illustrert på temakart, men er ikke angitt med nytt arealformål i plankartet. De fleste er avsatt til ulike utbyggingsformål fra før. Dette er eksisterende «sentre» som ligger sentralt i sitt nabolag. De har flere av dagliglivets funksjoner innen gangavstand og robust befolkningsgrunnlag. Aktuelle lokaliseringer er; Lanesbukt, Parken ved Kræmer, Tomasjordnes, Tromsdalen, Nordmannsgård, Hamna, Stakkevollan, UNN/UiT, Håpet, Workinnmarka, Elverhøy, Fagereng, Slettaelva, Storelva og Eidkjosen.

Aktuelle funksjoner for de ulike sentrene er: Boliger, skole, barnehage, bo- og velferdssenter, omsorgsboliger, hjemmetjenestebaser, flerbrukshall, bussholdeplass, bydelspark/strøkslek, torg, dagligvare og annen tjenesteyting, kulturanlegg som bibliotek med mer. Samferdselsanlegg som byfergeanløp anlegges i sentre, og innfartsparkering vurderes. Det stilles krav om bydelspark og torg i alle bydelssentrene.

Senterstrukturen er en prioritering av sentra i byområdet, og bygger på gjeldende plankart og arealbruk. Det legges til rette for nye boliger og funksjoner sentrumsnært og i tilknytning til sentre, og i framtiden færre nye boligprosjekter i utkanten av byområdet eller sentra.

5.2. Vurderinger og kriterier for senterstruktur

Senterstruktur er et grep om arealutvikling som kan begrense biltransport. Dette er også i samsvar med intensjonene i statlig planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (SBAT). Senterstrukturen er utarbeidet ut fra følgende vurderinger:

- Samordnet bolig areal og transportplanlegging
- Nullvekstmål, transport og avstander
- Eksisterende by og infrastruktur
- Økonomi og samlokalisering
- Tilgjengelighet til kollektivtransport
- Befolkningsgrunnlag



- Etablere møteplasser som del av sosial bærekraft
- Redusere mengden støy i området som påvirker boligområder

Nullvekstmål, transport og avstander

Nullvekstmålet for persontransport er en målsetning Tromsø kommune har forpliktet seg til gjennom Bypakke Tenk Tromsø. Kommunen bruker flere virkemidler for å oppnå dette målet; bompengekonsept, styrket busstilbud, god tilrettelegging for fotgjengere og syklist, samt bevisst arealutvikling. Forskning viser at nærhet til sentrum er det viktigste kriteriet for redusert bilbruk i en by som Tromsø (TØI-rapport 1593A/207). Utbygging inntil en gangavstand til sentrum på 2,5 – 3 km, er vurdert som gunstig (Prinsipper for utbyggingsprogram 2021). Intensjonen om å bygge sentrumsnært videreføres, men fastsettes ikke som en bestemmelse i planen. Utfordring med smale veger er en av begrunnelsene til det. For bydelssentre / dagligvarebutikk, er avstandskriteriene satt til hhv 500 og 1.000 meter. (1.000 meter kan være noe langt, TØI anbefaler maks 650 meter).

Kvaløysletta er en av de store bydelene i Tromsø, der det er behov for opprusting av bydelssenteret. Gjennom senterstrukturen er det tydeliggjort at Slettatorget skal prioriteres, deretter nabolagssentre. Samtidig er det begrensninger på kapasitet på Sandnessundbrua. Når virkemidlene som er igangsatt får utslag i redusert transport over brua, vil det kunne legges til rette for boligbygging. Inntil det er dokumentert at brua har fått bedre kapasitet, vil det ikke legges til rette for boligbygging der. Dette er nedfelt i bestemmelsene til KPA.

Kollektivtrafikk

Busstilbudet i Tromsø kan drives effektivt fordi Tromsø er en kompakt by. Dersom arealbruk i kommunen medfører at kollektivrutene må forlenges vil det gi økte kostnader eller dårligere busstilbud generelt. Gode kollektivtraseer er en forutsetning for senterstrukturen.

Eksisterende by og infrastruktur

Kommuneplanens arealdel har gjennom de siste tiår hatt intensjon om å styrke bydelssentrene. KPA (2017) bruker begrepet knutepunkt ut fra ulike tema og funksjoner; arbeidsplassknutepunkt, handelsknutepunkt, kollektivknutepunkt og knutepunkt for boligetablering. Intensjonen i gjeldende KPA 2017, som er å utvikle flerfunksjonelle sentre, videreføres gjennom strategi for senterstruktur.

Tromsø er en etablert by med godt utbygd infrastruktur. Utredninger i utbyggingsprogrammet viser behov for oppgradering av infrastruktur. Blant annet er det i de eldste utbyggingsområdene sentrum, Bjerkaker og Tromsdalen, stort behov for fornyelse av VAO-infrastruktur. Dette må også ses i sammenheng med tilpasning til klima med økt nedbør. Ny teknisk infrastruktur bør prioriteres i takt med oppgradering av bebyggelse i prioriterte områder.

Økonomi og samlokalisering

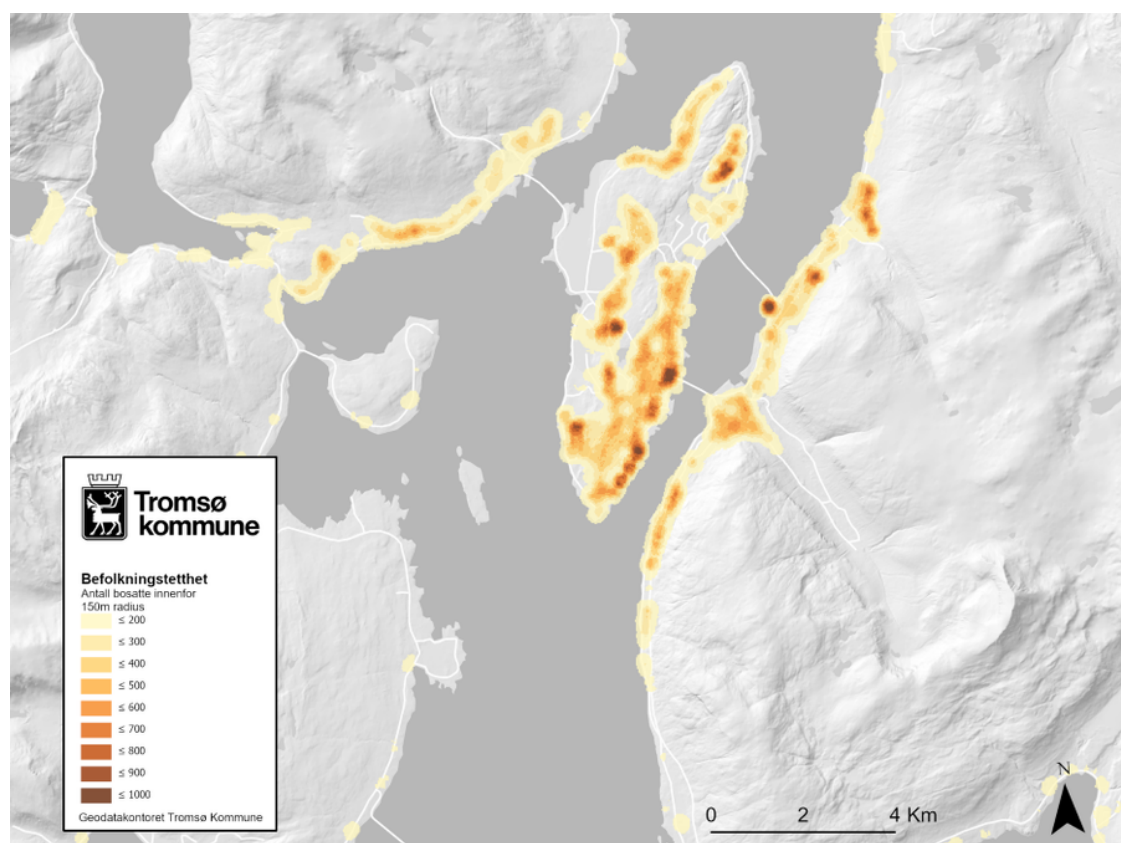
Senterstrukturen er også en anbefaling av retning for kommunal prioritering av utbygging i KPA-perioden. Utbyggingsprogrammet (2021) avdekker behov for infrastruktur, og foreslår å prioritere det sentrale byområdet. Intensjonen er at offentlige og private investeringer skal støtte opp gjennom utbygging i sentrene. Strategien samsvarer delvis med kommunens Handlingsprogram 2023-2026. I handlingsprogrammet skal det blant annet gjøres store investeringer for skole i Tromsdalen, ungdomsskole på Kvaløya og bo- og velferdssenter på Kvaløya. Dette samsvarer med strategien om utvikling av bydelssentre på Kvaløya og i Tromsdalen. Men for å være i tråd med strategien er man avhengig av at byggene lokaliseres i tilknytning til sentrene. I handlingsprogrammet ligger det også inne investeringer til omsorgsboliger og bydelsparker, der aktivitetspark i Kroken er særskilt angitt. Det vil på sikt kunne bli behov for investering i barneskole sentrumsnært, og i parker og møteplasser, særlig tilknyttet sentrene.



Sambruk og samlokalisering vil bidra til å skape flerfunksjonelle og tettere sentrumskjerner. Med *samllokalisering* menes å legge bygningsmasse for ulike funksjoner inntil eller oppå hverandre. Det gir mulighet for å bygge tettere, og evt. høyere. Med sambruk menes at samme bygningsmasse, utearealer eller øvrig infrastruktur brukes til ulike funksjoner over tid. Det kan være over døgnet, over uka, over året eller over flere år. Samtidig bør gjenbruk av eksisterende bygningsmasse vurderes. Det betyr at kommunen må fortette i etablert bystruktur, fremfor å velge en ny tomt som er ledig og ferdig regulert.

Befolkningsgrunnlag

De tettest befolkede områdene er sentrum, aksen Sydspissen-Breivika og noen av sentrene utenfor. En stor del av befolkninga bor utenfor sentrumsområdet, og noen bydeler har størrelse på linje med en liten norsk by. Med flere tilbud lokalt, kan større del av transporten skje der folk bor.



Figur 7: Befolkningstetthet

Møteplasser og sosial bærekraft

Tromsø trenger gode møteplasser for alle aldre. Det blir flere eldre, og eldre kommer til å bo lenger hjemme. Det nære nabolaget blir viktigere. I Tromsø er hele 44% av husstandene aleneboende, mens 30% av husstandene er barnefamilier. Nærmiljøet i nabolagene ønskes styrket som arena for innbyggernes hverdagsliv. Mange, og særlig flere nye boligområder, er planlagt uten naturlige inkluderende møteplasser. Det er behov for flerfunksjonelle møteplasser i nabolagene. For å tilrettelegge for flere eldre, foreslås det å utvikle bedre sentre og uterom, samt varierte boligtyper som gir flere mulighet til å bli boende i bydelene.

Støy

Støy er et av kriteriene som påvirker senterstrukturen. Kommunen ønsker ikke å planlegge for boliger i områder som har støy fra flere kilder. Områder som både har flystøy og vegstøy, er derfor ikke foreslått som flerfunksjonelle senter der boliger kan inngå. For planlagte bydelssenter skal det

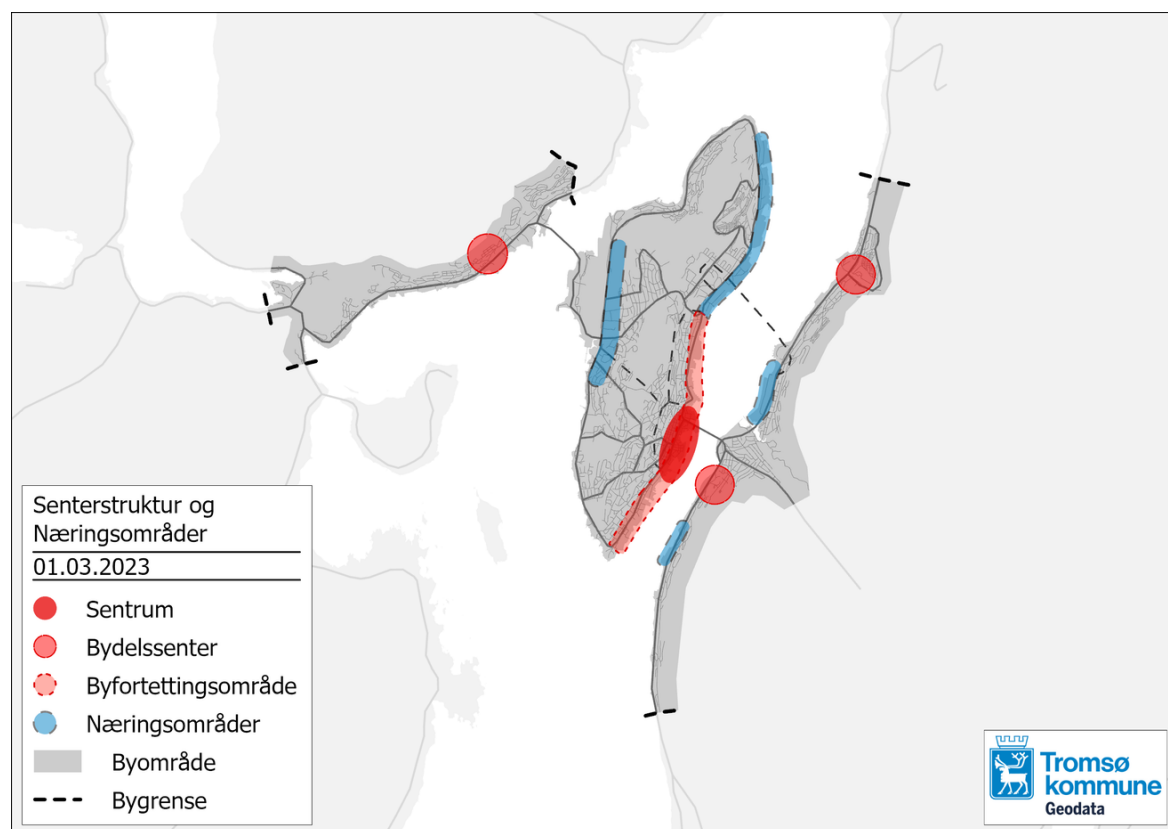


gis en særskilt vurdering av støy. Et eksempel er Langnesområdet, der det på grunn av flystøy er utfordrende å skjerme boligområder slik at gode uteoppholdsareal sikres. Årelange prosesser med regulering, samtidig som krav til støy er skjerpet, viser at det på Langnes er utfordrende å sikre framtidig bokvalitet. Langnes har likevel en senterfunksjon gjennom kollektivholdeplass, avlastningssenter for handel, og også nærhet til større boligområder. Langnes videreutvikles som et senter for handel og næringsvirksomhet. Et framtidig nabolagssenter i boligområdet på Håpet, kan bidra til kvalitet for eksisterende boliger.

Næringslokalisering

Strategien legger mindre vekt på at det må kunne etableres boliger der arbeidsplasser er lokalisert. Breivika er et kollektivknutepunkt og har mange arbeidsplasser. Området har ikke et naturlig senter med ulike funksjoner som kan bygge opp om et senter. Folk bor ikke nødvendigvis der de jobber, og i et hushold er det ofte personer med ulike arbeidsplasser. På bakgrunn av dette er det ikke lagt så stor vekt på å etablere boliger nær arbeidsplasser når senterstrukturen er utformet.

Det er laget en analyse av hvor kommunen bør lokalisere næring for å redusere personbiltransport. Den samsvarer med senterstruktur, da arbeidsplassintensive og besøksintensive arbeidsplasser bør etableres i sentrumsnære områder. Næring som går overens med bolig, slik som dagligvare, bør etableres i boligområder og i sentre. Bydelssentre som i KPA 2017 er angitt med areal til handel, videreføres som nabolagssenter i revidert KPA.



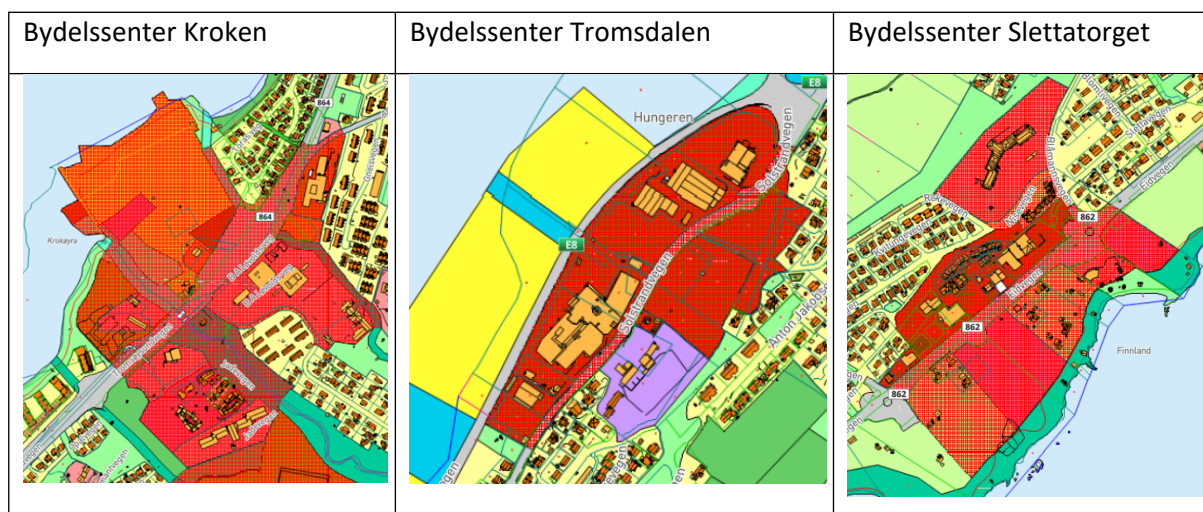
Figur 8: Senterstruktur med sentrum og bydelssentre vist med røde sirkler, byfortettingsområder vist med lysere røde områder og næringsområder vist med blått.

5.3.Tre bydelssentre

Det er foreslått å prioritere tre bydelssentrene hvor det stilles krav om felles planlegging og områderegulering.

Hensikten er å utvikle bydelssentrene med flere funksjoner, teknisk infrastruktur og oppgradere uterom med bydelspark og torg i sammenhengende blågrønne strukturer. Områdene ønskes fortettet med boliger, offentlig og privat tjenesteyting i tillegg til forretninger.

Områderegulering skal utarbeides for bydelssentrene Kroken, Tromsdalen og Slettatorget, som vist i kart under:



Kroken bydelssenter

Kroken ble etablert som bydel på 1970-tallet. Bydelen har et definert senter og har forholdsvis tett bebyggelse i kort avstand til senteret. Befolkningstall (2019) for Lunheim, Krokeldal og Skjelnan er på vel 10.000 personer. Det er flere offentlige funksjoner i bydelen som barneskoler, ungdomsskole, barnehager, omsorgsboliger, idrettshall, bibliotek, helsesenter og kirke. I en avstand til Kroken senter på 1,5 km, pågår det arbeid med reguleringsplaner for nærmere 2000 boliger.

I planarbeidet for Kroken bydelssenter skal det etableres en sammenhengende offentlig byromstruktur med bydelspark og strøkslek. Det er behov for bydelspark ovenfor fylkesvegen, i senterområdet nord for Krokenelva. Nytt bo- og velferdssenter er en funksjon som på sikt bør lokaliseres i senterområdet. Det samme gjelder en eventuell utvidelse av barneskolen.

Det er stipulert behov for 60 nye omsorgsboliger i Kroken, hvorav 40 kan integreres i annen bebyggelse. Plassering og utforming av bebyggelsen må ta høyde for urban flom, oversvømmelser fra Krokelta og havnivåstigning. Det bør etableres overgang for myke trafikanter over fylkesvegen og sikres et gjennomgående stinett fra fjæra til marka. Det bør etableres bussholdeplass som tilpasses vegsystem uten å redusere grønnstruktur. Parkering bør etableres under bakken.

Tromsdalen

Tromsdalen er en av byens eldre bydeler. Tromsdalen er preget av eneboligbebyggelse, mens områdene sør for Amfi/Pyramiden har tettere utnyttelse med rekkehus og blokkbebyggelse. Befolkningstall (2019) for Tromsdalen og Reinen er om lag 8500. Bydelen har offentlige funksjoner spredt i Tromsdalen, som barneskoler, ungdomsskole, barnehager, sykehjem, omsorgsboliger, idrettshall, bibliotek og kirke. Amfi/Pyramiden i Tromsdalen er definert som bydelssenter i KPA 2017, og er lokaliseringen som ligger best til rette langs hovedveg og kollektivtrasé.



I planarbeidet med Tromsdalen bydelssenter blir det viktig å etablere en sammenhengende offentlig byromstruktur med møteplasser. En trygg atkomst for myke trafikanter fra området og opp mot marka. Det planlegges for ny skole i Tromsdalen, som må ha god tilgjengelighet til senteret. Det er stipulert behov for 60 omsorgsboliger i Tromsdalen, hvorav 40 kan integreres i et senter. Det anbefales avsatt areal for en flerbrukshall i bydelssenteret. Det settes av til fjæresten nedenfor E8 der det er mulig, fra bydelssenteret ved Amfi/Pyramiden til Kroken.

Store deler av området ligger under kote 4, og det må derfor legges særskilt fokus på sikring mot havnivåstigning og overvannsproblematikk. Flomveger og mellomlagring av overvann i ekstremværsituasjoner må løses innenfor området. Etasjer under og på bakkenivå må tåle oversvømmelse i perioder.

Slettatorget

Befolkningstallet på Kvaløysletta, inkludert Kaldfjord var på vel 10000 i 2019. Bydelen har fem barneskoler og flere barnehager. Slettatorget er allerede definert som bydelssenter, og har dagligvare, detaljhandel, kafeer og bensinstasjon. Storelva har skoler, idrettshaller, skianlegg og dagligvare. Slettatorget er området som har størst potensiale og areal for videre utvikling som bydelssenter. Eidkjosen har dagligvare og mye næringsvirksomhet etablert. For øvrig utgjør skolene møteplasser lokalt i bydelen.

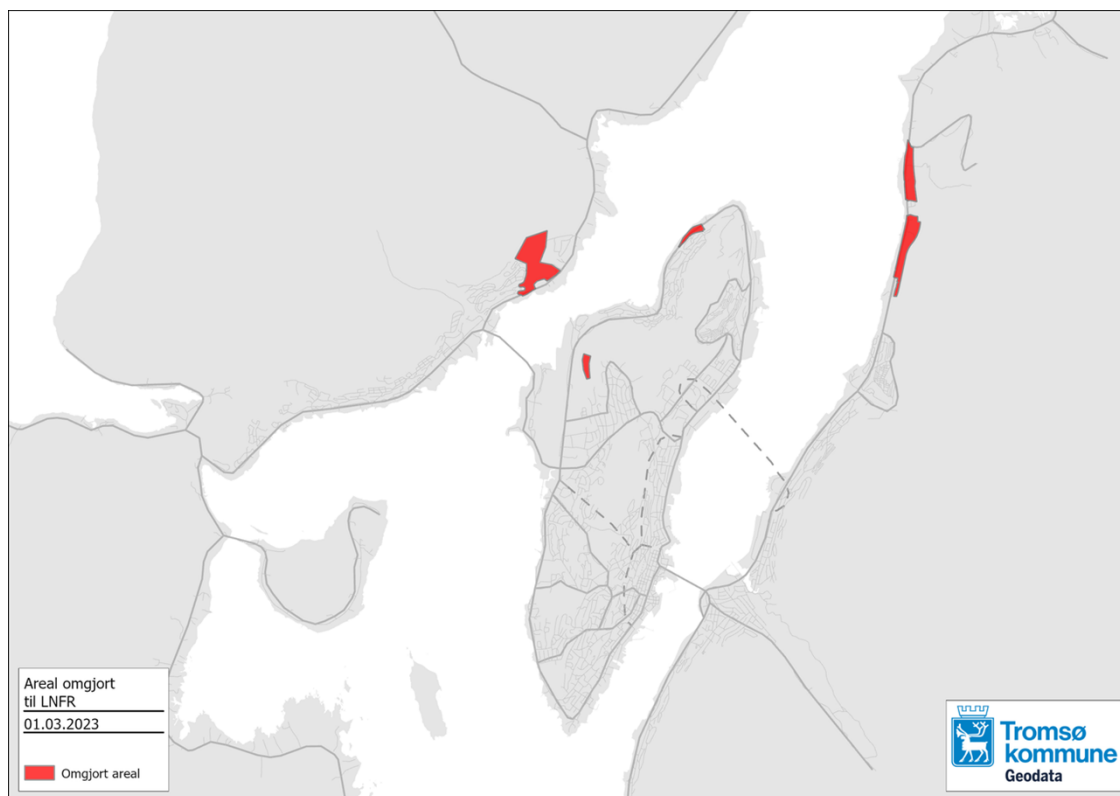
I planarbeidet for Slettatorget bydelssenter er det viktig å etablere en sammenhengende offentlig byromstruktur med bydelspark og strøkslek. Det må sikres god og trafikk sikker sammenheng mellom senteret og fjæra, og redusere barrierevirkningen av fylkesvegen. nedenfor veg blir mer tilgjengelig for befolkningen. Det planlegges for bydelspark nedenfor fylkesvegen, som har sammenheng med senteret og fjæraområdet. Nytt bo- og velferdssenter skal etablere i/ved bydelssenteret. Det er stipulert behov for 40 omsorgsboliger på Kvaløya, hvorav 30 kan integreres i annen bebyggelse. Det skal etableres en urban møteplass/torg som danner kjernen i bydelssenteret. Det planlegges for etablering av snarveier fra eksisterende bebyggelse og inn og ut av området. Planen må løse trafiksikkerhet for myke trafikanter. Parkeringsbehov bør løses under bakken.

5.4. Utbyggingsområder i ytterkant av byområdet

Forutsetningene for vurderingene fra tidligere KPA-arbeid har endret seg, og det er nødvendig med nye vurderinger av arealene som ligger i dagens KPA. Flere utbyggingsområder har vært avsatt i KPA i en tid da presset på boligbygging var svært høyt, transportavstander mindre vektlagt og fokus på utvikling av sentre var lavere. Samtidig har andre temaer fått en stadig større vektlegging i arealplanlegging, slik som reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning. Ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging vektlegges også. I tillegg har flystøysonene blitt utvidet i forbindelse med Sintef rapporten fra 2019 *Støyberegning for Tromsø lufthavn Langnes med forlenget rullebane*. Som følge av motstrid med overordnede føringer, strategier og retningslinjer som utdypet innledningsvis, er flere utbyggingsområder gitt ny vurdering i planforslaget. Kommunen er kjent med at det bør være en viss realisme i at et område avsatt til utbygging faktisk kan bli bygget ut innenfor kommuneplanperioden (2023-2034).

Kommunen har fokus på utvikling av eksisterende byområder, og å unngå utbygging av ubebygde areal. Områder som er avsatt i ytterkant av byområdet mangler, eller har liten kapasitet i offentlig infrastruktur som vannforsyning, avløpshåndtering, trygg skoleveg og strøkslekeplasser. Det anbefales at disse områdene, Movika, Slettaelva og Hamna, endres til LNFR-områder i neste revisjon. Områdene er illustrert i figur 9 under. Området på Mortensens, omtalt under anbefales tatt ut av planforslaget i KPA.





Figur 9: Illustrasjon av områder i utkant av byområdet som ikke anbefales utbygd i denne planperioden.

Mortensnes 115/10 m.fl	
Planstatus	Ca. 50 daa avsatt til bolig i gjeldende KPA. Området er avsatt til hensynsone for friluftsliv.
Senterstruktur	Etablering av boliger er ikke i tråd med arealstrategi eller senterstruktur.
Klimagassutslipp og naturmangfold	Det vil være knyttet et utslipp av klimagasser på 30,6 tonn per daa til en utbygging av dette området. Arealet er et allsidig område i naturmangfoldsammenheng. Myrdrag og tidligere bruk i enkelte områder gir stor variasjon. Området innehar en viktig naturtype definert som bbjørkeskog med høgstauder.
Støy	Hele området ligger i rød flystøysone og er ikke egnet for støyfølsomme bruksformål.
Off. infrastruktur	Det er utfordringer med blant håndtering av overvann, da vann må ledes nord/sør for flyplassen til sjø. Området vil kreve store investeringer ved etablering.
Konklusjon	Området tas ut som utbyggingsformål. Arealet erstattes til grønnstruktur.

Tabell 1: Areal som foreslås tatt ut som utbyggingsformål i KPA

6. BOLIGUTVIKLING

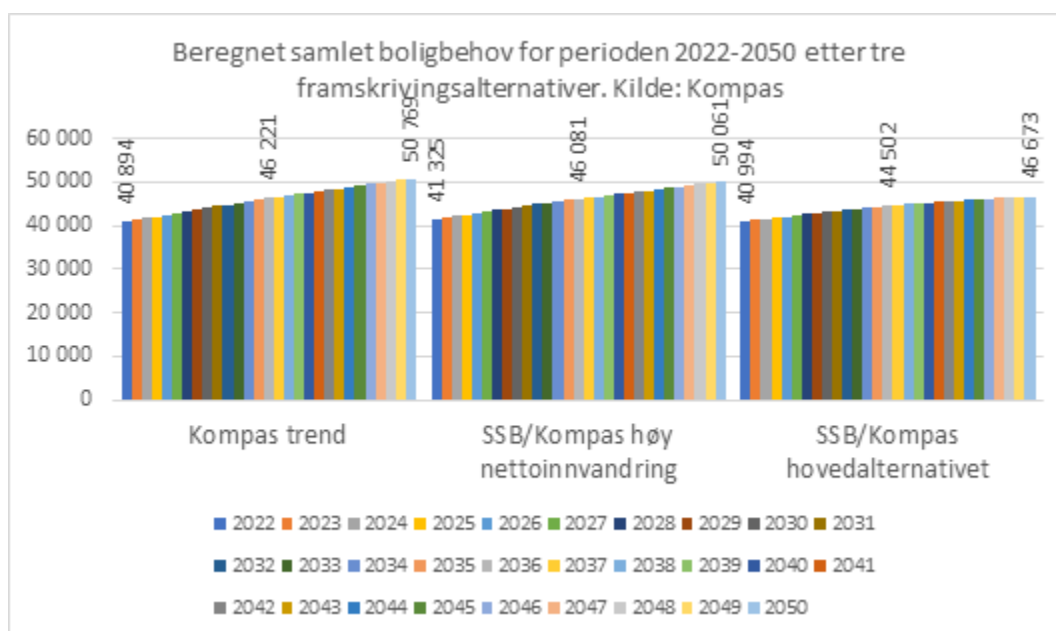
Under boligutvikling er boligreserven, fordeling av nye boligområder, uteoppholdsareal, kvalitet i fortetting og fortetting i etablerte boligområder omhandlet. Oppsummert er følgende grep gjort i revisjon av KPA:

- Boligreserven i reguleringsplaner og KPA er registrert
- Foreslått prinsippet 60-30-10 for fordeling av boliger i nye reguleringsplaner for hhv sentrumsnære områder, byområdet og distriktene.
- Utformet bestemmelser/retningslinjer for byform, bymiljø og arkitektur, samt for bolig og bokvalitet
- Tydeligere bestemmelser for møteplasser for lek og uteoppholdsareal
- Endret bestemmelser i etablerte eneboligområder ("fortetningsbestemmelsene")
- Lagt inn retningslinjer for hensynsone kulturminner og kulturmiljø

6.1. Boliger på rett sted til riktig tid

Befolkningsutvikling og boligreserve

Tromsø kommune har ifølge SSB lavere prognoser for befolkningsvekst enn forventet for bare noen få år siden. Det betyr at boligbehovet vil bli lavere. Boligbehovet er beregnet for perioden 2022-2050 basert på tre ulike framskrivingsalternativer. De tre alternativene (figur 10) gir et anslag på boligbehov i perioden på om lag 6000 boliger etter SSB/Kompas hovedalternativ, 9500 boliger i alternativet med høy nettoinnflytting og 10200 i framskrivings av Tromsø kommunes historiske utvikling (Kompas trend). KPA har en planhorisont fram til 2034, og boligbehovet vil derfor være lavere innenfor planperioden enn i framskrivingsperioden frem til 2050.



Figur 10: Beregnet samlet boligbehov i perioden 2022-2050

Fram til 2019 hadde Tromsø stor vekst. Det ble i perioden frem til 2019 vedtatt mange nye reguleringsplaner for boliger, hvorav mange ikke er realisert. Kommunen har pr januar 2023 en reserve i vedtatte reguleringsplaner på 4633 boliger. Figur 11 under illustrerer at det er store



boligreserver på Skjelnan, Stenberget, Kaldslett, Åsgård og Langnes. Illustrasjonen viser kun et utvalg, og har for eksempel ikke med eldre reguleringsplaner på Kvaløysletta. En mindre andel av boligreserven er lokalisert i de mest sentrumsnære områdene. Når kommunen ønsker å utvikle byområdet omkring eksisterende sentrum og bydelssentre, må derfor boligbyggingen prioriteres i tråd med dette i årene som kommer. Det er i dag et gap mellom reserven kommunen har registrert, og det eiendomsutviklere i kommunen mener er framtidig behov. Det er ønskelig å ha en buffer i markedet og å kunne øke boligaltet sentrumsnært. Kommunen vil legge til rette for større reserve enn prognosene tilsier, samtidig som det holdes igjen på avsette areal til langt mer enn prognosene tilsier.

Prinsipper for fordeling av boliger i Tromsø byområde

Etter SSB sin framskrivning (kompass hovedalternativ), er det behov for vel 6000 boliger, mens det i det høyeste alternativet (historisk trend) er behov for ca. 10200 boliger frem til 2050. Kommunen har allerede regulert vel 4000 boliger som ikke er utbygd (boligreserven). I tillegg er det vedtatt områderegulering for Nordbyen og en kommunedelplan (KDP) for Stakkevollvegen Byutviklingsområdet, med en ytterligere reserve på vel 2000 boliger. Videre, er det avsatt areal til minimum 2000 boliger i revidert KPA. Totalt har kommunen dermed en reserve på minimum 8000 boliger. For å oppnå ønsket byutvikling bør områdene sentrumsnært prioriteres for utbygging. Kommunen foreslår prinsippene 60-30-10 for fordeling av boliger i nye reguleringsplaner fordelt på hhv sentrum, bydelssentre og distriktene i tråd med tabellen nedenfor.

Kommunen har ikke landet på et maks antall boliger i planperioden, altså hvilket tall som vil utgjøre 100%. Forslag til fordeling ut fra en modell med 60% til prosjekter i sentralt byområde, 30% til å styrke bydelssentrene og ytre del av byområdet, og 10% til boligprosjekter utenfor bygrensen og i distrikt, kan se for eksempel slik ut:

Fortetting i type område:	Andel boliger i prosent	Andel boliger totalt 4000	Andel boliger totalt 6000	Andel boliger i totalt 8000
Sentrum, indre byområde, Stakkevollveien byutviklingsområde og Strandkanten og bydelssenteret i Tromsdalen	60%	2400	3600	4800
Bydelssentrene Kroken og Kvaløysletta, ytre byområde.	30%	1200	1600	2400
Boligprosjekter utenfor byområdet, i distriktet	10%	400	600	800

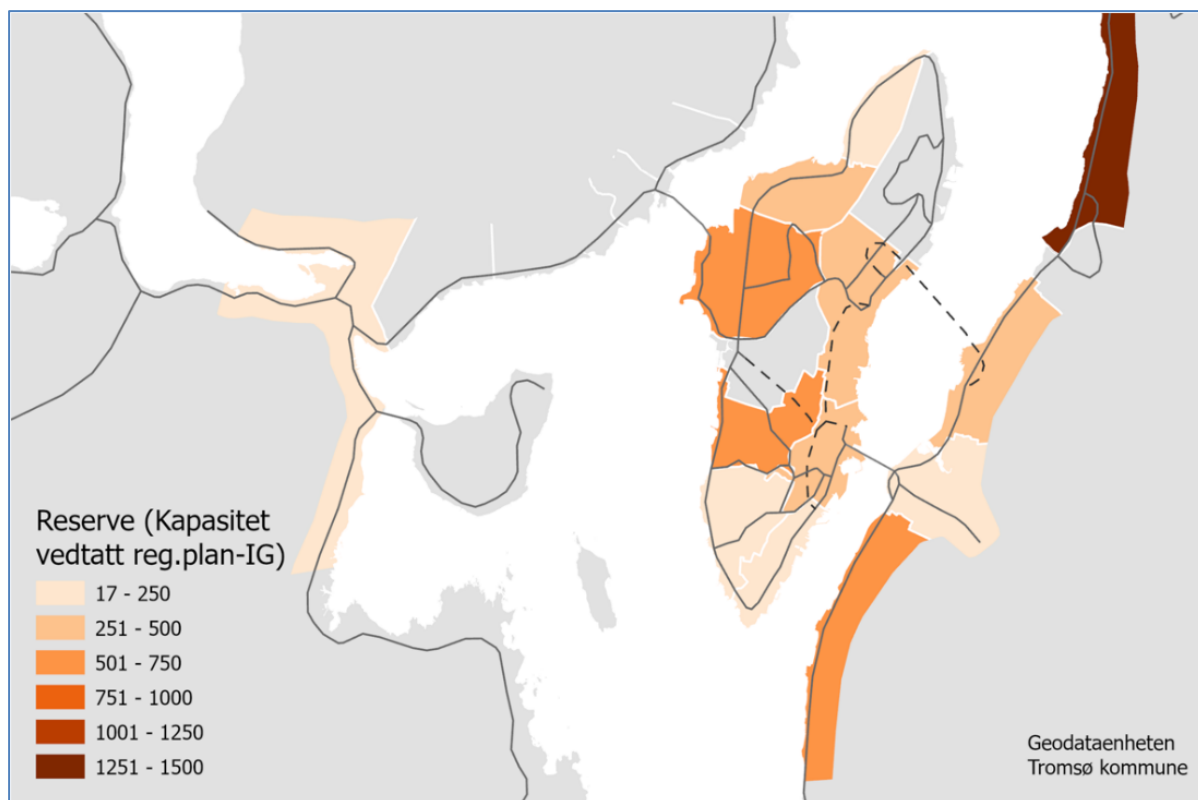
Tabell 2: Tabellen viser ulik fordeling av boliger, ut fra prosent 60-30-10

Vi har en reserve som er større enn behovet innenfor planperioden. En fordeling av boligreserven etter 60-30-10-prinsippet, medfører at utbyggingsprosjektene må prioriteres i henhold til kriteriene listet opp under senterstruktur kapittel 5.2.

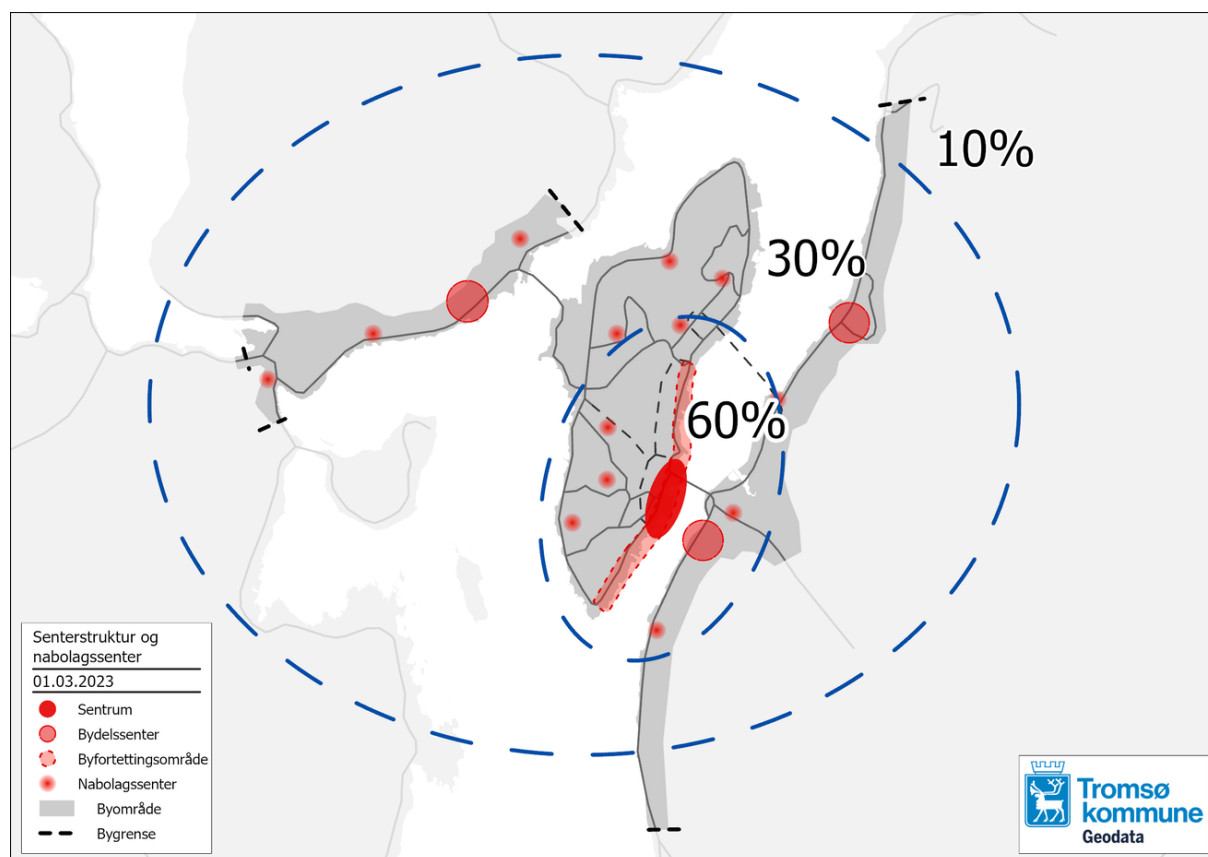
Av kommunens reserve på vel 8000 boliger, er omtrent halvparten regulert i 30%-sonen. Om eksisterende og nye boligplaner sentrumsnært prioriteres, kan denne fordelingen vurderes endret i neste planperiode.

En forutsetning i vurderingen er at de samme områdene også prioriteres i kommunens investeringsplaner for infrastruktur og overordna utbyggingsavtaler. Kommunen ønsker samordning mellom privat utbygger og offentlig eier av infrastruktur, gjennom forutsigbare prosesser for gjennomføring.





Figur 11: Boligreserve i vedtatte detaljreguleringsplaner



Figur 12: Prinsipper for fordeling av boliger til fortetting 60-30-10.

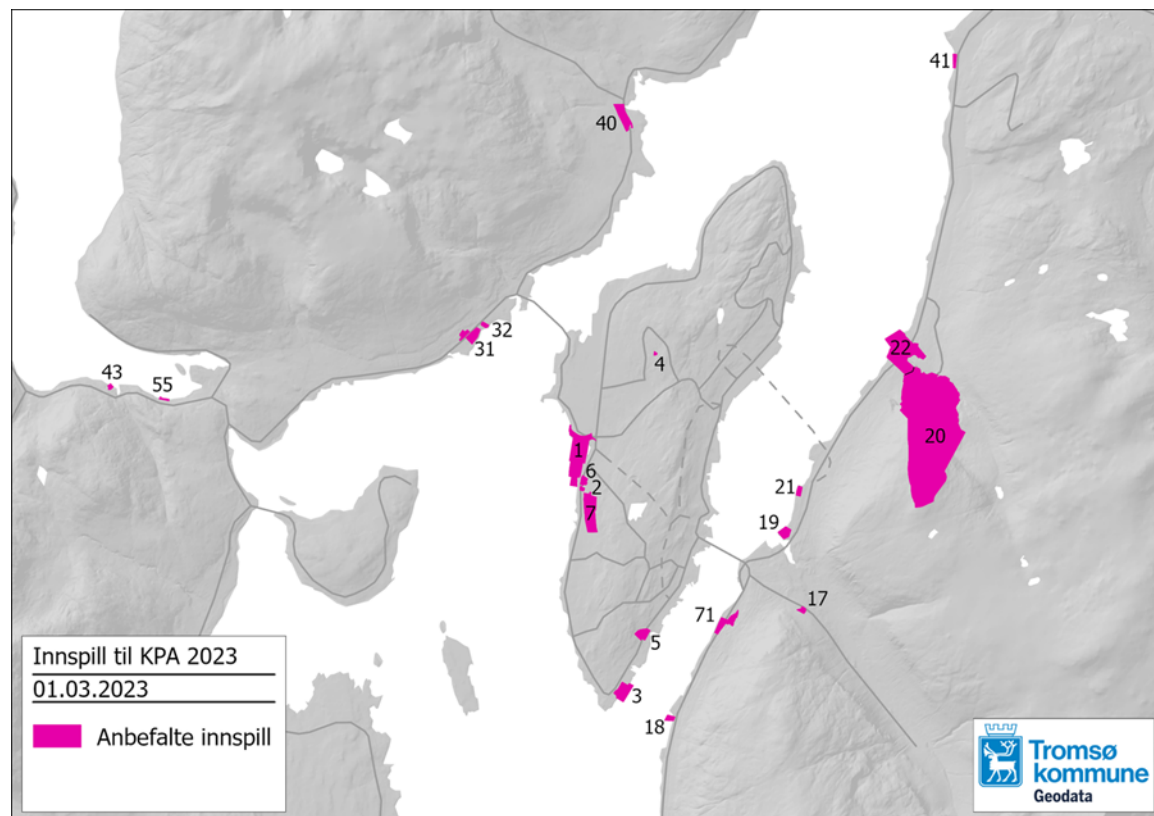
Tabellen under viser arealformål avsatt i revidert KPA. Det avsettes flere områder til bolig, i tillegg til andre formål som også kan inneholde bolig. Nye formål er også illustrert i kartet figur 13. og 22.

Nye arealformål i KPA

	Kombinert bebyggelse og anlegg
5	Meieriet 119/1508
3	Sjølund 118/13
	Sentrumsformål
71	Bydelssenter Tromsdalen
22	Bydelssenter Kroken
31	Bydelssenter Slettatorget
	Bolig
37	Oldervika 3/1
2	Åsgård bolig 118/328
4	Styrmannsvegen 116/326
17	Turistvegen 17/839
3	Lanes Sør-Tromsøya
36	Nordre Vågnes 8/10
	Offentlig og privat tjenesteyting
7	Åsgård sykehus 118/1561
38	Oldervik 2/2
54	Vikran omsorgsboliger 50/46
32	Kvaløya kirkebygg 72/44

	Fritids- og turistformål
43	Sjurelv 88/7
46	Lakselvbukt camping 153/25
50	Lauklines 175/1
44	Vengsøy rorbuer 96/24
45	Artic village 130/1
	Andre typer bebyggelse og anlegg
51	Massedeponi Ordalen 89/2
52	Massedeponi Utrevendalmoen 30/20
	Idrettsanlegg
20	Kroken alpinpark
19	Tromsdalsfyllinga 15/970
	Næringsformål
18	Fryseterminal fastlandet 18/421
42	Leirbakken vest 27/4
39	Tromvik næring 91/6
40	Finnvikelva 73/5
48	Kattfjord landbasert oppdrett 175/29
47	Skittenelv landbasert oppdrett 7/94
41	Tønsvikvegen 518
	Parkering
21	Døgnhvileplass Tomasjord 15/1584

Tabell 3: Nye arealformål som foreslås i KPA



Figur 13: Nye arealinnspill til KPA, i og nærmest byområdet.

6.2. Arkitektur og byrom – å bygge tett med kvalitet

Tromsø kommune ønsker at arkitektur får større plass i samfunnsdebatten og større innvirkning på byutviklingen. Arkitektur og byplanlegging henger sammen og påvirker hverandre.

For å få til en god byutvikling innenfor senterstrukturen, er det en del kvalitetsprinsipper som må oppfylles. Å bygge tett med kvalitet er avhenger av flere forhold og kan ikke løses prosjekt for prosjekt. Se også vedlegg 9.

Stedsanalyse

Tromsø kommune viser til stedsanalyser i planveilederen. Dette er et verktøy som kan utnyttes bedre i reguleringsplaner med høy kompleksitet. Stedsanalysen bør si noe om dagens situasjon på stedet og hvordan nytt tiltak vil bidra til stedsutvikling.

Byrom

Med byrom menes offentlige rom utendørs i tilknytning til eksisterende bystruktur. Nye utbyggingsprosjekter skal forsterke og utvikle eksisterende byromskvaliteter. Det skal utvikles trygge og trafiksikre oppholds- og gangsoner som kan brukes hele året. Byrommene skal ha grønne kvaliteter som trær og vegetasjon tilpasset arktisk klima. Eksisterende vegetasjon som er i god stand, skal tas vare på. Ny vegetasjon skal fremme og forbedre biologisk mangfold. I og i tilknytning til byrommene skal det legges til rette for møter mellom mennesker i alle aldre.

Viktige offentlige byrom skal styre bebyggelses utforming og høyder. Det bør være bevissthet om menneskelig skala (Gehls prinsipper), der man i bygg fra 5. etasje og oppover, vil ha liten kontakt med byrommet nedenfor.

En bilfri og gjerne parkmessig utforming av byrom, med attraktive og aktive fasader rundt, legger til rette for møter i hverdagen. Byromstruktur som har forbindelser ut til friluftsområder og gjennomgående gangveinett som for eksempel kaipromenade, øker kvaliteten.

Gater og veier

Gater og veier skal utformes slik at gange, sykkel og kollektiv blir mest mulig attraktivt. Ferdselsårer for gange og sykkel skal være gjennomgående og knytte sammen sentrumskjernene, tjenestetilbud, sosial infrastruktur og rekreasjonsområder.

Bebyggelse

Ved utvikling av prosjekter skal kvalitetene ved tilgrensende byrom, gater og veier forsterkes. Ny bebyggelse skal ikke forhindre viktige siktlinjer. Ny bebyggelse bør tilpasses den eksisterende bebyggelsen i og ved planområdet mht. formspråk, høyder, volum, farger og materialbruk. Kulturminner skal bli hensyntatt og fremhevet i bygningsmiljøet. Ny bebyggelse som bryter med etablert høyde, volum og formspråk må begrunnes særskilt.

For å sikre et godt bymiljø er utforming av førsteetasjene ut mot sentrale offentlige byrom, gater og gangveger viktig. De bør ha et åpent uttrykk og stor andel vinduer og innganger direkte inn fra gaten.

Landskap og terreng

Nye tiltak skal ivareta forbindelser til fjæra og sjøen, slik at fjæreamrådene blir tilgjengelige for allmenn bruk. De bør også ivareta visuell kvalitet som utforming og materialbruk i overgangen mellom sjø og land. Nye anlegg bør tilpasses eksisterende terreng slik at behovet for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer reduseres.



Kvalitet ved boliger og offentlig bygg

Bokvalitet er summen av kvalitetene ved den enkelte bolig og området i nær tilknytning til denne. Kvaliteten kan påvirkes av hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger og uteoppholdsarealet. Det kan være utfordrende å sikre god bokvalitet samtidig som utnytting øker og det bygges tettere. Hvordan kommunen velger å fortette vil være avgjørende for hvorvidt det er mulig å kombinere høy tetthet med god bokvalitet for alle.

Et viktig prinsipp i boligpolitikken er at det legges til rette for at innbyggerne kan **leve hele livet** i samme nærområde. Det innebærer at det må finnes en **variert boligsammensetning** i hvert nabolag. Det gjelder boliger for både enslige, eldre og familier, samt kommunalt disponerte boliger. Kommunen stiller krav om variert boligstørrelse i bestemmelsene.

Mange ønsker å bytte bolig i ulike faser av livsløpet. Dette er særlig viktig i et aldersvennlig samfunn, der seniorer bør ha mulighet til å finne boformer i sitt nærmiljø for denne livsfasen. Videre bør boligene møte framtidens behov for nye boligtyper med delingsøkonomi og kollektive boformer, og det store antallet singelhusholdninger. Det bør legges bedre til rette for sirkulasjon i boligmarkedet.

Kommunale utleieboliger, inkludert omsorgsboliger, bør inngå i ordinære boligprosjekter, med en jevn fordeling mellom bydelene. **Omsorgsboliger** skal så langt det er mulig inngå i ordinære bomiljø.

I dag fremmes flere prosjekter med «leilighetshotell» som funksjon. I disse prosjektene ønsker utbyggere å veksle mellom **kort- og langtidsutleie**, og salg av boliger. Dette kan være robust fordi det møter et skiftende marked og behov. Samtidig bør prosjektene svare både på boligbehovet (lek og uteopphold) og sikkerhet for personer med kortvarig opphold, for å kunne bygges om uten for store endringer/kostnader.

Parkering bør skje i fellesanlegg under bebyggelsen, alternativt i utkanten av, eller utenfor sentre. I bymessige områder bør dette løses med oppstillingsplass i offentlig gate, med lukka anlegg for håndtering av varelevering og avfall.

Varig bebyggelse. Den mest bærekraftige bygningen er den som allerede er bygget. Derfor bør eksisterende bebyggelse fortrinnsvis gjenbrukes og riving unngås. Ny bebyggelse skal ha en robust og generisk utforming som sikrer endret bruk uten behov for vesentlig ombygging. Særlig viktig at gateplan i bymessige områder har god takhøyde og åpne fasader. Dette gjelder også offentlige bygg. Det skal legges vekt på materialer og byggemetode som gir minst mulig utslipp.

6.3. Mikrohus

Mikrohus kan være fast fundamentert i grunnen, står på hjul eller på tilhenger. Departementet mener campingvogn og “mobile” mikrohus vanskelig kan likestilles, og omfattes dermed av begrepet bygning. Om tiltaket er søknadspliktig, avhenger av varigheten av plasseringen av tiltaket. Plassering over 2 år, innebærer at tiltaket anses som et permanent tiltak. Plassering inntil 2 år, innebærer at det anses som et midlertidig tiltak. Regjeringen foreslår endringer i lovverket som åpner for at mikrohus kan få unntak fra en rekke krav i TEK17, slik at kravene for mikrohus i hovedsak blir de samme som kravene til fritidsbolig. Dette omfatter blant annet unntak fra krav til tilgjengelighet. Mikrohus må likevel oppfylle grunnleggende krav til helse og sikkerhet.

Kommunens strategi er å bygge tettere sentrumsnært, noe som også betyr bebyggelse i høyden. I denne strategien passer ikke mikrohus inn. Det er ikke avsatt egne boligareal til mikrohus, da slik bebyggelse vil kreve mye av den samme infrastrukturen som annen boligbebyggelse.



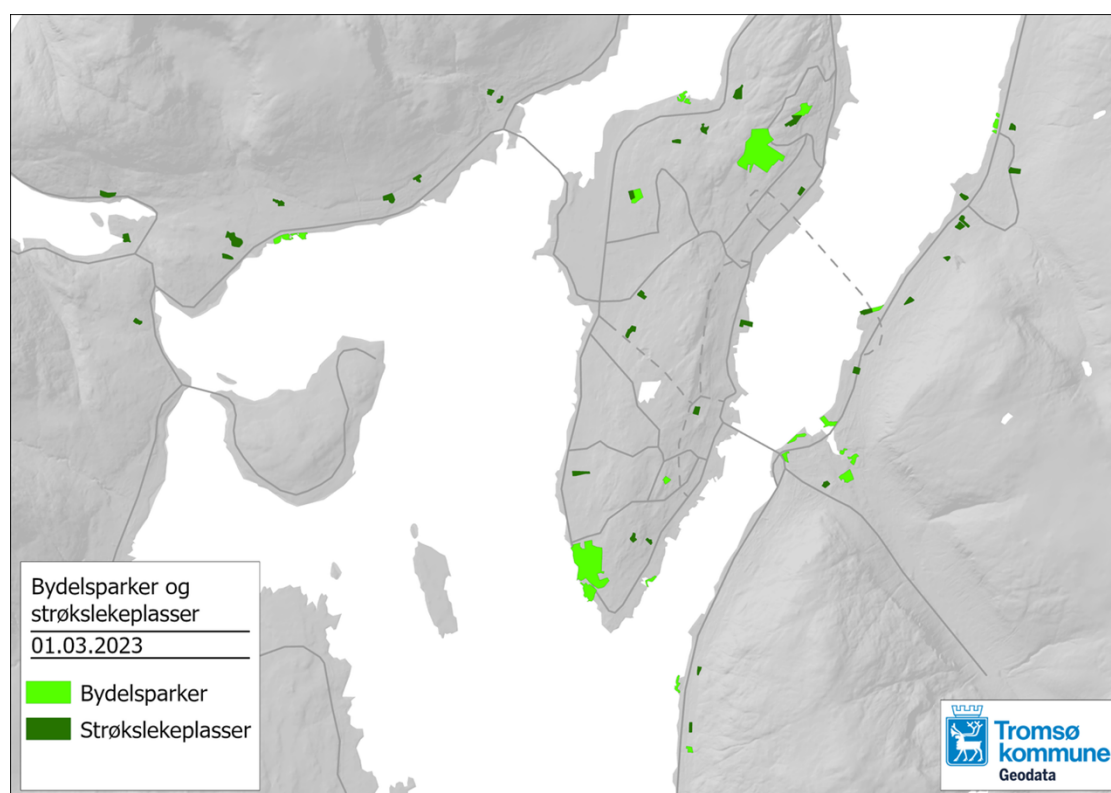
6.4.Møteplasser med lek og uteoppholdsareal

Strøkslek

Inkluderende møteplasser og grønne uterom for alle aldre, er en av kommunens strategier for gode bomiljø og nabolag. Det ble i planprogrammet foreslått å legge til rette for færre og større møteplasser. Etter kartlegging, sammenligning med relevante byer og Byggforsk (2005) sin anbefaling, går kommunens grep i motsatt retning. Spesielt større arealer til strøkslekeplasser er vanskelig å sette av i en by under fortetting. Derfor foreslås det flere lekeplasser som dekker flere nabolag, men at arealet reduseres fra 6daa til 5daa. Antall som tilknyttes strøkslek reduseres fra 1200 boenheter i dag, til 500 boenheter.

Begrunnelsen for endringer når det gjelder krav til strøkslekeplasser, er tilpasning til en økende andel av blokkbebyggelse, som gjør at flere mennesker sogner til samme strøkslek. En kartlegging av strøkslek viser at store nye utbyggingsfelt med 800 boenheter, kun behøver å etablere én større lekeplass jf. gjeldende kommuneplanbestemmelser. For å opprettholde bokvaliteten anbefales det at et boligprosjekt som overskrider 500 boenheter, utløser behov for en ny strøkslekeplass. Areal til ballbaner (aktivitetsflater) kommer i tillegg, siden ballspill må plasseres særskilt med hensyn til stø. Foreslåtte endringer følger dermed opp prinsippet om "tett med kvalitet" og tilpasser seg anbefalinger fra Byggforsk i likhet med flere andre storbyer.

Områder i utkanten av byområdet, slik som fastlandssiden nord, Nord-Tromsøya og Kvaløysletta, er forholdsvis godt dekket med strøkslek. For sentrum, sentrumsnære områder, Reinen-Kaldslett og Sør-Tromsøya, er det utfordrende å oppnå strøkslek på 5 daa, både med en omkrets på 500 eller 1200 boliger. Differensiering av krav til strøkslek mellom områder, løses gjennom reguleringsplan eller ut fra en nærmere analyse av blant annet befolkningstall, grønnsstruktur og planlagt utbygging.



Figur 14: Bydelsparker og strøkslekeplasser som er avsatt i plankartet

Nær- og kvartalslekeplasser

Alle mindre regulerte friområder på 0,5 - 3 daa er vurdert mht. flerfunksjonalitet. De fleste friområdene i denne kategorien er anlagt som nær- og kvartalslekeplasser tilknyttet småhusbebyggelsen. Kommunen anser disse friområdene som viktige møteplasser for gode bomiljø, også når småhustomter fortettes og flere boenheter opprettes. Slike arealer har potensial for fordrøyning av overvann som kan dempe konsekvenser av klimaendringene.

Forslag til ny KPA beholder størrelsene på nærlek og kvartalslekeplass. Avstandskravet er også det samme. Hensikten er å imøtekomme mål om å bygge tett med kvalitet og styrke blågrønne strukturer. Kvalitetsbestemmelsene for krav til lek og uterom er skjerpet sammenlignet med gjeldende KPA. Det gjelder avgrensning, plassering, utforming og innhold. Det er presisert at møteplasser med lek – og uteopphold ikke kan brukes til snødeponi. Uteoppholdsarealene skal gi mulighet for samhandling og sosial interaksjon på tvers av aldersgrupper og funksjonsevner.

Leke- og uteoppholdsareal bør lokaliseres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur og/eller eksisterende lek- og uteoppholdsareal slik at arealet inngår i en helhet. Innhold i uteoppholdsarealer bør planlegges slik at de supplerer omkringliggende funksjoner. Dette skal framkomme i felles rammeplan. For lekeplasser er det gitt arealkrav, når krav skal inntre, når det skal økes, hvor mange boenheter hver lekeplass skal dekke, hvor stor radius og beregnet aldersgrupper som ivaretas.

6.5. Fortetting i etablerte boligområder

Tromsø kommune har hatt fortettingsbestemmelser for etablerte boligområder siden 2000-tallet. De etablerte boligområdene innenfor byområdet omfattes i de fleste tilfeller av en eldre reguleringsplan, som gjerne er utdatert og ikke gjenspeiler ønsket utvikling. Kommunen har valgt å ikke oppheve eller revidere disse eldre reguleringsplanene. Bestemmelsene i KPA har fungert som en kompenserende løsning.

Fortettingsbestemmelsene i gjeldende KPA åpner for deling av nye eiendommer, og opprettelse av høyere antall boenheter med en høyere utnyttelse enn de eldre reguleringsplanene legger opp til. Gjeldende fortettingsbestemmelser har resultert i vilkårlig eiendomsstruktur, manglende strøkstilpasning og høy tetthet mellom bygg. Tettheten og mangel på tilgjengelige arealer har også ført til utfordringer knyttet til blant annet overvannshåndtering, snødeponi og avfallshåndtering.

En gjennomgang av søknader kommunen har mottatt, viser at vi de mest konfliktfylte variantene av fortetting omfatter oppdeling av boligtomter og bygging av mer enn tre nye boenheter. Dette gir i mange tilfeller helt andre løsninger og bygningstyper enn hva som er i nabolaget fra før, både med tanke på bygningshøyder, volum og grad av utnytting med videre. Ny bebyggelse bryter dermed vesentlig med strøkets karakter.

Plan- og bygningsloven åpner opp for at mindre utbyggingstiltak kan gjennomføres uten ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal. I forarbeidene til loven forutsettes det at dette gjelder byggetiltak i eksisterende bebygde områder der den nye bebyggelsen kan innpasses i en bestående struktur, og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting med videre. På bakgrunn av dette kan det stilles spørsmål ved om gjeldende bestemmelser om fortetting i etablerte boligområder (kapittel 8 i gjeldende KPA 2017) er i tråd med lovgivers intensjoner, og om dagens bestemmelser i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til medvirkning. Selv om fortettingsprosjektene er i tråd med bestemmelsene i gjeldende KPA kan det ikke utelukkes at det for flere skulle ha vært stilt krav om reguleringsplan. For å fjerne denne usikkerheten, om et fortettingsprosjekt er underlagt krav om reguleringsplan eller ikke, er det i ny KPA foreslått at det ikke kan gis tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom i etablerte boligområder før det foreligger reguleringsplan vedtatt etter 1. januar



2013. Bakgrunnen for at reguleringsplan må være vedtatt etter 1. januar 2013 går fram av kapittel 13.

Det er vurdert om en løsning kunne ha vært å stille minstekrav til tomtestørrelse i bestemmelsene, og på den måten få et bedre grunnlag for å styre planleggingen og omfanget av boligbygging i disse områdene. Per i dag er det imidlertid ikke hjemmel i plan- og bygningsloven til å kunne stille minstekrav til tomtestørrelse i KPA.

Bestemmelsene i gjeldende KPA (kapittel 8) åpner for tre boenheter i enkelte utpekte nabolag (fortettingsområdet), og i øvrige områder inntil to boenheter. I revidert KPA er det foreslått at det maksimalt tillates to boenheter på en eiendom dersom tiltak skal gjennomføres uten utarbeiding av detaljregulering. Bakgrunnen for dette er, som nevnt over, at etablering av tre boenheter på en tomt i mange tilfeller er langt mer konfliktfylt enn to boenheter.

Foreslåtte innstramminger i bestemmelsene innebærer ikke at fortettingsprosjekter, som omfatter deling av eiendommer og oppføring av flere enn to boenheter på en eiendom, ikke kan gjennomføres. Plankravet innebærer kun at slike fortettingsprosjekter må gjennom en planprosess for å kunne realiseres.

Forslaget vil gi kommunen et bedre grunnlag for å styre planleggingen og omfanget av boligbygging i etablerte boligområder. I tillegg vil plankravet ivareta hensynet til medvirkning, ved at naboer og andre berørte både blir direkte tilskrevet og at de har klageadgang ved vedtak av reguleringsplan, noe de ikke har ved vedtak av kommuneplan. Se også vedlegg 17.

6.6. Kulturmiljøvern

Å bevare kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap er bærekraftig og betydningsfullt for oss som samfunn. Ombruk og gjenbruk av eksisterende bebyggelse er miljømessig bærekraftig, og gjenbruk og jevnlig vedlikehold av bebyggelsen gir betydelig mindre avfall og produksjonsutslipp enn nybygg. Ofte på tross av f.eks. teknologiske nyvinninger når det gjelder energibruk. 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. Også andre er interessert i vår kulturhistorie og synes f.eks. 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.

I KPA avsettes hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og bevaring av kulturlandskap. Hensynssonene skal ligge til grunn for fremtidig regulering og vil også være veiledende for behandling av byggesaker. Hensynssonene er plassert på grunnlag av vurderinger gjort i arbeidet med *Kommunedelplan for kulturmiljø* som skal ferdigbehandles i 2023. I tillegg er hensynssoner fra *Kommunedelplan 229 for Stakkevollvegen og Tromsømarka* videreført i og med at nevnte kommunedelplan blir opphevet. I tillegg videreføres noen av hensynssonene fra KPA 2017 etter en individuell vurdering.

6.7. Sammenhengen mellom boligpriser og KPA

Det siste året har boligpriser i Tromsø vært gjenstand for debatt, både i politikken og samfunnet ellers. Bakgrunnen er at økte boligpriser antas å være en avgjørende faktor for at mennesker velger å flytte fra Tromsø, eller velger å ikke flytte til kommunen. En kommune har ingen anledning til å direkte påvirke boligprisene. Disse er styrt av et overordnet økonomisk system, i et relativt fritt marked hvor staten sitter med det største handlingsrommet for regulering og påvirkning. Bolig er i utgangspunktet et privat anliggende, hvor innbyggere flest er aktører i et boligmarked.



Resultatet av høye boligpriser, både med hensyn til kjøp og leie, kan være at Tromsø fremstår som mindre attraktiv for tilflytting. Konsekvensen av dette kan bli at mennesker velger å bosette seg andre steder. Det er helt naturlig at storbyene har høye boligpriser, på grunn av attraktivitet utover boligmarkedet.

Prisdrivere i Tromsø er utredet som del av kommunens arbeid med revisjon av KPA og Tromsø kommunes boligstrategi. Markedet komplekst og mange faktorer påvirker prisnivået. Antall aktører og aktivitet i boligmarkedet er en vesentlig faktor, hvor særlig lav alder for førstegangskjøp spiller inn. Det er ingen tydelig sammenheng mellom byggetakt og boligpriser. Manglende mobilitet i enkelte segmenter skaper knapphet på noen boligtyper og påvirker markedet. Fortsatt høy grad av sekundærboliger i Tromsø, som ikke blir tilgjengelig i markedet, kan påvirke prisen, selv om andelen er minkende. Det er høyt press i leiemarkedet som vil forplante seg inn i eiemarkedet. Høy andel av utleie gjennom alternative plattformer som Airbnb ser ikke ut til å påvirke prisene i eiemarkedet direkte, men kan gjøre det indirekte via det konvensjonelle leiemarkedet.

7. FRAMTIDSRETTET NÆRINGSUTVIKLING

Kapittelet handler om hvordan kommunen skal sikre eksisterende og nye areal til næringsutvikling. Grep i revisjon av KPA er:

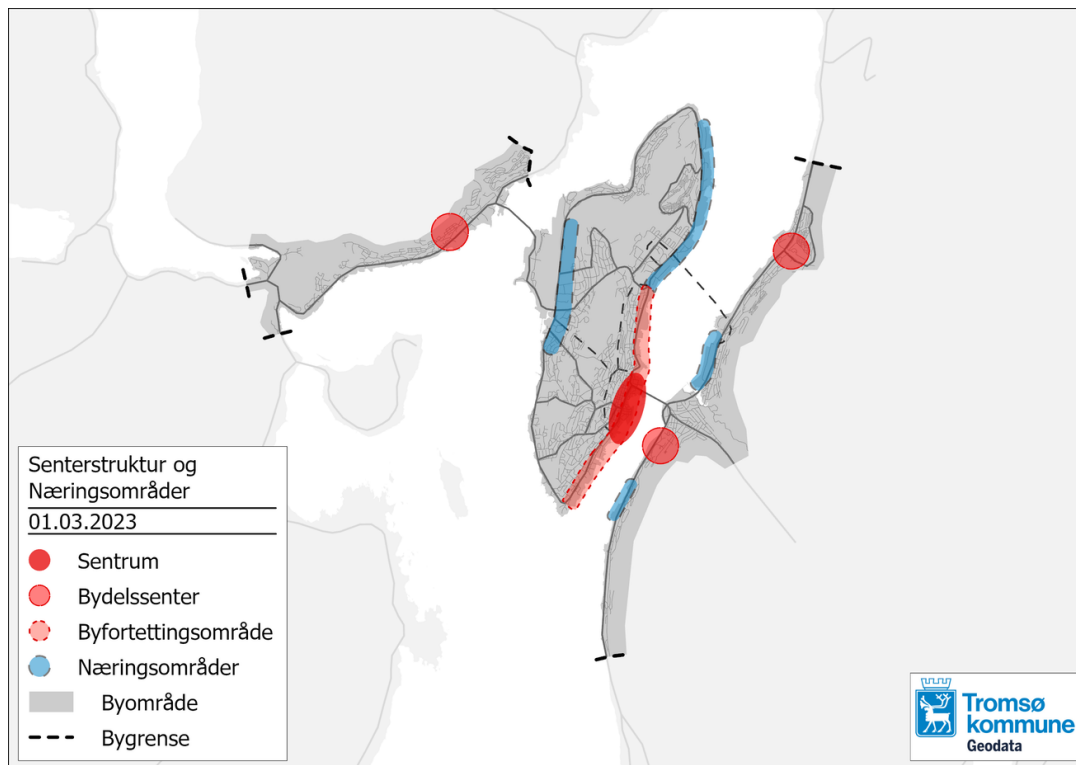
- Beholde eksisterende næringsareal
- Lokalisering av ny næringsvirksomhet i tråd med rett virksomhet på rett sted (ABC-metoden)
- Lokalisering av reiselivsanlegg etter prinsipper for etablering av anlegg
- Satt av to områder til massedeponi i plankart
- Samordnet avgrensning og formål med kystsoneplan for Tromsøregionen

Tromsø har en særpreget næringsprofil med virksomheter som bruker de naturgitte fortrinnene til å utvikle produkter og tjenester. Det er særlig tre sektorer som peker seg ut for videre vekst, og som har potensiale for nye arbeidsplasser; havrommet, reiseliv, og kunnskapsbasert næring (Strategisk næringsplan (2014-2022)). Et sentralt element i kommunens rolle som næringsutvikler er å tilrettelegge for vekst gjennom arealplanleggingen. Næringsplanen peker på samlokalisering som gir klynge dannelse, ved å planlegge for samlokalisering der det er mest hensiktsmessig og som skaper 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 slik infrastruktur.

7.1.Beholde eksisterende næringsareal

Kommunen har mottatt flere innspill om å endre næringsareal til boligformål. Det er knapphet på næringsarealer i kommunen og mindre behov for nye boligareal. Næringsareal foreslås derfor ikke omgjort til bolig. Kommunen behandler forslag om næringsareal som ikke passer næringsklynger. I slike tilfeller legges ABC-analysen (se kapittel 7.2) til grunn for vurderinger om hvor det er mest hensiktsmessig å lokalisere ulike typer næringer.



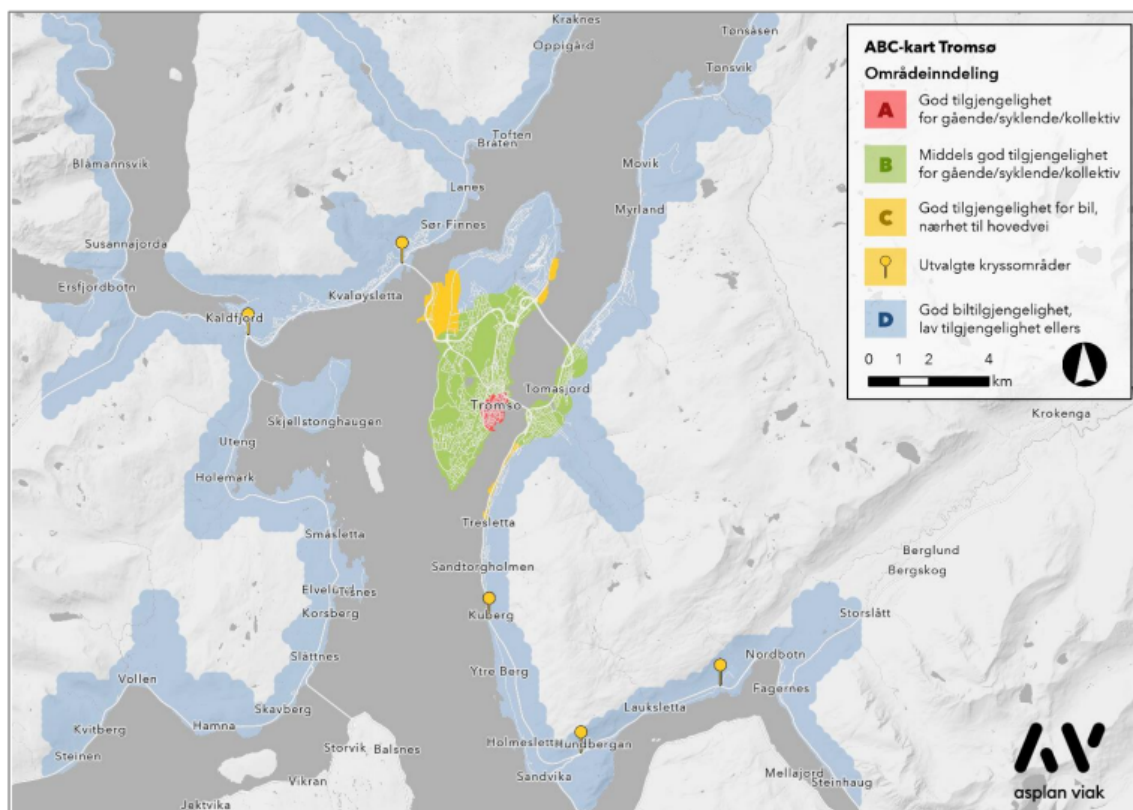


Figur 15 Senterstruktur med næringsareal

7.2. Rett virksomhet på rett sted (ABC)

Ulike typer næringsvirksomhet har ulike behov med hensyn til lokalisering. Det dreier seg om forholdet til sentralitet, men også infrastrukturbehov som vei, strøm, vann og avløp. Enkelte næringstyper er besøksintensiv, med ulik fordeling på besøk som er gående, syklende eller kjørende. Andre næringstyper er lite besøksintensiv, men krever for eksempel store arealer på grunn av tungtransport. Slik trafikk bør unngås i bybildet.

I forbindelse med revisjonen av KPA, er det utarbeidet en «ABC-analyse». Analysen deler byområdet geografisk inn A, B, C, og også D-soner, basert på tilgjengeligheten disse sonene har for henholdsvis gående/syklende, kollektivreisende, og kjørende. Et A-område er sentrumsområdet, hvor tilgjengeligheten for gående og syklende vil være god, og forventningen om tilrettelegging for denne transportmetoden er høy. Et C-område vil for de fleste innbyggerne være et område som er mest tilgjengelig med bil. B-områdene vil være et sted midt mellom områdene A og C. ABC-kartet er et verktøy som er anbefalt brukt i en tidlig fase av planleggingen.



Figur 16: Lokalisering av næringsareal i Tromsø (ABC-kart)

7.3. Bærekraftig reiseliv

Reiselivsnæringen er særlig utfordrende når det kommer til å avsette areal. Den opplevelsesbaserte delen av næringen ønsker nærhet til naturen og bruker naturen som et konkurransefortrinn ovenfor andre destinasjoner. En klyngetilnærming til arealplanleggingen er derfor ikke like anvendelig i reiselivet. Planlegging av reiselivsbygg bør gjøres ut fra hvor det finnes eksisterende infrastruktur, og der særlig vann vil være avgjørende dersom det dreier seg om overnatting. Etableringer dreier seg ofte om inngrep i naturområder, noe som fremstår som uforenlig med kommunens ønske om bærekraftig vekst for reiselivet. Reiselivsstrategien (2019-2022) til Tromsø kommune peker på Breivikeidet og Kvaløysvågen som mulighetsområder for fremtidige etableringer. Disse områdene samsvarer med henvendelser arealspørsmål innen reiseliv som kommunen har behandlet den seneste tiden. I tillegg er Sommarøya og sentrum i tilknytning til Fløya mye besøkt av turister.

Områder for reiselivsopplevelser er store deler av Tromsø, særlig naturområder som er lite berørt av inngrep og forurensning. Dette er LNFR områder som kommunen fortsatt vil sikre gjennom arealplanen.

Prinsipper for lokalisering av reiselivsbygg:

- Offentlig veg
- Offentlig drikkevannsforsyning (tilgjengelig med tilstrekkelig kapasitet)
- Offentlig avløp (tilgjengelig og med tilstrekkelig kapasitet)
- Lokalsenter
- Unngå nedbygging av naturområder

Bynært reiseliv, som for eksempel Fjellheisen og det tilhørende platået, er destinasjoner som støtter opp om redusert transport. Området har gode kollektivforbindelser, samt gang og

sykkelinfrastruktur, men bør sees på i et større perspektiv. Det er flere aktører i området som ønsker ytterligere reiselivstilbud her, blant annet opprusting av Fjellheisplatåets uteområder, zipline-konsepter, m.m. Disse tiltakene må sees i sammenheng og vurderes i ut fra infrastruktur, slitasje mm.

7.4. Massedeponi

Etter nedstengningen av massedeponiet i Ørndalen i 2019 har kommunen 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 og å føre jord- og steinmasser som ikke er forurensset, inn i en sirkulærøkonomi. Dette vil bidra til 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 uttaksområdene til deponi. Det foreslås derfor å avsette to arealer til massedeponi for overskuddsmasser, i Ordalen og på Utrevendalmoen.

7.5. Handel

Gjeldende KPA-bestemmelser om handel er fastsatt etter et omfattende utredningsarbeid, og avklaring med regionale og statlige myndigheter. Slik de nå foreligger, herunder bestemmelsene om typiske nærbutikker med dagligvareprofil, så utdyper og nyanserer de regional plan for handel og service i Troms. Regional plan fastsetter 3000 m2 (BRA) som størrelsesavgrensning, samtidig som det forutsettes lokalisering innenfor kartfestede områder, for etablering av ny handelsvirksomhet.

Næring som f.eks. handel og tjenesteyting som er kompatibel med bolig inngår i bydelssentre. Sentrum er hovedsenter og styrkes med ulike funksjoner. Avlastningssentrene for sentrum er Tromsdalen handelspark og Langnes handelspark. I tillegg er Langnes søndre, Ringvegen næringspark, Stakkevollvegen og Skattøre avsatt til plasskrevende varer i bestemmelsene. Tromsdalen handelspark er i revisjonen foreslått som bydelssenter. Handel og bestemmelser til lokalisering og arealstørrelser er ikke endret i revidert KPA. Ny senterstruktur med bydelssentre og nabolagssentre er delvis foreslått på steder som har dagligvare eller annen type handel fra før. Avgrensning av areal og ny vurdering av handel må vurderes i videre KPA arbeid.

Det gjort noen justeringer av bestemmelsene for handel i revidert KPA, men innholdet er ikke endret.

7.6. Framtidig areal til marine næringer

Kystsoneplan for Tromsøregionen 2023-2033 gjelder for de tre kommunene Tromsø, Karlsøy og Balsfjord. Kystsoneplanen gjelder for sjøområdene med tilhørende strandsone.

Tromsø kommune har på sikt behov for å utvikle et større næringsareal, med havn for maritim mekanisk industri og grønn energi. Det beste eksempelet som finnes i Tromsø er pr i dag Grøtsund havn. På grunn av de naturgitte fortrinnene som ligger i havrommet i regionen, ser man behov for å utvikle et nytt areal for marine næringer, herunder fiskeri, fiskeforedling, havbruk, marin bioprosessering og nye marine arter. Nærhet til sjøen, flyplass, E8 og gunstig plassering i innseilingen til Tromsø er ønskede kvaliteter for lokalisering. Utredning av eksakt lokalisering er krevende prosess og foreslås gjennomført ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.



8. OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

I kapittelet er offentlig sosial og teknisk infrastruktur omtalt. Grep i KPA er:

- Bestemmelser og retningslinjer for skole, barnehage og helse- og omsorgsboliger er revidert
- Bestemmelser og retningslinjer om felles rammeplan er ytterligere styrket
- Satt av to nye områder til idrettsanlegg
- Viser til bydelssentre og offentlig formål for videre lokaliseringer av oppvekstsenter (skole, barnehage), helse- og omsorgsboliger og idrettsanlegg

8.1. Offentlig og privat tjenesteyting

Skole

Tromsø byområde har 20 barneskoler og 7 ungdomsskoler. Det er mange små skoler i byområdet, særlig på barnetrinnet. I distriktet er det 10 skoler. Noen av disse har også ungdomsskoler. Skolene er viktige møteplasser for nabolag, og mange har kort veg og kan gå til skolen. Skolen er ofte knyttet til kulturtilbud, og er blant de tjenester som bør inngå i bydelssentre og framtidige nabolagssentre.

Kommunen har behovsplaner for barnehage og skole med fire års perspektiv. For skoletomt er det krav til arealer i tråd med dokumentet Kunnskapsskolen; inneareal, uteareal, adkomstsone og eventuell parkeringsplass dersom beliggenheten gjør det nødvendig.

Det er vedtatt at det på lang sikt skal etableres en ny skolestruktur med færre skoler i byområdet (Prinsippsak for skolestruktur). Den omhandler overordnede prinsipper knyttet til skolestruktur, og ikke enkeltskoler. Prinsippet bør vurderes i forhold til både senterstruktur og skolestruktur.

Barnehager

Daglig kjøring til barnehage representerer en generering av transportbehov i Tromsø. Plassering av barnehager i senter sammen med for eksempel dagligvare, kan muliggjøre lettere bruk av kollektiv i stedet for personbil.

En barnehagetomt skal gi plass til bygningsmasse med inne areal, og uteareal etter gitt krav. Det legges til grunn et arealkrav på 5 daa for en barnehage. Barnehagen skal ha direkte adkomst til barnehagens uteareal. Bygningsmassen kan løses som første etasje. For barnehager som ligger for seg selv, uten sambruk med andre funksjoner, gjelder fortsatt kravet om tomt på 5daa. Det skal etableres trygg hente- og bringesituasjon for barn og voksne,

Helse og omsorg (HO)

Tromsø kommune har store behov for å få realisert velferdsboliger, omsorgsboliger og bo- og velferdssenter de neste årene. Kommunen har et stort etterslep på boliger for alle målgrupper, både innen eldreomsorg/somatikk, rus- og psykisk helsefeltet og for personer med funksjonsnedsettelser/utviklingshemming.

Alle boliger er potensielt framtidas helse- og omsorgsbygg, da tjenesten skal dreies til hjemmebasert omsorg. For realisering bør bo- og velferdssenter integreres i bydelssenter, og fortrinnsvis i sammenheng med andre funksjoner. Det er igangsatt KVV (konseptvalgutredning) for bo- og velferdssenter på Kvaløya.

Anskaffelser av nye og oppgraderinger av eksisterende boliger bør gå raskt. Manglende areal regulert til tjenesteyting kan forsinke prosjekter. Kommunen ønsker at omsorgsboliger så langt det er mulig skal integreres i ordinære bomiljø.



- Ved etablering av omsorgsboliger innafor arealer avsatt til tjenesteyting må det tillates at beboere kan eie egen bolig.
- Ved etablering av omsorgsboliger innafor arealer avsatt til bolig, må det tillates tjenestebaser for timebase eller heldøgns helse- og omsorgstjenester, forutsatt at det ikke belaster øvrig bomiljø vesentlig.
- Ved detaljregulering til både tjenesteyting og boligformål (striperegulering) vil begge forhold ivaretas.

Det foreslås at det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov (kommunale velferdsboliger). Unntak skal kunne begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov. Funksjons- og kvalitetskriterier skal vektlegges.

Velferdsboliger integreres i ordinære boligprosjekter, og fordeles i bydelene. Alle større boligprosjekter skal legge til rette for parkeringsplasser for hjemmetjenesten.

Det er skissert hvor mange omsorgsboliger det vil være behov for pr bydel. Omsorgsboligene skal delvis bygges for seg (kommunale anlegg) og delvis integreres i private prosjekt. For personer med rus- og/eller psykiatri-sykdom er integrering mer utfordrende. Integrerte boliger innpasses innenfor områder avsatt til bolig eller sentrumsformål i plankartet. Antall «for seg selv» gjelder boliger som ikke bør integreres med andre, og kan avsettes innenfor områder avsatt til tjenesteyting, eller innafor områder avsatt til bolig. Antall må oppdateres når nye tall foreligger.

Tabellen 4 under viser behov for antall boliger i hver bydel, fordelt på andel som kan integreres og andel som bør lokaliseres for seg selv.

Bydel	Anslag behov 2034		
	<i>Behov for omsorgsboliger:</i>	<i>Antall integrert:</i>	<i>Antall for seg selv:</i>
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	360	270	90

8.2. Felles rammeplan for teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og grønnstruktur

Et grep i revisjonen er å samordne vurderingene fra de kommunale fagenhetene i en felles rammeplan mht. bruk og utforming av samferdselsanlegg og uteområder i reguleringsplaner. I en felles 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)

8.3. Håndtering av overvann i byggesaker

For byggesaker gjelder at overvann i størst mulig grad skal håndteres på egen eiendom. Siden overvannshåndtering ikke kan løses av private tiltakshavere eller av de kommunale enheter alene, blir ansvar og kostnader fordelt jf. tre-trinns-strategien for overvann (infiltrasjon, fordrøyning, trygg avledning).

Basert på dette prinsippet, der alle parter bidrar innenfor sine rammer, innføres det krav om fordrøyning av takvann samt krav om blågrønnhvit faktor (BGHF). Ved sist nevnte kompenseres tette flater med beplantning eller terrengforsenkninger der vannet kan samles og fordrøyes.

Eldre reguleringsplaner har ofte mangelfulle beskrivelser når det gjelder utfordringer og løsninger for VAO-infrastruktur (infrastruktur for vann og avløp). Kommunen stiller derfor krav om at det skal foreligge et VAO-notat, som skal sikre at gjennomføring av tiltakene er vurdert for både eksisterende og planlagt VAO-infrastruktur.

8.4. Vannforsyning – et viktig gode for samfunnet

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

Planlagte kommunale investeringer skal både gi økt forsyningssikkerhet for dagens innbyggere og næringsliv, men også 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 vannledningsnett. Vannforsyning i distriktet.

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

Den kommunale vannforsyningen i distrikts-Tromsø består i stor grad av små vannforsyningssystem der kildekapasiteten er begrenset. Utvidelse av forsyningsområdene har derfor store begrensninger. Kommunen har vedtatt overtakelse av Vågnes, Tromvik, Brensholmen og Risvika vannverk. Nye tiltak i distrikts-Tromsø innenfor f.eks. reiseliv vil oftest måtte resultere i etablering av egen vannforsyning.

8.5. Avløpshåndtering – behov for omlegging av transportsystemet

Innen avløpshåndtering gjør kommunen følgende grep :

- 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.

- Avløpstransport i byområdet – Pumpestasjoner og overløp. Flere av avløpspumpestasjonene har regnvannsoverløp med har grunne overløpsutslipp i fjæra. Bolig- og rekreasjonsområder er prioritert mht. forbedringstiltak. Viktig at utskifting av «ledningsmaterialer til besvær» bidrar til etablering av et tett avløpssystem i laveste sone og separerte hovedstrukturer innenfor ulike avløpssoner.
- Avløpsrensing i byområdet. Vedtatt KDP VA legger til grunn fortsatt dispensasjon fra sekundærrensekravet. Innebærer endring av primærrensestrukturen ved at Selnes avløpsrenseanlegg fases ut og i stedet overføres til Langnes avløpsrenseanlegg.
- Avløpshåndtering i distrikts-Tromsø. Fokus på oppgradering av eksisterende kommunale slamavskillere.

EU-kommisjonen har lagt fram et avløpsdirektiv som inneholder både strengere og nyere krav til håndtering av urbant avløpsvann. For kommuneplanen betyr det at areal avsatt til kommunaltekniske anlegg ikke kan frigis. Arealbehovet for renseanlegg kan øke og ivaretas i kommuneplanen. Se også vedlegg 15.

8.6. Vegforvaltning/vegdrift

Tromsø kommune har flere hundre kilometer veg, med et stort vedlikeholdsetterslep. For å sikre vegkapitalen nå og i fremtiden, vil det være viktig at investeringene benyttes der behovet er størst. For å kunne ivareta overordnede mål om nullvekst i personbiltrafikken, bør det kommunale vegnettet har en standard som ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklende og buss.

8.7. Sikre areal til idrettsanlegg

Det er gjort en behovsvurdering av tilgjengelig areal for idrett i hver bydel. Det er skilt mellom behov for idrettsfasiliteter som bydelsanlegg i tilknytning til skoler og behov for større arrangementsanlegg og anlegg for særskilte idretter.

Tromsø har tre større “idretts-klynger” med samlokalisering av ulike idrettsanlegg. Områdene oppfyller lokale behov, og er særlig fremmet av det lokale idrettslaget. Samtidig er det ambisjoner om å utvikle disse videre, til eventuelt å kunne avholde nasjonale arrangement. “Idrettsklynger” opprettholdes og videreutvikles, i tråd med prinsippet om samlokalisering. Dette gjelder:

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

Samtidig har alle områdene utfordringer med infrastruktur og tilgjengelighet med kollektivtransport. Områdene er også allerede i bruk til idrett og friluftsliv for helse Tromsøs befolkning.

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. Inkludert i dette skal trafikkkløsnings og annen infrastruktur vurderes ut fra planlagt bruk.

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



Kommunen har vedtatt at det skal bygges en idrettshall i tilknytning til alle nye skoler og ved rehabilitering av eksisterende skoler (Kunnskapsskolen). Med idrettshall menes det her en normalhall som utgjør spilleflaten til en håndballbane (25x45 meter, inkludert sikkerhetssoner). Anleggene skal være flerbrukshaller for bedre utnyttelse av arealet, med undervisning på dagtid og sambruk med idrett og kultur etter skoletid. Slike anlegg kan realiseres på de fleste skoletomtene. Offentlige areal ved skolene bør opprettholdes for å sikre framtidig behov for blant annet flerbrukshall. Tabellen under viser behov for idrettsanlegg i bydeler (KDP idrett og friluftsliv). KPA setter av to nye areal til idrettsanlegg, for øvrig er det satt av til sentrumsformål og offentlig og privat tjenesteyting der idrettsanlegg kan inngå.

Tabell 5 fra kommunedelplan for idrett, viser behov for idrettsanlegg i bydelene:

Bydel	Behov	Planlagt Anlegg som er under bygging eller vedtatt bygd.
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.	Planlegges kampsport-anlegg.
Borgtun	Vurdere behov for flerbrukshall langs nye Stakkevollvegen i tilknytning til nye boliger.	
Sentrum	Behov i sentrum må vurderes i sammenheng med Borgtun. Tromsøhallens fremtid avgjør behovet her og for Borgtun.	Skatepark planlegges.
Sør-Tromsøya	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.	Flerbrukshall vedtatt i forbindelse med bygging av Kvaløya ungdomsskole.
Distriktsområdene (Bakkejord, Breivik, Brensholmen, Ersfjord, Kaldfjord, Kattfjord, Kvaløyvågen, Lakselvbukt, Lyfjord, Oldervik, Sjursnes, Skittenelv, Skulsfjord, Straumbukta, 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.	

9. BLÅGRØNNE STRUKTURER I BYOMRÅDET

Plankartet viser de fleste regulerte grønne arealer og korridorer med arealformål, hensynssone eller linjetema. Se også vedlegg 19. Grep i revisjon av KPA:

- Sammenhengende blågrønne strukturer og snarveger er avsatt plankart
- Markaområder er avsatt med markagrense og hensynssonssone for friluftsliv
- Fjæresonen langs sjøen er avsatt som hensynssone med mulighet for å etablere en gjennomgående fjærestei
- Bekkedrag fra fjell til fjære er avsatt som blågrønne strukturer eller flomveger. Bekkedrag skal holdes åpne
- Strøkslek og bydelsparker er avsett i plankart og temakart
- Det stilles krav i bestemmelsene om «Blågrønnhvit faktor» i reguleringsplaner

9.1. Sammenhengende blågrønne strukturer i byområdet

Blågrønne strukturer er et begrep som ivaretar vann i sammenheng med grønnsstruktur. Systemet av elver og bekker, utgjør den blå strukturen. Landbruksområder, parker og lekeareal, utgjør den grønne strukturen. Om vinteren med is og snø må byen tilrettelegges for en "hvit" struktur. Dette systemet av ubebygde arealer og korridorer sikrer at den bygde byen fungerer og er robust, også når ekstremvær og klimaendringene påvirker byen. En to meter bred stripe grønt kan være nok til å gi allmennheten tilgang til marka eller en lekeplass. Den kan også ha tilleggfunksjoner som å avlede overvann til nærmeste veggrøft eller sjøen. Blågrønn struktur har betydning for byøkologi.

I målet om en kortreist by, der de viktigste funksjonene skal kunne dekkes uten bilkjøring, skal også de grønne nærområdene være innenfor gangavstand. I en by som vil få mange eldre på relativt kort sikt, vil grønne utearealer i nærmiljøet få en enda viktigere funksjon.

Snarveger og forbindelser mellom grønne områder

Flere snarveger fra fjære til marka og mellom boligfeltene er lagt inn i plankartet. I eldre boligområder er det i noen tilfeller lagt inn et grønt turdrag over en etablert snarveg for å framheve (fler)funksjonaliteten denne korridoren kan ha. Slike forbindelser opprettholdes eller etableres for beboere, for naturmangfold og for å kunne styre rennende vann mot sjøen, når styrtregn og snøsmelting blir hyppigere og mer intensivt.

9.2. Marka - på Tromsøya, Kvaløysletta og fastlandet

De store, sammenhengende grønne områdene i Tromsø byområde, er en verdi i dag og for framtidige generasjoner. Markagrensa på Tromsøya ble fastlagt på 90-tallet i kommuneplanens arealdel, da den ble angitt som en «rød strek» som grense mellom der det kan legges til rette for utbygging og der arealet skal sikres til natur og friluftsliv. Marka beskrives som et større sammenhengende naturområde som inneholder turstier, lysløyper, skileikanlegg, idrettsanlegg tilrettelagt for allmennheten. Tromsø definerer områder ovenfor bebyggelsen på Tromsøya, Kvaløya og fastlandet som marka. Markagrensen er satt med bakgrunn i registrering av kvaliteter og bruk i området (1996), og er brukt som grunnlag for Grønn Plakat (1998).

Markagrensen på Tromsøya har i perioden blitt noe justert. Dette skyldes utbygging nord i Hamna, på Bymyra, Vangberg, trykkbassenget på Nordøya og Tromsøbadet. De senere år har det vært økt grad av tilrettelegging i marka, og bruken har økt vesentlig. Begrunnelsen for å beholde markagrensen synes å ha stor legitimitet i befolkningen.



I tillegg er marka langs fjellene på fastlandssiden og Kvaløysletta avsatt. Kvaløysletta og fastlandet har urbane og voksende boligområder med behov for tilgjengelige naturområde i sin nærhet. Sikring og tilgjengelighet til marka er en viktig kvalitet å ta vare på.

Kommuneplanens juridiske muligheter for å fastsette et markaområde er avhengig gjeldende reguleringsplaner. På Tromsøya ble disse vedtatt på 70-tallet, med unntak av én markaplan fra 80-tallet. Planene er delvis over 50 år gamle. Det er håndkolorerte plankart i gammel stil, som har utgåtte arealformål, uklare formålsgrenser og utydelige bestemmelser. Plan- og bygningsloven gir få muligheter til å overstyre de gamle reguleringsplanene, uten en fornyet reguleringsplan for marka. For å kunne fastsette en juridisk entydig markagrense, må den ligge i en formålsgrense vedtatt i en reguleringsplan.

Det juridiske grepet som er mulig i denne revisjonen, er å legge en hensynssone for friluftsliv, der hvor marka er regulert til friområde eller LNFR-formål. Hensynssonen fremhever bruken av marka som friluftsområde med tilhørende retningslinjer. Begrensningen er at det kun kan knyttes veiledende retningslinjer til denne sonen. Markagrensen som ikke er en juridisk bindende linje, skiller mellom bebygd og ubebygd areal favner bredt og inkluderer et større område i marka enn hensynssonen gjør. For illustrasjon av markagrensen, se figur 6.

9.3. Fjæra - en gjennomgående tursti i fjæra

Byområdet er fortettet lang sundet, og naturlig fjære og sjønære turstier er et viktig gode for allmennheten. Et viktig prinsipp er at disse er gjennomgående. For å berede grunnen for framtidig reguleringsarbeid, er det lagt inn fjærestier langs nye strekninger:

- på Kvaløysletta nord og sør for Sandnessundbrua
- på fastlandet fra Mandelasletta og nordover
- på Tromsøya fra Hamna til Nordspissen

Stien er grunnet havnivåstigning i hovedsak plassert rundt kote 3 - 4 og ligger langs naturlig fjære eller i utkant av fyllingsområder. Nøyaktig plassering må avklares i reguleringsplan. Dersom det planlegges stormflovern langs sjøen, skal den kombineres med en sti der kontakt til sjøen ivaretas.

9.4. Bekkedrag – fra fjell til fjæra

De grønne arealene har en viktig funksjon med infiltrasjon og fordrøyning av regnhendelser. Naturlige bekker sikrer en trygg avledning av overvann til sjøen. Selv om konsekvenser av havnivåstigning foreløpig har vært lite synlig i Tromsø, må også planlegging i strandsonen tilpasses endringer.

Avrenning ved regnhendelser eller under snøsmelting, følger naturlige terrengforsenkninger som gamle bekkeløp, veger, grøfter og stier. Disse avrenningslinjene danner grunnlag for valg av flomveger som leder overvann til sjøen. Bekkedrag er sikret som blågrønne strukturer, slik at flomvann kan renne ut og forårsake minst mulig skade. Fortetting har ført til at mange opprinnelig åpne arealer er bebygd. Bekker er ofte lagt i rør, og boliger kan være plassert i det opprinnelige bekkeløpet. Ved ekstremvær er det stor sannsynlighet for at flomvann vil søke til sitt gamle leie. En hensynssone for flomfare lagt over et bekkedrag, har to funksjoner:

- de skal varsle om overvann eller urban flom i ekstremværsituasjoner
- den gir kommunen mulighet for å etablere flomveger



For å forbedre avrenningssituasjonen peker kommuneplanen på seks bekker i byområdet som bør utredes for mulig gjenåpning:

- Bjørnebekken (Hamna)
- Sykehusbekken (Breivika/Gimle)
- Prestvannbekken (Charlottenlund/Workinnmarka)
- Sideelv til Krokelta (Kroken)
- Bekk ved Skjelnan skole (Skjelnan)
- Dreneringslinje fra Bymyra gjennom Holt til sjøen (SørTromsøya)

Det finnes rundt 30 åpne eller delvis lukkede bekkeløp i byområdet, som har en viktig rolle i situasjoner med ekstremvær. Flommodellering for 100-års flom viser f.eks. for Sollielva at flommen vil spre seg i vifteform før den treffer sjøen. Det viser seg altså at nærmere modellering av vassdrag gir andre konsekvenser av flom, enn tidligere NVE aktsomhetskartlegging viser. Vanndybden rundt bebyggelsen ved en flomhendelse kan variere mellom 2 cm til 50 cm eller mer, avhengig om vannet fyller opp en terrengforsenkning. Hendelsen kan forårsake økonomisk skade grunnet vanninntrengning. Det er ikke hensiktsmessig å legge alle bekker i tekniske, betongkleddede kanaler.

9.5.Strøksleker og bydelsparker

I revisjonen har kommunen i tillegg til de private leke og uteoppholdsareal, vurdert større areal til strøkslek og bydelspark.

Bydelsparker er grønne arealer med stedegen vegetasjon, der nærhet til naturen spiller en viktig rolle. Områdene ligger ofte i tilknytning til et spesielt landskapsrom som en strand, skogholt, vatn eller et historisk sted, slik som Telegrafbukta eller Alfheimparken. Bydelsparker er i mindre grad tilrettelagt for lek enn strøkslekeplasser, og tilbyr oftest rekreasjon i naturlige omgivelser. Bydelsparker kan tilpasses ulike aktivitetsbehov, men inngrep må være skånsomt og stedegen vegetasjon bevares.

Disse vegetasjonskledte friområdene er ikke tilfeldige grøntareal eller «restareal», men viktige strategiske avsatte arealer som skal tas vare på for allmennheten. Bydelsparker markeres på temakart og listes opp i bestemmelser. De trenger i utgangspunktet ikke oppgradering eller tilrettelegging.

Strøkslekeplasser er større friområder til lek og opphold (se kapittel 6.3), som inngår i den overordnede blågrønne strukturen. Strøkslek er et av hovedgrepene for å få til gode nabolag og grønne uterom, noe som er et uttalt mål i planforslaget. Det som skiller strøkslekeplasser fra nær- og kvartalslekeplasser er at den eies av kommunen og anlegges slikt at den er offentlig tilgjengelig for alle beboere i bydelen. Dermed har strøkslekeplasser en helt annen funksjon enn de privat eide lekeplassene. Strøkslekeplasser er et møtested som samler beboere fra hele bydelen, der alle skal være inkludert.

I motsetning til bydelsparker er strøkslekeplasser i høy grad tilrettelagt for lek og fysiske samt stillesittende aktiviteter for alle aldersgrupper. Strøkslekeplasser skal være et trivelig og inspirerende møtested for hele nærmiljøet, møblert med benker og sittegrupper. Områdene anlegges med innslag av robust vegetasjon og naturelementer, der også tiltak for klimatilpasning og fordrøying av overvann inngår. Strøkslekeplasser som møtested skal derfor ligge i akseptabel gåavstand på 500 m. Ytterlige muligheter for friluftaktiviteter finner man i marka, som for de fleste ligger lengre enn i 500 m avstand.



9.6.Mer grønt rundt bebyggelsen - blågrønnhvit faktor (BGHF)

Kommuneplanen innfører bruk av blågrønnhvit faktor (BGHF) i uteroms planlegging. Det skal sikre et minimum av åpne flater og vegetasjon innenfor planområdet. BGHF er en metode som ser overvannshåndtering og utforming av uteoppholdsrom under ett, og anvendes i reguleringsplaner og byggesaker. Hensikten er å kompensere for tap av grønne arealer og flater hvor vann kan trenge gjennom, med ulike grønne, blåe og hvite tiltak. Tiltakene kan velges fleksibelt og kan være areal for snødeponi, gressplen, trær eller regnbed som samler opp takvann. Boligformål har høyere krav til BGHF, mens veg- eller næringsformål har lavere krav.

9.7.Urbant landbruk

Urbant landbruk går ut på å utnytte byrommet for å dyrke mat i kasser, på taket eller på tilrettelagte dyrkningsparseller. Urbant landbruk drives i motsetningen til det bynære landbruket, av ikke-profesjonelle, men gir økt trivsel og er positivt for sosial bærekraft.

Tromsø kommune tilrettelegger for å muliggjøre småskala dyrking i byens friområder. Aktuelle områder er blant annet bed, plener, parker, ubebygde tomter, samt vegger og takflater på forskjellige bygninger.

Et spesielt satsningsområde for kommunen er Holt økopark på Tromsøya, som brukes til dyrkning og andre sosiale aktiviteter. Med dette tiltaket har kommunen etablert et område i byen hvor folk kan få økt kunnskap om plantevekst og dyrkning, sunn mat og vern av matjord. Det har også blitt en viktig sosial møteplass for mange ulike grupper.

9.8.Gravlund – ivaretagelse av framtidige behov

Utvidelser av eksisterende gravlunder i Tromsdalen og på Elverhøy er lagt inn i kommuneplankartet. En konsekvensutredning for soknekirken på Kvaløysletta ble gjennomført og avbøtende tiltak og føringer for etablering av kirken formulert.



10.FRAMTIDENS TRANSPORTLØSNINGER

Kapittelet handler om hvordan Tromsø kan bli en by med enda mer miljøvennlige transportløsninger. Grep i revisjon av KPA:

- Prioritering av utbygging i tråd med kommunens strategi, for realisering av nullvekstmålet
- Gåstrategi videreføres
- Sykkelstrategi videreføres
- Parkeringsnorm
- Status for sundferge
- Temakart for framtidig jernbaneterminal

Tromsø kommunen har forpliktet seg til nullvekstmålet gjennom bypakke Tenk Tromsø. Svært mye av utredninger, prioriteringer og gjennomføring av store og små tiltak vil skje gjennom bypakke-samarbeidet.

Dersom Tromsø skal nå målene om null-vekst i personbiltrafikken, må det bygges slik at innbyggerne 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 med hardt skadde og drepte, reduksjon i utslipp fra transport og en byutvikling som bevarer og skaper attraktive byrom. Motorisert transport fra blant annet personbilen er en kilde til flere av utfordringene for å nå målene.

Utvikling av boliger i de ytre områdene av byen og i pendlingssonen medfører økt trafikk inn mot de mest sentrale delene av Tromsøya. Både inn mot Breivika og Langnes er det avviklingsproblemer i rushtrafikken fra nordre del av Tromsøya, fra syd, og inn mot Sandnessundbrua fra Kvaløya. Sistnevnte er den største utfordringen, da det ikke finnes alternative traseer verken for busser eller utrykningskjøretøyer over brua. Et virkemiddel for å legge best mulig til rette for videre utvikling er å styrke de utpekte bydelsentraene og byfortettingsområdene. Det kan føre til et mindre behov for transport langs de nevnte problemstrekningene.

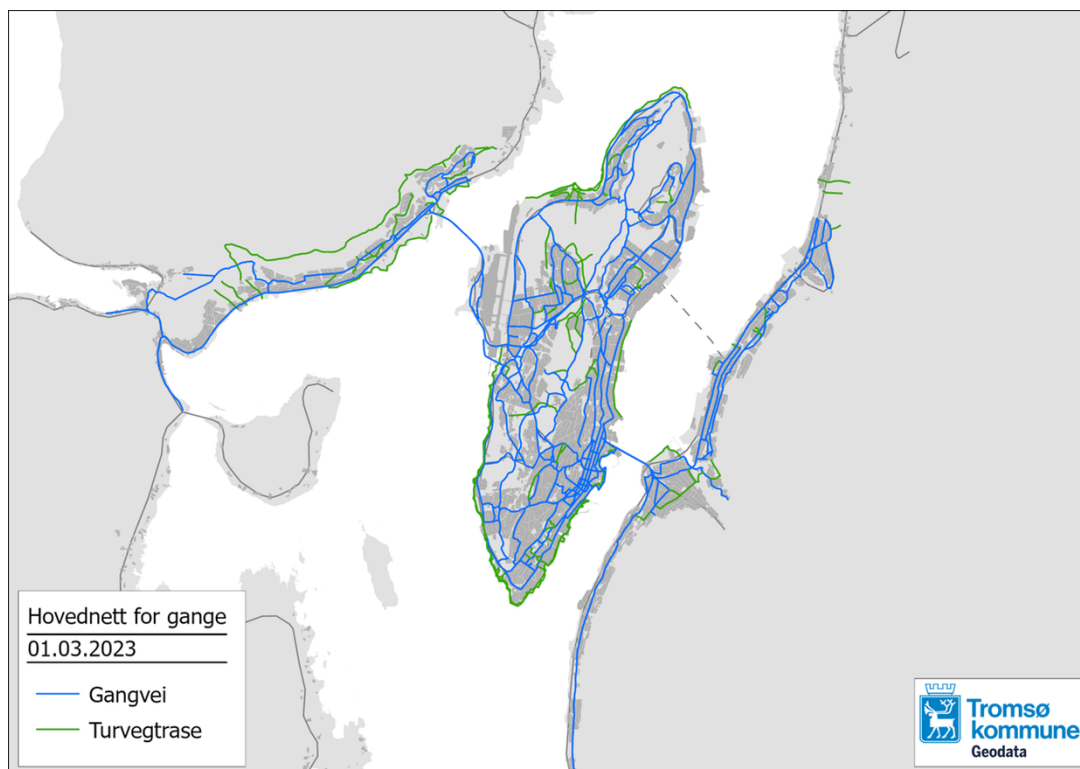
Utviklingen i trafikken etter økt bruk av hjemmekontor og om mer fleksibilitet i arbeidstid etter pandemien, samt effektene av bompenger som nettopp har blitt innført, kan gi endringer i trafikkbildet.

10.1. Gangveger

Det er utarbeidet strategier for gangveger gjennom Tenk Tromsø. Gangveger skal opparbeides i tråd med temakart i bestemmelsene. En hovedbegrunnelse for gange som transportform er betydningen for folkehelse, trivsel og sikkerhet. Store deler av hovednett for gående i Tromsø er strekninger med relativt smale veger uten fortau, og delvis også uten at det er plass til fortau.

I kommuneplankartet er det lagt inn sammenhengende hovedvegnett for gående. Hovednettet for gange er viktige ferdselsårer mellom arbeidsplass og bolig, mellom bydeler og viktige serviceinstitusjoner. Det er knyttet bestemmelser til hovednettet for gange, men ikke konkret sagt hva slags tiltak som kreves. Dette krever koordinering med sykkeltiltak for å oppnå felles trase for gange og sykkel. Der hovednettet for gange går inn i markaområdene kreves annen tilrettelegging enn i ordinære gate- og vegtraseer. Her blir det tilrettelegging for gående i lysløypetraseer med gruset underlagt i sommerhalvåret, og deler av lysløypa som gangsone om vinteren.





Figur 17: Hovednett for gange

10.2. Sykkelveger

Det er gjennom Tenk Tromsø utarbeidet strategier for sykkelveger. De skal opparbeides i tråd med temakart i bestemmelsene. Sykkelvegnettet er ufullstendig og har vært under utbedring de siste årene. I kommuneplankartet er det lagt inn et sammenhengende hovednett for sykkel. Hovednettet utgjør de viktigste transportårene for sykkel og går mellom viktige målepunkter som arbeidsplasser, skoler og boområder.

Hva slags sykkelløsning som skal velges på de ulike strekningene må vurderes særskilt i forbindelse med prosjekter. Løsninger skal være i tråd med Vegnormalene og Kommunalteknisk norm, og tilpasses eksisterende og ny infrastruktur i Tromsø.

10.3. 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 med mål om å forbedre fremkommeligheten for bussene og bekvemmelighet for brukerne.

Kollektivknutepunkt er i hovedsak etablert i eller nær et senter. Både Kroken, Tromsdalen og Slettatorget bydelsentre planlegges med flere funksjoner. Langnes er bussknutepunkt for handel og næring, mens Breivika er bussknutepunkt for en stor arbeidsplasskonsentrasjon. Det er under utvikling en kollektivakse med hyppig bussavganger mellom sentrum og Breivika, og en mellom sentrum og Bjerkaker. Langs øvrige kollektivakser vil kommunen legge mindre vekt på utbygging, fordi det vil føre til spredte tjenester der man ikke oppnår flerbruk.

Busstilbudet i Tromsø kan drives effektivt fordi byen er kompakt. Dersom arealbruk i kommunen medfører at kollektivrutene må forlenges vil det gi økte kostnader eller dårligere busstilbud generelt. Alle nye utbyggingstiltak må i fremtiden bygge opp under kollektivtilbudet.

10.4. Parkeringsnorm

Parkeringsnorm ble innført i forrige revisjon av kommuneplanen. Normen består i hovedtrekk av en geografisk soneinndeling, med tilhørende forslag til tillatt antall parkeringsplasser for bil og sykkel i boligområder og næringsområder, og ble tatt inn som bestemmelse til kommuneplanen.

I denne revisjonen er erfaringer med bruken av normen siden 2017 vurdert, og den er justert basert på erfaringene. Det er strammet inn på parkering på Fagereng ved endring fra sone 4 til sone 3 og Tromsdalen sentralt fra sone 3 til sone 2.

Den pågående elektrifiseringen av bilparken krever lademuligheter. Dette er fokusert i bestemmelsene, blant annet på grunnlag av ny ladestrategi for Tromsø kommune.

10.5. Kommunalt vegnett/andre viktige prosjekter

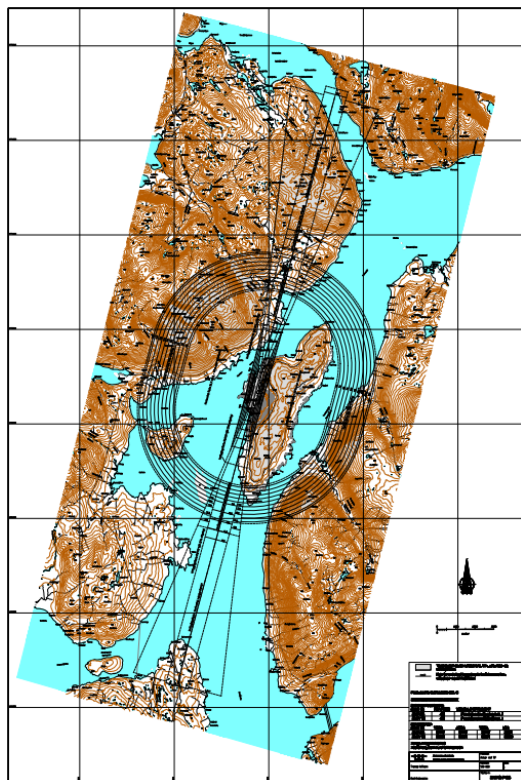
Det kommunale vegnettet er en viktig del av infrastrukturen. Dette bringer deg fra boligen til et reisemål i byen. Både gange, sykkel og kollektivtrafikk foregår på det kommunale vegnettet. Selv om de fleste turer også må foregå på, eller langs stamvegene til staten, så er mye velferd knyttet opp mot det kommunale vegnettet. Dette krever derfor effektive løsninger og godt vedlikehold.

På mye av dette vegnettet vil det kunne oppstå konflikter når alle trafikanter må dele vegen. For eksempel fotgjengere og biler. Derfor har kommunestyret tidligere vedtatt prinsippet om at boligvegene skal ha fartsgrense 30 km/t. Kommunalt vegnett er svært viktig for kollektivtrafikken. Flere kommunale veger har behov for oppgradering og bedre tilrettelegging for å sikre bussen fremkommelighet, samtidig som det skal være sikkert for gående og syklende.

Behovet for nye investeringer på kommunalt vegnett oppstår alltid ved utbygging av nye områder. Bedre utnytting av arealene blir derfor svært viktig.

Hensynssonen for ny riksveg mellom Breivika og Langnes og ny forbindelse til Kvaløya videreføres i plankartet. Det har blitt gjort noen mindre justeringer (utvidelser) av avgrensingen av sonen på





Figur 18: Restriksjonskart for høyder rund flyplassen

Langneset og ved Selnes for å øke handlingsrommet med tanke på friluftsliv og bomiljø/senterutvikling når det kommer til videre planlegging.

10.6. Tromsø Lufthavn Langnes

Langnes flyplass er lagt inn i kartet med forlengelse av runnebane, i tråd med innspill fra Avinor. Flystøysone rundt flyplassen er lagt inn med hensynssoner. Avinor sitt innspill inneholder også et restriksjonskart, med koter for maksimal byggehøyde for runnebans inn-, utflygnings- og sikringsflater. Kartet brukes ved vurdering av bygge- og anleggshøyder rundt flyplassen. Restriksjonssonen er lagt inn som hensynssone i plankartet.

10.7. Sundferge

Etter politisk bestilling til Urbaniq AS, ble det i 2022 utarbeidet en rapport som beskriver potensialet for en sundferge i Tromsø. Denne tar for seg følgene av Tromsøs utvikling med by langs båndet på begge sider av Tromsøysundet, og spesielt begrensningen i de to eksisterende koplingene fra og til Tromsøya,

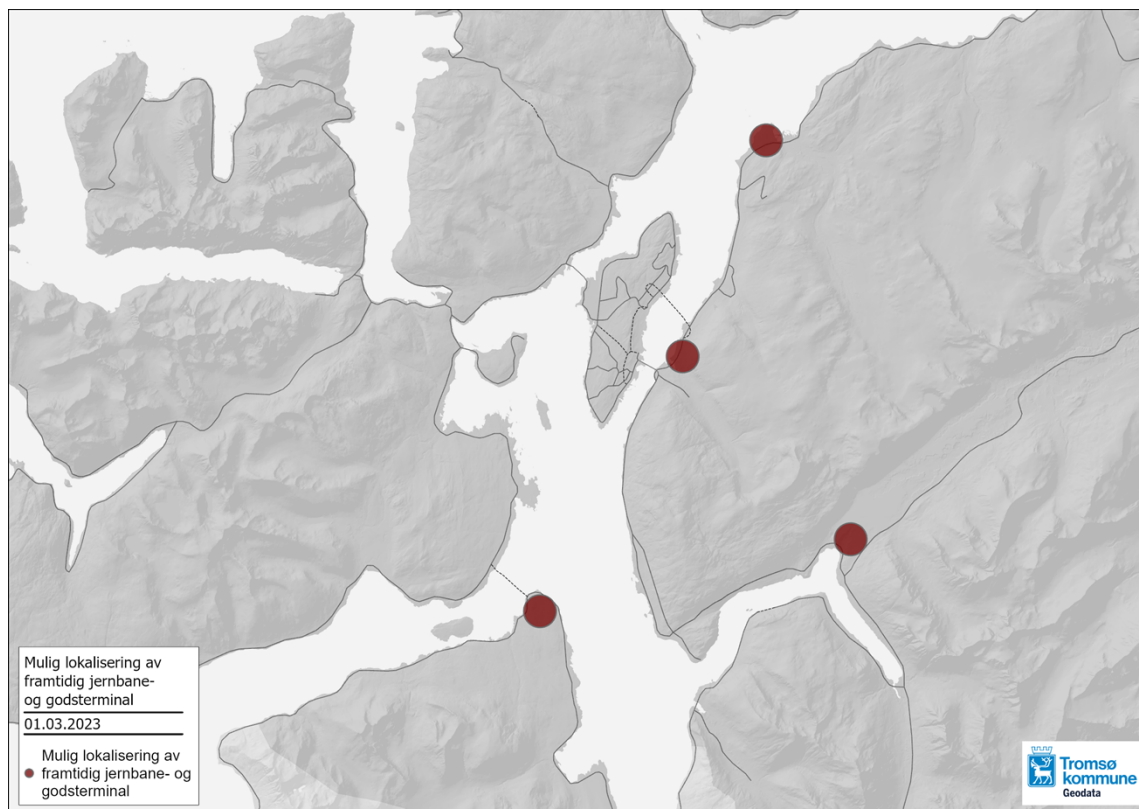
Tromsøbrua og Tromsøndtunnelen. Det anbefales å starte et pilotprosjekt med sundferge fra sentrum til Tromsdalen, etterfulgt av en evaluering av dette.

Et pilotprosjekt vil gi et vurderingsgrunnlag for et komplett sundfergetilbud. Et slikt tilbud er beskrevet med kaier i områdene Kroken, Tomasjord, nedre Tromsdalen og Gammelgård på fastlandet og Breivika, Stakkevollvegens utbyggingsområde, Nordbyen, sentrum og sør-Tromsøya på Tromsøya. Tilbudet er vurdert å være spesielt nyttig for gående og syklende, og som et naturlig supplement til dagens kollektivtilbud. I arbeidet med Tenk Tromsø søkes det finansiering av pilotprosjektet via en eventuell byvekstavtale med tilhørende drifts- og investeringsmidler.

En sundferge vil bygge opp under senterstruktur for Tromsø.

10.8. Jernbaneterminal

I planprogrammet ligger en bestilling om å vise hvilke arealer Tromsø kan vurdere hvis eller når en jernbane framføres til Tromsø.



Figur 19 Illustrasjon av områder som kan vurderes som mulige areal for jernbane- og godsterminal i Tromsø. Det er vurdert konsekvenser for noen av lokaliseringene.

En jernbane er arealkrevende infrastruktur, både i framføring og logistikken som må knyttes til en bane. En terminal vil måtte handtere godstransport, med omlasting av varer som skal til Tromsø eller fraktes videre nordover. Terminalen må handtere varer inn og varer som f.eks. 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 i f.eks. sentrum.

Illustrasjonskartet under viser områder med forholdsvis store flater som er ubebygde. Alternativet på Tomasjord er delvis bebygde, og er tatt med for å ha et sentrumsnært alternativ. Det vil være store konsekvenser med alle alternativene. Konsekvenser for samfunn, miljø eller økonomi er ikke vurdert.

11. LEVENDE LOKALSAMFUNN I DISTRIKTET

I dette kapittelet omhandles endringer som er foreslått særskilt for distriktet:

- Foreslått lokalsentre i distriktet
- Endret 100-metersbeltet langs sjøen i forhold til eksisterende bebyggelse
- Avgrenset areal til spredt bebyggelse, med tydeligere bestemmelser
- Ikke foreslått boligbygging i "bynære soner"
- Eksisterende utbygging til offentlig og privat tjenesteyting er avsatt til formålet i plankartet
- Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag

11.1. Lokale senter i distriktet

Kommuneplanens samfunnsdel har blant annet fokus på næringsutvikling og bosetting i distriktet. Distriktet er områdene utenfor bygrensa i kommunen. I revisjonen vil det å sikre areal til eksisterende næringer, legge til rette for reiseliv, fiskeri og havbruk, og sikre areal til boliger og andre utbyggingsformål. Arealstrategien har et 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».

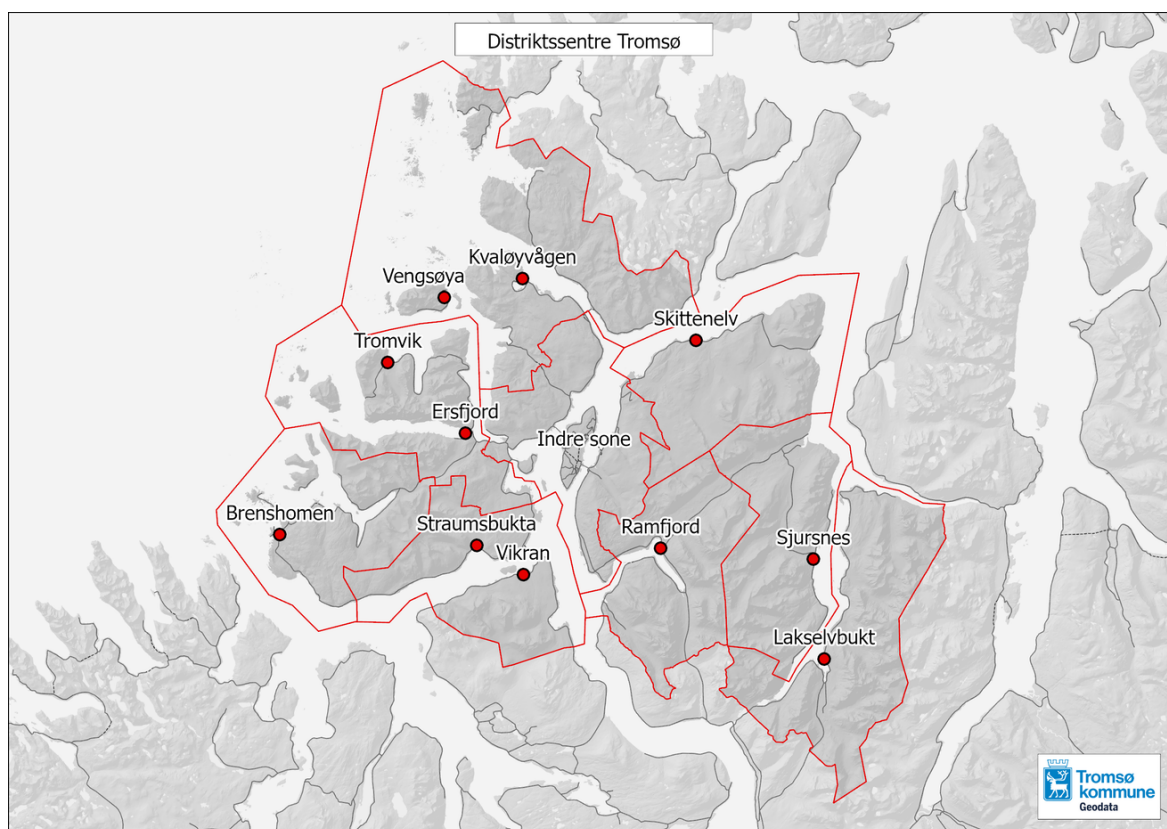
I arbeidet med KPA er 11 lokalsenter i distriktet identifisert. Sentrene kan ha skoler og barnehager, grendehus, omsorgsboliger, idrettsplasser, butikk og kafé. Flere har viktig næringsvirksomhet og etablert offentlig vannforsyning. Sentrene kan ha en funksjon som møteplass i dag, som også kan utvikles i framtiden.

Sted	Skole	Barne- hage	Offentlig vannverk	Offentlig Avløps- anlegg	Omsorgs- boliger	Næring (fiskeri)	Daglig vare
Vågnes/Skittenelv	x	x	(x)	x			
Oldervik			x	x		x	
Fagernes (Ramfjord)	x	x	x	x			
Sjursnes	x		x	x	x		x
Lakselvbukt	x		x	x	x		x
Vikran	x	x	x	x			
Straumsbukta	x	x		x			
Buktelia			x	x			
Brensholmen (Sommerøy)	x	x	(x)	xx	x	x	x
Kattfjord (Sjøtun)			x				
Skulsfjord			x	x			
Vengsøy	x		x			x	x
Rebbenesøy, del av				x		(x)	x



Ersfjord	x		x	x			
Kvaløyvågen				x		x	x
Trondjord	x	x	x	x			
Tromvik			(x)			x	
Breivikeidet			x				
Jøvik							

Tabell 6: Steder/bygder i distriktet



Figur 20: Inndeling av distriktsområder i Tromsø

En viktig møteplass for folk alle steder, er dagligvare. Det finnes i dag 7 nærbutikker i distriktet: Joker Sjursnes, Matkroken Rebbenessøy, Matkroken Vengsøy, Coop Lakselvbukt, Kvaløyvågen landhandel, Joker Austein Brensholmen og Coop Matkroken Sommarøy. Butikkene er viktige møteplasser som også kan ha tilleggstenester som kafe.

I distriktet er det bygd skoler, uten at arealet er avsatt til formålet arealplan. Eksisterende arealbruk er definert som offentlig og privat tjenesteyting revidert arealplan. For framtidig utvikling er det ønskelig at ny privat eller offentlig tjenesteyting, etableres i eller nær et lokalsenter, der infrastruktur finnes fra før. Tilrettelegging for boligbygging i distriktene er også et viktig ønske fra utviklingslagene. Videre etterspørres det at det skal være enklere å etablere ny næringsvirksomhet.

11.2. Spredt boligbygging i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR)

Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR) med tillatt spredt boligbebyggelse er i hovedsak avgrenset innenfor eksisterende områder med spredt LNFR. Avgrensning er gjort mot fjell og utmarksarealer og dyrka mark. Topografi, terreng, nærhet til annen bebyggelse, boligbehov og lokalt senter er vurdert. Arealene er redusert i utstrekning, mens antall områder er blitt flere. Areal som ikke tidligere har spredt bebyggelse, er omgjort til LNFR. I tillegg er noen nye områder avsatt med tillatt spredt bebyggelse, der slik bebyggelse allerede er etablert. Dette ansees som en retting av feil i plankartet (se vedlegg 3).

I bestemmelsen tabell 8 framgår antall eksisterende boliger, og hvor mange nye boliger som tillates innenfor de enkelte områdene. Tabellen under viser en grov fordeling av boliger spredt i LNFR-områder, i distriktet. Arealene er ikke klarert for naturfarer og kulturminner.

LNFR – områder med spredt bolig: Fordeling av nye boliger		
Distriktsområder	Områder som inngår i distriktsområdet	Antall boliger
Kvaløyvågen:		16
	Ringvassøya	16
	Skulsfjord , Belvika	12
Vengsøya		8
Tromvik/ Grøtffjord		20
Sør- Kvaløya		24
	Sjøtun, Kattfjord, Sandnesshamn	18
Vikran		31
Skittenelv / Oldervik		24
Sjursnes/ Skarmunken		28
Lakselvbukt/Jøvik		32
Ramfjord / Fagernes:		10
	Andersdalen	6
Straumsbukta		5
Ersfjord	Avhenger av ny reguleringsplan	
Sum boliger		250

Tabell 7: Fordeling av spredt boligbygging i LNFR-områder

Det er i gjeldende KPA avsatt store områder der det tillates spredt fritidsbebyggelse. Arealene er i likhet med spredt bolig, redusert i omfang. I forslag til ny KPA settes det ikke av arealer til nye fritidsboliger spredt. Nye hytter/ fritidsboliger krever en arealbruk som kan ha store konsekvenser for samfunn og miljø. Det er derfor behov for å utrede konsekvenser av tiltakene nærmere, og stille krav til reguleringsplan. For spredt næringsbebyggelse er det heller ikke angitt antall virksomheter. Etableringer må avklares i den enkelte byggesøknad.

I områdene utenfor bygrensa/ bynære soner, vil det ikke tillates nye boliger. Det gjelder følgende områder på Kvaløya:

- Nord for Sandnessundbrua til Rakknesklubben og tunnelen til Ringvassøya,
- nord for Sandnessundbrua til Belvika,
- sør for Sandnessundbrua til Hella og
- sør for Sandnessundbrua til Ersfjord og Grøtffjord.



Det gjelder følgende områder på fastlandet;

- nordover til Skittenelv og
- sørover til Ramfjord.

Det legges likevel til rette for tiltak på eksisterende eiendom/bolig.

I områdene hvor det i bestemmelsene åpnes for LNFR spredt bebyggelse, vil tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling, kunne gjennomføres uten søknad om dispensasjon. Hvilke tiltak dette gjelder er oppgitt i plan- og bygningsloven § 20-5 og videre presisert i byggesaksforskriften § 4-1. Tiltakene må være i tråd med kommuneplanens arealdel for å kunne unntas søknadsplikt. Dette er en endring fra gjeldende KPA og innebærer at mange bosatt i distriktet kan gjennomføre mindre tiltak uten å måtte søke om dispensasjon.

11.3. Byggegrense langs sjø

Etter plan- og bygningsloven er det ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak enn fasadeendringer nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Kommunen kan imidlertid fastsette en annen byggegrense i KPA eller i reguleringsplan, og det er dette som foreslås i ny KPA. Byggegrensen langs sjø er i bebygde områder (der det er eksisterende bolig, fritidsbolig, landbruksbygg eller brygger) lagt i bygningens nedre kant. I områder hvor bebyggelsen ligger på oversiden av vegen er byggegrensen lagt nedenfor vegen.

Byggegrensen langs sjø går fram av plankartet. Vurderingene er gjort på bakgrunn av veileder for «Funksjonell strandsone og fastsetting av byggegrense langs sjø og vassdrag», utarbeidet av Nordland Fylkeskommune 2018.

I gjeldende KPA er det ikke angitt en byggegrense langs sjø. Det har ført til at det i mange tilfeller har vært nødvendig å søke om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metresbeltet for å gjennomføre tiltak som er unntatt byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven § 20-5. Med foreslått byggegrense langs sjø vil det etter ny KPA ikke være nødvendig å søke om dispensasjon for tiltak unntatt byggesaksbehandling, forutsatt at tiltaket er i tråd med arealformålet.

11.4. Landbruk, jordvern og reindrift

Landbruk

Landbruket er spredt i hele Tromsø kommunen, men enkelte områder skiller seg ut med større, sammenhengende jorder og flere aktive bruk. Landbruket i Tromsø består nå av få bønder som er avhengig av å høste arealer fra mange eiendommer for å ha nok fôr. Små landbrukseiendommer gir utfordringer for de aktive brukene fordi de blir avhengige av mye leiejord på små teiger spredt over store områder. Det er derfor viktig å unngå økt fragmentering av jordbruksarealene. Det er ønskelig at landbrukseiendommer drives og bosettes av drivere, samtidig som det er viktig i distriktet at det bor folk i husene. Utviklingen innenfor landbruket går som i resten av landet mot færre, men større bruk.

Jordvern

Kommunen har et sterkt fokus på jordvern. Nye tiltak som tar i bruk dyrka eller dyrkbar jord, skal i utgangspunktet ikke tillates. All dyrka- og dyrkbar jord er viktig, både for dagens jordbruk, og for fremtidige generasjoner. Dersom matjorda bygges ned, er den i praksis tapt for all fremtid. Spesielt bynære områder er utsatt for store utbyggingspress.





Figur 21: Sammenhengende landbruksområder i Tromsø kommunen: rødt – landbrukets kjerneområder, gult – andre viktige jordbruks- eller jordressursområder, røde punktet – aktive driftssenteret per 2020.

Reindrift

Tromsø kommune har fem reinbeitedistrikt som helt eller delvis ligger innenfor kommunegrensen. På de store øyene vest for byen er det helårsdrift, med krevende forhold vinterstid. Reindriften er avhengig av skiftende beite gjennom året, og må hele tiden anpasse seg været og skiftende snøforhold. Tilgang på gode og varierte beiteområder er derfor avgjørende for driften.

Kommunen ønsker i sitt planarbeid å styre bruken av utmarka for å minimere konflikter med reindriften, både når det gjelder nedbygging og annen bruk av utmarka. Spesielt på Kvaløya som ligger mest bynært er det konkurrerende interesser. Viktige områder for reindriften som f.eks. flyttleier, er i kommuneplanens arealdel lagt inn som hensynsoner, for å hindre nedbygging. Kommunen har utarbeidet en beitebruksplan for å bedre ivareta reindriften og husdyrnæringens interesser i utmarka.

Vassdrag

Det er angitt byggegrense langs vassdragene Tromsdalelva, Storelva, Krokkelva, Skjelnanelva, Movikaelva, Sollielva og Breivikelva i plankartet. I 10-metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av øvrige vassdrag, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Forbudsgrense vassdrag er ikke tegnet inn på plankartet. Forbudet om tiltak i 10-metersbeltet gjelder ikke tiltak i samsvar med reguleringsplan og/eller endring/utvidelse av eksisterende tiltak i etablerte byggeområder.



12.KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN

Planforslaget og arealinnspill er konsekvensutredet og lagt ved planforslaget. De enkelte konsekvensutredningene baserer seg på innspill og forslag om endret arealbruk, slik disse foreligger. Utredningene som er gjort på et overordnet nivå jf. § 18 i forskrift om konsekvensutredninger, og ikke på tiltaksnivå. Ingen av innspillene kommunen har mottatt har gitt egne vurderinger av konsekvenser.

Funksjoner og egenskaper knyttet til arealene er viet størst oppmerksomhet i utredningene. Det er følgelig i mindre grad gått inn på mer samfunnsmessige konsekvenser. Oppsummert er det utført 35 utredninger med konklusjon om positiv anbefaling om endring av arealformål i plankartet. I 35 tilfeller har utført utredning ledet til negativ konklusjon mht. til ønsket om endret arealformål. Vedlegg 8 viser metodikken i konsekvensutredning av enkeltområder. Vedlegg 20 og 21 viser alle konsekvensutredningene.

Begrunnelsen for å avvise områder, som ikke er konsekvensutredet, er beskrevet under kapittelet 4, prinsipper for vurdering av areal. Disse innspillene er vist i vedlegg 5.

12.1. Vurdering av om planforslaget oppfyller overordnede målsettinger

I planprogrammet er byutviklingsstrategi og senterstruktur fremmet som grep om framtidig byutvikling. Disse grepene og hvordan de ventes å redusere transport og gi økt bærekraft, er omtalt i de respektive kapitler. Målsetningene i samfunnsdelen er listet opp i byutviklingsstrategien kapittel 3.10. I revisjonen er det lagd en sammenfatning av målene i venstre kolonne i tabell 8 under. Kolonnen til høyre viser hvordan målene er ivaretatt i revisjon av KPA. Tabellen viser hvordan de overordnede målsetningen er gjennomført i KPA.

Oppsummert er det utført 35 utredninger med konklusjon om positiv anbefaling om endring av arealformål i tråd med innspill. I 35 tilfeller har utført utredning ledet til negativ konklusjon mht. til ønsket om endret arealformål. Innspillene i byområder er hovedsakelig i tråd med kommunens overordnede strategier. I de tilfeller ubebygde areal tas i bruk, er de tilknyttet eksisterende virksomhet som Leirbakken og fryselagret på Kaldslett. Samlet sett gir de enkelte arealene ikke store negative konsekvenser for miljø og samfunn. I distriktet foreslås noen nye områder for utbygging, fortrinnsvis i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Heller ikke disse arealene har store negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Mål i arealstrategien (KPS)	Gjennomført i KPA
Utvikle og styrke Tromsø sentrum	Ivaretas i KDP for Tromsø sentrum
Ta vare på naturmangfold og unngå unødvendige naturinngrep ved å legge føre-var-prinsippet til grunn for planlegging, utbygging og tilpasning til klimaendringer	Vurdert og silt ut områder strider mot overordna strategier, Vurdert og tatt ut areal i strid med overordnede strategier, Innarbeidet CO2 regnskap, stormflo hensynssone, Skred og flom hensynssone, Blågrønne strukturer,
Utvikle lokale sentra med varierte boligtyper og tjenestetilbud tilpasset det omlandet de skal betjene og som fremmer bolyst	Prioritert tre bydelssentre i byområdet, Pekt på mulige nabolagssenter i byområdet, Pekt på mulige lokalsenter i distriktet, Anbefalt ulike formål og tjenester lokalisert i sentre, Bestemmelser som stiller krav om kvalitet ved utbygging,
Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø, samt universell utforming	Avsatt areal til å utvikle bedre bydelssentre, sikret areal til strøksleker, styrket krav til møteplasser med lek og uteopphold,
Sikre offentlig infrastruktur	Prioriterer utbygging i områder med eksisterende infrastruktur og god kollektivdekning,

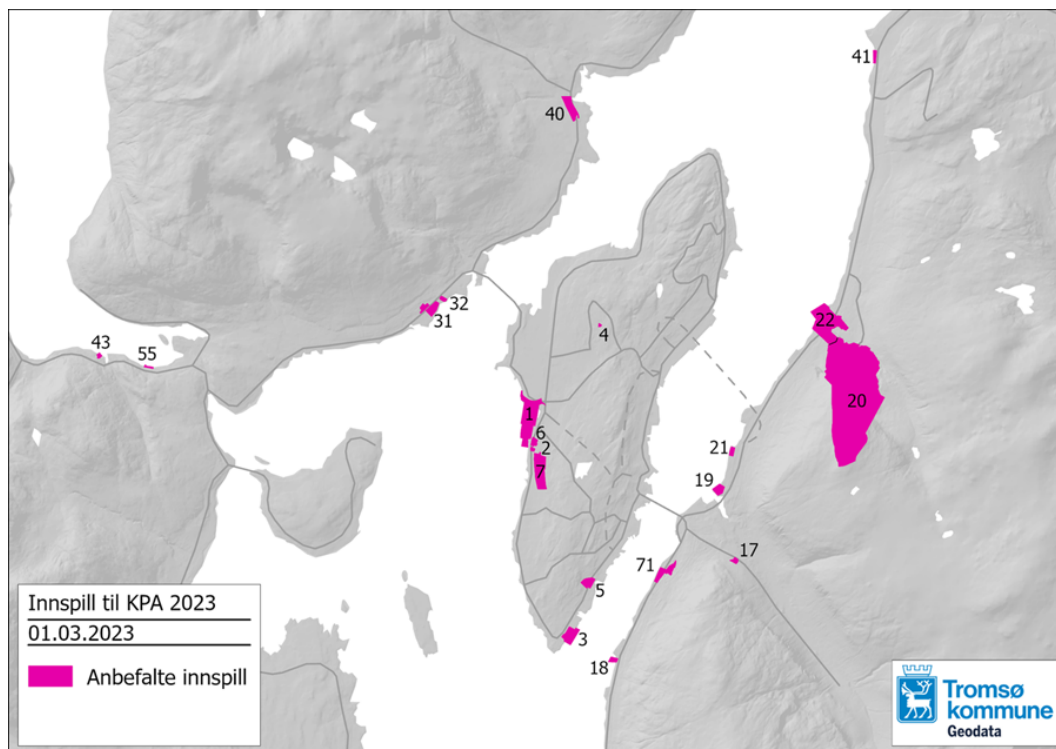


	Avsetter til formål der offentlig og privat tjenesteyting inngår, Avsetter til blågrønn struktur,
Redusere transportbehovet og legge til rette for gange, sykkel og kollektiv med sentrum, Breivika og Langnes som sentrale punkter	Avgrenset utbygging med bygrense, Strategi for senterstruktur med utgangspunkt i nullvekstmål og eksisterende bydeler,
Ikke utvide byområdet yttergrenser for boligbygging	Fastsatt bygrense i plankartet, ut fra eksisterende grense for utbyggingsareal,
Vurdere transformasjon og gjenbruk før nye arealer tas i bruk	Foreslått ny utbygging i eksisterende byområder, Tatt ut utbyggingsareal som ligger i gjeldende plan,
Sikre tilgang til natur grøntområde og fjæra	Avsatt blågrønne strukturer fra fjell til sjø, Satt inn fjæra og flomsone langs sjø, lysløype/tursti i marka,
Utvikle eksisterende og nye næringsareal	Beholdt eksisterende næringsareal i hovedsak, Styrket planlegging av bydelsentre der næring inngår, Avsatt nye næringsareal,
Unngå bygging på dyrka mark og viktige skogs- og beiteareal	Det er foreslått få nye utbygginger i LNFR-områder, Avgrenset areal til spredt boligbygging i LNFR-områder,
Sikre viktige produksjonsarealer for landbruk, reindrift, reiseliv, fiske, oppdrett, marine og mineralske næringer	LNFR områder i hovedsak opprettholdt, Avsatt areal til reiselivsareal, Sjøareal ivarettatt i kystsoneplanen,
Sikre allmennheten tilgang til natur, grøntområder og fjæra,	Avsatt blågrønne strukturer fra fjell til sjø, Satt inn fjæra og flomsone langs sjø, lysløype/tursti i marka,
Tilrettelegge for urban matproduksjon,	Bestemmelse/retningslinje om at urban matproduksjon kan inngå i frområder,

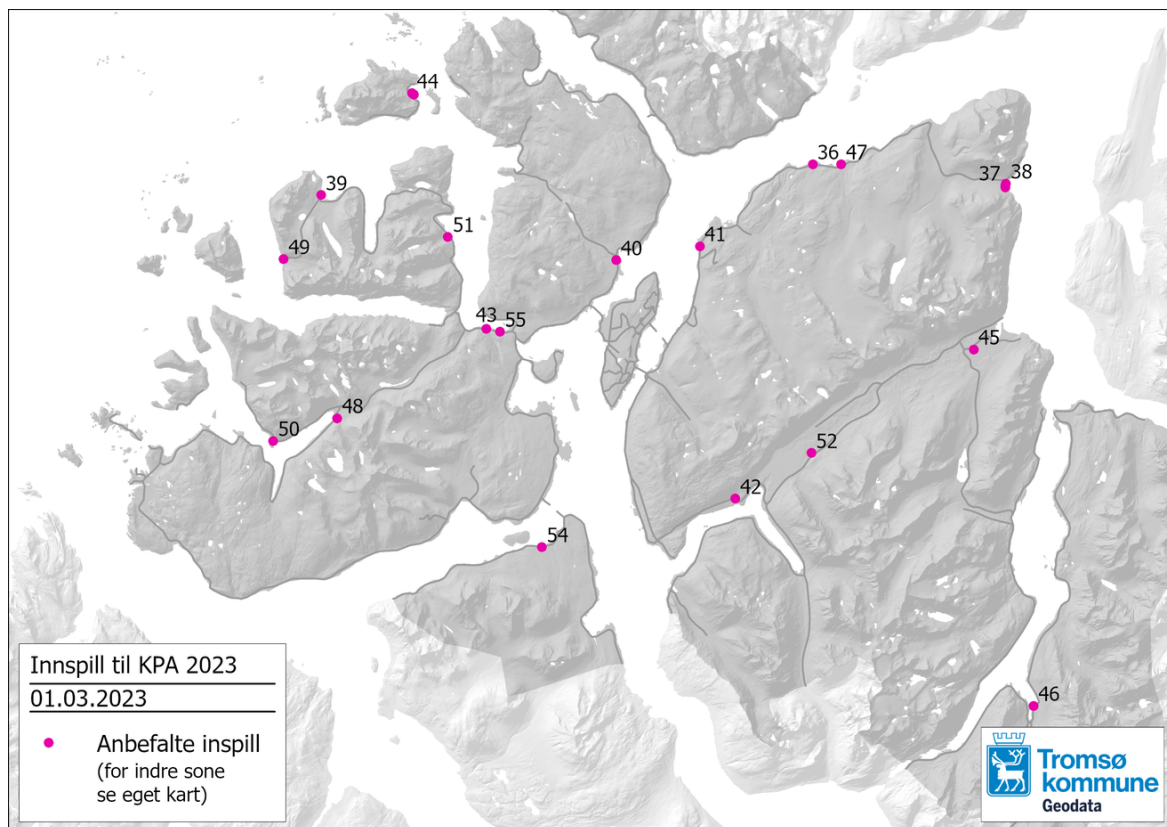
Tabell 8: Mål i arealstrategi og KPA

12.2. Utredning av enkeltområder

I figur 21 og 22 nedenfor gis en oversikt over alle arealinnspill som er lagt inn i plankartet. Nummerering viser til nummer i konsekvensutredning, og er ikke fortløpende. Under vises tabell 9 i temakart med områder og arealformål. I tillegg er konklusjoner oppsummert vedlegg 4, og alle enkeltvis konsekvensutredninger i vedlegg 18.



Figur 22: Arealinnspill som er anbefalt i byområdet og i bynære soner



Figur 23: Arealinnspill som er anbefalt i ytre del av plankartet

Tabell 9: Områder som avsettes i KPA, med arealformål:

Nr.	Områdenavn	Gnr/ bnr.	Dagens formål	Ønsket formål
1	Tromsø lufthavn	116/11 m.fl.	Lufthavn/ grønnstr.	Lufthavn
2	Åsgård bolig	118/328	Næring	Bolig
3	Lanes, Sør-Tromsøya	119/755 m.fl.	Beb. og anlegg/ friluftsområder	Bolig
4	Styrmanns-vegen	116/ 236	Næring	Bolig
5	Meieriet	119/ 1508,	Næring/ bolig/ friomr.	Komb. bebyggelse og anlegg
6	Sjølund	118/13	LNFR / friområde	Komb. bebyggelse og anlegg
7	Åsgård sykehus	18/1561	Offentlig eller privat tjenesteyting	Komb. bebyggelse- og anleggsformål/ LNFR
17	Turistvegen boliger	17/839 m.fl.	Friområde	Bolig
18	Fryseterminal fastlandet	18/ 421 og 23	Friområde/ bebyggelse og anlegg	Næring
19	Tromsdalsfyllinga sør	15/970	Beb. og anlegg	Idrettsanlegg
20	Kroken Alpinpark	15/339 m.fl.	Idrettsanlegg/ LNFR	Idrettsanlegg/ LNFR
21	Døgnhvileplasser	15/ 1584, 46	Beb. og anlegg	Parkering
31	Slettatorget	72/ 78 m.fl.	Sentrumsf./ friområde	Sentrumsformål
32	Kvaløysletta kirkebygg	72/ 44 og 88	Off. priv. Tjeneste.	Off. priv. tjenesteyting
36	Nordre Vågnes	8/ 10,21	LNFR	Bolig
37	Oldervika	3/1	LNFR/ faresone	Bolig
38	Oldervika	2/2	LNFR	Bolig/ næring/ off./ privat tj.
39	Tromvik næring	91/6	LNFR	Næring
40	Finnvikelva	73/ 5	LNFR	Næring
41	Tønsvikvegen 518	12/ 176, 411	LNFR/ farled	Næring
42	Leirbakken vest	27/ 4	LNFR	Næring
43	Sjurelv	88/7	LNFR	Fritids- og turistformål
44	Vengsøy rorbuer	96/ 24	LNFR	Fritids- og turistformål
45	Arctic Village	130/1	LNFR	Fritids- og turistformål
46	Lakselvbukt camping	153/25	LNFR/ faresone	Fritids- og turistformål
47	Skittenelv	7/ 94, 99	LNFR	Industri
48	Kattfjord land. oppdrett	175/ 29	Råstoffutvinning	Industri
49	Rekvik	181/ 2	LNFR	Komb. bebyggelse og anlegg
50	Lauklines	175/ 1 m.fl.	LNFR/ fritids- turistf.	Komb. bebyggelse og anlegg
51	Massedeponi Ordalen	89/2	Råstoffutvinning	Andre beb. og anleggsformål
52	Massedeponi Utrevendalmoen	30/20	LNFR	Andre beb. og anleggsformål
54	Vikran omsorgsboliger	50/46	LNFR	Off. priv. tjenesteyting
55	Kaldfjord	88/80 m.fl.	LNFR	Småbåthavn
22	Kroken bydelssenter	flere	flere	Flere formål
71	Tromsdalen bydelssenter	flere	næring	Sentrumsformål



12.3. Planens samlede virkning for utredningstema

Planforslaget følger delvis opp utredningstemaet senterstruktur. Ved tettere utbygging og omdanning, kan det ha virkninger for tilstøtende bomiljø og barn og unge. Dette skal ivaretas gjennom tydeligere bestemmelser om ivaretagelse av kvalitet. Dette er bestemmelser som skal sikre blant annet barn- og unges oppvekstmiljø i boligområder. Planen vil også ha konsekvenser for fornyelse av offentlig infrastruktur i eksisterende byområde, men vil i liten grad øke behovet for utvidelse av infrastrukturanlegg geografisk.

12.4. Vurdering av virkning etter arealformål

Planforslaget frigir areal til LNFR, da det er gjort en mer eksakt avgrensning av spredt LNFR. Areal til grønnstruktur tydeliggjøres i plankartet for byområdet. Noen få nye områder endres fra utbygging til grønnstruktur. Areal som ivaretar klimatilpasning er styrket gjennom hensynsoner i både bebygde og ubebygde områder.

Planforslaget tar i hovedsak i bruk eksisterende utbyggingsformål til omdanning, og øker i noen grad areal til nye utbyggingsformål. I distriktet avsettes noen LNFR-områder til utbygging av bolig eller fritids- og turistformål. I byområdet øker andel sentrumsformål, bebyggelse og anlegg og offentlig og privat tjenesteyting.

12.5. Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold

Nedenfor vurderes konsekvenser for biologisk mangfold, herunder jordressurser, naturlig fjære, arealregnskap- utslipp av klimagass, vannmiljø, laksefisk og sensitive arter. Som helhet vurderes planforslaget å ivareta naturmangfoldverdiene i kommunen godt. Noen foreslåtte arealformålsendringer, fra ubebygd areal til bolig eller næringsformål, vil redusere naturmangfoldet lokalt, og redusere/fjerne enkelte grøntkorridorer. Viktige fjære- og elvenæreområder er avsatt til blå/grønn struktur, friområder eller LNFR. Et hovedgrep som kan nevnes er opprettholdelsen av den grønne strukturen fra fjord til fjell i Tromsdalen, som er et svært viktig grep også i naturmangfold sammenheng. Videre, opprettholdelsen av en rekke fjæreområder av stor verdi for sjøfugl. Det foreslås ikke arealbruksendringer som berører arealer vernet i medhold av naturmangfoldloven. Heller ikke viktige jordressurser berøres. Hovedtrekkene i Tromsøs natur og landskap og overordna grønnstruktur endres ikke gjennom planforslaget.

12.6. Risiko og sårbarhetsanalyse

På bakgrunn av analyse av sannsynlighet og konsekvens for hver uønsket hendelse behandlet i ROS-analysen for KPA 2022-2034 er det nedenfor gjort en sammenstilling (risikomatrise). Denne viser det totale risikobildet. Grønne felt angir lavt risikonivå (lav sannsynlighet og liten konsekvens), hvor det er mindre aktuelt å sette inn forebyggende og skadebegrensende tiltak. Røde felt angir høyt risikonivå (høy sannsynlighet og høy konsekvens), hvor det er spesielt nødvendig å sette inn tiltak. For hele ROS-analyse, se vedlegg 7.



Tabell 10: Risikomatrise

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

Som det fremgår av matrisen er det særlig uønskede hendelser der VAO-infrastruktur har betydning for sannsynlighet for og/eller konsekvenser av hendelsen som har et høyt risikonivå. Dette gjelder:

- Overvann/urban flom
- Ekstrem nedbør
- Flom
- Avløpshåndtering
- Distribusjon av forurenset drikkevann
- Brann/eksplosjon i industri

For mange av de uønskede hendelser som har høyt eller middels risikonivå, gjelder at oppfyllelse av krav til **innsatstid for beredskapstjenester** er viktig eller kan være viktig risikoreduserende tiltak. I forhold til å oppfylle krav til innsatstid peker Kvaløya seg ut som sårbar. Dette skyldes at det bare er en adkomst via Sandnessundbrua til Kvaløya fra Tromsøya, og at det er tidvis mye trafikk. I tillegg peker Ramfjorden seg ut som sårbar grunnet avstanden til brannstasjonen i Tromsø, hvilket gjør at det ikke er mulig å overholde krav til innsatstid på 20 minutter. I Ramfjorden er det regulert større næringsområde. Ved utbygging av dette næringsområde vil krav til innsatstid være 10 minutter.

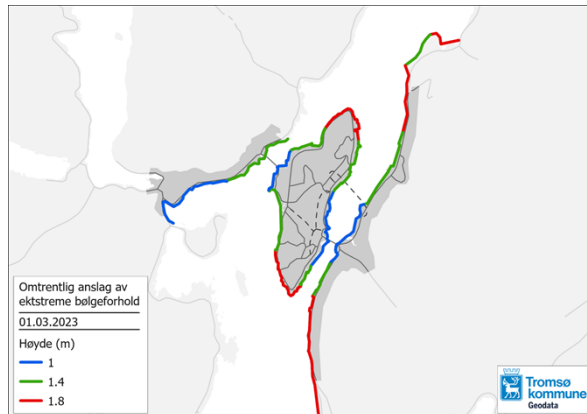
Skred i bratt terreng vurderes også å være en uønsket hendelse med et høyt risikonivå og denne kan i tillegg forårsake bortfall av vegnett som er en hendelse som er vurdert til å ha et middels risikonivå.

Tromsø kommune har i dag tilsyns- og vedlikeholdsansvar for flere sikringstiltak. Det vurderes at dette er et ansvar som ikke følges tilstrekkelig opp, hvilket delvis skyldes at det ikke er en tydelig ansvarsfordeling. Åpnes det for boliger i skredutsatt terreng vil tilsyns- og vedlikeholdsansvaret tilfalle de som gagnar av tiltaket, f.eks. et borettslag. Det vurderes ikke hensiktsmessig å overlade dette ansvaret til privatpersoner. Kommunen bør følge opp gjennom tilsyn, da sikringstiltak som grunnet manglende vedlikehold ikke oppfyller funksjonen, kan ha fatale konsekvenser.



Notat høy vannstand

Klimaendringer fører til havnivåstigninger. DSB kom i 2016 med en veileder for håndtering av havnivåstigning og stormflo som legger framskrivninger for 2018-2100 til grunn for planleggingen. Veilederen gir beregninger for fremtidige havnivåer og sammenfall med stormflo. For Tromsø angis et klimapåslag for havnivåstigning på 55 cm (se vedlegg 11).



Figur 24: Omtrentlig anslag av ekstreme bølgeforhold i området: Blå, Hs=1,0m, Grønn, Hs=1,4m og Rød, Hs=1,8m (Cowi, 2017)

Gjeldende KPA angir minimum kotehøyder for bebyggelse og offentlige veganlegg.

Bølgepåvirkningen er ikke ens overalt, men krever lokal kunnskap. Minimumskoten må fastsettes i den enkelte plan- og regulerings sak med utgangspunkt i det tiltaket innenfor planområdet med høyeste sikkerhetskrav jf. TEK17.

I 2017 utarbeidet COWI en rapport der er gjort et anslag for ekstreme bølgeforhold i området rundt Tromsø by, jf. figur 1. Her ses det at høyden på bølgene under ekstreme bølgeforhold varierer fra 1-1,8 meter i byområdet.

I 2021 gjennomførte Sweco på bestilling av Tromsø kommune og med tilskudd fra Miljødirektoratet prosjektet *Klimatilpasset utbygging langs sjøen*. Formålet med prosjektet var å utvikle konsepter for klimatilpasset utbygging langs sjøen som hensyntar usikkerheter knyttet til framskrivninger for havnivåstigninger. Disse konseptene bør legges til grunn for fremtidig arealplanlegging langs sjøen.

Det anbefales at det tas inn en hensynssone for flomfare som følger Kartverkets kartlegging av områder som vil påvirkes av en 1000-års hendelse for stormflo i 2090. Ved planlegging innenfor denne hensynssone skal høy vannstand utredes i et klimaperspektiv og i kobling til håndtering av overvann. I tillegg skal grunnundersøkelser vurdere konsekvensene av havnivåstigninger i forhold til grunnstabiliteten samt behovet for ytterligere stormflovern. Resultatene av dette skal innarbeides i felles rammeplan for teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og grønnsstruktur.

Notat utbygging i områder i faresone for skred i bratt terreng

I Tromsø kommune finns et godt kunnskapsgrunnlag for å ivareta skred i bratt terreng i planlegging. Av områder med utbyggingspress er det særlig faresonekartleggingene på fastlandet som er et viktig kunnskapsgrunnlag (se vedlegg 10).

Av de tilgjengelige faresonekartlegginger fremgår områder med eksisterende boligbebyggelse som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav i forhold til skred.

- Gammelgårdsvegen 37-41
- Øverste og innerste husrekka i Planetvegen
- Øverste husrekka i Månevegen
- Ett hus innerst i Uranusvegen
- To hus innerst i Vegavegen
- Øverste husrekka i Midnattsolvegen
- På strekningen Vasstrand – Nordfjordbotn finns det mye eksisterende bebyggelse og infrastruktur som ikke oppfyller dagens krav til skredsikkerhet

Dette er områder der kommunen bør vurdere å gå i dialog med grunneierne om eventuell etablering av sikringstiltak.

I forbindelse med revisjon av KPA vil hensynssoner knyttet til skred i bratt terreng i hovedsak videreføres, og følge faresoner med årlig sannsynlighet på 1/5000. I faresonekartlegging «Skredkartlegging i Tromsø» er det angitt skogsområder som er viktig for å bevare risikobilde i faresonekartleggingen. Disse tas inn som hensynssoner for ras- og skredfare.

Notat behandling av støy i KPA

Støy bidrar til redusert trivsel og påvirker helsen til mennesker. Formålet med retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder (se vedlegg 12).

Gjeldende bestemmelser i KPA angående støy revurderes, og Retningslinjer for støy (T-1442/2021) vektlegger tre kvalitetskriterier:

- Tilfredsstillende støynivå – dette ivaretas i TEK17
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå – TEK17 stiller krav til støynivå, men ikke størrelsen på arealet. Størrelse fastsettes i bestemmelsene, samtidig som det fastsettes mulighet for avvik fra kravet i gul flystøysone og spesifikke områder der det åpnes for bolig i rød støysone
- Stille side – må sikres i bestemmelser i kommuneplanens arealdel

Områder avsatt til stille områder

På Tromsøya er det i liten grad tilgang til større rekreasjonsareal som ikke er støyutsatt, samtidig som en stor andel av befolkningen bor der. Det bør sikres stille områder i de viktigste rekreasjonsområder på Tromsøya, som Telegrafbukta, Folkeparken, Prestvannet og Charlottenlund. I tillegg til disse områdene vil videreføres områdene Sommerlyst skole, Tromsø gravlund og Elvestrand gravlund som stille områder.

Områder som ikke er egnet til ny støyfølsom bebyggelse

Veilederen T-1442/2021 angir at kommunen på kommuneplannivå har ansvaret for å avklare hvilke områder som er og ikke er egnet for ny støyfølsom bebyggelse. Rød støysone er som utgangspunkt ikke egnet for støyfølsomme bruksformål og gul støysone er en vurderingssone. Det skilles mellom øvre og nedre gul støysone. Det angis at det er vanskeligere å få til effektive skjermingstiltak i øvre gul støysone. I tillegg angis det at flystøy har en annen karakter enn annen støy fra samferdsel og at flystøyen er vanskeligere at skjerme fordi flystøyen kommer ovenfra og at fly ikke følger faste traséer.

Dersom det er tvil om et område er egnet for støyfølsomme bruksformål bør dette avklares på kommuneplannivå. I vurderingen bør det inngå blant annet en vurdering av støynivået, om det er flere støykilder, muligheten for å bygge stille side, om området er utsatt for luftforurensning, om utbygging er i tråd med statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (SRP-BATP) og om det finnes andre egnede utbyggingsområder. Dersom revidert KPA skal åpne for nye støyfølsomme bruksformål må dette knyttes til ny senterstruktur og fremgå tydelig av planmaterialet hvor og under hvilke premisser dette tillates.

I Langnes området er det i mange områder overlappende fly- og vegstøysoner samt luftforurensningssoner. Det anbefales at Langnesområdet ikke angis som et prioritert sentrum- eller utviklingsområde der det åpnes for nye støyfølsomme bruksformål i rød støysone eller i øvre gul flystøysone der det er overlapp med vegstøysoner og luftforurensningssone.



På den bakgrunn anbefales det i tillegg at avsatt boligområde som ikke er regulert ovenfor Ringvegen næringspark (115/2 m.fl.) som ligger i rød flystøysone tas ut av plankartet. Avvikssoner i sentrum og langs Stakkevollvegen ikke har blitt vurdert siden disse områder kun er vist i plankarete og ikke behandlet i planforslaget. Dette vurderes som en del av en kontinuerlig revisjon av KPA.

Tromsdalen

Innenfor avsatte sentrumsområde i Tromsdalen bør det ikke tillates støyfølsomme arealformål i rød støysone mellom E8 og Solstrandvegen eller mellom E8 og Bruvegen. Disse områder vil være utsatt for støy fra flere sider, hvilket gjør det vanskelig å få til stille side. I tillegg er det overlapp med luftforurensingssone. Disse områder vurderes ikke egnede for støyfølsomme arealformål.

På oversiden av Solstrandvegen og nedsiden av E8 vil det bare være ensidig støypåvirkning og det vurderes mulig å få til områder som oppfyller bestemmelser knyttet til kvalitetskriterier. Tilrettelegging for støyfølsomme arealformål innenfor rød støysone skal skje gjennom regulering.

13. PLANFORSLAGET

13.1. Plankart

Det er i ny KPA angitt **en byggegrense langs sjø i plankartet**. Etter plan- og bygningsloven er det ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak enn fasadeendringer nærmere sjøen enn 100- meter fra strandlinjen. Kommunen kan imidlertid fastsette en annen byggegrense i KPA eller i reguleringsplan, og det er det som nå er foreslått i ny KPA. Byggegrensen er i bebygde områder (bolig, fritidsbolig, landbruksbygg eller brygger) lagt i bygningens nedre kant. I områder hvor bebyggelsen ligger på oversiden av vegen er byggegrensen lagt nedenfor vegen.

I gjeldende KPA er det ikke angitt en byggegrense langs sjø. Det har ført til at det i mange tilfeller vært nødvendig å søke om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metresbeltet for å gjennomføre tiltak som er unntatt byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven § 20-5 og videre presisert i byggesaksforskriften § 4-1. Med byggegrense langs sjø vil det etter ny KPA ikke være nødvendig å søke om dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø, forutsatt at tiltaket er i tråd med arealformålet.

Endringer i plankartet kommer videre fram gjennom ulike kapitler i planbeskrivelse, i planbestemmelser og i vedlegg.

13.2. Planbestemmelser

Forholdet mellom reguleringsplaner og ny KPA

I planbestemmelsene er det foreslått at reguleringsplaner vedtatt etter 1. januar 2013 gjelder foran ny KPA dersom det er motstrid mellom planene. Dagens skjæringspunkt mellom KPA og gjeldende reguleringsplaner er 1. januar 2006. Etter plan- og bygningsloven er det den sist vedtatte arealplan gjelder som hovedregel foran andre arealplaner ved motstrid, dersom ikke annet er bestemt i KPA.

Alle reguleringsplaner er gyldige og har rettsvirkning inntil de formelt oppheves, men det er en gjentakende 10-årsregel i plan- og bygningsloven som kan begrense gyldigheten av reguleringsplaner. Det nye skjæringspunktet som er foreslått er basert på denne gjentakende 10-årsregelen i loven, samt at det er lagt vekt på at naturfarevurderinger i arealplaner vedtatt før 2013 ofte er utdaterte.



Plankrav

Videre er det foreslått at det generelle plankravet i dagens KPA ikke videreføres i ny KPA. Det er ikke funnet grunnlag for å gjøre det. Isteden foreslås det plankrav knyttet til konkrete arealer og tiltak, samt en bestemmelse om at det ikke kan gis tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom i etablerte boligområder før det foreligger reguleringsplan vedtatt etter 1. januar 2013.. I bestemmelsene er det også innarbeidet en hensynssone med krav om utarbeiding av felles områderegulering for arealene som er definert som bydelssenter i Kroken, Tromsdalen og for Slettatorget på Kvaløysletta, før det kan utarbeides detaljregulering.

Oppheving av kommunedelplan

Kommunedelplan Stakkevollvegen – Tromsømarka (plan ID 0229) ble vedtatt 26.05.2010 – i medhold av plan- og bygningsloven av 1985. Etter at den østlige delen av planområdet (fra og med kvartalene langs Stakkevollvegen) ble erstattet av KDP 0253 den 25.04.2018, består KDP0229 nå av områder med arealformål bebyggelse for offentlig formål, boliger og ett mindre område for kombinert næring/bolig. Øvrige formål innenfor planen er veiareal (kun prinsippskisse av «Viktige ledd i kommunikasjonsystemet») og friområder.

Ettersom det kun er detaljer i enkelte av bestemmelsene til KDP0229 som faller bort ved opphevelse av planen, er det mulig å videreføre det som måtte anses å være av verdi i bestemmelsene til ny kommuneplan. Oppheving av kommunedelplan 0229 legges inn som del av offentlig ettersyn.

14.BRUK AV AREALPLANER I GJENNOMFØRING

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

Utfordringer med omfanget av gjeldende reguleringsplaner

Kommunen har per i dag rundt 1560 gjeldende reguleringsplaner, hvor kun rundt 125 av disse planene er vedtatt etter 1. januar 2013. Mange av planene, som er vedtatt før 2013, legger til rette for en arealbruk som ikke er ønskelig eller som blir sett på som lite hensiktsmessig i dag. Planene kan også være utdaterte når det gjelder blant annet vurderinger knyttet til naturfare. Dette betyr at rundt 92% av kommunen sine gjeldende reguleringsplaner er «eldre» planer og som i mange tilfeller er utdaterte.

Dette er en stor utfordring. Blant annet ser vi at det gjennom revideringen av KPA er kommet flere ønsker om å innarbeide bestemmelser som tilsidesetter eldre planer. Slike bestemmelser er ikke i tråd med intensjonene i plan- og bygningsloven, og derfor ikke innarbeidet i bestemmelsene. Kommunen må isteden ta aktiv stilling til om eldre reguleringsplaner bør videreføres, endres eller oppheves. I arbeidet med revideringen av KPA har det ikke vært anledning til å gjøre nærmere vurderinger rundt de eldre reguleringsplanene.

Loven legger opp til at kommunestyret, i forbindelse med vedtak av kommunal planstrategi, tar stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves. Det er igangsatt et prosjekt, uavhengig av arbeidet med revisjon av KPA, hvor eldre reguleringsplaner på Tromsøya vurderes. Dette arbeidet vil gi en oversikt over utfordringer og status, og vil gi et godt grunnlag for å diskutere i forbindelse med vedtak av kommunal planstrategi.

Kommunens rolle i gjennomføring

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. Kommunen kan ut fra slike prioriteringer velge å ikke tilby inngåelse av utbyggingsavtale for et prosjekt som ikke er i samsvar med byutviklingsstrategi 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 for å legge til rette for at det etableres overordnet felles offentlig infrastruktur som muliggjør utbygging som ivaretar kravene i aktuell arealplan. Disse utfordringene ønskes på sikt løst gjennom overordnende utbyggingsavtaler med utbyggingsaktører basert på en tilnærming 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 rettfærdig 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 utviklingsområdet. Dette innebærer at kommunen lager kostnadsestimat og vurderer enhetskostnader for hele transformasjonsområdet. Rekkefølgebestemte bidragstiltak gjennomføres etter hvert som kommunen har mottatt tilstrekkelig bidrag fra deltakerne.

Fremtidig bruk av områdemodeller forutsetter at utbyggingsområdet er klart prioritert i revidert kommuneplan, og for øvrig prioritert i kommunens prinsipper for utbyggingsprogram og utbyggingsstrategier.



15.KILDER OG REFERANSER

DSB (2016) Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal
DSB (2017) Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging
Helsedirektoratet (2009) 15-1693 Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg
Miljødirektoratet (2021) M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanlegging
Miljødirektoratets klimagassregnskap for 2021
MVE (2016) 17-2016 Skredfarekartlegging i Tromsø kommune
NGI (2013) 20130564-01-R Tomasjord – Lundheim Kartlegging av faresoner for skred
NGI (2013) 20130564-01-R Vasstrand – Nordfjordbotn Skredkartlegging
Norges Miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU)
NOU (2022) 2022:3 På trygg grunn
NVE (2019) 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleire
NVE (2021) 17/2021 Klimaendringer og damsikkerhet – Analyse av dammers sårbarhet for økte flommer 2021
Statistisk sentralbyrå (SSB)
Sweco (2021) Klimatilpasset utbygging langs sjøen
Tromsø brann og redning (2022) Sammendrag risikoanalyse – Hovedstasjonen 2021
Tromsø kommune (2020) Kommunedelplan for kulturmiljø
Tromsø kommune (2020) Kommunedelplan for overvann 2019-2032
Tromsø kommune (2020) Utbyggingsprogram 2020-2032
Tromsø kommune (2022) Kommunedelplan for vann- og avløp 2021
Tromsø kommune (2022) TromsøROS 2022-2026
Tromsø kommune (2020) Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2020-2032
KOBY 11.02.2021, arkivsak 20/01662

Øvrige kilder:

Brannstatistikk, <https://www.brannstatistikk.no/brus-ui/>
DSA, <https://dsa.no/radon/helserisiko>
DSA, <https://dsa.no/radon/hva-er-radon>
FHI, <https://www.fhi.no/nettpub/hin/miljo/stoy/>
Informasjonsmøte 12.01 ved TFFK om stengte tunneler
IPBES og IPCC (2021): Biodiversity and climate change – workshop report,
https://www.ipbes.net/sites/default/files/2021-06/20210609_workshop_report_embargo_3pm_CEST_10_june_0.pdf
IPCC (2022): Climate change 2022: Impacts, Adaptation and Vulnerability,
<https://www.ipcc.ch/report/sixth-assessment-report-working-group-ii/>
Miljødirektoratet (2020): Klimakur 2030,
<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1625/m1625.pdf>
Miljødirektoratet (2022): Arealbruksendringer og jordbruk,
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/beregne-effekt-av-ulike-klimatiltak/>
Miljødirektoratet (2022): Arealbruksendringer og jordbruk,
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/beregne-effekt-av-ulike-klimatiltak/>
Miljødirektoratet (2022): Karbonrike arealer i arealplanlegging,
<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/utslipp-fra-arealbruksendringer/>
Miljødirektoratet (2023): Utslipp av klimagasser i kommuner, tall fra 2021,
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/?area=743§or=-2>



Miljødirektoratet, <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/fns-klimapanel-ipcc/dette-sier-fns-klimapanel/sjette-hovedrapport/hovedfunn-forste-del-sjette-hovedrapport/>

Miljødirektoratet, <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/for-myndigheter/klimatilpasning/klimatilpasning-krever-kunnskap/dagens-og-framtidens-klima/>

Miljødirektoratet, <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/naturkartlegging/myndigheter/kartlegging-av-naturtyper-pa-land/hvordan-skal-naturtypedata-brukes-i-arealforvaltning/>

Nettavisen (2018), <https://www.nettavisen.no/na24/stadig-storre-andel-av-nordmenn-er-utenfor-arbeid/s/12-95-3423409432>

NGU, <https://geo.ngu.no/service/RadonWMS2/RadonAktsomhet.htm>

NGU, <https://www.ngu.no/emne/radonfare>

Norsk institutt for bioøkonomi, NIBIO, https://kilden.nibio.no/?topic=arealinformasjon&lang=nb&X=7195706.12&Y=284337.75&zoom=0.891391933595124&bgLayer=graa_tone_cache

Norsk klimaservicesenter, <https://klimaservicesenter.no/>

Norsk klimaservicesenter, <https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/troms>

Norsk naturskadepool, <https://www.naturskade.no/naturskader-og-erstatning/>

NVE (2019) Vi ber kommunene sende inn geotekniske rapporter til NADAG og melde inn faresoner for kvikkleire til nasjonal database for kvikkleiresoner.

NVE, http://publikasjoner.nve.no/faktaark/2013/faktaark2013_06.pdf

NVE, <https://temakart.nve.no/link/?link=skredhendelser>

NVE, <https://www.nve.no/energi/tilsyn/damsikkerhet/nytt-om-damsikkerhet/hvordan-vil-klimaendringene-pavirke-damsikkerheten-i-norge/>

NVE, <https://www.nve.no/naturfare/laer-om-naturfare/hva-er-flom/>

NVE, <https://www.nve.no/naturfare/laer-om-naturfare/laer-om-overvann/>

NVE, <https://www.nve.no/naturfare/laer-om-naturfare/om-skred/kva-er-kvikkleire-og-kvikkleireskred/>

Regjeringen (2022) <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-redningshelikopterbase-i-tromso-styrker-beredskapen-i-nord/id2925079/>

Regjeringen.no (2019): NIBR- rapport, <https://www.regjeringen.no/contentassets/c00b776f6aee480c9ce90db8bdd0e441/nibr---styring-av-arealutvikling-pa-omradeniva-2019.pdf>

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2021), <https://www.regjeringen.no/contentassets/7d2793f6d8254e4b9cc2c4f33592657f/t-1442-2021.pdf>

Riksantikvaren, <https://www.riksantikvaren.no/klima-og-kulturminner/tilpasning-til-endra-klima/>

Statsbudsjettet 2023 (2022): Regjeringens klimastatus og -plan, https://www.regjeringen.no/contentassets/fad4e2d774cf45ac8ad0e8cbb1ea093f/no/pdfs/kld_regie_ringas_klimastatus_og_-plan.pdf

Store norske leksikon, <https://snl.no/arkitektur>

TFFK, <https://www.tffk.no/tjenester/samferdsel/beredskap-og-skredkontroll/skredkontroll/>

Transportøkonomisk institutt (TØI) (2017): Rapport «Kunnskapsgrunnlag: Areal- og transportutvikling for klimavennlige og attraktive byer», <https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=46142>

Tromsø kommune, <https://tromso.kommune.no/bygg-vei-og-eiendom/vann-og-avlop/drikkevannskvalitet>

Tromsø kommunes kartløsning

Wikipedia, <https://no.wikipedia.org/wiki/Arkitektur>



16. VEDLEGG

1. Planbeskrivelse
2. Planbestemmelser
3. Vedlegg 3: LNFR-områder og byggeforbudssone lang sjø, endringer
4. Vedlegg 4: Arealinnspill som er konsekvensutredet, konklusjoner
5. Vedlegg 5: Arealinnspill som er vurdert, ikke konsekvensutredet
6. Vedlegg 6: Merknadsbehandling av innspill
7. Vedlegg 7: Risiko og sårbarhetsanalyse
8. Vedlegg 8: Notat konsekvensutredning, kriterier og samlet vurdering
9. Vedlegg 9: Notat tett med kvalitet
10. Vedlegg 10: Notat utbygging i fareområder skred
11. Vedlegg 11: Notat høy vannstand
12. Vedlegg 12: Notat støy
13. Vedlegg 13: Notat klimagassutslipp etter arealbruksendringer
14. Vedlegg 14: Notat energi og klima
15. Vedlegg 15: Notat VAO-infrastruktur
16. Vedlegg 16: Notat kulturminneverdier
17. Vedlegg 17: Notat forslag bestemmelser plankrav og fortetting
18. Vedlegg 18: Konsekvensutredninger av enkeltområder
19. Vedlegg 19: Notat blågrønne strukturer
20. Vedlegg 20: Befolkningsprognoser
21. Plankart: <https://kommunekart.com/proff/klient/tromso/saksbehandling?urlid=8d107628-39ab-41e8-8529-320c310c212a>

