



# REFERAT

Løpenr.: 71422/17  
Saknr.: 13/2094-106  
Ark.nr.: L00SAKSARKIV  
Saksbeh...: Signe Stoll  
Dato: 09.11.2017

## GJELDER:

### REFERAT FRA REGIONALT PLANFORUM 9. NOVEMBER 2017

**MØTESTED:** Fylkeshuset, Fylkesrådsalen

**DATO:** 09.11.2017

**VARIGHET:** 10.15 – 13:45

#### Til stede på møtet:

Björg Kippersund, Troms fylkeskommune (møteleder)	Andreas Einevoll, Kartverket
Signe Stoll, Troms fylkeskommune (referent)	Anne Øvrejorde Rødven, Troms fylkeskommune
Inga Malene Bruun, Sametinget	Toril Skoglund, Troms fylkeskommune
Stine B. Sveen, Sametinget	Geir-Magne Lorentsen, SVV
Tone Hugstmyr Woie, SVV	Andreas Schultz Olsen, SVV
Linda Knutsen, SVV	Randi Ødegård, Troms fylkeskommune
Lone Høgda, Fylkesmannen i Troms	Eivind Elvestad, Fylkesmannen i Troms
Asbjørg Fyhn, Troms fylkeskommune	Erik Eidesen, Tromsø kommune
Tom-Arne Hansen, Mattilsynet	Eivind Holmvik, Tromsø kommune
Eva Forsgren, NVE	Kurt Krutnes, Tromsø kommune
Geir Bye, Troms fylkeskommune	Roy Fossum, Tromsø kommune

#### Sakliste:

Alle saksdokumenter er tilgjengelige på:

<http://www.tromsfylke.no/#/innhold/tjenester/planlegging/regionalt-planforum/sakliste-og-referat/>

#### **Sak 1: Tromsø kommune - Plan 1875 – Detaljregulering for alpinanlegg i Håkøybotn, nedre del (Arctic Center) og plan 1879 – Detaljregulering for Finnheia Alpinlandsby.**

Planarbeid for plan 1875 (endring av del av plan 1515) ble varslet startet opp i januar i år, med frist for innspill 5. februar 2017. Forslag til planprogram for plan 1879 ble sendt ut i oktober, og frist for merknader og innspill er 8. desember 2017. Dette er dermed en god anledning til å stille spørsmål knyttet til forslag til planprogram. Se også vedlagt notat til planforum om tema kommunen ønsker å drøfte, samt øvrige vedlegg.

#### Presentasjon ved Eivind Holmvik, Tromsø kommune

- Alpinanlegg regulert tidligere gjennom 2 planer – plan 906 og 1515 (vedtatt hhv. i 1988 og 2008)



- Ny plan 1857 omfatter deler av tidligere plan 1515, plan 1879 omfatter nesten hele tidligere plan 906, samt noe tilleggsareal (justering av vei).
- Plan 1857 i utgangspunktet tenkt å være for hele området, men pga. at bruksrett for enkelte eiendommer ligger i plan 1515 (etter rettssak), så måtte man gå bort ifra det.
- Plan 1879: administrasjonen i utgangspunktet skeptiske til private hytter i et så bynært område – fare for at hytter blir brukt som helårsbolig, utfordringer knytta til kapasitet på Sandnessundbrua. La frem en prinsipp sak, der formannskapet valgte å åpne for private hytter. Formannskapet forutsetter at hytter blir til fritidsboligbruk, og i vedtaket er det tatt med et punkt om at det må på plass incentiver for å sikre dette.
- Hytter er et nytt element, kommunen har ikke tatt stilling til dette i tidligere planer
- Foreløpig skissert ca. 250-300 hytter, men dette er ikke endelig
- Skissert et areal på 290 mål til private hytter, med BRA på 70 000 m<sup>2</sup>
- Område til vannanlegg i plan 1857 utenfor området i plan 1515. Utfordringer knyttet til VA-løsninger, dette er enda ikke avklart (spesielt for alpinlandsbyen og hytteområder)

#### Innspill og diskusjon:

- NVE: vannuttak fra grunnvann skal konsesjonsplikt vurderes etter vannressursloven – det kan være en ganske lang prosess
- Mattilsynet: de bør komme raskt i gang med å utrede hvor vannet skal komme fra. Med så mange hytteenheter så vet vi at det kan være et kjempeproblem
  - o Problematisert i planprogrammet. Dette er noe som *må* løses ved en eventuell utbygging, men vil ikke stoppe et vedtak av planen. Det forutsettes i planen at dette løses etter gjeldende lovverk
- Mattilsynet: planer *har* blitt stoppet pga. at det ikke er tenkt på vann, bør være i orden i forkant
- TFK (Troms fylkeskommune): området med rosa/lilla striper på plankart til plan 1875 – litt uklart hva det er anledning til å bygge innenfor her, og om det har noen betydning i forhold til vannsituasjonen. Planen bør sees i sammenheng med plan 1879, og sammenhengen styres med rekkefølgebestemmelser.
  - o Skal strekke oss langt for å få en samtidighet, men poenget med hyttetomtene er å få finansieringsgrunnlaget på plass for selve alpinanlegget
  - o Ikke planlagt senger/overnatting i 1875
- TFK: sjekk opp dette i planbeskrivelsen - noe der som ga signaler om bebyggelse. Tillater plan 1875 bebyggelse som det egentlig ikke legges opp til?
- TFK: plan 1875 – savner en nyansert vurdering av tiltaket i planbeskrivelsen. Får følelsen av at det er reklame, og ikke reell vurdering av de negative konsekvensene tiltaket også vil medføre. Bl.a. at det ikke er konsekvenser for næringslivet, kun positivt – hva med konsekvenser for anlegget i Kroken f.eks.?
- Mattilsynet: eksisterende bebyggelse med uavklart drikkevannsforsyning i området – private anlegg som kommunen ikke har oversikt over. Konsekvensene for private vannanlegg, som følge av dette tiltaket, må også kartlegges og vurderes.
- Sametinget: kulturminner/reindrift tema for *vurdering* og ikke konsekvensutredning? Dette stiller vi oss spørrende til. Stort samisk kulturmiljø, og mange kulturminner som ikke er regulert inn i tidligere planer. En hytteutbygging vil ha helt andre konsekvenser for kulturminner enn et hotellanlegg - en helt annen bruk av området enn det var lagt opp til i tidligere plan.



- Det at noe skal vurderes betyr ikke at det ikke skal hensyntas og vurderes, men som KU-tema tilsier det at det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap og informasjon
- Sametinget: må foreta kontrollregistreringer uansett - kan regne med å finne mer her.
  - Gi oss gjerne en skriftlig tilbakemelding etter møtet, med en konkret vurdering av paragrafen i forskriften – hvilke elementer som utløser krav om KU.
- NVE: bruk DSB sin veileder for utarbeiding av ROS-analyse. Må gjøre en vurdering av grunnforhold, dette kunne vært presisert bedre. Ang. elven som skal legges i rør/kulvert – hvis det beskrives godt nok i planen så kan det godkjennes direkte i planen i stedet for egen konsesjonsvurdering
  - Hvor detaljert må beskrivelsen være?
  - NVE sender en konkretisering på dette etter møtet
- FMTR (Fylkesmannen i Troms): landbruk bør være vurderingstema – ikke omkamp, men landbruk må iallfall utsejkes.

Kommet en veileder for universell utforming av idretts- og nærmiljøanlegg, den kan være kjekk å ha i bakhodet.

Enige i vurderingen om at hytter ikke må bli permanente boliger, og støtter de vurderingene administrasjonen gjorde i forkant av prinsippvedtaket. Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging er en problemstilling.

Kan miljøkrav være incitament for å ikke privatisere? Solcellepanel, andre krav til energiforsyning etc. Energiløsninger er satt opp som vurderingstema – prøv å koble dette med hvordan forhindre at hytter blir helårsboliger.
- TFK: vil forholde oss til den prinsippdiskusjonen som er gjort, men forventer også at planen underbygger at en slik arealbruk er grei i forhold til at KPA sier noe annet. Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging veldig aktuell problemstilling.
- SVV: til plan 1875 – veldig fornøyd med at krysset er tatt med i planen, og vi har hatt god dialog med forslagsstiller.

Til Plan 1879 – SVV er bekymret for kapasiteten på Sandnessundbrua, og at tiltaket vil forverre situasjonen. Ikke bare knytta til rush-tidsproblematikk og kø, men også beredskapssituasjon for blålysetatene. Sentrumsnære hytter, innenfor pendleronene - rimelig å stille spørsmålstegn til om de vil bli brukt som helårsbolig. Positivt at det skal utarbeides en trafikkanalyse, men det er viktig at analysen ikke bare tar for seg helgependling – må nyanseres, og ta for seg et «worst-case» scenario med utgangspunkt i at hytter kan bli brukt som helårsbolig. SBAT vil bli tema i vår uttalelse – er det i tråd med retningslinjene? Hvor mange private hytter trenger man reelt får å finansiere alpinanlegget – vi ønsker at dette nyanseres og vurderes.
- TFK/friluftsliv: friluftslivkartlegging for Tromsø gjennomført i fjor – det aktuelle området kartlagt til å være svært viktig, og områdetype nærturterreng. Mye brukt område spesielt vinter, men også sommer. Lett tilgjengelig område, mye brukt av barnefamilier. Jf. planprogrammet om KU for friluftsliv: «plassering av bebyggelse vil ha påvirkning på ferdsel i området» - her bør også *opphold* inn. Sett for seg noen alternative områder som skal ivareta friluftinteressene?
- TFK: til plan 1875: omlegging av strømlinje er ikke problematisert overhode, dette må omtales tydeligere, også i forhold til sammenhengen de to planene - rekkefølgekrav etc. Og videre – på hvilken måte kan man i den nederste planen forhindre at dette blir et område med bare hytter, og at det aldri blir noe alpinanlegg? Også relevant i forhold til trafikkdiskusjonen – trafikkvolum generert av besøkende til alpinanlegget vs. de som bor i hyttene?
- TFK/samferdsel: viktig at det avsettes nok areal for å kunne ta imot busser oppe ved anlegget (for charterbusser, turistbusser etc.). Også areal for buss nede ved



fylkesvegen, slik at det kan settes opp shuttlebuss opp til området fra offentlig kollektivtilbud.

- TFK: plan 1875 – ønsker bestemmelser om bruken på sommer i forhold til tilsåing, opprydding etc., slik at området ser ok ut også utenom vintersesongen. Plan 1879 – dersom det er utarbeidet oversikt over fordeling av fritidsboliger (arealmessig og omfang), så ta det med i planprogrammet. For å forhindre bruk av hytter som privatbolig – deler av området som fritids- og turistformål med krav om salg og tilbakeleie? Gir kombinert fritidsboligbruk og utleie. Departementet sagt noe om dette i 2011, blant annet om hvor lenge den skal leies ut og hvor lenge den kan brukes privat. Dette kan tas med i reguleringsbestemmelsene (knyttet til formålet *fritids- og turistformål*). Kan være lurt å regulere inn langrennsløyper i plankartet.

## **Sak 2: Tromsø kommune - Plan 1877 – Solstrandvegen handelshus (Pyramiden) og boligområde**

Oppstartsvarsel for planen hadde innspillsfrist 5. mai 2017. Se vedlagt notat om tema som ønskes drøftet, samt andre vedlegg.

### Presentasjon ved Kurt Krutnes, Tromsø kommune

- Utvidelse og utbedring av kjøpesenter, samt boliger og barnehage
- Satt av et område for Strandbyen i KPA på nedsiden av eksisterende E8 – dette forutsetter omlegging av tunell
- Ingen pågående regulering av Strandbyen, men tiltaket i Plan 1877 skulle ta høyde for at det en gang kommer en Strandby med omlegging av E8 – tiltakshaver ble derfor utfordrer på å illustrere en helhet
- Det nye sentrum for Tromsdalen

### Innspill og diskusjon:

#### Trafikk:

- SVV: må utarbeides en trafikkanalyse som viser hvordan dagens trafikknnett vil bli påvirket av utbyggingen (kortsiktig løp), men tiltaket bør også sees i sammenheng med den langsiktige biten med utbygging av boliger på sjøsiden av E8 og omlegging av tunnel. Vet ikke i dag hvordan omleggingen skal konkret løses, men det er igangsatt en KVV-arbeid. Dette kan ta litt tid. Vi vil forsikre oss om at dette kan være et mulig punkt for tunnellinislag, derfor må det tas høyde for det.
- TFK/samferdsel: de busstoppene som finnes i området i dag er ikke nødvendigvis optimalt plassert – vil gjerne være med i dialog på plassering av busstopp. «Park-and-ride» må plasseres hensiktsmessig i forhold til kollektiv og kjøpesenter.
  - o Vært i dialog om bussholdeplass med fagetaten, blant annet fremkommet at det må være doble lommer (flere busser samtidig)
  - o Avsettes plass for 200 «park-and-ride» i en sone i området
  - o Opplever at TFK og SVV har ulike ideer om plassering av innfartsparkering (SVV i enden av Solstrandveien, TFK her i denne planen)

#### Trafo-/bryterstasjon, støy:



- **FMTR:** stor deler av planområdet ligger i gul og rød støysone – status for utarbeiding av avvikssoner for støy? Støy og luftkvalitet må utredes.  
Ang. barnehage og nærhet til trafostasjon/bryterstasjon – det er kommunen selv som er kontroll- og tilsynsmyndighet når det gjelder barnehage, bør ta kontakt med oppvekstseksjonen og fylkeslegen.
  - o Sikkerhetsavstander for stråling og støy er ivaretatt, men kan fortsatt skape et visst ubehag
  - o Startet med arbeidet for avvikssoner – Tromsdalen vil være en slik sone
  - o Utarbeidet rapport som ser på strålingsfare
  - o Vil også vurdere eksplosjonsfare
  - o Troms kraft er involvert for å avklare behovet for utvidelser – ønske om å utvide buffersonen, også tatt høyde for utvidelse av stasjonen i denne

#### Handel (regional plan for handel og service):

- **TFK:** viktig å være konkret på fordelingen forretning(detaljhandel)- og kontorareal
  - o Det lages en handelsanalyse, jf. krav i regional plan, som ventet viser den at det er manglende dekning på et stort behov.
- **TFK:** Tromsdalen er avsatt som avlastningssenter – i nyeste vedtatt regional plan for handel og service er det spesifisert at det ikke er fritt frem i avlastningssenter. Utvidelser skal også dokumentere et konkret behov for å avlaste sentrum. Ikke Pyramidens behov for utvidelse, altså. Vi er Opptatt av kommunens vurdering. KPA viser til delutredningen gjort i 2010, og det er dermed ikke lagt opp til noe behov for utvidelse av handelsareal i Tromsdalen.
- **FMTR:** vanlig at det i handelsanalyser misforstås hva som faktisk skal utredes: 1. at det ikke går ut over sentrum, 2. hvorfor man selv har et behov/kundegrunnlag. Dette er noe helt annet enn å utrede sentrums behov for avlastning. Veien å gå er en avviksbehandling/dispensasjon, som fylkesrådet kan gi. Tenker man må gå inn på det sporet med en gang, i stedet for å lage handelsanalyser som tar utgangspunkt i helt feil problemstilling
  - o Kan det være grunnlag for innsigelse at handelsanalysen ikke svarer på det som regional plan spør etter?
  - o Svar: Ja
  - o Må avviksbehandlingen vedtas politisk i fylkesrådet før vi kan legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn?
  - o Svar: Ja, hvis ikke vil det være grunnlag for innsigelse.
- **FMTR:** hvis fylkeskommunen gir en slik «dispensasjon», så har heller ikke vi noe grunnlag for å fremme innsigelse.
  - o Er det kommunene som søker om en slik «dispensasjon»?
  - o Svar TFK: vi vil at kommunen gjør sin vurdering av søknaden først, og oversender denne vurderingen – så det er kommunen som søker, ja
  - o Vi vil gjerne ha dialog på hvordan en slik søknad skal utformes
  - o Svar: Plass til mer argumentasjon, rom for flere politiske argumenter i en slik avvikssak. Ganske fri vurdering. Erkjenner at det ikke går innenfor kravene i regional plan. Tar utgangspunkt i formålene i regelverket, at det ikke vil komme i konflikt med formålene bak regelverket (regional plan). Kan man begrense parkering, øke andel park-and-ride? – kan se på slike ting for å selge det inn - konfliktreduserende tiltak.
  - o (Tilsvarende prosess i Harstad kommune – søknadspapirer fra denne tilsendes)



### Grunnundersøkelser:

- NVE: med så stor utbygging er det nok grunnundersøkelser som er løsningen, men generelt er det vurdering av grunnforhold som er kravet.

### Universell utforming:

- Kommunen legger til grunn at gjeldende krav og regler til UU skal følges, det er ikke antydning spesifikk avvik i forhold til det.
- FMTR: dere må ha gode beskrivelser for UU i planbeskrivelsen, dette har også med medvirkning å gjøre – slik at f.eks. rådene kan sette seg inn i saken. Kan være fordel at det legges ved uteromsplan som viser/visualiserer universell utforming – lettere å lese enn et plankart

### Diverse:

- TFK: Kommunens tanker rundt en eventuell Strandby som nytt sentrum i forhold til Tromsdalen (neset), med etablering av Otium etc? I arbeidet med områdeplanen der, så var det stort fokus på at dette skulle bli det nye sentrum i Tromsdalen.
  - o I områdeplanen fokus på området som kultursentrum knytta til Ishavskatedralen, mens pyramiden mer kommersielle sentrum – vi har ikke fått det til å henge sammen. Utbygging av Otium har ikke blitt det som ble sagt det skulle bli – det var snakk om større arealer åpne for allmenheten, og det har det ikke blitt. Områdeplanen har ligget i bero, men skal ha ny høring på den etter at det kom inn innspill om etableringer på Mandelasletta.
  - o Bydelssentertankegangen var en annen den gang enn det man landet på i knutepunktstrategien i gjeldende KPA. Flere av premissene for forslaget til områdeplanen må endres (blant annet omlegging av E8).
- TFK: Estetikk, utadrettede/aktive fasader i etc. viktig å tenke på – også en retningslinje på dette i regional plan. Tilgjengelighet for de som kommer gående og syklende, og ikke bare de som kommer fra parkeringsplassen

### Overvann/klimatilpasning:

- NVE: Tromsø kommune gode på overvannshåndtering, er det tenkt på klimatilpasning i planen?
  - o Planen forutsettes å ha en godkjent vann-, avløps- og overvannsplan før saken fremmes for politisk behandling. Havnivåstigning og annet forutsettes løst i denne. VA hos oss tydelige på at det er problemstillinger av stor grad i området.
- NVE: Det var nevnt at det har vært flomhendelser/stormflo her tidligere, og at veien skal forsterkes?
  - o Det er kjent problematikk, så det de har konsulenter som jobber med hvordan dette skal løses

Neste møte i planforum 30. november.