



## Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Romssa ja Finnmárkku fylkkamánni  
Tromssan ja Finmarkun maaherra

Vår dato:

11.12.2020

Vår ref:

2020/10908

Deres dato:

Deres ref:

ASPLAN VIAK AS AVD TROMSØ v/Sigrid Rasmussen  
Kirkegata 4  
9008 TROMSØ

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Gaute Sletteland, 77 64 21 58

### Innspill til varsel om detaljregulering - Plan 1929, Tromsø kommune

Fylkesmannen viser til varsel om oppstart av detaljregulering av plan 1929 – Kræmer brygge Nordøst, Tromsø kommune.

Intensjonen med planen er å etablere en mer variert, tett og urban struktur enn gjeldende reguleringsplan legger opp til, plan 1624 av 19.06.13. Planinitiativet må sees i sammenheng med nylig vedtatt kommunedelplan for Stakkevollvegen, plan 0253 av 25.04.19.

Utbygging i henhold til reguleringsplan 1624 er delvis gjennomført. Hva gjelder boligutbyggingen langs sjøen er det såkalte «Alfon A»-bygget alt oppført, det er videre gitt rammetillatelse for «Alfon B» og «Alfon C». Av planinitiativet fremkommer det at man ønsker å endre bebyggelsesstrukturen for boligbygg hva gjelder plassering og høyde, grøntområder, parkering og adkomst. Det legges opp til fortetting og flere boenheter enn hva tilfellet er i plan 1624. Det legges videre opp til at det skal etableres en kanal inn til eksisterende kontorbygg for Statens vegvesen som vil dele det opprinnelige planområdet i to, samtidig som det etableres en tett kontakt med vannet. Det skal etableres bro over kanalen som kan benyttes av de som beveger seg langs strandpromenaden, og som vil forbinde utbyggingsområdene.

#### Faglige råd og innspill

Fylkesmannen viser til referat fra oppstartsmøte datert 09.09.20 og beskrivelsen av de temaene som blir berørt og de utredninger som er nødvendige i det videre planarbeidet. Fylkesmannen forventer å finne disse temaer videre utredet og drøftet i planforslaget. I tillegg ønsker Fylkesmannen å fremheve følgende temaer som viktige for det videre planarbeidet:



## Forholdet til overordnet plan

I referatet fra oppstartsmøtet fremhever kommunen at en sentral utfordring med planarbeidet blir å sette området inn i en større fremtidig sammenheng, samtidig som detaljreguleringen skal fungere som et første byggetrinn. I likhet med kommunen anser også Fylkesmannen dette å være en sentral utfordring ved planarbeidet.

Planen er et delprosjekt i det større prosjektet med å utvikle Stakkevollveien som byutviklingsområde med boliger og urbane byrom, og intensjonene i overordnet planverk blir en viktig premissleverandør for planarbeidet.

Fra plan 0253 punkt 1.2 hitsettes følgende:

*«Intensjonen for «Midtbyen» er å realisere et bydelssenter. Detaljreguleringsplaner for ulike delfelt skal sørge for utvikling av et helhetlig bydelssenter for alle. Eiendommene i «Midtbyen» transformeres gjennom detaljreguleringer med hensyn til eiendommens størrelser og eksisterende virksomheter. Rekkefølgekrav tilknyttet detaljreguleringer her vil sørge for at intensjonene i kommunedelplanen følges, og at gjennomgående interngate med nærhet og sikt til havet sikres gjennom hele planområdet til kommunedelplanen»*

Fylkesmannen forutsetter at intensjonene i kommunedelplanen lojalt følges opp i detaljreguleringen.

Vi vil i denne sammenheng påpeke at forutsetningen i kommunedelplanen oppfattes å være at friområde o\_GP (ESSO-tomten) skal være regulert og opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for etablering av boliger, eventuelt at kravet til strøkslek løses innenfor de respektive detaljreguleringer. Det fremkommer likevel av bestemmelsene at *«friområdene kan opparbeides trinnvis dersom: - reguleringsplanen omfatter hele friområdet, - hvert trinn i utbyggingen ivaretar og sikrer sammenhengende forbindelser, - opparbeidet friområde i første trinn er minst 3 da. - rekkefølgebestemmelsene sikrer opparbeiding av resterende friområde»*

## Barn og unge

Barn og unge er satsingsområde for fylkesmannen i Troms og Finnmark. Vi er derfor særlig opptatte av at barn og unge skal få delta og bli hørt i planprosesser, jf. de statlige planretningslinjene for barn og unge i planleggingen. Dette er et hensyn som etter Fylkesmannens mening gjør seg gjeldende med styrke i en sak som dette hvor det legges opp til økt boligutbygging, og hvor Fylkesmannen oppfatter at forutsetningene for strøkslek endres fra plan 1624.

## Utgraving, mudring og utfylling i sjø

Før slike tiltak iverksettes må det undersøkes om sjøbunnen som berøres er forurensset. Dersom dette er tilfelle, er det fare for at forurensningen på sjøbunnen virvles opp og miljøgifter spres. I tillegg vil utfylling som regel medføre fare for spredning av plastforurensning i sjøen, da sprengstein brukt i utfyllinger vanligvis inneholder en viss



mengde plastavfall fra sprengledninger og andre sprengningselementer. Fylkesmannen minner om at utgraving, mudring og utfylling i sjø krever tillatelse fra Fylkesmannen. Hvis mudring og utfylling er aktuelt som en del av planforslaget, ber Fylkesmannen om at det blir tatt hensyn til mulig forurensing av sjøbunn og plastforurensning i utfyllingsmasser i det videre arbeidet med planen.

### **Klimaendringer og havnivåstigning**

Det fremkommer av planinitiativet at eksisterende boligbygg, og boligbygg det er gitt rammetillatelse for, begynner på kote 3,38 ihht til NN2000, og at for å oppnå sammenhengende kvaliteter må også ny bebyggelse ligge på denne koten. Dette er 0,12 meter under den anbefalte minimumskvoten i KPA.

Det fremkommer av planinitiativet at dette er et tema som vil bli adressert i ROS og at mulige avbøtende tiltak vil bli konkretisert i plan.

Fylkesmannen vil i denne forbindelse vise til veilederen «*Havnivåstigning og stormflo*» utgitt av DSB, som sier at ROS-analysen i reguleringsplaner «*skal avdekke reell fare for skade ved havnivåstigning, stormflo og ev. bølgepåvirkning*». Videre «*må sikkerhetskravene i TEK17 ligge til grunn for kommunens vurderinger*» i reguleringsplaner. Vi ber om at plandokumentene omtaler disse forventede klimaendringene, og at det tas høyde for dem i planleggingen. Det må klargjøres om det er nødvendig med avbøtende tiltak for å redusere farene ved havnivåstigning og stormflo. Aktuelle avbøtende tiltak kan være byggegrense mot sjø, eller bestemmelser som krever en bestemt utforming av bygninger, f.eks. bygging på påler.

På grunn av økt fare for ekstremvær med store, lokale nedbørsmengder, anbefaler vi at kommunen i planarbeidet særskilt vurderer overvannshåndteringen.

### **Nullvekstmålet**

Nullvekstmålet er forankret i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette innebærer at nullvekstmålet gjelder som nasjonalt mål for de ni største byområdene, herunder Tromsø. Revidert nullvekstmål ble fastsatt av regjeringen sommeren 2020: *I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.* <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/videreutviklet-nullvekstmal-fastsatt/id2705422/>.

Fylkesmannen registrerer at Kræmer brygge gjennom sin plassering nært sentrum og sentrumsfunksjoner, og sin nærhet til Stakkevollvegen og nåværende og fremtidig kollektivtilbud her, har et meget godt utgangspunkt for fortetting og utbygging som er forenelig med nullvekstmålet.

Fylkesmannen forventer likevel å finne en konkretisering og vurdering av planens virkning på nullvekstmålet i den videre planprosessen. Det vises for øvrig til kommunens



saksnummer 20/17149, hvor nullvekstmålets rolle i arealplanleggingen er tema i korrespondanse mellom Fylkesmannen og kommunen.

### **Boligpolitikk**

Det er et uttalt nasjonalt mål at alle skal bo trygt og godt. Samtidig er det et mål å utjevne sosiale helseforskjeller ved å hindre segregering. Vi ber Tromsø kommune vurdere å gi en bestemmelse etter plan- og bygningslovens §12-7 punkt 5, og stille størrelses- og funksjonskrav til et bestemt antall boliger i planområdet.

### **Samordning og planforum**

Planen skal behandles etter rutine for «*Samordning av statlige innsigelser til kommunale planer etter plan- og bygningsloven*» hvor Fylkesmannen skal samordne eventuelle innsigelser fra regionale statsetater og ev. avskjære innsigelser. I oppstartsfasen vil alle statsetater avgi sine innspill direkte til tiltakshaver. I høringsfasen vil uttalelser som kun inneholder merknader sendes direkte til kommunen. Uttalelser med innsigelser skal gå til Fylkesmannen som avgir en samordnet uttalelse, ev. avskjærer en innsigelse, jf. vårt brev til kommunene datert den 09.01.19.

### **Oversending av planforslag i SOSI-format før høring**

Vi ber om at plankartet sendes som SOSI-fil og PDF-utskrift til Kartverket på e-post [planTRF@kartverket.no](mailto:planTRF@kartverket.no) før høring. Kartverket vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde eventuelle rettingsbehov. Kontrollen bør skje før høring, slik at eventuelle feil og mangler er rettet opp før plankartet sendes ut på høring. Den digitale planen lagres i en regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene benytter i sin saksbehandling. Dette forenkler saksbehandlingen og gir raskere og bedre høringsuttalelser.

Fylkesmannen ser fram til videre kontakt med kommunene og forslagsstiller i arbeidet med reguleringsplanen. Vi er tilgjengelige for spørsmål og drøftinger om det er behov for det. Ved skriftlige henvendelser, vennligst oppgi saksnummeret, jf. vår ref.

Med hilsen

Oddvar Brenna  
fagkoordinator for areal

Gaute Sletteland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

SAMEDIGGI / SAMETINGET

TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE

TROMSØ KOMMUNE

Ávjovárgeaidnu 50 9730 KARASJOK

Postboks 701 9815 VADSØ

Postboks 6900 9299 TROMSØ