



## Statsforvalteren i Troms og Finnmark

*Romssa ja Finnmárkku stáhtahálddašeaddji  
Tromssan ja Finmarkun staatinhallittija*

Vår dato:

16.02.2023

Vår referanse

2023/1049

Deres dato:

25.01.2023

Deres referanse

22105

HAMRAN/JOHANSEN ARKITEKTER AS  
Skur 35 Akershusstranda 15  
0150 OSLO

Telefonnummer til saksbehandler

Gaute Sletteland, 77642158

## Statsforvalterens uttalelse - varsel om oppstart av detaljregulering for fjellheisen, Tromsø kommune

Statsforvalteren i Troms og Finnmark viser til overnevnte sak med høringsfrist 15.02.23. Formålet med reguleringsplanen er å stadfeste i reguleringsplan etablert arealbruk på øvre stasjon og fjellstua, samt å legge til rette for nybygg. Eksisterende fjellstue med BRA 609 kvm skal rives og det legges opp til nybygg på til sammen 2013 kvm BRA. Videre skal planen legge til rette for opparbeiding av utomhusarealene, herunder kanalisere bruken for å unngå ytterligere slitasje på terrenget, øke sikkerheten og tilgjengeligheten. Planområdet er på om lag 100 dekar.

Planarbeidet vil ikke legge til rette for verken ny aktivitet eller ny bruk av Fjellheisplatået, men det skal tilrettelegges for mer helårlig bruk uavhengig av årstider. Planarbeidet vil dermed kunne føre til flere besøkende. Støy i forbindelse med bruk av helikopter vil være knyttet til anleggsperioden

Planen inngår i Statsforvalterens samordningsoppgave. Ordningen gir Statsforvalteren fullmakt til å samordne og eventuelt avskjære innsigelser fra statlige myndigheter.

### Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning (KU) og øvrige utredninger

Kommunen har kommet til at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning (KUF) vedlegg I jf. § 6. Statsforvalteren støtter kommunens vurdering.

Kommunen har vurdert hvorvidt planen utløser krav etter KUF vedlegg II pkt. 11 bokstav j, jf. § 8 og vurderingskriteriene i § 10, og etter en konkret vurdering kommet til at konsekvensutredning ikke er påkrevd. Det vises her til vurderinger gjort i notatet «KU-vurdering plan 1956 detaljregulering Fjellheisen øvre stasjon» datert 02.12.22.

Kommunens konklusjon baserer seg i grove trekk på at planen legger opp til å videreføre dagens lovlige etablerte bruk, og at planen derfor ikke vil føre til vesentlig virkning for miljø og samfunn sammenlignet med situasjonen i dag.

Samtidig understreker kommunen at planarbeidet vil legge til rette for mer helårlig bruk uavhengig av årstider og at planen vil kunne medføre flere besøkende.



Økt trafikk vil kunne by på utfordringer også utenfor planområdet, da særlig med tanke på trafikk og parkeringsløsninger for tilreisende som bruker gondolbanen eller sherpatrappa. Slik Statsforvalteren oppfatter det er dette allerede en utfordring, og dette antas da å kunne øke i omfang dersom det blir flere besøkende til anlegget.

Kommunen mener imidlertid dette er forhold hvor detaljene må løses etter andre prosesser enn aktuelle regulering, men peker på at trafikk og samferdsel er et tema som må redegjøres for i planarbeidet. Det konkretiseres ikke hva slags andre prosesser kommunen da har i tankene, eller hvorvidt det foreligger konkrete forslag for å forbedre de trafikale forholdene.

Statsforvalteren stiller etter dette spørsmål ved hvor hensiktsmessig det er å gjennomføre en detaljregulering som foreslått uten at ovenstående problemstilling løses gjennom planen. Statsforvalteren mener en mulig økning av trafikk til/fra Tromsdalen grunnet besøkende til Fjellstua i seg selv kan være et argument for konsekvensutredning.

Statsforvalteren har likevel under noe tvil kommet til at det ikke er påkrevd med konsekvensutredning i denne saken.

Selv om det ikke kreves konsekvensutredning vil likevel det alminnelige forvaltningsrettslige prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak fattes gjelde.

Områdets beskaffenhet, blant annet forholdet til friluftslivet, kulturlandskap og naturmangfold, og Fjellheisens/Fjellstuas identitet som landmerke tilsier at det må gjøres grundige vurderinger av en rekke forhold i planarbeidet.

Statsforvalteren støtter kommunens vurderinger og forventer at det gjøres grundige utredninger av de temaer som kommunen har omtalt i referatet for oppstartsmøtet som sentrale for det videre planarbeidet, herunder kulturhistorisk landskap, trua arter eller naturtyper og friluftsliv.

I tillegg har Statsforvalteren følgende merknader til planprosessen:

### **Støy i anleggsfasen**

Statsforvalteren mener håndtering av støy i anleggsfasen vil være et viktig tema for det videre planarbeidet. Frakt av materialer til og fra anleggsområdet vil i stor grad måtte skje med helikopter. Dette vil kunne medføre støy som påvirker både svært viktige friluftsområder og beboerne i Tromsdalen mens arbeidet pågår.

Statsforvalteren viser i denne forbindelse til retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 pkt. 6.2 hvor følgende fremkommer:

*«I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabell 4 overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Dersom flere bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig, eller like etter hverandre i tid, bør disse, der det er praktisk mulig, behandles som en sammenhengende anleggsperiode, forutsatt at det ikke er mer enn 1 måned opphold i arbeidet.*

*Planen for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen bør inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Prognosene bør beskrive hvordan man forventer at støyforholdene vil være i perioden, herunder tidspunkt for aktivitet, støynivåer, støyutbredelse og antall berørte. For å avklare støynivå og*



*utbredelse vil det ofte være behov for beregninger. Planen bør også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplage»*

### **Naturmangfold**

Planområdet er svært preget av slitasje fra ferdsel. Samtidig er det påvist trua arter og naturtyper i planområdet av høy forvaltningsprioritet. Det er viktig at forslagsstiller i det videre planarbeidet har fokus på:

- i. Kanalisering av ferdsel med utspring i fjellheisen for å begrense slitasje på terrenget
- ii. At utbygging (veier, gjerder, utkikkspatting mv.) lokaliseres til de områdene som er i minst konflikt med kartlagte arter og naturtyper
- iii. At ferdsel også utenom planlagt «sveveveier»/utkikkspunkt søkes kanalisert innenfor planområdet

Planforslagets effekter på naturmangfoldet og landskap må utredes. Dette fordi planområdet omfatter et større uteareal som ikke tidligere er regulert, og de foreslåtte tiltakene er vurdert å kunne påvirke viktige naturtyper, truede og nær trua arter og fjellandskapet. Vi utelukker ikke at det kan være positivt for naturmiljøet at ferdselen kanaliseres, men er usikre på effekten foreslåtte anlegg har på trua natur og landskapsverdiene.

Utreder må ha kompetanse på naturforvaltning generelt, og naturtyper, fugl og landskapsverdier spesielt. Det vil slik vi vurderer det, i tillegg være behov for kunnskap om hvordan et anlegg som foreslått, vil påvirke omgivelsene. Eksempelvis vil forbygninger på et vindutsatt sted som dette kunne medføre endring av snøforhold og dermed endre livsvilkår for høyfjellsplaner registrert i planområdet.

Det er mulig at anlegg og arealformål som foreslått for uteområdene med «sveveveier», gjerder, utsiktspunkt og andre opparbeide arealer, vil fungere som snøfangere om vinteren. Dette vil kunne påvirke eksisterende snøleier, som med klimaendringene vil bli mer og mer sjeldne, og vil kunne påvirke og forandre vegetasjonen ved og under anlegget. Dette kan bidra til at hengeskvler dannes på nye steder. Det vil være viktig å vurdere oppbygde sveveveier opp mot andre alternativer til utforming, slik som for eksempel etablering av veier på bakkenivå som er tilpasset terrenget. Størrelsen, lengden og utformingen må vurderes og det må utredes ulike alternativer.

Fjellheisen og Fløya-området er svært rikt når det gjelder naturmangfold, både for fugl, planter og moser. Deler av berggrunnen består av dolomittmarmor, som gir høyeste kalkverdi (5 av 5). Store deler av nærområdene til det foreslåtte anlegget består av truede, nær truede og viktige naturtyper av stor eller svært stor forvaltningsverdi, deriblant fjellhei, lesider, tundra (NT – nært truet) og snøleier (VU - sårbar). Mange av plantene som vokser på Fjellheisplatået og omegn er truede, nær truede og/eller regionalt sjeldne. I tillegg til de som allerede er beskrevet i oppstartsvarelet (reinrose (NT), fjellpyrd (NT) og fjellkrukkemose (VU)), finnes det i Fløya-området også fjellsolblom (NT), dvergrublom (EN – sterkt truet), reinstarr (VU), kantlyng (VU) og kalkfiol (NT). I tillegg er området viktig for fugl. Landskapet inngår i KULA som er et større kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

Det er viktig at tilrettelegging gjøres med tanke på å bevare dette unike fjellområdet som det er og at spesialkompetanse innhentes ved behov. Da det må gjøres vurderinger av hvor og hvilke de viktigste miljøverdiene er, er det viktig at høringsprosessene legges opp på en slik måte at viktige innspill kommer kommunen i hende, slik at disse verdiene kan ivaretas på en best mulig måte.



Det er i oppstartvarselet vist til at det er aktuelt å innta midlertidig rigg- og anleggsområde i plankartet med bruk av bestemmelsesområde og skravur, samt at det fremlegges utkast til rigg- og marksikringsplan som sendes med planforslaget på høring.

Statsforvalteren mener dette er helt nødvendig for å sikre tilstrekkelig medvirkning og faglige innspill fra sektormyndigheter på naturmangfoldsområdet, og hvordan dette ivaretas i bygge og anleggsfasen.

Statsforvalteren viser for øvrig til at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, jf. § 7.

Beslutningen skal vise:

- Hvilke prinsipper som er relevante og hvorfor
- Hvordan prinsippene er vurdert
- Hvilken betydning prinsippene har fått for utfallet

Manglende eller mangelfull vurdering av naturmangfoldlovens prinsipper vil representere en saksbehandlingsfeil og vil etter omstendighetene kunne medføre ugyldighet.

### **FNs bærekraftsmål og klimagassreduksjoner**

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Dette krever felles innsats fra alle deler av samfunnet. Lokale og regionale aktører er viktige for å nå målene. I denne reguleringsplanen mener statsforvalteren det er mest hensiktsmessig at tiltakshaver fokuserer på hvordan planleggingen og gjennomføringen av planen kan bidra til å nå bærekraftsmål 12 - ansvarlig forbruk og produksjon - og bærekraftsmål 13 – stoppe klimaendringene.

Planen kan bidra til å nå mål 12 ved å redusere avfallsmengden gjennom materialgjenvinning og ombruk, samt etiske og «grønne» innkjøp, jf. <https://www.anskaffelser.no/verktøy/veiledere/kom-i-gang-med-grønne-anskaffelser> og [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/bld/for/ie\\_veileder\\_for\\_etisk\\_handel.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/bld/for/ie_veileder_for_etisk_handel.pdf).

Når det gjelder bærekraftsmål 13, har Norge forpliktet seg til å redusere de nasjonale klimagassutslippene med 50-55 % innen 2030. Dette krever en rask og omfattende omstilling i alle deler av samfunnet. Det er derfor viktig at klimagassreduksjon og energieffektivisering gis prioritet i planarbeidet, og at løsninger som gir klimagevinst i form av reduserte utslipp blir vurdert. Nedenfor er noen konkrete tips til hvordan lavest mulig klimagassutslipp kan bli et grunnleggende prinsipp i det videre arbeidet.

Byggene som føres opp i dag, vil fortsatt være i bruk i 2050, når Norge skal være et lavutslippssamfunn. Planen bør derfor sette rammer som sikrer at bygg i planområdet blir oppført med passiv- eller plussstandard. Vi anbefaler at tiltakshaver benytter veilederen Grønn materialguide – veileder i miljøriktig materialvalg [https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2020/09/Grønn-Materialguide-v3\\_1-002.pdf](https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2020/09/Grønn-Materialguide-v3_1-002.pdf) i den videre planprosessen. Den kan gi nyttige innspill til klimavurderingene.

Vi anbefaler også at utbygger tenker bevisst gjennom bruk av lokale energiløsninger, materialer og fossilfri byggefase der mulig. Veilederen Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i



planprosessen (Oslo kommune) gir en god oversikt over hva som må vurderes i kap 3.4 – 3.6:

[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13372564-](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13372564-1592400801/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Klimakriterier%20%E2%80%93%20veileder.pdf)

[1592400801/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Klimakriterier%20%E2%80%93%20veileder.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13372564-1592400801/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Klimakriterier%20%E2%80%93%20veileder.pdf).

Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et enkelt klimagassregnskap med utgangspunkt i det som er de vanligste løsningene i dag, og at plandokumentene gjør rede for

- Tiltak for å redusere energiforbruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Samtidig ber vi om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå bærekraftsmålene.

### **Medvirkning**

I oppstartvarselet beskrives Fjellheisen som et viktig bygg for Tromsø og Tromsø-identiteten.

Det vises i forlengelsen av dette til viktigheten av å vurdere visuell utforming og landskapsvirkninger, og det ønskes å legge til rette for bred medvirkning rundt disse temaene ut over lovens minstekrav.

Statsforvalteren viser i denne sammenheng til veilederen «medvirkning i planleggingen»

[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/plan/medvirkningsveileder/h2302b\\_veileder\\_medvirkning.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/plan/medvirkningsveileder/h2302b_veileder_medvirkning.pdf)

Statsforvalteren mener det bør legges vekt på å formidle til allmennheten på ulike plattformer at det pågår en planprosess og at det ønskes innspill, eksempelvis gjennom ulike digitale plattformer, presseoppslag etc. Terskelen for å delta på fysiske informasjons- og drøftingsmøter kan for enkelte være høy, og det kan vurderes om det i tillegg kan inviteres til åpne digitale møter.

Lett tilgjengelig brukerundersøkelser, f.eks ved bruk av digital questback for brukerne av anlegget, kan vurderes. I slike undersøkelser kan brukerne gi tilbakemelding om hva som fungerer bra, hva som fungerer mindre bra og hva som eventuelt ønskes i fremtiden.

Vi vil også anbefale at planen legges fram i Planforum før utlegging til offentlig ettersyn.

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

Vi ber om at kommunen sender planavgrensningen som SOSI-fil og PDF-utskrift til Kartverket på e-post [planTRF@kartverket.no](mailto:planTRF@kartverket.no) så snart som mulig. Samtidig ber vi om at forslag til plankart sendes som SOSI-fil og PDF-utskrift til Kartverket på samme e-postadresse, 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

Statsforvalteren stiller seg til rådighet for spørsmål og drøftinger i det videre arbeidet med planen. Ved henvendelser ber vi dere oppgi saksnummer 2022/1367.



Med hilsen

Oddvar Brenna  
fagkoordinator areal

Gaute Sletteland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE  
SAMEDIGGI / SAMETINGET  
TROMSØ KOMMUNE

Postboks 701  
Ávjovárgeaidnu 50  
Postboks 6900

9815	VADSØ
9730	KARASJOK
9299	TROMSØ