

Dato: 27.09.2022

Deres ref.: -

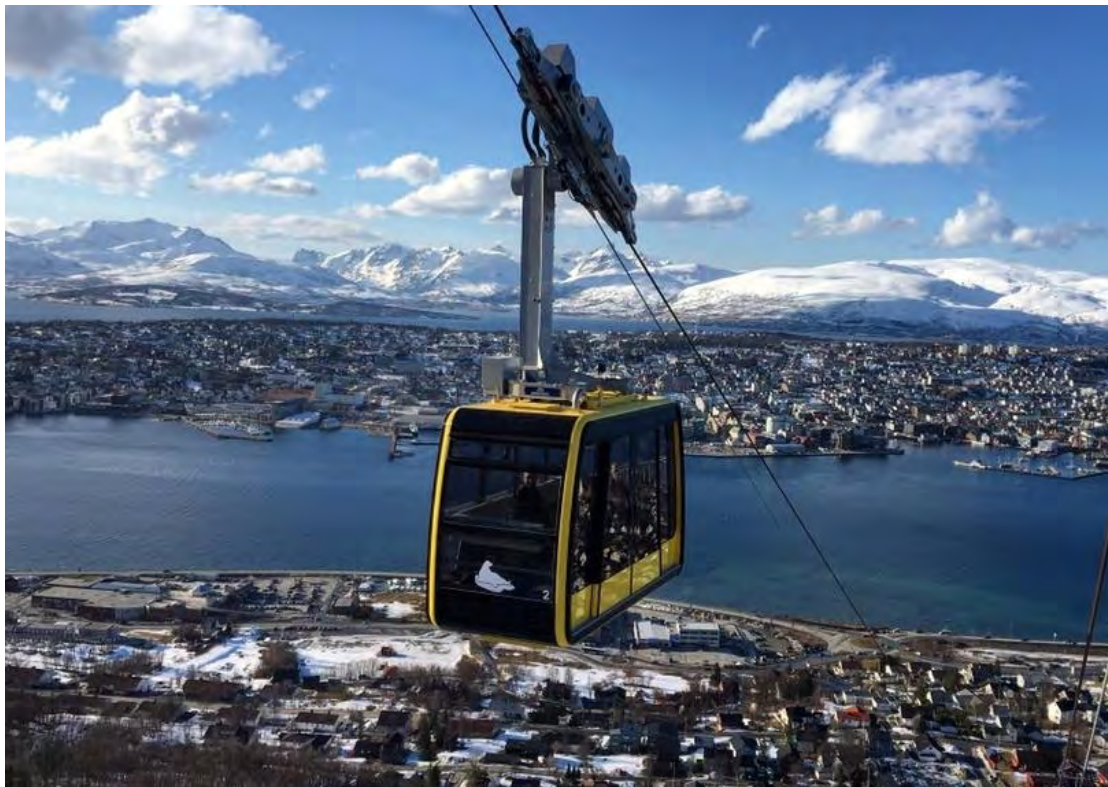
Vår ref.: -

Tlf.: 94304454

## **Planinitiativ Fjellheisen**

**Detaljregulering for nybygg til Fjellstua og utomhusområder,  
eiendommene 17/1473, 1475, 1, 6 og 11**

På vegne av forslagsstiller og tiltakshaver Fjellheisen AS, oversendes planinitiativ for detaljregulering av ovenstående eiendommer. Planinitiativet skal danne rammer og prosess for privat detaljregulering, jfr. Pbl §12-3



## Bakgrunn - forutgående prosess

Tiltaket for nybygg ble fremmet som søknad om rammetillatelse med dispensasjon fra arealformål LNFR, 15.10.2020. Søknaden ble sendt på en begrenset høring til aktuelle sektormyndigheter. Tromsø kommune besluttet etter diverse korrespondanse at tiltaket kunne godkjennes med dispensasjon under forutsetning av at tiltakshaver og Tromsø kommune ved park- og friluft kom til en avtale om prosjektering og opparbeiding av utomhusarealer på fjellheisplatået forbi storsteinen. Dette arbeidet har pågått siden, og en slik avtale er nå på plass. Anlegget har i mellomtiden skiftet eierskap. De nye eierne ønsket å videreføre byggeplanene, men med enkelte modifikasjoner. Disse ble forelagt kommunen i møte 26.08.2022. Konklusjonen etter siste møte ble at tiltaket likevel må gjennom en detaljregulering. Her følger redegjørelse i tråd med *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §1*:

### A) Formålet med planen

1. Stadfeste i reguleringsplan etablert arealbruk på øvre stasjon og Fjellstua, samt å legge til rette for nybygg
2. Legge til rette for opparbeiding av utomhusarealene mot Storsteinen, jfr. forarbeidet som er utført i samarbeid med Tromsø kommune ved Park og friluft

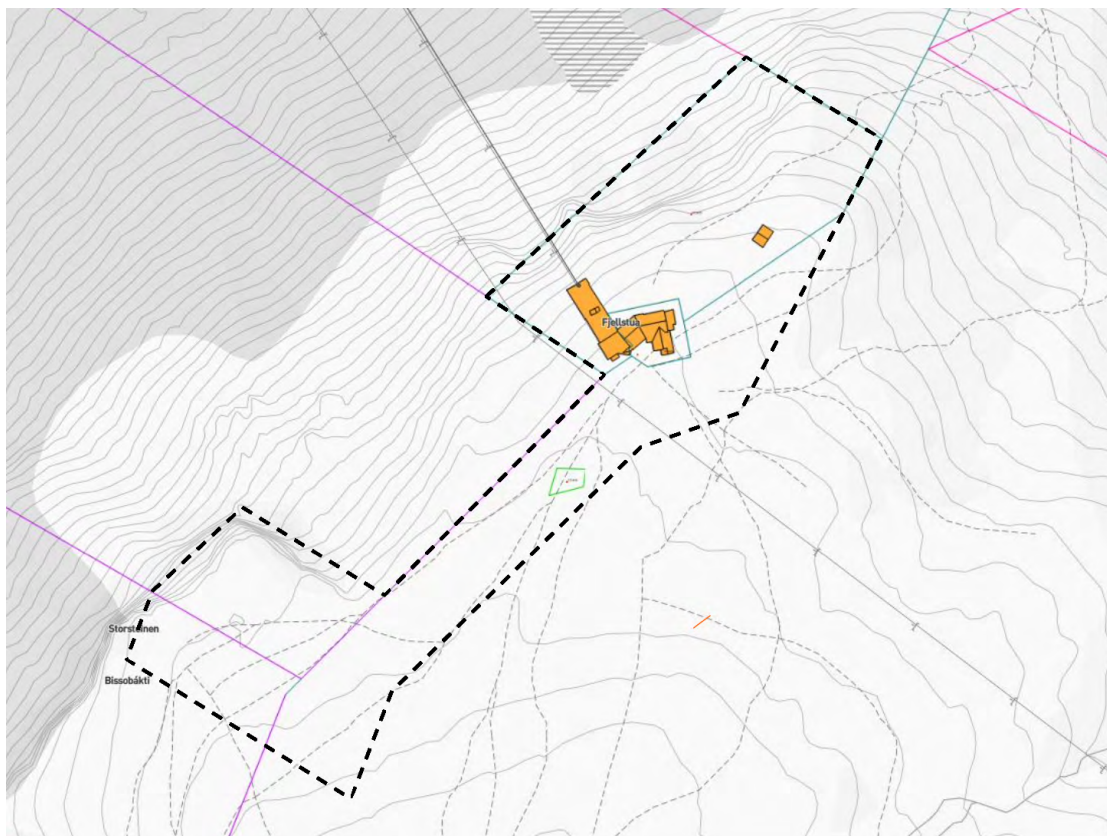




Fjellheisens øvre stasjon og Fjellstua har vært i bruk i 60 år. Arealbruken er sånn sett ikke omstridt, men har aldri vært stadfestet i plan. Det utløsende tiltaket for detaljregulering er forslag til nybygg på Fjellstua. Utomhusarealene på platået rundt Fjellstua har som følge av økt trafikk blitt utsatt for stor slitasje, og det er sikkerhetsmessige utfordringer som skal ivaretas. Videre er det et uttalt ønske om å legge til rette for flere brukere gjennom størst mulig grad av universell utforming.

## B) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Vi foreslår en planavgrensning som omfatter eiendommene 17/1473 og -1475. Disse eiendommene foreslås avsatt til byggeformål. Deler av eiendommene 17/1, 6 og 11 inngår i planen som friområde. Plangrensene er satt på en slik måte at planen ikke omfatter større område enn det som er nødvendig for å sikre arealbruk for gjennomføring av planlagte tiltak.



## C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tiltakene innenfor planområdet er todelt: Nytt bygg for øvre stasjon og Fjellstua, og opparbeiding av utomhusanlegget på platået rundt.

### FJELLSTUA:

#### ADKOMST OG PARKERING

Det er ikke kjøreadkomst til bygget, så parkering er ikke relevant. Adkomsten til anlegget skjer via gondolbanen fra nedre stasjon. Det vil også være adkomst til fots, spesielt fra Sherpatrappa.

#### UNIVERSELL UTFORMING

Det er lagt vekt på å oppnå universell utforming. Alle publikumsområder er løst med universell tilgjengelighet på ett plan, forbundet til perrongen med heis. Det er romslige snuarealer, markert på planen med snusirkler i spesielt kritiske områder. Tilpasning for svaksynte med kontrasterende fargebruk, rekkverksløsninger, ledelinjer og detaljer omkring tablåer i heis og hovedinngang, blindeskrift, samt skilting, belysningsløsning og øvrige forhold vil detaljprosjekteres før det søkes IG.

#### TEKNISK PROSJEKTERING

Den tekniske prosjekteringen vil bli utført med de fagområder som er beskrevet i gjennomføringsplanen. Prosjekteringen gjøres i forbindelse med detaljprosjektering, og vil bli ansvarsbelagt i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

#### ARKITEKTFAGLIG REDEGJØRELSE

Øvre stasjon, også kjent som Fjellstua, ligger på 421 moh. med storslått utsikt over Tromsø by og fjellene rundt. I 2016 ble det installert nye gondoler i de gamle bygningene. Dette, i kombinasjon med en dreining av turiststrømmen til også å omfatte vinterturisme, har mangedoblet passasjertallet. De gamle bygningene har derfor blitt for små til å akkommodere antallet passasjerer.

Den nye stasjonen skal ha en klar identitet som adkomst til fjellet. Taket har en funksjonell utforming med tanke på de programmer bygningen skal romme, samtidig som det gir assosiasjoner til fjellandskap. Utformingen av taket gjør også at volumet brytes opp og fremstår som mindre dominerende i forhold til omgivelsene.

Materialvalget skal samstemme med følelsen av å komme ut i naturen. Alle overflater skal i størst mulig grad være «rå» og ubehandlet, der kvaliteten ligger i å synliggjøre de konstruktive elementene. Hovedkonstruksjonen er tenkt utført som et rammeverk i limtre, med synlig konstruksjon i taket. Mellomrommet mellom takbjelkene skal også være i et trebasert materiale, slik at hvelvingen over får et varmt og trivelig preg. Bæringen for glasset er tenkt utført med limtrestolper, i stedet for mer tradisjonelle aluminiumsløsninger.

**OPPSUMMERING**

Nye Fjellstua blir et bygg tilpasset dagens behov, rustet for å møte fremtiden. Bygget får et tiltalende og moderne uttrykk hvor god kvalitet og varige løsninger vektlegges. I prosjektet er det lagt særlig vekt på bruk av gode løsninger for miljø og bærekraft, samt tilgjengelighet for alle.

**UTEOMRÅDENE:**

Fjellheisplatået er et av Tromsøs mest brukte utfartsområder. Bruken har økt over tid, og området bærer i dag preg av stor slitasje og dårlig tilrettelegging. Tromsø kommune og Fjellheisen AS har derfor gått sammen om et prosjekt med formål å sikre bærekraftig bruk av platået. Tiltakene skal forbedre sikkerheten til de besøkende både sommer og vinter, og kanalisere gangtrafikken frem mot og på Storsteinen. I tillegg til å trygge ferdselen, vil styrt kanalisering også forhindre ytterligere slitasje på naturen, og således bidra til at området kan tåle et fortsatt høyt antall besøkende.

Fjellheisplatået er viktig for både innbyggere og turister, og med tanke på dets miljø- og landskapsverdi, må vi sikre at vesentlige naturkvaliteter blir ivarettatt. Prosjektet skal forhindre ytterligere forringelse av naturen og legge til rette for at vegetasjon kan restitueres. Det skal dessuten gjøre det flotte området tilgjengelig for bevegelseshemmede.

**MÅLSETTING:****TILGJENGELIGHET**

Fysisk tilrettelegging ved bruk av robuste materialer vil dimensjonere for ferdselen til det store antallet brukere og variasjonen i brukergruppens behov. Opparbeidede stier binder på en god måte eksisterende elementer som Sherpatrappa, Fjellstua og Storsteinen sammen. Universell tilgjengelighet mellom Fjellstua og Storsteinen opparbeides og overflatene blir egnet for rullestolbrukere og svaksynte. Fjellheisen er et viktig tilbud for mennesker som ikke har mulighet til å komme seg ut i fjellet på andre måter. Området bør derfor opparbeides slik at flest mulig får glede av det. Infopunkt og sitteplasser skal etableres.

**SLITASJE**

Etableringen av Sherpatrappa med endepunkt ved Fjellstua, i kombinasjon med økende trafikk på Fjellheisen, bidrar sterkt til at natur og vegetasjon slites ned. Fjellheisplatået er også et knutepunkt i et nettverk av populære turstier, som Aksla/Sherpatrappa, Juvet, Dalheim og stiene til Fløya, som alle har sitt startpunkt eller mål på platået. På grunn av den hyppige bruken gjennom flere tiår, er vegetasjon og stisystemer stedvis svært utvidet og nedslitt. Opparbeidelsen av utomhusområdet vil minimalisere slitasje på terrenget. Gangferdsel utenfor tilrettelagte traseer skal i stor grad unngås, og besøkende

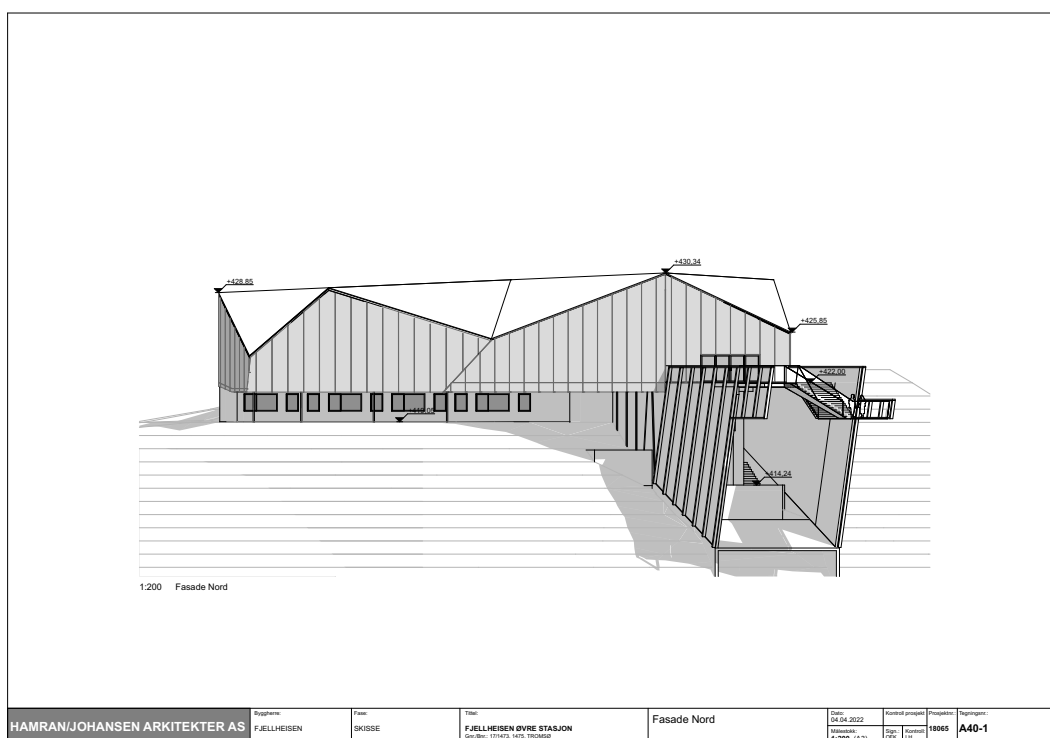
skal foretrekke å bruke det opparbeidede stinettet. Skilting og fysiske skiller skal forhindre gange utenfor gangveier og stier.

#### OPPLEVELSE

Fjellheisplatået er Tromsøs viktigste turistattraksjon og byens mest populære turmål. De siste årene har besøket økt betydelig gjennom flere turister, og særlig etter etableringen av Sherpatrappa. Når prosjektet er gjennomført, vil Fjellheisplatået fremstå attraktivt for alle typer brukere, både tilreisende og lokale, og det vil sikre at det forblir attraktivt for fremtiden.

#### SIKKERHET

Området fra Fjellstua og forbi Storsteinen er enkelt tilgjengelig for personer uten særlig erfaring fra fjellturer, og en del farlige situasjoner har derfor oppstått. Sikkerheten mot stupet skal forbedres ved etablering av rekkverk med solid håndløper i områder der det er akutt fare for fallulykker.



## D) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggets plassering og funksjon tilsier at det skal være synlig, og det er ikke et uttalt mål at det skal forsøkes skjult. Dette er et signalbygg, og en tydelig silhuett mot byen vil være et viktig visuelt premiss i utformingen. Det er likevel ønskelig at bygget harmonerer godt med landskapet. Fra øversiden hvor publikum beveger seg vil bygget fremstå mer lavmælt. Her trekkes taket ned mot terrenget, og gjør at bygget fremstår mer som en del av landskapet.

Eksisterende bygning har et samlet BRA på 609m<sup>2</sup>, mens planlagt nybygg har et samlet BRA 2013m<sup>2</sup>. Planlagt bygning har to etasjer over terrengnivå bakkant, som er en økning på en etasje fra dagens bygg. Største høyde er C+430,2M.

## E) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Eksisterende bebyggelse er gammel og det har vært utført endringer i flere omganger uten at det vært en overordnet plan. Dette har ført til en bygningsmasse som er lite hensiktsmessig i forhold til estetikk, funksjon og særlig universell utforming. Nybygget sørger for at det gjøres et helhetlig grep som ivaretar det estetiske, legger til rette for universell utforming og muliggjør ivaretagelse av energikrav.

Utomhusanlegget skal legge til rette for universell utforming, forbedre sikkerhet mot fall og generelt forbedre helhetsinntrykket av området på fjellheisplatået. I tillegg er det et uttalt mål at det skal bidra til vern og reparasjon av vegetasjon og landskapet rundt.

## F) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Samtidig som det er ønskelig å tydeliggjøre den nye stasjonen som adkomst til fjellet, er det også viktig å tilpasse bygget til landskapet rundt. Taket er utformet med utgangspunkt i programmet det skal huse, men gir også assosiasjoner til fjellandskap. Takets form gjør også at volumet brytes opp for å fremstå mindre dominerende i forhold til omgivelsene.

Materialvalget skal samstemme med følelsen av å komme ut i naturen. Alle overflater skal i størst mulig grad være «rå» og ubehandlet, der kvaliteten ligger i å synliggjøre de konstruktive elementene.

Planlagt tiltak for utomhusarealene har som ett av hovedformålene å skåne, ivareta og reparere sårbar bunnvegetasjon. Det er planlagt slik at all trafikk styres inn mot gangbaner, for å begrense nedtråkking av marka. Utformingen av gangbanene følger den naturlige topografien for å minimere terrenginngrepene.



G) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Eiendommen er uregulert. Byggeområdet er i Kommuneplanens arealdel 2017-2026 avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Deler av planområdet er omfattet av faresone for ras- og skredfare. Det er ingen pågående planer i området.





## H) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

### Friluftsinnteresser:

Området er i overordnet plan avsatt til LNRF. Friluftslivspektet er det mest vesentlige av disse. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmen ferdsel. Universell utforming av bygg og utomhusanlegg vil gjøre friluftstilbudet bedre for flere. Det legges opp til en offentlig tilgjengelig varmetue og toalett for turgåere.

### Visuelle kvaliteter på bygget:

Fjellheisen har en meget synlig og visuelt prominent plassering i Tromsø. Det er derfor viktig at bygningens visuelle kvaliteter vektlegges.

## I) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides ROS-analyse iht. Pbl. § 4-3, med spesiell vekt på:

- Ras, flom og skredfare
- Grunnforhold - geoteknikk
- Vindutredning
- Biologisk mangfold
- Rammeplan VAO
- Rammeplan OSG

## J) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Tiltaket har blitt forelagt aktuelle sektormyndigheter i forbindelse med rammesøknaden, uten at det har kommet inn signaler som tilsier innsigelser mot planen. Aktuelle sektormyndigheter er: Statsforvalter, Fylkeskommune, Sameting, Avinor, Tromsdalen Bydelsråd.

## K) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Medvirkning i plansaker følger av § 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning.

Vi vurderer denne saken til å være av særskilt viktighet for mange, og at det er behov for naboskapsmøte hvor representanter fra tiltakshaver og prosjekterende vil presentere planene. Vi ønsker en dialog om hvordan en slik utvidet medvirkningsprosess bør gjennomføres, og hvem som skal inkluderes i et slikt møte.

L) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

Tiltaket omfattes av KU-forskriftens *VEDLEGG II. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere, pkt. 12 A Hoppbakker, skianlegg og skiheiser, taubaner og tilknyttet utbygging*. Tiltak nevnt i kapittel II skal ikke automatisk konsekvensutredes, men altså vurderes nærmere. Det skal ikke lages planprogram eller melding.

Reguleringsplanen skal stadfeste en etablert og godkjent arealbruk, og det vil således ikke være vesentlige virkninger for miljø og samfunn jfr. KU-forskriftens § 10. Videre er det forholdet som eventuelt ville utløst behov for KU, nemlig formålet taubane, allerede ferdigstilt, og forutsatt uendret. Vi vurderer det slik at behandling av planfaglige tema, avklart i oppstartsmøte samt ROS-analyse og eventuelle delutredninger vil være tilstrekkelig, og at behovet for konsekvensutredning ikke er tilstede.

Planinitiativet og bærekraftsmålene i KPS.

Sosial bærekraft:

Tiltaket bidrar til økt sosial bærekraft ved at friluftsliv vil bli tilgjengelig for flere. Anlegget og utomhusarealet er i dag ikke godt egnet for mennesker med funksjonsnedsettelse. Tiltakene som er planlagt vil legge til rette for at alle kan komme seg ut og opp på fjellet.

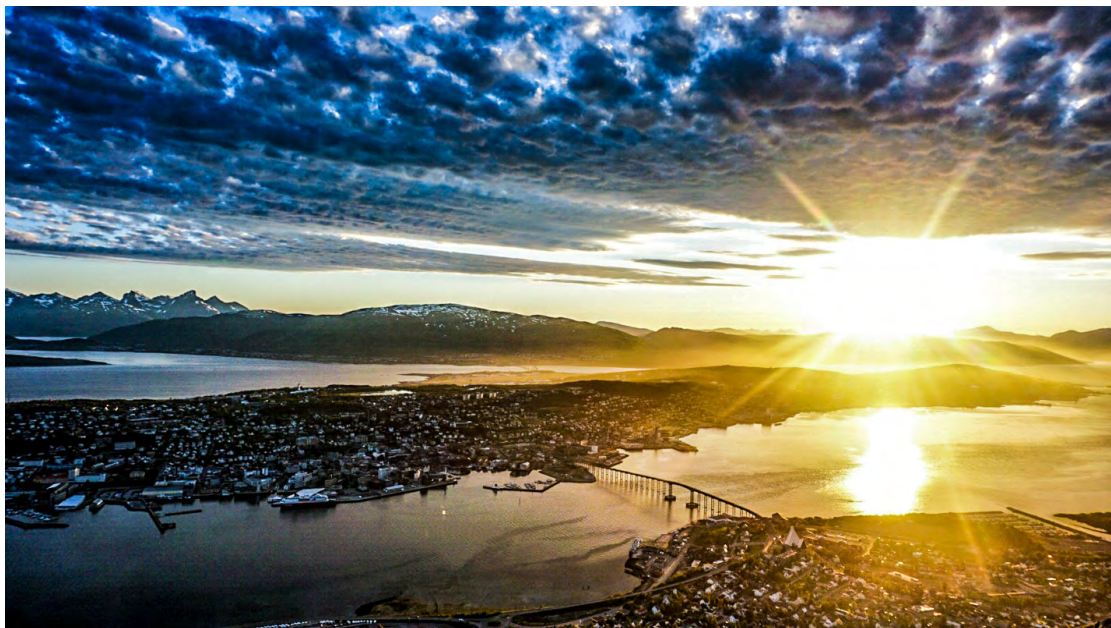
Klima- og miljømessig bærekraft:

Eksisterende bebyggelse er svært gammel og lite effektivt med tanke på energibruk. Etablering av ny bebyggelse vil bidra til å redusere varmetap og å gjenvinne energi på en effektiv måte. Det er lagt opp til bruk av en miljømessig byggemåte som overgår minstekravene, blant annet ved bruk av tre i hovedkonstruksjonen. På den måten vil nybygget bidra positivt i klimaregnskapet. Vegetasjonen i utomhusarealene har vært utsatt for uforholdsmessig stor slitasje og etablering av fastere rammer for hvor publikum får bevege seg vil bidra positivt til revegetering og dermed naturmangfoldet i nærområdet.

Økonomisk bærekraft:

Fjellheisen har fra åpningen i 1961 vært av stor betydning for Tromsø og regionen rundt. Anlegget har sikret adgang til fjellet både for lokalbefolkningen og etter hvert et betydelig antall gjester. I 2019 hadde Fjellheisen 250.000 gjester fra hele verden, og Fjellstua ble i tillegg besøkt av 100.000 som tok Sherpatrappa eller andre stier til toppen.

Deler av bygningsmassen på toppen er fra byggeåret 1961, mens selve Fjellstua er fra 1998. Anlegget er preget av alder og slitasje, og er ikke dimensjonert for så mange mennesker. Sanitære forhold, serveringsmuligheter og sikkerhet er ikke tråd med det vi ønsker å tilby våre gjester. Drift, vedlikehold og energi koster uforholdsmessig mye i den gamle bygningsmassen.



Fjellheisen er Nord-Norges største turistattraksjon, og er svært viktig for markedsføring av Tromsø. Det deles sannsynligvis millioner av bilder på sosiale medier hvert år, og de aller fleste med byen i fokus. Reiselivets samlede betydning for Tromsø og regionen er vel kjent. Med et nytt anlegg vil vi kunne tilby mat- og bærekraftige naturopplevelser som både vi og Tromsøs befolkning vil være stolt av. Vi benytter i dag utelukkende lokale leverandører hvor det er mulig, og det er sentralt i vår strategi for videre satsning.

En oppgradering av anlegget vil kreve store investeringer, men samtidig ser vi for oss et bedre tilbud med høyere kvalitet. Dette vil bidra til lønnsomhet i prosjektet, flere arbeidsplasser og lokale ringvirkninger.

I oppstartsmøtet er det ønskelig at følgende punkter vektlegges:

- Prosessuelle forhold for en detaljregulering
- Muligheten for en eventuell parallell behandling av byggesak og plansak gjennom midlertidig dispensasjon og eventuelt hvordan dette gjennomføres i praksis.
- Avklaring av plangrense og dermed omfanget av forhold som skal sikres i en ny plan.
- Rekkefølgekrav - det er allerede fremforhandlet avtale om offentlig/privat mellom Fjellheisen og Tromsø kommune ved Park- og friluft. Avtalen vil bli stadfestet i planarbeidet.
- Eventuelle tilbakemeldinger fra kommunalt samorganiseringsmøte.

Med vennlig hilsen

Lars Hamran  
Arkitekt MNAL  
lars@haja.no