

3110 Kvaløya BOV

UNDERLAG FOR KONSEPTVALGUTREDNING OG PROGRAMMERING MED TJENESTEDESIGN

Utdyping av vedtatt behovsmelding

Notat 2 av 4

LOKALISERINGSALTERNATIVER MED VURDERINGSKRITERIER FOR KVV

Utdyping av kap 4.5 og 4.6 i behovsmeldinga

18.01.24



INNHold

1	Sammendrag (jfr. tekst fra behovsmeldinga kap 4.5)	3
	Avgrensing av aktuelle lokaliseringer	3
2	Overordna vurdering av ni aktuelle lokaliseringer	5
2.1	Ni aktuelle lokaliseringer	5
2.2	Tre overordna kriterier	5
2.3	Vurdering av ni tomter opp mot tre overordna kriterier	6
2.4	Konklusjon	7
3	Kriterier for analyse av alternative lokaliseringer i KVV	8
3.1	Stor nok tomt (20 daa + 10 daa mulighet for senere utvidelse)	8
3.2	Styrke senterstruktur for å styrke sosial, økonomisk og klimamessig bærekraft	8
3.3	Tilgjengelig tomt i et treårs perspektiv (planstatus, eiendom)	8
3.4	Mobilitet: adkomst gange/sykkel, kollektiv parkering	8
3.5	Sambruk av infrastruktur: VAO, energi	8
3.6	Klimarobusthet: Grunnforhold, havnivåstigning	8
3.7	Terreng mtp tilgjengelighet og universell utforming	9
3.8	Potensielt god løsning av logistikk ute og inne	9
3.9	Lokalklima (sol, vind, snølager etc) og turmulighet (rulle) i landskap	9
3.10	Utsikt (bokvalitet)	9
3.11	Støy (bokvalitet)	9
3.12	Beboere i byggeperiode	9
3.13	Tomteverdi / -kostnad	10
3.14	CO2-belastning mht å bygge på ubebygd vs allerede utbygd areal	10
3.15	Samla risikovurdering	10
4	Innledende vurdering av tre prioriterte lokaliseringer	11
4.1	Tre aktuelle lokaliseringer	11
4.2	Alternativ A – dagens Kvaløysletta sykehjem og tilhørende funksjoner	13
4.3	Alternativ B – Finnland sør (nedenfor Slettatorget)	14
4.4	Alternativ C – Finnland nord («kirketomta»)	15
4.5	Innledende samla vurdering	16

1 SAMMENDRAG (JFR. TEKST FRA BEHOVSMELDINGA KAP 4.5)

AVGRENSING AV AKTUELLE LOKALISERINGER

Først er ni aktuelle lokaliseringer vurdert iht tre overordna kriterier:

- Stor nok tomt (20 daa + 10 daa mulighet for senere utvidelse)
- Styrke senterstruktur for å styrke sosial, økonomisk og klimamessig bærekraft
- Tilgjengelig tomt i et treårs perspektiv (planstatus, eiendom)

Dette har medført at flere aktuelle lokaliseringer anses som ikke aktuelle. Kort oppsummert er alternativene vurdert slik i forhold til de tre overordna kriteriene:

- Alternativ 1 oppfyller de overordna kriteriene på en tilfredsstillende måte
- Alternativ 2 har for små arealer til formålet, og er privat eid av aktører som utvikler selv.
- Alternativ 3 og 4 oppfyller de overordna kriteriene på en tilfredsstillende måte.
- Alternativ 5 og 6 har ikke store nok arealer.
- Alternativ 7 er regulert til boligutbygging av aktør som utvikler selv.
- Alternativ 8 vurderes som for usentralt.
- Alternativ 9 Eidkjosen har ikke store nok arealer.



Figur 1 Oversikt over lokaliseringer som er vurdert. Eidkjosen er ikke med på illustrasjonen av praktiske årsaker.

Alternativ 1, 3 og 4 over er ut fra overordna innledende vurdering aktuelle å utrede videre.

Disse er vurdert innledende ut fra flere kriterier, bl.a. nærhet til kollektivtrafikk, klimamessige forhold, terreng og tilgjengelighet, adkomst / logistikk, beboere i byggeperiode etc.

Grunnundersøkelser og trafikkutredning vil foreligge ved oppstart KVVU.

Oppsummert er alternativene 1, 3 og 4 – heretter kalt A, B og C, se kart under - vurdert slik innledningsvis:

Alternativ A – dagens tomt for Kvaløysletta sykehjem med tilhørende funksjoner

Alternativ A er dagens tomt der sykehjemmet mm ligger. Tomta er vel 32 daa, regulert til formålet og eid av Tromsø kommune. Området må omreguleres aht utnyttingsgrad, men det vurderes som lite risikofyllt da arealet allerede er brukt til samme formål i ca 40 år. Høydeforskjeller og avstand til bydelssenteret Slettatorget tilsier at utvidelse av bydelssenteret mot BOV krever overordna grep, og en bedre kontakt med og overgang til bydelssenteret må utredes i KVVU. Beliggenheten er nær kollektivtrafikk, med god utsikt, lunt og solrikt med relativt lite vind, og med god tilgang til nære

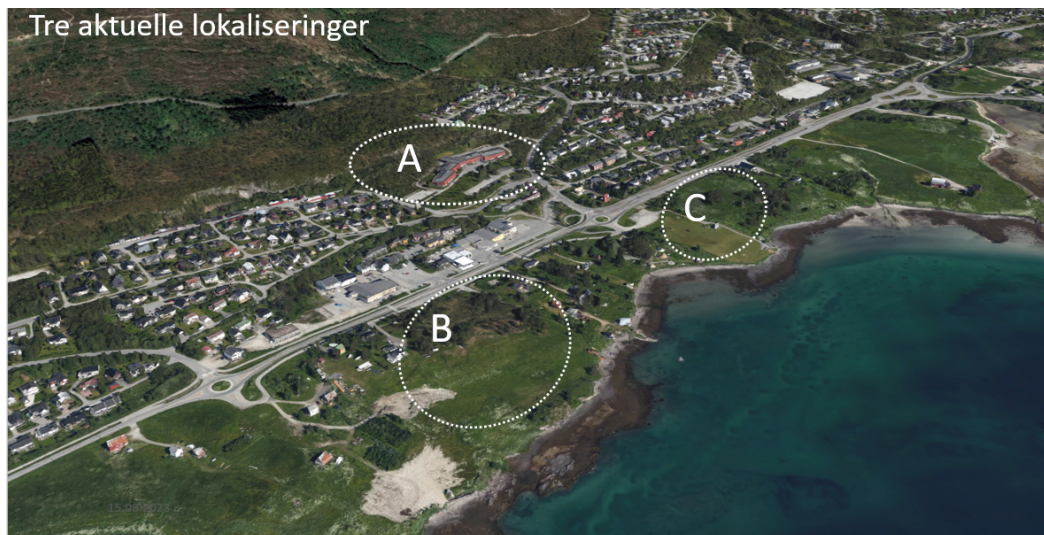
turområder i skog/mark. Beboere og etablerte tjenester kan måtte flytte til annen lokalisering i byggeperiode. Tomteverdien ved evt omregulering til bolig er foreløpig satt til ca 200 mill, med noen forbehold, bl.a. status på boligkvoten. Verdien utredes til KVV, og sammenholdes med kostnader i alt B og C, men også ses opp mot prosjektets totale kostnad.

Alternativ B – Finnland sør (nedenfor Slettatorget)

Alternativ B er avsatt til byggeområde i gjeldende KPA, men må reguleres, og kun ca 10 daa er eid av kommunen i dag. Det vurderes en stor reguleringsrisiko. Omregulering fra landbruk til byggeområde er i tråd med gjeldende KPA, men ikke med nytt forslag til KPA (under revisjon). Alternativet fordrer at kommunen erverver tilstøtende grunn på ca 20 daa. Dette vurderes mulig å gjennomføre. En utbygging her kan gi en utvidelse av bydelssenteret mot sjøen og fjæralandskapet, forutsatt miljøtiltak i veianlegget med nedsatt fart etc. En fremtidig bru nr 2 til Kvaløya kan gi støy- og støvbelastninger, og det er lang avstand til dagens holdeplasser for buss. Beliggenheten nær Slettatorget gir god tilgjengelighet med nærhet til mange funksjoner og vil gjøre det lettere å oppsøke BOV for besøkende, den gir god utsikt, er solrik men noe vindutsatt, og gir nær tilgang til turområder i fjæralandskapet. Beboere og tjenester kan flytte når nytt BOV er klart. Kostnader ved evt erverv, regulering og opparbeidelse av infrastruktur tilknyttet vei og VAO er ikke beregnet, men antas å ikke å komme opp eksisterende tomteverdi i alternativ 1. Må utredes i KVV.

Alternativ C – Finnland nord («kirketomta»)

Alternativ C er avsatt til offentlig formål i gjeldende KPA, men må reguleres og kun ca 10 daa er eid av kommunen i dag. Alternativet fordrer at kommunen erverver tilstøtende grunn, noe som vurderes mulig å gjennomføre. Adkomster er allerede løst med undergang og rundkjøring, men denne tomte har ikke helt det samme byutviklingspotensialet sett opp mot bydelssenteret som alt. 2. Beliggenheten gir god utsikt, er solrikt men noe vindutsatt, gir tilgang til nære turområder i fjæralandskapet og har et hyggelig naboskap med etablert barnehage. Beboere kan flytte når nytt BOV er klart. Kostnader er ikke beregnet og må utredes i KVV.



Figur 2 Oversikt over tre aktuelle lokaliseringer til fase 2 konseptvalg.

Det anbefales at følgende aktuelle lokaliseringer utredes i konseptvalgutredningen:

- **Alternativ A** Dagens tomt for Kvaløysletta sykehjem (72/486)
- **Alternativ B** Finnland sør (nedenfor Slettatorget) (72/84 og del av 72/1)
- **Alternativ C** Finnland nord («kirketomta») (72/88 og del av 72/6)

2 OVERORDNA VURDERING AV NI AKTUELLE LOKALISERINGER

Først er **ni aktuelle lokaliseringer** vurdert iht **tre overordna kriterier**:

- Stor nok tomt (20 daa + 10 daa mulighet for senere utvidelse)
- Styrke senterstruktur for å styrke sosial, økonomisk og klimamessig bærekraft
- Tilgjengelig tomt i et treårs perspektiv (planstatus, eiendom)

2.1 NI AKTUELLE LOKALISERINGER

Det er gjort en utvelgelse av ni lokaliseringer som har vært vurdert aktuelle en tidligfase, se kart under (Eidkjosen er ikke med på kartet av praktiske årsaker).



Figur 2 Oversikt over lokaliseringer som er vurdert. Nr 9 Eidkjosen er ikke med på illustrasjonen av praktiske årsaker.

- Alternativ 1 er dagens sykehjemstomt
- Alternativ 2 er innen det etablerte bydelssenteret Slettatorget
- Alternativ 3 er på nedsiden av veien , rett nedenfor bydelssenteret
- Alternativ 4 er på nedsiden av veien og bydelssenteret, kalt «kirketomta»
- Alternativ 5 er samlokalisering med Kvaløysletta ungdomsskole (KUS) og barneskole
- Alternativ 6 Storelva, på nedsiden av veien og nabolagssenteret
- Alternativ 7 Storelva, Storelvtun på oversiden av skolen
- Alternativ 8 Storelva, på øversiden av etablert barnehage og Storelvahallen
- Alternativ 9 Eidkjosen, sett etter ulike lokaliseringer fortrinnsvis nær butikken

2.2 TRE OVERORDNA KRITERIER

2.2.1 Stor nok tomt – 20 daa + 10 daa

Erfaringsstall for tilsier behov for en tomt på ca 20 daa for byggetrinn 1. Byggetrinn 1 vil bestå av åpen del, beboerdal med 160 plasser i bogrupper, tjenestebase og teknisk/logistikk del, med tilhørende utearealer og parkering. På det nåværende tidspunkt legges 20 000 kvm i 2-3 etasjer til grunn.

Dersom man senere vurderer at et høyere etasjetall er mulig aht tilpasning til omgivelsene, kvalitet i uterom tilknyttet BOV, brannsikkerhet, trygghetsfølelse hos beboere og personale, mv, vil tomtebehovet kunne reduseres. Referanser: Carpe Diem tomt ca 20 daa, LABO tomt ca 18 daa, Otium tomt ca 13 daa da inkl p-plass. Av disse er de to første godt utnyttet med bebyggelse i 2-3 etasjer og gode uterom, Otium noe tett mtp kvaliteter i uterom.

I tillegg kommer at den valgte tomten må ha mulighet for utvidelse av BOV og/eller bygging av omsorgsboliger/andre typer boliger, og evt andre funksjoner tilknyttet BOV som er ukjente pr i dag. Det skal derfor settes av 10 daa for mulig utvidelse.

2.2.2 Styrke senterstruktur

Dette kriteriet tar innover seg at det å styrke senterstrukturen styrker sosial, økonomisk og klimamessig bærekraft iht KPS og mål for Kvaløya BOV. Når kommunen investerer i store anlegg bygger vi samtidig samfunn, og en riktig lokalisering gir merverdi av investeringen.

Slettatorget er utpekt som bydelssenter for det bymessige området på Kvaløya, og hele distriktet. I tillegg er Storelva og Eidskjosen viktige nabolagssenter. Vi har sett etter tomter med nærhet til disse tre sentrene.

2.2.3 Tilgjengelig tomt i et treårs perspektiv – planstatus og eiendomsforhold

Den aktuelle tomten må også være tilgjengelig for oppstart av bygging innen 2026/2027. Det betyr at reguleringsmessige forhold (KPA, regulering) samt eiendomsmessige forhold (evt erverv av privat eiendom) må være avklart innen 2026. Risiko må beskrives konkret i KVU.

Det pekes særskilt på forskjellen mellom gjeldende KPA og forslag til ny KPA 2023. Det anbefales at gjeldende KPA opprettholdes, men at nye og offentlige utbyggingsarealer avsettes til bebyggelse og anlegg mtp fleksibel bruk og byutvikling. Det presiseres at Eiendom fortrinnsvis ønsker at kommunale eiendommer sikres for offentlige formål, gjennom at de avsettes til det i KPA.

Også den etablerte omsorgsboligtomten i Niseveien 2-16 bør avsettes til bebyggelse og anlegg aht utviklingsmulighetene for bydelssenteret.



Figur 3 Utsnitt. Gjeldende KPA og forslag til ny KPA 2023.

2.3 VURDERING AV NI TOMTER OPP MOT TRE OVERORDNA KRITERIER

Vurderingene ordnet etter de tre kriteriene er vist stikkordsmessig i matrise under.

	Kriterier // Sted	Stor nok: volum og fotavtrykk	Styrke senterstruktur	Tilgjengelig i treårsperspektiv: Planstatus	Tilgjengelig i treårsperspektiv: Eiendomsforhold
1	Dagens tomt, øversida Slettatorget	Ja 32 daa.	Styrke bydelssenter = ny gangforbindelse. Høydeforskjell utfordrer (Slettatorget kote 12, Niseveien 24, inngang Kvaløysletta 30)	Regulert. Øke u-grad.	TK er eier.
2	Inni Slettatorget sentrum	Slettatorget= 20 daa allerede bebygd	Styrke bydelssenter. Men kan fortrenge næring.	Omreguleres fra forretning / parkering	Private eiere: Pellerin Slettatorget 1 og 8 as Slettmo gård Blåmann eiendom
3	Slettatorget Utvide mot nedsida vei	Ja, men krever erverv. TK 11+ 20 daa	Styrke og utvide bydelssenter = Miljøgate og kontakt med fjæralandskapet.	Satt av i gjeldende KPA til beb./anlegg. Må omreguleres fra landbruk.	TK ca 11 daa + Privat sør Birgit Albrigtsen
4	Kirketomta	Ja, men krever erverv. TK 11+ 20 daa	Styrke by-delssenter? Nært, men undergang til Slettatorget en barriere.	Satt av i gjeldende KPA til tjenesteyting. Må omreguleres fra landbruk.	TK ca 11 daa + privat nord Gjerdrum
5	Ved ungdomsskolen	Nei	Langt unna bydelssenter (ca 800m)		
6	Storelva, nedsida vei	For lite, 9+5 daa	Nær Slettaelva nabolagscenter	Må om-reguleres fra off.friomr+VA	
7	Storelva, Storelvtun	Ja, men krever erverv	Nær skoler, relativt nær nabolagssenter	Regulert til bolig	Arnestedet as
8	Storelva v/ barnehage/ S-hallen	Nei	Svært usentralt!		Arnestedet as
9	Eidkjosen	Nei			

2.4 KONKLUSJON

Kort oppsummert er alternativene vurdert slik i forhold til de tre overordna kriteriene:

- Alternativ 1 oppfyller de overordna kriteriene på en tilfredsstillende måte
- Alternativ 2 har for små arealer til formålet, og er privat eid av aktører som utvikler selv.
- Alternativ 3 og 4 oppfyller de overordna kriteriene på en tilfredsstillende måte.
- Alternativ 5 og 6 har ikke store nok arealer.
- Alternativ 7 er regulert til boligutbygging av aktør som utvikler selv.
- Alternativ 8 vurderes som for usentralt.
- Alternativ 9 Eidkjosen har ikke store nok arealer.

Alternativ 1, 3 og 4 over er ut fra overordna innledende vurdering aktuelle å utrede videre.

3 KITERIER FOR ANALYSE AV ALTERNATIVE LOKALISERINGER I KVV

Dette kapitlet viser aktuelle kriterier for vurdering av de alternative lokaliseringen i KVV. Disse skal suppleres og ferdigstilles gjennom KVV-arbeidet.

De tre overordna kriteriene står fast, og reflekterer bærekraftmål og fremdrift for prosjektet. I tillegg vil en rekke kriterier ha betydning for KVV.

Under er gitt en oversikt over de aktuelle kriteriene. Disse skal kvalitetssikres og verifiseres i KVV-fasen, og evt suppleres med flere kriterier for å oppfylle de overordna målene.

Grunnundersøkelser og trafikkutredning vil foreligge ved oppstart KVV, og legges til grunn for endelig vurdering i KVV. Innledende VAO-vurderinger og kapasitet el-kraft er innhentet og inngår her.

3.1 STOR NOK TOMT (20 DAA + 10 DAA MULIGHET FOR SENERE UTVIDELSE)

Se nærmere beskrivelse under 2.1.

3.2 STYRKE SENTERSTRUKTUR FOR Å STYRKE SOSIAL, ØKONOMISK OG KLIMAMESSIG BÆREKRAFT

Se nærmere beskrivelse under 2.1.

3.3 TILGJENGELIG TOMT I ET TREÅRS PERSPEKTIV (PLANSTATUS, EIENDOM)

Se nærmere beskrivelse under 2.1.

3.4 MOBILITET: ADKOMST GANGE/SYKKEL, KOLLEKTIV PARKERING

Trafikkanalyse vil foreligge ved oppstart KVV, og legges til grunn for endelig vurdering i KVV. Her er gjort noen foreløpige vurderinger, som forskutterer problemstillinger til trafikkanalysen:

Nullvekstmålet legges til grunn. Vurdering av mulig / aktuell adkomst for gående, syklende, rullende, kjørende og nærhet til kollektivtrafikk. Vurdering av hvilken påvirkning nytt BOV vil ha på veisystemet rundt mht fart, kryssutforming, vei-/gateutforming, trafiksikkerhet mv, og SBAT på mtp styrking av bydelssenter. TFK er veieier av Fylkesvei 862, og viktig aktør mht utforming av busstilbud.

3.5 SAMBRUK AV INFRASTRUKTUR: VAO, ENERGI

Vurdering av mulighet for tilknytning til eksisterende og evt behov for etablering av nye VAO-anlegg. Innledende vurdering foreligger. Overvann vurderes både mht flomfare og behov for tiltak / anlegg for å løse utfordringer.

Mht elkraft er det avklart at det er kapasitet, plassering av trafo vurderes i KVV eller ved oppstart av fase 3. Det skal utredes alternative energikilder i KVV.

3.6 KLIMAROBUSTHET: GRUNNFORHOLD, HAVNIVÅSTIGNING

Grunnundersøkelser vil foreligge ved oppstart KVV. Disse legges til grunn for endelig vurdering i KVV og er ikke vurdert her.

Generelt i Tromsø er kote 50 vurdert som innslagspunkt for marine avsetninger (mulig kvikkleire).

Konsekvenser av framtidig havnivåstigning vurderes mht evt behov for å heve bebyggelse over terreng, eller begrensinger for / tiltak tilknytta evt etablering av kjellere.

3.7 TERRENG MTP TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING

Vurdering av terreng og andre forhold som påvirker tilgjengelighet mtp å komme seg til og å bevege seg innenfor anlegget. Et BOV må være tilgjengelig for alle, både å komme til og å bevege seg innenfor. Her har det en særlig sterk sammenheng med styrking av lokalsenter. En *nær og tilgjengelig* forbindelse mellom lokalsenter og BOV vil styrke begge gjensidig og skape en ønsket byutvikling.

3.8 POTENSIELT GOD LØSNING AV LOGISTIKK UTE OG INNE

Innledende vurdering av mulige overordna løsninger av logistikk ute og inne i BOV, i forlengelsen av analysene av mobilitet og terreng. Evt identifisere noen viktige føringer for KVVU. Den endelige vurderingen må komme basert på mulighetsstudiene i KVVU.

3.9 LOKALKLIMA (SOL, VIND, SNØLAGER ETC) OG TURMULIGHET (RULLE) I LANDSKAP

Vurdering av lokalklimatiske forhold som sol, vind og snønedfall og -lager. Mikroklimaet påvirkes av utforming (for eksempel skape en sørvendt solvegg som samtidig skjermer for nordavind kan kompensere dersom tomte er vindutsatt), så det er viktig å identifisere føringer for KVVU. Den endelige vurderingen må komme ut fra alternativ-vurderingene i KVVU.

Vurdering av mulighetene for å tilrettelegge for nære og tilgjengelige turer i landskap. Aktivitetene i BOV skal være helseforebyggende, med bl.a. frisklivssentral, der gå tur er et godt lavterskel tilbud. Det er også et mål at beboerne i boligdelen (sykehjemmet) skal kunne få komme ut, både i tilrettelagte uterom men også ut i naturen med alle assosiasjoner det kan gi personer med kognitiv svikt.

3.10 UTSIKT (BOKVALITET)

Vurdering av utsikt til omkringliggende landskap, og nærutsikt til hverdagsaktiviteter. Den endelige vurderingen må komme ut fra alternativ-vurderingene i KVVU.

3.11 STØY (BOKVALITET)

Selv om mange eldre liker å følge med, og at det skjer noe utenfor vinduene, vil støy være en utfordring for noen av de aktuelle lokaliseringene. Støybelastning må **fortrinnsvis** kompenseres med bygningsutforming for uterommene, og tiltak i fasaden for innerom.

3.12 BEBOERE I BYGGEPERIODE

Vurdering av muligheten for å bruke Kvaløysletta sykehjem gjennom byggeperioden av nye Kvaløya BOV. Det antas at byggeperioden er **ca** to år.

- Dersom en av to tomter på nedside veg velges, kan beboerne bo et par år til på Kvaløysletta?
- Dersom det bygges på samme tomt, har man mulighet til å la beboerne bo, eller trenger man en midlertidig løsning? I så fall – hvor? Hvis ikke, kan Tromsø leve med en underdekning på 60 plasser gjennom en toårsperiode, og hvor skal de aktuelle beboerne flyttes hen?

3.13 TOMTEVERDI / -KOSTNAD

Vurdering av tomteverdien ved salg vs kostnad ved erverv av ny tomt. Tomteverdien ved evt omregulering til bolig og salg av eksisterende tomt A må innregnes i vurdering KVV, og sammenholdes med kostnader for erverv, planavklaring og opparbeidelse av evt ny tomt i alt B og C. Samtidig må differansen i kostnad mellom alternativene også ses opp mot prosjektets totale kostnad.

3.14 CO₂-BELASTNING MHT Å BYGGE PÅ UBEBYGD VS ALLEREDE UTBYGD AREAL

Prinsipielt bør allerede utbygd areal transformeres, før ubebygd areal tas i bruk.

Dette kriteriet må vurderes opp mot kontekst. Utbygging med høy tetthet som styrker et bydelssenter innafor etablert by, kan bidra til at større arealer i utkanten av den bygde byen kan bevares.

3.15 SAMLA RISIKOVURDERING

Denne vurderinga er foreløpig og basert på foreliggende kunnskap. I KVV gjøres en samla risikovurdering, da basert på komplett underlag.

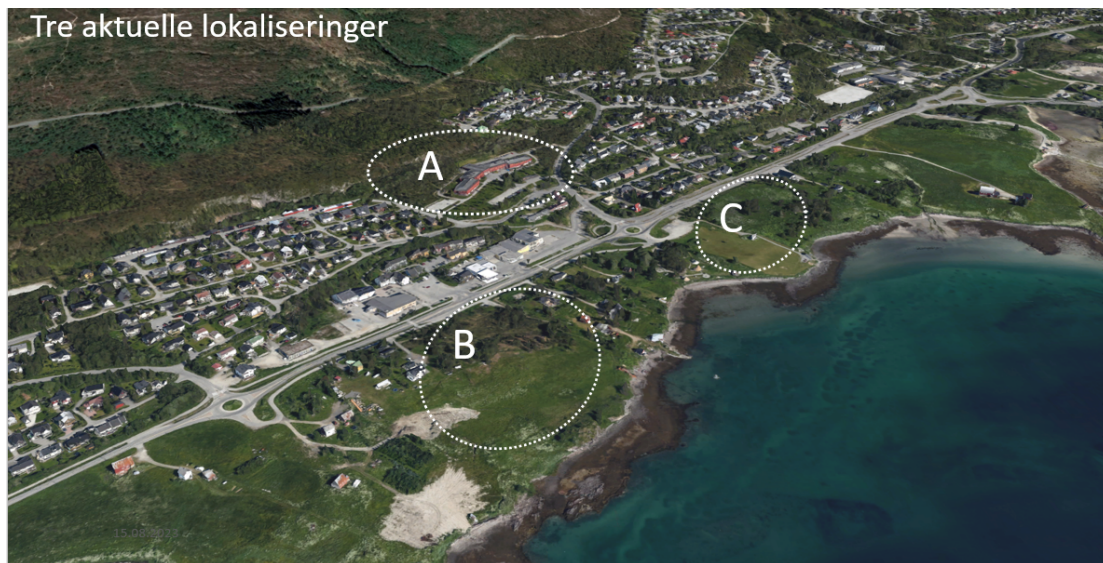
4 INNLEDENDE VURDERING AV TRE PRIORITERTE LOKALISERINGER

Dette er en innledende vurdering av de tre aktuelle lokaliseringene. Den skal kvalitetssikres, suppleres og ferdigstilles gjennom KVV-arbeidet, basert på oppdaterte kriterier, jfr kap 3 her.

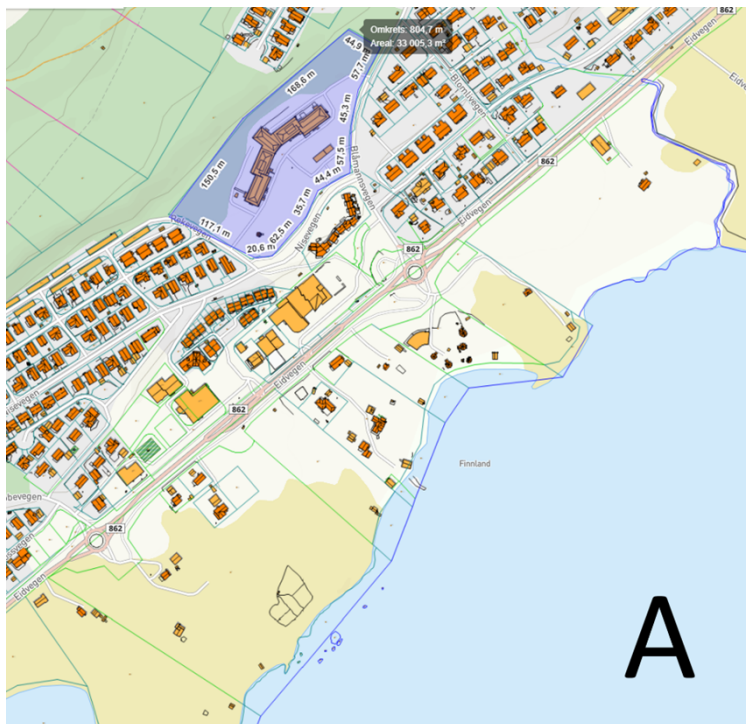
4.1 TRE AKTUELLE LOKALISERINGER

Alternativ 1, 3 og 4 , heretter A, B og C, er utredet noe videre mht kriteriene vist over.

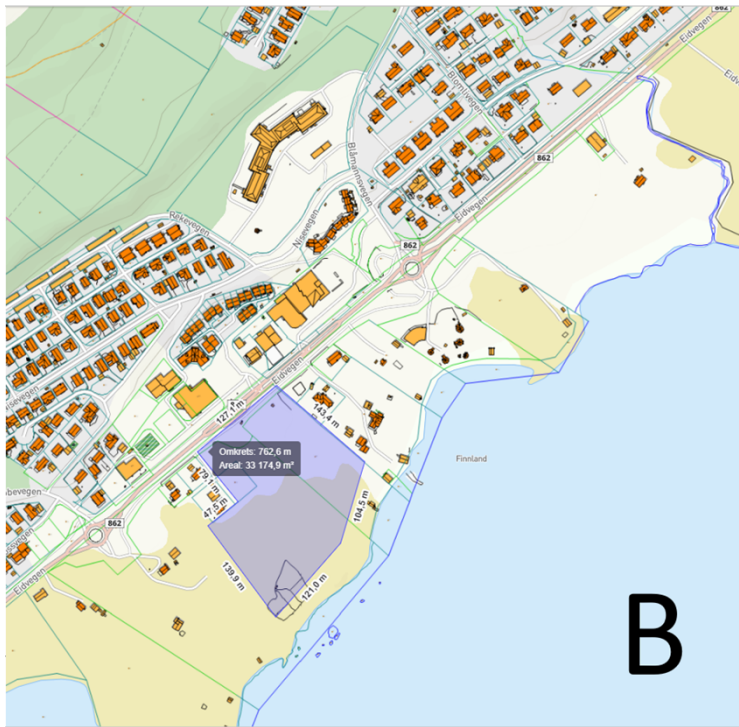
- Alternativ 1, heretter kalt A (dagens tomt)
- Alternativ 3, heretter kalt B (nedenfor Slettatorget)
- Alternativ 4, heretter kalt C («kirketomta»)



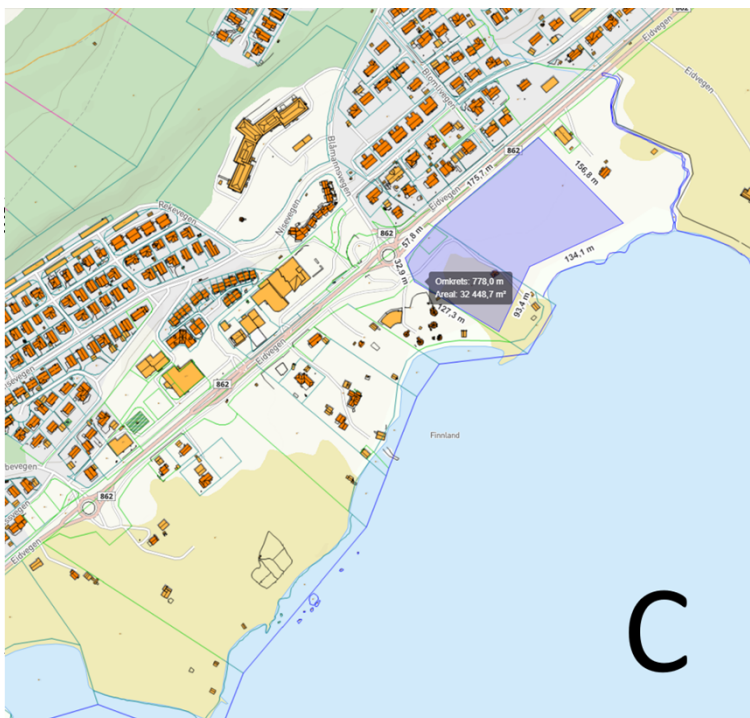
Figur 4 Oversikt over tre aktuelle lokaliseringer til fase 2 konseptvalg.



Figur 5 Lokaliseringalternativ A vist på kart med ca 32 daa tomt (eksisterende).



Figur 6 Lokaliseringalternativ B, vist på kart med areale på vel 30 daa



Figur 7 Lokaliseringalternativ C, vist på kart med areale på vel 30 daa

Alternativene A, B og C er vurdert slik

4.2 ALTERNATIV A – DAGENS KVALØYSLETTA SYKEHJEM OG TILHØRENDE FUNKSJONER

Kriterie	Innledende vurdering	
1 Stor nok tomt	Alternativ A er dagens tomt der sykehjemmet mm ligger. Tomta er 32 daa og stor nok.	
2 Styrke senterstruktur	Krevende terreng og noe avstand til bydelssenteret Slettatorget gjør det mulig å etablere en forbindelse, men en naturlig utvidelse av bydelssenteret krever et mer overordna grep. En utredning av dette alternativet i KVVU må vurdere om det er mulighet for å bygge BOV nærmere Niseveien og få hovedadkomst på et lavere plan, og samtidig løse UU innen anlegget. Niseveien 2-16 kan på sikt skape en bedre overgang til bydelssenteret.	
3 Planstatus eiendom	Tomta er regulert til formålet og eid av Tromsø kommune. Området må omreguleres iht utnyttingsgrad, men det vurderes som lite risikofylt da arealet allerede er avsatt, utbygd og brukt til samme formål i ca 40 år. Mtp å holde muligheten åpen for bruk også til annet formål anbefales det at gjeldende KPA videreføres, men formålet endres til bebyggelse og anlegg.	
4 Mobilitet	Beliggenheten er nær kollektivtrafikk, og med etablert biladkomst fra nord og sør. Se pkt 2 om gangvei til bydelssenter over.	
5 VAO energi	Anlegg for VAO er i stor grad etablert. Brannvann sikret til 3 etasjer (kote 40). Avløp/overvann separert. OV: vurdere avskjærende grøft og fordrøyning (LOD).	
6 GU, havnivå	Grunnundersøkelser (GU) foreligger til KVVU, vurderes da. Ligger på kote 26-39. Havnivåstigning er ikke utfordring her.	
7 Terreng UU	Det er en stor høydeforskjell internt på tomta (kote 26-39), og fra bydelssenter (kote 12) jfr pkt 2. Utforming av anlegg tilpasset terrenget gir muligheter og utfordringer som må undersøkes i KVVU.	
8 Potensiale logistikk	Se pkt 2 og 7 over. Mange muligheter, men UU kan bli utfordring.	
9 Lokal-klima Turmulighet	Lunt og solrikt med relativt lite vind, men antatt mer snø, sett opp mot B og C. Mulighet for lune og solrike uteopphold. God tilgang til nære turområder i skog/mark.	
10 Utsikt	God fjernutsikt til det store landskapet – sundet, øya og bebyggelse/trafikk på Slettatorget. Av nærutsikt blir det nok mest aktivitetene internt i BOV, og trafikken i Nisevegen.	
11 Støy	Ikke særskilt støyuksatt.	
12 Byggeperiode	Lite trolig at beboerne kan bo i Kvaløysletta sykehjem mens bygging av BOV pågår. Teoretisk mulig å åpne 60 nye plasser før det gamle rives/bygges om, men må ikke gå på bekostning av gode løsninger av BOV. Undersøkes i KVVU.	
13 Tomteverdi kostnad	Tomteverdi ved salg innregnes, pr nå antatt 200 mill. Salg av A betyr regulering og opparbeidelse av B eller C for å dekke behovet for tomt til BOV.	
14 CO2 fra arealbruk	Transformerer areal som er avsatt og brukt til byggeformål i over 40 år.	
15 Samla risiko	Kommunen har kontroll på tomt med tilhørende planfaglige og tekniske forhold. Synergier med Slettatorget er utfordrende. Det er trolig nødvendig å finne en midlertidig lokalisering av ca 60 beboere. Mulighet for at vurdering av kjøp/salg slår mer positivt ut for B og C.	

4.3 ALTERNATIV B – FINNLAND SØR (NEDENFOR SLETTATORGET)

Kriterie	Innledende vurdering	
1 Stor nok tomt	Alternativ B er tomt nedenfor Slettatorget, på andre siden av Fylkesveien. Mulig tomt er godt over 30 daa og stor nok.	
2 Styrke senterstruktur	En utbygging her kan medføre en strategisk viktig styrking av bydelssenteret gjennom utvidelse mot sjøen og fjæralandskapet. Det forutsetter miljøtiltak i Fv med nedsatt fart etc. Beliggenheten nær Slettatorget gir god tilgjengelighet med nærhet til mange funksjoner og vil gjøre det lettere å oppsøke BOV for besøkende, noe som styrker nullvekstmålet.	
3 Planstatus eiendom	Området er avsatt til byggeområde i gjeldende KPA, men må reguleres, og kun ca 10 daa er eid av kommunen i dag. Omregulering fra landbruk til byggeområde vurderes som en stor reguleringsrisiko. En slik endring av arealbruk er i tråd med gjeldende KPA, men i strid med nytt forslag til KPA, som nå revideres. Dersom forslag til KPA ikke endres vil dette forslaget være dødt ved vedtak av ny KPA. Det anbefales at gjeldende KPA videreføres, med formål bebyggelse og anlegg. Alternativet fordrer at kommunen erverver tilstøtende grunn på ca 20 daa. Dette vurderes mulig å gjennomføre. Det må påregnes at grunneier vil ønske innløsning av hele eiendommen på ca 60 daa.	
4 Mobilitet	Beliggenheten er nær bydelssenteret. Dette åpner muligheter for sambruk av parkering og færre bilturer mellom bydelssenter og BOV. Fordrer ny adkomst fra Fv, tiltak mht fartsreduksjon og mer bymessig gateutforming samt endring av bussruter som også kan styrke bydelssenteret. Se trafikkanalyse.	
5 VAO energi	Anlegg for VAO er i noe grad etablert, men vann (brann-) og avløp (pumpes til Selnes) må antatt oppgraderes mht kapasitet. OV krever naturlig rensing (LOD).	
6 GU, havnivå	Grunnundersøkelser (GU) foreligger til KVV, vurderes da. Ligger på kote 4-11. Framtidig havnivåstigning kan gi krav om tiltak i evt kjeller.	
7 Terreng UU	Det er en liten høydeforskjell internt på tomten, og fra bydelssenter, jfr pkt 2. Mulig utforming tilpasset terreng undersøkes i KVV.	
8 Potensiale logistikk	Se pkt 2 og 7 over.	
9 Lokal-klima Turmulighet	Svært solrikt, men kan være noe vindutsatt. Lite snø (blåser bort). Mulighet for lune og solrike uteopphold gjennom bygningsutforming og andre tiltak. God tilgang til nære turområder i fjæra-landskapet.	
10 Utsikt	God fjernutsikt til det store landskapet – sundet, øya og bebyggelse/trafikk på Slettatorget. Av nærutsikt blir det nok mest aktivitetene internt i BOV, men mulig visuell kontakt med dagligdagse aktiviteter på Slettatorget.	
11 Støy	Noe støyutsatt mot Fylkesvei, må evt kompenseres med bygningsutforming (uterom) og fasadetiltak (inne).	
12 Byggeperiode	Beboerne kan bo i Kvaløysletta sykehjem mens bygging av Kvaløya BOV pågår.	
13 Tomteverdi kostnad	Kostnader for erverv, planavklaring og av infrastruktur tilknytta vei og VAO er ikke beregnet, men dette alternativet forutsetter bl.a. at Fylkesveien ombygges til en miljøgate. Må utredes i KVV.	
14 CO2 fra arealbruk	Bygger ut jordbruksareal som ligger brakk. Arealet er klassifisert delvis som dyrkbart i Nibio Kilden (under halvparten, herunder udyrket friluftsområde).	
15 Samla risiko	Kommunen må få kontroll på tomt, egen KPA og planfaglige og tekniske forhold. Sammenbinding med Slettatorget krever en del investeringer utover BOV, herunder miljøgateutforming i Fv. Ses opp mot tomteverdi i alt A.	

4.4 ALTERNATIV C – FINNLAND NORD («KIRKETOMTA»)

Kriterie	Innledende vurdering	
1 Stor nok tomt	Alternativ B er tomt på sjøsiden av Fylkesveien, nord for Slettatorget. Mulig tomt er godt over 30 daa og stor nok.	
2 Styrke senterstruktur	En utbygging her er relativt nær Slettatorget, men denne tomte har ikke det samme byutviklingspotensialet sett opp mot bydelssenteret som alt. B. Gangforbindelsen i undergang er lite attraktiv. Fare for at det blir en satellitt i den bymessige strukturen, med egen adkomst, parkering og uterom som det er mest naturlig å kjøre til.	
3 Planstatus eiendom	Området er avsatt til offentlig formål i gjeldende KPA, men må reguleres. Det vurderes en stor reguleringsrisiko, da det forutsetter omregulering fra landbruk til byggeområde. En slik endring av arealbruk er i tråd med gjeldende KPA, men i strid med nytt forslag til KPA som er under revisjon. Dersom forslag til KPA ikke endres vil dette forslaget være dødt ved vedtak av ny KPA. Det anbefales at gjeldende KPA videreføres, med formål bebyggelse og anlegg. Kun ca 10 daa er eid av kommunen i dag. Alternativet fordrer at kommunen erverver tilstøtende grunn, noe som vurderes mulig å gjennomføre. Det må påregnes at grunneier vil ønske innløsning av hele eiendommen på ca 40 daa eks påstående bolighus.	
4 Mobilitet	Adkomster er allerede løst med undergang og rundkjøring, og eksisterende busstopp ligger nær tomte. Beliggenheten er noe nær bydelssenteret. Dette kan åpne mulighet for sambruk av parkering og færre bilturer mellom bydelssenter og BOV, men ikke helt det samme potensialet som alt. 2.	
5 VAO energi	Anlegg for VAO er etablert, men avløp (pumpes via vei/sjø til Langnes) må vurderes mht kapasitet. Ikke flomfare, krever naturlig rensing (LOD).	
6 GU, havnivå	Grunnundersøkelser (GU) foreligger til KVV, vurderes da. Ligger på kote 4-15. Framtidig havnivåstigning kan gi krav om tiltak i evt kjeller.	
7 Terreng UU	Det er en viss høydeforskjell internt på tomte, og den ligger litt lavere enn bydelssenteret. Utforming av anlegg tilpasset terrenget gir muligheter og utfordringer som må undersøkes i KVV.	
8 Potensiale logistikk	Se pkt 2 og 7 over.	
9 Lokal-klima Turmulighet	Svært solrikt, men med relativt mye vind. Lite snø (blåser bort). Mulighet for lune og solrike uteopphold gjennom bygningsutforming og andre tiltak. God tilgang til nære turområder i fjæralandskapet.	
10 Utsikt	God fjernutsikt til det store landskapet – sundet, øya og bebyggelse/trafikk på Slettatorget. Av nærutsikt blir det nok mest aktivitetene internt i BOV, men et godt naboskap i etablert barnehage.	
11 Støy	Kan være støyutsatt mot Fylkesvei (lavere i terreng enn vei, rundkjøring på kote 13), må kompenseres med bygningsutforming (uterom) og fasadetiltak (inne).	
12 Byggeperiode	Beboerne kan bo i Kvaløysletta sykehjem mens bygging av Kvaløya BOV pågår.	
13 Tomteverdi kostnad	Kostnader for erverv, planavklaring og av infrastruktur tilknytta vei og VAO er ikke beregnet, men kostnadene antas å ikke å komme opp i verdien av eksisterende tomt i alternativ 1. Må utredes i KVV, og sammenholdes med salgsverdi av tomt A.	
14 CO2 fra arealbruk	Bygger ut friluftsområde og jordbruksareal som ligger brakk. Arealet er klassifisert som delvis dyrkbartmen med mindre god jordkvalitet i Nibio Kilden.	
15 Samla risiko	Kommunen må få kontroll på tomt, og planfaglige og tekniske forhold. Sammenbinding med Slettatorget krever en del investeringer utover BOV.	

4.5 INNLEDENDE SAMLA VURDERING

Alternativ A dagens tomt er et trygt valg mht beliggenhet, kontroll på eierskap og regulering, samt økonomi. Det kan også med noen kloke grep tilknyttes bydelssenteret Slettatorget bedre enn i dag, men det er utfordringer mht avstand og terrengforskjeller med tanke på UU og tilgjengelighet. A vil ikke styrke bydelssenteret i samme grad som B.

Alternativ B Finnland sør med utbygging nedenfor Slettatorget har større risiko mht eierskap og planavklaring, men det har også et større potensiale for å styrke ønsket by- og samfunnsutvikling. Merverdien av en utbygging her er å styrke og fornye Slettatorget som bydelssenter og møteplass for hele Kvaløya, og å gi bydelssenteret en bedre kontakt med fjæralandskapet. Merkostnaden for BOV vil være bidrag til miljøgateutforming av Fylkesveien.

Alternativ C Finnland nord har en viss nærhet til bydelssenteret, og etablert adkomst for bil og gående (undergang), men er en outsider fordi avstanden til bydelssenteret er stor både fysisk og mentalt.

Det anbefales at følgende lokaliseringer utredes videre i konseptvalgutredningen, ut fra et kvalitetssikret sett av kriterier:

- **Alternativ A Dagens tomt for Kvaløysletta sykehjem (72/486)**
- **Alternativ B Finnland sør (nedenfor Slettatorget) (72/84 og del av 72/1)**
- **Alternativ C Finnland nord («kirkeomt») (72/88 og del av 72/6)**

Det bør gjøres en tidlig avklaring i KVVU-prosessen om antall alternative lokaliseringer skal reduseres, før mulighetsstudie og vurdering av investeringsalternativer utredes i sin fulle bredde.