

---

Arkivsak-dok. PLAN-23/00634-373  
Saksbehandler Jenny Mikalsen

Saksgang  
Kommune- og byutviklingsutvalget, 3. april 2025

Møtedato

---

## **Plan 0142 Kommuneplanens arealdel 2025-2036 - Til 2. gang offentlig ettersyn**

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2036 (planid 0142), med tilhørende plankart og bestemmelser datert 04.03.25. samt forslag om innarbeidelse og opphevelse av følgende kommunedelplaner, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i ti uker.

Kommunedelplanen for Stakkevollvegen – Tromsømarka (planid 0229)  
Kommunedelplanen for Ramfjorden (planid 0210)  
Kommunedelplanen for Sørskaret (planid 0238)  
Kommunedelplan for E8 Sørbotn - Laukslett (planid 0240)

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 11-14 og 11-17.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Avdelingsdirektør

## Hva saken gjelder

### 1. Kort om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal følge opp Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) i arealbruk, og er juridisk bindende. KPA består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Den skal vise hvordan nasjonale mål og retningslinjer ivaretas. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og arealbruk som kan settes i verk. Den skal vise hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene. Viktige avveininger er hvor det skal bygges boliger, hvor ulik næring bør lokaliseres og hvordan skal vi transportere oss mer miljøvennlig.

Historikken i revisjon av KPA er i korte trekk:

- Gjeldende KPA ble vedtatt i mars 2017 og bygger på eldre plangrunnlag
- Planprogram for revisjon av KPA ble fastsatt i februar 2022
- Planforslag med konsekvensutredning, plankart, bestemmelser og planbeskrivelse ble sendt til 1.gang offentlig ettersyn i april 2023
- Kommunen mottok flere innsigelser til planforslaget. Det var behov for utredninger og ytterligere oppgradering av plankart, bestemmelser og kunnskapsgrunnlaget
- Nytt planforslag er utarbeidet og fremmes i april 2025.

Revisjon av KPA skal sikre en bærekraftig utvikling av byen og kommunen.

- For innbyggere vil det si at planen skal styrke blågrønn struktur, sikre tilgjengelighet til marka og fjæra, utvikle eksisterende boligområder med blant annet grønne uterom, og sikre medvirkning ved utbyggingstiltak.
- For utbyggere vil planen styrke forutsigbarheten ved at deler har gjennomgått planvask, bestemmelser er tydeligere, plankartet er oppdatert og det gis tydeligere føringer for utbygging
- For redusert klimagassutslipp prioriteres arealbruk som fremmer gående, syklende og kollektiv, og nedbyggingen av karbonrike areal reduseres.
- For sikre klimarobust utbygging er blågrønne strukturer, bestemmelser om sikker overvannshåndtering og tydeligere føringer for å unngå skred og flom innarbeidet

## Saksutredning

### 2. Rammer og betingelser for arealbruk

I de nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 er det listet opp flere forventninger. En av de er at «Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpassning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.»

Ved siste revisjon av KPA i 2017 var en av hovedformålene å legge til rette for økt boligbygging med utgangspunkt i en kraftig befolkningstilvekst. Tromsø har siden vedtakelse av KPA 2017-2026, opplevd en redusert befolkningstilvekst. Både framskrivninger fra SSB (hovedalternativet, MMMM) og Tromsø kommunes framskrivninger viser langt mer avdempet befolkningsvekst enn det som lå til grunn for KPA 2017-2026 og derav også et lavere boligbehov. SSB sitt hovedalternativ peker på en befolkningsvekst i Tromsø til 2036 på om lag 4.000 personer, mens kommunens anslag tilsier en befolkningsvekst på om lag 5.000 personer i samme periode. Det antas at det i snitt bor to personer per bolig og at befolkningsveksten vil tilsi et boligbehov på mellom 2.000 og 2.500 nye boliger i kommuneplanperioden, til 2036. Boliger for studenter, pendlere, til korttidsutleie og annet kommer i tillegg..

Kommunen hadde i høringsforslaget 2023 en reserve i områder avsatt til bolig på 18.500 boliger. utfordringene med en planreserve som er markant større enn hva som er behovet i 2036, er at boligpotensialet er spredt over mange områder. Det er ikke realistisk at hele planreserven realiseres i planperioden, noe som gir usikkerhet knyttet til investeringer i infrastruktur.

I 2025 ble statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet fastsatt, med tydelige retningslinjer for samordnet og bærekraftig byutvikling. Det trekkes frem som en av de generelle retningslinjer at: «Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye

utbyggingsområder settes av og tas i bruk.» For større byer, herunder Tromsø, skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av større knutepunkter.

Tromsø kommune har sammen med partene i byvekstavtalen forpliktet seg til nullvekstmålet: «*Klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og gange*».

Kommuneplanens samfunnsdel (2020) bygger på FNs bærekraftsmål, der de tre dimensjonene sosial, økonomisk og økologisk bærekraft må sees i sammenheng. Arealstrategien, som ble vedtatt i samfunnsdelen, lister opp målsettinger for arealbruk og ligger til grunn for arbeidet med KPA.

### 3. Innsigelser

Kommunen har ved første gang offentlig ettersyn, mottatt innsigelser til flere plantema og 17 utbyggingsområder.

#### 3.1 Innsigelsene gjelder:

- Nullvekstmålet: Innsigelsen gjelder manglende synliggjøring av kunnskapsgrunnlag og hvilke grep kommunen tar for å nå nullvekstmålet. Innsigelsen gjelder også at kommunen må vise hvordan planen skal brukes for å styre boligbyggingen slik at nullvekstmålet nås.
- LNFR spredt: Det kreves utredning av områder avsatt til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder og sikkerhet for blant annet grunnforhold.
- Byggegrense sjø: Det kreves utredning som viser at endret byggegrense nærmere sjø enn 100 meter, ikke går ut over de forhold grensen skal ivareta.
- Byggegrense vassdrag: Det kreves avsatt byggegrense langs vassdrag.
- Støy: Planen må tydeliggjøre hvordan støyhensyn er ivaretatt, særlig gjennom bestemmelser.
- Samfunnssikkerhet: Innsigelsen gjelder mangler ved ROS-analysen og hvordan naturfare er ivaretatt i plankart og bestemmelser. Det skal også komme fram hvordan utredning og analyser har virket inn på utbyggingsformål og utbyggingsareal.
- Vannmiljø: Innsigelsen gjelder mangelfull vurdering av måloppnåelse og vurdering mot vannforskriften §12. Konsekvensutredning skal gi grunnlag for å vurdere om nye tiltak er i strid med miljømål. Det kreves også samlet vurdering av vannmiljø for Tromsøysundet og Sandnessundet.
- Reindrift: Innsigelsen gjelder konkrete utbyggingsområder og samlet vurdering av konsekvenser for reindrift.
- Sikring av drikkevann: Innsigelsen gjelder manglende hensynssone for drikkevannskilder og bestemmelser tilknyttet vannforsyning.
- Innsigelser særskilt til bestemmelser: Plankrav, ivaretagelse av barn og unge, vurdering av eldre reguleringsplaner som tidligere er avsatt med hensynssoner, og «fortettingsbestemmelsene». For barn og unge gjelder det særlig å sikre at infrastruktur som skole, barnehage, lekeplasser og trafikksikre veger er på plass i boligområder.
- Innsigelser til utbyggingsområder i plankart: Elverhøy, Slettaelva, Skjelnan-Movika, Hamna og Strandbyen. Alle vurderte områder omtales i kapittel 5.

#### 3.2 Innsigelse til bestemmelser

Innsigelse til bestemmelser fremmes i hovedsak av statsforvalter og fylkeskommunen. For å løse innsigelsene er det gjort vesentlige endringer i bestemmelsene og hver bestemmelse er tydeliggjort i henhold til hjemmel. I tillegg er det laget retningslinjer og en veiledning som forklarer hensikt og bruk av bestemmelsene. Samlet sett skal bestemmelsene utfylle plankartet og sikre utvikling av Tromsø i tråd med overordnede mål. Her omtales sentrale endringer.

##### *Fortettingsbestemmelser i etablerte boligområder*

Tromsø kommune har siden starten av 2000-tallet hatt «bestemmelser om fortetting i etablerte boligområder». I høringsversjonen fra 2023, ble det med en del innstramminger, foreslått bestemmelser med maks antall boenheter, plankrav for fradeling av eiendom, utnyttingsgrad, byggehøyder, uteoppholdsareal og overvannsløsning.

Statsforvalter fremmet innsigelse til manglende etterlevelse av statlige retningslinjer for samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen (SBAT) – nullvekstmålet, hensynet til barn og unge, og adgangen til å endre sentrale og detaljerte reguleringsbestemmelser i KPA.

Plan- og bygningsloven gir hjemmel til å fastsette bestemmelser i KPA som supplerer reguleringsplaner, men man bør avstå fra å sette til side sentrale bestemmelser som bl.a. høyde og utnytting. Bestemmelser i KPA som medfører vesentlige endringer i et boligområde, bør belyses og konsekvensutredes, blant annet ut fra hensynet til barn- og unge. Det må foretas områdevis vurderinger der bestemmelsene er ment å gjelde. Fortetting av etablerte boligområder må skje gjennom reguleringsplan og om mulig områdereguleringer. «Bestemmelser om fortetting i etablerte boligområder», som setter til side bestemmelser i reguleringsplaner, anbefales ikke videreført i KPA.

#### *Rekkefølgekrav*

Statsforvalter har også en innsigelse om kommunen mulighet til å styre boligutviklingen for å nå fastsatte mål. Rekkefølgekrav er et av verktøyene og det er stilt flere rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Det gjelder krav til Vestre Mortensnes om støyskjerming og til Stakkevollan om at naturverdi og flomfare skal sikres. Det er stilt krav om rekkefølge for utvikling av Tønsnes industriområde og for fylkesveg 53 til Tønsnes. Det er videre stilt krav om flomsikring på Skjelnan og rekkefølgekrav om oppdatert reguleringsplan for bedre å ivareta naturfare for både Skjelnan og Nordmannsgård. Sør for Reinen er det gitt rekkefølgekrav om drikkevannsforsyning, på Leirbakken om utvikling av næringsområdet og i Ramfjord om vannforsyning.

#### *Øvrige innsigelser til bestemmelsene*

Innsigelser til barn og unge gjelder generelt plankrav, nye bestemmelser til lek og uteopphold, og kartlegging og sikring av strøkslek og grønnstruktur. Forholdet til skolekapasitet er omhandlet i planbeskrivelsen. Forholdet mellom planer, generelt plankrav, lek og uteoppholdsareal er avklart i planforslaget.

### 3.3 Endring av planforslag som følge av innsigelser og ny kunnskap

*Kunnskapsgrunnlag:* Det er utarbeidet 39 nye notat (vedlegg) som utreder og vurderer areal og transport, befolkningsutvikling, nullvekstmål, klimagassutslipp og klimatilpasning og naturfare, blågrønnhvit struktur, senterstruktur, næringsutvikling, støy, mobilitet mm. I tillegg er det utført nye konsekvensutredninger av enkeltområder.

*Plankart:* Det er gjort en større oppgradering av plankartet, både med bakgrunn i innsigelser og utdatert kart. Plankartet var basert på flere tiår gammelt plangrunnlag og har gjennomgått en teknisk kvalitetssikring. Til grunn ligger også nasjonale føringer, kommunale målsettinger, karttekniske krav og endrede arealbehov.

*Planbestemmelser:* Det Skilles tydeligere på hva som kan hjemles i plan- og bygningsloven og hva som er retningsgivende. Bestemmelsene er tydeliggjort, mer konkret og følges av korte retningslinjer. I tillegg er det laget en veiledning til støtte for bestemmelsene. Det er gjort flere juridiske vurderinger som følger vedlagt.

*Planbeskrivelse:* Oppsummerer mål, strategier og utredninger som ligger til grunn for plankartet og bestemmelser.

## 4. Hovedtema i revisjonen

### 4.1. Klimagassutslipp

Kommunen vil bli en lavutslippsby, der klimagassutslipp skal reduseres. Grep for reduksjon av utslipp fra personbiltrafikk omhandles under «Areal og transport», med nullvekstmålet som målsetting. Et annet grep er å unngå å bygge ned areal som kan slippe ut karbon, og samtidig ivareta naturområder.

### 4.2 Klimatilpasning

Klimaendringen medfører mer og hyppigere nedbør. Målsettingene for arbeidet med klimatilpasning i KPA er å sikre klimatilpasset og trygg utbygging. Overordnede føringer om å unngå å bygge i områder med flom og skred, inntil elver og bekker, og å sikre åpen avrenning av overvann, følges. Ved utfylling og utbygging langs sjø, skal hensynet til havnivåstigninger og høy vannstand sikres gjennom avsetning av areal til overvann og hensyn til blågrønne strukturer.

#### 4.3 Blågrønnhvit struktur

Byens blå struktur består av systemet av elver og bekker fra fjell til sjø så vel som strandsonen. Bymarka, friområder, parker, lekeplasser, gravlunder og de bynære landbruksarealene utgjør den grønne strukturen. På vinteren utgjør de den hvite strukturen, når arealene dekkes med snø. Blågrønne strukturer bidrar også til å dempe konsekvenser av ekstremvær og havnivåstigning. De grønne arealene sikrer infiltrasjon og fordøying av regnvann. Byggegrense og kantsoner langs vassdrag, flomveger i urbane områder og blågrønnhvit faktor, der et byggetiltak må kompensere for de tette flatene utbyggingen skaper, er del av strukturen.

#### 4.4 Areal- og transportplanlegging

##### *Nullvekstmålet*

Kommunen fikk innsigelse for manglende synliggjøring av kunnskapsgrunnlag og hvilke grep kommunen tar for å nå nullvekstmålet. Innsigelsen gjaldt også manglende mulighet til å styre boligbyggingen slik at nullvekstmålet nås.

Vurderinger som er gjort gjennom byutredningene viser at nullvekstmålet vil nås i Tromsø ved en kombinasjon av god arealutvikling og andre virkemidler, slik som bompenger, andre restriktive tiltak for biltrafikk, utvikling av transporttilbudet for gående, syklister og bussbrukere og parkeringspolitikk. Oppnåelse av nullvekstmålet er avhengig av virkemidlene som følger av en byvekstavtale.

Når det gjelder lokalisering er nærhet til bysentrum er det viktigste kriteriet for redusert bilbruk i byområder. Lokalisering nært sentrum gir kortere reiselengder som gjør det enklere å gå og sykle, i tillegg til et mer tilgjengelig busstilbud. For næring vil lokalisering av rett virksomhet på rett sted (ABC-kart for Tromsø) både gi bedriftene gode vilkår for trafikkavvikling og bidra til å minimere det samlede transportbehovet.

Nullvekstmålet er en av flere viktige målsettinger for kommunen. Lokalisering i tråd med nullvekstmålet må derfor alltid vurderes i forhold til andre hensyn, slik som ivaretagelse av grøntarealer, markagrensa, kulturminner, boligenes støyforhold, et mangfoldig boligtilbud, gode lokalsentre og skolekapasitet.

Kommunen foreslår en struktur der boligene bør bygges i indre bysone eller i tilknytning til bydelssentre dersom de ligger i ytre bysone, for å opprettholde den tette byen. I tillegg bør prinsippene i ABC-metoden følges for etablering av virksomheter.

##### *Boligfordeling*

Fram til 2036 anslås det en befolkningsøkning på om lag 4000 innbyggere i SSB sitt hovedalternativ (MMMM) og om lag 5000 i Kompas sitt middelalternativ. Fram til 2050 er økingen stipulert til henholdsvis 6000 og 10 000 innbyggere. Kompas sitt middelalternativ legges til grunn for annet plan- og analysearbeid, blant annet kapasitetsvurderinger innen barnehage og skole.

Antall personer pr. bolig varierer mellom bydeler, men gjennomsnittet for kommunen er to personer pr. bolig. Om vi legger dette snittet til grunn også framover vil boligbehovet utgjøre om lag halvparten av befolkningsveksten.

Under disse forutsetningene vil befolkningsveksten tilsi et boligbehov på mellom 2000 og 2500 nye boliger i kommuneplanperioden, til 2036. Merk at dette kun er det demografidrevne boligbehovet i tråd med hhv. SSBs og Tromsø kommunes prognoser. Om man tar høyde for boliger til studenter, pendlere, korttidsutleie og annet vil boligbehovet øke.

Ved høring av KPA i 2023, var boligpotensialet om lag 18500 boliger. Reserven bestod av vedtatte reguleringsplaner, reguleringsplaner under arbeid, vedtatt områderegulering/kommunedelplan og nye områder avsatt i KPA. I dette forslaget er større områder, bl.a. i utkanten av byområdet tatt ut, og boligpotensialet er redusert med om lag 7500 boliger. Revidert forslag til KPA omfatter dermed et boligpotensiale på om lag 11 000 boliger. Tabellen under viser boligfordeling i nytt forslag til KPA (avrundede tall).

	Indre byområde	Ytre byområde	Distrikt	Sum
Sum potensiale KPA	4.900	6.100	100	11.100
Fordeling(avrundet)	44%	55%	1%	
Dagens fordeling	50%	40%	10%	

*Fordeling av boliger i KPA forslag 2025 (avrundede tall)*

Områdene som er tatt ut av KPA er begrunnet i notatene «Vurdering av innsigelser» og «Gjennomgang av større avsatte utbyggingsområder». Felles for områdene som tas ut som utbyggingsområder, er at de er særlig utfordrende for oppfyllelse av nullvekstmålet, utvikling i tråd med ny senterstruktur og tap av natur. I tillegg er det lokale forhold som slår ut for enkeltområder. Eksempelvis klimagassutslipp knyttet til arealbruksendring, støyforhold, negativ påvirkning på vannmiljøet, hensyn til strandsone og realisme i realisering.

Dagens andel av boliger i distriktet (utenfor bygrensen), utgjør som vist omtrent 10% av kommunens totale andel boliger. I denne revisjon av KPA 2025-2036 er andel nye boliger i distriktet svært lav. I det videre arbeid med lokalsentre og LNFR med spredt boligbygging, antas det at antall nye boliger i distriktet vil øke.

#### 4.5 Boligutvikling på Kvaløya

På 2000-tallet ble det innført boligbegrensninger på Kvaløya basert på en vurdering om at trafikkmengden på Sandnessundbrua var for høy. Beregninger gjort med trafikkdata fra 2024 viser at trafikkmengden i rush ikke er blitt mindre siden innføringen av boligbegrensninger.

Selv om trafikken har gått ned siden toppen i 2018 er det imidlertid mer daglig trafikk i 2024 enn det var på 2000-tallet. Videre har det vært en betydelig trafikkvekst i 2024, både over Sandnessundbrua og i hele kommunen. Det er sannsynlig at trafikken vil fortsette å vokse fremover og at den generelle framkommeligheten i rush gradvis forverres, dersom det ikke gjøres andre grep. Utbygging av nye boliger på Kvaløya vil kunne gi en ytterligere trafikkvekst.

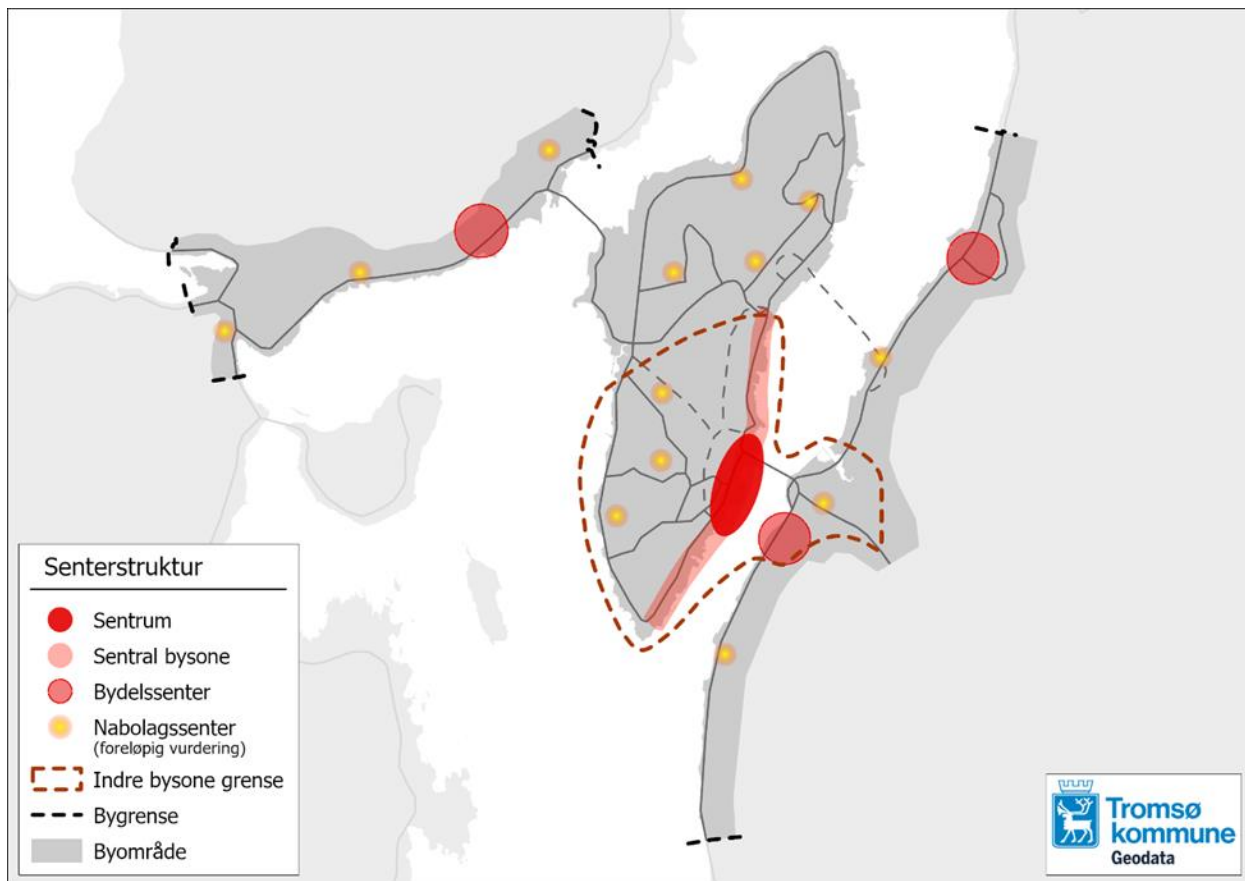
Siden Sandnessundbrua i praksis er eneste forbindelse mellom Kvaløya og Tromsøya, er den viktig for daglig transport og beredskap. Per nå meldes det om god framkommelighet for nødetater og kollektivtrafikk. Med en høy trafikkmengde er det risiko for at selv en mindre trafikkvekst kan gi relativt store utslag for trafikkavviklingen og forsinkelser i rushtid. Man kan ende på en situasjon lik den man hadde i 2018 og 2019, da trafikken var på et toppunkt med store forsinkelser i rush, og en køvarighet lenger enn det vi har i dag.

Ut ifra dagens trafikksituasjon og forventet trafikkvekst bør det utvises forsiktighet når det gjelder videre boligbygging i byområdet og bynær sone på Kvaløya.

Tromsø kommune ønsker samtidig en reell styrking av bydelssentrene, herunder på Kvaløysletta. For å oppnå en utvikling hvor det også etableres flere funksjoner og arbeidsplasser på Kvaløysletta, er det nødvendig også å ha en betraktelig boligandel her. Det foreslås at det kan utvikles boliger i tilknytning til bydelssenter med andre funksjoner. Boligutviklingen må vurderes i henhold til stedsanalyse og kvaliteter som skal utvikles for bydelssenteret, og antall boliger bestemmes ut ifra dette i en helhetlig vurdering i områdeplan for Kvaløysletta.

#### 4.6 Byområdet og senterstruktur

Et viktig grep i planen er en tydelig bygrense mellom utbyggingsområder og LNFR-områder og marka. Sentrum og sentrumsnære områder (indre bysone) er gunstigst å utvikle for utbygging. Samtidig foreslås det at boligbygging også skal videreføres i ytre bysone, spesielt i de tre avsatte bydelssentrene. Sentral bysone er utbygd eller under utvikling. Nabolagssentrene er kun foreløpig lokalisert. Bakgrunnen for satsingen er å styrke den eksisterende byen der størst del befolkningen bor, samt å styrke den sosiale bærekraften med flerfunksjonelle sentre, med vekt på gode møteplasser og boligtyper til alle aldre av befolkningen.



Figur: Senterstruktur byområdet

#### 4.7 Levende lokalsamfunn i distriktet

##### Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR) med spredt bebyggelse

Ved oppstart av planrevisjonen var det et mål å legge til rette for boligbygging i distriktet. I KPA 2017 og høringsforslaget i 2023 var store arealer avsatt til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR) med spredt bebyggelse, med tilhørende retningslinjer. Kommunen anså det som tilstrekkelig å angi et område og oppfylle de senere krav til utredning og dokumentasjon senere. En slik fremgangsmåte sikrer den nødvendige fleksibilitet og er praktisk gjennomførbart for den enkelte søker. Det ble fremmet innsigelse til manglede utredning og dokumentasjon. Områdene er ikke vurdert opp mot potensiell og reell fare mot naturpåkjenninger, og utredningskravet i PBL. § 4-3 om risiko- og sårbarhetsanalyse var dermed ikke løst. Nasjonale bestemmelser for etablering av områder med spredt bebyggelse i LNFR-områder er krevende å oppfylle dersom disse vurderingene og utredningene må gjøres for områdene som skal settes av til LNFR spredt i sin helhet. I revidert plankart er alle soner for spredt bebyggelse tatt ut av planforslaget. Det er laget retningslinjer for hvordan kommunen skal vurdere søknad om utbygging.

##### Byggegrense sjø

Plan- og bygningsloven fastsetter et byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Kommunen har ønsket å vurdere byggegrensen for å tilpasse til bebygd situasjon. Intensjonen var at veg eller eksisterende bebyggelse kunne utgjøre ny byggegrense. Dette ble foreslått ved førstegangs høring av planforslaget i 2023. Det ble fremmet innsigelse fra statsforvalter og fylkeskommunen til manglede utredning og dokumentasjon. Endring av byggegrensen krever omfattende og konkret vurdering av de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta. En slik vurdering må fremmes som egen prosess og eventuelt tas inn i en senere revisjon av KPA.

##### Eldre reguleringsplaner videreført med hensynssoner

I KPA 2017 er 56 områder dekket av H910. Hensynssonen gjelder at reguleringsplanen skal videreføres uendret. Disse områdene dekker omtrent 100 eldre reguleringsplaner som er videreført uendret. Ved førstegangs høring av KPA (2023) ble hensynssonene fjernet og erstattet av arealformål fra reguleringsplanene. Kommunen mottok innsigelse fra statsforvalter grunnet manglede vurdering av områdene.

Kommunen har gjennomført konsekvensutredninger for 17 av disse områdene og 26 detaljreguleringsplaner er gjennomgått. Prioriterte område har vært reguleringsplaner i/nær lokalsentre i distriktet, og områder som er kartlagt for naturmangfold. Med noen unntak er utbygging allerede gjennomført etter disse reguleringsplanene. Hoveddelen av arealformålene videreføres i revidert KPA. Arealformålene som ikke avsettes i KPA er utfyllinger i sjø, masseuttak som vurderes gjennomført og utbyggingsformål som vil lede til inngrep i viktige natur- og friluftsområder.

Det gjenstår å gå gjennom 30 områder som i KPA 2017 er videreført uendret med hensynssone H910. Vurderingsjobben er omfattende, og det har ikke vært kapasitet i prosjektet til gjennomgang av samtlige områder. Det som gjenstår, starter opp ved slutføring av planforslaget. Dette har vært et nødvendig grep for å kunne ferdigstille revisjonen. Områdene som ikke er vurdert er tatt ut av plankartet, og vises som hvite felt.

Omtalte tidligere vedtatte reguleringsplaner er nå «friskmeldt» i kartet. Det kan bygges bolig i disse områdene etter reguleringsplan. Det er utarbeidet retningslinjer for behandling av søknader i distriktet. Samlet sett vil planen medføre noe mer tilrettelegging for bolig i distriktet, men i vesentlig lavere grad enn intensjonen.

#### *Drikkevannskilder*

Kommunen har mottatt innsigelse til manglende hensynssone for drikkevannskilder og bestemmelser tilknyttet vannforsyning. Planforslaget er oppdatert når det gjelder offentlige vannverk. Bestemmelsene er oppdatert og skiller mellom et totalforbud for aktivitet for overflatekilder og en mulighet for å vurdere nye tiltak under visse vilkår når det gjelder hensynssonen for kommunale brønner.

#### *Byggegrense vassdrag*

Kommunen har mottatt innsigelse til ivaretagelse av byggegrense langs vassdrag. Formålet med byggegrensen er å bevare kantvegetasjon langs vassdrag og sikre at vassdrag kan opprettholde sin økologiske funksjon. Elvekorridorer tjener blant annet som vandringskorridor for arter, de bidrar til ivaretagelse av vannmiljøet og til håndtering av flom og overvann. Samtidig er det eksisterende bebyggelse i elvekorridorer som skal bestå og kunne vedlikeholdes. Det avsettes byggegrense i plankartet for byområdet, og byggegrense på 50 meter for vassdrag i distriktet. For de to verna vassdragene i kommunen fastsettes byggegrense til 100 meter.

### 4.8 Næringsutvikling

Kommunen har fått utført en ABC-analyse, som verktøy for å planlegge hvordan ulike virksomheter kan lokaliseres på «rett sted» med tanke på virksomhetenes trafikkgenererende egenskaper. Målsettingen er å minimere det samlede transportbehovet, samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv og gode vilkår for trafikkavvikling. Et viktig prinsipp ved planlegging for redusert biltransport er at utbygging av virksomheter med mange ansatte eller mye besøk skjer i områder som mange kan nå med gange, sykkel og kollektivtransport. Denne analyse er lagt til grunn i utredninger, og er lagt inn som retningslinje i bestemmelsene.

Kommunen har mottatt flere innspill om å endre næringsareal til boligformål. Det gjelder blant annet områder som ut fra ABC-analysen er gunstig for næringsutvikling. Det er knapphet på næringsarealer i kommunen og mindre behov for boligareal. Innspill til KPA om endring til bolig er ikke anbefalt i planforslaget. Nye næringsinnspill er vurdert ut fra «rett virksomhet på rett sted» og tilgjengelig infrastruktur. Nye areal er fortrinnsvis lokalisert langs hovedveg og/eller som utvidelse av et eksisterende næringsområde.

Reiselivsvirksomheten i Tromsø har økt. Det er mottatt 22 innspill om reiselivsbygg totalt. Omtrent halvparten er imøtekommet i planforslaget. Gjennom KPA vil kommunen legge til rette for eksisterende bygg og kanalisere nye bygg til riktig sted. Planlegging av reiselivsbygg anbefales i hovedsak der det ikke kommer i konflikt med andre næringer, som for eksempel reindrift, og der det er eksisterende infrastruktur og mulighet for vannforsyning.

### 4.9 Mobilitet

For å nå målene om nullvekst i personbiltrafikken, vil det legges til rette for gode tilbud for gående, syklende og kollektivtransport, slik at innbyggerne trygt kan gå, sykle eller ta buss til jobb, skole og andre aktiviteter. I plankartet er det lagt inn sammenhengende hovedvegnett for gående. Hovednettet for gange og sykkel er lagt inn som viktige ferdselsårer mellom arbeidsplass og bolig, mellom bydeler og viktige

serviceinstitusjoner. Det er knyttet bestemmelser til hovednett for gange og sykkel for å sikre helårige, attraktive, og trygge forbindelser for gående og syklende. I regi av Tenk Tromsø pågår det flere prosjekter som skal forbedre fremkommelighet for buss og bekvemmelighet for brukere.

I revisjonen er parkeringsnormen justert. Det er strammet inn på parkering på Fagereng fra sone 4 til 3 og Tromsdalen fra sone 3 til 2. For områder omfattet av kommunedelplanen for sentrum og Stakkevollvegen gjelder egne bestemmelser.

## 5 Utredninger til grunn for planforslaget

### 5.1 Konsekvensutredninger

Ved høring av planprogram kom det inn 174 innspill og ved førstegangs høring av planforslag kom det 176. Mer enn halvparten gjelder areal. Innspill er silt, merknadsbehandlet, vurdert og/eller konsekvensutredet. Behov for analyser er utført i tråd med planprogrammet.

I arbeidet med KPA er det gjennomført 104 konsekvensutredninger (KU) for utbyggingsområder. Nærmere 30 av utredningene gjelder arealer som tidligere ikke har vært avsatt til utbygging. De øvrige er endringer av eksisterende utbyggingsformål og oppretting av tidligere plankart. Det er anbefalt 58 nye eller endrede utbyggingsområder i plankartet. Fire av de anbefalte områdene er ikke anbefalt i konsekvensutredning, men lagt inn i planforslaget på grunn av allerede etablerte anlegg eller politiske vedtak. Det gjelder Tromsø Villmarkssenter, Arctic center, reiselivsanlegg på Breivikeidet og reiselivsanlegg i Buvika. I tillegg til disse er 17 eldre reguleringsplaner med hensynssoner i distriktet vurdert, og nesten alle anbefalt videreført.

#### *Samlede konsekvenser for reindrift*

Tromsø har vært sommerbeiteområde for rein tilbake til 1700-tallet. Øyene i Tromsø er med tiden tatt i bruk som helårsbeiter. De siste tiårene har byen vokst, og det er gjort større inngrep i naturområder. Slik situasjonen vurderes i dag, særlig på Kvaløya som helårsbeiter, har reindriften store utfordringer med tilgang til nok beiteland. Kommunen bør være restriktiv med å tillate nye inngrep i reinbeiteområder, særlig på Sállir/Kvaløya. Etter samlet vurdering av konsekvenser for reindrift anbefales det for Sállir/Kvaløya at massedeponi i Ordalen tillates med bestemmelser som sikrer flyttelei, mens næringsområdet i Kattfjord anbefales tatt ut av planforslaget. Fritids- og turistformål i Buvika på Kvaløya anbefales som nevnt over, selv om konsekvensutredning er negativ.

På fastlandssiden eller Stuoranjárga, bidrar økt ferdsel i fjellet til utfordring for reindrift sommerstid. Etter samlet vurdering av reindrift anbefales næringsområdet Leirbakken i Ramfjord avsatt i planen, med begrensningsbestemmelsene. Tre områder anbefales tatt ut av planforslaget; boliger ved Vågnes, Arctic village på Breivikeidet og fritids- og turistformål på 128/1 på Breivikeidet. Anlegget på Breivikeidet eiendom 128/1 er en virksomhet som pågår, og ønskes videreført. Arealet som er foreslått inntatt i KPA, er vesentlig redusert. Det pågår en prosess med konsultasjon mellom kommunen og Kvaløya/Sállir reinbeitedistrikt og Meavki/Stuoranjárga reinbeitedistrikt.

#### *Samlede konsekvenser for vannmiljø*

Tromsøysundet og Sandnessundet er blant de best kartlagte og mest påvirkede vannforekomstene i Tromsø kommune. Forhold som kan påvirke vannforekomstene er båt- og cruisetrafikk, industriutslipp, overflateavrenning, utfyllinger, mudring og dumping av snø. For Sandnessundet er det spesielt Tromsø lufthavn som har en betydelig påvirkning på vannmiljøtilstanden. Det er gjort vurderinger av samlede konsekvenser for vannmiljø.

### 5.2 Innsigelse til utbyggingsområder

Kommunen har mottatt innsigelser til 17 utbyggingsområder, som vist i tabellen nedenfor. Innsigelsene er vurdert og behandlet, og i de fleste tilfeller imøtekommet. I behandling av innsigelsene inngår kommunens gjennomgang av utbyggingsområder nedfelt i KPA 2017 som ikke er utbygd (se figur gjennomgang av avsatte utbyggingsområder). Vurderingene er gjort ut fra nye nasjonale føringer, kommunale strategier, hensyn til klima, hensyn til naturfare, friluftsliv, reindrift og naturverdier, nullvekstmålet og styring av boligbyggingen. Spredning av store utbyggingsområder kan gi usikkerhet knyttet til investeringer i infrastruktur og resulterer i manglende styring for å sikre bærekraftig byutvikling. Vurderingen ligger til grunn for behandling av innsigelser og for endringer i plankart og bestemmelser. I

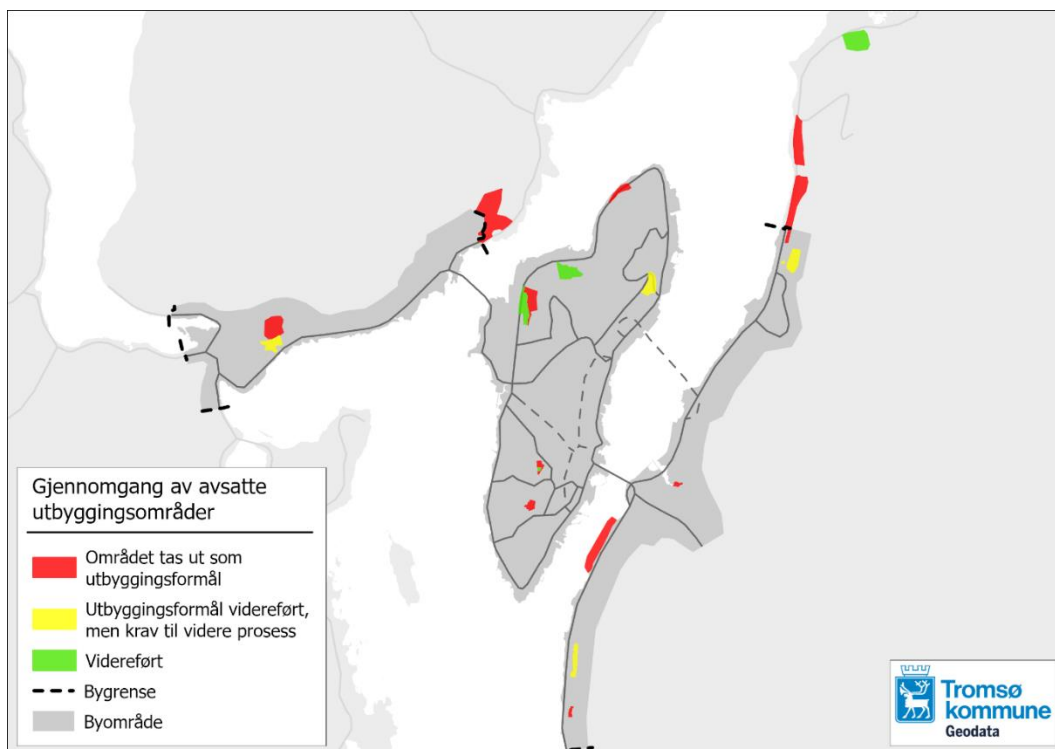
gjennomgangen er Solneset ikke anbefalt utbygd og Ringvegen anbefalt nedskalert i areal, noe som skal avklares i videre prosess. Nylige politiske vedtak leder til at områdene likevel er avsatt i plankartet.

Området Elverhøy radio beholdes også i revidert planforslag. Kommunen har under tvil valgt å avsette dette området til bolig, på tross av konsekvensutredning som gir tydelig anbefaling om det motsatte, av hensyn til å unngå nedbygging av grønnstruktur, barn og unge og infrastruktur i området. At området likevel avsettes til bolig, skyldes en vurdering av at det vil være positivt å kunne bygge boliger i indre byområde i tråd med nullvekstmålet.

Tabellen under viser oversikt over utbyggingsområder med innsigelse.

Utbyggingsområde	Eiendom	Kommunens anbefaling
<b>Innsigelser i byområde</b>		
Slettaelva, bolig	73/1, 73/757m.fl.	Tas ut av planforslag
Hamna, bolig	115/3	Tas ut av planforslag
Skjelnan -Movika, bolig	13/5, 13/173, 12/10 m.fl.	Tas ut av planforslag
Strandbyen, bolig	17/1220, 1240 m.fl.	Tas ut av planforslag
Elverhøy radio, bolig	119/1556 m.fl.	Beholdes i planforslag
<b>Innsigelser i distriktet</b>		
Vågnes, bolig	8/0, 8/21 m.fl.	Tas ut av planforslag
Kaldfjord, fritidsbolig	89/10, 24, 30 og 36	Tas delvis ut av plan
Vikran, tjenesteyting	50/46	Tas ut av planforslag
Oldervik, bolig	2/2, 2/24	Tas ut av planforslag
Oldervik, næring	2/2	Tas ut av planforslag
Fritids- og turistformål, Breivikeidet	130/1	Tas ut av planforslag
Fritids- og turistformål, Breivikeidet	128/1	Beholdes delvis ut av plan
Lakselvbukt camping	135/25	Beholdes delvis i plan
Kattfjord oppdrett på land	175/29	Tas ut av planforslag
Ordalen, massedeponi	89/2	Beholdes i planforslag
Leirbakken vest, næring	27/4	Beholdes i planforslag
E8 bredde	Fastlandet innfartsåre	Beholdes i planforslag

For vurdering av om boligområder gir god måloppnåelse av nullvekstmålet tas det i KPA utgangspunkt i nedenstående temakart. Lokalisering av boliger innenfor indre byområde gir god måloppnåelse i forhold til nullvekstmålet. For lokalisering av boliger i ytre byområde vurderes om boligområdet ligger i gangavstand til et senter med dagligvarebutikk og evt. annen handel, skole og barnehage og har nærhet til et godt busstilbud. I så tilfelle oppnås middels måloppnåelse i forhold til nullvekstmålet. Forholdet til nullvekst må vurderes nærmere i eventuelle påfølgende reguleringsplanprosesser.



Figur: Gjennomgang avsatte utbyggingsområder

### 5.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen ligger til grunn for blant annet utbyggingsområder i plankartet. I risiko- og sårbarhetsanalysen er 28 mulige hendelser vurdert. Disse er sammenstilt i en risikomatrix som viser at 12 av de 28 vurderte uønskede hendelser har et høyt risikonivå. En konklusjon er at for mange uønskede hendelser med høyt og middels høyt risikonivå har VAO-infrastruktur betydning der klimaendringer vil forverre risikobildet.

Klimaendringer øker også behovet for at håndtering av overvann ikke kan begrenses til tekniske ledningsnett under bakken, men at sikker overvannshåndtering må være et tema på bakken og sees i sammenheng med infrastrukturen under bakken. Det betyr at det må settes av tilstrekkelig areal på bakken for overvannshåndteringen og at vannet må være premissgivende for byutviklingen. I tillegg er det høyt risikonivå for høy vannstand, skred, brann/eksplosjonsfare, avløpshåndtering, forurenset drikkevann, forurenset grunn, luftforurensning, støy og tap av kulturminner. Plankrav til utbyggingsområdene sikrer at ROS-analyse vil utarbeides ved videre regulering. Kommunen har utarbeidet ROS-analyse som svarer ut innsigelsene.

## 6. Planprosess

### 6.1 Avgrensning

Planperioden var i utgangspunktet satt til 2022-2034, eller fra det tidspunkt planen forventes vedtatt. Planperioden forutsettes å bli 2025-2036. Revisjonen gjelder landarealer i kommunen. Kystsonenplan er en egen kommunedelplan. Kommunedelplan for Sentrum, Stakkevollvegen byutviklingsområde og Sommarøy-Brensholmen er planer som gjelder uavhengig av KPA.

Kommuneplanens arealdel gjelder for hele kommunens areal, med unntak for følgende planområder: Plan 0252 Kommunedelplan for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen, Plan 0225 Kommunedelplan for Tromsø sentrum 2007-2018 og Plan 0253 Kommunedelplan byutviklingsområdet Stakkevollvegen er ikke del av KPA.

### 6.2 Medvirkning

Planprosessen startet i 2021 og de fleste innspillmøtene ble gjennomført innen førstegangs offentlig ettersyn i 2023. Etter dette tidspunktet har tiden vært prioritert til arbeid for å løse innsigelser og gjennomføre nødvendige møter i forbindelse med utarbeidelse av nytt planforslag. Følgende møter er avholdt tidlig i prosessen:

- Orientering og møter med næringsforeningen og fagråd eiendom
- Orientering i regionalt planforum
- Temamøter med statsforvalter
- Flere møter med ulike forslagsstillere
- Åpent møte om lokalisering av næringsareal (ABC-analyse)
- Møte med ungdomsråd
- Verksted med alle syv ungdomsskolene i byområdet, gjennomført av NODA
- Fellesmøte med bydelsrådene
- Møter med 6 av 10 bydelsråd
- Møter med idrettsrådet og åpent møte med idretten
- To fellesmøter med alle utviklingslag og fire møter i sammenheng med kystsoneplanen
- Flere møter og konsultasjon med reinbeitedistriktene som er berørt av planen.

Ved høring av både planprogram og planforslag til 1. gang offentlig ettersyn har det kommet inn nærmere 300 innspill.

### 6.3 Skolestruktur

Tromsø kommune har til høring nytt forslag til skolestruktur. De samme trendene om demografisk utvikling og målsetninger om å samle kommunens tjenestetilbud innenfor et geografisk sentrert område, er å gjenfinne i forslaget.

### 6.4 Arealdataverktøyet ADV

Tromsø kommune har jobbet for kunne bruke ADV i KPA-arbeidet. Det er lagt ned et betydelig arbeid for å kvalitetssikre grunnlagsdata i modellen og planlegge arealscenarier. Selv om deler av verktøyet var klart sommeren 2024 har det nasjonalt vært store tekniske problemer i ADV, utenfor Tromsø kommunes kontroll. Det har derfor ikke vært mulig å bruke ADV til vurderinger i denne rulleringen av KPA.

## Konklusjon

Planforslaget er utarbeidet i tråd med nasjonale, regionale og kommunale føringer. Planprogrammet har satt rammer for arbeidet. Ved første gang offentlig ettersyn i 2023 kom det innsigelser til planforslaget, som la nye føringer for planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget er vesentlig forbedret, plankartet er oppdatert og bestemmelsene til planen tydeliggjort. Forhold som ikke er fulgt opp er også redegjort for. Planforslaget anbefales sendt på høring og offentlig ettersyn.

## Vedtakskompetanse

Kommune- og byutviklingsutvalget

## Vedlegg

Plankart:<https://arcg.is/0vCiav>

- Vedlegg 1. Planbeskrivelse
- Vedlegg 2. Bestemmelser
- Vedlegg 2.1 Avinor - byggerestriksjonskart
- Vedlegg 2.2 Avinor - restriksjonsplan
- Vedlegg 2.3 Regnematrise - Blågrønnhvit
- Vedlegg 3. Merknadsbehandling planprogram (2023)
- Vedlegg 4. Merknadsbehandling første gangs høring og offentlig ettersyn (2025)
- Vedlegg 5. Konsekvensutredning enkeltområder byområdet (2023)
- Vedlegg 6. Konsekvensutredning enkeltområder distriktet (2023)
- Vedlegg 7. Konsekvensutredning enkeltområder byområdet (2025)
- Vedlegg 8. Konsekvensutredning enkeltområder distriktet (2025)
- Vedlegg 9. Konsekvensutredning av eldre reguleringsplaner i distriktet (2025)
- Vedlegg 10. Konsekvensutredningsrapport
- Vedlegg 11. Tabell utbyggingsområder og arealformål
- Vedlegg 25. Transportvurderinger

Vedlegg 12. Gjennomgang kommunens vurdering av innsigelser knyttet til arealformål  
Vedlegg 13. Arealinnspill vurdert og unntatt konsekvensutredning (2023)  
Vedlegg 15. Vurdering av kommunale veger, naust, og offentlig og privat tjenesteyting i plankart  
Vedlegg 16. Innarbeid. og oppheving av Kommunedelplan for E8 Sørbotn - Laukslett, planid 0240  
Vedlegg 17. Innarbeidelse og oppheving av kommunedelplanen for Stakkevollvegen - Tromsømarka, planid 0229  
Vedlegg 18. Innarbeidelse og oppheving av Kommunedelplanen for Ramfjorden, planid 0210  
Vedlegg 19. Innarbeidelse og oppheving av Kommunedelplanen for Sørskaret, planid 0238  
Vedlegg 20. Vurdering av byggesaksbestemmelsene i KPA - "fortettingsbestemmelsene"  
Vedlegg 21. Bestemmelser om boligbebyggelse i etablerte områder - rettslige rammer  
Vedlegg 22. Tett med kvalitet (2023)  
Vedlegg 23. Senterstruktur og utvikling av bærekraftige bydelssentra  
Vedlegg 24. Framtidig befolkningsutvikling -presentasjon og konsekvensvurdering av tre vekstalternativer og utbyggingsmønstre  
Vedlegg 26. ABC-kart  
Vedlegg 27. Trafikkutvikling over Sandnessundet  
Vedlegg 28. Revisjon bestemmelser lek- og uteopphold  
Vedlegg 29. Veileder for lek og uteoppholdareal  
Vedlegg 30. Viktig grønnstrukturer i bydeler  
Vedlegg 31. Vurdering av strøkslekeplasser  
Vedlegg 32. Vurdering av blågrønne tema - generelt  
Vedlegg 33. Blågrønnhvit faktor (BGHF)  
Vedlegg 34. Vurdering og justering av markagrensa  
Vedlegg 35. Vurderingsmatrise for grønnstruktur i eldre reguleringsplaner  
Vedlegg 36. Vurdering eldre reguleringsplaner videreført uendret med H910  
Vedlegg 37. ROS  
Vedlegg 38. Hensyn til havnivåstigninger og høy vannstand  
Vedlegg 39. Hensyn til skred i bratt terreng  
Vedlegg 40. Vurdering generell forbudsgrense vassdrag i distriktet  
Vedlegg 41. Hensynsoner forurenset grunn  
Vedlegg 42. Overvannshåndtering i byområdet - vurdering av konkretisering el. anvendelse av endring i TEK17  
Vedlegg 43. Samlet vurdering av vannmiljø i Tromsøysundet og Sandnessundet  
Vedlegg 44. Støy  
Vedlegg 45. Vurdering av drikkevannskilder  
Vedlegg 46. Vurdering av overordnet gang- og turvegnett  
Vedlegg 47. Vurdering av urbane flomveger i byområder  
Vedlegg 48. Vurdering av VAO-infrastruktur  
Vedlegg 49. Vurdering av vassdragsgrenser i byområdet  
Vedlegg 50. Oversikt over hensynssoner H570 kulturmiljø og H550 landskap  
Vedlegg 51. Samlet vurdering av konsekvenser for reindrift  
Vedlegg 52. Vurdering av rekkefølgekrav for boligbygging på Kvaløya