



# Samarbeidspartiernes forslag til kommuneplanens arealdel

*Sist oppdatert 7. mai 2025 kl. 14:22*

## Forslag til verbalpunkter

### Forslag 1

#### **Første rullering av kommuneplanens arealdel: Nærings- og reiselivsareal**

Den første rulleringen av arealdelen må omhandle nærings- og reiselivsareal i Tromsø og inneholde et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Kunnskapsgrunnlaget må ta for seg hvilke arealbehov reiselivsnæringen trenger for å kunne imøtekomme nåværende og fremtidige behov, hvilke typer næringsarealer kommunen har behov for og lokaliseringen av disse.

Kunnskapsgrunnlaget må gi råd for hvilke typer reiselivs- og næringsutvikling som ønskes og behøves, og hvilke områder i kommunen som er egnet til dette. Herunder må prinsippene for lokalisering av reiselivsbygg gjennomgås og oppdateres. Arbeidet med kunnskapsgrunnlaget må gjøres i tett samarbeid med sentrale nærings- og reiselivsaktører i Tromsø.

Kunnskapsgrunnlaget skal danne det faglige grunnlaget for et nytt og oppdatert plankart og planbestemmelser vedrørende nærings- og reiselivsareal.

### Forslag 2

#### **Støtte til planlegging**

Kommunen skal opprette et fond som gir økonomisk støtte til reguleringsarbeid og nødvendige utredninger i ytre distrikt.

### Forslag 3

#### **Spredt boligbygging i LNFR**

Det at det ved første høringsutkast ble fremmet innsigelse mot kommunens fremgangsmåte for å sette av store arealer til LNFR med spredt bebyggelse må ikke stoppe ambisjonene om å lykkes med denne typen bebyggelse utenfor de bynære områdene i Tromsø. Det må jobbes videre med å oppfylle de nasjonale bestemmelsene for etablering av områder avsatt i plankart med spredt bebyggelse i LNFR i Tromsø kommune. Kommunen må være så fleksibel som mulig for å fortsatt legge til rette for spredt boligbygging i LNFR der det er hensiktsmessig gjennom blant annet dispensasjoner fram til man lykkes med å sette av områder med dette formålet i plankart. Målet er at vi skal lykkes med å legge til rette for at minimum 10% av nye boliger realiseres i distriktet.

### Forslag 4

#### **Sosial boligbygging**

Tromsø kommune ønsker at inntil ti prosent av nye boligprosjekter skal reserveres til kjøp av leiligheter til egne formål.



## **Forslag 5**

### **Fotballbane Hamna**

Administrasjonen bes utrede ulike alternativer for å finne en ny aktuell plassering for en elleverbane i Hamna.

## **Forslag 6**

### **Boligbygging i området rundt Grøtsund Havn**

Nord for dagens byggenrese på fastlandet er det planlagt en storstilt utbygging av industri som vil bidra til mange arbeidsplasser i Grøtsund.

Administrasjon bes sette i gang en utredning av hvilke konsekvenser det vil få å åpne opp for boligbygging i nær tilknytning til store industri- og næringsarealer utenfor de bynære sonene i Tromsø. Saken må vise konsekvenser for nullvekstmålet, økonomiske konsekvenser av å sette i gang utbygging av nødvendig infrastruktur i området rundt Grøtsund – samt om det kan være hensiktsmessig å regulere inn pendlerbolig i næringsareal i forbindelse med industriarbeidsplasser.

## **Forslag 7**

### **Krigsminner**

I planbeskrivelsen under kapittel 5.1 «Risiko og sårbarhet», delkapittel «Tap av kulturminner» legges det til ekstra setning til slutt:

Krigsminner fra andre verdenskrig kartlegges og sikres mot ødeleggelse og forringelse. Det bør der det er mulig sikres adgang for allmennheten til krigsminnene.

## **Forslag 8**

### **Nullvekstmål og distriktet**

Tromsø kommune er en stor kommune med mye omland. Det bes om at nullvekstmålet i så stor grad som mulig praktiseres helhetlig, slik at reduksjon av trafikk i bynære og sentrale områder skal kunne gi rom for boligvekst i distriktene. Det bes om at administrasjon vurderer hvordan trafikkreduksjon i sentrumsnære områder kan brukes som grunnlag for fleksibel boligbygging i distriktene.

## **Forslag 9**

### **Lysforurensning**

1. Det utarbeides en veileder for belysning og lysskilt i Tromsø kommune
2. I planbestemmelser tas det inn et punkt om belysning, slik for eksempel Hammerfest kommune har gjort i arealdelen sin:

«Belysning

- a) utvendig belysning skal bidra til trivsel og sikkerhet i bebygde områder
- b) belysningen skal utformes slik at man unngår blending og lysforurensning
- c) det skal brukes LED i alle utendørsarmaturer»



### **Forslag 10**

#### **Boligvekst nær skole og barnehage**

Arealdelen skal der det er mulig gi forrang til boligbygging i distriksområder der det allerede finnes skole, barnehage og lokal handel. Dette for å styrke blant annet skole- og barnehagetilbudet i distriktet. Det ønskes videre at distriktsutvikling og verdiskapning prioriteres i områder med eksisterende infrastruktur.

### **Forslag 11**

#### **Sameksistens nr 44. Sjurelv 88/7**

Det bes spesielt om at tiltakshaver kommer med innspill på hvordan eksisterende virksomhet i området og et eventuelt nytt reiselivsanlegg kan sameksistere. Administrasjon bes komme med en ny tilbakemelding på hvorvidt eksisterende virksomhet vil få ulemper.

### **Forslag 12**

#### **Distriktsvekst**

Kommunen ønsker å legge vekt på distriktsvekst med fokus på lavutslipps bolig- og næringsutvikling i områder med tilgjengelig infrastruktur.

### **Forslag 13**

#### **Utviklingsplaner for distriktssentre**

I arbeidet med planstrategien vil kommunen forsøke å arbeide med utviklingsplaner for minst fem distriktssentre i løpet av planperioden.

### **Forslag 14**

#### **Reindriftsnæringa Leirbakken vest**

Det vises til nr. 43 Leirbakken vest, 27/4 omtalt i vedlegg 6 «Konsekvensutredning enkeltområder distriktet (2023)» og vedlegg 12 «Gjennomgang kommunens vurdering av innsigelser knyttet til arealformål». I høringsprosessen bes det særlig om innspill som gjelder reindriftsnæringa.

### **Forslag 15**

#### **Arealformål Holt**

Innspill på om Holt egner seg til arealformålet urbant landbruk er ønsket i høringsprosessen.

### **Forslag 16**

#### **Tekniske endringer og feilrettinger**

Administrasjonen gis fullmakt til å foreta endringer i dokumenter som er beskrevet i notat "Notat KPA 2025 - 2036 - Tekniske endringer og feilretting" av 22.04.2025. I tillegg gis administrasjonen fullmakt til å foreta tekniske endringer og feilrettinger i planforslaget som ikke er omtalt i notatet før og under offentlig ettersyn. Sistnevnte endringer og feilrettinger omfatter ingen realitetsendringer i nåværende planforslag



## Endringer til plankart

### Forslag 17

#### Slettaelva 73/1, 73/757 m. fl.

Endring: Formålet videreføres i kommuneplanens arealdel med arealformål bolig. Arealet innarbeides med de faktiske arealene som forslaget fra tiltakshaver innehar. Det stilles krav til naturmangfoldkartlegging i forbindelse med regulering. Det skal stilles rekkefølgekrav til at det før brukstillatelse skal dokumenteres god nok kapasitet på vegnettet. Det stilles også krav til gode uteareal og strøkslek. Reguleringsplanen skal ikke legge opp til nedbygging av myrområder. Utbyggingen skal ikke stå i veien for utvikling av bydelssenter på Kvaløysletta.

Begrunnelse: Slettaelva nord ligger nært knyttet opp til Slettaelva skole og et allerede etablert område med eneboliger og bebyggelse. Utbygging vil tilføre Kvaløya en type bolig som kan fungere som et godt supplement til den planlagte utvikling av bydelssenter på Kvaløysletta. Utbyggingen vil kunne bidra til at flere barnefamilier kan bo og leve i nær tilknytning til skole og nærmiljø.

### Forslag 18

#### Nr. 4 Styrmannsvegen 116/236

#### vedlegg 5 «Konsekvensutredning enkeltområder byområdet (2023)»

Endring: Formålet endres ikke fra næring til bolig. Formålet endres fra næring til kombinert bolig og næring. Det legges inn et krav om at førsteetasjen skal være næring. Ønsket er å legge til rette for en matbutikk/kafé/eller lignende.

Begrunnelse: Å endre næringsareal til bolig er i strid med ønsket om å ta vare på mest mulig næringsareal, og unngå nedbygging til fordel for bolig. Det kan tas hensyn til vanskelige markedsforhold, men noe næringsareal bør beholdes.

### Forslag 19

#### Nr. 13 Elverhøy, Tromsø radio 119/1556 m.fl.

#### vedlegg 5 «Konsekvensutredning enkeltområder byområdet (2023)»

#### vedlegg 12. «Gjennomgang kommunens vurdering av innsigelser knyttet til arealformål»

Endring: Formålet endres ikke fra friområdet/offentlig-privat tjenesteyting til bolig.

Begrunnelse: Det har stor verdi å ivareta nærnatur, grøntareal, friluftsområder og sammenhengende grøntstrukturer. Det er begrenset kapasitet på vegnettet, og smale, trange veier i området, gjør utbyggingen vanskelig når det gjelder trafiksikkerhet. Det er lagt ned innsigelse fra sektormyndighet som vanskeliggjør realisering.

### Forslag 20

#### Nr. 101 Kvaløvvågen fritids- og turistformål 79/6

#### vedlegg 8 «Konsekvensutredning enkeltområder distriktet (2025)»



Endring: Formålet endres ikke fra landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde til fritids- og turistformål.

Begrunnelse: Må sees i sammenheng med forslag 1 «Første rullering av kommuneplanens arealdel: Nærings- og reiselivsareal.» Utviklingslaget er bekymret for måten utbyggingen vil påvirke lokalmiljøet. På grunn av andre utbygginger i området må lokales ønsker vektlegges.

#### **Forslag 21**

**Nr. 103 Buvika, Arctic Sensation AS 165/25**

**vedlegg 8 «Konsekvensutredning enkeltområder distriktet (2025)»**

**vedlegg 51 «Samlet vurdering av konsekvenser for reindrift»**

Endring: Formålet endres ikke fra landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde/fritids- og turistformål til næring. Det tillates ikke utvidelse/ny utbygging.

Begrunnelse: Må sees i sammenheng med forslag 1 «Første rullering av kommuneplanens arealdel: Nærings- og reiselivsareal.». Det mangler en strategi for utvikling av reiseliv. En utbygging vil ligge langt fra et lokalsenter. Det vises til vurderingen i vedlegg 51 «*Samlet vurdering av konsekvenser for reindrift*». En utvidelse vil medføre økt aktivitet og ferdsel hele året,

#### **Forslag 22**

**Tromsdalfyllinga gnr. 15/070 (3 teiger), gnr. 15/1584, gnr. 15/1510 og gnr. 15/46**

Endring: Formålet endres fra industri til kombinert næring og industri.

Begrunnelse: Godt plassert med tanke på ABC-metodikken for mulig næringsvirksomhet.

#### **Forslag 23**

**Hjellestrand Nedre**

Endring: Det åpnes for å tillate tre ekstra boliger i ny reguleringsplan for Hjellestrand Nedre, slik at det totale antall boenheter kan bli tretten boenheter.

Begrunnelse: For å få ferdig realisert dette allerede til dels utbygde området tillates det at det kan reguleres inn tre ekstra boenheter, så fremst det er i tråd med øvrige reguleringsprinsipper om god adkomst, uteareal og lignende.

#### **Forslag 24**

**Kvaløysletta sykehjem gnr. 72/486**

Endring: Formålet endres fra offentlig tjenesteyting til kombinert bolig og tjenesteyting.

Begrunnelse: Endret formål på dagens tomt til Kvaløysletta sykehjem vil kunne gi større fleksibilitet med tanke på fremtidig bruk av tomten.

#### **Forslag 25**

**Sjurelv Gnr. 88/56**



**vedlegg 4 «Merknadsbehandling første gangs høring og offentlig ettersyn»**  
**vedlegg 13 «Vedlegg 13. Arealinnspill vurdert og unntatt konsekvensutredning (2023)»**

Endring: Dersom endringen ikke fører til forsinkelser i arbeidet med arealdelen, konsekvensutredes hvorvidt formålet bør endres fra landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde til bolig.

Begrunnelse: Særskilte lokale forhold gjør det nødvendig å undersøke endring av arealformålet, da det er ønskelig å legge til rette for økt boligbygging.

## Endringer av planbestemmelser

### Forslag 26

#### **Størrelse på dagligvareforretninger beregnet for et lokalt marked og utenfor definerte sentre**

Endring: Unntaket for dagligvareforretninger beregnet for et lokalt marked økes fra 1000 m<sup>2</sup> BRA til 1 500 m<sup>2</sup> BRA. Det samme gjelder ny eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet som enkeltvis eller samlet utgjør et bruksareal større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA utenfor definerte sentre.

Begrunnelse: En begrensning oppad til 1 000 m<sup>2</sup> BRA er krevende for å få realisert dagligvareforretninger og handelsvirksomhet ettersom store arealer går bort til lager, pauserom, garderober og lignende. Det er avgjørende for levende bygder og bydeler at det legges til rette for å kunne etablere handelsvirksomhet. Kravet om nullvekst og innføring av bompenger tilsier at vi bør ha bestemmelser som har realisme i å kunne etablere matbutikker nært der folk bor, slik at man ikke får økt trafikk ut av bygdene og bydelene.

### Forslag 27

#### **Kvalitetskrav til sykkelparkering**

I planbestemmelsene legges det til et kvalitetskrav til sykkelparkering:

##### **«Plassering og utforming av sykkelparkering**

*Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming. Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:*

- *minst 50 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal.*
- *minst 15 prosent være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m.*
- *det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte.*

*Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser bør det avsettes areal til vask og enkel service. Parkering for sykkel i kjeller bør legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel*



*sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses. Parkeringsareal for normale sykler bør være minst 0,75 m<sup>2</sup> pr plass, med låsefunksjon mot sykkelramme.»*

Begrunnelse: Mange nye byggeprosjekter velger sykkelparkeringsløsninger som er lite funksjonelle og utrygge.

### **Forslag 28**

#### **Mobilitetsplan**

Endring: I planbestemmelsene legges følgende til:

Ved utarbeidelse av områdeplan og reguleringsplan skal det utarbeides mobilitetsplan.

Mobilitetsplanen tilpasses planens størrelse og kompleksitet.

Begrunnelse: Målet er å stimulere til arealbruk i den enkelte regulering som underbygger nullvekstmålet, unngår unødvendig mange parkeringsplasser og stimulerer til fremtidsrettede mobilitetsløsninger.

### **Forslag 29**

#### **Utredning av en mer restriktiv parkeringspolitikk**

Mellom vedtaket i Kommune- og byutviklingsutvalgets møtet 8. mai og utsending av planforslaget på offentlig høring, bes administrasjonen utarbeide et forslag til en mer restriktiv parkeringspolitikk ved å endre «Figur 22 – Parkeringssoner» og «Tabell 1 - Parkeringsdekning etter soner» i vedlegget «Bestemmelser og retningslinjer». Forslaget til endringer i planbestemmelsene sendes ut sammen med resten av høringen, slik at kravene til utredning blir fulgt før endelig vedtak av kommuneplanens arealdel.