

# Plan 2015, Bymyra – oppstartsmøtereftrat

## Til stede:

Plankonsulent

Forslagstiller

Administrasjon, Tromsø kommune

Sted/tid: Tromsø, 1. september 2026

## 1. Informasjon

Plannavn: Bymyra

PlanID: 2015

Plankonsulent: Ingvild Myrvang Westvig, Hinnstein AS

Forslagstiller:

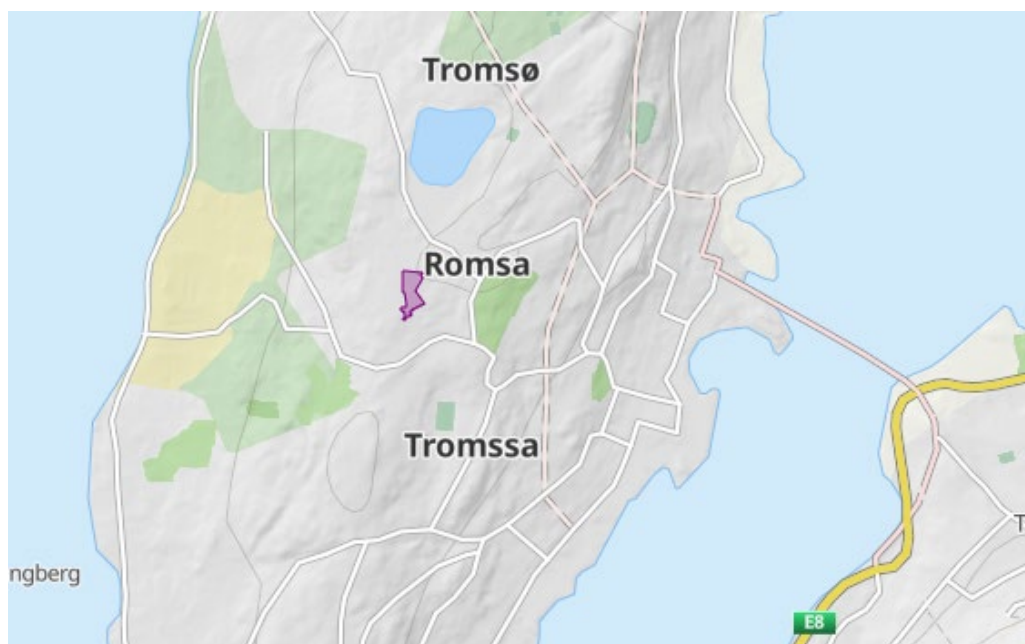
Kornelia Farnes, seksjon for eiendom, Tromsø kommune

Kristoffer Helgesen Grud, seksjon for eiendom, Tromsø kommune

Gebyrkrav sendes til: /

Kontaktperson planarbeidet: Ingvild Myrvang Westvig, Hinnstein AS

Saksansvarlig i kommunen: Anna Sophie Blome, Tromsø kommune, enhet for byplan



Figur 1; Oversiktskart som viser planområdet Bymyra;

## 2. Formålet med planarbeidet

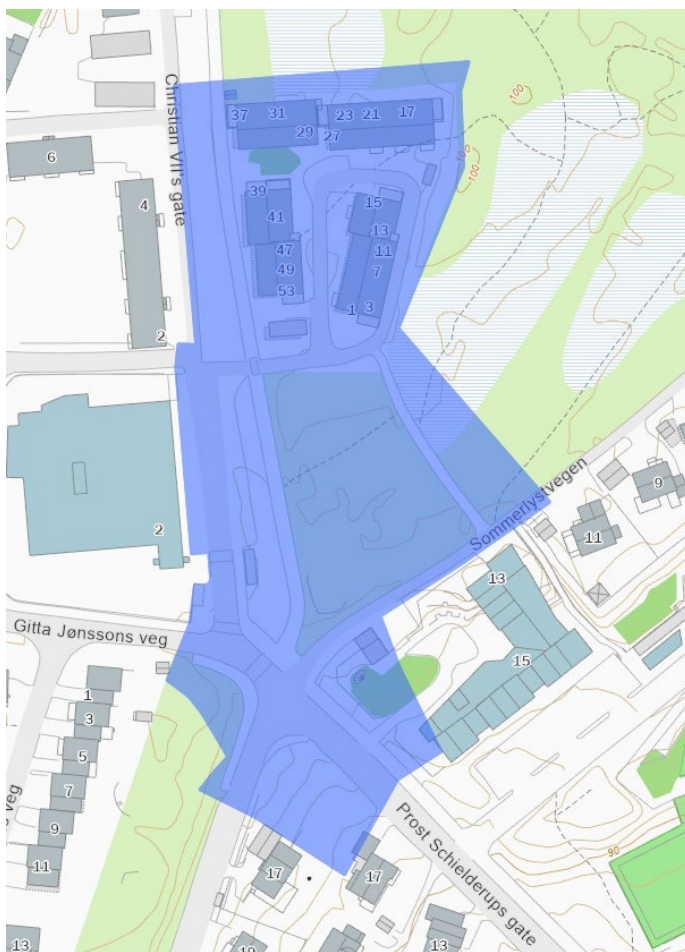
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boliger med servicetilbud. Området er i gjeldende plan avsatt til privat og offentlig tjenesteyting og park. I forbindelse med endret planavgrensning foreslås en utvidelse av arealet for privat og offentlig tjenesteyting.

## 3. Privatrettslige forhold

Hvis detaljreguleringen berører andre grunneiere, må forslagsstiller vise detaljerte konsekvenser av tiltakene med kart og tekst. Det må innhentes nødvendige privatrettslige rettigheter (avtaler). Forslagsstiller må framlegge dokumentasjon på at dette er i orden, og dette må omtales i planbeskrivelsen;

## 4. Planavgrensning og eierforhold

Planavgrensningen som skal gå fram av varsel om oppstart av planarbeidet er vist i figur 2.



Figur 2: Planavgrensningen er markert i blå felt;

Planavgrensningen kan som del av planprosessen reduseres.

Eiendommer, med hjemmelshaver, som omfattes av det reelle planområdet (blå linje) er:

- 5501-118/11
- 5501-118/479
- 5501-119/133
- 5501-118/207
- 5501-119/1633
- 5501-121/1
- 5501-118/10
- 5501-118/4
- 5501-118/444
- 5501-118/440

#### 5. Overordna føringer for planarbeidet

##### Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, fastsatt 24. januar 2025
- Statlige planretningslinjer for klima og energi, fastsatt 20. desember 2024

##### Regionale føringer

- Regional transportplan for Troms 2022-2033

##### Kommunale føringer

- Tenk Tromsø – gå og sykkelstrategi
- «Tromsø vil» Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2020-2032
- Kommuneplanens arealdel 2025-2036

Føringer for planarbeidet følger av Kommuneplanens samfunnsdel (2020), som legger til rette for utvikling av lokale sentre med varierte boligtyper og tjenestetilbud tilpasset omlandets behov, og som bidrar til å fremme bolyst. KPA som er under arbeid fremheve behovet for velferdsboliger.

Listen er ikke uttømmende.

#### 6. Planstatus for området

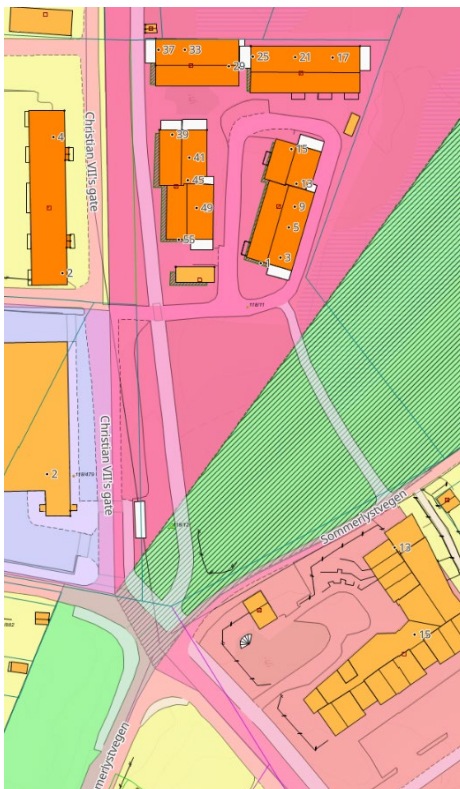
- Kommuneplanens arealdel (KPA) 2017-2026, trådte i kraft 29. mars 2017 og forslag til revidert KPA 2025-2036, som var på høring i 2025.

Området er i gjeldende plan avsatt til privat og offentlig tjenesteyting og litt friområdene, planforslaget er i tråd med føringene i gjeldene og forslag til ny KPA.

- Reguleringsplaner som Prestvann II er relevant i området.  
Per i dag ligger bygningsmassen/ tiltaket på arealformål for privat og offentlig tjenesteyting, ved siden av parkformål. Arealformålet privat og offentlig tjenesteyting skal utvides slik at bygningsmassen i sin helhet kommer innenfor dette arealformålet, se figur 4.
- Tilgrensende reguleringsplaner
  - Deler av Åsgård,0064
  - Reguleringsplan for Coop Elverhøy, 1812
  - Holt, Hansmark, Kveldstua, del A, 0116
- Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet ble oppført gjennom byggesøknad for etablering av boliger for ukrainske flyktninger.

#### Hensynsone:

I gjeldene KPA (2017-2026): H530\_2 hensyn friluftsliv.



Figur 3: Bymyra i gjeldene KPA.



Figur 4: Bymyra i den aktuelle reguleringsplanen Prestvann II;

## 7. Forskrift om konsekvensutredning

Planområdet er i hovedsak dekket av offentlig formål, og skal bare utvides med hensyn til bygningene. Bebyggelsen har litt overlapp med arealformålet «Park» i reguleringsplanen Prestvann II. Overlapp av arealformål utgjør et ganske lite areal, og er dermed av liten betydning.

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger skal ansvarlig myndighet, på grunnlag av opplysninger fra forslagstiller, vurdere om planen omfattes av krav om konsekvensutredning. Planforslaget er vurdert opp mot forskriftens §6 og §8 samt vedlegg I og II. Ingen av tiltakene oppført i vedlegg I kommer til anvendelse for planforslaget. Tiltaket omfattes heller ikke av punkt 24 i vedlegg I, da utbyggingen er under terskelverdien på 15 000 m<sup>2</sup> bruksareal. Planforslaget er vurdert opp mot vedlegg II, jf. § 8, og omfattes ikke av noen av de oppførte tiltakene. Det vurderes at det samlet sett ikke er krav om konsekvensutredning etter hverken § 6 eller § 8. Tiltaket som framsatt i forbindelse med plan 2015 Bymyra er dermed untatt krav om konsekvensutredning.

## 8. Aktuelle utredningstema

Følgende tema skal utredes som del av planarbeidet:

- Mobilitetsplanen skal:
  - Vise hvordan planen forholder seg til kommunale mål? herunder nullvekstmålet.
  - Redegjøre for forholdet til ABC-metodikken (for næring).

- Beskrive forventet reisemiddelfordeling til og fra området.
- Beskrive eksisterende og planlagt tilbud for gående? syklende? busstransport og biltransport; Beskrive behov og vise løsning for parkering for bil og sykkel samt for varetransport? renovasjon med mer; Trafikksikkerhet og universell utforming skal ivaretas.

Trafikkanalyse utarbeides som del av mobilitetsplanen når tiltak eller lokalitet krever det;

Arealer til transport og parkering skal vises i utomhusplaner;

I tillegg må trafikk krav og standarder vurderes med hensyn til behovene til de ulike beboergruppene;

Særlige problemstillinger som må ivaretas:

Dagens adkomst er en midlertidig løsning opprettet via Christian VII's gate. Adkomsten krysser GS-vegen som er en del av hovednettet for sykkel. Her må det gjøres trafikale vurderinger av dagens løsning og alternative adkomster, der Sommerlystvegen er tidligere blitt foreslått som en mulighet.

- Må gjøres trafikale vurdering av dagens og se på alternative adkomster, som inkluderer økning av trafikk og trafikksikkerheten for beboere og nærliggende GS-veg.
- Gjøre en vurdering av snusirkelen som redegjør trafikksikkerheten mellom kjørende og myke trafikanter inne på planområdet.
- Det vil være viktig å beskrive hvordan trafikksikkerheten ivaretas mellom harde og myke trafikanter, ved gang- og sykkelveg og tilkomst til kollektivtilbud og skoler.
- Klimatilpasning

Området vil kunne bli påvirket av klimaendringer gjennom økte mengder overvann som følge av mer intens nedbør, samt fortetting av utbygde arealer. Forekomst av nedbørsmyr og jordvannsmyr kan medføre risiko for erosjon, ustabile grunnforhold og overvannsproblemer. Dette er særlig viktig med hensyn til framtidige klimakonsekvenser og områdets sårbarhet for utbygging.

- Klimagassutslipp

NIBO sin kalkulator skal brukes som grunnlag for vurderinger i planbeskrivelsen knyttet til klimagassutslipp. Kalkulatoren finner dere på NIBO sin nettside [Tjenester - Nibio](#).

Webinar med veiledning om bruk av kalkulatoren ligger på Miljødirektoratet sine nettsider [Kalkulator for klimaeffekt av arealbruk, miljødirektoratet.no](#)

Myr er et stort karbonlager og det har negative klimavirkninger når det bygges på myr. Ved drenering kan torva brytes ned, karbon frigjøres og klimagassutslipp økes.

- Støy, luft og lys

Det må tas hensyn til støy-, luft- og lysforurensing og disse forholdene skal vurderes og håndteres gjennom reguleringsplan.

- Vannmiljø

Inngrep i vannforekomsten skal vurderes opp mot miljømålene i vannforskriften §§ 4-7, og deretter ta stilling til om det er aktuelt å anvende vannforskriften § 12.

- Naturmangfold

Det skal gjøres vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det er registrert forekomster av naturtyper innenfor og/eller i tilknytning til planområdet som er vurdert som viktige for biologisk mangfold. Utbyggingens påvirkning på disse naturverdiene skal beskrives og vurderes.

- Overvann og VAO-rammeplan

Overvann må håndteres lokalt innenfor planområdet. VAO-rammeplan skal utarbeides, og vise løsninger i en framtidig situasjon. VAO-rammeplan utarbeides som en del av planarbeidet, og løsninger for håndtering av for eksempel overvann skal angis i plankartet.

- Friluftsliv

Planområdet omfatter arealformålene park i underliggende reguleringsplan og friluftsliv i kommuneplanens arealdel (KPA). Planprosessen skal ivareta funksjonene knyttet til arealformålene friluftsliv og park.

- ROS-analyse

I henhold til kravene til komplett planforslag skal det utarbeides en ROS-analyse.

- Planområdet omfatter et myrområde
- Planområdet ligger innenfor en radius på 13 km fra Tromsø lufthavn Langnes. Fare for birdstrike må derfor være tema i ROS-analysen

- OSG-rammeplan

OSG-plan er vurdert som unødvendig i denne saken, da uteromsplan og detaljert mobilitetsplan anses å ivareta de aktuelle forholdene.

Listen er ikke uttømmende. Det må gå fram av vurderingene hvilket kunnskapsgrunnlag som ligger til grunn for vurderingene.

## 9. Rekkefølgekrav

Det kan være aktuelt å fastsette rekkefølgekrav etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr.

10. Utredninger og vurderinger i det videre planarbeidet vil avdekke om det er behov for rekkefølgekrav.

## 10. Regionalt planforum

Etter kommunen sin vurdering er det ikke nødvendig å legges saken fram for regionalt planforum.

## 11. Hva kommunen skal bidra med i planarbeidet

Det er ikke identifisert behov om bidrag fra kommunen utover kommunen sin rolle som planmyndighet etter plan- og bygningsloven kapittel 12.

## 12. Vesentlige punkter det er uenighet om

Ved oppstart av planarbeidet er det ingen punkter det er vesentlig uenighet om.

## 13. Vurdering av om det er aktuelt å stoppe planinitiativet

Administrasjonen har ikke vurdert det som aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

- Punkter som det gjenstår å avklare

- Behovsstandard:

- Er servicetilbudet tilstrekkelig innenfor de planlagte fasilitetene, eller er det behov for oppgraderinger? Er det behov for heis? Er tilgjengelighet og universell utforming tilstrekkelig ivaretatt?

- Sikker byggegrunn:

- Det vises til departementets rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet.i. planlegging og byggesaksbehandling, punkt 2.11.1 «Kartlegging av risiko- og sårbarhetsforhold»: «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad.» Det må dermed sikres i reguleringsplanprosessen at sikker byggegrunn er ivaretatt.

## 15. Maler for plandokumenter og komplett planforslag

Komplett planforslag skal utarbeides i tråd med Tromsø kommune sin [reguleringsplanveileder](#).

Kommunen sin mal for planbestemmelser og planbeskrivelse skal benyttes. Ved innsending av komplett planforslag skal sjekkliste for komplett planforslag være utfyllt og legges ved oversendelsen.

Veiledning til plandelen i plan- og bygningsloven, inkludert lenker til nyttige ressurser og en innføring i plansystemet på ulike nivå, er tilgjengelig på [Planlegging - regjeringen.no](#).

Vi henviser til kommunen sine egne regler for blant annet innsending av komplett planforslag, se § 6.i [Forskrift.om.behandling.av.private.forslag.til.detaljregulering.etter.plan\\_og.bygningsloven.\\_Lovdata](#)

## 16. Fagkyndighet etter plan- og bygningsloven § 12-3

Administrasjonen legger til grunn at plankonsulent er fagkyndig etter plan- og bygningsloven § 12-3.

## 17. Overordna framdriftsplan og behov for arbeidsmøter

Avtalte milepæler:

- Naboskapsmøte 27. april 2022
- Varsel om oppstart sendes ut innen utgangen av oktober.

Kommunen har 12 uker til å behandle komplett privat planforslag for høring og offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-11, dersom ikke annen frist er avtalt. Ved krav om konsekvensutredning forlenges fristen med åtte uker. I forbindelse med jul og påske forlenges fristen med to uker. I perioden 10. juni til 10. august forlenges fristen med åtte uker. Dersom planforslaget ikke er i tråd med rammene i oppstartsmøtet, kan byplan forlenge fristen med inntil 12 uker.

Eventuelle problemstillinger som dukker opp etter oppstartsmøtet avklares fortløpende mellom administrasjonen og plankonsulent. Det avtales og gjennomføres arbeidsmøter ved behov.

Det kan forekomme endringer underveis i planprosessen, disse skal opplyses om så fort som mulig, og framdriftsplanen skal holdes kontinuerlig oppdatert.

Plankonsulent har ansvar for å varsle kommunen dersom det er behov for justering av framdriftsplanen.

Med hilsen

leder/nestleder

Erik Eidesen

seksjon for byutvikling, byplan

rådgiver/arealplanlegger

Anna Sophie Blome