

Planinitiativ

I henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §1*, vedlegges følgende skjema ved anmodning om fastsettelse av tidspunkt for oppstartsmøte tilknyttet arbeid med ny eller eksisterende detaljreguleringsplan.

Planinitiativet skal redegjøre for de forhold og opplysninger som kan anses relevant i forkant av en eventuell oppstart av reguleringsplanprosessen.

Planopplysninger	
Plannavn	Forslag: Detaljregulering for Bymyra
Plantype	Detaljreguleringsplan
Forslagsstiller	
Firma, Org.nr.	Tromsø kommune, eiendomsseksjonen, 938 634 103
Postadresse	Postboks 6900, 9299 Tromsø
Kontaktperson	Kornelia Farnes
Tlf.nr, Epost	940 22 096, kornelia.farnes@tromso.kommune.no
Plankonsulent	
Firma, Org.nr.	Hinnstein AS, 888 458 182
Postadresse	Torvet 2, 9405 Harstad
Kontaktperson	Ingvild Myrvang Westvig
Tlf.nr, Epost	936 96 349, ingvild.westvig@hinnstein.no
Fakturamottaker	Forslagsstiller

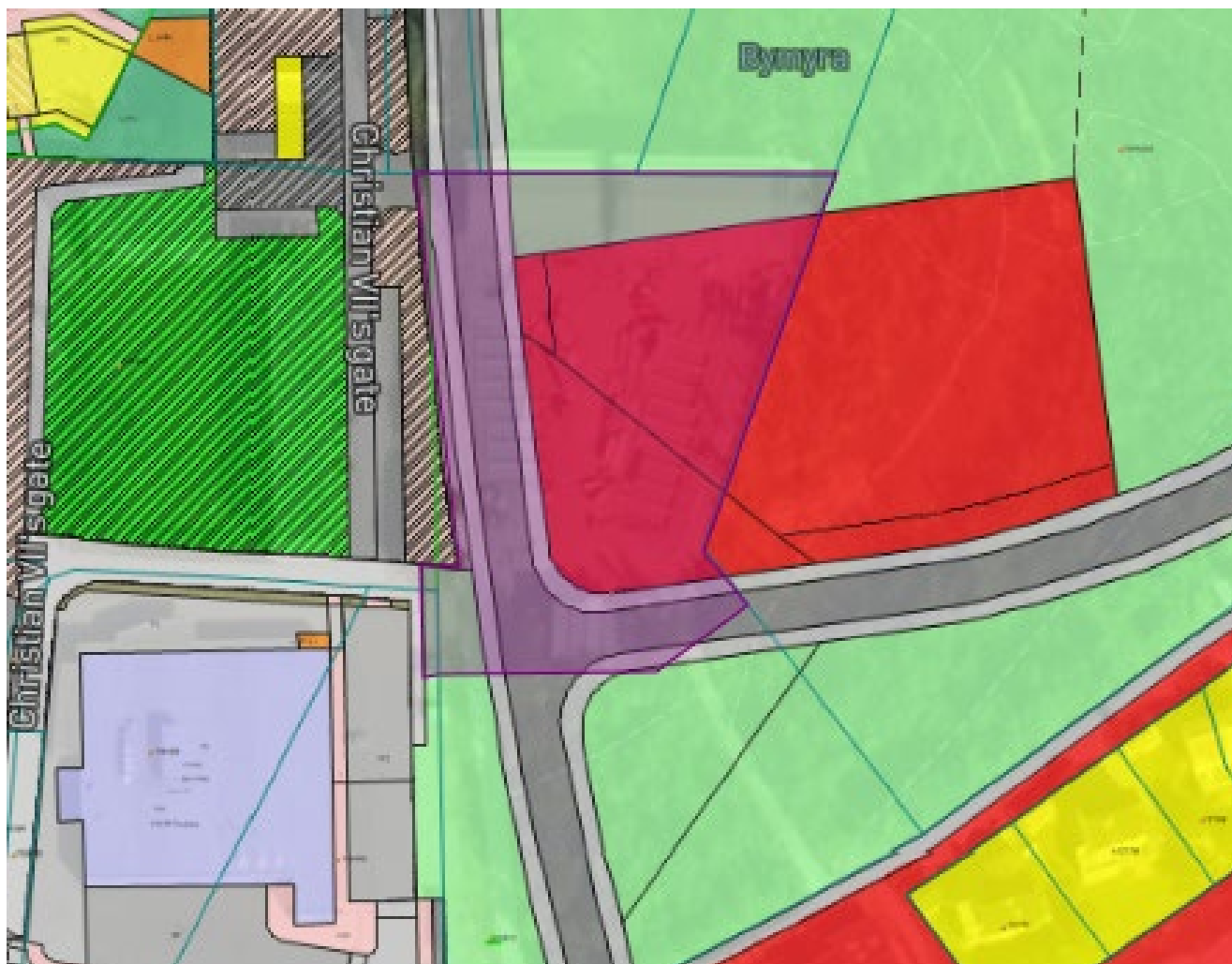
Formålet med planen
Formålet med planarbeidet er å hjemle eksisterende bebyggelse på Bymyra, og fremtidig bruk av denne. Tromsø kommune vedtok å bygge flyktningeboliger på eiendommen. Byggingen ble igangsatt etter vedtak om midlertidig plassering av flyktningeboliger – et unntak som kom på plass for å sikre rask bosetting i kommunene. Unntaket innebar at boliger til flyktninger også kunne plasseres på tomter der arealformålet tilsa noe annet enn boligformål. Deretter ble det igangsatt bygging av om lag 60 flyktningeboliger ved Bymyra. Området hadde tidligere vært benyttet til plassering av midlertidige lokaler i forbindelse med bygging av ny skole. For å unngå at boligene må flyttes, som er kravet etter midlertidighetsforskriften, er det ønskelig å detaljregulere området slik at boligene kan bli stående permanent. Det er fortsatt store bosettingsbehov i Tromsø kommune, og det er behov for kommunale boliger. Det har vært avholdt et informasjonsmøte 29.08.25, hvor det ble gitt råd og anbefalinger om hvordan man kan sikre fremtidige boliger på Bymyra gjennom regulering. Disse anbefalingene er videreført inn i dette planinitiativet. Det er ønskelig å detaljregulere bebygd område av Bymyra til offentlig/privat tjenesteyting. Formålet med dette er å kunne benytte boligene som boliger med servicetilbud.
Forslag til planområde
Eksisterende planområde beholdes, se Figur 1 nederst i planinitiativet.
Eiendommer innenfor planarealet (Eier)
Gnr.118 Bnr. 11 – Tromsø kommune Gnr. 118 Bnr. 440 – Elverhøy Nord Borettslag Gnr. 118 Bnr. 479 – Tromsøya Eiendom AS
Berører planen annen manns private grunn? Er det inngått avtale om erverv eller ny/endret bruk?
Forslagsstiller, ved eiendomsseksjonen, ivaretar privatrettslige forhold.
Vedlegg til planinitiativet
- Planavgrensning (Figur 1 nederst i dette dokumentet) - Situasjonsplan – som bygget - Landskapsplan med flyfoto - Utomhusplan - Revidert VAO-notat

Beskrivelse av planinitiativet	
Aktuelle reguleringsformål	Det er ønskelig å detaljregulere bebygd område av Bymyra til offentlig/privat tjenesteyting. Formålet med dette er å kunne benytte boligene som boliger med servicetilbud.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er ikke planlagt andre tiltak på eiendommen en det som eksisterer i dag. 4 stk. boligbygg, 2 med 2 etasjer og 2 med 3 etasjer. Der er om lag 60 boenheter fordelt på byggene. Alle boenhetene er utformet som tilgjengelige boenheter, men de som ligger i plan 2-3 kan kun nås med trapp og anses dermed ikke som tilgjengelige. Det er ikke etablert heis til noen av byggene. Der er ekstern bod til hver enhet, sykkelparkering (4 boder med plass til 24 sykler per bod), og intern veg for renovasjon og brøyting. Planområdet har ikke parkering for bil for beboere.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Ferdig gulv ligger på kote ca. 98,5 for samtlige bygg. Maks mønehøyde for bygg A og B er 9 meter og maks mønehøyde for bygg C og D er 12 meter. Figur nedenfor er et utklipp fra situasjonsplan og viser nummerering av bygg. Situasjonsplan er vedlagt planinitiativ. 
Hvilke virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet	Planen vil hjemle eksisterende situasjon, slik at etablerte tiltak blir permanente i motsetning til dagens situasjon hvor dette er etablert som et midlertidig tiltak. Planarbeidet vil dermed dekke et behov for kommunale boliger i fremtiden. Boligene har en attraktiv plassering nært annen boligbebyggelse, skole, butikk o.l, samt med gangavstand til sentrum. Lokalt næringsliv i nærheten, eksempelvis dagligvare, vil kunne se en positiv effekt av forslaget.
Antall boenheter	Ca. 60 boenheter.
BRA/BYA (m²) næringsareal, bolig mv.	Ikke kjent på nåværende tidspunkt.

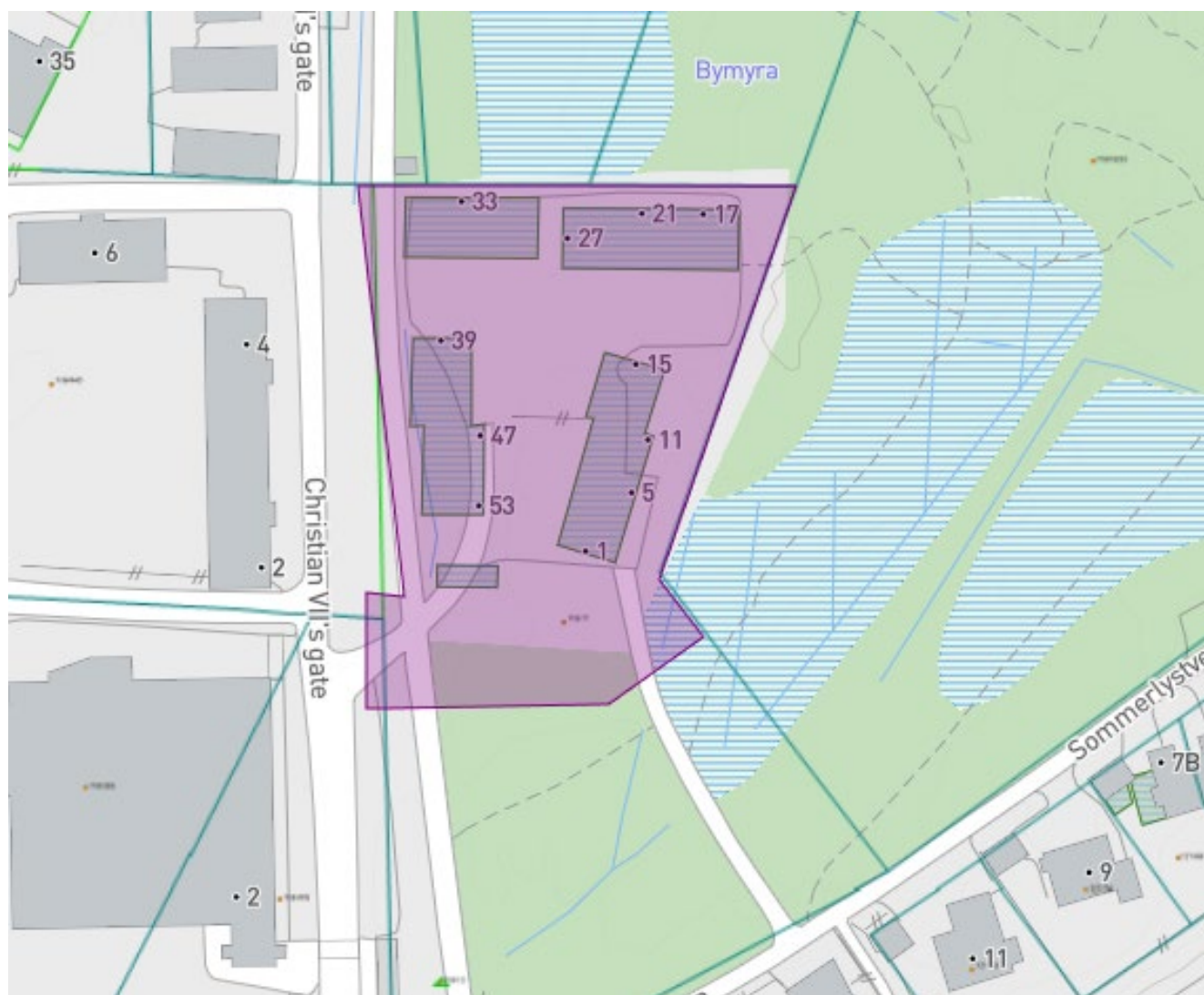
Frrområder, lekeplasser	Deler av planområdet er i gjeldende plan avsatt til park. Dette området er i dag myr (se også punkt om naturinngrep), og vurderes å være mindre egnet til et område å ferdes på. Innenfor planområdet er der i dag etablert 2 lekeplasser. En for aldersgruppen 0-5 år, med lekehus m/sklie og sandkasse. Den andre lekeplassen er etablert for aldersgruppen 6-13 år, med trippel turnstang, hinderløype og lekehus. Det er ikke gjort måling på størrelse av lekeplasser. Størrelsen på eksisterende lekeplasser må kartlegges i planprosessen, men antas å ha en total størrelsesorden på i underkant av 200 m2. Krav til lekeplass for tiltaket må kartlegges i planprosessen.
Offentlige arealer/infrastruktur (eksisterende som berøres eller behov for nytt som må reguleres eller medtas i planleggingen)	Planområdet er kommunalt eid og vil benyttes til offentlig tjenesteyting. Det er etablert VA-anlegg til området som er offentlig eid.
Kommunal/privat infrastruktur	Tiltaket er kommunalt i sin helhet.
Er det ønskelig å inngå utbyggingsavtale ifm planarbeidet	Tiltaket utføres i kommunal regi.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det forutsettes at det skal være god funksjonell kvalitet med infrastruktur i henhold til kommunale krav. Miljømessig kvalitet skal være i henhold til gjeldende regelverk.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (herunder beskrive eventuelle planlagte naturinngrep)	Planforslaget vil hjemle et eksisterende tiltak, og vil i så måte ikke endre noen forhold fra dagens situasjon. Området rundt bebyggelsen er myrlandskap, herunder «intakt lavlandsmyr» med middels verdi (fra Miljødirektoratet). Det er gjennom planarbeidet ønskelig å berøre minst mulig av området med lavlandsmyr.
Forholdet til kommuneplan	Planforslaget og utstrekningen av denne ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel (PID 5501_0142) er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Tiltaket og planforslaget vil være i tråd med dette formålet.

Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner	Gjeldende reguleringsplan: Prestvann II, PID 5501_0068, er en eldre reguleringsplan, vedtatt 20.04.1972. Store deler av planområdet i forslag til ny plan er i dag avsatt til offentlig bebyggelse. Andre formål er park, kjørevei og annen veggrunn. I gjeldende plan er der regulert en kjørevei som går øst/vest mot Langnesvegen i randsonen av myra, og krysser over myra i sørlig ende. Denne regulerte vegen har aldri blitt etablert, og ønskes ikke videreført i planforslaget. Det er også regulert en kjøreveg nord/sør parallelt med Christian VII's gate på vestsiden av planområdet. Denne kjørevegen er heller ikke etablert, men det er i dag etablert en gang- og sykkelsti i stedet som ønskes videreført i planen. Oppsummert vil planforslaget søke å hjemle de tiltak og løsninger som allerede er etablert i området, og ikke videreføre uetablerte kjøreveger i planforslaget. 
Forholdet til gjeldende retningslinjer - lokale - regionale - nasjonale (Overstrøkede ikke aktuelle)	- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - ~~Statlige planretn. for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen~~ - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen - Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag - Regional planbestemmelse for handel og service
Forholdet til pågående planarbeid i/ved området	Ingen kjente
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Ingen kjente.
Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utført en ROS-analyse for området endringen gjelder.
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Tromsø kommune, Troms fylkeskommune, Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Sametinget, NVE, Statens vegvesen.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Medvirkning er tenkt gjennomført gjennom varsel om oppstart av planarbeid og gjennom høring og offentlig ettersyn.
Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.	Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning: <u>§ 6: Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:</u> Tiltaket omfatter bygg for offentlig tjenesteyting, men har et bruksareal på under 15 000 m². Tiltaket vil dermed ikke være omfattet av Vedlegg 1 punkt 24. Tiltaket kan ikke ses å være omfattet av øvrige punkter. Tiltaket vurderes dermed å ikke falle inn under forskriftens § 6. <u>§ 7: Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:</u> Tiltaket følger plan- og bygningsloven og vedtas kommunalt, og vurderes å ikke falle inn under forskriftens § 7. <u>§ 8: Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:</u> Tiltaket er omfattet av Vedlegg II punkt 11. j) bygg for offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet ligger innenfor et område med intakt lavlandsmyr med middels verdi. Planforslagets formål er å hjemle eksisterende bebyggelse innenfor et område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting uten inngrep i omliggende natur. Virkningene av det etablerte tiltaket som planforslaget skal hjemle er i stor grad kjent og det er ikke identifisert noen vesentlige virkninger på miljø eller samfunn. Det kan derfor ikke ses at selve planforslaget heller vil ha noen vesentlige virkninger på miljø eller samfunn. På denne bakgrunn vurderes det etter en helhetsvurdering fra plankonsulent at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning



Figur 1. Forslag til planavgrensning markert som blått areal, over gjeldende reguleringsplaner i området. Kilde: Kommunekart.com



Figur 2. Forslag til planområde markert i blått. Kilde: Kommunekart.com