

Til grunneiere og aktuelle faginstanser

Ref.gnr./bnr.: 118/11, 118/440, m.fl.

Varsel om planstart – Detaljregulering

Tilknyttet Bymyra i Tromsø kommune

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av detaljregulering for deler av Bymyra, som i dag er tilknyttet reguleringsplan for Prestvann II (PlanID 0068). Planområdet er vist på vedlagt kartutsnitt. Hinnstein AS er engasjert av Tromsø kommune som plankonsulent for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for området.

Planvarselet, sammen med supplerende informasjon, ligger digitalt på www.hinnstein.no/planvarsel.

Bakgrunnen for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å hjemle eksisterende bebyggelse på Bymyra, og fremtidig bruk av området. 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 er ønskelig å detaljregulere bebygd område av Bymyra til offentlig/privat tjenesteyting. Formålet med dette er å kunne benytte boligene som boliger med servicetilbud.

For å skaffe hjemmel i lovverket til disse endringene, fremmes det nå forslag om detaljreguleringsplan etter plan- og byggesloven § 12-3.

Planområdet og aktuelle formål

Planområdets utstrekning er vist på vedlagt kartutsnitt og i figuren nedenfor, og omfatter deler av eiendommer Gnr./Bnr. 118/11, 118/479, 119/133, 118/207, 119/1633, 121/1, 118/10, 118/4, 118/444, 118/440. Planavgrensningen har en total utstrekning på 16,3 daa.

Planens utgangspunkt er å hjemle eksisterende bebyggelse med offentlig tjenesteyting, noe som hjemles under formålet bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet varsles som et noe større område for å kunne gjøre nødvendige vurderinger knyttet til adkomst. Eksisterende adkomst ligger i vest mot Christian VII's gate. Det vil som del av planprosessen gjøres en vurdering av adkomsten, og varslet planområde vil dekke et mulighetsrom for dette. Planforslaget legger til rette for formålet bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting som hovedformål.



Figur 1. Hovedfigur viser ortofoto med angivelse av forslag til planområde i sort stiplet linje. Figur oppe til høyre viser utsnitt fra gjeldende reguleringsplan med angivelse av areal som omfatter denne endringen i stiplet linje.

Gjeldende planverk

Kommuneplanens arealdel, PlanID 0142, vedtatt 29.03.2017

Eksisterende bebyggelse som er gjenstand for detaljregulering 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.

Sør i planområdet er der et område avsatt med hensynssone for friluftsliv innenfor formål friområdet.

Kommuneplanens arealdel 2025-2036 er i slutfase. Rulleringen av KPA viderefører formålene fra gjeldende KPA. Planforslaget vil med dette være i tråd med formålet i overordnet plan. I rullering av KPA er det ilagt en faresone for flom, hensynssonenavn H320_445. Flomsone vil berøre eksisterende bebyggelse på vestlige side.

Reguleringsplan for Prestvann II, PlanID 0068, vedtatt 20.04.1972.

Området bebygd med kommunale boliger ligger hovedsakelig innenfor område avsatt til offentlig bebyggelse (rød farge i figur 1 over). Området var fra planens opprinnelse tiltenkt brannstasjon, men formålet er også i tråd med dagens bruk og oppførte offentlige boliger. Gjeldende reguleringsplan legger også til rette for vegforbindelser som ikke samsvarer med eksisterende situasjon.

Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger

Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning:

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding: 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.

§ 7: Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding: Tiltaket følger plan- og bygningsloven og vedtas kommunalt, og vurderes å ikke falle inn under forskriftens § 7.

§ 8: Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn: 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 i kommuneplanens arealdel, uten nye 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.

Innspill til planarbeidet

Som berørt nabo, grunneier eller instans informeres dere hermed om bakgrunnen for saken, og om at planarbeidet igangsettes. Informasjonen sendes også for å få innspill tilbake til planlegger for å få avklart om det er spesielle betingelser som må ivaretas i forbindelse med reguleringsarbeidet, og evt. da hvilke.

Før første forslag for planendring utarbeides, ønsker vi innspill fra deg på konkrete forhold som du kjenner til og som vi bør kjenne til før planen fremmes. Dette kan dreie seg om forhold som:

- Juridiske forhold vedrørende eiendommer, eksempelvis:
 - o Grunnavståelser som ikke er tinglyste
 - o Avtaler mellom grunneiere
 - o Eiendomsgrenser ikke i tråd med målebrev
 - o Planlagte tiltak
- Evt. konfliktpunkter som du ser kan oppstå
- Konstruktive innspill til utforming av planen, både på form og innhold

Forslag til reguleringsplanen utarbeides av Hinnstein AS på vegne av planfremstiller. Eventuelle forhold eller synspunkter, idéer og informasjon som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes, bes sendt til **Hinnstein AS** innen fristen angitt til slutt i dette brev.

Planprosessen

I det følgende vil vi gi en kort orientering om planarbeidet med både spesiell orientering om denne planen og litt generell orientering om typisk saksgang i reguleringssaker.

Vurdering av innspill – planen fremmes

Etter utsendelse av varsel om planstart vil alle innspill og merknader som kommer inn innen fristen bli vurdert samlet. Dersom det anses nødvendig, kan det avholdes et nytt møte med Tromsø kommune for å gjennomgå innspillene og avklare hvordan disse skal innarbeides i planen.

På bakgrunn av vurderingene, og i samarbeid med planfremstiller og planmyndigheten, vil det utarbeides en reguleringsplan. Denne sendes til kommunen for videre behandling.

Politisk behandling, offentlig ettersyn og endelig vedtak

Når planendringen er behandlet i kommunen, vil det bli sendt ut på høring og offentlig ettersyn. Alle berørte parter vil da på nytt få informasjon om saken, og komplett planmateriale vil gjøres tilgjengelig for gjennomsyn. Etter at høringsperioden er over, vil kommunen behandle planen videre. Planen fremmes som en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-3.

Merknadsbehandling

Innkomne merknader og innspill etter varsel om planstart vurderes av planfremstiller og kommunen. Eventuelle justeringer tas inn i planforslaget der det er relevant. Endelig planforslag sendes til kommunen, og videre for høring og offentlig ettersyn, slik at berørte parter får anledning til å uttale seg på nytt før kommunen fattet endelig vedtak.

Tilbakemelding

Vi ber om skriftlig tilbakemelding til oss **innen 06.11.2026**.

Hvis dette ikke kan oppfylles, ber vi også om å få en begrunnet forespørsel om forlenget frist. I motsatt fall antar vi at De ikke har innspill eller innvendinger til planen på dette stadiet i planprosessen. Vi fremmer da planen i samråd med planfremstiller.

Eventuelle forhold eller synspunkter som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes formelt, bes sendt skriftlig til plankonsulent **Hinnstein AS** innen angitte frist.

Planvarselet, sammen med supplerende informasjon, ligger digitalt på www.hinnstein.no/planvarsel

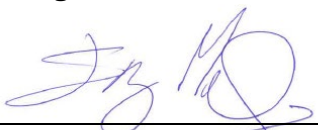
E-postadresse

ingvild.westvig@hinnstein.no

Postadresse

Hinnstein AS
Torvet 2
9405 HARSTAD

Vennlig hilsen



Ingvild Myrvang Westvig
Hinnstein AS