

Plankontoret
Tromsø kommune
v/ saksbehandler Kurt Krutnes
Rådhuset
Postboks 6900
9299 Tromsø

Dato 16.08.2018

PLANINITIATIV FOR REGULERING AV SANDVIKEIDET (TIDL. OMTALT HUNDBERGAN)

Viser til informasjonsmøte hos Byutvikling 22.5.18 med tilhørende referat, og oversender med dette planinitiativ for regulering av del av eiendom gnr/bnr 23/1, 23/2, 25/7 og 25/11, Sandvikeidet (Tidligere omtalt som Hundbergan industriområde).

Eier av planområdet har inngått avtale med selskapet Troms Næringspark AS, hvor Troms Næringspark AS får kjøpsrett samt i oppgave å ferdigstille reguleringsplan m.v.

Troms Næringspark AS ønsker å ferdigstille reguleringsplan, og er bedt av kommunen om å fremme planinitiativ for ny igangsetting av regulering. Rambøll er forslagsstillers plankonsulent.

Vi ber om snarlig oppstart av planprosessen, og ber om at forhold som vil berøre planarbeidet mht. føringer, utrednings- og dokumentasjonskrav, planprosess og medvirkning, samt kommunens interne avklaringer blir fremlagt i oppstartsmøtet.

1. Bakgrunn:

Den 6.10.2010 ble det, på samme eiendom, varslet oppstart for regulering til industriformål med et konsept for transport- og logistikk næringer. Et planprogram ble fastsatt 9.11.2011. Det ble utarbeidet et planforslag med konsekvensutredning, og det ble gjennomført flere dialogmøter med reindrifta, naboer etc. Planforslaget ble saksbehandlet av Byutviklings administrasjon i 2014, og det ble gjennomført naboskapsmøte 6.5.14. Forslagsstiller valgte på det tidspunktet å avvente videre arbeid med planen, og forslaget ble ikke

Rambøll
Besøksadr.: Grønnegata
65
Postboks 117, 9252
Tromsø
N-9008 Tromsø
T +47 77 75 20 00
www.ramboll.no

Ref. 1350026467

fremmet for politisk behandling. Siste registrerte aktivitet i denne planprosessen er et notat som redegjør for massebalansen i prosjektet, datert 1.10.14.

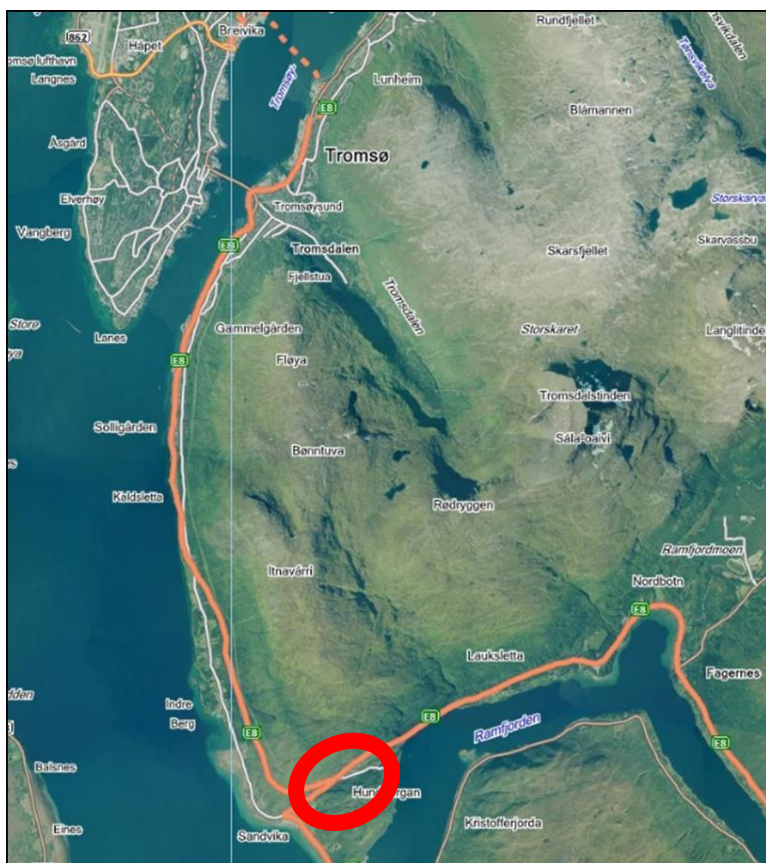
2. Plankonsept:

Konseptet vil fremdeles være et næringskonsept innen transport- og logistikk, lignende Leirbakken, men med færre restriksjoner og en bedre eksponert lokalisering enn Leirbakken. Man skal søke blant annet etter virksomhet som er trafikkintensiv. Dette for å avlaste trafikk fra/til Tromsøya, og det vil kunne tilrettelegges for de største vogntogene.

Hensiktsmessig reguleringsformål innen «Næring» avklares med planmyndigheten i oppstartsmøtet.

3. Planavgrensning:

Planområdet er lokalisert ved innfartsåren til Tromsø by, på Sandvikeidet ytterst i Ramfjorden.



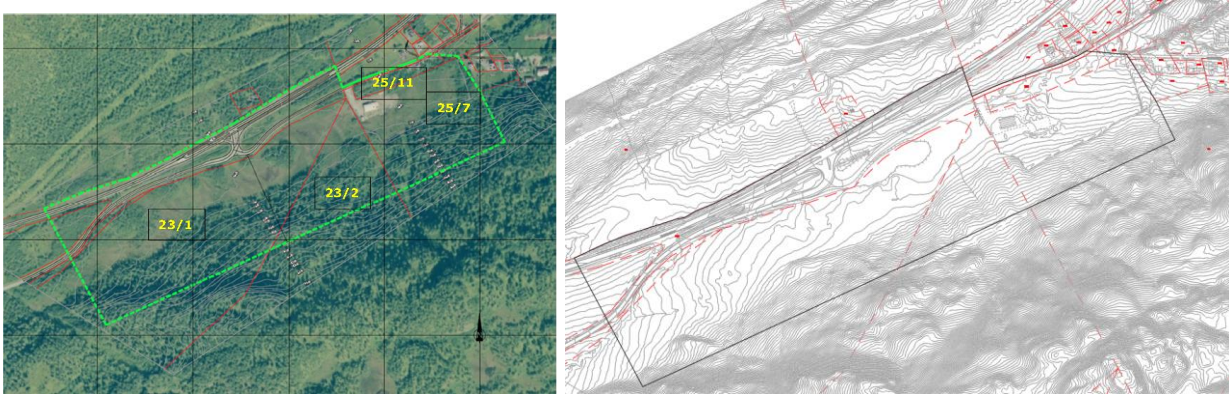
Figur 1 Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet.

Forslagsstillers forslag til planavgrensning omfatter fire private eiendommer, samt offentlig vegformål og nødvendige arealer til adkomst og utbedret kryss. Med unntak av en plasthall øst i planområdet, er det ikke bebyggelse på eiendommene i dag.

Tabell 1 Oversikt over eiendom og hjemmelshavere innen foreslått plangrense

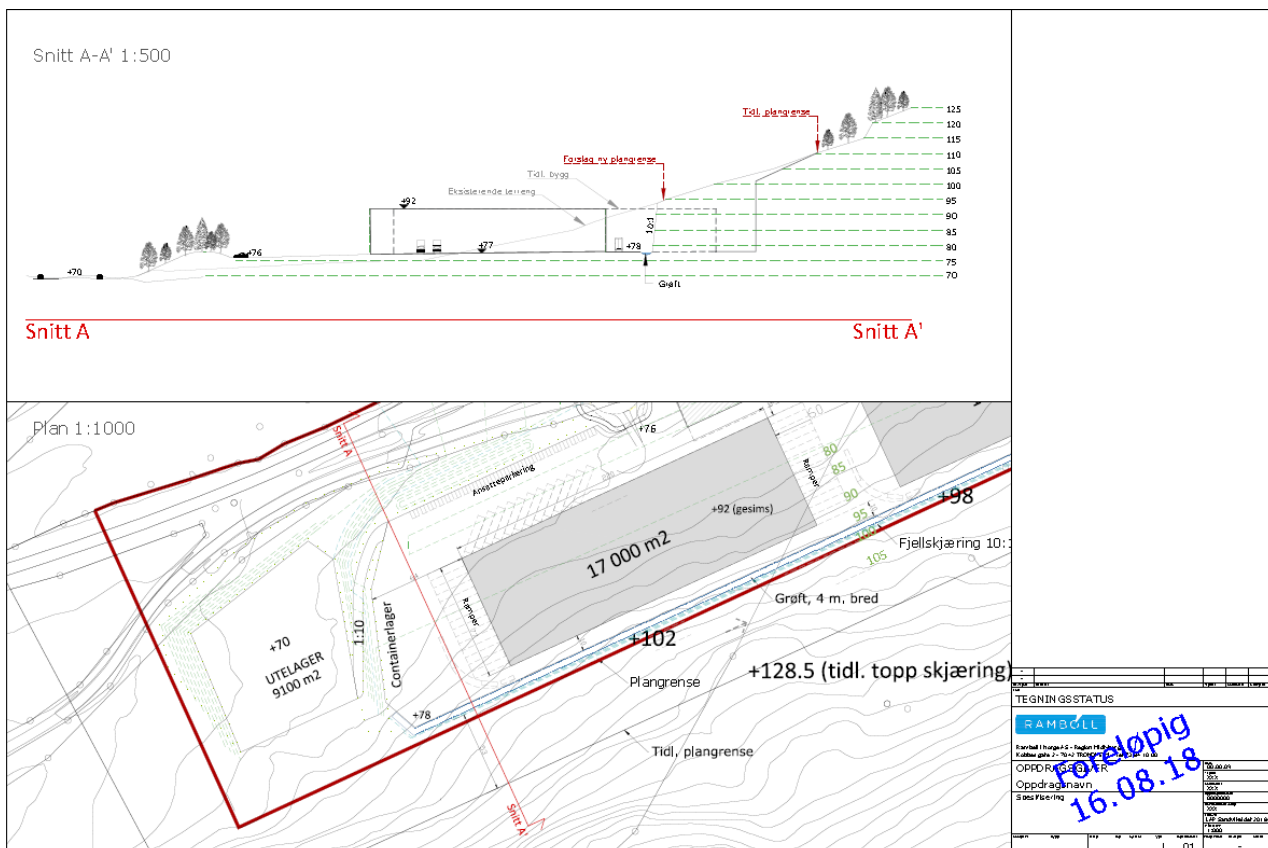
Gnr/bnr	Hjemmelshaver
23/30	Statens vegvesen (E8, Innlandsvegen og tilgrensende areal)
25/45	Tromsø kommune (Hundbergvegen)

23/1	E. Holand
23/2	H.J Haugan
25/7	K. Karlsen
25/11	Tove Irene Bendiksen m.fl.



Figur 2 Oversikt over eiendomsstruktur innen planområdet. Grense mot Grønnlikollen skal reduseres iht. skissen til høyre.

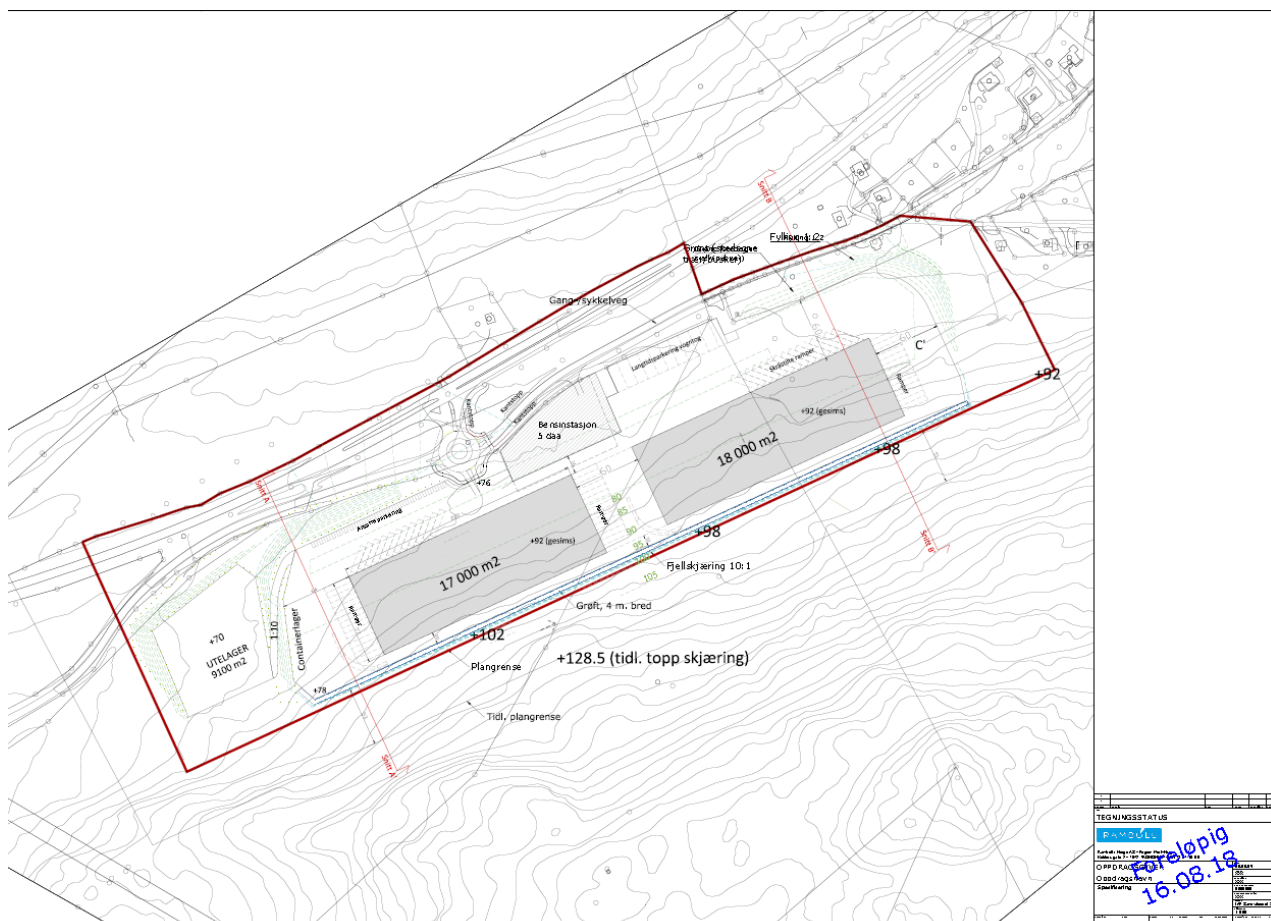
Man ønsker nå å trekke plangrensen/grense for skjæring på ca. kote 90 (varierer mellom 102 og 80), noe som både reduserer byggeområdet og skjæringshøyden betydelig i forhold til tidligere planforslag. Planområdets størrelse endres fra 200 til 134 daa ca. og bygningsmassen reduseres fra 50.000m² til ca. 35.000m².



Figur 3 Snitt som viser forholdet til eksisterende terreng, og forskjellen mellom tidligere planforslag og ny foreslått løsning for planen.

4. Planskisse

Det er ønskelig å legge til rette for to (evt. flere) store næringsbygg, bensinstasjon og utelager, alt med tilhørende logistikk- og trafikkarealer. Plankonseptet er det samme som i forrige planforslag, men er redusert i omfang/dybde.



Figur 4 Foreløpig illustrasjonsplan/planskisse – plangrensen mot vest kan beholdes for å vise hensynssone for reindrift, eller reduseres ift. tidligere forslag.

Følgende nøkkeltall er endret i forhold til forrige prosjekt:

- Fjellskjæringen er redusert ved at den er trukket 51 meter mot nord.
- Høyeste punkt på fjellskjæringen er redusert fra kote 128,5 til kote 102.
- Tverrsnittet av skjæringen i snitt 1-1' er redusert med 60 %.
- Byggene er krympet til et samlet areal på 35 000m². Areal kan muligens økes noe for bygget lengst øst ved at søker å optimalisere bruk av utearealer samlet sett for lager/bensinstasjon/hvileplass vogntog.

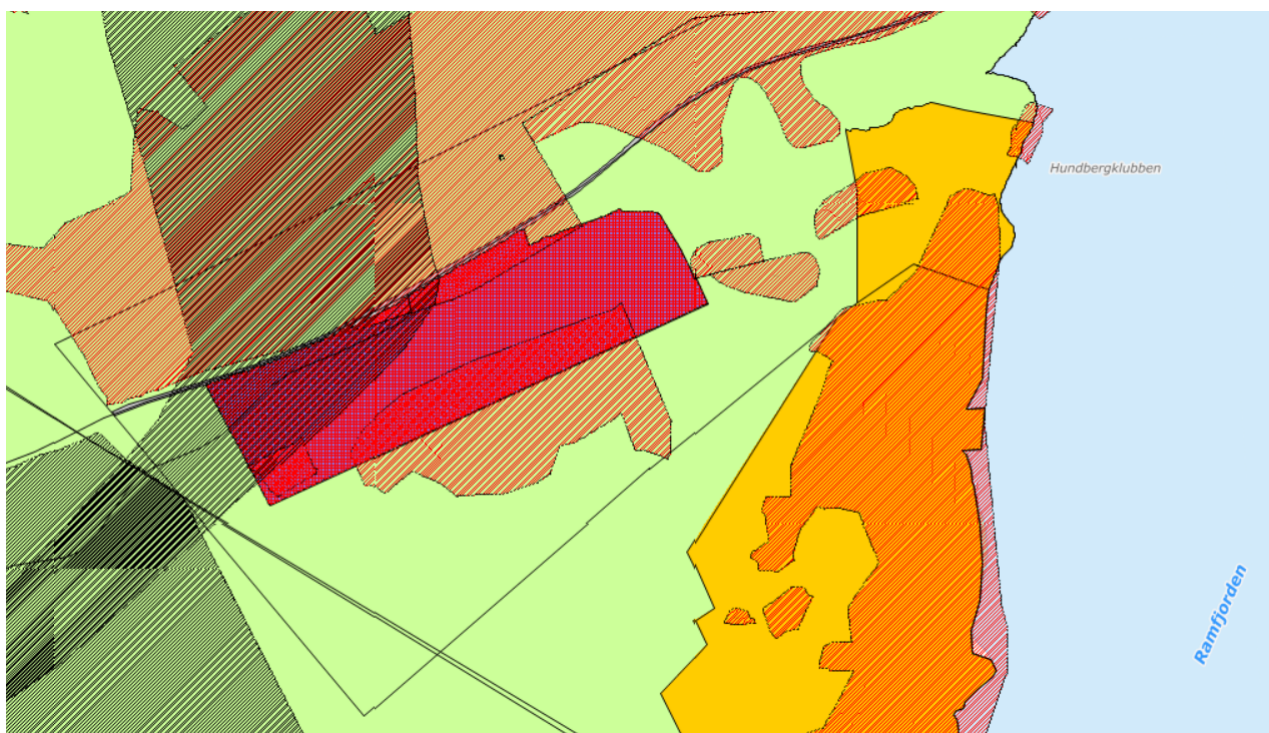
Reduksjonen av planområdet og fremtrukket bergskjæring medfører betydelig reduksjon i masser som skal tas ut for å få realisert prosjektet. En utredning av massebalanse vil følge planforslaget.

5. Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel (2017-2026) er arealet avsatt til næringsbebyggelse med hensynssone for ras- og skredfare, hensynssone for reindrift, samt sone for båndlegging for regulering etter PBL.

Arealvurderingene i KPA baserer seg på kommunedelplan for Ramfjord-området, Plan ID 0210, vedtatt i 2014.

I planarbeidet har forslagsstiller til hensikt å ivareta de hensyn som er påpekt i KPA, i form av særskilt skredvurdering og reindrifutredning. Dette foreligger allerede fra tidligere prosess, og nødvendige avbøtende tiltak videreføres i nytt planforslag.



Figur 5 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2017-2026

6. Gjeldende regulering:

Det er ingen reguleringsplaner innen eller tilgrenset planområdet.

7. Konsekvensutredning:

Det vises til vurdering av § 12-8 vedlagt. Planforslaget omfatter næringsbebyggelse med BRA på mer enn 15 000 m², og faller inn under punkt 24 i vedlegg 1, og skal dermed ha planprogram og konsekvensutredning etter forskriften.

Med henvisning til forskrift er det udiskutabelt at planforslaget omfattes av krav om planprogram og konsekvensutredning. Vi ønsker likevel å argumentere for en forenklet oppstartsprosess for denne planen i lys av historikken med tidligere planprosess. 08.12.09 ble det avholdt oppstartsmøte for planarbeid for tilsvarende planområde, for tilsvarende formål. 27.10.2011 ble planprogram for arbeidet fastsatt, og i 2014 hadde Byutvikling et planforslag med full konsekvensutredning inne til vurdering. Når

tiltakshaver nå ønsker å revidere planforslaget med utgangspunkt i et mindre bebyggelsesområde, mindre landskapsinngrep og et mindre masseuttaks- og bygningsvolum enn i forrige runde, synes det lite sannsynlig at et nytt planprogram vil være nødvendig for å sikre et tilstrekkelig konsekvensutredet planforslag. Tiltakshaver ber Byutvikling vurdere om det er et reelt behov for nytt planprogram, eller om programmet fremdeles kan være førende for det planarbeidet som skal gjøres.

I planprogrammet/planforslaget var det definert følgende utredninger (som fremdeles synes relevante):

- Trafikk
- Naturmiljø
- Friluftsliv og nærmiljø
- Landskap
- Reindrift
- Geologi/skredfare
- VAO
- Støy
- Støv/Luftkvalitet
- Masseberegninger
- Volumstudie
- ROS

8. Nærmere om utredninger

Som nevnt over foreligger det flere utredninger fra tidligere forslag, som vil gi et godt grunnlag for å vurdere virkninger og konsekvenser av nytt planforslag. Her følger en nærmere oversikt over utredningsbehovet, og hvordan vi tenker dette ivaretatt:

Planfaglige temaer	Forslagsstillers kommentar
Trafikk	Ny turproduksjonsberegning, sporingskontroll, og grunnlag ÅDT for støv/støy analyser. Oppdatere illustrasjoner basert på nytt plankonsept, og produsere ny rapport. Prosessarbeid mot sektormyndighetene.
Naturmiljø	Foreligger naturmiljøutredning som identifiserer konsekvens og forslag til avbøtende tiltak. Utredningen synes fremdeles å være gyldig, og legges til grunn, med mindre oppdateringer.
Friluftsliv og nærmiljø	Foreligger utredning av friluftsliv og nærmiljø som identifiserer konsekvens og forslag til avbøtende tiltak. Utredningen synes fremdeles å være gyldig, og legges til grunn, med mindre oppdateringer.
Landskap	Bygningsvolum og fjellskjæring påvirker landskapsbildet, men med begrenset fjernvirkning. Konsekvensutredning for landskap oppdateres til nytt konsept og med nytt illustrasjonsmaterieil. Landskapsplan/uteromsplan utarbeides iht. Byutviklings veileder.
Reindrift	Foreligger utredning av reindrift som identifiserer konsekvens og forslag til avbøtende tiltak. Utredningen synes fremdeles å være gyldig, og legges til grunn, sammen med avtale om arealbruk og hensynssone inngått med reindriften.
Geologi/skredfare	Rapport v/ Multiconsult foreligger og synes fremdeles å være gyldig. Premisset for rapporten er en betydelig høyere fjellskjæring enn det nå planlegges for.
VAO	Overordnet VA-plan og VAO-rammeplan iht. Byutviklings veileder.

Støy	Oppdatere med analyse for 0-alternativet og planforslaget, samt anleggsfase.
Støv	Beregninger fra forrige planforslag indikerer et behov for en kortfattet utredning av lokal luftkvalitet (trafikknogram). Anleggsfase og driftsfase.
Masseberegninger	Masseberegninger basert på terrengmodell. Vurdering av massebalansen i prosjektet.
Volumstudie	Tidligere volumstudier legges til grunn (som alternativer som utledet planforslaget), men kan suppleres med 3D-illustrasjoner av nytt plankonsept.
ROS	Oppdateres og utføres iht. PBL og direktoratets veileder.

For øvrig følges Byutviklings planveileder mht. dokumentasjonskrav, og departementets veileder for reguleringsplaner med aktuelle tema for vurdering av planens virkninger.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart, eller ønskes utdypet. Vi imøteser en snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Maren Stanghov Thorstensen

Areal- og samfunnsplanlegger
Rambøll Norge AS
1351604 - Tromsø

M +47 95925609
maren.thorstensen@ramboll.no

Vedlegg 1**§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12**

For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider:

Det vises til planinitiativet kapittel 2.- 4.

b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn:

Planforslaget kommer i berøring med naturmiljø. Det er myr på deler av planområdet. Det er ikke registrert arter eller naturtyper av stor forvaltningsinteresse i planområdet.

Planforslaget vil endre landskapsbildet for planområdet med influensområde, på grunn av fjellskjæring og ny bebyggelse. Virkningene er lokale, og reduseres betydelig i forhold til tidligere forslag.

c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall:

Det foreslås regulert til næringsbebyggelse. Det er ønskelig å etablere virksomhet innen transport- og logistikknæring. Det forventes liten virkning mht. forurensning fra virksomheten.

d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser:

Planforslaget kommer i berøring med reindriftsarealer. I tidligere planprosess er det inngått avtale med reindrifta som fortsatt legges til grunn for planen.

§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

a) størrelse, planområde og utforming: Viser til planinitiativet kapittel 2-4.

b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser: Viser til punkt d) over.

c) avfallsproduksjon og utslipp: Viser til punkt c) over.

d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer: Ikke sannsynlig.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

a) Planområdet kommer ikke i berøring med verneområder etc.

b) Planområdet kommer ikke i berøring med truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap etc., men kommer i berøring med reindriftsarealer og til dels lokale friluftsområder

- c) Planforslaget synes å være i samsvar med statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, ved å legge til rette for trafikkintensiv industri ved innfartsåren til Tromsø by.
- d) Planområdet er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Planområdet kommer delvis i berøring med reindriftsarealer.
- e) Ikke aktuelt.
- f) Nærliggende boliger må tas hensyn til.
- g) Ikke aktuelt.
- h) Ny fjellskjæring må sikres, ellers er ikke området i risikosone for ras/skred eller flom.

Vurdering etter forskriftens vedlegg 1:

VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning

24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

Planforslaget omfatter næringsbebyggelse med BRA på mer enn 15 000 m², og faller inn under punkt 24 i vedlegg 1, og skal dermed ha planprogram og konsekvensutredning etter forskriften.