

Forslag til planprogram for

# PLAN 1970 OMRÅDEREGULERING SØRBYEN



Fagkyndig: LPO arkitekter

Forslagsstiller: Tromsø kommune

Dato: 04. desember 2024

# Innhold

1	BAKGRUNN	3
1.1	Forslagsstiller og konsulent	3
1.2	Hensikten med planarbeidet	3
1.3	Krav om konsekvensutredning	3
1.4	Planprogram	3
2	BESKRIVELSE AV TILTAKSOMRÅDET	4
2.1	Beliggenhet	4
2.2	Avgrensning av planområdet	5
2.3	Eierforhold	6
2.4	Eksisterende kunnskap om miljø og samfunn	7
2.5	Planarbeidet	15
2.6	Influensområdet	18
2.7	Alternativer	18
2.8	Nullalternativet	30
3	GJELDENDE PLANER, RETNINGSLINJER OG FØRINGER	31
3.1	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	31
3.2	Regionale føringer	33
3.3	Kommunale rammer og føringer	33
3.4	Gjeldende reguleringsplaner som inngår eller grenser til planområdet	37
4	OVERSIKT OVER TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENSTREDES	40
4.1	Krav til innhold i KU og metode	40
4.2	Oversikt over hvilke temaer som skal konsekvensutredes, beskrives i planbeskrivelsen og ROS-utredes.	41
4.3	Tema som skal konsekvensutredes	42
4.4	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet	46
5	PLAN- ELLER SØKNADSPROSESS, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT	47
5.1	Informasjon og medvirkning	47



# 1 Bakgrunn

## 1.1 Forslagsstiller og konsulent

Tromsø kommune og Strandvegen 8 Eiendom AS har inngått en samarbeidsavtale i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget for områdereguleringen. Tromsø kommune er ansvarlig forslagsstiller for områdereguleringen, mens Strandvegen 8 Eiendom AS skal utføre det planfaglige arbeidet. LPO Arkitekter er plankonsulent for Strandveien 8 Eiendom AS, og har utarbeidet forslag til planprogram.

## 1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av tjenesteyting i form av kunnskapsbasert næring, forskning og utdanning. I tillegg skal det legges til rette for noe etablering av forretning, kultur og innslag av boliger. Utforming av området skal være klimatilpasset og tilby attraktive byrom og bebyggelse. All etablering i området skal tilstrebe klimanøytralitet.

Visjon for arbeidet, effekt- og resultatmål fremgår av vedlegg 1; Rammer for planarbeidet - Plan 1970 Områderegulering Sørbyen.

## 1.3 Krav om konsekvensutredning

- Områdereguleringer skal alltid konsekvensutredes, jf. KU-forskrift § 6 bokstav a) punkt 24 i vedlegg I.
- Vedlegg I, pkt. 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.

Foreløpige tall fra mulighetsstudien tilser at samlet bruksareal av bygg til aktuelle funksjoner vil overstige 15 000m<sup>2</sup>.

## 1.4 Planprogram

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Planprogrammet vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker. Vurdering av innkomne merknader og uttaler vil bli redegjort for og eventuelt innarbeidet i planprogrammet før det legges frem til politisk behandling. Planforslag med konsekvensutredning skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram.

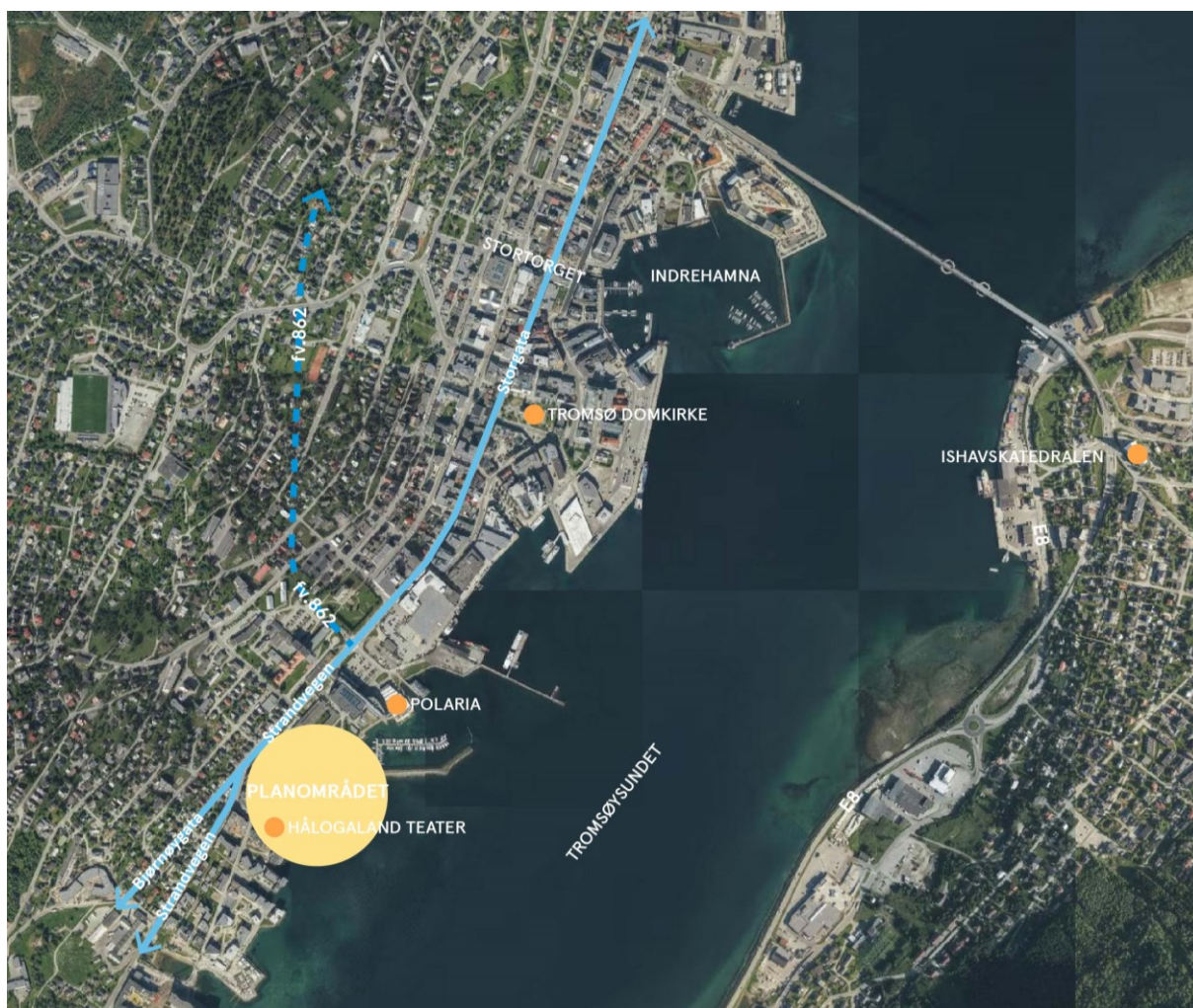
## 2 Beskrivelse av tiltaksområdet

### 2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Tromsø kommune, sør på Tromsøya, innenfor det som er definert som sentrumsområdet. Planområdet ligger på østsiden av Strandvegen og er ca. 46 daa på land, i tillegg til arealer i sjø. Landarealet består stort sett av tidligere utfylling, og Hålogaland teater er et viktig målpunkt innenfor planområdet.

Området har god kobling til sentrum, med hovedadkomst fra Strandvegen for alle trafikantgrupper. Innenfor planområdet er Hjalmar Johansens gate definert som en del av hovedveinettet i kommuneplanens arealdel (KPA), og kaipromenaden er viktig for ferdsel langs sjøen.

Planområdet er ett av få store sentrale utviklingsområder som er igjen innenfor sentrumsområdet.



Figur 1 Planområdets beliggenhet i Tromsø.



## 2.2 Avgrensning av planområdet



Figur 2 Forslag til avgrensning av plan. Området markert med heltrukket linje (landareal) ønskes detaljert i områderegulering. Øvrig del av planområdet er markert med stiplet linje. Skravert område i sjø viser område for nye VAO-traseer.

Forslag til avgrensning av planområdet er vist i kartet over. Grensen er lagt i plangrenser mot Framsenteret/Polaria i nord, og inkluderer parkeringsarealet på nordsiden av Framsenteret, og Hjalmar Johanssens gate gjennom Framsenteret. Dette er for å kunne løse trafikale utfordringer, busstopp og bussoppstilling.

Mot sør er avgrensningen lagt i eiendomsgrensen/planavgrensning til Plan 0225 Tromsø Sentrum (2008) sør for Hålogaland teater og QB kontorbygg. Planen inkluderer Strandvegen sør for Plan 1911 Detaljregulering Universitetsmuseum, Mack øst og Sørsjeteen mm (Mack-planen) til Bjørnøygata, helt inntil husene/tett på eiendommene, for å kunne regulere inn fortau.

Jens Olsens gate fra Fylkeskvartalet er inkludert mht. ny VAO-trase som skal detaljreguleres, og sees i sammenheng med planforslaget.

Deler av Bjørnøygata i forlengelsen av Strandveien er inkludert mht. ny VAO-trase som skal detaljreguleres, og skal ses i sammenheng med planforslaget.

Avgrensning i sjø er satt langt ut, og skal avklares nærmere i planarbeidet med bakgrunn i utredninger (naturmangfold, grunnforhold, strømanalyse, marin arkeologi mv.).

Planarbeidet tar sikte på å detaljere arealer i sjø på et overordnet nivå. Disse arealene vil man måtte detaljregulere på et senere tidspunkt, før man kan gå videre til byggesaksbehandling. For arealene som i dag ligger på land, ønsker man å detaljere til et slikt nivå at man kan gå direkte til byggesaksbehandling. Dette gjelder også VAO--installasjoner innenfor stiplede område i sjø.

## 2.3 Eierforhold

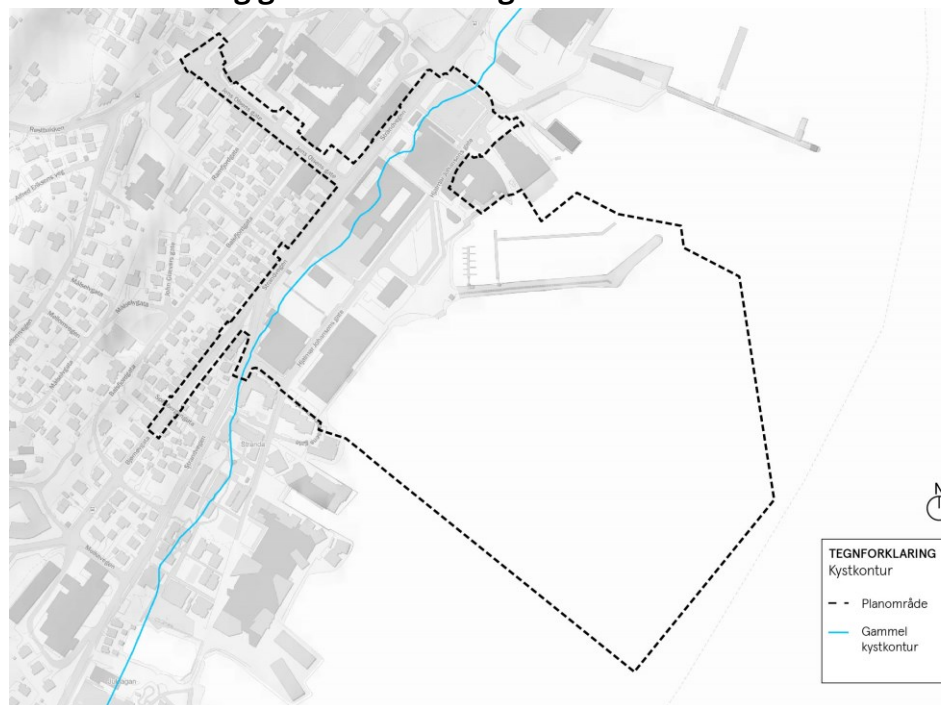
Oversikt over eiendommer som ligger helt eller delvis innenfor planområdet:

Gnr./bnr.	Areal (m2)	Hjemmel til eiendomsrett
200/1	12 612	Tromsø kommune
200/116	387	Boliginvest Nord AS
200/122	470,5	Sameie Bjørnøygata 14
200/132	3864,3	Tromsø kommune
200/814	953	Allstad AS
200/815	2 593	Allstad AS
200/1694	20 200	Strandvegen 8 eiendom AS
200/1692	31 730	Troms og Finnmark Fylkeskommune/Strandveien 13 AS
200/1694	20 270	Tromsø kommune
200/1709	550	Tromsø kommune
200/1710	130	Tromsø kommune
200/1712	115	Tromsø kommune
200/1714	2 750	Polarkanten AS
200/1731	2 433	Boliger seksjonert
200/2287	590	Strandvegen 8 eiendom AS
200/2305	2 270	Strandvegen 8 eiendom AS
200/2306	15 176	Statsbygg
200/2327	369	Tromsø kommune
200/2328	791	Tromsø kommune
200/2329	790	Tromsø kommune
200/ 2344	16924	Tromsø kommune
200/2347	1 270	Strandvegen 8 eiendom AS
200/2348	413	Tromsø kommune
200/2359	31	Tromsø kommune

200/2360	48	Eiendommen er ikke tinglyst
200/2361	55	Eiendommen er ikke tinglyst
200/2362	71	Eiendommen er ikke tinglyst
200/2363	31	Eiendommen er ikke tinglyst
200/2427	4 870	Hålogaland Teater AS
200/2344	16 930	Strandvegen 8 eiendom AS
200/2431	469	Tromsø kommune
200/2440	2 694	Eiendommen er ikke tinglyst
200/3979	550	Kvitebjørn varme AS
200/4001	659	Statsbygg
200/4053	1 236	Boliger seksjonert
200/4054	296	Nansens Plass Eiendomsmegling AS
200/4074	4908	Hjalmar Johansen gate 12 AS
200/4129	6 198	Mack øst AS

## 2.4 Eksisterende kunnskap om miljø og samfunn

### Grunnforhold og grunnforurensing



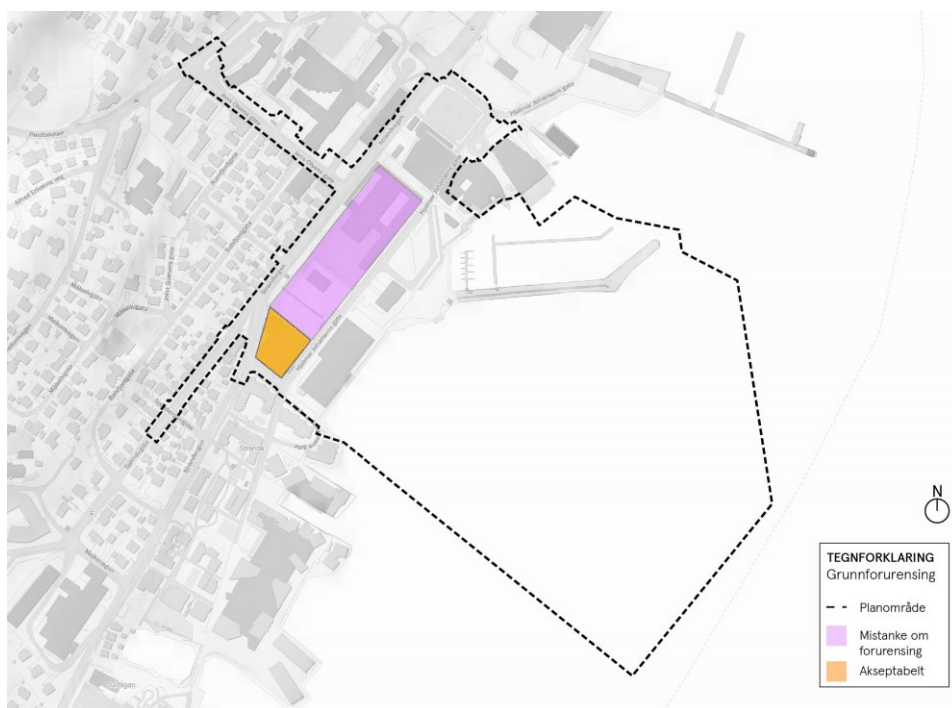
Figur 3 Blå linje viser den opprinnelige kystkonturen, kart hentet fra Tromsø kommunes kartportal.

Området består av et relativt stort omfang av løsmasser/fyllmasser som følge av tidligere utfylling. Den opprinnelige kystkonturen har tidligere ligget tett opp til Strandvegen.



Området mellom Strandvegen og Hjalmar Johansens gate er markert med “mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall” og lokalitetstype “kommunalt deponi”. Det er mistanke om at utstrekning av grunnforurensning er større enn kartene viser, som følge av at hele området består av gammel avfallsfylling.

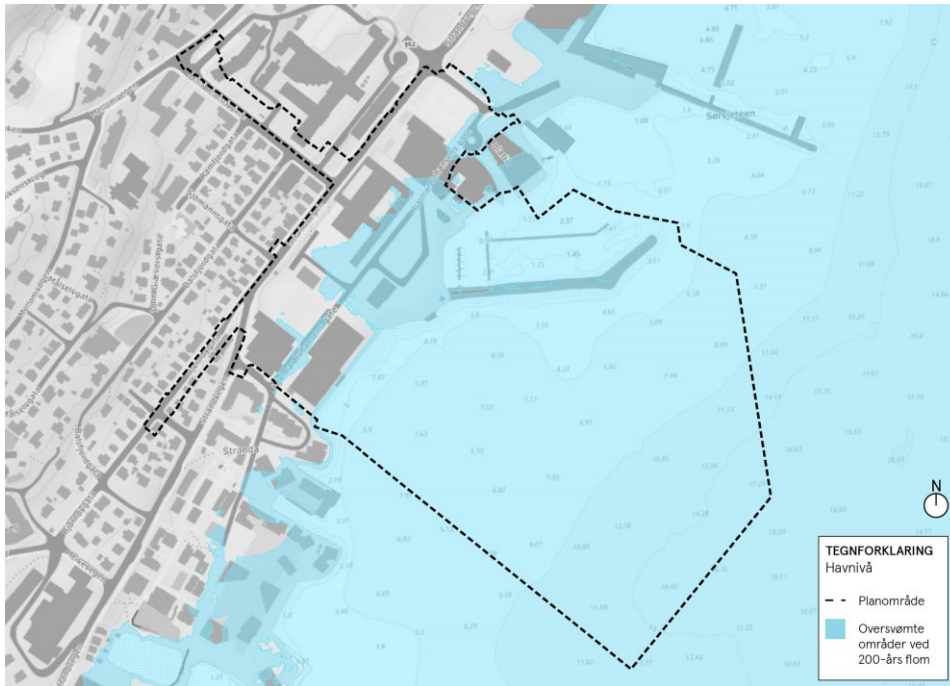
Det er gjort orienterende miljøteknisk grunnundersøkelser av planområdet, utført av Multiconsult, der det ble påvist forurensning over normverdi i alle prøvepunktene vest for Hjalmar Johansens gate. Det er behov for ytterligere undersøkelser i videre arbeid for å få kartlagt forurensningen mer i detalj og vurdert opp mot planlagt utbygging og arealbruk i hele planområdet.



Figur 4 Utklipp fra kartportalen til Tromsø kommune, viser forurensning i grunn. Rosa felt viser område med mistanke/lite informasjon om forurensning, mens oransje felt viser areal med akseptabel tilstand med dagens bruk. Dagens bebyggelse innenfor det oransje feltet skal videreføres.

## Stormflo og havnivåstigning

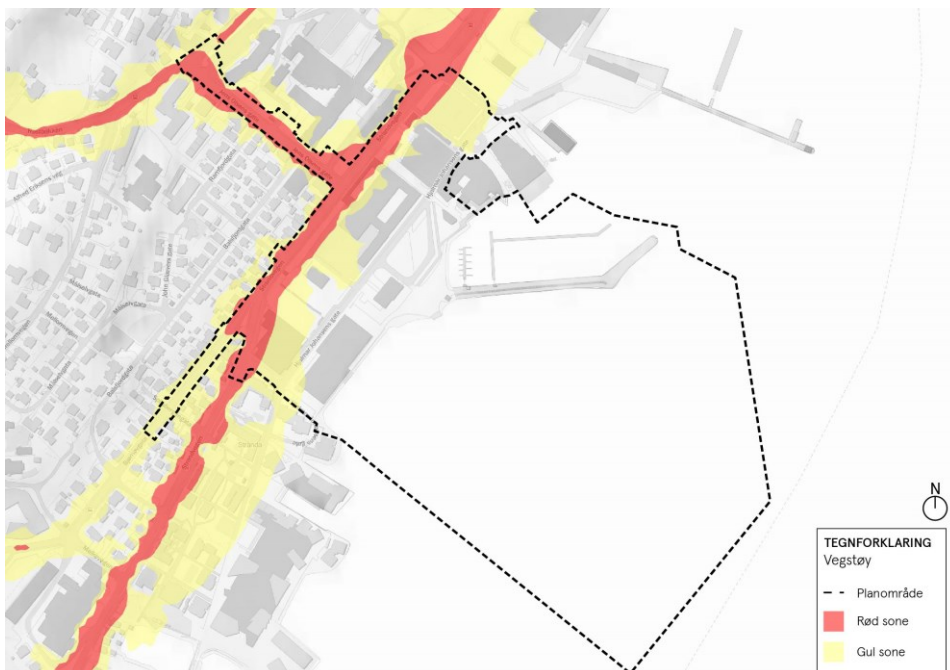
Store deler av planområdet forventes oversvømt ved en 200-års stormflo. I dag er det ingen gode flomveier til sjøen og vannet samles opp innenfor planområdet. Kartverkets nyeste beregninger for fremtidig havnivåstigning, anbefaler en høyde på 270 cm over NN2000 for planlegging til F2:200-års stormflo i 2100 (kilde: *se havnivå i kart*). Bølgepåvirkning kommer i tillegg. Beregning av risikoakseptnivå for tiltak innen sikkerhetsnivå FS i TEK17 bør ta høyde for sammenfall mellom en 200-års stormflo og 60 % av ekstreme bølgeforhold. Dette må avklares nærmere som en del av det videre planarbeidet.



Figur 5 Utklipp fra sehavnivå.no (kartverket), viser oversvømte områder ved 200-års stormflo.

## Støy

Støydata fra Tromsø kommunes kartportal viser at planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Støyen kommer fra trafikk i Strandvegen.



Figur 6 Utklipp fra temakart for støy og forurensing, og viser dagens støysoner langs Strandvegen, Tromsø kommunes kartportal.

## Luftforurensing

Luftsonekart, hentet fra Tromsø kommunes kartportal, viser at deler av planområdet ligger innenfor rød og gul luftsoner for arealene nærmest tunnelmunning i nord.



Figur 7 Utklipp fra temakart for støy og forurensing, viser luftsonekart basert på meteorologi og utslipp for 2016 (NILU, Urbanet Analysis AS), Tromsø kommunes kartportal.

## Naturmangfold og vannmiljø



Figur 8 Illustrasjonen viser en kartlegging av overflater og trær innenfor planområdet i dag.

Planområdet domineres i stor grad av asfalterte flater, med enkelte grønne innslag som trær, bed og små parkarealer på restarealene. Grøntarealene utgjør i dag mindre enn 10 % av det totale landarealet. Trærne i området er primært lokalisert ved Teaterplassen og båthavnen, samt som gatetrær langs Jens Olsens gate og langs kanten av parkeringsplassen øst for Framsenderet.

Innenfor området er det gjort registreringer av fremmedarter, i tillegg til rødlistede og truede arter av fugl. Krykkje, som er rødlistet som «sterkt truet,» hekker innenfor planområdet i betydelig antall. Det samme gjør et mindre antall individer av gråmåse, klassifisert som «sårbar.» Vannarealet er i bruk av de vanlig forekommende sjøfuglartene for området, til opphold og næringsøk.



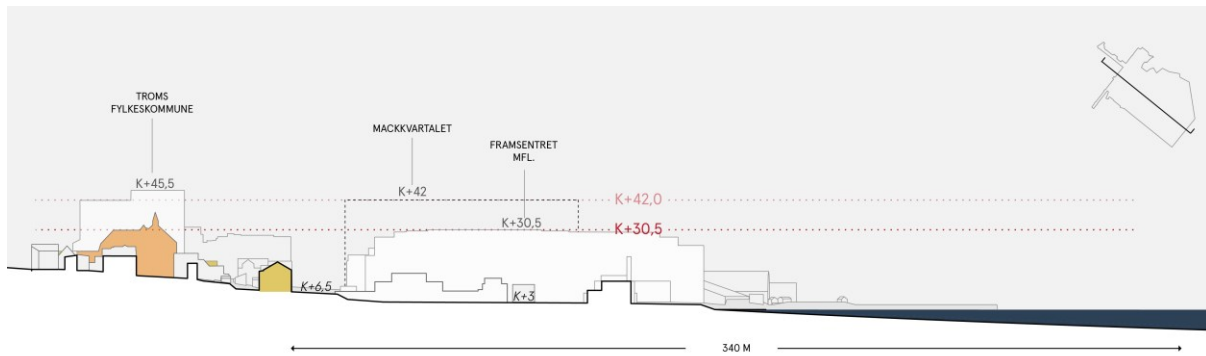
Figur 9 Utklipp fra naturbase.no

Planområdet i sjø som vurderes for utbygging, inngår i vannforekomsten «Tromsøysundet,» mens småbåthavnen nord for molo inngår i vannforekomsten «Tromsø indre havn.» Tromsø indre havn (SMVF) har moderat økologisk potensiale (lav presisjon på datagrunnlaget) og dårlig kjemisk tilstand (middels presisjon), mens Tromsøysundet har moderat økologisk tilstand (høy presisjon) og dårlig kjemisk tilstand (middels presisjon) (vann-nett.no).

### Landskap/bylandskap

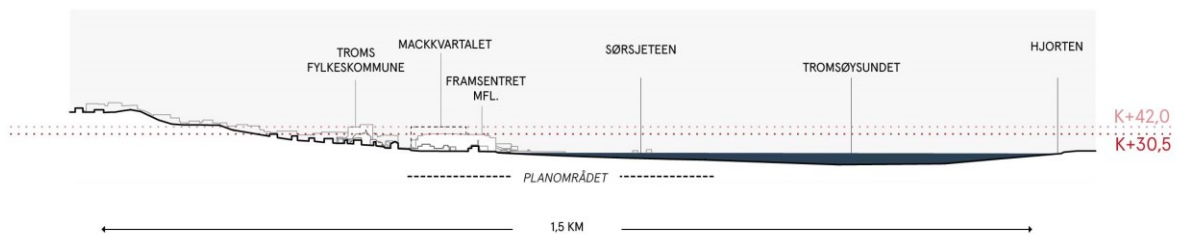
Planområdet består i dag av et flatt, utfyllt landskap, avgrenset av Strandvegen og et høydedrag i vest. Det er en tydelig kontrast mellom bebyggelsen på det flate kystlandskapet og bebyggelsen høyere opp i terrenget. Langs sundet finnes en større og mer udefinert bebyggelsesstruktur med frittliggende volumer, mens landskapet høyere opp preges av en tettere småskala kvartalsstruktur. De karakteristiske tverrgatene i området, typisk for Tromsø, skaper siktlinjer mot sjøen.





Figur 10 Tverrsnitt gjennom planområdet, som viser høyder på dagens bebyggelse og planlagt bebyggelse i Mack kvartalet. Framsentret har høyeste punkt på kote +30,5 og Mackkvartalet er regulert opp til kote +42. Utenfor planområdet er det flere bygg som er klassifisert som kulturminner. Bygg vist med gul farge er SEFRAK-registrert og bygg vist med oransje farge er vernet etter PBL.

Planområdet inngår i landskapstypen «skjermet indre slakt småkupert kystslettelandskap,» og typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er urbanisert med bykjerne i større by (<https://artsdatabanken.no/nin/LA/TI/K/S/9>).



Figur 11 Tverrsnitt gjennom Tromsøysundet, som viser høyder på dagens bebyggelse og planlagt bebyggelse i Mackkvartalet i forhold til omkringliggende landskap. Framsentret har høgstepunkt på kote +30,5 og Mackkvartalet er regulert opp til kote +42.

## Bebyggelse

Innenfor planområdet ligger blant annet Hålogaland teater, QB (kontorbygg) og Framsenteret, som er det høyeste bygget innenfor planområdet med høyder opp til kote +30,5. I tillegg ligger en lav og bred kontorbebyggelse på 2 etasjer. Videre inneholder området en varmesentral, et avløpsrenseanlegg og et mindre hus som i dag brukes som kontor og sentral for Norsk folkehjelp.

Teateret forholder seg til plassrommet nord for teateret med hovedinngang og opparbeidet uteareal. QB har fasadelivet tett på gata og forholder seg til eksisterende gatestruktur. Resterende bebyggelse er plassert med mindre sammenheng til området og strukturer rundt.

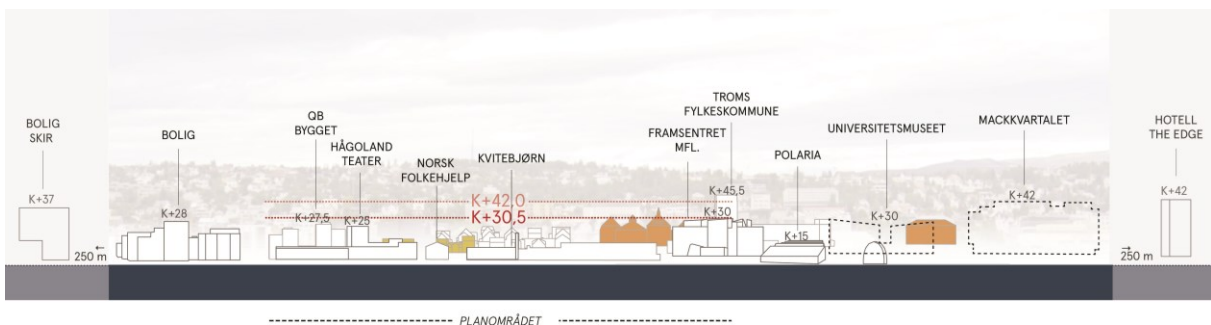
Nord i og utenfor planområdet ligger Framsenteret som strekker seg fra Strandvegen til sundet. Hjalmar Johansens gate går gjennom bygget, men bygget oppleves likevel som en barriere i området.

Sør for planområdet har den nyere boligbebyggelsen en struktur som defineres av gatene og siktaksene mot sundet, men med en mindre tydelig og enhetlig bygningsstruktur.

Det finnes ingen vernet bebyggelse innenfor selve planområdet, men langs grensen mot Strandvegen ligger det flere eldre hus som er klassifisert som kulturminner. Dette inkluderer SEFRAK-registrerte bygninger, bygninger som er vernet etter plan- og bygningsloven, samt fredet.



Figur 12 Foto er hentet fra ATPA:s innlevering til parallelloppdraget i 2021.

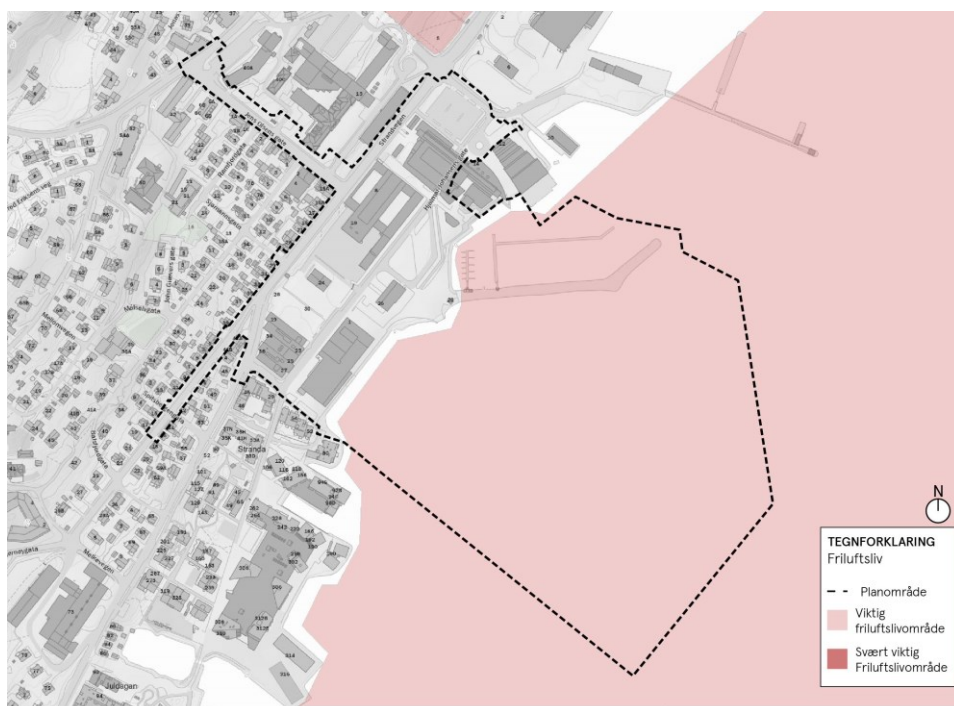


Figur 13 Oppriss sett fra Tromsøysundet viser høydene på eksisterende og planlagt bebyggelse i nærheten av planområdet. Utenfor planområdet finnes bygninger som er klassifisert som kulturminner. Bygninger markert med gult er SEFRAK-registrerte og bygninger markert med oransje er vernet etter plan- og bygningsloven. Framsenteret har et høyeste punkt på kote +30,5, og Mack-kvartalet er regulert opp til kote +42.

## Friluftsliv

Tromsøysundet er registrert med verdi som et viktig friluftsområde, områdetype *strandsone med tilhørende sjø og vassdrag* (naturbase.no).

Det er i dag mulig å bevege seg langs kaikanten innenfor planområdet. Området har imidlertid et bilbasert preg, med parkeringsplasser på terreng. Tilretteleggingen for opphold, rekreasjon og lek er begrenset, men finnes likevel noen steder. Foruten Teaterplassen foran Hålogaland Teater, er det oppholdsområder ved Framsenteret og på åpne plenarealer. Disse plenene brukes til aktiviteter, som trening, hundelufting og skating. For fotgjengere og syklister oppleves forbindelsen til sjøen og det omkringliggende landskapet som god, og Hjalmar Johansens gate brukes i økende grad som pendlervei for syklister.



Figur 14 Utklipp fra naturbase.no, kartlagte friluftslivområder.

## Teknisk infrastruktur

### Trafikk

Strandvegen er hovedvei for alle trafikantgrupper (gående, syklende, kollektiv og bil). Dagens gatesnitt har to kjørefelt og tosidig fortau, men skiller ikke mellom gående og syklende. Strandvegen er definert som hovedsykkelvei og prioritert som nummer to i utbyggingsrekkefølge i sykkelstrategi for Tromsø. Hjalmar Johansens gate er i overordnet plan definert som del av hovedveinettet i Tromsø. Vegen benyttes i økende grad som sykkelpendlervei til/fra sentrum.

De nærmeste bussholdeplassene, Polaria og Strandkanten, ligger begge utenfor planområdet. Hålogaland teater erfarer at lang avstand til holdeplass for kollektivtransport

og vanskelig fremkommelighet vinterstid fører til at en stor andel reiser til planområdet med bil eller taxi.

Eksisterende båthavn skal videreføres i planen med tilsvarende areal. I dag parkerer brukerne av havnen inne på området.

#### Vann, avløp og overvann (VAO)

Strandvegen renseanlegg, i Hjalmar Johansens gate, renses i dag avløpsvann fra hele den sørøstlige delen av Tromsøya og strekningen Gammelgård - Kaldslettnes på fastlandet før det slippes ut i sundet. Ved snøsmelting og store nedbørsmengder har ikke anlegget kapasitet til å behandle innkommende avløpsmengder. Dette medfører at utblandet kloakk (spillvann og overvann) ledes til sjø like utenfor eksisterende strandlinje.

Tromsø kommune, skal gjennomføre et omfattende VAO-prosjekt, som skal innarbeides som del av områdeplanen. Fra Jens Olsens gate skal det etableres overføringsledning for vann til fastlandet, overvanns- og overløpsledninger til sjø og store overføringsledninger for avløp gjennom området. På overflaten skal det etableres en gjennomgående flomvei i dagen fra Jens Olsens gate med utløp i sundet, som innebærer at eksisterende bygg i Strandvegen 8 må rives. Flomveien må ses i sammenheng med stormfloern som skal etableres.

Avløpstransportsystemet som leverer inn til Strandvegen fra sør må omlegges, og det innebærer bl.a. behov for etablering av et eget overløpsarrangement med start nord i Bjørnøygata og med egen overløpsledning som skal føres ut på tilfredsstillende utslippsdyp i sundet. Dette utløser behov for egen trasé ut til sjø sør for Hålogaland teater.

#### Fjernvarme

Innenfor planområdet ligger Kvitebjørn varmesentral som forsyner Hålogaland teater og ca. 530 boenheter med fjernvarme.

## 2.5 Planarbeidet

### 2.5.1 Vurdering av de viktigste plan- og utredningstemaene

#### **Visjon og mål for området - overordnet arealbruk**

Når det gjelder visjon og mål vises det til vedlegg 1; Rammer for planarbeidet - Plan 1970 Områderegulering Sørbyen (20.08.2024), kapittel 1 og 7.3.

#### **Problemstillinger, hva skal planen avklare?**

- Utvikling av potensialet for innovasjonsdistrikt basert på kunnskapsbasert næring og forvaltning i nordområdene / arktisk hovedstad.
- Sikre en utforming av området som er klimatilpasset.
- Sikre en miks av formål som imøtekommer hverdagslivets behov, reduserer transportbehov og tilrettelegger for godt byliv.
- Følgekrav til ulike formål, kapasitet og prinsipper: mobilitet, skolekapasitet, trygg skolevei, barnehage, lekearealer og uteoppholdsareal.



- Følgekrav som sikrer at all etablering i området tilstreber klimanøytralitet.
- Ivaretagelse av hekkelokalitet for sterkt truede fuglearter.

#### **Eksisterende kunnskap, parallelle prosesser**

- Bream communities, steg 1- midlertidig sertifisering vurderes tatt inn som del av planarbeidet.

#### **Utredningsbehov, herunder fagutredninger, KU og ROS**

- Krav til prosess som tydeliggjør hva innovasjonsdistriktet skal inneholde.
- Krav til prosess som utreder fremtidig funksjonssammensetning innenfor planområdet.
- Avklaring av skole- og barnehagebehov, mobilitetsløsninger, samt leke- og oppholdsareal.
- Bygulsstrategi med krav til funksjoner på plan 1.

#### **Byggeområder med andel boliger**

Når det gjelder overordnede rammer for bebyggelsen, inkludert boligandel, vises det til vedlegg 1 Rammer for planarbeidet - Plan 1970 Områderegulering Sørbyen (20.08.2024), kapittel 7.4.

#### **Problemstillinger, hva skal planen avklare?**

- Boligbebyggelsen skal benyttes som et verktøy for å holde området levende, gjennom å tilrettelegge for byliv gjennom døgnet og gjennom året. Andel skal utforskes som del av planarbeidet.
- Byrommene skal oppleves som offentlige. Boligene må derfor ikke få påvirke byrommene i den grad at det oppleves privatiserende eller legger føringer for aktiviteten i byrommene.
- Sikre variasjon i utforming og størrelse av offentlige og private byrom, samt gode kantsoner mellom disse.
- Undersøke mulighetene for sosial boligbygging som sørger for en mangfoldig beboersammensetning i et langtidsperspektiv.

#### **Eksisterende kunnskap, parallelle prosesser**

- Veileder «Hvordan bygge tett med kvalitet».

#### **Utredningsbehov, herunder fagutredninger, KU og ROS**

- Avklaring av funksjonssammensetning, utnyttelse og høyder innenfor de ulike byggeområdene.
- Stedsanalyse.
- Volumstudier med nær og fjernvirkning.
- Temakart som viser aktive bygulv.

#### **Utbygging i sjø og trinnvis utvikling**

Når det gjelder utbygging i sjø og trinnvis utvikling vises det til vedlegg 1 Rammer for planarbeidet - Plan 1970 Områderegulering Sørbyen (20.08.2024), kapittel 7.5

### **Problemstillinger, hva skal planen avklare?**

- Ulike måter å bygge i sjø gir ulike konsekvenser. Begrunnede valg, og KU for tiltak på KDP-nivå.
- Høyder på terreng tilpasset fremtidig havnivåstigning og stormflo.
- Prinsipper for å tilpasse området til stormflo / overvann.
- Rekkefølge/trinnvis utvikling: Hovedtrekk, samlet strategisk vurdering mht. økonomi, tid og kvalitet.

### **Eksisterende kunnskap, parallelle prosesser**

- Konsept for klimatilpasset utbygging i strandsonen, Sweco (2021)
- [Framtidig havnivå langs Norskekysten | Kartverket.no](#)

### **Utredningsbehov, herunder fagutredninger, KU og ROS**

- Grunnundersøkelser med hensyn til områdestabilitet og miljø/ forurensing skal utredes i hele planområdet - også sjø.
- Kartlegging av naturmangfold på land (NiN 2.0) og hekkefuglkartlegging, og marint naturmangfold (Nin 3.0) i potensielt utbyggingsområde.
- Strømningsanalyse i sjø.
- VAO, energi, herunder håndtering av overvann og avrenning til sjø.
- Havnivåstigning og stormflovern og sammenheng med overvannshåndtering.
- Konsekvenser av ulike metoder for å bygge i sjø.

### **Infrastruktur og byromsstruktur**

Når det gjelder infrastruktur og byromsstruktur vises det til vedlegg 1 Rammer for planarbeidet - Plan 1970 Områderegulering Sørbyen (20.08.2024), kapittel 7.6.

### **Problemstillinger, hva skal planen avklare?**

- Utforming av landskapet mellom sjø og land. Forholdet til og i sundet skal dyrkes som en kvalitet.
- Legge opp til en finmasket bystruktur på myke trafikanter premisser med god kobling til eksisterende by.
- Ta hensyn til flomveier og overvannshåndtering innenfor flomvernet, og sikre påbyggbarhet til å utvide tiltakene når havet fortsetter å stige. Overvannshåndtering som tilfører kvalitet til byrommene.
- Sette av areal til fremtidsrettet teknisk infrastruktur under og over bakken, VAO prosjektet.
- Sette krav til lav parkeringsdekning i tråd med nullvekstmålet. Muligheten for felles løsning av parkering i fjell sammen med Fylkeskvartalet skal utredes.
- Avklaring av snødeponi/ snøtipp til hav.

### **Eksisterende kunnskap, parallelle prosesser**

- Konsept for klimatilpasset utbygging i strandsonen, Sweco (2021).
- Veileder til utforming av OSG-rammeplan.
- Veileder til utarbeidelse av VAO-rammeplan.

## Utredningsbehov, herunder fagutredninger, KU og ROS

- Gjennomføringsstrategi som omfatter alle interessenter. Det må etableres en overordnet modell som fordeler ansvar for planlegging, utbygging og finansiering.
- Det skal utarbeides felles rammeplan for OSG/VAO. Felles rammeplan for OSG/VAO skal legges til grunn for POR og detaljreguleringer/ mer detaljerte tekniske planer, innenfor områder som skal detaljeres i denne planen.
- Det skal utarbeides POR (plan for offentlige rom), eller tilsvarende, som ivaretar sammenhengende og helhetlig byromsstruktur, med klare krav til gjennomgående kvalitet.
- Trafikkanalyse.
- Muligheten for å bidra til felles løsning av parkering i fjell sammen med Fylkeskvartalet skal utredes.

## 2.6 Influensområdet

Influensområdet er det området der virkninger forventes å kunne oppstå, uavhengig av planområdets avgrensning. Utredningene skal omfatte virkningene av planen eller tiltaket i hele influensområdet. Hvordan influensområdet avgrenses geografisk vil i utredningene variere med hvilket fagtema som blir vurdert.

- For tema naturmangfold, friluftsliv, grunnforhold og teknisk infrastruktur vil influensområdet omfatte planområdet.
- For tema vannmiljø vil influensområdet omfatte vannforekomstene Tromsø indre havn og Tromsøysundet.
- For tema landskap/bylandskap vil influensområdet omfatte områder hvor tiltaket vil være synlig fra. Både nær- og fjernvirkning skal behandles. I tillegg til planens nærområder, som tilgrensende boligområder, vil influensområdet for dette tema orientere seg mot de overordnede sammenhengene i landskap og bebyggelse. Synlighet og siktlinjer fra sentrale gateløp og viktige landemerker.
- For tema støy og forurensing vil influensområdet omfatte planområdet med tilgrensende områder.
- For tema klimagassutslipp vil influensområdet omfatte planområdet i driftsfasen, og forbindelseslinjer/ferdselsårer inn og ut av planområdet, i tillegg til planområdet i bygg- og anleggsfasen.

## 2.7 Alternativer

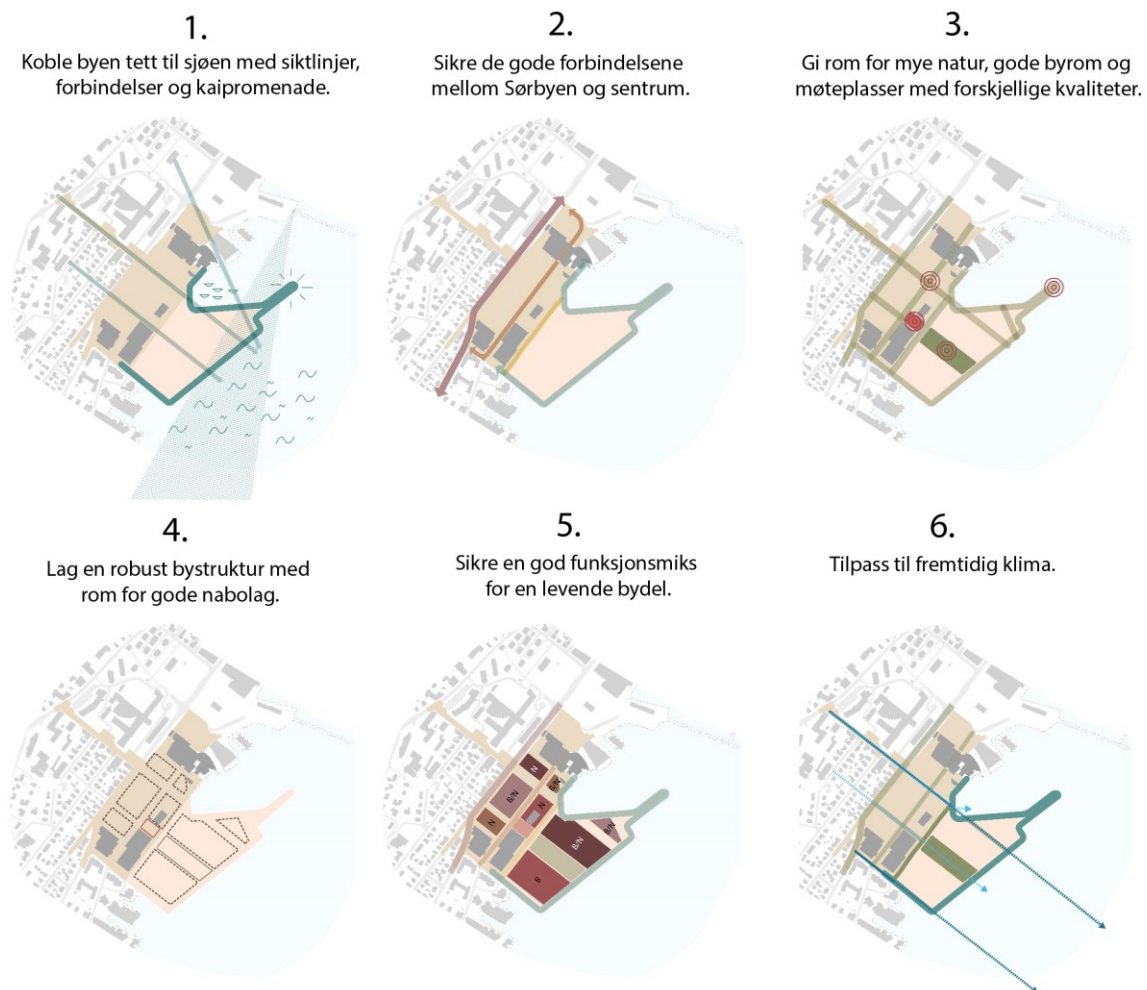
Relevante og realistiske alternativer skal utredes fullt ut i henhold til KU-forskriften, inkludert et 0-alternativ. Hensikten med alternativsvurderingene er å belyse ulike muligheter for byutvikling og å vurdere konsekvensene av disse, slik at det skapes et solid kunnskapsgrunnlag for den endelige beslutningen om utbygging. Dette inkluderer sentrale tema som utbygging i sjø, disponering av bebyggelse med høyder, volum og

funksjonsfordeling, samt helhetlig struktur for gater og byrom med oppholdskvaliteter og forbindelser til øvrig bystruktur.

Alternativene viser ulike prinsipper for utstrekning og byggemetode i sjø, som medfører at alternativene oppnår forskjellig potensial for byutvikling. Før utredningsfasen starter skal alternativene konkretiseres ytterligere med blant annet bygningsvolum (tetthet), funksjonsfordeling og prinsipper for lokalt gatenett og byrom.

Konsekvensutredning av alternativene vil ikke nødvendigvis anbefale et rendyrket alternativ, men kan også være en kombinasjon av flere alternativ. Alternativene definerer dermed et spenn av utviklingspotensialets handlingsrom. Utredningene vil utgjøre et grunnlag for utforming av områdereguleringen.

### 2.7.1 Hovedprinsipper som er lagt til grunn for Sørbyen

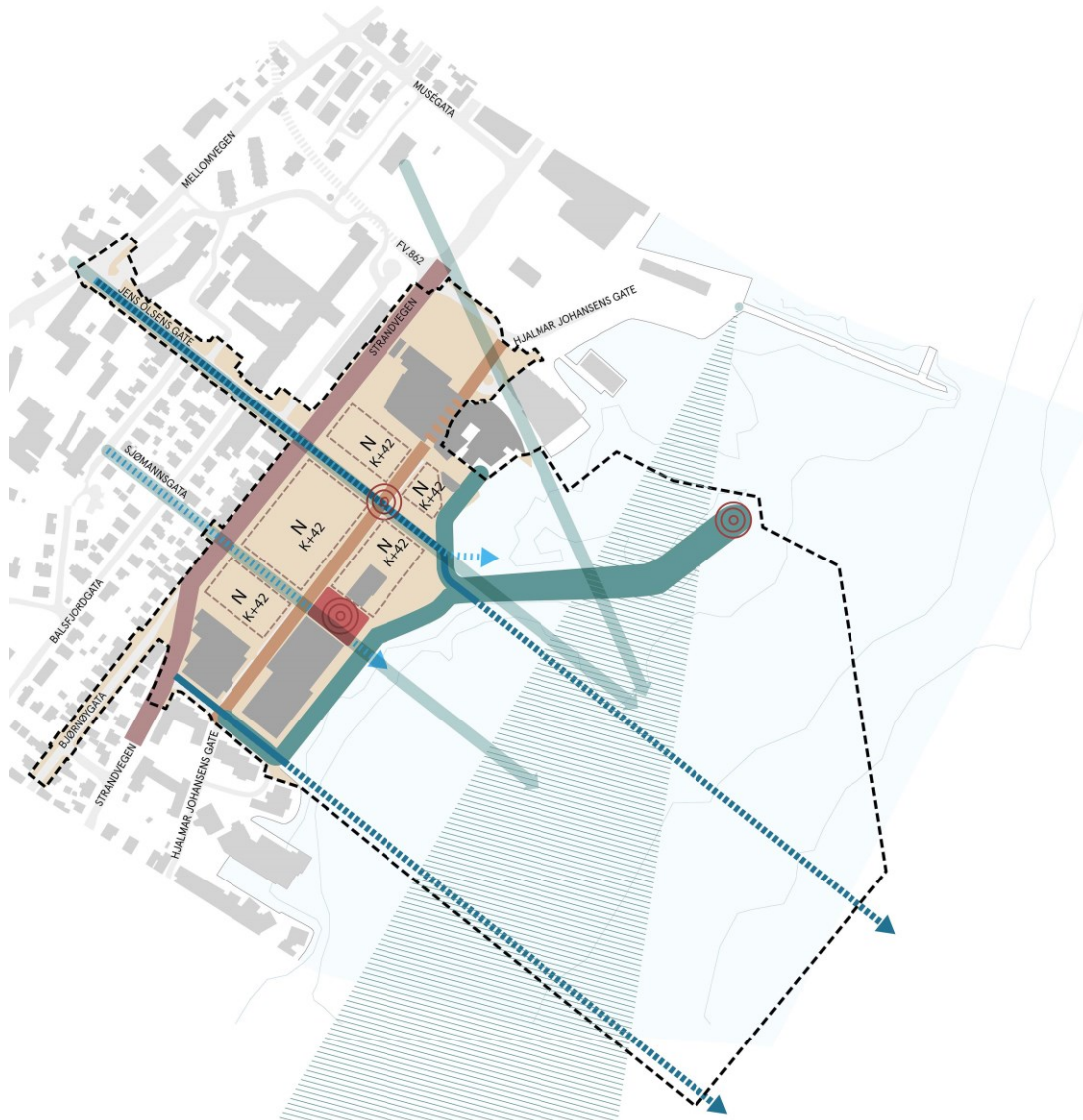


Figur 15 Hovedprinsipper lagt til grunn for Sørbyen.



## 2.7.2 Alternativ 0 +

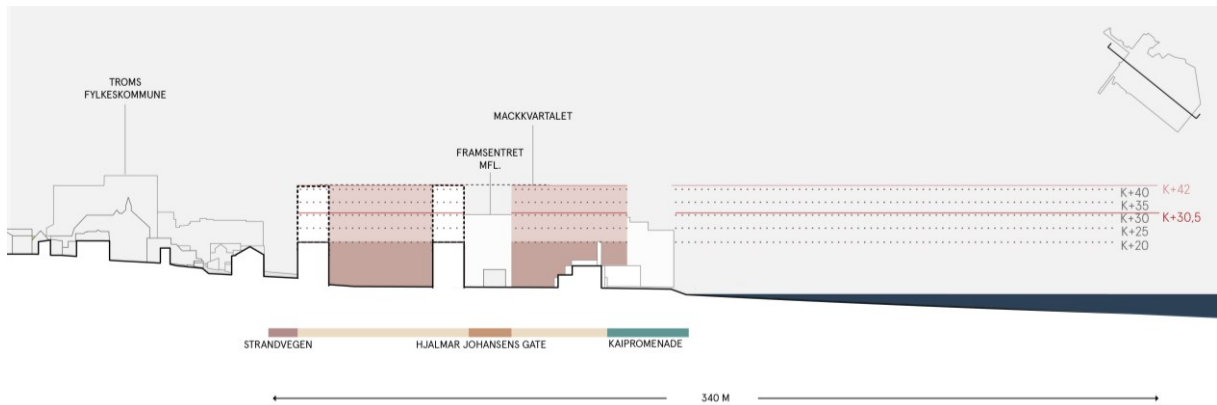
Alternativ uten utbygging i sjø. Alternativet viser utbygging uten boligformål, med utadrettede funksjoner på bakkeplan. Byggehøyder vurderes med varierende høyder opp til maksimalt kote +42. Det legges til rette for en offentlig sammenhengende kaipromenade, i tillegg til flere mindre byrom og møteplasser med ulike kvaliteter.



Figur 16 Alternativ 0+

PLANAVGRENSING	SIKTLINJER	STRANDVEGEN
EKSISTERENDE BYGG	SIKT MOT FJELLENE I SØR	HJALMAR JOHANSENS GATE
BYGGEOMRÅDE PÅ LAND	OFFENTLIG PlassROM	KAIPROMENADE
BYGGETOMTER	TEATERPLASSEN	
B/N BOLIG/ NÆRING	MØTEPLASSER	
+X KOTEHØYDE	VAO - I BAKKEN	
	VA - I VANN	
	OVERVANN	



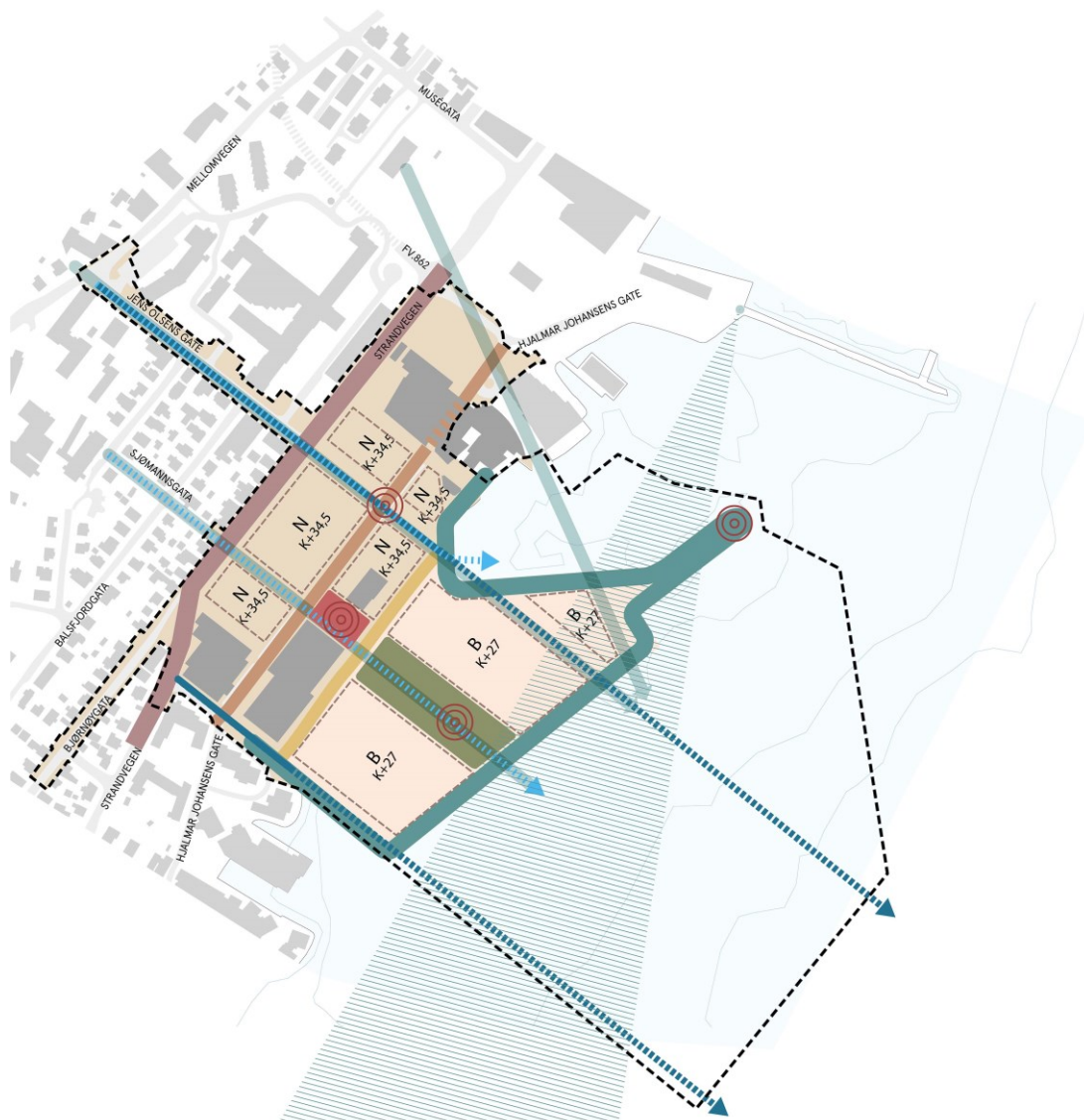


Figur 17 Tverrsnitt gjennom planområdet som viser maks høyder for alternativ 0+ sett i forhold til omkringliggende bebyggelse: Framsenteret (kotehøyde +30,5) og vedtatt plan for Mackkvartalet og hotell The Edge i sentrum (kotehøyde +42)

Egenskaper	Beskrivelse
Funksjonsfordeling landareal	Næring med utadrettede funksjoner strategiske steder på bakkeplan.
Funksjonsfordeling sjøareal	Ingen bebyggelse i sjø.
Utbygging i sjø ved HT	-
Byggemetode i sjø	-
Maks høyder bebyggelse	Varierte høyder opp til maks kote +42 (Tilsvare ca. 4-10 etasjer.)
VAO trase og flomveg	Ledes i rett linje i sjø fra Jens Olsens gate.
Byrom	Tverrgater fra Strandvegen i tillegg til offentlig kaipromenade innenfor dagens landareal. Ikke avsatt areal til strøkslekeplass på 6 daa siden alternativet ikke inneholder boligformål.

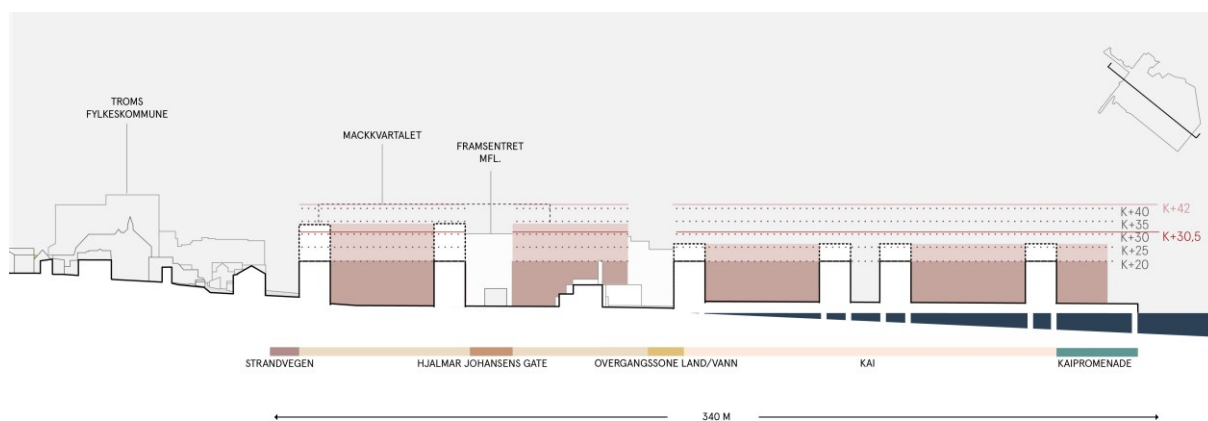
### 2.7.3 Alternativ 1 A

Alternativ med utbygging i sjø, hovedsakelig på kai. Høy andel næring på land og høy andel bolig på kai. Varierte byggehøyder opp til maks kote +34,5 for byggetomter på land, og opp til maks kote +27 for byggetomter på kai. Det legges til rette for en offentlig sammenhengende kaipromenade, i tillegg til flere mindre byrom og møteplasser med ulike kvaliteter. Alternativet har et større offentlig grønt plassrom i forlengelse av Teaterplassen mot sjø.



Figur 18 Alternativ 1A

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ PLANAVGRENSING</li> <li>■ EKSISTERENDE BYGG</li> <li>■ BYGGEOMRÅDE I VANN - KAI</li> <li>■ BYGGEOMRÅDE PÅ LAND</li> <li>▭ BYGGETOMTER</li> <li>B/N BOLIG/ NÆRING</li> <li>+X KOTEHØYDE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— SIKTLINJER</li> <li>▨ SIKT MOT FJELLENE I SØR</li> <li>■ OFFENTLIG Plassrom</li> <li>■ TEATERPLASSEN</li> <li>● MØTEPLASSER</li> <li>■ VAO - I BAKKEN</li> <li>■ VA - I VANN</li> <li>■ OVERVANN</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ STRANDVEGEN</li> <li>■ HJALMAR JOHANSENS GATE</li> <li>■ OVERGANGSSONE VANN/ LAND</li> <li>■ KAIPROMENADE</li> </ul> |
|--|--|---|



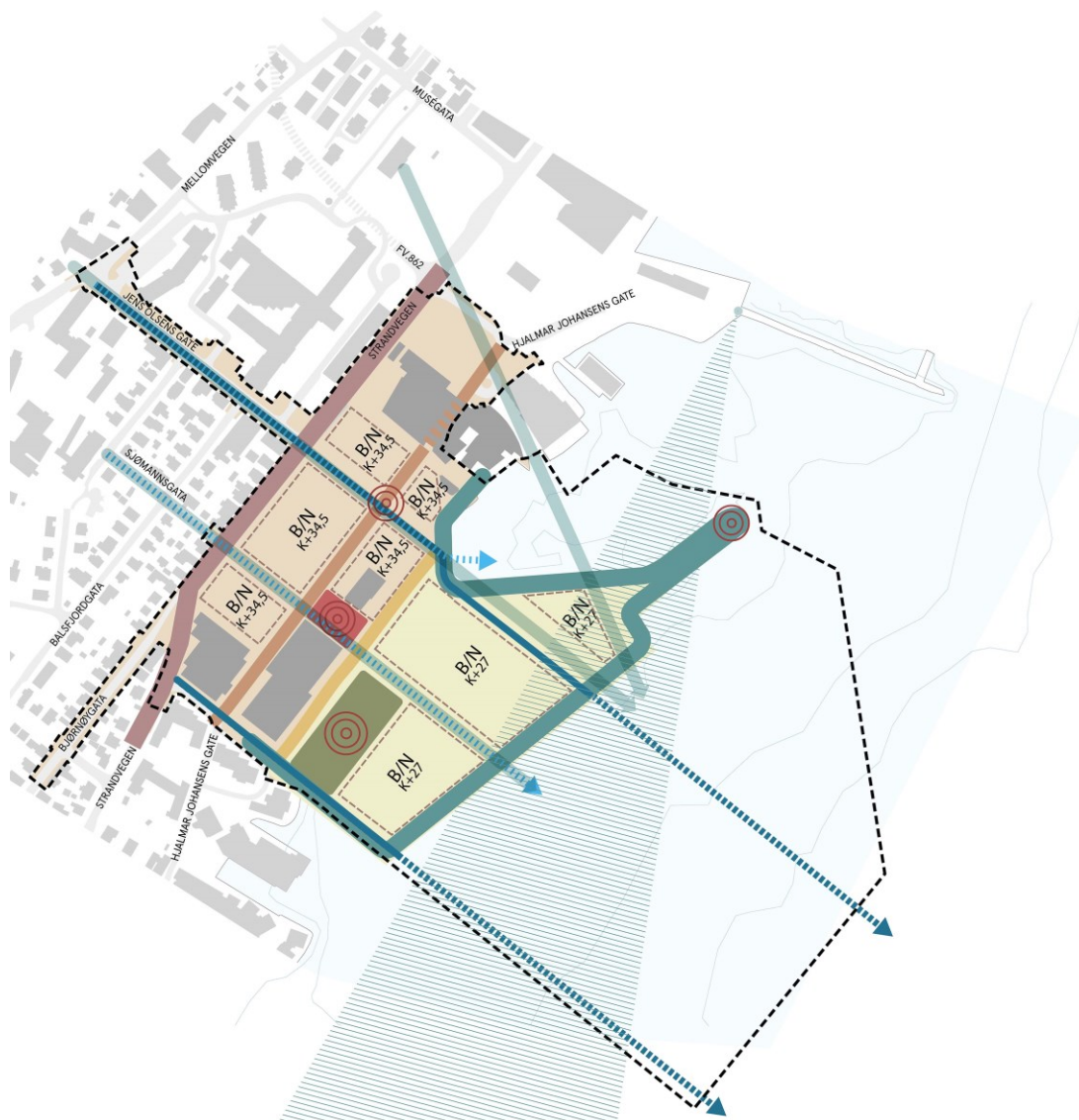
Figur 19 Tverrsnitt gjennom planområdet som viser maks høyder for Alternativ 1A sett i forhold til omkringliggende bebyggelse: Framsentret (kotehøyde +30,5) og vedtatt plan for Mackkvartalet og hotell The Edge i sentrum (kotehøyde +42).

Egenskaper	Beskrivelse
Funksjonsfordeling landareal	Lav andel bolig, høy andel annen bebyggelse.
Funksjonsfordeling sjøareal	Høy andel bolig, lav andel annen bebyggelse.
Utbygging i sjø ved HT	Ja
Byggemetode i sjø	Størst andel kai.
Maks høyder bebyggelse	Varierte høyder opp til maks kote +34,5 på land, og maks kote + 27 i sjø. (Tilsvare ca. 4-8 etasjer.)
VAO trase og flomveg	Ledes i rett linje i sjø fra Jens Olsens gate.
Byrom	Tverrgater fra Strandvegen i tillegg til offentlig kaipromenade og flere møteplasser. Et stort grønt plassrom på 6 daa i forlengelse av Teaterplassen ut mot sjø.

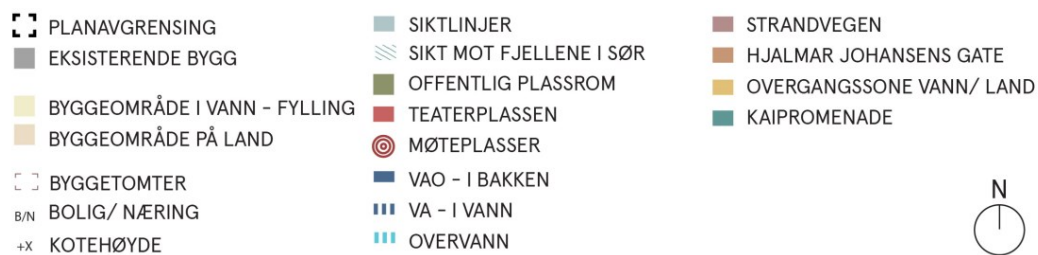


## 2.7.4 Alternativ 1 B

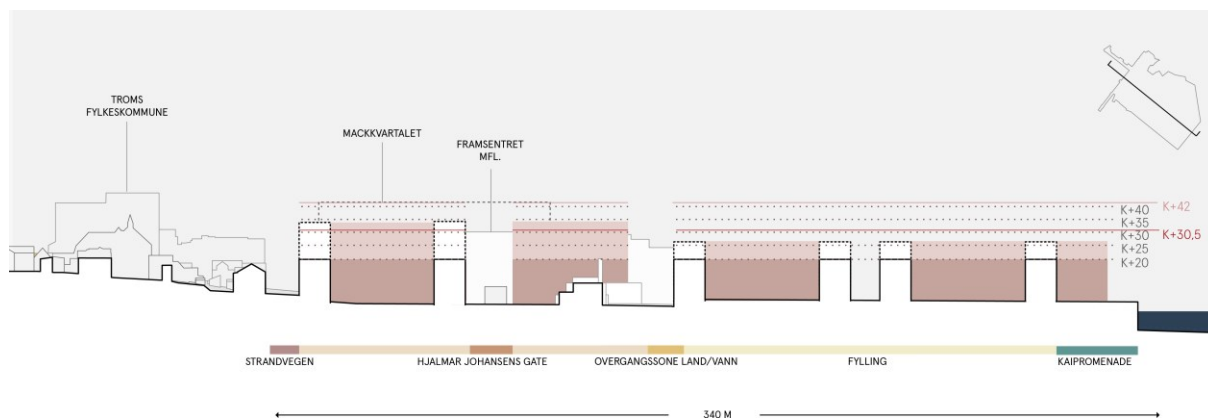
Alternativ med utbygging i sjø. Hovedandel på fylling. Tilnærmet lik fordeling av bolig og annen bebyggelse på både land og i sjø. Varierte byggehøyder opp til maks kote +34,5 for byggetomter på land, og opp til maks kote +27 for byggetomter i sjø. Det legges til rette for en offentlig sammenhengende kaipromenade, i tillegg til flere mindre byrom og møteplasser med ulike kvaliteter. Alternativet har et større offentlig grønt plassrom langs Hålogaland Teater.



Figur 20 Alternativ 1B





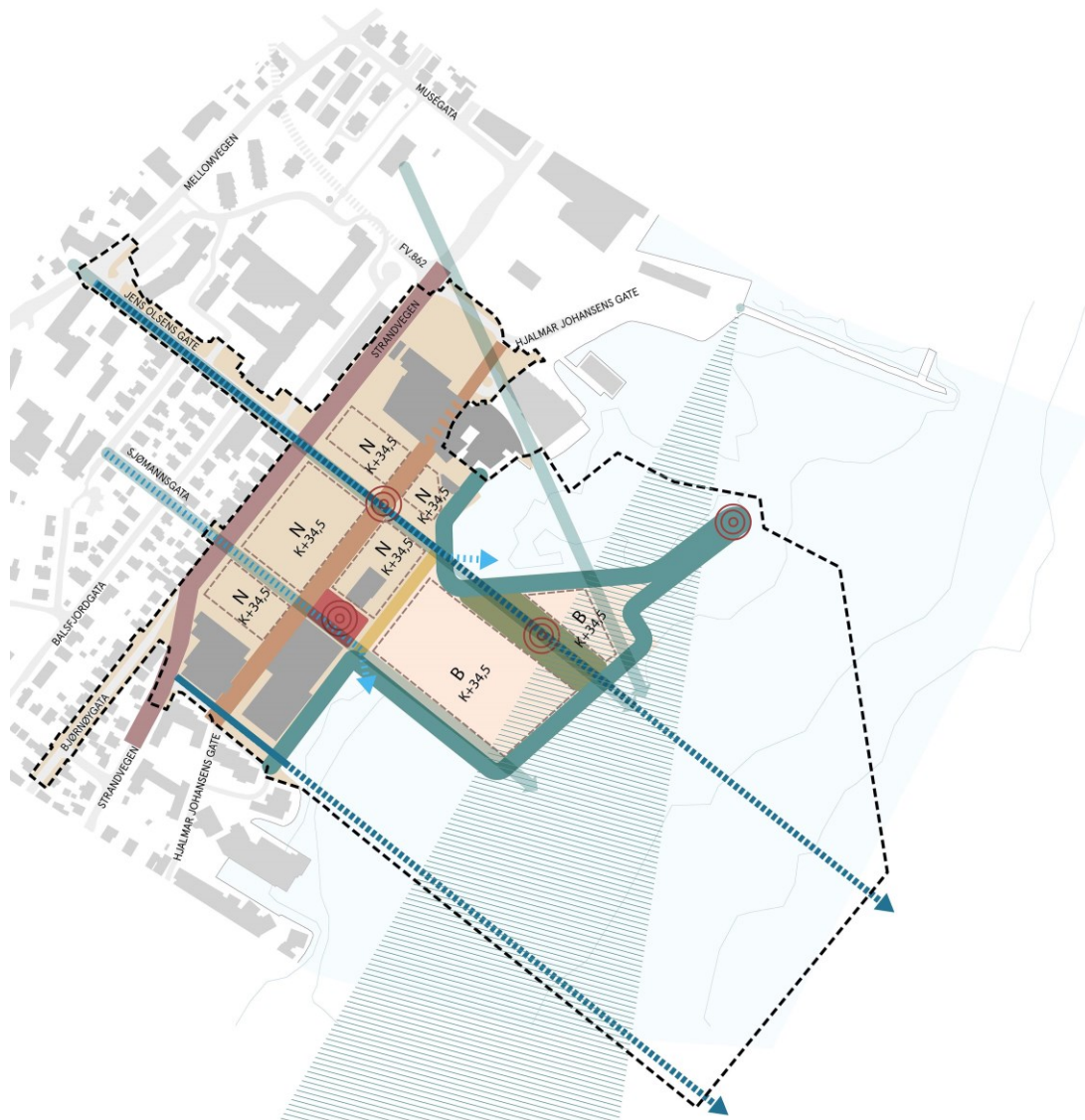


Figur 21 Tverrsnitt gjennom planområdet som viser maks høyder for Alternativ 1B sett i forhold til omkringliggende bebyggelse: Framsentret (kotehøyde +30,5) og vedtatt plan for Mackkvartalet og hotell The Edge i sentrum (kotehøyde +42).

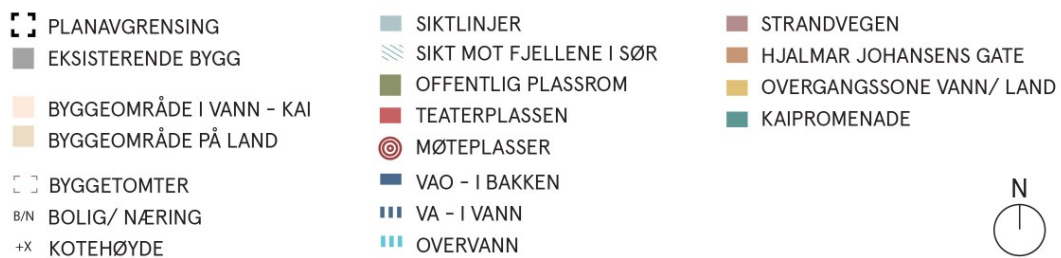
Egenskaper	Beskrivelse
Funksjonsfordeling landareal	Tilnærmet lik fordeling av bolig og annen bebyggelse.
Funksjonsfordeling sjøareal	Tilnærmet lik fordeling av bolig og annen bebyggelse.
Utbygging i sjø ved HT	Ja
Byggemetode i sjø	Størst andel fylling.
Maks høyder bebyggelse	Varierte høyder opp til maks kote +34,5 på land, og maks kote + 27 i sjø. (Tilsvare ca. 4-8 etasjer.)
VAO trase og flomveg	Ledes i rett linje i sjø fra Jens Olsens gate.
Byrom	Tverrgater fra Strandvegen i tillegg til offentlig kaipromenade og flere møteplasser. Et stort grønt plassrom på 6 daa langs sjøsiden av HT.

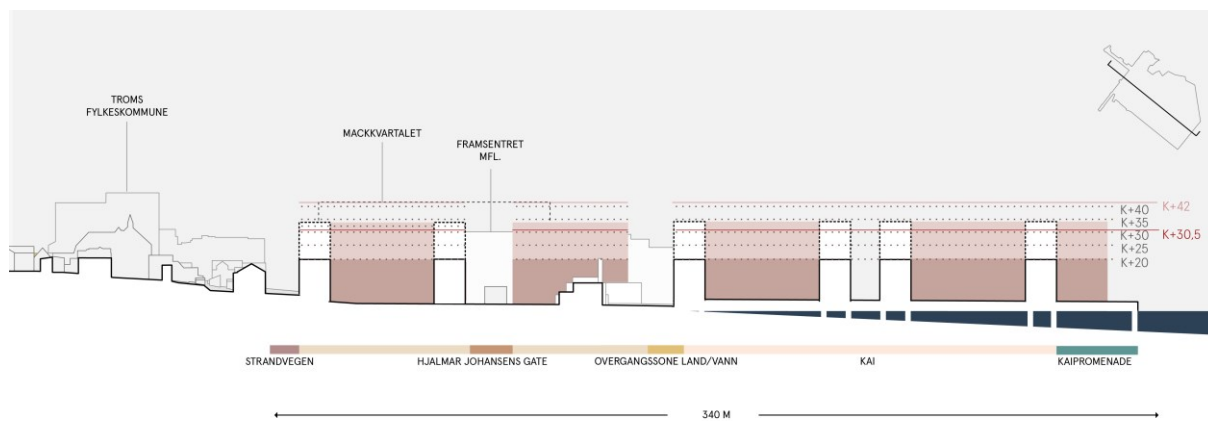
## 2.7.5 Alternativ 2 A

Alternativ med mindre utbyggingsareal i sjø, hovedsakelig på kai. Høy andel næring på land, og høy andel bolig på kai. Varierte byggehøyder opp til maks kote +35,5 for alle byggetomter. Det legges til rette for en offentlig sammenhengende kaipromenade, i tillegg til flere mindre byrom og møteplasser med ulike kvaliteter. Alternativet har et større offentlig plassrom i forlengelse av Jens Olsens gate og småbåthavnen ut mot sjø.



Figur 22 Alternativ 2 A



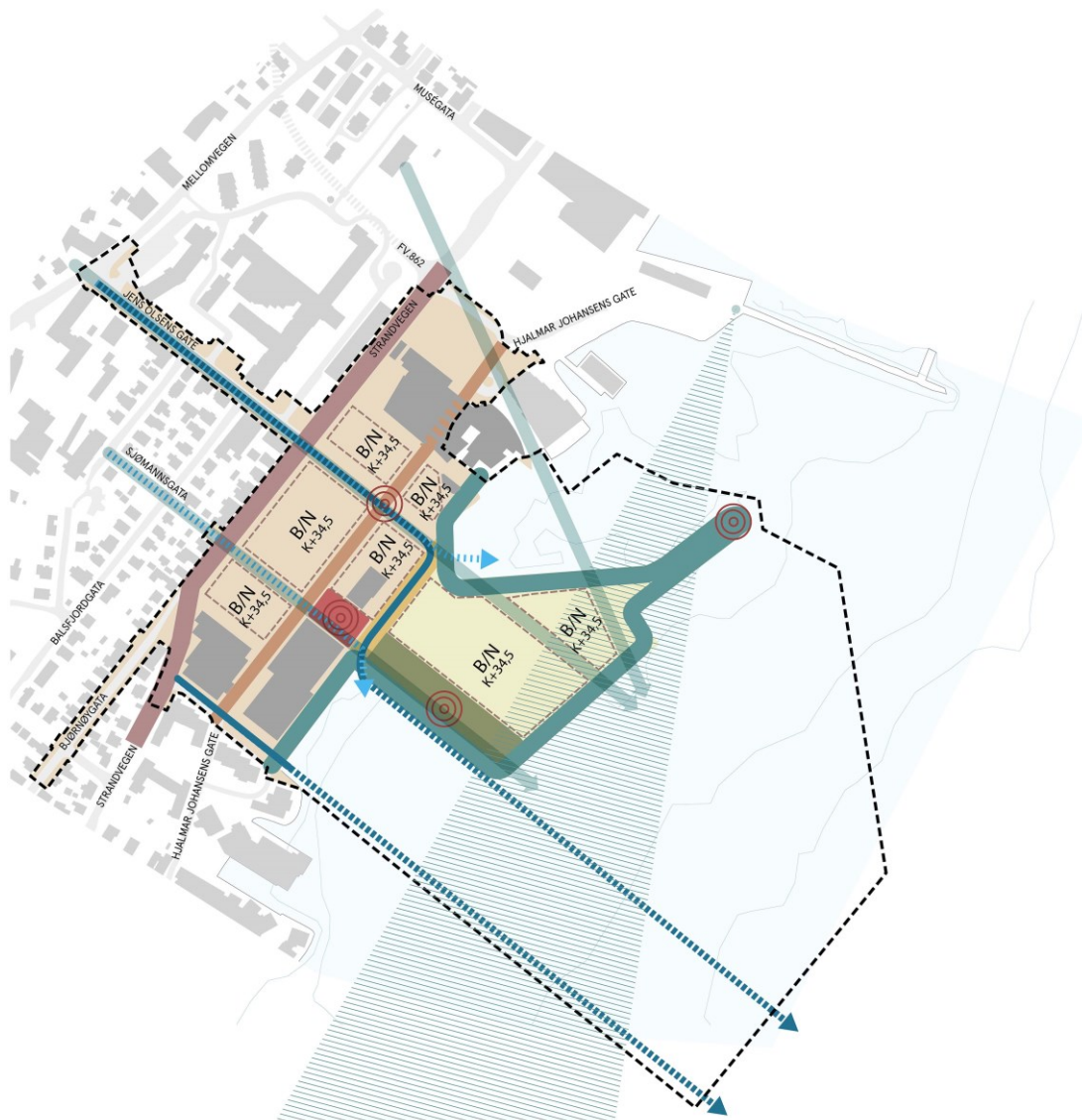


Figur 23 Tverrsnitt gjennom planområdet som viser makshøyder for Alternativ 2A i forhold til omkringliggende bebyggelse: Framsenteret (kotehøyde +30,5) og vedtatt plan for Mackkvartalet og hotell The Edge i sentrum (kotehøyde +42).

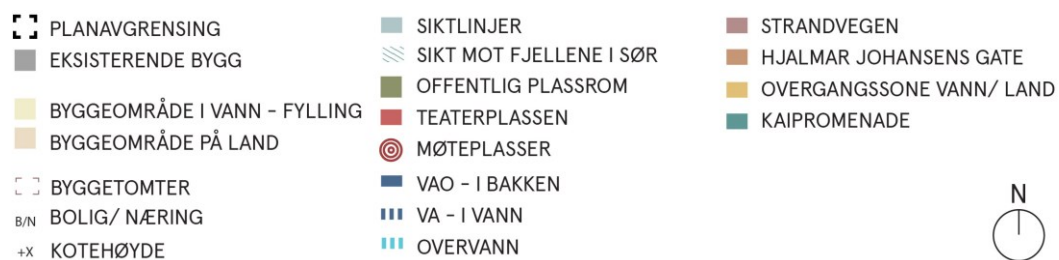
Egenskaper	Beskrivelse
Funksjonsfordeling landareal	Lav andel bolig, høy andel annen bebyggelse.
Funksjonsfordeling sjøareal	Høy andel bolig, lav andel annen bebyggelse.
Utbygging i sjø ved HT	Nei
Byggemetode i sjø	Størst andel kai.
Maks høyder bebyggelse	Varierte høyder opp til maks kote +34,5. (Tilsvarende ca. 4 - 8 etasjer.)
VAO trase og flomveg	Ledes i rett linje i sjø fra Jens Olsens gate.
Byrom	Et stort offentlig grønt plassrom i forlengelse av Jens Olsens gate og småbåthavnen ut mot sjø, på 6 daa. Offentlig kaipromenade og flere møteplasser.

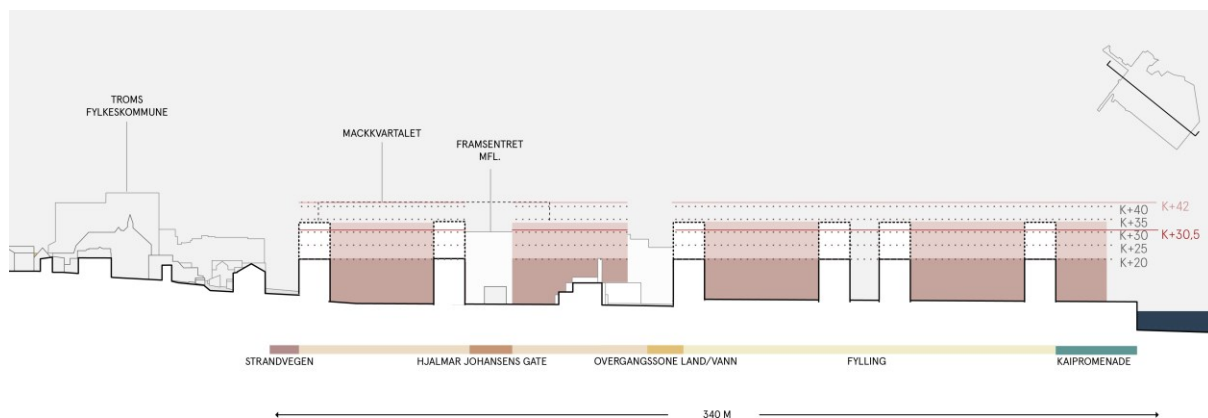
## 2.7.6 Alternativ 2 B

Alternativ med mindre utbyggingsareal i sjø, hovedsakelig på fylling. Tilnærmet lik fordeling av bolig og annen bebyggelse på både land og fylling. Varierte byggehøyder opp til maks kote +33 for alle byggetomter. Det legges til rette for en offentlig sammenhengende kaipromenade, i tillegg til flere mindre byrom og møteplasser med ulike kvaliteter. Alternativet har et større sørvestvent plassrom i forlengelse av Teaterplassen mot sjø. VAO trase svinger av ved bådhavn og ledes ut i sjøen ved Hålogaland Teater.



Figur 24 Alternativ 2B





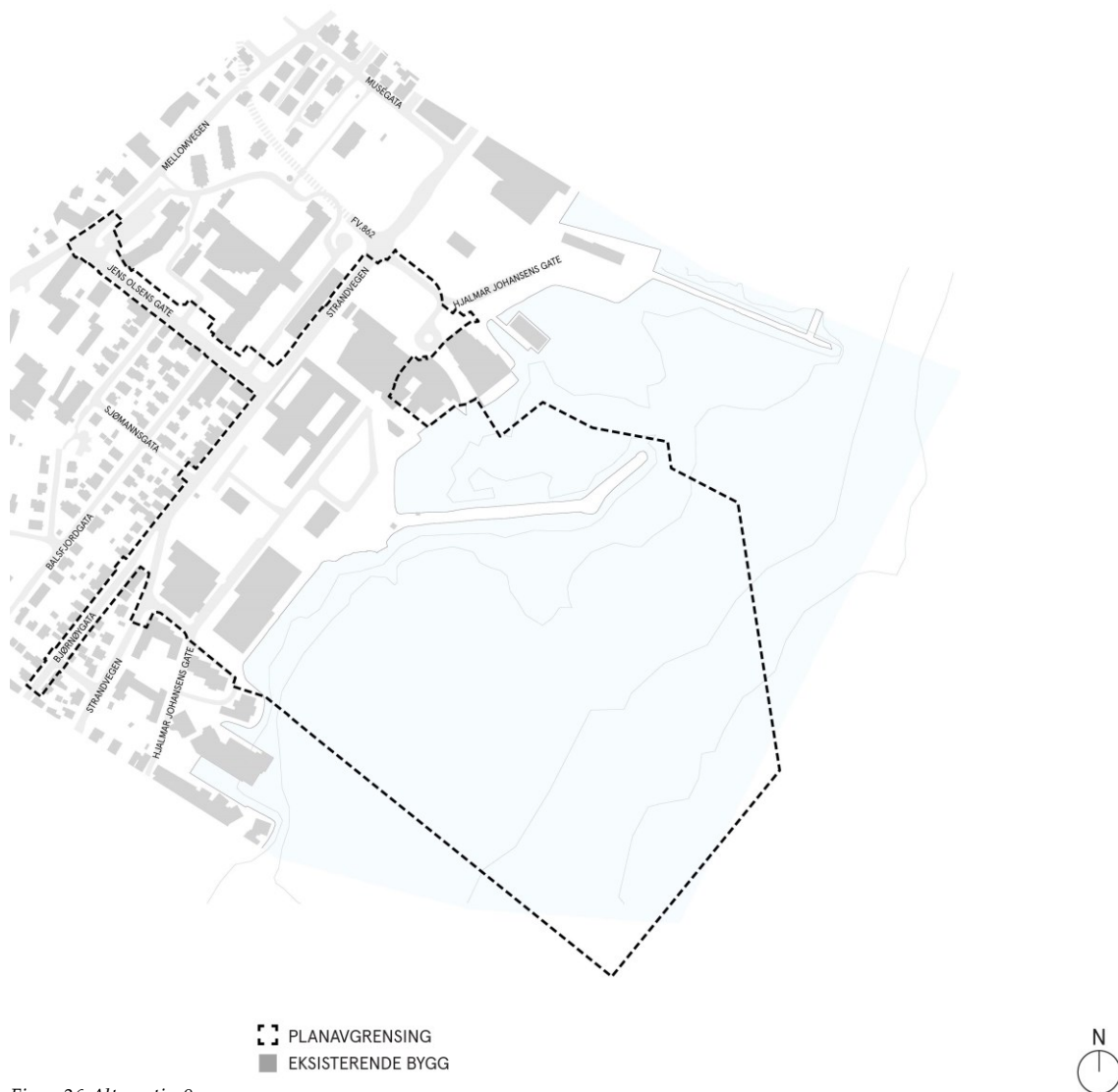
Figur 25 Tverrsnitt gjennom planområdet som viser maks høyder på Alternativ 2B i forhold til omkringliggende bebyggelse: Framsentret (kotehøyde +30,5) og vedtatt plan for Mackkvartalet og hotell The Edge i sentrum (kotehøyde +42).

Egenskaper	Beskrivelse
Funksjonsfordeling landareal	Tilnærmet lik fordeling av bolig og annen bebyggelse.
Funksjonsfordeling sjøareal	Tilnærmet lik fordeling av bolig og annen bebyggelse.
Utbygging i sjø ved HT	Nei
Byggemetode i sjø	Størst andel fylling.
Maks høyder bebyggelse	Varierte høyder opp til maks kote +34,5 (Tilsvare ca. 4 - 8 etasjer.)
VAO trase og flomveg	Trase svinger av ved båthavn og ledes ut i sjøen ved HT.
Byrom	Et stort byrom i forlengelse av Teaterplassen ut mot sjø på 6 daa. Tverrgater fra Strandvegen, offentlig kaipromenade og flere møteplasser.

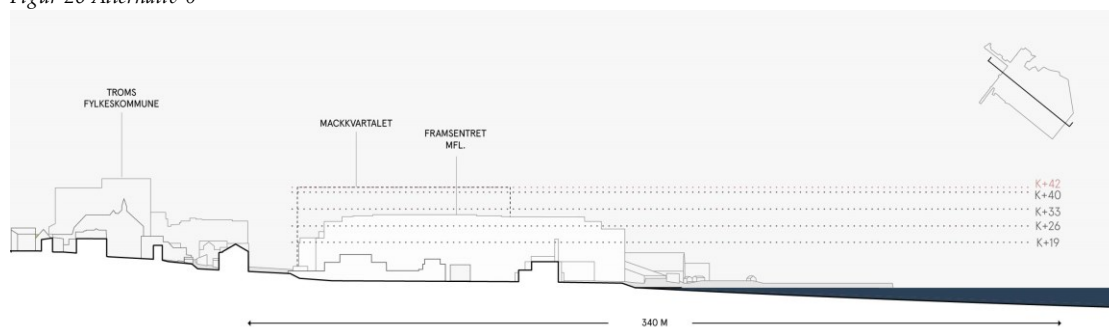


## 2.8 Nullalternativet

Alternativet har til hensikt å fungere som et sammenligningsgrunnlag for alternativene i konsekvensutredningen. I nullalternativet skal det redegjøres for følgene av ikke å realisere planen. Nullalternativet innebærer at områdets bebyggelse, funksjoner og strandlinje forblir som i dag.



Figur 26 Alternativ 0



Figur 26 Tverrsnitt gjennom planområdet som viser dagens situasjon.

## 3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

### 3.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

#### 3.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

De regionale og lokale myndighetene har sentrale oppgaver med å håndtere disse utfordringene.

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

#### 3.1.2 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagasser, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Planretningslinjene er tydelige på at:

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

### **3.1.3 Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging**

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Planretningslinjene er tydelige på at:

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

I by- og tettstedsområder bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

### **3.1.4 Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen**

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til en geografisk differensiering gjennom planleggingen. Retningslinjene er strengest der utbyggingspresset er stort, og verneverdiene er høyest.

Troms inngår i områder med mindre press på arealene; og det vil for kommunene være enklere å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Ved større byggetiltak skal det kreves reguleringsplan. Arealbruken på land og sjø bør ses i sammenheng, og arealbruken i 100- metersbeltet bør ses i sammenheng med arealbruken i områdene innenfor. For by- og tettstedsområdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt.

### **3.1.5 Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging har som mål å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av areal brukt eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

## 3.2 Regionale føringer

### 3.2.1 Fylkesplan for Troms 2014-2025, vedtatt 14.10.2014

Fylkesplanens realpolitiske retningslinjer vektlegger sikring av arealressurser på sjø og land som kan gi grunnlag for bærekraftig verdiskapning, næringsutvikling og sysselsetting. Ny planlegging skal fokusere på effektiv utnyttelse som gir lavt energi- og transportbehov og hjelpe til mot redusert bilavhengighet. Offentlighetens tilgang til strandsonen skal sikres.

### 3.2.2 Regional transportplan for Troms 2018-2029, vedtatt 17.10.2017

Kollektivtransportens andel av den samlede persontransporten i fylket skal øke. All vekst i persontransport i Tromsø og Harstad skal tas gjennom gang, sykkel og kollektivtransport.

### 3.2.3 Regional vannforvaltningsplan for Troms og Finnmark (2022-2027), vedtatt 31. oktober 2022

De regionale vannforvaltningsplanene legger miljømålene og unntakene i vannforskriften til grunn. Planen tar for seg hovedutfordringene i de aktuelle vannforekomstene, tiltak som bør settes inn, samt en handlingsplan for planlagt utførelse av dette. Fastsatte miljømål i planen er det som er førende for de aktuelle vannforekomstene.

## 3.3 Kommunale rammer og føringer

### 3.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Relevante føringer fra KPS:

- Bærekraftsmål for sosial-, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft.
- Ha aktive innbyggere som har mulighet til å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet.
- Gi barn og unge trygge møteplasser.
- Være ledende i arbeidet for et klima- og miljøvennlig samfunn.
- Videreutvikle et mangfoldig og konkurransedyktig næringsliv.
- Ha en arealbruk som styrker bærekraften.

### 3.3.2 Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026

Relevante bestemmelser og føringer fra KPA:

- Formål: Sentrumsformål
- Hensynssoner: Gul og rød støysone
- Mobilitet: Hovedveinettet for gang og sykkel gjennom planområdet
- Parkeringssone: Sentrum
- Krav om utomhusplan og uteareal for opphold

### **3.3.3 Kystsoneplan for Tromsøregionen 2023 - 2033**

Kystsoneplanen angir hvordan sjøarealene i de tre kommunene Balsfjord, Karlsøy og Tromsø skal brukes og vernes, og hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponering av arealene. Hele Tromsøsundet er avsatt som til formålet «farled.»

### **3.3.4 Sentrumsplan KDP – Kommunedelplan for Tromsø sentrum (vedtatt 2008)**

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for sentrum (vedtatt 2008). Området er satt av til offentlig bygg, småbåthavn, vannareal for allmenn flerbruk, fotgjengerstrøk og adkomstgater. Området ligger innenfor byggeområde for sentrumsbebyggelse med maks 20% bolig. Deler av planområdet er avsatt til OL 2018.

### **3.3.5 Øvrige kommunale føringer**

#### **Handlingsprogrammet (HAP) 2025-2028**

Relevante retningslinjer:

- Utvikle et lavutslippssamfunn gjennom kunnskapsbaserte tiltak.
- Ha et helsefremmende perspektiv og en tverrsektoriell innsats for å styrke folkehelsen.
- Utvikle eksisterende og nye næringsarealer med henblikk på sambruk, samlokalisering, god arealutnyttelse og redusert transportbehov.
- Vurdere transformasjon og gjenbruk av bebygde arealer før nye utbyggingsarealer tas i bruk.
- Tilrettelegge for trygge og stabile bomiljø med variert boligsammensetning for eie og leie i alle livsfaser
- Medvirke til at arealdisponeringen i distriktet og byområdet gir økt bolyst og aktivitet som fremmer gode lokalsamfunn og videreutvikling av eksisterende senter.
- Forvalte naturmangfold og kulturmiljø på en måte som bidrar til å oppfylle nasjonale og egne målsettinger.

#### **Tenk Tromsø**

Relevante retningslinjer:

- Redusere flaskehalsen for bussen
- Tryggere skolevei
- Gåstrategi
- Sykkelstrategi

#### **Kommunedelplan for overvann 2019-2032 (2020)**

- Kommunens overordnede strategi for en klimatilpasset og bærekraftig overvannshåndtering, som legger til rette for en by i vekst.



### **Kommunedelplan for vann og avløp 2021-2032 (2022)**

- VAO-ledninger i forlengelsen av Jens Olsens gate.
- VAO-ledning fra Bjørnøygata gjennom planområdet.
- Vannforsyning til fastlandet.

### **Strategi for uterom 2016-2030 (2016)**

- Forslag til prioritering av utvikling og oppgradering av utearealene i sentrum.

### **Handlingsplan for byrom i sentrum (2023)**

- Byrommene "Kaipromenaden" og "Plass ved Framsenteret" ligger innenfor planområdet.

### **Kommunedelplan for kultur 2024-2020 (2032)**

- Gjøre plass til kunst.
- Ta i bruk byrom til kunstscener og festivaler – infrastruktur.
- Bruke kulturminner og historie i stedsutvikling.

### **Klima- miljø og energiplan 208-2025 (2018) – pågående rullering**

- «Tett by» må gjennomføres.
- Jobbe for et mer bilfritt sentrum, fjerne overflateparkering, transformere til sykkelvei.
- God tilgjengelighet for lading av elbil.
- Landstrøm i havner.
- Byferge
- Forsterke sykkelstrategien.

### **Strategisk oppvekstplan (2019)**

- TK skal arbeide for trygge rammer for familie og helsefremmende oppvekst.
  - Barn og unge skal oppleve trygge skoleveier.
  - Det skal legges til rette for oppvekstmiljø som fremmer fysisk og psykisk helse.
- TK skal jobbe for å gi barn trygge møteplasser og aktiviteter på fritiden.

### **Rett hjem – boligstrategi for Tromsø kommune (2023)**

- Boliger der transportbehovet er minst.
- Legge til rette for nye boformer.
- Integre kommunale boliger, og evt. omsorgsboliger, i ordinære bomiljø.

### **Kommunale normer for veg- og grøntanlegg (revidert 2020)**

- Fortaustandarder
- Gatevarme

### **Reiselivsstrategi for Tromsø kommune (2019)**

- Strategiske veivalg (utdrag):
  - Planlegge for de lokale og dimensjonere for de besøkende.
  - Øke overnattingskapasitet med kvalitet, mangfold og som hindrer byspredning.

- Småbåthavna, er det aktuell for utleie til div mindre turistbåter? Eller badstue etc?

#### **Kommunedelplan for idrett og friluftsliv (2023)**

- Kommunen skal bidra til å øke det fysiske aktivitetsnivået.
- Nok, nært, variert, engasjert.  
(For sentrum betyr dette først og fremst å gjøre det trygt og fristende å gå)

#### **Kommunedelplan for kulturmiljø (2024)**

- Vernestrategi
- Handlingsplan

## 3.4 Gjeldende reguleringsplaner som inngår eller grenser til planområdet

### 3.4.1 Gjeldende reguleringsplaner

Som en del av planarbeidet skal det vurderes om områdereguleringen for Sørbyen skal erstatte hele eller deler av eldre reguleringsplaner, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14. Vurderingen vil begrunnes med at enkelte planer ikke lenger er relevante, ikke utbygget helt i samsvar med gjeldende plan, er utdatert, eller fordi de fremstår som svært fragmenterte. Videre følger en oversikt over reguleringsplanene som berøres av planarbeidet, med en foreløpig vurdering.



Figur 27 Oversikt over gjeldende reguleringsplaner innenfor og tilgrensende planområdet.

Nr	Plan ID	Plannavn	Vedtatt	Hensikt med planen	Kommentar
1	0509	J. Olsens gt.- Kveldrov.- Mellomvn- Bjerkakervn-Tr. Sundet Kveldrovn. - Bjerkakervn.	27.10.1976	Reguleringsplan for Jens Olsens gate, Kveldsroveien, Mellomveien, Bjerkakerveien, Tromsøsundet	Deler av veganlegget (Jens Olsens gate) kan bli foreslått regulert på nytt i områdeplan for Sørbyen. Resterende del vil fortsatt gjelde.
2	1200	Det nye fylkesbygget	08.07.1991	Reguleringsplan for det nye fylkeshuset	Deler av veganlegget (Jens Olsens gate) kan bli foreslått regulert på nytt i områdeplan for Sørbyen. Resterende del vil fortsatt gjelde.
3	1300	Polarmiljøsenderet og omegn	20.06.1996	Reguleringsplan for polarmiljøsenderet med omkringliggende områder.	De delene av planen som ligger innenfor områdeplan for Sørbyen vil bli erstattet
4	1426	Strandkanten boligbydel	26.04.2000	Reguleringsplan for Strandkanten boligbydel.	Deler av veganlegget (Strandvegen) kan bli foreslått regulert på nytt i områdeplan for Sørbyen.
5	1537	Hålogaland teater, Strandvegen	20.03.2002	Plan for samling av offentlig funksjoner langs Strandvegen, med visjon om utvikling til en regional scene for polar forskning og opplevelse	Ligger i sin helhet innenfor planområdet til områderegulering for Sørbyen. Hålogaland teater vil videreføres med offentlig formål, mens øvrige deler planen kan bli erstattet av ny plan.
6	1644	Mellomveien 35-41, eiendommen 200/811 m.fl.	23.03.2010	Detaljplan for boliger, med tilhørende vegareal og grønnstruktur.	Deler av veganlegget (Jens Olsens gate/Mellomveien) kan bli foreslått regulert på nytt i områdeplan for Sørbyen
7	1740	Utvidelse av Polarmiljøsenderet , Hjalmar Johnsens gate 14, 200/2306	20.06.2012	Detaljplan for utvidelse av Framsenteret og Polaria	Veganlegg og parkeringsareal kan bli foreslått regulert på nytt i områdeplan for Sørbyen.
8	1751	Teaterbrygga, Strandkanten delfelt I, 200/1724	24.04.2013	Detaljplan for boliger, supplert med nødvendig grønnstruktur og trafikkareal.	Deler av grønnstruktur og gang-sykkelvei kan bli foreslått regulert på nytt i

					områderegulering for Sørbyen.
9	1762	Boliger Elisabethsenteret	28.05.2014	Detaljregulering for nye boliger	Deler av veganlegget (Jens Olsens gate /Mellomveien) kan bli foreslått regulert på nytt i områdeplan for Sørbyen
10	1770	Strandvegen 32-34	30.04.2014	Tilrettelegger for utbygging av næringsarealer, herunder kontorareal med forretning på gateplan, i tillegg til opparbeiding av trafikkarealer.	Ligger i sin helhet innenfor planområdet til områderegulering for Sørbyen. Bebyggelsen skal videreføres som sentrumsformål, men planen ellers kan bli erstattet. Aktuelt å oppheve reguleringsplan i forbindelse med vedtak av områderegulering.
11	1779	Jens Olsens gate 6, 200/2224, "Arsenalet"	26.03.2014	Detaljreguleringsplan for å sikre bevaringsverdig bebyggelse og tilrettelegge for ny boligbebyggelse	Deler av veganlegget (Jens Olsens gate) kan bli foreslått regulert på nytt i områdeplan for Sørbyen
12	1786	Regulering Strandvegen 18-200/1694, 2287 m.fl.	27.08.2014	Tilrettelegger for etablering av kontor for Aker Solutions, på om lag 15 000 m2, med park og publikumsarealer mot teaterallmenningen.	Ligger i sin helhet innenfor plangrensen til områdereguleringsplan Sørbyen og vil bli erstattet av ny plan. Aktuelt å oppheve reguleringsplan ved vedtak av områdereguleringen
13	1911	Detaljregulering Universitetsmuseum, Mack øst og Sørsjeteen mm.	14.12.2022	Legge til rette for nytt universitetsmuseum og utvikling av Mack-eiendommen. Etablere publikumsrettede tilbud og bymessige forbindelser fra sentrum mot boligområder sør for planområdet.	Deler av veganlegget (Hjalmar Johansens gate) kan bli foreslått regulert på nytt i områdeplan for Sørbyen. Resterende del vil fortsatt gjelde.



## 4 Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Forskrift om konsekvensutredninger, kap. 5. § 21, angir hvilke temaer som skal vurderes utredet i en konsekvensutredning. I det kommende planarbeidet er det enkelte tema som er vurdert beslutningsrelevante og skal inngå som del av konsekvensutredning for planen, mens andre tema er vurdert å være tilstrekkelig redegjort for som del av planfaglige vurderinger i planbeskrivelsen. Tabellen i kap. 4.2 gir en oversikt over temaer som er vurdert som aktuelle å utrede.

Listen og aktuelle utredningstemaer kan endres basert på høringsinnspill til planprogrammet. Etter høring og offentlig ettersyn skal planprogrammet fastsettes politisk av Kommune- og byutviklingsutvalget i Tromsø kommune, jfr. PBL § 12-9 tredje ledd. Det fastsatte planprogrammet gir så det formelle grunnlaget for den påfølgende konsekvensutredningen.

### 4.1 Krav til innhold i KU og metode

Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningene av utredningsalternativene ved å identifisere og beskrive faktorer som kan bli påvirket, samt vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Positive og negative virkninger skal komme fram for alle tema som blir vurdert. Det skal også redegjøres for samvirket mellom de temaene som blir utredet. Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert tema beskrives avbøtende tiltak.

Som generell metode for konsekvensutredning vil Miljødirektoratets veileder M-1941 benyttes for de fleste temaer og sammenstillingen. Dette er en anerkjent metodikk som er bredt anvendt innen konsekvensutredninger. For enkelte deltema kan andre metoder være aktuelle, for eksempel håndbok V712 Konsekvensanalyser (Statens vegvesen, 2021). Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal informasjonen innhentes ved hjelp av anerkjent metodikk. Det anvendes samme skala for konsekvens, slik at de ulike temaene kan sammenstilles. Utredningene skal utføres av personer med relevant faglig kompetanse med utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon.

Konsekvensutredningen skal inngå i planbeskrivelsen og skal utarbeides som et ikke-teknisk sammendrag som kan leses og forstås av allmennheten.

## 4.2 Oversikt over hvilke temaer som skal konsekvensutredes, beskrives i planbeskrivelsen og ROS-utredes.

Tema	KU	Planbeskrivelse	ROS	Kommentar
Naturmangfold, jf. naturmangfoldsloven	x	x		<i>Naturmangfold på land og i sjø</i>
Vannmiljø jf. vannforskriften	x	x		
Økosystemtjenester, byøkologi		x		<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		x		<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Tromsø kommunes bærekraftsmål		x		<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Kulturminner og kulturmiljø		x	x	<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Friluftsliv	x	x		<i>Strandsonen</i>
Landskap/bylandskap	x	x		<i>Volum og høyder</i>
Støy	x	x	x	<i>Transportbehov og trafikkpåvirkning</i>
Forurensing (luft, vann og grunn)	x	x	x	<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Grunnforhold	x	x	x	<i>Geotekniske undersøkelser</i>
Klimagassutslipp	x	x		<i>Byggemetode i sjø Anleggsfase, transportbehov</i>
Jord- og mineralressurser				<i>Tema ikke relevant</i>
Samisk natur- og kulturgrunnlag				<i>Tema ikke relevant, etter dialog med Sametinget per e-post, dat. 24. april 2024</i>
Transportbehov, energi forbruk og energiløsninger		x		<i>Mobilitetsplan og trafikkanalyse, egne fagrapporter</i>
Teknisk infrastruktur	x	x		<i>Se VAO trasé i sammenheng med ny fylling/kai</i>

Beredskap og ulykkesrisiko		x	x	<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Virkninger som følge av klimaendringer, havnivåstigning, stormflo, flom og skred		x	x	<i>Håndtering av overvann, sikring mot stormflo og bølgeforhold. Egne fagrapporter</i>
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		x		<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett		x		<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Barn og unges oppvekstvilkår		x		<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Kriminalitetsforebygging		x		<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		x		<i>Omtales i planbeskrivelsen</i>

### 4.3 Tema som skal konsekvensutredes

Følgende planfaglige tema skal konsekvensutredes i planbeskrivelsen til det endelige planforslaget:

#### 4.3.1 Naturmangfold

##### Bakgrunn og utfordringer

Det skal gjennomføres vurderinger som gir kunnskapsgrunnlag slik at en avgrensing av utbyggingsfront kan besluttes. Det skal vurderes alternative utbyggingsformer for bygging ut i sundet som kan redusere de negative effektene på strømningsforhold, klima og miljø, og så langt som mulig tilrettelegger for marin natur i de sjønære arealene.

Tilgjengelig kunnskapsgrunnlag viser at planområdet inngår som del av et større leveområde for arter av rødlistet sjøfugl. Landdelen av planområdet består hovedsakelig av fylling med asfalterte flater, og det er her ikke gjort registreringer av verdifulle naturtyper eller enkeltarter. Det er imidlertid registrert flere fremmedarter, noe som vil ha betydning for massehåndtering. For området i sjø finnes det ikke tilgjengelig kunnskap om dagens naturmangfold.

##### Innhold og metode

Konsekvensutredningen og planbeskrivelsen skal gi en vurdering av hvordan naturmangfold i sjø og på land vil bli påvirket av alternativenes tiltak, både under anleggsperioden og etter at tiltaket er ferdigstilt. Vurdering av naturmangfold skal gjøres etter naturmangfoldloven §8-12.

Utredningene skal baseres på offentlig tilgjengelig informasjon. Supplerende kartlegginger og undersøkelser gjøres av fagpersoner med erfaring og kompetanse ifm. denne planen og vil fungere som viktig underlag i konsekvensutredningene. Utredninger følger Miljødirektoratets veileder M-1941.

Naturmangfoldet i sjø skal utredes ved å kartlegge eventuelle verdifulle arter, naturtyper og -miljø, økologiske sammenhenger og fremmede arter. Konsekvenser planen vil ha på funnene skal tydelig beskrives, og ved eventuelle negative konsekvenser skal avbøtende/skadereduserende tiltak vurderes og beskrives.

### **4.3.2 Vannmiljø**

#### **Bakgrunn og utfordring**

Alternativene viser ulik grad av utbygging i sjø innenfor vannforekomsten «Tromsøysundet,» og forventes å kunne påvirke vannforekomsten i ulik grad. Ingen av vannforekomstene som vil kunne påvirkes av tiltaket har oppnådd miljømålet. Det er sterkt påvirkede vannforekomster med mange registrerte påvirkninger.

#### **Innhold og metode**

Informasjon om vannkvalitet innhentes, og manglende kunnskap suppleres med nye prøver. Utredningstemaet rapporteres sammen med konsekvensutredningen for fagtema naturmangfold. Utredningen skal bidra til å sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene i området (jf. «Forskrift om rammer for vannforvaltningen»). Vurdering av vannmiljø skal gjennomføres etter vannforskriften §4 for Tromsøysundet og vannforskriften §5 for Tromsø indre havn. Alternativer som vil kunne forringe miljøtilstanden eller hindre miljømåloppnåelse skal vurderes etter vannforskriften §12 med gitte vilkår. Utredning av vannmiljø skal gjøres i henhold til M-1941 og etter vannforskriften.

### **4.3.3 Friluftsliv**

#### **Bakgrunn og utfordring**

Tromsøysundet er registrert som et viktig område for friluftsliv. Tilrettelegging for offentlige plassrom og en sammenhengende kaipromenade er føringer for planarbeidet som skal bedre områdets rekreasjonsareal, også i tilknytning til vannet. Alternativenes ulike byggemetoder og utstrekning i sjø vil påvirke kaipromenadens utforming og karakter, og muligheter for etablering av nye byrom og møteplasser.

#### **Innhold og metode**

Det skal konsekvensutredes hvordan bruken av offentlige plassrom, kaipromenade og Tromsøysundet kan påvirkes av planen. Det skal inkludere vurderinger av hvilke plangrep som må innarbeides for å ivareta friluftslivet både på land og i sjø. Eksisterende informasjon om friluftslivet hentes inn fra åpne databaser og suppleres med kartlegging. Utredning og kartlegging vil gjøres i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941.

#### **4.3.4 Landskap/bylandskap**

##### **Bakgrunn og utfordring**

Alternativene viser ulik sammensetning av formål, arealdisponering og høyder innenfor planområdet, og ulike prinsipper for utbygging i sjø. En relevant problemstilling er hvordan utbyggingen vil påvirke landskapet og bybildet visuelt.

##### **Innhold og metode**

Det skal gis en overordnet beskrivelse av prinsipper for planlagt bebyggelse og anlegg med arealformål for de ulike alternativene. Tiltakets nær- og fjernvirkning skal dokumenteres gjennom illustrasjonsplan og 3D-illustrasjoner fra relevante standpunkt, blant annet fra Sørsjeteen. Det skal vurderes hvordan tiltaket er tilpasset eksisterende omgivelser/bebyggelse. Landskapstema skal utredes iht. KU-metode etter M-1941 og det skal benyttes 3D-modell for å vurdere siktlinjer, nær- og fjernvirkning samt til illustrasjoner.

#### **4.3.5 Støy**

##### **Bakgrunn og utfordring**

Det er kjente gule og røde støysoner innenfor planområdet. Utredningsalternativene legger opp til en variasjon i formålsfordeling av bolig og annen bebyggelse som kan ha innvirkning på trafikkfall og dermed utredelse av støy.

##### **Innhold og metode**

Støy skal utredes for alternativene, i tillegg skal det gjøres beregninger av temaene og utarbeides støykart som grunnlag for anbefaling av løsning til planforslag. Avbøtende tiltak skal beskrives og dokumenteres i planforslaget.

Utbyggingens konsekvenser for støy på eiendommer og i området, da særlig på tilgrensede eiendommer. Hva er konsekvensen av tiltak for å forbedre støysituasjonen. Det skal benyttes anerkjente metoder for beregning og utredning av støy og luftforurensning skal gjøres i henhold til M-1941 og T-1442/T-1520. Utredning og kartlegging skal gjøres av fagkyndig.

#### **4.3.6 Forurensing (luft, vann og grunn)**

##### **Bakgrunn og utfordring**

Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød luftzone, og det er registret forurenset grunn langs Strandvegen i planområdet. Dagens kunnskapsgrunnlag er ikke tilstrekkelig og må suppleres. Alternativene tilrettelegger for ulik sammensetning av formål og volum innenfor områder med registrert forurensning. For utbyggingsarealet i sjø er det ikke tilgjengelig kunnskapsgrunnlag om forurenset grunn.

##### **Innhold og metode**

Alternativenes konsekvenser for forurenset luft, vann og grunn, og behov for nødvendige tiltak skal vurderes. Forurensning til luft, vann og grunn vil bli undersøkt og beskrevet i henhold til M-1941. Konsekvenser og eventuelle forslag til avbøtende tiltak blir redegjort for.

### **4.3.7 Grunnforhold land/sjø**

#### **Bakgrunn og utfordring**

Utredningsalternativene omfatter etablering av nytt byggeområde i sjø. Dagens landareal består i stor grad av utfylt masse.

#### **Innhold og metode**

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser der det er relevant mht. tiltak i planområdet, på land og i sjø. Fare for ras/skred, løsmasser, områdestabilitet skal undersøkes av uavhengige fagekspertter. Eventuelle avbøtende tiltak skal foreslås.

### **4.3.8 Klimagassutslipp**

#### **Bakgrunn og utfordring**

Planen tilrettelegger for fortetting av Tromsø sentrum, der en kompakt byutvikling skal bidra til å oppfylle kommunens nullvekstmål, ved at det skal bygges slik at innbyggere kan gå, sykle eller ta buss til jobb, skole og andre aktiviteter. Sentralt for vurdering av utredningsalternativene er at de viser ulik sammensetning av formål som kan ha betydning for transportbehov.

Alle utredningsalternativene omfatter transformasjon av allerede nedbygd areal på land, og riving av Strandvegen 8 og 18. For planområdet i sjø viser alternativene ulike prinsipper for utstrekning og byggemetoder som forventes å gi ulik grad av klimagassutslipp.

#### **Innhold og metode**

Som del av planarbeidet skal det utarbeides et miljøprogram, som skal presentere planforslagets ambisjoner med planutviklers miljøpolitikk og krav gitt av myndighetene. Miljøprogrammet legger rammebetingelsene for den videre miljøsatsingen i området. I dokumentet defineres og beskrives miljømål som det skal fokuseres spesielt på under planlegging, bygging og i driftsfase. Relevante funn, konklusjoner og føringer fra konsekvensutredningen skal innarbeides i miljøprogrammet.

Det skal gjøres klimagassvurderinger av planalternativene som i nødvendig grad redegjør for klimakonsekvenser og mulighet for klimagassreduksjon. Klimagassvurderingene skal omtale:

- Arealbruksendring
- Massehåndtering
- Gjenbruk og rivning
- Grunnforhold og fundamentering
- Materialvalg
- Mobilitet
- Energibruk og energiløsninger i bygge- og driftsfase

Klimagassutslippene beregnes i henhold til seneste utgave av NS3720 Metode for klimagassberegninger, eller tilsvarende verktøy.



### 4.3.9 Teknisk infrastruktur

#### Bakgrunn og utfordring

Ny infrastruktur i sjø skal anlegges før en eventuell utbygging i samme område. Planarbeidet må avklare hvordan en trinnvis gjennomføring av utbygging i sjø, herunder byutvikling med gate og byromsstruktur, kan tilpasses en etablert teknisk infrastruktur i etterkant.

#### Innhold og metode

Planalternativene skal legge til grunn ulike trasevalg for nye VA ledninger fra land og videre ut i sjø, for å kunne belyse konsekvenser for byutvikling. Byutviklingspotensialet skal dokumenteres gjennom illustrasjoner og 3D modell.

Muligheter for en trinnvis utvikling av arealet i sjø, der VA ledninger skal etableres som første tinn, skal utredes ved at planalternativene vurderes med ulike byggemetoder/konstruksjonsprinsipper for arealet i sjø.

## 4.4 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Kort vurdering av risiko/sårbarhet i planområdet. Tema som naturlig inngår i en ROS analyse:

- Naturfare; stormflo, havnivåstigning, bølgeforhold og overvann
- Ulykker; hendelser mellom biler, busser og myke trafikanter
- Forurensing; forurensing i grunn, grunnvann og på sjøbunn
- Fremkommelighet; beredskap og transport

## 5 Plan- eller søknadsprosess, medvirkning og framdrift

### 5.1 Informasjon og medvirkning

Medvirkning i plansaker følger av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. Det vil være stor interesse for den kommende utviklingen av Sørbyen, som et stort byutviklingsområde i sentrum. Forslagstiller ønsker å gjennomføre en medvirkningsprosess som går utover lovkravet. Så langt i prosessen er det gjennomført et naboskapsmøte, den 19. Mars 2024. I dette møtet ble det orientert om planinitiativet. Den 26. og 27. august ble det avholdt åpent folkeverksted i Strandveien 8, hvor alle interessenter var invitert til å komme for å dele synspunkter om planarbeidet.

Innledningsvis er det opprettet dialog med Hålogaland teater for å hente inn informasjon om deres bruk, behov og ønsker for den framtidige utviklingen.

### 5.2 Framdriftsplan

Milepæl	Fremdriftsansvar	Myndighet	Dato
Naboskapsmøte	TK		19. mars 2024
Oppstartsmøte med fastsettelse av rammer for prosess og planutforming	TK som planmyndighet		20. august 2024
Åpent Folkeverksted	S8		26. 27. august 2024
Utarbeidelse av planprogram	Strandvegen 8 Eiendom AS (S8) Tromsø kommune (TK)		August- jan 2025
Frist forventningsdokument til Regionalt planforum	TK som planmyndighet		5. desember 2024
Regionalt planforum	TK som planmyndighet		19. desember 2024
Varsel om: <ul style="list-style-type: none"><li>- oppstart av planarbeid</li><li>- Høring og offentlig ettersyn av planprogram</li><li>- Oppheving av eldre reguleringsplaner</li><li>- Forhandling av utbyggingsavtale</li><li>- Mulig endring av rekkefølgekrav i Plan 1911 Detaljregulering Universitetsmuseum,</li></ul>	S8, TK		Januar 2025

Milepæl	Fremdriftsansvar	Myndighet	Dato
Mack øst og Sørsjeteen mm.			
Åpent møte/naboskapsmøte	S8, TK		Jan/feb 2025
Merknadsbehandling	S8		Feb/mars 2025
Politisk behandling og vedtak av planprogram	TK som planmyndighet	Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY)	April 2025
Utarbeidelse av utredninger og øvrig underlagsmaterieell	S8, TK		
Utarbeidelse av planforslag	S8, TK		
Vedtak om utleggelse til høring og offentlig ettersyn	TK som planmyndighet	Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY)	Antatt vinter 2025/26
Offentlig ettersyn	TK, S8		Antatt vinter/vår 2026
Justering av planforslag etter høring	S8, TK		
Merknadsbehandling	TK som planmyndighet	Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY)	Antatt vår 2026
Vedtak av plan	TK som planmyndighet	Kommunestyret	Antatt sommer 2026
Kunngjøring av plan	TK som planmyndighet		

Tabell: Tentativ fremdriftsplan med milepæler og godkjenningpunkter.