

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Deres ref.
Erling Ekerholt Sæveraas

Vår ref.
PLAN-26/00323-2

Saksbehandler
Margareth Wegner Sundfør
+47 48008205

Dato
23.03.2026

Plan 2005 - fotballhall på Elveneset - referat fra oppstartsmøtet 23. mars 2026

Til stede: Erling Ekerholt Sæveraas og Sigrid Rasmussen, Asplan Viak AS
Roger Ness, TUIL AS
Rigmor Tonstad og Margareth Wegner Sundfør, Tromsø kommune
Sted/tid: Teams, 23. mars 2026 kl. 14-15:30

1. Informasjon

Plannavn: Detaljregulering for fotballhall på Elveneset
PlanID: 2005
Plankonsulent: Asplan Viak AS
Forslagstiller: TUIL AS
Gebyrkrav sendes til: TUIL AS
Kontaktperson planarbeidet: Erling Ekerholt Sæveraas i Asplan Viak
Saksansvarlig i kommunen: Margareth Wegner Sundfør



Figur 1. Oversiktskart som viser området på Elveneset, markert med grønn linje. Kilde: NordAtlas

2. Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en storhall for fotballen samt friområde.

Aktuelle arealformål er idrettsstadion og friområde.

3. Privatrettslige forhold

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

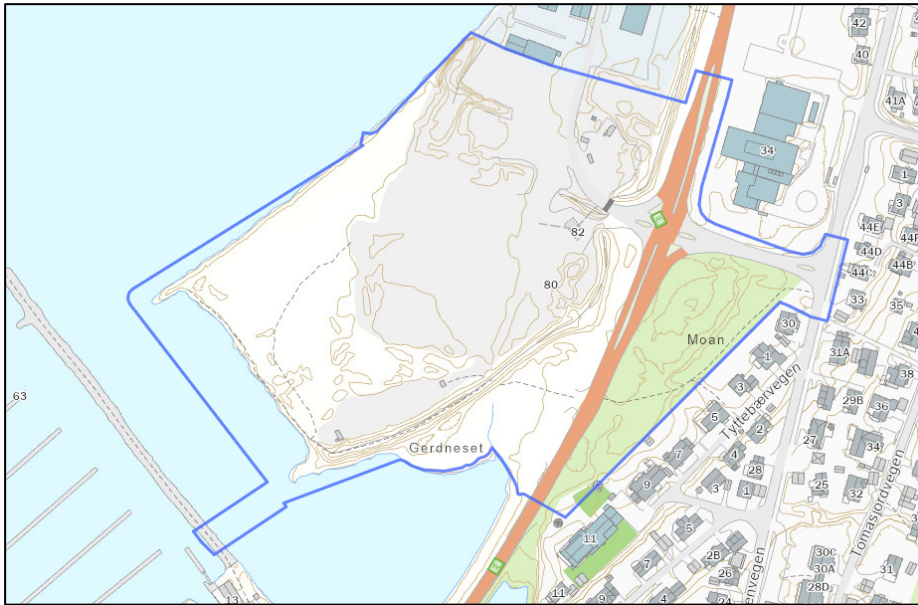
4. Planavgrensning og eierforhold

Planavgrensningen som skal gå fram av varsel om oppstart av planarbeidet er vist i figur 2. I figur 2 vises også det som er det reelle planområdet for arbeidet med detaljreguleringen (blå linje).



Figur 2 til venstre. Kartutsnittet viser planavgrensningen ved varsel om oppstart, markert med grønn linje. Området markert med blå linje i kartutsnittet er det reelle planområdet. Det vil si det området det vil bli utarbeidet en detaljregulering for. Kilde: NordAtlas og sosi-fil kontrollert av geodata.

Bakgrunnen for at kommunen ønsker at det skal varsles oppstart av et større planområde enn det som vurderes som det reelle planområdet (blå linje), er at kommunen ønsker å ha mulighet til å vurdere oppheving av gjeldende reguleringsplaner i dette området. Denne vurderingen vil bli gjort som del av arbeidet med detaljreguleringen for fotballhall på Elveneset, som avtalt i punkt 11.



Figur 3. Kartutsnittet viser det som er det reelle planområdet (blå linje) for arbeidet med detaljregulering for fotballhall på Elveneset. Kilde: NordAtlas og sosi-fil fra plankonsulent.

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

- 15/970 Tromsø kommune Tromsøysundvegen 90, øst og vest for E8
- 15/1406 Certas energy Norway AS
- 15/1613 Tromsøysundvegen 80 AS (NorgesGruppen Eiendom Region AS)
- 17/1111 Tromsø kommune (Tromsdalshavna SA fester)
- 15/100 Ludvig Paul Kristian Skoglund (Flåklypa barnehage Ludvig Skoglund)
- 15/948 Troms kraft AS
- 15/1551 Tromsø kommune (Evjenvengen)
- 15/1427 Statens vegvesen (E8)

Ved varsel om oppstart skal alle eiendommer som enten omfattes eller grenser til den utvida planavgrensningen (grønn linje i figur 2) varsles.

5. Overordna føringer for planarbeidet

Nasjonale føringer

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

Regionale føringer

- Regional transportplan for Troms 2022-2033

Kommunale føringer

- «Tromsø vil» Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2020-2032
- Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2023-2026

Listen er ikke uttømmende. Blant annet er det startet arbeid med ny kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2027-2032. Planprogrammet ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av miljø-, idrett-, kultur- og samfunnsutviklingsutvalget (MIKS) 27. januar i [sak 9/26](#). I forslag til planprogram er fotballhall på Elveneset pekt på som særlig viktig anlegg i neste handlingsprogram, sammen med ny ishall.

I det videre planarbeidet må det som er relevant i de overordna føringene, for dette konkrete planarbeidet, vurderes opp mot planforslaget.

6. Planstatus for området

- Kommuneplanens arealdel (KPA) 2017-2026, trådte i kraft 29. mars 2017

Området er i gjeldende KPA avsatt til bebyggelse og anlegg med områdenavn BA_F1, og hensynssone flomfare. I KPA er det blant annet gitt føringer om at det skal avsettes areal til en gjennomgående strandpromenade.

- Forslag til revidert KPA 2025-2036, som var på høring i 2025

I forslaget til revidert KPA er planområdet avsatt til idrettsanlegg (o_IDR25), friområde (o_FRI542) og friluftsområde (o_FV27) og overvannstiltak (o_OVT23), og en mindre del i nord til bebyggelse og anlegg (del av BA4).

Hele området omfattes av en sikringssone (H130_111), infrastrukturene (H410_16), faresone (H390_5) og hensynssone ras- og skredfare (H310_5124) og deler av området omfattes av gul støysone (H220_129).

Statsforvalteren fremmet innsigelse til området i forslag til KPA 2025-2036, i brev 21. november 2025. Forslag til revidert KPA åpnet for at siste rest av naturlig fjære i dette området kunne bygges ned. I innsigelsen er det pekt på at naturlig fjære sannsynligvis har stor verdi for planter og særlig stor verdi for fugl.

- Kystsoneplan vedtatt i 2022

Del av planområdet som omfattes av gjeldende kystsoneplan er avsatt til friluftsområde (o_FV32).

- Reguleringsplaner, se også vedlagt temakart

- Plan 0958 Øvingsbane i Tromsdalen, vedtatt 1986
- Plan 0943 Tromsdalselva utløp og for fyllingsområde vest for fylkesveg, vedtatt 1990
- Plan 0077 Området Tromsdalselva, vedtatt 1973 (inkl. 5 endringer 0077-001-005)
- Plan 1711 Fortau Evjenvegen, vedtatt 2011
- Plan 0605 Gravplass og småbåthavn, Tromsdalen, vedtatt 1976 (inkl. 1 endring 0605-001)
- Plan 1677 Utvidelse av Troms kraft, vedtatt 2013
- Plan 0859 Endring av Tromsdalen Gjestgiveri, vedtatt 1983
- Plan 0690 Endring Tromsdalen Gjestgiveri, vedtatt 1979

7. Forskrift om konsekvensutredning

Fotballhallen planlegges med et bruksareal (m²-BRA) på ca. 14.900 m² og ca. 3000 tilskuere. Hallen skal utformes for OBOS-ligastandard, og slik at det kan spilles eliteseriekamp i den ved behov. Planområdet omfatter i hovedsak et areal som tidligere var en avfallsfylling.

Etter forskrift om konsekvensutredning skal ansvarlig myndighet etter §§ 5 og 11, ut fra opplysninger gitt av forslagstiller, vurdere om planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning. Etter administrasjonen sin vurdering faller planarbeidet inn under § 8 bokstav a) i forskrift om konsekvensutredning og vedlegg II pkt. 11. bokstav j) hvor det står:

Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger.

Når det gjelder egenskapene til planen/tiltaket vurderer administrasjonen at disse ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket er på under 15.000 m² og planlegges på en tidligere avfallsfylling. I det videre planarbeidet forutsetter vi at den naturlige fjæra rett nord for E8 ivaretas. Dersom denne forutsetningen endres, må det gjøres en ny vurdering etter forskriften.

Oppsummert er administrasjonen sin vurdering at planarbeidet ikke vil få vesentlige virkninger etter § 10 i forskriften, og detaljreguleringen skal derfor ikke konsekvensutredes.

Som beskrevet i kapittel 12 i planinitiativet, datert 21. februar 2026, er hovedutfordringen med planområdet at det er en tidligere avfallsfylling. I tillegg er grunnforholdene utfordrende. Som del av planarbeidet vil det utarbeides utredninger for disse temaene, som beskriver hvordan en utbygging kan skje i tråd med relevante krav og føringer. Videre vil det blant annet bli gjort vurderinger for å sikre at krav til flomsikker byggehøyde er ivaretatt, og det vil utarbeides vurderinger for andre relevante plantema som landskap, mobilitet (nullvekst) med videre.

8. Aktuelle tema for utredning

Følgende tema (listen er ikke uttømmende) skal utredes som del av planarbeidet:

- Mobilitetsplan

Det skal utarbeides en trafikkanalyse som del av arbeidet med mobilitetsplanen. Mobilitetsplanen skal sikre god kunnskap for ulike trafikantgrupper, både i planområdet og når det gjelder områder og funksjoner rundt planområdet. I mobilitetsplanen skal det vurderes lokalisering med tanke på transportbehov og forholdet til nullvekstmålet. ABC-kart¹ for Tromsø legges til grunn.

- Klimatilpasning

Området vil bli påvirket av klimaendringer i form av havnivåstigning og høy vannstand.

Risikoakseptnivået etter veiledningen i bestemmelsene til forslag til revidert KPA 2025-2036 er: Stormflonivå 200-års hendelse i år 2100 + 60% av anslag for ekstreme bølgeforhold + 40 cm sikkerhetsmargin Risikoakseptnivå = $k + 2,9 \text{ meter} + 60\% \text{ av } 1 \text{ meter} + 0,4 \text{ meter} = 3,9$.

Dette er et område med stor transformasjon. Det må vises hvordan området kan sikres ved ytterligere 50 cm havnivåstigning som er anslag for havnivåstigninger frem mot år 2150.

- Klimagassutslipp

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

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

- Landskap

Planområdet ligger 600-700 meter i luftlinje fra kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) som omfatter Tromsøbrua og et vifteformet område fra Tromsdalen kirke til Storsteinnes under brua. Tromsdalen kirke er imidlertid et landmerke i en mye større omkrets enn KULA-området. Landskapet med overgang fra elv, sjø og land har høy opplevelsesverdi og det finnes kun to steder i byen med et liknende landskapsrom².

- Naturlig fjære

Fjæra beskrives er en frodig langgrunn fjæresone med verdi for en rekke arter i området og ligger i utløpet til Tromsdalselva. Området skal ivaretas, og ikke berøres av utbygging. Heller ikke eventuelle transportårer, som turstier, skal legges gjennom området.

I planarbeidet må det vurderes hva som er hensiktsmessig buffersone mellom fjærområdet og planlagt utbygging.

¹ ABC-kart datert 10. mai 2022. Vedlegg 26 til forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2025-2036. Planregister: [arealplaner.no | 0142_2025-2036 > Planbehandlinger](#)

² Vedlegg 30 til forslag til revidert KPA 2025-2036. Grønnstruktur med programmering 16. mai 2025.



Figur 4. Viser det som er av naturlig fjære (rød skravur) vest for E8, og som skal ivaretas. Blå stiplet linje viser omtrentlig eiendomsgrense mot eiendommen 15/1613. Kilde: Flyfoto og Tromsø kommune

- Vannmiljø

Planarbeidet berører/grenser til vannforekomstene Tromsøysundet (0402020900-11-C) og Tromsødalselva-utløp (0402020900)³.

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

- Naturmangfold

Eiendommen 15/1613 er omtrent i sin helhet berørt av utfylling/aktivitet i perioden etter 1968 (synlig ved å se flybilder, 1958 og senere), og har etter kommunen sin vurdering med stor sikkerhet ikke interessante naturtyper i NiN-sammenheng. Vi legger til grunn at dette også gjelder resten av fyllingen, selv om det er fugl som benytter småskogen som har etablert seg ytterst på fyllingen.

Etter administrasjonen sin vurdering er det ikke behov for NiN-kartlegging etter Miljødirektoratet sin instruks, forutsatt at det ikke legges opp til tiltak i området som vist i figur 4.

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

- Overvann og VAO-rammeplan

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

- ROS-analysen

Planområdet ligger innenfor en radius på 13 km fra Tromsø lufthavn Langnes. Fare for birdstrikke må derfor være tema i ROS-analysen. Det må gå fram av vurderingene hvilket kunnskapsgrunnlag som ligger til grunn for vurderingene.

- Andre aktuelle tema

Listen over aktuelle tema som skal utredes er ikke uttømmende. Vi viser blant annet til planinitiativ datert 21. februar 2026 for mer utfyllende beskrivelser av flere av temaene.

³ Vann-Nett. Hentet 3. mars 2026. [Kart · Vann-Nett](#)

9. Rekkefølgekrav

Det kan være aktuelt å fastsette rekkefølgekrav etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Utredninger og vurderinger i det videre planarbeidet vil avdekke om det er behov for rekkefølgekrav.

10. Regionalt planforum

Det er aktuelt å legge planarbeidet fram for regionalt planforum. Både i forbindelse med varsel om oppstart og i forkant eller under høring og offentlig ettersyn av planforslaget, se punkt 17 om framdriftsplan.

I møtet ble vi enige om at administrasjonen melder inn saken til regionalt planforum 27. mai, med innmeldingsfrist 6. mai. For mer informasjon se her: [Regionalt planforum - Troms fylkeskommune](#).

Det er kommunen som melder inn saken og sender inn forventningsnotat m.m. Frist for innsending av forventningsnotat er tirsdag 2 uker før aktuell møtedag. Det vil si 12. mai for møtet 27. mai.

11. Avklaringer og hva kommunen skal bidra med i planarbeidet

Før innsending av revidert planinitiativ er følgende avklaringer gjort:

- I forkant av innsending av revidert planinitiativ ble det gjort flere avklaringer i administrasjonen. Disse avklaringene orienterte administrasjonen forslagstiller om i arbeidsmøte 5. februar 2026 (PLAN-23/02126-59):
 - Arealformålene idrettsformål og friområde i KPA 2025 legges til grunn for videre arbeid
 - Idrettsformål (IDR25) i KPA 2025 må justeres (trekke arealformål bort fra naturlig fjære)
 - Arbeidet med detaljregulering for fotballhall på Elveneset må tilpasses etablert bensinstasjon på 15/1406

Videre er det avtalt at kommunen skal bidra med følgende i planarbeidet:

- Utarbeide en rapport med vurdering av alternative lokaliseringer av en storhall for fotballen, på overordna nivå. Rapporten skal ferdigstilles før planarbeidet varsles, og legges ved varsel om oppstart.
- Vurdere mulig oppheving av reguleringsplaner som delvis blir berørt av planarbeidet. Se vedlagt temakart. Rapport skal legges ved når planforslaget sendes på høring.

12. Vesentlige punkter det er uenighet om

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

13. Vurdering av om det er aktuelt å stoppe planinitiativet

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

14. Punkter som det gjenstår å avklare

Ved oppstart av planarbeidet er det ingen punkter det gjenstår å avklare. Ved eventuelle behov for avklaringer i det videre planarbeidet gjøres det fortløpende.

15. Maler for plandokumenter og komplett planforslag

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

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

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

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

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

17. Overordna framdriftsplan og behov for arbeidsmøter

Avtalte milepæler:

- Varsel om oppstart sendes ut innen utgangen av april 2026
 - Varselbrev, annonse, varslingsliste m.m. sendes på gjennomgang til administrasjonen før utsendelse, jmfør kommunen sin planveileder
- Arbeidsmøte med gjennomgang av forhåndsmerknader/innsspill til varsel om oppstart innen utgangen av juni 2026
- Avklaringsmøte innen utgangen av januar 2027 (rundt 1 måned før innsending av komplett planforslag)
- Innsending av komplett planforslag innen februar 2027
- Behandling i KOBY juni 2027 – for utlegging til høring og offentlig ettersyn
- Mål om politisk behandling KOBY (vedtak av plan) innen november 2027

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

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

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

18. Annet

- NorgesGruppen sin eiendom og forholdet til den i planarbeidet

Forslagstiller viste til at de har hatt møte med NorgesGruppen, og ønsker at det tas stilling til deres eiendom 15/1613.

Administrasjonen viser til at det er tatt stilling til framtidig arealbruk for eiendommen 15/1613 i forslag til revisjon av kommuneplanens arealdel (KPA). I både forslaget til KPA, som var på høring i 2023 og i 2025, er eiendommen angitt til idrettsformål. Dette var også tema på møte vi hadde 5. februar 2026 (kommunen sin referanse PLAN-23/02126-59). I oppsummeringen fra møtet står blant annet følgende:

Foreslåtte arealformål for Elveneset, i forslag til revidert KPA 2023 og KPA 2025, legges til grunn for videre arbeid med detaljregulering for fotballhall på Elveneset. Det vil si at areal til butikk ikke skal inngå i detaljregulering for fotballhall på Elveneset. Heller ikke areal til butikk for mulig makeskifte nord for areal angitt til idrettsformål.

Avklaringen er i tråd med opplysninger i høringen av KPA 2025, hvor det står at kommunen sin strategi for området er å sikre areal til «næringsvirksomhet, større hall og funksjoner som er gunstig for transport langs E8 i byområdet, i tillegg til at sjøfronten skal være tilgjengelig med tursti». Forretning er et eget arealformål under hovedformålet bebyggelse og anlegg, og inngår ikke i arealformålet næringsbebyggelse.

- Rapport med vurdering av alternativ lokalisering av en storhall for fotballkretsen

Det ble avtalt i møtet at administrasjonen sender rapporten til forslagstiller og plankonsulent til gjennomlesning. Rapporten vurderes i utgangspunktet som ferdigstilt, men kom gjerne med merknader til den dersom dere har det.

Med hilsen

Rigmor Tonstad
enhetsleder

Margareth Wegner Sundfør
arealplanlegger

Seksjon for byutvikling, byplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Temakart planavgrensing plan 2005 Elveneset

Kopi til:
TUIL AS

