

Detaljregulering av Tromsø lufthavn, Langnes

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.04.2025

Dato for godkjenning av: <DD.MM.ÅÅÅÅ>

Saksnummer: 2023/593

Disse bestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning på plankart med planID 5501_1972. Vedtatt av Tromsø kommune DD.MM.ÅÅÅÅ, i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 12-12.

1 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for videre utvikling av Tromsø lufthavn Langnes med tilliggende infrastruktur, styrking av kollektivtilbudet og etablering av et hotell.

1.1 Planområdet

Planområdet er vist på arealplankart, datert 10.04.2025, med nasjonal arealplan-ID 5501_1972 i målestokk 1:2000m (A1).

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7 nr. 12)

2.1.1 Søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsningene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, terrengforhold og -behandling, avfallshåndtering, snødepot, overvannshåndtering, parkeringsplasser, sykkelparkering, plassering av støyskjermer, universell utforming. (mv)

2.1.2 Søknad om igangsettingstillatelse

Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, samt private felles vann- og avløpsanlegg, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak legges ved dokumentasjon for at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser

følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

2.1.3 Søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal det ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest legges ved overtakelsesprotokoll som er signert av vegeiers ansvarlige fagorgan.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal godkjent VA- ferdigmelding, vedlegges søknaden.

2.2 Byggegrense mot veg (pbl. § 12-7 nr. 2)

Mindre tiltak i eksisterende byggverk er tillatt innenfor byggegrense (pbl. § 20-5 bokstav c, d og e). Det tillates å etablere gjerder innenfor byggegrensen.

2.3 Byggegrense mot sjø og vassdrag (pbl. § 12-7 nr. 2)

Byggegrenser mot sjø og vassdrag er vist i plankart.

2.4 Utforming (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Utomhusplan (tegningsnummer 003, datert 28.02.2025) skal være bindende for utformingen av utearealer innenfor planområdet.
- b) Bygninger, anlegg og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet, både med tanke på form, løsninger og materialer, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.
- c) Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

2.5 Offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 12-7 nr. 4)

Kommunale samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal opparbeides i tråd med til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer, herunder for veger og grøntanlegg, vann- og avløp og belysningsnorm for Tromsø kommune. Der det er eksisterende anlegg, skal oppgradering skje i henhold til kommunalteknisk norm. Slik utbygging kan kun gjøres i samsvar med tekniske detaljplaner som på forhånd skal være godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen.

2.6 Geoteknikk (pbl. § 12-7 nr. 12)

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før anleggsarbeidene starter. I prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i anleggsperioden. Rapporten må gjøre rede for hvordan omkringliggende bygninger, infrastruktur og andre konstruksjoner skal ivaretas, for å unngå skade som følge av anleggsarbeidene.

2.7 Massehåndtering (pbl. § 12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan i forbindelse med søknad om tiltak som viser og beskriver plassering, håndtering og sortering av stedlige masser.

Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mot-tak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

For å hindre at forurensning fra løsmasser blir videreført til sjø og vassdrag, skal det iverksettes tilstrekkelige tiltak som for eksempel sedimenteringsbasseng, rensepark, siltgardin og lignende for å hindre avrenning av finstoff til vassdrag og sjø.

2.8 Plan for anleggsfasen (pbl. § 12-7 nr. 12)

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, luftforurensning, vibrasjoner og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av Tromsø kommune før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling for motorisert trafikk (herunder kollektivtrafikk, personbiltrafikk, utrykning, varetransport og renovasjon), gående og syklende, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for skilt og informasjon til myke trafikanter om varighet av arbeidet, samt beskrive alternative traséer. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i statlige retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 (kap.6) og T-1442/2021 (tabell 4), eller senere retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn. Kjøretøy og utstyr bør rengjøres før de kjøres ut på offentlig veg, for å unngå tilsmussing av offentlig vegnett. Ved overskridelse av grenseverdiene i T-1520 skal det iverksettes tiltak som vasking eller kalking av vegnettet i planområdet.

Det bør tilstrebe en mest mulig fossilfri bygge- og anleggsplass.

2.9 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 nr. 3 og 4)

Eksisterende vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og energibrønner som kan bli påvirket av tiltaket skal kartlegges før anleggsstart. Anlegg som må erstattes, skal være etablert før gamle blir fjernet. Eksisterende vannforsyningsanlegg skal være sikret i anleggsfasen.

2.9.1 Tekniske detaljplaner for vann, avløp og overvann

- a) Tekniske detaljplaner for vann, avløp og overvann skal utarbeides i tråd med VAO – rammeplan, datert [...] og akseptbrev til VAO-rammeplan datert [...]. Avvik mellom tekniske detaljplaner og VAO-rammeplan kan utløse behov for revisjon av VAO-rammeplan og endring av reguleringsplan.
- b) Tekniske detaljplaner skal samordne løsninger fra VAO-rammeplan og OSG-rammeplan.

2.9.2 Anlegg for flom og overvann

- a) Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Håndtering av overvann og overflatevann skal ikke bidra til å øke risikoen for flom.
- b) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for løsninger for overvannshåndtering. Valgte løsninger skal begrunnes og godkjennes av Tromsø kommune.
- c) Ved dimensjonering av anlegg for flom og overvann skal 200-årsflom + 40% klimapåslag + 20% sikkerhetsfaktor, være dimensjonerende for alle samferdselstiltak.

2.9.3 Havnivåstigning

Bygg og anlegg skal plasseres og sikres slik at tidevannsnivået opp til og med stormflo, ikke vil føre til skade. Bygninger (inkludert tilhørende plan under terrengnivå) eller anlegg som tilknyttes kommunalt ledningsnett tillates ikke etablert lavere enn kote + 3,7 (NN2000), uten at det dokumenteres og gjennomføres avbøtende tiltak mot konsekvenser av havnivåstigning og stormflonivå.

2.10 Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4)

Uterom, kollektivholdeplasser, fortau, gang- og sykkelveger skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivarettatt. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt utenomhusplan.

2.11 Kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

Dersom det i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdages automatisk fredet kulturminne, skal dette meldes til regionale kulturminnemyndigheter, og arbeidet skal stanses til rette styresmakt har vurdert funnet.

2.12 Naturmangfold og vassdrag (pbl. §§ 12-7 nr. 6 og 9)

2.12.1 Sjø og vassdrag

- a) Ved tiltak i vassdrag skal det anvendes naturfaglig kompetanse ved prosjektering og gjennomføring. Alle inngrep i vassdrag skal godkjennes av forvaltningsmyndighetene.
- b) Ved arbeid i kantvegetasjonen langs sjø og vassdrag skal den reetableres der det er mulig.

2.13 Krav om undersøkelser før og/eller ved gjennomføring av planen (pbl. § 12-7 nr. 12)

2.13.1 Plan for kantsonen langs sjø og vassdrag

Før arbeid i kantsonen til sjø og vassdrag kan starte, skal det utarbeides en tiltaksplan for hvordan arbeidet skal gjennomføres for å minimalisere inngrepene inkludert rekonstruksjon av terreng og revegetering.

2.13.2 Kartlegging – Fremmede arter

- a) Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er foretatt en kartlegging av fremmede arter. Ved revegetering skal det ikke benyttes fremmede arter angitt i til enhver tid gjeldende «Fremmedartlista».
- b) Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som skal vise hvilke tiltak som må iverksettes for hindre spredning av artene.

2.13.3 Kartlegging – hekkende rødlistede fuglearter og arter unntatt offentligheten

Ved søknad om tiltak innenfor areal HO, SK1, LT og LHH1-6 skal det, før og etter anleggsperioden, kartlegges rødlistede og spesielt hensynskrevende fuglearter innenfor området. Kartleggingen skal benyttes til å vurdere aktuelle skadereduserende tiltak og restriksjoner.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Grad av utnytting

- a) Bebyggelsen kan maksimalt oppføres med den utnyttelsesgrad, % BYA som er angitt på plankartet, og med de bestemmelser som gis om byggehøyde (3.1.2).
- b) Areal til parkering er inkludert i beregningen av grad av utnytting. Unntaket er parkering under bakken, som ikke skal medregnes i utnyttelsesgraden.

3.1.2 Byggehøyde

Der angitt kotehøyde på bybebyggelse ikke overskrider lufthavnas generelle krav til maks høyde, jamfør § 7.1.2, kan det tillates at det etableres tekniske konstruksjoner på inntil 5% av takflaten som kan overskride maks kotehøyde satt i plankart med inntil 2,5 meter.

3.2 Hotell/overnatting, HO

Areal merket HO skal benyttes til hotell. Formålet omfatter tilknyttet virksomhet, så som konferanser og forretninger, kulturarrangementer, service, helse, spa og treningssenter. Det tillates også parkering, varemottak, lager, drift og avfallshåndtering innenfor formålet.

- a) Maksimal høyde for gesims er + 32 moh.
- b) Maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal (BYA) er 80 %.
- c) Maksimalt bruksareal (BRA) er 15 00m².
- d) Det skal etableres 4 oppstillingsplasser for taxi i tilknytning til hotellinngangen.
- e) Det skal etableres minimum 14 HC-parkeringsplasser. Disse kan etableres innenfor området SK.

- f) Det skal etableres minimum 30 parkeringsplasser for sykkel. Deler av disse kan også etableres innenfor området SK1.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Avkjørsler tillates etablert i henhold til pilmarkeringene på plankartet.

4.2 Kjøreveg, KV

- a) Kjøreveg o_KV1-2 er offentlig kjøreveg.
- b) Kjøreveg KV3-5 er privat kjøreveg.

4.3 Fortau, FO

Fortau skal opparbeides i samsvar med plankartet.

4.4 Gang-/sykkelveg, GS

Gang-/sykkelveg skal opparbeides i samsvar med plankartet.

4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVG

Innenfor AVT er det tillatt å etablere infrastruktur tilhørende veg. Arealet skal utformes med overkjørbart fast dekke.

4.6 Annen veggrunn – grøntareal, AVG

- a) Innenfor områdene er det tillatt etablering av murer, tekniske installasjoner, leskur, beplantning, overvannshåndtering og andre tiltak som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget. Etablering av sikkerhetsgjerde tilknyttet lufthavna kan etableres innenfor formålet.
- b) Areal merket med o_AVG1-o_AVG16 er offentlig.
- c) AVG17-AVG24 er privat. Innenfor AVG 24 skal det etableres universelt utformet gangforbindelse mellom o_KH1-2 og inngangssonen til terminalen (LT).
- d) Innenfor o_AVG7-8 skal det ved inngrep innenfor området markert med H560 i plankart legges til rette for reetablering av stedegne arter.

4.7 Lufthavn, LHA

- a) LHA1 skal benyttes til oppstilling av fly og utstyr ved terminal, til avvisningsplattform, taksebaner, driftsveger og snødepot.
- b) Areal LHA2 kan benyttes til oppstilling av luftfartøy og avvisningsplattform for fly.

- c) Areal LHA3 kan benyttes til landingsbane og oppstillingsplass for helikopter, innflygningslys og annet nødvendig areal for helikoptertrafikk.
- d) Areal LHA5 kan benyttes til båtutsettingsrampe og bebyggelse til oppbevaring av redningsbåt med tilhørende utstyr.
- e) Innenfor areal LHA3-5 tillates utfylling i sjø kun ved rene masser.
- f) Innenfor areal LHA3-4 skal det settes av areal til deponering av snø.
- g) Innenfor areal LHA1-6 tillates oppføring av sikkerhetsgjerde.

4.8 Lufthavn – landings-/taksebane, LHL

- a) Areal LHL skal benyttes til landingsbane, rullebane, taksebane, sikkerhetsområde, driftsområde, driftsveg, navigasjonsanlegg, innflygningslys og annet nødvendig areal for flytrafikk. Innenfor arealet tillates innflygningslys i sjø.
- b) Innenfor LHL tillates navigasjonsanlegg og annet utstyr som må stå der på grunn av sin nærhet til rullebanen.
- c) Det tillates utfylling i sjø kun ved rene masser.

4.9 Lufthavn – terminalbygg, LT

- a) Innenfor areal LT tillates bebyggelse til betjening av fly og passasjerer.
- b) Maksimal høyde for gesims er + 22 moh.
- c) Maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal (BYA) er 100 %.
- d) Det skal etableres minimum 20 publikumsrettede parkeringsplasser for sykkel.

4.10 Lufthavn – hangarer/administrasjonsbygg, LHH

- a) Innenfor LHH1 tillates drifts- og servicebygg for lufthavnen, klargjøringsanlegg og parkering av leiebiler, ladestasjon for bil, parkering og sikkerhetsgjerde. Maksimal høyde for gesims er + 15,5 moh. Maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal (BYA) er 50 %.
- b) Innenfor LHH2 tillates parkering, driftsveg, drift- og servicebygg for lufthavnen, hangarer, sikkerhetsgjerde og tekniske installasjoner. Det skal settes av areal til deponering av snø. Maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal (BYA) er 30 %.
- c) Innenfor LHH3 tillates parkering, driftsveg, hangarer, sikkerhetsgjerde og deponering av snø. Maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal (BYA) er 20 %.
- d) Innenfor LHH4 tillates bebyggelse og anlegg for redningshelikopterbase. Maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal (BYA) er 50 %.
- e) Innenfor LHH5 tillates bebyggelse for frakt, parkering, og deponering av snø. Maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal (BYA) er 30 %.

- f) Innenfor LHH6 tillates hangarer for småfly. Maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal (BYA) er 10 %.
- g) Innenfor areal LHH4-5 tillates utfylling i sjø kun ved rene masser.

4.11 Kollektivholdeplass, KH

- a) o_KH1-o_KH2 skal benyttes til kjøreareal for buss, og plattform med tilhørende venteareal.
- b) o_KH3 skal benyttes til busstopp med tilhørende venteareal.

4.12 Parkeringshus/-anlegg, PH

- a) Universelt utformet gangforbindelse fra o_KH1 til LT skal opprettholdes gjennom PH inntil det kan dokumenteres annen løsning som kan dekke samme funksjon.
- b) Innenfor PH kan parkeringshuset utvides til en maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal (BYA) på 100 % og med en maksimal høyde for gesims på +20 moh.

4.13 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer, SK

- a) Arealet SK1 reguleres til parkeringshus med kjøreveg, fortau, torg, gang-/sykkelveg, parkeringsplass, annen veggrunn – grøntareal og kollektivanlegg.

Innenfor SK1 er maksimal tomteutnyttelse, målt i bebygd areal av feltet (BYA) er 60 %.

Maksimal kotehøyde innenfor SK1 er + 20 moh.

Innenfor formålet kollektivanlegg tillates etablert bygg for venteareal for kollektivreisende.

- b) Areal SK2 reguleres til kjøreveg, gang og sykkelveg, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal. Endelig vegløsning skal inneholde to kjørefelt og nødvendig annet vegformål for fremtidig drift og vedlikehold av vegen.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-7 nr. 3)

5.1 Friområde, FRI

- a) Arealet skal benyttes til friområde.
- b) Ved riving av bebyggelse innenfor arealet (eiendom gnr./bnr. 116/33) skal fremmede arter fjernes og området naturlig revegeteres med stedegne arter.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-7, nr. 6)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BSV

- a) Areal BSV1-2 skal benyttes til naturområde i sjø og vassdrag.
- b) Innenfor BSV2 tillates etablering av båtutsettingsrampe i tilknytning til LHA5.

6.2 Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål, VAA

- a) For areal VAA gjelder formål for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kombinert med andre særskilt angitte bygninger og anlegg.
- b) Areal VAA kan benyttes til deponering av rene masser. Deponi/ny sjøbunn skal etableres i samsvar med tillatelse fra Statsforvalteren.
- c) Det ytterste laget av ny sjøbunn skal utformes med substrat egnet for naturtypen «Bløtbunnsområder i strandsonen».

7 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Sikrings-, støy og faresoner (pbl. § 11-8 pkt. a)

7.1.1 Frisiktsone, H140 (pbl. § 11-8 pkt. a)

Innenfor siktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper og lignende anses ikke som sikthindrende.

7.1.2 Sikringssone – restriksjoner rundt flyplassen, H190 (pbl. § 11-8 pkt. a)

- a) Det skal ikke etableres bygg, påbygg eller anlegg (lysmaster mv.) som gjennomtrenger hinderflatene i den til enhver tid gjeldende restriksjonsplan for Tromsø lufthavn, jf. gjeldende EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.480, om hinderflater og begrenning av hinder.

Søknad om oppføring av nye bygg, påbygg eller anlegg (lysmaster mv.) samt all bruk av byggekraner skal forelegges Avinor for vurdering og godkjenning.

- b) Før etablering av nye bygninger, påbygg eller anlegg innenfor hensynssonen skal det gjennomføres en radioteknisk vurdering av tiltakets påvirkning på lufthavnens navigasjonsanlegg. Dette omfatter også midlertidige tiltak og innretninger, som bruk av kraner. Tiltakshaver skal innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor, jf. §§ 7-1, 7-2 og 7-3 i forskrift om krav til lufttrafikktenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikringstjenester (ATM/ANS) m.m.

- c) Med søknad om radiotekniske vurderinger skal det følge:

1. Bygg/påbygg/anlegg: Konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

2. Byggekran: Nøyaktig posisjon, løftediagram og størrelse på kranen.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering av bygg/påbygg/anlegg og bruk av kraner.

- d) Det skal ikke etableres tiltak som forverrer turbulenssituasjonen ved Tromsø lufthavn. Dersom en innledende vurdering viser en mulig risiko for økt turbulens, skal tiltakshaver besørge en mer detaljert turbulensanalyse, fra anerkjent leverandør. Dersom den detaljerte analysen viser en uakseptabel turbulensøkning, kan tiltaket ikke igangsettes/gjennomføres, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.B.015 med tilhørende veiledning GM1 ADR-DSN.B.015 (b) og AMC1 ADR.OPS.B.075.
- e) Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Tromsø lufthavn skal tiltakshaver utarbeide en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som skal godkjennes av Avinor. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.
- f) Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre risikoanalyse med hensyn til faren for birdstrike ved det planlagte tiltaket. Risikoanalysen skal i tillegg omhandle den samlede virkningen og belastningen av alle nye og iverksatte planer samt eksisterende arealbruk og hvilken betydning de har for flysikkerheten. Risikoanalysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak, og skal godkjennes av Avinor. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering. Det er ikke tillatt med uteservering av hensyn til flysikkerheten.

Tak og bygningskonstruksjoner skal utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.

- g) Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Tromsø lufthavn.

7.1.3 Støysoner, H210 (pbl. § 11-8 pkt. a)

Ved søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 innenfor støysoner som angitt på plankart, skal det utarbeides rapport som viser de støyreduserende tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til byggeforskriftene.

7.1.4 Annen fare – Forurensset grunn, 390 (pbl. § 11-8 pkt. a)

Innenfor faresone forurensset grunn gjelder:

- a) Tiltaksplan skal utarbeides etter forurensningsforskriften kapittel 2, «opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider». Tiltak kan ikke igangsettes før tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.
- b) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

7.1.5 Bevaring naturmiljø, H560 (pbl. § 11-8 pkt. c)

Hensynssonen viser område for bevaring av naturtypen engaktig sterkt endret fastmark. Innenfor området skal det tas hensyn til naturmiljøet jf. 4.1.5.

8 Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

8.1 Bestemmelsesområde for Forsvaret, #F

Arealet innenfor område #F skal nyttes til samferdselsformål når Forsvarets eksisterende virksomhet er avviklet.

8.2 Krav om stabiliserende tiltak, #S

- a) Innenfor #S skal det ved prosjektering vurderes behov for ytterligere grunnundersøkelser, og det skal gjennomføres stabiliserende tiltak ved utfylling av masser i sjø eksempelvis mudring og masseutskiftning i en renne under fyllingsfot.
- b) Det skal dokumenteres at tiltak innenfor bestemmelsesområde er geoteknisk gjennomførbart.

8.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde på land, #1 (pbl. § 12-7 nr. 1)

- a) Områdene kan benyttes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre etablering av kollektivholdeplasser, inkludert midlertidige anleggsområder, riggplass, anleggsveger, midlertidig massedeponering, maskiner og brakker.
- b) Eksisterende fotgjengertraséer i områder avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde, skal opprettholdes eller sikres en trygg omlegging.
- c) Gjerder for sikring av bygge- og anleggsområder skal sikres og være på plass før byggestart.
- d) Ved riving av bygg som følge av tiltaket, skal det lages en miljøsaneringsplan som skal godkjennes av kommunen. Miljøsaneringsplanen skal ha fokus på gjenbruk av materialer.

8.4 Midlertidig bygge- og anleggsområde i sjø, #2 (pbl. § 12-7 nr. 1)

- a) Arealet kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde i sjø.
- b) Innenfor areal merket med #2_1 er det tillat å etablere undersjøisk fylling og deponi.

8.5 Midlertidig bruk av arealer, #3 (pbl. § 12-7 nr. 1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates midlertidige parkeringsplasser, oppstillingsplasser, konstruksjoner og bygg. Konstruksjoner og bygg må fjernes senest ved innsending av igangsettingstillatelse til permanente tiltak innenfor LHA1 og LT. Andelen parkeringsplasser innenfor #3 kan ikke overstige 1030 parkeringsplasser innenfor hele planområdet.

9 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)

9.1 Opparbeidelse av friområde

Riving av bebyggelsen innenfor gnr./bnr. 116/33 skal gjennomføres før redningshelikopterbasen innenfor LHH4 kan tas i bruk.

9.2 Samferdsel

- a) Før (o_KH1-2) tas i bruk som kollektivholdeplasser, skal tilhørende fortau (FO3, FO7 og o_FO4-6) være ferdig opparbeidet.
- b) Kollektivholdeplasser (o_KH1-2) med tilhørende kjøreveg og fortau skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nytt flyplasshotell innenfor HO og nytt parkeringshus innenfor SK1.
- c) Venteareal tilknyttet kollektivholdeplasser innenfor areal SK skal være opparbeidet før kollektivholdeplasser (o_KH1-2) tas i bruk.
- d) Det kan ikke gis brukstillatelse til tiltak innenfor områdene LHH3-5, og LHA3-5 før privat veg innenfor SK2 er opparbeidet.

10 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Utomhusplan (003), 09.04.2025