

Rapport

Områderegulering for Åsgårdmarka, Tromsø

OPPDRAKSGIVER

Åsgårdmarka Eiendom AS

EMNE

Forslag til planprogram

DATO / REVISJON: 01.07.2026 / 01

DOKUMENTKODE: 16201215-01-PLAN-RAP-01



Multiconsult





Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.



Rapport

OPPDAG	Områderegulering Åsgårdmarka	DOKUMENTKODE	16201215-04-PLAN-RAP-01
EMNE	Forslag til planprogram	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDAGSGIVER	Åsgårdmarka Eiendom AS	OPPDAGSLEDER	Tom Langeid
KONTAKTPERSON	Even Liahjell og Tommy Finstad	UTARBEIDET AV	Gry Eva Michelsen
KOORDINATER		ANSVARLIG ENHET	Arealplan, Byggesak og Landskap, Nord
GNR./BNR./SNR.			

SAMMENDRAG

Det er igangsatt arbeid med områderegulering for Åsgårdmarka. Hensikten med områdereguleringen er å utrede muligheten for fortetting ved etablering av flere boenheter og en begrenset mengde lokal nærings- og forretningsvirksomhet tilknyttet et bydelstorg.

Området er tidligere regulert i Plan 1725 *Åsgårdmarka*, vedtatt 27.09.2017. Planen åpner for etablering av totalt 580 boenheter. Deler av planområdet er utbygd i tråd med gjeldene plan. Størsteparten av planområdet er imidlertid ubebygget. Etablert bebyggelse og virksomheter innenfor planområdet foreslås i varierende grad videreført. Det kan bli aktuelt å re-lokalisere noen av funksjonene innenfor planområdet.

Områdereguleringen er vurdert til å utløse krav om konsekvensutredning iht. *Forskrift om konsekvensutredning* av 01.07.2017.

Planprogrammet legger opp til at temaene naturmangfold, landskap, kulturmiljø og friluftsliv, samt støyt konsekvensutredes. Øvrige relevante temaer omtales i planbeskrivelsen eller egne fagrapporter.

Innenfor planområdet er det registrert et område med naturtypen «semi naturlig eng» (middels verdi). Der er også flere vedtaksfredede boliger og boliger som er vernet etter plan- og bygningsloven. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Åsgård **psykiatriske** sykehus, hvor deler av bygningen er vedtaksfredet.

Planområdet grenser til og berører deler av et viktig friluftslivsområde.

Planprogrammet foreslår at følgende alternativer utredes:

- 0-alternativet som innebærer en videreføring av dagens situasjon.
- Alternativ 1 som innebærer utbygging i tråd med gjeldende reguleringsplan.
- Alternativ 2 som undersøker høyere utnyttelse og fortetting innenfor planområdet.

Alternativ 2 utreder muligheten for økt utnyttelse og fortetting med økt andel boenheter og noe næring. Endelig omfang, antall boenheter, utnyttelsesgrad, planavgrensning, bebyggelsesstruktur, mobilitetsgrep og næringsinnslag skal vurderes gjennom planprosessen, og fastsettes i områdereguleringen.

02	10.07.26	Mindre endringer av Byplan, Tromsø kommune	Sivert Risheim		
01	01.07.26	Oppdatert etter gjennomgang hos kommunen	Gry Eva Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
00	29.05.26	Utkast til gjennomlesing hos oppdragsgiver	Gry Eva Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning	6
1.1 Hensikten med planarbeidet	6
1.2 Oppheving av reguleringsplaner	6
1.3 Krav om konsekvensutredning	6
1.4 Hensikten med planprogrammet	7
1.5 Detaljregulering	7
1.6 Forslagsstiller og plankonsulent	7
2 Beskrivelse av planområdet	8
2.1 Lokalisering	8
2.2 Planavgrensning	12
3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer	12
3.1 Statlige føringer	12
3.2 Regionale planer og føringer	14
3.3 Lokale planer og føringer	14
4 Utredningsalternativer	18
4.1 Alternativ 0 (dagens situasjon)	18
4.2 Alternativ 1 (gjeldende plan)	20
4.3 Alternativ 2 (utbyggingsalternativet)	21
4.4 Tiltak innenfor influensområdet	23
4.5 Lokaliseringsvalg	24
5 Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	25
5.1 Metode	25
5.2 Kunnskapsgrunnlag	25
5.3 Naturmangfold	25
5.4 Økosystemtjenester	28
5.5 Landskap	29
5.6 Kulturmiljø	31
5.7 Friluftsliv	33
5.8 Klimagassutslipp	35
5.9 Støy	36
5.10 Luftforurensning	38
5.11 Grunnforurensning	39
5.12 Vannmiljø	40
5.13 Naturressurser	41
5.14 Samisk kultur og næringsutøvelse	42
5.15 Trafikk, mobilitet og transportbehov	43
5.16 Energiforbruk og energiløsninger	44
5.17 Virkninger som følge av klimaendringer	45
5.18 Helsevirkninger	46
5.19 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	47
5.20 Barn og unges oppvekstvilkår	48
5.21 Kriminalitetsforebygging	48
5.22 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	49
5.23 Risiko- og sårbarhetsanalyse	50
5.24 Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	52
6 Planprosess, medvirkning og framdrift	57
6.1 Informasjonsmøte	57
6.2 Avklaring områderegulering	57
6.3 Oppstartsmøte	57
6.4 Medvirkning	57
6.5 Framdrift	58
7 Andre kilder	59

1 Innledning

1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for økt antall boliger nær Tromsø sentrum og økt boligtilbud i området, ved økt utnyttelse innenfor grensene for gjeldende planområde. Planområdet omfatter i tillegg deler av tilgrensende veistruktur og friluftlivsareal, for å kunne håndtere eventuelle konsekvenser for mobilitet og forbindelser.

Området har en sentral beliggenhet på Tromsøya, med kort avstand til Tromsø sentrum og større arbeidsplasskonsentrasjoner, samt god kollektivdekning. En fortetting av området med flere boliger ansees å være i tråd med nasjonale føringer knyttet til arealbruk, mobilitet, klima og energi.

Det vil vurderes om det ved fortetting i tillegg er grunnlag for et mindre innslag av nærings- og forretningsvirksomhet tilpasset nærområdet. Det skal undersøkes tilbud som matbutikk, apotek, blomsterbutikk, enkel bespisning, treningstilbud o.l. tilknyttet et bydelstorg. Lokalt tilbud av handel og bespisning kan ha positiv effekt for både sosial og miljømessig bærekraft, da det danner sosiale møteplasser og kan redusere behovet for bilreiser i hverdagen. Samtidig er det viktig at det ikke har vesentlige negative konsekvenser for handel og tjenesteyting i bysentrum.

Det presiseres at dette er foreløpige problemstillinger som skal utredes nærmere, og at både omfang, innhold og avgrensning vil bli vurdert gjennom den videre planprosessen, før det tas stilling til endelige løsninger.

1.2 Oppheving av reguleringsplaner

Som følge av områdereguleringen vil gjeldende reguleringsplan, Plan1725 Åsgårdmarka, vedtatt 27.09.2017 oppheves og erstattes.

Som en del av planarbeidet er det aktuelt å vurdere oppheving av følgende planer:

- Plan 1236 *Deler av Åsgård 118/1, Veksthus nord*, vedtatt 29.06.1992
- Plan 1258 *Stud Bo Nord, Åsgård*, vedtatt 25.08.1993
- Plan 0064 *Deler av Åsgård*, vedtatt 17.12.1971

En eventuell oppheving av eksisterende reguleringsplaner vil skje i dialog med berørte grunneiere. Det samme gjelder vurderinger av hvilke arealformål, bestemmelser og overordnede plangrep som bør videreføres, endres eller innarbeides i områdereguleringen dersom planen(e) oppheves.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Iht. Forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017 utløser områdereguleringer som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II krav om konsekvensutredning, jf. § 6, a:

- a) «kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II»

Områdereguleringen utløser derfor krav om konsekvensutredning med planprogram.



1.4 Hensikten med planprogrammet

Plan- og bygningsloven stiller i § 4-1 krav om utarbeidelse av planprogram som grunnlag for planarbeid som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet og gjennomføringen av arbeidet med utredningen, søknadsprosess, aktuelle alternativer, behovet for utredninger, fremdrift og medvirkning.

Generelt skal et planprogram legge til rette for en forutsigbar prosess etter retningslinjene i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

Dette skal man oppnå gjennom:

- Avklaring av rammer og premisser for arbeidet.
- Beskrivelse av opplegg for medvirkning og informasjon.
- Redegjørelse om overordnede planer og retningslinjer.
- Beskrivelse av alternativer som vil bli vurdert.
- Redegjørelse for de utredninger det er behov for i arbeidet med tanke på å synliggjøre hvilke konsekvenser tiltaket medfører.

1.5 Detaljregulering

Områdereguleringen vil utformes med krav om detaljregulering for de enkelte byggetrinnene.

For å legge til rette for en rask oppstart av utbyggingen, planlegges det at områdereguleringen kan gis tilstrekkelig detaljeringsgrad for første byggetrinn, slik at dette kan byggesøkes direkte på grunnlag av planen. Dersom dette besluttet, vil det reflekteres i detaljnivået av utredningene for delområdet. Fremdrift mot vedtak av en områderegulering skal imidlertid prioriteres, over detaljering av første byggetrinn.

Gjennomføringen av de ulike byggetrinnene skal beskrives i planbeskrivelsen.

1.6 Forslagsstiller og plankonsulent

1.6.1 Forslagsstiller

Forslagsstiller er Tromsø kommune, med Åsgårdmarka Eiendom AS som samarbeidspartner.

1.6.2 Plankonsulent

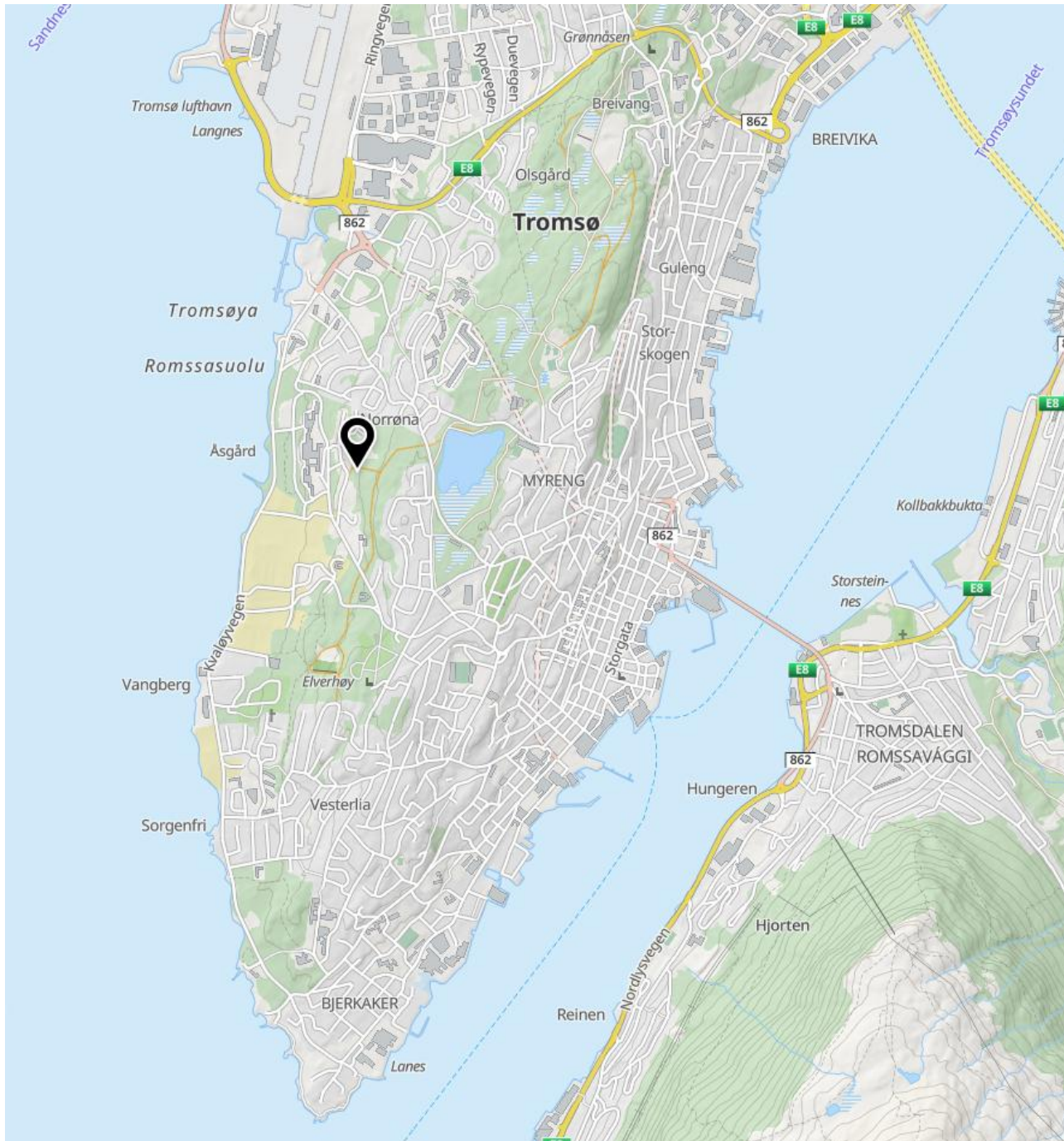
Multiconsult Norge AS er plankonsulent og LINK Arkitektur AS er arkitekt og landskapsarkitekt for utviklingskonsept og illustrasjonsgrunnlag.



2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Lokalisering

Planområdet ligger på vestsiden av Tromsøya.



Figur 2-1 Lokalisering av planområdet. (Kilde: Kommunekart)

Planområdet omfatter et sammensatt areal med variasjon av bebyggelse, adkomstveier og større grønndrag, beliggende mellom institusjonsbebyggelsen til Åsgård sykehus i vest, eksisterende boligområder i nord og øst, Tromsømarka i øst og kulturlandskapet ved Holt i sydvest. Området har gode sol- og utsiktsforhold, samt nærhet til grønne rekreasjonsområder og til lysløypa som går Tromsøya på langs.



Historisk var det hovedsakelig skog og noe jordbruk i planområdet. Utbygging startet da Åsgård sykehus og bebyggelse langs Lars Eriksens ble etablert på 60-tallet. Deretter har det gradvis tilkommet ny bebyggelse med tilhørende adkomstveier. Innenfor planområdet er boligbebyggelsen i dag relativt spredt og lavt utnyttet. Boligene ligger i hovedsak som rekker langs eksisterende veger, særlig langs Lars Eriksens veg og Nordslettvegen.

I tillegg finnes enkelte frittliggende bygg og institusjonsrelaterte funksjoner, men store deler av arealet er ubebygget eller grønt. 7 boligbygg langs Lars Eriksens vei skal bevares og vil hensyntas i planen. Sammenlignet med de bebygde områdene mot nord, øst og vest har planområdet betydelig lavere tetthet.

Mot nord ligger Norrønafeltet. Et boligfelt dominert av eneboliger og småhus med større leilighetsbygg i randsonen. Mot øst ligger boligfeltene Stalheim og Elverhøy med sammensatt bebyggelse av leilighetsbygg, eneboliger, bofellesskap og studentboliger.

I vest danner Åsgård sykehus et større, sammenhengende bygningsanlegg. Sykehuset skiller seg fra boligfeltene både i skala, funksjon og utstrekning. (Forslag til reguleringsplan for utvidelse av sykehusets bygningsmasse er lagt ut til offentlig ettersyn av Tromsø kommune til 7 september 2026).

Overganger mot sykehuset, eksisterende boligmiljøer, mobilitet og infrastruktur og friluftsinnteresser marka vil hensyntas i planforslaget.

Tilbud av offentlig og private tjenester i nærområdet er begrenset. Innenfor 2km (30min gange) finnes det 4 dagligvarebutikker, noen barnehager og 3 skoler, men begrenset med andre tilbud. 2 bussholdeplasser med direkteavganger til sentrum grenser til planområdet. Nærområdet betjenes av 11 busslinjer. Via lysløypa kan man gå (til fots og på ski) eller sykle til nærliggende aktivitetsområder som Charlottenlund, Tromsøbadet og Bak Olsen. Det er kort avstand til hovedsykkelveier på langs av Tromsøya og langs sjøfronten, i tillegg planlegges det for ny gang- og sykkelvei langs Åsgårdveien.

Planområdet ligger i terreng som heller vestover, med samlet høydeforskjell på inntil ca. 46 meter fra øst til vest. Området har store variasjoner i terrengfall. Brattere soner opptrer som sammenhengende belter på tvers av området, og skiller terrengnivåer. Eksisterende veger følger i stor grad terrengets naturlige linjer og eksisterende bebyggelse ligger på de mest tilgjengelige delene av området. Videreføring av dagens veistruktur kan bidra til å redusere behovet for nye skjæringer, fyllinger og omfattende terrengbearbeiding. Høydeforskjellene gir potensial for god utsikt og varierte bebyggelseshøyder.

Terrenget vil legge føringer for løsninger for universell tilgjengelighet, grønn mobilitet, overvannshåndtering og plassering av uteareal og lek. Terrengfallet gir rask avrenning ved store nedbørsmengder eller snøsmelting. Terrenget har flere naturlige vannveier og avrenningslinjer gjennom området, særlig i øst-vestgående retning. Primære flomveier følger hovedsakelig eksisterende veistruktur og naturlige terrengsøkk. Overvannshåndtering vil være et sentralt tema i videre planlegging.

Tromsø flyplass ligger vest på Tromsøya. Innflyvningen følger øyas vestkant i nord-sør-retning. Støy fra innflyvningen påvirker hele øyas vestside, inkludert planområdet. Støyen treffer i en vinkel fra flybanen til terreng og kan medføre behov for tiltak i bygningsmassen og for å skjerme uteareal og lekeplasser.

Boligene i 2km radius fra planområdet bebos i dag av en relativt ressurssterk befolkning, hvor en stor andel har høyere utdanning og inntekt over snittet for Tromsøya. Analyseområdet har overvekt av småhusbebyggelse. Tromsø står som resten av landet, overfor store demografiske endringer som følge av en generelt aldrende befolkning og synkende fødselstall. Iht. befolkningsframskriving datert 2024 forventes kommunen å vokse med om lag 4 500 innbyggere fram mot 2040, med størst vekst i aldersgruppene over 45 år og synkende antall i gruppen under 45 år. Det peker mot et økende behov



for aldersvennlige boliger. Boligantall og sammensetning vil derfor bli en viktig vurdering i planarbeidet.



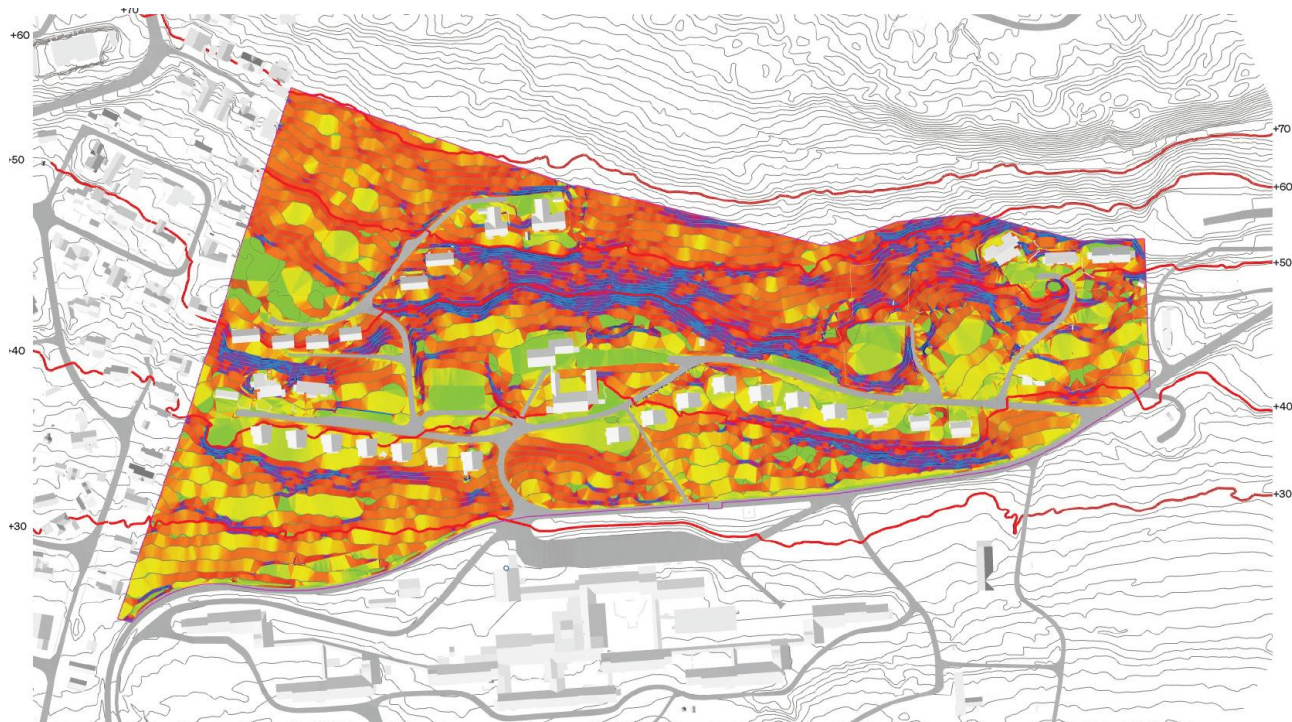
Figur 2-2 Åsgårdmarka, 1971. (Kilde: Perspektivet Museum)



Figur 2-3 Oversiktsbilde eksisterende situasjon. (Kilde: Google Maps)



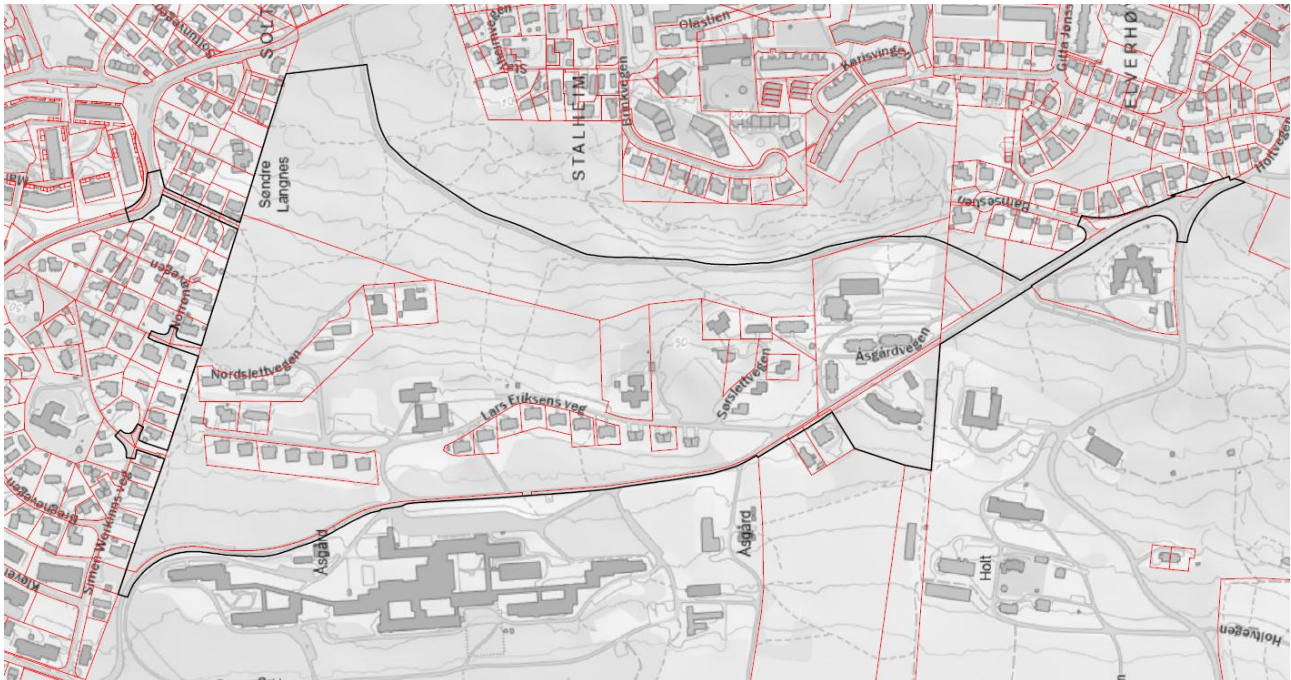
Figur 2-4 Bygningsstruktur, typologi og formål. (Gul – konsentrert bolig, gråbeige – småhus, oransje – bofellesskap, blå – annet enn bolig.) Rød linje markerer planområdet. (Kilde: GIS kartdata)



Figur 2-5 Helning terreng. Fra grønn (0%), via gul, oransje og rød, til lilla og blå (50%+). (Illustrasjon: LINK Arkitektur AS)

2.2 Planavgrensning

Planområdet avgrenses av Åsgårdveien, Norrøna boligfelt i nord og Tromsømarka mot øst.



Figur 2-6 Foreløpig planavgrensning. (Kilde: LINK Arkitektur AS)

Planavgrensningen er fastsatt med utgangspunkt i behovet for å sikre helhetlige løsninger for adkomst og interne forbindelser, samt gode sammenhenger til omkringliggende boligområder, institusjoner, grøntstruktur og friluftsområder. Ytre grense er lagt slik at grensesnitt mot tilstøtende arealer, herunder Åsgård sykehus og omkringliggende bebyggelse, kan vurderes og håndteres på en helhetlig måte i planarbeidet. Det foreslås å inkludere tilgrensende naboeiendommer i sør, for å kunne vurdere muligheter og problemstillinger i området, samt eventuell oppheving av underliggende eldre reguleringsplaner. Det er videre foreslått å inkludere potensielle forbindelser mot Langnesveien.

Det understrekes at dette er foreløpige avgrensninger og grep som inngår i planprogrammet. Endelig planavgrensning og løsninger vil bli vurdert og fastsatt gjennom den videre planprosessen.

3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

3.1 Statlige føringer

3.1.1 Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Dette går fram av plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer.

Regjeringen har i nasjonale forventninger 2023-2027 lagt frem følgende hovedpunkter som skal presisere regjeringens forventninger knyttet til:

- Klima, natur og miljø
 - Redusere klimagassutslipp, tilpasse samfunnet til klimaendringer og ta vare på naturmangfold, jordvern og landskap.



- Bærekraftig arealbruk og mobilitet
 - Fortetting og effektiv arealbruk, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og mindre bilavhengighet.
- Attraktive, inkluderende og trygge lokalsamfunn
 - Fortetting og effektiv arealbruk, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og mindre bilavhengighet.
- Verdiskapning, næringsutvikling og omstilling
 - Legge til rette for grønn omstilling, næringsutvikling, kompetanse og innovasjon tilpasset regionale og lokale fortrinn.
- Samfunnssikkerhet og beredskap
 - Legge til rette for grønn omstilling, næringsutvikling, kompetanse og innovasjon tilpasset regionale og lokale fortrinn.

3.1.2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPAM), fastsatt 24.01.2025

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger.

I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem.

I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

3.1.3 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024), fastsatt 20.12.2024

Formålet er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen. Staten, fylkeskommunene og kommunene skal gjennom planlegging stimulere og bidra til ytterligere reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

3.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995), fastsatt 20.09.1995

Formålet er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, gi kommunene bedre grunnlag for å ivareta barn og unges interesser, samt bedre grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Områdereguleringen skal også se til regjeringens veileder, *Barn og unge i plan og byggesak*, utgitt i oktober 2025.



3.1.5 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gir føringer for planlegging av arealbruk i støyutsatte områder, samt områder hvor det legges til rette for støyende virksomheter. Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Statlige myndigheter kan imidlertid gi innsigelse dersom det gjøres vesentlige avvik.

3.1.6 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Retningslinje T-1520 er en statlig anbefaling om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

3.2 Regionale planer og føringer

Fylkesplan 2014-2025, vedtatt oktober 2014

Fylkesplan for 2014-2025 har følgende fokusområder; nordområdene, næring og kompetanse, senterstrategi og folkehelse.

Når det gjelder arealpolitikk og -forvaltning, vurderes følgende arealpolitiske retningslinjer som relevant for områdereguleringen:

- 2) «*Lokalisering av boligområder, arbeidsplasser og handels-/servicetilbud (næringsvirksomhet og tjenesteyting), samt offentlige tjenester (skole, barnehage, helse og omsorgsinstitusjoner m.m.) skal skje med hensyn til effektiv utnyttelse av arealer og infrastruktur, lavest mulig energi- og transportbehov og redusert bilavhengighet.*»
- 3) «*Mål om å ta persontransportvekst med kollektivtrafikk, gang og sykkel må legges til grunn for arealplanlegging i byer og tettsteder.*»
- 4) «*Ved ønske om tiltak i hittil ubebygde områder, skal det alltid først vurderes om utbyggingsbehovet kan løses innenfor allerede avsatte byggeområder.*»
- 6) «*Enkel tilgang for alle til natur- og friluftsområder og gode møteplasser for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap vektlegges.*»

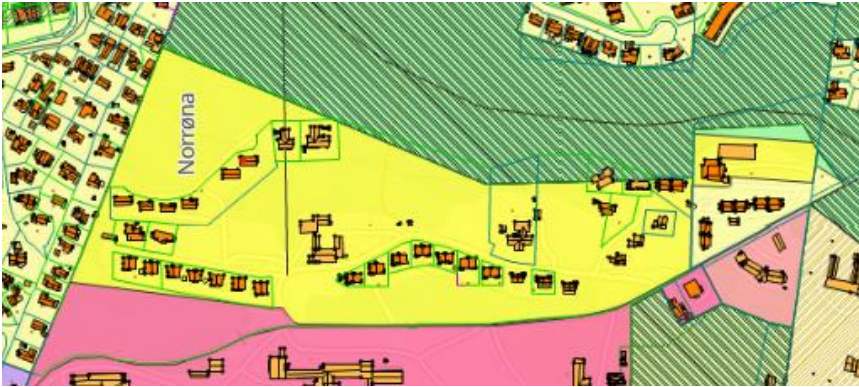
3.3 Lokale planer og føringer

3.3.1 Kommuneplanens arealdel

Plan 0142 Kommuneplanens arealdel 2017-2026 (gjeldende)

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 29.03.2017, er planområde avsatt til boligformål, offentlig eller privat tjenesteyting og friområde.

Ny bebyggelse er planlagt etablert innenfor områder avsatt til boligformål og offentlig eller privat tjenesteyting.



Figur 3-1 Utsnitt av gjeldende KPA. (Kilde: Kommunekart)

Plan 0142 Kommuneplanens arealdel 2024-2036 (under arbeid)

Det pågår arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel. Etter ønske fra kommunen skal områdereguleringen forholde seg til forslag til revidert KPA.

I høringsforslaget er arealformålene i gjeldende reguleringsplan videreført. I forbindelse med områdereguleringen er det aktuelt å foreslå en annen fordeling av arealformål innenfor planområdet.



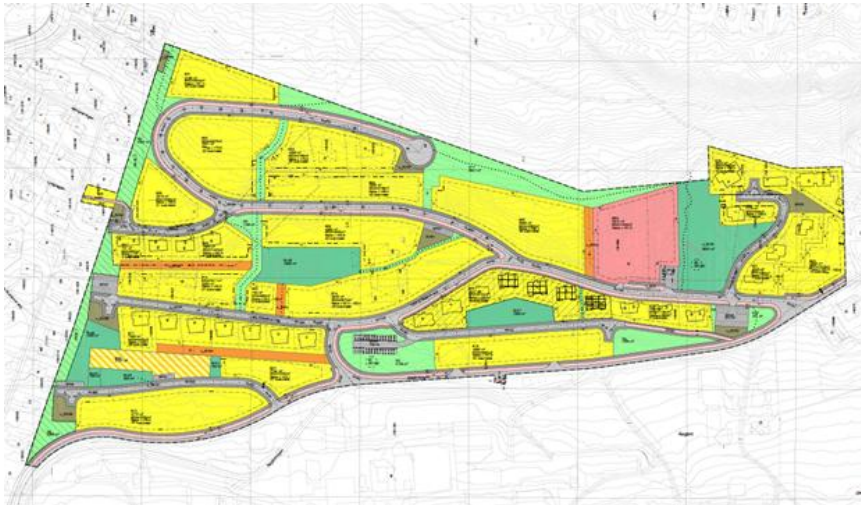
Figur 3-2 Utsnitt av forslag til revidert KPA. (Kilde: Kommunekart)



3.3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Plan 1725 Åsgårdmarka

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 27.09.2017 og åpner for etablering av 579 boliger.



Figur 3-3 Gjeldende plankart. (Kilde: Kommunekart)

3.3.3 Tilstøtende planer

Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner.

Tabell 3-1: Oversikt over tilstøtende reguleringsplaner

Plannavn	Vedtatt	Dominerende arealformål
Plan 1374 - Bussveg Åsgård-Norrøna	29.04.1998	Vegformål
Plan 14 - Norrøna	26.09.1963	Boligformål
Plan 0014-001- Norrøna	30.10.1964	Boligformål
Plan 1714 - Langnesvegen 29-65	26.02.2021	Boligformål
Plan 0064 - Deler av Åsgård	17.12.1971	Boligformål
Plan 1237 - Deler av Åsgård 118/1, Veksthus nord	29.06.1992	Offentlig formål, institusjon
Plan 1258 – 118/528-Stud Bo Nord, Åsgård	25.08.1993	Bolig (studentbolig)
Plan 0085 – Deler av Åsgård	01.11.1973	Bolig, friområde, allmennyttig formål
Plan 0117- Holt, Hansmark, Kveldsstua, del B	03.11.1975	Landbruk



3.3.4 Pågående planarbeid

Plan 1982 Detaljregulering for Fiolvegen 21

Detaljreguleringsplanen var på offentlig ettersyn med høringsfrist 17.12.2025. Hensikten med planen er å legge til rette for kontor og kontor/lager.



Figur 3-4 Forslag til plankart for Fiolveien 21, datert 16.05.2025. (Kilde: Kommune kart)

Plan 1989 Detaljregulering Åsgård psykiatriske sykehus

Det er igangsatt et arbeid med detaljregulering for Åsgård psykiatriske sykehus. Formålet med planen er å tilrettelegge for utvidelse av sykehuset. Detaljreguleringsplanen er på offentlig ettersyn med høringsfrist 07.09.2026.



Figur 3-5 Planavgrensning iht. planinitiativ av 31.01.2025. (Kilde: Kommune kart)

Planavgrensningen til områdereguleringen overlapper delvis med planavgrensningen til detaljreguleringen. Det legges til grunn at arealbruk i det aktuelle området avklares ila. planprosessen.



4 Utredningsalternativer

Alternativene som presenteres er analysealternativer som brukes for å belyse ulike utviklingsretninger og tilhørende konsekvenser. De er ikke endelige forslag til utbygging, men fungerer som verktøy for å sammenligne virkninger og synliggjøre forskjeller mellom mulige løsninger.

4.1 Alternativ 0 (dagens situasjon)

Alternativ 0 brukes som sammenlikningsgrunnlag når det vurderes hvilken påvirkning en plan eller et tiltak vil ha.

Planområdet er regulert i plan 1725, vedtatt 27.9.2017, bebyggelse og veiernett er delvis utbygd i tråd med denne.

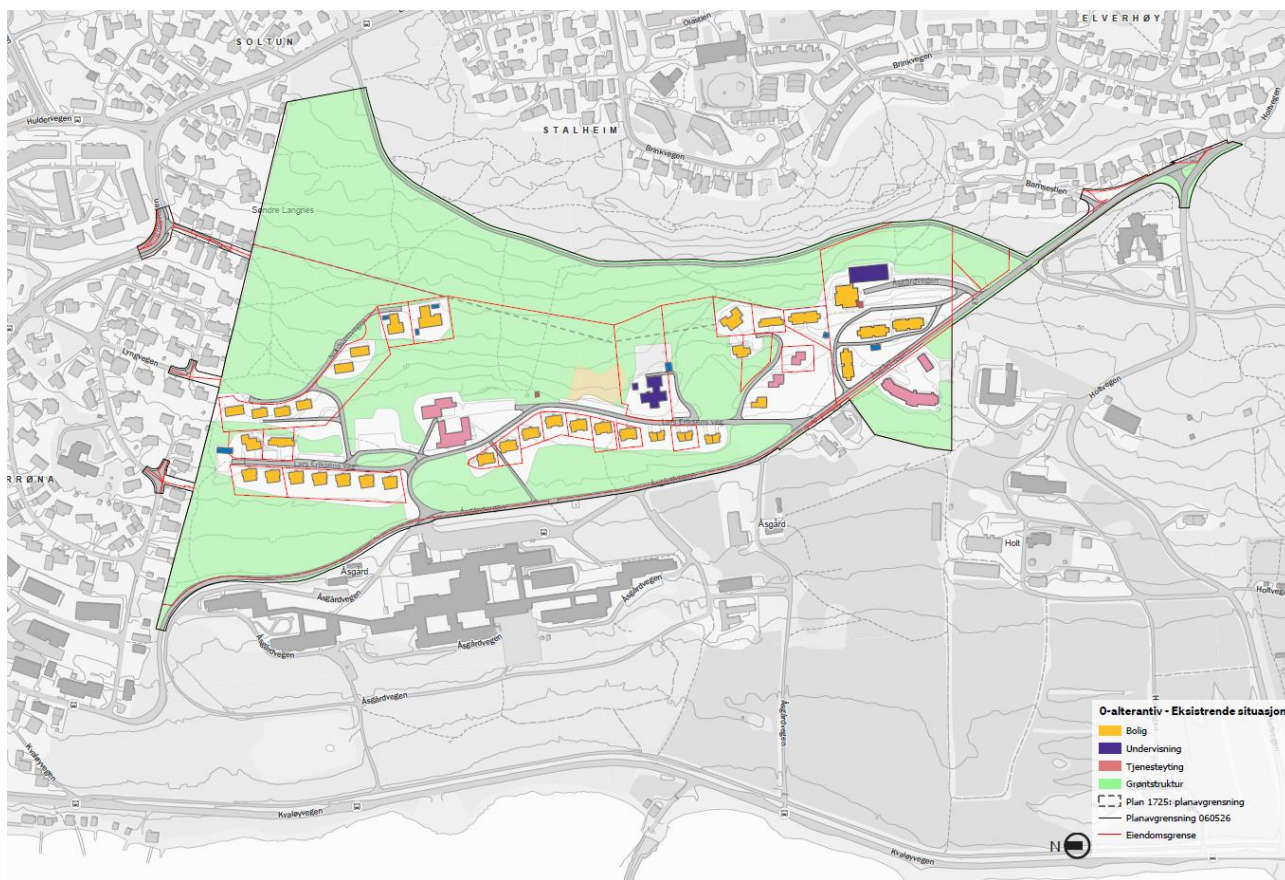
Tabell 4-1 Oversikt over bebyggelse (BRA), antall boenheter ved dagens situasjon

Beskrivelser	Plan 1725 (innenfor planavgrensningen)	Plan 0064 og 1258 (inkl. areal for veier)	Samlet areal (m ²)/ Antall boenheter
Planområdet			
Planområdets areal	157 000	111 000	268 000
Formål			
Bolig BRA	12 300	6000	18 300
Helse og sosialtjenester, BRA	3 100	1 410*	4 510
Undervisning, BRA	500	1270	1 770
Annet, BRA	300	40	340
Totalt areal BRA	16 200	8 720	24 920
Boenheter			
Boenheter	171	168	339

*bygg på 118/1026 er i matrikkelen listet som undervisning. Programmet er rusomsorg i dag og satt som Helse- og sosialtjenester i denne listen.



Figur 4-1 Gjeldende reguleringer med etablert bebyggelse. (Kilde: Kommunekart)



Figur 4-2 Bebyggelse innenfor planområdet. (Illustrasjon: LINK Arkitektur)

Bebyggelsen varierer fra eldre firemannsboliger i Lars Eriksens vei, etablert på 1950-tallet samtidig med første byggetrinn ved Åsgård psykiatriske sykehus, boligblokker, eneboliger, rekkehus, samt ulike omsorgsboliger og behandlingsinstitusjoner.

For områdereguleringen legges det til grunn at 0-alternativet medfører en videreføring av dagens situasjon.

Dette innebærer at det ikke legges opp til etablering av ny bebyggelse i området, verken i form av boliger eller institusjonsbygg. Det vil heller ikke etableres nye kjøreveier eller gang- og sykkelveier.

Det legges til grunn at eksisterende bebyggelse vedlikeholdes og at mindre på- og ombygninger vil kunne forekomme.

Det legges til grunn at etablert barnehage kan tas i bruk til formålet.



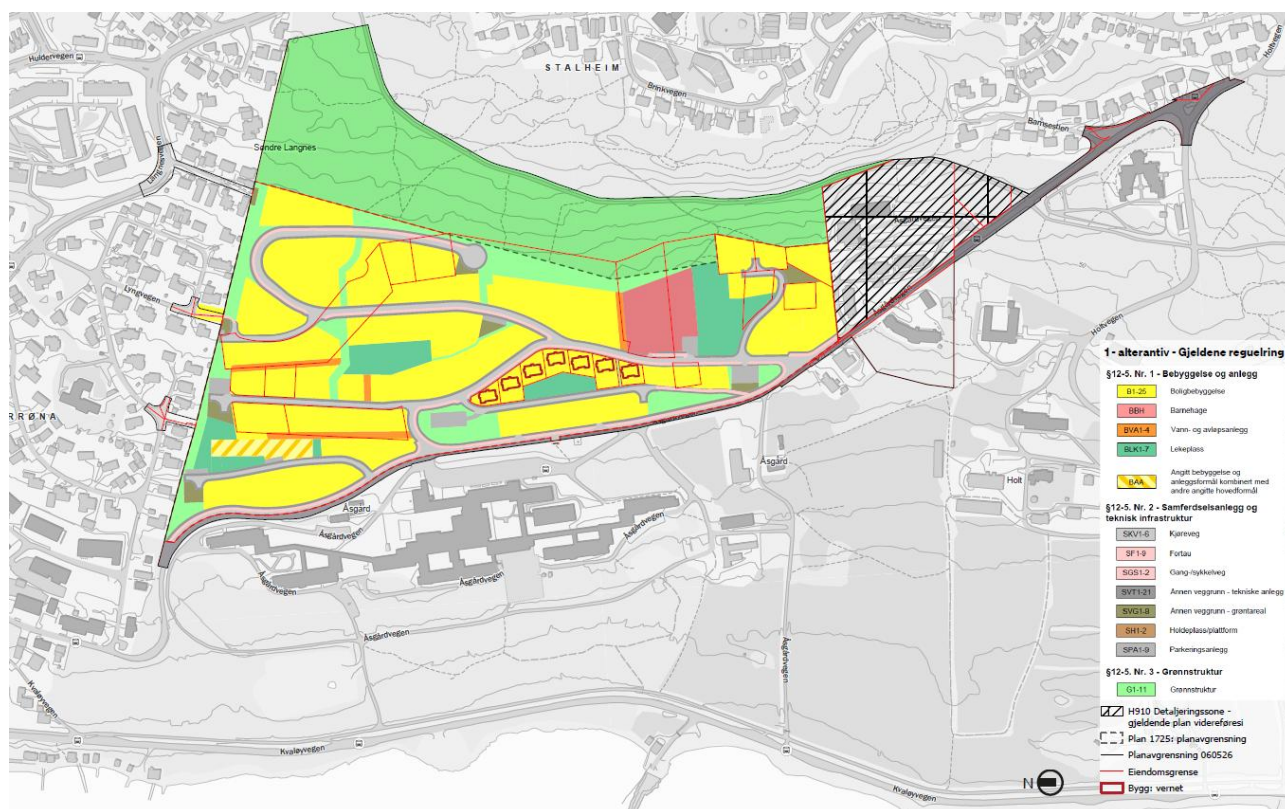
4.2 Alternativ 1 (gjeldende plan)

Alternativ 1 medfører at området bygges ut i tråd med gjeldene reguleringsplan 1725.

I tillegg legges det til grunn at bebyggelsen innenfor plan 0064 og 1258 videreføres uten endringer.

4-2 Tabell med oversikt over planområdet, BRA for utbyggingsformål og antall boenheter (jf. gjeldende planer)

Beskrivelser	Plan 1725	Plan 0064 og 1258 (inkl.veiareal)	Samlet areal (m ²)/ Antall boenheter
Planområdet			
Planområdets areal	157 000	111 000	268 000
Utbyggingsformål			
Bolig, BRA	Ca. 54 500	6 000	Ca. 60 500
Helse og sosialtjenester, BRA	0	1 410	1 410
Undervisning, BRA	0	1 270	1 270
Annet, BRA	0	40	40
Barnehage	1 500	0	1 500
Totalt areal BRA	56 000	8 720	64 720
Boenheter			
Boenheter	580	168	748



Figur 4-3 Gjeldende reguleringsplan med planer som videreføres uten endring. (Illustrasjon: LINK Arkitektur)



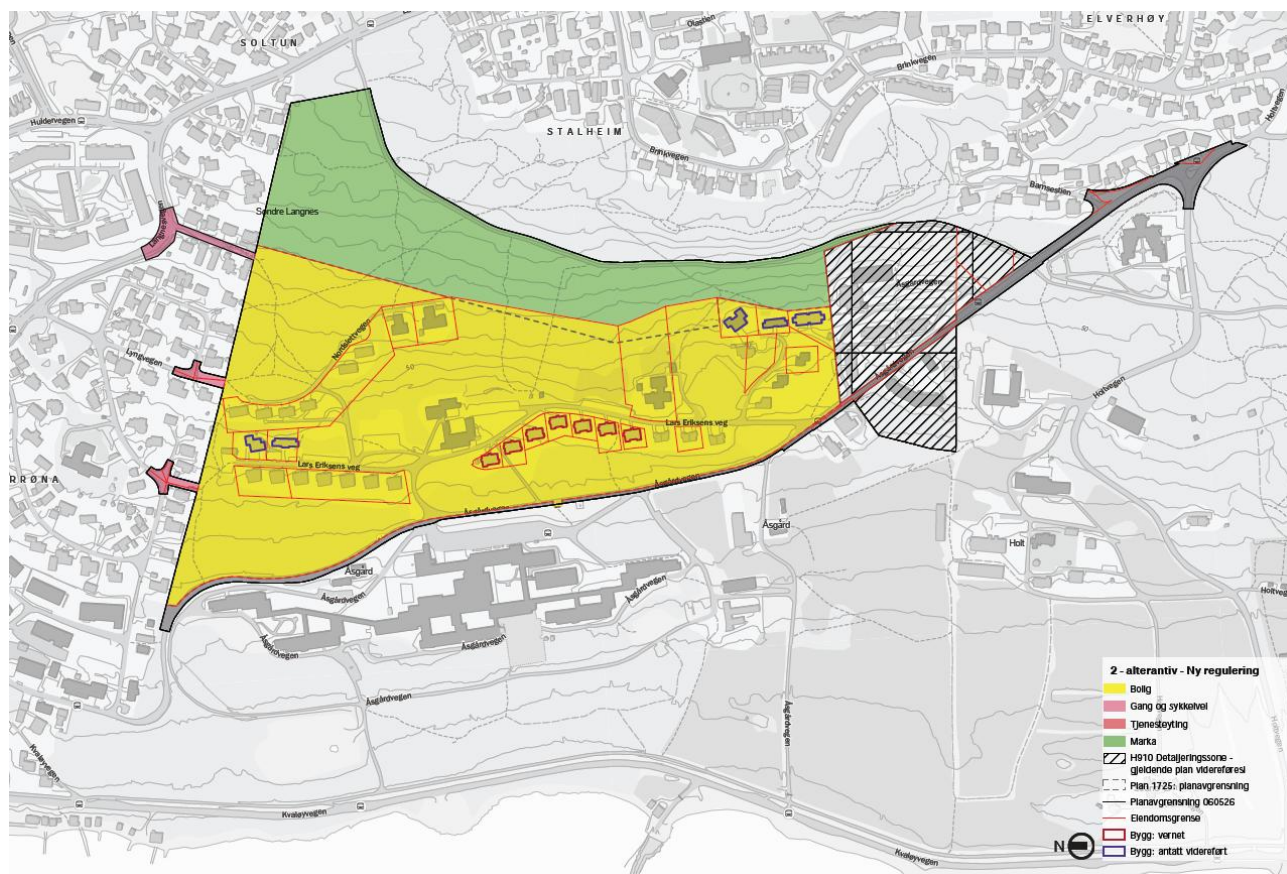
4.3 Alternativ 2 (utbyggingsalternativet)

For alternativet legges det til grunn at området utvikles med økt tetthet i tråd med kommunal og regional strategi for bærekraftig utvikling.

Dette vil utredes videreføring av markerte bygg (se figur 4-3) og en etablering nye boliger foreløpig vurdert oppad begrenset til rundt 2000 boenheter. Det vil samtidig utredes mulighet for etablering av et mindre næring- og forretningsområde tilknyttet et nytt bydelstorg, med lokal handel, tjenesteyting og boligkompatibel næring.

Tabell 4-3 Tabell med oversikt over nøkkeltall (Kilde: matrikkel)

Beskrivelser	Plan 0064 og 1258 (inkl.veiareal)	Alt. 2 (nyskapt areal og boenheter)	Samlet areal (m²)/ Antall boenheter
Planområdet			
Planområdets areal	111 000	268 000	268 000
Utbyggingsformål			
Bolig, BRA	6 000	148 000	154 000
Helse og sosialtjenester, BRA	1 410	0	1410
Undervisning, BRA	1 270	0	1 270
Annet, BRA	40	0	40
Barnehage	0	0	0
Næring	0	Ca.2 300	Ca. 2 300
Totalt areal BRA	8 720	150 300	159 020
Boenheter			
Boenheter nye	0	Ca. 1 920	Ca. 1 920
Eksisterende innfor plan 1725	-	Ca. 84	Ca. 84
Eksisterende innenfor plan 0064 og 1258	168	-	Ca.168
Totalt antall boenheter	168	Ca. 2 004	Ca. 2 172



Figur 4-4 Utredningsalternativ 2 (Illustrasjon: LINK Arkitektur)

4.3.1 Tålegrense

Som grunnlag for et foreløpig anslag av maksimalt antall boenheter er det gjennomført en innledende vurdering av områdets kapasitet og tålegrenser. Det har gitt en foreløpig tålegrense på inntil 2000 boliger.

Analysen tar primært utgangspunkt i området som inngår i gjeldende reguleringsplan 1725 (vist med gult i figur 4-4), ettersom dette i all hovedsak samsvarer med arealene som er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Vurderingen tar utgangspunkt i krav til tilgjengelig areal for lek og uteopphold slik disse fremgår av kommuneplanens arealdel (høringsforslag 19.05.2025).

Det er også gjennomført en sammenligning med nyere boligområder på vestsiden av Tromsøya: Einerhagen, Workinntoppen og Norrøna boligpark, som vurderes å ha tilsvarende utbyggingsforutsetninger. Utnyttelsesgraden (%TU) er beregnet med utgangspunkt i arealer avsatt til boligformål, lokale kjøreveger, felles uteoppholdsarealer og lekearealer. For å sikre et mest mulig sammenlignbart grunnlag er større tilgrensende veganlegg og friområder holdt utenfor beregningene.

Beregningene viser en utnyttelsesgrad på henholdsvis 111 %, 102 % og 112 % for de tre boligområdene. Dette indikerer at det i utviklingsområdet innenfor avgrensningen av gjeldende plan 1725 kan vurderes økt utnyttelsesgrad.

En slik utnyttelse tilsvarer et samlet bruksareal (BRA) på om lag 157 000–172 000 m². Med en gjennomsnittlig boligstørrelse på 74 m² BRA, basert på erfaringstall, vil området kunne romme i overkant av 2 100 boliger.



Høringsforslaget til ny KPA angir krav til uteoppholdsareal og lek per bolig. Det er gjort en innledende arealberegning av arealer tilgjengelig for felles uteareal og lek basert på eksisterende terreng og potensielt fotavtrykk for nye bygg ved en områdeutnyttelse på 100-110% TU, samt forventet areal til kjøreveger.

Med et teoretisk grunnlag på rundt 2000 boliger gir dette et samlet arealkrav på om lag 26 m² per boenhet. Kravet omfatter felles uteoppholdsareal, nærlekeplasser, kvartalslekeplasser og strøkslekeplass. I tillegg tilkommer privat uteareal på terreng. Det gjøres fratrekk for terreng brattere enn 1:3 og settes av en buffersone på 2 meter rundt byggene. Etter disse fratrekkene finnes et teoretisk tilgjengelig uteoppholdsareal på ca. 77 000 m² i studieområdet. For 2100 boliger utgjør kravet ca. 54.600m², for 2000 boliger kreves ca. 52 000 m².

En romslig overdekning av tilgjengelig areal på terreng vurderes som viktig. I videre prosjektering vil deler av restarealet normalt gå bort til funksjoner som renovasjon, snødeponi, teknisk infrastruktur, adkomstsoner og andre nødvendige anlegg. Arealenes egnethet må i tillegg vurderes mot støy og solforhold.

Vurderingen legger derfor til grunn en tålegrense på ca. 2000 boliger innenfor området av gjeldende plan 1725. Det angir en områdeutnyttelse i underkant av 100 % TU innenfor studieområdet.

Beregningen er en innledende kapasitetstest. Endelig antall boenheter, utnyttelsesgrad og maksimale byggehøyder vil avklares som en del av planprosessen.

Tabell 4-4 Oversikt over utearealkravet fra kommuneplanens arealdel (høringsforslag).

Beregningsgrunnlag ved:		2000 Boliger				
Type uteareal	m ²	Krav per	Beregningsgrunnlag	Antall lekeplasser	Sum areal (m ²)	m ² per boenhet
Felles uteoppholdsareal	10	per boenhet	<2000 boliger		20000	10,0
Nærlekeplass (0-5 år)	150	30 boliger	<2000 / 30 ≈ 67	66,7	10000	5,0
Kvartalslekeplass (6-13 år)	2500	200-300 boliger = 2 500 m ²	<2000 / 300 ≈ 6,6	6,7	16667	8,3
Strøkslek	5000	Min. 5000m ²	Fra 150 boliger	1	5 000	2,5
Maks totalt uteareal per boenhet ved 2000				74,3	51667	25,8

4.4 Tiltak innenfor influensområdet

For alternativ 1 og 2 skal tas det høyde for at planlagt utvidelse av bebyggelsen ved Åsgård sykehus gjennomføres i tråd med planforslaget som ble sendt inn for førstegangsbehandling i februar 2026. Selv om planforslaget ikke er vedtatt, vurderes sannsynligheten for at tiltaket realiseres som stor, da dette er en utbygging i offentlig regi.

Det skal også tas høyde for at det etableres et nytt kontorbygg i Fiolveien 21, i tråd med planen som var på høring i oktober-november 2025. Det er et mindre kontorbygg på eiendommen fra før, og det er forventet at planforslaget vedtas i løpet av våren 2026.



4.5 Lokaliseringsvalg

Tromsø kommune har som del av planprogramfasen gjort en vurdering knyttet til lokaliseringsvalg av Åsgårdmarka for etablering av et større boligområde. Et notat som redegjør for dette, er vedlagt planprogrammet. Oppsummeringen i notatet er gjengitt under:

Notat og vurdering er under arbeid



5 Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

5.1 Metode

Gjennomgangen av tema som skal utredes er basert på de tema som er oppført i disse kildene:

- Forskrift om konsekvensutredninger, § 21
- Miljødirektoratets veileder om konsekvensutredninger for klima og miljø, M-1941
- Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser

Det legges til grunn at alle konsekvensutredningene utarbeides av fagkyndige og i tråd med metodikk angitt i M-1941, med mindre annen metodikk oppgis i utredningene.

5.2 Kunnskapsgrunnlag

Områdereguleringen vil til en viss grad basere seg på eksisterende kunnskapsgrunnlag, innhentet gjennom søk i digitale databaser som Askeladden, Naturbase, NGU, Norsk klimaservicsenter, NVE Atlas og Vann-Nett.

Gjeldende reguleringsplan for området fra 2017 vil også inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget.

Samlet sett vurderes det eksisterende kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig godt.

For enkelte tema vil kunnskapsgrunnlaget imidlertid bli supplert.

Når det gjelder naturmangfold, vurderes eksisterende kartlegging av rødlistearter og fremmede arter fra 2022 som utilstrekkelig oppdatert, og det er derfor planlagt en ny feltkartlegging iht. instruks fra Miljødirektoratet som grunnlag for konsekvensutredningen.

Det vil også bli gjennomført befarings i felt i forbindelse med konsekvensutredning for kulturmiljø. I tillegg vil dokumenter utarbeidet i forbindelse med vedtaksfredningen inngå i kunnskapsgrunnlaget.

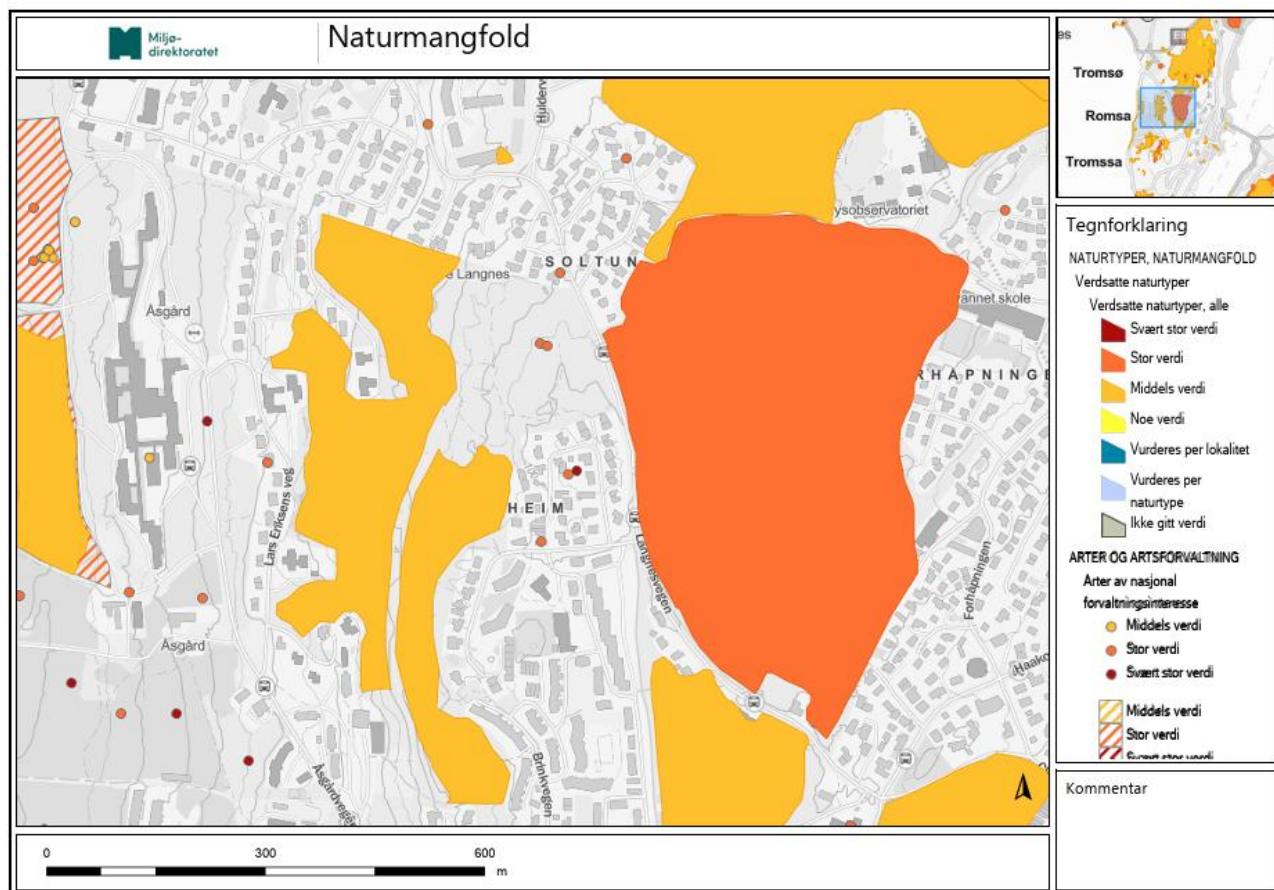
5.3 Naturmangfold

5.3.1 Dagens situasjon

Iht. Naturbase ble det gjennomført en naturtypekartlegging av området i 2019. I den forbindelse ble det registrert to store områder med naturtypen *semi-naturlig eng*. Verdien er vurdert til å være middels.

Iht. tilstandsbeskrivelsen er tilstanden vurdert til «*svært redusert da lokaliteten er i sen gjenvekstsukkesjonsfase. Lokaliteten er ikke i bruk som jordbruk, og det er ikke spor etter gjødsling. Det er ikke funnet fremmedarter på lokaliteten.*»

Hovedøkosystemene oppgis å være skog og bebyggelse/samferdsel.



Figur 5-1 Kartlagte naturmangfoldsinteresser i og ved planområdet. (Kilde: Naturbase)

Det er gjort spredte enkeltobservasjoner av arter av forvaltningsmessig interesse innenfor området, herunder:

Tabell 5-1 Oversikt over registrerte arter av særskilt forvaltningsmessig interesse innenfor planområdet. (Kilde: Naturbase)

Art	Verdi	Utvalgsriterier samlet	Rødlistekategori	Artsgruppe	År
Granmeis	Stor	Truet	Sårbar (VU)	Fugl	2026
Tyrkerdue	Middels	Rødlistet	Nær truet (NT)	Fugl	2010-2014
Grønnfink	Stor	Annen spesielt hensynskrevende, rødlistet	Nær truet (NT)	Fugl	2025
Alke	Stor	Truet	Sårbar (VU)	Fugl	2013
Tjeld	Middels	Rødlistet	Nær turet (NT)	Fugl	2016
Tyvjo	Stor	Truet	Sårbar (VU)	Fugl	2013
Gråsisik	Stor	Annen spesielt hensynskrevende, rødlistet	Livskraftig (LC)	Fugl	2013



Ærfugl og svartand	Stor	Annen spesielt hensynskrevende, truet	Sårbar (VU)	Fugl	2013
Gråspurv	Middels	Rødlistet	Nær truet (NT)	Fugl	2013

5.3.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

En stor andel av de registrerte naturtypene ligger innenfor tiltaksområdet og vil dermed kunne bli berørt av planlagt utbygging. Området ble naturtypekartlagt i 2019, og denne kartleggingen vurderes i hovedsak fortsatt å være dekkende. Det tas imidlertid forbehold om at både Norsk rødliste og Fremmedartslista er oppdatert flere ganger siden kartleggingstidspunktet. Kunnskapsgrunnlaget anses derfor som noe utdatert og delvis mangelfullt.

Det vurderes som hensiktsmessig å gjennomføre en oppdatert, forenklet kartlegging med særlig fokus på endringer i artsstatus og forekomst av fremmede arter. Samtidig bør tilstanden til tidligere kartlagte naturtyper vurderes.

På denne bakgrunn anses det som hensiktsmessig å utarbeide en konsekvensutredning for naturmangfold, med forbehold om at behov og omfang av utredningen endelig avklares etter oppdatert kunnskapsinnhenting.

Det vurderes som tilstrekkelig at utredningen omfatter virkninger innenfor planområdet.

Det vurderes som hensiktsmessig å utarbeide en konsekvensutredning for naturmangfold.



5.4 Økosystemtjenester

Økosystemtjenester er de godene naturen gir oss, og som er grunnleggende for menneskers liv, helse og velferd.

De deles vanligvis inn i fire hovedtyper:

- Forsynende tjenester: Mat, vann, trevirke og andre ressurser vi høster direkte fra naturen.
- Regulerende tjenester: Naturens evne til å regulere klima, flom, luftkvalitet og erosjon.
- Kulturelle tjenester: Opplevelser, rekreasjon, friluftsliv og estetiske verdier.
- Støttende tjenester: Grunnleggende prosesser som jorddannelse, næringskretsløp og biologisk mangfold, som muliggjør de øvrige tjenestene.

5.4.1 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Forholdet til økosystemtjenester ivaretas gjennom konsekvensutredningene for naturmangfold, kulturmiljø og friluftsliv. Temaet vil i tillegg inngå i vurderinger knyttet til klimagassutslipp og ROS-analysen.

På denne bakgrunn vurderes økosystemtjenester som tilstrekkelig dekket gjennom de nevnte utredningene og øvrige relevante plantema.

Det anses derfor ikke som nødvendig med en egen konsekvensutredning for temaet. I stedet legges det opp til en kort redegjørelse i planbeskrivelsen for hvordan hensynet til økosystemtjenester er vurdert og ivaretatt.

Det vurderes som tilstrekkelig at temaet omtales og vurderes i planbeskrivelsen.

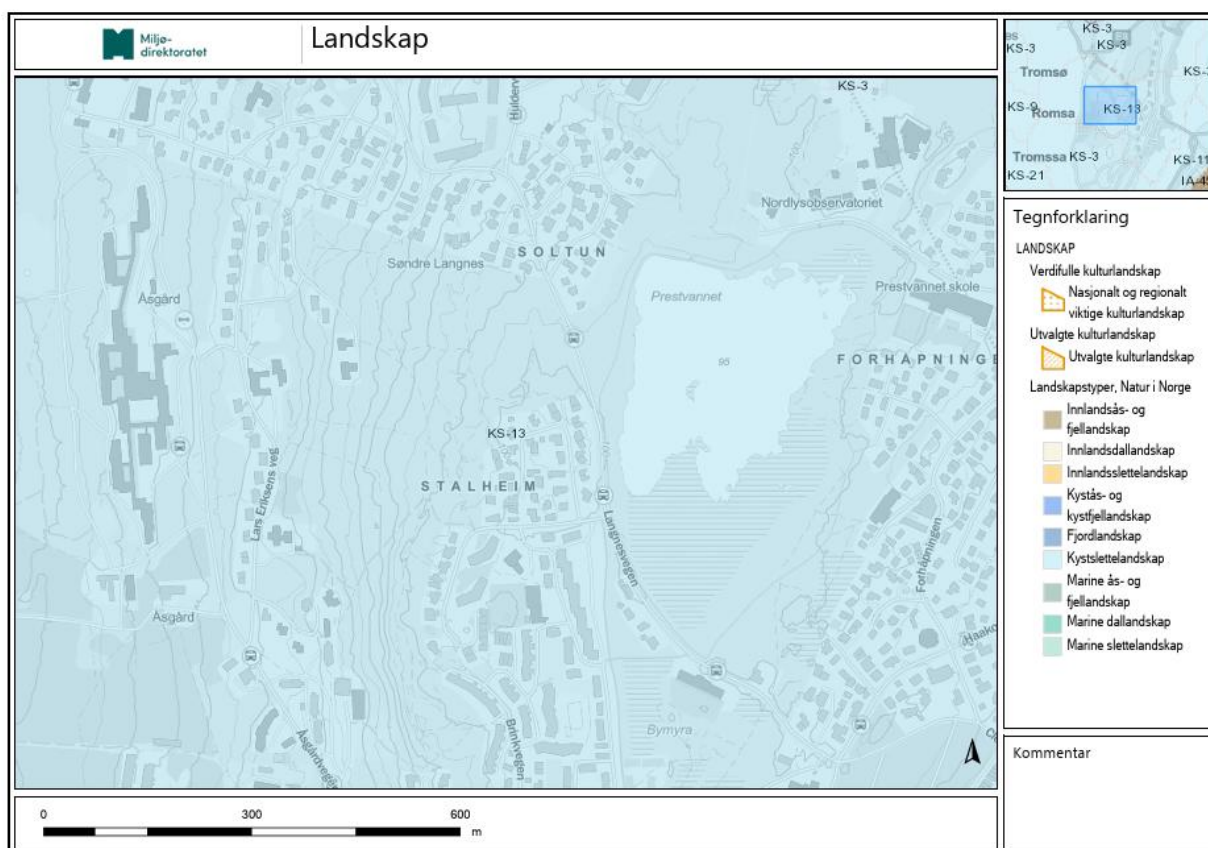


5.5 Landskap

5.5.1 Dagens situasjon

Iht. Naturbase ligger planområdet innenfor landskapstypen *beskyttet indre småkupert kystslette med større by*.

Naturtypen har følgende beskrivelse: «*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. Landområdene har 'innlandsegenskaper' i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene hører til den mer kuperede delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er urbanisert med bykjerne i større by.*»



Figur 5-2 Landskapstyper NiN i og ved planområdet. (Kilde: Naturbase)

5.5.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

I vurderingen av landskap bør det legges vekt på hvordan volum og byggehøyder tilpasses terreng og omgivelser, slik at utbyggingen understøtter og videreutvikler stedets identitet i størst mulig grad.

Områdereguleringen kan legge til rette for en mulig økt utbygging innenfor området, noe som kan bidra til endringer i landskapsbildet og landskapsopplevelsen. Omfanget av slike endringer vil avhenge av endelig utforming og tilpasning av tiltaket.

Tiltaket vurderes å kunne ha et omfang og en karakter som kan gi vesentlige virkninger for landskap, men det knytter seg usikkerhet til både konsekvensenes størrelse og utstrekning på nåværende plannivå.



På denne bakgrunn anses det som hensiktsmessig å gjennomføre en konsekvensutredning for landskap, med særlig fokus på tiltakets synlighet og visuelle påvirkning. Behovet for detaljeringsnivå vil kunne justeres i takt med videre planavklaring.

Konsekvensutredningen bør omfatte vurderinger av både nær- og fjernvirkninger, basert på analyser fra relevante og representative standpunkter. Valg av standpunkter og metode skal begrunnes, og tilpasses tiltakets antatte influensområde.

Som grunnlag for vurderingene bør det utarbeides en 3D-modell som illustrerer planlagt bebyggelse og tilhørende terrenginngrep. Det tas forbehold om at modellens detaljeringsgrad vil være tilpasset foreliggende plannivå. Modellen skal benyttes som et hjelpemiddel for å synliggjøre mulige landskapsmessige virkninger.

Det vurderes som tilstrekkelig at utredningen gjennomføres på bakgrunn av eksisterende kunnskap.

Som grunnlag for vurdering av avgrensning av influensområdet gjøres det en forenklet synlighetsanalyse ved bruk av GIS-verktøy.

Det vurderes som hensiktsmessig å utarbeide en konsekvensutredning for landskap.

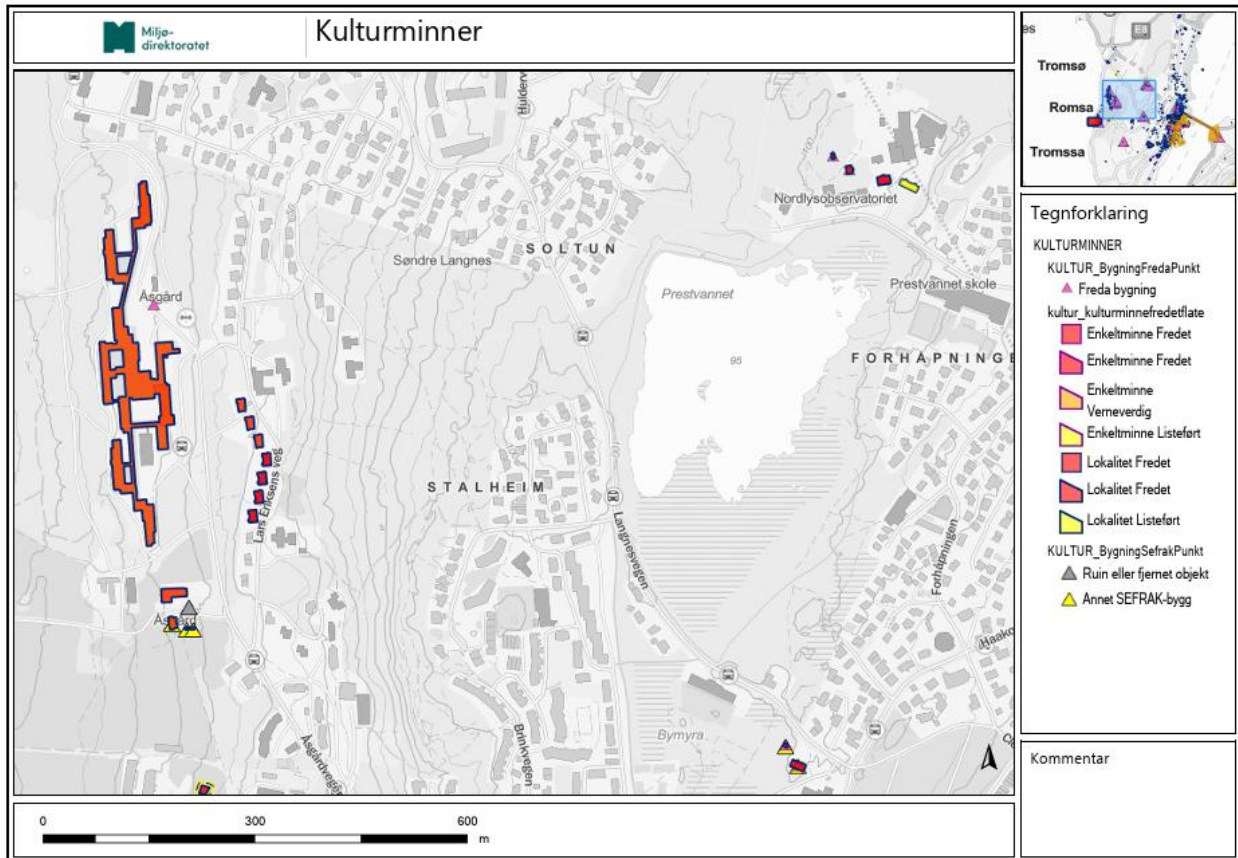


5.6 Kulturmiljø

5.6.1 Dagens situasjon

Iht. Askeladden er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

Ifm. gjeldende reguleringsplan ble det gjennomført en prøvestikking og flateavdekking av planområdet i 2009, uten at det ble funnet spor etter menneskelig aktivitet.



Figur 5-3 Kartlagte kulturminneinteresser i og ved planområdet. (Kilde: Naturbase)

Det er flere SEFRAC-registrerte bygninger like utenfor planområdet, både i tilknytning til Åsgård psykiatriske sykehus og Barnehaugen Hundre.

Som en del av landsverneplanen for helsesektoren av 2012 ble Åsgård psykiatriske sykehus vedtaksfredet. Som en del av fredningen inngikk også firemannshusene i Lars Eriksens veg 4-7, som ligger innenfor planområdet.

Formålet med fredningen er å:

« bevare bygningen(e) som eksempel på personalbolig ved et sykehus fra 1950-tallet.

Formålet med fredningen er videre å sikre hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen så som fasadeløsning, opprinnelige og eldre deler som dører og vinduer, samt materialbruk og overflater.»



Figur 5-4 Deler av fredet bebyggelse i Lars Eriksens veg. (Kilde: Avis Nordlys)

Det ble bygd til sammen syv firemannsboliger i Lars Eriksens vei i den samme perioden.

De tre øvrige boligene i Lars Eriksens veg 8–10 er vernet gjennom gjeldende reguleringsplan ved at det ble nedfelt en hensynsone for bevaring av kulturmiljø (H_570).

I forbindelse med varsel om oppstart av gjeldende reguleringsplan meldte fylkeskommunen behov for kulturminneundersøkelser innenfor planområdet. Undersøkelsene ble gjennomført i 2009, ute at det ble påvist spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

Sametinget opplyste samtidig at det ikke er registrert kjente samiske kulturminner innenfor planområdet, og varslet derfor ikke behov for ytterligere kulturminneundersøkelser. Sannsynligheten for at det finnes ukjente kulturminner innenfor planområdet vurderes som liten.

5.6.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Det vurderes etablert ny bebyggelse i områdene rundt den fredede og vernede bebyggelsen i Lars Eriksens veg 4–10, samt i tilgrensende områder mot Åsgård psykiatriske sykehus, som også er delvis fredet.

Som vist i figur 4–5 legges det til grunn at bebyggelsen i Lars Eriksens veg 4–10 videreføres. Bebyggelsen er for øvrig under restaurering. Det forutsettes at eksisterende hensynssone, slik den fremgår av gjeldende regulering, videreføres i områdereguleringen.

Planlagt utbygging vil likevel kunne påvirke kulturmiljøet, herunder opplevelsen og lesbarheten av de fredede og vernede bygningene. Omfanget av slike virkninger vil avhenge av tiltakets endelige utforming, volum og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Det vurderes som nødvendig med en befaring i felt i forbindelse med utredningen.

Det vurderes som hensiktsmessig å utarbeide en konsekvensutredning for kulturmiljø.

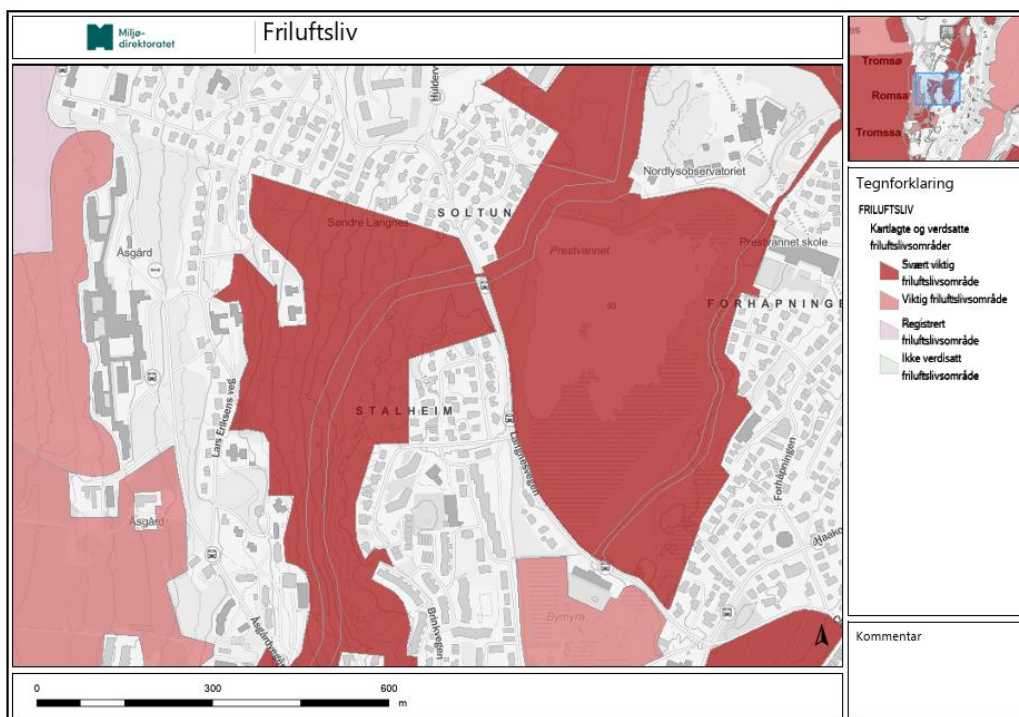


5.7 Friluftsliv

5.7.1 Dagens situasjon

Iht. Naturbase ble det gjennomført en friluftlivskartlegging av området i 2022 av Ishavskystens friluftsråd.

Den ubebygde delen av planområdet er kartlagt som friluftslivsområdet *Aasgaardmarka- Klosterlia*, området grenser i tillegg til friluftslivsområdet *Lysløypa*.



Figur 5-5 Registrerte friluftslivsinteresser i og ved planområdet. (Kilde: Naturbase)

Tabell 5-2 Kartlagte friluftslivsområder i og ved planområdet. (Kilde: Naturbase)

Områdenavn	Områdetype	Områdeverdi	Områdebeskrivelse
Aasgaardmarka-Klosterlia (ID FK00045695)	Marka	Svært viktig	«Åsgårdmarka nedenfor lysløypa mellom Norrøna/Søndre Langnes og Åsgårdvegen, brukes hovedsakelig som nærturområde blant lokale, og i forbindelse med sammenhengende markaområder til aktiviteter som turgåing, løping, stisykling og orientering. Det er fine klatre- og lekeområder for barn, som også brukes av barnehager. Naturen er preget av ganske variert furuskog. Området er spesielt viktig som gjennomfartsåre mellom Åsgård og lysløypa, og det er flere stier og tråkk oppover i lia. Brinkstien er en gammel gårdvei gjennom området, som brukes til turer, rekreasjon og gjennomferdsel. Langs stien er det bunkerser fra krigen. I området er det god utsikt mot vest enkelte plasser. Deler av Åsgårdmarka er regulert til boligområde. (..)» Verdivurdering: Området er svært viktig for lokal nærturbruk og som tilkomst til marka. I lokal sammenheng er området svært viktig som en del av sammenhengende markaområder på Tromsøya, og for opplevelsen av tilgrensende områder som f.eks.



			<i>lysløypa (ved at det er en særdeles viktig buffer mellom lysløypa og bebyggelse).»</i>
Lysløypa (ID FK00045336)	Marka	Svært viktig	<i>«Det er et stort lysløypenett i Tromsømarka. Avgrenset området dekker hovedlysløypa mellom Nordspissen og Folkeparken i sør, samt avstikkere som forbinder boligområder rundt marka og hovedløypa. Lysløypenettet er svært mye brukt hele året av folk i alle aldre til hverdagsturer, rekreasjon, sosialisering, mosjon og som transportåre inn i og gjennom marka til skole, jobb og fritidsaktiviteter. Lysløypene er gruslagte, og om vinteren tråkkes det skiløype for klassisk og skøyting. Deler av lysløypa er skiltet for å informere om soneinndeling for ulike brukergrupper (skiløpere, syklist og gående). De viktigste aktivitetene er tur- og skigåing, løping, sykling, trening, konkurranser og hundelufting. Langs hele lysløypa står det benker med jevne mellomrom.»(..)</i>

5.7.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Tiltaksområdet berører kartlagt friluftslivsområde av svært stor verdi, det må derfor påregnes at planlagt utbygging kan påvirke deler av dette området.

Som omtalt i avsnitt 4.3 *Alternativ 2*, legges det til grunn at områdereguleringen skal vurdere hvordan eksisterende forbindelser til marka og lysløypen kan ivaretas, styrkes, og/eller eventuelt erstattes med likeverdige løsninger.

Det kan ikke utelukkes at planlagt utbygging vil medføre en reduksjon i størrelsen på det kartlagte friluftslivsområdet.

Samtidig vil det i planarbeidet vurderes hvordan deler av tiltaksområdet kan tilrettelegges for rekreasjon, lek og uteopphold, og i hvilken grad dette kan bidra til å opprettholde eller kompensere for eksisterende friluftslivsverdier.

Det vurderes som tilstrekkelig at utredningen gjøres på bakgrunn av eksisterende kunnskap, supplert informasjon fra relevante brukergrupper, friluftsråd mv.

Det vurderes som hensiktsmessig å utarbeide en konsekvensutredning for friluftsliv.

5.8 Klimagassutslipp

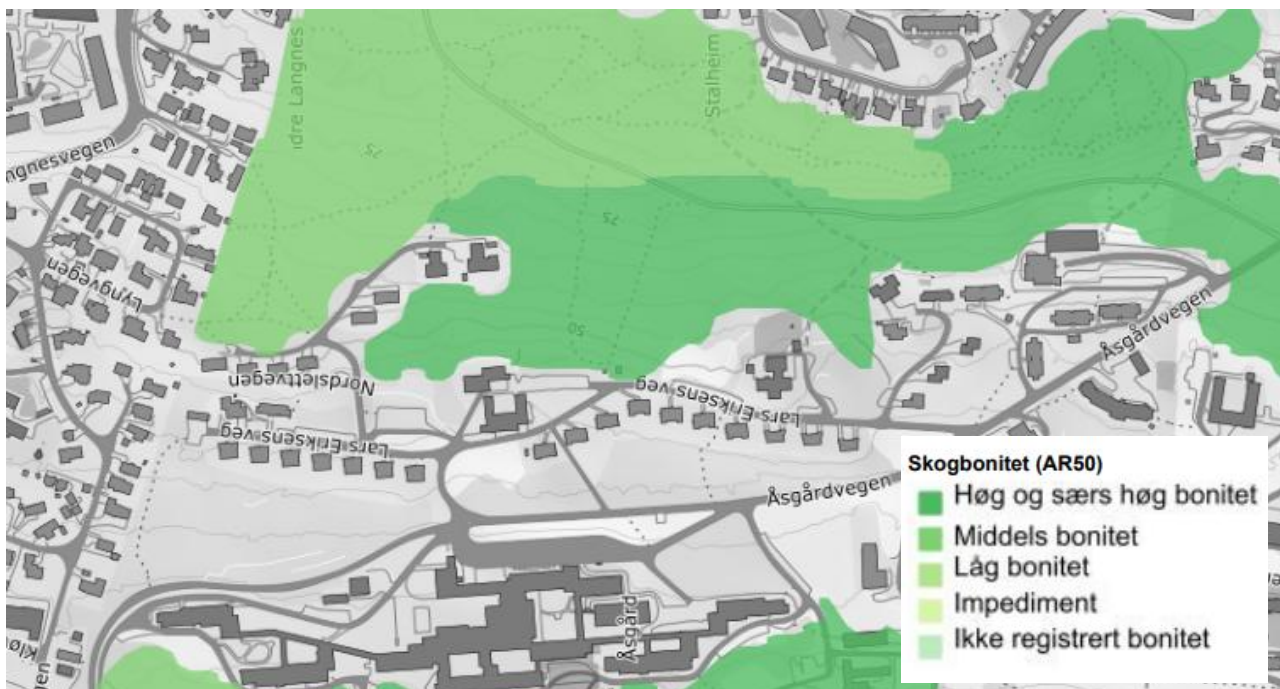
5.8.1 Dagens situasjon

Området består i dag primært sett av boligbebyggelse, både ordinære boliger og omsorgsboliger som er særskilt tilrettelagt for ulike brukergrupper og mindre institusjonsbygg. Klimagassutslipp kommer primært sett fra utslipp fra biltrafikk, og oppvarming.

5.8.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

I forbindelse med mulig utbygging kan det være behov for å avskoge deler av tiltaksområdet.

Iht. NIBIO- kilden består tiltaksområdet av et større område med skog av høy bonitet og et skogsområde av middelsbonitet.



Figur 5-6 Skogsbonitet. (Kilde: NIBIO. Kilden)

Det er ønskelig at enkelte større trær i størst mulig grad bevares, samt at det legges til rette for vegetasjon i utomhusanlegg der dette er hensiktsmessig. Gitt tiltaksområdets størrelse vurderes det likevel som sannsynlig at utbygging kan berøre mer enn 5 dekar skog av høy bonitet.

Som følge av arealomdisponeringen vil avskoging kunne medføre klimagassutslipp fra tap av karbonlager, samt redusert framtidig karbonbinding.

Nybygg, transformasjon og riving av bebyggelse har konsekvenser for klimagass-regnskapet. Likeledes vil terrenginngrep og infrastrukturutbygging påvirke. I videre planprosess må valg av transportløsninger, arealbruk og materialbruk også vurderes i sammenheng med klimagassutslipp.

Planområdet ligger innenfor eksisterende tettstedsstruktur, og det legges ikke opp til besøks- eller arbeidsplassintensive funksjoner, eller utslippsintensiv virksomhet som ikke er forenlig med boligformål.

Det vurderes som tilstrekkelig at klimagassutslipp knyttet til planforslaget belyses gjennom en overordnet vurdering av arealbruksendringer, samt utslipp per kvm og per bolig.

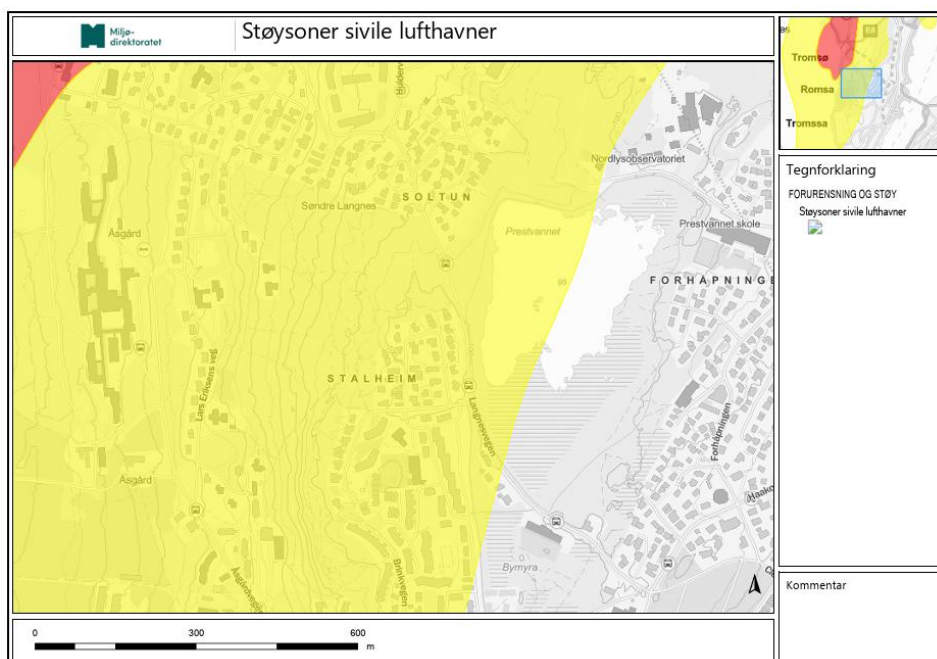


5.9 Støy

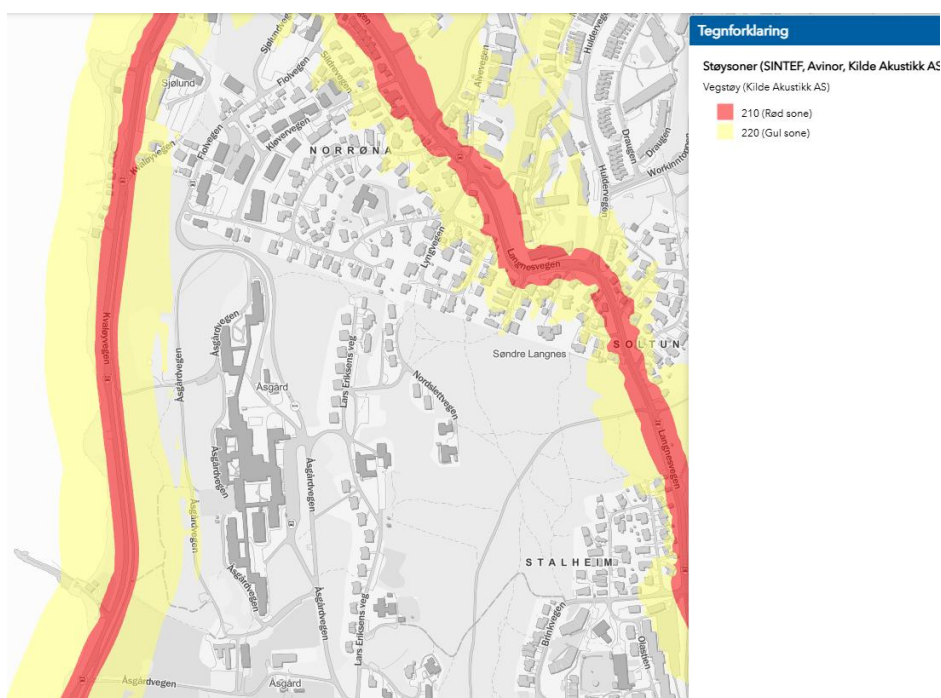
5.9.1 Dagens situasjon

Det er ikke etablert virksomheter innenfor området som genererer støy av vesentlig karakter. Utvikling i tråd med alternativ 1 eller 2 vil heller ikke tilføre dette.

Som det fremkommer av støysonekartene nedenfor, ligger planområdet innenfor gul flystøysone, men berøres ikke av vegtrafikkstøy.



Figur 5-7 Støysoner sivile lufthavner. (Kilde: Naturbase)



5-8 Støy fra vegtrafikk. (Kilde: Tromsø kommune, temakart støy og forurensning)



5.9.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Siden det planlegges etablert støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet, vil forholdet til støy, da særlig flystøy, være et relevant tema, særlig ifm. utforming og plassering av uteoppholdsarealer.

I høringsutgaven av revidert KPA er det i § 20.4.3 gitt følgende bestemmelser for tiltak innenfor gul flystøysone:

«Innenfor gul flystøysone H220_243-248 og andre støysoner H290_1-5, kan inntil 1/3-del av felles uteoppholdsareal ha støy inntil 3 dB over grenseverdi, dersom det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold på annen måte.»

Det vil være aktuelt å involvere akustiker i det videre arbeidet med utforming og plassering av bebyggelse og uteoppholdsarealer.

Økt utnyttelse med tilføring av økt andel boliger og noe lokal næringsvirksomhet, vil medføre økt trafikkbelastning. Det kan ha betydning for veitrafikkstøy i området. Det legges til grunn at eventuell nærings- og forretningsvirksomhet skal være boligkompatibel. Disse funksjonene forutsettes derfor ikke å utgjøre selvstendige støyende kilder av betydning, og det vurderes ikke som aktuelt med en særskilt støyvurdering av slike formål.

Fremtidige støykilder knyttet til planforslaget antas i hovedsak å være vegtrafikkstøy, i tillegg til eksisterende flystøy.

Planen åpner for etablering av støyfølsom bebyggelse i et område som påvirkes av både eksisterende og potensielt økt støybelastning. På denne bakgrunn vurderes det at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning for støy. Utredningen vil omfatte både dagens og fremtidig situasjon, og inkludere vurderinger av vegtrafikkstøy og flystøy.

Konsekvensutredningen vil danne grunnlag for en samlet støyfaglig vurdering, i tråd med anbefalingene i T-1442. Resultatene vil inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget for planarbeidet, herunder konsekvensutredninger for blant annet bokvalitet og friluftsliv, samt gi føringer for videre planutforming. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak og krav vil bli fulgt opp i planbestemmelsene.

Det vurderes som hensiktsmessig at det utarbeides en konsekvensutredning for støy.

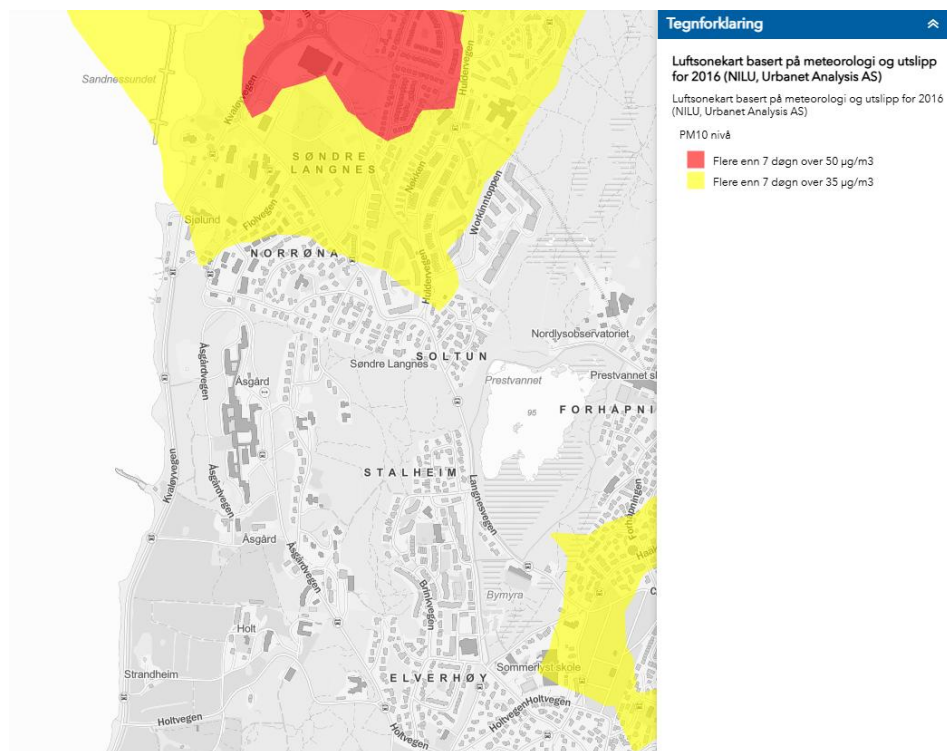


5.10 Luftforurensning

5.10.1 Dagens situasjon

Det er ikke etablert virksomheter innenfor området som medfører utslipp til luft. Hovedkilden til luftforurensningen i dag er utslipp fra vegtrafikken.

Temakartet under er basert på data fra 2016. Verken biltrafikken eller aktiviteten i og ved planområdet er vesentlig endret siden 2016, det er derfor ingen grunn til å anta at luftforurensningssituasjonen er blitt vesentlig endret.



5-9 Temakart luftforurensning (2016). (Kilde: Tromsø kommune, temakart støy og forurensning)

5.10.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Områdereguleringen legger i hovedsak til rette for etablering av boligbebyggelse. I tillegg åpnes det for et begrenset innslag av nærings- og forretningsvirksomhet, forutsatt at disse funksjonene er boligkompatible og ikke medfører vesentlige ulemper for omkringliggende boligbebyggelse og utearealer.

Tiltaket vurderes ikke å omfattes av utredningskriteriene i M-1941, da det ikke er indikasjoner på at området har luftforurensning utover gjeldende grenseverdier. Planen legger heller ikke til rette for etablering av større samferdselsanlegg eller virksomheter som kan forventes å medføre vesentlig økte utslipp til luft.

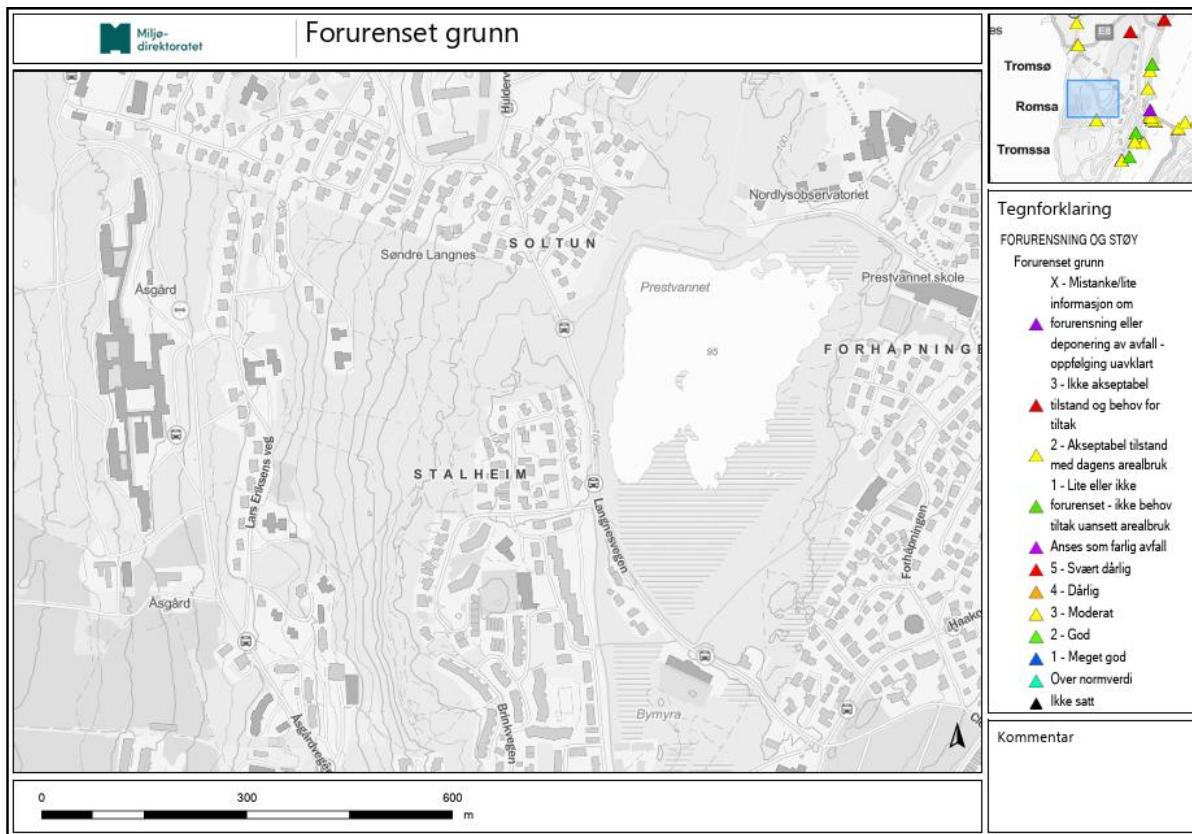
Det vurderes som tilstrekkelig at temaet luftforurensning omtales og vurderes i planbeskrivelsen.



5.11 Grunnforurensning

5.11.1 Dagens situasjon

Iht. Naturbase er det ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet. Det har ikke vært tidligere aktivitet i området som skulle tilsi at grunnen er forurensset.



5-10 Grunnforurensning. (Kilde: Naturbase)

5.11.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Tiltaket vurderes ikke å omfattes av utredningskravene i M-1941, da det ikke foreligger indikasjoner på at grunnen er vesentlig forurensset. Planen legger til rette for etablering av boliger samt boligkompatibel nærings- og forretningsvirksomhet, som i utgangspunktet ikke er forbundet med risiko for betydelig grunnforurensning.

Det vurderes som tilstrekkelig at forholdet til grunnforurensning omtales og vurderes i planbeskrivelsen.

Temaet vil i tillegg inngå som en del av ROS-analysen.



5.12 Vannmiljø

5.12.1 Dagens situasjon

Iht. Vann-nett er det ingen vannforekomster innenfor planområdet.



Figur 5-11 Utsnitt fra Vann-nett (Kilde: Vann-nett, uttrekk 30.06.2026)

5.12.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Nærmeste vannforekomst nedstrøms planområdet er Sandnessundet (ID: 0402021000-2-C), med en avstand på om lag 300 meter.

Mellom planområdet og vannforekomsten ligger eksisterende bebyggelse og vegsystem, samt et bredt vegetasjonsbelte mellom Kvaløyveien og sykehuset. Dette vurderes å kunne bidra til å redusere avrenning fra planområdet og dermed begrense potensiell påvirkning på vannforekomsten.

Det vil bli utarbeidet en overordnet VAO-rammeplan som del av områdereguleringen. Denne vil redegjøre for prinsipper for håndtering av overvann, der det legges til grunn at overvann i størst mulig grad håndteres lokalt innenfor planområdet før eventuell påslipp til kommunalt nett.

Tiltaket vurderes ikke å omfattes av utredningskravene i M-1941 for vannmiljø, da det ikke er identifisert sårbare resipienter eller vannforekomster i umiddelbar nærhet som forventes å bli vesentlig påvirket av tiltaket.

Det vurderes som tilstrekkelig at forholdet til vannmiljø omtales og vurderes i planbeskrivelsen.

5.13 Naturressurser

5.13.1 Dagens situasjon

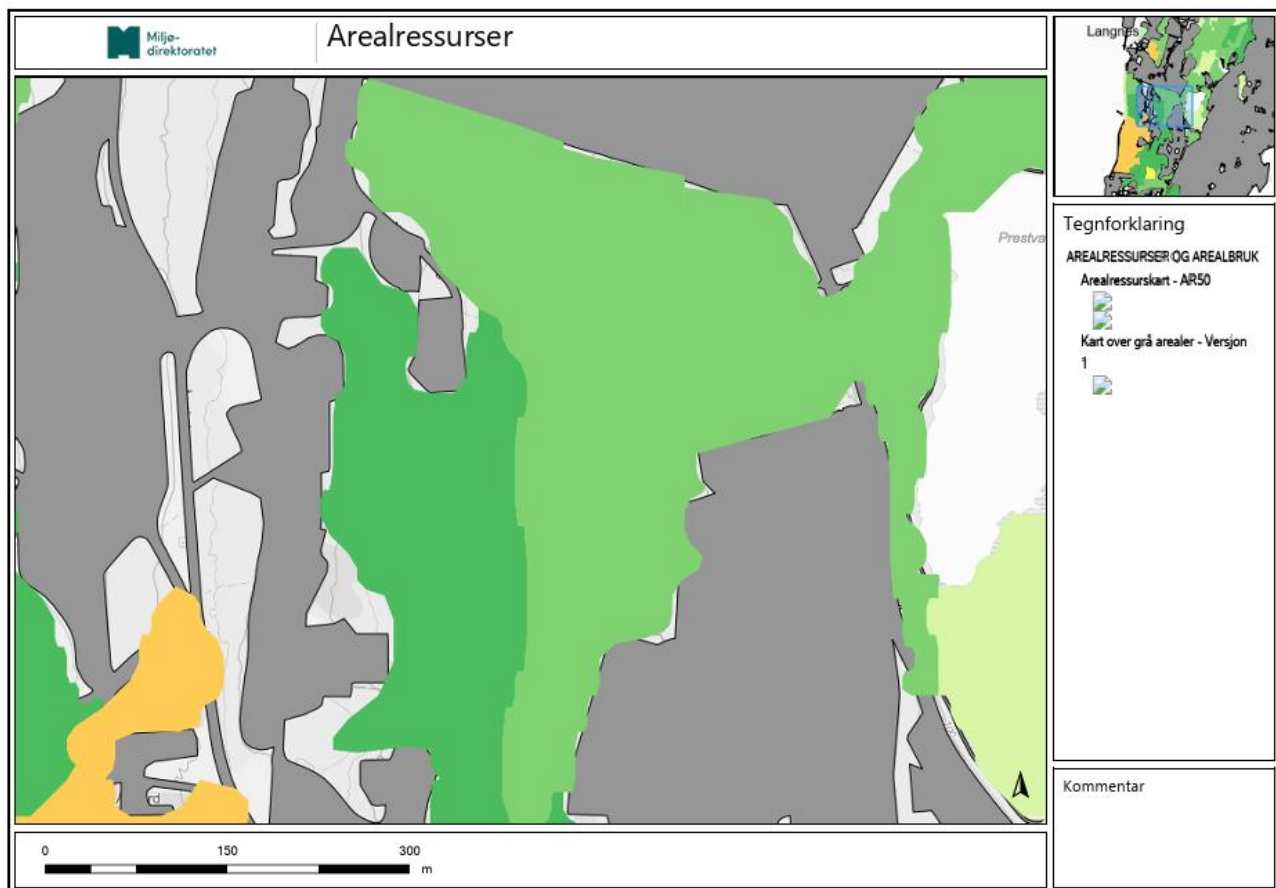
Iht. NIBIO- Kilden er det er ikke registrert landbruks- eller reindriftsinteresser innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert arealer for utmarksbeite.

Ubebygde områder består for en stor del av lauvskog med høy og særs høy bonitet, øvre del av planområdet består av lauvskog med middels bonitet. Helt øverst er det et tett plantefelt med grantrær.

Det er også registrert enkelte spredte områder med dyrkbar mark.

Iht. Granada og NGU er det ingen registrerte grunnvannsforekomster eller mineralressurser innenfor planområdet.

Pga. planområdets beliggenhet anses ikke forholdet til fiskeriinteressene å være relevant.



Figur 5-12 Arealressurser i området, samt grå-arealer. (Kilde: Naturbase)

5.13.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Områder med dyrkbar mark innenfor planområdet fremstår som små og fragmenterte, og vurderes, basert på foreliggende kunnskapsgrunnlag, som lite egnet for oppdyrking. Planområdets beliggenhet tilsier også at arealene i begrenset grad er egnet for skogsdrift.



På bakgrunn av at det er registrert få naturressurser av betydning innenfor planområdet, vurderes det ikke som relevant å stille krav om konsekvensutredning for temaet.

Det vurderes som tilstrekkelig at temaet naturressurser omtales og vurderes i planbeskrivelsen.

5.14 Samisk kultur og næringsutøvelse

5.14.1 Dagens situasjon

Det ble ikke varslet om særskilte samiske interesser i områder ifm. gjeldende reguleringsplan 1725, vedtatt i 2017. Planområdet er i tillegg avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og er regulert og delvis utbygd i tråd med formålet.

Det antas derfor at området ikke knyttes særskilte samiske interesser til området.

5.14.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Samiske kulturminner vil bli ivaretatt gjennom deltemaet kulturmiljø.

Forholdet til øvrige samiske interesser anses å være tilstrekkelig avklart i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Det vurderes derfor ikke som relevant å stille krav om konsekvensutredning for temaet.

Det vurderes som tilstrekkelig at forholdet til samisk kultur og næringsutøvelse omtales og vurderes i planbeskrivelsen.



5.15 Trafikk, mobilitet og transportbehov

5.15.1 Dagens situasjon

Planområdet omfatter ordinære boliger, samt ulike omsorgsboliger og rehabiliteringsinstitusjoner. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Åsgård psykiatriske sykehus, som er en betydelig arbeidsplass i området.

Hovedkilden til trafikk er personbiltrafikk knyttet til sykehuset og boligbebyggelsen. I tillegg fungerer Åsgårdveien som en viktig hovedåre for kollektivtransporten.

Åsgårdveien, som er hovedadkomst til planområdet, er stengt med bom i nærheten av Åsgård psykiatriske sykehus. Kun kollektivtransport og utrykningskjøretøy har gjennomkjøringsmulighet. Som følge av dette er trafikken innenfor området begrenset.

5.15.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Områdereguleringen vil vurdere konsekvenser av økt fortetting med boliger og noe lokal forretnings- og næringsvirksomhet.

Det er sannsynlig at tiltaket medfører en økning i trafikk sammenlignet med dagens situasjon. Det anses derfor nødvendig å utarbeide en trafikkanalyse med fremskrevne trafikk tall for området ved full utbygging.

Analysen skal danne grunnlag for dimensjonering av veinett, vurdering av behov for fortau, samt beregning av vegtrafikkstøy for boliger og uteområder.

Åsgårdveien vil fortsatt fungere som en viktig kollektivtrafikkåre. God fremkommelighet for kollektivtransport og utrykningskjøretøy er en sentral forutsetning for områdereguleringen.

Det forutsettes at forholdet til anleggstrafikk og gjennomføring av anleggsfasen konkretiseres ifm. detaljreguleringer og på byggesøknadsnivå, i den grad det er relevant.

Ettersom det planlegges etablert boligformål innenfor området, er det grunn til å anta at antallet myke trafikanter vil øke. Det vurderes som hensiktsmessig at trafikkanalysen også omfatter mobilitetsforhold, herunder gang-, sykkel- og kollektivtransport, for å gi et mer helhetlig bilde av fremtidige transportbehov og -mønstre.

Det vurderes som hensiktsmessig at trafikk, transportbehov og mobilitet utarbeides som en fagrapport basert på Statens vegvesens håndbøker, da det ikke foreligger en anerkjent KU-metodikk for temaet.

Det vurderes som hensiktsmessig å utarbeide en trafikkanalyse, med tilhørende mobilitetsanalyse.



5.16 Energiforbruk og energiløsninger

5.16.1 Dagens situasjon

Området er delvis bebygd med en blanding av boliger, omsorgsboliger og mindre institusjoner. Ingen av disse funksjonene har særskilte energibehov.

5.16.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Områdereguleringen skal utrede konsekvenser av fortetting og økt utnyttelse. Økt utbygging av boliger med et begrenset innslag av nærings- og forretningsvirksomhet, vil påvirke områdets energibehov. Det legges til grunn at eventuell næringsvirksomheten skal være boligkompatibel, og det åpnes derfor ikke for virksomheter som forventes å være særlig energikrevende.

Det samlede energibehovet vil avhenge av endelig utbyggingsomfang, arealbruk og valg av løsninger. Forhold knyttet til energiforbruk og energiløsninger vil i hovedsak bli avklart i videre planlegging, herunder i detaljreguleringer og byggesaksbehandling, hvor mer konkrete behov og tiltak kan fastsettes.

Mål og ambisjoner for energiforbruk og energiløsninger vil bli fulgt opp i planprosessen. Det legges til grunn at det skal tilrettelegges for bærekraftige og energieffektive løsninger, men endelig nivå og tiltak vil avhenge av videre prosesser og rammebetingelser.

Det vurderes ikke som hensiktsmessig at temaet konsekvensutredes på områdeplannivå, da energibehov og løsninger ikke foreligger.

Det vurderes som tilstrekkelig at temaet energiforbruk og energiløsninger omtales og vurderes i planbeskrivelsen, og formingsveileder.



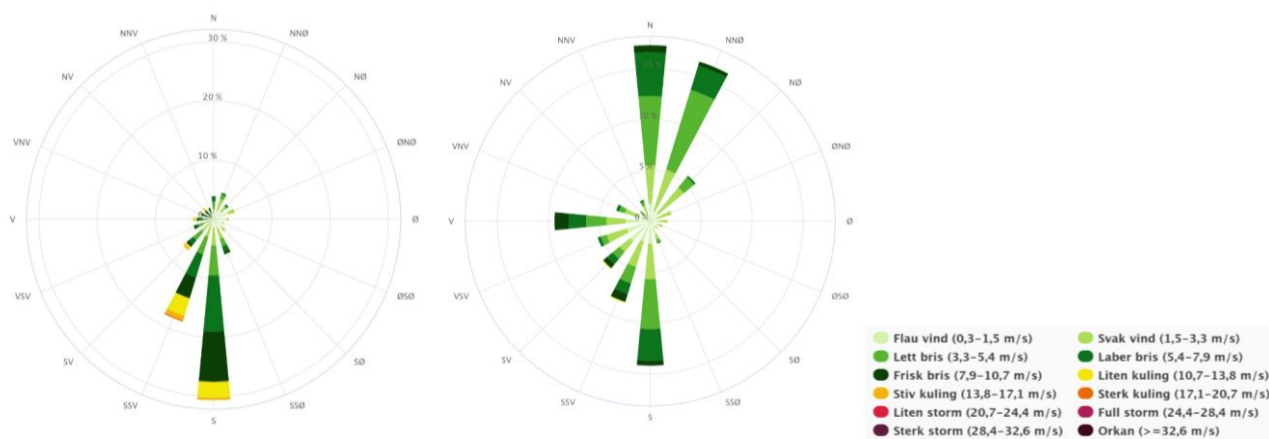
5.17 Virkninger som følge av klimaendringer

5.17.1 Dagens situasjon

Planområdet ligger vestvendt og har dermed gode solforhold.

Når det gjelder vind, så viser data fra Norsk klimaservicsenter at området relativt vindutsatt, særlig i vintersesongen.

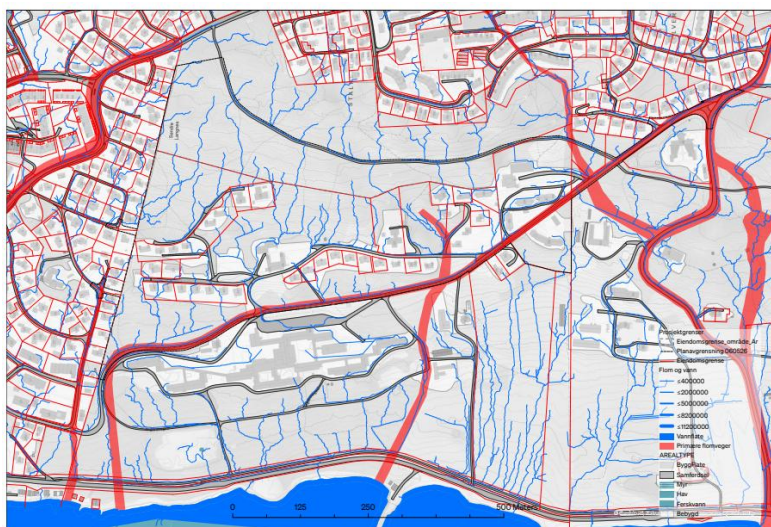
Vinterstid dominerer vind fra sør til sør-sørvest, med dimensjonerende vindstyrke frisk bris. I sommersesongen er hovedvindretningen fra nord til nord-nordøst, med dimensjonerende vindstyrke lett bris.



5-13 Vindroser for hhv. vinters- og sommerstid, med vindskala. (Kilde: Norsk Klimaservicsenter)

Ifølge Tromsø kommunes temakart for *overvann, flomveger og flommodellering*, er det to primære flomveger innenfor planområdet. Den ene følger i stor grad Åsgårdveien, mens den andre starter med Sørslettveien og følger terrenget ned til sjø.

I tillegg er det et tett nettverk av avrenningslinjer i klasse ≤ 400000 .



5-14 Overvann og flom (Illustrasjon: LINK Arkitektur)



5.17.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

I henhold til Klimaprofil for Troms (2025) anbefales det å legge til grunn klimapåslag knyttet til økt nedbørintensitet og flom som følge av forventede klimaendringer. Planområdets lokalisering tilsier at stormflo ikke er en relevant problemstilling.

Klimapåslag knyttet til nedbør og flom vil i hovedsak ha betydning for utforming og dimensjonering av overvannssystemer, grøfteanlegg og annen teknisk infrastruktur. Det tas forbehold om at endelige løsninger og behov vil avhenge av videre detaljering av tiltaket. Forholdet vil bli ivaretatt i VAO-rammeplanen, hvor nødvendige klimapåslag legges til grunn.

For bebyggelsen vil krav til konstruksjoner og tekniske løsninger bli fulgt opp gjennom gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK), som stiller krav til sikkerhet mot klima- og værpåkjenninger. Områdereguleringen vil også legge til rette for avsetting av tilstrekkelige arealer til snødeponi.

Forhold knyttet til klimaendringer vil inngå i ROS-analysen.

Med bakgrunn i planområdets karakter og tiltakets omfang vurderes temaet å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom ordinær planlegging og prosjektering, og det anses derfor ikke som relevant å stille særskilt krav om konsekvensutredning for dette temaet.

Det vurderes som tilstrekkelig at forholdet til klimaendringer omtales og vurderes i planbeskrivelsen.

Forholdet fanges også opp av ROS-analysen og VAO-rammeplanen, under vurdering er løsninger for håndtering av overvann.

5.18 Helsevirkninger

5.18.1 Dagens situasjon

Planområdet er delvis utbygd med både boliger og institusjonsbebyggelse. Hoveddelen av området består imidlertid av ubebygde arealer preget av naturlig vegetasjon, som i dag i liten grad er tilrettelagt for bruk.

Eksisterende institusjonsbygg og omsorgsboliger forutsettes i stor grad videreført. Det kan likevel bli aktuelt å omdisponere og relokalisere enkelte funksjoner innenfor planområdet.

5.18.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Helsevirkninger inngår som et tverrgående tema og vil i stor grad bli ivaretatt gjennom vurderinger av KU-friluftsliv, samt øvrige plantema, herunder støy, luftforurensning, grunnforurensning, trafikk og transportbehov inkludert mobilitet, tilgjengelighet til uteoppholdsarealer og gang- og sykkelforbindelser, samt barn og unges oppvekstsvilkår.

Det legges ikke opp til en egen metodikk for utredning av helsevirkninger på dette plannivået, men vurderingene vil støtte seg på relevante føringer, herunder folkehelseloven.

På bakgrunn av dette vurderes helse som tema i hovedsak å være ivaretatt gjennom de øvrige utredningene, slik at omtalen i planbeskrivelsen i en stor grad vil henvise til ovenfornevnte temaer.

Ifm. vurderinger knyttet til helsevirkninger vil det bli sikret dialog med både Åsgård sykehus og øvrige etablerte institusjoner innenfor området.

Det vurderes som tilstrekkelig at temaet helsevirkninger omtales og vurderes i planbeskrivelsen.



5.19 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

5.19.1 Dagens situasjon

Det er i liten grad opparbeidet felles uteområder innenfor planområdet. Opparbeidede uteområder er i hovedsak etablert innenfor fradelte eiendommer og tilfaller bebyggelsen.

Det er etablert flere stier med ulik grad av tilgjengelighet gjennom planområdet.



5-15 Stinett i og ved planområdet. (Kilde: Ut.no)

5.19.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Tilgjengelighet vil være et sentralt tema i områdereguleringen, både internt i planområdet og i tilknytning til forbindelser mot viktige målpunkter utenfor området.

De topografiske forholdene, med partier med bratt terreng, kan innebære utfordringer knyttet til å oppnå fullt ut universelt utformede løsninger for alle gang- og stiforbindelser. Det tas derfor forbehold om at ikke alle forbindelser vil kunne utformes i tråd med krav til universell utforming. Det legges likevel til grunn at leke- og uteoppholdsarealer, samt eventuelle felles funksjoner, skal etableres med god tilgjengelighet for alle.

Som del av planarbeidet skal det utarbeides uteromsplan og en overordnet OSG-rammeplan som viser prinsipper for utforming av området, inkludert gang- og sykkelforbindelser.

Temaet vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom ordinær planlegging og detaljering, og anses ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Forholdet til tilgjengelighet omtales og vurderes i en mobilitetsanalyse, samt overordnet OSG-rammeplan.



5.20 Barn og unges oppvekstsvilkår

5.20.1 Dagens situasjon

Det er etablert en barnehage innenfor planområdet. Denne er for tiden ikke i bruk til formålet. Utover dette er ikke området særskilt tilrettelagt for bruk av barn- og unge.

5.20.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Siden områdereguleringen ønsker å åpne for muligheten for en økning i antall boenheter, vil barn- og unges oppvekstsvilkår være et sentralt tema.

Områdereguleringen skal svare opp kommuneplanens krav til opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal. Det er en forutsetning av arealer for lek, rekreasjon og annet uteopphold skal gis sentrale plasseringer og være store nok til å være egnet for sin bruk. Arealene skal ha god og trafiksikker tilgjengelighet og gode solforhold.

Sikker skolevei og sikker veg til idrettsanlegg og andre relevante målpunkt vil også være et tema.

Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer vil bli omtalt i formingsveilederen. Detaljer knyttet til grad av opparbeiding og innhold vil bli ytterligere avklart ifm. påfølgende detaljreguleringer.

Barn- og unges oppvekstsvilkår fanges i stor grad opp av konsekvensutredning for friluftsliv, det vurderes derfor ikke som relevant at temaet konsekvensutredes.

Det vurderes som tilstrekkelig at forholdet til barn og unges oppvekstsvilkår omtales og vurderes i planbeskrivelsen.

5.21 Kriminalitetsforebygging

5.21.1 Dagens situasjon

Planområdet ligger i nær tilknytning til veletablerte eneboligområder. Siden Åsgårdsveien er sperret med bom er det lite gjennomgangstrafikk i området.

Innenfor området er det midlertid etablert institusjoner og omsorgsboliger. I tillegg ligger Åsgård psykiatriske sykehus like ved. Dette kan for enkelte bidra til en opplevelse av utrygghet eller usikkerhet i nærområdet. Området er ikke kjent for å ha særskilte kriminalitetsutfordringer.

5.21.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Områdereguleringen legger i hovedsak til rette for etablering av boligformål.

Kriminalitetsforebygging vil i planen ivaretas gjennom en bevisst og helhetlig utforming av boligområdene og tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Dette omfatter blant annet gode siktlinjer og oversiktighet, etablering av aktive og trygge møteplasser, samt hensiktsmessig belysning som bidrar til å skape trygge omgivelser og redusere risikoen for uønskede hendelser.

Som en del av planarbeidet skal det utarbeides uteromsplaner som viser prinsipper for utforming av området.

Temaet vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom planlegging og utforming av fysiske omgivelser, og anses ikke å medføre vesentlige virkninger som utløser krav om konsekvensutredning.

Se også avsnitt 5.22 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Det vurderes som tilstrekkelig at forholdet til kriminalitetsforebygging omtales og vurderes i planbeskrivelsen



5.22 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

5.22.1 Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er sammensatt og varierer i både alder, funksjon og uttrykk. Området er bygget ut over en lengre tidsperiode, og preges av en kombinasjon av private boliger og institusjonsbebyggelse.

Den trinnvise utviklingen og den varierte funksjonsbruken har bidratt til at området i liten grad fremstår med et helhetlig arkitektonisk eller estetisk uttrykk.

5.22.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

Områdereguleringen skal utrede mulighet for økt fortetting. Selv om endelig boligomfang vil avklares gjennom den videre planprosessen, legges det til grunn at utbyggingen vil få et omfang og en gjennomføringstid som tilsier at området bygges ut etappevis over en lengre periode.

For å sikre at området utvikles med et helhetlig uttrykk og god kvalitet over tid, vurderes det som hensiktsmessig å utarbeide en formingsveileder tilknyttet områdereguleringen. En slik veileder kan blant annet legge føringer for materialbruk, fargebruk, takformer, bygningsstruktur, gater, uterom og grønnstruktur mm.

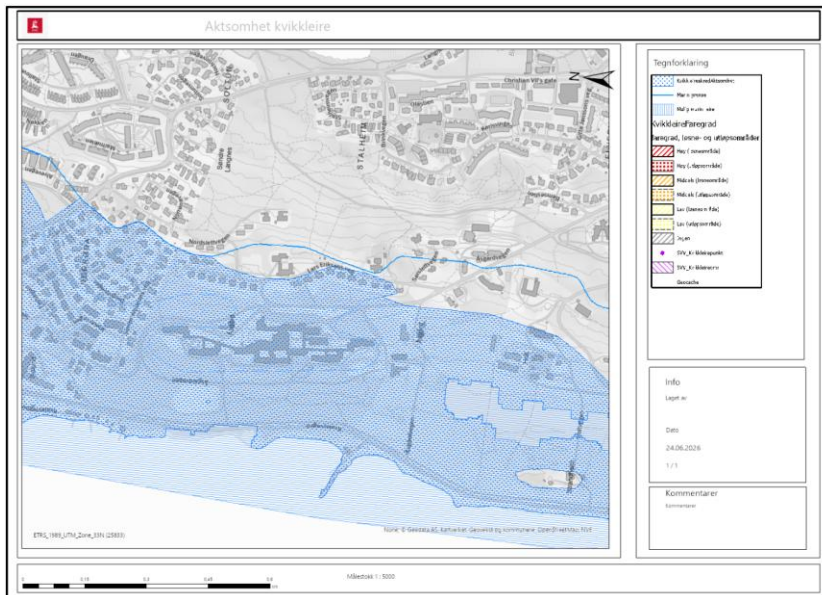
En formingsveileder vil være et viktig verktøy for å sikre sammenheng i arkitektonisk uttrykk og kvalitetsnivå på tvers av byggetrinn og utviklingstakt. Den vil også bidra til forutsigbarhet i videre planlegging og byggesaksbehandling, samt tydeliggjøre krav og ambisjonsnivå for utforming av området.

Det vurderes derfor som hensiktsmessig at det utarbeides en formingsveileder som følger områdereguleringen, og som legges til grunn for etterfølgende detaljreguleringer og videre prosjektering.

5.23 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Marin grense

Iht. NVE-Atlas ligger deler av planområdet innenfor område med fare for kvikkleire.



Figur 5-16 Aktsomhetsoner for kvikkleire og marin leire, med marin grense. (Kilde: NVE-Atlas)

Multiconsult har utarbeidet en vurdering av områdestabilitet, 16201215-04-RIG-NOT-001, datert 15.05.2025, som konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende iht. TEK17.

Skredfare bratt terreng

Iht. NVE-Atlas ligger deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for mellomstore jord- og flomskred. Planområdet berøres ikke av andre faresoner for skred i bratt terreng.



Figur 5-17 Aktsomhetssoner for skred i bratt terreng. (Kilde: NVE-Atlas)

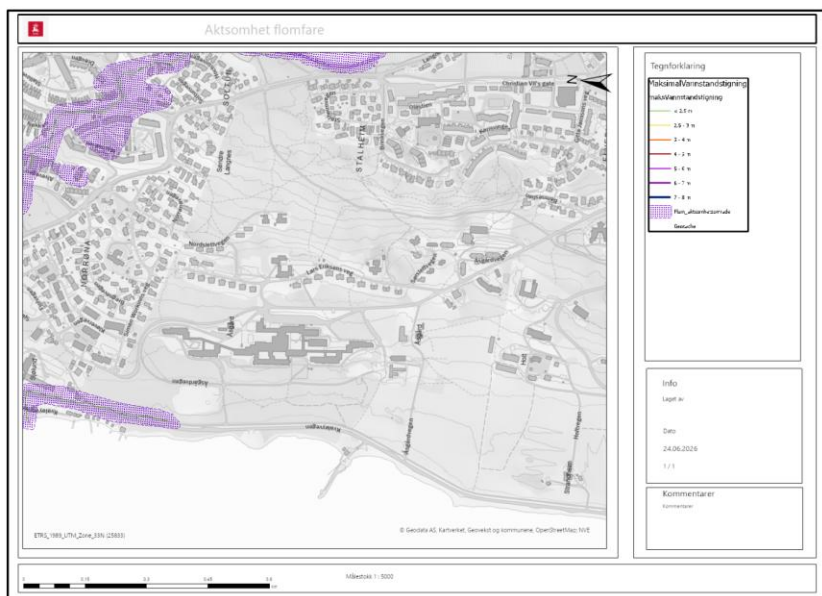


Det er ingen registrerte bekkeløp i eller ved planområdet. Som omtalt tidligere er to flomveier og flere naturlige avrenningslinjer innenfor planområdet, som kan være med på å påvirke ev. jord- og sørpeskred.

Det vil derfor bli utført en vurdering av aktsomhetssonen i tråd med gjeldende regelverk.

Flom

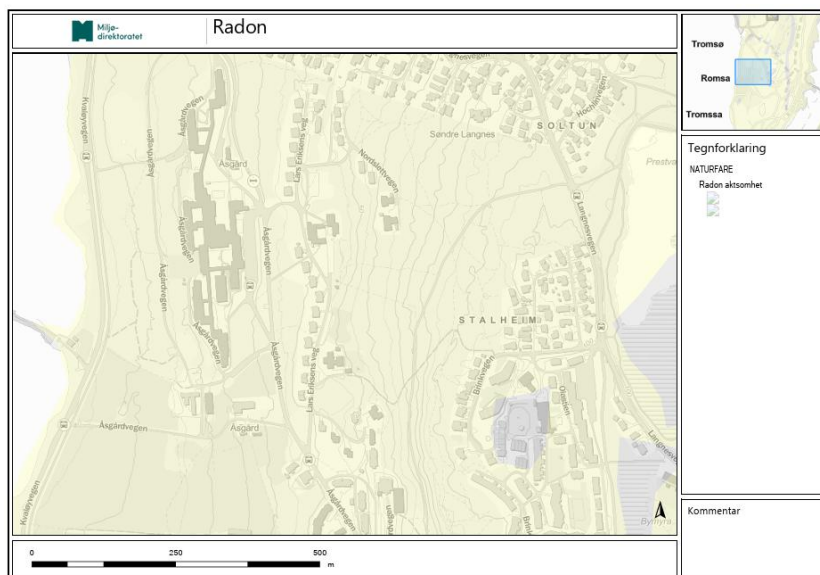
Det er ikke kartlagt aktsomhetsområder for flom i eller ved planområdet.



Figur 5-18 Aktsomhetssoner for flom. (Kilde: NVE-Atlas)

Radon

Iht. Naturbase ligger området ligger i en sone med moderat til lav radonfare.



Figur 5-19 Radon. (Kilde: Naturbase)

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med PBLs § 4-3. ROS-analysen vil være i samsvar med DSBs veiledere.



5.24 Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Oversikt over temaene som etter kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap, jf. KU-forskriften § 14, punkt b.

Figur 5-20: Oppsummering av hvordan ulike tema etter KU-forskriften er foreslått behandlet i plan- og utredningsarbeidet

Tema	KU	Plan	Fag-rapport /notat	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Tiltaksbeskrivelse	Ja			Ingen metode	Det utarbeides en tiltaksbeskrivelse som grunnlaget for konsekvensutredningene. Denne vil inneholde prinsipielle illustrasjoner av utredningsalternativene. Temaet omtales i eget notat.
Gjeldende planer, retningslinjer og føringer				Ingen metode	Det gjøres rede for gjeldende planer, nasjonale, regionale og lokale retningslinjer, samt sektorlovverk, som vurderes som relevant for områdereguleringen. Det vurderes som tilstrekkelig at forholdet omtales i planbeskrivelsen.
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		Ja		Ingen metode	Det redegjøres for områdereguleringen forhold til relevante miljømål, herunder FNs bærekraftsmål. Det vurderes som tilstrekkelig at forholdet omtales i planbeskrivelsen.
Naturmangfold	Ja			M-1941	Det er kartlagt naturverdier innenfor området, som vil kunne bli påvirket av tiltaket. Temaet utredes.
Økosystemtjenester	Nei	Nei	Nei	Ingen metode	Forholdet til økosystemtjenester fanges opp av KU naturmangfold, samt plantemaene kulturmiljø, friluftsliv, og klimagassutslipp, samt ROS-analysen. Det vurderes som tilstrekkelig at temaet omtales i planbeskrivelsen.
Landskap	Ja			M-1941	Områdereguleringen vil kunne åpne for store landskapsinngrep og vil trolig kunne være av et slikt omfang den kan påvirke landskapsopplevelsen. Temaet utredes, med fokus på synlighet.
Kulturmiljø	Ja			M-1941	Det er flere fredede bygninger og bygninger som er vernet innenfor planområdet. Temaet utredes.
Friluftsliv	Ja			M-1941	Deler av planområdet ligger innenfor område for friluftsliv med stor verdi. I tillegg til at området grenser til Tromsø marka. Temaet utredes.
Klimagassutslipp			Ja	M-1941	Det gjøres en vurdering av klimagassutslipp som følge av omdisponering av areal. Det gjøres en overordnet vurdering av utslipp knyttet til etablering av bygninger/volum. Temaet behandles med eget notat



Tema	KU	Plan	Fag- rapport /notat	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Støy	Ja		Ja	M-1941	Området ligger innenfor flystøysonen i tilknytning til Tromsø lufthavn. Området er også delvis berørt av støysoner fra vegtrafikken. Det utarbeides en konsekvensutredning av temaet - støy. Utredningen brukes som kunnskapsgrunnlag ifm. planlegging av boliger og utearealer.
Luftforurensning		Ja		T-1520	Området er ikke særskilt utsatt for luftforurensning. Det vurderes som tilstrekkelig med en enkel omtale av temaet i planbeskrivelsen.
Grunnforurensning		Ja		M-820	Iht. Naturbase er det ikke kartlagt grunnforurensning i området. Det vurderes som tilstrekkelig med en enkel omtale av temaet i planbeskrivelsen.
Vannmiljø		Ja		Vannforskriften § 12	Iht. Vann-nett er det ingen vannforekomster innenfor planområdet. Det vurderes som tilstrekkelig med en enkel omtale av temaet i planbeskrivelsen.
Naturressurser (eks. jordvern, viktige mineralressurser osv.)		Ja		Ingen metode	Det vurderes som tilstrekkelig med en enkel omtale av temaet i planbeskrivelsen.
Samisk kultur og næringsutøvelse		Ja		Sametingets planveileder	På bakgrunn av planområdets beliggenhet vurderes det som tilstrekkelig at temaet omtales enkelt planbeskrivelsen.
Trafikk, mobilitet og transportbehov			Ja	SVVs håndbøker/ GIS-verktøy	Det skal utarbeides en trafikkanalyse, med tilhørende mobilitetsanalyse. Analysen skal gi en beskrivelse av forventet trafikkgenerering ved full utbygging og første utviklingstrinn, samt mobilitet for myke trafikanter. Forventet trafikkgenerering ifm. anleggsfasen omtales i noe grad. Det forutsettes at forholdet til anleggsstrafikk og gjennomføring av anleggsfasen konkretiseres ifm. detaljreguleringer og på byggesøknadsnivå, i den grad det er relevant.
Energiforbruk og energiløsninger		Ja		Ingen metode	Det planlegges ikke etablert virksomheter som er spesielt energikrevende. Det legges til grunn av energiforbruk og energiløsninger omtales ifm. detaljreguleringer og på byggesøknadsnivå, i den grad det er relevant. Det vurderes som tilstrekkelig med en enkel omtale av temaet i planbeskrivelsen.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred			Ja	DSB veileder, Veiledere fra NVE	Pga. planområdets beliggenhet er ikke havnivåstigning og storflom ansett som relevante problemstillinger. Området omfattes av aktsomhetssone for mindre jord- og sørpeskred.



Tema	KU	Plan	Fag-rapport /notat	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
					Temaet fanges opp av rammeplaner og ROS-analysen.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Ja		Folkehelseloven	Det vurderes som tilstrekkelig med omtale av temaet i planbeskrivelsen. Temaet ses bla. sammenheng med plantema friluftsliv, støy og forurensning (grunn- og luft)
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett		Ja		Veileder	Det skal tas hensyn til tilgjengelighet for alle ifm. planlegging av uteområder og gang- og sykkelveinett. Temaet vil i hovedsak bli fulgt opp i overordnet OSG-rammeplan og mobilitetsanalyse.
Barn og unges oppvekstvilkår		Ja			Det skal planlegges og legges til rette for etablering av leke- og uteoppholdsarealer som er egnet til bruk for både barn og unge. Det vurderes som tilstrekkelig med omtale av temaet i planbeskrivelsen. Temaet vil også bli fulgt opp i formingsveilederen og uteromsplaner.
Kriminalitetsforebygging		Ja		Ingen metode	Ifm. områdereguleringen vil kriminalitetsforebygging være særlig relatert til belysning og utforming av boligområder og utearealer. Temaet fanges opp av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet i tillegg til formingsveilederen. Temaet oppsummeres enkelt i planbeskrivelsen.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet			Ja	Ingen metode	For å sikre en helhetlig og bevist utforming av planområdet over tid, vil det bli utarbeidet en formingsveileder. Forholdet til arkitektonisk utforming vil bli fulgt opp i formingsveilederen og planbestemmelsene. Temaet ses også i sammenheng med konsekvensutredning for landskap. Temaet oppsummeres enkelt i planbeskrivelsen og i formingsveileder.
ROS-analyse			Ja	DSB veileder	Det utarbeides en ROS-analyse i tråd med PBL § 4-3. Baseres bl.a. på geoteknisk områdevurdering og VAO-plan, samt planlagt vurdering av jord- og flomskred.



Figur 5-21 Oppsummering av hvordan øvrige relevante temaer utover r KU-forskriften er foreslått behandlet i plan- og utredningsarbeidet

Tema	KU	Plan	Fag-rapport/notat	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Boligbehov/tålegrense		Ja		Ingen metode	Som grunnlag for vurdering av utredningsalternativer gjøres det en overordnet vurdering områdets tålegrense.
Stedsanalyse			Ja	Ingen metode	Det utarbeides en stedsanalyse som beskriver hovedtrekk ved planområdet og tilstøtende områder. Analysen inngår som kunnskapsgrunnlag for både konsekvensutredninger og planbeskrivelsen.
Sol- og skygge			Ja	Ingen metode	Det skal utarbeides sol- og skyggediagrammer for relevante datoer og tidspunkt. Diagrammene skal vise solforholdene på leke- og uteoppholdsarealer. Sol- og skyggediagrammene skal danne grunnlag for vurdering av lysforhold og kvaliteter i utearealene, herunder i hvilken grad arealene får tilstrekkelig solinnstråling gjennom året. Dette er særlig viktig for å sikre gode oppholds- og lekekvaliteter, samt for å vurdere hvordan planlagt bebyggelse påvirker omkringliggende områder.
Formingsveileder			Ja	Ingen metode	For å legge til rette for en helhetlig utvikling av bebyggelse, veistruktur og uteområder over tid, vurderes det som hensiktsmessig å utarbeide en formingsveileder. Formingsveilederen vil bindes i områderegulerings bestemmelser og følges opp i etterfølgende detaljreguleringer.
Massehåndtering og rigg- og anleggsgjennomføring		Ja		Ingen metode	Innledningsvis legges det opp til en overordnet vurdering av massebalansen innenfor planområdet. På områdereguleringsnivå vurderes det som mest hensiktsmessig at massehåndtering samt rigg- og anleggsgjennomføring omtales på et prinsipielt og overordnet nivå. Mer detaljerte og konkrete løsninger vil måtte fastsettes i etterfølgende detaljreguleringer, når utforming og omfang av det enkelte byggetrinn er nærmere avklart. Dette gjelder også en mer presis vurdering av massebalanse.

I tillegg til ovenfornevnte temaer vil det bli utarbeidet følgende planer:



- Overordnet VAO-rammeplan
- Overordnet OSG-rammeplan

Det vurderes hvorvidt rammeplanene skal utarbeides som en felles plan.



6 Planprosess, medvirkning og framdrift

6.1 Informasjonsmøte

Informasjonsmøte med kommunen ble avholdt 03. 04.2025. Som grunnlag til informasjonsmøtet var det utarbeidet et planinitiativ som illustrerte ønsket utvikling av området.

Planområdets størrelse gjør det mest hensiktsmessig at planen utarbeides som en områderegulering.

6.2 Avklaring områderegulering

Iht. plan- og bygningsloven er områderegulering en kommunal plantype. Det åpner imidlertid for at kommunen kan inngå avtale med private aktører om utarbeidelse av områderegulering.

Spørsmål om igangsetting av arbeid med områderegulering ble behandlet av KOBY i møte 26.02.2026, som sak 9/26, med følgende vedtak:

«Kommunen igangsetter oppstart for utarbeiding av en områderegulering for Åsgårdmarka i henhold til plan- og bygningsloven §12-2.»

6.3 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 04.03.2026.

Det ble ikke utarbeidet referat fra møtet, i stedet ble det utarbeidet et rammenotat med føringer for områdereguleringen.

I møtet ble det avklart at områdereguleringer som fastsetter rammer for tiltak etter vedlegg I og/eller II, automatisk utløser krav om konsekvensutredning med planprogram.

6.4 Medvirkning

Krav til planprosess og medvirkning er fastsatt av plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning.

For reguleringsplanen gjelder følgende prosess:

- Forslag til planprogram behandles administrativt (kommunen).
- Varsel om oppstart og høring av planprogram i min. 6 uker. Varsel gjøres i avis og på kommunens hjemmesider, berørte naboer, myndigheter og interessenter kontaktes direkte.
- Merknadsbehandling og fastsetting av planprogram (kommunen).
- Utarbeidelse av plandokumenter og tilhørende konsekvensutredning på bakgrunn av planprogrammet.
- Offentlig ettersyn etter samme prosedyre som varsel om oppstart (kommunen).
- Merknadsbehandling og vedtak av plan (kommunen)

Det legges for øvrig opp til følgende, supplerende aktivitet:

Planprogrammet presenteres i Regionalt planforum før det varsles om oppstart av planarbeidet og planprogrammet sendes ut på høring.

Det vil inviteres til åpent informasjonsmøte for berørte grunneiere innenfor og like ved planområdet ifm. høring av planprogrammet, og høring av planforslaget.



Det vil under arbeidet med planen inviteres til møter med relevante aktører og interesseorganisasjoner, herunder eldrerådet, barne- og ungdomsrådet, barnerepresentant i plansaker, Norges Handikapforbund, Norges Blindeforbund m.fl. Dette ses blant annet i sammenheng med kommunens satsinger på universell utforming og rollen som ungdomshovedstad.

Det kan i tillegg bli aktuelt med særskilte medvirkningstiltak knyttet til enkelte av konsekvensutredningene.

6.5 Framdrift

Det er lagt opp til følgende fremdriftsplan for områdereguleringen:

Aktivitet	Periode
Informasjonsmøte	03.04.2025
Oppstartsmøte	04.03.2026
Vedtak om utarbeidelse av områderegulering	26.02.2026
Planprogram	Mars – september 2026
Varsel om oppstart og planprogram på høring	Oktober – november 2026
Fastsatt planprogram	Januar 2027
Konsekvensutredninger	September 2026 - februar 2027
Områderegulering	August 2026 – april 2027
Høring og offentlig ettersyn	Mai - juni 2027
Vedtak områderegulering	Juli – oktober 2027



7 Andre kilder

I tillegg til kildemateriale som nevnes i teksten, er følgende benyttet:

- Multiconsult rapport 16201215-04-RIG-NOT-001 Detaljregulering Åsgårdmarka, *Vurdering av områdestabilitet*, datert 15.05.2025.
- Klima- og miljødepartementet (2021) *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*
- Klima- og miljødepartementet (2020) *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*
- Plan 0142 - Kommuneplanens arealdel 2017-2026, Tromsø kommune, vedtatt 29.03.2017
- Plan 0142 – Kommuneplanens arealdel 2025-2036, Tromsø kommune, under arbeid
- Digitale kilder:
 - Artsdatabanken
 - Askeladden
 - Kommunekart
 - Naturbase
 - NIBIO-Kilden
 - NGU
 - Norsk klimaservicsenter
 - NVE-Atlas
 - Vann-nett