

Områdeutviklingsstrategi for bydelssenter Slettatorget



INNHALDSFORTEGNELSE

Innledning.....	3
Bakgrunn	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Områdeutviklingsstrategi som planinstrument for bydelssenter slettatorget	3
Hensynssone for felles planlegging og planavgrensning	4
Strategiens plantema og innretting.....	6
Visjon og verdier.....	7
Effektmål	8
Resultatmål	8
Suksessfaktorer	8
Kunnskapsgrunnlag og medvirkning.....	9
Produkt.....	9
Milepælsplan	9

Innledning

Tromsø kommune skal bidra til å utvikle bydelssentre som del av overordnet senterstruktur for bærekraftig byutvikling (Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032; Kommuneplanens arealdel (KPA) 2017-2026).

I KPA 2025-2036 er bydelssenteret i Kroken, på Kvaløysletta og i Tromsdalen satsingsområder, angitt med hensynssone for felles planlegging. KPA 2025-36 ligger til grunn for planarbeid i bydelssentrene.¹

Bydelssenter på Kvaløysletta er sentralt lokalisert på Slettatorget. Stedet står overfor store investeringer, som vil styrke livskvalitet og bærekraft på Kvaløysletta og i omlandet.

Tromsø kommune ønsker å pilotere bruk av områdeutviklingsstrategi etter plan- og bygningsloven §11-8, for bydelssenter Slettatorget. Dette planverktøyet svarer på behovet for en strategisk plan og en effektiv planprosess som grunnlag for forstående detaljreguleringer og for langsiktig, styrt utvikling.

Slettatorget betjener i dag rundt 10 000 innbyggere på Kvaløysletta, Eidkjosen og Kaldfjord. Bydelen har spredte offentlige og private funksjoner, og en forholdsvis homogen boligmasse. Bydelssenteret består av enkelte private tjenestetilbud, slik som to dagligvarehandlere, kafé, frisør, blomsterforretning og bensinstasjon. Kommunen skal bygge et nytt bo- og velferdssenter som erstatning for Kvaløysletta sykehjem, som en utvidelse av dagens bydelssenter. I dag er skole og barnehage lokalisert utenfor senteret.

Slettatorget 1 og 8 AS ønsker å utvikle sitt område med sterke bydelssenterfunksjoner slik som private tjenester, boliger og torg. Et nytt bo- og velferdssenter planlegges av Tromsø kommune, enhet for utbygging.

Troms fylkeskommune er sentral i tilrettelegging for trafikkavvikling og bærekraftig mobilitet, og ansvarlig for utformingen av fylkesveg 862. Den trafikale infrastrukturen må løses for å sikre gode kollektivforbindelser, trafiksikkerhet og bærekraftig mobilitet med større gåvennlighet.

Tromsø kommune er ansvarlig forslagsstiller av planen, som utarbeides av Enhet Byplan. I utarbeidingen ønsker Tromsø kommune samarbeid med Slettatorget 1 og 8 AS, Troms fylkeskommune, og med bydelsråd for å sikre innbyggernes involvering. Det er også ønskelig at andre grunneiere involveres i prosessen.

Områdeutviklingsstrategi som planinstrument for bydelssenter Slettatorget

I KPA (2025-2036) er område for bydelssentra omfattet av hensynssone med krav om felles planlegging. Formålet er å sikre at kommunens ambisjoner for bydelssenteret blir videreført. Områdeutviklingsstrategi skal svare ut behovet for avklaringer, som felles planlegging skal løse.

Områdeutviklingsstrategi er hjemlet i plan- og bygningsloven §11-8a som en ny bestemmelse av 1. juli 2025. Kommunen har med dette fått hjemmel til å gi *bestemmelser* om felles planlegging, fortetting, omforming og fornyelse, som omfatter hensynssoner etter [§ 11-8 tredje ledd](#) bokstave.

¹ Samtidig er det jobbet systematisk med å utrede og utdype bærekraftige bydelssentre i konteksten av Tromsø, publisert i Vedlegg 22 og Vedlegg 23 til KPA 2025-2036. Vedlegg 22. [Hvordan bygge tett med kvalitet i Tromsø? Visjon, mål og strategier NOTAT - vedlegg til forslag til KPA 2023 – 2035](#). Vedlegg 23. [FAGNOTAT Oppfølging av byutviklingsstrategi for Tromsø kommune: Senterstruktur og utvikling av bærekraftige bydelssentra Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2025 – 2036 Byplan, 16. mai 2025](#)

Strategien skal angi mål, rammer og hensyn som skal være retningsgivende for den etterfølgende planleggingen og utbyggingen av et område. Områdeutviklingsstrategien skal beskrive kommunens helhetlige plangrep for den fremtidige utviklingen av et område. Den skal utvikles gjennom en solid medvirkningsprosess med berørte grunneiere, festere, utbyggere, statlige og regionale myndigheter, beboere og virksomheter i området og andre interesserte.

I pbl. § 11-8a fjerde ledd er følgende kjernepremisser inntatt:

- Før kommunen fastsetter hensynssoner etter § 11-8 tredje ledd bokstav e, skal den legge til rette for at planen kan **gjennomføres effektivt**.
- Kommunen skal **aktivt legge til rette** for samarbeid om planforslaget med berørte grunneiere, festere, utbyggere, statlige og regionale myndigheter, beboere og virksomheter i området og andre interesserte.
- Berørte offentlige organer skal **aktivt bidra** til effektive samordningsprosesser med kommunen.
- Planarbeid etter dette leddet skal **tilpasses** planens omfang, kompleksitet og plannivå.
- **Innspill** i samarbeids- og medvirkningsprosessen skal dokumenteres, behandles og besvares på en måte som gjør etterprøving mulig.
- Det skal redegjøres særskilt for hvordan det er tilrettelagt for planens **gjennomføring** i planbeskrivelsen etter § 4-2 første ledd eller etter saksframlegget til kommunestyret etter § 11-14 andre ledd eller § 12-12 første ledd.
- Av **saksframlegget** skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket, jf. § 11-8 a femte ledd. Det skal også framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn.

Områdeutviklingsstrategien skal inkludere overordnede vurderinger på grunnlag av eksisterende kunnskap og utredninger, og klargjøre krav til nødvendige utredninger i detaljreguleringer som skal gjennomføres i bydelssenteret.

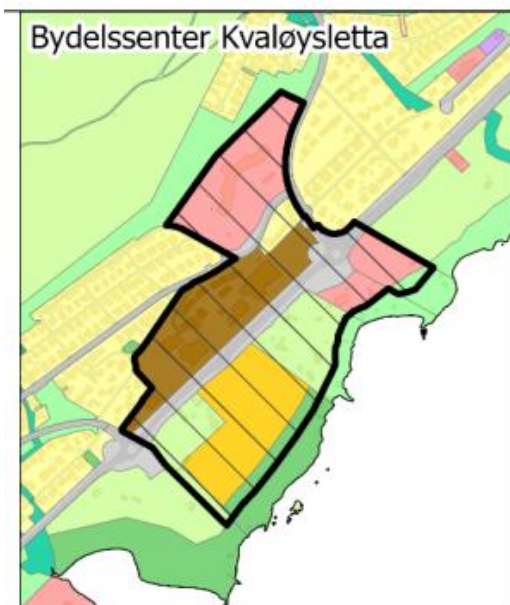
Områdeutviklingsstrategien for Slettatorget skal angi strategisk retning for bydelssenteret, for påfølgende detaljreguleringer og for kommunens langsiktige og helhetlige planlegging av bydelssenteret. Områdeutviklingsstrategien skal gi overordnede føringer for funksjonsfordeling, bebyggelsesstruktur og nødvendig infrastruktur (grønn, blå, grå og hvit). Den skal danne rammer for utforming, programmering og avgrensning av offentlige rom ved å konkretisere krav til kvalitet og utforming av vegnett, grøntområder og møteplasser og gi anbefalinger for arealbruk. Det skal utvikles en gjennomføringsstrategi. Dette er føringer som skal følges opp i påfølgende offentlige og private detaljreguleringer.

Hensynssone for felles planlegging og planavgrensning

Hensynssone for felles planlegging på Slettatorget er førende for avgrensningen av området hvor det kreves samordnet planlegging. Hensynssonen skal sikre koordinert og helhetlig planlegging, og avklare forutsetninger for videre detaljreguleringer.

Områdeutviklingsstrategien er et strategisk, ikke juridisk bindende dokument som skal konkretisere hensikten med hensynssonen, og legge grunnlag for videre planlegging.

Hensynssone for felles planlegging i bydelssenter på Kvaløysletta har følgende avgrensning i forslaget til kommuneplanens arealdel (2025-36) lagt ut til andregangshøring:



Illustrasjon 1. Hensynssone for felles planlegging foreslått i kommuneplanens arealdel 2026-34 på 2.gangshøring.

Tromsø kommune Utbygging og Slettatorget 1 og 8 AS har gitt innspill i andregangshøringen om utvidelse av hensynssonen. Tromsø kommune Utbygging foreslår å utvide hensynssonen til å inkludere sørlig rundkjøring og sikringssone for potensiell bruankomst. Tilsvarende innspill er gitt fra Statsforvalter. Slettatorget 1 og 8 AS foreslår å inkludere siste del av bebyggelse Korallvegen/Kobbevegen. Forslagene til de to utvidelsene er gjengitt i illustrasjon 2 nedenfor.

Forslagene inngår i merknadsbehandlingen i kommuneplanens arealdel i løpet av 2026.



Illustrasjon 2. Områder ønsket innlemmet i hensynssone for felles planlegging på Slettatorget med hvit ramme.

Strategiens avgrensning bør i hovedsak sammenfalle med hensynssonen, men kan unntaksvis justeres der dette er nødvendig for å ivareta funksjonelle sammenhenger i utviklingsområdet. Justeringer skal være faglig begrunnet og avgrenset til det som er nødvendig. Avvik mellom hensynssonen og strategiens avgrensning skal begrunnes særskilt, og bygge på behov knyttet til helhetlige løsninger for blant annet overordnede transportsystem og trafikkssikkerhet, teknisk infrastruktur, blågrønn struktur, terrengtilpasning og gjennomføring.

Detaljreguleringer skal bidra til å oppfylle hensynssonens formål. Planavgrensningen for en detaljregulering innenfor hensynssonen kan i enkelte tilfeller omfatte tilgrensende arealer utenfor hensynssonen, der dette er nødvendig for å sikre hensiktsmessige og helhetlige løsninger. Slike utvidelser skal imidlertid ikke svekke eller omgå behovet for samordnet planlegging innenfor hensynssonen, og skal vurderes opp mot overordnede prinsipper for helhetlig utvikling av området.

For å sikre at områdeutviklingsstrategien gir strategiske føringer og møter kommunens ambisjoner for utvikling av bærekraftig bydelssenter gjennom felles planlegging, skal planarbeidet for områdeutviklingsstrategien ha en milepælsplan som inkluderer følgeevaluering og tiltak hvis det oppstår risikomomenter.

Prosjektet skal kontinuerlig koordineres med arbeidet med ny kommuneplanens arealdel, for å sikre at områdeutviklingsstrategien imøtegår mål og strategier for bydelssenteret i kommuneplanen.

Strategiens plantema og innretting

Områdeutviklingsstrategien for bydelssenter Slettatorget skal:

- vurdere og prioritere ulike interesser og mål, sette en felles visjon og bærekraftsmål for bydelssenteret, samt samordne ressurser og utviklingsmål for et helhetlig plangrep. Til dette kreves forpliktende samarbeid mellom offentlige og private aktører, som leder fram til plangrepet
- inkludere overordnede vurderinger på grunnlag av eksisterende og ny kunnskap og utredninger. Den skal vise behovet for utredninger i detaljreguleringer som gjennomføres i bydelssenteret. Det foreligger kunnskapsgrunnlag fra Tromsø kommunes arbeid med Bo- og velferdssenter og ved Slettatorget 1 og 8 AS som skal benyttes
- inkludere en gjennomføringsstrategi
- gi overordnede føringer for funksjonsfordeling, bebyggelsesstruktur og nødvendig infrastruktur (grønn, blå, grå og hvit). Områdeutviklingsstrategien skal danne rammer for utforming, programmering og avgrensning av offentlige rom ved å konkretisere krav til kvalitet og utforming av vegnett, grøntområder og møteplasser og gi anbefalinger for arealbruk. Dette er føringer som skal følges opp i påfølgende offentlige og private detaljreguleringer.

Overordnede tema som skal behandles i områdeutviklingsstrategien:

- Bo- og nærmiljøkvaliteter
- Stedsidentitet og tilhørighet
- Klima og naturmangfold
- Bærekraftig mobilitet
- Sammenhengende grøntstruktur.

Temaene skal operasjonaliseres gjennom utvikling av overordnede prinsipper, mål og strategiske grep som gir føringer for arealdisponering, utforming og videre detaljregulering. Omfang og metodikk for det enkelte tema utvikles som del av strategiarbeidet.

Områdeutviklingsstrategien skal avklare fysiske rammer på et overordnet nivå, herunder:

- Kartfestet hovedstruktur for infrastruktur (grå, grønn og blå)
- Overordnede byggeområder og prinsipper for volum og tetthet

Tromsø kommune vil teste ut en gjennomføringsstrategi med fordeling av ansvar. Denne skal belyse:

- Kostnadsfordeling og finansieringsmodeller
- Økonomisk risiko
- Overordnet gjennomførbarhet.

I tillegg skal strategiarbeidet inkludere vurdering av drivere, ressursmessig gjennomførbarhet og andre faktorer som kreves for å realisere strategien.

Visjon og verdier

Visjon og verdier for utvikling av bydelssenteret skal være i tråd med kommunens overordnede mål. De skal bestemmes av kommunen i samarbeid med partnere i oppstartsfasen. Her skisseres *forslag til visjon og verdier* som utgangspunkt for arbeidet.

Visjon: Kroken bydelssenter – et levende og bærekraftig hverdagsvalg

Kroken bydelssenter skal være et nært og inkluderende møtepunkt for hverdagsliv i et mangfoldig lokalsamfunn. Med respekt for stedets historie og fokus på aktivitet, aldersvennlighet og fellesskap, skal senteret gjøre det enkelt å leve bærekraftig i det daglige.

Kommunale verdier oversatt til områdeutviklingsstrategi for Kroken

Respekt	Inkluderende og stedstilpasset utvikling (utgp. i Kvaløyslettas og Slettatorgets historie, identitet og nåværende bruksmønstre, anerkjenne ulike behov blant innbyggerne, sikre universell utforming og likeverdig tilgang til møteplasser, tjenester og offentlige rom)
Åpenhet	Transparent og samarbeidsorientert prosess (kommunisere mål og avveininger underveis, tilrettelegge for dialog mellom kommune, innbyggere og andre aktører)
Mot	Utprøving av plantypen innebærer prøving og feiling (teste nye prosesser og løsninger, tørre å prioritere)
Anerkjennelse	Verdsette lokale ressurser og initiativ (se verdien av aktiv deltakelse fra innbyggere, frivillighet og næringsliv, anerkjenne nåværende aktiviteter og jobbe for å gi dem bedre vilkår)

Tillit	Forutsigbarhet og samarbeid over tid (bygge tillit gjennom konsistente, rammer, tydelige signaler og oppfølging, skape langsiktige partnerskap med utbyggere, næringsliv og lokalsamfunn.
---------------	---

Effektmål

Samfunnsmål	Prosjektet skal styrke Slettatorget bydelssenter som et attraktivt og bærekraftig knutepunkt, der arealbruk og mobilitet reduserer transportbehov og fremmer lokal aktivitet, inkludering og livskvalitet.
Effektmål 1	Slettatorget bydelssenter er et aktivt og inkluderende møtested som legger til rette for fellesskap, deltakelse og gode hverdagsliv for alle.
Effektmål 2	Slettatorget bydelssenter tilbyr tilgjengelige og varierte tjenester, funksjoner og møteplasser som dekker daglige behov lokalt.
Effektmål 3	Slettatorget bydelssenter utvikles med helhetlige løsninger, sammenhengende strukturer og forutsigbare rammer som sikrer kvalitet og langsiktig utvikling.

Resultatmål

Resultatmål 1 (forutsigbarhet og fleksibilitet)	Planen fastsetter et helhetlig og flerfunksjonelt hovedgrep som gir forutsigbare rammer og samtidig fleksibilitet for utvikling i hensynssonen og nærliggende områder
Resultatmål 2 (bærekraftig utvikling)	Planen legger til rette for bærekraftig utvikling ved å møte lokale behov og integrere klima- og miljøhensyn, livskvalitet og innovative løsninger i byutviklingen
Resultatmål 3 (demokrati og effektivitet)	Planprosessen har sikret bred og inkluderende medvirkning, styrket tillit mellom aktører og ivaretatt hensynet til sårbare grupper
Resultatmål 4 (arkitekturstrategisk)	Planen sikrer et sammenhengende nettverk av attraktive og grønne byrom, og bebyggelse som forsterker disse.
Resultatmål 5 (finansiering)	Det er vedtatt en gjennomføringsstrategi med avklarte finansieringsmodeller som sikrer realisering av helhetlig byromsstruktur og samordnet infrastruktur.
Resultatmål 6 (nullvekst)	Planen legger til rette for at flere går, sykler og bruker kollektivtransport til daglige gjøremål på Slettatorget.

Suksessfaktorer

For å nå visjon og målene ovenfor vil prosjektet ha særlig fokus på følgende faktorer:

- Forpliktende samarbeid som bygger på tillit og samarbeid mellom aktørene er etablert og fleksibilitet og åpenhet i arbeidet

- En effektiv samarbeidsmodell med klar rolle- og ansvarsfordeling
- Politisk forankring.

Kunnskapsgrunnlag og medvirkning

Det skal sikres et godt kunnskapsgrunnlag som oppsummerer eksisterende grunnlag og fordyper dette med nødvendig supplerende kunnskap som innhentes i arbeidet med strategien.

Aktuelle tema for utredningsbehov

- Befolknings- og boligstruktur
- Naturmangfold
- Klima og nullvekstmål
- Stedsutvikling
- Mobilitet.

Arbeidet med områdeutviklingsstrategien skal legge til rette for bred medvirkning og involvering av berørte aktører, som skal reflekteres i framdriftsplan.

Forslaget til strategi skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker (§11-8a).

Produkt

Områdeutviklingsstrategien skal inneha:

- En skriftlig del
- Et kart som viser det overordnede plangrep
- Gjennomføringsstrategi
- Vedlegg medvirkningsinnspill.

Milepælsplan

Faser	Innhold	Leveranse	Milepæl
FASE 0 Oppstart og forankring	Prosjektplan; samarbeidsavtale, regionalt planforum	Prosjektplan med tydelige rammer	2. kvartal 2026
	Evaluerings og validering av arbeid utført i fasen av prosess og leveranse	Notat	Ved kvartalsskifte
Fase 1 Kunnskapsgrunnlag med medvirkning	Kvalitetssikring av kunnskapsgrunnlag, utredningsarbeid, scenarieverksted	Rapport for kunnskapsgrunnlag og scenarier	3.kvartal 2026
	Evaluerings og validering av arbeid utført i fasen (prosess og leveranse)	Notat	Ved kvartalsskifte
Fase 2	Kartfesting av grå/grønn/blå struktur; Grove	- Skissedokument	4. kvartal 2026

Konseptutvikling og medvirkning	bebyggelsesrammer; Politisk verksted/ orientering; Medvirkning barn og unge; Kvalitetssikring konsept	- Medvirkningsrapport med vurderinger	
	Evaluering og validering av arbeid utført i fasen (prosess og leveranse)	Notat	Ved kvartalsskifte
Fase 3 Utarbeiding av områdeutviklingsstrategi	Overordnet plangrep; Rekkefølgeprinsipper; Gjennomføringsstrategi; Politisk behandling før høring	OUS med gjennomføringsstrategi på høring	1. kvartal 2027
	Evaluering og validering av arbeid utført i fasen (prosess og leveranse)	Notat	Ved kvartalsskifte
Fase 4 Høring og sluttbehandling	Regionalt planforum 2, Offentlig høring; Behandling høringsinnspill; Politisk sluttbehandling; Bindende avtaler for detaljregulering	Endelig OUS og gjennomføringsstrategi	2.kvartal 2027
	Evaluering og validering av arbeid utført i fasen (prosess og leveranse)	Notat	Ved kvartalsskifte