

Planinitiativ detaljregulering for fotballhall på Elveneset

PlanID 2005: Detaljregulering for fotballhall på
Elveneset



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	TUIL
Tittel på rapport:	Planinitiativ detaljregulering for fotballhall på Elveneset
Oppdragsnavn:	Elveneset detaljregulering
Oppdragsnummer:	631297-04
Utarbeidet av:	Erling Ekerholt Sæveraas
Oppdragsleder:	Erling Ekerholt Sæveraas
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Fotballhall på Elveneset er del av handlingsprogrammet for kommunedelplan for idrett med 2.prioritering bak Rødtindhallen som allerede er ferdigstilt. 03.12.2024 ble det vedtatt i sak 173/24 formannskapet at aktuelt areal på kommunal eiendom gnr./bnr. 15/970 på Elveneset stilles til disposisjon for etablering av fotballhall og at det er inngått intensjonsavtale om utvikling av hallen. Det er beskrevet i intensjonsavtalen med Tromsø kommune at TUIL skal lede gjennomføring av planarbeidet på vegne av TUIL, TIL og Troms Fotballkrets. Dette planinitiativet er første steg på veien av å kunne realisere storhallen ved at det startes opp planarbeid for området.

Foreslått planområde er en tidligere avfallsfylling - Tromsdalsfyllinga. Dette innebærer at deler av planområdet har forurensede grunnforhold. Innledningsvis blir det derfor viktig å avklare om området likevel kan la seg bebygge på en teknisk hensiktsmessig måte, og innenfor en forsvarlig kostnadsramme.

Det er gjennomført en innledende prosess med Tromsø kommune for å vurdere hvordan reguleringsarbeidet kan legges opp best mulig.

03-1	21. feb. 2026	Rev. planinitiativ til Tromsø kommune	EES	SR
02-1	18. jun. 2025	Planinitiativ til Tromsø kommune	EES	SR
01-4	17. jun. 2025	Til gjennomgang miljø-/grunnforhold	EES	SR
01-3	6. jun. 2025	Planinitiativ til styre TUIL	EES	SR
01-2	5. jun. 2025	Rev. utkast planinitiativ til TUIL	EES	SR
01-1	14. mai. 2025	Utkast planinitiativ til TUIL	EES	SR
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

TUIL AS, i samarbeid med TIL og Troms fotballkrets, ønsker å utarbeide en reguleringsplan for Elveneset i Tromsdalen med hensikt om å legge til rette for storhall for fotball. Det legges opp til tett dialog med Tromsø kommune. Asplan Viak AS er engasjert som fagkyndig for å utarbeide reguleringsplanen.

Planinitiativet beskriver viktige forutsetninger for området og hvordan planprosessen for reguleringsplanen er planlagt gjennomført, herunder: Planstatus i området, avgrensning av planarbeidet, hvilke temaer som skal utredes, medvirkningsopplegg og framdriftsplan, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8.

Arendal, 21.02.2026

Erling Ekerholt Sæveraas

Oppdragsleder

Sigrid Rasmussen

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Formålet med planen	6
1.1. Sted	6
1.2. Ansvarlige	6
1.3. Formål med planen	6
1.4. Planprosess	6
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	8
2.1. Planområdet	8
2.2. Eiendomsforhold	9
2.3. Lokaliseringsvalg	9
2.4. Virkninger utenfor planområdet	10
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	11
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder	13
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet	16
5.1. Funksjonell kvalitet	17
5.2. Miljømessig kvalitet	17
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	17
6.1. Eksisterende bebyggelse/arealbruk	17
6.2. Idrett	18
6.3. Forurenset grunn	19
6.4. Grunnforhold/områdestabilitet	23
6.5. Massehåndtering	25
6.6. Trafikkforhold	25
6.7. Kulturminner	28

6.8. Landskap	29
6.9. Naturmangfold	30
6.10. Friluftsliv	32
6.11. Støy	33
6.12. Luftforurensning	34
6.13. Flom	34
6.14. Stormflo	35
6.15. Teknisk infrastruktur	36
6.16. Øvrig dokumentasjon i planarbeidet	41
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	41
7.1. Overordnede føringer	41
7.2. Kommuneplanens samfunnsdel (17.07.2020)	41
7.3. Kommuneplanens arealdel (KPA) vedtatt 29.03.2017	42
7.4. Forslag til revidert KPA (2025-2036)	43
7.5. Kommunedelplan for idrett 2023-2026 (21. juni 2023)	44
7.6. Gjeldende regulering	44
7.7. Andre planer og føringer	47
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	48
9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	48
10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	49
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	49
11.1. Framdriftsplan	50

12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	50
13. Referanser	52
13.1. Kilder:	52

1. Formålet med planen

1.1. Sted

Område:	Elveneset i Tromsdalen
Gårds-/ og bruksnummer	15/970, 15/1613,15/1427, 15/970 mfl
Adresse:	Tromsøysundvegen 80, 9024 Tomasjord

1.2. Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Erling Ekerholt Sæveraas
	E-post	erlinge.saveraas@asplanviak.no
	Telefon	93458440
Forslagstiller		TUIL
	Kontaktperson	Roger Ness
	E-post	roger.ness@tuil.no
	Telefon	482 11 415
Hjemmelshaver	Firma	Tromsø kommune
	Navn	Benedikte Rørvik Nilsen, leder seksjon for eiendom
	E-post	benedikte.rorvik.nilsen@tromso.kommune.no
	Telefon	90 66 19 08

1.3. Formål med planen

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av en storhall for fotball på Elveneset i Tromsdalen. Hallen planlegges for ca. 14.900 m² og ca. 3000 tilskuere. Hallen skal utformes for OBOS-ligastandard, og slik at en kan spille Eliteseriekamp i den ved behov.

1.4. Planprosess

03.12.24 ble det vedtatt i sak 173/24 i formannskapet at aktuelt areal på kommunal eiendom gnr./bnr. 15/970 på Elveneset stilles til disposisjon for etablering av fotballhall og det er inngått intensjonsavtale om utvikling av hallen. Det er beskrevet i intensjonsavtalen med Tromsø kommune at TUIL skal lede gjennomføring av planarbeidet på vegne av TUIL, TIL og Troms Fotballkrets.

Forslagsstiller sendte planinitiativ første gang (18.06.2025) til Tromsø kommune 20.06.2025. I perioden etter ble det gjennomført en rekke møter for å avklare forholdet til arbeidet med revidert kommuneplan, omfanget av tiltaket og dermed behovet for konsekvensutredning, samt behovet for utredninger knyttet til ulike plantema som f.eks. forurenset grunn.

Som del av denne prosessen er det avklart at Tromsø kommune ønsker at foreslåtte arealformål i forslag til revidert KPA 2023 og KPA 2025 - idrettsformål og friområde, legges til grunn for videre arbeid med detaljregulering for fotballhall på Elveneset. Det vil si at areal til butikk, eller andre idretts- og næringsformål, ikke skal inngå i detaljregulering for fotballhall på Elveneset. Kommunen ønsker heller ikke at areal til butikk for mulig makeskifte nord for areal angitt til idrettsformål skal tas inn i denne planen.

Bensinstasjonen på eiendom 15/1406 (Certa S Energy Norway AS) ble etablert i 2025. Det er ikke realistisk å legge til grunn at den vil kunne flyttes i forbindelse med etablering av fotballhall. Arbeidet med detaljregulering for fotballhall på Elveneset må derfor tilpasses bensinstasjonen.

I arbeidet med å revidere KPA har Tromsø kommune foreslått to ulike arealdisponeringer for Idrettsformål (IDR25) i 2023 og 2025. Statsforvalteren har fremmet innsigelse til plasseringen i 2025 fordi tiltaket bryter med naturlig fjære, som sannsynligvis har stor verdi for planter og særlig stor verdi for fugl. Idrettsformål (IDR25) må derfor justeres (trekke arealformål bort fra naturlig fjære) i forslag til revidert KPA 2026 slik at Statsforvalter kan trekke innsigelsen til området fremmet i brev 21. november 2025.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

2.1. Planområdet



Figur 2-1: Forslag til plangrense

Planavgrensningen er foreslått for å ta høyde for:

- Tilrettelegging for storhall med tilhørende arealer (atkomst, parkering, driftsarealer mv)
- Sikring av friområder mot sjøen med mulighet for å etablere kaipromenade/fjærestei
- Legge til rette for evt. endringer i veier, kryss, gang- og sykkelveier, herunder fotgjengerkryssing i plan eller med gangbro over E8, og gangbro over Tromsdalselva.
- Eiendom 15/1406 er regulert til bensinstasjon, og eies av Certas Energy Norway AS. De har nylig bygd en selvbetjent bensinstasjon på sin eiendom. For å oppnå et mest mulig helhetlig grep i dette området er det naturlig å integrere dette tiltaket og eiendommen i ny plan.
- Norgesgruppen eier 15/1613. I og med at kommunen ikke ønsker å legge til rette for butikk i dette området, inntas eiendommen i planarbeidet for storhall.

Endelig avgrensning av planen kan bli redusert i løpet av prosessen.

2.4. Virkninger utenfor planområdet

- **Idrettsarealer:** etablering av storhall vil gi flere idrettsflater i kommunen, og slik sett komme hele befolkningen i Tromsø til gode. Fotballhall på Elveneset står med 2. prioritering i handlingsplanen i kommuneplan for idrett og friluftsliv 2023-2026 etter Rødtindhallen, som allerede er ferdigstilt, og tiltaket vil dermed kunne bidra til å realisere et prioritert anleggstiltak for Tromsø.
- **Kryss E8:** Det kan bli økt trafikk i krysset Tromsøysundveien (E8) x Evjenveien
- **Bro Tromsdalselva:** Som del av planarbeidet vil det bli vurdert om det er hensiktsmessig å etablere gang-/sykkelbro over Tromsdalselva som vist i mulighetsstudie for Mandelasletta og Elveneset, og hvor det ble foreslått supplerende parkering i dette området. Broa vil også bli et ledd i sammenhengende promenade. Det forutsettes at dette prosjektet er ønsket og gjennomføres av Tromsø kommune.
- **Gang- og sykkelvei:** det vil bli vurdert behov for gang- og sykkelvei langs Tromsøysundveien (E8) og fra Evjenveien for å anlegge tilfredsstillende ankomstmuligheter for myke trafikanter. Det bør også vurderes å etablere kryssing i plan eller ny gang- og sykkelbro over E8 for å få god tilknytning til busstopp i Evjenveien.
- **Bydelsutvikling:** TUIL har tidligere sammen med bydelsrådet utviklet en masterplan med forslag til utvikling av Tromsdalen. Utvikling av storhall på Elveneset vil bidra til å utvikle bydelen slik det var skissert i masterplanen, og bidra til at Tromsdalen får bedre tilgang til sjøen.
- **Områdeutvikling sjøfront:** Utvikling av storhall på Elveneset vil være del i en langsiktig oppgradering av arealene mellom E8 og sjøfronten i Tromsdalen, fra Mandelasletta og sirkusplassen og videre nordover. Utviklingen vil kunne bidra til et helhetlig og sammenhengende grep der arealene på de gamle avfallsfyllingene gradvis tas i bruk og forskjøttes på en hensiktsmessig måte.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det skal etableres en storhall for fotball¹² som rommer ca. 3000 tilskuere. Det planlegges at hallen tilrettelegges for OBOS-liga standard for «basisfunksjoner», men at med tekniske forutsetninger/krav som gjør at det kan være mulig å avvikle kamp i Eliteserien ved behov³. Dette innebærer at det må settes av tilstrekkelig plass til VAR/media etc. NFF vil involveres i prosessen, for å sikre et tilfredsstillende innhold i hallen. Hallen planlegges med spillflate på 105*68m som tilsier en aktivitetsflate med sikkerhetssone på ca. 115*76m.

Type	Spilleflate	Aktivitetsflate inkl. sikkerhetssone	Minimum takhøyde		Garderober	Maks. tilskudd
			Jevnt tak	Buet tak		
Liten treningshall (1)(2) u/plastholdig ifyll	30 x 50 m	36 x 56 m	7 m	5,5 – 10 – 5,5m	min. 2 sett type C	kr 3 800 000
Treningshall (1)(2) u/plastholdig ifyll	40 x 60 m	46 x 66 m	7 m	5,5 – 10 – 5,5m	min. 2 sett type C	kr 6 000 000
	50 x 70 m	56 x 76 m	9 m	7 – 14 – 7m	min. 2 sett type C	kr 8 200 000
Stor hall (1)(2) u/plastholdig ifyll	64 x 100 m	72 x 110 m		10 – 20 – 10m	min. 2 sett type C og 2 sett type F	kr 11 700 000

(1) Det forutsettes at hallen er isolert. Hallen må være beregnet å holde en temperatur på min. 12° C og skal tilfredsstillere kravene i TEK17, kap. 14.

(2) Fri takhøyde i sikkerhetssonen skal være 3 m.

Figur 3-1: krav til utforming fra bestemmelser om tilskudd for 2025, for tildelninger i 2026

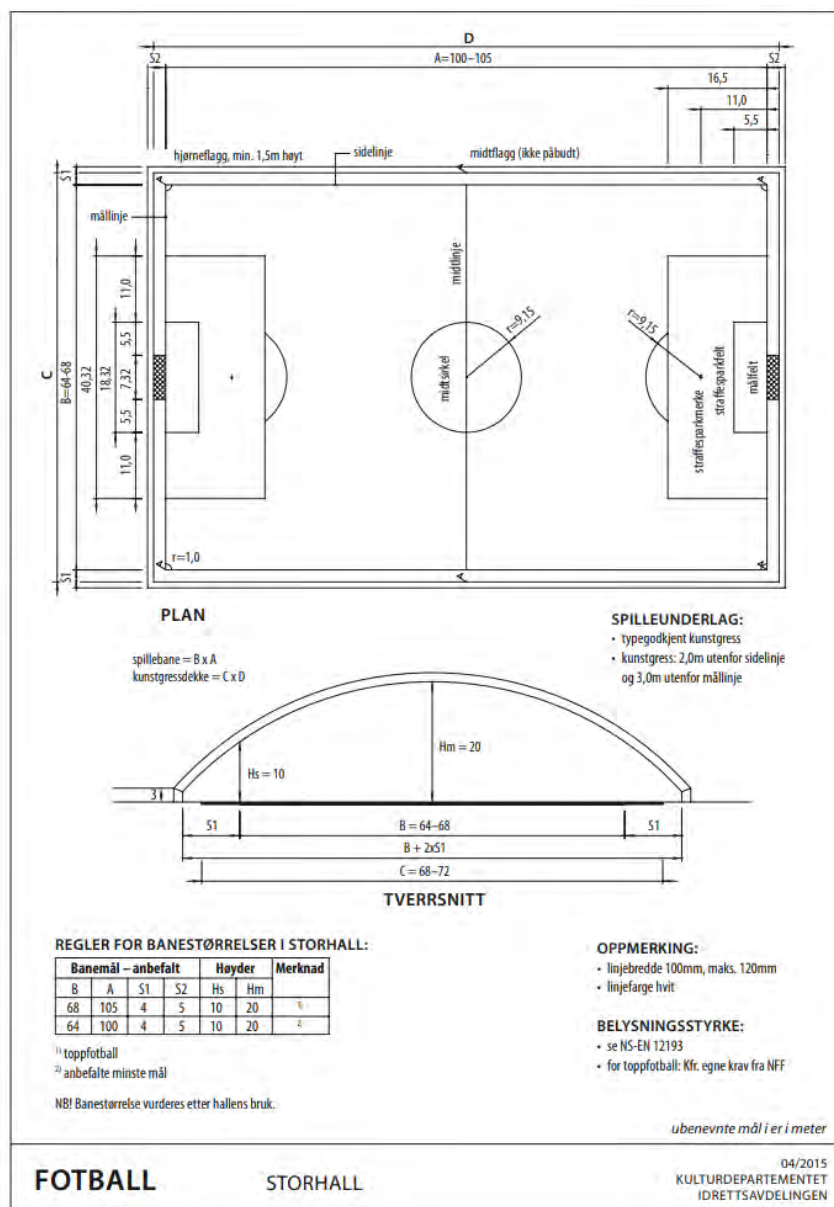
Det er utviklet et romprogram som tilsier at en Storhall vil kunne bli ca. 14.900 m². I tillegg planlegges det anlagt ca. 120 parkeringsplasser for daglig bruk av anlegget, jfr. trafikkutredning tilknyttet mulighetsstudie Mandelasletta. I romprogrammet er det det sett

¹ [veileder-fotballhall-2022.pdf](#)

² [storhall.pdf](#)

³ [Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2023](#)

på hvordan hallen bør utformes for å kunne oppfylle krav til spillemidler, og for å kunne fungere som en "nødarena" for toppkamper f.eks. ved snøvær.



Figur 3-2: krav til utforming storhall fra Kulturdepartementets veileder 04/2015

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum: storhall ca. 14.900 m².

Byggehøyder grunn: Grunnen i området ligger på kote +2-5 m. I mulighetsstudien for Mandelasletta og Elveneset ble hallene lagt på kote +3,5. Basert på krav til stormflo og flom antas det at bebyggelsen må legges på ca. kote +3,5-4,5 m. Dette må vurderes nærmere. Midt på fyllingen er høydene på terrenget noe over 4,0 meter, og det må vurderes om det vil være hensiktsmessig å heller legge byggehøydene noe opp for å unngå å flytte på masser i avfallsfyllinga.

Byggehøyde bygg: i tråd med krav til storhall må det være fri høyde på 20 m inne i hallen. I tillegg kommer takkonstruksjoner og installasjoner. Mulighetsstudien viste topp tak på ca. kote +27,5 m (høyde bygg 24 m). Som følge av krav til OBOS-standard/Eliteseriestandard kan det bli behov for fri høyde på 20 m også ved sidelinje. I tillegg til selve hallarealene vil det være tilhørende driftsarealer, og høyde på denne bebyggelsen vil bli nærmere vurdert i planarbeidet.

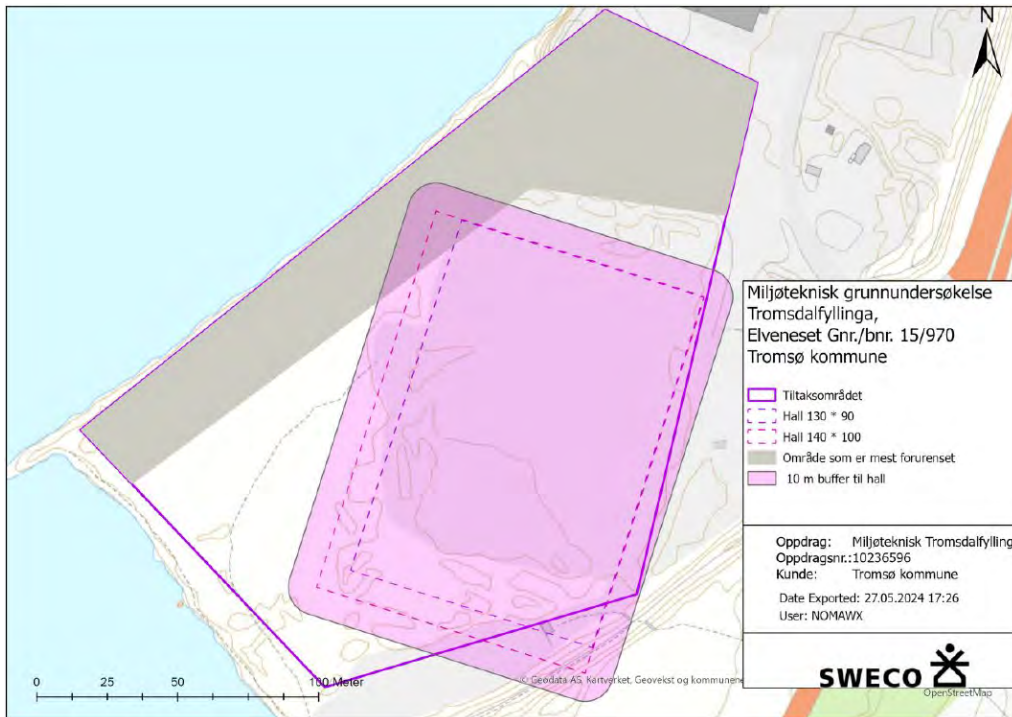
Plassering: det planlegges at storhallen anlegges slik at den unngår områdene med mest forurensning i grunnen mot sjøen, den naturlige fjæra, og slik at bensinstasjonen ligger som i dag. Mot sjøen planlegges friområder, og i nord atkomst med parkering.



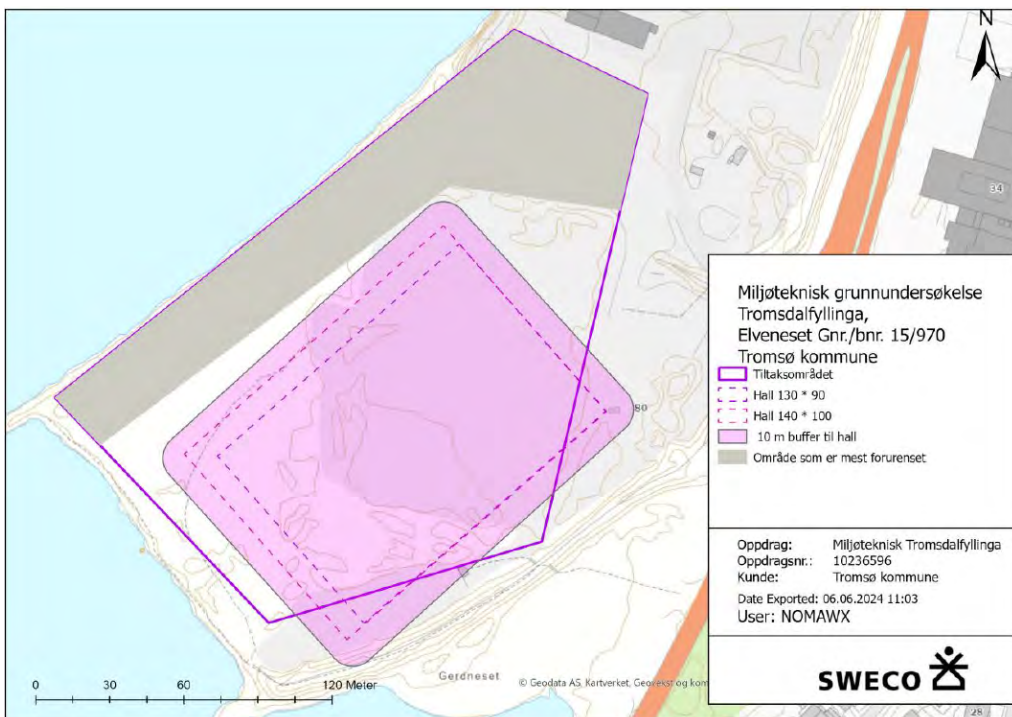
Figur 4-1: Omtrentlig område der storhallen skal planlegges

Det er utarbeidet risikovurdering av SWECO basert på to alternativer (Figur 4-2, Figur 4-3), hvor det er vurdert hvordan en kan redusere behovet for bortkjøring av masser. I vurderingen er det foreslått å begrense tiltakene til fjerning av alifater i tilstandsklasse 4-5 samt masser i toppsjiktet 0-1 m som er over tilstandsklasse 2.

Tromsø kommune har vurdert at det kan være utfordringer knyttet til overvannshåndtering i forslag der hallen ble plassert tett på E8. Det vil bli vurdert hvordan plassering og utformingen kan tilpasses for å håndtere dette på en god måte.



Figur 4-2: Alternativ 1 for å unngå de mest forurensete områdene. Grått området er det som er påvist som mest forurenset. Rosa polygon indikerer 10 m buffer i forhold til 140*100 m hall. Kilde: SWECO.



Figur 4-3: Alternativ 2 for å unngå de mest forurensete områdene. Grått området er det som er påvist som mest forurenset. Rosa polygon indikerer 10 m buffer i forhold til 140*100 m hall. Kilde: SWECO.

Det er igangsatt dialog med Tromsø kommune som forurensningsmyndighetene om håndtering av forurensete masser. Foreløpig tilbakemelding fra forurensningsmyndighet er at foreslåtte tiltak av Sweco kan legges til grunn for planarbeidet. Oppfølgende vurderinger vil bli gjort gjennom planprosessen.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet



Figur 5-1: dagens situasjon. Kilde: Google Maps 2022



Figur 5-2: Eksempel Granåsen fotballhall i Trondheim. Kilde: bygg.no

5.1. Funksjonell kvalitet

Området fremstår i dag som et «rusk og rask»-område med utvendig lagring, midlertidige haller, industribygg mv. Etablering av storhall vil føre til istandsetting av området og mer ryddige forhold enn i dag. En storhall vurderes å være en egnet type funksjon for å bidra til å løfte området slik det fremstår i dag, da området mellom E8 og Tromsøysundet tåler store dimensjoner, ligger sentralt i byen og er lett tilgjengelig for bil, buss og gående.

5.2. Miljømessig kvalitet

Området er en tidligere avfallsfylling som gjør det er forurenset grunn i området. SWECO/(Multiconsult) har gjennomført miljøtekniske undersøkelser. Deler av området er sterkt forurenset. Basert på de ulike forurensningsgradene er en viktig del av prosjektet å forsøke å plassere storhallen slik at den unngår de verste forurensningene, og at en unngår bortkjøring av masser. Hvordan dette best lar seg gjøre blir en viktig vurdering i planarbeidet.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

6.1. Eksisterende bebyggelse/arealbruk

Tromsdalsfyllinga er en tidligere avfallsfylling som i dag brukes til diverse næringsvirksomhet. Bebyggelsen er for det meste enkle lagerbygg, plasttelt og brakker. Utearealene benyttes til ulike typer utelagring som vedpaller, søppelcontainere, og byggebrakker. Området har en utflytende arealbruk med driftsvei sentralt på området som strukturerende element.



Figur 6-1: Fra innkjøring. Område for massehåndtering mot vest. Diverse næringsvirksomhet lenger nordøst. (Kilde: Google Maps)

På Elveneset, der hallen er planlagt, er det i dag lite bebyggelse. Området ble en periode brukt som paintballbane, før området ble planert, og har etter dette blitt benyttet til lagringsplass for masser og materialer.



Figur 6-2: Nylig oppført Esso-stasjon. Kilde: google maps juli 2025

Ved innkjøringen til området har Certas etablert en Esso bensinstasjon i 2025.

Mot sjøen har området gradvis grodd igjen og fremstår med en grønn omramming.



Figur 6-3: Fra E8, over Tromsdalselva, og mot Elveneset. (Kilde: Google Maps)

6.2. Idrett

Tromsø kommune har som mål at de skal bidra til å øke det fysiske aktivitetsnivået i befolkningen gjennom å tilrettelegge for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv året rundt⁴. I handlingsplanen ligger utredning av fotballhall på Elveneset inne som ett tiltak.

På bakgrunn av dette skal det utarbeides en vurdering i planbeskrivelsen av hvordan planen svarer på idrettsbehovet i Tromsø kommune.

⁴ Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2023-2026, Tromsø kommune: [Tromsø Idrett og Friluftsliv Rapport, Handlingsprogram, Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2023-2026, oppdatert desember 2023](#)

6.3. Forurenset grunn

6.3.1. Miljøtekniske undersøkelser Tromsdalsfyllinga (05.09.2023)

Området ligger delvis på en gammel avfallsfylling - Tromsdalsfyllinga. Det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser på kommunens tomt (15/970) og utarbeidet rapport som beskriver resultatene fra disse (SWECO, 05.09.2023).



Figur 6-4: Områder med ulik forurensningsgrad i sjiktet 0 - 1 m. Lilla omriss indikerer forurensning over grense til farlig avfall. (Kilde: SWECO)



Figur 6-5: Områder med ulik forurensningsgrad i sjiktet 1 - 2 m. Lilla omriss indikerer forurensning over grense til farlig avfall. (Kilde: SWECO)

Området som ble undersøkt var ca. 19 000 m², og består av en nedlagt søppelfylling. Deler av området er tildekket med fyllmasser, og deler av området er gjengrodd med tett trevegetasjon. SWECO Norge AS gjennomførte en miljøteknisk grunnundersøkelse i tiltaksområdet den 3., 4. og 8. mai 2023. Analyseresultatene er vurdert i henhold til Miljødirektoratets veileder for helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn. Samtlige prøver ble analysert for åtte metaller (arsen, bly, kadmium, kobber, krom, kvikksølv, nikkel og sink), samt de organiske parameterne olje (alifater), monosykliske aromatiske hydrokarboner (BTEX), 16 polysykliske aromatiske hydrokarboner (PAH) og syv polyklorerte bifenyler (PCB).

Deler av området er sterkt forurenset. I sjiktet 0 - 1 m er det hovedsakelig områdene mot vest som har høyeste forurensningsgrad. Her er det opp til tilstandsklasse 5 i to av prøvepunktene (M3 og M4). Området sentralt, mot nord og mot øst har lavere forurensningsgrad. Her er det tilstandsklasse 1 og to i alle prøvene. I dypere liggende jord (1 - 2 m) er det høyere forurensningsgrad. Området mot sør, vest og nord er opp til tilstandsklasse 5 i ni av prøvepunktene. Det er også masser som overskrider grense for farlig avfall i to av prøvene. Framtidig arealbruk vil være Boliger, barnehager og skoler i henhold til Miljødirektoratets veileder for forurenset grunn. Masser i tilstandsklasse 4 kan ligge igjen i dypere liggende jord om risikoen er akseptabel. Det er gjennomført en risikovurdering som viser at alt fra og med tilstandsklasse 4 og over må fjernes fra området. Det ble utviklet en tiltaksplan for et eventuelt tiltak med etablering av idrettshaller på området, basert på en tidligere skisse til plassering av idrettshall. Totalt ble det foreslått at 79 928 tonn med forurenset masse måtte leveres til godkjent deponi. Dette tilsvarer 3074 lastebilturer Tromsø - Stormoen - Tromsø med bil som kan frakte 26 tonn.

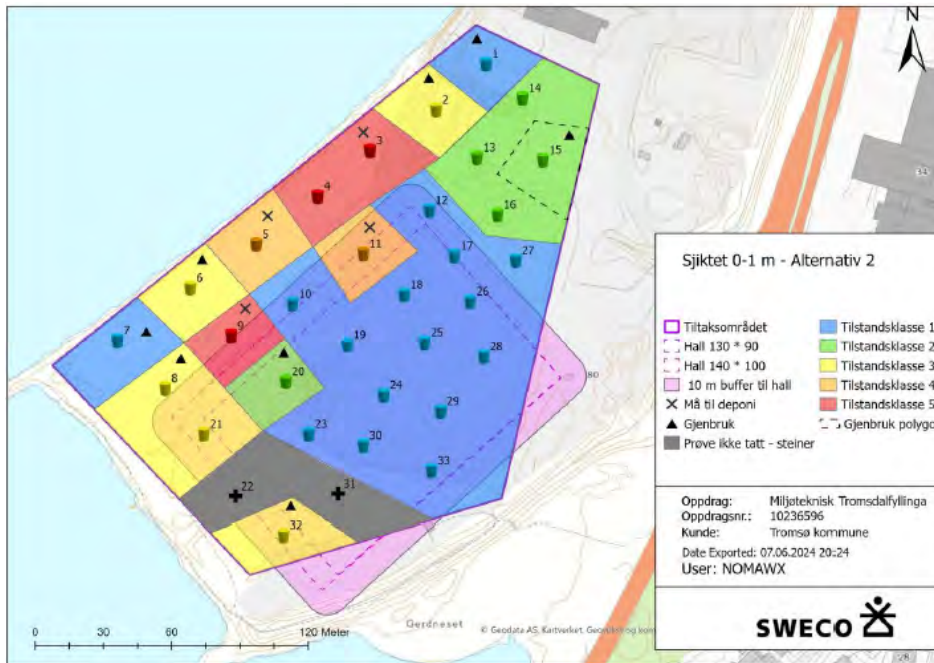
På grunnlag av dette ble plassering av idrettshall foreslått flyttet mot øst for å unngå bortkjøring av masser.

6.3.2. Supplerende grunnundersøkelser (17.06.2024)

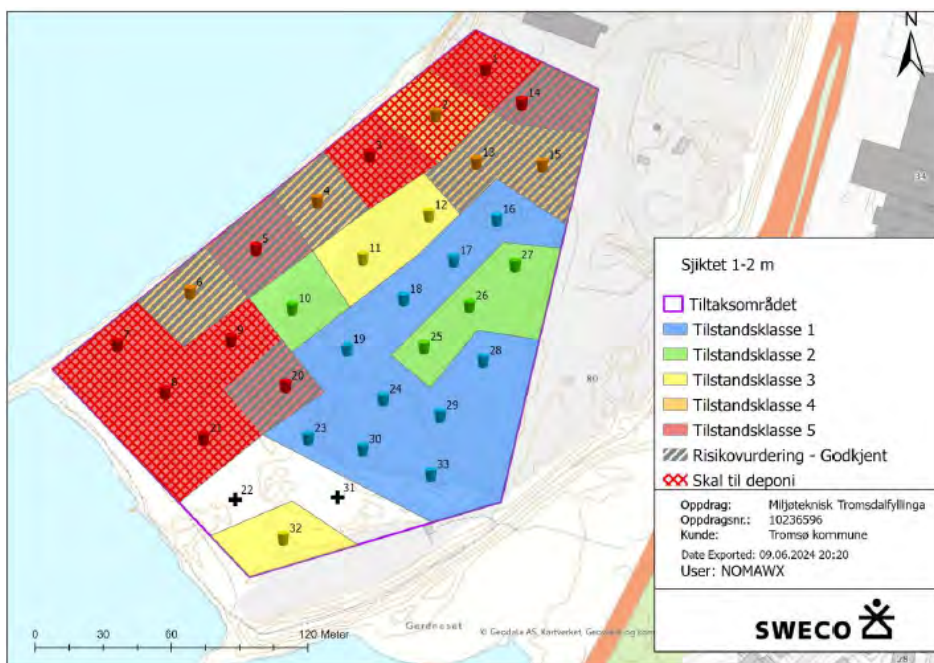
Som følge av Tromsø kommunens ønske om å redusere kostnadene ved deponering av masser, har det blitt utarbeidet en supplerende grunnundersøkelse (SWECO, 17.06.2024), hvor SWECO har sett på mulighetene for å redusere kostnadene, og om det er forsvarlig å plassere en idrettshall på tiltaksområdet.

Det ble tatt supplerende prøver i perioden 26.02-29.02-2024. Prøvene ble analysert for de samme forbindelsene som ble analysert i hovedrapporten. For å redusere kostnaden med prosjektet og forsikre at grunnlaget for informasjon om forurensingssituasjonen ved Elveneset var tilstrekkelig så ble det tatt prøvemateriale i sjiktet 2-3 m, 3-4 m og 4-5 m under terrenget.

Som følge av prøvene og 2 alternative plasseringer på Tromsdalsfyllinga ble det utarbeidet forslag til massehåndtering for området.



Figur 6-6: Kart som viser forslag til håndtering av massene i sjiktet 0-1 m for det som den gang var alternativ 2. Svart kryss indikere masser som må til deponi. Kilde: SWECO.



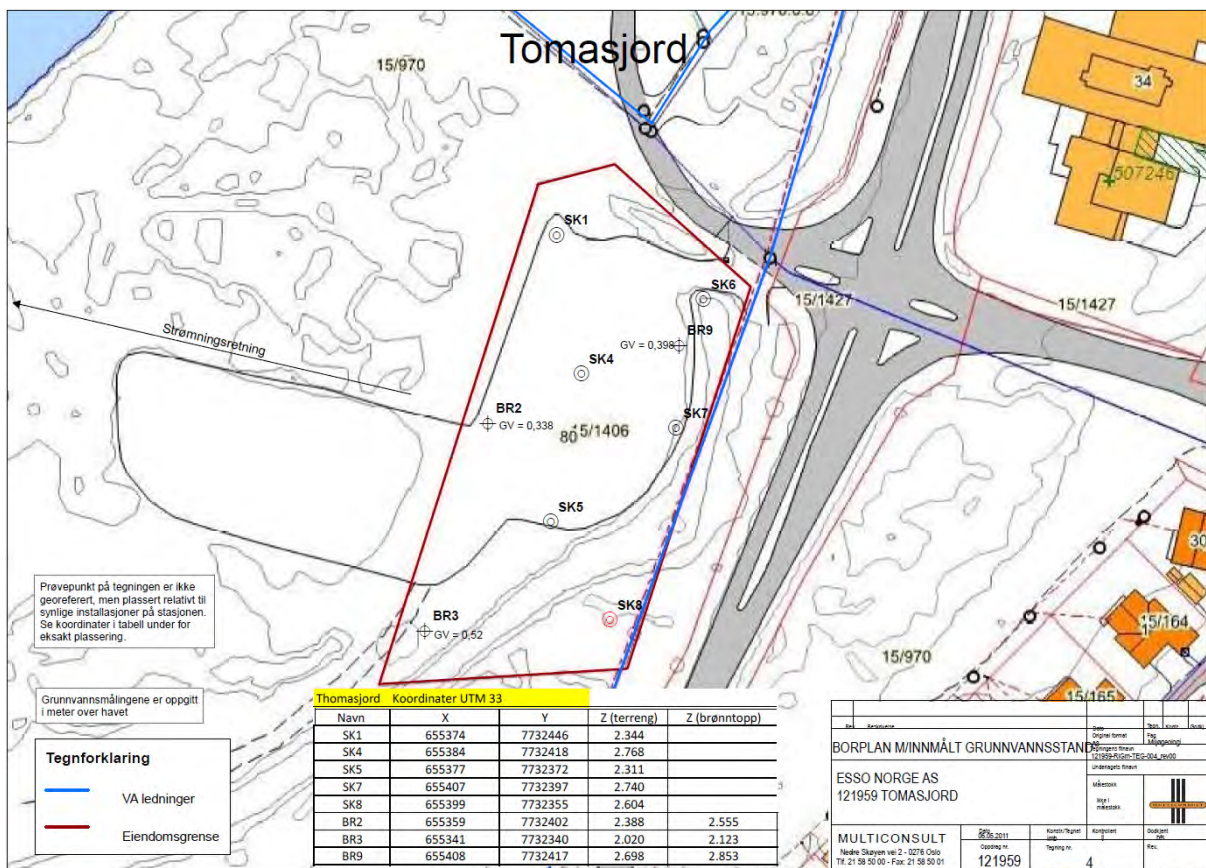
Figur 6-7: Forslag til massehåndtering for sjiktet 1-2 m. Kilde: SWECO

SWECO oppsummerer med at om foreslåtte masser fjernes fra «Tromsøfylfyllingen så vil forurensingssituasjonen være i den grad at det er forsvarlig å plassere en idrettshall på tiltaksområdet. Risikovurderingen som er gjort viser at dette er forsvarlig så lenge gjenværende masser ligger i dypere liggende lag. Det er viktig å presisere at de forurensede massene har vært urørt over lengre tid og at utvasking gradvis har skjedd over lengre tid. Massene er sannsynligvis ganske stabile der de ligger.»

Videre; «De alternativene som er foreslått her vil være vesentlig billigere enn det som tidligere er antatt siden det er færre antall prøvepunkt som er klassifisert som farlig avfall.»

Sweco beskriver at tiltak i Tromsdalsfyllinga kan bidra til å bedre situasjonen i vannforekomsten i Tromsøysundet.

6.3.3. Miljøtekniske undersøkelser 15/1406 og 15/1613



Figur 6-8: Boreplan miljøtekniske undersøkelser 2011. Kilde: Multiconsult

Esso Norge har fått utarbeidet miljøtekniske analyser for eiendommene 15/1406 og 15/1613. Multiconsult har utarbeidet fire rapporter i 2011, og SWECO har skrevet et notat med en gjennomgang av rapportene i 2018. 15/1613 er i dag eid av Tromsøysundvegen 80 AS (NorgesGruppen), og 15/1406 av Certas Energy Norway AS (Esso).

Rapportene beskriver at «løsmassene i det undersøkte området består av grove fyllmasser av sprekstein, grus og sand ned til ca. 1,5-2,6 m under terreng over silt og leire eller sand og grus. På grunn av høy andel stein i grunnen måtte det benyttes ODEX-boring for brønnetablring. Det er ikke avdekket avfall i borepunktene.

Terrenghøyden på området ligger mellom kote 2 og 3 og grunnvannsnivået er målt til terrengkote 0,34 i BR2 i nordvest til kote 0,52 i BR3 i sørvest. Grunnvannsstanden i området er tidevannspåvirket. Grunnvannsstrømningen er vurdert til å være mot Tromsøysundet i nordvest og strømningshastigheten er beregnet fra $0,74 \times 10^{-2}$ m til $0,86$ m per dag. Dette

er typiske verdier for silt og sand. Nærmeste resipient er Tromsøysundet ca 100 m nordvest for det undersøkte området.

Det er påvist oljeforurensning tilsvarende Klifs tilstandsklasse 4 og 5 i BR9 (0-0,2 m). Kilden til denne forurensningen er sannsynligvis oljeholdig asfalt som nå er fjernet.

Områdene med forurensning ligger i området der det nå er etablert bensinstasjon, så det forutsettes at dette er håndtert som del av utbyggingen der.

6.3.4. Utredningsbehov

Basert på det overnevnte foreligger det dokumentasjon på Tromsdalsfyllinga (turkis strek) og tomtene til Esso/NorgesGruppen (rosa strek) over de miljøtekniske forholdene.

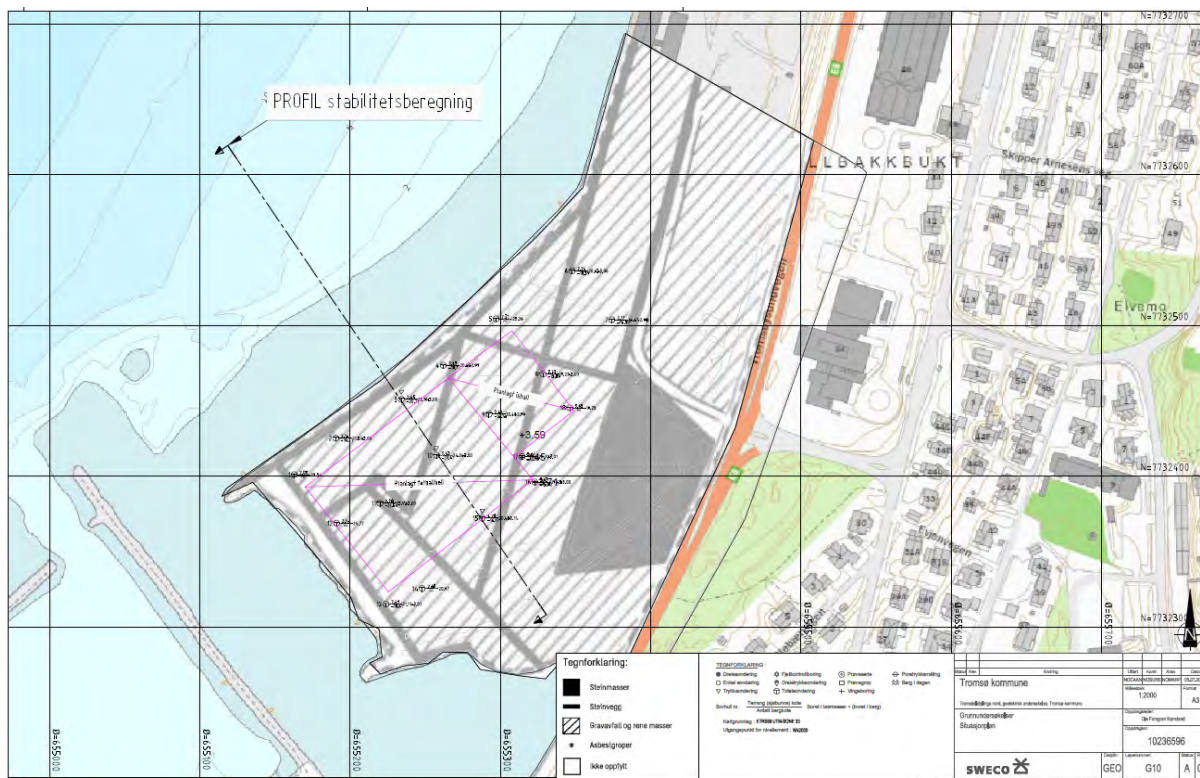


Figur 6-9: Arealer i turkis strek undersøkt av Sweco for Tromsø kommune i 2023/2024, arealer i rosa strek undersøkt av Multiconsult for i 2011 Esso Norge.

Etter forslagsstillers vurdering er området i utgangspunktet tilstrekkelig kartlagt. Det er dog behov for en mer detaljert utredning som beskriver hvordan området kan utvikles med storhall og friområder basert på SWECO sin risikovurdering der det foreslås at massene gjenbrukes. Tiltakene som foreslås er noe opprydning av farlig avfall, men at dypere liggende masser blir liggende og heller kapsles inn. Som del av utredningen vil det utarbeides kostnadsberegninger for å se på gjennomførbarheten av tiltaket. Videre vil det utarbeides en massehåndteringsplan hvis det blir behov for tilkjøring/fjerning av masser.

6.4. Grunnforhold/områdestabilitet

SWECO har gjennomført grunnundersøkelser og utarbeidet en Geoteknisk vurdering (SWECO, 08.09.2023) for Tromsø kommune.



Figur 6-9: Grunnundersøkelser situasjonsplan. Kilde: SWECO

I notatet beskrives det at grunnundersøkelsene viser at grunnen består av kvikkleire under 10 meters dybde under eksisterende terreng. Bergoverflate varierer mellom kote minus 15 og kote minus 22 og ser ut til å falle mot nordvest. Området ligger utenfor mulige løснеområde for områdeskred, men innenfor et utløpsområde for skred. Utløpsområdet ligger øst for planområdet og må utredes nærmere etter at grunnforholdene er kartlagt. Plantomten må sikres mot flom og stormflo. Framtidig terreng må ligge på minst kote +3,8 for å sikre mot stormflo + evt påslag for ekstreme bølgeforhold. Grunnen består av setningsømfintlige masser. Dette innebærer risiko for total- og differansesetning ifm. etablering av byggegrunn og idrettshallen. Forbelastning anses som aktuelt tiltak for å minimere setning av byggegrunnen. For å oppnå setningsfritt bygg skal idrettshallen fundamenteres på peler over berg. Supplerende grunnundersøkelse må foreligge før detaljprosjektering av tiltaket.

SWECO anbefaler som videre arbeid:

- Supplerende grunnundersøkelse ifm. detaljprosjektering av byggegrunn og utløpsområde øst for planområdet.
- Detaljprosjektering av forbelastningen.
- Etablering av poretrykk- og setningsmålere.
- Oppfølging av setningsutvikling etter at forbelastning er oppført og vurdering av liggetid av forbelastningen.



Figur 6-10: Oversikt over utløpsområde. Kilde: SWECO

Som del av planarbeidet vil det gjøres en vurdering av områdestabilitet/grunnforhold med basert på forslag til utforming av storhall og området.

6.5. Massehåndtering

Deler av planområdet må heves for å ivareta krav om stormflo, samtidig som andre masser vil flyttes som følge av forurensning. Håndtering av masser vil beskrives nærmere i planarbeidet, og det vil vurderes behov for å utarbeide en massehåndteringsplan.

6.6. Trafikkforhold

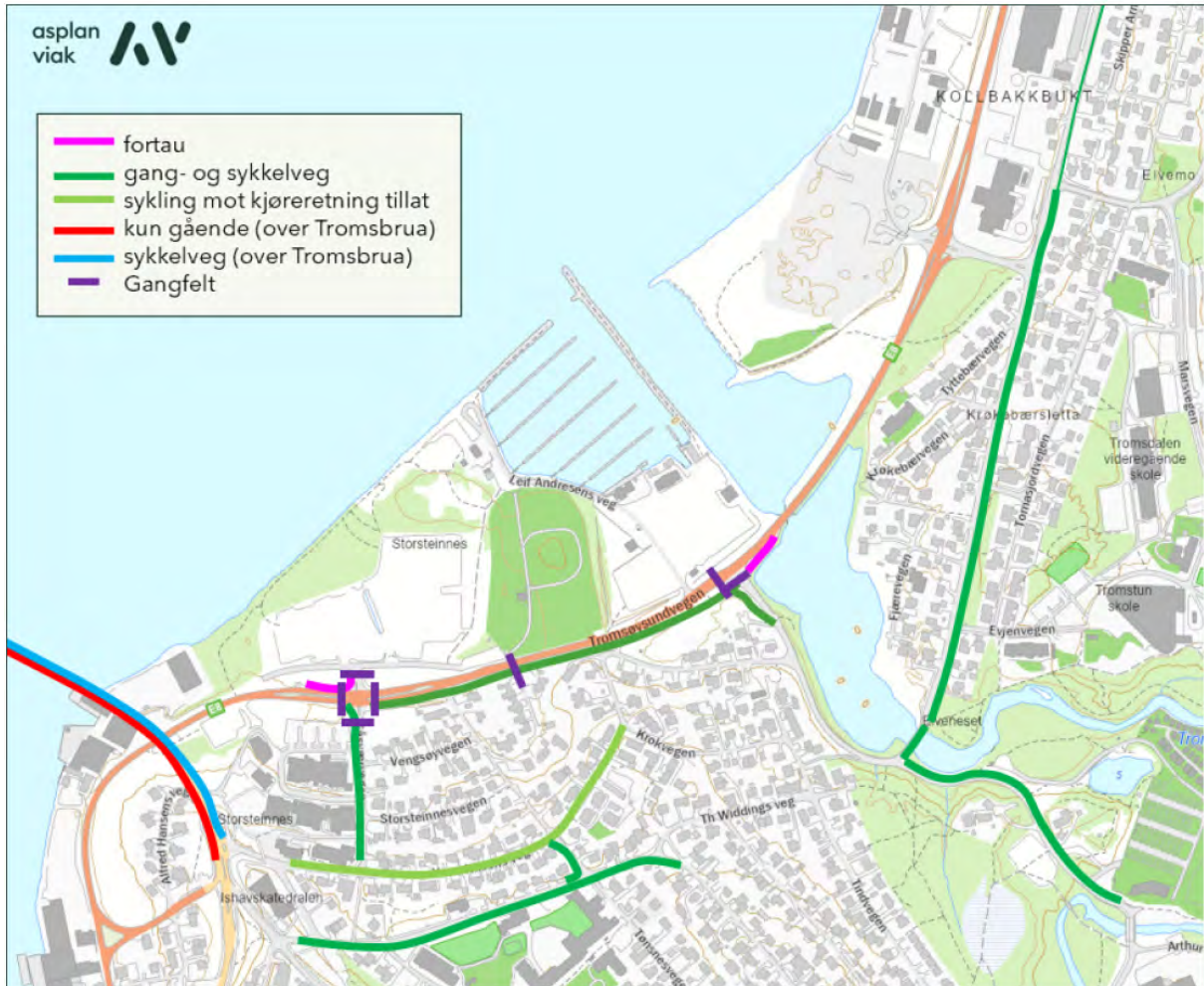
I forbindelse med mulighetsstudie for Tromsdalsfyllinga ble det utarbeidet et notat for Trafikk og mobilitet (Asplan Viak AS, 18.04.2023) og en vurdering av adkomster fra E8 (Asplan Viak AS, 08.05.2023).

E8 - Tromsøysundvegen har ÅDT 12.100 sør for kryss med Evjenvegen⁵ (2023), hvorav 7% er lange kjøretøy. Nord for kryss med Evjenvegen er ÅDT 10.958 med 7% andel lange kjøretøy. Det er 60 km/t fartsgrense forbi området. (Lenger sørvest er det 50 km/t)

For gående og syklende er det gang- og sykkelveg i Evjenvegen øst for planområdet. Det er også gang- og sykkelveg langs E8 lenger sørvest ved Mandelasletta, men denne

⁵ [Vegkart](#)

stopper ved brua over Tromsdalselva. I planene til kommunen er det planlagt sykkelvei langs E8. I detaljregulering for tomte ved Troms kraft er det regulert inn en gangbro over E8 som ikke er bygd.



Figur 6-10: Tilbud for gående og syklende Tromsdalen. Kilde: Asplan Viak. Mulighetsstudie Tromsdalsfyllinga.

Det går flere bussruter i nærheten av området. Nærmeste holdeplass er Kraftforsyninga i Evjenveien, som ligger ca. 250m fra tomte. Her passerer linje 20 og 24 som begge går innom sentrum med opptil 10 avganger i timen. I tillegg er det andre bussruter som kan nås med noe lengre avstand. I forbindelse med utarbeiding av mulighetsstudien ble det avholdt møte med Statens vegvesen den 08.03.23, hvor de var tydelige på at eksisterende busstopp ved Kraftforsyninga skal opprettholdes.

Krysset E8 x Evjenvegen gir adkomst til Elveneset. Det er et 4-arms lysregulert krysset, med venstresvingefelt og kanalisert høyresving på E8. I dag er det ingen kryssing for myke trafikanter. I mulighetsstudien for Tromsdalsfyllinga ble det lagt til rette for å redusere barriereeffekten av veien med kryssing av E8 i plan for fotgjengere og syklister i et urbant krysset. Statens Vegvesen var imidlertid tydelige på at kryssing av fotgjengere ikke skal gå på bekostning av trafikkflyten langs E8. Det bør derfor først vurderes som det er mulig/

ønskelig å etablere planfri kryssing i krysset, fortrinnsvis gangbro, eller om det heller skal sees på alternative løsninger.

Det antas at brukerne av storhallen vil ankomme med ulike transportformer; til fots, på sykkel, med buss og med bil og at det må legges til rette for alle. Dette innebærer at det må tilrettelegges bedre for myke trafikanter fra Tromsdalen, og fra bussholdeplassen ved Kraftforsyninga. Basert på trafikkutredning i forbindelse med mulighetsstudie for Tromsdalsfyllingen/ Mandelasletta datert 10.05.23 vil det være behov for opptil 120 parkeringsplasser for daglig bruk av anlegget. I mulighetsstudien var det også tenkt at det etableres noen parkeringsplasser ved småbåthavna, sør for elva. Dette bør også drøftes.

Antall personer som besøker/bruker hallen vil variere kraftig; fra en 20-30 personer i en treningssituasjon til over 3000 personer på en kampdag. Dette vil naturligvis påvirke trafikksystemet veldig ulikt. I planarbeidet vil det vurderes hvordan en kan legge opp til et best mulig transportsystem.

I mulighetsstudie for Tromsdalsfyllinga ble det vist et forslag løsning for krysset.



Figur 6-11: forslag til løsning for kryss vist i mulighetsstudie for Tromsdalsfyllinga

I mulighetsstudien ble nødvendige endringer beskrevet:

- Ny utforming av kryss med venstresvingefelt fra sør og fra nord. Løsning er sporet for vogntog.
- Nye dråper i begge adkomstveger.
- Myke trafikanter foreslås sikret ved lysregulering på begge sider av kryss.
- GS-veg på alle fire armer.
- Krav til størrelser i venstresvingefelt, avstand mellom kryss og kryss/ busslomme må sjekkes med detaljprosjektering i neste fase.

Som nevnt må det vurderes om det skal krysses i plan, eller på f.eks. gangbro.

Det vil utarbeides en trafikkanalyse som del av arbeidet. Som del av arbeidet med trafikk vil det utarbeides en mobilitetsplan som sikrer god kunnskap for ulike trafikantgrupper, både i planområdet og når det gjelder områder og funksjoner rundt planområdet. I mobilitetsplanen vil det vurderes lokalisering med tanke på transportbehov og forholdet til nullvekstmålet.



Figur 6-12: Mulig prinsipp for etablering av gangbro (rød linje) fra busstopp Kraftforsyninga på kommunal tomt vist i mulighetsstudie for Tromsdalsfyllinga

6.7. Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet ved søk i kommunes karttjeneste, eller i Askeladden (nasjonal database for kulturminner). Utenfor planområdet finnes to kartlagte kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse, KULA). Det ene er Tromsøs Ishavskatedral (med listeført kirke og Tromsøbrua, (forskriftsfredet bru i Statens vegvesens landsverneplan). Det andre KULA-området er

Tromsdalstind som er et samisk fangst- og reindriftslandskap. I KU for ny KPA er det beskrevet at det ikke er kjente kulturminner i dette området. Og at tiltaket ikke berører registrerte/ kjente samiske kulturminner.

Evt. virkninger på kulturminner vil omtales i planbeskrivelsen.

6.8. Landskap



Figur 6-13: Skisse av hallen vist i 3D-modell

Området er ikke registret som verdifullt landskap i Miljødirektoratets naturbase. Området ligger dog eksponert mot Tromsøysundet som del bebyggelsen på fastlandssiden og i strandsonen. I KU ifm. revisjon av KPA er det beskrevet at området ligger 6-700 meter i luftlinje fra et

kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) som innbefatter Tromsøbrua og et vifteformet område fra Tromsdalen kirke til Storsteinnnes under brua. Tromsdalen kirke er imidlertid et landmerke i en mye større omkrets enn KULA-området. Som nevnt i fagtema kulturmiljø, er det viktige kulturmiljøinteresser i landskapet.

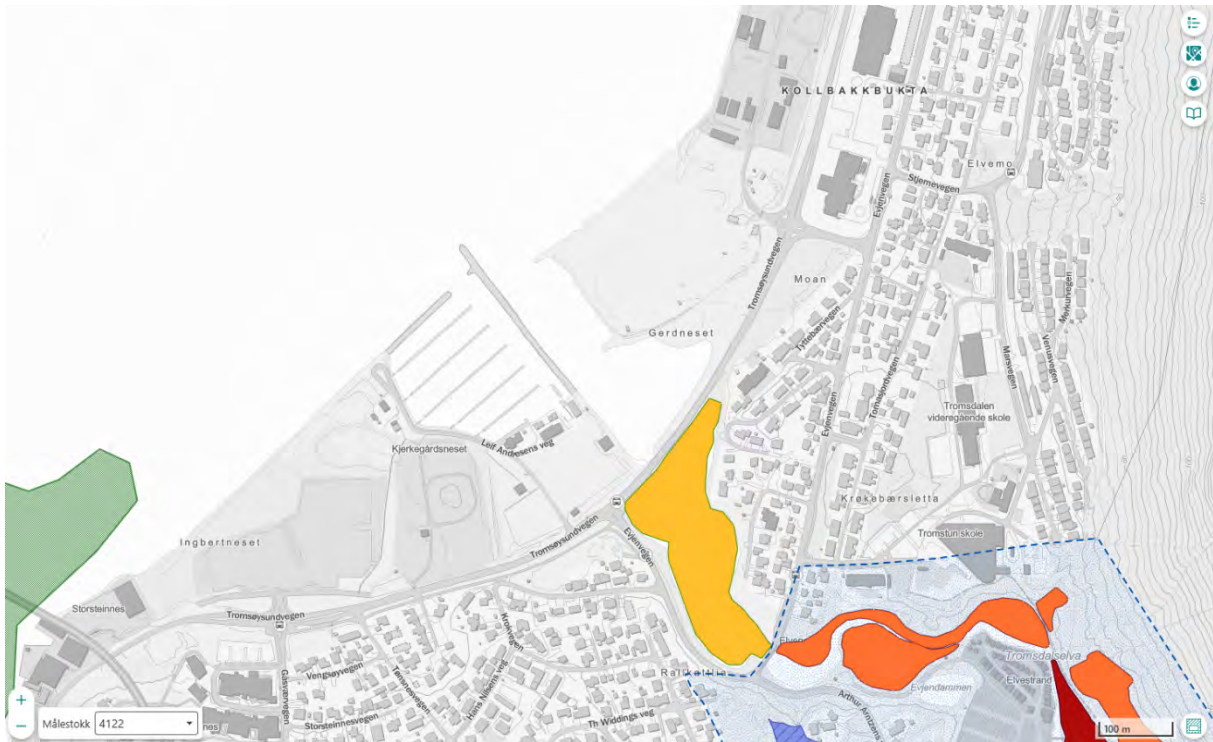
I vedlegg 30 til forslag til revidert KPA 2025-2036 er området på fyllingen langs elvebredden beskrevet som tatt i bruk for turgåing og uteopphold. Videre står det her blant annet at landskapet med overgang fra elv, sjø og land har høy opplevelsesverdi og det finnes kun to steder i byen med et liknende landskapsrom⁶.

I KU-en fra revisjon av KPA står det at landskapspåvirkningen av et anlegg ved elvemunningen til Tromsdalen (som også delvis er et KULA-område) og landemerket Tromsdalen kirke kan være store. I KU-en for den første versjonen av KPA-en står det at utbygging vil innebære omdanning/inngrep i et sideterreng til Tromsdalselva/elveosen med visse egenskaper som grønnstruktur. Det beskrives at det blir viktig at avstanden mellom hall og elvebredden er tilstrekkelig, og at det avsettes og opparbeides et tilstrekkelig bredt område for turveg og vegetasjon. I vedlegg 30 til forslag til revidert KPA 2025-2036 er området på fyllingen langs elvebredden beskrevet som tatt i bruk for turgåing og uteopphold. Videre står det her blant annet at landskapet med overgang fra elv, sjø og land har høy opplevelsesverdi og det finnes kun to steder i byen med et liknende landskapsrom.

⁶ Vedlegg 30 til forslag til revidert KPA 2025-2036. Grønnstruktur med programmering. 16. mai 2025.

Evt. virkninger på landskapet vil omtales i planbeskrivelsen, og det vil gjøres vurderinger av virkningene gjennom bruk av 3D-modell med standpunkter fra ulike ståsteder.

6.9. Naturmangfold



Figur 6-11: registrerte naturtyper

Det er ikke registrerte naturtyper på selve fyllinga, men på sørsida av E8 er Tromsdalselva-øyra⁷ registrert som Brakkvannsdelta som er viktig. Det er registrert⁸ flere arter langs Tromsdalselva og på Elveneset; tjeld, havelle, gråspurv.

I KU for Tromsdalsfyllinga, ifm. revisjon av KPA i 2025, beskrives det at noe naturlig fjære som vil berøres innerst i evja på nordsiden av elva, at det her er en frodig langgrunn fjæresone av verdi for en rekke arter i området, og strekningen er den siste gjenværende opprinnelige fjæra her. Det vises også til at Tromsdalselva fører laks og sjørret.

Strandengen / fjæresonen ved Gardneset er siste rest av naturlig strandlinje / fjære i området og kommunen har vurdert at området åpenbart har samme verdier som angitt for eksisterende naturtypefigur sør for Europaveien. Videre vurderer kommunen at området har stor verdi som oppholds- og næringsøkområde for en rekke sjø- og vadefuglarter i sin nåværende form. I revidert KPA er det lagt inn forslag til tursti i området, men på grunn

⁷ [Naturbase faktaark](#)

⁸ [Naturbase kart](#)

av naturverdiene mener kommunen tilrettelegging for rekreasjonsformål ikke bør foregå utenfor dagens fyllingskant, om naturverdiene skal bevares.



Figur 6-14: Flyfoto av området som vurderes som naturlig fjære (markert med rødt). Blå stiplet linje viser omtrentlig eiendomsgrense til 15/1613. Kilde: Tromsø kommune.



Figur 6-12: registrerte arter. Kilde: naturbase

6.10. Friluftsliv



Figur 6-15: kartlagt friluftsområde: Kilde: kommunekart Tromsø

Området er beskrevet som et kartlagt friluftsområde i Miljødirektoratets kartkatalog⁹. Her området beskrevet å ha en størrelse på 32,3 daa. Det er beskrevet at det går en sti i sørenden av den gamle søppelfyllinga langs fyllingskanten, at området brukes av lokale til hundelufting og små turer, og at Tromsø Paintball Klubb har etablert en bane med en rekke hinder i deler av området.

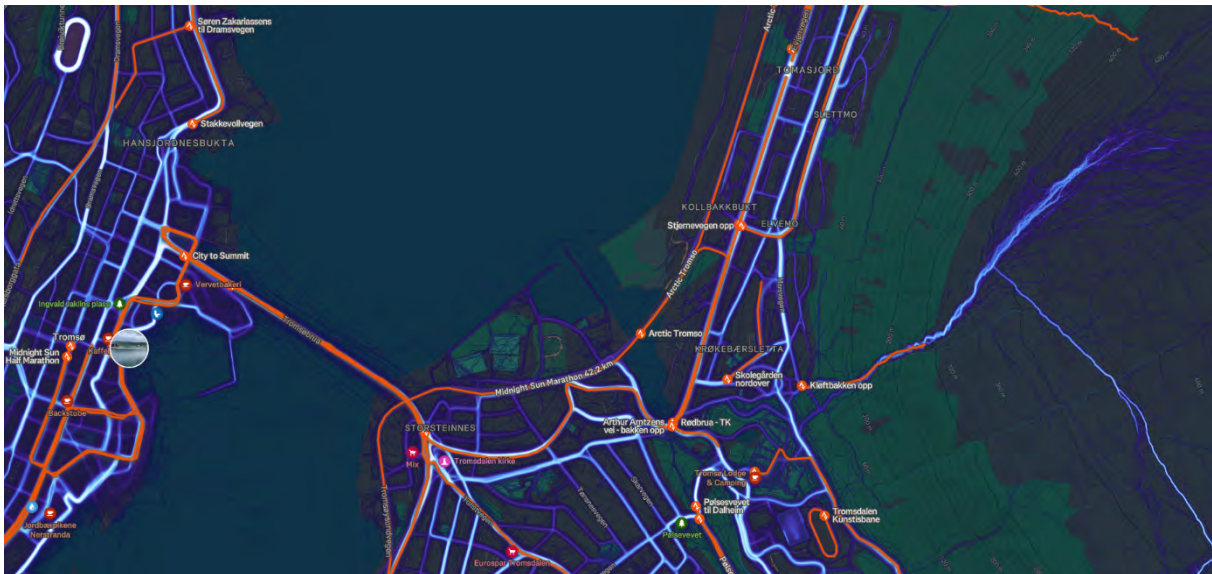
Det er gjort en verdivurdering: *Området er vurdert til C, Registrert friluftslivsområde. Området blir lite brukt til friluftaktiviteter. Området har en verdi ved at det er svært få andre fjærestrekninger i denne delen av byen som er tilgjengelige for innbyggerne, noe som gjør at områder scorer middels på egnethet. På grunn av den lave bruken området har er området likevel vurdert til C.*

I vedlegg 30 til forslag til revidert KPA 2025-2036 er det vurdert at Elveneset har høyt potensial for rekreasjon på grunn av den spesielle beliggenheten.¹⁰ Med bakgrunn i dette vurderes det at verdien er A på grunn av et stort behov for friluftsområder langs sjøen.

Området er noe brukt av publikum i nærområdet til turgåing og rekreasjon, særlig langs vannkanten, men området er nesten ikke registrert på f.eks. Strava heatmap, så det antas å være en beskjeden bruk.

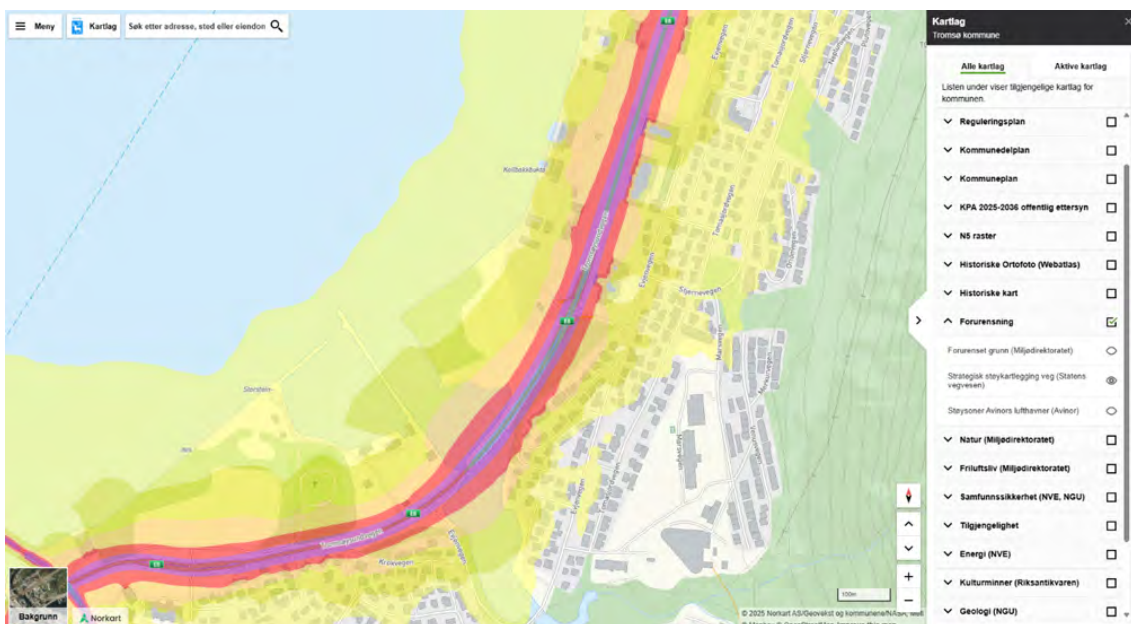
⁹ Tromsdalen fylling sør, kartlagt friluftsområde: [Naturbase faktaark](#)

¹⁰ Vedlegg 30 til forslag til revidert KPA 2025-2036. Grønnstruktur med programmering. 16. mai 2025.



Figur 6-16: utsnitt Strava heatmap. Kilde: Strava.

6.11. Støy



Figur 6-17: Støykart. Kilde: kommunekart Tromsø

Området hvor det planlegges er støybelastet fra trafikken på E8. Det skal ikke etableres bygg med støyfølsomt bruksformål i planen (boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager). For planlagte formål er det ikke krav om støyfrie uterom. Det planlegges heller ikke støyende virksomhet.

Selv om det ikke planlegges for ny støyfølsom bebyggelse, er støy et aktuelt tema. Den sørvestlige delen av området vil ha verdi som friluftslivsområde, med fin beliggenhet mot særlig elva, men også sjøen, og gode solforhold. Det skal utarbeides enkel støyvurdering med støysonekart for å se på effekter av tiltaket før og etter utbygging.

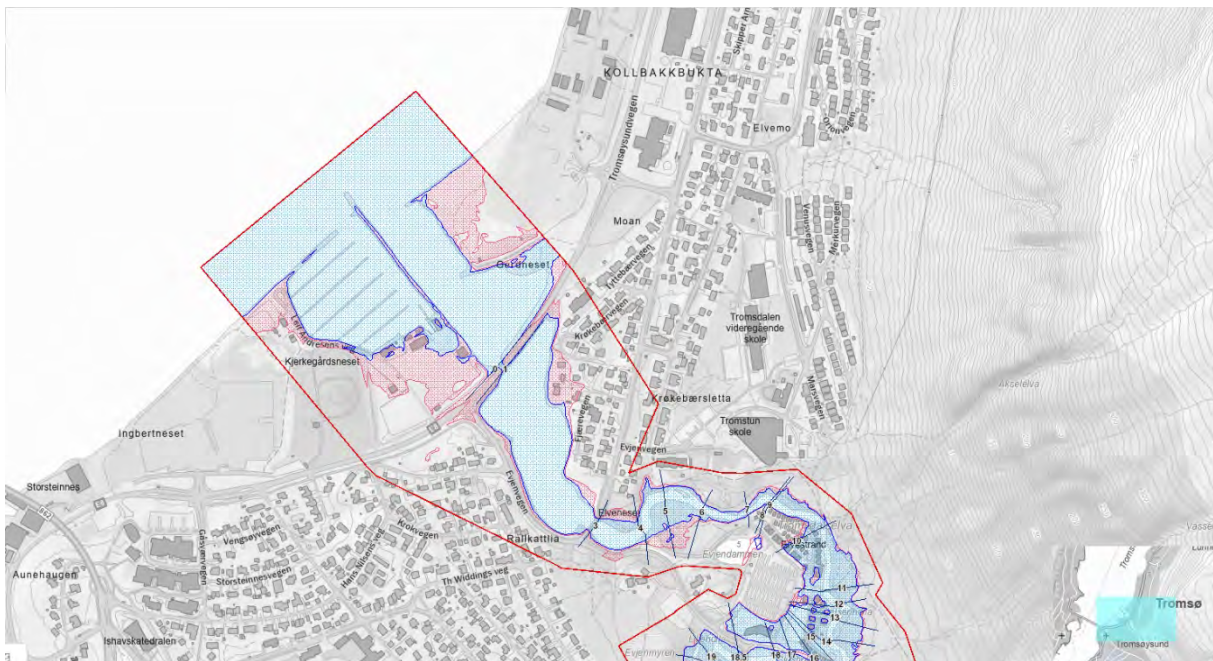
6.12. Luftforurensning

Området hvor det planlegges er belastet fra trafikk, sjøtrafikk, vedfyring og annet, og det må kunne forventes luftforurensning. Det skal ikke etableres boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) eller barnehager. Det vurderes ikke å være behov for utredning av luftforurensning.

Hvis det viser seg at trafikkanalysen peker på vesentlige endringer i trafikkbildet, må det vurderes behov for nærmere vurderinger.

Evt. virkninger knyttet til luftforurensning vil omtales i planbeskrivelsen.

6.13. Flom



Figur 6-18: 200 års flomvannstand med klimapåslag. Kilde: NVE atlas

NVE har utarbeidet flom- og vannlinjeberegning for Tromsdalselva. Flomsonen i NVE atlas indikerer en høyde på Elveneset på kote + 3,0-3,5 m. NVE anbefaler at det legges til en sikkerhetsmargin på 30cm på de beregnede vannstander for å ta høyde for usikkerheter i datagrunnlaget. Basert på dette antas det at ny bebyggelse må legges på minst ca. kote +3,5 for å håndtere flom fra elv.

I KU ifm. revisjon av KPA vises til at området er flomfarekartlagt i 2012, og at store deler av området der hallen er tenkt plassert vil være utsatt for elflom. Videre vises det til at siden flomfarevurderingen ble gjennomført i 2012, så har man økt anbefalt klimapåslag fra 20% til 40%. Det må derfor forventes at området utsatt for flomfare er større enn det som fremkommer av flomfarevurderingen. Kommunen mener derfor det må gjennomføres en

oppdatering av flomfarevurdering som tar utgangspunkt i dagens anbefalinger for klimapåslag.

Som del av planarbeidet vil det utarbeides et fagnotat der flomfare vurderes.

6.14. Stormflo

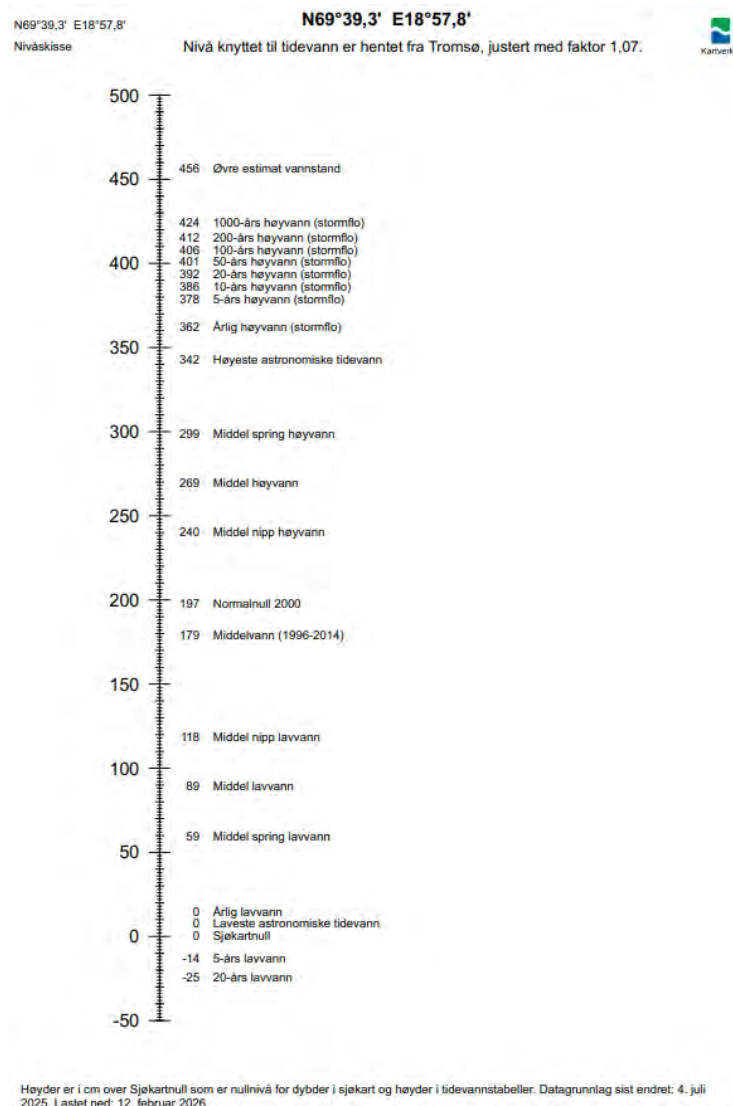


Figur 6-19: 200 års stormflo med klimapåslag i år 2100. Kilde: NVE atlas

I forslag til revisjon av KPA er krav til høyder mot stormflo noe endret fra gjeldende kommuneplan. Det vises der til at DSB kom med en veileder for havnivåstigninger og høye vannstander i samfunnsplanlegging i juni 2024. Samtidig kom det nye framskrivninger for havnivåstigninger. Veileder og nye framskrivninger skal legges til grunn når konsekvensene av havnivåstigninger og høye vannstander vurderes.

- Krav i gjeldene KPA (§12-4): «Bygninger samt tilhørende plan under terrengnivå, tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå».
- I forslag til revidert KPA ligger store deler av området i H320_213. For disse områdene kan det ikke gis tillatelse til byggverk før arealet inngår i ny reguleringsplan. Ved regulering skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfaren, herunder bølgepåvirkning. Storhall vurderes å være i sikkerhetsklasse F2. I forslag til revidert KPA står det at 200-års hendelse i år 2100 skal legges til grunn. I «Se havnivå i kart» er 290 cm over NN2000 anbefalt høyde for planlegging i forhold til F2: 200-års stormflo i 2100. I revidert KPA står det videre at ved stor transformasjon og/eller utfylling skal det vises at området kan sikres med ytterligere 50 cm for å sikre frem til år 2150, og så skal det legges til en sikkerhetsmargin på 40 cm. Anbefalt høyde kan da bli 290 + 50 + 40 cm = 380 cm.

- For bølgeførhold står det at det skal benyttes 60% av anslag for ekstreme bølgeførhold, i dette området 1 meter) for S2, altså 60 cm. I og med at det planlegges friområder mot sjøen vil antagelig byggverk havne et stykke fra sjø, så det må vurderes hvor langt inn på land som er bølgepåvirket, og hvilken høyde som er tilstrekkelige for friområde/sjøpromenade. Hvis det i tillegg må tas høyde for bølger vil byggehøyde totalt kunne bli 380 cm + 60 cm = 440 cm.



Figur 6-20: vannivåer Tromsø. Kilde: kartverket sehavniå

I Tromsø ligger laveste astronomiske tidevann (LAT) 197 cm under normalnull 2000 (NN2000), og høyeste astronomiske tidevann 145 cm over normalnull.

I planarbeidet vil det gjøres en vurdering av hensiktsmessige byggenivåer/planeringsnivåer med tanke på stormflo og bølger for byggeområder og friområder.

6.15. Teknisk infrastruktur

I forbindelse med mulighetsstudie for Tromsdalsfyllinga ble det utarbeidet et VAO-notat. (Asplan Viak AS, 21.03.2023).

Følgende føringer ble gitt i notatet (kapittel 6.15.1/6.15.2/6.15.3):

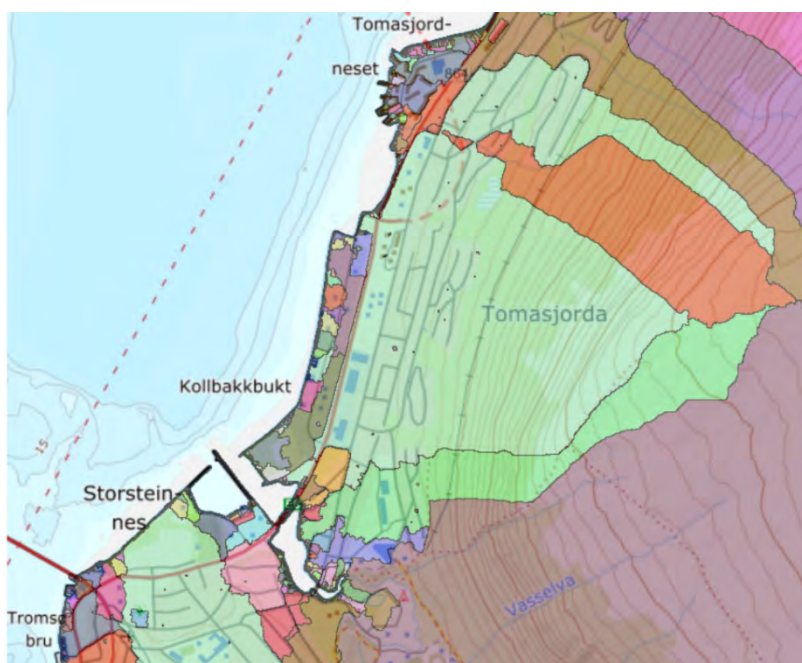
6.15.1. Vannforsyning

Det går en 250mm vannledning langs Tromsøysundvegen. For nye idrettsanlegg på Elveneset vil nødvendig vannforsyning måtte tilkobles i Tromsøysundvegen. Tromsø kommune - Vann og avløp (TK-VA) opplyste den gang at det trolig er tilstrekkelig brannslukkevann i henhold til preaksepterte ytelser i TEK17. Plassering av utvendig brannslukkepunkter koordineres med TK-VA.

6.15.2. Spillvann

Området befinner seg innenfor det som i Tromsø kommune defineres som 'laveste sone'. Alle installasjoner som har behov for tilkobling til avløpsnett, må etablere dette som trykkavløp. Tilkobling til kommunal ledning gjøres i Tromsøysundvegen.

6.15.3. Overvann



Figur 6-21: nedbørsfelt fra Scalgo Live



Figur 6-22: avrenningslinjer og områder der overvann samles på terreng ved større nedbørshendelser. Fra Scalgo Live.

Hele området ligger mellom Tromsøysund og Tromsøysundvegen. Det er lite fall på eksisterende terreng. Ettersom området ligger innenfor 'laveste sone' må alt overvann håndteres på terreng. Dette betyr at utbygging og opparbeiding av areal må ta hensyn til avrenning. Elveneset er inndelt i flere nedbørsfelt. Ingen av nedbørsfeltene har stor utstrekning og overvann renner i dag til sjø. Som Figur 6-22 viser ansamles overvann på store deler av området. Det er derfor særlig viktig at utviklingen her hensyntar fremtidig avrenning, slik at idrettsanlegg ikke oversvømmes ved nedbør. I mulighetsstudien ble det anbefalt at minimum terrengfall for vannveier til sjø på 2%, og at øvrig terreng heves for å tilpasses dette. Idrettsanleggene som skal etableres vil i liten grad kunne dreneres. Dersom det skal etableres bygg eller installasjoner som må dreneres må byggehøyde vurderes nøye i forhold til grunnvannstand og sjøvannstand.

Det er en flomvei for overvann mellom Elveneset og Tromsøysundvegen. Langs Tromsøysundvegen er det i dag arealer som oversvømmes. Flere nedbørsfelt har sin tilrenning hit. Med utviklingen av Elveneset må det sørges for fri passasje for vann for å holde flomveien åpen, eller det må anlegges alternativ flomvei nordøstover

6.15.3.1 Overvann KU revisjon KPA

I KU for revisjon av KPA i 2025 er det beskrevet mulige utfordringer knyttet til plassering av hall og overvannshåndtering:

«Foreslått plassering av hallen blokkerer utløp for overvann fra området oppstrøms, bl.a. drenering av Troms kraft-eiendom, som allerede pr. i dag har store problemer med oppstuvning og oversvømmelser ved snøsmelte og regnhendelser. Denne plasseringen vil

forverre situasjonen for Troms kraft i veldig stor grad. Annet alternativt med utløp over/gjennom fyllingen i en åpen kanal med oversvømmelses-/fordrøyningsareal er ikke sikkert å kunne realiseres grunnet forurensning i fyllingen. Enten må en åpen kanal gjennom fyllingen anlegges, eller flomutløp til Tromsdalselva sikres og hallens plassering justeres.

Sikringstiltak for stormflo må samordnes med overvannsløsninger. Dersom man velger alternativet der flomvegen går over fyllingen, vil det kreve markant mer areal for å sikre mellomlagring av overvann i tilfeller av sammenfall mellom en 200 års stormflohendelse og en 5 års regnhendelse med klimapåslag. Overvann fra eget området skal håndteres i åpne løsninger.»



Figur 6-23: Skisse fra KU revisjon KPA. Kilde: Tromsø kommune



Figur 6-24: Skisse fra KU revisjon KPA. Kilde: Tromsø kommune

I det reviderte KPA forslaget er det lagt inn områder for overvannstiltak som vil kunne bidra til å løse de beskrevne utfordringene:



Figur 6-25: Foreslåtte områder for overvannstiltak i forslag til revidert KPA vist med røde piler.

Storhallen planlegges nå lenger ut på fyllinga, og overvannsproblematikken vil derfor trolig bli mindre enn diskutert i forslag til revisjon av KPA 2025, siden det blir bedre plass til overvannstiltak langs veien.

I planarbeidet vil overvannshåndtering og flomveier vurderes nærmere som del av VAO-rapport.

6.16. Øvrig dokumentasjon i planarbeidet

6.16.1. Illustrasjonsprosjekt

Det skal utarbeides et illustrasjonsprosjekt som viser hvordan tiltaket er tenkt utformet.

6.16.2. Uteromsplan

Det skal utarbeides en uteromsplan basert på kommunens veileder¹¹ som viser hvordan tiltaket er tenkt utformet.

6.16.3. OSG plan

Det skal utarbeides en rammeplan for OSG (offentlig samferdsels- og grønnstruktur basert på kommunens veileder¹² som beskriver og anviser den overordnede OSG-strukturen i planområdet og utover reguleringsgrensen.

6.16.4. VAO-plan

Det skal utarbeides en VAO-rammeplan basert på kommunens veileder¹³. Rammeplanen skal beskrive den framtidige VAO-strukturen i planområdet og danne grunnlaget for de arealdisponeringer som må foretas for å sikre tilfredsstillende ivaretagelse av VAO-strukturen.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

7.1. Overordnede føringer

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (24.01.2025)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (23.12.2024)

7.2. Kommuneplanens samfunnsdel (17.07.2020)

I planen er det beskrevet hvordan Tromsø kommune vil jobbe for å oppnå et samfunn med sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Eksempelvis er et delmål at Tromsø skal være en drivkraft i den regionale, nasjonale og arktiske regionen, og derfor skal vi utvikle

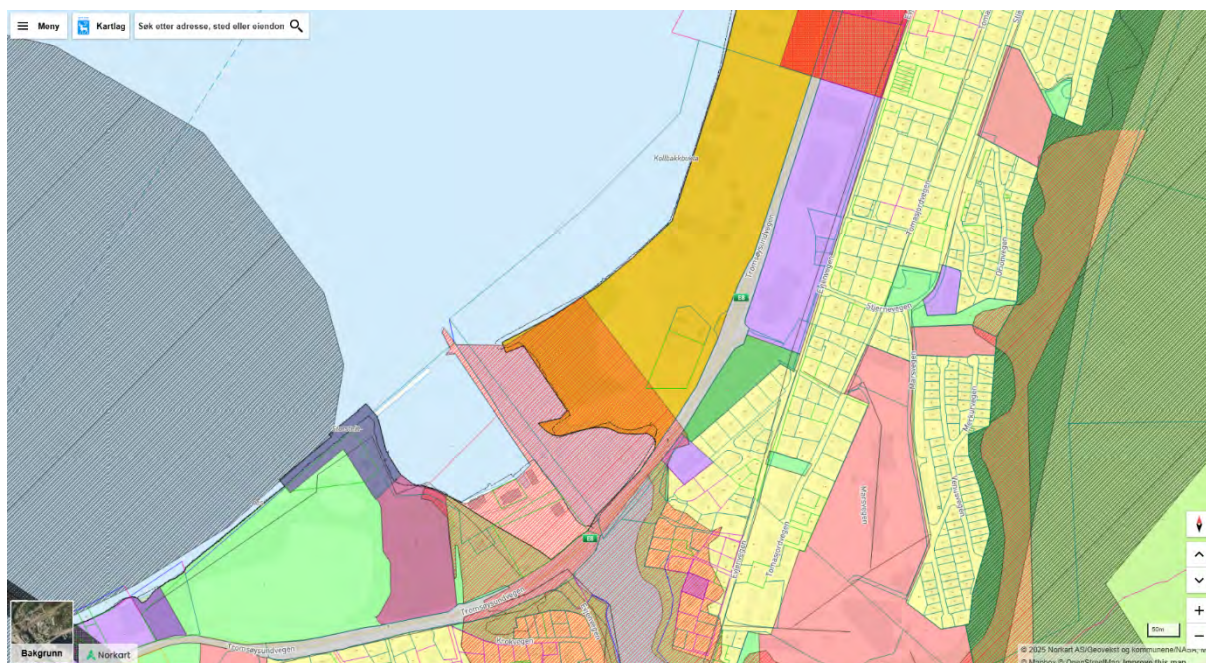
¹¹ Veileder uteromsplan: [VEDLEGG 05 - Uteromsplan .pdf](#)

¹² Veileder rammeplan for OSG: [VEDLEGG 09 - OSG-rammeplan - veileder .pdf](#)

¹³ [Veileder utarbeidelse VAO-rammeplan, revisjon 7, 15.09.2021](#)

Tromsø som arena for kunst og kultur, idrett, næringsliv og forskning. I samfunnsdelen er det en arealstrategi beskriver hvordan en bør tilrettelegge for en bærekraftig arealbruk.

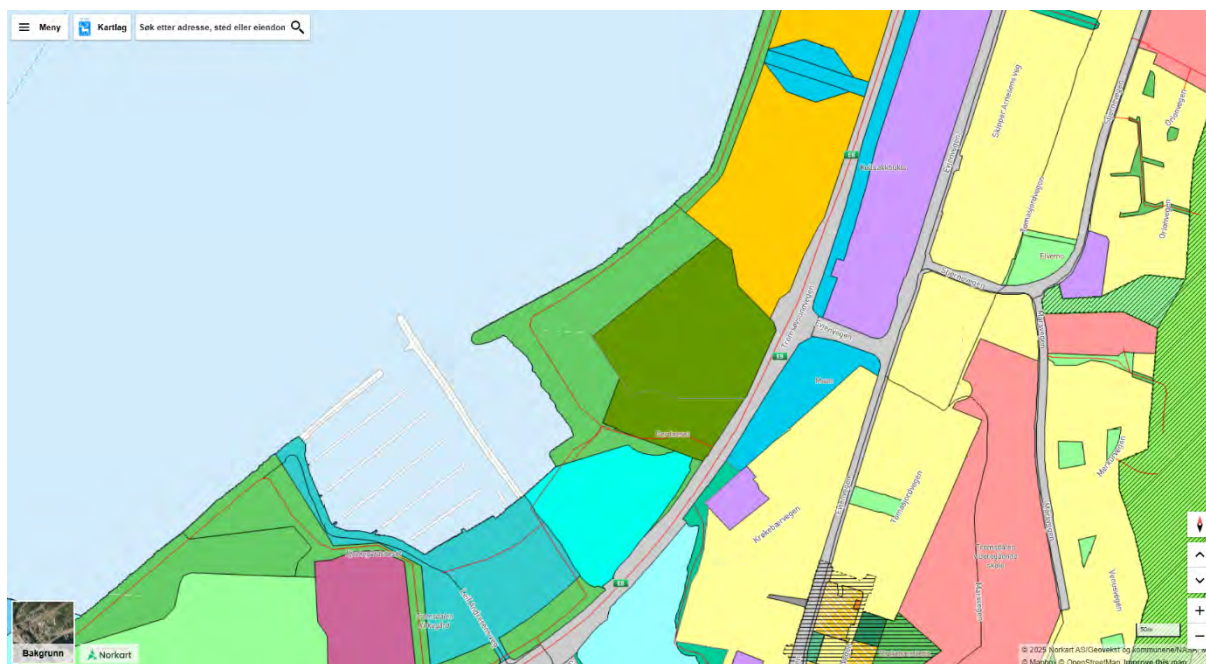
7.3. Kommuneplanens arealdel (KPA) vedtatt 29.03.2017



Figur 7-1: utsnitt KPA. Kilde: kommunekart.com

- Området er satt av til BA_F1 – Framtidig bebyggelse og anlegg. E8 – Tromsøysundvegen er satt av til S - Nåværende Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer).
- Planområdet er vist med gul/rød støysone i temakart støysoner. I sørvest er det markert faresone flomfare H320_1. I temakart for hovednett for sykkel er det markert nett forbi planområdet langs E8 og Evjenvegen. I temakart for hovednett for gange er det markert nett forbi planområdet i Evjenvegen.
- Planen stiller krav til parkering, VAO-rammeplan, flomfare, stormflo, skredfare, og forurenset grunn.
- For BA_F1 Tromsdalsfyllinga (KU – KPA 2011) gjelder også (13.1.1): Ved en videreutvikling av området kan kommunen kreve en områderegulering der hele området inngår i planen. Ved regulering skal det tas hensyn til forurensning i grunn. Det skal gjennomføres en trafikkanalyse i reguleringsarbeidet. Trafikkanalysen skal også finne løsninger mht barrierevirkning av E8 for bebyggelsen langs begge sider. Det skal avsettes areal til en gjennomgående strandpromenade. I en områderegulering skal det avsettes areal til «grøntstruktur» som har som formål at fyllingen ikke bare oppleves som bebygd areal, men også som grønt.

7.4. Forslag til revidert KPA¹⁴ (2025-2036)



Figur 7-2: utsnitt forslag KPA uten hensynssoner. Kilde: kommunekart.com

- Området er KU¹⁵-vurdert i planforslaget. I vurderingen fra 2023 konkluderes det med at utbyggingen anbefales. Med justert plassering i KU-vurdering¹⁶ i 2025 anbefales utbyggingen ikke. Kommunen opplyser at ut fra andre samfunnsinteresser så er arealet likevel avsatt til idrettsformål og friområde i plankartet, og det er ønskelig at det legges til rette for idrettshall på Elveneset. Intensjonen er at man i videre planlegging vil bruke foreslåtte avbøtende tiltak, for å sikre at lokalisering ikke får slike negative konsekvenser som nevnt.
- Statsforvalter har i uttalelse 21. november 2025 til forslag til revidert KPA 2025-2036 fremmet innsigelse til blant annet IDR25 Tromsdalsfyllinga sør (Elveneset). Bakgrunnen for innsigelsene er naturmangfold og strandsonehensyn. I tillegg har Statsforvalter påpekt at det mangler synlige vurderinger av alternative lokaliseringer av en idrettshall.
- Planlagt utbyggingsområde er satt av til o_IDR25 - Framtidig idrettsanlegg
- Området er markert med sikringszone H130_111: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Støysoner: gul støysone et stykke fra E8 og rød støysone langs E8. Faresone H310_5124: Ras - og skredfare. Faresone H320_213, H320_441: Flomfare. Faresone H390_5: Annen fare. Infrastruktursone H410_16: Krav vedrørende infrastruktur.

¹⁴ [arealplaner.no | 0142_2025-2036 > Planbehandlinger](https://arealplaner.no/0142_2025-2036)

¹⁵ [Vedlegg 5. Konsekvensutredning enkeltområder byområdet \(2023\).PDF](#)

¹⁶ [Vedlegg 7. Konsekvensutredning enkeltområder byområdet \(2025\).pdf](#)

- Det stilles krav til parkering, byggegrense langs vassdrag, blågrønnhvit faktor, støy, flom.
- For området BA3/(BA4 i kart) Tromsdalsfyllinga står det (16.1.3): *Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før arealet inngår i ny reguleringsplan. Bestemmelse 3.2 om unntak fra plankrav gjelder tilsvarende. Drenering av Tromskraft-eiendommen i en åpen grøft (kanal) langs E8 til Tromsdalselva skal etableres for å sikre nødvendige tiltak ved snøsmelting, ekstremvær og havnivåstigning.*
- O_IDR25 Tromsdalen storhall (16.10.3): *Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før arealet inngår i ny reguleringsplan. Bestemmelse 3.2 om unntak fra plankrav gjelder tilsvarende. Allmenn ferdsel langs sjø skal sikres i reguleringsplan.*

Kommentar forslagsstiller:

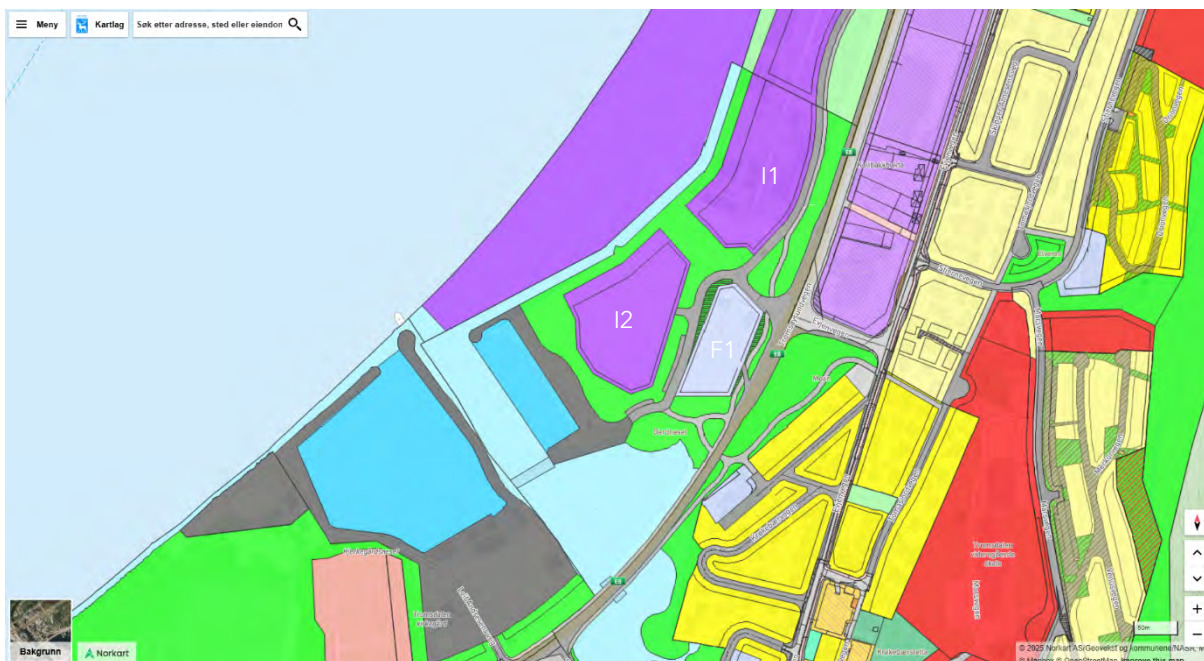
Forslagsstiller viser til TUILs innspill til KPA datert 03.07.2025. Som det også er påpekt i prosessen så langt med kommunen ser forslagsstiller at det er lite hensiktsmessig med høy grad av detaljering mellom formål i KPA, og mener f.eks. avgrensning mellom idrettsformål og friområder bør avklares som del av reguleringsprosessen.

7.5. Kommunedelplan for idrett 2023-2026 (21. juni 2023)

Kommunedelplanen fastsetter mål og delmål for arbeidet med forvaltning og tilrettelegging for idrett og friluftsliv. Den inneholder også et handlingsprogram som fokuserer på anlegg, som vil legge grunnlaget for tildeling av spillemidler i plan perioden. Handlingsprogrammet er en liste over prioriterte og uprioriterte anlegg for den kommende fireårsperioden der fotballhall på Elveneset har 2.prioritering bak Rødtindhallen som allerede er ferdigstilt.

7.6. Gjeldende regulering

Området er regulert i reguleringsplan for Tromsdalselvas utløp og utfyllingsområdet vest for fylkesvegen, plan 504-943, vedtatt 24.10.1990.



Figur 7-3: gjeldende regulering for området. Kilde: kommunekart.com

- I planen er det regulert vegsystemet på E8 og inn på området, friområder og elva, småbåthavn, felt for bensinstasjon F1, og felt for industriområde I1 og I2.
- F1: kan benyttes til bensinstasjon med tilhørende lokaler. Bygningshøyde maks kote +10, eller 2 normaletasjer, tillatt tomteutnyttelse TU=40%, og krav om at det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser.
- I1 og I2 skal nyttes til lett industri, håndverksbedrifter og lagervirksomheter. Bygningene skal orienteres med korteste fasade mot sjøen, skjemmende utelagring tillates ikke. Bygningshøyde maks kote +10, eller 2 normaletasjer. Tillatt tomteutnyttelse TU=40%, og det er krav om at det skal avsettes parkeringsplass pr 100 m² gulvflate industriareal. Bygningene skal gis en harmonisk og tiltalende utforming med hensyn til form, material og fargevalg. Bygningene må tilpasses hverandre med sikte på et helhetlig bygningsmiljø.
- Hovedveisystem og kryss er i stor grad opparbeidet, mens F1, I2, gangveier og småbåthavn, friområder og interne veier i liten grad er opparbeidet.



På utsiden av Tromsdalselvas utløp og utfyllingsområdet vest for fylkesvegen, ligger det igjen en rest av reguleringsplan for Området Tromsdalselva fra 09.02.1973.

Planen legger til rette for større utfylling og større endringer av Tromsdalselva fra E8 enn det som har blitt opparbeidet i praksis.

Planen er i praksis i stor grad utdatert og i både gjeldende kommuneplan, og forslag til revidert kommuneplan, så ligger ikke området inne som utfylling med industriområde.

Figur 7-5: reguleringsplan Tromsø Byplan. Kilde: kommunekart.com

7.7. Andre planer og føringer

Certas Energy Norway AS har fått godkjent søknad om bygging av selvbetjent bensinstasjon på deres tomt 15/1406, og har opparbeidet tiltaket. Bensinstasjonen gir føringer for utforming og plassering av storhallen.



Figur 7-6: Skisse av planlagt bensinstasjon for Esso Express. Illustrasjon Aas-Jakobsen

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- **Trafikkforhold:** tiltaket berører trafikk og avkjøring fra E8. Det må vurderes løsninger for kollektiv, gang- sykkel.
- **Arealbruk fylling:** fyllingen er i dag et område som benyttes til diverse næringsaktivitet. Planen vil legge opp til en endret arealbruk.
- **Forurensing/områdestabilitet:** området er en tidligere avfallsfylling, og det er påvist kvikkleire. Planen må håndtere disse utfordringene.
- **Landskap - fjernvirkning - utsikt:** området ligger ved sjøen og elva, og vil ha en eksponert plassering ved fjorden og i bylandskapet.
- **Friluftsliv/sjøkanten:** kommunen ønsker å tilrettelegge for tilgang til sjøkanten og fjæra. Planen må ta hensyn til friluftsliv i sjøkanten.
- **Flom/stormflo/overvann:** området er påvirket av flom fra Tromsdalselva, stormflo og overvann ved E8. Det må legges til rette for å håndtere disse utfordringene.
- **Natur:** Det er naturlig fjæra ved Tromsdalselva som må håndteres.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) med utgangspunktet i Direktoratet for samfunnssikkerhets veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)¹⁷, og sett i sammenheng med Tromsø kommunes ROS-mal¹⁸.

Særlig aktuelle tema i ROS-analysen:

- **Trafikksikkerhet** – det vil vurderes løsninger for å legge til rette for god adkomst til området for ulike trafikantgrupper. Som del av arbeidet vil en ha dialog med Troms Fylkeskommune/ Statens Vegvesen om utforming av kryss og trafikkanlegg.
- **Stormflo, flom og overvannshåndtering** – det vil utarbeides en vurdering av flomsituasjon mot Tromsdalselva, stormflo og havnivåstigning, samt overvannshåndtering som del av VAO-plan.

¹⁷ Veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, DSB: [samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging.pdf](#)

¹⁸ ROS-mal, Tromsø kommune: [VEDLEGG 07a - ROS - mal og forbilde.pdf](#)

- **Grunnforhold, områdestabilitet og forurensing i grunn** - det vil utarbeides en samlet vurdering av situasjonen med tanke på grunnforhold og forurensing. Det vil utarbeides en områdestabilitetsvurdering etter NVE's veileder.

I arbeidet med ROS-analysen vil sjekklister benyttes for å vurdere aktuelle tema som kan bli berørt.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Statsforvalteren i Troms
- Troms Fylkeskommune
- Sametinget
- Statens Vegvesen
- NVE region nord
- Tromsø kommune (som grunneier)
- NorgesGruppen og Certas
- Troms idrettskrets, NFF Troms
- Troms kraft
- Barnerepresentant i plansaker
- Naboer jfr. naboliste levert fra kommunen
- Øvrige interesser fra underrettingsliste fra kommunen

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- Informasjonsmøte, samordningsmøte, oppstartsmøte og avklaringsmøte med kommunen
- Evt. naboskapsmøte
- Styringsgruppe TUIL, TIL, Troms fotballkrets
- Varsling av oppstart planarbeid: annonsering i lokal avis samt Tromsø kommunes nettside, e-post/ brev til offentlige myndigheter og berørte parter
- Offentlig ettersyn av planforslaget, inkludert folkemøte i høringsperioden
- Kunngjøring av godkjent plan

11.1. Framdriftsplan

- Oppstartsmøte: 23.mars 2026
- Varsel om oppstart av planarbeid: mars 2026 – april 2026
- Regionalt planforum: april 2026
- Naboskapsmøte: april 2026
- Utarbeiding av planforslag: mai til desember 2026
- Høring og offentlig ettersyn av planforslag: januar – mars 2027
- Regionalt planforum: januar 2027
- Folkemøte: januar 2027
- Merknadsbehandling: april – mai 2027
- Sluttbehandling: juni 2027.
- Kunngjøring av vedtak: juni 2027.
- Klagefrist og evt. behandling av klager.

12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Iht. §6 i forskriften skal det utarbeides KU for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I hvis tiltaket ikke har vært konsekvensutredet tidligere, eller tiltaket samsvarer med tidligere plan.

I vedlegg I er det pkt. 24 som kan komme til anvendelse: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).*

Samtidig gjelder pkt. 30: *Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.*

Storhallen planlegges for ca. 14.900 m², og ligger under kriteriet i vedlegg I pkt. 24. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre krav til konsekvensutredning iht. §6.

Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Iht. §8 i forskriften skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

Relevant punkt som kan komme til anvendelse i vedlegg II er pkt. 11. Andre prosjekter, j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*

For vedlegg II gjelder også pkt. 13. Utvidelser eller endringer: *Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.*

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

Forslagsstiller mener det er relevant at området i gjeldende reguleringsplan er regulert til Bensinstasjon felt F1 og industriområde I2. Gjeldende plan omfatter også industriområde I1. Tillatt utnyttelse for disse feltene er: F1: $7.000 \text{ m}^2 * 40\%TU = 2.800 \text{ m}^2$. I2: $15.000 \text{ m}^2 * 40\%TU = 6.000 \text{ m}^2$. I1: $16.400 \text{ m}^2 * 40\%TU = 6.560 \text{ m}^2$. Det tillates å bygge til kote + 10,0. Totalt er F1 og I2 ca. 8.800 m^2 BRA. (Totalt er F1, I1 og I2 ca. 15.360 m^2 BRA). Utvidelsen sammenliknet med gjeldene regulering er dermed på ca. 6.100 m^2 .

Gjeldene plan er dog fra 1990, og dermed er det mer enn ti år etter at planen er vedtatt. Dette innebærer at kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, skal påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Forslagsstiller ser at det er elementer i gjeldende plan som bør oppdateres, f.eks. knyttet til håndtering av avfallsmasser i grunnen. Bygging av storhall vil dog etter forslagsstillers vurdering ikke vesentlig endre forutsetningene om utbygging som har ligget for området i lang tid med hovedformålene bebyggelse og anlegg og grønnstruktur. Kommunen har også nylig godkjent bygging av bensinstasjon med hjemmel i gjeldene reguleringsplan. Endringene av virkning for miljø og samfunn sammenliknet med gjeldene reguleringsplan er derfor begrenset.

Når det gjelder egenskapene til planen/tiltaket vurderer forslagsstiller at disse ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket er under 15.000 m^2 , og området har i lang tid vært forutsatt utnyttet til bebyggelse og anlegg i både kommuneplan og reguleringsplan. Tiltaket planlegges på en tidligere avfallsfylling, og naturlig fjære forutsettes ivaretatt.

Når det gjelder påvirkning på omgivelsene planlegges ikke tiltaket på verdifull natur, kulturmiljø, eller samiske områder, og området er ikke særlig viktig for friluftsliv. Etter forslagsstillers vurdering er tiltaket i tråd med overordna føringer som statlige planbestemmelser og rikspolitiske retningslinjer. Området innebærer ikke omdisponering av LNF-arealer.

Etter forslagsstillers vurdering er det derfor ikke nødvendig å utarbeide konsekvensutredning iht. §8. Hovedutfordringen med området er vurderinger knyttet til bygging på området som tidligere avfallsfylling, og knyttet til grunnforholdene i området. Det vil utarbeides temautredninger for disse temaene som beskriver hvordan en utbygging kan skje i tråd med relevante krav og føringer. Videre vil det bli gjort

vurderinger for å sikre at krav til flomsikker byggehøyde er ivarettatt, og det vil utarbeides vurderinger for relevante plantema. Med dette mener forslagsstiller at hensynet til miljø og samfunn er sikret.

13. Referanser

Asplan Viak AS. (08.05.2023). *Vurdering av adkomster fra E8*. Tromsø: Asplan Viak AS.

Asplan Viak AS. (18.04.2023). *Mulighetsstudie Tromsdalen Trafikk og mobilitet*. Tromsø: Asplan Viak AS.

Asplan Viak AS. (21.03.2023). *VAO Tromsdalen Mulighetsstudie*. Tromsø: Asplan Viak AS.

Multiconsult. (03.11.2011). *121959 Tomasjord - Miljøtekniske grunnundersøkelser*. Multiconsult.

Multiconsult. (11.05.2011). *115388 Esso Tomasjorda - Fase 1 rapport*. Multiconsult.

Multiconsult. (22.06.2011). *Vedlegg E*. Multiconsult.

Multiconsult. (22.11.2011). *115388 Tomasjord - Fase 2 - Miljøtekniske grunnundersøkelser*. Multiconsult.

SWECO. (04.10.2018). *Gjennomgang av rapporter Tomasjord og Petroleumbukta med hensyn til miljøtekniske grunnundersøkelser*. SWECO.

SWECO. (05.09.2023). *Tromsdalsfyllinga nord - Elvenes - MILJØTEKNISK GRUNNUNDERSØKELSE*. Tromsø: SWECO.

SWECO. (08.09.2023). *Geoteknisk vurdering*. Tromsø: SWECO.

SWECO. (17.06.2024). *Tromsdalsfyllinga nord - Elvenest Supplerende grunnundersøkelser*. SWECO.

13.1. Kilder:

- Plan- og bygningsloven: [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)
- Forskrift om konsekvensutredning: [Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata](#)
- Miljødirektoratet sin håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø følges (M-1941). [Konsekvensutredning av klima og miljø - KU-veileder - miljodirektoratet.no](#)
- Planveileder for reguleringsplaner i Tromsø kommune: [PLANVEILEDER.pdf](#)
- Kommunekart Tromsø: [Publikum](#)
- Veileder fotballhall, NFF: [veileder-fotballhall-2022.pdf](#)

- Veileder storhall, Regjeringen: [storhall.pdf](#)
- Bestemmelser tilskudd anlegg for idrett, Regjeringen: [Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2023](#)
- Arealplaner Tromsø kommune arkiv: [arealplaner.no | 0142_2025-2036 > Planbehandlinger](#)
- KU rev. KPA versjon 1: [Vedlegg 5. Konsekvensutredning enkeltområder byområdet \(2023\).PDF](#)
- KU rev. KPA versjon 2: [Vedlegg 7. Konsekvensutredning enkeltområder byområdet \(2025\).pdf](#)
- Naturbase, Miljødirektoratet: [Naturbase kart](#)
- Forvaltningsplan for friluftsliv i Tromsdalen: [10148654.PDF](#)
- Tromsø Ishavskatedralen, kulturminnesøk, Riksantikvaren: <https://www.kulturminnesok.no/kart/?id=k224>
- Tromsdalstind-Tromsdalen-Breivikeidet, kulturminnesøk, Riksantikvaren: <https://www.kulturminnesok.no/kart/?id=k452>
- Tromsøbrua, kulturminnesøk, Riksantikvaren: <https://www.kulturminnesok.no/kart/?id=110551>
- Tromsøysundet, Vann-Nett, Miljødirektoratet: [Vann-Nett | Miljøtilstand på vannforekomster i Norge](#)
- Tromsdalselva-utløp, Vann-Nett, Miljødirektoratet: [Vann-Nett | Miljøtilstand på vannforekomster i Norge](#)
- Strava heatmap, Strava
- Miljødirektoratets sider for luftkvalitet: [Utslippssystem](#)
- Se havnivå, Kartverket: [Se havnivå i kart | Kartverket.no](#)
- Flomsoner, NVE Atlas: [NVE Atlas](#)
- Veileder reguleringsplaner, Tromsø kommune: [Veileder utarbeidelse VAO-rammeplan, revisjon 7, 15.09.2021](#)
- Veileder uteromsplan: [VEDLEGG 05 - Uteromsplan .pdf](#)
- Veileder rammeplan for OSG: [VEDLEGG 09 - OSG-rammeplan - veileder .pdf](#)
- Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2023-2026, Tromsø kommune: [Tromsø Idrett og Friluftsliv Rapport, Handlingsprogram, Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2023-2026, oppdatert desember 2023](#)
- Veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, DSB: [samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging.pdf](#)
- ROS-mal, Tromsø kommune: [VEDLEGG 07a - ROS - mal og forbilde.pdf](#)



asplan viak