

Arkivsaknr                   PLAN-19/00399-1  
Saksbehandler             Kristoffer Helgesen Grud

Saksgang

Møtedato

## **Plan 1874 – detaljregulering av Salarøyvegen 981. 75/75**

### **Innstilling til vedtak:**

Plan 1874 - Detaljregulering av Salarøyvegen 981, gbnr 75/75 m.fl., med plankart av 07.10.219 og planbestemmelser av 11.12.2019, vedtas.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12.

Britt Elin Steinveg  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Avdelingsdirektør for bymiljø

## Sammendrag

*Kort sammendrag av målsetning og hovedinnhold*

### Mål for planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en ønsket oppgradering av eksisterende forskningsstasjon. Det legges til grunn at eksisterende atkomst videreføres og at det åpnes for en trinnvis utbygging.

### Hovedinnhold

Akvaplan-Niva driver i dag en forskningsstasjon på Kraknes på Kvaløya, eiendom 75/75. Akvaplan-Niva AS er et norsk forskningsbasert aksjeselskap, etablert i 1984 for å drive forskning og utvikling innen akvakultur, marinbiologi og ferskvannsbiologi.

For å opprettholde og forbedre den aktiviteten bedriften har på stedet er det planlagt å oppgradere forskningsstasjonen. I den forbindelse har en ervervet en del av naboeiendommen, utskilt som 75/22, som også inngår i utviklingsplanene.

Multiconsult har på oppdrag fra Akvaplan-Niva utarbeidet et forslag til plan som legger til rette for utvidelse av forskningsbebyggelse på Salarøyvegen 981, på eiendommene 75/75 og 75/22.

Etter krav fra kommunen er eiendommen 75/87, eid av Statsbygg, også tatt inn i planområdet. Firmaene Nofima og Senter for Akvakultur driver sin forsknings og næringsvirksomhet på denne eiendommen. Nofima er et norsk matforskningsinstitutt som driver næringsrettet forskning og utvikling innen akvakultur, fiskeri og mat

### Vurdering

Utvidelsen av dagens anlegg går utover avsatt areal i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet har løst de spesielle hensynene til LNFR og jordvern og forslaget som helhet anses som positivt.

Administrasjonen tilrår på bakgrunn av dette at planforslaget vedtas

## 01 Saksdokumenter

Vedlagte  
saksdokument  
(ikke uttømmende)

	Dato:
01. Oversiktskart + lokaliseringskart	31.05.2019
02. Forslag til reguleringsplankart	07.10.2019
03. Forslag til reguleringsbestemmelser	11.12.2019
04. Forslagstillers planbeskrivelse og evt. Forhåndsuttalelse	25.11.2019
05. ROS-analyse	07.08.2018
06. Grunnundersøkelse	18.01.2017
07. Uteromsplan	19.06.2018
08. Miljøundersøkelse	21.12.2016
09. Tiltaksplan forurensning	23.05.2017
10. VAO-rammeplan	23.01.2019
11. Akseptbrev VAO-rammeplan	24.01.2019
12. Rapport Klimatilpassning	27.11.2017

Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt	Kommuneplanens arealdel 2017-2026	01.03.2017
---	-----------------------------------	------------

## 02 Planfakta

Forslagstiller  
Plankonsulent

*Tall og faktaopplysninger om plan (ikke planvurdering)*

Akvaplan NIVA  
Multiconsult

## 03 Beskrivelse av planprosessen

Planprosessens spesielle sider

Oppstartsmøte med byutvikling  
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)  
Komplett forslag til reguleringsplan  
førstegangs behandling

Dato:

09.01.2016

30.01.2017

10.04.2019

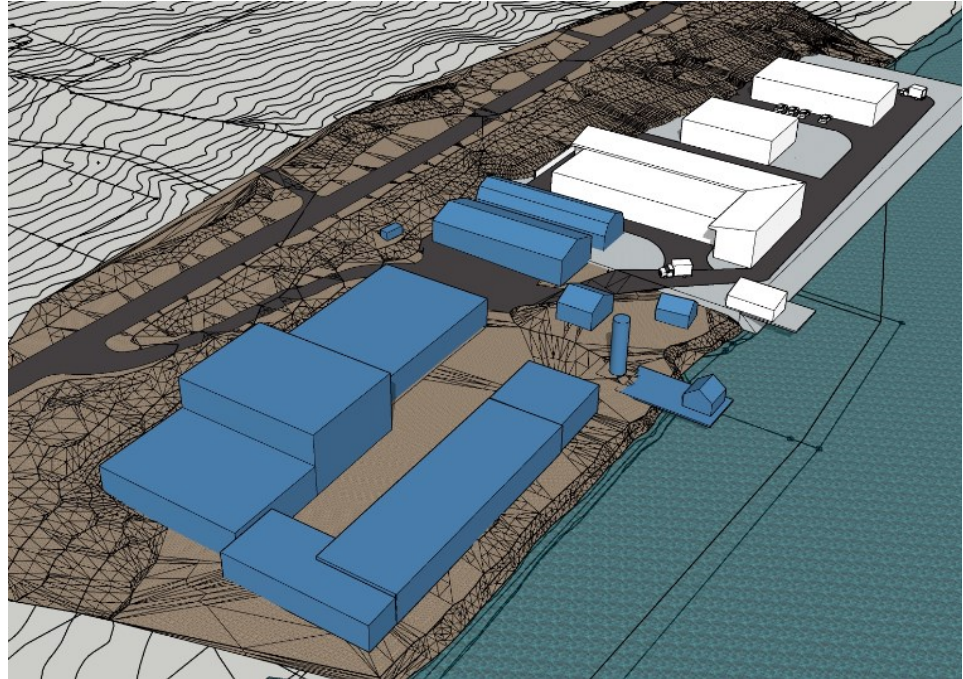
25.06.2019

## 04 Planvurdering

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en ønsket oppgradering av eksisterende forskningsstasjon. Det legges til grunn at eksisterende atkomst videreføres og at det åpnes for en trinnvis utbygging.

Statsbyggs eiendom, som Nofimas anlegg befinner seg på, reguleres i samsvar med virksomheten til forskning og næring, som eksisterende bebyggelse.



Perspektiv fra sør, utarbeidet av Norconsult for Akvaplan Niva, som viser eksisterende bygninger (mørk blå), planlagt bygg og mulige nye bygninger (hvit), i samsvar med situasjonsplan dat. 19.06.2018.

Konsekvensutredning

Byplan har vurdert ønsket tiltak iht. forskrift om konsekvensutredning og vurderer at tiltaket ikke utløser krav om KU, da ønsket utvidelse er på godt under 15 daa. Ny bygningsmasse vil heller ikke overstige 15 000 m<sup>2</sup>.

Universell utforming

Bestemmelser sikrer at anlegget oppføres i henhold til kravene til universell utforming.

Landskap, grønnstruktur

Planområdet ligger østvendt langs sjøen, på nedsiden av fv. 863. Nordre del av området er ikke opparbeidet, men dekket av bjørkeskog ned til fjæresonen. Eksisterende virksomheter, Nofima og Akvaplan er etablert på fylling i fjæresonen, i søndre del av området.

LNFR, Jordvern og Landbruk

Planområdet berører LNFR område og et mindre areal fulldyrka jord sør for avkjørsel. Dagens anlegg er avsatt til formål bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Utvidelsen endrer formål fra LNFR til kombinert formål forskning/næring. Angående jordvern har fylkesmannen vurdert at det kan vike til fordel for andre samfunnsinteresser av større vekt.

Troms fylkeskommune ba i merknad fra 05.2 om en vurdering av konsekvenser for landbruk. Dette er lagt inn i planbeskrivelsen. Eiendommen gnr 75/22 består ifølge arealopplysningen i NIBIO sine gårdskart av 18,5 dekar annet areal, og det er ikke aktiv landbruksdrift på de nærliggende eiendommene i området. Tiltaket berører derfor ikke jordbruksareal.

Denne omreguleringen av LNFR gir små konsekvenser og forslag som helhet anses som positivt.

Vann, avløp og overvann	VAO-rammeplan er godkjent av Tromsø kommune.
Trafikk	Eksisterende avkjørsel opprettholdes og dimensjoneres etter handbok N100. Den private avkjøringen imøtekommer krav til frisisiktsone. For øvrig vil ikke tiltaket påvirke trafikken.
Støy	Det kan forekomme støy i utbyggingsfasen, men utbygger må forholde seg til gjeldende regelverk for når det skal være stillstand i driften.
Kulturminner	Det er ikke påvist kulturminner innenfor planområdet
Grunnforhold	I forbindelse med planarbeidet er det gjort miljøundersøkelse av sjøbunnsedimenter, jf. rapport 713695-RIGm-RAP-001. Undersøkelsen omfatter del av det areal som i plankart er betegnet BAA2.  Basert på resultatet av undersøkelsen gis føringer om at det før utfyllings- og eventuelt mudringsarbeid kan påbegynnes, skal foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark, jf. forurensningsforskriftens kapittel 22.
Naturmangfold	Det er ikke identifisert særskilte utfordringer knyttet til Naturmangfold
Tenk Tromsø	Forslaget vurderes som til å være i tråd med Tenk Tromsø.

**05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser**

Statsbygg

Det ble levert Merknad fra Statsbygg, Fylkesmannen i Troms og Finnmark, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Mattilsynet region Nord, Troms Fylkeskommune, Sametinget, Statens Vegvesen og Kystverket.

Av disse hadde Mattilsynet, NVE, Mattilsynet, Statens vegvesen og Kystverket generelle merknader uten konsekvenser for planen.

Fylkesmannen i Troms gjenga gjennom sin samordningsrolle Fylkeskommunens merknad.

De resterende med er behandlet under. administrasjonens svar er skrevet i *kursiv*.

Statsbygg kom først med en foreløpig høringsuttalelse til planforslaget. Det ble avholdt et møte mellom Byplan og Statsbygg den 2. september hvor varselet ble drøftet de forhold nevnt i Statsbyggs foreløpige høringsuttalelse. Etter møtet ble disse presisert til at

- Maks tillatt utnyttelse for felt BAA1 bes fastsatt til 7 000 m<sup>2</sup> BRA totalt. I reguleringsbestemmelsene bør det skrives at bruksareal for tenkte plan ikke skal medregnes. Dette vil sikre dagens bebyggelse og åpne for bl.a. det planlagte vanntårnet, flytting av funksjonene i torskelaboratoriet (bygningen. 300062009) på felt BAA2 og ev. senere tilbygg og påbygg av dagens haller.
- Kote 20 bes fastsatt som maks høyde for felt BAA1. Dette vil åpne for det planlagte vanntårnet og ev. fremtidige påbygg og installasjoner på tak av dagens bebyggelse.
- Østre teig av Statsbyggs eiendom gnr. 75/bnr. 87 – del av felt VHS – ønskes fortsatt benyttet til private formål, og ikke avsatt som offentlig havneområde.
- Reguleringsplanen må sikre vårt eksisterende kaianlegg og bygning for vannforsyning inkl. pumpestasjon i felt VHS. Planen må også sikre utvidelse av kaianlegget mot øst innenfor gnr. 75/bnr. 87. Oppdatert grunnkart bør legges inn i plankartet.
- Det er foreløpig ingen konkrete planer om å utvide dagens bebyggelse mot sør, men dette kan bli aktuelt i fremtiden.

Troms  
Fylkeskommune

*Byplan har sammen med plankonsulent i arbeidet med merknadsbehandlingen ivaretatt de overnevnte forhold i planen.*

Troms fylkeskommune har følgende merknad til planforslaget:  
- Planbeskrivelsen må ta inn en vurdering av konsekvenser for landbruk (pkt 4.4.) ikke bare vise til innspill til oppstarts varsel fra fylkesmannen.

*Byplan har sammen med plankonsulent oppdatert pkt. 4.4 slik Fylkeskommunen ønsker. Det er også gjort en vurdering av planområdet av kommunens landbruksavdeling. Vurderingen konkluderer med at eiendommen gnr 75/22 består ifølge arealopplysningen i NIBIO sine Gårdskart av 18,5 dekar annet areal, og det er ikke aktiv landbruksdrift på de nærliggende eiendommene i området. Tiltaket berører ikke jordbruksareal.*

Sametinget

Sametinget vurderer at det ikke er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har som kulturminnemyndighet derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planen. Sametinget foreslår også en ordlyd til bestemmelsen om kulturminner.

*Byutvikling har oppdatert bestemmelsen i tråd med Sametingets ønsker.*

## 07 Konklusjon

Utvidelsen av dagens anlegg går utover avsatt areal i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet har løst de spesielle hensynene til LNFR-formålet og jordvern og forslaget som helhet anses som positivt.

Administrasjonen tilrår på bakgrunn av dette at planforslaget vedtas

### **Vedtakskompetanse:**

Kommunestyret

## **Vedlegg**

01. Oversiktskart
02. Forslag til plankart
03. Forslag til planbestemmelser
04. Forslag til planbeskrivelse
05. ROS-ANALYSE
06. GRUNNUNDERSØK
07. UTEROMSPLAN
08. MILJØUNDERSØKELSE
09. Tiltaksplan forurensning
10. VAO-RAMMEPLAN FOR DELER AV DETALJREGULERINGSPLAN SALARØYVEGEN 981 PLAN 1874 VERSJON 3
11. UTTALELSE TIL VAO-RAMMEPLAN FOR SALARØYVEGEN 981, PLAN ID 1874
12. rapport klimatilpassning