

Arkivsaknr               20/03684-29  
Saksbehandler         Tone Hammer

Saksgang  
Kommune- og byutviklingsutvalget  
Kommunestyret

Møtedato  
10.06.2021  
23.06.2021

## **Plan 1930 detaljregulering Klubbeneset - til endelig vedtak**

### **Kommunedirektørens innstilling til vedtak:**

Detaljreguleringsplan 1930 – Klubbeneset, med plankart datert 18.03.2021 og planbestemmelser av 03.06.2020, vedtas.

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

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

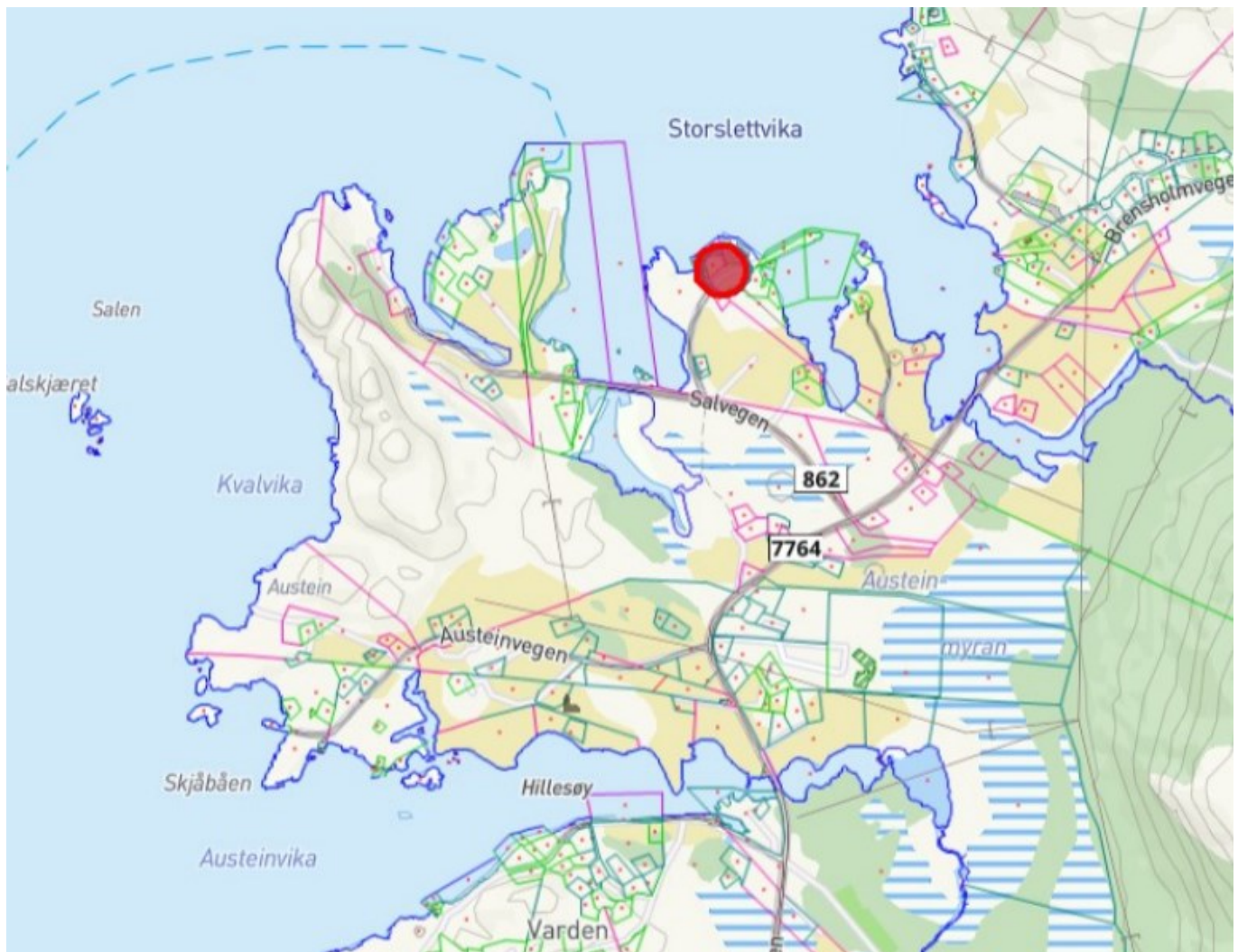
Mette Mohåg  
Avdelingsdirektør for bymiljø

## Sammendrag:

Reguleringsplan 1930 Klubbeneset industriområde skal tilrettelegge for videreutvikling og utvidelse av dagens drift og aktivitet ved Lorentzen fisk AS sine produksjonslokaler på Brensholmen. Det skal fortsatt drives mottak av fisk fra fiskeflåten, sløying, ferdigvareproduksjon og eksport. Det skal legges til rette for et allsidig visningscenter med kantine rettet mot utdanningssektoren. Bygningsmassen skal oppgraderes og utvides med 1000-1500 m<sup>2</sup>. Det legges til rette for overnattingsmuligheter for sesongansatte i eget bygg. I tillegg legger planen til rette for utvidelse av kai. Eksisterende kai på 1000 m<sup>2</sup> skal beholdes og i tillegg skal det bygges ny kai på ca. 4400m<sup>2</sup>. Det skal foretas sprengningsarbeid og terrengarbeider blant annet for å skaffe masser til utfylling i sjø. Planen omfatter også en regulering av allerede etablert kommunal småbåthavn og den kommunale adkomstvegen fram til industribedriften og småbåthavna.

Planen har vært lagt ut på høring og det er mottatt to merknader innen fristen for høring. Disse er kommentert mot slutten av saksframlegget.

## Utredning: Lokalisering:



Figur 1: lokalisering av plan 1930, jf. vedlegg 12.

### Planforslaget/ Planfakta:

Reguleringsplan 1930 Klubbneset industriområde skal tilrettelegge for videreutvikling og utvidelse av dagens drift og aktivitet ved Lorentzen fisk AS sine produksjonslokaler på Brensholmen. Forslag til detaljregulering for Klubbneset industriområde er mottatt fra forslagsstiller Sweco Norge AS.

**Det planforslaget som foreligger til behandling består av:** (Dokumentene er vedlagt)

- 01.Plankart datert 15.03.2021
- 02.Reguleringsbestemmelser datert 02.06.2021
- 03.Planbeskrivelse 18.03.2021
- 04.ROS-analyse 06.01.2021
- 05.VAO rammeplan 17.08.2020 (m/flere dokumenter vedlagt)
- 06.OSG rammeplan 06.01.2021
- 07.Trafikkanalyse 07.12.2020
- 08.-10.Fagutredninger fra geoteknikk og grunnforhold knyttet til utfylling i sjø
- 11.Uteromsplan 16.03.2021
- 12.Lokaliseringskart
13. Referat Regionalt planforum
14. Merknad fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark
15. Vedlegg utredning havnivåstigning og klimaendringer
16. Uttalelse fra Universitetsmuseet Marinarkeologiske undersøkelser

### Hensikten med regulering:



Figur 2: Plankartet. Rød ring er kaiareal, gul ring er industribygninger, blå ring er overnattingsbygg, grønn ring er snuareal/parkering

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for følgende: Eksisterende fiskebruk Lorentzen fisk ønsker å oppgradere og utvide sin virksomhet på Brensholmen. Virksomheten består i dag av fiskemottak for hvitfisk. Industrianlegget består av flere bygninger bygd opp over flere år fra 1964 og til det siste fra 2015. Det største bygget er godt tilrettelagt for mottak og produksjon av fisk. Planforslaget foreslår to store utbyggingstiltak. Det ene store tiltaket er en utvidelse og oppgradering av eksisterende industrianlegg. Det planlegges en utvidelse på 1000 - 1500 m2 bygningsmasse. Utvidelsen planlegges i 3 etasjer, med produksjonslokaler i første etasje, visningssenter i andre og kantine med kjøkken i tredje. Et eldre bygg som i gjeldende regulering er forretning, planlegges revet, og skal erstattes med et bygg som skal benyttes til overnatting for sesongarbeidere. Det andre store tiltaket som planen legger til rette for, er en utvidelse av kaiarealet. Dagens kai skal beholdes. Behovet for større kai er begrunnet i behov for en utvidelse av produksjonen ved industrianlegget. Det planlegges en dobling av produksjonen, som også krever tilsvarende dobling av leveranser, og eksisterende kai er for liten for dette. Behovet for større kai er ønsket både fra hvitfisk- og rødfisknæringen. Utvidelsen av kaien vil gjøre det mulig å legge til for større båter, da det planlegges mudring. Utfyllingen planlegges utført med stedegne masser fra industriområdet samt mudringsmasser. Kaiområdene skal benyttes til lagring. (ikke bygninger). Fram til industriområdet er det regulert kommunal veg. Den videreføres som adkomstveg til industrien og den kommunale småbåthavna som ikke har vært regulert tidligere. Av hensyn til trafikk med store vogntog og forholdsvis smal veg, er det regulert inn en møteplass. Det er pr nå ikke planer om endringer i aktivitet eller nye tiltak knyttet til den eksisterende småbåthavna, men reguleringsplanen legger til rette for å forhøye moloen.

**Eiendomsforhold** Hjemmelshavere i området er:

170/15,16: Lorentzen Eie AS

170/120: Trond Lorentzen

170/110 og 169/8: Elin Annie Karlsen Teigen

170/134,133: Tromsø kommune

Reguleringsforslaget forutsetter ikke erverv eller ekspropriasjon av privat grunnareal ved gjennomføring av tiltak etter planen.

**Forhold til overordnede planer**

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan 252 for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen, vedtatt 2018. Hele planområdet på land er i plan 252 avsatt til næringsformål, og sjøarealet er avsatt til havneformål. Planbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan. Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrket eller dyrkbart areal.

**Gjeldende reguleringsplan:**

Gjeldende reguleringsplan 0505 viser arealet som næring, forretning og veg. Formålene videreføres i ny reguleringsplan, men arealet til forretning endrer formål til overnatting/ hotell.

**Innkommne merknader til planoppstart:**

Sweco AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 09.06.2020, og oppstart ble kunngjort i aviser og på Tromsø kommune sine hjemmesider. Det kom inn totalt 6 forhåndsuttalelser. Forhåndsmerknadene er oppsummert og referert i planbeskrivelsen. Innspillene er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

**Andre aktuelle saker i området:**

Ingen kjente pågående byggesaker eller reguleringsplaner i området. Planen er i tråd med KDP 252 fra 2018, og er et viktig og ønsket tiltak også i kommunens næringsstrategier.

**Regionalt planforum:**

Planforslaget har vært lagt fram og diskutert i regionalt planforum 11.mars 2021.referat fra dette møtet er vedlagt – vedlegg13.

Byggeplanene:

Området har fra før en blandet bygningsmasse utviklet over et tidsrom fra 1964 og fram til dags dato. Dette vises også slik bygningsmassen framstår pr nå. Innholdet i bebyggelsen som det legges til rette for gjennom reguleringsplanen vil i det store og hele videreføre dagens drift. Planlagt utvidelse er på 1000-1500 m<sup>2</sup>. Bygget er ikke visualisert i planmaterialet, men er tenkt oppført i 3 etasjer. Et nytt innhold er etableringen av et visningscenter for utdanningssektoren, med kantine og kjøkken.

Området BKB1 skal ikke bebygges – arealet vil få varierende terrenghøyde +2,7- + 5..

I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til estetikk og byggeskikk. Et eldre bygg som i gjeldende regulering er forretning, planlegges revet. Det skal erstattes med et bygg som skal benyttes til overnatting for sesongarbeidere som bedriften er avhengig av. Planformålet BH Hotell /overnatting er valgt for dette bygget. For å unngå uheldig etablering av andre overnattingstilbud på området, er det lagt inn bestemmelser om at overnatting er knyttet til hovedvirksomhetens drift.

Reguleringsplanen legger videre til rette for større kaiareal. Utvidelsen planlegges som utfylling og mudring. Stedegne masser skaffes til veie gjennom sprenging fra to knauser innenfor regulert industriareal. Videre skal mudringsmasser benyttes til fylling. Mudringen gir større dybde slik at anlegget kan ta imot større båter. Behovet for større kai er et ønske både fra hvitfisk- og rødfiskenæringen. Det er positivt at begge næringene enes om dette tiltaket.

Terrengtiltakenes omfang vil stille krav til landskapstilpasning i etterkant. Dette er ikke tilstrekkelig vist i den foreløpige uteromsplanen som foreligger nå. Det forutsettes at den levers til endelig behandling.

Utvidet kaiområder skal benyttes til nødvendig lagringsplass. (ikke nye bygninger).

Infrastruktur:

Fram til industriområdet er det regulert offentlig kommunal veg (tilsvarende formål som i gjeldende plan.) Den videreføres som adkomstveg til industrien og den kommunale småbåthavna, som ikke har vært regulert tidligere. Av hensyn til trafikk med store vogntog og forholdsvis smal veg, er det regulert inn en møteplass. Det er ikke etablert tilrettelegging spesielt for gående og syklende. Det reguleres snureal for vogntog og busser, og parkeringsareal for både industrien, visningscenter, småbåthavn og overnattingsdel. Dette er vist i vedlagt uteromsplan (vedlegg 10).

Grønnstruktur og landskap.

Området er preget av den industrien som er etablert. Området rundt er naturskjønt og typisk for kystlandskapet på yttersida. Videreutvikling av bedriftens virksomhet anses ikke å ha store negative konsekvenser på områdene rundt. Det forventes at inngrep i terreng og nye bygninger vil gi området et mere enhetlig og ryddig uttrykk.

### **Konsekvensutredning:**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII

«Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kriterier, og skal derfor ikke konsekvensutredes. Administrasjonen vurderer at forslagsstiller sin vurdering av utredningsbehovet er tilfredsstillende. Begrunnelsen for denne vurderingen er beskrevet i Planbeskrivelsen: «Planen har vært vurdert i forhold til KU- forskrift vedlegg 1, pkt. 8: a) Etablering av innlandsvannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn skal seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10 f) b) Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip over 1 350 tonn kan seile og anløpe. Ferjekai er inngår i pkt. 7 b,c,e. Skip som skal ferdes i planområdet og legges til kai skal ikke være over 1 350 tonn, og det er dermed ikke automatisk krav om konsekvensutredning i denne planen. Planen er vurdert etter i forhold til KU-forskrift vedlegg II, pkt. 10e): Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner. Det vurderes at konsekvenser av tiltaket for miljø og samfunn ikke er av slik karakter at det vil kreve konsekvensutredning.

Planområdet er allerede i overordnet plan regulert til industri og forutsatt for utbygging av kai og utfylling. Planen er også vurdert i forhold til KU-forskriften vedlegg II, pkt. 11 k): Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m<sup>3</sup> masse.

Det er ingen ting som tyder på at deponering/utfylling i planområdet vil overstige de overnevnte verdiene. Selve kaiutfyllingen vil være på 5,4 da, hvorav 1 da er eksisterende kai. Arealet som fylles ut er såpass begrenset, og vanddypet grunt, slik at behov for utfyllingsmasse er godt under 50 000 m<sup>3</sup>.

#### **Naturmangfoldloven og landskap.**

Det er ikke registrert særlige viktige kvaliteter i forhold til naturmangfold i planområdet. Deler av området inngår i et registrert friluftsområde. Industrianlegget er allerede i drift og har vært i bruk over tid. Planlagte utvidelser vil ikke forringe disse kvalitetene i særlig grad. KDP 252 har lagt byggeforbudsgrensen mot sjø i grensen mellom bebyggelse og sjø i dette området.

Landskapsverdiene i området vil ikke berøres ut over de arealene som allerede er tatt i bruk til byggeformål. Det forutsettes at ny bebyggelse får en god arkitektonisk utforming, og at terreng- og sprengningsarbeid settes i stand på en god måte.

#### **Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn:**

**Det er mottatt kun to innspill i perioden med offentlig ettersyn:**

- **En var tilbakemelding fra marinarkeologiske undersøkelser fra Universitetsmuseet i Tromsø angående marinarkeologiske undersøkelser – vedlegg 16**

**Den andre merknaden er fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark som konkluderer med at ingen statlige etater finner grunnlag til å komme med innsigelser til planforslaget.**

---

*«Ingen regionale statsetater har fremmet innsigelse til planforslaget. Heller ikke statsforvalteren fremmer innsigelse. Vi har imidlertid faglige merknader som vi ber kommunen innarbeide i planforslaget før sluttbehandling, jf. nedenfor. «*

---

Statsforvalter påpeker imidlertid at det er noen mangler knyttet til utredning av konsekvenser for planen knyttet til klimaendringer og havnivåstigning. Statsforvalter etterlyser i sin merknad vurderinger av konsekvenser for planen knyttet til klimaendringer og havnivåstigning, og viser til at planen krever gulvhøyder på +2,7, mens kravet i KPA er + 3,5.

Tromsø kommune fikk våren 2021 utarbeidet «konsept for Klimatilpasset utbygging langs sjø» i et samarbeid med Sweco. (Vedlegg 15.)

På bakgrunn av dette utredningsarbeidet er det beregnet konsekvens for klimaendringer, havnivåstigning og bølgehøyder. For dette området der plan 1930 er lokalisert, er det beregnet mulig bølgehøyde på + 4,0. det er tatt inn bestemmelser om laveste gulvhøyde + 3,5 – tråd med KPA. I tillegg er det lagt inn dokumentasjonskrav for tiltak på bakgrunn av klimaendringer og havnivåstigning.

Denne bestemmelsen er lagt til på bakgrunn av den kunnskap som er tilgjengelig nå.

Statsforvalter viser også til at det bør stilles krav om å oppfylle FN sine bærekraftsmål knyttet til renovasjon og avfallshåndtering, samt miljøvennlige byggematerialer og byggemetoder. Krav til dette i et privat industrianlegg er vanskelig å få inn i reguleringsplanen ut over generelle oppfordringer som følges videre i byggesaken.

Videre ansees det å være bærekraftig å bygge videre på eksisterende anlegg og å effektivisere utnyttelsen av både bygg og kaianlegg slik reguleringsplan 1930 legger opp til. Spørsmål om elektrifisering av framtidig kai vurderes seinere i utbyggingen.

### **Tromsø kommune sin egen vurdering av planens forhold til Naturmangfoldloven (som svar på merknad fra Statsforvalter).**

#### **Vurdering etter NML §8-12**

Et eksisterende område for næringsaktivitet / molo/ småbåthavn skal utvides. I all hovedsak er området bebyggt fra før, men noen ubebygde områder skal tas i bruk, og det skal også utvides i sjø. En liten kolle skal sprenges bort, og noe grunne bunnarealer skal fylles ut.

Det er i forbindelse med planforslaget undersøkt konsekvenser for naturmiljøet både på land og i vann, i forbindelse med foreslått kaiutvidelse.

NML § 8 Kunnskapsgrunnlaget.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Vurdering: Planforslaget inneholder en grundig miljørapport for sjøområdet, med vurderinger av konsekvens av utbygging. Bunnforhold, forurensingsforhold og annet er vurdert, og selv om det er funnet forurensede bunnsedimenter, så er det vurdert at det ikke er sannsynlig at en gjennomføring av tiltaket vil forverre forholdene.

Et eksisterende område for næringsaktivitet / molo/ småbåthavn skal utvides. I all hovedsak er området bebyggt fra før, men noen ubebygde områder skal tas i bruk, og det skal også utvides i sjø. En liten kolle skal sprenges bort, og noe grunne bunnarealer skal fylles ut.

Det er i forbindelse med planforslaget undersøkt konsekvenser for naturmiljøet både på land og i vann, i forbindelse med foreslått kaiutvidelse.

For landarealene er det ikke dokumentert særlige undersøkelser eller vurderinger i planforslaget. Det er svært lite naturarealer som berøres, og det som er mindre krattbevokste arealer som synes påvirket av nær menneskelig aktivitet.

Ved Tromsø kommune sin gjennomgang er det brukt kart-, og registreringstjenesten på Artsdatabanken, og flybilder. I alle relevante kartlag /registreringer på <https://okologiskegrunnkart.artsdatabanken.no/> , så er det bare funnet registreringer av fiskemåse og oter i området. Begge er arter som finnes utbredt i området, og vurderes å ikke bli negativt påvirket av en evt utbygging.

Flybilder over området viser at det er noen grunne områder innen planforslaget, som antas å ha etablerte miljøer. Noen av disse områdene vil bli påvirket negativt ved gjennomføringen, men omfanget vurderes å være lite, og områdene har er ikke særlige registrerte kvaliteter.

Planområdet ligger i Vannforekomsten Malangen – ytre, som dekker et stort sjøområde mellom ytre Senja og Kvaløya. Tilstanden er satt som svært god, og det er liten grunn til å tro at gjennomføringen av planforslaget vil ha noen nevneverdig påvirkning på dette.

I sum vurderes det slik at planforslaget ikke vil være til en så vesentlig ulempe for naturmangfoldet, både selve tiltaket og i influensområdet, at tiltaket ikke kan realiseres. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å vedta reguleringsplanen.

**NML § 9 Føre-var-prinsippet** Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering: I denne saken synes kunnskapsgrunnlaget å være godt. Det er gjort gode vurderinger i sjø, og på land vil det være lite påvirkning. De store langsiktige virkningene av en utbygging og større aktivitet er vanskelige å vurdere, men det er ingen grunn til å tro at det blir av et slik omfang at manglende kunnskap skal influere beslutningen om å gjennomføre tiltaket.

### **Vurdering etter NML §8-12**

Planforslag og bestemmelser synes også å inneholde tilfredsstillende bestemmelser om relevante forhold.

**NML § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning.** En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Prinsippet i naturmangfoldlovens §10 skal sikre at nye påvirkninger underlegges en helhetsvurdering av hvilke belastninger økosystemet vil bli utsatt for.

Vurdering: Området i planforslaget brukes i dag allerede til næringsvirksomhet / kai / molo / småbåthavn og omfatter bare mindre områder med det man kan kalle natur. Det antas at arter i området har tilpasset seg dagens situasjon, og at en utbygging som i hovedsak vil medføre mere av samme aktivitet ikke i altfor stor grad vil påvirke deres liv og leveområder. Området utover planforslaget har noen gruntvannsområder, noe bebygd areal og «vanlig» strandsonerealer. Også for de vurderes det at den fremtidige samlede belastningen ikke endres vesentlig ved gjennomføring av planforslaget, selv om den generelle bruken av området vil øke noe.

### **Samlet vurdering:**

Reguleringsplan 1930 Klubbeneset industriområde vurderes forsvarlig utredet og kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Det forutsettes at godkjent uteromsplan foreligger før kommunestyrebehandlingen.

Tiltaket er viktig for lokalsamfunnet, og er ønsket fra Yttersida Utviklingslag. Tiltaket er et viktig næringstiltak og vil gi flere arbeidsplasser. Tiltaket er i tråd med overordna føringer i for eksempel kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi, om fortetting og videre utvikling av næringsarealer som allerede er i bebygd og i bruk. Det er i vedlagt materiale vist til geotekniske og geologiske rapporter som viser at utfylling i sjø er forsvarlig å gjennomføre.

### **Vedtakskompetanse**

Kommunestyret

### **Vedlegg**

REGULERINGSBESTEMMELSER 1930 klubbeneset