

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-21/01380-37

Saksbehandler
Ola Aronsen

Dato
28.04.2022

Kommune- og byutviklingsutvalget
Kommunestyret

Plan 1942 - Detaljregulering for Leirbakken K13 - Til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan 1942 – Detaljregulering for Leirbakken K13 med plankart datert 26.01.2022 og planbestemmelser av 25.04.2022 vedtas

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

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Sammendrag

Detaljreguleringsplan 1942 Leirbakken K13 legger til rette for oppføring av to lagerbygg ved Minken næringspark. Planen følger opp og er i tråd med områdeplan 1716 som ble vedtatt 11.12.2012. Detaljreguleringsplanen tar utgangspunkt i delfelt K13 i områdeplanen. Det skal legges til rette for etablering av to lagerbygninger på til sammen 3150 m², med en bygningshøyde på henholdsvis 7 og 8 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Gjeldende utnyttelsesgrad i områdeplan på BYA= 50% videreføres, mens angitt gesimshøyde er lavere enn det områdeplanen åpner for. Lagerbygningene er seksjonert i 40 lagerenheter som skal selges til privatpersoner og småbedrifter. Det åpnes for at lagerenhetene kan nyttes som blant annet hobbyverksted og oppvaringssted for biler, båter ol. Det reguleres også inn vegetasjonsskjerm i ytterkant av planområdet. Området er i dag ubebygget. Planen har vært ute på offentlig høring og det er kommet inn fem uttalelser. Det er ikke blitt fremmet innsigelse til planforslaget. Innkommende merknader behandles i saksframlegget.

Administrasjonen anbefaler at plan 1942 Liebakken K13 vedtas.

01 Saksdokumenter

Vedlagte saksdokument

	Dato:
01. Oversiktskart	udatert
02. Reguleringsplankart Leirbakken K13	26.01.2022
03. Reguleringsplanbestemmelser Leirbakken K13	25.04.2022
04. Planbeskrivelse Leirbakken K13	28.01.2022
05. Forhåndsmerknader	udatert
06. Uteromsplan	27.01.2022
07. ROS-analyse	18.11.2021
08. VAO-Rammeplan	13.09.2021
09. Akseptbrev av VAO-rammeplan	07.12.2021
10. Trafikknotat	28.09.2021
11. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet	12.11.2021
12. Vurdering av konsekvensutredning	07.06.2021
13. Merknader etter offentlig høring	udatert

02 Planfakta

Lokalisering



Forslagsstiller	Barlindhaug Eiendom AS
Plankonsulent	Multiconsult
Eiendom	Gnr/Bnr 27/105
Grunneiere	Minken Næringspark 3 AS
Formål	Lager
Arealstørrelse	14,4 daa
Byggehøyde	7 og 8 meter. Av bestemmelsene heter det at terreng tillates planert opp til C+53 som er i henhold til områdeplanen. Byggehøyde vil bli lavere enn hva områdeplan muliggjør.
BRA	3149 m ²
Nye samferdselsareal	Planen legger ikke opp til bygging av ny offentlig vei da denne allerede er etablert.



Figur 1 Planlagt bebyggelse sett fra nord. Illustrasjon hentet fra planbeskrivelsen s. 28

03 Planprosessen

Oppstartsmøte med byutvikling
 Annonisert oppstart av planarbeid
 Naboskapsmøte
 Offentlig ettersyn (1. gangsbehandling)

Dato:

27.08.2021
 14.09.2021
 19.10.2021
 03.03.2022

04 Planvurdering

Forhold til KPA, KDP, og områdeplan

Planområdet er i KPA avsatt til nåværende næring og grønnstruktur. Området er omfattet av hensynssone H390 som er faresone grunnet mulig kvikkleirefare og det stilles krav til at områdestabilitet skal dokumenteres. Grunnforhold er blitt vurdert som sikker og omtales nærmere i saksframlegget. Deler av planområdet er også omfattet av båndleggingssone H710_F4 som var ment å sikre areal for østre trasé for ny E8. Iht. plan- og bygningsloven §11-8 er båndleggingssonen gyldig i 4 år med mulighet for forlengelse i ytterligere 4 år. Ny trasé er ikke omsøkt. Båndleggingssonen er derfor ikke lengre gyldig.

Planområdet er også omfattet av kommunedelplan for Ramfjordområdet vedtatt i 2014 (planID 0210). Kommunedelplanen viderefører gjeldende områdeplan. Områdeplanen (planID 1716) ble vedtatt i 2012 og gjeldende område er avsatt til nærings- og industribebyggelse med tilhørende anlegg samt grønnstruktur. Ny detaljreguleringsplan anses å være i samsvar med områdeplan.

Grunnforhold

Planområdet er i KPA avsatt med hensynssone H390 grunnet mulig kvikkskredfare og med krav til at områdestabilitet skal dokumenteres. I NVE's kartdatabase «NVE Atlas» er hele Liebakken-området kartlagt som en kvikkleiresone med middels faregrad og risikoklasse 5.

Multiconsult har utarbeidet et notat om områdets stabilitet og konkluderer at områdestabiliteten iht. TEK17 er tilfredsstillende. Det er blitt utført grunnundersøkelser i området i flere omganger både av Multiconsult og av Statens Vegvesen i forbindelse med prosjektering av bro fra Leirbakken over Ramfjorden. Det er gjort dreietrykksonderinger, totalsonderinger og prøvegravinger i og rundt selve planområdet. Multiconsult og Statens Vegvesen er uenig i at dette er en faresone for kvikkleireskred på grunnlag av utførte undersøkelser og den geologiske avsetningshistorien.

Utdrag fra notatets konklusjon:

«For at dette skal være en kvikkleiresone etter veilederen må det finnes sammenhengende kvikkleirelag under hele avsetningen.»

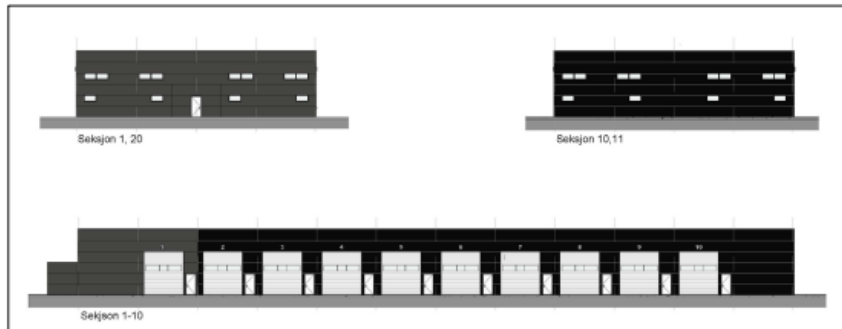
Kvikkleire/sprøbruddmateriale er kun påvist i et begrenset området i fjæresonen rett utenfor ravinen, og det er kun påvist på dyp større enn 9 m. I to av punktene er prøven med lav omrørt skjærstyrke i masser av silt. I alle undersøkelsene som er tatt oppe på land vises variasjoner av sand og silt. I enkelte punkter vises også tynne leire- og leirige lag. Det er imidlertid ikke indikasjoner på kvikke masser ellers i området.

Dette ansees ikke som en faresone for kvikkleireskred. SVV har meldt inn til NVE at faresonen bør reduseres. Områdestabiliteten iht. TEK17 anses som tilfredsstillende.»

Bebyggelsesstruktur

Planen tilrettelegger oppføring av to lagerbygg, omtalt som bygg A og B. BRA vil være på henholdsvis 1383 m² og 1766 m². Byggehøyde vil være på 7 og 8 meter. Lagerenhetene skal være frostfrie og leveres uten oppvarming. Lagerenhetene skal selges til private aktører og mindre virksomheter som vil ha et selvstendig ansvar for sitt lokale, herunder både energibruk og avfallshåndtering. Det vil ikke være noen

ansatte i forbindelse med lagervirksomheten. Av bestemmelsene framgår det at bygningene skal ha nedtonet fargebruk og oppføres i ikke-reflekterende kvalitetsmaterialer.



Figur 2 Fasader og snitt for bygg b. Illustrasjon hentet fra planbeskrivelsen s. 28

Planområdet

Planområdet skal planeres flatt med skjæringer og fyllinger i randsonen. I ytterkant av lagerområdet er det regulert inn vegetasjonsskjerm som til enhver tid skal framstå som grønn.

Øst i planområdet vil en liten del av skjæringen komme utenfor planområdet og innpå nabotomten. Dette er illustrert i uteromsplanen og beskrevet nærmere i planbeskrivelsens pkt. 5.3. Forholdet vil løses med en privatrettslig avtale. Administrasjonen har kommet frem til at en utvidelse av planområdet ikke er nødvendig.

Nytt av detaljreguleringsplanen i forhold til områdeplanen er at førstnevnte muliggjør etablering av nedgravd spillvannspumpeledning i området for vegetasjonsskjerm. Opprinnelig var spillvannspumpeledningen planlagt i en regulert teknisk trasé langs internvegen på området, vest og nord for K13. Det vurderes nå som en bedre teknisk løsning å flytte ledningen til øst- og sørsiden av K13, utenom regulert teknisk trasé. Bestemmelsene sikrer at vegetasjonsskjermen med nedgrav ledning skal revegeteres.

Trafikk/Parkering

Multiconsult har utarbeidet et trafikknotat. For denne typen lagervirksomhet som er tenkt oppført vil økt trafikkmengde være beskjeden. Det forventes en trafikkøkning på 7 biler inn og ut av området per døgn, dette tilsvarer i sum 200 turer i måneden. Det er da lagt til grunn at all trafikk til og fra lagerenhetene tas med bil. Dersom annen type lager er tenkt etablert enn det dette planforslaget forutsetter kan trafikkmengden bli noe større.

Det tilrettelegges for ca. 11 parkeringsplasser på tomten hvorav en HC-parkingsplass. KPA har ikke satt noe minstekrav til bilparkering for denne delen av kommunen. Bestemmelsene muliggjør også etablering av sykkelparkering på området. Planen legger i utgangspunktet opp til at den enkelte lagereier oppbevarer sykler i egen lagerenhet.

Støy

Støy er ikke et aktuelt tema i denne planen. Planen legger ikke til rette for bygging av støyfølsom bebyggelse. Forventet trafikkøkning vil ikke føre til endret støysituasjon. Det vil ikke være betydelig støy fra selve lagervirksomheten.

Barn og unge	Området er ikke tilrettelagt for bruk for barn og unge da det er regulert til næringsformål. Planforslaget anses derfor ikke å ha noen virkninger for temaet.
Universell utforming	Tomten skal arronderes slik at den blir tilnærmet flat. Adkomstvei til næringsparken er innenfor normerte stigningsforhold. Området vil dermed ha god universell tilgjengelighet.
Klimagassutslipp og nullvekstmål	Det kan forventes noe klimagassutslipp som følge av kjøring til og fra planområdet. Som det framgår av trafikknotatet vil denne typen lagervirksomhet generere 7 nye bilturer i døgnet som er vesentlig mindre sammenlignet med konvensjonell lagervirksomhet. Det presiseres at det ikke vil være arbeidsplasser tilknyttet tiltaket. Det er derfor ikke gjort noen utdypende vurdering av nullvekstmålet.
Vann, avløp og overvann	Forenklet VAO-rammeplan er godkjent av Tromsø kommune. Signert akseptbrev ligger også som vedlegg.
Renovasjon	Det legges opp til at avfall knyttet til lagerenhetene håndteres av den enkelte eier.
Naturmangfoldloven	Det er ikke registrert naturtyper eller arter av særskilt forvaltningsinteresse innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig da det i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan er blitt utarbeidet konsekvensutredningsrapporter for området. Tiltaket anses ikke å medføre konsekvenser av større betydning for naturmangfoldet i området, og anses således ikke å ha noen vesentlig negative innvirkninger for økosystemtjenestene i området.
Samfunnssikkerhet, Ros-analyse	Ros-analysen har avdekket grunnforhold/kvikkleireskred som eneste hendelse som havner innenfor gul kategori. Dette er nærmere beskrevet over. Ingen hendelser havner innenfor rød kategori.
Konsekvensutredning	Planen er vurdert opp mot forskrift for konsekvensvurdering. Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskriftens kriterier, og planen skal derfor ikke konsekvensutredes. Tiltaket er ikke omfattet av § 6 i forskriften som omhandler tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det er også blitt gjort en vurdering av § 8 om tiltaket kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Det er utarbeidet eget notat for vurdering av konsekvensutredningen som ligger vedlagt.

Rekkefølgekrav	Bestemmelsene sikrer at VAO-anlegg og parkering er opparbeidet før det gis brukstillatelse og ferdigattest. Skjæringer og fyllinger skal være re-vegetert før det gis brukstillatelse og ferdigattest. Dersom anlegg er ferdig i vintersesongen, er det tilstrekkelig at revegetering gjøres påfølgende sommersesong.
05 Vurdering av merknader	Hovedpunktene i merknaden er gjengitt under. Kommunens tilsvarende svar er skrevet i kursiv. Merknadene i sin helhet ligger som vedlegg på saken og på kommunens postliste. Det er ikke fremmet innsigelse til planen.
Avinor	Planområdet er ikke berørt av hinderflater i restriksjonsplanen for Tromsø lufthavn. Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen. Det vises til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshindre. <i>Merknaden tas til orientering</i>
Norges vassdrags- og energidirektorat	Det er utført geoteknisk vurdering av områdestabiliteten av Multiconsult (10226898-02-RIG-NOT-001, datert 12.11.2021). Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende basert på utførte boringer i området. NVE har ingen ytterligere merknader til saken. <i>Merknaden tas til orientering</i>
Statens vegvesen	Det går fram av planforslaget at lagerbyggene skal brukes til uteleielager og at det ikke vil være ansatte tilknyttet lagrene. Da faller krav om sykkelparkeringsplasser bort. <i>Merknad tas til orientering</i> Snødeponi er vist på utomhusplanen, men er ikke gitt eget formål plankartet, noe det med fordel kunne vært gjort. <i>Kommunen har forespurt utbygger om at snødeponi tegnes inn som eget formål i plankartet. Dette er ikke blitt etterkommet da utbygger ønsker fleksibilitet for plassering av snødeponi. Pkt. 3.1 i bestemmelsene sørger for at snødeponi blir plassert på eget område og ikke i vegetasjonsskjerm. Kommunen anser dette som en tilstrekkelig løsning. Merknaden tas ikke til følge.</i>
Statsforvalteren i Troms og Finnmark	Ingen regionale statsaktører fremmer innsigelser til planforslaget. Behovet for samordninger er ikke til stede. Statsforvalteren har ingen merknader til saken <i>Merknaden tas til orientering</i>
Troms og Finnmark fylkeskommune	Formålet fortau (o_SF) er angitt med planbestemmelse «området er avsatt til offentlig kjøreveg». <i>Bestemmelsen rettes opp.</i>

06 Konklusjon

Planforslaget legger til rette for etablering av lagervirksomhet i et allerede etablert næringsområde. Detaljreguleringsplanen følger opp intensjonen i områdeplanen og viderefører intensjonene i KPA om at arealkrevende lagervirksomhet plasseres utenfor byområdet. Planforslaget er forsvarlig utredet og anbefales vedtatt.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

01. Oversiktskart
02. Reguleringsplankart Leirbakken KI3
03. Reguleringsbestemmelser Leirbakken KI3
04. Planbeskrivelse Leirbakken KI3
05. Forhåndsmerknader
06. Uteromsplan
07. ROS-analyse
08. VAO-rammeplan
09. Akseptbrev av VAO-rammeplan
10. Trafikknotat
11. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet
12. Vurdering av konsekvensutredningsforskrift
13. Merknader etter offentlig høring