

Arkivsaksnr. 19/00617-56  
Saksbehandler Remco Veld

Saksgang Møtedato  
Kommune- og byutviklingsutvalget 12.05.2022

Kommunestyret 24.05.2022

## **Plan 1913 – Detaljregulering for Bjerkakervegen 14, 119/1576 m.fl. – Til endelig vedtak**

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

Detaljreguleringsplan 1913 – Bjerkakervegen 14, gbnr 119/1576 m.fl., med plankart av 05.04.2022 og planbestemmelser av 05.04.2022, vedtas.

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

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Direktør for bymiljø

<p><b>Sammendrag</b></p>	<p>Arkitektkontoret Amundsen fremmer, på vegne av Nordlyset Eiendom, en detaljreguleringsplan for Bjerkakervegen 14 med flere.</p> <p>Anledning for regulering er ønske fra forslagstiller om å få eiendommen Bjerkakervegen 14 (felt BOP1) tilrettelagt for etablering av et bofelleskap til mennesker med tjenestebehov, en god boplass i et etablert bomiljø. Felt BOP1 foreslås regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, og dette åpner for etablering av en tjenestebase i bofelleskapet.</p> <p>Tilgrensende bebyggelse, Bjerkakervegen 12, Kothvegen1 og Sørems veg 12b (felt B1) er del av samme reguleringsfelt med forretningsformål som nr.14, disse eiendommene foreslås regulert til boligformål iht dagens bruk</p> <p>Bjerkakervegen er en viktig atkomstveg i området og forbindelse mellom Strandvegen og Mellomvegen. Det er et stort behov for utbedringstiltak for å sikre framkommelighet og trafikksikkerhet. Planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn omfattet derfor også fortau for deler av Bjerkakervegen.</p> <p>Innkomne merknader etter offentlig ettersyn omfattet i hovedsak merknader fra grunneiere i området som berøres av planlagte tiltak knyttet til Bjerkakervegen, herunder breddeutvidelse av veien og etablering av fortau.</p> <p>Administrasjonen vurderer at det er behov for å gjøre tiltak på Bjerkakervegen, men det vurderes imidlertid ikke at prosjektet i Bjerkakervegen 14 vil forverre situasjonen i betydelig grad. For å unngå ytterligere forsinkelser for det planlagte bofelleskapet har administrasjonen etter offentlig ettersyn vurdert det som mest hensiktsmessig å ta store deler av Bjerkakervegen ut av planen.</p> <p>Problemstillinger knyttet til fremtidig detaljplanlegging av Bjerkakervegen må håndteres i senere prosesser.</p> <p>Foreslåtte vegtiltak for Sørems veg vil øke trafikksikkerheten i området, både til busstopp og skole.</p>
<p>Hovedinnhold / Vurdering</p>	<p>Planforslaget legger i felt BOP1 til rette for at det kan realiseres et bofelleskap i privat regi til mennesker med tjenestebehov.–Dette er en ny tilnærming til et bo-behov for en gruppe som i stor grad har vært ansvarsområdet for Helse og omsorg. Forslaget er i tråd med Boligpolitisk handlingsplan 2015-18 (BPH).</p> <p>Ønsket formål for felt BOP1 og B1 er i strid med arealformål i KPA. Endring av arealformål og oppstart av regulering er forankret i sak 175/19, vedtatt 28.05.2019 av formannskapet.</p> <p>Offentlig eller privat tjenesteyting anses som et passende formål til et bofelleskap med tjenestebehov slik det blir omtalt i konseptet fra forslagsstiller.</p> <p>Bofelleskapet etableres i et eksisterende bomiljø med gode kvaliteter: et etablert sosialt miljø, nær offentlig transporttilbud, nær service som butikker, treningsstudio og frisør, nærhet til grøntområder, gå-/sykkel distanse fra sentrum og langs hovedvegnett for gang og sykkel.</p> <p>Positivt er det også at bofelleskapet erstatter et nedslitt næringsbygg som er nedlagt.</p>
	<p>Felt B1, eksisterende boliger, som delvis er etablert med dispensasjon får, etter regulering, krav og rettigheter som bolig.</p>

Det foreslås ulike vegtiltak for å øke trafikksikkerheten i område.

- Det legges til rette for økt bredde av gang- og sykkelsti og sideareal (Sørems veg)
- Trafikksikker overgang ved Kohtvegen etableres.
- Det avsettes plass til snødeponi.
- Adkomst med bil via gang-sykelveg i Sørems veg utgår i dette planforslaget hvor dette er mulig.

**Offentlig ettersyn/  
Merknadsbehandling  
(vedlegg 17)**

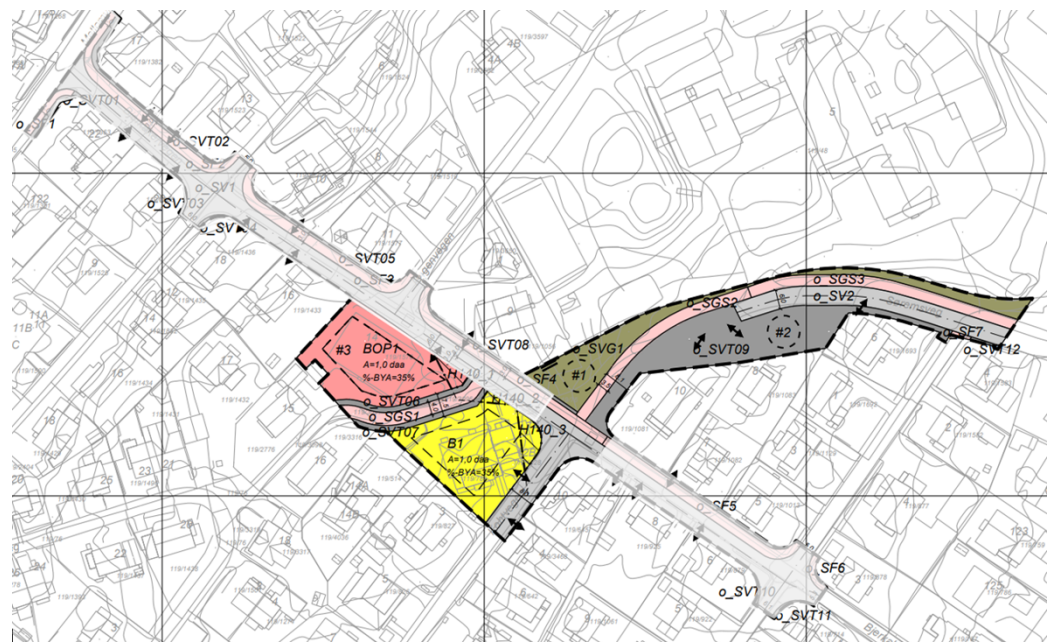
Det er til sammen kommet inn 8 merknader til planforslaget. 2 av merknadene er fellesmerknader fra flere av grunneierne i området.

De fleste av de innkomne merknadene er knyttet til fortau langs Bjerkakervegen og konsekvenser for berørte grunneiere som følge av dette.

Dette har sammenheng med at gjeldende reguleringsplan ikke er realisert i sin fulle bredde og private grunneiere har kunnet bruke egen eiendom til hage/uteareal og parkering.

Alle merknadene er gjennomgått og svart ut i vedlegg 17

Bjerkakervegen, foruten areal i direkte tilknytning til Bjerkakervegen 14, er tatt ut som en følge av merknadsbehandling av planforslaget. Problemstillinger knyttet til fremtidig planlegging av Bjerkakervegen vil bli håndtert i senere prosesser.



*Illustrasjon – plankart 1913 som var ut på offentlig ettersyn. Delen som ikke fremmes til vedtak er maskert.*

01 Saksdokumenter		Dato/rev
Vedlagte saksdokument	1. Oversiktskart	03.09.2020
	2. Forslag til reguleringsplankart	05.04.2022
	3. Forslag til reguleringsbestemmelser	05.04.2022

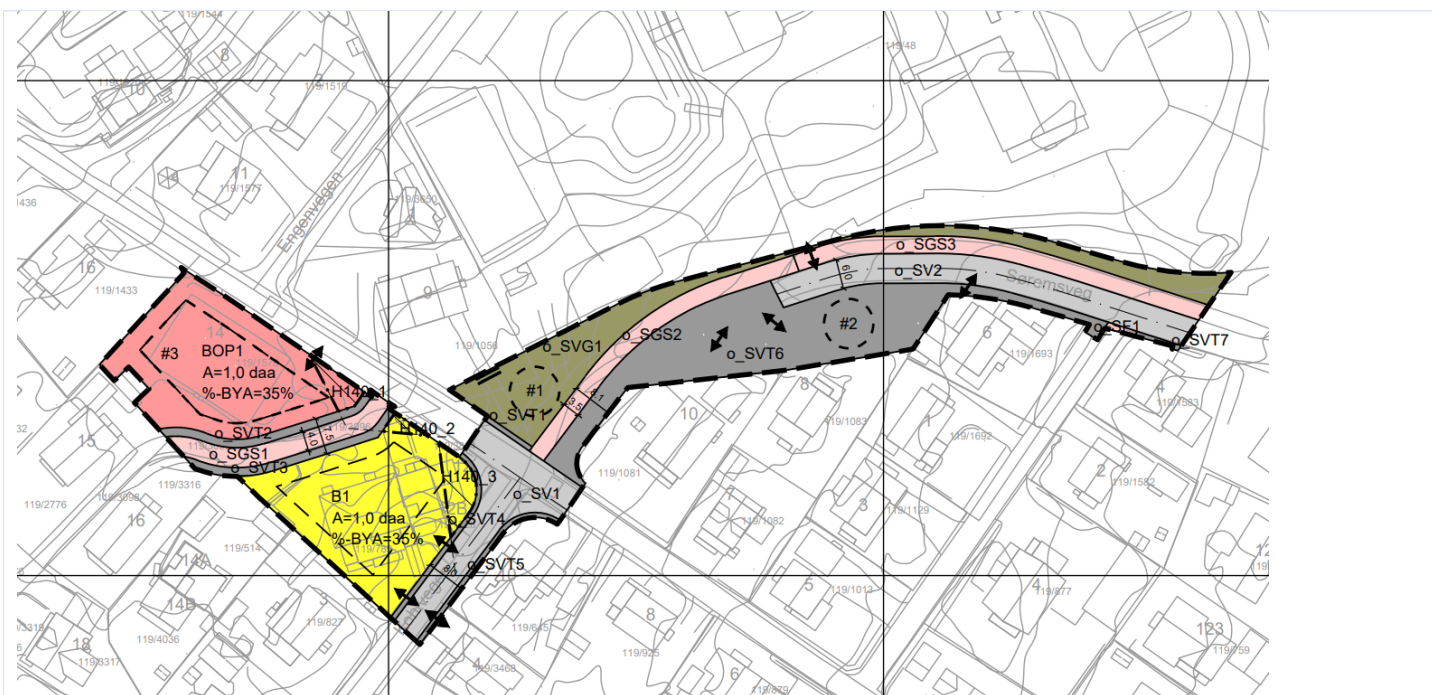
<i>(ikke uttømmende)</i>  <i>Nye/reviderte dokumenter etter offentlig høring er datert med 2022.</i>	4. Forslagstillers planbeskrivelse	05.04.2022	
	5. Forhåndsuttalelse og innspill	23.06.2020	
	6. Uteromsplan 1:500	05.04.2022	
	7. ROS-analyse	24.11.2020	
	8. VAO-Rammeplan, •tegning •godkjennelsesbrev	05.04.2019 07.05.2020 19.06.2020	
	9. OSG-Rammeplan og trafikkutredning	05.04.2022	
	10. Støyvurdering, Bjerkakervegen 14. Notat	19.11.2020	
	11. Notat for Bjerkakervegen 14, (10221427- RIG-NOT-001) vurdering av sikkerhet mot skred, Multiconsult, ansv. 10235011 Geoteknikk Nord.	22.09.2020	
	12. Visjon for Nordlyset bofelleskap for psykisk utviklingshemmende.	25.09.2020	
	13. Sak 175/19 – vedtatt i formannskapet 28.05.2019	10.05.2020	
	14. <a href="#">3D-modell</a> – ( <i>lenk til kommunens hjemmeside</i> ).	13.10.2020	
	15. Skjema og kart – konsekvenser av foreslått offentlig vegareal på privat grunn.	05.04.2022	
	16. Redegjørelse parkeringsbestemmelser for BOP1.	22.03.2021	
	17. Merknadsbehandling etter offentlig høring av planforslag 1913, Bjerkakervegen 14 m.fl.	05.04.2022	
	18. Merknader	Aug. 2021	
	Berørte planer og planstrategiske dokumenter – ikke vedlagt	Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026	29.03.2017
		Detaljregulering, Plan 0509	27.10.1976
		Detaljregulering, Plan 0591	26.11.1976
Trafikksikkerhetsanalysene til 20 barneskolekretser i Tromsø (trafikksikre skoleveger) -vedleggsrapport Bjerkaker skole, Sweco, 2019. Oppdragsgiver var Transportnett Tromsø.		nov.2019.	
Boligpolitisk handlingsplan 2015-2018 Tromsø kommune		29.05.2015	
Helse - Strategi for utvikling av eiendommer til helse og omsorg.		25.09.2013	
<b>02 Planfakta</b>	Plan id/ navn	Plan 1913 Detaljregulering, Bjerkakervegen 14, 119/1576 m.fl.	
	Plankonsulent	Arkitektkontor Amundsen AS	
	Grunneiere	Felt BOP1 - Nordlys Eiendom AS Felt B1 – flere private eiere Vegareal - Tromsø Kommune.	
	Planområdets areal	ca. 5.7 daa (reduert etter off. høring)	
	Areal offentlig privat tjenesteyting (BOP1)	1.0 daa	
	Gjeldende formål-arealbruk (KPA)	Forretning, samferdsel.	

	Høyde omliggende bebyggelse	Eneboligstrøk 1-2 etasjer med kjeller og loftetasje.
	Foreslått formål	
	Bofellesskap	Offentlig/privat tjenesteyting (BOP1), boliger (B1) og samferdsel.
	Utnyttelse	Samlokalisering av enheter med fellesarealer og mulig tjenestebase maks. BYA 35%
	maks. høyde i meter over gjennomsnitt planer terreng	B1: gesims 7, møne 8,5 BOP1: gesims 10, møne 12
	Samferdselsareal	Oppgradering




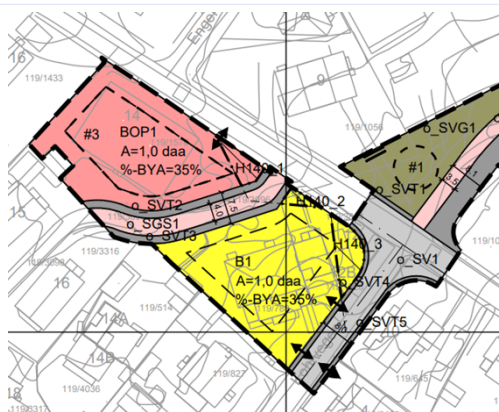

*Bjerkakervegen 14, sett fra NV - prinsipper for utforming fremgår av planbestemmelser.*






Illustrasjon, plankart 1913

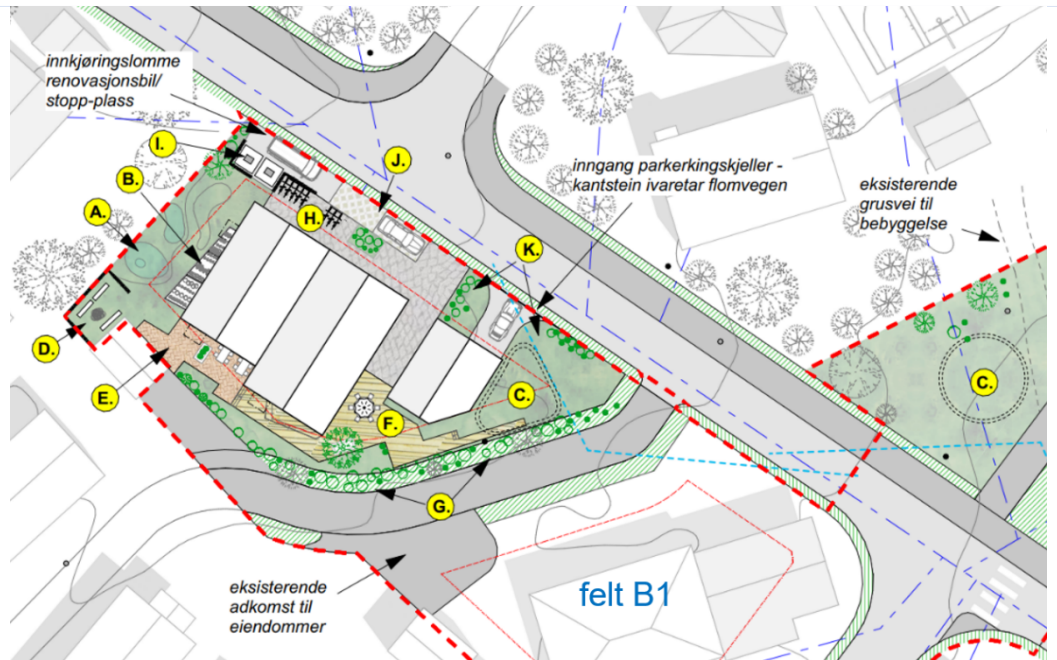
<b>03 Planprosessen</b>	Informasjonsmøte	17.11.2017
	Naboskapsmøte	04.09.2018
	Oppstartsmøte med Byutvikling	14.01.2019
	Vedtatt prinsippsak	28.05.2019
	Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	01.08.2019
	Møte med beboere av felt B1.	18.12.2019
	Avklaringsmøte	05.06.2020
	Innsendt komplett forslag til reguleringsplan	01.10.2020
	Vedtak (43/21) at plan kan legges ut til offentlig høring og ettersyn	10.06.2021
	Off. høring og ettersyn (8 uker) merknadsfrist	26.08.2021
	Plan til endelig vedtak (2.gangs behandling)	12.05.2022
<b>Planprosessens spesielle sider</b>	<p>Foreslått formål for felt BOP1, offentlig-privat tjenesteyting, og for felt B, boligformål, er i strid med KPA. Formannskapet behandlet saken i møte den 28.05.2019 som såkalt prinsippsak. Det ble vedtatt at det åpnes for at det kan fremmes et forslag til reguleringsplan som ikke er i tråd med gjeldende arealformål i KPA.</p> <p>Avdeling for helse og omsorg har blitt tidlig involvert i initiativet, forslagstiller og Byplan har hatt egne møter med Helse- og omsorg underveis i planprosessen og ett felles møte. Prosessen har vist at tjenestebehovet for målgruppen er større enn antatt, og det sannsynligvis vil være aktuelt med etablering av tjenestebase.</p> <p>Ved fastsetting av planområdet ble det lagt vekt på å legge til rette for utbedring av trafiksikkerhet for et større, sammenhengende område.</p>	
<b>04 Planvurdering</b>		

<p>Forhold til gjeldende planer og strategier.</p>	<p>Planforslaget overholder rammene fra oppstartmøte, med unntak av: Tjenestekonseptet for bofelleskap som var tenkt timebasert, ønsker å åpne for heldøgntjeneste. Etter offentlig høring er valgt at problemstillinger knyttet til fremtidig planlegging av Bjerkakervegen vil bli håndtert i senere prosesser.</p> <p>Det skal etableres parkeringskjeller for parkering tilknyttet tiltak i BOP1 (bofelleskapet) jf. KPA 10.4.2.</p> <p>Bofellesskapet har en målgruppe som, i henhold til rapporten «Strategi for eiendom til helse og omsorg mot 2030» og boligpolitisk handlingsplan (BPH), er definert som «vanskeligstilte i boligmarkedet». Noen grunnleggende prinsipper i BPH er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ordinære og samlokaliserte boliger (til målgruppe) skal som hovedregel integreres i ordinære private boligområder, kommunen skal bidra til at flere vanskeligstilte på boligmarkedet gis tilgang til egen bolig (eid eller leid).</li> </ul>
<p>Tenk Tromsø (Transportnett Tromsø)</p> <p>Nullvekstmålet</p> <p>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Gjeldende regulering (plan 0591) felt C (blå) forretning</p> <p>Planforslag, felt BOP1 (rosa) tjenesteyting felt B1 (gul) boligformål</p> <p>Administrasjonen ønsker at hele forretningsfeltet C (blå) blir regulert, istedenfor at det delvis blir liggende med et ikke aktuelt formål.</p> <p>Sørems veg er tatt med i reguleringen, for å kunne realisere trafikksikker veg til busstopp.</p>
<p>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</p>	<p>Sørems veg ved Bjerkaker skole, er del av hovedgangnettet i gåstrategi for Tromsø. Planforslaget følger opp trafikktiltakene foreslått for området i «Trafikksikkerhets- analysene til 20 barneskolekretser i Tromsø, Sweco, 2019». Transportnett Tromsø var oppdragsgiver for rapporten.</p>  <p>Hovedgangnet (brun) jf. gåstrategi for Tromsø</p> <p>Det er 300m til nærmeste busstopp - buss 40 til sentrum-30 min. frekvens, og buss 33 til UiT/UNN 7-30 min. frekvens. Det er ca.500m til nærmeste dagligvarebutikk og 2 km til sentrum.</p> <p>Formålsendringen fra næring til tjenesteyting medfører ikke ekstra biltrafikk.</p>
<p>Naturmangfold</p>	<p>Dette er et eksisterende boligområde – naturmangfold berøres ikke</p>

Kulturminner	Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området.
Folkehelse, friområde OSG- rammeplan	<p>Det er en etablert offentlig grønnstruktur innen gangavstand fra bofellesskapet, Folkeparken, Telegrafbukta, idrettsanlegg nord for Bjerkaker skole og selve skolegården utenfor skoletid.</p> <p>OSG rammeplanen fokusere på å øke trafikksikkerhet i området iht. KPA og <i>trafikksikker skoleveg</i> (Tenk Tromsø). Tilgjengelighet og bedre vinterdrift i området har også vært viktig.</p> <p>Etter offentlig høring er det besluttet at problemstillinger knyttet til fremtidig detaljplanlegging av Bjerkakervegen må håndteres i senere prosesser.</p> <p>Konsekvens av dette er at planforslag 1913 skal sikre deler av gangveg til skolen og busstoppen.</p>
Grunnforhold	<p>Planområdet ligger i sin helhet under marin grense.</p> <p>Vedlagt geoteknisk rapport er utarbeidet kun for eiendommen Bjerkakervegen nr.14 (felt BOP1). Rapporten konkluderer med at det ikke er fare for områderas (kvikkleire).</p>
Samfunnssikkerhet ROS	<p>ROS-analysen, avdekker ingen hendelser innenfor rød kategori, mens det er to i gul kategori som medfører nevneverdig risiko: områdestabilitet og radongass.</p> <p><u>Områdestabilitet:</u> Se kommentar under grunnforhold over.</p> <p><u>Radongass</u> Begrensning av radonnivået for disse bygningene ivaretatt under prosjektering i henhold til TEK-forskriften.</p>
Støy	<p>I naboskapsmøtet og i klager til kommunen, blir det påpekt at planområdet har utfordringer med støy fra trafikk på enkelte områder.</p> <p>Notat Støyvurdering - Bjerkakervegen 14, (Erichsen Horgen, 19.11.2020) tar høyde for forhold ifb. foreslått ny bebyggelse (nr.14). Konklusjonen er at ny foreslått bebyggelse, samt private og felles uteoppholdsareal på Bjerkaker 14, i sin helhet vil havne i hvit støysone (lydnivåer under Lden 55 dB).</p>
Universell utforming (UU)	Bestemmelser for BOP1 (bofellesskapet) setter krav om at uteoppholdsarealet skal være egnet til aktiviteter og opphold for brukergruppen som det bygges for, og uteoppholdsarealet skal være universelt utformet. Det redegjøres for UU i detaljert kotesatt uteromsplan ved rammesøknad.
Formål	Offentlig-/ privat tjenesteyting er valgt som formål pga. ønske om å «sikre» boenheter til målgruppen, og pga. at behov for tjenesteyting kan bevege seg mot heldøgns tjeneste (arbeidsplass). Tjenestenivå avklares med Avdeling for helse og omsorg, og er ikke del av reguleringen. Formålet blir nærmere presisert i bestemmelsene.
Bebyggelsesstruktur	Foreslått bebyggelse er lagt inntil byggegrense langs Bjerkakervegen. Eiendommen grenser til en gang- og sykkelveg som går diagonalt gjennom området. Viser til vedlagt <a href="#">3D-modell</a> .
Utforming - arkitektur	Bebyggelsen skal utformes slik at den fremstår som oppbrutte



	<p>volumer. Fasader og bygningsvolum skal deles opp i mindre enheter med referanse til skalaen i eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal oppføres med saltak. –Viser til vedlagt <a href="#">3D- modell</a></p>
Bofelleskap	<p>Bofelleskapet (BOP1) ligger sentralt i Bjerkaker eneboligfelt. Høyde på foreslått bebyggelse er 10m gesimshøyde og 12m mønehøyde. Dette avviker ca. 3m fra omkringliggende bebyggelse, mens andelen bebygd areal er likt- planforslaget viser et foreslått fotavtrykk med ny bebyggelse på inntil 35%, dvs. en BYA som er likt omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Foreslått sammensatt volum med saltak skal harmonere med omkringliggende</p>  <p>Figur 18: Perspektivskisse fra volumstudier for Bjerkakervegen 14, sett fra øst på</p> <p>bebyggelse.</p> <p>I planinitiativet var det skissert 12 enheter, forslagstiller har seinere økt dette til maksimalt 15 enheter.</p> <p>Utforming iht regelverk, krav om universell utforming, fellesareal og tilrettelegging for målgruppe begrenser antallet. I bestemmelsene legges det vekt på at enheter skal tilpasses målgruppe, utformes med god bokvalitet, og at det skal etableres tilstrekkelig med felles inne- og uteoppholdsareal.</p> <p>Maksimalt antall boenheter i en slik boform kan ikke gis uten et konkret prosjekt. I planforslaget legges ikke et konkret prosjekt med planløsning til grunn. Administrasjonen er positiv til initiativet for et bofelleskap på denne eiendommen. Forslaget anses som et samfunns viktig tiltak i et stort sett homogent etablert eneboligstrøk, som følger opp boligpolitisk handlingsplan (BPH, 2015-2018 Tromsø kommune) og legger til rette for sosial diversitet.</p>
Bolig og næring	<p>Felt B1 i reguleringsplan omfatter etablerte boliger. Byutvikling ser ikke grunn til å opprettholde næringsformål her, siden næring har etablert seg på nedsiden av Strandvegen. Bebyggelse på B1 får de samme rammene som omliggende boligbebyggelse. Biladkomst til eiendommene skal, hvor mulig, ikke skje via gang- og sykkelveg i framtiden. (se fig.20 nedenfor)</p>
Felles/ privat uteoppholdsareal	<p>Bofelleskapet vil få et uteoppholdsareal på ca. 370m<sup>2</sup> på sørsiden av bebyggelsen. Arealet, vist i uteromsplan datert 18.02.2022, er vurdert å dekke beboernes behov. Det legges ekstra vekt på at uteoppholdsareal blir universelt utformet – UU skal vises i detaljert uteromsplan ved byggesak.</p>



Figur 20: Utsnitt av uteromsplanen som viser konsept for anbefalt utforming av sekvenser med klimatisk skjermende uteoppholdsarealer, tilrettelagt for brukergruppen.

Uteoppholdsareal ligger skjermet og får gode solforhold. Oppholdsareal foreslås oppdelt i sekvenser som kan brukes gjennom hele dagen, og med ulike aktiviteter tilpasset beboerne. Deler av arealet skal være overdekket. Foreslått avgrensning, med mindre busker mot gang- og sykkelveg, ligger på offentlig areal, utforming må avklares med Veg-enheten og vises i teknisk plan.

Bofellesskapet foreslås etablert med mindre balkonger knyttet til enheter som er privat oppholdsareal. Se illustrasjon nedenfor

Felt B1 (boligformål), har krav om uteoppholdsareal som tilsvarer krav som stilles i KPA ved fortetning.



Figur 21: Perspektivskisser som viser de forskjellige uteoppholdsarealene.

Sol og skygge

Sol- og skyggediagrammene viser at planlagt bebyggelse på nr.14 gir skyggevirksomhet for eiendommen i vest (kl.9) og i øst (kl.18) i april, i juni er skyggevirksomheten minimal. Mesteparten av skygge som følger av ny bebyggelse, faller på vegareal.

Uteareal til bofellesskap har gode solforhold, i april har uteoppholdsareal sol til kl.18.

20. april



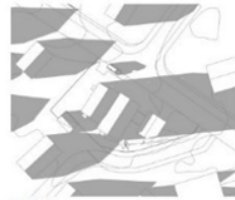
kl. 09.00



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00

kl.15

kl.18

Bjerkakervegen 14

*sol studie 20. april.*

## Trafikk

I dag er det ikke tilrettelagt for myke trafikanter, og tilfredsstillende ikke krav til universell utforming.

Bjerkakervegen har ikke fortau. Gang- og sykkelvegen på Sørems veg, en viktig skoleveg, benyttes i dag også som innkjøring til tilstøtende eiendommer. Denne situasjonen er uheldig, da gang- og sykkelvegen ikke er dimensjonert for møte mellom gående eller syklende og kjørende, i tillegg har den vanskelige brøyteforhold.



*Eksisterende situasjon Bjerkakervegen ved nr.14*

### Tiltak i planforslaget som skal bidra til bedre trafiksikkerhet:

- Det legges til rette for økt bredde av gang- og sykkelsti og sideareal.
- Trafikksikker overgang ved Kohtvegen etableres
- Avkjørsel med bil via gang-sykelveg for Kohtvegen 1 og Bjerkakervegen 12 og Sørems veg 12B flyttes.
- Det avsettes plass til snødeponi.

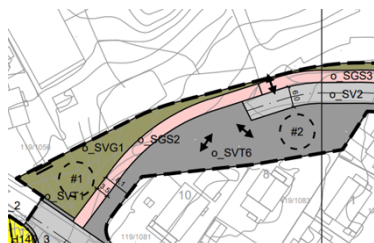


Utsnitt kommune kart – Plangrense 1913 (svart stiplet) og gjeldende samferdselsformål (grå og rosa)

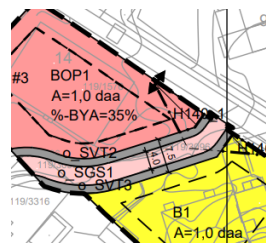
Foreslåtte vegtiltak holder seg innenfor areal avsatt til samferdsel i gjeldende reguleringsplan.

Foreslått regulering av vegtiltak berører ikke areal som i gjeldende plan er regulert til boligformål. Planforslaget berører derfor ikke grad av utnyttning for den enkelte boligeiendom.

Bjerkakervegen er smal og det er lite areal tilgjengelig for snødeponering. Det foreslås derfor 2 snødeponier.



Foreslåtte snødeponier #1 og #2.



Gang- og sykkelveg, Søremsveg-sør

Gang- og sykkelveg i søndre del av Søremsveg foreslås utvidet bredde ift gjeldende regulering og ift. kommunalteknisk norm siden den også blir brukt som biladkomst for noen av tilgrensende eiendommer. Biladkomst fases ut hvor mulig

Kryss med Bjerkakervegen og sidegatene er tilpasset ny situasjon og dagens kommunaltekniske norm.

Dagens trafikkmønster opprettholdes, Bjerkakervegen forbli en forbindelsesveg.

Foreslåtte vegtiltak for Bjerkakervegen og dens konsekvenser fikk mye oppmerksomhet i merknader ved offentlig ettersyn. For å unngå ytterligere forsinkelser for det planlagte bofelleskapet har administrasjonen etter offentlig ettersyn vurdert det som mest hensiktsmessig å ta store deler av Bjerkakervegen ut av planen. Dette innebærer at det ikke realiseres en sammenhengende trafikksikker veg til busstopp i dette planforslaget. Se også vedlagt OSG rammeplan.

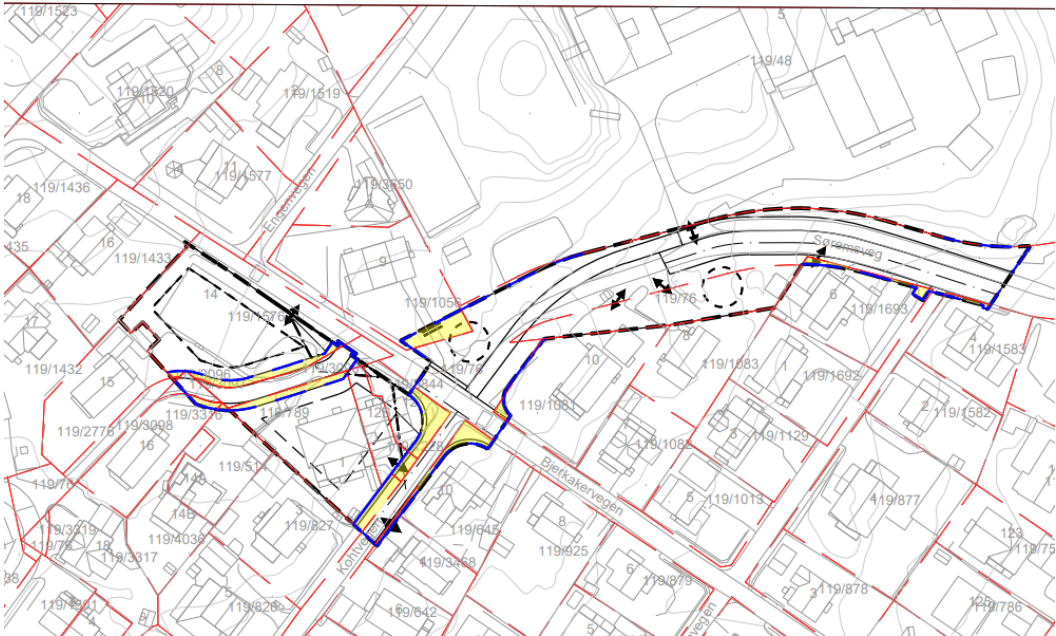


Parkering BOP1	Det tillates totalt ni parkeringsplasser til beboere i parkeringskjeller, samt minimum to plasser til hjemmetjenesten. Parkering til hjemmetjenesten kan vurderes løst på terreng. I tillegg skal det etableres minst en sykkelparkeringsplass per beboer.
Parkering felt B1	Felt B1 er allerede bebygd, men ved eventuelle nybygg tillates det etablert maksimalt 1,75 parkeringsplasser (inkludert gjesteparkering), samt minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet.
Barn og unge	Trafikksikker veg til busstopp og til skole er stort sett sammenfallende i OSG rammeplan. Planforslag 1913 foreslår en gang- sykkelveg på Sørems veg, 3,5 meter bred nord fra Bjerkakervegen og 4 meter bred, sør fra Bjerkakervegen hvor den brukes som adkomst til tilgrensende eiendommer.  I uteromsplanen 1:500 er det uklart hvordan sammenhengende trafikksikker veg til busstopp for beboere til nr.14 løses på eiendommen. Dette skal redegjøres for i uteromsplan 1:200 ved byggesak.
Skole, barnehage, skolekapasitet	Bofellesskapet er ikke boliger i sin vanlige forstand. – det er ingen barnehage/ skolekrav. Boliger som er tatt med i planforslaget er eksisterende boliger, som ikke endrer på forholdene.
Klima, miljø og energi	Bofellesskap er illustrert i planforslaget med et areal på omlag BRA 1000m <sup>2</sup> , og det er tilkoblingsmulighet til fjernvarmeanlegg. For nybygg over 1000m <sup>2</sup> gjelder iht KPA tilknytningsplikt. Nærmeste trafostasjon i Tromsprodukt bygg vil ha strømkapasitet for strømbehov utover fjernvarme.
Vann, avløp og overvann	I VAO rammeplan er slokkevannbehov vurdert ift ti boenheter, over maksimal 3 etasje på 20 l/s. Eksisterende kommunal vannforsyning har tilgjengelig kapasitet og forsyningssikkerhet, og kan levere slokkevann opp til 50 l/s. Slokkevannbehov må bekreftes ved detaljprosjektering.  Dekning av brannvannsutttak vurderes i denne fase som tilstrekkelig. I detaljeringsfase skal dette i bebyggelsens brannkonsept godkjennes av Brann og redning og brannrådgiver. Avløp er tilknyttet avløpsledning i Bjerkakervegen, og har god kapasitet.  I VAO-rammeplan heter det: - trolig en større del av avrenning følge selve Bjerkakervegen. Konsekvensene av dette, f.eks. nedrenning av flomvann i p-kjeller, skal ivaretas.
Renovasjon	I uteromsplan vises avfallsløsning med nedgravde containere samt oppstillingsplass til renovasjonsbil, iht krav fra Remiks.

Rekkefølgekrav





	<p>Illustrasjon ovenfor angir del av gang- og sykkelveg og sikker kryssing, som settes som rekkefølgekrav ifb. etablering av bofelleskap Bjerkakervegen 14 (BOP1).</p> <p>Felt B1  Det er ingen byggesaker på gang i felt B1.  Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter i felt B1 før adkomst er flyttet i tråd med plank artet. Dette gjelder også ved riving av eksisterende bebyggelse, og oppføring av nye boenheter.</p>
<p>Kommunalt utbyggingsprogram</p>	<p>Foreslått utbygging er i samsvar med utbyggingsprogram. Ny bebyggelse i planforslag omfatter et bofelleskap. Den innebærer sentrumsnær fortetting i et eksisterende boligområde, og viser eksempel på nye kollektive boformer. Det er et godt servicetilbud, og et utvalg av friområder, i gang- og sykkelavstand fra den nye bebyggelsen. Planforslaget åpner for en tjenestebase i BOP1.</p>
<p>Konsekvenser av foreslått offentlig vegareal på privat grunn, for berørte eiendommer.</p>	<p>Reguleringsforslaget forutsetter erverv av privat grunn ved realisering av foreslåtte vegtiltak, se vedlegg15.</p> <p>Erverv av privat grunn er nødvendig for å bedre trafikksikkerheten i området særlig for å oppnå en mer trafikksikker vei til skole og til busstopp. Aktuelle tiltak er bla. basert på anbefalinger i rapporten «Trafikksikkerhetsanalysene til 20 barneskolekretser i Tromsø» (Sweco, 2019).</p> <p>Dersom enighet ifb. nødvendig erverv av privat grunn ikke oppnås gir planvedtaket kommunen muligheten til å vedta ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 i 10 år fra vedtaksdato</p>  <p><i>Kart: plan 1913 revidert etter offentlig høring, gull= foreslått offentlig vegareal på privat grunn som krever erverv.</i></p>
	<p>Vedlegg15 til planforslag inneholder</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kart som illustrerer berørt privat grunn og</li> <li>2) Skjema som beskriver hvor mye areal den enkelte eiendom må avgi, samt øvrige konsekvenser for eiendommen.</li> </ol>

	Atkomst- og parkeringssituasjonen til den enkelte eiendom vil måtte justeres i dialog med grunneier ved gjennomføring av detaljprosjektering
<b>07 Konklusjon</b>	<p>Planforslaget vurderes å ha mange gode kvaliteter. Bofellesskapet for mennesker med nedsatt funksjonsevne bidrar til et etterspurt behov i Tromsø, et behov som er forankret i overordnede strategier. At dette er et privat initiativ for en gruppe som trenger hjelp til å få et godt sted å bo, anses som veldig positivt.</p> <p>Den sentrale beliggenheten av et bofellesskap i et etablert boligstrøk, er også positiv. Antall enheter i bofellesskapet må ses i sammenheng med behovene til beboerne samt felles oppholdsareal som etableres. Uteoppholdsareal med gode solforhold, og en diversitet i offentlig grønnstruktur i direkte nærhet, er også positivt. Foreslått oppdelt volum med saltak er tilpasset omkringliggende bebyggelse, og peker seg samtidig litt ut gjennom ekstra høyde.</p> <p>Av hensyn til tilgjengelighet og trafikksikkerhet er det behov for oppgradering av Bjerkakervegen. Administrasjonen vurderer at det er behov for å gjøre tiltak på Bjerkakervegen, men det vurderes imidlertid ikke at prosjektet i Bjerkakervegen 14 vil forverre situasjonen i betydelig grad. For å unngå ytterligere forsinkelser for det planlagte bofellesskapet har administrasjonen etter offentlig ettersyn vurdert det som mest hensiktsmessig å ta ut store deler av Bjerkakervegen ut av planen.</p> <p>Problemstillinger knyttet til fremtidig detaljplanlegging av Bjerkakervegen må håndteres i senere prosesser.</p>

## Vedtakskompetanse

Kommunestyret

## Vedlegg

- 1 - Oversiktskart
- 2 - plankart 05042022
- 3 - Planbestemmelser 05042022s
- 4 - Planbeskrivelse 05042022
- 5 - Innspill til reguleringsplan 23062020
- 6 - Uteromsplan 05042022
- 7 - Bjerkakervegen 14 ROS-analyse\_rev 1
- 8a - VAO-rammeplan Bjerkakervegen 14 - stemplet og signert 17.06.2020
- 8b - VAO Z100 Bjerkakervegen 14 - stemplet og signert 17.06.2020
- 8c - VAO Plan 1913 Nordlyset Eiendom - Aksept av VAO-rammeplan
- 9 - OSG rammeplan 05042022
- 10 - Støyvurdering 19112020
- 11 - Grunnundersøkelse 22092020
- 12 - Visjon for Nordlyset bofellesskap for psykisk utviklingshemmede 25092020
- 13 - prinsippsak 10052019\_k2\_19077631\_1
- 15a - Skjema off vegareal på privat grunn 05042022
- 15b - Kart off vegareal på privat grunn 05042022
- 16 - Begrunnelse parkering\_20210322

17 - Merknadsbehandling 1913 05042022  
18 - Merknader