

Arkivsaknr PLAN-19/00455-30
Saksbehandler Maria Kingman

Saksgang Kommune- og byutviklingsutvalget	Møtedato 18.08.2022
Kommunestyret	31.08.2022

Plan 1924 – Detaljreguleringsplan for Kvaløyvågvegen boligplan – Til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Detaljreguleringsplan 1924 – Kvaløyvågvegen boligplan, med plankart av 30.06.2022 og planbestemmelser av 30.06.2022, vedtas.

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

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for Bymiljø

Hva saken gjelder



Lokalisering av planområdet

Sammendrag

Planen legger til rette for 10 nye tomter i Kvaløyvågen. Formålet er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2017-2026. Det legges til rette for maksimalt 20 nye boenheter i feltet.

Eksisterende boligfelt bestående av 7 bolig-tomter er bygd uten regulering, og reguleres derfor inn i denne planen. I eksisterende boligtomter tillates det oppført/innredet opptil 2 boenheter per tomt, forutsatt søknad om endring.

Totalt maks-antall boenheter i planen er derfor 34 boenheter.

Det er ønskelig for Tromsø kommune å legge til rette for boliger i distriktet. Kvaløyvågen er utenfor pendlersonen, og dermed ikke omfattet av boligkvoten på Kvaløya. Det vurderes videre at økningen ikke vil påvirke nullvekstmålet negativt.

Administrasjonen anbefaler at plan 1924 - detaljregulering Kvaløyvågvegen boligplan, vedtas.

01 Saksdokumenter

Vedlagte
saksdokument
(ikke uttømmende)

	Dato:
01. Oversiktskart + lokaliseringskart	Ikke datert
02. Forslag til reguleringsplankart	30.06.2022
03. Forslag til reguleringsbestemmelser	30.06.2022
04. Forslagstillers planbeskrivelse	15.06.2021
05. Merknadsbehandling	Ikke datert
06. Uteromsplan 1:500	10.11.2020
07. ROS-analyse	04.06.2020
08. VAO-Rammeplan	02.07.2020
09. Akseptbrev VAO-Rammeplan	13.07.2020
10. Grunnundersøkelse	01.02.2021

02 Planfakta

Bakgrunn

Hensikten med planen er å utvide det eksisterende boligfeltet med 10 nye tomter. Det eksisterende boligfeltet reguleres også inn.

Antall boenheter

10-20 nye boenheter, 7-14 eksisterende boenheter

Formål

Bolig

Arealstørrelse

39 daa

Byggehøyde

Høyeste tillate høyde innenfor boligfeltet er c+30

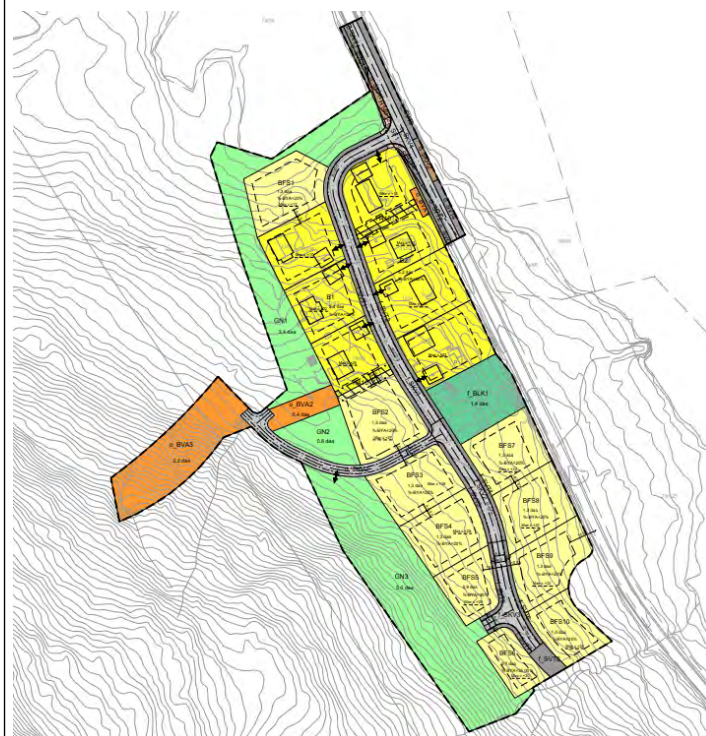
BYA

%BYA=20%

Nye

1.4 daa ny nærlek f_BLK1

friområder/lekeplasser



03 Planprosessen

Sak opprettet
Naboskapsmøte
Oppstartsmøte med byutvikling
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)
Komplett forslag til reguleringsplan
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)
Endelig vedtak (2.gangsbehandling)

Dato:

05.11.2019
30.01.2020
26.02.2020
02.03.2020

15.06.2021
16.09.2021

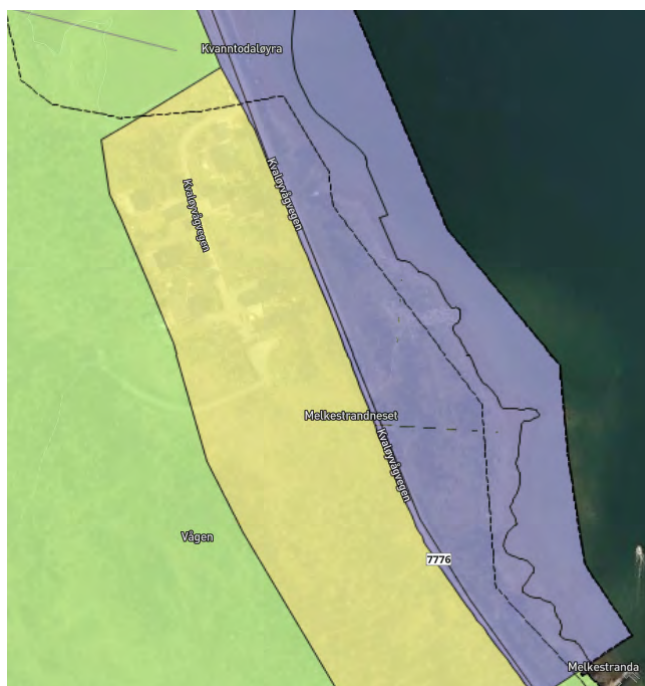
Planprosessens spesielle sider

Ingen merknad

04 Planvurdering

Forhold til KPA og KPS, ev KDP.

Området er i Kommuneplanens arealdel 2017-2026 avsatt til bolig, planen følger dette opp og er i tråd med KPA. Det er ingen andre overordnede planer som gjelder for området.



Grunnforhold

Det er utarbeidet et geoteknisk notat av Multiconsult datert 01.02.2021. Terrenget innenfor det regulerte området heller mot sjøen i øst med en helning på ca. 1:4 i den sørlige delen av området og ca. 1:12 i den nordlige delen av det regulerte området. Sjøbunnsheiningen er ca. 1:14 ut til kote minus 20.

Grunnundersøkelsen viser til at det er fjell bak det regulerte området i vest samt berg i dagen i vegskjæringen øst for det

regulerte området. Notatet konkluderer med at berg i dagen ikke gir mulighet for at det kan oppstå områdeskred selv om topografien tilsier det.

Det vurderes derfor at kravet til sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til TEK17, §7-3 er oppfylt for det pågjeldende tiltak.



Berg i dagen på oversiden av veien øst for området er markert i blått.

Formål

Formålet med reguleringsplanforslaget er å tilrettelegge for ny boligutbygging som utvidelse av eksisterende boligfelt i Kvaløyvågvegen, samt regulere inn eksisterende boligbebyggelse.

Bebyggelsesstruktur

Den nye boligbebyggelsen skal være frittliggende eneboliger. Bebyggelsens høyde blir opp til to etasjer, men da enkelte tomter er bratte kan høyden bli tre etasjer sett fra nedsiden.

Det stilles krav til høyde på bebyggelsen i bestemmelsene. For bolighus med saltak skal gesimshøyden ikke overstige 7,5 m, og mønehøyden 9,5 m, over opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Møneretning skal være enten parallelt med eller vinkelrett på adkomstvegen.

Boligbygning med flatt tak eller pulttak kan maksimalt ha en gesims-/mønehøyde på 8 m over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå rundt bygningen.

Bolig

Det tilrettelegges for maks 20 nye boenheter på 10 nye tomter, i form av frittliggende eneboligbebyggelse. Hver boligtomt kan ha maks 2 boenheter. Hver boligtomt vil ha minimum 100 m² privat uteromsareal, med et tillegg på 25 m² uteareal ved etablering av 2 boenheter.

Eksisterende boligbebyggelse bestående av 7 enebolig-tomter reguleres inn i planen, med bestemmelse som tillater at det ved søknader om endringer i eksisterende boligbebyggelse kan oppføres/innredes inntil to boenheter på hver tomt.

Planområdet inneholder dermed totalt 17 tomter, med maks 34 boenheter.

Parkering/Trafikk

Det stilles krav til parkering i henhold til KPA. Kravet er at det skal avsettes 1 parkering og 0,1 gjesteparkering per boenhet. I planforslaget er dette løst ved å stille krav til minimum 1 parkering og 1 gjesteparkering per tomt. Det vurderes at det ordinære kravet til parkering er tilstrekkelig til å også kunne imøtekomme behovet til hjemmetjenesten.

Rutebuss og skoleskyss går gjennom planområdet, og eksisterende bussholdeplasser reguleres i planforslaget med trafikksikker tilrettelegging for myke trafikanter.

Støy

Det er ikke registrert støy i området, og det er ikke behov for tiltak mot støy.

Sol/skygge/dagslysfaktor

Planområdet heller en del mot nord og øst, men solforholdene antas likevel å være relativt gode, da det ikke er terrengformasjoner med stor høyde i umiddelbar nærhet. Ny bebyggelse kaster ikke skygge på, eller tar utsikt fra eksisterende bebyggelse.

Friområder / Barn og unge

Det er per i dag ikke etablert noen lekeplass i området. Det stilles derfor krav til opparbeidelse av felles nærlekeplass i planen. Lekeplassen er regulert mellom eksisterende og planlagt bebyggelse, og vil være på ca. 1,4 daa. Denne sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav. Ettersom planen tillater maks 20 nye boenheter, ble planen vurdert til ikke å utløse krav om kvartalslekeplass. Ellers er regulerte boligtomter romslige, og vil ha minimum 100m² privat uteoppholdsareal.



Nærlek i uteromsplanen

Skole, barnehage, skolekapasitet	Trondjord skole og barnehage ligger ca. 5 km unna. Det er god kapasitet på både skolen og barnehagen.
Vann, avløp og overvann	VAO-Rammeplan er godkjent og akseptbrev er vedlagt.
Renovasjon	Dagens renovasjonsløsning videreføres med ordinære dunker for hver bolig.
Rekkefølgekrav	<p>Det stilles rekkefølgekrav til utbyggingsrekkefølgen for å sikre at nye tomter er tilknyttet vei.</p> <p>Trinn 1: omfatter tomter som allerede er knyttet til veien.</p> <p>Trinn 2: Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse eller godkjenning til tomtefradeling for BFS3, BFS4 og BFS7 før adkomstveg f_SKV4 med sidearealer f_SVT7 og f_SVT8 og belysning er ferdig opparbeidet etter kommunalteknisk norm.</p> <p>Trinn 3: Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse eller godkjenning til tomtefradeling for til BFS5, BFS6, BSF8, BSF9 og BSF10 før adkomstveg f_SKV5 med sidearealer f_SVT9, f_SVT10 og f_SVT11 og belysning er ferdig opparbeidet etter kommunalteknisk norm.</p> <p>Videre stilles det rekkefølgekrav til opparbeiding av kollektivholdeplasser og tilhørende fortau, slik at trafiksikkerheten er sikret før videre utbygging.</p> <p>Da det ikke er eksisterende lekeplasser i dagens boligfelt sikres opparbeidelse av regulert lekeplass ved å stille følgende krav: Det kan ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til nye bolighus i planområdet før lekeplassen f_BLK1 er ferdig opparbeidet i tråd med uteromsplan datert 10.11.2020.</p>
Kommunalt utbyggingsprogram	Kvaløyvågen er ikke vurdert i kommunens utbyggingsprogram.
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging / Tenk Tromsø	Det er ønskelig å legge til rette for boliger i distriktene i Tromsø kommune, og dette tillegges stor vekt. Kvaløyvågen ligger utenfor pendleronen til Tromsø, og dermed ikke omfattet av boligkvoten på Kvaløya. Boligfeltet legger opp til et lite antall boenheter, og selv om enkelte beboere nok vil pendle inn til Tromsø vurderes det at antallet boenheter i liten grad vil påvirke nullvekstmålet.

05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser

Se vedlagt merknadsbehandling.

Ved offentlig ettersyn ble det fra Troms og Finnmark fylkeskommune fremmet innsigelse med bakgrunn i manglende tilrettelegging av regulert busstopp. For å løse innsigelsen har planforslaget blitt endret på følgende måte:

- Tilrettelegging for av- og påstigning for nordgående busstrafikk med gangtilknytning til boligfeltet, og sikker kryssing av fylkesvegen.
- Eksisterende kryss og busstopp opparbeides i tråd med gjeldende plan.
- Opparbeidelse av trafikksikre bussholdeplasser og fortau er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse.

Ny skisse med løsning for busstopp ble fremlagt, og fylkeskommunen har frafalt innsigelsen.

07 Konklusjon

Det er ønskelig for Tromsø kommune å legge til rette for boliger i distriktet. Kvaløyvågen er utenfor pendleronen, og dermed ikke omfattet av boligkvoten på Kvaløya. Det vurderes videre at økningen ikke vil påvirke nullvekstmålet negativt.

Administrasjonen anbefaler at plan 1924 - detaljregulering Kvaløyvågvegen boligplan, vedtas.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

- 04. Forslag til plabeskrivelse
- 05. Uteromsplan 1:200
- 07. Grunnundersøkelse
- 06. ROS-Analyse
- 08. VAO-rammeplan
- 10: VAO-rammeplan - Akseptbrev
- 09. VAO-rammeplan - Kart
- 01. Oversiktkart
- MERKNADSBEHANDLING_1924 (002)
- PLAN 1924_Reguleringsbestemmelser_15.05.22
- 1924_Plankart_rev_30.06.2022