Arkivsaknr PLAN-19/00433-27
Saksbehandler Bodil Ruud

Saksgang	Møtedato
Kommune- og byutviklingsutvalget	
Kommunestyret	

Detaljreguleringsplan 1854 Varden borettslag - endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Plan 1854 med plankart datert 29.08.2022 og planbestemmelser datert 15.09.22 vedtas ikke.

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

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

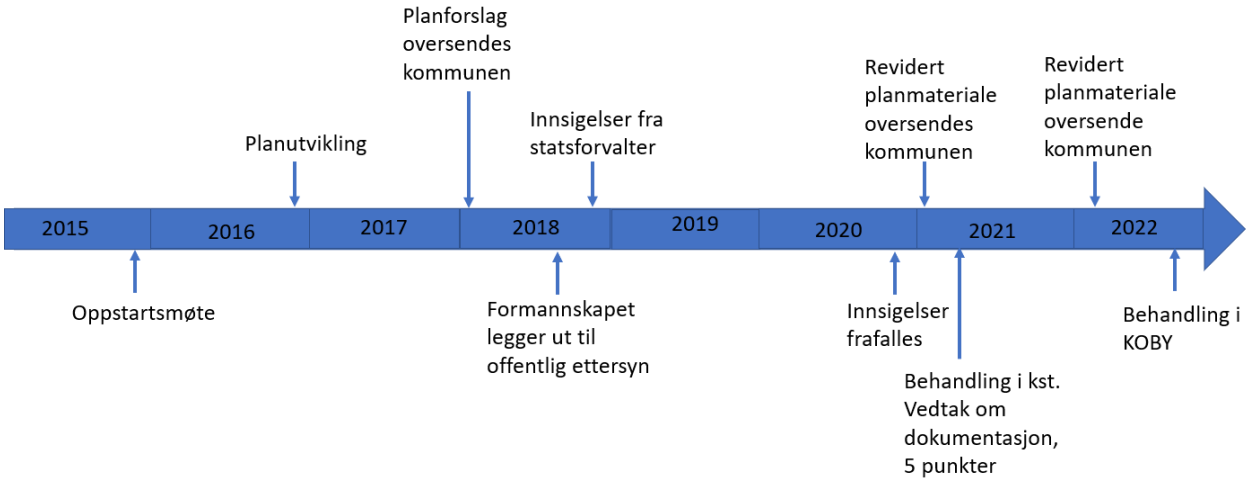
Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Hva saken gjelder

Saksforholdene i korte trekk

Forslaget til reguleringsplan legger til rette for inntil 130 nye boenheter i det eksisterende Varden borettslag. Dette gjøres ved å ta i bruk dagens parkeringsareal i den nordlige delen av eiendommen. Boligene fordeles i to punkthus på henholdsvis 14 og 10 etasjer og i et rekkehus. Parkering løses i underjordisk anlegg. På bakkeplan åpnes det for næringsareal i form av butikker, cafe eller tjenesteyting. I den eksisterende bebyggelsen tillates inntil 200 boliger, som tilsvarer dagens situasjon. Planen tilrettelegger for nye oppholds- og lekearealer ved den nye bebyggelsen. Nordøyvegen reguleres med gang, sykkelveg og bussholdeplasser.

Prosessen i korte trekk



Planen hadde oppstart i november 2015. Saken ble i august 2018 lagt frem for politisk behandling. Rammene den gangen var 190 boliger fordelt på tre bygningsvolumer på hhv. 22, 10 og 4 etasjer. Administrasjonen kunne ikke anbefale at saken ble lagt ut til offentlig ettersyn pga. de negative virkningene av den høye bebyggelsen, men formannskapet vedtok likevel å legge forslaget ut. Statsforvalter hadde fire innsigelser i saken. Innsigelsene ble besvart av forslagsstiller verbalt og med forslag til endringer i planforslaget. Statsforvalter vurderte da at grunnlaget for innsigelsen ikke lenger var tilstede.

Det reviderte planforslaget ble lagt frem til politisk behandling i april 2021. Nå innebar forslaget to punkthus på henholdsvis 16 og 12 etasjer. Kommunestyret vedtok følgende (sak 38/21):

Planen sendes tilbake til administrasjonen, som bes innarbeide følgende endringer i planen:

- Høyden på blokkbebyggelsen justeres ned. Det fremlegges illustrasjoner som viser konsekvenser for skyggelegging og fjernvirkninger/øyas profil med å ta ned begge byggene hhv 2 og 4 etasjer.
- Tekniske anlegg skal ikke tillates over maksimal byggehøyde i bygeområde BBB1 for bebyggelse som ansees som høyblokk (skal gjelde uavhengig av endelig fastsatt kotehøyde).
- Endelig fasadevalg og uttrykk på høyblokkene skal godkjennes av kommunens byutviklingsutvalg.
- Endelig valg av avbøtende og forbedrede tiltak for lokalklimatiske vinterforhold på bakkeplan skal godkjennes av kommunens byutviklingsutvalg.
- Alle benevnelser i planbeskrivelse og plankart skal omtales i kote (ikke i meter fra ferdig planert terreng).

Svar på punktene gjennomgås i kap. 1 nedenfor.

Behovet for et nytt offentlig ettersyn ble vurdert på grunnlag av at det har gått over 4 år siden saken ble lagt ut til offentlig ettersyn og prosjektet har gjennomgått til dels store endringer. Men endringene i planforslaget berører ikke formål og tema som ikke tidligere har vært gjenstand for vurdering. I tillegg har saken vært igjennom en prosess med innsigelser som statsforvalter har frafalt. Administrasjonen har på dette grunnlag kommet fram til at nytt offentlig ettersyn ikke er påkrevd.

Administrasjonens vurdering

Forslagsstiller har i planmaterialet imøtekommet kommunestyrets vedtak 38/21, men endringen i planforslaget er ikke av en slik karakter at det endrer administrasjonens vurdering av utfordringene i forslaget. Administrasjonen har påpekt fra starten at ny bebyggelse må formes og struktureres slik at ikke naboene får alle de negative virkningene av den høye bebyggelsen. Modellstudier viser at bebyggelsen kan ha inntil 6 etasjer og samtidig ivareta kvaliteten på uteområdene/nærlekeplassen ved boligene i Vardevegen. Dagens forslag har dermed like negative konsekvenser for naboene som det opprinnelige forslaget. Det nye illustrasjonsmaterialet viser at materialbruk og utforming på gateplan har stor positiv effekt på uteromsmiljøet innenfor Varden borettslag, men dette kan på ingen måte kompensere for de direkte ulempene som påføres naboene i nord.

Berørte planer

Kommuneplanens arealdel 2017-2026	29.03.2017
Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032	17.06.2020
Plan 0687 Stakkevollfeltet	25.09.1980

Saksdokumenter (vedlegg)

	Dokument	Dato
1	Plankart	29.08.2022
2	Planbestemmelser	15.09.2022
3	Planbeskrivelse	21.06.2022
4	Uteromsplan 1:500 a) Vintersituasjon b) Sommersituasjon	 22.02.2022 22.02.2022
5	ROS-analyse	04.04.2020

6	Revidert illustrasjonsprosjekt	23.02.2022
7	Lekearealer 1:1000	05.02.2017
8	Utearealer 1:1000	05.12.2017
9	Fjernvirkning	udatert
10	Fjernvirkning fra Marka og Nord	udatert
11	Sol-skyggediagram for tre byggehøyder	08.10.2020
12	Lokalklimatisk utredning	21.06.2017
13	Lokalklima analyser	udatert
14	VAO rammeplan a) Rammeplan b) Aksept av rammeplan	 06.09.2022 14.09.2022
15	Brannteknisk notat	20.06.2017
16	Trafikkutredning/notat	16.09.2016
17	Grunnundersøkelser/notat	09.05.2017

Digital modell finnes her:
https://tromso.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=5fbcdf86f5d7443899ddd09250565b1d

Saksutredning

1. Svar på kommunestyrets vedtak 38/21

Høyde på blokkbebyggelse
Forslagsstiller har vedlagt materiale som viser prosjektet med henholdsvis 14 og 10 etasjer (dvs. at 2 etasjer er tatt ned) og 12 og 8 etasjer (dvs. at 4 etasjer er tatt ned). Det er illustrert hvilken virkning dette har fra distanse fra ulike standpunkter på fastlandet, Kvaløya og øya, samt virkningen fra den delen av marka som ligger nord for tverrforbindelsen, og fra det nærmeste nabolaget. Forslagsstiller konkluderer selv med at forskjellen når det gjelder virkning av å ta ned blokkene med hhv. 2 og 4 etasjer har så liten betydning at planforslaget som fremmes tar ned bebyggelsen med 2 etasjer for best utnyttelse.

Teknisk anlegg inkluderes i kotehøyden
I plankartet er kotehøydene justert slik at tekniske anlegg er inkludert i maksimal tillatt høyde.

Fasadevalg og uttrykk
Det er gjort rede for materialvalg og uttrykk gjennom illustrasjoner og beskrivelser. Disse gjøres juridisk bindene i bestemmelsene. Administrasjonens vurdering av dette står omtalt under avsnitt 3.4 nedenfor.

Lokalklimatiske vinterforhold
Det er vedlagt supplerende materiale som viser vindskjermingstiltak i uterommene. Videre er bebyggelsesstrukturen noe endret slik at de to blokkene får et mellombygg. Hvordan dette konkret påvirker lokalklimaet må dokumenteres i byggesaken, jf. bestemmelsenes dokumentasjonskrav.

Høydeangivelse i planen
Maksimalhøyde for ny bebyggelse (felt BBB1) er angitt med koter. Maksimal høyde for eksisterende bebyggelse (felt BBB2) skal videreføres fra gjeldende plan og skal ikke endres. Det er ikke satt på kotehøyder i kartet av rent praktiske grunner siden eksisterende bebyggelse ligger i skrånende terreng med da påfølgende differensierte kotehøyder både for rekkene i seg

selv og de enkelte enhetene innenfor. Bestemmelsens ordlyd og grad av utnyttelse sikrer at dagens bebyggelsesstruktur opprettholdes.

2. Forslaget i et overordnet perspektiv

2.1 Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)

Overordnet arealstrategi sier at måten vi bruker og tilrettelegger arealer på skal bidra til å styrke sosial, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft. Når nye boligprosjekter foreslås i etablert boligområder blir de antatt positive og negative konsekvensene av utbyggingen for hele området og kommunesamfunnet som helhet veid opp mot hverandre.

Å utnytte eksisterende infrastruktur kan ha en stor gevinst både økonomisk og miljømessig. I tillegg er en sosial gevinst å hente på at flere mennesker kan opprettholde lokale vare- og tjenestetilbud. Boligfortetting på Varden vil utnytte etablert infrastruktur som veinett, skole og barnehage, samt bidra til opprettholdelse av et relativt stort vare- og tjenestetilbud som finnes ved Utsikten borettslag. Vannforsyningen er imidlertid ikke dimensjonert for høyhus og må skiftes ut som en del av prosjektet. Det vil også kreve tiltak når det gjelder spillvann og overvannshåndtering. Forslaget betinger altså utvidelse/oppgradering av infrastruktur når det gjelder vannforsyning.

Boligområder som er sosialt bærekraftige må inneholde muligheter for å møtes og for stadig å relatere seg til sine naboer. Det kan stilles spørsmål ved om mennesker som bor 20-40 meter over bakken i det hele tatt kan relatere seg til det som foregår i nabolaget (jf. fig. 1 nedenfor). Selv om det legges til rette for felles møteplasser, er det likevel de uformelle og daglige relasjonene som danner hovedgrunnlaget for et sosialt bærekraftig boligområde.

Bærekraftig arealbruk innebærer bl.a. ivaretakelse av natur- og kulturverdier. Dette gjelder både *bevaring* og *styrking* av hverdagslandskap og identitetsbyggende elementer (landskapstrekk, naturverdier, kulturminner og stedsform). Den tette lave bebyggelsen på Stakkevollanfeltet har gjennom 40 år vært en godt landskapstilpasset bebyggelse. Den underordner seg øyas form og forstyrrer ikke utsikten fra Tromsømarka og varden som er øyas naturlige høyeste punkt og et etablert turmål. To høyhus vil transformere landskapet og bli svært synlige elementer sett fra nabobebyggelsen, marka og et stort omland. I forslagsstillers planbeskrivelse betegnes byggene som «signalbygg» og er da en tilsiktet virkning (jf. avsnitt 3.4.lenger ned).

I følge forslagsstillers planbeskrivelse skal utbyggingen sikre økonomien i en oppgradering av eksisterende boliger i borettslaget, og nødvendigheten av tiltaket blir begrunnet med dette. Flere borettslag fra samme periode har satt i gang større rehabiliteringsprosjekter uten å bygge nye boliger. Utbyggingen vil derimot ha negative konsekvenser for bokvaliteten på eiendommen rett nord for Varden BRL., og dermed kunne forringe verdien av naboeiendommen (125/557). Eiendommen eies av Stiftelsen kommunale boliger som har som formål å erverve, bygge og drifte rimelige utleieboliger med særlig henblikk på ungdom og sosialt vanskeligstilte. Virksomheten drives innenfor rammen av overordnede mål og retningslinjer som vedtas av kommunestyret. På eiendommen er det i dag 62 boenheter.

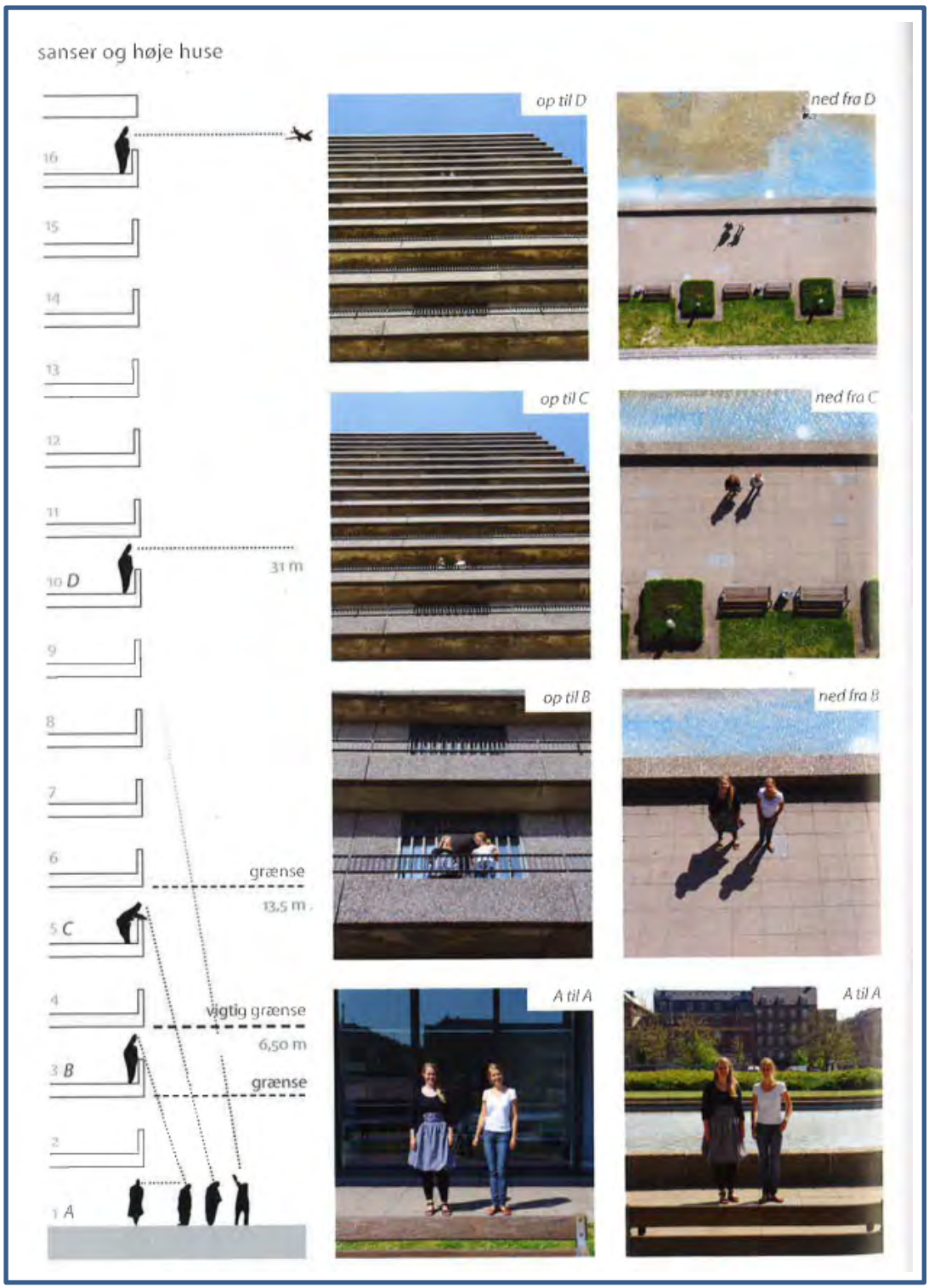


Fig. 1 Illustrasjon fra *Byer for mennesker* av Jan Gehl (2010), s. 50.

2.2 Kommuneplanens arealdel (KPA)

2.2.1 Generelt

Tiltaket tilfredsstiller kvalitetskrav og dokumentasjonskrav i KPA når det gjelder boligplaner og bomiljø (kap.7), transport og parkering (kap 10), teknisk infrastruktur (kap.11) og miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (kap.12).

2.2.2 Uteoppholdsarealer og lekearealer (KPA, kap. 4)

Når det gjelder uteoppholdsarealer og lekearealer (kap.4) blir arealkravet og kvalitetskravet for de *nye* boligene tilfredsstilt, men da på bekostning av kvaliteten på lekearealene for boligbebyggelsen i Vardevegen. Disse lekeplassene må defineres som nærlekeplasser, og de vil bli vesentlig skyggelagt, jf. avsnitt 3.3 nedenfor.

2.2.3 Landskap og bygde omgivelser (KPA, kap. 5.1.)

KPA-bestemmelsen sier at «Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal forholdet til viktige landskapstrekk og dominerende trekk i de bygde omgivelsene kartlegges, illustreres og vurderes samlet. Bebyggelsen bør underordnes viktige landskapstrekk og landmerker. Dersom ny regulering bryter med viktige landskapstrekk og landemerker, skal dette vurderes og begrunnes særskilt». I retningslinjene heter det at «Ny bebyggelse langs høydedragene på Tromsøya bør ta hensyn til silhuettvirkningen av øya […]. Opplevelseskvalitet i grøntområdene skal ikke reduseres, men forsterkes og videreføres ved utbygging.» Ved reguleringen av bebyggelsen på Workinntoppen og studentblokkene ved Dramsvegen var det nettopp silhuettvirkningen og sikten fra marka hensyn som gjorde at høydene ble holdt nede.

Fjernvirkningen av stor/høy bygningsmasse avhenger både av plassering, fasadefarge og materialer i forhold til omgivelsene. Fjernvirkning handler om den visuelle virkningen i et større landskapsrom. F.eks. er Pingvinhotellet på UNN godt synlig fordi det er hvitt og stikker seg ut blant de ellers brune sykehusbygningene. Et annet eksempel er den såkalte «Monsterblokka» på Vangberg som synes godt fra Kvaløya selv om ikke dette er et høyhus.

Referanser:

Pingvinhotellet	17 etasjer	C + 86
Studentblokk på Dramsvegen	13 etasjer	C + 107
Myrengblokkene	9 etasjer	C + 130
Sammenlikning blokker Varden	12 + 8 etasjer	C + 143 og 127
Forslag blokker Varden	14 + 10 etasjer	C + 149 og 133
Skibakken i Grønnåsen	-	C + 150
Tromsø varde	-	C + 158

Det man ønsker å ivareta når man undersøker fjernvirkningen er hvorvidt landskapet – som er viktig for felles identitet og opplevelsesverdier - blir vesentlig endret, og om dette er en betydningsfull endring i positiv eller negativ retning. Den nordlige delen av øya kan beskrives både som et *urbant landskap* og et *naturlandskap*. Varden-området ligger i grensen mellom de to landskapstypene.



Fig. 2 Skråfoto med foreslått bebyggelse og markerte punkter for synsvinkler på fjernvirkning. Illustrasjon fra Fjernvirkning fra Marka og Nord, AT arkitektur.

Naturlandskapet: Fra marka fremgår det av de valgte punktene at en blokk på 14 etasjer vil være godt synlig fra ett av punktene inne på turveien. Også med 12 etasjer vil den være synlig fra samme punkt. Andre steder i marka vil ikke noen av alternativene være synlige. Fra selve varden, som er et historisk og mye brukt utsiktspunkt, vil også det laveste alternativet dominere synsfeltet ned mot sundet. Fra naturens side er Tromsø varde øyas høyeste punkt. Varden har vært skiturmål for Tromsøfolk i mer enn hundre år, og løypenettet fra Charlottenlund og nordover til nordspissen er et godt tilrettelagt og mye brukt turområde hele året.


Fig. 3. Modell av blokker med 12 og 8 etasjer sett fra varden. Illustrasjon fra Fjernvirkning fra Marka og Nord, AT arkitektur.

Urbant landskap: Fra standpunktene i boligområdene nord for Varden vil det laveste alternativet gjøre lite ut av seg fra punkt nr. 3 i Nordøyvegen (ca 300 meter fra høyhusene), mens fra de øvrige punktene vil selv 12 etasjer fremstå som et tydelig brudd i det bebygde landskapet. Det urbane landskapet ble planlagt og utbygd på 1970- og 80-tallet, og det er tydelig at tilpasning til naturlandskapet og klimatiske forhold har vært førende.



Fig. 4. Modell av blokker med 12 og 8 etasjer sett fra Vardevegen. Illustrasjon fra Fjernvirkning fra Marka og Nord, AT arkitektur.



Fig. 5. Eksisterende bebyggelse i Vardevegen har 2-3 etasjer og følger kurvene i landskapet. Foto fra Fjernvirkning fra Marka og Nord, AT arkitektur.



Fig. 6. Skråfoto av bebyggelsen i Stakkevollanfeltet i dag. Klipp fra Kartportalen Tromsø kommune.

2.3 Tenk Tromsø, SBAT

Det overordnede målet i Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (SBAT) er «nullvekst», dvs. at i byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Vedtatt utbyggingsprogram 2020-2024 baserer sine konklusjoner på forskning om forholdet mellom bebyggelse og transportbruk både nasjonalt og internasjonalt. Et entydig funn er at avstand til «tradisjonelt sentrum» er den viktigste faktoren når det gjelder transport. Jo nærmere sentrum vi bygger, jo mindre biltrafikk skaper vi behov for. Forskningen viser også at lokalisering i tilknytning til store knutepunkt, som f.eks. Breivika og Langnes, vil gi mer biltrafikk enn bygging sentrumsnært, men mindre enn lokalisering i resten av kommunen.

Reisevaneundersøkelser viser at buss, sykkel og gange dominerer ved korte turer, men allerede på 2,5 km fra sentrum er turer med bil i flertall. Andelen turer som tas med bil øker jo lengre fra sentrum man bor. Fra Varden borettslag til Tromsø sentrum er det ca 7 km og det er ca 3 km til UNN og UiT som også har mange arbeidsplasser og publikumsfunksjoner. Busstoppet Varden borettslag frekventeres av rute 20 og 42 til Kroken og Eidkjosen via sentrum til sammen ca 8 ganger i timen midt på dagen. Barneskolen ligger ved Nordøyvegen ca 800 meter fra Varden, men det er ikke fortau langs hele dette strekket. Planen innebærer oppgradering av Nordøyvegen for gående og syklende.

Boligbygging på Varden er positivt, men ikke ideelt i forhold til nullvekstmålet og utbyggingsprogrammets konklusjoner: Avstanden er relativt lang til Tromsø sentrum, men samlet sett er plasseringen av boligene god i forhold til at mange funksjoner kan nås ved gange og sykkel, samt at kollektivtilbudet er godt. Utbyggingsprogrammet konkluderer med at områder med nærhet til et busstilbud med høy frekvens og har gangavstand til viktige senterfunksjoner (dagligvare, barnehage) bør prioriteres.

2.4 Oppsummering overordnet perspektiv

Overordnet arealstrategi sier at måten vi bruker og tilrettelegger arealer på skal bidra til å styrke sosial, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft. Å omdanne en parkeringsplass og utnytte eksisterende infrastruktur har en stor gevinst både økonomisk og miljømessig. I tillegg er en sosial gevinst å hente på at flere mennesker kan opprettholde lokale vare- og tjenestetilbud. I forhold til utbyggingsprogrammets konklusjoner er boligbygging på Varden positivt. Boliger i høyhus er generelt ikke positivt for å bygge varige sosiale relasjoner i et boligområde.

Bærekraftig arealbruk innebærer også ivaretakelse av natur- og kulturverdier. Illustrasjonene viser at tiltaket ikke underordner seg viktige landskapstrekk og opplevelsen av utsikten til fjell og himmel fra grøntområdene blir forstyrret. KPA krever at slike tiltak må begrunnes særskilt. De foreslåtte høyhusene har ingen *spesiell* utforming eller funksjon. De er synlige i kraft av sin høyde og vil på den måten være et «landemerke» inntil det eventuelt dukker opp andre punkthus i området. Som forslagsstiller sier markerer de tydelig overgangen til marka akkurat ved varden. I KPA fremgår ikke et behov for at overgangen bør markeres på denne måten, snarere er det underordning som er målet.

Utbyggingen vil forringe bokvalitet for beboere nord for Varden, den kan få negative økonomiske konsekvenser for denne eiendommen og den bidrar ikke til å styrke landskapsverdier og identitetsbyggende elementer.

3. Forslagets løsninger i detalj (inkl. krav i KPA)

3.1 Trafikk, parkering

Det er per i dag ikke tillatt gjennomkjøring i Nordøyvegen. Det tillates kjøring til Varden borettslag fra nord.

Nordøyvegen oppgraderes i tråd med Vegvesenets standarder slik at den blir tryggere for gående og syklende, samt at bussholdeplass kan fornyes. Kartet viser kun generelt vegformål, men innebærer at det på nedsiden av vegen (den bebygde siden) skal opparbeides gang- og

sykkelveg, mens det på oversiden (mot marka) skal opparbeides fortau frem til og med snuplassen ved Stakkevollan borettslag. Derfra og ned skal det opparbeides fortau på nedsiden av vegen (den bebygde siden).

Forslagsstillers trafikkanalyse konkluderer med at forventet trafikkøkning i Ringvegen vil være rundt 25%, og at dette ikke vil skape vesentlige avviklingsproblemer i krysset Nordøyvegen-Ringvegen. Det kreves imidlertid at ny fylkesvei 7772 langs Stakkevollvegen, med gang- og sykkelløsning, fra rundkjøringa ved Gimle til Nordøyvegen skal være opparbeidet før det kan igangsettes tiltak på Varden, jf. rekkefølgekrav.

Planen tilrettelegger for parkering av 330 biler i underjordisk anlegg. Dette tilsvarer 1 parkeringsplass per boenhet i borettslaget. Planen har bestemmelse om at det skal avsettes to overdekte sykkelparkeringsplasser for nye boenheter. Dette er i tråd med KPA-bestemmelsene om bil- og sykkelparkering til bolig.

3.2 VAO, teknisk infrastruktur

Det er behov for å øke kapasiteten med 30 l/s for å dekke slokkevannsbehovet for foreslått utbygging. Beste løsning for dette er å legge en ny Ø225mm vannledning nordover langs Nordøyavegen fra kum ved lysløypa/Rundvannet og opp til planområdet. Det er behov for å etablere trykkøkningsstasjon i tilknytning til blokkbebyggelsen for å sikre slokkevann i de øvre etasjene.

Avløp fra utbyggingsområdet føres på selvfallsledninger til PA78 ved Skattøravegen.

Overvannsituasjonen blir bedre i og med at tett flate med parkering erstattes av bebyggelse og noe grøntareal. Imidlertid må det tas hensyn til klimajustering av overvannsmengder. Økte overvannsmengder fordrøyes i et fordrøyningsanlegg på 38 m^2 i form av nedgrav tank eller kummer. Øvrig overvann ledes inn på separat overvannsledning fra område. Utbyggingen forventes ikke å påvirke fremtidig flomsituasjon.

Området er direkte tilkoblet avfallsanlegget på nordøya. Dette betyr at det ikke er nødvendig med avfallsbiler i området. Reguleringsforslaget vil kreve ombygging av avfallssystemet.

For bygninger over 8 etasjer forutsettes mer enn ett trapperom. Det kreves brannmannheis og stigeledning. Krav til slokkevann er omtalt.

3.3 Program/funksjoner i bebyggelsen

Den nye bebyggelsen reguleres til boligformål, men samtidig tillates det inntil 600 m^2 næringsarealer i form av nærbutikk, cafe, offentlig og privat tjenesteyting. Illustrasjonsmaterialet viser en mulighet for et livlig lite «sentrum» med pizza-restaurant, kolonial og frisør. Det lave bygget mellom blokkene er i illustrasjonene vist som et fellesareal. Innendørs møteplasser kan være et positivt bidrag til å skape sosiale møtesteder som fungerer hele året. Å legge til rette for deling og nærtilbud av tjenester er positivt i seg selv, men samtidig er det ikke langt til et større tilbud ved Utsikten, som er knutepunktet i bydelen. Boligformålet i plankartet vil gjelde foran bestemmelsen om næringsarealene slik at det vil være full anledning til å bygge boliger i hele bygningsmassen.




Fig. 7 og 8. Illustrasjonene viser en visjon om at boligområder kan være mer enn «bare» bolig. Illustrasjon fra Planbeskrivelsen, AT arkitektur.

I omdanningsområdet blir det opparbeidet torg sør for blokkene, mens i et belte på østsiden av den lave nye bebyggelsen blir tilrettelagt for lek. Et lavere bygg som forbinder de to blokkene vil kunne skape et lunt torg som vender seg mot sør og har skjerming for vinden fra nord. Det nye lekeområdet har større sammenhengende areal enn de to eksisterende lekeplassene i borettslaget. Sammen med «torget» kan det skape et nytt sosialt tyngdepunkt i boligområdet med mye aktivitet.


Fig. 9 Lekearealer øst for terrasseblokkene og sør for høyblokkene. Illustrasjon fra Illustrasjonsprosjekt, AT arkitektur.

Varden borettslag ligger ikke innenfor trafikkstøysoner eller flystøysoner slik de er avmerket i kommunens kart. Trafikkstøy er i hovedsak støy fra dekk der graden av piggdekkbruk har betydning. Andre vesentlige faktorer er akselerasjon og hastighet. Det tillates i dag 40 km/t i Nordøyvegen. Til tross for forventet trafikkøkning konkluderes det med at støynivået fra trafikk vil være innenfor akseptable grenseverdier. Den begrensede trafikken samt nærheten til store friområder gjør at Varden er et velegnet sted for boliger når det gjelder støy fra personbil/buss-trafikk. Ved etablering av næring i boligbebyggelsen vil det imidlertid være viktig å lage løsninger der varelevering, ventilasjonsanlegg og annet som kreves, ikke skaper støy som går ut over bokvaliteten.

Sol- og skyggeforhold påvirker beboeres bruk av uteoppholdsarealer og har vesentlig betydning for opplevelsen av bokvalitet. Gode solforhold og le for vind gir gode hverdagsopplevelser ved boligen, det gir mulighet for å dyrke planter, raskere snøsmelting og fordampning av regnskyll som igjen påvirker muligheten for å bruke områdene til lek og opphold. I kommuneplanens arealdel er det krav til gode solforhold på lekeplasser og uteoppholdsarealer.

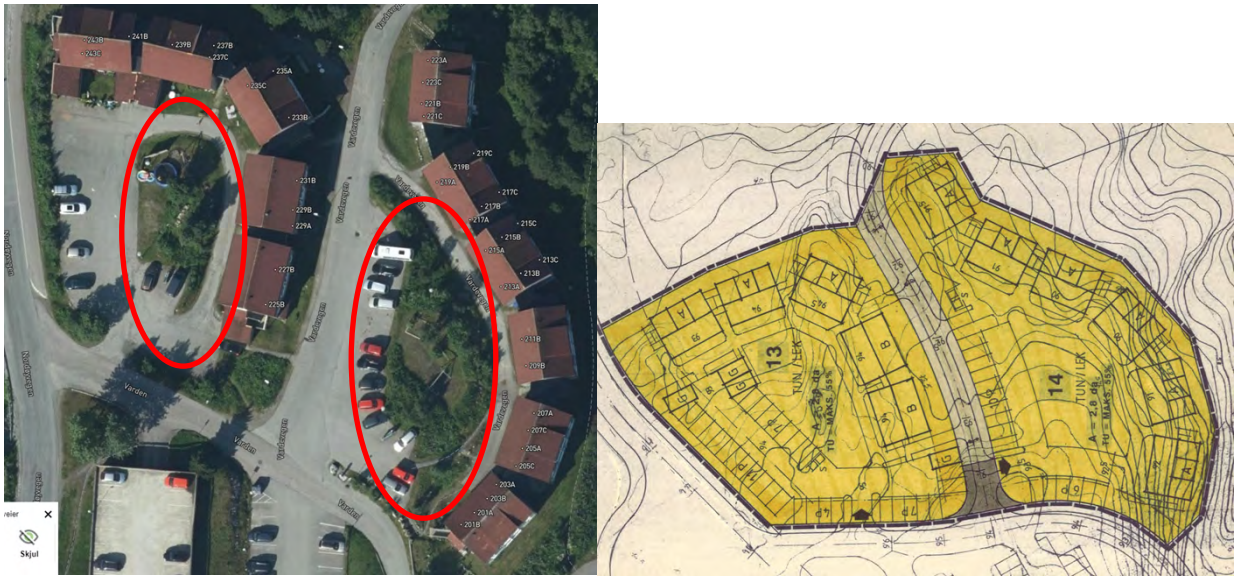


Fig. 10. Området for lek og opphold for 62 boenheter i Vardevegen er markert på ortofoto til venstre. Til høyre vises bebyggelsesplanen fra 1990. Klipp fra Kartportalen Tromsø kommune.

Boligområdet i Vardevegen er planlagt slik at bebyggelsen skjermer for vind fra nord og uteoppholdsarealene får mest mulig sol fra sør og vest i løpet av dagen, jf. fig. 10. Forskjellen mellom å ta ned blokkbebyggelsen med 2 etasjer eller 4 etasjer er ganske liten når det gjelder skyggeforholdene. I begge tilfeller vil lekeplassen på sør-vestsiden av boligene i nedre del i Vardevegen få delvis skygge fra den laveste blokka kl. 12, deretter få skyggen fra den høyeste blokka kl. 15. KPA har krav om at nærlekeplasser skal plasseres slik at det er god tilgang til sol mellom kl. 10 og 15 den 20.april. Dette er et krav som formelt slår inn når det gjelder *nye* boligprosjekter, men det kan påpekes at det nye prosjektet skyggelegger eksisterende nærlekeplass i perioden som KPA fremhever som perioder det bør være god tilgang til sol. Illustrasjonene nedenfor viser skyggeleggingen her kl. 11, 12 og 14 den 21.april.

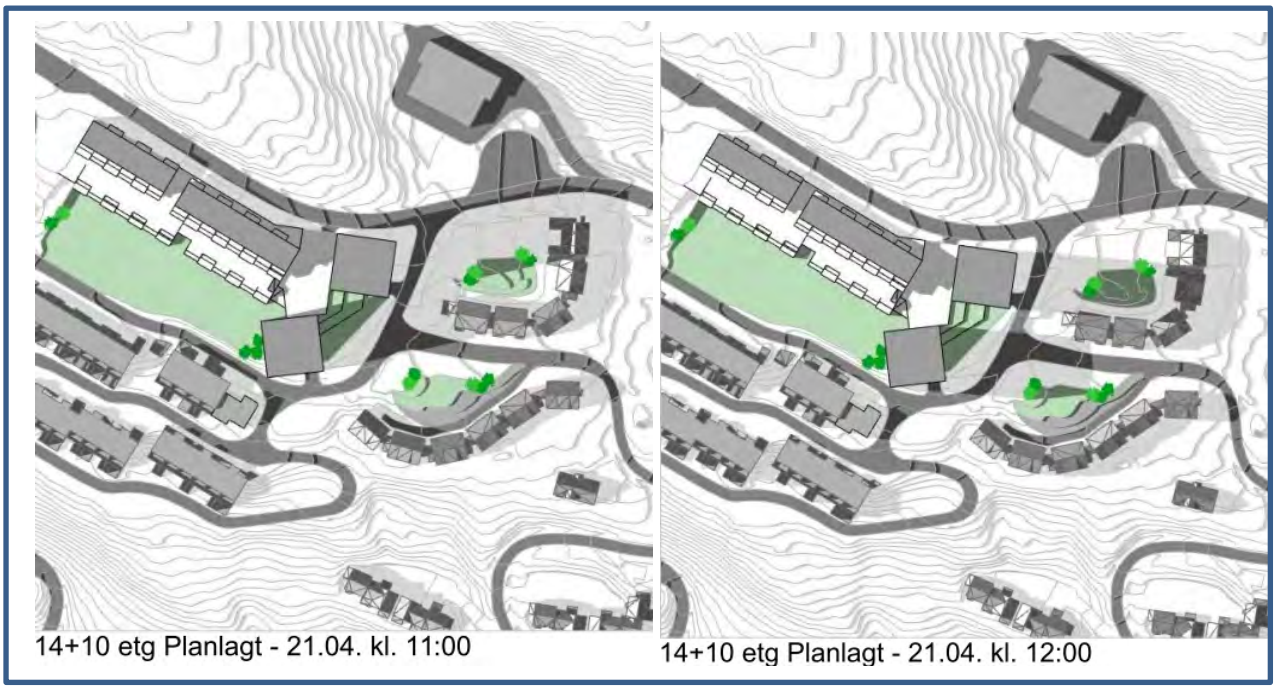


Fig. 11. Sol-skyggediagram med 14 og 10 etasjer kl. 11 og 12 i slutten av april. Illustrasjon fra Sol-skyggediagrammer, AT arkitektur.

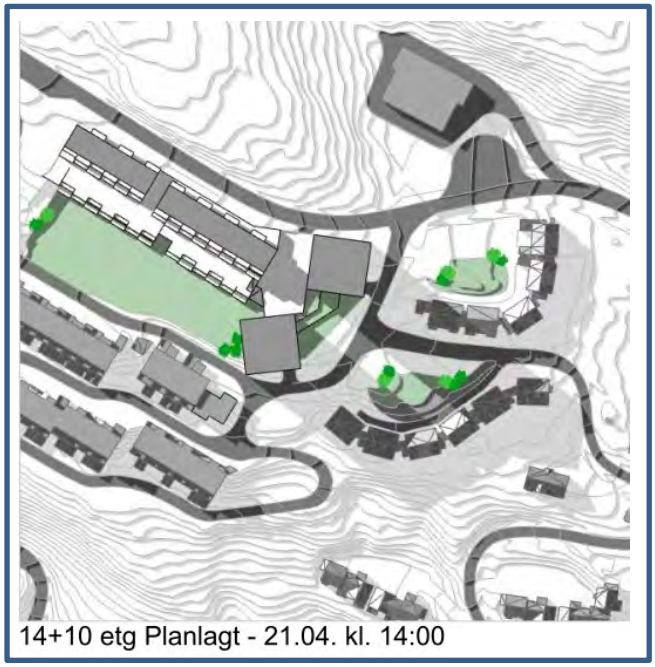


Fig. 12. Sol-skyggediagram med 14 og 10 etasjer kl. 14 i slutten av april. Illustrasjon fra Sol-skyggediagrammer, AT arkitektur.

3.4 Arkitektur og estetisk kvalitet

KOBY vedtok høsten 2020 at vurdering av arkitektonisk og estetisk kvalitet skal synliggjøres i plansaker (Jf. saken «Hvordan sikre estetiske kvaliteter i plan- og byggesaker») Estetikk i arkitekturen er et vidt felt som handler om hele spekteret fra landskapsperspektiv til materialbruk og utforming av vinduer. Viktigheten av kontekst - både i nabolag og i byen som helhet – er vektlagt.

Det reviderte forslaget vektlegger i større grad hvordan bebyggelsen skal bidra til å skape gode uterom i borettslaget gjennom å bruke bebyggelsen som skjerm, og gjennom materialbruk som i farge og tekstur bidrar til å skape lunhet. Ved å plassere blokkene på en base/sokkel oppleves bebyggelsen i en mer menneskelig skala. Bruken av teglstein i fasaden uttrykker varighet og kvalitet. Den mursteinsrøde sokkelen gjør at blokkene blir «bundet til jorden», mens de grå fasadene oppå gir et lettere uttrykk. I forslag til bestemmelser blir illustrasjonene, materialbeskrivelse og utomhusplan gjort bindende.



Fig.13. Materialer og mindre skala på bakkeplan bidrar til opplevelse av lunhet i fellesområdet. Illustrasjon fra Planbeskrivelsen, AT arkitektur.



Fig. 14. Fellesområder som også kan brukes vinterstid. Illustrasjon fra Planbeskrivelsen, AT arkitektur.


Fig. 15 Foreslåtte terrasseblokker og høyblokker. Uteområdene er vestvendt og solrike. Illustrasjon fra Planbeskrivelsen, AT arkitektur.

De to punkthusene er et klart volummessig og arkitektonisk brudd med den omkringliggende bebyggelsen og naturlandskapet. Bygge er ment å signalisere noe, ifølge planbeskrivelsen. Dette fremgår også i forslagsstillers svar til statsforvalters innsigelse: «Høy og tett bebyggelse i markas randsone i mye større grad vil definere overgangen mellom den bebygde urbane sonen

og den ubebygde rekreasjonssonen til Tromsøya». Bebyggelsen skal altså understreke overgangen mellom det urbane og naturen, og er slik sett et signal.

Begrepet «signalbygg» blir definert i Akademisk ordbok som «iøynefallende, (arkitektonisk) signifikant bygg som skiller seg (positivt) ut blant omgivelsene (og bidrar til å skape identitet), jf. landmerke.» Det er altså et spesielt utformet bygg (uavhengig av størrelse), og som betyr noe spesielt og er identitetsskapende i sitt samfunn. I Tromsø kan vi nevne Ishavskatedralen, Rødbanken, biblioteket, Alfheim svømmehall og The Edge. Som bygninger har de sterk formmessig identitet.

Alternative måter å plasseres volumene, som f.eks. med noe høyere bebyggelse langs Nordøyvegen lenger sør i området, har forslagsstiller vært oppfordret til å vise, men dette har administrasjonen ikke mottatt.

3.5 Barn og unges interesser

Boligbygging skal forutsette at alle slags aldersgrupper skal kunne bo der. For barn og unge finnes det mange ulike fritidstilbud ved Utsikten og enkel tilgang til marka med forskjellig slags tilrettelegging for bading i Rundvannet og traseer med mulighet for gange, sykkel og ski. For de mindre barna tilrettelegges det for lek og opphold innenfor borettslagsområdet som i hovedsak blir bilfritt. Planen tilfredsstiller kommuneplanens arealkrav og kvalitetskrav til lekeplasser for de planlagte boligene, mens konsekvensen for nærlekeområdene i Vardevegen er dårligere kvalitet når det gjelder tilgang til sol, og dermed raskere snøsmelting og fordampning. Det vil også bli mindre attraktivt for voksne å oppholde seg der med barna.

Barneskolen kan nås fra alle i området ved gange og sykkel.

3.6 Oppsummering av forslagets løsninger

Planen tilrettelegger for tryggere ferdsel for myke trafikanter i Nordøyvegen og tilstrekkelig parkering i underjordisk anlegg. Videre kan det bli gode møteplasser og lekeplasser innenfor planområdet. Illustrasjoner og beskrivelse av tiltalende material- og fargebruk gjøres bindende. Planen medfører behov for større vannledning for å få tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Videre vil planforslaget medføre et brudd med etablert bebyggelsesstruktur og dermed også endre landskapsbildet på nordøya inkludert marka. Forslaget vil medføre kraftig skyggelegging av nærlekeplasser og uteoppholdsarealer for boligområdet i Vardevegen.

4. Vilkår og rekkefølgekrav

Gjennomføringen av kravene settes som vilkår for å få igangsettingstillatelse for boligbebyggelsen. Den praktiske gjennomføringen av kravene avtales i en utbyggingsavtale.

4.1 Samferdselsanlegg

Vegvesenet påpeker i sin forhåndmerknad i 2016 at tiltaket vil medfører økt trafikk på fylkesvegen mellom UNN-rundkjøringa og krysset til Nordøyvegen. Det er derfor krav i planen om at utbygging på Varden ikke kan skje før ny fylkesveg 7772 fra rundkjøring Gimlevegen til krysset ved Nordøyavegen er opparbeidet, samt at regulert gang- og sykkelløsning på samme strekning er opparbeidet. Videre må gang- og sykkelløsning med tilhørende støyskjerming være etablert langs vestsiden av Stakkevollvegen, fra krysset ved Nordøyavegen og frem til krysset ved Ringvegen. Tiltakene er regulert i plan 1863 Breivika havn.

Det er også krav til at en del av Nordøyvegen forbi Varden borettslag opparbeides med gang- og sykkelløsning, samt bussholdeplass.

4.2 VAO-anlegg

Som nevnt i avsnitt 3.3. vil tiltaket utløse behov for oppgradering av VAO-anlegg, og det er derfor rekkefølgekrav som sikrer tilstrekkelig slokkevannskapasitet og løsninger for overvann mm i tråd med godkjent VAO-rammeplan. Det presiseres at ledningen for å sikre slokkevann etableres som følge av utbyggingen, og finansiering av denne ledningen påfaller derfor forslagsstiller.

4.3 Uterom

Uterommene skal opparbeides i tråd med uteromsplanen før det kan gis igangsettingstillatelse for boligbyggingen.

Konklusjon

Planforslaget har, gjennom flere runder som også inkluderte fire innsigelser fra Statsforvalter, blitt revidert fra utgangspunktet med høyder på 22 og 10 etasjer til dagens forslag med 14 og 10 etasjer. Administrasjonen har påpekt fra starten at ny bebyggelse må formes og struktureres slik at ikke naboene får alle de negative virkningene av den høye bebyggelsen. Forslagsstiller har ikke imøtekommet administrasjonen når det gjelder dette. Dagens forslag har like negative konsekvenser for naboene som det opprinnelige forslaget. Det nye illustrasjonsmaterialet viser at materialbruk og utforming på gateplan har stor positiv effekt på uteromsmiljøet innenfor Varden borettslag, men dette kan på ingen måte kompensere for de direkte ulempene som påføres naboene i nord.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

1 Plankart 290822
2 Reguleringsplanbestemmelser 150922
3 Planbeskrivelse
4 a) Uteromsplan L101 Vinter
4 b) Uteromsplan L100 Sommer
5 ROS-analyse
6 Revidert illustrasjonsprosjekt
7 Lekearealer 1_1000
8 Utearealer 1_1000
9 Fjernvirkning
10 Fjernvirkning fra Marka og Nord
11 Sol-skyggediagrammer_tre byggehøyder red
12 Lokalklimatisk utredning
13 Lokaklima analyser
14 a) VAO rammeplan
14 b) Akseptbrev VAO rammeplan
15 Brannteknisk notat
16 Trafikkutredning notat
17 Grunnundersøkelser notat