

Arkivsaksnr. 20/14214-72
Saksbehandler Nina Myrland

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget
Kommunestyret

Møtedato
12.01.2023 1/23

Plan 1934 Detaljregulering nye øvre Kroken - til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Detaljreguleringsplan 1934 - Nye øvre Kroken, med plankart datert 21.12.2022 og tilhørende bestemmelser av 20.12.2022, vedtas.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Sammen drag

BONORD fremmer et nytt planforslag for øvre Kroken. Gjeldende plan 1794 er ikke realisert. Den nye planen tilrettelegger for et likt antall boenheter som gjeldende plan (470 stk.), men i en mer konsentrert bebyggelse organisert i fem kluster. Klustrene består av fire boligblokker rundt et felles uterom over et parkeringsanlegg. Hvert boligkluster/utbyggingstrinn består av ca. 95 boenheter der hvert kluster har et underjordisk parkeringsanlegg, boder og ulike sosiale rom. I tillegg til boligformålet, legger planen også til rette for barnehage, omsorgsboliger, dagligvare, treningssenter, idrettshall og ulike fellesarealer. Den nordligste delen av planområdet er avsatt til friområde, dette i motsetning til gjeldende plan.

Planforslaget inneholder mange gode intensjoner og muligheter for utvikling av en fremtidsrettet bydel, men det har vært utfordrende å hjemle intensjonene i reguleringsplanen. Planforslaget har endret seg utover rammene om byggehøyde gitt i oppstartsmøtet. Basert på innlevert planinitiativ med 7 klustre og høyeste byggehøyde på 8-10 etasjer, ble 8 etasjer anslått som rimelig byggehøyde. Komplette planforslag inneholder 5 klustre, med høyeste byggehøyde på 12-14 etasjer.

Byggehøyden har administrasjonen hele tiden vurdert som utfordrende, og ved behandling for offentlig ettersyn innstilte administrasjonen negativt, hovedsakelig på grunn av byggehøydene. Planforslaget ble likevel vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn, men med en bestilling om å avtrappe etasjene i de sørligste blokkene for å forbedre solforholdene på nærlekeplassene.

Forslagsstiller har etter offentlig ettersyn gjort flere justeringer i planforslaget, som administrasjonen vurderer som svært positive. Blant annet er de sørligste blokkene avtrappet og nærlekeplassene er omdisponert. Det er tatt inn rekkefølgekrav til adkomstløsning for strøkslekeplass BLK5 og rekkefølgekrav til etablering av idrettshall og ballek i bur i BKB3. Utbygger har dermed forpliktet seg til noen av de gode intensjonene planen innehar, hvilket administrasjonen vurderes som en stor fordel. Alle øvrige justeringer som er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn, vurderer administrasjonen som positive.

01 Saksdokumenter

Vedlagte
saksdokument

	Dato:
01. Forslag til reguleringsplankart	21.12.22
02. Forslag til reguleringsbestemmelser	20.12.22
03. Forslagstillers planbeskrivelse	01.04.22
04. Merknadsbehandling	12.12.22
05. Uteromsplan 1:500	09.12.22
06. ROS-analyse	30.04.21
07. VAO-Rammeplan	14.04.21
07a. Aksept VAO-rammeplan	05.05.21
08. VAO-notat	28.10.22
08a. Aksept VAO-notat	14.11.22
08b. Oversiktstegning	26.10.22
09. Trafikkutredning/notat	15.06.21
10. Støyfaglig vurdering/spport	03.02.21

11. Vurdering grunn- og skredforhold	13.09.13
11a. Vurdering skredrapport	05.02.21
11b. Skredfare lysløype	24.02.21
12. Oversiktstegning vann og spillvann	12.04.21
13. Oversiktstegning overvann	01.03.21
14. Kostnadsoverslag VAO privat	12.04.21
15. Kostnadsoverslag VAO offentlig	12.04.21
16. Vurdering naturverdier	09.09.12
17. Vurdering av naturmangfold	12.02.21
18. OSG rammeplan	23.03.22
19. Vindanalyse	25.01.22
20. Brannteknisk notat	31.08.21
21. Brannskisse	23.08.21
22. Oppvekstprofil	01.01.21
23. Saksprotokoll KOBY	02.06.22
24. Konsekvenser for private grunneiendommer	28.01.22

Berørte planer og
planstrategiske
dokument – ikke
vedlagt

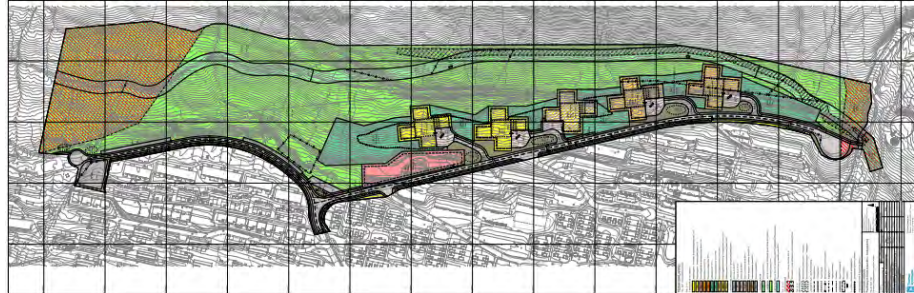
Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026	29.03.2017
Plan 1794 detaljregulering for Øvre Kroken	31.08.2016
Plan 1411 detaljregulering for Høydebasseng i Kroken	26.11.1997
Plan 1774 detaljregulering for Skjelnan, etablering av boliger	21.03.2018

02 Planfakta

Bakgrunn	<p>Forslagsstiller BONORD Eiendomsutvikling AS fremmer en ny reguleringsplan for Øvre Kroken. Hensikten med planen er å etablere et boligområde med samme antall boenheter som i gjeldende plan, samt ulike fellesfunksjoner for både beboere og bydelen. Nytt planforslag søker å løse dette på et mindre areal enn i gjeldende plan, og med terrenginngrep begrenset til kun den sørlige delen av planområdet. Planforslaget inneholder en konsentrert bebyggelse mot sør i området - med korte adkomstveier, tilrettelagt for kjørende, syklende og gående. Problemstillinger knyttet til overvann og ras er redusert, og etablering og tilkoping til kommunal infrastruktur skjer stegvis for hvert byggetrinn.</p> <p>Prosjektet har høy miljøambisjon, og etterstreber miljøsertifisering på energi, materialbruk og CO2-emisjon. Videre vektlegges å styrke grunnlaget for kollektivtransport, trafiksikkerhet, sosial infrastruktur, moderat parkeringsdekning og bildelingsordning. Prosjektet er utformet for å redusere terrenginngrep og infrastruktur til det helt nødvendige, i tillegg til at investeringer i størst mulig grad skal kunne følge den suksessive utviklingen av området.</p>
Antall boenheter	470
Formål	Bolig og friområde
Arealstørrelse	250 daa
Byggehøyde	K + 132
BRA	Bolig: 63 300 m ² Forretning: 500 m ² Idrettsanlegg: 2000 m ² Treningscenter: 500 m ² Omsorgsboliger: 1000 m ² Barnehage: 1000 m ²
Høyde nærliggende bebyggelse	I boligfelt mot vest er høyeste byggehøyde k +54
Nye samferdselsareal	De 5 planlagte boligklustrene kobler seg til eksisterende offentlig veg (Malmvegen) med fire korte, felles adkomstveger. Dette i motsetning til gjeldende plan som er regulert med ca. 1,5 km ny offentlig veg. Felles adkomstveger, sørlige og nordlige arm av Malmvegen og krysset Malmvegen-Anton Borchs veg, reguleres med fortau.

Nye
friområder/lekeplasser

Planen øker areal regulert til friområde med 62.203 m², fra 129.376 m² til 191.579 m², men denne økningen består i stor grad av areal uegnet til friområde og lek på grunn av bratt terreng. Planen tilrettelegger for 21.600 m² opparbeidet areal til lek og uteopphold.



03 Planprosessen

Dato:

Mottatt planinitiativ	07.08.2020
Sak opprettet	12.08.2020
Naboskapsmøte	15.03.2021
Oppstartsmøte med byutvikling	03.12.2020
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	04.01.2021
Komplett forslag til reguleringsplan	21.01.2022
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)	14.07.2022
Endelig vedtak (2.gangsbehandling)	

Planprosessens
spesielle sider

Bebyggelsens høyde ble fra planinitiativ til planforslag økt utover rammene satt i oppstartsmøtet, uten at dette ble tydelig kommunisert til administrasjonen. Det kan argumenteres for at en såpass betydelig endring av strukturen burde vært gjort i samråd med administrasjonen.

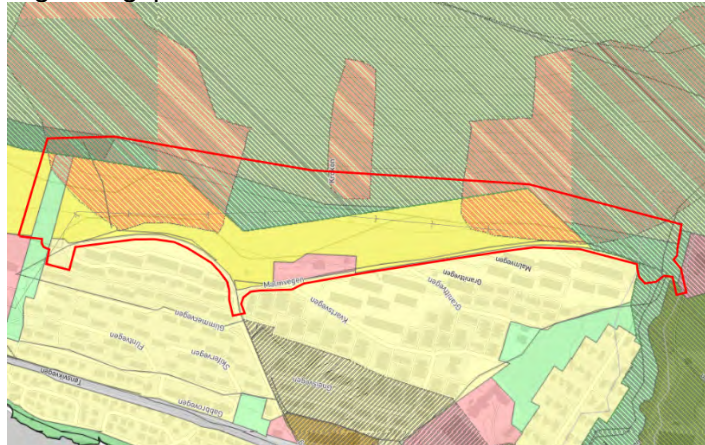
Planområdet ble i planprosessen utvidet mot sør for å få med en ny bru for lysløype over Krokenelva som kobles på eksisterende turløype. Dette ble gjort for å gjøre det mulig å etablere en universell utformet og trafiksikker kobling til eksisterende turløype i sør. Denne utvidelse av planområdet går inn på kommunalt eid eiendom.

Tett mot politisk behandling for offentlig ettersyn i KOBY ble det oppdaget feil på regulert fortau rundt nordre snuplass, som medførte behov for å utvide plangrensen med ca. 0,5 meter inn på kommunens eiendom. En utvidelse av plangrense skal etter loven varsles, men administrasjonen vurderer at det er lite hensiktsmessig å hindre fremdriften til planen med en varsling av utvidelse av plangrense, som kun berører Tromsø kommune. Planforslaget ble anbefalt behandlet for offentlig ettersyn med en mindre justering av plangrensen ved nordre snuplass, som ikke er offisielt varslet. Seksjon for Eiendom er gjort oppmerksom på endringen, og hadde ingen innvending til planutvidelsen.

04 Planvurdering

Bakgrunn
Forhold til KPA og KPS,
ev KDP.

Nordligste del av planområdet er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel, men reguleres til friområde i reguleringsplanen.



Gjeldende KPA, med plangrense markert i rødt.

Tenk Tromsø

Området ligger 5 km nord for Tromsøbrua. Rutebuss nr. 20 og 22 har sitt start- og slutt punkt helt sør i Malmvegen og det er derfor kort avstand fra planområdet til nærmeste bussholdeplass. Ingen boliger vil ha mer enn 250 meter gange til nærmeste bussholdeplass.

Rutenummer 20 kjører fire ganger i timen og rutenummer 22 kjører to ganger i timen mot Tromsø sentrum, henholdsvis Stakkevollan og Giæverbukta. I tillegg kjører X23 til UiT i morgenrushet, og til Kroken i ettermiddagsrushet, totalt 12 avganger i løpet en hverdag. Krokeldalen barneskole og Kroken ungdomsskolen ligger cirka 400 meter og 500 meter i gangavstand vest for planområdet.

Planområde ligger ca. 500m fra Krokensenteret med butikk, bensinstasjon, postkontor, solarium, samt ungdomsklubb. Innenfor planområdet legges det til rette for etablering av en butikk, treningssenter, en barnehage og en flerbrukshall.

Planforslaget har en redusert parkeringsdekning per boenhet på min 0,5 og maks 0,7 parkeringsplasser for bil per boenhet. I tillegg tillates det innenfor SPA4 inntil 15 parkeringsplasser for en bildelingsordning

Grunnforhold

I forbindelse med reguleringen av plan 1794 Øvre Kroken utarbeidet Multiconsult i 2013 en vurdering av grunn- og skredforhold på bakgrunn av krav til plassering av bygninger basert på sikkerhetsklasse 3 i TEK10. I forbindelse med regulering 1934 Nye Øvre Kroken har SWECO gjennomført en vurdering opp mot den nye TEK17. Denne rapporten konkluderer at kravene i TEK17 er ivaretatt. Planområdet ligger over marin grense og det vil derfor ikke være ustabil marin leire i området.

Ny vurdering kommenterer at gangbru og lysløype bør prosjekteres høyt nok for å ikke komme i konflikt med elva og eventuell vannstigning. Tiltak tett ved Krokenelva må også samsvare med regelverk i TEK 17 §7-2 – sikkerhet mot flom. Dette er i

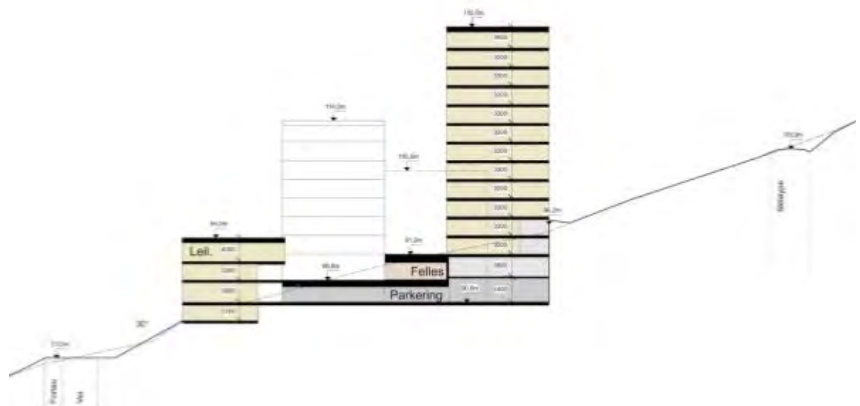
	<p>planforslaget håndtert ved at det i bestemmelsene stilles krav om at utforming av skibro skal godkjennes av kommunens ansvarlige fagorgan.</p>
Formål	<p>Hovedformål med planen er boligbebyggelse, kombinerte formål (bolig/tjenesteyting/forretning/barnehage/idrettsanlegg) og friluftformål, hvorav forretning og idrettsanlegg er nye formål i dette planforslaget.</p>
Bebyggelsesstruktur	<p>Utbyggingen planlegges som 5 klynger med blokkbebyggelse i 2-14 etasjer, sentrert rundt skjermede tun. BKB1-3 består av bolig kombinert med ulike tjeneste- og næringsformål, mens BBB 1-2 er rene boligklustre.</p> <p>Byggehøydene er betydelig øket fra planinitiativ til planforslag (fra 4-10 til 2-14 etasjer), samtidig som også antall klustre har blitt redusert fra 7 kluster (planinitiativ) til 5 kluster (planforslag). Administrasjonen har hele veien vurderer dette som problematisk, da det i oppstartsmøte ble angitt 8 etasjer som rimelig byggehøyde for prosjektet. Administrasjonen påpeker at halvparten av foreslåtte blokker dermed er høyere enn indikert maks-høyde fra oppstartsmøtet, og summen av dette er betydelig. Det store spennet mellom de to høyeste og de to laveste blokkene gir interne brudd i dynamikken i klustrene, som vurderes som uhensiktsmessig markant. Foreslått bebyggelse skiller seg også sterkt ut fra eksisterende bebyggelsesstruktur og strøkskarakter, grunnet stor høydeforskjell.</p> <p>Man kan argumentere for at dette er en bedre lokalisering for høyhus enn for eksempel i strandkanten, da lokalisering bak eksisterende bebyggelse ikke fører til tap av sol og utsikt for omliggende boliger. I tillegg ligger høyeste bebyggelse bakerst, tett opp mot en fjellvegg. Forslagsstiller mener man oppnår bedre solforhold på uteoppholdsarealer med færre kluster og en omfordeling av byggehøyder, med økning av høyder på blokker i nord og øst, og reduksjon av høyder i sør og vest.</p> <p>Fra vest og sør vil bebyggelsen i stor grad fremstå med innglassede balkonger, og øvrig fasade vil være kledd med metallplater i naturlig metallisk farge og eventuelt solcellepanel. Adkomstpartier og innside av balkonger vil ha innslag av trematerialer.</p> <p>Etter offentlig ettersyn har de sørligste blokkene trappet ned to etasjer for å forbedre solforholdene på tunlekeplassene. Tunlekeplassene har også blitt omdisponert slik at for eksempel aktiviteter tilrettelagt for små barn, nå ligger i de mest solfylte delene av tunlekeplassene. Avtrappingen har gitt en god effekt på solforholdene på lekeplassen og administrasjonen vurderer avtrappingen som positiv. Det er ikke gjort endringer med byggehøydene i øvrig bebyggelse.</p>

[Lenke til 3D-modell.](#)

Bolig

Det planlegges for opptil 470 boenheter, med ca. 90-110 boenheter fordelt på hvert kluster. Det ønskes varierte boligstørrelser med hovedvekt av 3roms leiligheter, men fordeling av leilighetsstørrelser er ikke fastsatt i bestemmelsene. Administrasjonen stiller seg spørrende til om det er marked for så mange boenheter i form av leiligheter i høyhus i utkanten av Kroken bydel, men det er samtidig lagt opp til en trinnvis utbygging. En andel av leilighetene tillates etablert som omsorgsboliger.

Alle boligene vil ha privat innglasset balkong mot hovedsakelig sør og vest, og det tillates ikke ensidige leiligheter mot øst eller nord. Tosidige leiligheter mot nord og øst tillates, forutsatt utsikt og kveldssol på balkong. Alle klustrene vil ha egne fellesarealer, som kan benyttes til for eksempel co-working arealer. Boder vil legges i det mørke arealet under terreng i øst av bebyggelsen.



Prinsippsnitt bolig-kluster (ill: planbeskrivelse)



Prinsippsnitt kluster med kombinert formål (ill: planbeskrivelse)

Næring

Planforslaget legger opp til etablering av næringsformål/tjenesteyting i BKB1-3 i form av:

- Forretning: 500 m²
- Idrettshall: 2000 m²
- Treningscenter: 500 m²
- Omsorgsboliger: 1000 m²
- Barnehage: 1000 m²

I et bydelssenter-perspektiv er lokalisering av idrettshall i utkanten av bydelssenteret ikke ideell. Det er dog stort behov for slike funksjoner i bydelen, og det ble vurdert som mer hensiktsmessig å

regulere denne funksjonen i bydelen ved denne anledningen, tross at lokaliseringen ikke er optimal. Problematikken er diskutert internt i administrasjonen, og sett opp mot en tidshorisont for mulig kommunal etablering av tilsvarende tilbud.

Administrasjonen har dog gjort det klart at kommunen ikke kan overta eierskap eller drift av idrettshallen (jf. forskrift om offentlig anskaffelser), og det er derfor uklart hvem som skal ha ansvar for drift av idrettshallen.

Et kompensierende tiltak for å akseptere byggehøyden, er å stille rekkefølgekrav til etablering av idrettshall med ballek på tak slik uteromsplanen viser og intensjonene i planbeskrivelsen beskrives. Dette ble imøtekommet av forslagsstiller og sikrer nå at hall og ballek skal opparbeides i forbindelse med utbygging av område BKB3.

Trafikk/Parkering

Planområdet ligger i midtre parkeringsone i KPA, der det stilles krav om 1,1 parkeringsplasser til bil pr. boenhet. I planforslaget tillates det etablert 0,5-0,7 parkeringsplasser til bil pr. boenhet, dvs. 235-329 parkeringsplasser. Avviket fra KPA begrunnes i prosjektets høye miljøambisjon, der det vektlegges bruk av kollektivtransport og tilrettelegging for en felles bildelingsordning.

Parkering skjer i hovedsak i parkeringsanlegg under bebyggelsen, med et mindre antall overflate-/besøksparkering ved gatetun, butikk, idrettshall og barnehage. Besøksparkering til næring, idrettsanlegg og barnehage inngår i det totale antallet besøksparkering for hvert kluster, og fordeling fremgår av tabell under. Det forutsettes høy bruk av miljøvennlige transportformer til idrettshall og butikk i planområdet, da det er relativt få parkeringsplasser tilknyttet dette klusteret. Det er satt av 1 parkeringsplass for hjemmetjenesten i hvert gatetun.

Parkering for bildeling vil skje på egen parkeringsplass nord for bebyggelsen, og inngår ikke i totalantallet for parkeringsplasser. Parkeringsplassen tillates etablert med overbygget tak, men det pekes på at lokalisering av parkering for bildeling i utkanten av boligområdet er ugunstig og tungvint for bruk i praksis (650 meter unna sørligste kluster). Planbestemmelsene tillater ikke oppstilling av kjøretøy som ikke er en del av bildelingsordningen, men administrasjonen peker på at det er få erfaringer med hvordan bildelingsordninger fungerer i praksis, og kommunen kan i liten grad sikre at ordningen fungerer etter intensjonene.

Bolig		Min (50%)	Maks (70%)
Beboere	i P-kjeller	235	329
Besøkende	f_SGT1	4	7
	f_SGT2	4	7
	f_SGT3	6	12
	f_SGT4	4	7
	f_SGT5	4	7

Tabell: Fordeling av parkeringsplasser, fra planbeskrivelse.

Planforslaget stiller krav om at alle parkeringsplasser for bil og sykkel tilrettelegges for ladefasiliteter. Det stilles krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet samt 20 utendørs sykkelparkeringsplasser til gjester i hvert gatetun.



Illustrasjon: Besøksparkering ved butikk/idrettshall (uteromsplan). Adkomst til gatetun (ill. planbeskrivelse).

Trafikken i Malmvegen forventes å øke med ca. 1300 ÅDT, men trafiksikkerheten vil bedres med regulert fortau langs alle veger i planområdet. Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau fra krysset mellom Malmvegen og Anton Borchs veg og sør i planområdet.

Nord for krysset med Anton Borchs veg opparbeides fortau langs Malmvegen av kommunen som et prosjekt i regi av Trafikksikker skoleveg. Dette med bakgrunn i Tromsø kommunes trafiksikkerhetskartlegging for Skjelnan skolekrets. Malmvegen er en av de sentrale skolevegene innenfor skolekretsen og dermed er det viktig å tilrettelegge for separate tiltak for gående. Fortauet reguleres og knyttes opp mot regulert «kiss and ride» løsning sør i vegen. Regulering av fortauet vil også gi sammenhengende løsninger for gående fra reguleringsplanens boligformål til både skole og bussholdeplasser. Fortau langs Malmvegen reguleres med begrenset annen veggrunn. Bakgrunnen for dette er prosjektering av fortau og sideareal.

Sør i planområdet inngår snuplass for buss i Malmvegen, som reguleres med nytt fortau. Administrasjonen har anbefalt å legge fortau inn i terrenget i øst, men forslagsstiller har ønsket å unngå terrenginngrep i fjellknausen i øst. Snuplassen er derfor utvidet mot vest og sør med en fylling. Administrasjonen har vært tydelig på at ny snuplass må møte funksjonskrav til størrelse og form, og at det ikke kan utføres fylling i terreng utenfor plangrensen.

Støy

Støy vil komme fra biltrafikk i Malmvegen i vest. Støyberegningene viser at støynivåene på fasadene og uteoppholdsarealene vil være tilfredsstillende og under grenseverdiene, unntatt for blokk nærmest Malmvegen i BBB1. Boliger i blokk nærmest Malmvegen i BBB1 må derfor ha tilgang til stille side.

Ballbanen i BKB3 ble frarådet av administrasjonen grunnet tidligere erfaringer med støyproblematikk ved etablering av ballbane tett på boligbebyggelse. Støy fra ballbanen skal løses med støydemping, og det er satt dokumentasjonskrav om tilfredsstillende støynivå i

planbestemmelsene. Det er også tilknyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av ballbane.

Friområder

Planforslaget sikrer 8000 m² nærlek, 5600 m² kvartalslek og 8000 m² strøkslek som tilfredsstillende KPA-krav til helningsgrad (maks 1:3). Lekeplassene tilfredsstillende dermed arealkrav i KPA, se tabell. I forhold til avstandskrav vil alle nærlekeplasser, kvartalslekeplasser og strøkslekeklassen være i henhold til KPA-krav (maks 50m til nærlek, maks 150m til kvartalslekeplass, 500m til strøkslekeplass).

	Krav i KPA (m ²)	Regulert areal (m ²)	Fratrekk for bratt terreng	Sum lekeareal i planområdet
Nærlek	7550	8000	0 (flatt)	8000
Kvartalslek	4500	9800	4200	5600
Strøkslek	6000	9300	1300	8000
Annet ute-oppholdsareal		2600	1400	1200

Tabell 2: Areal til lekeplass

At lekeplassene generelt er hellende er uheldig, særlig mtp. målgruppen for strøkslek. Dette er en konsekvens av at planområdet ligger i bratt terreng. Lekeplassene er altså løst ifht. KPA-krav, men er ikke optimale.

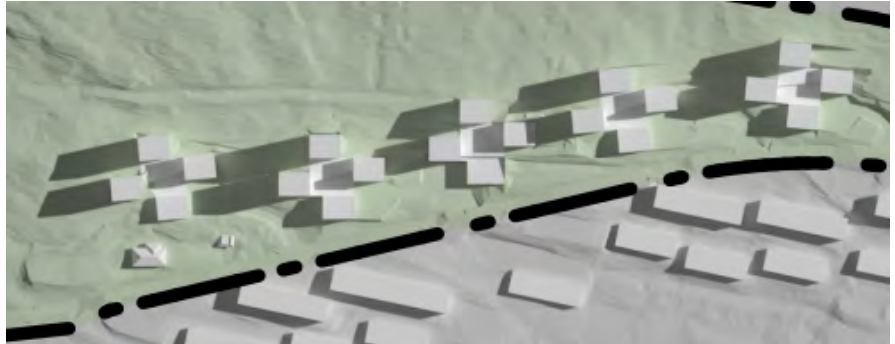
Opparbeiding av lekeplasser er sikret gjennom rekkefølgekrav. De ulike lekeplassene, ballbanen og friområdene er organisert langs en universelt utformet gangvei som går gjennom hele byggeområdet, med gjerder mot høydesprang og bilveier. Det avsettes også areal for en sansehage i tilknytning omsorgsboligene. Øvrig areal i byggeområdet er bratt, og planlegges tilrettelagt for lek i bratt terreng, eller beplantet. Planområdet ligger også i umiddelbar nærhet til friluftslivsområder, kunstgressbane, lysløype og alpinanlegg.

Sol/skygge/dagslysfaktor

KPA stiller krav om gode solforhold på nærlekeplasser mellom klokken 10. og klokken 15 den 20. april. Sol- og skyggediagrammene som lå til grunn ved offentlig ettersyn viste at solforholdene ikke var tilfredsstillende.

I behandlingen i KOBY for offentlig ettersyn, ble det vedtatt at det i forbindelse med offentlig ettersyn skulle legges frem en vurdering av utbygger om hvordan bygningene sør for tunene, kan utformes slik at skyggevirkningen reduseres. Denne vurderingen ble først utarbeidet etter offentlig ettersyn på forespørsel av Troms og Finnmark fylkeskommune.

Vurderingen viser at solforholdene på nærlekeplassene blir bedre ved avtrapping av de sørligste blokkene jf. illustrasjonene nedenfor.



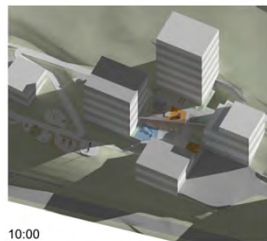
illustrasjon: Tidligere solforhold 20. april kl.12:00 uten avtrapping av etasjene.

Ved avtrapping av etasjene er solforholdene på nærlekeplasser forbedret:

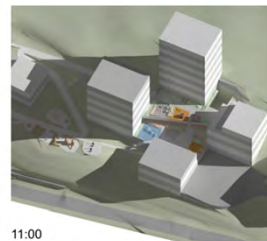
20. april

Avtrapping av de to øverste etasjene sør for lekeplass

Øvre Kroken - solforhold på uteareal - 24.06.2022



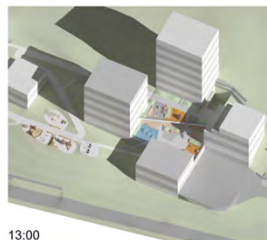
10:00



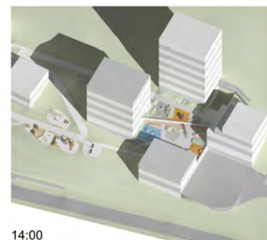
11:00



12:00



13:00



14:00



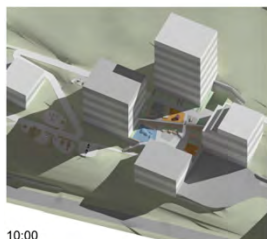
15:00

illustrasjon: Avtrapping av de to øverste etasjene i de sørligste blokkene 20. april.

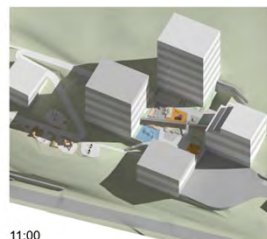
20. juni

Avtrapping av de to øverste etasjene sør for lekeplass

Øvre Kroken - solforhold på uteareal - 24.06.2022



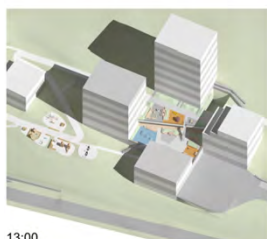
10:00



11:00



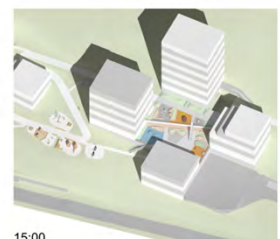
12:00



13:00



14:00



15:00

Illustrasjon: Avtrapping av de to øverste etasjene i den sørligste blokka den 20. juni.

Det er med bakgrunn i dette stilt krav om avtrapping av de øverste etasjene i de sørligste blokkene i hvert kluster. Det er også gjort en

Landskap

omdisponering av lekearealene internt i klustrene.
Skyggevirksomheten på arealer avsatt til kvartalslek er uendret.

Planområdet ligger i bratt (ca.40m høydeforskjell fra vest til øst), vestvendt og naturpreget landskap. Det ble i forrige reguleringsplanprosess for planområdet satt krav om en begrenset KU for natur, landskap og friluftsliv (pga. gjeldende regulering foreslo bolig på areal regulert til LNFR i KPA), og det ble stilt krav om at ny bebyggelse ble tilpasset landskapet. Dette er i nytt planforslag blitt videreført ved at byggehøyden er lavest i vest, og økende mot bakenforliggende fjell i øst. Administrasjonen vurderer planforslaget til å være mindre tilpasset landskap enn gjeldende plan.

Planforslaget er utfordrende i forhold til landskap på grunn av byggehøyder. Det argumenteres for at området tåler høyden grunnet høyt bakenforliggende terreng, og at ny bebyggelse ikke bryter med horisontlinjer. Administrasjonen vurderer fortsatt at nær- og fjernvirkningen av de ti høyeste blokkene (10 og 14 etasjer) likevel vil være betydelig. Tiltak for å avbøte fjernvirkning er at fasadene ikke kles med hvitt eller andre signalfarger og at materialvalg harmonerer med bakenforliggende terreng.



Fig: fjernvirkning fra Skattøra. Utsnitt fra 3D-modell.

Barn og unge

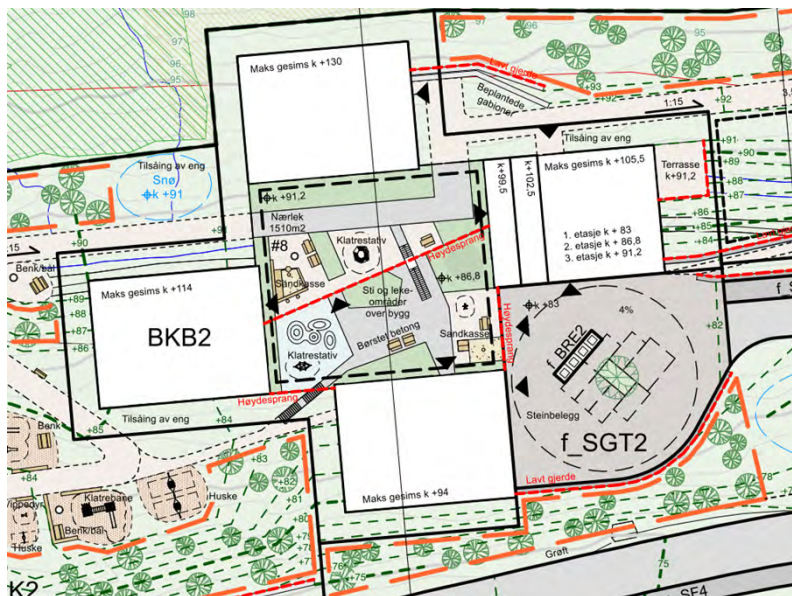
Planforslaget legger opp til at lekeplasser anlegges som flere ulike lommer innimellom bebyggelse og langs stier i planområdet. Nærlekeplasser er plassert i skjermede tun i midten av hvert kluster. Det tilrettelegges for lek for barn i ulike aldre, og områder som er brattere enn krav i KPA tilrettelegges med aktiviteter som aking, hinderløype og diskolf. Det hellende terrenget i strøkslekeplassen er ikke optimalt for målgruppen (ungdom), men krav til helningsgrad i KPA er dekket.

Det reguleres også inn en idrettshall og ballbane. Videre ligger planområdet i umiddelbar nærhet til naturområder, lysløype og alpinanlegg.

Planforslagets byggehøyde kan være utfordrende mtp. barn og foreldres opplevde trygghet, og kontakt mellom bakkeplan og øvrige etasjer. Med de høyeste blokkene på 10 og 14 etasjer vil man i mange av leilighetene miste visuell/sosial kontakt. Kontakt mellom bolig og uteområde er viktig for at eldre barn kan leke ute på egen hånd.

Høye terrengmurer sikres med nettinggjerder. Gjerder bør være høye nok, slik at de ikke «snør bort» på vinterstid. Dette kan gi uteområder som er preget av høye nettinggjerder i sommerhalvåret.

Planområdet ligger i nærhet til skole, med trafikksikre skoleveger. Alle veier og adkomster etableres med fortau.



Illustrasjon av kluster BKB2 – fra uteromsplanen. Rød stiplet linje illustrerer gjerder.

Skole, barnehage, skolekapasitet

Planområdet ligger innenfor Krokeldal skolekrets. Området har middels kapasitet.

Barneskole

Krokeldalen barneskole: har kapasitet til å ta forventet barnetallsvekst. Tomteareal ved skolen må forbeholdes skolebehov jf. skolebehovsplanen.

Ungdomsskole

Kroken ungdomsskole: dersom det blir lav vekst vil kapasiteten ved Kroken være tilstrekkelig. Ved høy og basis vekst vil det kunne bli kapasitetsoverskridelse fra 2033-2035. I opptaksområdet er det beregnet at 70 % av elevene fra Lunheim barneskole overføres til Kroken, resten til Tromstun ungdomsskole.

Det stilles bestemmelse om dokumentasjonskrav for tilstrekkelig skolekapasitet for hvert byggetrinn.

Barnehage

Medregnet 0-åringene, vil dagens barnehagetilbud ikke dekke fremtidig barnetallsvekst i basis og høyt alternativ. Ved høy vekst vil det være for få plasser fra 2024 og ved basis fra 2027. Ved lav vekst vil tilbudet være tilstrekkelig i framskrivingsperioden. Området er prioritert i barnehagebehovsplanen.

I planforslaget til plan 1934 Nye øvre kroken er det regulert inn en mulighet for etablering av fireavdelings barnehage i BKB1, for å kunne møte fremtidig behov for barnehageplasser.

Vann, avløp og overvann	<p>Øvre Kroken vil forsynes med vann direkte fra Varden høydebasseng for å oppnå tilstrekkelig trykk og kapasitet. Utbyggingen forutsetter ingen store etableringer av infrastruktur for vann og avløp, og mindre tiltak vil gjennomføres i tråd med godkjent rammeplan. Det anlegges ny/oppgradert avskjærende overvannsgrøft langs lysløypa øst for bebyggelsen. I tillegg tilrettelegges det for fordrøyning på tak og under terreng.</p>
Renovasjon	<p>Felles renovasjonspunkt for hvert kluster anlegges i gatetun ved felles inngang og parkering. Her vil det være 3-4 «underground containere» som tømmes gjennom kommunens renovasjonsprogram. Plassering og antall containere er fastsatt i dialog med kommunens renovasjonsoperatør Remiks, og følger dagens krav og fremtidig forventet behov. Butikk, barnehage og idrettshall har egne avfallshåndteringer.</p>
Rekkefølgekrav	<p>Utbyggingen skal gjennomføres i 5 byggetrinn, hvorav BKB2 med omsorgsboliger er det første. Planforslaget inneholder rekkefølgekrav knyttet til oppgradering/opparbeiding av kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei i den sørlige delen av Malmvegen, samt turvei/lysløype, overvannsgrøft, strøkslekeplass og bussholdeplasser. Videre stilles krav til opparbeiding av gatetun, kvartalslekeplass, nærlek osv. for hvert byggetrinn.</p> <p>Planforslaget utløser opparbeidelseskrav til ny kryssløsning Anton Brochs veg – Tromsøysundvegen/Tønsvikvegen (for bolig nr. 235) og Planetvegen (for bolig nr. 300). Dette er en videreføring av rekkefølgekravene fra plan 1794, etter merknad fra Statens vegvesen ved oppstart av planarbeid for 1934 Nye øvre kroken, hvor det kommer frem at det er store trafikale utfordringer knyttet til trafikksikkerhet og fremkommelighet på fylkesvegen. Administrasjonen peker på at nytt planforslag har lavere parkeringsdekning enn opprinnelig plan, men at mulig etablering av for eksempel idrettshall kan generere mye trafikk og gi overbelastning på eksisterende kryssløsninger.</p> <p>Etablering av regulert fortau i nordlige del av Malmvegen gjennomføres i regi av Sikker skoleveg/Tenk Tromsø, og er derfor ikke tilknyttet rekkefølgekrav.</p> <p>Etter offentlig ettersyn er det stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av adkomst og fortau (f_SKV6, f_SF17 og f_SGT5), tilknyttet BBB2 før det gis igangsettingstillatelse til BKB3. Dette fordi adkomst til lekeplass BLK5 blir forringet når utbygging av BKB3 starter. Det er også etter offentlig ettersyn tatt inn rekkefølgekrav til etablering av idrettshall og ball i bur på tak.</p> <p>Det er ikke satt rekkefølgekrav til gjennomføring av bildeling, solcellepanel, treningssenter, barnehage, omsorgsboliger og dagligvare. Administrasjonen bemerker at planen gir mulighet for å etablere dette, men at det ikke foreligger noen sikkerhet for at det etableres.</p>
Kommunalt utbyggingsprogram	<p>Øvre Kroken er ikke et prioritert område i kommunens kortsiktige utbyggingsprogram. Området har god kapasitet på barneskole og</p>

Statlige
planretningslinjer for
samordnet bolig-, areal-
og transportplanlegging

grønnstruktur, men er klassifisert til å ha lang reisevei til sentrum, og med behov for høy investering i teknisk infrastruktur. Administrasjonen vurderer at høy kollektivtilgjengelighet og nærhet til bydelssenter likevel gjør området egnet til boligutbygging.

Planområdet er samordnet med en av Tromsøs busslinjer med hyppigst avganger, med kort gangavstand til bussholdeplasser. Utbyggingen vil derfor ha gode muligheter til å benytte miljøvennlig transport i form av kollektiv. Planen vil dog gi stort transportbehov, ettersom det planlegges for et høyt antall boliger, i ca. 8 kilometers avstand fra sentrum. Økt transportbehov mot sentrum vil i liten grad kunne dekkes av gange og sykkel, men planområdet er i gangavstand fra bydelssenter med ulike tilbud. Den noe lavere parkeringsdekningen kan også bidra til å begrense transport med bil.

Lokalisering av dagligvare og idrettshall i utkanten av bydelssenteret er ikke optimal, men arealet for dagligvare er tilpasset forholdene, ved at det er tilrettelagt for et mindre næringsareal (500m²), som i liten grad vil konkurrere med Krokensenteret som bydelssenter. Store bygningsvolum og dagligvare i utkanten av bydelssenter kan likevel bidra til en utvanning av senterstrukturen. I pågående revisjon av KPA er bydelssenterutvikling et sentralt tema, og det vil fremover legges større vekt på at offentlig og privat tjenesteyting og boliger lokaliseres sentralt i bydelssenteret.

Det er tatt hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering og naturmangfold i planområdet, og planforslaget er positivt for bevaring av grønnstruktur i forhold til gjeldende regulering.

Planforslaget vurderes å oppfylle statlige retningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging i noe større grad enn gjeldende plan pga. kortere avstand til bussholdeplasser. Det er den gode tilgjengeligheten med buss og nærhet til bydelssenter som gjør at dette området vurderes som egnet for boligutbygging

Endringer etter offentlig
ettersyn

Uteromsplan:

- Snødepot sørøst (k+63) ved f_SGT5 er tatt ut av uteromsplanen.
- Stigningsforhold på SKV3 er endret fra 10% til 6,6%
- Stigningsforhold på SKV4 og 6 er endret fra 10% til 8%.
- Lekeplassene er omdisponert i henhold til innspill fra Troms og Finnmark fylkeskommune.
- Det er lagt inn nye kotehøyder i uteromsplanen for avtrapping av etasjene i de sørligste blokkene i BBB 1, BBB 2, BKB 2 og BKB 3.

Plankart:

- Det er tatt inn avkjørselspiler til eksisterende parkeringsplasser nord i Malmvegen.
- Nye kotehøyder i plankart for avtrapping av etasjene i de sørligste blokkene i BBB 1, BBB 2, BKB 2 og BKB 3

Bestemmelser:

- Datohenvisninger er oppdatert i henhold til revidert uteromsplan.
- Bestemmelse punkt 3.1 bokstav e) er endret til «det tillates ikke tekniske installasjoner o.l. som overstiger kotehøyde angitt på plankart», jf. KOBYS vedtak dater 02.06.2022.
- Bestemmelsen for forsamlingslokale for religionsutøvelse er endret fra «eksisterende bygning» til «eiendommen» og det er lagt til «og garasje», jf. innspill fra Jehovas Vitner.
- Det er tatt inn en bestemmelse om at eksisterende gangtunnel tilhørende Granittvegen borettslag, skal tilpasses ny plan og rekonstrueres dersom den ved utbygging blir berørt.
- Tatt inn presisering om at inngrep i selve vassdraget ikke tillates i.h.t. innspill fra NVE.
- Bestemmelse om at skog tilknyttet faresone for skred og ras skal bevares er tatt inn.
- Det er lagt til et rekkefølgekrav med innslagspunkt på igangsettingstillatelse for byggetrinn 3, om etablering av adkomst til strøkslek BLK5 via f_SKV6 og f_SGT5.
- Bestemmelse punkt 3.2 a har endret stigningstall for SKV 3, 4, 5 og 6 i henhold til endringer i uteromsplanen.
- Det er tatt inn rekkefølgekrav til opparbeiding av idrettshall og ballek i bur på tak.

Oppsummering

Planen legger til rette for 470 leiligheter, med en mer effektiv arealutnyttelse og mindre infrastrukturbehov enn gjeldende plan, slik at en stor del av planområdet kan tilbake-reguleres til naturområde. Dette området er dog bratt, og lite egnet til friluftformål.

Administrasjonen vurderer på den ene siden at planen har mange positive intensjoner for utvikling i Kroken, og mye av det som var utfordrende før er løst gjennom og etter offentlig ettersyn. Blant annet at solforholdene på nærlekeplassene er bedret ved at høyden på de sørligste blokkene i klustrene er avtrappet. Adkomst til strøkslekeplass er sikret og nærlekeplassene er omdisponert slik at de mest solfylte delene av lekeplassen innehar aktiviteter tilrettelagt for små barn. Etablering av lekeplasser, og mulig etablering av, treningssenter, butikk og omsorgsboliger vil være positivt for bydelen som i dag har mangel på disse tilbudene, selv om lokalisering av slike funksjoner i utkanten av bydelen ikke er optimal.

På den andre siden har administrasjonen fra starten vurdert byggehøydene i prosjektet som svært utfordrende med tanke på nær- og fjernvirkning. At bebyggelsen strider med omkringliggende bebyggelsesstruktur i Kroken er heller ikke en fordel og det har vært vurdert negativt hvordan opplevd nærhet for beboerne til det som foregår på bakkenivå kan være en negativ konsekvens av høydene. Blokkenes skyggelegging av kvartalslekeplassene er heller ikke optimal. I tillegg har det også vært svært utfordrende at planens gode intensjoner ikke har hatt juridisk binding som sikrer at intensjonene blir realisert. Dette gjaldt blant annet bildelingsordning,

barnehage, omsorgsboliger, dagligvare, idrettshall, ballek og treningscenter.

Etter offentlig ettersyn har forslagstiller gjort justeringer av planen som administrasjonen vurderer som svært positive. Blant annet at det er knyttet rekkefølgekrav til adkomstløsning for lekeplass BLK5 og rekkefølgekrav til opparbeiding av idrettshall og ballek i bur. Avtrapping av de sørligste blokkene har hatt stor effekt på solforholdene på lekeplassene, samt at omdisponering av lekeplassene har gjort at aktiviteter tilrettelagt for små barn, nå er plassert i de mest solfylte delene av lekeplassene.

Oppsummert kan det sies at planen inneholder bedre måloppnåelse for nullvekstmålet med en tettere utnyttelse enn gjeldende plan. Planen inneholder også mange gode intensjoner som administrasjonen stiller seg positive til. Etter offentlig ettersyn er situasjonen forbedret når det gjelder solforhold, og det vurderes svært positivt at det er tatt inn juridisk bindende krav til opparbeiding av deler av intensjonene. Administrasjonen vurderer at endringene som er gjort har en avbøtende effekt på de utfordrende byggehøydene. Dette fordi disse tiltakene gir noe tilbake til Kroken som bydel.

05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser

Saken ble lagt ut på høring 14.06.22, med høringsfrist 11.08.2022. På grunn av en inkurie var det ikke alle parter som mottok høringsbrevet og ny utsendelse ble sendt ut 14.07.22, med en ny frist for merknader den 01.09.22.

Ved offentlig ettersyn kom det inn 9 merknader til saken. Disse kom fra NVE, Statens Vegvesen, Troms og Finnmark fylkeskommune, Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Samferdselsdivisjonen hos Troms og Finnmark fylkeskommune, Avinor, Granittvegen borettslag, Blåkollen Borettslag og Jehovas Vitner.

Merknadene ligger oppsummert og kommentert i vedlegg 04, og ligger i sin helhet på saken.

07 Konklusjon

Planen innehar mange gode intensjoner som administrasjonen vurderer som positiv for utvikling av Kroken bydel. Før offentlig ettersyn var dessverre ikke noen av disse intensjonene sikret gjennom reguleringsbestemmelser. Dette medførte en stor usikkerhet tilknyttet realisering av deler av prosjektet. Dog er det etter offentlig ettersyn innarbeidet endringer som administrasjonen vurderer kan avbøte de utfordrende byggehøydene.

Konklusjonen er at reguleringsplanen etter administrasjonens vurdering totalt sett har blitt bedre, og har blitt til en plan som administrasjonen kan anbefale, til tross for byggehøydene.

Vedtakskompetanse:
Kommunestyret

Vedlegg

- Vedlegg 01. Plankart
- vedlegg 02. Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 03. Planbeskrivelse
- Vedlegg 04. Merknadsbehandling
- Vedlegg 05. Uteromsplan
- Vedlegg 06. ROS-analyse
- Vedlegg 07. VAO-Rammeplan
- Vedlegg 07a. Aksept VAO-rammeplan
- Vedlegg 08. VAO-notat
- Vedlegg 08a. Aksept VAO-notat
- Vedlegg 08b. Oversiktstegning
- Vedlegg 09. Trafikknotat
- Vedlegg 10. Støyvurdering
- Vedlegg 11. Vurdering av grunn- og skredforhold
- Vedlegg 11a. Vurdering av skredrapport
- Vedlegg 11b. Skredfare lysløype
- Vedlegg 12. Oversiktstegning vann og spillvann
- Vedlegg 13. Oversiktstegning overvann
- Vedlegg 14. Kostnadsoverslag VAO privat
- Vedlegg 15. Kostnadsoverslag VAO offentlig
- Vedlegg 16. Vurdering av naturverdier
- Vedlegg 17. Vurdering av naturmangfold
- Vedlegg 18. OSG rammeplan
- Vedlegg 19. Vindanalyse
- Vedlegg 20. Brann teknisk notat
- Vedlegg 21. Brannskisse
- Vedlegg 22. Oppvekstprofil
- Vedlegg 23. Saksprotokoll KOB
- Vedlegg 24. Konsekvenser for private grunneiere