

Arkivsaksnr. 19/00800-54
Saksbehandler Ola Aronsen

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget
Kommunestyret

Møtedato
12.01.2023 2/23

Plan 1932 Detaljregulering for BK 13 Nordmannsgård - Til endelig vedtak

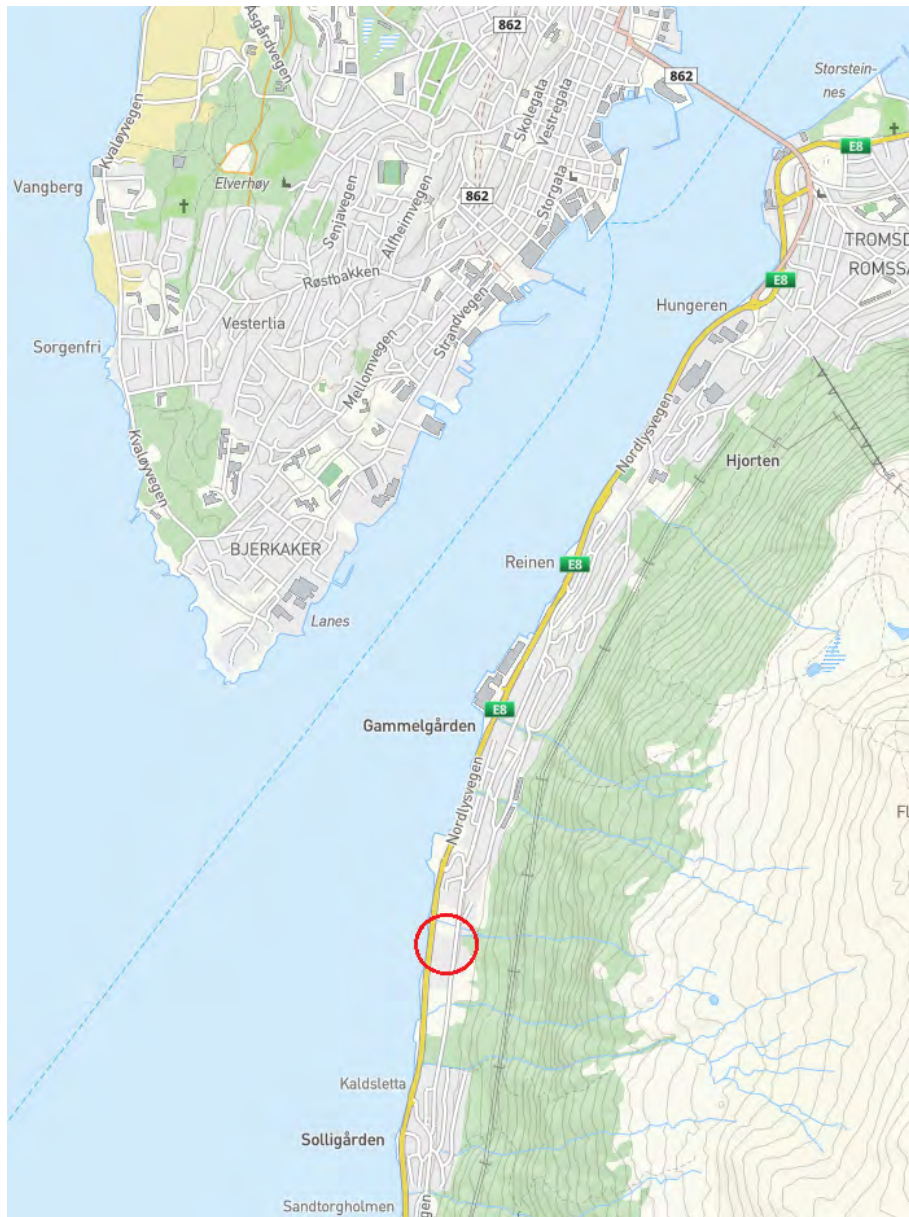
Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan 1932 – Detaljregulering for BK13 Nordmannsgård, gnr/bnr 18/20 m.fl., med plankart datert 01.09.2022 og planbestemmelser datert 07.11.2022 vedtas.

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

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø



Figur 1 Oversiktskart

Sammenheng

Utgangspunktet for dette planarbeidet er å følge opp kommunestyrets vedtak av 26.10.2016. I forbindelse med vedtak av plan 1785 Nordmannsgård ble det innsendt klage på at det ikke ble lagt til rette for etablering av en nærbutikk i planområdet. Klagen ble tatt til følge og det ble vedtatt at: «lfm. klage av 16.03.2016 på kommunestyrets vedtak av 25.11.2015, reguleringsplan 1785 Nordmannsgård, vedtas følgende: 3. Klagepunkt sju, jf. saksutredning, tas til følge. Boligfelt BK13 endres til kombinasjonsformål offentlig/privat tjenesteyting, næring, boliger. Formålsendringen behandles som reguleringsendring i egen sak.»

Planen ble fremmet for kommunestyret 23.02.2022 for endelig vedtak. Kommunestyret vedtok å sende planen tilbake til administrasjonen med beskjed om å redusere høyden på boligblokken med to etasjer (fra seks til fire), samt at ordning for bildeling skulle vurderes. Revidert planforslag har nå etterkommet kommunestyrets vedtak.

Plan 1932 tillater blokkbebyggelse for bolig med maks høyde på c+ 30,6 mot nord i planområdet med tilhørende nærlekeplass og uteoppholdsareal. Det legges også til rette for næringsbebyggelse med en maks høyde på c+ 24,5 samt tilhørende parkering for gjester. I tillegg til bolig og næring omfatter plan 1932 felles friområde, snødeponi og samferdselsanlegg; offentlig kjøreveg, offentlig og privat fortau og annen veggrunn – teknisk anlegg, trafostasjon og renovasjonsanlegg. I tillegg inneholder planen rester av boligformål og friområde på nedsiden av ny veg som følge av justering av veg i forhold til gjeldende plan.

Det har pågått en planprosess av BK13 siden våren 2018 for å følge opp vedtaket av 26.10.2016. I planprosessen har det blitt vurdert andre bebyggelsesstrukturer. Det vurderes ikke mulig å følge opp vedtaket uten å bryte med deler av intensjonene i plan 1785 Nordmannsgård. Oppfølging av vedtaket av 26.10.16 vil medføre visse ulemper for naboer, primært i form av tap av utsikt. I vurdering av bebyggelsesstruktur har det vært avgjørende å sikre at alle skal ha noe utsikt. For å sikre utsikt for fremtidige beboere i boligfelt avsatt til rekkehus på oversiden av Solstrandvegen har det blitt vurdert mest hensiktsmessig og tillate blokkbebyggelse på et redusert område mot nord i planområdet. Dette resulterer i at flere boliger mister noe utsikt mot vest, enn ved f.eks. å tillate lavblokk innenfor hele utbyggingsarealet, men ingen mister hele utsikten.

I planforslag som ble behandlet i KOBY 19.08.2021 ønsket forslagsstiller å tillate 42 boenheter. Administrasjonen anbefalte å redusere antallet av boenheter til 34 grunnet arealkrav og kvalitet på nærlek og uteoppholdsareal. I forbindelse med høringsprosessen ble dette støttet av Statsforvalteren og Troms og Finnmark fylkeskommune som også anbefalte å se på en utvidelse av arealet avsatt til lek. For å følge opp dette har to parkeringsplasser tilknyttet butikken blitt fjernet. Dette areal har blitt lagt til arealet for nærlek som har blitt utvidet med 70 m². Dette gir en markant øking av kvaliteten av uterommene og gjør at arealkravene til nærlek oppfylles. Det gir

større avstand til parkeringsplassen og mer plass mellom elementene i uteromsplanen. Forslagsstiller ønsket med denne utvidelsen å heve antall boenheter til de opprinnelige 42. Administrasjonen vurderte at kvalitetshevingen av lekearealet gir mulighet for å heve antallet av boenheter. Det vurderes dog ikke hensiktsmessig å heve antallet av boenheter til de opprinnelige 42, da det fortsatt er areal avsatt til nærlek som anvendes buffersone mot Solstrandvegen og parkeringen og uteoppholdsarealene øst for bebyggelsen vurderes av begrenset kvalitet for uteopphold. Administrasjonen vurderte at antall boenheter kunne heves til 38. Dette ble akseptert av utbygger før planen ble fremmet til endelig vedtak tidligere i vinter.

I forbindelse med at den tillate byggehøyde har blitt tatt ned tilsvarende to etasjer har det tillate antall boenheter igjen blitt redusert til 34. Størrelsen på arealet avsatt til nærlek er uendret, mens arealet til uteopphold er redusert fra 238 m² til 200 m². Dette skyldes at forslagsstiller ønsker å ha sykkelparkering under tak med inngangspartiet til blokken. Uteoppholdsarealene mot Solstrandvegen vurderes å ha lav oppholdskvalitet. Formålsgrenser og byggegrenser er blitt beholdt. Det er blitt lagt til en halv boligetasje under nivå 1. Bildelingsordning er blitt vurdert for denne planen og det er konkludert med å ikke være hensiktsmessig for denne planen grunnet lavt antall boenheter.

Det er også blitt gjort en innstramming i støybestemmelsene etter at plansaken var behandlet i kommunestyret 23.02.2022. Etter nærmere ettersyn av støybestemmelsene ser vi disse ble endret etter at planen hadde vært på offentlig ettersyn høsten 2021. Dette ble gjort i god tro om at de ville være i tråd med støyretningslinjene T-1442. Etter nærmere ettersyn ser vi støybestemmelsene ikke ville være i tråd med retningslinjen og det har derfor vært behov for å stramme inn disse. Administrasjonen har forlegat Statsforvalteren oppdatert støybestemmelse med anmodning om avklaring rundt dette forhold. Nåværende støybestemmelse har etterkommet Statsforvalters innspill.

Administrasjonen vurderer det ikke er behov for en ny høring. Endringene som er blitt gjort har ikke gått utover rammene fra da planen sist var behandlet. Boligblokken er redusert med to etasjer. Boenheter er redusert. Størrelse på lekeplass er beholdt. Byggegrenser og arealformål er identisk med tidligere planforslag.

Administrasjonen anbefaler at plan 1932 BK13 – Nordmannsgård vedtas.

		Dato:
01 Saksdokumenter		
Vedlagte saksdokument	01. Plankart	01.09.2022
	02. Reguleringsbestemmelser	07.11.2022
	03. Planbeskrivelse	06.10.2022
	04. Merknadsbehandling etter høring	
	05. Uteromsplan	30.08.2022
	06. Beskrivelse av nærlekeplass	05.10.2021
	07. Illustrasjoner	22.08.2022
	08. ROS-analyse	04.04.2021
	09. VAO-Rammeplan	26.10.2020
	10. Notat dimensjonering kulvert	04.12.2019
	11. Akseptbrev VAO-rammeplan	16.11.2021
	12. Skredfarevurdering Ramnberget, Nordmannsgråd	23.05.2018 06.04.2018
	13. Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelse	
	14. Støyutredning Sweco	23.04.2020
	15. Støyutredning Nordmannsgård Tromsø	16.12.2014
	16. Trafikkvurdering	01.11.2021
Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt	Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026 1785 detaljregulering for Nordmannsgården	29.03.2017 25.11.2015

02 Planfakta

Antall boenheter	34
Formål	Næring og bolig
Arealstørrelse	3906
Byggehøyde	C +30,6
BRA	Bolig 3300 m ² Næring 1750m ²
Høyde nærliggende bebyggelse	BB8 på oversiden av Solstrandvegen er regulert til maks c +28,4
Nye samferdselsareal	80 m
Nye friområder/lekeplasser	173 m ²

03 Planprosessen

Dato:

Mottatt planinitiativ	05.04.2018
Sak opprettet	06.04.2018
Oppstartsmøte med Byutvikling	22.06.2018
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	02.07.2018- 20.08.2018
Naboskapsmøte	11.12.2019
Nytt oppstartsmøte med byutvikling	24.02.2020
Annonsert fornyet oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	06.05.2020- 01.06.2020
Komplett forslag til reguleringsplan	11.05.2021
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)	19.08.2021
Utsendt underretningsbrev med frist for merknader	24.08.2021- 14.10.2021
Behandling i kommunestyret	23.02.2022
Mottatt revidert planforslag	05.09.2022

Planprosessens spesielle sider

I tråd med vedtaket i kommunestyret av 26.10.2016 ble planarbeidet i BK13 startet som en endring av plan 1785 Nordmannsgård. I løpet av prosessen har forslagsstiller ønsket å sette i gang enda en endring av plan 1785 Nordmannsgård. For å unngå å behandle to endringer av samme plan samtidig er reguleringen av BK13 tatt ut som egen plan med planID 1932.

04 Planvurdering

Forhold til KPA og KPS, ev KDP.

Planområdet er i KPA avsatt til boligformål og friområde. For å oppfylle kommunestyrets vedtak av 26.10.2016 tilføyes formålet næring, hvilket er i strid med reguleringsformålet i KPA.

Grensen for friområdet flyttes lengre sør så grøntområdet reduseres. Hensikten med grøntområdet er å sikre håndtering av overvann ved å sikre bekken som løper gjennom området. Dette er håndtert i godkjent VAO-rammeplan.

Tenk Tromsø

Planområdet ligger 5 km fra sentrum og 3 km fra pyramiden.

Det tilrettelegges for næring innenfor feltet BN, her tillates: forretning, servering/kafé, treningssenter, lager og parkering. Feltet er plassert sentralt i planområdet for plan 1785 Nordmannsgård som tillater totalt 805 boenheter.

De nærmeste bussholdeplasser er Nordmannsgården og Tresletta. Holdeplassen Nordmannsgården ligger innenfor planområdet, mens Tresletta ligger innenfor 150 meter.



Figur 2 Planområdet med nærmeste bussholdeplasser i Solstrandvegen

Det går fire bussruter fra holdeplassene. Tilbudet mellom planområdet og Reinen skole og Tromsø sentrum er godt.

- 28 – mellom Solligården og Hamna. Mot Solligården - 8 busser i morgenrushet (kl. 07-09) og 11 busser i ettermiddagsrushet (kl. 15-17). Mot Hamna – 10 busser i morgenrushet (kl. 07-09) og i ettermiddagsrushet (kl. 15-17).
- X29 – mellom Solligården og UNN. 4 busser mot UNN i morgenrushet og tre busser mot Solligården i ettermiddagsrushet.
- 412 – mellom Tromsø (Prostneset) og Laksvatn. Sørgående går det 3 busser i morgenrushet og 4 i ettermiddagsrushet. Nordgående går det 1 buss i både morgen- og ettermiddagsrushet.
- 413 – Tromstun-Hundbergan. 1 buss mot Tromstun (ungdomsskolen) i morgenrushet, og 1 buss mot sør i ettermiddagsrushet.

Innenfor planområdet for plan 1785 Nordmannsgård er det avsatt en tomt til barnehage 150 meter fra planområdet. I bestemmelsene stilles det krav om opparbeidelse av fortau langs østsiden av Solstrandvegen fra planområdet og nordover frem til nordre avgrensing av plan 1785 Nordmannsgård.

	<p>Avstanden til sentrum er problematisk i forhold til nullvekstmålet. Likevel vurderes plan 1932 å være i tråd med nullvekstmålet grunnet at planen legger til rette for en butikk i et område der det er i plan 1785 Nordmannsgård er regulert for 773 boenheter. I tillegg er det eksisterende tettbygde boligområder nord og sør for plan 1785. Nærmeste eksisterende dagligvarebutikk ligger i handelsområdet på Pyramiden som er plassert 3 km fra planområdet. Plan 1932 legger til rette for etablering av et dagligvaretilbud innenfor gang- og sykkelavstand for et stort antall boenheter som i dag er avhengig av bil eller buss for å gjøre innkjøp. I forhold til nullvekstmålet er det positivt at det er et godt busstilbud i nær tilknytning til planområdet.</p>
Formål	Planen hovedformål er boligbebyggelse-blokkbebyggelse og næringsbebyggelse.
Bolig	Det tillates BRA 3300 m ² til bolig og 34 boenheter i blokkbebyggelse.
Næring	Det tillates BRA 1750 m ² til næring.
Bebyggelsesstruktur	<p>Planforslaget til plan 1932 BK13 – Nordmannsgård tillater en boligblokk mot nord med en byggehøyde inntil c+ 30,6. Bestemmelsene muliggjør oppføring av tekniske installasjoner på inntil 1,2 over maksimal byggehøyde innenfor maksimalt 8% av takareal. Egne tekniske rom tillates ikke. Administrasjonen anser denne bestemmelsen for akseptabel. Mot sør tillates et næringsbygg med en byggehøyde inntil c+ 24,5.</p> <p>Bebyggelsesstrukturen i planforslag 1932 detaljregulering for BK13 Nordmannsgård bryter med prinsippene i gjeldende plan 1785 Nordmannsgård. I planbeskrivelsen i gjeldende plan står det: «Bebyggelsen er foreslått tettest og høyest øverst mot fjellsiden og lavest i nederste del av området, hvor terrenget flater ut mot sundet. Bebyggelsens høyde er fastsatt i planen slik at man sikrer variasjon og best mulig utsikt for alle boliger i området.» Det er et nytt innslag i området at det på nedsiden av Solstrandvegen tillates blokkbebyggelse og byggehøyde på c +30,6. Planen er et resultat av en lengere prosess, som tar utgangspunkt i kommunestyret vedtak av 26.10.2016 i forbindelse med klagebehandlingen av plan 1785 Nordmannsgård og kommunestyres vedtak av 23.02.2022. Det har blitt vurdert flere ulike alternativer for hvordan utforming man skal gi boligblokken og næringsarealet. For nærmere beskrivelse av hvilke vurderinger som er blitt gjort vises det til saksframlegget for da plansaken var oppe til behandling i kommunestyret. 23.02.2022. Se avsnittet «Bebyggelsesstruktur» (sak 16/22). Da planen var oppe i kommunestyret 23.02.2022 var kotehøyden på boligblokken 36,6 m. Basert på mottatte innspill fra naboer besluttet kommunestyret at høyden på boligblokken skulle reduseres med to etasjer. Dette er nå blitt gjort og kotehøyden er på 30,6 m. Det er også blitt lagt til en halv boligetasje under nivå 1.</p>

Terreng

Planområdet har store høydeforskjeller fra øst til vest. Solstrandvegen ligger på c +18 mens den nye internvegen mot vest ligger på c +13.

Trafikk/Parkering/
Bidelingsløsning

Det stilles krav om minimum en beboerparkeringsplass inkl. gjesteparkering pr boenhet. Dette er redusert parkeringskrav i forhold til kravene for midtre parkeringssone i kommuneplanens arealdel. For leiligheter under 50 m2 stilles det krav om 0,5 parkeringsplass pr. bolig inklusiv gjesteparkering. Beboerparkering etableres under nivå av Solstrandvegen og vil ha atkomst fra ny internvei fra vest.

I tråd med parkeringsbestemmelsene i KPA tillates det mellom 1,25-3 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA for ansatte og besøkende. Atkomst til parkering tilknyttet til butikk etableres med atkomst fra Solstrandvegen. Antallet av parkeringsplasser knyttet til butikken har i høringsperioden blitt redusert fra 20 til 18 for å øke arealet for nærlek og uteoppholdsareal.

Det stilles krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2 handel og service.

Varelevering til butikk skjer i lomme innenfor butikktoften mot Solstrandvegen. Lommen for varelevering skal etableres med snøsmelteanlegg.

Tabellen under viser den forventede turproduksjonen av planforslaget:

Formål	BRA (m ²)	Turproduksjon (ÅDT/100 m ² BRA)	ÅDT
Bolig	3.300	3	99
Næring/handel	1.750	30	525
SUM	5.050		624

Til sammenligning forventes en utbygging av BRA 4.800 m2 bolig, som i gjeldende plan 1785, å generere ca. 145 ÅDT. Økningen i ÅDT genereres dermed hovedsakelig av etableringen av næring/forretning.

I vedtaket av 23.02.2022 ber kommunestyret at det vurderes en bildelingsordning for boligene. Forslagsstiller mener det er for få boenheter i denne planen for at en bildelingsløsning skal fungere.

Administrasjonen er enig med kommunestyret at bildelingsordninger vil være et godt tiltak for å kunne nå nullvekstmålet. Samtidig ser vi dette er en ordning som bør implementeres gjennom overordnede planer, for å sikre likebehandling. Vi er også enig med utbygger at en slik ordning ville være mer hensiktsmessig for et større byggeprosjekt.

Støy

Det er blitt gjort en innstramming i støybestemmelsene etter at plansaken var behandlet i kommunestyret 23.02.2022. Etter nærmere ettersyn av støybestemmelsene ser vi disse ble endret etter at planen hadde vært på offentlig ettersyn høsten 2021.

Friområder

Dette ble gjort i god tro om at bestemmelsene ville være i tråd med støyretningslinjene T-1442. Etter nærmere ettersyn ser vi bestemmelsene ikke ville være i tråd med retningslinjen og det har derfor vært behov for å stramme inn disse. Administrasjonen har forlegat Statsforvalteren oppdatert støybestemmelse med anmodning om avklaring rundt dette spørsmål. Nåværende støybestemmelse har etterkommet Statsforvalters innspill. Forslagsstiller har akseptert endringene i støybestemmelsene. I og med at Statsforvalter ikke har kunnet fremme innsigelse på oppdaterte støybestemmelser vil de forbeholde seg retten til å kunne klage på et eventuelt vedtak.

Bestemmelsene stiller krav om støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke skal overskride 55_{Den} dB. Det stilles krav om at minimum et av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Dempet fasade tillates som erstatning for stille side for inntil 15% av leilighetene, der det ikke vil være mulig å oppnå stille side.

Det er regulert kvartalslekeplass og strøkslekeplass innenfor gjeldende reguleringsplan for Nordmannsgård (plan 1785) og innenfor avstander hhv 150 meter og 500 meter fra bolig som er avstandskravene i KPA.

Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av kvartalslekeplass f_L1 og strøkslek o_L2. Kvartalslek f_L1 har en størrelse på 1173 m² og er plassert innenfor 50 meter fra boligbebyggelsen. f_L1 er plassert innenfor plan 1785 Nordmannsgård og er eid av samme utbygger.

Strøkslek o_L2 har en størrelse på 5213 m². o_L2 er opparbeidet og er nå blitt overtatt av kommunen. Administrasjonen opplever ofte at realisering av strøkslekeplasser er vanskelig trots at det står som rekkefølgekrav i reguleringsplan. Det er derfor positivt at strøkslek allerede er etablert.

Barn og unge/
Nærlekeplass

Utforming av nærlekeplass og antall boenheter i boligblokken har vært gjenstand for en lengere diskusjon i denne plansaken. I forbindelse med at saken ble lagt ut på offentlig ettersyn ble antallet av tillatte boenheter redusert fra 42 til 34, da det ble vurdert at lekearealene ikke var tilstrekkelige til å ivareta hensynet til barn og unge. Statsforvalteren innsendte merknad til saken og var enig med administrasjonen om reduksjonen i antallet av boenheter, men anbefalte også at redusere antallet av parkeringsplasser knyttet til butikken og utvide arealet til nærlek tilsvarende. Da saken ble behandlet i kommunestyret 23.02.2022 var arealet avsatt til nærlek utvidet med 70 m² til 332 m² og antallet av tillatte boenheter økt til 38.

I forbindelse med at den tillatte byggehøyde har blitt tatt ned tilsvarende to etasjer har det tillatte antall boenheter igjen blitt redusert til 34. Størrelsen på arealet avsatt til nærlek er uendret, mens arealet til uteopphold er redusert fra 238 m² til 200 m². Dette skyldes at forslagsstiller ønsker å ha sykkelparkering

Skole, barnehage,
skolekapasitet

under tak med inngangspartiet til blokken. Uteoppholdsarealene mot Solstrandvegen vurderes å ha lav oppholdskvalitet. Størrelse på nærlekeplass vil være i tråd med KPA. Størrelse på uteoppholdsareal vil ikke være i tråd med KPA.

I bestemmelsene er det krav om gjerde rundt arealet avsatt til lek. I bestemmelsene er det spesifisert, hvilke elementer i uteromsplanen som skal være bindende. Innenfor området avsatt til lek gjøres elementene lekeutstyr, møblering og terrengbearbeiding i uteromsplanen bindende.

Planområdet er en del av Reinen skolekrets. Ifølge Rapporten Areal til offentlige tjenester – Delrapport 2 Bydelsanalyse har Reinen barneskole middels kapasitet. Reinen barneskole vil ha kapasitet til å ta barnetallsveksten i framskrivingsalternativene basis og lavt. Dersom det blir høy boligbygging vil kapasiteten kunne overskrides fra 2037/2038. Det er areal til utvidelse av Reinen skole, såfremt det ikke benyttes til andre formål.

Tromstun ungdomsskole har god kapasitet i hele framskrivingsperioden som går til 2040.

Reinen har lav dekning av barnehager. Dagens barnehagetilbud vil ikke dekke framtidig barnetallsvekst i noen av framskrivingsalternativene. Reinen er prioritert i barnehagebehovsplan. Ny barnehage prioriteres i sammenheng med Tromsdalen skole i handlings- og økonomiplanen.

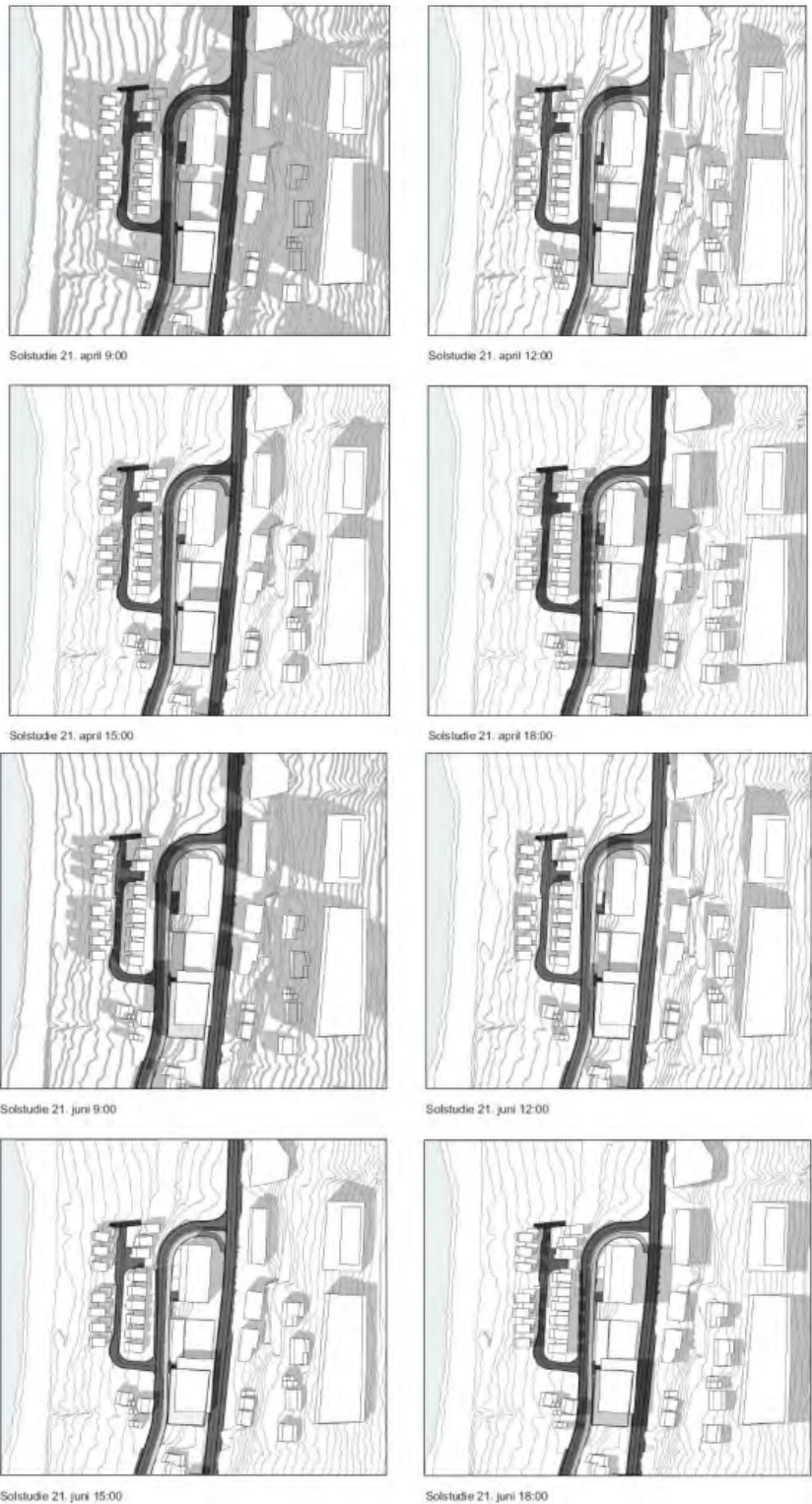
Det regulert flere tomter til barnehage i området, bla. en tomt på Nordmannsgård i umiddelbar nærhet av BK13 og en tomt i Slipelvsvegen, ca. 1 km unna.

Sol/skygge/dagslysfaktor

Boligblokken er nå redusert med to etasjer, som resulterer i redusert skyggevirksomhet fra denne.

Området som er avsatt til nærlek har gode solforhold både 21. april og 21. juni i tidsrommet mellom kl. 10 og 15. Området er avsatt til felles uteoppholdsareal og vil ha gode solforhold frem til kl. 12:00, men er i hovedsak skyggelagt kl. 15:00.

Bebyggelsen vil i liten grad ha konsekvenser for skyggelegging av naboer. Det vil være en begrenset skyggelegging etter kl. 15:00 både den 21. april og 21. juni av områdene vest for kommende bebyggelse innenfor feltene BB8 og BK9. Det vil være en delvis skyggelegging. Skyggeleggingen vurderes akseptabel.



Figur 3 Illustrasjoner hentet fra planbeskrivelsen s. 23 og 24

Klima og miljø

Planområdet ligger i tilknytning til kollektivtrasé med holdeplasser i umiddelbar nærhet og der det er hyppige avganger mellom planområdet om Tromsø by.

Etableringen av nærbutikk vil gi området en innkjøpsmulighet i gangavstand. Ved realisering av plan 1785 Nordmannsgård vil

Vann, avløp og overvann

være 805 boenheter innenfor planområdet. I tillegg er det tett boligbebyggelse nord og sør for planområdet for plan 1785, som også vi få en innkjøpsmulighet innenfor gang- eller sykkelavstand.

Planområdet er plassert i periferien av Tromsø og det vil føre til økt trafikk. For å redusere bilbruken er parkeringskravet plan 1932 lavere enn kravet til minimumsparkering i KPA.

I forbindelse med planprosessen for plan 1785 Nordmannsgård ble det utarbeidet en VAO-rammeplan for planområdet, som også dekker BK13. I forbindelse med denne reguleringsprosess er det utarbeidet et VAO-notat som belyser den nye situasjonen og hvilke endringer som må gjøres i VAO-løsningene.

Forutsetninger for aksept av VAO-rammeplan jf. akseptbrev av 16.11.2021.

Overvannshåndtering

Opprinnelig VAO-rammeplan er ikke dekkende for endringene i Plan 1932 Bk13 Nordmannsgård, jfr. Revidert VAO-notat.

Flomveger

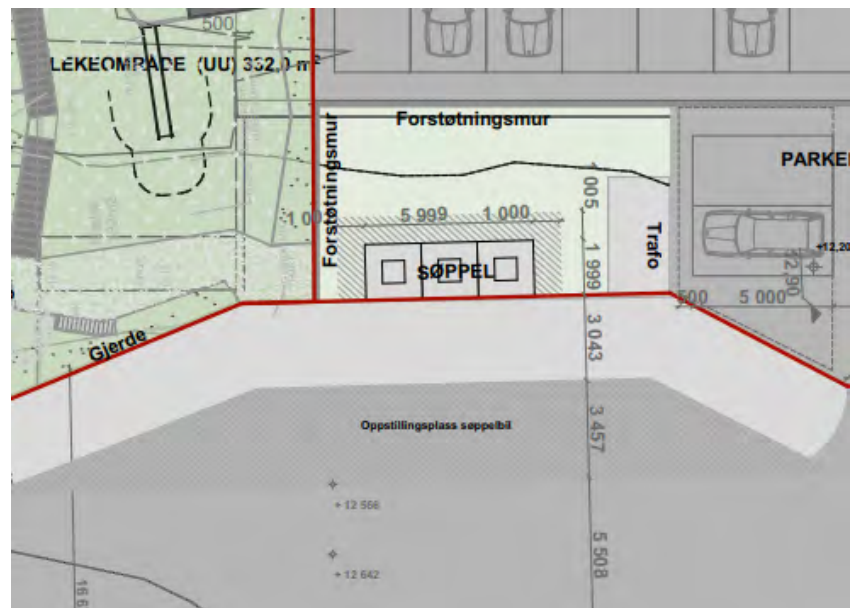
Funksjonalitet for flomvei/åpen overvannsvei gjennom formål f_G10 og f_G12 forutsettes opprettholdt.

Forutsetninger for aksept

- Nødvendig oppdimensjonering av overvannskulverter og åpne løsninger forutsettes ivaretatt i detaljprosjektering.
- Kulvert gjennom internvei mellom f_G10 og f_G12, med bekkeinntak, forutsettes etablert slik at drift og vedlikehold kan gjennomføres uten å komme i konflikt med tilstøtende bygg.
- Etablering og bruk av snødeponi i f_G10 skal ikke begrense eller hindre overvannstransport i stikkrenner/bekk innenfor formålet. samtidig må det sikres at avrenning fra deponi går til åpen overvannsvei/bekk.
- Etablering av stikkrenner og overvannspåslipp til bekke drag i formål f_G10 og f_G12 skal ikke forårsake vannulempe for tilstøtende og/eller nedstrøms område.

Renovasjon

Det skal etableres nedgravet avfallscontainere. Anlegget kan etableres innenfor område for parkering (SPA) som vist i tilhørende uteromsplan. Det etableres oppstillingslomme for renovasjonsbil langs veg og gjennomgående fortau langs innsiden av oppstillingslomme.



Figur 4 Renovasjonsløsning. Utklipp fra uteromsplan

Grunnforhold

Multiconsult har gjennomført geotekniske grunnundersøkelser som er beskrevet i rapport av 06.04.2018. Rapporten konkluderer:

- Det er gjennomført grunnundersøkelse og geoteknikk vurdering av grunnforhold. Det er ikke påvist sprøbruddmateriale på området. Risiko for at det skal utvikle seg omseggripende skred er dermed vurdert som ubetydelig.
- Det må påses at lokalstabiliteten er ivaretatt under anleggsarbeidet. I bestemmelsene stilles det krav om at det skal dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold ved byggesøknad.

Rekkefølgekrav/ Grunnerverv

I gjeldende plan 1785 skal eiendom 18/324 avgi omtrent 170 m² til etablering av ny internvei mot øst i planområdet. I det nye planforslag for plan 1932 endres plassering av ny internvei, så opparbeidelse av ny internvei ikke krever riving av garasje på eiendom 18/324. Behovet for grunnerverv reduseres dermed til omtrent 110 m².



Figur 5 Kartutklipp. Privat grunnerverv til internvei i planforslag 1932(tv) og gjeldende plan 1785(th). På kartet er eksisterende garasje på eiendom 18/324 markert. Kartet viser at garasjen i nytt planforslag er i område regulert til bolig.

Kommunalt utbyggingsprogram

Planområdet er plassert i utkanten av Tromsø, støtter ikke direkte opp om anbefalingen om å bygge tett. Hensikten med planforslaget er i tråd med kommunestyrets vedtak av 26.10.2016 å legge til rette for en butikk i området. Dette vil skape en innkjøpsmulighet som er tilgjengelig for gående og syklende i et stort boligområde. Sikkerheten for gående og syklende til butikken sikres ved at det kreves opparbeidet fortau langs Solstrandvegen.

Reinen skolekretsen vil ha tilstrekkelig skolekapasitet i frem til 2040, med mindre utbygging følger en høy utbyggingstrend. Da vil Reinen skole ha kapasitetsproblemer i 2037-38.

I utbyggingsprogrammet er strøkslek på Nordmannsgård registrert som regulert, men ikke opparbeidet. Det er ikke stilt opparbeidelseskrav til i planforslaget, men det er det i plan 1785 Nordmannsgård, som dette planområdet inngår i. Strøksleken er opparbeidet og er nå overtatt av kommunen.

I utbyggingsprogrammet ligger planområdet innenfor et planområde der det ikke er mulig å ta ut 50 l/s uten vesentlig tiltak på eksisterende vannforsyning. Dette vil mest sannsynlig løses med at det etableres en ny hovedvannledning over Tromsøysundet. Alternativt etableres et lokalt vannmagasin.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportarealplanlegging

Ifølge SPR for samordnet bolig- og areal- og transportplanlegging bør arealplanlegging bidra til å redusere transportbehovet. Dette planforslaget er en del av en større utbyggingsplan for boliger i utkanten av Tromsø, hvilket vil generere et økt transportbehov. Planforslaget har til hensikt å legge til rette for en butikk som skal gi et lokalt tilbud for dagligvarehandel, hvilket bør redusere transportbehovet som genereres ved utbygging av boligområdet.

SPR anbefaler at gode uteområder, lysforhold og miljøkvaliteter vektlegges i områder med høy utnyttelse. Arealet regulert til

nærlek har gode solforhold og har i høringsprosessen blitt utvidet mot sør. Dette gir bedre rom mellom elementene i uteromsplanen og større avstand til parkeringen for butikk. Lekeområdet ligger nært mot Solstrandvegen. For å skjerme mot Solstrandvegen stilles det krav om gjerde mot denne. I uteromsplanen er det plassert en grønn buffersone mot Solstrandvegen og butikksparkeringen. Innenfor avstandskravene i KPA etableres kvartalslek og strøkslek.

Det er gode dekning med kollektivtrafikk og planområdet ligger i nær tilknytning til bussholdeplasser. Det finnes i dag ikke et adskilt tilbud for gående og syklende. Det stilles krav om opparbeidelse av fortau langs Solstrandvegen.

05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser

I forbindelse med høringsperioden i fjor høst kom det inn 8 merknader. Disse er behandlet enkeltvis i vedlegg 04 Merknadsbehandling.

Merknadsbehandlingen har i hovedsak medført justeringer av planmaterialet.

06 Konklusjon

Hensikten med planen er å følge opp kommunestyrets vedtak av 26.10.2016, som har til hensikt at det skal legges til rette for boliger og butikk innenfor planområdet. Kommunestyrets vedtak av 23.02.2022 er også fulgt opp. Boligblokkens høyde er blitt redusert med to etasjer.

Planområdet har et begrenset areal, der det vurderes nødvendig å gå på kompromiss med andre kvaliteter for å oppfylle det politiske vedtaket fra 2016. Dette har blant annet resultert i at det har blitt akseptert en byggehøyde som vanligvis ikke ville aksepteres. Dette resulterer i at flere taper deler av utsikten mot vest, men dette vurderes akseptabelt i forhold til alternativer der nærmeste naboer mot øst taper hele utsikten mot vest.

I forbindelse med offentlig ettersyn har arealet avsatt til lek blitt utvidet. Det vurderes å øke kvaliteten av arealet betydelig, da dette gir bedre rom mellom elementene og redusere følelsen av at arealet er klemt inn mellom bebyggelse og trafikkarealer.

Administrasjonen anbefaler at plan 1932 BK 13 Nordmannsgård vedtas.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

- 01 Plankart plan 1932 BK13 Nordmannsgård 01.09.22
- 02 Reguleringsbestemmelser plan 1932 BK13 Nordmannsgård 07.11.22
- 03 Planbeskrivelse plan 1932 BK13 Nordmannsgård 06.10.22
- 04 Merknadsbehandling
- 05 Uteromsplan BK13 Nordmannsgård 30.08.22
- 06 Beskrivelse av nærlekeplass 05.10.21
- 07 Illustrasjoner BK13 Nordmannsgård 22.08.22
- 08 ROS-analyse 04.04.21
- 09 VAO-Notat BK13 Fløyliå 26.10.20
- 10 Notat dimensjonering kulvert 04.12.19
- 11 Akseptbrev VAO-notat - BK13 Nordmannsgård 16.11.21
- 12 Skredfarevurdering Ramnberget, Nordmannsgård 23.05.18
- 13 Datarapport - Geotekniske grunnundersøkelser 06.04.18
- 14 Støyutredning Sweco 23.04.20
- 15 Støyutredning Nordmannsgård Tromsø inkl vedlegg 16.12.14
- 16 Trafikkvurdering 01.11.21