

Arkivsaksnr. 21/00930-62
Saksbehandler Nina Myrland

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget
Kommunestyret

Møtedato
17.08.2023 42/23
30.08.2023

Plan 1936 - Detaljregulering for Eide Handel - Til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

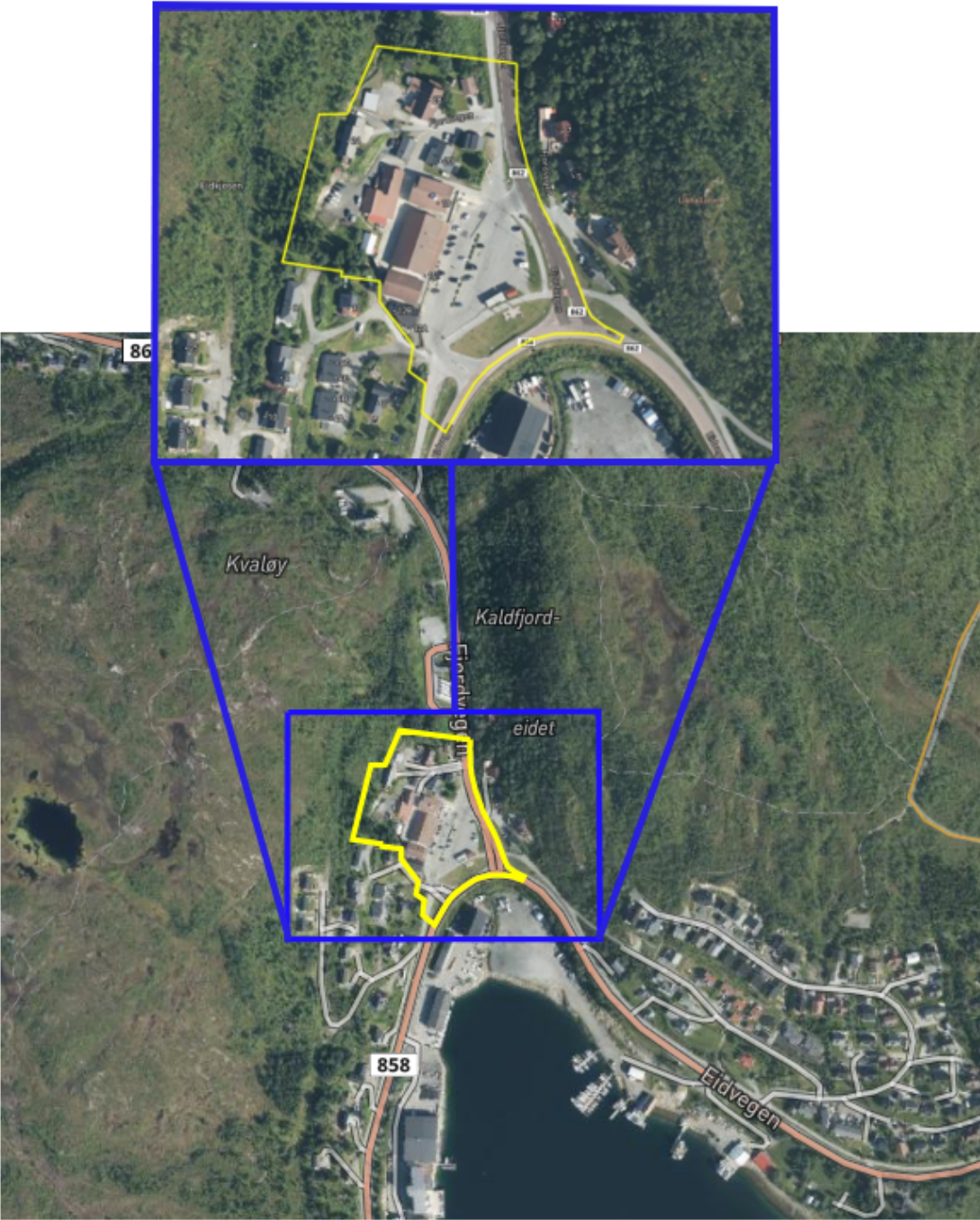
Detaljreguleringsplan 1936 – Eide Handel, gbnr 88/148 m.fl., med plankart datert 08.11.2022 og planbestemmelser av 14.07.2023, vedtas.

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

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Oversiktskart



Sammendrag

Handelshuset Eide AS fremmer forslag til privat detaljreguleringsplan for Eide Handel. Hensikten med planen er å legge til rette for en videreutvikling av Eide Handel. Reguleringsplanen innbefatter en utvidelse av handels-, service- og produksjonslokalene, samt endringer og oppgraderinger av de trafikale disponeringene internt i planområdet.

Eide Handel driver med lokal matproduksjon og har et ønske om å tilrettelegge for matkultur og flere matopplevelser. Utvidelse og oppgradering av virksomheten er derfor en del av et større konsept, der planen også tilrettelegger for utvikling av Eide Handel som en destinasjon.

Reguleringsplanen er i tråd med ønsket utvikling i Eidkjosen og planen løser utfordringer knyttet til trafikksikkerhet, gang- og sykkelveier, samt tilrettelegger for sosiale møteplasser. Planen tilrettelegger for tjenester og virksomheter som vurderes naturlig plassert i et nabolagssenter.

Planlagt bebyggelse inneholder mange gode intensjoner som illustreres gjennom vedlagte utomhusplan og illustrasjonsprosjekt. Deler av intensjonene har vært utfordrende å hjemle i planens bestemmelser, da det har vært et ønske om en vesentlig grad av fleksibilitet.

Til tross for at administrasjonen vurderer juridisk binding av bebyggelsesstruktur og fasader som noe begrenset, er administrasjonen likevel positive til planen og utvikling av Eide Handel. Dette fordi reguleringsplanen imøtekommer overordnede mål, strategier og ønsket utvikling i Eidkjosen.

01 Saksdokumenter

Vedlagte
saksdokument

	Dato:
01. Planbeskrivelse	29.11.2022
02. Plankart	08.11.2022
03. Reguleringsbestemmelser	14.07.2023
04. ROS-analyse	17.02.2022
05. Uteromsplan	01.09.2022
05a. Utomhusplan, byggetrinn 1	01.09.2022
05b. Utomhusplan, byggetrinn 2	01.09.2022
05c. Utomhusplan, byggetrinn 1 med parkeringskjeller	01.09.2022
06. OSG-rammeplan	29.08.2022
07. VAO-rammeplan (revidert)	02.05.2022
08. Trafikkanalyse	09.06.2021
08a. Trafikknotat (revidert)	15.10.2021
08b. Vegtegning	15.02.2022
09. Støyutredning	04.07.2022
09a. Støynotat	12.06.2023
10. Geoteknisk rapport	29.04.2021
11. Forhåndsmerknader	

	12. Stedsanalyse	02.02.2022
	13. Illustrasjonsprosjekt	23.02.2022
	14. Plankart over utomhusplan	25.08.2022
	15. Aksept VAO rammeplan	05.07.2022
	16. Merknadsbehandling	14.07.2023
Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt	Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026	29.03.2017
	Plan 1393 Industri i Eidkjosen	29.02.2002
	Plan 0844 Del av Eidkjosen	28.01.1983

02 Planfakta

Bakgrunn	Bakgrunnen for detaljreguleringsplanen er at dagens bygningsmasse er utdatert og bærer preg av trinnvis påbygging. Dette skaper problemer i forhold til drift og vedlikehold av bygningsmassen, og gjør det utfordrende å videreutvikle Eide Handel som konsept og destinasjon. Det er derfor et ønske å tilrettelegge for ny bebyggelse og nye og forbedrede parkeringsløsninger.
Antall boenheter	1
Formål	Kombinert bebyggelse og anlegg Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Arealstørrelse	19 521 m ²
Byggehøyde	BKB 1: K+22-27 BKB 2: K+22-34
BRA	BKB 1: 9 500 m ² BKB 2: 2 500 m ²
Høyde nærliggende bebyggelse	K + 24-31
Nye samferdselsareal	Det planlegges ikke nye samferdselsarealer. Planområdet kobler seg til eksisterende fv. 862 og fv. 858. Det skal gjøres noen interne justeringer av samferdselsarealer innenfor planavgrensningen. Blant annet skal gang- og sykkelvei legges om, i flukt med fylkesveiene. Det legges opp til mer trafiksikre kryssløsninger for gående og syklende.
Nye friområder/lekeplasser	Det avsettes ingen nye friområder/lekeplasser i planen.

03 Planprosessen

	Dato:
Sak opprettet	18.12.2020
Naboskapsmøte	06.05.2021
Oppstartsmøte med byutvikling	03.03.2021

Annonsert oppstart av planarbeid	16.03.2021
Møte i regionalt planforum	20.05.2021
Kunngjøring utvidelse av plangrense	17.06.2021
Kunngjøring ytterligere utvidelse av plangrense	13.12.2021
Komplett forslag til reguleringsplan	22.11.2022
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)	16.03.2023
Endelig vedtak (2.gangsbehandling)	

Planen har to ganger varslet utvidelse av planavgrensning. Første gang grunnet behov for en mindre utvidelse av plangrensen. Utvidelsen knyttet seg til eiendomsforhold og mulighet for nye felles trafikale løsninger på tilstøtende eiendommer.

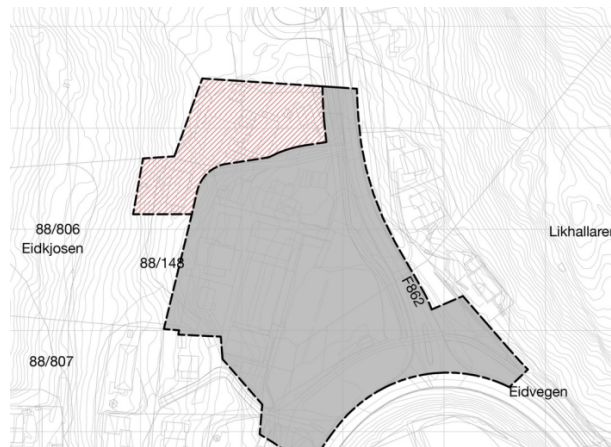


Fig. 1: Første utvidelse – markert i rødt.

Senere i planprosessen ble det avdekket behov for en ytterligere utvidelse på grunn av nødvendig økt areal tilknyttet fylkesvegens tverrprofil på tilstøtende eiendom.

Planprosessens spesielle sider

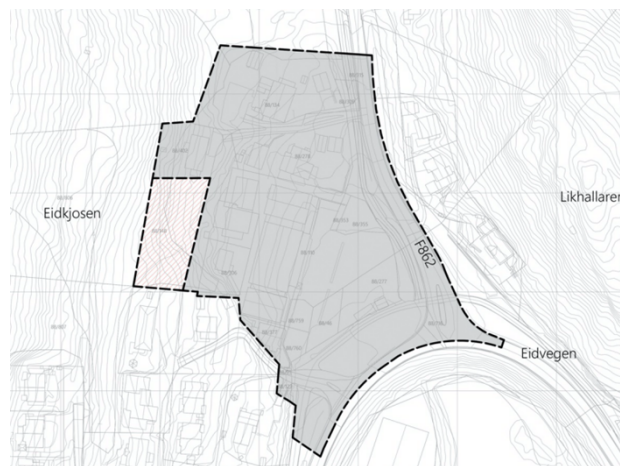


Fig. 2: ytterligere utvidelse – markert rødt.

Begge utvidelsene ble varslet og har vært gjenstand for høring. Merknadene som kom inn i forbindelse med varsling, er behandlet. Figur 2 viser endelig planavgrensning.

Planen har to alternativer for utbygging illustrert gjennom bestemmelsesområde #1 og #2, samt to ulike uteromsplaner for

byggetrinn 1 og 2. Dette fordi det ene alternativet (bestemmelsesområde #2), er avhengig av en privatrettslig avtale med hjemmelshaver av eiendom 88/134. Avtalen er foreløpig ikke sikret.

Dette medfører to ulike løsninger for planlagt utbygging, og kan sies å være noe spesielt i reguleringssammenheng. I tillegg har planen en tredje uteromsplan som viser byggetrinn 1 med utbygging av en parkeringskjeller. Utbygging av parkeringskjeller er ikke sikret gjennom bestemmelsene. Begrunnelsen for de ulike bestemmelsesområdene er å beholde en viss fleksibilitet med tanke på planlagt utbygging. Dette medfører samtidig en viss usikkerhet knyttet til sluttproduktet av planen.

Ved offentlig ettersyn leverte Statsforvalteren innsigelse til planforslaget med begrunnelse i at støybildet for den ene boenheten det tilrettelegges for, ikke var tilstrekkelig utredet. Det ble dermed utarbeidet et tilleggsnotat på støy for boenheten. Som resultat av tilleggsutredningen er det tatt inn to nye bestemmelser og Statsforvalteren har frafalt innsigelsen.

04 Planvurdering

Forhold til KPA og KPS, ev KDP.

Området er avsatt til sentrumsformål og defineres som et bydelssenter i gjeldende kommuneplanens arealdel. Planforslaget er dermed i tråd med formål i overordnet plan. Arealrammer for detaljhandel i bydelssentrene framgår av kommuneplanens arealdel kapittel 9.2, tabell. 3, der det tillates

900 m² nytt forretningsareal i Eidkjosen, fra 1200 m² til 2100 m² totalt forretningsareal. Gjennom planbeskrivelsen fremgår det at Eide Handel er 1500 m², så arealrammene er allerede brutt. Økningen de tilrettelegger for nå går dermed ut over gjeldende arealrammer med 800 m², da det tilrettelegges for 2900 m² til detaljhandel.

Reguleringsplanen er likevel innenfor rammene i regional plan for handel og service i Troms (2015-2026).

At planforslaget går ut over arealrammene i kommuneplanens arealdel har blitt akseptert i dette tilfellet. Dette fordi videreutvikling av Eide Handel vurderes som positivt og i tråd med andre overordnede mål og strategier i Tromsø kommune. Området er et eksisterende senter med kafe og samvirkelag, og fungerer dermed som nærbutikk for mange beboere i Eidkjosen og Kaldfjord. Butikken er også populær for øvrige innbyggere i kommunen, og for forbigående. Det vurderes derfor positivt at planen legger opp til en oppgradering og utvidelse av eksisterende tjenester, samt transformasjon av allerede bebygde arealer - noe som også er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging/ Tenk Tromsø

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SBAT) skal ligge til grunn for kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven. Handelsvirksomhet skal plasseres i sammenheng med senterstruktur og der kollektivtilbud er tilgjengelig. SBAT legger også transformasjon og høy arealutnyttelse i sentrene til grunn for utvikling.

Eide Handel ligger i et krysningsspunkt der Kvaløya nord og sør møtes, i Eidkjosen. Området er et bydelssenter med ulike tilbud av små bedrifter, kirke, byggevarehandel og bussterminal, samt Eide Handel

som dagligvareforretning og kafe. Skole og barnehage ligger omtrent 1 km unna.

Bussrute 42 kjører mellom Stakkevollan og Eidkjosen og har avgang fem ganger i timen i rush. Nærmeste busstopp er Eidkjosen som ligger 120 meter unna planområdet. Det er fortau fra busstoppet til planområdet. Det er også mulig å ta distriktsrute 420 til og fra planområdet.

Grunnet områdets plassering og tilgjengelighet til kollektivtransport, vurderes planforslaget å være delvis i tråd med overordnede føringer for SBAT og Tenk Tromsø. Det forventes dog at gjennomføring av planforslaget vil medføre noe økt trafikk.

Grunnforhold

Geoteknisk rapport utarbeidet av SWECO vurderer at grunnforholdene i planområdet er oversiktlige. Området ligger innenfor marin grense, men det er ikke påvist kvikkleire eller sprøbrudsmateriale på eller rundt planområdet. Området ligger utenfor naturpåkjenningssone (jord- og flomskred, snøskred, steinskred og steinsprang) ifølge NVEs aktsomhetskart.

SWECO vurderer at krav iht. TEK17 §7 er ivaretatt, og at tomten kan benyttes til planlagt utbygging.

Bebyggelsesstruktur

Planlagt bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur i området, ved at framtidig bebyggelse tilpasses den typiske orienteringen langs terrenglinjene, samt ved bruk av skråtak. Et større, sammenhengende bygningsvolum er brutt opp ved at ulike deler av bygningen har varierende byggehøyde, samt heldekkende glassfasader imellom. Dette er imidlertid ikke, etter administrasjonens vurdering, tilstrekkelig sikret gjennom juridisk bindende planbestemmelser eller uteromsplan.



Fig.3: Planlagt bebyggelse jf. illustrasjonsprosjekt

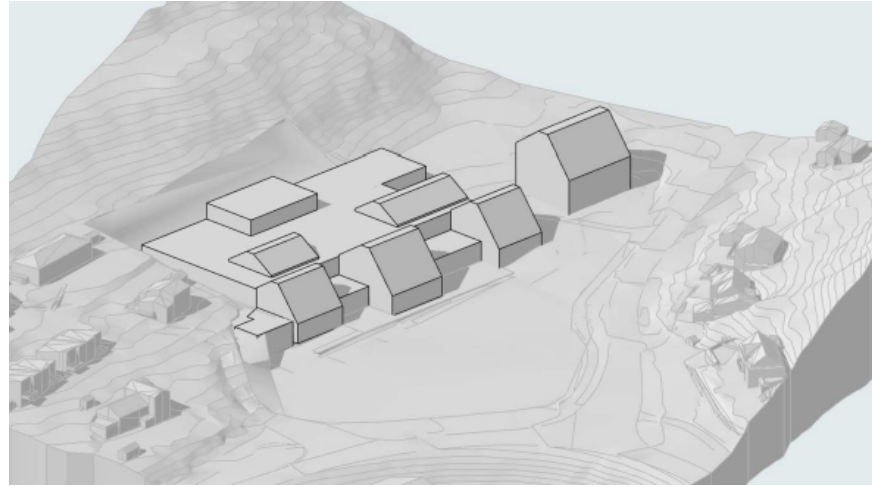


Fig. 4: 3D-illustrasjon av planlagt bebyggelse som viser bygningsvolum

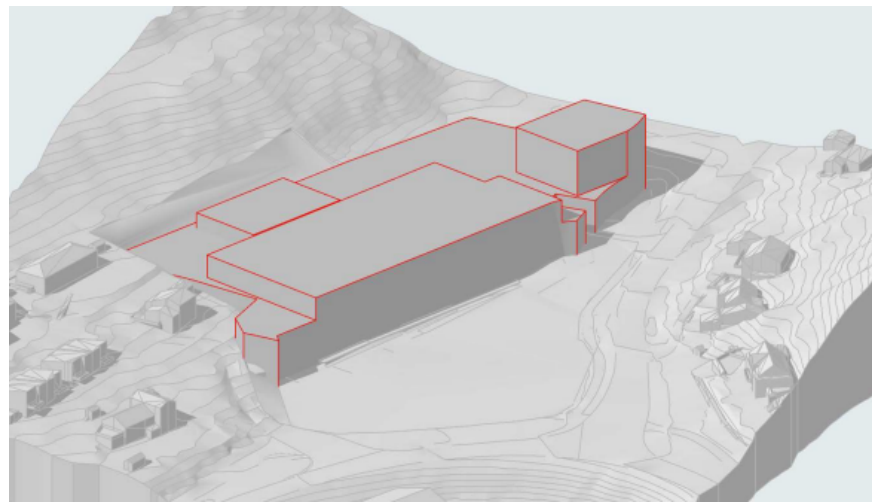
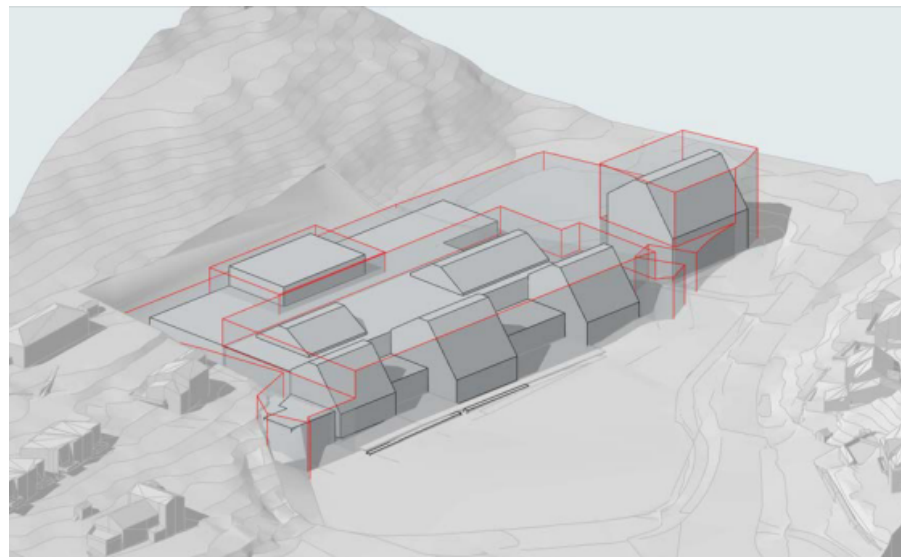


Fig.5: illustrasjon av volum av planens absolutte ytre rammer.



Figur 6: Illustrasjon av planens absolutte ytre rammer oppå planlagt bebyggelse.

De røde linjene i figur 5 og 6 viser planens absolutte ytre rammer før utforming etter prinsipper i planens bestemmelser. Linjen viser altså hva plankartet faktisk tillater.

Det må dog nevnes at det ikke vil være mulig å bygge det fulle volumet illustrert i figurene. Dette blant annet fordi planen inneholder juridiske begrensninger gjennom angitt BRA på plankart og bestemmelser knyttet til takform og fasader. Det er for eksempel lagt inn bestemmelser som antyder et variert taklandskap med innslag av skråtak og at fasadene skal være varierende. Administrasjonen har imidlertid vurdert bestemmelsene til å være vage og har tidligere foreslått bestemmelser som i større grad sikrer illustrert bebyggelsesstruktur. Dette har ikke vært ønskelig å imøtekomme fra forslagsstillers side, på grunn av ønsker om større fleksibilitet.

[Lenke til 3D-modell](#)

Bolig

Det tillates etablert 1 boenhet innenfor planområdet i bestemmelsesområde #2.

Næring

Reguleringsplanen legger til rette for bebyggelse og anlegg innenfor feltene BKB1 og BKB2. I disse feltene inngår dagligvare, bevertning, matproduksjon, lager, kontor, tjenesteyting og turismevirksomhet. I BKB2 er det i tillegg tillatt med 1 boenhet. Ved full utbygging (byggetrinn 1 og 2) er arealfordelingen for næring som vist i tabellen nedenfor.

Dagligvare, detaljhandel	2900 m ²
Produksjon, catering, frys, lager, teknikk m.m.	4500 m ²
Bevertning, kurs og konferanse	800 m ²
Kontor, disponibelt	800 m ²
Turisme, tjenesteyting (+bolig)	1500 m ²

Totalt utgjør dette 12 000 m².

Trafikk/Parkering

Sweco har i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en trafikkanalyse. Det forventes at tiltaket vil medføre noe økt trafikk. Reguleringsplanen legger til rette for endringer og oppgradering av trafikale disponeringer internt i området. Avkjørsler og kryssløsninger i tilknytning til fylkesvegene opprettholdes som i dag, mens gang- og sykkelveger med overganger skal oppgraderes for økt trafiksikkerhet innenfor planområdet. Mot fylkesvegen gjøres følgende justeringer:

- Flytting av gang- og sykkelveg langs fv. 858
- Trafikksikker overgang i avkjørsel fra Fv. 858 i sør og fra fv. 862 i nord.
- Oppstramming av parkeringsareal og kjøreareal internt på området.
- Flytting av varemottak.

Trafikkanalysen konkluderer med at det er tilstrekkelig kapasitet i alle kryss og avkjørsler. Trafikkøkningen fra utbygging vil derfor ikke medføre behov for kapasitetstiltak på eksisterende vegger, kryss eller avkjørsler.

Utomhusplanen legger opp til ca. 120 sykkelparkeringsplasser, med mulighet for utvidelse av antall plasser på nordsiden av butikken. Planen tilrettelegger også for et underjordisk parkeringsanlegg.

Støy

Fylkesveg 862 og 858 er tilrettelagt med gang- og sykkelveg. Planforslaget legger opp til endring av gang- og sykkelveg internt i planområdet, dette medfører noe økt areal avsatt til parkering.

Sweco har utført estimering av dagens og framtidige trafikkmengder og støyberegninger fra vegtrafikk for utvidelse av Eide Handel. Rapporten konkluderer med at endringen i støynivå vil bli marginal. Det vil ikke bli endring i støynivå langs fasadene av bebyggelsen rundt planområdet, og ingen nye fasader vil ligge i gul eller rød støysone.

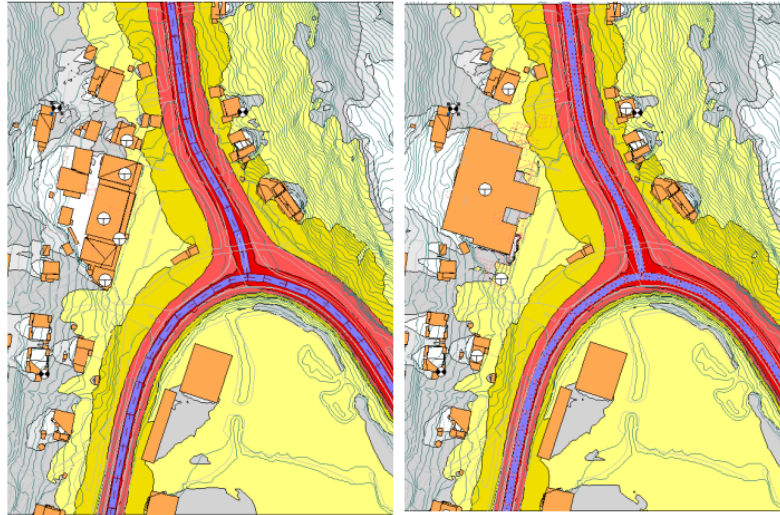


Fig. 7: Dagens og fremtidig støy ved planområde (beregnet i 4m høyde iht. T- 1442). Figur hentet fra støyrapport.

Friområder

Planen tilrettelegger ikke for nye friområder

Skole, barnehage, skolekapasitet

Planforslaget medfører ikke endrede behov for skole- eller barnehagekapasitet. Fylkesvegen er tilrettelagt med fortau og fotgjengeroverganger mellom Eide Handel, Kjosen barnehage og Eidkjosen skole.

Vann, avløp og overvann

Reguleringsplanen utløser krav til slukkevannskapasitet på 50 L/s, og det vil etableres 3 nye brannkummer. Privatledning til Fjordvegen 28 må legges om.

I følge VAO-rammeplan er det ikke behov for kapasitetsøkende tiltak på eksisterende avløpssystem.

Ny plan for Eide Handel vil i liten grad medføre økt andel tette flater i planområdet. Dagens slukplassering beholdes, og det etableres et ekstra sandfang. Parkeringsplass må utformes med fall mot sluk.

Dagens avrenningsmønster med flomveg over parkeringsplassen til Eide Handel foreslås opprettholdt. Rammeplan foreslår en forbedring av eksisterende flomvei ved etablering av lavbrekk på Eidevegen 15, for å skape større avstand mellom flomvei og bebyggelse.

Eventuell etablering av parkeringskjeller vil kunne endre skisserte løsninger for overvann, vannforsyning og spillvann, for eksempel ved at ledninger må legges om, eller føres gjennom parkeringskjeller.

Renovasjon	<p>Avfallshåndtering løses ved varemottak i sør, men det er ikke beskrevet noe om håndtering av avfall i planbeskrivelsen. Basert på innspill fra Avinor og tidligere anbefaling fra kommunen, er det nå stilt krav om lukket avfallshåndtering i bestemmelsene.</p>
Rekkefølgekrav	<p>Før det kan gis rammetillatelse til ny næringsbebyggelse i BKB2 skal det være avklart om eksisterende boligbebyggelse skal erstattes i ny bebyggelse.</p> <p>I tilknytning til igangsettingstillatelse er det tatt inn rekkefølgekrav til ny gang- og sykkelveg, ny avkjørsel, annen veggrunn og tiltak knyttet til vann, avløp og overvannshåndtering.</p> <p>Før bebyggelse kan tas i bruk skal offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur som skal overtas av kommunen eller fylkeskommunen, være godkjent og overtatt. Godkjent VA-ferdigmelding skal foreligge og den nye felles adkomstvegen f_SV3 skal være opparbeidet.</p>
Konsekvenser for private grunneiendommer	<p>Plantiltaket omfatter ny bebyggelse som i stor grad er plassert samme sted som eksisterende bebyggelse. Arealutvidelsen for ny bebyggelse vil ligge lavere i terreng enn eksisterende boligbebyggelse i nærområdet.</p> <p>Planforslaget kan utløse konsekvenser for tilgrensende nabo i nordvest, dersom byggetrinn 2 blir iverksatt. Reguleringsplanen legger samtidig opp til en parallell utbygging av trinn 1 og 2, som vil gjøre utviklingen området raskere. Uavhengig av hvordan utbyggingstrinnene gjennomføres, fordrer dog planlagt byggetrinn 2 en privatrettslig avtale.</p>
Endringer etter offentlig ettersyn	<p>Følgende endringer er gjort i plandokumentene etter offentlig ettersyn:</p> <p><u>Bestemmelser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Punkt 2.2.8: Bestemmelsen er endret til å henvise til riktig godkjennelsesmyndighet. - Punkt 3.1.1, bokstav h): Det er tatt inn krav om lukket avfallshåndtering. - Punkt 3.1.1. nye bestemmelser i) og j): Det er tatt inn to nye bestemmelser om støy for å imøtekomme innsigelse fra Statsforvalteren. - Punkt 3.2.4, bokstav b): «med høyde større enn 0,5 meter» er tatt ut av bestemmelsen for å ivareta friskt i avkjørslene. Dette gjelder beplantning eller andre potensielle sikthindre.

05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser

Saken lå ute til høring og offentlig ettersyn fra 23.05.2023 til 04.05.2023. Statsforvalteren anmodet om utsatt frist til 25.05.23. Anmodningen ble innvilget.

I løpet av høringsperioden mottok kommunen fem innspill og en innsigelse til planarbeidet. Merknadene kom fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Avinor, Leverandørene utviklings- og kompetansesenter (LUKS), Statens vegvesen og Troms og Finnmark fylkeskommune. Innsigelsen kom fra Statsforvalteren og omhandlet temaet støy.

Merknadene ligger oppsummert og kommentert i vedlegg 16, og ligger i sin helhet på saken.

Innsigelsen fra Statsforvalteren var begrunnet med:

Det nordøstlige hjørnet av nytt boligbygg vil ligge ca. 17 meter fra Fjordvegens senterlinje, i øvre del av gul støysone, jf. støysonekart kap. 5 i støyvurderingen fra Sweco. Innkjøringen til varelevering for produksjonsavdelingen går langs boligbyggets fasade mot syd, og der er avsatt 8 parkeringsplasser langs fasade mot vest jf. uteromsplan.

På bakgrunn av ovenstående kan vi ikke se at støybildet er tilstrekkelig utredet for boenhet, enten den forblir i eksisterende bygning eller at det bygges en ny bolig. Utfyllende støyutredning må omhandle både trafikkstøy, laste-/lossestøy og støy fra fryse-/kjøleaggregat på kjøretøyene. Avbøtende tiltak må synliggjøres. Bestemmelsene må justeres iht. utfallet av utfyllende støyutredning.

For å løse innsigelsen ble det utarbeidet et tilleggsnotat for støy som tok for seg de temaene Statsforvalteren påpekte som mangler. Basert på tilleggsutredninga ble det foreslått å ta inn to nye bestemmelser for felt BKB1 som inneholder boenheten:

- Tekniske anlegg skal prosjekteres slik at grenseverdier iht. T-1442 og TEK17 overholdes.
- Det tillates ikke oppstilling av varebiler på tomgang eller med kjøring av kjøle-/fryseaggregat på nordsiden av BKB1 i tidsrommet 23:00-07:00.

Med tilleggsutredningen på støy, samt inntaket av disse bestemmelsene har Statsforvalteren frafalt sin innsigelse og innsigelsen er løst.

06 Konklusjon

Reguleringsplanen tilrettelegger for en positiv utvikling av Eide Handel som destinasjon og bydelscenter. Planen har mange gode intensjoner som kommer til uttrykk gjennom uteromsplan og illustrasjonsprosjekt. Etter offentlig ettersyn er det gjennomført små justeringer av planbestemmelsene for å imøtekomme merknadene og innsigelsen. Administrasjonen er positive til utvikling av Eide Handel og anbefaler vedtak av reguleringsplanen.

Vedtaksmyndighet:
Kommunestyret