



Tromsø kommune

FORSLAGSTILLERS PLANBESKRIVELSE

12. desember 2018



Tromsø kommune, Sjølundvegen 3-5, plan nr. 1896

INNHold

1.	SAMMENDRAG	4
2.	NØKKELOPPLYSNINGER	4
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
	BAKGRUNN	4
	INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET	5
4.	PLANPROSESSEN	5
5.	GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	5
	OVERORDNET AREALPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL	5
	DETALJPLANER: REGULERINGSPLANER	6
	PLANARBEID I NÆRHETEN	6
6.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	7
	BELIGGENHET	7
	AVGRENSNING	8
	TILSTØTENDE AREALERS BRUK/STATUS	9
	EKSISTERENDE BEBYGGELSE.....	9
	TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	10
	KLIMA	9
	VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD.....	9
	GRØNNE INTERESSER	9
	KULTURHISTORIE/KULTURMINNER.....	10
	VEG OG TRAFIKKFORHOLD	10
	STØY	10
	OFFENTLIG KOMMUNIKASJON/KOLLEKTIVDEKNING.....	11
	VANN OG AVLØP.....	11
	AVFALL	11
	ENERGI	11
	PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD	11
	RISIKO OG SÅRBARHET	12
	SKIPSTRAFIKK/KAIANLEGG	13
	LUFTFORURENSNING	13
	OMRÅDETS EGNETHET	13
	TELEFONI OG FIBEROPTIKK.....	13
	PRIVATRETTSLIGE BINDINGER	13
7.	UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER	13
8.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
	REGULERINGSFORMÅL.....	17
	TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	18
	KLIMA	18
	VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD.....	18
	GRØNNE INTERESSER	18
	KULTURHISTORIE/KULTURMINNER.....	18
	VEG OG TRAFIKKFORHOLD	19
	STØY	19
	OFFENTLIG KOMMUNIKASJON/KOLLEKTIVDEKNING.....	19
	VANN OG AVLØP.....	20
	AVFALL	20
	ENERGI	20
	RISIKO OG SÅRBARHET	20
9.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	20

OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK	20
EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER	20
EKSISTERENDE BEBYGGELSE.....	20
TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	20
VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD.....	20
GRØNNE INTERESSER	20
KULTURHISTORISK / KULTURMINNER.....	20
VEG OG TRAFIKKFORHOLD	21
STØY	21
OFFENTLIG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING.....	21
VANN OG AVLØP.....	21
ENERGI	21
PRIVAT OG OFFENTLIGE SERVICETILBUD.....	21
RISIKO OG SÅRBARHET	21
TELEFONI OG FIBEROPTIKK.....	21
KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	21
JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	21
UTBYGGINGS-/OPPARBEIDINGSAVTALE	21
10. UTTALELSER OG MERKNADER.....	22
11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	23

1. SAMMENDRAG

Eierne av Sjølundvegen 3 og 5 ønsker detaljregulering av eiendommene i tråd med dagens forventninger til utnyttelse av denne typen områder.

Utbygger ønsker å etablere næringsarealer, hovedsaklig i form av kontorer og verksted/lager for servicebedrifter. Ønsket tomteutnyttelse i ny reguleringsplan er 8700m² BRA inkludert eksisterende bygning, dette gir en tomteutnyttelse på ca. 110%. Areal for parkeringskjeller under terreng er ikke medregnet i arealet.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Sted	Tromsø
Adresse	Sjølundvegen 3-5
Gårdsnr. / Bruksnr.	118 / 945, 949
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	KPA 2017-2026, plan 0142, vedtatt 29.03.2017 Reguleringsplan for Norrøna, plan 0895, vedtatt 20.06.1984
Forslagstiller	Langnes Utvikling AS
Grunneiere (sentrale)	Langnes Utvikling AS, Sjølundvegen 3 AS
Plankonsulent	70°N arkitektur as / Multiconsult v/Bjørn Jensen
Ny plans hovedformål	Næringsformål / kontor og service
Planområdets areal i daa	11,0 daa
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Høyderestriksjon flyplass, parkeringsdekning
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	N
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	N
Kunngjøring oppstart, dato	21. desember 2017
Fullstendig planforslag innsendt, dato	11. juni 2018
Informasjonsmøte avholdt. (j/n)	N

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

BAKGRUNN

Forslagstiller Langnes Utvikling AS er etablert i området (Norrønafeltet) og driver næringsutvikling i Tromsø. Planforslaget fremmes fordi utnyttelsesgraden i gjeldende reguleringsplan er svært lav sett i lys av områdets sentrale beliggenhet og kommuneplanens intensjon om fortetting i bynære områder.

INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Planforslaget fremmer et prosjekt i tråd med de intensjoner om formål som ligger i KPA 2017-2026, og gjør det mulig å utnytte tomtene med en utnyttelse som gir en hensiktsmessig og rasjonell disponering av området. Det er stort behov for kontorlokaler i kombinasjon med lager og servicefasiliteter, også i kombinasjon med oppstilling og håndtering av servicebiler. Prosjektet er planlagt for å imøtekomme dette behovet i et område som kommer tett på Tromsøs nåværende og fremtidige hovedinfrastruktur.

4. PLANPROSESSEN

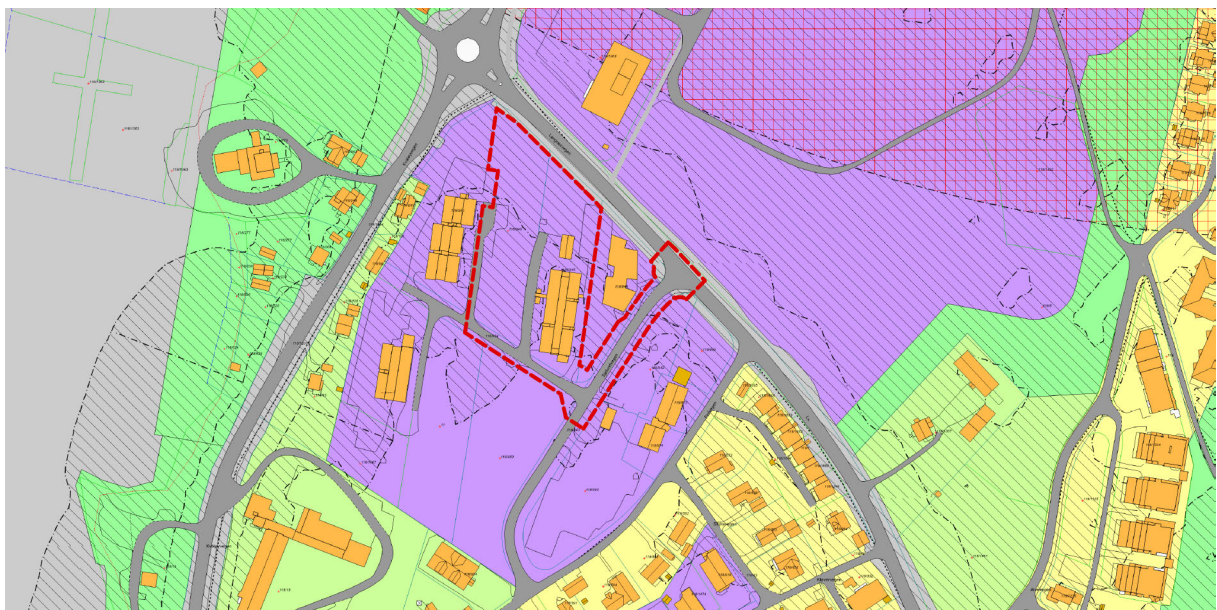
Informasjonsmøte med Tromsø kommune ble avholdt 23.11.2017. Oppstartmøte ble avholdt 11.12.2017. Oppstart av planarbeid ble annonsert 21.12.2017. Det er ikke avholdt nabomøte.

Det er i forkant av planprosessen innhentet dispensasjon fra Luftfartstilsynet for en kontorbygning med planlagt byggehøyde på kote c+26 (ca. 2m over gjeldende hinderflate), se brev fra Luftfartstilsynet datert 29.06.2017.

5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

OVERORDNET AREALPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Gjeldende kommuneplan for perioden 2017-2026 (plan- 0142, vedtatt 29.03.2017) viser området som Næringsvirksomhet. Ved motstrid gjelder kommuneplanen foran planer vedtatt før 2006.



Utsnitt av KPA 2017-2026. Område innenfor planavgrensningen er avsatt til Næringsvirksomhet.

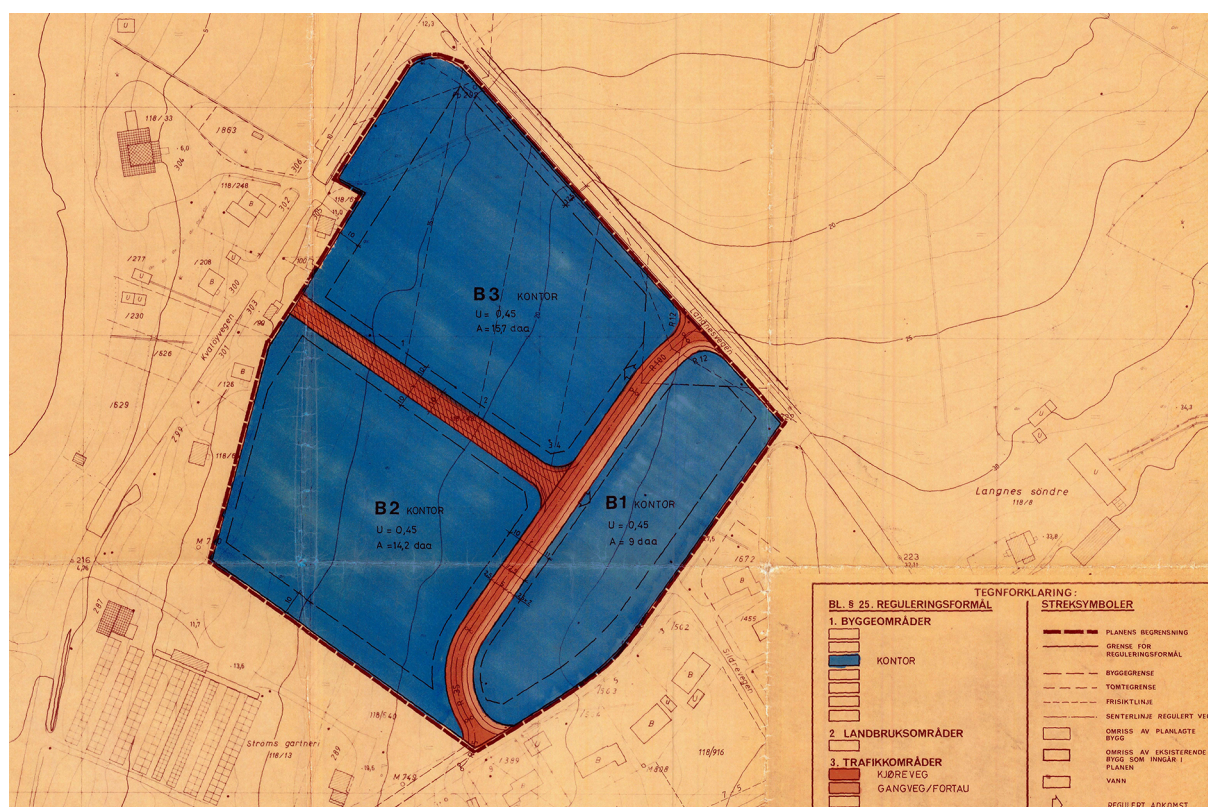
DETALJPLANER: REGULERINGSPLANER

I gjeldende reguleringsplan (plan-895, Norrøna, vedtatt 20.06.1984) er området regulert til Bygeområde, Kontor.

Utnyttingsgrad i gjeldende plan er $U=45\%$, med ca. 9200m² tomteareal for de aktuelle eiendommene (inkludert vei) gir dette ca. 4150m² bruttoareal etter datidens beregningsregler (tilsvarer ca. 3950m² BRA). Eksisterende bygning på Sjølundvegen 3 er ca. 2700m² BRA.

Plan 895 krever 1 biloppstillingsplass pr. 50m² kontor og 1 biloppstillingsplass pr. 100m² lager, på grunnlag av angitt U-grad blir dette min. 74 parkeringsplasser for Sjølundvegen 3-5.

Nærmeste reguleringsplan mot nord er plan-1728, Områdereguleringsplan for Langnes, vedtatt 24.09.2014. Ny gang- og sykkelvei langs Langnesvegen er regulert delvis inn på de aktuelle eiendommene.



Gjeldende reguleringsplan Norrøna, ID 0895, 20.06.84, viser område B3 som Bygeområde, Kontor.

PLANARBEID I NÆRHETEN

Statens vegvesen har startet planarbeid for ny tunnel mellom Breivika og Langnes, som vil få sitt vestlige utløp like nord for planområdet. Planen innbefatter også en ny rundkjøring og bruforbindelse mot Kvaløya. Forslaget innbefatter omfattende endring av trafikkløsning i Kvaløyvegen og mulig omlegging av Langnesvegen. Det antas at planen ikke vil ha direkte konsekvenser for eiendommene i Sjølundvegen.

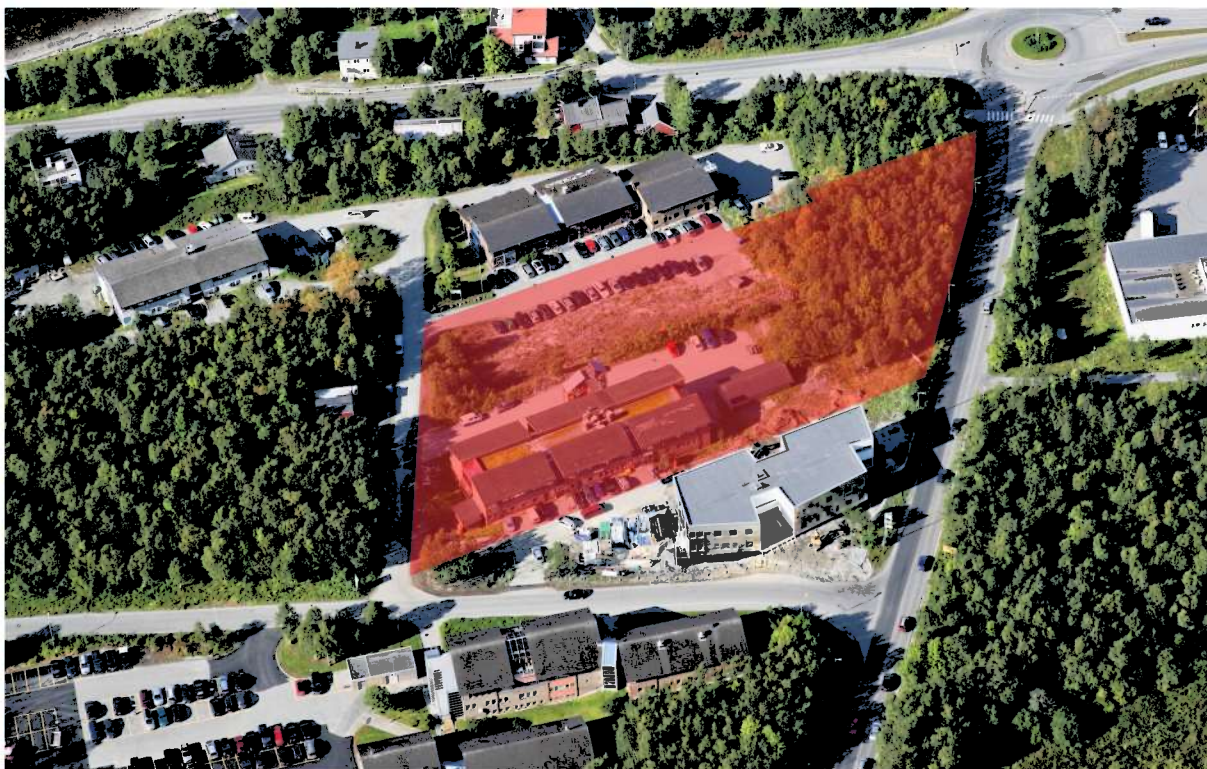


Varslet oppstart av reguleringsplan for rv. 862, Breivika-Langnes. Planforslag for Sjølundvegen 3-5 ligger i ytterkant av planområdet.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

BELIGGENHET

Planområdet ligger i Norrønafeltet, beliggende på Tromsøyas vestside, ovenfor krysset mellom Langnesvegen og Kvaløyvegen.



Bildet viser parsell i Sjølundvegen 5 (118/949) og eksisterende bygg og tomt i Sjølundvegen 3 (118/945).

AVGRENSNING

Planområdet er avgrenset til eiendommene 118/945 (Sjølundvegen 3) og 118/949 (Sjølundvegen 5), som begge er i forslagstillers eie. I tillegg omfatter planområdet deler av 118/948 (Sjølundvegen 1) der det foreslås etablert av nytt fortau, samt noe tiliggende veiareal. Sjølundvegen og adkomstveg (118/954) inkluderes også i planområdet.



Eiendomsforhold i området, planforslaget omfatter 118/945, 118/949 og deler av 118/948 (fortau), samt tilstøtende vegareal.

TILSTØTENDE AREALERS BRUK/STATUS

Områdene øst og vest for planområdet er kontorbygg, området sør for planområdet er delvis ubebyggt område regulert til kontor. Planområdet grenser opp i mot Områdereguleringsplan for Langnes mot nord (plan 1728), der de nærmeste arealene er regulert til gang- og sykkelvei (ikke opparbeidet).

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

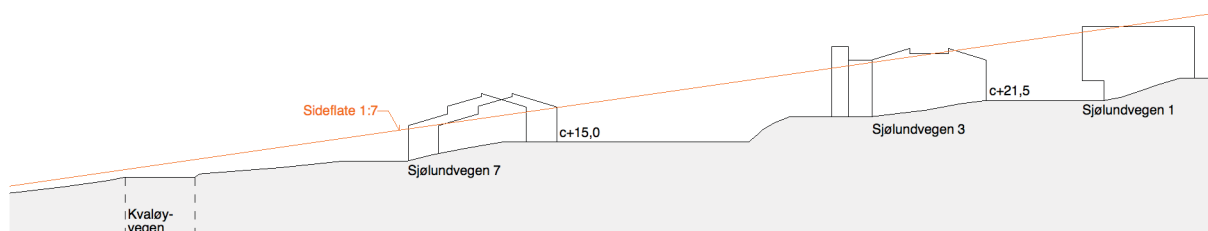
Det finnes i dag en bygning fra 80-tallet på Sjølundvegen 3, resten av eiendommene innenfor planområdet er ubebygd. Areal eksisterende bygning er på ca. 2700 m² BRA. Tilliggende eiendommer øst og vest er bebygd med treetasjes kontorbygg. Norrønafeltet er generelt bebygd med kontorbygg i to og tre etasjer. Eksisterende bygninger i området bryter hinderflaten rundt flyplassen med ca. 1-2 meter.



Eksisterende kontorbygning på Sjølundvegen 3.

TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Planområdet er jevnt skrånende mot vest med en total høydeforskjell på ca. 6,5m.



Terrengsnitt med hinderflate rundt flyplassen inntegnet.

KLIMA

Området er eksponert for vinder fra sørvest til nordvest.

VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD

Ubenyttede deler av eiendommene er bevokst med lav skog (bjørk), ellers består området av bearbeidet terreng uten spesielle naturverdier.

GRØNNE INTERESSER

Det er ingen spesielle grønne interesser i området.



Flyfoto av området som viser eksisterende bebyggelse og vegetasjon, planavgrensning i rødt.

KULTURHISTORIE/KULTURMINNER

Det er ingen kulturminner registrert i området.

VEG OG TRAFIKKFORHOLD

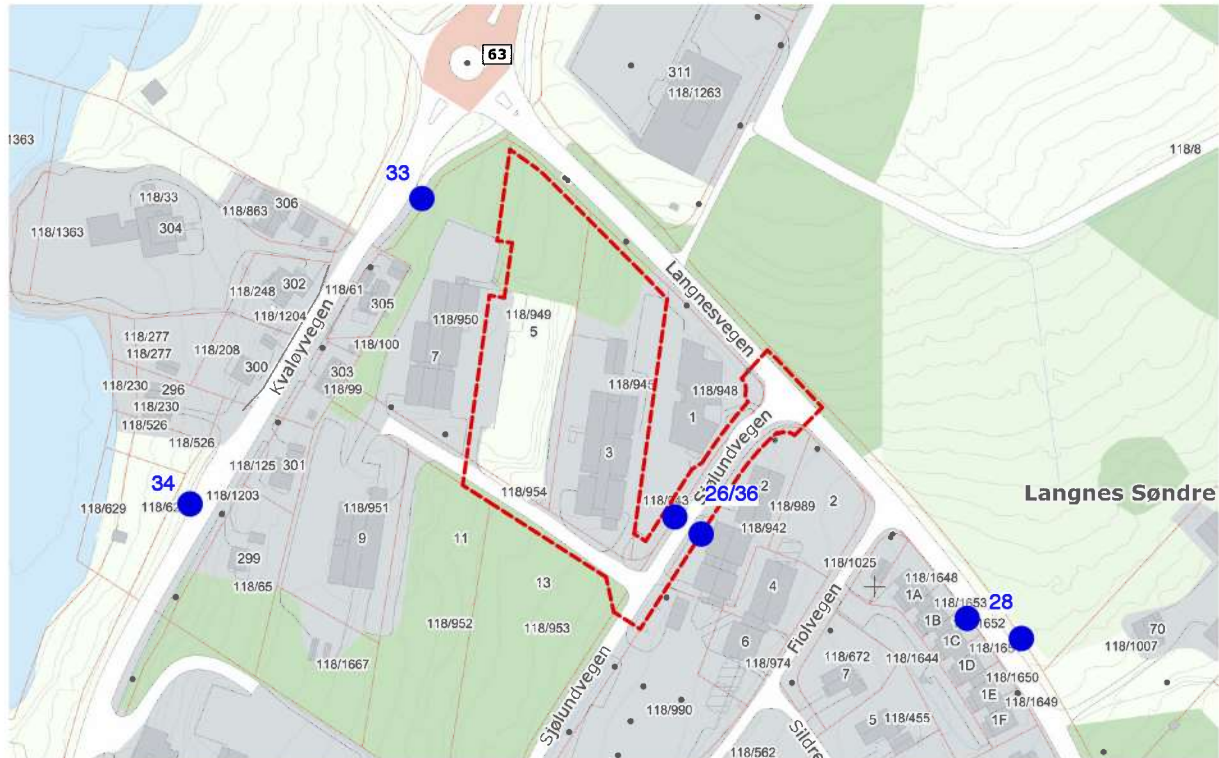
Adkomst til eiendommene er fra Sjølundvegen via intern adkomstveg felles for felt B2 og B3 (plan 895). Adkomstvegen har ikke gjennomkjøring. Planområdet grenser mot ny gang- og sykkelveg langs Langnesvegen i nord. Det er fartsgrense 50km/t forbi planområdet.

STØY

Det er noe trafikkstøy fra Langnesvegen på nordsiden av planområdet, området ligger i rød og gul støysone for vegtrafikkstøy (KPA). Planområdet ligger i søndre innflygningssone til Tromsø lufthavn og ligger i rød sone for flystøy (KPA).

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON/KOLLEKTIVDEKNING

Det går rutebuss forbi planområdet i Kvaløyvegen, Langnesvegen og Sjølundvegen. Det er busstopp ved Sjølundvegen 1 og 250-300m lenger opp i Langnesvegen.



Bussholdeplasser (blå sirkel) nær planområdet (markert med rød linje).

VANN OG AVLØP

Det ligger ledninger for vann, avløp og overløp i intern adkomstveg sør for eiendommene. Det ligger vannledning langs tomtegrense mellom Sjølundvegen 1 og 3. Overvann går i kulvert under Kvaløyvegen og i åpen grøft til sjø. Se også VAO-rammeplan.

AVFALL

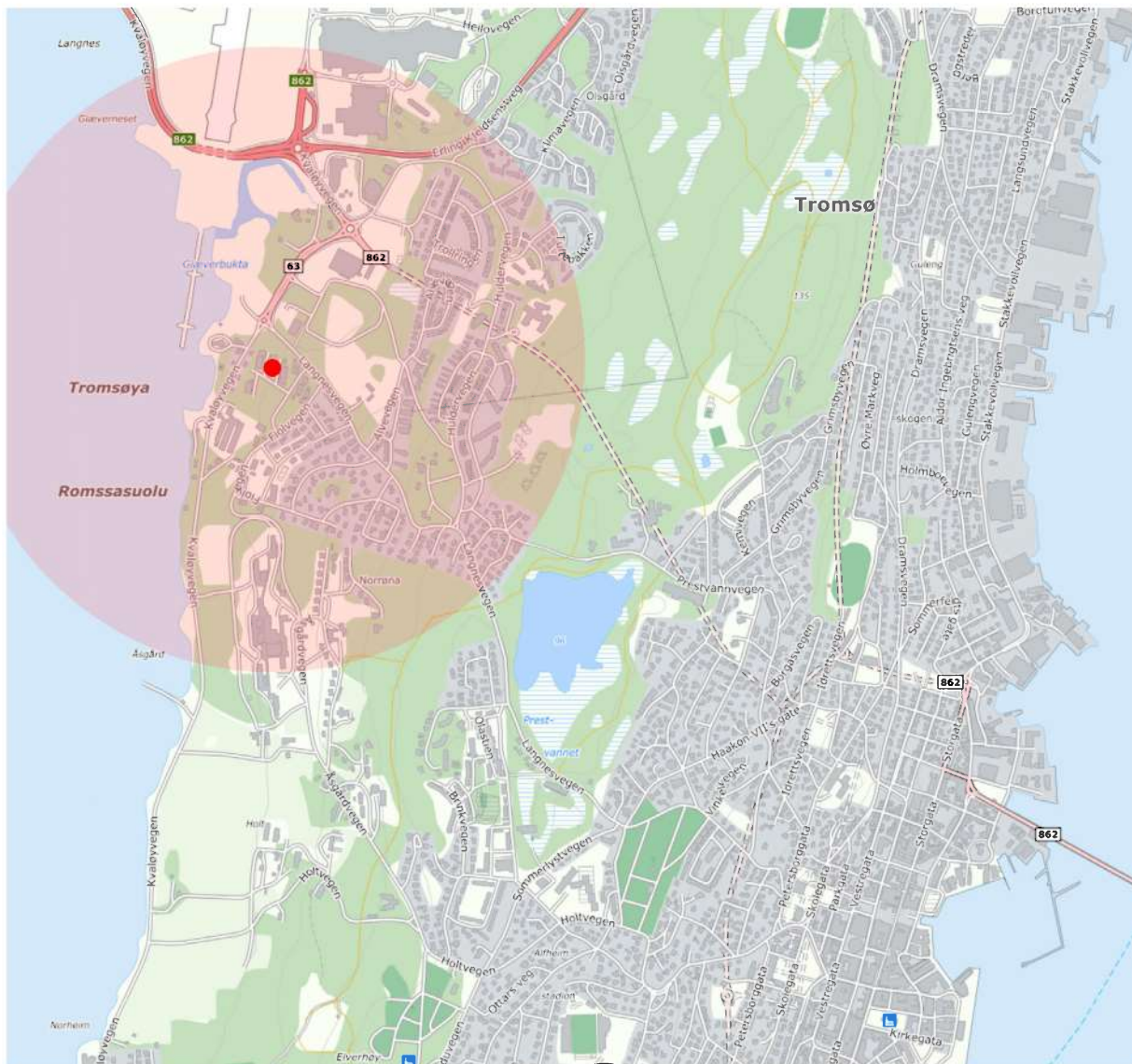
Eksisterende avfallsløsning er privat med utendørs container.

ENERGI

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for tilknytningsplikt fjernvarme men det er ikke etablert ledningsnett i området. På sikt planlegges det fremført fjernvarme til Workinntoppen, Norrøna boligpark og Åsgård, trase vil sannsynligvis komme noe øst for planområdet.

PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD

Det er ingen skoler eller barnehager i umiddelbar nærhet av planområdet. Nærmeste dagligvareforretning er i Coop Extra Workinntunet.



Planområdet ligger ca. 1km fra handelssenteret på Langnes, og ca. 2,5 km fra Tromsø sentrum (rød sirkel viser ca. 1km radius).

RISIKO OG SÅRBARHET

Det er ikke spesiell fare for verken snø- eller jordskred i området. Det er heller ikke vurdert som utsatt for eksplosjonsfare. Det er ingen kjent grunnforurensning i området.

Iht. kommunens radonmålinger 2001-2010 er det ikke av radonverdier over 100 bq/m³ (se Tromsø kommunes radonkart).

Planområdet er ikke flomutsatt. Området ligger innenfor område for marin strandavsetning med stor mulighet for marin leire (NGU løsmassekart). Ved utgraving av tomt i Sjølundvegen 5 ble det konstatert fjellgrunn, det er også synlig fjell i dagen på eiendommen.

ROS-analyse er utført i eget vedlegg.

SKIPSTRAFIKK/KAIANLEGG

Ikke relevant.

LUFTFORURENSNING

Ingen kjente kilder til luftforurensning.

OMRÅDETS EGNETHET

Planområdet er godt egnet til aktuelle formål.

TELEFONI OG FIBEROPTIKK

Ingen spesielle forhold.

PRIVATRETTSLIGE BINDINGER

Felles adkomster med Sjølundvegen 1 og 7.

**7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM
KONSEKVENsutredninger**

Ikke aktuelt.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

INNLEDNING

Det er utarbeidet flere alternative forslag for disponering av ny bygningsmasse, endelig utforming av nye bygninger vil avhenge av fremtidige leietakere. Det legges derfor opp til at reguleringsplanen har fleksibilitet mht. konkret bygningsutforming og bruk.

Aktuell bruk av eiendommen er hovedsakelig kontor og verksted/lager for servicebedrifter, i tillegg foreslås det å åpne for engroshandel, tjenesteyting o.l.



Ny bebyggelse sett fra rundkjøring mellom Kvaløyvegen og Langnesbakken.



Ny bebyggelse sett fra Kvaløyvegen.

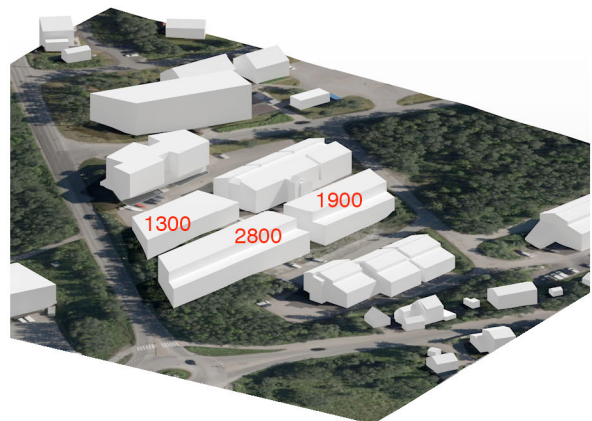
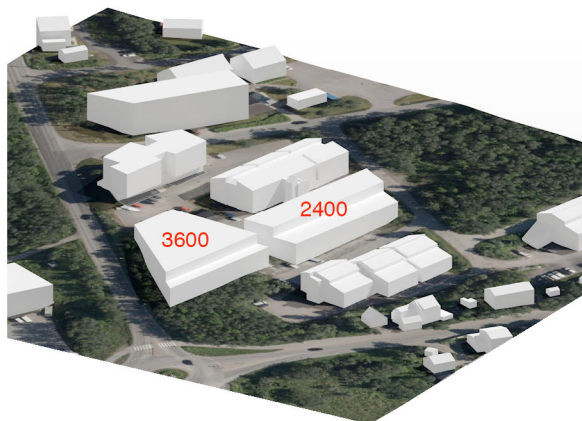
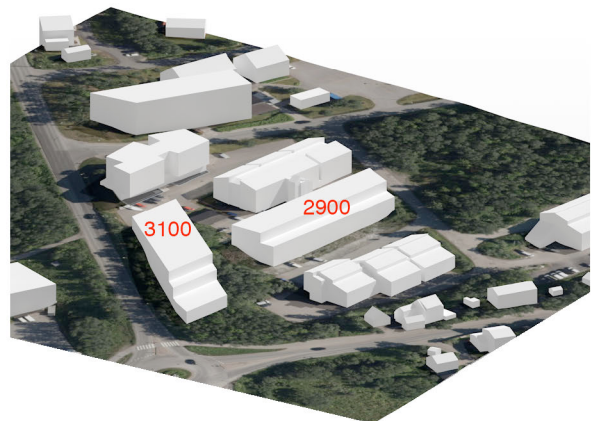
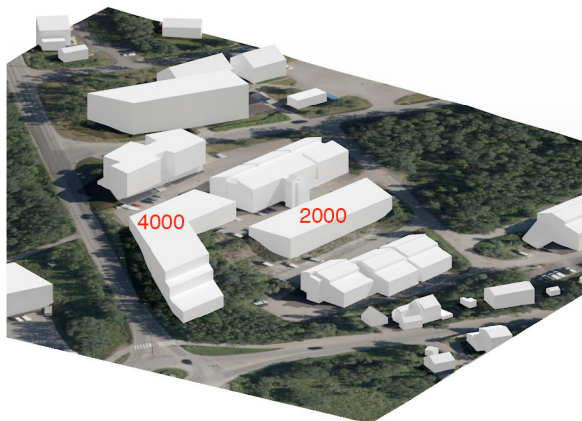
Planforslaget legger opp til 6000m² ny bygningsmasse, eksisterende bygning er på ca. 2700m² så total BRA for de aktuelle eiendommene blir 8700m². Planlagt tomteutnyttelse inkludert eksisterende bygning vil bli på ca. 110%.

Ny bygningsmasse tenkes fordelt over 2-3 etasjer, der første etasje er tenkt benyttet til verksted/lager/engroshandel og andre til tredje etasje er tiltenkt kontor og tjenesteyting. Det åpnes for at hele arealet innenfor planområdet kan benyttes til kontor/tjenesteyting men areal for verksted/lager/engroshandel begrenses til 3500m² (i praksis 1. etasje i ny bebyggelse).

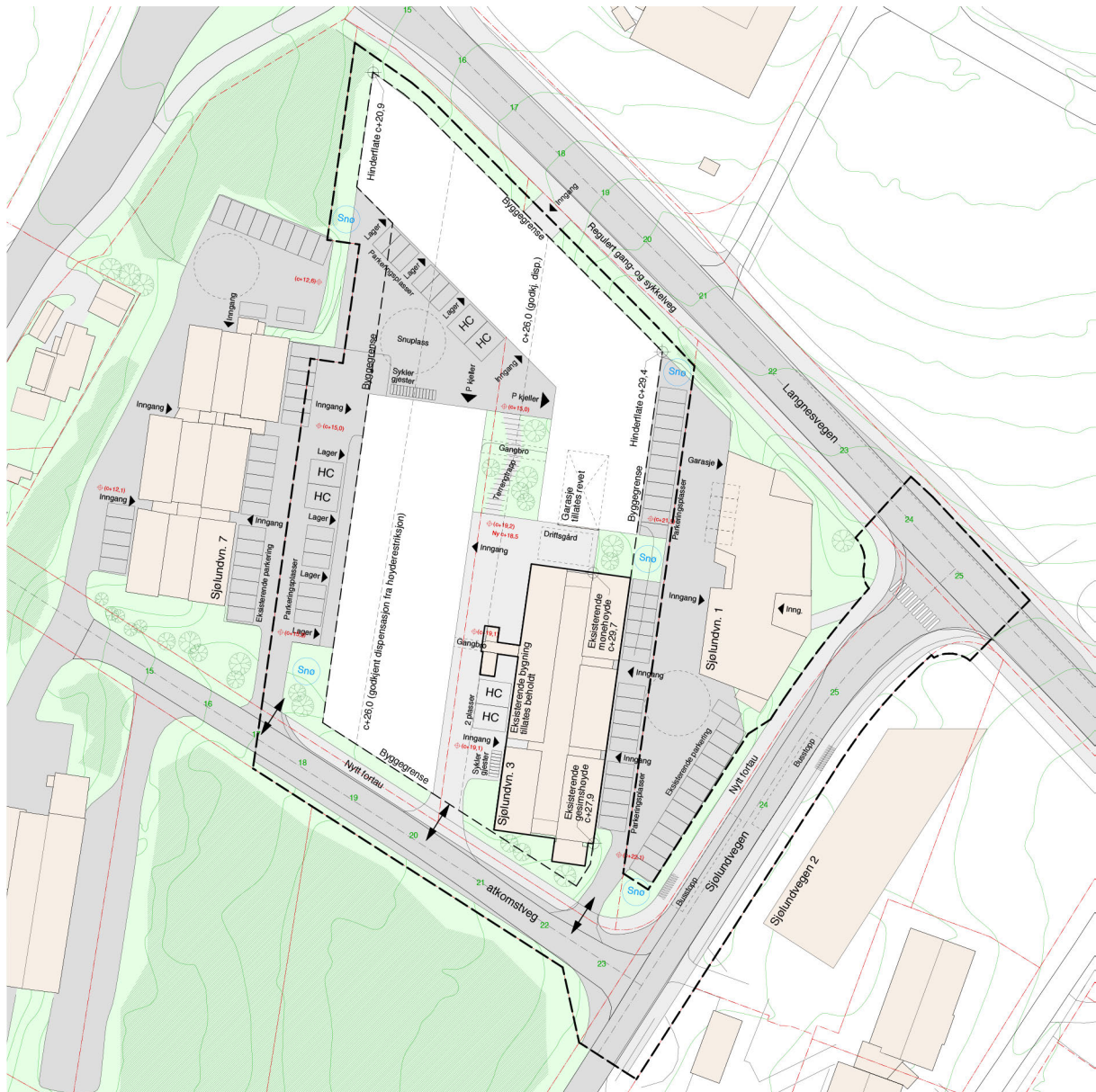
Kjeller under nye bygninger er planlagt benyttet til parkering og tekniske rom, kjelleretasje kan tenkes å utgjøre ca. 3500m2 men areal under terreng er ikke regnet med i total BRA for området.

Nye bygninger er tenkt oppført i 2-3 byggetrinn der størrelsen på den enkelte bygning kan tilpasses en eller flere enkeltleietakere.

Arealfordeling	Areal	Tilleggsbestemmelse
Eksisterende bygning	2700 m2	
Ny bygning over terreng (1-3. etasje)	6000 m2	
Verksted/lager/engroshandel (1. etasje)		Maks. 3500 m2
Kjeller		Teller ikke med
Sum BRA	8700 m2	



Mulig fordeling av ny bygningsmasse med angivelse av bygningsareal.



Illustrasjonsplan for Sjølundvegen 3-5 som viser prinsipp for disponering av området, endelig utforming avhenger av fordeling av ny bygningsmasse.

Planområdet er avgrenset til de aktuelle eiendommene, samt fortau og vegareal fram til kryss med Langnesvegen. Nåværende løsning med felles adkomst og parkering mot naboeiendommene opprettholdes. Utendørs arealer planlegges med universell utforming og det legges vekt på sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede nær innganger. Parkering blir delvis på terreng og delvis i parkeringskjeller. Eksisterende bygning på eiendommen blir mest sannsynlig beholdt som den er men det åpnes for at denne kan rives, i så fall kan ny bygningsmasse oppføres med samme høyde. Som en konsekvens av hinderflaten rundt flyplassen vil ny bebyggelse ha høyde tilsvarende øvrig bebyggelse i området eller lavere.



Forslag til plankart for Sjølundvegen 3-5.

REGULERINGSFORMÅL

Området ønskes regulert til "Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål". Tillat bruk er kontor, forretning (engros), tjenesteyting, håndverks- og lagervirksomhet. Eksisterende bygning reguleres til "Bebyggelse som inngår i planen". Byggeområdet reguleres enklest mulig med byggegrense, høyde og tomteutnyttelse, sannsynlig fremtidig disponering av området er illustrert i uteromsplan vedlagt planforslaget.

Det reguleres inn oppgradering av vegareal til gjeldende kommunalteknisk standard med nytt fortau langs adkomstveg og Sjølundvegens vestside. Aktuell vegstandard er Sa2 med busstrafikk (7m regulert bredde) for Sjølundvegen og A2 (7,25m regulert bredde) for adkomstvegen til eiendommene. I kryss reguleres 12m kantsteinsradius. Mot Langnesvegen tilpasses kurvatur til kryssutforming i eksisterende reguleringsplan (plan 1728).

Byggegrenser mot Langnesvegen og adkomstveg (sør) videreføres fra plan 895. Byggegrense mot naboeiendommene er tilpasset felles parkering mellom bygningene.

Ut mot Langnesvegen er det angitt bestemmelsesområde der det ikke tillates etablert overflateparkering.

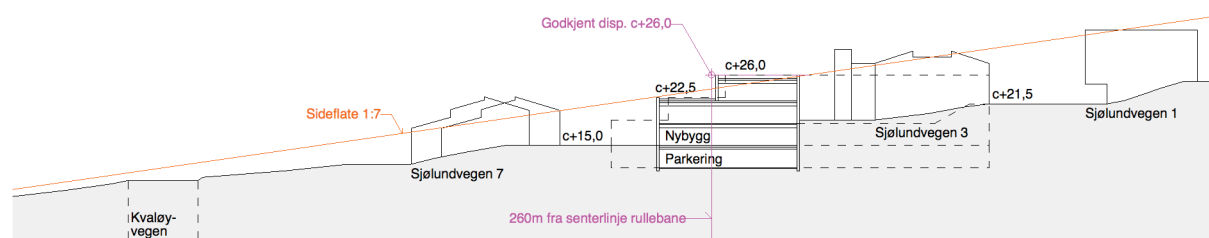
Områder for snødepot reguleres som bestemmelsesområder.

Planområdet	10974 m2
Bebyggelse og anlegg	7874 m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3100 m2
Grønnstruktur	0
Bruk og vern av sjø og vassdrag	0
Hensynssoner	0
Bestemmelsesområde	1652 m2

TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Som følge av hinderflate for flyplassen vil nye bygninger bli liggende lavt i terrenget.

Byggehøyden tilsvarer høyde på hinderflate for lufthavnen. Ut over dette har luftfartsverket gitt dispensasjon for gesimshøyde k+26,0m med 260m avstand fra rullebanens senterlinje. Det kreves etablert varsellys på bygningen. Som følge av hinderflaten blir største høyde på ny bebyggelse c+29,6m. Eksisterende bygning bryter hinderflaten med ca. 2 meter, planforslaget tillater denne beholdt.



Terrengsnitt med markering av hinderflate og innvilget dispensasjon.

KLIMA

Planforslaget påvirker ikke de klimatiske forhold i området.

VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD

Ikke relevant.

GRØNNE INTERESSER

Ikke relevant.

KULTURHISTORIE/KULTURMINNER

Ikke relevant.

VEG OG TRAFIKKFORHOLD

Adkomst til eiendommene er fra Sjølundvegen via intern adkomstveg felles for felt B2 og B3 (plan 895). Fra adkomstvegen er det i dag tre adkomster til de aktuelle eiendommene, av funksjonelle hensyn vil det være nødvendig å opprettholde alle tre. Vestre adkomst vil være felles med Sjølundvegen 7 og vil være hovedadkomst til fremtidig parkeringsanlegg under ny bebyggelse. Midtre adkomst antas å bli mindre viktig etter utbygging men må opprettholdes for servicetrafikk, snørydding og lignende. Østre adkomst vil som i dag være felles med Sjølundvegen 1.

På grunnlag av bestemmelser om parkeringsdekning i KPA tillates det etablert maksimalt 63 parkeringsplasser for ansatte og gjester. I tillegg tillates det 57 parkeringsplasser reservert for tjenestekjøretøy som KPA åpner for. KPA krever parkeringsplasser for bil så langt som mulig etablert under terreng, i praksis er dette mest aktuelt for ansatte og plasser reservert tjenestekjøretøy. Minimum 5% av parkeringsplassene for ansatte og gjester tilrettelegges for forflytningshemmede. Minimum 20% av bilplassene for ansatte skal ha ladefasiliteter.

Tenk Tromsø har som målsetting å oppnå 15% sykkelandel innen 2026. På bakgrunn av dette foreslås det 1 sykkelplass pr. 100m² for ansatte, tilsvarende 25% av arbeidsplassene dersom området utbygges med kontor. Sykkelplasser for gjester dimensjoneres tilsvarende til 0,25 pr. 100 m². Plasser for ansatte plasseres under tak. El-sykler har vanligvis demonterbart batteri så ladning kan løses ved arbeidsplass.

Parkeringsplasser	Eksisterende (iht. plan 895)	Ny situasjon (iht. KPA)
Biler ansatte	Min. 74	Maks. 42
Biler gjester		Maks. 21
Tjenestekjøretøy		57 reserverte plasser
Sykler ansatte		Min. 87 under tak
Sykler gjester		Min. 22

Utbyggingen vil medføre noe trafikkøkning, se trafikkanalyse. Det er utarbeidet sporingskurver som viser at foreslått utvidelse av Sjølundvegen vil sikre god framkommelighet til området.

STØY

Støy fra veg- og flytrafikk er kurant å løse med foreslåtte formål, ny bebyggelse er ikke støygenererende.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON/KOLLEKTIVDEKNING

Området har god kollektivdekning med bussholdeplasser i Langnesvegen og Sjølundvegen.

Det reguleres nytt fortau langs Sjølundvegens vestside, fortauet knytter seg direkte til regulert gang- og sykkelveg i Langnesbakken. Busstopp i Sjølundvegen utformes

som kantstopp. Etter opparbeiding av fortau langs Sjølundvegen og adkomstveg vil planområdet ha sikker gangadkomst til kollektivholdeplassene.

VANN OG AVLØP

Det vil være tilstrekkelig sløkkevannskapasitet etter at kommunen oppgraderer offentlig ledningsnett (planlagt utført 2018/2019), og privat vannledning i adkomstveg er oppgradert. Det etableres ny overvannsledning til kulvert under Kvaløyvegen og grøft til sjø.

AVFALL

Det etableres avfallsrom i nye bygninger.

ENERGI

Ny bebyggelse forberedes for tilkobling til fjernvarmenett. Traforom løses i den enkelte bygning.

RISIKO OG SÅRBARHET

ROS-analysen viser ingen faremomenter (se eget vedlegg).

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK

Planforslaget er i tråd med KDP 2017-2026.

EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

Planforslaget er i tråd med formål i tidligere reguleringsplan for området.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Planforslaget er likeverdig med eksisterende bebyggelse i området gjennom formål og dimensjon.

TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Lav byggehøyde medfører minimal ending av områdes fjernvirkning.

Klima

Det er ikke boligbebyggelse, friarealer eller lignende som kan få reduserte sol- og utsynsforhold i umiddelbar nærhet til området.

VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD

Berørt vegetasjon er ikke ansett som verdifull.

GRØNNE INTERESSER

Ikke relevant.

KULTURHISTORISK / KULTURMINNER

Ikke sannsynlig.

VEG OG TRAFIKKFORHOLD

Planforslaget endrer ikke vegsystem eller atkomstsituasjonen i området, men tilfører en viss merbelastning av transport og biltrafikk på eksisterende vegnett. Trafikkanalyse konkluderer med at eksisterende vegnett har tilstrekkelig kapasitet og at planen ikke vil ha negative konsekvenser for trafikksikkerhet. Beliggenheten er gunstig i forhold til nåværende og fremtidig hovedvegnett, infrastruktur for myke trafikanter og kollektivtrafikk.

STØY

Planforslaget legger ikke til rette for støygenererende virksomhet.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Opparbeiding av fortau langs Sjølundvegen vil bedre adkomst til bussholdeplass.

VANN OG AVLØP

Ledningsnett vil ha tilstrekkelig kapasitet etter mindre oppgraderinger.

ENERGI

Planen endrer ikke dagens situasjon.

PRIVAT OG OFFENTLIGE SERVICETILBUD

Planen endrer ikke dagens situasjon.

RISIKO OG SÅRBARHET

Planen endrer ikke dagens situasjon.

TELEFONI OG FIBEROPTIKK

Planen endrer ikke dagens situasjon.

KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planforslaget tilfører Tromsø en type næringslokaler som er etterspurt.

JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Nei.

UTBYGGINGS-/OPPARBEIDINGSAVTALE

Det må inngå utbyggingsavtale om fortau langs Sjølundvegen (o_SF).

10. UTTALELSER OG MERKNADER

Sammendrag av uttalelser og merknader med forslagstillers kommentar.

Avinor - (brev datert 30.01.2018)

Sammendrag:

Bygg må ikke bryte hinderflaten (sideflate), restriksjoner på bruk av kran, planområdet er berørt av BRA krav for navigasjonsanlegg og ligger innenfor flystøysone, det må ikke etablere villedende belysning, turbulensvirkning av ny bebyggelse må vurderes.

Kommentar:

Det er innhentet dispensasjon fra høyderestriksjon fra Luftfartsverket, ellers ligger regulert byggehøyde utenfor hinderflaten. Turbulensvirkning er utredet i hinderanalyse (ingen konsekvens). Det tas med bestemmelse om hinderlys, bruk av byggekran, radioteknisk vurdering og belyningsplan.

Statens Vegvesen, Region nord - (brev datert 16.01.2018)

Sammendrag:

Vegvesenets interesser vil i liten grad bli direkte berørt av planarbeidet. Planområdet overlapper delvis varslet kommunedelplan for ny tunnel- og vegforbindelse mellom Breivika - Langnes. Planarbeidet kan påvirke og endre eksisterende veg- og trafikk-løsninger i området. Videre prosess må koordineres med kommunen.

Ellers generell orientering om trafikksikre veg- og kryssløsninger, tilrettelegging for gående og syklende, restriksjoner på parkeringstilgjengelighet, og universell utforming.

Kommentar:

Avklaringene av detaljene rundt utforming av kvaløyforbindelsen antas å ville ta for lang tid at det er hensiktsmessig å vente på disse. Eksisterende kryss har tilstrekkelig kapasitet, det reguleres fortau langs Sjølundvegen, parkeringsdekning iht. kommunens regelverk, UU vises i uteromsplan.

NVE - (brev datert 31.01.2018)

Sammendrag:

Generell informasjon om gjeldende regelverk.

Sammendrag:

Det er ikke avdekket forhold som vil ha konsekvens for reguleringsplanen.

Sametinget - (brev datert 02.02.2018)

Sammendrag:

Ikke fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredede samiske kulturminner, Sametinget skal varsles ved eventuelle funn.

Kommentar:

Ingen konsekvens for planforslaget.

Tromsø fylkeskommune - (brev datert 31.01.2018)

Sammendrag:

Vektlegg tilrettelegging for gående og syklende. Universell utforming legges til grunn for utforming av ny bebyggelse, uteoppholdsareal og veiareal. Ta med bestemmelse om kulturminner.

Kommentar:

Det vil bli regulert fortau langs Sjølundvegen. Krav om UU og bestemmelse om kulturminner tas med i planen.

Fylkesmannen i Troms - (brev datert 30.01.2018)

Sammendrag:

Sikker byggegrunn må avklares.

Kommentar:

Fjellgrunn med synlig fjell i dagen på eiendommen.

Tromsø kommune, vann og avløp – (brev datert 28.12.2017)

Sammendrag:

Krav om VAO-rammeplan.

Kommentar:

Godkjent VAO-rammeplan er vedlagt planforslaget.

11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planforslaget legger til rette for etablering av næringsbygg for ulike typer tjenesteytende og servicerettede bedrifter som også kan ha behov for lagerarealer og servicefasiliteter, inkludert parkering for servicebiler. Dette er en type bedrifter som trenger relativt mye plass til parkering og lager, samt nærhet til Tromsøs hovedveinett. Norrønafeltet er allerede godt etablert med liknende typer virksomhet, og spesielt godt egnet som næringsområde da det ligger innenfor sone for flystøy og ikke kan realiseres som f.eks. boligområde.