

Avinor
Postboks 150

2061 GARDERMOEN

Deres ref.:

Vår ref.:
31570/19-PLNID 0000
17/5956

Saksbehandler:
Robert Larsen
Telefon:
901 29 484

Dato:
22.05.2019

PLAN 1896 – DETALJREGULERING SJØLUNDVEGEN 3-5 – KOMMENTARER TIL INNSIGELSE

Byplan viser til Avinors brev av 28.03.2019 med innsigelse til ovennevnte planforslag. Fylkesmannen har, som samordnende myndighet ved innsigelser, oversendt brev med likelydende innsigelse. 70°N arkitektur har, på vegne av utbygger, gitt et tilsvarende svar til innsigelsen, jf. vedlagt brev av 15.04.2019.

Innsigelsen er knyttet til følgende forhold ved planen:

- Utilstrekkelig markering/presisering av høyderestriksjonsflaten (sideflaten) i restriksjonsplanen for Tromsø lufthavn på plankart og i bestemmelsene.
- Manglende planbestemmelse om krav til risikoanalyse ved bruk av kraner.
- Manglende planbestemmelse om turbulensvurderinger.

1. Utilstrekkelig markering/presisering av høyderestriksjonsflaten

I innsigelsen heter det følgende:

Som nevnt i vårt brev av 30.01.2018 ligger planområdet i sin helhet innenfor sideflaten, som er en hinderflate (høyderestriksjonsflate) i restriksjonsplanen. (...) På kartskissen i vedlegg 1 er restriksjonshøydene (sideflaten) over planområdet vist med 1-meters koter, oppgitt i meter over havet (moh). Ved avsatt byggegrense i vestre del av planområdet ligger restriksjonshøyden (sideflaten) på kote 21 moh og stiger lineært østover med 14,3%, jf. vedlegg 1.

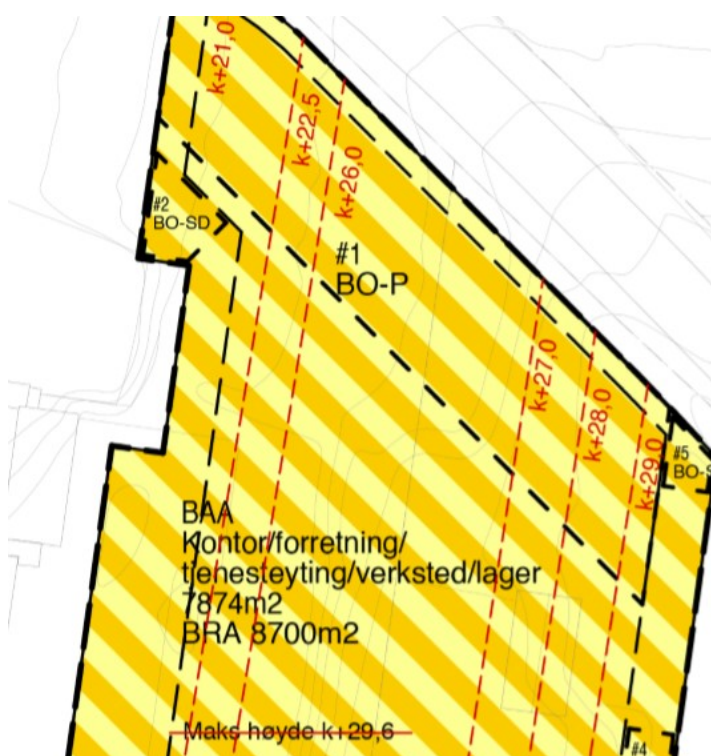
Det er satt en maksimal byggehøyde på kote 29,6 moh på forslag til plankart, sist revidert 11.12.2018. Avinor mener det blir for upresist å angi en slik maksimal høyde på plankartet og koble den med § 1.1 d) under pkt IV i forslag til reguleringsbestemmelser. Avinor vil i stedet at det i plankartet differensieres fra vest mot øst i ulike maksimale byggehøyder som ikke vil være i konflikt med sideflaten (hinderflate) i restriksjonsplanen for Tromsø lufthavn.

Alternativt legger man inn 1-meters kotene direkte på plankartet. Avinor vil ettersende sideflaten (hinderflate) angitt i 1-meters koter i dwg-format til kommunen. § 1.1 d) under punkt IV i forslag til reguleringsbestemmelser må omformuleres i tråd med overnevnte angivelse av sideflaten (hinderflate) på plankartet.

Hinderanalyse av planområdet ble gjennomført i 2015. Endringene i hindersituasjonen ble vurdert å være uten signifikant praktisk betydning, og at disse ikke ville endre risikobildet ut fra den risiko som følger av dagens terreng og bebyggelse. Hinderanalysen følger vedlagt. Blant annet på denne bakgrunn, innvilget Luftfartstilsynet i brev av 29.06.2017 dispensasjon for byggehøyde.

Utbygger v/ plankonsulent foreslår i sitt tilsvarende at følgende høyder legges inn i plankartet:

- k+21,0: hinderflatens høyde ved byggegrense nærmest flyplassen.
- k+22,5: hinderflatens høyde ved 2 fulle etasjer internt i området (ca. 7,5 meter målt fra felles atkomst med Sjølundvegen 9).
- k+26,0: juridisk linje på plankart plasseres 260 meter fra flyplassens senterlinje, slik Luftfartsverket har innvilget dispensasjon for.
- k+27, 28 og 29: hinderflatens høyde.



Videre foreslås det at planbestemmelse 1.1 d) endres til: *Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde som påført plankartet.* Påførselen *Maks høyde k : 29,6* i plankartet, strykes.

Byutvikling slutter seg til forslaget. Innsigelsen tas således til følge.

2. Krav til risikoanalyse ved bruk av kraner

Utbygger v/plankonsulent har i sitt tilsvarende til innsigelsen stilt spørsmål ved nødvendigheten av en egen risikoanalyse, all den stund det er tale om midlertidig byggeaktivitet.

Byutvikling har følgende vurdering: Gitt at dette er installasjoner som vil rage betydelig høyere enn endelig bygningsmasse i planområdet, har Byplan har likevel valgt å innarbeide kravet i planbestemmelsene. Innsigelsen tas således til følge.

3. Krav om nærmere vurdering av turbulensvirkning

Innsigelsen gir følgende forslag til ny bestemmelse kap. IV, Fellesbestemmelser § f):

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der bygg/anlegg m.v. ønskes plassert som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanens senterlinje. Dersom dette ikke kan oppfylles, må tiltakshaver (utbygger) varsle og informere Avinor om prosjektets beliggenhet, høyde, utstrekning og oversende tegningsunderlag. Avinor vil gjøre en overordnet vurdering av mulige turbulenseffekter for operasjoner med luftfartøy på lufthavnen. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert strømningsanalyse, må utbygger besørge og bekoste slik utredning av turbulensforhold fra godkjent leverandør, som grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Dispensasjonssøknad skal sendes via Avinor for kommentar.

Utbygger v/plankonsulent finner flere betenkelige sider ved denne bestemmelsen. Det framstår som uklart hvor i planområdet den vil gjelde. Bestemmelsen vil kun gi utslag for området der Luftfartsverket allerede har innvilget dispensasjon for byggehøyde, og at turbulensvirkning dermed allerede er utredet og vurdert. Bestemmelsen er følgelig overflødig.

Byutvikling har følgende vurdering: En må kunne anta at bestemmelsen får begrenset aktualitet, i den daglige bruken av planområdet. Byplan har likevel valgt å innarbeide kravet, noe forkortet, i planbestemmelsene. Innsigelsen tas således til følge.

Konklusjon

Byutvikling har søkt å imøtekomme de innvendingene som innsigelsen redegjør for. Plankart og planbestemmelser oppdateres i tråd med ovennevnte forslag. Byutvikling anmoder Avinor om å frafalle innsigelsen, slik planforslaget foreligger nå.

Ved henvendelser til Byutvikling, vennligst oppgi saksnummer 17/5956.

Med vennlig hilsen

Laila Falck
Seksjonsleder Byutvikling

Robert Larsen
Reguleringsplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til: Fylkesmannen i Troms og Finnmark, Statens hus, 9815 Vadsø
70°N arkitektur, postboks 1247, 9262 Tromsø

Vedlegg:

- Dispensasjon for byggehøyde
- Hinderanalyse Langnes – hovedrapport
- Hinderanalyse Langnes – vedlegg B
- Tilsvar innsigelse
- Revidert plankart
- Reviderte planbestemmelser