

Arkivsaknr PLAN-19/00444-3
Saksbehandler Kurt Krutnes

Møtedato

**Kommune- og Byutviklingsutvalget
Kommunestyret**

Detaljregulering Norheim 118/25, Boligområde Endelig vedtak

Innstilling til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan 1888 - Norheim, 118/25, med plankart av 28.11.2019 og planbestemmelser av 06.01.2020, vedtas.

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

Britt Elin Steinveg
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for bymiljø

Sammendrag

Mål for planen	Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for barnehage og 139 boenheter, på eiendommen 118/25, Norheim på Vangberg.
Hovedinnhold	Det er planlagt for 59 rekkehus/kjedehus, 80 boenheter i blokk, tomt for barnehage, samt lekeplasser og tilgang til friområder.
Vurdering	Planforslaget er tilfredsstillende løst med hensyn til bomiljø, trafikk og blanding av ulike boligtyper. Parkering har gode løsninger på bakkeplan og i kjelleranlegg, samt egne arealer avsatt til gjesteparkering. Atkomsten er tilfredsstillende løst med fortau og snuplass. Kravet til tetthet på sentrale områder på Tromsøya går på bekostning av et ønske fra kulturvernmyndighetene om å bevare det tidligere gårdstunmiljøet på Norheim. Gårdstunmiljøet vil ikke bli bevart. Arealet er avsatt til boligformål i Kommuneplanens arealdel.
Merknader	Det er mottatt 13 merknader og uttalelser til planforslaget, samt en formell innsigelse. Innsigelsen fra Fylkesmannen er løst.
Endringer etter offentlig ettersyn	I merknadsbehandlingen er atkomst til eiendom 118/120 lagt inn i plankartet og arealene for lekeplassene noe justert. Bestemmelsene for støy er justert.
Konklusjon	Forslaget til boligområde på Norheim er tilfredsstillende løst i reguleringsplanen. Boligområdet kan tilby varierte boligtyper, og med blokkbebyggelse plassert bakerst, inn mot marka. Det er avsatt areal til barnehage, og leke- og oppholdsarealer er plassert sentralt i området. Området har kort veg til skole, butikk og bussholdeplasser.

01 Saksdokumenter

Vedlagte saksdokument

	Dato:
01. Oversiktskart	06.10.18
02. Forslag til reguleringsplankart	28.11.19
03. Forslag til reguleringsbestemmelser	06.01.20
04. Forslagstillers planbeskrivelse	28.11.19
05. Uteromsplan	28.11.19
06. ROS-analyse	28.11.19
07. Støyutredning	28.03.19
08. Geoteknisk undersøkelser	13.12.17
09. Kulturminneundersøkelser, norsk	17.07.18
10. Kulturminneundersøkelser, samisk	02.07.18
11. VAO-rammeplan og akseptbrev	22.05.19
12. OSG-rammeplan (veg- og grønnstruktur)	16.04.18
13. Sol- og skyggediagram april/august og juni	29.01.19
14. Luftkvalitet	26.04.18

Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt

1. Kommuneplanens arealdel 2017-2026	2017
2. 0117 Holt, Hansmark, Kveldstua (gjeldende plan)	1975
3. 1783 Nedre Vangberg	2014
4. 1013 Vangberg Gravlund	1994
5. 0100 Industriområdet ved Kvaløyvegen	1974

02 Planfakta

Planens hovedformål	Boliger (småhus og blokkbebyggelse), friområder, barnehage, vegareal, VA-trasé
Planområdets areal	62.619 m ²
BYA % «bebyggelsens fotavtrykk»	55-65 %
BRA «totalt bruksareal»	Ca. 15.900 m ²
BRA boliger	Ca. 14.500 m ²
BRA barnehage	1400 m ²
Antall boliger	139 boenheter 6,2 boenheter/daa
Offentlig og felles trafikkareal	4500 m ²
Maks byggehøyde, småboliger	C+19-23, 2-3 etasjer
Maks byggehøyde, blokk	C+40 , 5-6 etasjer

03 Beskrivelse av planprosessen

	Dato:
Oppstartsmøte med Byutvikling	05.09.2017
Annonsert oppstart av plan /partene tilskrevet	12.10.2017
Lvert komplett reguleringsplanforslag	23.08.2018
Naboskapsmøte	01.12.2017
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)	juni 2019

Planprosessens spesielle sider

I planprosessen ble det klargjort at Tromsø kommune hadde behov for regulert areal for V/A- trasé for å knytte sammen infrastruktur i Kvaløyvegen med V/A-anlegg i Barduvegen (Elverhøy). Det ble sendt ut en ekstra melding om det økte arealbehovet til berørte grunneiere.

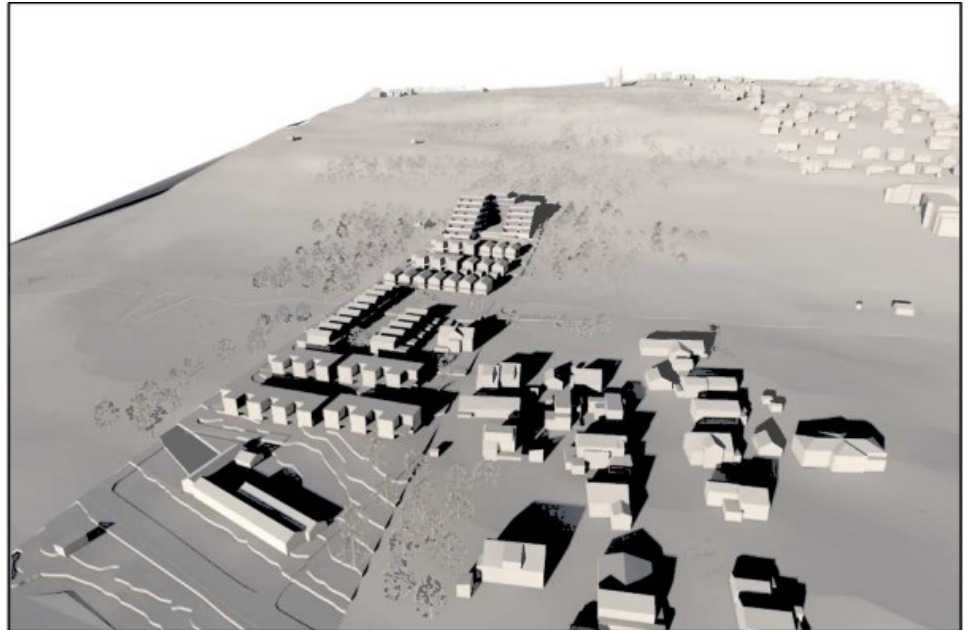
04 Planvurdering Bakgrunn

Planens hensikt er å tilrettelegge for utvikling av eiendommen for boligformål, med tilhørende atkomstveger, parkeringsareal og lekeplasser. I tillegg er det behov for areal til barnehage i området. Eiendommen er avsatt til fremtidig boligformål i Kommuneplanenes arealdel.

Boligbebyggelse

Bebyggelsen består av 59 boliger fordelt på rekkehus og frittliggende boliger i rekke, samt en terrassert boligblokk med 80 boenheter som blir liggende bakerst i skråningen mot Tromsømarka. Totalt planlegges det for etablering av 139 boenheter med en tetthet på 6,2 boenheter/daa.

I tillegg er det et avsatt areal på 4,7 daa for en barnehage på 1400 m². Barnehagen er plassert nærmest Kvaløyvegen slik at den gir kort atkomst, lett tilgjengelig uteareal og parkeringsplass. Barnehagen vil skjermes for støy fra vegtrafikk på uteareal ved etablering av støyskjerm mot vegen i sør.



Figur 1 Perspektiv fra vest som viser planlagt bebyggelsesstruktur og typologier

Atkomst	Atkomsten til området er planlagt rett fra Kvaløyvegen. Vegen er avsatt som offentlig vegareal og dimensjonert etter kommunalteknisk norm. Atkomstvegen utformes med ensidig fortau og snuplass i blindveg ved blokkbebyggelsen.
Trafikale løsninger	Internvegene mellom byggeområdene er en del av felles vegnett og etableres med en bredde på 3,5 m. Opparbeidelsen er sikret gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene.
Parkering	Det er avsatt minimum 1,1 biloppstillingsplass for hver boenhet innenfor planens respektive byggeområder og tomt. Det er videre avsatt to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Deler av parkeringsplassen tilknyttet barnehagen i vest, inngår inn i regnskapet for gjesteparkering i planområdet. Det betyr at deler av parkeringsplassen er tiltenkt gjester til området utenom barnehagens åpningstider.
Trygg skoleveg	Planområdet tilhører Fagereng skolekrets. Trygg skoleveg er sikret langs gang- og sykkelveg i Kvaløyvegen. Eksisterende stier og snarveger i og rundt planområdet beholdes, samtidig som det etableres nye (se vedlegg 05 Uteromsplan). Disse vil sikre atkomst til nye lekeplasser, Tromsømarka, Bak-Olsen og nærliggende lysløyper.
Kollektiv- holdeplasser	Fra planområdet er det trygg atkomst til bussholdeplasser, Vangberg, på Kvaløyvegen. Gangavstanden er inntil 300 m.

Planområdet oppfyller kravene i Tenk Tromsø mht. kollektivdekning og gang- og sykkelveger.

Uteopphold og lekeplasser

Boligområdet ligger inntil Tromsømarka, med nærliggende friområder i marka og fjæra. Private uteareal er planlagt løst innenfor hver enkelt tomt, i form av arealer på terreng utenfor boenheter eller ved balkonger og terrasser. Det skal anlegges fem lekeplasser innenfor boligområdet, fordelt på tre nærlekeplasser, en kvartalslekeplass og en strøkslekeplass. I tillegg er det et skogslekeareal bak blokkbebyggelsen i øst som er tilknyttet eiendommen, fastsatt i gjeldende regulering. Ballbane finnes på Fagereng skole, 600 m fra boligfeltet via snarveger. Det er videre lagt opp til at barnehagens uteareal kan benyttes av beboerne etter stengt tid. Leke- og oppholdsarealene tilfredsstiller de normer og krav kommunen stiller til lekeområder.



Figur 2 Utsnitt av uteromsplan

Universell utforming

Det er ikke avdekket forhold i området som tilsier at ikke kravene i teknisk forskrift skal kunne oppfylles.

Skole, barnehage

Norheim tilhører Fagereng skolekrets, med gangavstand til skolen på 900 m via gangvegnettet. Per i dag har Fagereng skole kapasitet for flere elever, men kapasiteten må dokumenteres før oppstart av hvert byggetrinn.

Tre barnehager ligger mindre enn to km fra Norheim. Innenfor boligområdet er det i tillegg avsatt en tomt på fem daa til barnehageformål.

Landskap, grønnstruktur

Området ligger i et lett skrånende terreng som vender mot vest. Landbruksområdet på Holt ligger på nordsiden, Tromsømarka og Bak-Olsen mot øst og Vangberg boligområde og gravlund på sørsiden

Sol- og skyggef forhold

Det er i planforslaget lagt vekt på balansen mellom tilstrekkelig tetthet og det å sikre bokvaliteter som sol, utsikt og gode uteoppholdsarealer. Planforslagets sol- og skyggediagrammer viser små negative konsekvenser for tilgrensende bybebyggelse på sørsiden av boligområdet.



Figur 3: Sol- og skyggediagram 20. april kl. 15.00

Renovasjon

Det er i uteromsplanen avsatt to arealer for avfallsløsninger og miljøstasjoner.

Snø deponi

Snødeponi er regulert i plankartet på egnede plasser i tilknytning til det interne vegsystemet.

Vann, avløp og overvann

Det er utarbeidet en VAO-rammeplan som klargjør de tekniske løsningene for vann, avløp og overvann. I denne sammenheng har Tromsø kommune meldt inn behov for å knytte VA-nettet på Elverhøy til Kvaløyvegen, og sikre en bedre overvannsløsning ved Vangberg gravlund. Den tekniske traséen er regulert fra Barduvegen til Kvaløyvegen på nordsiden av boligfeltet i Hansmark.

Eldre kulturminner

Det ble utført undersøkelser i området for samiske og norske kulturminner sommeren 2018. I rapportene fremkommer det ikke funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Kulturmiljø og nyere kulturminner

Troms fylkeskommune påpeker i sin forhåndsuttalelse til oppstartsvarslet at de ønsker gårdstunet til Norheim, med tilhørende bygninger, bevart.

Søker mener at en bevaring av gårdstunet, inkludert bebyggelse og landskapet imellom, vil medføre at store deler av planområdet ikke kan utvikles som tiltenkt. De vurderer videre at en bevaring av gårdstunet, som et historisk element mellom nye boligfelt, atkomstveger og barnehage, mer vil fremstå som et fremmedelement enn som en del av kulturhistorien.

De vurderer det dithen at de negative konsekvensene av å bevare enkeltbygningene som en del av et kulturmiljø vil overgå de positive, og anbefaler ikke at gårdstunet avsettes som hensynssone for bevaring av kulturmiljøet.

Plankonsulenten gir følgende vurdering (fra s. 30 i planbeskrivelsen):

Kulturminne

Det er videre i planarbeidet vurdert å bevare enkeltbygninger eller deler av enkeltbygninger for å innlemme disse i ny bebyggelse og nye funksjoner.

Bebyggelsen er av en slik teknisk forfatning og fremstår som såvidt lite egenartete som eldre viktige objekter at det ikke virker naturlig å anse dem som verneverdige objekter i seg selv.

En gjenbruk av enkelte av bygningene som boliger i sammenstilling med nye planlagte boliger anses som lite hensiktsmessig av tekniske, økonomiske eller estetiske grunner. Det vil være vanskelig å opprettholde en kulturhistorisk lesbarhet ved å omgjøre deler av eldre gårdsbebyggelse til ny boligbebyggelse.

Deler av bebyggelsen kan opprettholdes som del av barnehageutviklingen vest i planområdet, men det er vurdert til at dette ikke gir gode nok stedskvaliteter til at et vern skal pålegges hele eller deler av nevnte bebyggelse.

Planforslaget åpner opp for at hele eller deler av eksisterende bebyggelse kan rives. Igjen er det en oppveining av negative og positive konsekvenser som ligger til grunn for konklusjonen.

Figur 4 Plankonsulentens vurdering



Figur 5 Utsnitt av plankart med omtalte bebyggelse markert med rødt.



Figur 6 Skråfoto av eksisterende gårdstun med tilhørende fjæresone.

	<p>Byutvikling er enig med søkers vurderinger og konklusjon. Forventningene til full utnyttelse av området til nye boliger fremkommer i kommuneplanen, med høy utnyttelse på attraktive arealer nært sentrum. De kulturhistoriske elementene vil kreve et uforholdsmessig stort areal for å kunne komme til sin rett. Dette lar seg ikke kombinere med ønsket om et boligområde med tett utnyttelse.</p>
Naturmangfold	<p>Foreliggende kunnskap har ikke avdekket arter eller landskapsmiljø som utløser ekstraordinære tiltak eller vern. Naturmangfoldsloven §8-12 anses ivaretatt.</p>
Grunnforhold	<p>Det er utført geoteknisk grunnundersøkelse av eiendommen. Den konkluderer med at grunnforholdene er av en slik beskaffenhet at det ikke kreves særlige avbøtende tiltak for å kunne tilfredsstille kravene til bygging og fundamentering etter teknisk forskrift.</p>
Støy	<p>I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet egen støyutredning. Rapporten skiller mellom vegstøy og flystøy. Disse støykildene har også ulik grenseverdi, hvor flystøy er strengest, med krav om mindre enn 52 dB støy på utearealene ved etablering av nye boliger. Vegtrafikk stiller krav om 55 dB.</p>
Støy fra vegtrafikk	<p>Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for utbygging i gul støysone ansees som tilfredsstillende for vegstøy, dersom alle boenhetene er gjennomgående og får minst ett soverom mot stille side. Alle boenhetene får en fasade og kan etablere uteplass mot øst/sør, hvor støynivået fra vegtrafikk tilfredsstiller grenseverdi. Barnehagen vil få tilfredsstillende støynivå fra vegtrafikk på uteareal, ved etablering av støyskjerm mot vegen i sør.</p>
Støy fra flytrafikk	<p>Norheim er et område som ligger i øvre del av gul støysone fra fly. I hovedsak må det benyttes innglasset eller overbygde uteoppholdsarealer for å tilfredsstille støynivå på utearealer. Det samme gjelder for uteområder for barnehagen, som får en overskridelse av grenseverdi på 5-7 dB uten slike tiltak. Prinsippet om krav til stille side og gjennomgående leiligheter, gjelder også for flystøy. Det vil være mulig å tilfredsstille kravene til innendørs lydnivå, jf. TEK17.</p>
Luftkvalitet	<p>Sweco Norge AS har gjort en vurdering av luftkvalitet i forbindelse med planforslaget for Norheim. Spredningsberegningene viser tilstrekkelig luftkvalitet ved foreslått barnehage, boligområde og uteoppholdsareal. Tiltak mot luftforurensning vurderes ikke som nødvendig. Det kan likevel vurderes å inkludere vintergrønn beplantning langs veg, med tanke på å oppnå best mulig luftkvalitet i planområdet. Vegetasjon har en viss evne til å rense og filtrere forurenset luft.</p>

	<p>ROS-analysen konkluderer med at flystøy er den faktor med størst helserisiko, og hvor det må settes inn avbøtende tiltak. Støy fra vegtrafikk kan også være belastende, men her er det enklere å gjøre avbøtende tiltak.</p>
<p>Samfunnssikkerhet</p>	<p>Ulykker i av- og påkjørsler kan også være et faremoment ved lokal trafikkvekst. Det er utarbeidet en egen OSG*-rammeplan. I planbeskrivelsen er det drøftet som nye offentlige avkjørsler, internt trafikknnett og separate vegsystem for myke trafikanter, som skal redusere denne risikoen. (* OSG – Offentlig Samferdsel og Grønnstruktur)</p>
<p>Kommunalt utbyggingsprogram</p>	<p>Tromsø kommune har i behandlingen av Kommuneplanens arealdel i 2017, vedtatt at det skal utarbeides et utbyggingsprogram: «Utbygging av nye områder avsatt til utbyggingsformål skal skje i samsvar med kommunalt utbyggingsprogram for å sikre at nødvendige samfunnstjenester, teknisk og sosial infrastruktur etableres i takt med behovet utbyggingen utløser».</p> <p>Utbyggingsprogrammet er under utarbeidelse og vil legges fram til politisk behandling vinteren 2019/20.</p> <p>Utbyggingsprogrammet vil foreslå prioritering av boligområder ut fra eksisterende infrastruktur og ut fra reduksjon i personbiltrafikk. Hver bydel vil vurderes i forhold til kapasitet og holdbarhet på infrastruktur. Skolekapasitet, kapasitet i vann- og avløpssystemet og tilgjengelige friområder vil være noen av vurderingene. Dette danner grunnlag for prioritering av områder for framtidig utbygging. Ut fra dette vil det lages en prioritering av utbyggingsområder.</p>
<p>Tenk Tromsø</p>	<p>Tenk Tromsø</p> <p>Tromsø kommune vedtok i november 2017 at man ønsker å gå i forhandlinger med staten om en byvekstavtale. Forutsetningen for en byvekstavtale er at Tromsø forplikter seg til nullvekst i personbiltrafikken. Næringstrafikk og mobil tjenesteyting er unntatt. En byvekstavtale for Tromsø vil omhandle både areal- og transportpolitikk.</p> <p>I brev fra samferdselsdepartementet datert 02.01.2020 står det at regjeringen er i gang med å fastsette et videreutviklet nullvekstmål med fokus på reduserte utslipp (lokale utslipp og klimagassutslipp), støy, fremkommelighet og arealbruk. Videre står det at når regjeringen har vedtatt et videreutviklet nullvekstmål vil det bli tatt stilling til når det skal inviteres til forhandlinger om byvekstavgifter dersom det er ønske om en slik avtale.</p> <p>Det er flere måter å nå nullvekstmålet på. Tromsøs foreliggende forslag til byvekstavtale peker på en kombinasjon av god arealutvikling og restriktive virkemidler for personbiltrafikken (bompenger, parkeringspolitikk mm), samtidig som det etableres et godt tilbud for kollektivtrafikk, sykling og gåing. Sett</p>

Nullvekst mål og samordnet areal- og transportplanlegging

i lys av det sistnevnte brevet fra regjeringen må kommunen avvente regjeringens nullvekstmål etter at dette er viderutviklet for å kunne si noe nærmere eom hvordan målet skal nås.

Kommuneplanens arealdel 2017 – 2026 ble vedtatt i 2017. «Gjennom utbygging i knutepunkt, i sentrale byområder og bydelssentre, skal Tromsø nå målsettingen om nullvekst i persontransport med bil. Fremtidens økning i transportbehov skal kunne skje gjennom gange, sykkel og kollektivreiser.»

«I fremtidens Tromsø skal vi videreføre en tett Byutvikling, men med enda større fokus på sammenheng mellom boligetablering og bydelutvikling, slik at flest mulig av dagliglivets funksjoner skal kunne dekkes i nærområdet. Planen legger også til rette for at bygging langs kollektivakser skal finne sted.»

Planområdet ligger med gangavstand på 2 km fra sentrum via turveg og 3 km langs kjøreveg. Området har kort veg til bussholdeplass (300 m) med god rutefrekvens. Boligområdet ligger tilfredsstillende til for nærhet til sentrum og kollektivnett.

Området ligger inntil gang- og sykkelvegen ved Kvaløyvegen, og har planlagte snarveger mellomboligfeltene og til skolen. Området vil også få god tilgangen til marka og turvegnettet.

Parkeringsdekninger lagt relativt lavt (1,1 pr. boenhet), med tydelige krav om tilrettelegging for sykkelparkering.

Det er ikke utført spesielle trafikkanalyser, men i generell trafikkberegning vil boligfeltet generere 400-500 ÅDT (Års Døgn Trafikk)

Planområdet er avsatt i kommuneplanens arealdel ut i fra at området ligger sentralt plassert i forhold til handelssentra, skoler, arbeidsplasser, kollektivtilbud og marka, og tilfredsstillende kravene til samordnet areal- og transportplanlegging.

Fra forslagsstillers planbeskrivelse:

Samordnet areal- og transportplanlegging

Planområdet er sentralt plassert i forhold til handelssentra, skoler, arbeidsplasser, kollektivtilbud og marka. På bakgrunn av denne lokaliseringen søker planforslaget, gjennom varierte uterom og god adkomst til offentlige transport og gang og sykkeltilbud, å tilrettelegge for i størst mulig grad en bilfri hverdag med trygge omgivelser for barn og unge. I et folkehelseperspektiv har dette betydning i form av muligheten for en aktiv livstil hvor mange daglige målpunkter er tilgjengelig via buss, til fots eller med sykkel. I et miljøperspektiv ligger gevinsten i redusert transportarbeid.

Det er i planforslaget lagt vekt på en balanse mellom tilstrekkelig tetthet, slik at flest mulig kan ta del i fordelene ved et sentralt botilbud, og på samme tid sikre bokvaliteter som sol- og utsiktsforhold og gode uteoppholdsarealer. Det er også grunnleggende for et vellykket boligprosjekt av denne størrelsen å kunne ivareta et fleksibelt botilbud med varierte leilighetstyper for flere livsfaser og en sammensatt beboergruppe.

Kommunenes faglige vurderinger er lagt inn med kursiv skrift.

Avinor har ingen merknader til planforslaget.

Mattilsynet har ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget

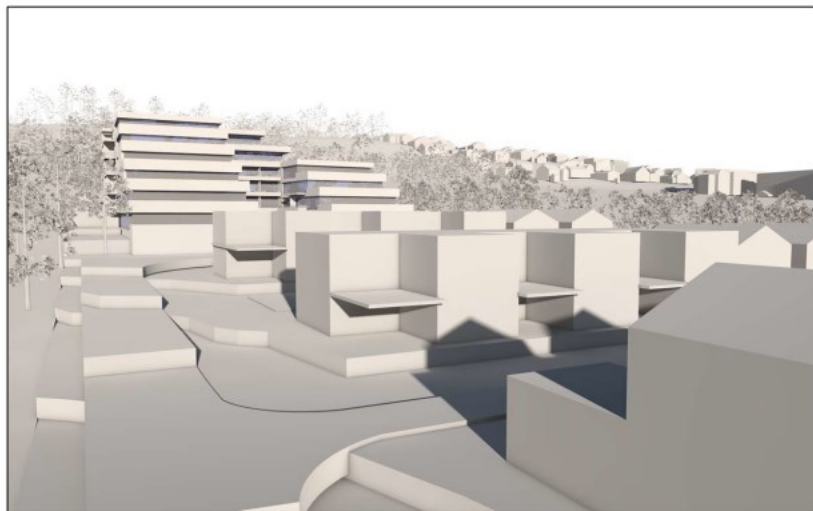
Troms fylkeskommune har ikke merknader til planforslaget

NVE har gitt generell tilbakemelding

Sør-Tromsøya bydelsråd

1. Ber om redegjørelse for høyden på boligblokka
2. Ber om redegjørelse for trygg skoleveg til Sommerlyst ungdomsskole
3. Ber om at det stilles høy grad av trafikkisikring mellom barnehagen og Kvaløyvegen
4. Stiller seg kritisk til at det gis fritak fra støynivågrensen fra veg og fly med 5-7 dB

1. *Blokken er planlagt terrassert fra maks høyde 20 m til tre m over terreng. Høyden er redegjort for i tekst og bilder, og viser at høyde og plassering gir svært begrensede virkninger på omgivelsene.*
2. *Skolevegen til Sommerlyst ungdomsskole er ikke beskrevet konkret i planen, men korteste rute langs veg vil være Kvaløyvegen-Holtvegen- Sommerlystvegen. Alternativ skoleveg vil være å følge turvegen gjennom Holt til Holtvegen eller gangstien via Bak-Olsen til Elverhøy og Barduvegen.*
3. *Forskriftene for barnehageetablering gir klare krav til blant annet trafikkisikring og type inngjerding.*
4. *Fylkesmannen har akseptert at deler av uteoppholdsarealet til barnehagen har mer støy enn hva retningslinjene tilsier.*



III 7.2 Perspektiv fra vest, som viser planlagt blokkbebyggelse sammen med rekkehus.

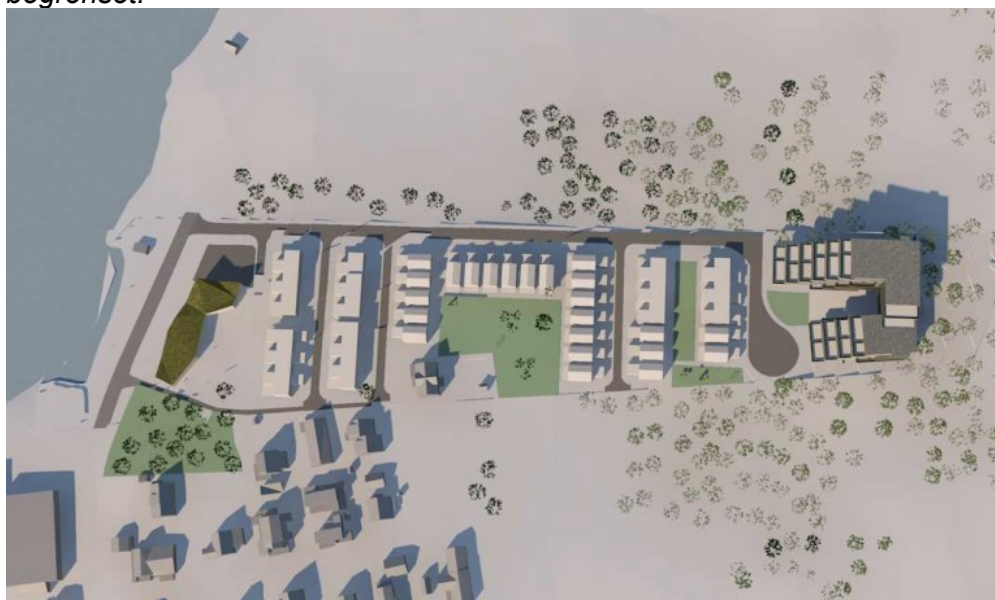
Merknadene tas til etterretning.

Holt 4H, Læringstunet

- 4H ønsker en buffersone på 30 meter mellom boligområdet og landbruksarealet på Holt
- Ber om at byggehøyden reduseres, da skyggeeffekten vil kunne ha negative virkninger på landbruksaktiviteten i deres område nært grensen til Norheim
- De mener at barnehagen er feil plassert, og bør bytte plass med boligblokken. De mener boligblokken genererer biltrafikk inn i området, og at barnehagen bør knyttes nærmere friområdet og marka, og lengst i fra biltrafikken.

En buffersone på 30 m mellom bebyggelsen på Norheim og 4Hs arealer, er ikke tilrådelig å etablere inne på eiendommen Norheim. Norheim eiendommen har en bredde fra 60 m til 80 m, og en buffersone på 30 m vil blokkere for mulighetene for boligbygging av området. Næringstunet vil ifølge NIBIO få til disposisjon et areal på ca.85 da til sin virksomhet, slik at det vil være gode muligheter for å anlegge tilstrekkelig buffersone inne på Holteiendommen.

Sol/skygge kartet viser at skyggelegging på Holteiendommen er svært begrenset.



Barnehagen er avsatt lengst vest i området, nærmest Kvaløyvegen, for å unngå at trafikken ut og inn av barnehagen belaster boligområdet.

Merknadene tas ikke til følge.

Eierne av Tussøyvegen 22 - 118/120 -/215

Eierne av 118/120 bemerker at det ikke er regulert atkomst til deres bolig på 118/120. De ønsker ikke at det tilrettelegges for en snarveg mellom Norheim og Tussøyvegen på arealene nedenfor deres eiendommer. Deler av Tussøyvegen er opparbeidet privat, og de ønsker ikke økt belastning på vegen av gående og syklende. Naboene i Tussøyvegen 16, 18 A og B, 19 A og B og 21 A og B tilslutter seg denne merknaden.

Eierne av 118/120 frykter at etablering av en lekeplass inntil deres eiendom, vil begrense deres muligheter til utvikling av eiendommen.

De har i en tilleggsmerknad bedt om at adkomstvegen til eiendommen gis økt bredde, og at snødeponi og trafo flyttes slik at det ikke sperrer for deres utsikt.

*Ny atkomstveg til 118/120 er lagt inn i reguleringsplanen og bredden er økt. Plassering av snødeponi og trafo er justert. **Merknaden er tatt til følge.***

Kommunen etterstreber å klargjøre og sikre snarveger for gående og syklende, slik at de kan nå sine målpunkter på raskeste og sikreste vis.

*Felles adkomstveger skal være åpne for alminnelig ferdsel, og det gis ikke anledning til å nekte syklende og gående bruk av slike veger, selv om de er privat opparbeidet og driftet. **Merknaden følges ikke opp.***

*Lekearealer gir ikke begrensninger på nabogrunn, verken for høyde eller grad av utnytting. Lett tilgang til lekeareal kan være en styrke for videre utvikling av en tilgrensende eiendom. **Merknaden følges ikke opp.***

Kvaløyvegen 167 (118/115)

Eierne av Kvaløyvegen 167 ber om at gang- og sykkelvegen som går fra deres eiendom og 80 m nordover til Norheim, bør utvides med grøftanlegg mellom kjøreveg og gang/sykkelveg.

*Denne delen av gang/sykkelvegen/fortau langs Kvaløyvegen er ikke regulert inn i planen for Norheim, og utbygger har ikke krav om utbedring av dette vegarealet. Kommunen er eier av trafikkarealet, og vil kunne prioritere denne utbedringen i en annen sammenheng. **Merknaden tas til etterretning.***

NHF – Norges handikapforbund

Mener:

- Det ikke er stilt krav om parkeringsplasser for forflytningshemmede ved bolig og oppholdsarealer
- Manglende krav om tilgjengelighet til lekeplassene
- Manglende krav til utforming av lekeplasser tilpasset funksjonshemmede og deres ledsagere

De viser til kravene i teknisk forskrift om universell utforming av bygg og anlegg.

*Kravene om parkeringsplasser til forflytningshemmede ved boliger og oppholdsarealer, samt tilgjengelighet fram til lekeplasser, er fastsatt i forskriftene til plan- og bygningsloven. Kravene gjentas ikke i planens bestemmelser, da de uansett skal følges. Det samme gjelder utformingen av leke- og oppholdsplasser. **Merknaden tas til etterretning.***

NIBIO Norsk Institutt for bioøkonomi, Holt

NIBIO har dyrka areal med grøftanlegg i grensen mellom Holt og Norheim. De er opptatt av at utbyggingen ikke svekker deres muligheter til videre drift av grensearealet, og at dreneringsmulighetene ikke forringes. De ber videre om at turstien (tråkk) over deres dyrkamark kanaliseres til Norheim-området.

Grøftetraséens utforming og bruk er avklart med NIBIO i eget møte og befarig, slik at dagens bruk av Holts dyrkamark blir uendret. Et fremtidig dreneringssystem kan etableres uten hinder.

Det opparbeides nye forbindelser fra boligområdet til marka, og en antar at gangtrafikken over dyrkamarka vil kunne reduseres betydelig.

Merknaden er fulgt opp.

Kommunens eiendomsenhet og VA-enheten bemerker at rekkefølgekrav til VA-nettet og særlig hovedvannledning, må opprettholdes

Rekkefølgekravet om etablering av anlegg for vann, avløp og overvann er gjennomgått og sikret i bestemmelsene for planen.

Endringer etter offentlig ettersyn og merknadsbehandling.

- Støybestemmelsene er justert
- Atkomst til eiendom 118/120 er regulert og fått tillagt en snuhammer
- Lekearealene er justert med atkomst
- Snødeponier og areal for trafo er justert
- Gangadkomst til Tussøyvegen er tilordnet
- Arealet på 1.etasjen i boligblokken er justert

06 Konklusjon

Søker har fremlagt et gjennomarbeidet forslag til regulering av boliger og barnehage på eiendommen Norheim, med varierte hustyper og blokkbebyggelse lagt opp mot marka. Boligfeltet har en attraktiv beliggenhet i skråning mot vest, med gangavstand til sentrum (to km). Disposisjonen av området, med lave rekkehus/kjedehus og en boligblokk øverst i feltet, gir en moderat tetthet som ivaretar naboskapet, og gir et godt boligmiljø tilpasset familier.

Planforslaget tilfredsstillende til kravene til kvalitet og anbefales vedtatt.

Vedtakskompetanse:

Kommunestyret

Vedlegg:

01. Oversiktskart
02. Forslag til reguleringsplankart
03. Forslag til reguleringsbestemmelser
04. Forslagstillers planbeskrivelse
05. Uteromsplan
06. ROS-analyse
07. Støyutredning
08. Geoteknisk undersøkelser
09. Kulturminneundersøkelser, norsk
10. Kulturminneundersøkelser, samisk
11. VAO-rammeplan
12. OSG-rammeplan (veg- og grønnstruktur)
13. Sol- og skyggediagram april/august og juni
14. Luftkvalitet

Oversiktskart
Planbeskrivelse (forslagsstiller)
ROS analyse
Utomhusplan
Geotekniske undersøkelser

Kulturminneundersøkelser, norske
Kulturminneundersøkelser, samiske
Luftkvalitet
Sol-skygge april og august
Sol-skygge juni
OSG-rammeplan 20190128
Reguleringsbestemmelser 20191128
Plankart 20191128
Plankart sentralområdet 20191128
Støyutredning 20190328
VAO-RAMMEPLAN
VAO-RAMMEPLAN AKSEPT