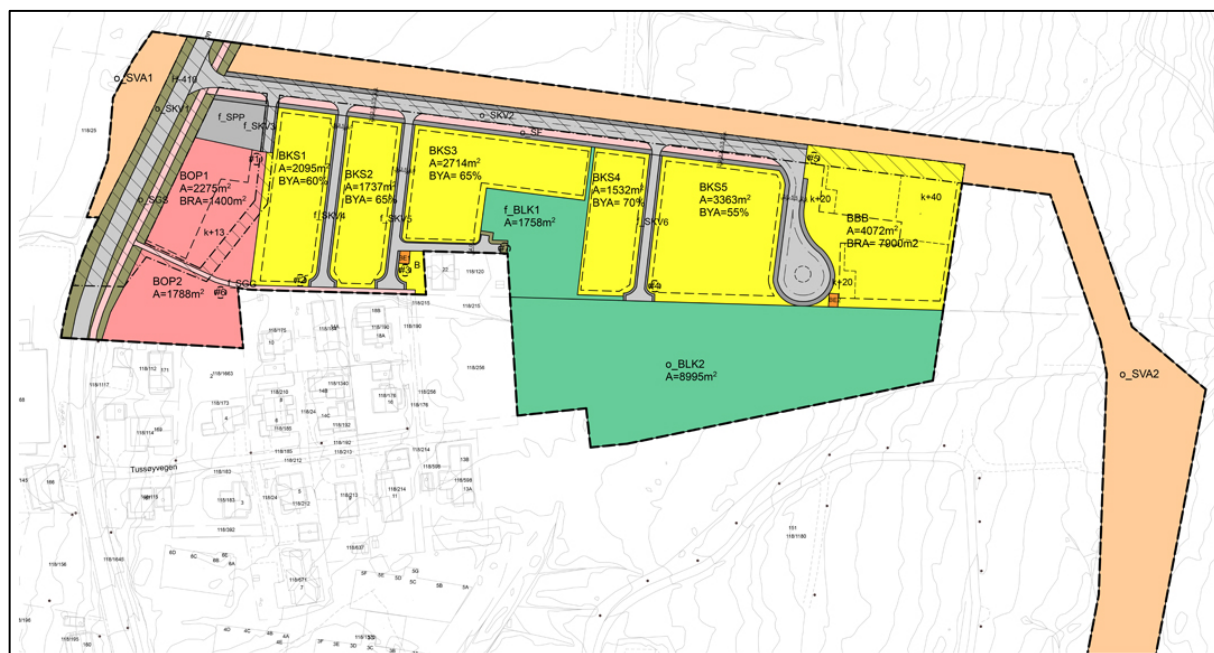


Planbeskrivelse

Detaljregulering Norheim, PlanID 1888

Dato: 11.06.2018

Revidert: 28.11.2019



Planlegger:



Forslagsstiller:



1.0 SAMMENDRAG	3
NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK	4
2.0 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
2.1 Detaljreguleringens hensikt	6
2.2 Forslagsstiller og plankonsulent	6
2.3 Krav om konsekvensutredning	6
3.0 PLANPROSESSEN	7
3.1 Informasjonsmøte	7
3.2 Naboskapsmøte	7
3.3 Oppstartsmøte og kunngjøring oppstart regulering	7
3.4 Avklaring av KU-plikt	7
3.5 Varslet planavgrensning	8
3.6 Endelig planavgrensning	8
4.0 GJELDENE PLANSTATUS	9
4.1 Kommuneplanens arealdel 2017-2026	9
4.2 Kommunedelplan	9
4.3 Gjeldende regulering	9
4.4 Tilgrensende planer/planarbeid	10
5.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	11
5.1 Planområdet	11
5.2 Dagens arealbruk	12
5.3 Eiendomsforhold	12
5.4 Eksisterende bebyggelse	12
5.5 Grunnforhold	13
5.6 Kulturminner og kulturmiljø	13
5.6 Trafikk	13
5.7 Støy	13
5.7 Teknisk infrastruktur	14
5.8 Skoler og Barnehager.	14
6.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
6.1 Formål	15
6.2 Arealbruk	15
6.3 Bebyggelse og funksjon	16
6.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser	17
6.5 Universell tilgjengelighet	18
6.6 Trafikale løsninger	18
6.7 Støy	19
6.8 Kulturminner	21
6.9 Teknisk Infrastruktur	21
6.10 Rekkefølgekrav fastsatt i planforslaget	21
7.0 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	23
7.1 Overordnede planer. – kommuneplanens arealdel.	23
7.2 Nasjonale mål Folkehelse og bokvaliteter	24
7.3 Eksisterende bebyggelse/nærområdet	27
7.3 Sol-skyggediagrammer.	29
7.4 Tilstøtende planarbeider.	30
7.5 Veg og trafikkforhold	30
7.6 Oppsummering (Avveining av virkninger)	30
8.0 KONSEKVENsutREDNING	32
8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.	32
9.0 UTTALELSER OG MERKNADER	33
9.1 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering	33
9.2 Forslagstillers merknadsbehandling	33

1.0 SAMMENDRAG

På vegne av forslagsstiller, PEAB Eiendomsutvikling Nord AS, fremmes forslag om privat detaljregulering for Nordheim. Hensikten med planarbeidet er å utvikle dagens ubebygde område til boligutvikling.

Planforslaget foreslår inntil 59 boenheter fordelt på ca. 40 rekkehus og kjedete boliger i opptil 2 etasjer med muligheter for sokkeletasjer der terrenget tilsier det, samt inntil 80 boenheter i blokkbebyggelse øst i planområdet. Til sammen foreslås inntil 139 boenheter innenfor planområdet. I tråd med kommuneplanens arealdel er det i tillegg foreslått areal til etablering av barnehage innenfor byggeområdet avsatt til offentlig/privat tjenesteyting.

Det skal videre etableres nærlekeplasser, kvartalslekeplass, strøkslekeplass, internt trafikksystem og gjesteparkering innenfor planområdet. Planforslaget legger til rette for og sikret ny avkjørsel direkte fra Kvaløyvegen nord i planområdet. Parkering vil foregå i forbindelse med inngangene til de respektive boliger, i underjordisk parkeringsanlegg for blokkbebyggelsen og parkeringsplass tilhørende barnehagen. Trygg skolevei er sikret via internt vegsystem med ensidig fortau og gangvei som kobler seg på gang- og sykkelveg i Kvaløyvegen.

Planforslaget er i tråd med vedtatt kommuneplan og tilpasser seg tilgrensende nylig regulerte arealer til boligformål.

NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK

Kommune	<i>Tromsø (1902)</i>
Adresse	<i>Norheim</i>
Gårds-/bruksnummer	<i>118/25 m.fl</i>
Gjeldende planstatus	<i>Regulert til ny boligbebyggelse, friarealer og samferdsel gjennom revidert kommuneplan.</i>
PlanID	<i>1888</i>
Forslagsstiller	<i>PEAB Eiendomsutvikling Nord AS</i>
Forslagstillers plankonsulent	<i>AT Plan & arkitektur AS</i>
Grunneiere	<i>Vidar Johan Nordheim og 7 andre</i>
Planens hovedformål	<i>Boliger, samferdsels- og friarealer</i>
Planområdets areal	<i>62 619 kvm</i>
Byggeområdenes areal vertikalnivå 2	<i>BKS1-5= ca.11 700 kvm, B, BBB = 4 096 kvm</i>
Byggeområdenes areal vertikalnivå 1	<i>f_SPH= 3 306 kvm</i>
Utnyttelsesgrad vertikalnivå 2	<i>BKS1-5= 55-70%, B, BBB=7900 kvm BRA</i>
Utnyttelsesgrad vertikalnivå 1	<i>f_SPH= 3 306 kvm</i>
Konsekvensutredningsplikt	<i>Nei</i>
Planinitiativ oversendt Tromsø kommune.	<i>21.10.2015</i>
Informasjonsmøte	<i>01.12.2015</i>
Revidert planinitiativ oversendt Tromsø kommune.	<i>03.12.2015</i>
Oppstartsmøte	<i>05.09.2017</i>

PLANMATERIALE

ID	BESKRIVELSE	SIST DATERT
1888-1	Planbeskrivelse (dette dokumentet)	28.11.2019
1888-2a)	Plankart – PDF-format 1:2000/A2, DXF-format og SOSI-format – sosikontroll	28.11.2019
1888-2b)	Plankart – PDF-format 1:1000/A1 - utsnitt sentralområdet	28.11.2019
1888-3	Reguleringsbestemmelser	28.11.2019
1888-4	ROS-analyse	28.11.2019
1888-5	Utomhusplan 1:500/A2	28.11.2019
1888-6	Sol-skyggediagram	21.01.2019
1888-7	Grunnundersøkelser – geoteknikk	13.12.2017
1888-8	Støyutredning	28.03.2019
1888-9	Rapport arkeologisk flateavdekking	17.07.2018
1888-10	Rammeplan OSG	28.01.2019
1888-11a)-d)	Rammeplan VAO	09.05.2019
1888-12	Rammeplan VAO - signert og stemplet	09.05.2019/22.05.2019
1888-13	Akseptbrev Rammeplan VAO - Tromsø kommune Byutvikling	22.05.2019
1888-14	Utredning luftkvalitet	26.04.2018

1888-15	Forhåndsmerknader	-
1888-16	Supplerende merknad - arkeologisk undersøkelse Troms Fylkeskommune	21.08.2018

2.0 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

2.1 Detaljreguleringens hensikt

Formålet med planarbeidet er tilrettelegging for utvikling av eiendommene til boligformål. Det planlegges inntil 139 nye boenheter med tilhørende interne adkomstveger, parkeringsplasser og lekearealer for nye boliger.

Det avsettes videre areal til barnehageformål og lekeplasser og offentlig teknisk infrastruktur og trafikkarealer i planforslaget.

Området er regulert til boligformål gjennom kommuneplanens arealdel. Detaljreguleringen er i henhold til overordnet planverk.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er PEAB Eiendomsutvikling Nord AS. Plankonsulent er AT Plan& Arkitektur AS.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger*. Konklusjonen er gitt av utbyggingens og planområdets størrelse og en samlet vurdering om virkninger på miljø og samfunn. Plantiltaket ligger under grenseverdiene definert i forskriften og er vurdert til ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Plantiltaket er videre også i tråd med overordnet arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel.

3.0 PLANPROSESSEN

Planprosessen er gjennomført i tråd med kommunens veileder for utarbeidelse av arealplaner. Saken har hatt følgende framdrift:

Milepæl:	Dato:
Innsendt planinitiativ til Tromsø kommune	21.10.2015
Informasjonsmøte	01.12.2015
Innsendt revidert planinitiativ til Tromsø kommune	03.12.2015
Oppstartsmøte	05.09.2017
Kunngjøring oppstart regulering	08.10.2017
Naboskapsmøte	01.02.2018
Avklarende møte med Tromsø kommune Byutvikling kart, bestemmelser og utomhusplan	14.05.2018
Innsendelse komplett planforslag med unntak av arkeologisk undersøkelse	15.06.2018
Oversendelse pr e-post resultat av arkeologiske undersøkelser	06.07.2018
Komplett planforslag supplert med ferdigstilt rapport og følgebrev fra arkeologisk undersøkelse	23.08.2018
Tilbakemelding fra Tromsø kommune	27.11.2018
Avklaringsmøter og dialog knyttet til endringer	nov-des 2018
Komplett revidert planforslag innsendelse	31.01.2019
Oppdatert tilbakemelding fra Tromsø kommune, Byutvikling og VA	20.02.2019
Avklaring og dialog med VA tilknyttet revidert VAO-rammeplan	feb-mai 2019
Akseptbrev godkjent Rammeplan VAO oversendt fra Tromsø kommune VA	29.05.2019
Oversendelse revidert komplett planmateriale	04.06.2019
Politisk førstegangsbehandling	25.06.2019
Offentlig ettersyn	07 - 09.2019
Oversendelse oppdatert komplett planmateriale	28.11.2019

3.1 Informasjonsmøte

Informasjonsmøte er avholdt. Referat foreligger.

3.2 Naboskapsmøte

Naboskapsmøte er avholdt.

3.3 Oppstartsmøte og kunngjøring oppstart regulering

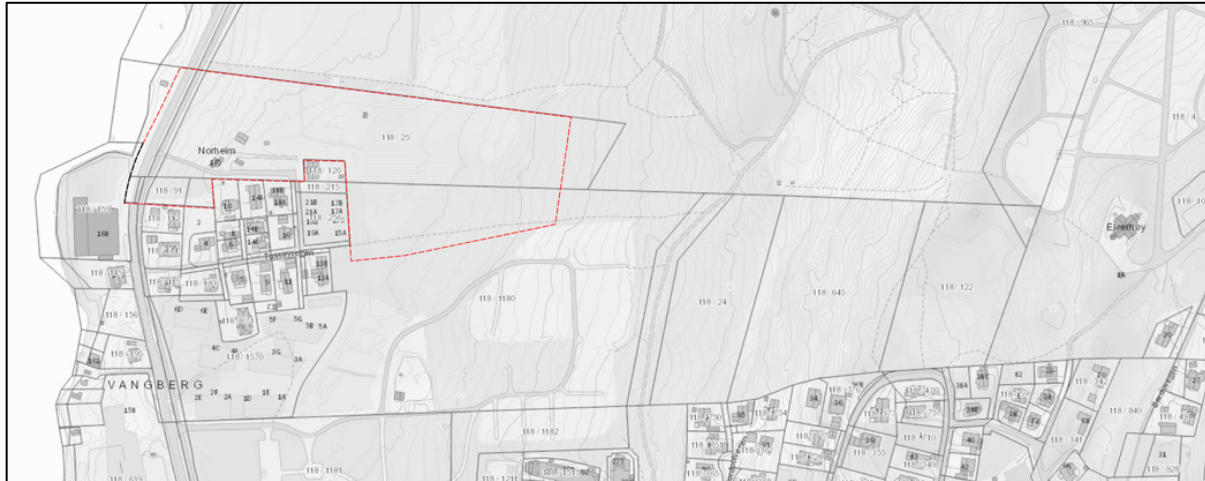
Oppstartsmøte er avholdt. Referat foreligger.

3.4 Avklaring av KU-plikt

Det er i innledende fase av planarbeidet avklart med planmyndigheten at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften. Dette er begrunnet i planforslagets størrelse og samlet virkning på samfunnet.

3.5 Varslet planavgrensning

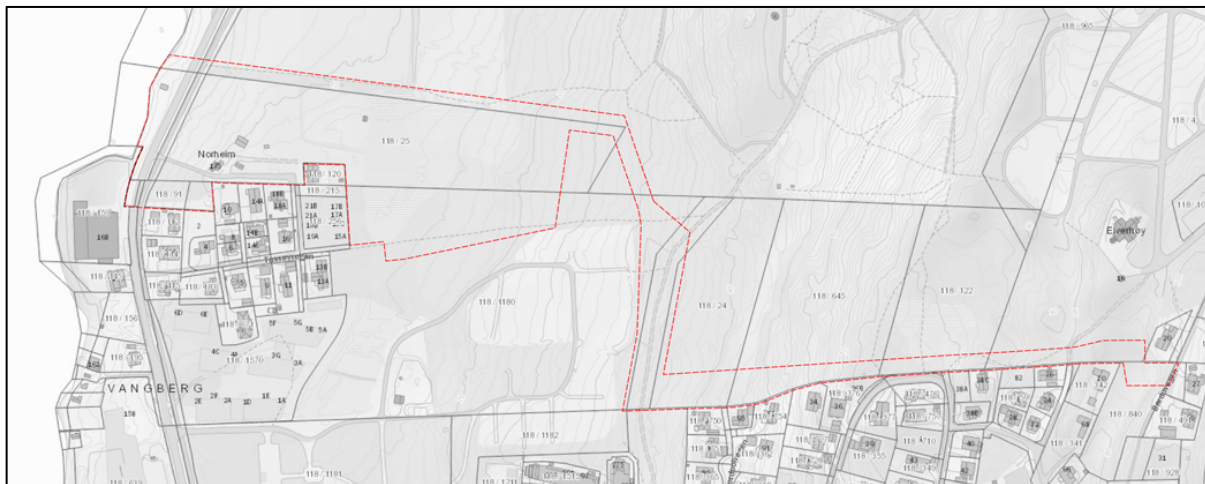
Planens avgrensning er satt av Tromsø kommune og fulgte med varsel om oppstart regulering. Planens avgrensning følger av tilstøtende planer, eiendomsgrenser, vegføring og arealbruk tilknyttet andre pågående planer i området.



Ill 3.1 Varslet plangrense.

3.6 Endelig planavgrensning

Det er i løpet av planprosessen blitt avdekket et behov for å avsette forholdsvis store arealer til hensynssone for offentlig infrastruktur i grunnen. Endringen er varslet berørte parter og har vært forestått av Tromsø kommune.

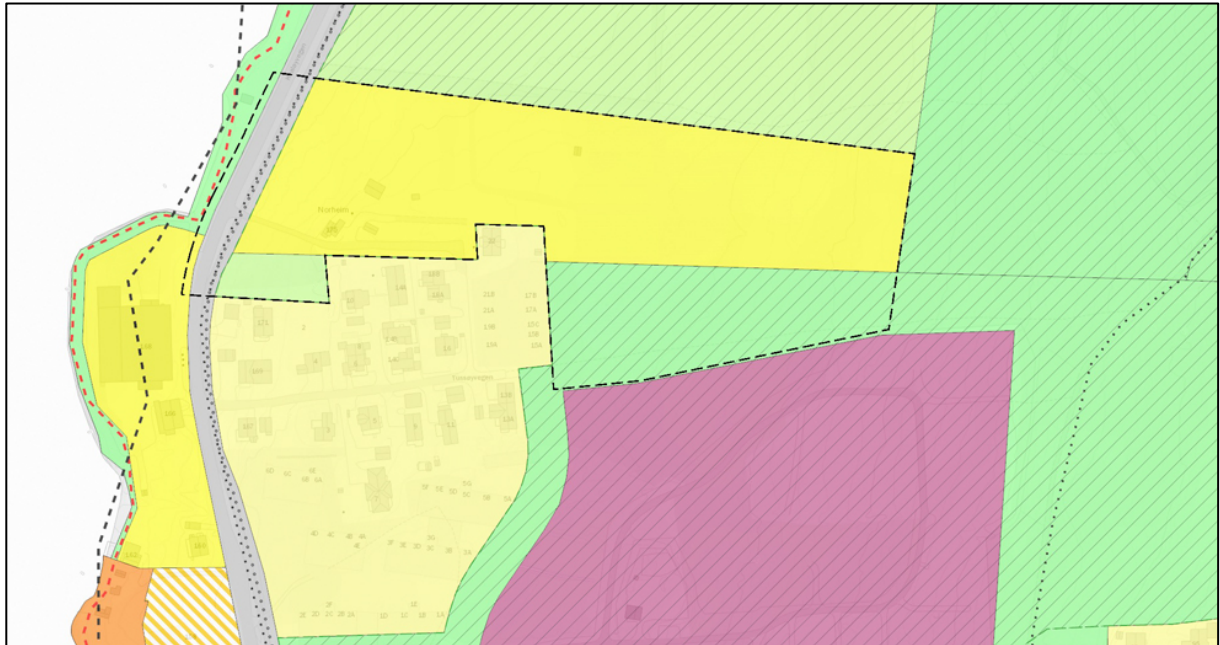


Ill 3.2 Endelig plangrense.

4.0 GJELDENDE PLANSTATUS

4.1 Kommuneplanens arealdel 2017-2026

Området er i ny kommuneplan avsatt til boligområde med tilgrensende friområder og trafikkarealer. Dette er en endring fra tidligere kommuneplan, hvor store deler av arealet var avsatt til landbruksområder.

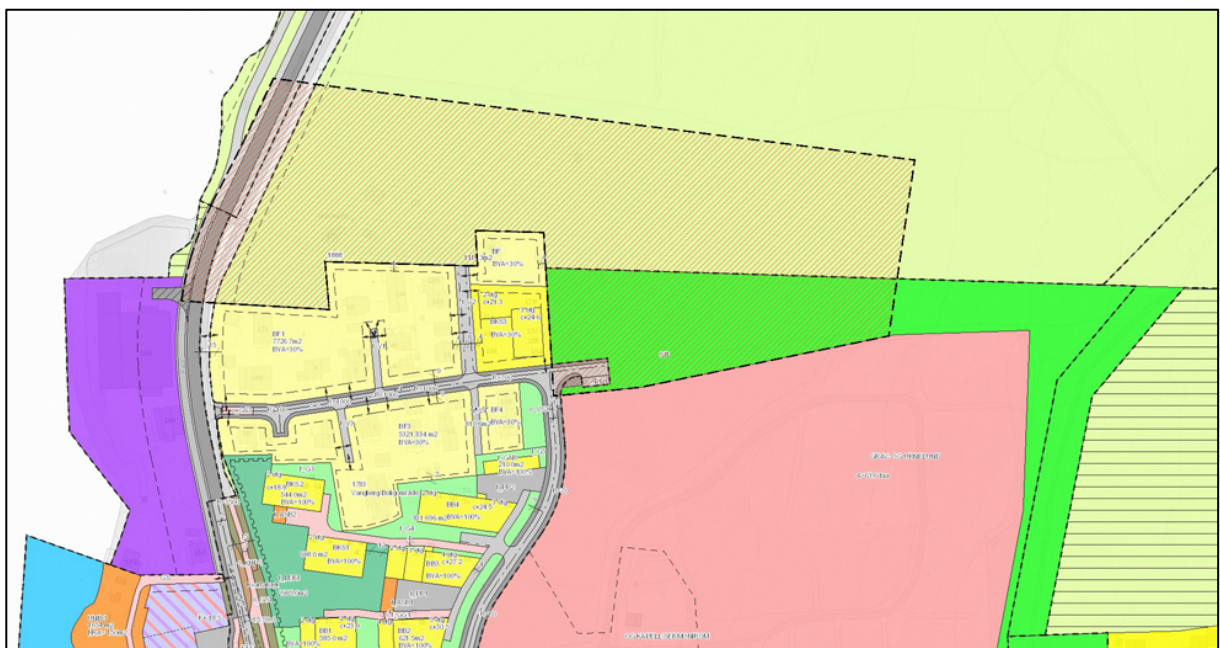


III 4.1 Kommuneplanens arealdel Varslet planområde markert med stiptet sort strek.

4.2 Kommunedelplan

Planområdet omfattes ikke av noen kommunedelplan.

4.3 Gjeldende regulering



III 4.2: Eksisterende reguleringsplan 117. Varslet planområde markert med sort stiptet strek og skravur.

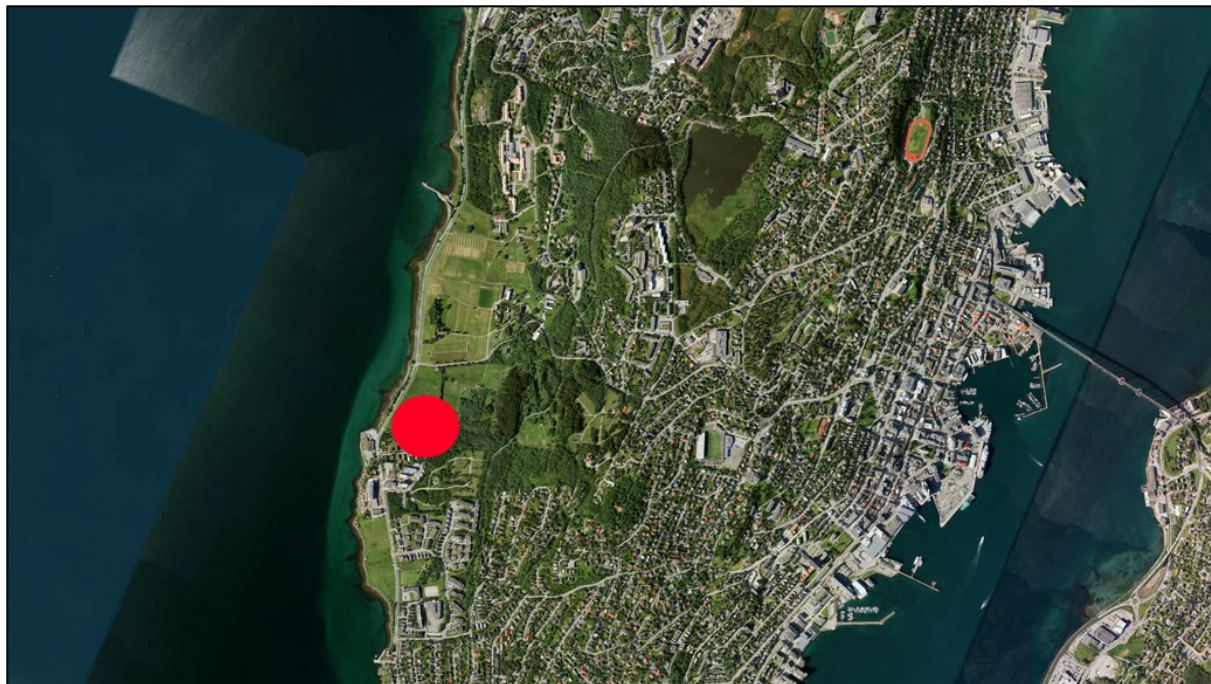
Forslagstillers eiendom er regulert til landbruksarealer gjennom plan 0117, vedtatt i 1975. Planen anses som utdatert, all den tid arealet har gjennomgått en arealbruksendring i kommuneplanens arealdel.

4.4 Tilgrensende planer/planarbeid

Det er ikke kjent at det pågår tilgrensende planarbeid.

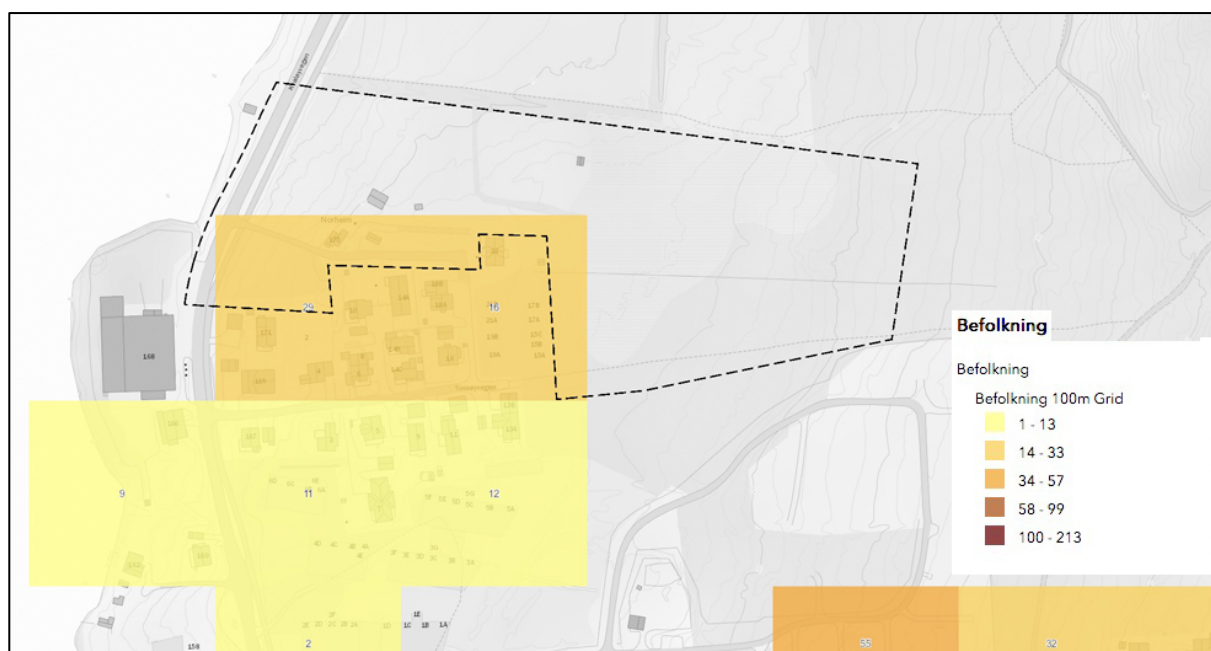
5.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

5.1 Planområdet



III 5.1 Planavgrensningen (varslet) markert i rødt.

Planområdet ligger på vestsiden av Tromsøya, langs Kvaløyvegen syd for Langnes flyplass. Planområdet er tidligere landbruksareal som grenser til forholdsvis nytt boligområde mot syd, marka mot øst, Kvaløyvegen og strandsonen i vest og landbruksarealer/friområder mot nord. Planområdet ligger i nærhet til Langnes Handelspark.



III 5.2 Befolkningstetthet pr hektar, tilknyttet planområdet.

5.2 Dagens arealbruk

Arealbruk	
Bolig-/Landbruksbebyggelse	Ca. 300 m ²
Ubebygde trafikk-/grøntarealer	Ca. 62 336 m ²
Sum	62 636 m²

Tabell eksisterende arealbruk

5.3 Eiendomsforhold



III 5.3 Varslet planavgrensning med berørte eiendommer.

Forslagsstillers eiendommer som inngår i planforslaget er gnr/bnr:

118/25

Kommunale eiendommer inkludert vegareal i offentlig eie som inngår i eller berøres av planområdet er gnr/bnr:

118/1180,

Andre private eiendommer som berøres av planområdet er gnr/bnr:

118/1118, 118/9, 118/112, 118/175, 118/184, 118/190, 118/120 m.fl

5.4 Eksisterende bebyggelse

Det er tre mindre bygninger innenfor planområdet.



III 5.4 Skråfoto av planområdet med tilgrensende områder..

5.5 Grunnforhold

Det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser av eiendommen. Grunnundersøkelsene ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet. Grunnundersøkelsen konkluderer blant annet med følgende:

«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.»

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Eksisterende bebyggelse er heller ikke registrert som bevaringsverdige enkeltbygninger eller kulturmiljøer.

Troms fylkeskommune ved kulturetaten har i forbindelse med planarbeidet varslet flateavdekking innenfor planområdet. Flateavdekkingsarbeidet ble utført sommeren 2018. Resultatet av undersøkelsen ligger i rapportens form vedlagt planmaterialet i sin helhet. Det ble ikke avdekket automatisk fredete kulturminner i forbindelse med undersøkelsen.

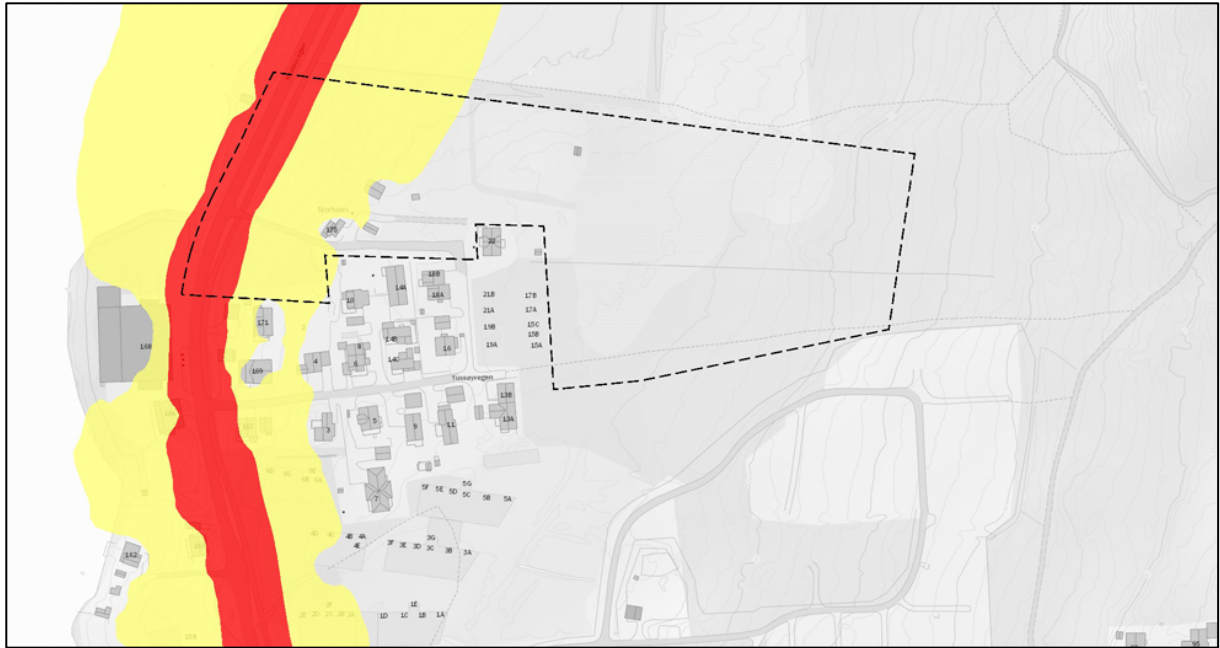
Det vises til kap 7 og verne vurderinger tilknyttet eksisterende gårdsanlegg innenfor planområdet.

5.6 Trafikk

Planområdet og forslagstillers eiendom har idag adkomst fra Kvaløyvegen via mindre lokale veger. Adkomstene er delvis opparbeidete grusveier og brukes som en kombinert bil- og gang-sykkelveg til eksisterende tilstøtende bebyggelse.

5.7 Støy

Det foreligger ikke støymålinger for planområdet fra tidligere. Det er dog utført overordnet faglig vurdering av tematikken i kommuneplanens arealdel. Planområdets vestre del ligger i rød sone med avtagende støyproblematikk østover fra trafikkstøy. Det er registrert flystøy i gul sone over hele planområdet. Støyproblematikk er utredet i egen rapport. Se kap 6 og kap 7.



III 5.5: Kartet viser støysituasjonen fra biltrafikk. Hentet fra Tromsø kommune kartportalen.

5.7 Teknisk infrastruktur

Det er ikke utbygget offentlig teknisk infrastruktur i tilknytning til forslagstillers eiendom den dag idag, utover mindre lokale løsninger tilknyttet eksisterende bebyggelse. Forholdene er utredet i planens vedlagte Rammeplan for VAO.

5.8 Skoler og Barnehager.

Det er i informasjonsmøtet, oppstartmøtet eller ved innkomne merknader etter varling og kunngjøring av planoppstart ikke fremkommet kunnskap eller informasjon om behov for utredning eller tiltak tilknyttet skole- eller barnehagedekning innenfor planområdet.

6.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Formål

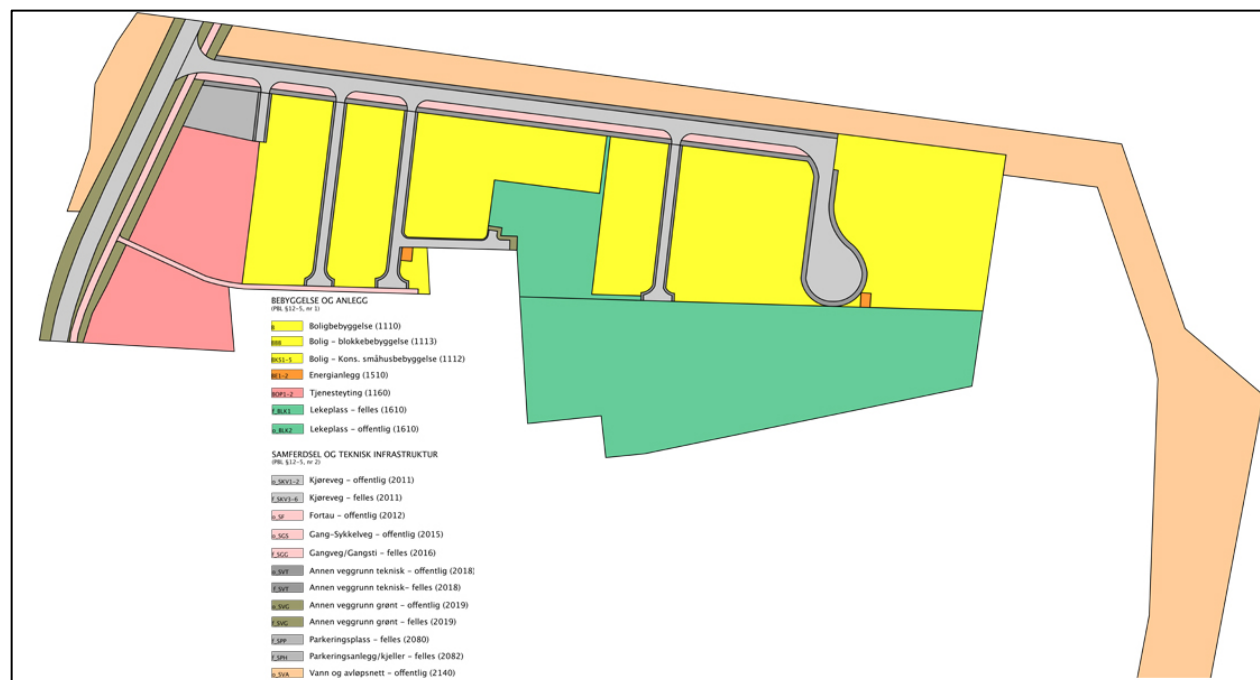
Følgende formål reguleres:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)**
 - 1110 Boligbebyggelse (B)
 - 1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-5)
 - 1113 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
 - 1160 Offentlig /privat tjenesteyting – (BOP1-2)
 - 1510 Energianlegg - offentlig (BE1-2)
 - 1610 Lekeplass - felles (f_BLK1)
 - 1610 Lekeplass – offentlig (o_BLK2)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**
 - 2011 Kjøreveg - offentlig (o_SKV1-2)
 - 2011 Kjøreveg - felles (f_SKV3-6)
 - 2012 Fortau - offentlig (o_SF)
 - 2015 Gang- sykkelveg (o_SGS)
 - 2016 Gangveg/gangsti - felles (f_SGG)
 - 2018 Annen veggrunn – teknisk– offentlig (o_SVT)
 - 2018 Annen veggrunn – teknisk– felles (f_SVT)
 - 2019 Annen veggrunn – grønnstruktur– offentlig (o_SVG)
 - 2019 Annen veggrunn – grønnstruktur– felles (f_SVG)
 - 2080 Parkeringsplass – felles (f_SPP)
 - 2083 Parkeringsanlegg/kjeller - felles(f_SPH)
 - 2140 Vann og avløpsnett - offentlig (o_SVA)

6.2 Arealbruk

Reguleringsformål	Areal
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	ca. 11 480 m ²
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	ca. 4 096 m ²
Boligbebyggelse	ca. 203 m ²
Lekeplass - kvartalslek felles	ca. 1 869 m ²
Lekeplass – offentlig	ca. 8995 m ²
Offentlig og privat tjenesteyting (barnehage)	ca. 4 064 m ²
Offentlig trafikkareal (veg, gang og sykkelstier og annen veggrunn)	ca. 7 337 m ²
Felles trafikkarealer (veg, annen veggrunn og parkeringsplass,)	ca. 2 306 m ²
Offentlig vann og avløpsnett	ca. 22 376 m ²
Total arealbruk i planforslagets vertikalnivå 2 (planens størrelse)	62 619 m²

Parkeringsanlegg - vertikalnivå 1	3 306 m ²
Total arealbruk i planforslagets vertikalnivå 1	3 306 m²



III 6.1 Arealbruk i planforslaget.

6.3 Bebyggelse og funksjon

Det planlegges en boligutvikling sentralt i planområdet bestående av tett-lav bebyggelse i form av rekkehus og frittliggende boliger over inntil tre plan, der hvor terrenget tilsier at dette er mulig. Vest i planområdet mot Kvaløyvegen er det planlagt en barnehage med tilhørende parkeringsplass, adkomstveg og utearealer. Øst i planområdet, inn mot Tromsømarka, er det planlagt et byggeområde bestående av blokkbebyggelse. Blokkbebyggelsen avtrappes mot vest og tett-lav bebyggelsen i sentralområdet og tilgrensende naboområder.

Det planlegges inntil 139 boenheter innenfor planområdet.

BKS1 og BKS2

Innenfor de to vestligste byggeområdene planlegges det inntil 24 boenheter fordelt på 4 rader med enten 3 eller 4 rekkehus i hver. Rekkehusene er primært over to plan, men der hvor terrenget tillater det vil det vurderes mulighet for sokkeletasje.

BKS3 og BKS 4

Innenfor byggeområdet er planlagt konsentrert frittliggende boliger i rekker. Det er planlagt inntil 18 boenheter fordelt på 18 frittstående hus.

BKS5

Innenfor byggeområdet er planlagt en kombinasjon av typologiene fra byggeområdene mot vest. Det er planlagt inntil 17 boenheter fordelt på 2 rekker av 3 rekkehus og 5 frittstående boliger i rekke.

BBB

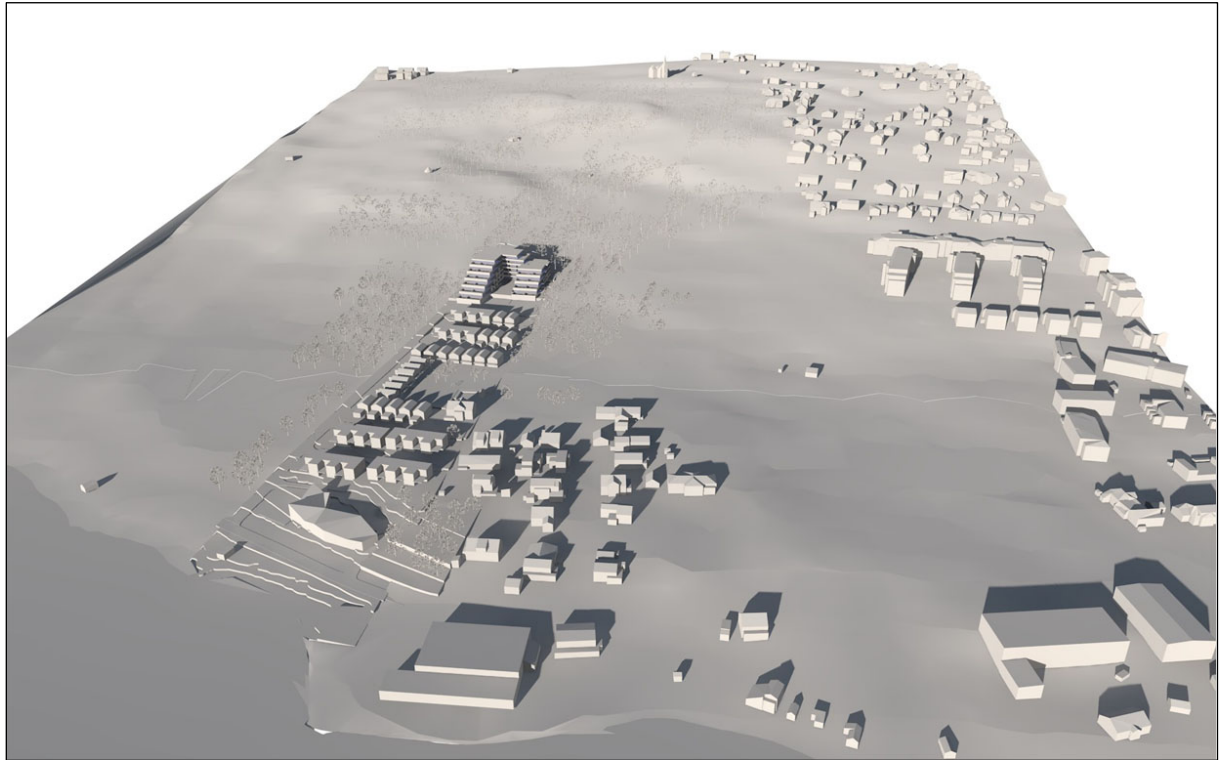
Innenfor byggeområdet er det planlagt en u-formet blokkbebyggelse med utearealer mot vest. Bebyggelsen vil avtrappes fra høyeste punkt øst i byggeområdet og vestover. Det planlegges inntil 80 boenheter innenfor blokkbebyggelsen.

BOP1

Innenfor byggeområdet er det planlagt barnehagebebyggelse på inntil 1400 m². Bebyggelsen er tenkt som 1 etasjes bebyggelse med mulighet for loftsetasje.

BOP2

Det er ikke planlagt eller foreslått innregulert bygningsmasse på området. Arealet er tenkt avsatt til utearealer og lekeplass for barnehagen innenfor BOP1.



Ill 6.2 Perspektiv fra vest, som viser planlagt bebyggelsesstruktur og typologier.

6.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Grøntstruktur

Boligområdet ligger i nærhet til store friarealer og rekreasjons-/naturområder i mark og ved sjø.

Privat uteareal er planlagt løst innenfor hver enkelt tomt i form av arealer på terreng utenfor boenhet eller ved balkonger og terrasser.

Lekeplasser

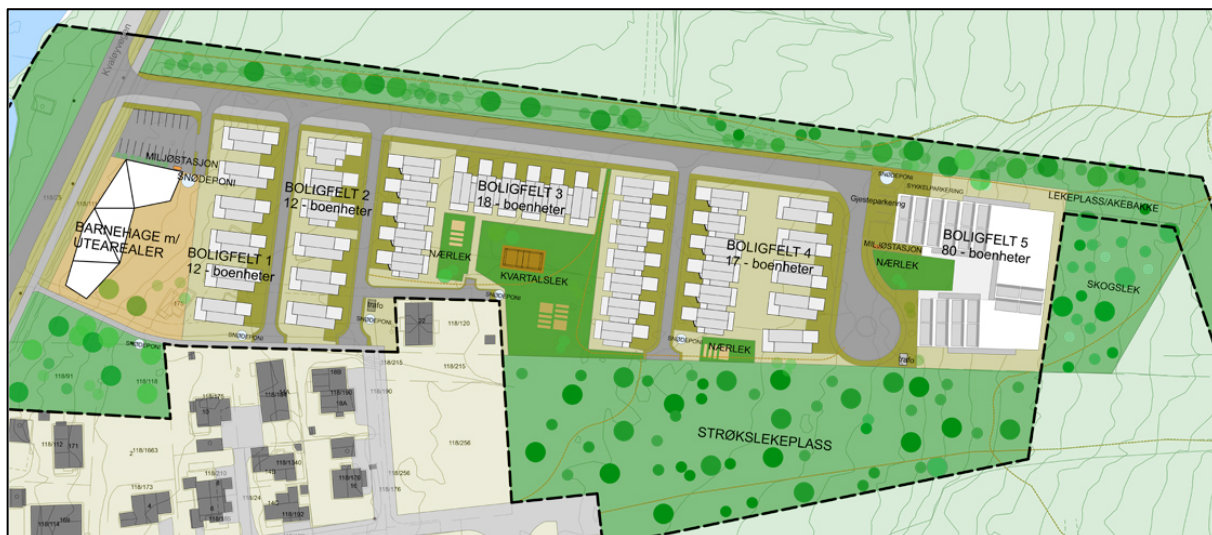
Det er planlagt etablering av nærlekeplasser, kvartalslekeplass, strøkslekeplass og areal for skogsløk innenfor planområdet.

Nærlekeplasser er planlagt i tråd med Tromsø kommunes lekeplassforskrift og den konkrete løsningen for hvert byggeområde er videre avklart med Tromsø kommune byutvikling. Boligfelt 1-2 vil betjenes av nærlek i boligfelt 3. Boligfelt 4 betjener feltets 17 boenheter med nærlek. For boligfelt 5 vil feltet i tillegg til nærlek innenfor eget boligfelt også betjenes av nærlek avsatt i boligfelt 4. Til sammen vil det anlegges ca. 1850 m² med nærlekeplasser innenfor planområdet.

Kvartalslekeplass på min. 1500 m² med tilhørende leke- og utfoldelsesapparater vil plasseres sentralt i planområdet med adkomst fra internveiene innenfor byggeområdet. Videre er det

planlagt strøkslekeplass på ca. 9000 m² som vil betjene boligfeltene i tillegg til tilgrensende naboer.

I følge OSG-rammeplanen vil lekeplassene til sammen utgjøre ca. 1500 m² mer enn hva Kommuneplanens arealdel krever, og tilfredsstiller dermed overordnede arealkrav for lekeplasser. Opparbeidedes av de felles lekeplassene er videre er sikret gjennom planens rekkefølgekrav.



III 6.4 Utsnitt fra utomhusplan.

I tillegg til overstående tabell vil areal innenfor forslagstillers eiendom regulert til friområde øst for BBB, Bak-Olsen og Tromsømarka anses som en naturlig arena for aking og skogslekeplass. Interne stier og snarveier i planforslaget vil sikre god tilgang til disse fra boligområdene. Det antas videre at barnehagens utearealer vil være offentlig tilgjengelig etter stengetid.

6.5 Universell tilgjengelighet

Det er ikke avdekket forhold innenfor planområdet og planforslaget som tilsier at ikke utforming av bebyggelse og utearealer skal dekke behovene for universell utforming etter teknisk forskrift.

6.6 Trafikale løsninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet rammeplan for samferdselsanlegg og grøntstruktur. Rammeplanen ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet.

Det er planlagt kjøreadkomst til planområdet direkte via Kvaløyvegen. Vegen er avsatt som offentlig vegareal dimensjonert i henhold til kommunalteknisk norm for Tromsø kommune. Adkomstvegen utformes med ensidig fortau og sнопlass i blindveg ved blokkbebyggelsen lengst øst i planområdet. Internveger mellom byggeområdene er en del av felles vegnett og etableres med en bredde på 3,5 meter kjørebane med tilhørende grøfteareal. Opparbeidelse av offentlige og private trafikkanlegg er sikret gjennom planens rekkefølgekrav.

Eksisterende bebyggelse rett sør for planområdet, gnr/bnr 118/120, har tinglyst rett på adkomst til egen bolig over planområdet. Dette er sikret gjennom interne nye veger og opparbeidelse av adkomstveg syd for byggeområde BKS3 og kvartalslekeplass.

Trygg skolevei

Planområdet tilhører Fagereng barneskolekrets som ligger ca. 450 i luftlinje fra planområdet. Trygg skolevei er sikret langs gang- og sykkelveg i Kvaløyvegen. Adkomst til denne skjer fra internt vegsystem med fortau på nordsiden av planområdet eller via gangveg som strekker seg fra sentralområdet i planen og ut til Kvaløyvegen på sørsiden.

Eksisterende stier og snarveier i og rundt planområdet planlegges beholdt, samtidig som det vil etableres nye. Disse vil sikre adkomst til nye lekeplasser, Tromsømarka, Bak-Olsen og nærliggende lysløyper.

Kollektivholdeplasser

Fra planområdet er det trygg adkomst i gåavstand (ca. 250 meter) til bussholdeplassen Vangberg. Adkomst til og fra bussholdeplassen vil skje via internt vegsystem og langs gang-sykkelveg i Kvaløyvegen.

Utrykningskjøretøy

Utrykningskjøretøy er sikret tilgang via internt vegsystem.

Renovasjon og snømåking

Det er i utomhusplanens avsatt 2 plasseringer av avfallsløsninger og miljøstasjoner. Snødeponier er regulert inn på plankartet i tilknytning til naturlige steder i forhold til internt vegsystem.

Parkering

Det er avsatt minimum 1,1 biloppstillingsplass per boenhet innenfor planens byggeområder for småhusbebyggelse og minimum 0,8 p-plasser innenfor BBB, alle tall er inkludert gjesteparkering.

Det avsettes videre to sykkelparkeringsplasser per boenhet innenfor respektive bebyggelse, p-kjeller eller tomt.

Deler av parkeringsplass i tilknytning til barnehagen vest i planområdet inngår i regnskapet for gjesteparkeringsplasser i planområdet.

6.7 Støy

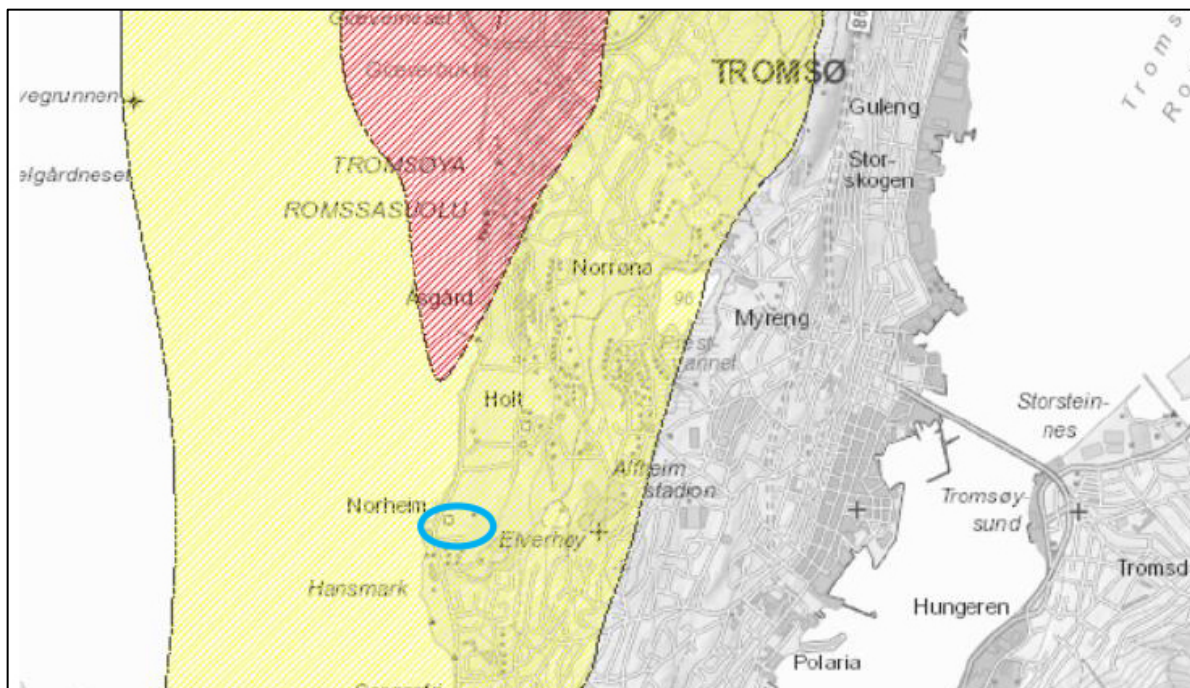
I forbindelse med planarbeidet er det blitt utført særskilt støyutredning. Støyutredninger utført av Sweco AS og er vedlagt planmaterialet i sin helhet. Støyutredningen konkluderer og sammenfattes på følgende måte:

Veitrafikk.

Kommuneplanens retningslinjer for utbygging i nedre del av gul støysone anses som tilfredsstillt. Alle boenheter får minst en fasade og en privat uteplass hvor støynivå fra veitrafikk tilfredsstiller grenseverdi.

Flyplass.

Området Nordheim ligger i gul flystøysone og det er dermed behov for en støyfaglig utredning. Flystøynivået på ubebygget tomt varierer fra ca $L_{den} = 60\text{dB}$ i vest og reduseres gradvis til ca $L_{den} 56\text{-}57\text{dB}$ i øst. flytraséen går like over den vestlige delen av planområdet.



III 6.6 Støykart som viser flystøy. Planområdet markert med lys blått

Innendørs støybelastning

Det vil være mulig ved enkle og anerkjente avbøtende tiltak å oppnå tilfredsstillende krav til innendørs lydnivå jf. TEK17 ved NS8175 lydklasse C. Endelige beregninger må utføres i forbindelse med kommende byggesaker.

Total støybelastning

Alle boligene og barnehage kan få tilfredsstillende støynivå utendørs fra veitrafikk. Det er flystøyen som er vanskeligst å tilfredsstille på planområdet, og det kan benyttes innglassing og overbygging av uteoppholdsarealer for å kunne oppnå tilstrekkelig reduksjon av flystøynivå. Mulige tiltakene er skissert på et overordnet nivå i rapporten slik at det er mulig å tilfredsstille grenseverdier for støy gitt i kommunebestemmelsene for Tromsø kommune samt gjeldende retningslinje T-1442.

Avbøtende tiltak og konsekvenser er beskrevet i planes støyutredning. Forholdene er sikret gjennom følgende fellesbestemmelser angjeldende alle byggeområder i planforslaget:

Fellesbestemmelser for støykrav i bygg-og anleggsformål.

- For boenheter innenfor planområdet gjelder krav om stille side, hvor samlet støy fra fly-og vegtrafikk ikke skal overskride Lden 55db. Dette kan ivaretas i bygningskonstruksjonene, enten ved gjennomgående planløsning eller lokale skjermingstiltak i fasade hvor minimum et soverom har luftemulighet som ivaretar kravet for veitrafikkstøy og flystøy (Vei: Lden < 55db, Fly: Lden 52db). Lufting via uteplass forutsetter at uteplassen har solavskjerming og ventilasjon.
- For privat uteareal skal samlet støy fra vegtrafikk ikke overskride Lden 55db. Verdier over Lden 55db skal sikres med skjermingstiltak ved uteplass.
- For felles utearealer og lekeplasser i boligområder og barnehagearealer skal samlet støy fra fly- og vegtrafikk ikke overskride Lden 52db. Overskridelser tillates dersom det etableres

minimum en funksjonell installasjon/konstruksjon innenfor utearealene med støynivå under Lden 52db.

- d) Barnehagen skal ikke ha luftemuligheter på fasader mot sør, vest og nord. Vinduer mot sør og vest skal ha utvendig solavskjerming. Det skal etableres støyskjerm i henhold til støyrapport av 28.03.2019 sør for barnehagens uteområde.

6.8 Kulturminner

Det er varslet og avtalt arkeologisk flateavdekking i forbindelse med planarbeidet. Dette som resultat av merknad og krav fra Troms fylkeskommune kulturretaten. Undersøkelsen ble utført sommeren 2018 og resultatene fra undersøkelsene ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet.

De arkeologiske undersøkelsene har ikke avdekket automatisk fredete kulturminner.

6.9 Teknisk Infrastruktur

Det er i forbindelse med planarbeidet og i tråd med Tromsø kommunes planveileder utført VAO-rammeplan som beskriver planlagt gjennomføring av forholdene samt en beskrivelse av behov og kapasitet. Nåværende og kommende. Oppfølging av rammeplanen og implementering av løsningene er sikret i planens bestemmelser.

VAO rammeplanen er godkjent av Tromsø kommune vann og avløp. Utfyllende og oppfølgende bestemmelser beskrevet i deres akseptbrev oversendt i forbindelse med godkjenningen er sammen med VAO-rammeplanen vedlagt planmaterialet i sin helhet.

Det er i utomhusplanen avsatt arealer til trafostasjon og miljøstasjoner. Endelig utforming og plassering av disse er videre sikret i planens bestemmelser gjennom dokumentasjonskrav og godkjenning ved byggesøknad.

6.10 Rekkefølgekrav fastsatt i planforslaget

Det er gitt følgende rekkefølgekrav og vilkår tilknyttet utviklingen av planområdet:

- a) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor BKS1-2 skal følgende trafikkarealer være opparbeidet: f_SGG og f_SKV3-5.
- b) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor BKS3-4 skal adkomstveg f_SKV6 og f_SV være opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse innenfor BKS3-4 skal kvartalslekeplass, være opparbeidet.
- d) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor BKS5 og BBB skal adkomstveg f_SKV6 være opparbeidet.
- e) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor de enkelte byggeområdene skal tilhørende felles uteoppholdsareal og lekeplasser være opparbeidet.
- f) Før det gis igangsettelsestillatelse for bygninger i planområdet skal tiltak innen o_BLK2 være utført.

- g) Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal tilhørende deler av o_SKV2 inkludert fortau og teknisk vegareal være opparbeidet.
- h) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor BOP1, BKS1-5 og BBB skal følgende forhold være innfridd:
 - a) Hovedvannledningen fra Barduvegen til Kvaløyvegen være etablert overtatt og tatt i bruk av Tromsø kommune, Vann og avløp.
 - b) Vannforsyningen for området være tilknyttet reduksjonskummen i nord og eksisterende vannforsyning i Tussøyvegen.
 - c) Overvannsystemet oppstrøms og Nord for Nordheim være ferdig etablert, overtatt og tatt i bruk av Tromsø kommune, Vann og avløp.
 - d) Overvannsnett for området være tilknyttet godkjent overvannssystem.
 - e) Spillvannsnett for området være tilknyttet eksisterende kommunal pumpestasjon i sør.
- i) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet, skal teknisk infrastruktur som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, være godkjent og overlevert. Overlevering dokumenteres med underskrevet overtagelsesprotokoll.
- j) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal det foreligge godkjent VA-ferdigmelding for privat VAO-infrastruktur/private tilkoblinger til offentlig nett.
- k) Igangsettingstillatelser kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Brukstillatelse kan imidlertid ikke utstedes før rekkefølgekravene er innfridd og opparbeidet.

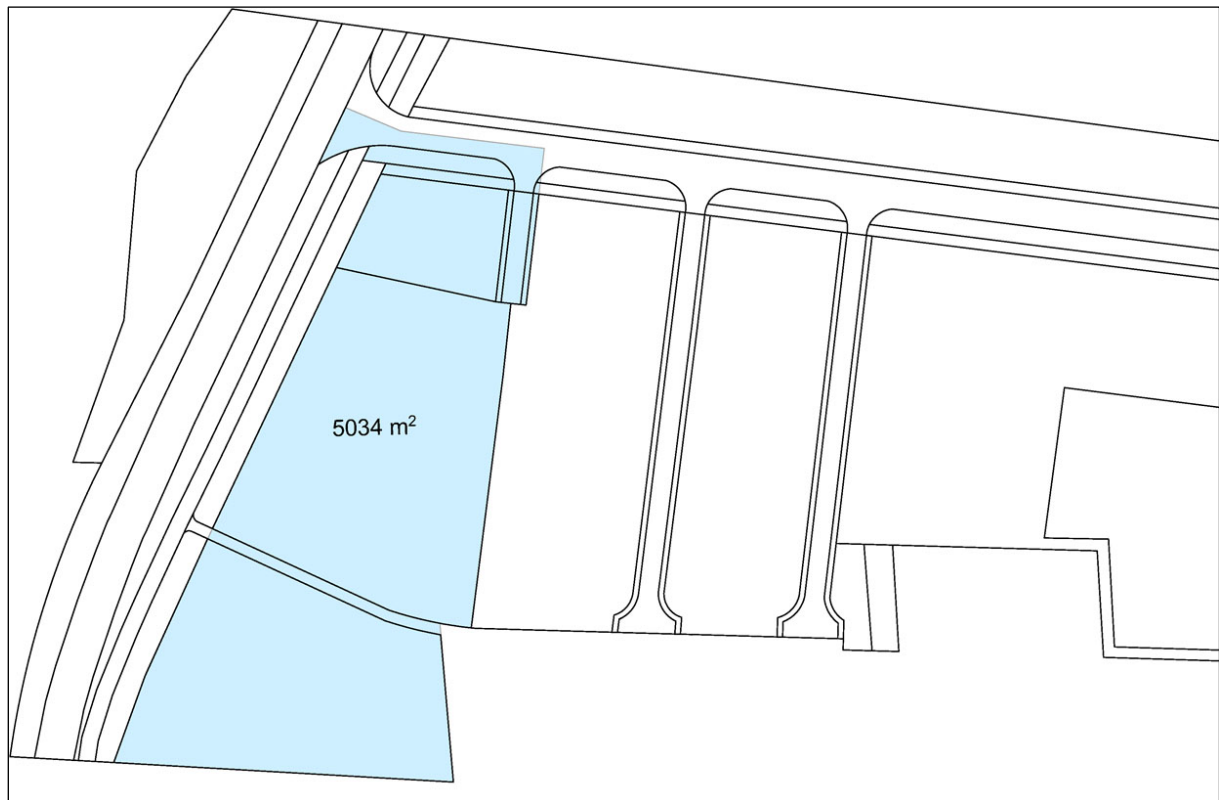
7.0 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer. – kommuneplanens arealdel.

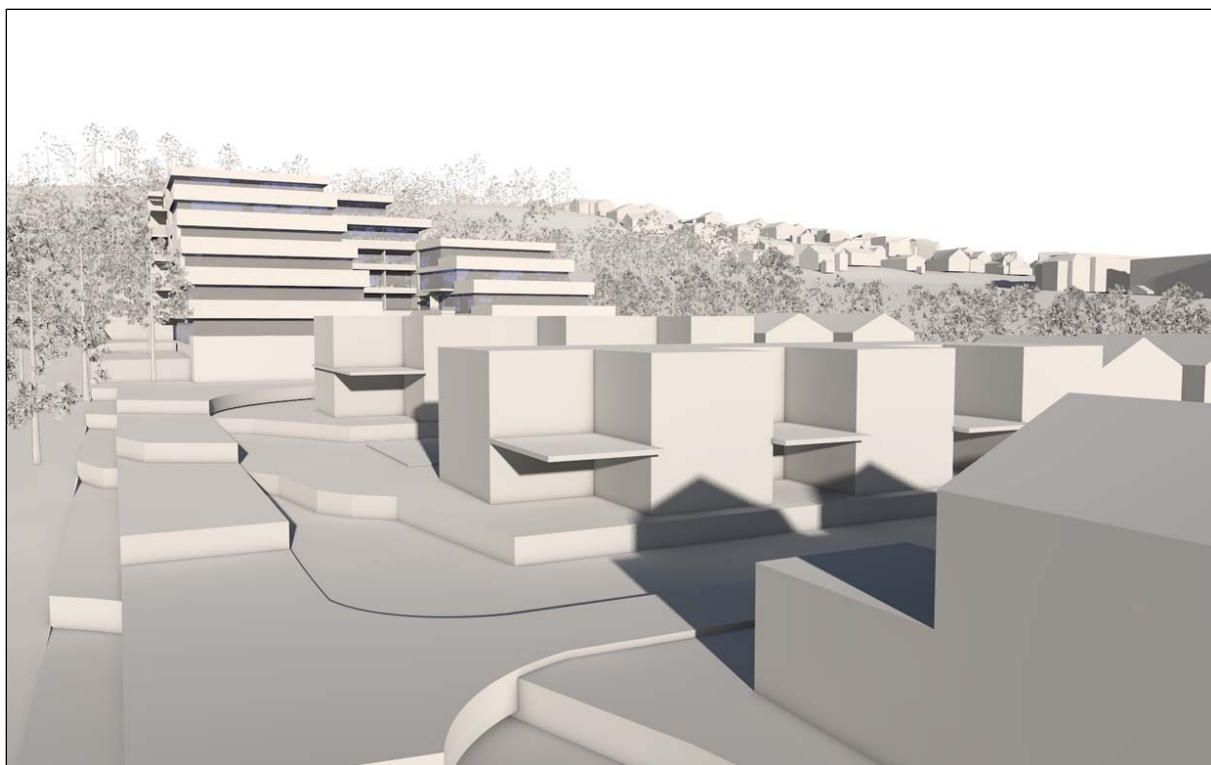
Planforslaget er i all hovedsak i tråd med gjeldende overordnede planers arealbruk. Det er foreslått avvikende arealbruk innenfor BOP2 i plankartet. Dette arealet er i KPA avsatt til friområde, i samråd med Tromsø kommune byutvikling er arealet avsatt til offentlig/privat tjenesyting. Det er dog ikke hjemlet bebyggelse på arealet i planforslaget. Området er planlagt brukt som barnehagens uteareal.

Planforslaget er utover overstående i tråd med generelle bestemmelser i KPA. Planmaterialet inneholder videre også relevante dokumentasjonskrav ved plansaker fastsatt i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Planforslaget sikrer etablering av barnehage etter § 13.2.3 i KPA. Arealkravet i KPA på 5 dekar er beregnet med nødvendige tilleggsarealer som del av det totale arealkravet. Foruten BOP1 og 2 er parkeringsplass, internveg og andel av adkomstveg medtatt som naturlig del av totalarealet for etablering av barnehage.



III 7.1 Arealoversikt tilknyttet barnehagens arealbruk.



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

7.2 Nasjonale mål Folkehelse og bokvaliteter

Det påligger forslagsstiller å samordne alle relevante forhold knyttet til tema folkehelse og bokvalitet i planforslaget. Relevant fagkompetanse er engasjert og det er gjennomført dialogmøter eller kommunikasjon med kommunen og sentrale offentlige sektormyndigheter for å belyse utfordringer og avklare løsninger.

I denne saken er utfordringer først og fremst knyttet til flystøy, og foreslåtte løsninger er tuftet på en helhetlig vurdering av folkehelsen og bokvaliteten i området. Dette betyr eksempelvis at de løsninger som er valgt for å ivareta støyforholdene også er avstemt og tilpasset andre forhold som påvirker bokvaliteten.

Planforslaget ivaretar anbefalinger og krav i gjeldende retningslinjer, forskrifter eller lover, herunder intensjonene bak disse. Unntaket er flystøy på utearealer hvor det ikke vil være mulig å skjerme hele arealet fra støybelastningen.

Med utgangspunkt i dokumentet "Retningslinjer for bruk av innsigelse og klage på kommunal arealdisponering" (Fylkesmannen i Troms) gis her en tematisk gjennomgang med henblikk på å beskrive konsekvenser, avbøtende tiltak og sammenstillende konklusjoner.

Støy

Det er ikke avdekket at planforslaget som sådan vil medføre nevneverdig økt støy eller støv fra trafikk generert av egen utvikling. Planforslaget legger til grunn adkomst fra Kvaløyvegen for biltrafikk. Støyforholdene for ny bebyggelse er utredet i planens vedlagte tematiske delutredning og forholdene sikret i planens bestemmelser og dokumentasjonskrav.

Planområdet har utfordringer med støy fra trafikk på enkelte områder og flystøy på hele området og følgelig må det planlegges avbøtende tiltak for å oppfylle kravene i KPA. For støyfølsomme rom etableres stille side med bygde konstruksjoner eller tiltak i fasaden. I noen bygg vil det kunne være aktuelt med en kombinasjon av skjermingstiltak.

Felles utearealer og lekeplasser i alle kategorier (nærlek, kvartalslek og generelt uteareal) både i og utenfor planområdet er belastet med støy i gul sone fra flystøy. Bebyggelsen vil kunne skjerme for deler av utearealene, men flystøyen som sådan vil være en problemstilling innenfor planområdet, tilsvarende som for tilgrensende boligområder. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det opparbeides skjermede uteplasser innenfor utearealene som tilfredsstiller grenseverdiene i KPA.

Støv/Luftkvalitet

Gjennom arbeidet med utredning for luftkvalitet er det ikke påvist verdier som vil utløse krav til avbøtende tiltak for å oppnå verdier under og i tråd med retningslinjer gitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

Universell utforming

Planområdet er lokalisert i svakt skrånende terreng. Det er i forbindelse med planarbeidet vært etterstrebet mest mulig universelt tilgjengelig utomhusløsninger knyttet til både kommunikasjonsårer gjennom planområdet samt intern kommunikasjon innenfor planområdet.

Det er ikke avdekket behov for konkrete reguleringsbestemmelser tilknyttet eventuelle avvik fra prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming.

Naturmangfold

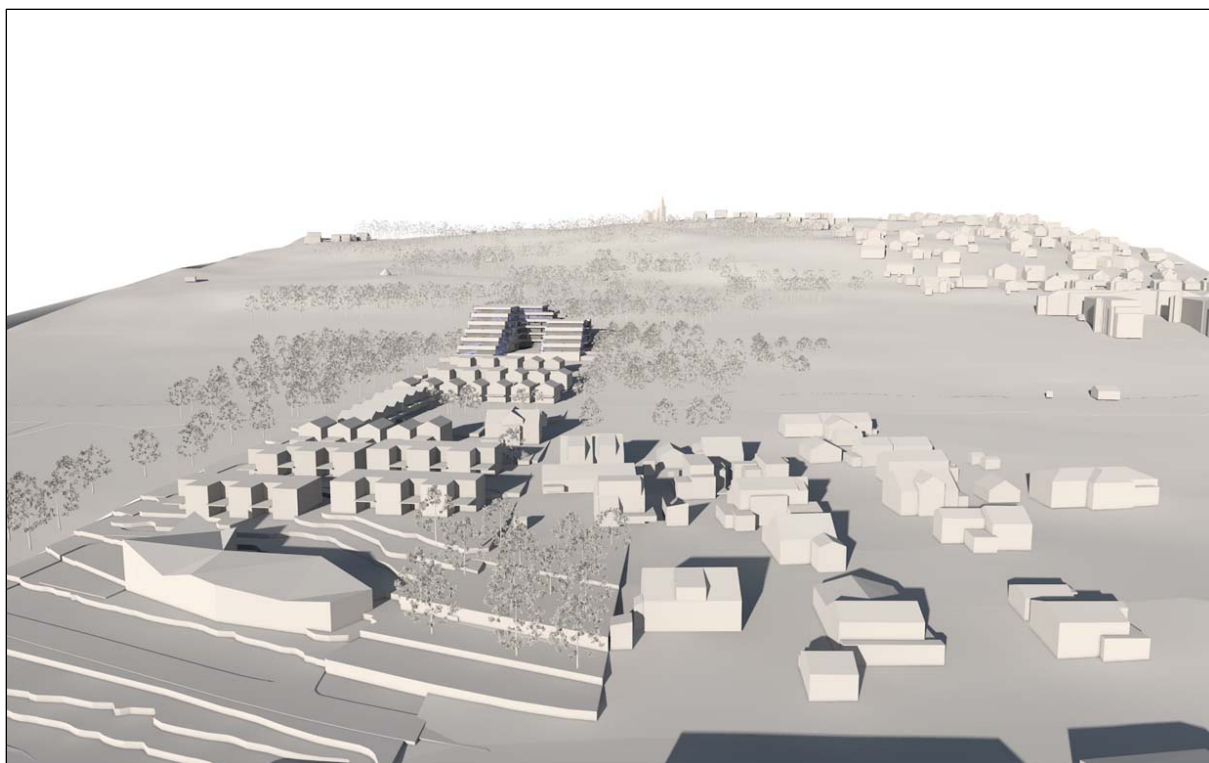
Planområdet er utredet med henblikk på tematikken gjennom planes vedlagte ROS-analyse.

Foreliggende kunnskap har ikke avdekket arter eller landskapsmiljø som utløser ekstraordinære tiltak eller vern.

Barn og unge i arealplanleggingen

Lokalt innenfor planområdet og i tilgrensende områder er det i planforslaget utredet og foreslått løsninger for å sikre barn og unges interesser. I planforslaget sikres nærlekeplasser og kvartalslekeplasser innenfor planområdet. Opparbeiding er sikret i planens bestemmelser og rekkefølgekrav. Utforming og kvaliteter er beskrevet i planens OSG-plan med tilhørende utomhusplan.

Tilrettelegging for trygg og effektiv ferdsel for myke trafikanter er beskrevet i planforslaget. Dette omfatter opparbeiding og sikring av gode gangforbindelser, stier og snarveier internt i planområdet. Det er videre i planens materiale beskrevet sikker tilkobling til tilgrensende arealer for myke trafikanter samt trygg skolevei gjennom planområdet og til skole.



Ill 7.3 Perspektiv fra vest, som viser planlagt bebyggelse sammen med tilgrensende boligområde.

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.

Bokvalitet

Et attraktivt boligområde henger også sammen med folkehelseperspektivet. Solforhold, utsiktsforhold, uterom for lek og aktivitet, nærmiljø, transportavhengighet og tilrettelegging for sykkel og gange, samt en bygningsstruktur som gir fleksibilitet med tanke på boligtyper og størrelser, og mennesker i ulike livsfaser. Dette er behørig omtalt tidligere i planbeskrivelsen og er oppsummert med øvrige tema under.

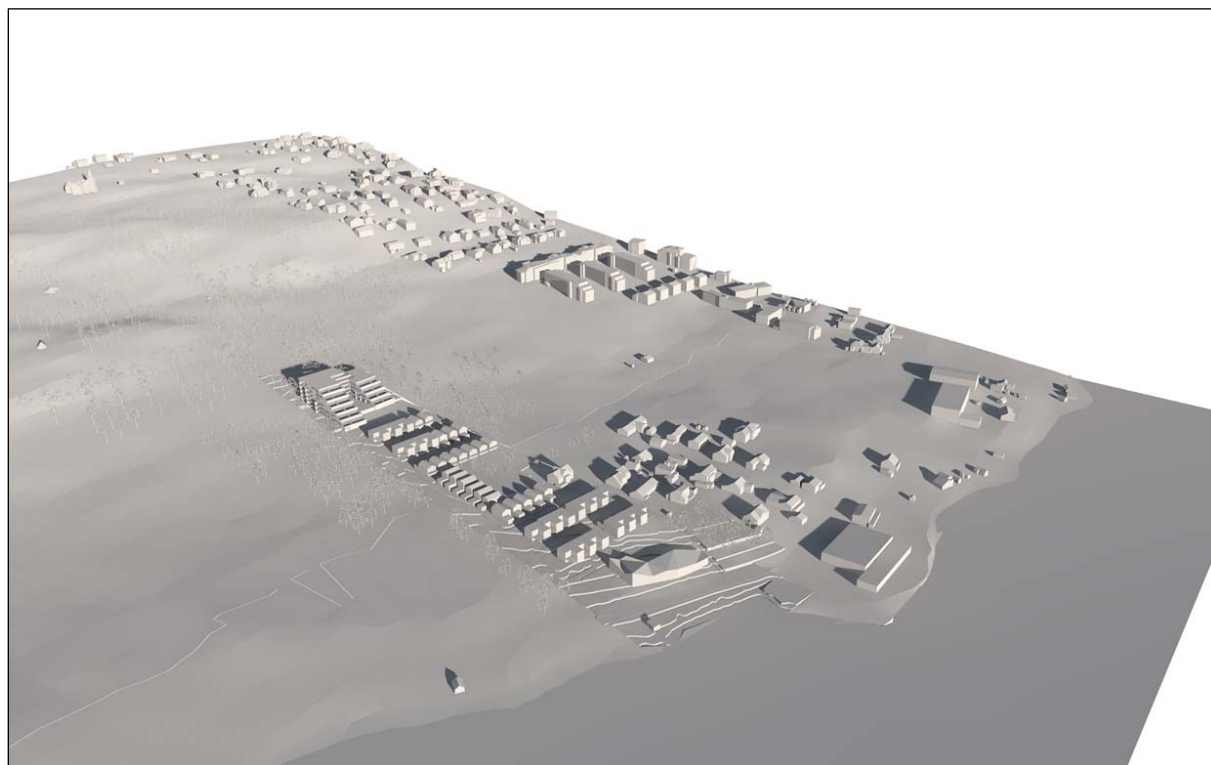
Sammenstilling

Tema	Støy	Luft	Universell utforming	Naturmangfold	Gang Sykkel	Uterom, barn og unge	Sol	Utsikt	Botilbud
Kommentar	Veistøy og flystøy. Det kan ikke skjermes fullt ut for flystøy i uterom. Stille side etableres	Forholdene er avklart som gode	Ivaretas innenfor hele planområdet hvor terrenget tillater det	Kartlagt. Tilgrensende friområder innehar store kvaliteter	Nærhet til arbeidsplasser og viktige målpunkter	Store, grønne og varierte uterom. Lek og aktivitet.	Uterommene er organisert i flere tun med henvendelse mot både formiddag	Vestvendt tomt med utsikt mot Kvaløya Bygningsstrukturen ivaretar gode	Bygningsstrukturen og typologien ivaretar et fleksibelt og variert botilbud for

	med ulike former for skjermingstiltak.						g- og ettermiddagssol	utsiktsforhold for en hoveddel av boligene	flere livsfaser.
Avbøtende tiltak	Skjermingstiltak i deler av uterom. Tiltak i bebyggelsen.	Ikke relevant	Dokumentasjonskrav byggesak	ikke relevant	Tiltak for økt sikkerhet og tilgjengelighet	Krav til opparbeiding	Dokumentasjonskrav av og utomhus planen	Byggegrenser og formålsgrenser	
Vekting	-	+	+	+	++	++	++	++	++

7.3 Eksisterende bebyggelse/nærområdet

Det er kun noen få eldre eksisterende bygninger innenfor forslagstillers eiendom. Planforslaget fortetter nærområdet, men det er ikke påvist nevneverdige negative konsekvenser for tilgrensende boligområder. Planforslaget representerer en utbygging basert på rammene lagt i kommunens ønske om fortetting og arealbruksendring innenfor planområdet og tilgrensende områder.



III 7.4 Fugleperspektiv fra nord, som viser planlagt bebyggelse på et overordnet nivå.

Foreslått bebyggelse innenfor planområdets vestlige byggeområder samsvarer i størrelse og høyder med tilgrensende eksisterende boligområder i sør. Blokkbebyggelsen foreslått i planområdets østlige byggeområde forringer ikke bokvalitetene til eksisterende tilgrensende boligområder.

I merknad fra fylkeskommunens kulturretat er eksisterende bebyggelse anmodet om å bli avsatt til hensynssone bevaring inkludert område rundt samt med tilhørende fjæresone.

Forslagstiller har vurdert merknaden i forhold til gjeldende planverk, kulturminnevern som bebyggelse og som bevaring av et eldre kulturmiljø.

Gjeldende planverk

Planområdet ble omregulert fra LNFR-område i kommuneplanens siste rullering og ble følgelig konsekvensutredet. Det ble i den forbindelse konkludert med følgende:

	Det er ikke kjent kulturminner i dette området. Bebyggelse på tunet er ikke SEFRAK-registrert. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området (Askeladden).
--	--

Innkomne merknader til rulleringen av kommuneplanens arealdel har heller ikke avdekket krav, ønsker eller vurderinger tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor det nylig omregulerte planområdet. Merknaden fra Troms Fylkeskommune fra offentlig ettersyn av KPA behandlet planens håndtering og ivaretagelse av kulturminner. Enkeltområder og bebyggelse ble i den forbindelse trukket frem. Bebyggelsen innenfor planområdet og utført konsekvensutredning av denne var ikke med i denne merknaden.

Kulturmiljø

Ved rulling og påfølgende vedtak av ny kommuneplan for Tromsø i 2017 gjennomgikk forslagstillers eiendom en vesentlig arealbruksendring fra landbruksformål til boligformål. Endringen ble konsekvensutredet og arealet vedtatt som boligområde med et ønske om relativt tett boligutvikling i tråd med strategien om en samordnet areal- og transportutvikling.

En bevaring av gårdstunet inkludert bebyggelse og landskapet i mellom dem vil medføre at store deler av planområdet ikke kan utvikles som tiltenkt. Videre er det vurdert dithen at en bevaring av gårdstunet som et historisk element fra gårdsbruk mellom nye boligområder, adkomstveier og barnehage mere vil fremstås som et fremmedelement enn som en del av kulturhistorien.

Oppsummert vurderes det dithen at de negative konsekvensene ved å la en større del av planområdet bli avsatt til kulturminne med bebyggelse og landskap i stor grad overgår de positive konsekvensene. Planforslaget anbefaler at gårdstunet, bebyggelsen og landskapet mellom dem og ned til fjæresonen ikke avsettes til hensynssone.

Kulturminne

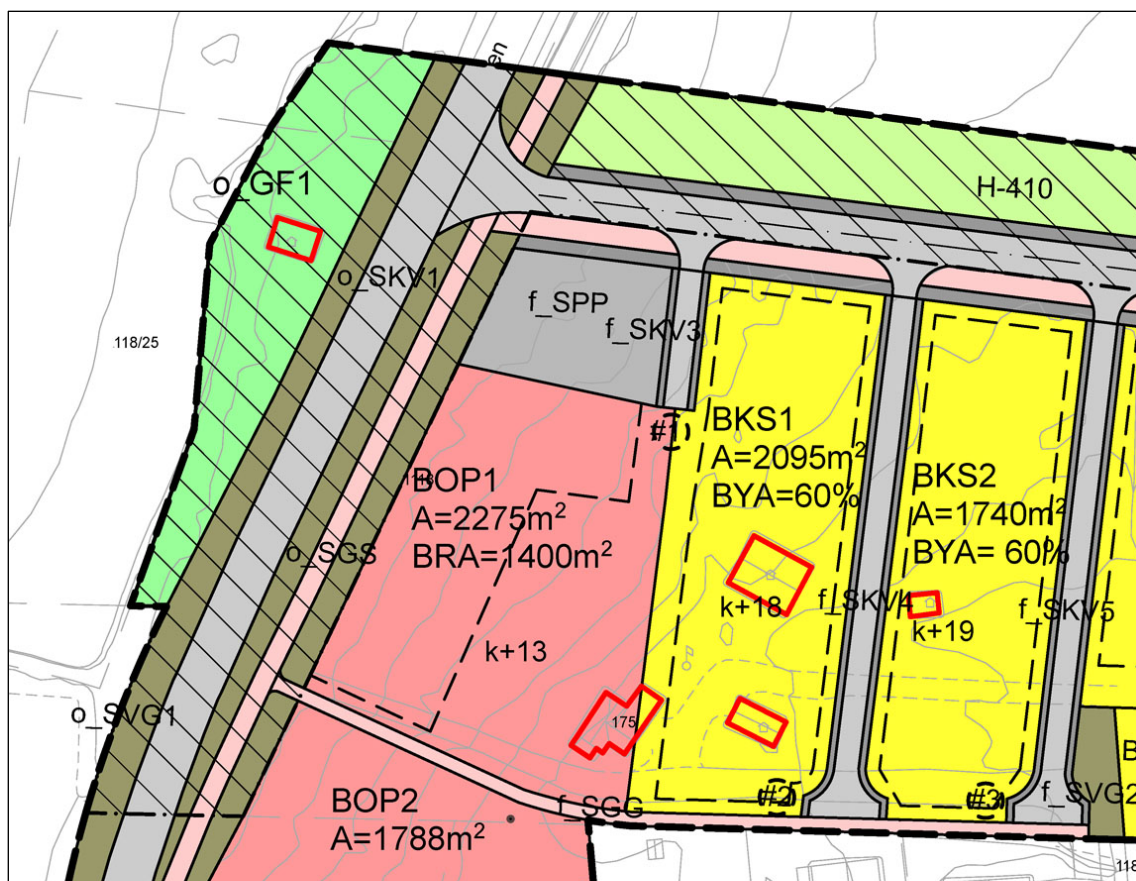
Det er videre i planarbeidet vurdert å bevare enkeltbygninger eller deler av enkeltbygninger for å innlemme disse i ny bebyggelse og nye funksjoner.

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.

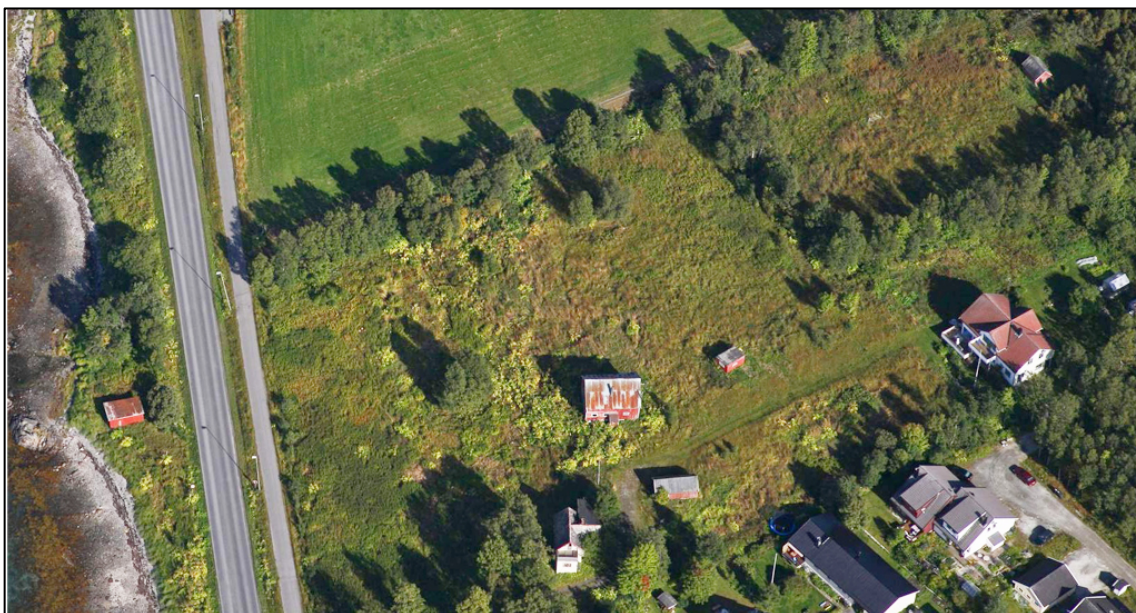
En gjenbruk av enkelte av bygningene som boliger i sammenstilling med nye planlagte boliger anses som lite hensiktsmessig av tekniske, økonomiske eller estetiske grunner. Det vil være vanskelig å opprettholde en kulturhistorisk lesbarhet ved å omgjøre deler av eldre gårdsbebyggelse til ny boligbebyggelse.

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 oppveing av negative og positive konsekvenser som ligger til grunn for konklusjonen.



III 7.5 Utsnitt av plankartet med omtalt bebyggelse og dermed omfang, markert med rødt.



III 7.6 Skråfoto eksisterende situasjon med gårdstunet og tilhørende fjæresone

7.3 Sol-skyggediagrammer.

Planforslagets vedlagte sol-skyggeanalyser viser få til ingen negative konsekvenser for tilgrensende bebyggelse. De viser videre gode sol-skyggeforhold for uteoppholdsarealer og lekeplasser. Foreslått bebyggelse ligger nord for tilgrensende nabobebyggelse og vil derfor i liten grad innvirke negativt i forhold til sol- og skyggeforhold.



III 7.7 Sol-skyggediagram 20.april kl. 15.00.

7.4 Tilstøtende planarbeider.

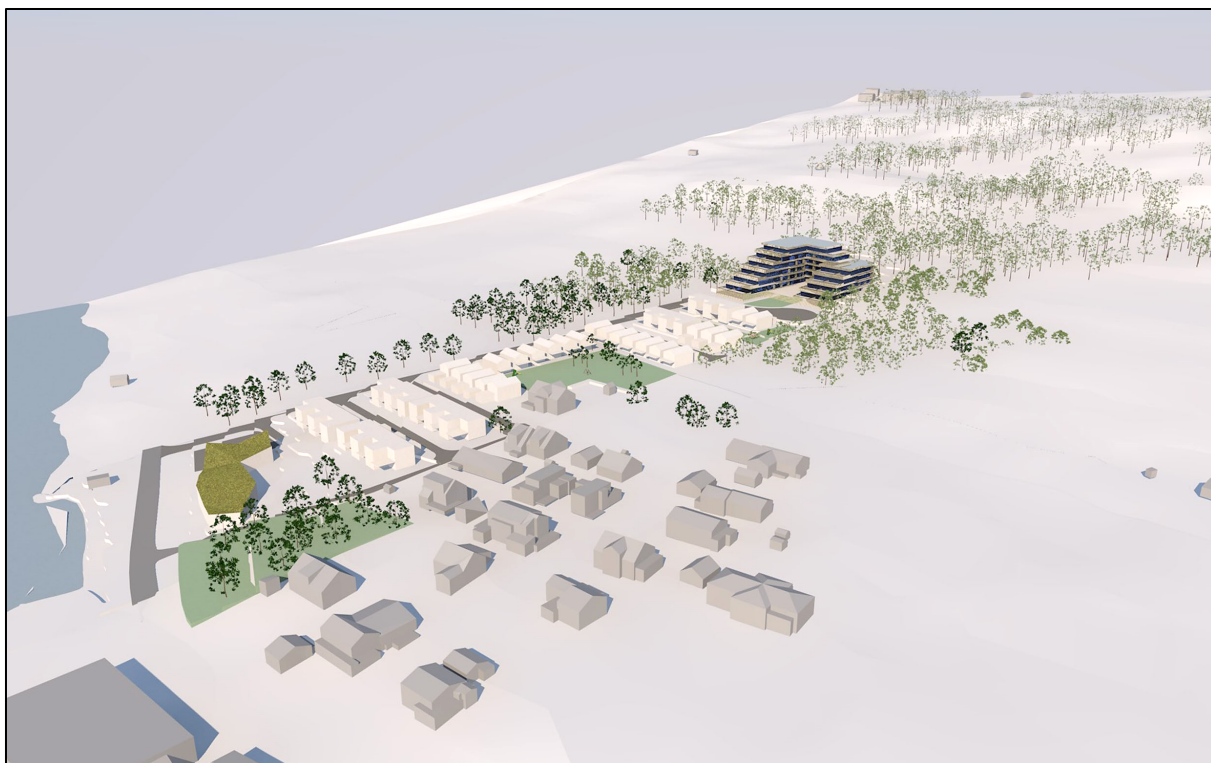
Det er ingen tilstøtende planarbeider som påvirkes av planforslaget. Planforslaget tilpasser seg nylig vedtatte omkringliggende planer.

7.5 Veg og trafikkforhold

Planforslaget sikrer god og trygg adkomst fra fylkesveien for kjørende og myke trafikanter, og legger til rette for en effektiv gang- og sykkelforbindelse til hovedvegnettet. Planforslaget sikrer videre avbøtende og trafikkforbedrende tiltak utenfor plangrensen tilknyttet planforslaget. Planforslaget opprettholder tinglyst adkomst rett for tilgrensende eiendom 118/120 gjennom opparbeidelse av ny og forbedret adkomstveg i tilknytning til nye adkomstveger til nye byggeområder innenfor planområdet.

7.6 Oppsummering (Avveining av virkninger)

Planforslaget anses som å være i tråd med ønsket byutvikling i området forankret i vedtatt endret arealbruk i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger til rette for nye og gode boliger som ikke har negativ innvirkning på nærområdet. Trafikale forbedringer og nødvendige oppgraderinger tilknyttet planforslaget er avklart med Tromsø kommune. Planforslaget representerer, etter forslagstiller syn, en positiv konkretisering av vedtatt ønsket utvikling i området.



III 7.8 Planlagt bebyggelse sett fra syd-vest.

8.0 KONSEKVENsutREDNING

8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Det er i innledende fase av planarbeidet avklart med planmyndigheten at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften. Dette er begrunnet i planforslagets størrelse og samlet virkning på samfunnet.

9.0 UTTALELSER OG MERKNADER

9.1 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering

Reguleringsendringens oppstart ble varslet per brev den 08.10.2017. Planarbeidet ble kunngjort i Nordlys og iTromsø, den 12.10.2017. Merknadsfristen ble satt til 08.11.2017. Det har innkommet 8 merknader innen fristens utløp og 3 merknader etter. Alle innkomne merknader er behandlet i planarbeidet.

Oppsummerende merknad fra Troms fylkeskommune, kulturetaten mottatt etter ferdigstilt rapport tilknyttet arkeologisk flateavdekking, datert 21.08.2018, er også medtatt i planforslagets merknadsbehandling.

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	20171019 Tromsø kommune vann og avløp	19.10.2017
2	20171025 Kystverket	25.10.2017
3	20171024 Svein Lian	24.10.2017
4	20171025 Avinor	24.10.2017
5	20171026 Statens vegvesen	26.10.2017
6	20171103 Tussøyvegen naboer	03.11.2017
7	20171108 Troms Fylkeskommune - Stabsjefen samordnet innspill	08.11.2017
8	20171109 Boligsameiet Åsetun	09.11.2017
9	20171113 Fylkesmannen i Troms	13.11.2017
10	20171113 Troms Fylkeskommune - Kulturetaten	13.11.2017
11	20171117 Sametinget	17.11.2017
12	20180821 Troms Fylkeskommune - Kulturetaten - oppfølgende merknad etter arkeologisk flateavdekking	21.08.2018

9.2 Forslagstillers merknadsbehandling

1	20171019 Tromsø kommune vann og avløp	19.10.2017
Merknadsstiller viser til at: Tromsø kommune vann og avløp minner om krav til VAO-plan ved reguleringsplaner og henviser til kommunens planveileder. TK VA stiller seg til rådighet for møte hvor rammeverket for overnevnte obligatoriske delutredning vil gjennomgås. Forslagstillers kommentar Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til planens vedlagte VAO-rammeplan.		

2	20171025 Kystverket	25.10.2017
Merknadsstiller viser til at: Kystverket har ingen merknad til planforslaget, men minner om nødvendigheten av å opplyse i planens materiale og bestemmelser hvilke regler som gjelder for tiltak i sjø. Forslagsstillerens kommentar: Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til planens juridiske materiale hvor forholdene er ivaretatt.		
3	20171024 Svein Lian	24.10.2017
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller ber om å få oversendt planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet. Lian uttrykker videre bekymring for at areal avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel sør i planområdet vil bli nedbygget. Forslagsstillerens kommentar: Forslagstiller ved plankonsulent har oversendt etterspurt materialet og hatt dialog per e-post og forklart merknadsstiller at arealet er medtatt i planområdet, men det er ingen planer om å søke dette arealet omregulert til boligformål		
4	20171025 Avinor	25.10.25
Merknadsstiller viser til at: Avinor ønsker tre temaer tilknyttet innenfor deres ansvarsområde sikres i planens bestemmelser. a) Høyderestriksjoner/hinderflater. Planområdet ligger i innenfor den horisontale flaten som utgjør deler hinderflaten i restriksjonsplanen for Tromsø lufthavn og ønsker følgende bestemmelse medtatt i planens reguleringsbestemmelser: "Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Tromsø lufthavn <i>Innenfor planområdet kan det etableres boligbebyggelse opp til maksimalt kote 48 meter over havet uten at den vil komme i konflikt med hinderflater (innflygingsflaten) for Tromsø lufthavn herunder hensyntatt 500-meters regulert baneforlengelse sørover.</i> <i>Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran over kote 48 meter over havet av hensyn til flysikkerheten. Dersom det er behov for å bruke mobilkran over kote 48 meter over havet, skal Avinor Tromsø lufthavn varsles og godkjenne kranbruken i god tid før kranen kan tas i bruk. Det stilles krav om at mobilkran er utstyrt med fast rødt hinderlys og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Tromsø lufthavn. Tiltakshaver (utbygger) må fremskaffe en risikoanalyse der alle risikomomenter er vurdert med hensyn til flysikkerheten. Tiltakshaver (utbygger) skal før mobilkran kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Tromsø lufthavn og ansvarlig kranfører."</i> b) Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg. Planområdet er vurdert med hensyn til byggerestriksjoner for flynavigasjonsanleggene og ønsker følgende bestemmelse medtatt i planens reguleringsbestemmelser: "Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg: <i>Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg med maksimalhøyde over kote 35 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.</i> Krav til radioteknisk vurdering av kraner:		

Dersom det skal benyttes tårnkran der bommen overstiger kote 35 meter over havet til oppføring av bygg og infrastruktur, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkran, før kommunen kan gi igangsettestillatelse. Det settes ingen krav til separat radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran til oppføring av bygg og infrastruktur."

c) **Farlig belysning.** Avinor vil at følgende dokumentasjonskrav knyttes til planbestemmelsene:

"Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Tromsø lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning."

d) **Flystøy.** Avinor foreslår at følgende dokumentasjonskrav knyttes til planbestemmelsene:

Gul flystøysone rundt Tromsø lufthavn

Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje.

Ved søknad om rammetillatelse etter Plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

Avslutningsvis informerer Avinor om at planområdet ikke blir berørt av gjeldende flystøysoner for Svalbard Lufthavn og påpeker deres rett til innsigelse vil bli brukt hvis overstående ikke innarbeides i delplanen. Avinor presiserer videre at punkt d) er å forstå som et faglig råd.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller tar merknad a-c til følge og vier til planens bestemmelser. Merknad d) er fulgt opp gjennom planens støyutredning med påfølgende oppfølging planens bestemmelser og dokumentasjonskrav ved byggesøknad.

5	20171026 Statens vegvesen
---	---------------------------

26.10.2017

Merknadsstiller viser til at:

Statens vegvesen har 7 merknader/kommentarer til planoppstart.

a) Innledningsvis påpeker SVV at Kvaløyvegen er kommunal, ikke fylkeskommunal, slik referatet fra oppstartmøtet beskriver den som.

b) Frisiktlinjer i kjøreveger samt gang-og sykkelveg anbefales å tegne inn i plankartet.

c) SVV ber om at parkeringsnormen i KPA opprettholdes og beskrives i planforslaget.

d) SVV viser til at planen bør ivareta snarveger som knytter boligområdet sammen med omkringliggende målpunkt.

e) SVV viser til at Kvaløyvegen er definert som del av hovedvegnettet for gange og sykkel og ber om dette innarbeides i planforslaget ved at tilstrekkelig areal innarbeides i planen.

f) SVV minner om prinsippene for universell utforming og ber om at dette ivaretas i planarbeidet.

g) SVV henviser til Statens vegvesens vegnormaler og håndbøker og ber om at disse legges til grunn ved trafikale tiltak i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

a) Merknaden tas til etterretning og endres i planens materiale. b) Merknaden tas til etterretning, det vises til OSG-planens beskrivelse av vegstandarder. c) Merknaden tas til etterretning og det vises til planens bestemmelser og beskrivelse d) Merknaden tas til etterretning og det vises til planens vedlagte utomhusplan og generelle beskrivelser tilknyttet intern trafikk for gående og syklende. e) Merknaden tas til etterretning. Se pkt d) f) Merknaden tas til etterretning og det vises til planens tematiske utomhusplan tilknyttet universell utforming og tilgjengelighet. g) Merknaden tas til følge og det vises til planens vedlagte OSG-plan		
6	20171103 Tussøyvegen naboer v/ Tore Stokland og Halvard Eriksen	03.11.2017
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstillerene er beboere i boligområdet tilgrensende planområdet sørlige del. Naboene er kritiske til nylige utbygginger i sitt nærområde og uttrykker en generell misnøye med valgene som er tatt og konsekvensen av overordnet planlegging. En planlegging som tilsier at deres tidligere mer eller mindre ubebygde nærområder i de siste kommuneplanene er avsatt til bebyggelse og fortetting. Konkret knyttet til planforslaget ønsker naboene primært, at særlig de vestlige delene av planområdet, de som direkte grenser til deres område med hovedsakelig småhus utformes med en tilpasning til dette. Beboerne hevder videre at bebyggelse over to etasjer vil sterkt forringe deres boliger. Beboerne ber om at bebyggelse reguleres med maksimal kotehøyde. Beboerne ber om at det anlegges en reell buffersone i form av grøntstruktur mellom deres bebyggelse og bebyggelse innenfor planområdet. Det bes videre om at bebyggelse i form av blokkbebyggelse, etter merknadstillers egen definisjon mellom 2-4 etasjer, eventuelt plasseres lengst unna deres boligområde. Beboerne i Tussøyvegen ved merknadsstiller Eriksen og Stokland ønsker et møte om saken med forslagstiller, forslagstillers plankonsulent og Tromsø kommune. Forslagsstillers kommentar: Forslagstiller tar deler av merknaden til orientering og viser til politisk vedtatte planer som avsetter deler av planområdet til boligutvikling. Forslagstiller anerkjenner naboenes motstand mot å bli "bygget inne" og viser til illustrasjonsprosjektet som ligger til grunn for planforslaget hvor elementene og tematikken det vises til er illustrert, vurdert og dokumentert. Forslagstiller mener hensynet til nabobebyggelse er godt ivaretatt i både planforslaget og i utvidet medvirkningsprosess i form av naboskapsmøte.		
7	20171108 Troms Fylkeskommune - Stabssjefen, samordnet innspill	08.11.2017
Merknadsstiller viser til at: Troms fylkeskommune ved stabssjefen uttaler seg på vegne av alle etater bortsett fra kulturetaten som har egen merknad. Friluftsliv		

- a) Fylkeskommunene påpeker at deler av planområdet i KP er avsatt til Friområde med ytterligere hensynssone gjeldende friluftsliv. Fylkeskommunen ber om dette formålet inkludert hensynssone videreføres i planforslaget.
- b) Fylkeskommune ber om at det sikres god atkomst for gående fra Kvaløyvegen og til lysløypa og tromsømarka og påpeker at eksisterende sti bør opprettholdes som snarvei fra fjæresonen til Tromsømarka.
- c) Fjæresonen bør forbli uberørt og åpen for allmenhetens ferdsel.
- d) Avslutningsvis bemerket Fylkesmannen at bebyggelsen høyde ikke går utover bruks- og opplevelsesverdien for de som bruker Tromsømarka og ber om at planforslaget vurderer og dokumenterer dette temaet.

Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.

- a) Fylkeskommunen viser til planområdets nærhet til Tromsø sentrum og er av den oppfatning at planområdet dermed er velegnet for bruk av miljøvennlige transportformer. Fylkeskommunen viser til kommuneplanens parkeringsnormer samt samarbeidsprosjektet "Tenk Tromsø" med målsetting om nullvekst i personbiltrafikk.
- b) Mer konkret viser Fylkeskommunen til viktigheten av gode, funksjonelle og trafikksikre løsninger fra bebyggelse innenfor planområdet til overordnet trafikksystem og da særlig kollektivholdeplasser og ruter samt sykkelvegnett.

Forslagsstillers kommentar:

Friluftsliv

- a) Merknaden tas til følge og det vises til plankart og bestemmelser
- b) Merknaden ts til etterretning og det vises til planens vedlagte utomhusplaner og øvrig relevant beskrivende og juridisk materiale.
- c) Merknaden tas til etterretning. Planforslaget legger ikke opp til tiltak i fjæresonen.
- d) Merknaden tas til etterretning og det vises til planens dokumentasjon av planlagt bebyggelse og særlig sol-skyggeanalyser.

Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.

- a) Forslagstiller tar merknaden til etterretning og det vises til planens bestemmelser som er i tråd parkeringsnormen til kommuneplanens arealdel
- b) Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til planens vedlagte utomhusplan og den lokale organiseringen av trafikale årer for myke trafikanter fra byggeområdet og inn i det overordnede veg- og sykkelvegnettet.

8	20171109 Boligsameiet Åsetun	09.11.2017
Merknadsstiller viser til at: Boligsameiet Aasetun, som nylig ferdigstilt bebyggelse utgjør en av naboene til forslagstillers eiendom har følgende merknader til planforslaget:		
a) Merknadsstiller viser til at deler av planområdet er regulert til friområde gjennom KPA.		
b) Merknadsstiller viser til eksisterende gangveger og turstier fra bebygde arealer og inn i friområdene og marka ikke forringes av planforslaget.		
c) Merknadsstiller viser til at det i nærheten av eget boligsameie er anlagt nærlekeplass hvor omkringliggende områder har minimale trafikkbelastninger.		
d) Merknadsstiller henviser til overstående kvaliteter i deres nærområde og påpeker at en endring av disse forholdene tilknyttet en mulig adkomst veg via Tussøyvegen vil sterkt		

forringe disse kvalitetene og mener følgelig at adkomst bør skje ved ny adkomst direkte via Kvaløyvegen.

Forslagsstillers kommentar:

- a) Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til plankartet hvor areal det siktes til opprettholdes som friområde.
- b) Forslagstiller viser til planforslaget ved vedlagte utomhusplan som viser planlagt utvikling innenfor byggeområdet og koblingen til eksisterende overordnet trafikknettverk for gående, syklende og kjørende.
- c) Forslagstiller tar merknaden til orientering.
- d) Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til valgt adkomstløsning direkte via Kvaløyvegen som ikke lenger vil påvirke Vangbergområdet.

9 | 20171113 Fylkesmannen i Troms

13.11.2017

Merknadsstiller viser til at:

Fylkesmannen informerer om at planen inngår i Fylkesmannens samordningsprosjekt, en ordning som sikrer Fylkesmannen rett til å samordne og eventuelt avskjære innsigelser fra statlige myndigheter. Fylkesmannen har følgende faglige forhåndsmerknader til planarbeidet:

Samordnet bolig- areal og transportplanlegging

- a) Fylkesmannen peker på planområdets lokalisering og ber om at det i planarbeidet beskrives og behandles hvordan planen sikrer og legger opp til bruk av kollektivtransport samt tilgangen til dennes holdeplasser. Det samme gjelder prioriteringer tilknyttet bruk av sykkel og gange.
- b) Fylkesmannen ber videre om at nasjonale føringer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging følges opp i planforslaget med særlig fokus på kapittel 10.4 i kommuneplanens bestemmelser. Fylkesmannen ber om at dette kapittelets tematikk(parkering) følges opp og sikres i planens bestemmelser.

Universell utforming og folkehelse

- a) Fylkesmannen etterspør og kommenterer at det ikke er kommentert i oppstartmøtets referat hvordan og om Tromsø kommune vil benytte seg av tilvisningsrett for en andel av planforslagets planlagte boliger.
- b) Fylkesmannen forventer en redegjørelse på hvordan universell utforming er ivaretatt i planområde. Fylkesmannen råder forslagstiller til å vedlegge en tematisk utomhusplan i 1:200.

Forslagsstillers kommentar:

Samordnet bolig- areal og transportplanlegging

- a) Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til planens beskrivelse, utomhusplan og forankring i bestemmelser som etter forslagstillers syn dekker merknaden fra Fylkesmannen.
- b) Forslagstiller tar merknaden til orientering og viser til planens bestemmelser og beskrivelse konkret i forhold til parkeringsbestemmelser. Videre vises det til planens beskrivelse og tilhørende illustrasjoner hvor tematikken tilknyttet fortetning, nærhet til kollektivholdeplasser og lokale og overordnede trafikale løsninger underbygger prinsippene for samordnet bolig-areal og transportplanlegging.

Universell utforming og folkehelse

- a) Forslagstiller kan ikke svare på kommunens vegne, men påregner at dette er forhold som vil bli kommentert i kommunens saksfremlegg

b) Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til planens vedlagte utomhusplan i 1:500, samt annen beskrivelse av tematikken i planmaterialet.		
10	20171113 Troms Fylkeskommune - Kulturetaten	13.11.2017
Merknadsstiller viser til at: a) Troms fylkeskommune ved kulturetaten varsler krav om arkeologisk undersøkelse etter kulturminneloven. Merknaden inneholder budsjett og mulig fremdriftsplan for en kommende undersøkelse. b) Troms fylkeskommune ved kulturetaten ber om at eksisterende gårdsanlegg inkludert fjæresonen på planområdet vestlige del avsettes til bevaring.		
Forslagsstillers kommentar: a) Forslagstiller tar merknaden til følge og har igangsatt dialog med Troms Fylkeskommune om gjennomføring av arkeologisk undersøkelse. Fylkeskommunen har i denne dialogen bekreftet at de vil koordinere utgravingene med Sametinget. Det forutsettes en gjennomføring av utgravningene i løpet av våren/sommeren 2018. Fylkeskommunen godkjenner at planforslaget kan sendes på offentlig ettersyn før resultatene av undersøkelsene foreligger. Dette forutsetter dog et klart forbehold om endringer ved eventuelle funn av kulturminner. b) Forslagstiller har foretatt en vurdering av innspillet og finner det vanskelig å imøtekomme vern av gårdsanlegget. Det vises til kap 7. Planforslaget åpner opp for riving av eksisterende bebyggelse. Det understrekes at planområdet nylig ble konsekvensutredet som del av kommuneplanens rullering. Arealet ble omregulert fra landbruksareal til nytt areal for boligutvikling. Tematisk konsekvensutredning konkluderer med ingen kulturminner eller verneverdig bebyggelse innenfor området. Forhåndsmerknader eller innspill til offentlig ettersyn i flere omganger fra relevante myndigheter, herunder fylkeskommunens kulturmyndigheter, avdekker heller ikke kulturminner eller verneverdig bebyggelse innenfor planområdet. Merknaden fremstår som urimelig å ta til følge.		
11	20171117 Sametinget	17.11.2017
Merknadsstiller viser til at: Sametinget varsler krav om arkeologisk undersøkelse etter kulturminneloven. Merknaden inneholder budsjett og mulig fremdriftsplan for en kommende undersøkelse.		
Forslagsstillers kommentar: Se kommentarer over		
12	20180821 Troms Fylkeskommune - Kulturetaten	13.11.2017
Merknadsstiller viser til at: a) Troms fylkeskommune ved kulturetaten bekrefter med merknaden at det ikke er funnet automatisk fredete kulturminner etter varslet og gjennomført arkeologisk flateavdekking. Fylkeskommunen ber om at det sikres i bestemmelsene at «om det skulle under arbeid komme frem spor etter eldre aktivitet, må arbeidet stanses og kulturvernmyndigheter må kontaktes umiddelbart.» b) Troms fylkeskommune ved kulturetaten ber igjen om at eksisterende gårdsanlegg inkludert fjæresonen på planområdet vestlige del avsettes til bevaring. c) Troms fylkeskommune ber om at det tilrettelegges for en småskala boligutbygging tilpasset gårdsanlegget, nevnt ovenfor, og de landlige omgivelsene		
Forslagsstillers kommentar:		

- a) Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til planens reguleringsbestemmelser som sikrer prosess ved eventuelle funn av eldre aktivitet under arbeid innenfor planområdet.
- b) Forslagstiller har foretatt en vurdering av innspillet og finner det vanskelig å imøtekomme vern av gårdsanlegget. Det vises til kap 7. Planforslaget åpner opp for riving av eksisterende bebyggelse. Det understrekes at planområdet nylig ble konsekvensutredet som del av kommuneplanens rullering. Arealet ble omregulert fra landbruksareal til nytt areal for boligutvikling. Tematisk konsekvensutredning konkluderer med ingen kulturminner eller verneverdig bebyggelse innenfor området. Forhåndsmerknader eller innspill til offentlig ettersyn i flere omganger fra relevante myndigheter, herunder fylkeskommunens kulturmyndigheter, avdekker heller ikke kulturminner eller verneverdig bebyggelse innenfor planområdet. Merknaden fremstår som urimelig å ta til følge.
- c) Forslagstiller viser til foreliggende planforslag. Store deler av planforslagets bebyggelse er småskalabebyggelse i form av sammensatte rekkehus eller frittstående eneboliger. Behovet for tettere utnyttelse av arealer nært knutepunkt tilsier at planområdet også må få en annen utnyttelse. Østre del av planområdet består av blokkbebyggelse som trappes ned mot småskalabebyggelsen og fjæresonen. Merknaden tas til orientering.