

Arkivsaknr 19/01986-3
Saksbehandler Kjell Grønsberg

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget
Kommunestyret

Møtedato
14.04.2020
29.04.2020

Plan 1856 - detaljregulering Eidhaugen

Innstilling til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan 1856 – Eidhaugen, gbnr 88/12, med plankart og planføresegner av 13.01.2020 blir vedtatt. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-10.

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for bymiljø

Mål for planen | Planen legg til rette for utbygging av i alt 19 bueiningar fordelt mellom småhusbebyggelse og lågblokk med tilhøyrande trafikk, leike- og fellesareal.

Hovudinnhald | Talet på bueiningar utgjer i alt 19 fordelt mellom småhusbebyggelse (ni bueiningar) og lågblokk (10 bueiningar) i øvre del. Talet på bueiningar er i tråd med gjeldande pendlarkvote for reguleringsplanar på Kvaløya. Atkomst til planområdet skjer via Ropnesvegen, med tilknytning vidare til fylkesveg 856.

Sidan formålet krev endring av delar av området frå LNFR til bustader, er planområdet blitt konsekvensvurdert med omsyn til reindrift. Den søraustlege delen av planområdet er satt av til omsynssone og spesialområde for reindrift. Tre mindre områder i den austlege delen er satt av til omsynssone for kulturmiljø. Dette er nyare tids kulturminner frå 2. verdskrig.

Plangrensa er blitt noko justert som følgje av avsetting av areal til overvasstiltak over byggeområdet i retning aust.

Planforslaget erstattar delvis reguleringsplan 0640 Kaldfjord, søndre del. Planforslaget har elles vore tidlegare på høyring i perioden 07.02.2018 til 23.03.2018. Med grunnlag i merknader som omhandla blant anna lokalisering av atkomstveg, leikeareal mv., har planforslaget blitt endra. Ved 1. høyring kom det motsegn frå Fylkesmannen til planforslaget. Dette gjaldt høve som er blitt endra i føreliggande planforslag.

Vurdering | Planforslaget vart vedtatt lagt ut til offentleg ettersyn i åtte veker i møtet den 25.06.2019. Merknadsfristen var satt til den 29. august 2019.

Det føreligg ingen motsegner til reguleringsplanen etter 2. gangs høyring. Enkelte av føresegnene er blitt utfylt og presisert etter merknader.

Planområdet ligg i nærleiken av flytt- og trekkleiområdet for rein.

01 Saksdokument

01. Oversiktskart + lokaliseringskart
02. Forslag til reguleringsplankart

Dato:

31.10.2019

Vedlagte
saksdokument
(ikke uttømmende)

03. Forslag til reguleringsbestemmelser	13.01.2020
04. Forslagstillers planbeskrivelse	21.05.2019
05. Ved 2. gangs behandling – egen merknadsoversikt og - behandling	13.01.2020
06. ROS-analyse	05.12.2019
07. Planskisse med situasjonsplan	21.05.2019
08. Situasjonsplan	21.05.2019
09. Uteromsplan	21.05.2019
10. Reintrekkled med oppsamlingssteder	21.05.2019
11. Grønne interesser og kulturminner	21.05.2019
12. Trafikksituasjon	21.05.2019
13. Perspektivskisse	21.05.2019
14. Perspektivskisser	21.05.2019
15. Aktuelle boligtyper	21.05.2019
16. Sol- _ skyggestudier	21.05.2019
17. Landskapssnitt	21.05.2019
18. Konsekvensutredning Reindrift, Rambøll	Jan. 2017
19. Rammeplan for OSG	28.05.2019
20. VAO-rammeplan	06.09.2019
21. Kart VAO	03.09.2019
22. Registreringsrapport, Kulturetaten	17.10.2016
23. Vurdering områdestabilitet, Multiconsult	29.08.2016

Berørte planer og
planstrategiske
dokument – ikke
vedlagt

1. Kommuneplanen sin arealdel 2017-2026
2. Reguleringsplan 0640 Kaldfjord, søndre del (1983)

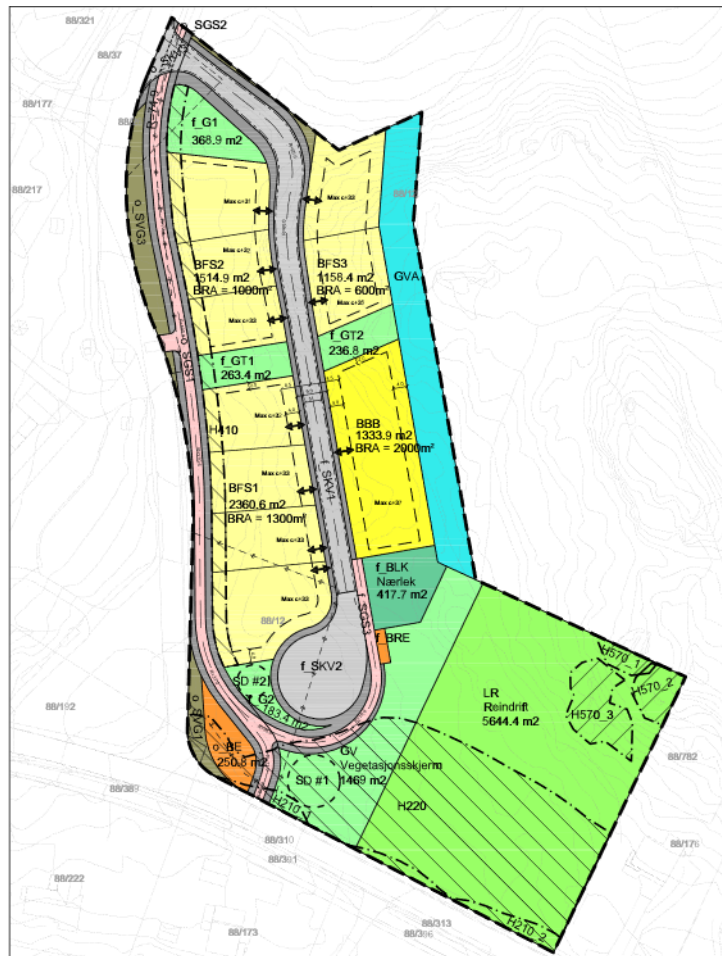
02 Planfakta

Formål: Bustader, leikeplass, atkomstveg, fellesareal

Planområdet sin størrelse: 21,6 dekar

Maksimalt BRA: 4 900 m²

Tal bueiningar: 19 (ni einebustader og 10 leilegheiter i lågblokk)



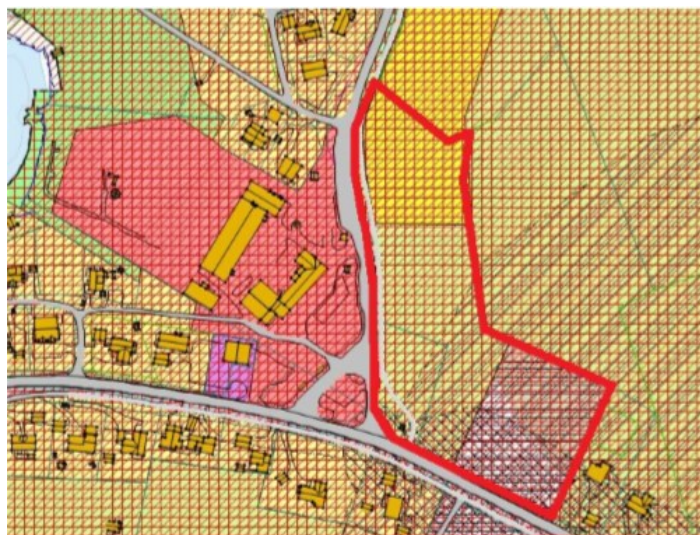
Figur 1 Revidert forslag til plankart som låg ute på 2. gangs høyring i perioden 01.07.2019 til 29.08.2019.

03 Beskrivelse av planprosessen

Informasjonsmøte med Byutvikling	09.11.15
Oppstartsmøte med Byutvikling	10.12.15
Befaring og møte med reindriftsdistriktene (èn av to parter møtte) og reindriftsmyndigheter	08.01.16
Møte med Statens vegvesen	13.01.16
Møte med Tromsø kommune, vei og Troms fylkeskommune, samferdsel, vedr. vei og buss	30.03.16
Befaring med Kaldfjord skole vedr. trafikk og bruk av området	06.09.16
Naboskapsmøte	25.10.16
Avklaringsmøte med Tromsø Kraft Nett	23.01.17
Avklaringsmøte med reindrift/Aleksandersens Siida	23.03.17
Gjennomgang planforslag med Byutvikling	04.04.18
Møte med Byutvikling, drøfting av planendring og merknader	09.04.18
Møte med Byutvikling, drøfting av merknader og VA	03.04.19
Møte med reinbeitedistrikt, v/Reiulf Aleksandersen	26.09.19

Planprosessen sine spesielle sider

Planområdet blei, saman med tilgrensa areal nordover mot Inneelvvegen, konsekvensvurdert som utbyggingsområde ifm. revidering av Kommuneplanen sin arealdel 2011-2022. Resultatet var at den nordlegaste delen av planområdet blei tatt inn i ny KPA som framtidig utbyggingsområde for bustader.



Figur 2 Planområdet i Kommuneplanen sin arealdel 2017-2026, markert med raud strek. Det gule området markerar areal avsatt til bustadformål.

På grunn av nærleiken til reindriftsinteresser blei den sørlege delen av planområdet oppretthalden som LNFR-område i KPA Sidan denne delen krev endring frå LNFR til bustader, er planområdet konsekvensvurdert med omsyn til reindrift.

Endring av tidlegare planforslag etter 1. gangs høyring

Tidlegare planforslag låg ute på høyring i perioden 07.02.18 til 23.03.18. Med grunnlag i innkomne merknader og motsegn frå Fylkesmannen vart planområdet endra slik at avkøyring vart flytta nord for skulen med omsyn til trafikktryggleik. I tillegg vart det gjeve krav til opparbeiding av nytt kryssingspunkt for fotgjengarar i Ropnesvegen og busslomme. VA-løysing vart justert i samråd med Tromsø kommune med regulert trasé for framføring av VA, samt at planområdet vart utvida mot aust for etablering av overvassgrøft. Lokalisering av nærleikeplass vart også flytta.

Endring av føreliggande planforslag etter 2. gangs høyring

Føreliggande planforslag låg ute på 2. gangs høyring i perioden 01.07.2019 til 29.08.2019.

Etter 2. gangs høyring og med grunnlag i nye innkomne merknader, er det gjort mindre korrigeringar på reguleringsplankartet og i føresegnene. Dette gjeld i hovudsak omsyn til universell utforming, flytting av snødeponi, omsyn til reindrift og VA. For universell utforming, reindrift og VA er ordlyden i føresegnene blitt noko konkretisert. Tidlegare avsatt areal til snødeponi er etter merknad frå Statens vegvesen blitt flytta til sørleg ende av planområdet. Bakgrunnen for dette hadde med krav til sikt i avkøyring mot g/s-veg og Ropnesvegen.

Konkrete endringar som er gjort i føresegner og plankart etter 2. gangs høyring blir omhandla nærmare under planvurdering.

04 Plan- vurdering

Planområdet er avgrensa av Ropnesvegen i vest, av fylkesveg 862 i sør, og av utmarksvegetasjon i nord og aust. Området er ubebygd og består i dag i stor del av uproduktiv skog. Terrenget er til dels bratt skråna opp frå Ropnesvegen til kote 45. Avstand til Tromsø sentrum er ca. 14 km. Avstand til Eidkjosen er ca. 800 m. Avstand til Kvaløysletta bydelssenter er ca. seks km. Planforslaget erstattar delvis reguleringsplan 0640 Kaldfjord, søndre del.



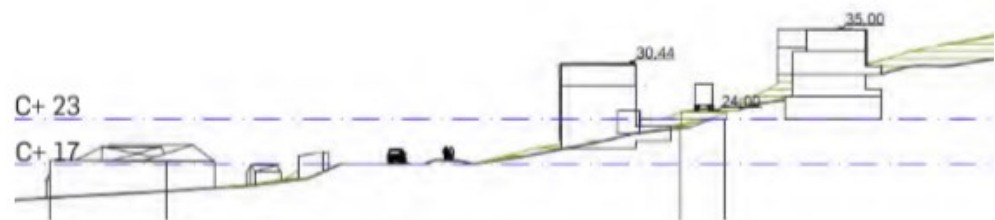
Figur 3 Reguleringsplan Kaldfjord, søndre del. Planid 0640, vedtatt 07.06.1983

Bustadbebyggelse

Planen legg til rette for ialt 19 bueinigar, som er i tråd med gjeldande kvote. Planføresegnene stiller krav om at bueinigane ikkje kan delast opp vidare i utleigeeiningar.

Bueiningane fordelar seg på frittliggande bustadbebyggelse (ni bueinigar) i nedre del og delvis i øvre del av området, samt ei lågbløkk (10 bueinigar) i øvre del. Einebustadane er i hovudsak avsatt på nedsida av atkomstveg. Planforslaget opnar for i alt 4 900 m² BRA.

Arealet er vestvendt og med gode sol- og skyggetilhøve. Forslag til byggehøgde er føretatt med utgangspunkt i eksisterande byggestruktur i området.



Figur 4 Terrengsnitt med skule og ny bebyggelse, Borealis arkitekter rev. 21.05.2019

Universell utfoming

Området er til dels sterkt skråna terreng, men frå atkomstvegen vil det vere mogleg å etablere trinnfri atkomst med universell utfoming fram til alle bustader og leikeplass. Bustadane vi då kunne etablereast med livsløpsstandard på inngangsplanet. Etter høyring av planforslaget er det i føresegnene stilt krav om at bustadane på området BFS1 og BFS2 skal inneha alle hovudfunksjonar på

inngangsplanet. Når det gjeld lågblokka blir denne etablert med heisatkomst frå inngangsplanet til bustadane. I tilknytning med HC-parkering i bustadblokk, er det i føresegnene spesifisert minimumsmål jamfør Statens vegvesen håndbok V129.

Barn og unge

Nærleikeplass er lokalisert i søndre del av planområdet mot friareal/grøntstruktur.

Endring etter 2. gangs høyring: Etter innspel frå Vann og avløp i Tromsø kommune, er det lagt inn føresegn på at det må tilretteleggast for tre meter breid atkomst gjennom området for nærleik BLK til området GVA i tilknytning med drift og vedlikehald av overvassgrøft.

Folkehelse

Planforslaget har ikkje kjente negative konsekvensar for folkehelse. Området gjev gode moglegheiter for friluftsliv og aktivitetar, med lysløype og idrettsanlegg i nærleiken, og med kort veg til strandsone og sjø. Området er ikkje spesielt støutsatt eller utsatt for forureining. Eksisterande sti gjennom området er oppretthaldt med soner for grønstruktur.

Landskap, grønstruktur

Planforslaget legg opp til småskala bustadutbygging og tilpassing av atkomstveg i terrenget. Ein utbygging av planområdet vil ikkje forringa viktige landskapstrekk i vesentleg grad. Planområdet grensar opp til eit viktig friluftsområde. Det vert lagt vekt på å ivareta eksisterande grønstruktur og innfartsårer i størst mogleg grad.



Figur 5 Perspektivskisse, Borealis arkitekter rev. 21.05.2019

Naturmangfald

Ingen kjente negative konsekvensar i høve til naturmangfaldlova §8-12.

Skule, barnehage

Planområdet er lokalisert nært eksisterande skule og barnehage. Kapasiteten på Kaldfjord skule er allereie oppfylt, slik at det kan vere behov for fordeling av elevar til Storelva eller Selnes skule.

Renovasjon

Det blir lagt til rette for nedgravd avfallscontainer.

Trafikk

Atkomst til planområdet skjer via Ropnesvegen som igjen er tilknytt fylkesveg 856. Ropnesvegen har etablert gang- og sykkelveg. Delar av gang- og sykkelvegen er forlenga inn i planområdet. Tal bueingar blir ikkje vurdert å innebere vesentleg auka trafikk i området.

Parkering til frittliggande bustadbebyggelse skjer på eigen tomt. I tilknytning med lågblokka er det lagt opp til parkering i 1. etasje (delvis innebygd i terrenget), samt bakkeparkering for gjester.

Endring etter 2. gangs høyring: Etter merknad frå Statens vegvesen angående siktilhøve ved atkomstveg er det eine snødeponiet i nord blitt flytta til sørleg ende av planområdet. Dette er blitt avklart med reinbeitedistriktet.

Støy

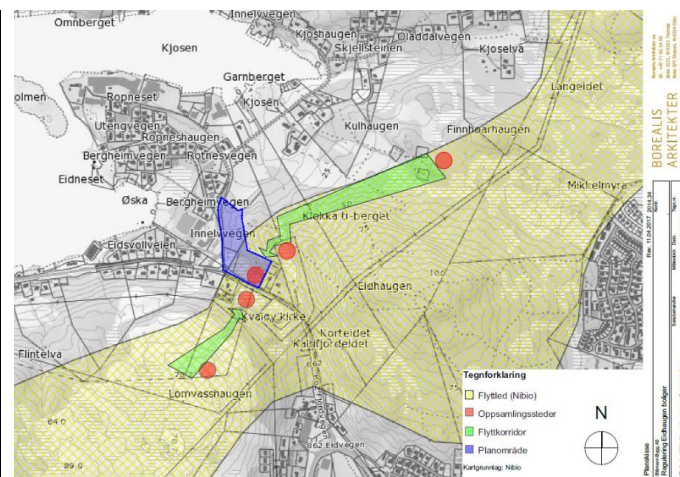
Støyanalyser syner at ei smal sone grensa opp mot fylkesveg i sør befinn seg i raud støysone. Ein noko større del av det sørlege planområdet ligg i gul støysone. Det er ikkje planar om bebyggelse her. Støysonene er avsatt som omsynssoner i plankartet.

Reindrift

Planen er konsekvensvurdert med omsyn til reindrift. Den søraustlege delen av planområdet er satt av til omsynssone og spesialområde for reindrift og trekkleie. Dette er også ivaretatt i føresegnene.

Planforslaget er fulgt opp og har fått ein utforming som gjenspeglar tilrådingane i gjennomført konsekvensutreiing. Dette gjeld både i høve til plassering av tomtene i byggeområdet og avsatt vegetasjonsskjerm og omsynssone for reindrift. Det er vidare utforma føresegner for oppføring av permanente gjerde innanfor byggeområdet. Reinbeitedistriktet har kome med innspel på etablering av gjerdeanlegg godt utanfor planområdet, som også framkjem i konsekvensutreiinga. Den delen av flyttleia som ligg innanfor planområdet er berre ein mindre del av korridor som er nødvendig for å driva reinen over eidet og gjennom området der det per i dag ikkje er bebygd. Gjennomføring av tiltak med gjerde, må sjåast i samanheng med eit meir utvida område.

I konsekvensutreiinga framkjem det at flyttleia ikkje blir brukt til kontrollert flytting i dag, men at reinen sjølv trekk over denne passasjen avhengig av beitetilgang og bruken av årstidsbeiter. Reinbeitedistriktet opplyser at passasjen kan kome til å bli brukt til kontrollert flyttleie i framtida og at passasjen difor ikkje må innskrenkast ytterlegare. I fagrapporten vert det tilrådd at ein bør inngå avtalar mellom reinbeitedistriktet og grunneigarane på begge sider av eidet, i og utanfor planområdet, for å sikre fri passasje. Formålet med slike avtalar vil vere å sikra at området også for framtida er opent ved reinflytting. I føresegnene er det ikkje gjort krav om at slike avtalar skal vere inngått før utbygging.



Figur 6 Skisse over foreslått trekklei og oppsamlingsjerde, Rambøll jan. 2017

I kommuneplan og reguleringsplan er det allereie føresegner som sikrar at flyttleier ikkje må stengast. I gjeldande regulering er det også rett ved planområdet på begge sider av vegen satt av spesialområde for reintrekk med føresegner om at det ikkje er tillatt med bygningar eller tiltak som hindrar eller forstyrrar reintrekket gjennom området, jf. figur 7. Når det gjeld forslag om avtalar med grunneigarar, framkjem det ikkje tydeleg i konsekvensutreiinga kva slike avtalar skal innehalde utover det som allereie framkjem av føresegner i gjeldande planar for reindrift i dette området. Ved framtidig etablering av permanente gjerdeanlegg langt utanfor planområdet, vil det uansett krevje medverknad med fleire berørte interessar i området.



Figur 7 Utsnitt av reguleringsplan planid 0640 med avsatt område for spesialområde for reintrekk, vedtatt 07.06.1983.

Endring etter 2. gangs høyring: I tilknytning med 2. gangs høyring kom reinbeitedistriktet med merknader om at føresegnene var for vage til å sikra reindriften sin rett til avbøtande tiltak som faktisk er gjennomførbare. Ordlyden i føresegnene er difor blitt noko justert.

Kulturminner

Planen er konsekvensvurdert med omsyn til kulturminner. Det er ikkje påvist automatisk freda kulturminner i planområdet. Tre mindre områder i den austlege delen er registrert som krigsminner og satt av som omsynssone kulturmiljø.

Samfunnstrygg-leik	<p>Området ligg lågare enn marin grense, men problematiske grunntilhøve er ikkje kjent. Området er utreia for grunnstabilitet. Arealet kan vere utsett for radon. Dette blir ivaretatt gjennom byggtekniske krav om radonsperre. Det er ein trafostasjon i planområdet sørvestlege del mot fylkesveg 856. Denne må utvidast dersom planen skal realiserast. Øvrige risikotilhøve er ikkje kjent. I tilknytning med etablering av lågblokk vert det stilt krav i føresegnene om dokumentasjon av slukkevasskapasitet.</p>
Vatn, avløp og overvatn	<p>Området har kommunal vassforsyning og avløp. Det er utarbeidd VAO rammeplan som er gjennomgått av Vann og avløp, Tromsø kommune.</p>
Tenk Tromsø	<p>Planområdet ligg i pendlaravstand til sentrum med kort avstand til kollektivhaldeplass for bybuss (Eidkjosen). Planområdet ligg elles sentralt i Kaldfjord med kort avstand til nærbutikk, skule og lokale arbeidsplassar. Gjennomføring av planforslaget vil bidra til å fortetta og styrka sentrum av Kaldfjord.</p>
05 Vurdering av merknader	<p>Det kom inn i alt åtte merknader i tilknytning med 2. gangs høyring av planforslaget i fjor sommar (2019) som i stor grad er tatt med i planforslaget. Merknadane er kommentert og tatt med som eige vedlegg til saksframlegget. Det er ingen av merknadane som har medført større endringar av planforslaget.</p>
06 Konklusjon	<p>Planområdet er godt eigna for småskala bustadutbygging, slik som planforslaget legg opp til. Dette er i tråd med øvrig bebyggelsesstruktur i tilstøytande naboområder. Arealet er solvendt, relativt skjerma for støy, med lysløype og idrettsanlegg i nærleiken.</p> <p>Planen legg til rette for å utnytte eksisterande teknisk og sosial infrastruktur. Arealet ligg nært opp til skule, barnehage, offentleg transport og daglegvarebutikk. Forslaget inneberer ein utviding av Eidkjosen som distriktscenter. Ei utfordring i planforslaget er at dagens skulekapasitet på Kaldfjord skule er oppfylt. Dette er noko både FAU og Kaldfjord skule har meldt om ved oppstart og ved høyring av planforslaget. Her framkjem det at transport av elevar til annan skule vil vere i strid med nærskuleprinsippet i opplæringslova. Byutvikling har likevel vurdert at denne avgrensa utbygginga på 19 bueingar bør kunne byggast ut sjølv med denne situasjonen på skulekapasitet.</p> <p>Anna utfordring som er påpeikt er omsynet til reindrift. Fleire av dei avbøtande tiltaka som er tilrådd i konsekvensutreiinga er rett nok ivaretatt i planforslaget. Gjennomføring av planforslaget vil likevel vere negativ for reindriften.</p> <p>Mellom Eidkjosen og Kaldfjord er det dei seinare åra blitt gjennomført tiltak som medfører at trekk og flyttleia er blitt redusert. Døme på dette er etablering av innfartsparkering og kollektivterminal, samt tiltak på enkelte eigedomar. Med nytt utbyggingstiltak vil dei samla negative verknadane for reindriften i dette smale området bli ytterlegare forringa.</p>

Reindriften er ellers under press på flere andre områder på Kvaløya. Dette gjelder blant annet Kvittfjell vindmøllepark, planlagt utbygging av skianlegg på Håkøybotn, søppeldeponi i Kattfjorden mv.

Reinbeitedistriktet mener at inngrepa er så mange og store at reindriften ikke lenger kan tilpasse seg. Distriktet melder at de er avhengig av at kommunen legger til rette slik at reindriften som en samisk næring på Kvaløya kan få vilkår til å fortsette også i framtida.

I sammenheng med revidering av kommuneplanen sin arealdel, ser administrasjonen behov for vurdering av vilkåra og den langsiktige situasjonen for reindriftsnæringa på Kvaløya.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Aktuelle boligtyper

Grønne interesser og kulturminner

Konsekvensutredning Reindrift, Rambøll Jan 2017

Landskapssnitt

Oversiktskart

Perspektivskisse

Perspektivskisser

Plan 1856 Eidhaugen Rammeplan for OSG

Plan 1856 Eidhaugen ROS-analyse

Plan 1856 Eidhaugen, Planbeskrivelse

Plan 1856 Eidhaugen, Planbestemmelser, rev. 13.01.20

Plan 1856 Eidhaugen, Reguleringsplankart

Plan 1856 Eidhaugen, VAO kart

Plan 1856 Eidhaugen, VAO-rammeplan

Planskisse med situasjonsplan

Registreringsrapport, Kulturetaten

Reintrekk med oppsamlingssteder

Situasjonsplan

Sol- skyggestudier

Trafikksituasjon

Uteromsplan

Vurdering områdestabilitet, Multiconsult 29.08.2016

Plan 1856 Eidhaugen, Merknadsbehandling etter 2. gang høyring