

Arkivsaknr 19/01832-1
Saksbehandler Kristoffer Helgesen Grud

Saksgang	Møtedato	
Kommune- og byutviklingsutvalget	12.05.2020	37/20
Kommunestyret	17.06.2020	

Endelig vedtak- plan 1847 - detaljregulering eiendommer i ringvegen, hamna

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Detaljreguleringsplan 1847 – Eiendommer i Ringvegen, med plankart og planbestemmelser av 21.04.2020, vedtas.

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

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for bymiljø

Sammendrag

Mål for planen

Tromsø kommune ved seksjon for Eiendom ønsker å legge til rette for boligbygging på kommunal eiendom langs Ringvegen, gnr/bnr 115/115, i Hamna på Tromsøya. Planforslaget legger til rette til etablering av inntil 25 boenheter.

Hovedinnhold

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 25 boenheter, hvor størrelse på boenhetene varierer fra ca. 40 til 120 m². For alle boligene reguleres det mulighet for parkering i kjeller under boligbebyggelsen. Det legges opp til en boligutbygging som avspeiler karakteren til omkringliggende boligbebyggelse. Planforslaget vil forsterke den eksisterende struktur i bydelen.

Vurdering

Reguleringsplanen er i tråd med overordnede planer. Planen har løst det spesielle hensynet til støy, byggehøyde og forhold til kollektivfelt langs Ringvegen mellom Ørnevegen og Heilovegen.

Administrasjonen tilrår på bakgrunn av dette at detaljreguleringsplan 1847 – Eiendommer i Ringvegen, med plankart og planbestemmelser av 21.04.2020, vedtas.

01 Saksdokumenter

Vedlagte
saksdokument
(ikke uttømmende)

01. Oversiktskart + lokaliseringskart
02. Forslag til reguleringsplankart
03. Forslag til reguleringsbestemmelser
04. Forslagstillers planbeskrivelse
05. ROS-Analyse
06. Utomhusplan
07. Sol/skygge
08. Støyrapport
09. Geoteknisk notat
10. VAO rammeplan a og b
11. VAO rammeplan rapport a og b
12. VAO rammeplan akseptbrev

Dato:

Ikke datert
21.04.2020
21.04.2020
22.3.2018
22.3.2018
22.3.2018
22.3.2018
22.3.2018
31.5.2016
14.12.2018
14.12.2018
07.03.2019

Berørte planer og
planstrategiske
dokument – ikke
vedlagt

Plan 0658 – Hamna Sør
Kommuneplanens arealdel 2017-2026

19.03.1986

02 Planfakta

Bydel	Hamna
Forslagstiller	Tromsø kommune, Eiendomskontoret
Plankonsulent	SWECO Norge AS
Planområdets areal	17.4 daa
Antall boenheter	25 boenheter

03 Beskrivelse av planprosessen

	Dato:
Oppstartsmøte med byutvikling	11.02.2016
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	22.02.2016
Komplett forslag til reguleringsplan	15.03.2019
Naboskapsmøte	31.03.2016
Førstegangsbehandling	23.04.2019
Offentlig ettersyn	24.05.2019
	-
	05.07.2019

Planprosessens spesielle sider

Støy, byggehøyde, rekkefølgekrav knyttet til kollektivtrase langs Ringvegen mellom Ørnevegen og Heilovegen.

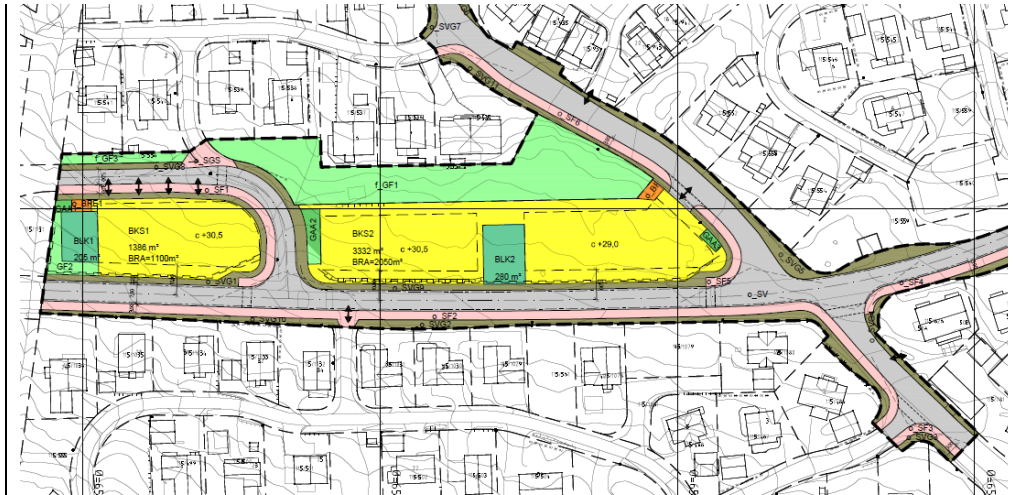
04.

Planvurdering

Bakgrunn

Bakgrunn for planarbeidet er forslagsstillers ønske om å benytte en tomt langs Ringvegen til boligbygging. Eiendommen er regulert til boligformål i gjeldende plan 0658 Hamna Sør (vedtatt 19.03.86). Ønskede endringer i forhold til utnytting, atkomst og plassering av lekeplass har medført krav om detaljregulering. Tomten ligger som et delvis urørt område, sentralt i et veletablert og populært boligområde, og er godt egnet for boligformål. Det planlegges for inntil 25 boenheter fordelt på to boligfelt. Boenhetene vil variere fra 40 til 120 m² i toetasjes bygninger, med parkering i kjelleretasjen, felles lekeplass og uteoppholdsareal.

Det ble i førstegangsbehandling i formannskapet vedtatt at *omsorgsboliger ikke skal utelukkes*. Dette medfører ingen endringer i kart eller bestemmelser da formålet som utgangspunkt utelukker at det etableres institusjon på tomten, men ikke at boligene kan benyttes som boligsosiale tiltak. Forslaget fremmes derfor med boligformål i tråd med Kommuneplanens arealdel.



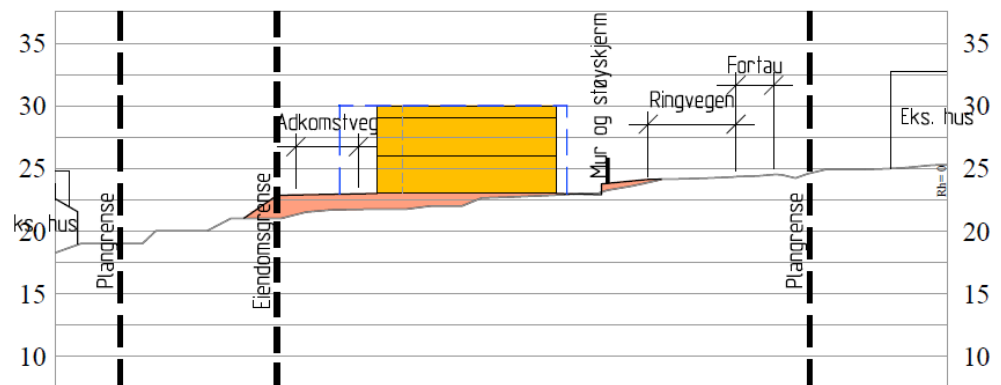
Figur 1: Utsnitt av plankart. Større utgave kan ses i vedlegg 2

Boligbebyggelse

Planforslaget regulerer boligfelt med en høyde mellom C+29,0m og C+30,5m. Tiltaket er i et terreng med fall som tillater terrassert bebyggelse. Nærliggende bebyggelse er på samme høyde. Avstand mellom de eksisterende og de fremtidige bygningene er såpass stor at det ikke vil endre solforhold. Utsikten for bebyggelsen i sør vil påvirkes noe.

Tiltak i planen vurderes til å ikke gi særlige, negative konsekvenser for naboer. Solforholdene for naboer vil ikke forringes i særlig grad av den planlagte nye bebyggelsen, og området er allerede regulert til boligformål i plan 658 for Hamna sør.

Planen fremmes med boligformål i tråd med Kommuneplanens arealdel 2017-2026. Planforslaget er gitt høy fleksibilitet og kun begrenset til å videreføre de estetiske utformingene og kvalitetene som allerede finnes i området.



Figur 2: Snitt gjennom bebyggelse BKS2. Den viser at ved maksimal høydeutnyttelse vil eksisterende hus på andre siden av Ringvegen tape noe utsikt mot Nord. Snittet viser også et betydelig terrengfall ned til nedenforliggende bebyggelse.

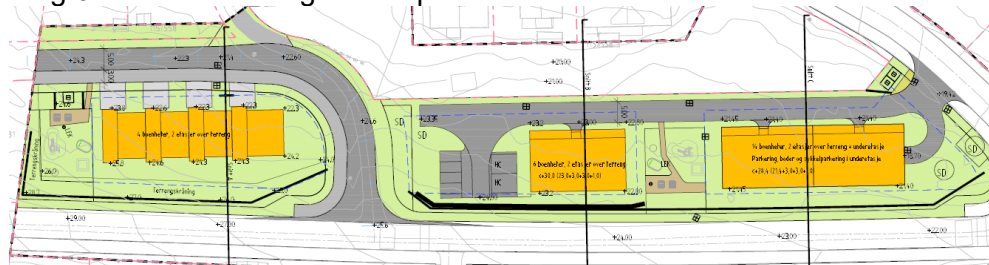
Den eksisterende boligbebyggelse er en variasjon av bolighus med saltak og flatt tak. Vest for planområdet er det bygd større blokkbebyggelse på opptil fem etasjer over terreng med parkeringskjeller. Planbestemmelsene i denne planen bestemmer ikke takform eller noen andre estetiske former grunnet liten sannsynlighet for at utforming av fremtidige bygg vil være annerledes enn de som allerede er etablert.

Landskap

Planområdet er kupert, og ligger i en helling. Landskapet heller i retning nordøst. Sør for planområdet hever landskapet seg opp fra Grønnåsen ned mot Hamna og kystlinja i nord. Landskapet er delvis skogkledd. Flere steder, ovenfor og nedenfor tomten, er synlig fjell. I nord ligger sjøen og bukta i Hamna. Selve planområdet ligger mellom ca. 20-30 moh. Den ubebygde del av planområdet nord for Ringvegen har en terrenghelling på ca. 1:10. Terrengformen er lik de allerede bebygde boligarealene i bydelen.

Barn og unge

I tilknytning til boligfeltene foreslår planen to lekeplasser, f_BLK1 og f_BLK2. f_BLK1 er litt over 200m² og er forbehold til boligfelt BKS1, mens f_BLK2 på 280m² er forbehold boligfelt BKS2 og ligger mellom de to byggeområdene innenfor boligfeltet. Til sammen er det foreslått nesten 500 m² til lekeplass i tilknytning til boligene. Rækkefølgekrav knyttet til etablering av støyskjerm sikrer et godt støynivå på lekeplassene. Vedlegg 2 og 6 viser lokalisering av lekeplass.



Figur 3 Utklipp av utomhusplan. Større utgave er vedlagt som vedlegg 6.

Skole, barnehage

Det er kort vei til Solneset skole og ifølge kommunens skolebehovsplan er det tilstrekkelig skolekapasitet ved både Solneset, og Hamna skole. Det er også kapasitet ved Langnes ungdomsskole.

Renovasjon

Det er planlagt å plassere avfallsbrønner ved boligfeltene. Disse er avsatt i reguleringsplanen som o_BRE1 og o_BRE2. De er lagt i tilknytning til adkomst for henholdsvis BKS1 og BKS2

Vann, avløp og overvann

VAO-rammeplan er godkjent.

Trafikk

Planen viderefører de eksisterende bil-, sykkel-, og gangveger, samt gangfelt i tidligere planer. I tillegg vil de rækkefølgekrav knyttet til ny etablering av fortau føre til tryggere krysningspunkter på Ringvegen. Planen bidrar dermed til å forbedre trafikksituasjonen for myke trafikanter. Regulering av nytt vegareal kommer i tillegg til kvalitetssikrete tiltak som allerede finnes i bydelen. Det er tilrettelagt gang- og sykkelforbindelser og fortau i hele planområdet for offentlige vegger.

Kollektivfelt langs Ringvegen

Statens Vegvesen har vurdert at trafikkbelastningen i Giæverbukta er så stor at ytterligere økt trafikk fra boligområder i Hamna, ville kunne blokkere trafikken. Økt trafikk vil særlig være til hinder for rutegående busser. Giæverbukta kan derimot tåle ytterligere økt trafikk fra Hamna, dersom busstrafikken på Ringvegen får bedre flyt og en fortrinnsrett til eget kjørefelt. Statens vegvesen har derfor i samråd med Tromsø kommune kommet fram til at dersom det anlegges et kollektivfelt fra Ørnevegen til

Heilovegen, vil trafikkavviklingen for de rutegående bussene bedres og det kan åpnes for bygging av flere boliger i Hamna.

Det er i denne planen, i likhet med alle utbyggingsprosjekt i Hamna, stilt rekkefølgekrav til etablering av kollektivtrase langs Ringvegen mellom Ørnevegen og Heilovegen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

Det vil ta tid før Tromsø kommune får prioritert, finansiert og anlagt kollektivtraséen som et offentlig byggeprosjekt. Derfor er det opp til tiltakshavere og utbyggere å finne en løsning sammen på hvordan kollektivtraséen kan prosjekteres, anlegges og ferdigstilles, dersom det et behov for boligutbygging i området på kort sikt.

Da flere av planene hvor rekkefølgeravet er stilt har ulik tidshorisont for planarbeid og utbygging har Tromsø kommune v/byplan tatt initiativ til å utarbeide en gjennomføringsplan for å få etablert kollektivfeltet. Det første møtet i det arbeidet ble avholdt på Rådhuset den 28.01.2020. Ingen av de fremmøtte var negativ til å bidra til å etablere kollektivfeltet. Dette arbeidet fortsetter uavhengig av planarbeidene.

Sol/skygge

Tiltaket kaster ikke skygge på nedenforliggende bebyggelse.

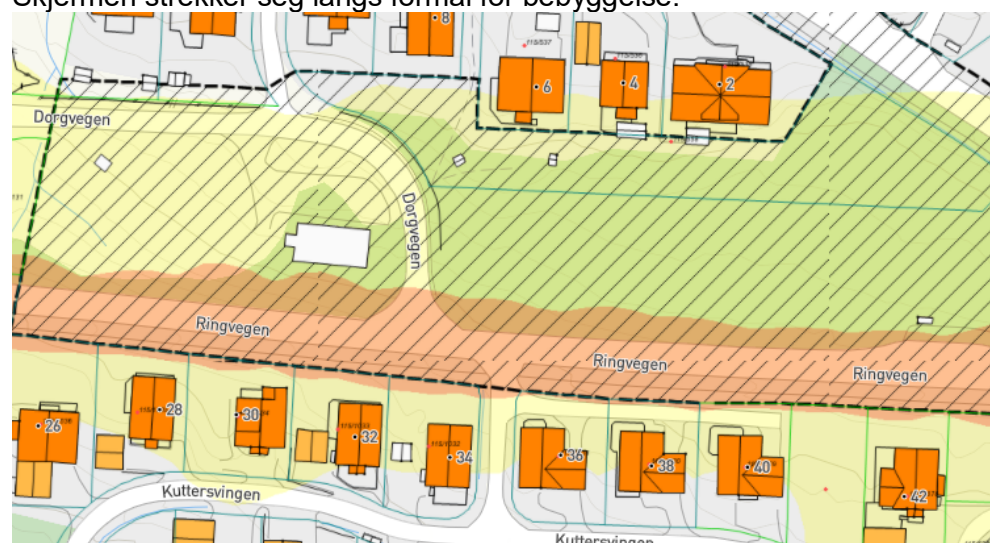


Figur 4: Utklipp av Sol/skyggediagram som viser at nedenforliggende bebyggelse ikke blir skyggelagt. Øverst viser 20. april og august klokken 12:00, og nederst vises det klokken 18:00. Større utgave finnes i vedlegg 7.

Støy

Grunnet den eksisterende situasjon langs Ringvegen er det nødvendig å gjøre avbøtende tiltak mot trafikkstøy. Ringvegen ligger i rød støysone og bebyggelsen inntil veien er i gul støysone. Det betyr at tiltak er nødvendig. I likhet med mange andre liknende områder vil avbøtende tiltak være i

form av støyskjerming langs veien. Støyskjerm er regulert i plankartet. Skjermen strekker seg langs formål for bebyggelse.



Figur 5: Utklipp fra kommunens karttjeneste som viser at hele planområdet er i gul støysone og deler i rødt.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet

Grunnforhold

Geoteknisk notat, vedlegg 9, oppsummerer at:

- Det er ikke risiko for at tomte skal bli berørt av leirskred fra ovenforliggende områder.
- Det er ingen risiko for at grunnbrudd i sjøen skal kunne berøre tomte.
- Eventuelle grunnbrudd som måtte oppstå som følge av byggearbeider vil ikke kunne utløse omseggripende leirskred.

Naturmangfold

Tiltaket innebærer et inngrep i et område som allerede er sterkt påvirket av utbygging og menneskelig aktivitet i form av bebyggelse og vegger. Ettersom areal ikke er bebyggt per i dag antas det at tiltaket vil redusere det biologiske mangfold i området, men ikke i en slik grad at tiltak er nødvendig. Arealet er allerede regulert til boligformål i gjeldende plan.

Kommunalt utbyggingsprogram

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». Utbyggingsprogrammet er under utarbeidelse.

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.

05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser

Hamna Bydelsråd
12.07.19

Vurdering av innkomne merknader og evt. innsigelser. Administrasjonens kommentarer er markert i *kursiv*.

Bydelsrådet viser i sin merknad til at kommunale tomter ikke skal anvendes til boliger, men at de er tilgjengelige for kommunale behov: bydelshus, bibliotek, helsestasjon bydelssenter og bydelsrom. Merknaden mener at reguleringen settes på hold og at det gjennomføres ny høring etter bydelsvise kartlegging av eksisterende og framtidig behov for sosial infrastruktur faktisk er tilgjengelig.

Videre mener Bydelsrådet at trafiksikkerhet må prioriteres. Krever at rekkefølgebestemmelsene og trafikal tilrettelegging for myke trafikanter blir fulgt opp og at dispensasjoner ikke gis.

En trafiksikkerhetsanalyse av Hamna skolekrets levert våren 2019 viser at det er dårlig i krysset Hamnavegen/Ringvegen. Utbygging vil forverre dette. Ønsker dette konsekvensvurdert og at det etableres trafiksikkerhetstiltak.

- Krever trygge krysningspunkter for de minste myke trafikanter og at dette gjennomføres først i rekkefølgebestemmelsene.
- Ber om at det legges inn rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av anlegg for ivaretagelse av myke trafikanter

Formålet bolig er besluttet i både Plan 0658 – Hamna Sør og videreført i Kommuneplanens arealdel 2017-2026. Formålet er derfor besluttet i flere vedtak og planforslaget er i tråd med overordnede planer. Administrasjonen er enig i at trafiksikkerhet skal prioriteres og det er derfor stilt rekkefølgekrav knyttet til igangsettingstillatelse til opparbeidelse av nye og eksisterende fortau. Dette vil sikre trygge krysningspunkter på Ringvegen for myke trafikanter.

Anne K Olsen og
Helge
Lorentsen
13.07.19

Merknadsstiller mener en så storstilt utbygging forringer bokvaliteten i området, da den vil fjerne all vegetasjon.

Videre mener merknadsstiller ikke at saksfremleggets utsagn om at tiltaket vil være positivt for området som helhet er begrunnet. Særlig med tanke på trafikk. Planen vil gi økt trafikk og økt antall myke trafikanter. Merknadsstiller peker på at det allerede har vært flere ulykker og at det kjøres langt over fartsgrensen.

Formålet bolig er besluttet gjennom flere vedtak plan 0658 - Hamna sør og Kommuneplanens arealdel 2017-2026. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av infrastruktur for myke trafikanter for å ivareta trafiksikkerheten.

Solneset Syd 1 AS
05.07.19

Mener at opparbeidelse av fortau må videreføres frem til snuplassen i Dorgvegen. Det betyr at det må etableres fortau langs den del av Dorgvegen som ligger på eiendom 115/1131. Denne del må overskjøtes til Tromsø Kommune

Administrasjonen har vurdert merknaden og vurderer at denne planen ikke utløser et krav om fortau over eiendom 115/1131.

Statens Vegvesen
01.07.2019

Statens Vegvesen stiller spørsmål til hvorfor kommunen velger å ikke knytte rekkefølgekrav om etablering av kollektivfelt langs Ringvegen på strekningen mellom Ørnevegen og Heilovegen. Andre utbyggere i Hamna har måtte sette sin utbygging på pause fordi man nå har nådd sitt tak i hva som kan aksepteres av antall boenheter før det finnes en løsning for kollektivtrafikken. Med tanke på likebehandling er det uheldig at åpne for prosjekter uten likelydende rekkefølgekrav.

Administrasjonen har lagt inn likelydende rekkefølgekrav til denne planen. Det gis ikke igangsettingstillatelse før kollektivtrase langs Ringvegen mellom Ørnevegen og Heilovegen er etablert

Solnesset Eiendom
AS/Bergli
Utvikling AS
20.06.2019

Andre reguleringsplaner i området har gjennomført og bekostet betydelige offentlige infrastrukturiltak. Tromsø kommune og Statens vegvesen har stilt krav om etablering av nytt trafikkiltak på Langnes for å fjerne begrensninger i antall nye boenheter som kan tas i bruk i Hamna. Dette på en slik måte at det kreves etablert kollektivfelt langs Ringvegen mellom Alkevegen og Ørnevegen.

Solnesset Eiendom AS anser at et tilsvarende krav om etablering av samme kollektivfelt også må gjelde for bygging av nye boliger under kommunens egen reguleringsplan. Solnesset Eiendom AS ber om at det stilles tilsvarende krav om nevnte trafikkiltak for kommunens plan som kommunen har stilt for våre planer. Likhetsprinsippet.

Administrasjonen har lagt inn likelydende rekkefølgekrav til denne planen. Det gis ikke igangsettingstillatelse før kollektivtrase langs Ringvegen mellom Ørnevegen og Heilovegen er etablert

05 Konklusjon

Reguleringsplanen er i tråd med overordnede planer og har løst det spesielle hensynet til støy, byggehøyde og forhold til kollektivfelt langs Ringvegen mellom Ørnevegen og Heilovegen.

Administrasjonen tilrår på bakgrunn av dette at detaljreguleringsplan 1847 – Eiendommer i Ringvegen, med plankart og planbestemmelser av 21.04.2020, vedtas.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

- 03. Forslag til reguleringsbestemmelser
- 07. Sol/skygge
- 06. Utomhusplan
- 05. ROS-Analyse
- 08. Støyrapport
- 09. Geoteknisk notat
- 04. Forslagstillers planbeskrivelse
- 12. VAO rammeplan akseptbrev
- 11. VAO rammeplan rapport a
- 11. VAO rammeplan rapport b
- 10. VAO rammeplan a
- 10. VAO rammeplan b
- 01. Oversiktskart + lokaliseringskart
- 02. Reguleringsplankart