

Arkivsaknr 19/01833-1
Saksbehandler Kristoffer Helgesen Grud

Saksgang	Møtedato
Kommune- og byutviklingsutvalget	02.06.2020
Kommunestyret	17.06.2020
Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	25.05.2020

Detaljreguleringsplan 1857 – Toftvegen 11 og 13, Hamna, 115/115 - Endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Detaljreguleringsplan 1857 – Toftvegen 11 og 13, Hamna, 115/115 med plankart datert 20.04.2020 og planbestemmelser av 30.03.2020, 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 ønsker å legge til rette for kombinert formål bolig og offentlig tjenesteyting på eiendommene. Planforslaget legger opp til etablering av maksimalt 8 boenheter med tilknyttet personalbase.

Hovedinnhold

Forslagsstiller, Tromsø kommune ved utbyggingstjenesten, fremmer i samarbeid med Sweco Norge AS et forslag til detaljreguleringsplan for Toftvegen 11 og 13 i Hamna, Tromsø. Planområdet er på om lag 3,2 daa. Arealet er et område som kan beskrives som et restareal mellom Toftveien barnehage og tiliggende boligområder. Tromsø kommune ønsker å legge til rette for bolig/tjenesteyting. Planforslaget legger opp til etablering av maksimalt 8 boenheter med tilknyttet personalbase.

Vurdering

Reguleringsplanen er i tråd med overordnede planer, og har ivarett de spesielle hensynene til skrånende terreng og byggehøyde i forhold til utsikt og sol-/skyggeforhold. Administrasjonen tilrår at Detaljreguleringsplan 1857 – Toftvegen 11 og 13, Hamna, 115/115 med plankart datert 20.04.2020 og planbestemmelser av 30.03.2020, vedtas.

01 Saksdokumenter

Vedlagte
saksdokument
(ikke uttømmende)

	Dato:
01. Oversiktskart + lokaliseringskart	Udatert
02. Forslag til reguleringsplankart	20.04.2020
03. Forslag til reguleringsbestemmelser	30.03.2020
04. Forslagstillers planbeskrivelse og evt. Forhåndsuttalelse	30.02.2020
05. ROS-analyse	03.02.2020
06. Sol/skygge	06.10.2017
07. Utomhusplan	06.10.2017
08. VAO-rammeplan	21.03.2019
09. VAO-rammeplan akseptbrev	21.03.2019
10. VAO- Rammeplan beskrivelse	21.03.2019

Berørte planer og
planstrategiske
dokument – ikke
vedlagt

Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026 0658 – Hamna sør	19.03.1986
---	------------

02 Planfakta

Adresse
Gnr/bnr.
Gjeldene planstatus
Forslagsstiller
Grunneiere
Plankonsulent
Nytt formål
Boenheter

Tall og faktaopplysninger om plan (ikke planvurdering)

Toftvegen 11 og 13
115/115
Offentlig bebyggelse
Tromsø kommune
Tromsø kommune
Sweco Norge AS
Bolig/tjenesteyting
8

03 Beskrivelse av planprosessen

Oppstartsmøte med byutvikling
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)
Komplett forslag til reguleringsplan
Naboskapsmøte
1. gangs behandling
Offentlig ettersyn

Dato:
31.02.2016
21.03.2019
31.03.2016
07.05.2019
22.05.2019-
05.07.2019

Planprosessens spesielle sider

Skrånende terreng, byggehøyde i forhold til utsikt og sol-/skyggeforhold.

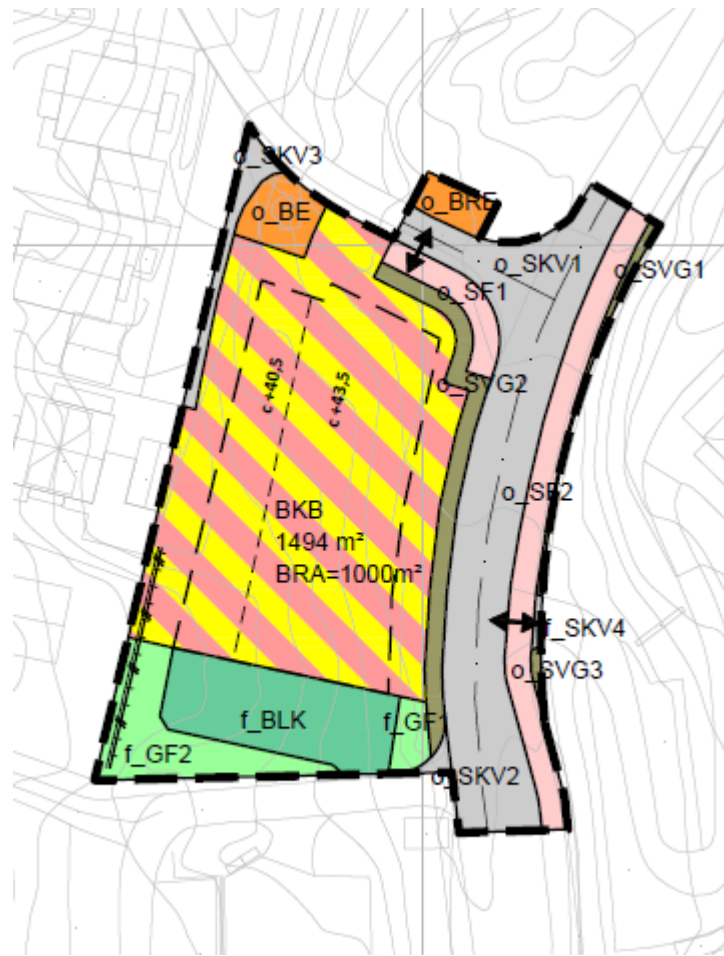
04 Planvurdering Bakgrunn

Tromsø kommune, fremmer i samarbeid med Sweco Norge AS et forslag til detaljreguleringsplan for Toftvegen 11 og 13 i Hamna, Tromsø. Planområdet er på om lag 3,2 daa. Arealet er et urørt naturområde, som kan beskrives som et restareal med fortetningspotensial mellom Toftveien barnehage og tiliggende boligområder.

I Kommepplanens arealdel 2017-2026 er området avsatt som eksisterende boligareal. I reguleringsplan 0658 – Hamna sør fra 1986 er eiendommen vist som tjenesteyting. Planen viderefører begge formål som kombinert bolig/tjenesteyting.

Tromsø kommune ønsker å legge til rette for bolig/tjenesteyting på tomten. Planforslaget legger opp til etablering av maksimalt 8 boenheter med tilknyttet

personalbase. Kommunens intensjon med planen er å samlokalisere boliger med en personalbase.



Boligbebyggelse

Tiltaket i planen skal være i samsvar med området arkitektoniske karakter og god estetikk skal etterstrebtes, både i utforming og i materialvalg. Planforslaget vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på estetikk eller nær- og fjernvirkning.

Avstand og helning mellom planområdet og eksisterende bebyggelse gir gunstige forhold med tanke på mulig plassering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse er planlagt å skulle tilpasses terrenget på en slik måte at naboer får sine solforhold ivaretatt i best mulig grad.

Regulert byggehøyde, gesims, er satt til inntil kote +43,50 i øvre del av tomta og +40,50 i nedre del for å ivareta gode solforhold for bebyggelsen på nordvestsiden. I tillegg tillates det at tekniske installasjoner og rekkverk på takterrasse etableres inntil 1,6 meter over regulert gesims. Tekniske installasjoner kan ikke dekke mer en 25% av takarealet. En byggehøyde på kote +43,50 gir en reduksjon i utsikt for naboer på oversiden av Toftevegen.

Naboer i Linstubben (115/742, 115/742, 115/741, 115/740) vil miste noe utsikt mot nord.

Renovasjon	Remiks benytter nedgravde søppelkontainere for tilsvarende boligområder i Tromsø. Det kan derfor være aktuelt med 1-2 nedgravde containere med en størrelse på 2x (2,5x2,5 m), som kan betjene både fremtidig og eksisterende bebyggelse i det aktuelle området. Det er satt av areal i planen til renovasjonsformål.
Vann, avløp og overvann	VAO-rammeplan er godkjent.
Trafikk	<p>Dagens veg- og adkomstforhold endres ikke. I dag brukes deler av planområdet som parkeringsareal, i hovedsak i form av 90-graders parkering langs Toftvegen og avkjørsel i nord. Det er naboer som parkerer på kommunal tomt, men parkeringsmuligheten vil opphøre som følge av planlagt utbygging. Den kommunale tomten er ikke regulert til parkeringsplass. Fjerning av parkeringsplassene vil være en forbedring i trafiksikkerheten langs Toftvegen med tanke på sikt og sikkerhetsavstander til kjøretøy i bevegelse</p> <p>Planen regulerer et nytt fortau knyttet til boligområdet. Eksisterende fortau videreføres mens det bygges et fortau som strekker seg fra adkomsten til veikrysset. Et slikt tiltak skal sikre bevegelse fra boligområdet til fortau langs Toftvegen, uten å blande biltrafikk og myke trafikanter.</p> <p>Planen har ikke knyttet til seg rekkefølgekrav for opparbeiding av fremtidig kollektivveg mellom Langnes og Hamna i Tenk Tromsø. Administrasjonen har vurdert at dette kravet gjelder boligutbygging i Hamna og ikke offentlig tjenesteyting. Tromsø kommune har på denne eiendommen planlagt samlokaliserte leiligheter med personalbase og et mindre fellesareal for beboere.</p>
Støy	Det er ikke behov for avbøtende tiltak for å redusere støy. Håndtering av støy og støv i bygg og anleggsfasen skal redegjøres for av ansvarlig søker i anleggsplanen som skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene.
Kulturminner	Kulturminneregistrering ble gjennomført sommeren 2016 uten at det ble registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet
Naturmangfold	Tiltaket innebærer et inngrep i et område som allerede er sterkt påvirket av utbygging og menneskelig aktivitet i form av bebyggelse og veger. Det antas at tiltaket vil ha en liten negativ konsekvens for biologisk mangfold i området.
Kommunalt utbyggingsprogram	<p>Tromsø kommune har i behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2017, vedtatt at det skal utarbeides et utbyggingsprogram: «Utbygging av nye områder avsatt til utbyggingsformål skal skje i samsvar med kommunalt utbyggingsprogram for å sikre at nødvendige samfunnstjenester, teknisk og sosial infrastruktur etableres i takt med behovet utbyggingen utløser». Utbyggingsprogrammet er under utarbeidelse.</p> <p>Utbyggingsprogrammet vil foreslå prioritering av boligområder ut fra eksisterende infrastruktur og ut fra reduksjon i personbiltrafikk. Hver bydel vil</p>

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
05.07.2019

Vurdering av innkomne merknader og eventuelle innsigelser.
Kommunens kommentarer er skrevet i *kursiv*.

Bydelsrådet ønsker at planen settes på hold inntil det er politisk avklart hvilket behov det er for kommunal infrastruktur i bydelen. Bydelsrådet forventer at det blir en ny prosess og eventuell høring for hvordan de få kommunale tomtene i bydelen skal benyttes etter at den bydelsvise kartleggingen av eksisterende og framtidig behov for sosial infrastruktur faktisk er tilgjengelig, og kan danne grunnlag for en kunnskapsbasert vurdering av anvendelsen av kommunale tomter. Oppsiktsvekkende om kommunen fratar seg selv og bydelen dette faktagrunnlag som kommunen selv holder på å innhente.

Bydelen har behov for bydelsrom og bydelshus.

For oss er det helt vesentlig at rekkefølgebestemmelsene og trafikal tilrettelegging for myke trafikanter blir fulgt opp og at dispensasjoner ikke gis. Det forutsettes at fortau utbedres og utvides, samt at krysningspunkt etableres før annen byggeaktivitet igangsettes. Dette må gjøres først i rekkefølgebestemmelsene.

Området som bygges ut berører et område som kan benyttes som uteområde for Toftvegen barnehage og i tilknytning til vegen som benyttes av foreldre som leverer og henter sine barn i barnehagen. Dette forutsettes konsekvensvurdert og trafikksikkerhetstiltak etablert.

Planen svarer på de behov kommunen har vedtatt for boligutbygging og foreslått formål er i tråd med kommunes overordnede planer og strategier. Opparbeidelsen av fortau o_SF1 ved ny bebyggelse vil gi en tryggere kryssing av Toftvegen. Planen forutsetter ikke dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene.

NVE 05.07.19

Plandokumentene må tydelig vise hvordan naturfare er vurdert og tatt hensyn til. Vi mener vedlagte ROS analyse og plandokumenter er mangelfulle. ROS analyse omtaler at grunnforholdene er undersøkt, vi kan ikke se noen referanse eller vedlegg som bekrefter dette. Det er også omtalt at det er en bekk i planområdet, vi klare heller ikke å få dette bekreftet via kart eller etter forsøk med å få svar fra konsulent. Vi mener at grunnlagsdokumentasjon skal følge planen og det er i utgangspunktet grunnlag for innsigelse når dette ikke er vurdert etter krav i TEK 17.

I dette tilfelle finner vi ut i fra en overordnet vurdering av forholdene i området at planbestemmelsene kan ivareta kravene hvis det kompletteres med en bestemmelse om at hvis det i anleggsfasen oppdages områder med marin leire, må videre tiltak vurderes av geoteknikker. Hvis det er en bekk/vannførende grøft i planområdet må også dette omhandles av planbestemmelsene, og krav til vannressursloven overholdes.

ROS analyse er oppdatert i tråd med merknaden. Ny analyse er vedlagt planen. Trygg byggegrunn er sikret i planen ved at det ikke gis rammetillatelse før det foreligger grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering.

Laila Isaksen, Frank
Isaksen, Line Solstad
og Arnt Solstad

Ber om at det vurderes hvordan snødeponi skal løses. Mener vegen opp blir trafikkfarlig for skoleelever og andre fotgjengere da sikten ved trafokiosken blir forverret. Biler som kommer opp fra husene nederst i vegen og fra Toftvegen 15, 17 og 19 vil ikke ha god nok sikt. Dette problemet vil bli verre på vinteren ved glatt føre og dårlig sikt pga. snøhauger.

Hvis deler av vegen eies av andre enn Tromsø kommune må det avklares om sameiene vil gi tillatelse til bruk av vegen. Hvis slik tillatelse gis bør beboerne i området kunne kreve at kommunen skal dekke vedlikehold, brøyting, bortkjøring av snø og sandstøing av vegen.

Det er avsatt tilstrekkelig areal for snødeponi i planen, og Snødeponering foregår på egen eiendom. Snødeponi fremkommer i uteromsplan som SD. Tromsø kommune er vegeier.

Statens vegvesen

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 å åpne for prosjekter uten likelydende rekkefølgekrav.

Planen er påtenkt å fylle et kombinert formål bolig og tjenesteyting. Administrasjonen har vurdert at rekkefølgekravet knyttet til strekningen Ørnevegen og Heilovegen er påtenkt boligbygging og ikke offentlig tjenesteyting. Det vurderes derfor at planen ikke omfattes av det kravet.

Tofteveien barnehage

Barnehagen uttrykker bekymring for:

- Økt bruk og slitasje av barnehagens lekeområde
- Økte vedlikeholdskostnader for barnehagen
- Økt bruk av barnehagens parkeringsplass av uvedkommende
- Økning i trafikkbelastningen utenfor barnehagen
- Bekymring for sikkerheten ved levering og henting av barn, samt når barnehagen skal på utflukter o.l.
- Byggestøy og støv i byggeperioden

Utfordring med snødeponi i området som kan ha konsekvenser for trafiksikkerhet og fremkommelighet.

Planen forutsetter ikke bruk av barnehagens grunn for å løse lek, uteopphold eller parkering. Dette løses på egen grunn. Administrasjonen vurderer at planen har løst de trafikale forholdene og bekymringen knyttet til trygg passering av vegen ved blant annet opparbeidelse av fortau og trygg kryssing av Toftvegen. Utfordringer knyttet til støy og støv er løst ved at det ved søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges en anleggsplan som skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Sameiet Fjordgård II

Det aktuelle planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål. Det samme gjelder for reguleringsbestemmelsene, men i plankartet er det utlagt til bolig og tjenesteyting. Det er heller ikke samsvar mellom reguleringsbestemmelser og saksfremlegg for utvalg FSK av 10.04.19. her er området angitt som formål bolig/tjenesteyting. Det er heller ikke samsvar mellom reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Planbeskrivelse avsetter området til bolig/tjenesteyting. avviker fra kommuneplanens arealformål og reguleringsbestemmelser. Det bes om at plankart oppdateres så formålet fastsettes til bolig.

Planen inneholder stripet formål bolig/tjenesteyting. Tjenesteytingen begrenses til å etablere en personalbase i tilknytning til boligene. Det sikrer at det primært er boliger som etableres samtidig som det åpnes for at kommunen ved behov kan etablere en personalbase. Det vurderes at planen er i tråd med kommunens strategier og Kommuneplanens arealdel 2017-2026.

Bestemmelse angir at utnyttelsesgrad fremgår av plankart, men finner ikke utnyttelsesgrad i plankartet. Forutsetter at utnyttelsesgraden er den samme som gjeldende regulering for tilstøtende B12-14. Økt utnyttelsesgrad vil gi en endret karakter til området. Det forutsettes at det legges opp til en økt maksimal byggehøyde i forhold til B14 og B12. Dersom det tillates økt byggehøyde ift. det som er etablert i dag vil det kunne gi en mer innestengt opplevelse for alle beboere og trafikanter i området, og således en redusert kvalitet av opplevd nærmiljø i området. Det oppgis at bygget skal oppføres med flatt tak, hvilket ingen av de tilstøtende felt har. Bygget vil derfor skiller seg markant ut i området som at preket av mindre frittliggende boliger med saltak/rekkehus med saltak.

Utnyttelse på plankart er oppført i BRA og kotehøyte. For denne planen er BRA=1000m² og kotehøyde C+ 43.5 angir høyde på planlagt bebyggelse. Administrasjonen vurderer at bebyggelsen ikke vil skille seg vesentlig fra omkringliggende bebyggelse.

Dersom det etableres soverom mot øst anbefales etablert gjerde/støyskjerm mot Toftvegen.

Administrasjonen vill ikke stille krav om støyskjerm mot Toftvegen da dette er et tiltak som vil oppfattes som estetisk skjemmende.

Det er ikke avsatt areal til snødeponi i plankart eller bestemmelser. Dette anses som svært viktig å innarbeide i planen.

Areal til snødeponi er vist i utomhusplan som SD.

Mener o_SF1 Fortau burde fortsettes frem til busstopp på vestsiden ca. 80 meter lengere mot sør av Toftvegen. For å unngå to u hensiktsmessige krysninger av Toftvegen for å nå frem til busstoppet Toftvegen Sør. Dette bør medtas i rekkefølgebestemmelsene i avsnitt IV avsnitt a for at sikre fotgjengeres sikkerhet i byggeperioden og etter ferdigstillelse.

Administrasjonen har vurdert trafiksikkerhet og tilgjengelighet til busstoppet og vurderer at denne planen ikke utløser behov for forlengelse av o_SF1 og at planen ivaretar både tilgjengelighet til busstopp og sikkerhet for myke trafikanter. Det stilles krav om anleggsplan. Der vil ansvarlig søker måtte redegjøre for sikkerhet under byggeperiode.

Fjordgård I (Toftevegen
41-49)

Merknader

Det er ikke samsvar mellom formål i reguleringsbestemmelser og plankart som angir henholdsvis bolig og bolig/tjenesteyting som formål. Sistnevnte er i strid med KPA. Videre er det heller ikke samsvar mellom formålsangivelse i saksfremlegg og planbeskrivelse. Det bes om at plankartet oppdateres til at formål fastsettes til boligformål.

Avviket mellom plankart, beskrivelse og bestemmelser er korrigeret. Planen inneholder stripet formål bolig/tjenesteyting. Tjenesteytingen begrenses til å etablere en personalbase i tilknytning til boligene. Det sikrer at det primært er boliger som etableres samtidig som det åpnes for at kommunen ved behov kan etablere en personalbase. Det vurderes at planen er i tråd med kommunens strategier og Kommuneplanens arealdel 2017-2026.

Bestemmelse angir at utnyttelsesgrad fremgår av plankart, men finner ikke utnyttelsesgrad i plankartet. Forutsetter at utnyttelsesgraden er den samme som gjeldende regulering for tilstøtende B12-14. Økt utnyttelsesgrad vil gi en endret karakter til området.

Det forutsettes at det legges opp til en økt maksimal byggehøyde i forhold til B14 og B12. Dersom det tillates økt byggehøyde ift. det som er etablert i dag vil det kunne gi en mer innestengt opplevelse for alle beboere og trafikanter i området, og således en redusert kvalitet av opplevd nærmiljø i området. Det oppgis at bygget skal oppføres med flatt tak, hvilket ingen av de tilstøtende felt har. Bygget vil derfor skille seg markant ut i området som at preket av mindre frittliggende boliger med saltak/rekkehus med saltak.

Utnyttelse på plankart er oppført i BRA og kotehøyde. For denne planen er BRA=1000m² og kotehøyde C+ 43.5. En byggehøyde på kote +43,5 gir en reduksjon i utsikt for naboer på oversiden av Toftveien. Naboer i Linstubben (115/742, 115/742, 115/741, 115/740) vil miste noe utsikt mot nord. Administrasjonen vurderer at høyden er akseptabel i forhold til byfortetting og økning av antall boliger Hamna.

Dersom det etableres soverom mot øst anbefales etablert gjerde/støyskjerm mot Toftvegen.

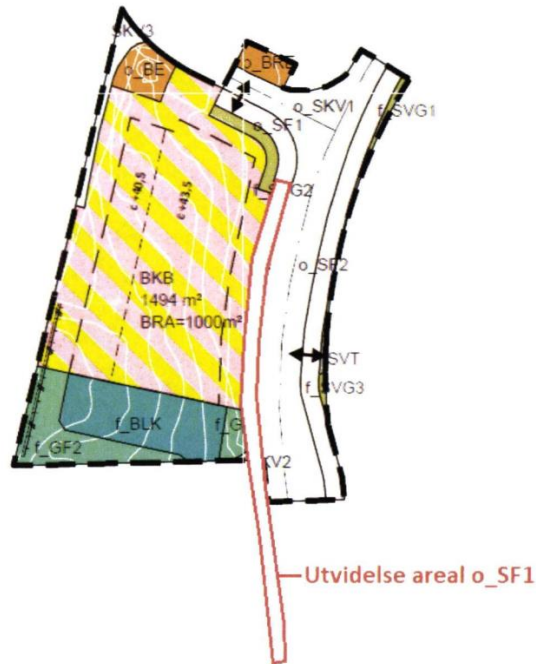
Det vil ikke oppføres støyskjerm mot Toftvegen

Det er ikke avsatt areal til snødeponi i plankart eller bestemmelser. Dette anses som svært viktig å innarbeide i planen.

Areal avsatt til snødeponi er vist i vedlagt Utomhusplan. Snødeponi løses på egen grunn.

Mener o_SF1 Fortau burde fortsettes frem til busstopp på vestsiden ca. 80 meter lengere mot sør av Toftvegen. For å unngå to uhensiktsmessige kryssninger av Toftvegen for å nå frem til busstoppet Toftvegen Sør. Dette vil være en forbedring av tilgang til kollektivtrafikk. Dette bør medtas i rekkefølgebestemmelsene i avsnitt IV avsnitt a for at sikre fotgjengeres sikkerhet i

byggeperioden og etter ferdigstillelse.



Administrasjonen har vurdert trafikksikkerhet og tilgjengelighet til busstoppet og vurderer at denne planen ikke utløser behov for forlengelse av o_SF1 og at planen ivaretar både tilgjengelighet til busstopp og sikkerhet for myke trafikanter.

Solnesset Eiendom
AS/Bergli Utvikling AS

Andre reguleringsplaner i området har gjennomført og bekostet betydelige offentlige infrastrukturtiltak. Tromsø kommune og Statens vegvesen har stilt krav om etablering av nytt trafikktiltak 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 trafikktiltak for kommunens plan som kommunen har stilt for våre planer. Likhetsprinsippet.

Planen er påtenkt å fylle et kombinert formål bolig og tjenesteyting. Administrasjonen har vurdert at rekkefølgekravet knyttet til strekningen Ørnevegen og Heilovegen er påtenkt boligbygging og ikke offentlig tjenesteyting. Det vurderes derfor at planen ikke omfattes av det kravet.

07 Konklusjon

Reguleringsplanen er i tråd med overordnede planer, og har ivaretatt de spesielle hensynene til skrånende terreng og byggehøyde i forhold til utsikt og sol-/skyggeforhold.

Reguleringsplanen er i tråd med overordnede planer, og har ivaretatt de spesielle hensynene til skrånende terreng og byggehøyde i forhold til utsikt og sol-/skyggeforhold.

Administrasjonen tilrår at Detaljreguleringsplan 1857 – Toftvegen 11 og 13, Hamna, 115/115 med plankart datert 20.04.2020 og planbestemmelser av 30.03.2020, vedtas.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

03. Forslag til reguleringsbestemmelser
04. Forslagstillers planbeskrivelse
05. ROS-analyse
06. Sol/skygge
07. Utomhusplan
08. VAO-rammeplan akseptbrev
- 09 VAO-rammeplan
10. VAO- Rammeplan beskrivelse
01. Oversiktskart + lokaliseringskart
02. Reguleringsplankart