

Arkivsaknr 20/03839-4
Saksbehandler Johanne Kryger

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget

Møtedato
08.09.2020

Plan 1768a - Detaljregulering for B3, B4 og B5 Workinnmarka, Norrøna boligpark – Endring etter forenklet prosess

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Detaljreguleringsplan 1768a – B3, B4 og B5 Workinnmarka, Norrøna boligpark, gbnr 118/1458 og 118/459 m.fl. med planbestemmelser av 29.05.2020, vedtas.

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

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for bymiljø

Hva saken gjelder

Sammendrag

Bakgrunn

Prosjektet Norrøna boligpark utvikles trinnvis etter reguleringsplan 1768a – B3, B4 og B5 Workinnmarka, Norrøna boligpark, vedtatt 01.11.2016. Planen forutsetter etablering av 250 boenheter fordelt i 9 boligblokker. I løpet av prosjekterings- og salgsprosessen har det vist seg at markedet etterspør et større antall mindre boenheter. Det ønskes derfor en endring i boligsammensettingen for prosjektet Norrøna boligpark, som muliggjør en etablering av et større antall mindre boenheter.

Mål for planen og hovedinnhold

Målet med endringen av planen er å øke antallet av boenheter med 25 fra 250 til 275. De ekstra 25 boenhetene er tenkt som mindre tre- og toroms leiligheter, som fordeles mellom alle 9 boligblokker i prosjektet. Bygningsvolumer og høyder definert i gjeldende plan endres ikke.

I gjeldende regulering er det tillat inntil 320 bilparkeringsplasser, hvorav 300 i parkeringsanlegg under bakken og 20 som utendørsparkering på bakkeplan. Antall parkeringsplasser endres ikke.

Vurdering

Innenfor gjeldende regulering planlegges flere enn 55% av boenhetene som 4-roms eller større. I endringsforslaget er andelen av boenheter som er 4-roms eller større på rundt 35% dette vurderes å gi en bedre boligsammensetting i området.

Planmyndigheten tilrår at endringsforslaget vedtas.

01 Saksdokumenter

Vedlagte saksdokument

	Dato:
01. Vedtatt reguleringsplankart vedtatt av kommunestyret 30.03.2016	03.12.2015
02. Forslag til endring av reguleringsbestemmelser	29.05.2020
04. Forslagstillers beskrivelse av endring	29.05.2020

02 Planfakta

Gnr/Bnr
Planformål
Forslagstiller
Plankonsulent
Boenheter

118/1458 og 118/459 m.fl.
Bolig
Frabene AS
Filter arkitekter
Økning i antall boenheter fra 250 til 275

03 Beskrivelse av planprosessen

Oppstartsmøte med byutvikling
Komplett forslag til reguleringsplan
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)
Planutvalgets behandling (2.gangsbehandling)

Dato:

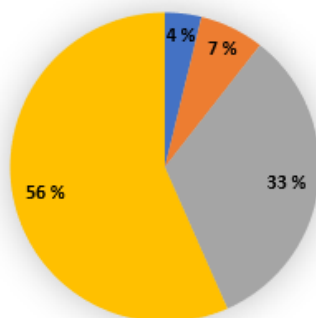
05.05.2020
29.05.2020
12.06.2020
08.09.2020

04 Planvurdering

Boligbebyggelse

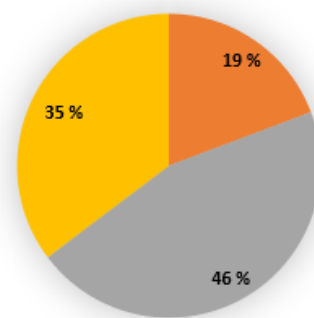
Med planendringen ønskes det en økning i antallet boenheter med 25 innenfor planlagt volum, for å øke antallet av mindre boenheter. Dette vurderes å være en mer hensiktsmessig boligsammensetting enn den som ligger i reguleringsendringen vedtatt den 01.11.2016. Reguleringsendring fra 2016 vurderes å ha et uhenktsmessig høyt antall store boenheter.

Plan 1768a - 2016



■ 1-roms ■ 2-roms ■ 3-roms ■ ≥4-roms

Planendring 1768a - 2020



■ 1-roms ■ 2-roms ■ 3-roms ■ ≥4-roms

Landskap,
grønnstruktur

Gjeldende regulering er utarbeidet på bakgrunn av bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel 2011-2022. Denne stiller andre krav til

lek og uterom enn gjeldende KPA. Daværende KPA stilte følgende arealkrav til lek og uterom:

- Strøkslekeplass på minimum 6.000 kvm. maksimalt 500 meter fra boligen.
- Kvartalslekeplass(er) på minimum 1.500 kvm. maksimalt 150 meter fra boligen.
- Nærlekeplass(er) på minimum 150 kvm. maksimalt 50 meter fra boligen.
- Kvartalslekeplass tilrettelegges for hver 150 bolig.
- Nærlekeplass tilrettelegges for hver 25 bolig.
- For boligområder med mindre enn 200 boliger kan kvartals- og strøkslekeplass slås sammen til to enheter på hver 2.500 kvm.

For gjeldende regulering ble det akseptert at kvartals- og strøkslekeplass ble slått sammen til tross for at antallet av boenheter var høyere enn 200. Det ble dermed stilt krav om totalt to stykk 2.500 m² strøks- og kvartalslekeplass. Kravet til uterom for gjeldende regulering med 250 boenheter ble derfor:

Strøks- og kvartalslekeplass	5.000 m ²
Nærlek (150m ² pr 25 boenheter)	1.500 m ²
Total	6.500 m ²

Gjeldende regulering legger til rette for 8.500 m² lekeareal.

For reguleringsendringen stilles det krav til lekearealer etter samme KPA-bestemmelser som i gjeldende regulering. Da det blir en økning i antallet av boenheter på 25 vil det være krav om etablering av ytterligere 150 m² nærlek. Med endringen vil det være krav om 6.650 m² lekeareal, som planen er godt innenfor da det ikke er foreslått endring i de planlagte 8.500 m² lekeareal.

Skole, barnehage, skolekapasitet

Det forventes ikke at det kommer til å bo flere barn innenfor planområdet, da endringen vil bety at leilighetsstørrelsene blir mindre innenfor planområdet. Dette bør tilsi at andelen av barnefamilier og/eller størrelsene på barnefamilier i planområdet vil reduseres.

Trafikk

Antall tillatte parkeringsplasser forblir 320, som i gjeldende reguleringsplan. For å bevare antallet av parkeringsplasser på 320 er minimumskravene til parkeringsplasser og gjesteparkering til hver boenhet redusert til:
~~1,25~~ 1,15 parkeringsplass hvor av ~~0,25~~ 0,15 til gjesteparkering.

Antallet boenheter økes ved at det etableres et større antall mindre boenheter og det forventes at dette vil lede til en minimal økning i antallet av beboere i planområdet i forhold til gjeldende plan. Det vurderes at konsekvenser for trafikkbelastning for offentlig samferdsel vil være minimal, da endringen ikke gir flere

	<p>parkeringsplasser og at økningen i antallet av beboere innenfor planområdet vil være minimal.</p> <p>Saksbehandler har vært i kontakt med forslagsstiller om muligheten for å sette av en parkeringsplass til hjemmetjenesten. Dette er forslagsstiller innstillet på. Etter planen ble lagt ut på offentlig ettersyn er det derfor tilføyet bestemmelsen: Minst 1 av parkeringsplassene skal være avsatt til hjemmetjenesten.</p>
Samfunnssikkerhet, grunnforhold	<p>Planen endrer ikke ved de fysiske omgivelser, og antallet beboere i området forventes å øke minimalt. Endringen vurderes ikke å påvirke forutsetningene som ligger til grunn for vurderinger i forhold til samfunnssikkerhet i gjeldende plan.</p>
Vann, avløp og overvann	<p>Vann og avløp stiller ikke krav om ytterligere dokumentasjon, da det ikke endres i bygningsmassen og det ikke skjer en markant økning i antallet av boenheter.</p>

05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser

Forslag til planendring ble sendt på begrenset høring i tre uker i juni 2020 til berørte parter og offentlige myndigheter. Det kom inn fire merknader fra Troms og Finnmark fylkeskommune, Statens vegvesen, Avinor AS og Fylkesmannen i Troms og Finnmark. Troms og Finnmark fylkeskommune, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Troms og Finnmark har ingen innvendinger til de foreslåtte reguleringsendringene for plan 1768a –B3, B4 og B5 Workinnmarka, Norrøna boligpark.

Avinor AS gjentar de merknader som ble sendt inn i forbindelse med oppstart av planarbeidet for gjeldende reguleringsplan. Disse går på at Avinor ikke ser behov for en risikoanalyse vedrørende bruk av byggekraner, da Avinor antar at en kran neppe vil komme noe høyere enn de publiserte hindrene.

Avinor opplyser at de til nå bare har vurdert og akseptert bruk av mobilkran for bygg nr. 1, men opplyser at tårnkran må simuleres. Av Norgeskart ser de at byggeprosessen har kommet betydelig lengre enn til bygg 1. Avinor presiserer derfor at tiltakshaver må bestille radioteknisk vurdering av nye bygg og bruk av kraner i tiden fremover, jf. reguleringsbestemmelsene kap. V punkt a) underpunkt iv samt §6 i *Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons og overvåkningstjeneste*, BSL G 6-1 av 27.06.2011. *Behovet for å bestille radioteknisk vurdering av nye bygg og bruk av kraner er videresendt til forslagstiller. Den foreslåtte endringen av plan 1768 endre ikke på høyde eller volumet, merknaden har derfor ikke betydning for planendringen.*

Avinor har ingen merknader til de foreslåtte reguleringsendringer for plan 1768a –B3, B4 og B5 Workinnmarka, Norrøna boligpark.

06 Konklusjon

Det anbefales at planendringen av plan 1768a –B3, B4 og B5 Workinnmarka, Norrøna boligpark men tilhørende reguleringsbestemmelser datert 29.05.2020 vedtas

Vedtakskompetanse

Kommune- og byutviklingsutvalget

Vedlegg

Endringsforslag - mindre endring plan 1768a bestemmelser 10.08.2020
200529 Beskrivelse planendring - plan 1768a.pdf
1768_Plankart_03.12.2015