

Arkivsaknr PLAN-19/00447-17
Saksbehandler Kristoffer Helgesen Grud

Saksgang

Møtedato

Plan 1902 - Detaljregulering Tindvegen, 17/930 – Endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Detaljreguleringsplan 1902 – Detaljregulering Tindvegen, gbnr 17/930, med plankart datert 01.12.2020 og planbestemmelser av 20.11.2020, vedtas.

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

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør, bymiljø

Sammendrag

Det reguleres til kombinert formål bolig/tjenesteyting med en høyere utnyttelse enn dagens situasjon, samt tilhørende anlegg og offentlige uteområder. Det er kommunen som regulerer og hensikten med kombinert formål er å sikre muligheten til å etablere en type boliger som det er behov for på utbyggingstidspunktet og med mulighet for trinnvis utbygging.

Planområdet er ca. 17 daa og er i kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål og friområde.

Detaljreguleringen legger til rette for maksimalt 30 boenheter innenfor formålet bolig/tjenesteyting. Stripereguleringen viderefører formålet bolig fra plan 0543, men tillegges en begrenset mulighet for å etablere tjenesteyting tilknyttet boligformålet. Planbestemmelsene sikrer at det ikke kan tilrettelegges for kun tjenesteyting i planområdet, og begrenser arealet for tjenestebase.

Planen legger til rette for nye boliger i kommunal regi i Tromsdalen. Planen har etter en samlet vurdering løst de spesielle hensyn til trafiksikkerhet, lekeareal og snødeponi.

Administrasjonen tilrår derfor at forslag til detaljreguleringsplan 1902 – Tindvegen 17/930, med plankart av 11.11.2020 og planbestemmelser av 20.11.2020, 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. Uteromsplan
07. Sol/skyggediagram
08. Grunnundersøkelse
09. OSG-Rammeplan
10. VAO-Rammeplan
11. VAO-Akseptbrev

Dato:

Ikke datert
01.12.2020
05.05.2020
27.04.2020
13.06.2019
27.04.2020
Ikke datert
28.09.2018
27.04.2020
30.04.2019
25.06.2019

Berørte planer og
planstrategiske
dokument – ikke
vedlagt

Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026
0543 - Tromsdalen sentrum, Turistvegen-Tromsdalselva
1210 - Eiendommen 17/43, Skarvegen

29.03.2017
05.03.1987
15.01.1992

02 Planfakta

Bakgrunn

Tall og faktaopplysninger om plan (ikke planvurdering)

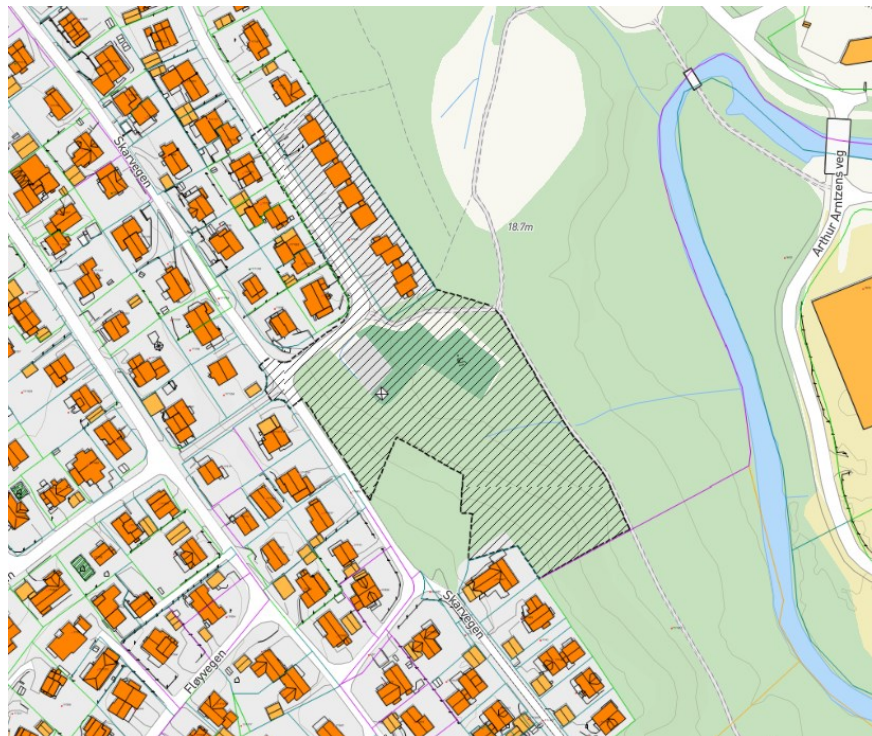
Planen er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av forslagsstiller: Tromsø kommune, Eiendom.

Planområdet er ca. 17 daa stort og er omfattet av reguleringsplan 0543 fra 1987. Denne detaljreguleringen gjelder en mindre del av planområdet for plan 0543. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål og friområde.

Innenfor planområdet ligger rekkehusbebyggelse fra 1970-tallet. Bebyggelsen er nedslitt og var i utgangspunktet av en relativt enkel standard. Arealutnyttelsen er lav.



Figur 1: Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.



Figur 2: Kartutsnitt som viser planområdet i Tromsdalen

Antall boenheter	Maksimalt 30 boenheter
Formål	Bolig/Tjenesteyting, Renovasjonsanlegg, Nærlekeplass, Strøkslekeplass, Kjøreveg, Annen veggrunn.
Arealstørrelse	17 daa
Byggehøyde	C+ 30
BRA	BKB1: 1500m ² BKB2: 1500m ²
Høyde nærliggende bebyggelse	Tindvegen 23A: c+ 28 Tindvegen 23B: c+ 28 Tindvegen 25A: c+ 27 Tindvegen 25B: c+ 28 Tindvegen 27: c+ 27
Nye samferdselsareal	Planen regulerer ikke inn nytt offentlig samferdselsareal
Nye friområder/lekeplasser	Nærlek: 470m ² Pølsesvevet utvides ikke i areal, men oppgraderes

03 Planprosessen

Dato:

Oppstartsmøte med byutvikling	27.06.2018
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	14.02.2018
Naboskapsmøte	11.09.2018
Komplett forslag til reguleringsplan	27.04.2020
Offentlig ettersyn fra:	30.06.2020
Offentlig ettersyn til:	31.08.2020

Planprosessens spesielle sider

Planen avviker fra kommunalteknisk norm. Da Tindvegen er offentlig vei, og større kjøretøy må snu i enden av veien, ville det i henhold til kommunalteknisk norm normalt blitt stilt krav om snuplass i enden av Tindveien. Det er på grunn av denne planenes særlige utfordringer knyttet til arealknapphet og tilknytning til offentlig strøkslek åpnet for snuhammer.

04 Planvurdering

Forhold til KPA og KPS, ev KDP.

Planområdet er i KPA avsatt til boligformål og friområde. Det reguleres nå for bolig/tjenesteyting med en høyere utnyttelse enn dagens situasjon, samt tilhørende anlegg og offentlige uteområder. Stripereguleringen bolig/tjenesteyting viderefører formålet bolig fra gjeldende plan og KPA, men tillegges en begrenset mulighet for å etablere tjenesteyting tilknyttet boligformålet. Planbestemmelsene

sikrer at det ikke kan tilrettelegges kun for tjenesteyting i planområdet, og begrenser arealet for tjenestebase oppad til 250 m² i hvert av byggeområdene. Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel hva gjelder boligformålet, men ikke formålet offentlig tjenesteyting. Formålet offentlig tjenesteyting vil være nødvendig for enkelte type boligtilbud som også forutsetter personalbase. Administrasjonen er positiv til dette grepet, selv om det kun er delvis i tråd med formålet i KPA. Det avgjørende er at området er avsatt til bebyggelse.

Grunnforhold

Langs Tromsdalselva er det i kommuneplanens arealdel angitt en faresone for kvikkleire, og planområdet ligger delvis innenfor denne. Sommeren 2018 ble det derfor utarbeidet en grunnundersøkelse i planområdet.

Grunnundersøkelsen konkluderer med at tomte verken er løsne- eller utløpsområde for leirskred. Kravene til TEK17 vedrørende områdestabilitet er oppfylt.

Rapporten er lagt ved som vedlegg 9.



Figur 3: Kartutsnitt som viser byggeområdet med blå stiplet linje og faresone for kvikkleire i rød skravur.

Formål

Planen regulerer inn et stripet formål bolig/tjenesteyting. Formål tjenesteyting begrenses oppad til 250m² innenfor hvert av byggeområdene. Planen får da en fleksibilitet som gjør den egnet til å møte kommunens ulike behov for tilrettelagte boliger. Planen kan også realiseres som en helt ordinær boligplan, men ikke til tjenesteyting alene.

I planbestemmelsene er dette sikret gjennom følgende bestemmelser:

1.1 a) Utnyttingsgrad

Boliger og
Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen kan oppføres med den utnyttelsesgrad som er angitt på plankartet. Innenfor dette kan det etableres tjenestebase på inntil 250 m² i hvert av områdene BKB1 og BKB2.

1.1 b) **Boligtype**

Planen tilrettelegger for boligformål og offentlig tjenesteyting i tilknytning til boligformålet. Det kan ikke tilrettelegges for offentlig tjenesteyting alene.

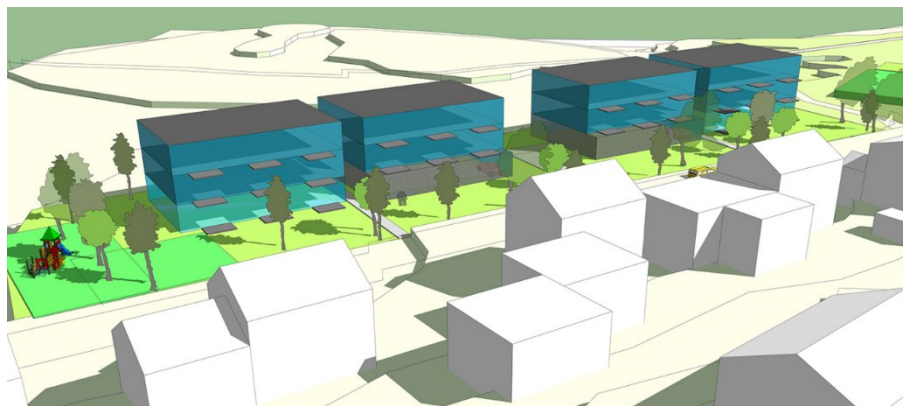
Det tillates inntil 30 boenheter innenfor planområdet.

Planen tilrettelegger for boligbebyggelse i form av småblokker. Avkjørsel fra Tindvegen er planlagt som en felles adkomstveg sentralt i byggeområdet med innkjøring til bebyggelsen mot sør og nord. Parkering er planlagt løst i første etasje av boligbebyggelse.

Planen er fleksibel slik at byggenes nøyaktige utforming kan tilpasses på et senere tidspunkt. For gjennomføringen er det også avgjørende at planen legger til rette for at utbyggingen kan skje trinnvis. Planen viser to byggeområder (BKB1 og BKB2) og muliggjør etablering av enten to større eller fire mindre bygg. Illustrasjonene i planen viser maksimal utnyttelse med fire bygg.

Planen legger til rette for boligformål og offentlig tjenesteyting i kombinasjon og åpner for muligheten til å etablere boenheter med tilknyttet tjenestebase. Planbestemmelsene sikrer at formålet tjenesteyting knyttes til boligformålet samt det ikke kan tilrettelegges for *kun* tjenesteyting i planområdet. Arealet for tjenestebase derfor oppad til 250 m² i hvert av byggeområdene.

Maksimal tillatt byggehøyde begrenser utnyttelsen til tre etasjer.



Figur 4: Illustrasjon av bebyggelse i tråd med reguleringsplan. Sett fra sørvest.

Trafikk/Parkering

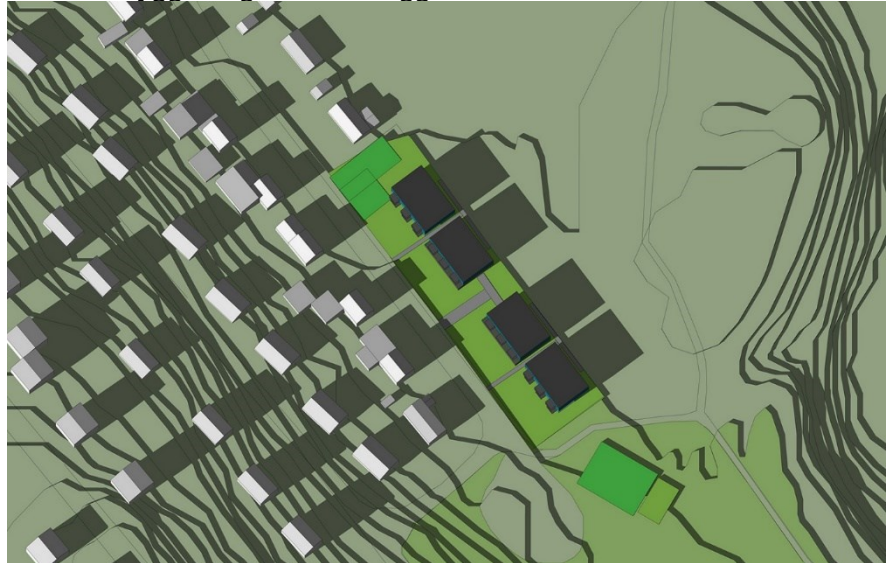
Tindvegen er en kommunal veg med lite trafikk og med fartsgrense 30 km/t. Det er ikke fortau langs Tindvegen. Langs vegen ligger hovedsakelig eneboliger, med enkeltstående avkjørsler til hvert hus. Til planområdet går i dag én avkjørsel til hver boenhet, til sammen syv avkjørsler.

Bakken mellom Tindvegen og Skarvegen vil på grunn av sin bratthet ikke kunne fungere til gjennomkjøring for renovasjon og andre

	tyngre kjøretøy. Vinterdrift av vegen, inkludert snødeponering og rygging krever i utgangspunktet snuplass i enden av Tindvegen i henhold til kommunalteknisk norm. Snuplassen ville beslaglagt store areal av Pølsesvevet lekeplass. I denne planen er det derfor etter en samlet vurdering mest hensiktsmessig med en snuhammer. Ulemper knyttet til valg av løsning er bl.a. begrenset areal til snødeponi og at større kjøretøy må rygge i nærhet til lekeplass. Sett i forhold til at tunge kjøretøy i dag må benytte seg av bakken mellom Tindvegen og Skarvegen gir dette, selv med snuhammerens begrensninger, en bedre løsning enn dagens situasjon. Se figur 5 eller uteromsplan som vedlegg 7 for forholdet mellom snuhammer og lek. Parkering er planlagt løst i første etasje av boligbebyggelsen. Det skal etableres parkering for beboere og gjester i tråd med parkeringsnorm i tråd med kommuneplanens arealdel. Parkeringsareal inngår i angitt BRA for boligformål. Parkeringsplasser for beboere skal tilrettelegges med lademulighet for el-bil.
Støy	Det er ikke påvist støy over grenseverdiene innenfor planområdet.
Sol/skygge/dagslysfaktor	Terrenget i området ligger på et slakt platå på ca. kote 16-18 og 50-100 meter lengre mot øst faller terrenget mot Tromsdalselva med helning på 1:2. Dalbunnen ligger ca. på kote 9. Tromsdalen er en relativt bred dal omkranset av fjellene Nordfjellet mot nord, Tromsdalstind mot øst og Fløya mot sør. Fjellene har stor betydning for solforholdene i dalen, men store deler av året er det gode solforhold, spesielt på ettermiddagen. Sørøst for byggeområdet i planen ligger friområdet, Tromsdalen med den opparbeidete kvartalslekeplassen Pølsesvevet. Pølsesvevet ligger i terreng som heller mot nordøst.

Området er godt egnet for boligformål med solforhold som gjør at ny bebyggelse med økt byggehøyde ikke vil skyggelegge andre boliger.

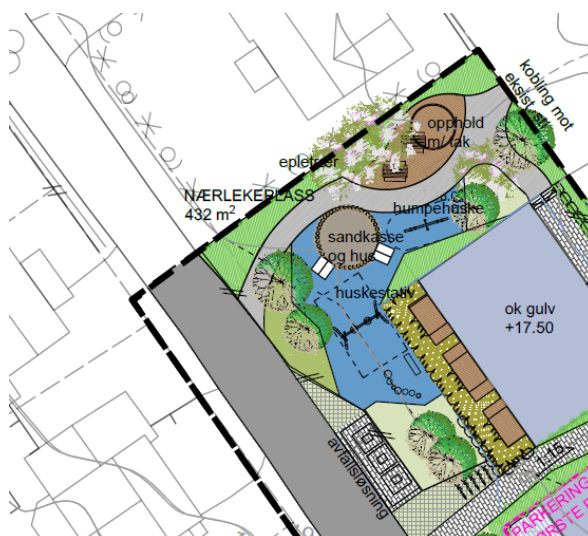
Se sol-/skyggediagram i vedlegg 08.



Figur 5: Skyggelegging 21 april klokken 15. For flere tidspunkt og datoer se Sol/Skyggediagram i vedlegg 08

Barn og unge, og
lekearealer

Planen regulerer for ca. 450 m² felles-privat nærlekeplass (f_BLK1). Felles-privat nærlekeplass er plassert lengst nord/vest i planområdet, og opparbeiding er sikret i planbestemmelsene. I kommuneplanens arealdel er avstandskrav til nærlekeplass 50 meter fra bolig. I planen er den største avstanden fra bolig til nærlek ca. 80 meter. Avstandskravet fravikes delvis for å skape størst mulig avstand mellom det eksisterende bolighuset på nordsiden av planområdet og ny bebyggelse. Dette vil redusere virkningen den økte arealutnyttelsen og byggehøyden vil få på naboeiendommen.



Figur 6: Utsnitt av uteromsplan datert 27.04.2020 som viser planlagt nærlekeplass.

Innenfor plangrensen ligger det offentlige lekeområdet Pølsesvevet som er ca. 11 dekar. 30 boenheter utløser krav til kvartalslek. Behovene for kvartalslek oppfylles i Pølsesvevet (o_BLK2). Dette er en populær del av friområdet i Tromsdalen. Rett nedenfor planområdet går lysløypa. Til lysløypa finnes etablerte gangforbindelser som er sikret gjennom både strøks- og nærlekeplassen.

Planen tilrettelegger ikke for noen nye, offentlige grøntområder, men stiller krav om opprusting av eksisterende strøkslekeplass i Pølsesvevet. I Pølsesvevet er det i dag etablert tilrettelegging for lek og opphold, blant annet gapahuk, huskestativ, klatrestativ og sandkasse. I tillegg viser illustrasjonsplanen tilrettelegging for utendørs treningsstasjon og sandvolleyballbane. En ytterligere opparbeiding av Pølsesvevet vil kunne komme området som helhet til gode. Opparbeiding av strøkslekeplassen er sikret i rekkefølgekravene.

Området "Tønna" nedenfor planområdet er under vurdering som aktivitets- og friluftspark i Tromsdalen. Nye tilbud på Pølsesvevet vil kunne ses i sammenheng med en eventuell, fremtidig aktivitetspark. Innholdet i uteromsplanen vil kunne revideres før vedtak for å gi gode løsninger både for Pølsesvevet og en eventuell fremtidig aktivitetspark.



Figur 7: Utsnitt av uteromsplan revidert 27.04.2020 som viser planlagt strøkslekeplass

Skole, barnehage,
skolekapasitet

Planområdet tilhører skolekrets 14 – Tromsdalen.

Om Tromsdalen barneskole sier Tromsø kommunes Skolebehovsplan 2018-2021 – 2030 følgende om barnetallene i kretsen:

«Det går flere elever ved skolen enn det som er registrert bosatt i skolekretsen. Det midlertidige skolebygget fra Sommerlyst

	ungdomsskole er flyttet til Tromsdalen, noe som løser kapasitetsutfordringen som skolen er inne i. Det forventes en avdemping av barnetallet utover i prognoseperioden.» Tromstun ungdomsskole er vurdert til å ha kapasitet til å ta forventet elevtallsvekst i prognoseperioden. Planområdet ligger innenfor gangavstand til flere barnehager, både kommunale og private.
Vann, avløp og overvann	VAO-rammeplan er godkjent. Det er stilt krav til opparbeidelse av vann og avløp i rekkefølgebestemmelsene.
Renovasjon	Det legges opp til nedgravd avfallsløsning for boligene i planen. Dette er avsatt areal til formålet som o_BRE på plankartet. Renovasjonsbil kan snu ved snuhammer i enden av Tindvegen.
Kulturminner	Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområde. I bestemmelsene sikres det at dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.
Tenk Tromsø	Målene i Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er bl.a. at «utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.» Dvs. å bygge byen slik at behov for bilbruk reduseres. Det overordnede målet er «nullvekst» det vil si at veksten i persontransport som følge av befolkningsveksten i byene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. I Tromsøs Byutredning (2017) ble det beregnet hvor mye personbiltransporten vil øke dersom dagens utvikling fortsetter. Fram til 2030 vil vi i så fall kjøre 10 % mer med personbil pr dag. Å skulle stoppe eller redusere denne veksten vil være krevende, og det må tas i bruk flere typer virkemidler. Avstand til «tradisjonelt» sentrum er den viktigste faktoren når det gjelder transport. Jo nærmere sentrum vi bygger, jo mindre biltrafikk skaper vi behov for. Forskningen viser også at lokalisering i tilknytning til store knutepunkt, som Breivika og Langnes her i Tromsø, vil gi mer biltrafikk enn bygging sentrumsnært, men mindre enn lokalisering i resten av kommunen. Dette gjelder både for lokalisering av boliger og næringsvirksomhet. Fra Tindvegen til Tromsø sentrum er det ca. 2,8 km og det er ca. 2 km til Pyramiden, som også har mange publikumsfunksjoner. Reisevaneundersøkelser viser at buss, sykkel og gange dominerer ved korte turer, men allerede ved 2,5 km fra sentrum er turer med bil i flertall (bilfører og passasjer). Og andelen turer som tas med bil øker jo lengre fra sentrum vi bor. Nærmeste holdeplass for buss er Åsvegen, ca 300 meter unna som frekventeres av rute 26 Giæverbukta – Pyramiden via sentrum med

Rækkefølgekrav

3 avganger i timen midt på dagen. Tromsdalen skole og Tromsdalen Barnehage ligger ca 500 meter sørvest.

Samlet sett er plasseringen av boligene god i forhold til at mange funksjoner kan nås ved gange og sykkel, samt at kollektivtilbudet er godt. Planen er dermed ikke i strid med nullvekstmålet.

Det gis ikke igangsettingstillatelse før:

- o_BLK2 (Pølsesvevet) er opparbeidet i tråd med uteromsplan datert 27.04.2020.
- o_SKV1 med tilhørende snuhammer er opparbeidet.

Det gis ikke brukstillatelse før:

- Lekeplass f_BLK1 er opparbeidet i tråd med uteromsplan datert 27.04.2020.
- kravene til uteromsarealer er oppfylt.
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet.
- løsninger for avfallhåndtering er opparbeidet.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før teknisk infrastruktur som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold er godkjent og overlevert.

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 snart klart for politisk behandling.

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**

Troms og Finnmark
fylkeskommune

Innenfor merknadsfristen kom det 5 merknader til planforslaget. Hovedpunktene i merknadene er gjengitt under. Byutvikling sitt tilsvar er skrevet i kursiv. Merknaden i sin helhet er tilgjengelig på kommunes postliste.

Troms og Finnmark fylkeskommune ber om følgende endringer/presiseringer

Bestemmelse 1.1.a) sier at det i boligmassen kan etableres inntil 250 m² tjenestebase. I bestemmelse 1.1.d) oppgis det at det er tillatt å etablere boliger med tilhørende tjenestebase/fellesareal.

TFFK ber kommunen tydeliggjøre ytterligere hva som skal ligge i de 250 m²– kun tjenestebase, eller tjenestebase og fellesareal.

Dette er presisert i bestemmelsene at det er tillatt å etablere boliger med tilhørende tjenestebase.

NVE

NVE ønsker at håndtering av overvann og eventuell avledning er beskrevet spesielt i planen. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal infiltreres, fordrøyes og overføres trygt til resipient. Det må også vises hvordan dette skal gjøres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning. Terrengets og grunnens naturgitte forutsetninger for å infiltrere, fordrøyes og lede vekk vann bør opprettholdes

Overvann og avledning av overvann er håndtert og beskrevet i VAO-rammeplan. VAO-rammeplanen beskriver krav fra kommunen til lokal overvannshåndtering og forslag/føringer til hvordan dette kan utføres. Overvannet som ikke kan fordøyes og infiltreres på eiendommen skal føres til skogsområdet øst-nordøst. Beregninger for overvann ligger i rammeplanen. VAO-rammeplan er gjort bindene gjennom reguleringsbestemmelsene. Avvik mellom tekniske detaljplaner og VAO-rammeplan kan utløse behov for revisjon av VAO-rammeplan.

Jan-Thore
Lockertsen,
Skarvegen 41

Jan-Thore Lockertsen har to hovedpoenger.

1. Manglende snødeponi i Tindvegen som helhet og i denne planen. Tromsø kommune har tillatt en fortetning av Tromsdalen som har medført uheldige konsekvenser. Ved oppføringer av nye boliger – og også rekkehus og garasjer – på etablerte tomter, er det ikke satt av områder på tomtene for snødeponi. Dette er blitt en plage.

Denne planen har avsatt areal for egen snø inne i planområdet. Dette er gjort ved innkjøring til p-kjellere, og kommer frem av den vedlagte uteromsplanen. Planen løser også snødepot for brøytingen av veien i enden av snuhammeren. Planen vurderes å ha avsatt tilstrekkelig areal til snødeponi.



Figur 8: Utklipp av uteromsplan som viser plassering av snødepot. Større utgave er vedlagt.

2. Områdestabilitet og våtmark i Pølsesvevet. Det er ikke i NGI rapporten vist til noen skredfare i Pølsesvevet.

Pølsesvevet er utenfor faresonene for kvikkleire til Tromsø kommune (figur 7 i planbeskrivelsen). Det er blitt gjort grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Det er påvist leire, men ikke kvikkleire i boringene som er blitt gjort i forbindelse med planen. Grunnundersøkelsene som ble gjort og som er vedlagt planen sier mer om dette. Detaljprosjektering av lekeområdet vil uansett kreve nye boringer og funn fra disse må tas hensyn til når man ser på bæreevne og stabilitet

Statens Vegvesen

Har ingen merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i
Troms og
Finnmark

Har ingen merknader til planforslaget.

07 Konklusjon

Planen legger til rette for kommunale boliger og omsorgsboliger i Tromsdalen. Planen har etter en samlet vurdering løst hensynene til trafiksikkerhet, lekeareal og snødeponi.

Administrasjonen tilrår at forslag til detaljreguleringsplan 1902 – Tindvegen 17/930, med plankart av 11.11.2020 og planbestemmelser av 20.11.2020, vedtas

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

- 03,. Forslag til reguleringsbestemmelser
- 04. Forslagstillers planbeskrivelse
- 02. Forslag til reguleringsplankart
- 01. Oversiktskart
- 05. ROS-analyse Tindvegen, plan 1902
- 06. Uteromsplan
- 07. Sol- og skyggediagram - Detaljregulering Tindvegen, plan 1902
- 08. Grunnundersøkelse
- 09. OSG-rammeplan Tindvegen, plan 1902
- 10. Tindvegen kommunale boliger - akseptbrev VAO-rammeplan
- 11. Tindvegen kommunale boliger - stemplet VAO-rammeplan med vedlegg