

Arkivsaknr PLAN-19/00433-2
Saksbehandler Bodil Ruud

Saksgang

Møtedato

Kommune- og byutviklingsutvalget
Kommunestyret

Plan 1854 - detaljreguleringsplan, 125/492 Varden - endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

- 1) Forslag til detaljreguleringsplan 1854, 125/492 Varden med plankart datert 07.01.2021 og bestemmelser datert 07.01.2021 vedtas ikke.

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

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for bymiljø

Hva saken gjelder

Reguleringsplan for 190 nye boliger innenfor Varden borettslag nord på Tromsøya. Planen tilrettelegger for å bygge fire bygninger nord på eiendommen der det i dag blant annet er et parkeringsanlegg. Planen forutsetter blant annet oppføring av to høyblokker på henholdsvis 12 og 16 etasjer. Som følge av innsigelse fra daværende Fylkesmann ble det innkalt til dialogmøte med forslagsstiller og kommunen den 23.05.2019. Forslagsstiller har i etterkant av møtet svart på innsigelsene (jf. vedlegg 20) og endret høyden på de to høyhusene fra henholdsvis 21 til 16 etasjer og fra 10 til 12 etasjer.

Fylkesmannen har i brev 24.11.2020 ikke funnet grunnlag for å opprettholde innsigelsen, men anser likevel ikke løsningsforslaget for å være optimalt. Det anbefales at kommunen som planmyndighet vurderer høyden på de to høyeste blokkene i forhold til skyggelegging og landskaphensyn. Det anbefales å utarbeide sol-skyggediagrammer som viser hvor mange etasjer som kan tillates for å unngå skyggelegging av boliger nord for høyhusene og at dette brukes som utgangspunkt for fastsetting av høyde. Videre bes kommunen om å vurdere om høyden på bebyggelsen skal innordne seg landskapsestetiske hensyn. Fylkesmannen etterlyser også en høyhusstrategi for Tromsø.

Etter kommunedirektørens syn vil bebyggelsen få vesentlige negative konsekvenser for uteoppholdskvalitetene og bokvalitetene i boligområdet i Vardevegen, selv etter at høyden ble redusert, jf. ovenfor. Slik administrasjonen ser det er ikke bebyggelsen tilpasset den eksisterende bebyggelsesstrukturen, og den vil dominere utsikten i nærområdene inkludert Tromsømarka. Landskapet vil bli endret og dermed silhuettvirkningen av Tromsøya.

Planområdet med omkringliggende område har mange gode kvaliteter, men kommunedirektøren finner likevel ikke å kunne gå inn for planforslaget.

Sammendrag av saksutredning

Målet med planen er å tilrettelegge for 190 nye boliger innenfor Varden borettslag som ble bygd i 1983-85. Planen tilrettelegger også for nye uteoppholdsarealer og lekeområder, samt at Nordøyvegen kan tilrettelegges bedre for gående og syklende. Den eksisterende trafostasjonen på vestsiden av Nordøyvegen får et oppdatert og korrekt arealformål i planen.

Området rundt Stakkevollan ble bebygd med en rekke boligfelt på slutten av 1970-og -80-tallet. Bebyggelsesstrukturen karakteriseres som «tett-lav» og består i stor grad av terrasseblokker og rekkehus. Området har en godt utbygd infrastruktur med tanke på bussforbindelser, skole, barnehage, dagligvarehandel osv. Det er også i sykkel/gangavstand til store arbeidsplasser som UNN og universitetet, i tillegg til kort vei til marka. Området har kapasitet til å få flere boliger og er godt egnet til boligbygging.

Arealet i Varden borettslag som skal bebygges er i dag et parkeringsanlegg i nordlig del av borettslaget. Parkeringsarealet skal erstattes med et underjordisk parkeringsanlegg i den nye boligbebyggelsen. De to foreslåtte høyhusene legges helt nord i Varden, noe som betyr at de vil ligge rett sør for tilgrensende boligfelt i Vardevegen. Sol-skyggeanalysene viser at slagskyggen fra høyblokkene treffer bebyggelsen mesteparten av dagen i midten av juni når skyggene er kortest. Den lokalklimatiske effekten av skyggelegging nord på Tromsøya er vesentlig.

Den foreslåtte bebyggelsen vil være et markant brudd med eksisterende bebyggelse og vil endre silhuettvirkningen av øya. I kommuneplanen heter det at «dersom ny regulering vil bryte med viktige landskapstrekk og landemerker, skal dette vurderes og begrunnes særskilt.» Videre står det at opplevelseskvaliteten i grøntområdene ikke skal reduseres, men videreføres og forsterkes.

På grunn av de negative virkningene innstilte byutviklingssjefen på at planen ikke skulle legges ut til offentlig ettersyn. Formannskapet ønsket likevel å legge den ut, men uten at det ble gitt uttrykk for noen bestemt mening om høringsutkastet. Fylkesmannen hadde fire innsigelsespunkter til planen. Disse er frafalt, men Statsforvalteren påpeker likevel at de negative virkningene av planen ikke er borte.

Kommunedirektøren vurderer at boligbygging slik det foreslås her, ikke er *særskilt* begrunnet slik kommuneplanen krever for bebyggelse som vil bryte med viktige landskapstrekk og landemerker. Flere boliger i området er i seg selv positivt – det er et veletablert boligområde med god infrastruktur. Men i dette tilfellet bryter den foreslåtte bebyggelsen fullstendig med den eksisterende bebyggelsesstrukturen og slår negativt ut for mange av de viktigste kvalitetene som finnes i området: øyas landskap endres, sol og utsikt som alle har i dag endres vesentlig for noen og et lett tilgjengelig turområde mister den viktige landskapsopplevelsen som man har i dag.

01 Saksdokumenter

Dato:

01. Forslag til reguleringsplankart	07.01.2021
02. Forslag til reguleringsbestemmelser	07.01.2021
03. Forslagstillers planbeskrivelse	07.01.2021
04. Uteromsplan 1:500	07.01.2021
05. Uteromsplan 1:1000	07.01.2021
06. ROS-analyse	04.04.2020
07. VAO-Rammeplan, godkjent av VA	05.04.2018
08. Uttalelse til VAO-rammeplan, VA	05.04.2018
09. Trafikkutredning/notat	16.09.2016
10. Grunnundersøkelser/notat	09.05.2017
11. Lokalklimatisk analyse	21.06.2017
12. Sol-skyggediagrammer	07.01.2020
13. Brannteknisk notat	20.06.2017
14. Leke- og utearealer	05.12.2017
15. Perspektiver	
16. Snitt	
17. Fjernvirkninger 1	
18. Fjernvirkninger 2	
19. Forhåndsmerknader	
20. Forslagstillers svar til fylkesmannens merknad og innsigelser	03.04.2020

Digital modell er tilgjengelig på kommunens nettsider:

[Varden \(arcgis.com\)](http://Varden(arcgis.com))

Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt

Reguleringsplan 687	25.09.1980
Kommuneplanens arealdel 2017 – 2026	29.03.2017
Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032	17.06.2020

02 Planfakta

Tall og faktaopplysninger om planen

Bakgrunn	Ny boligbebyggelse i eksisterende boligfelt.
Antall boenheter	190
Formål	Bolig, parkeringsanlegg, veg og energianlegg.
Arealstørrelse	8 686 m ² (i området med ny bebyggelse)
Byggehøyde	Bygninger med kotehøyder på hhv. 102, 108.5, 139 og 149
BRA	21 900 m ²
Høyde nærliggende bebyggelse	Omkringliggende boligbebyggelse har kotehøyder mellom ca 98 og 104, men trafostasjonen har en kotehøyde på 107.
Nye samferdselsareal	1500 meter eksisterende vei utbedres.
Nye friområder/lekeplasser	2708 m ²

03 Planprosessen

Dato:

Sak opprettet	10.11.2015
Naboskapsmøte	23.11.2015
Oppstartsmøte med byutvikling	04.01.2016
Annonsert oppstart av planarbeid	26.01.2018
Komplett forslag til reguleringsplan	21.08.2018
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)	02.11.2018
Fylkesmannens innsigelse	23.05.2019
Dialogmøte fylkesmannen	24.11.2020
Fylkesmannens innsigelse frafaller, brev	
Endelig vedtak (2.gangsbehandling)	

Planprosessens spesielle sider

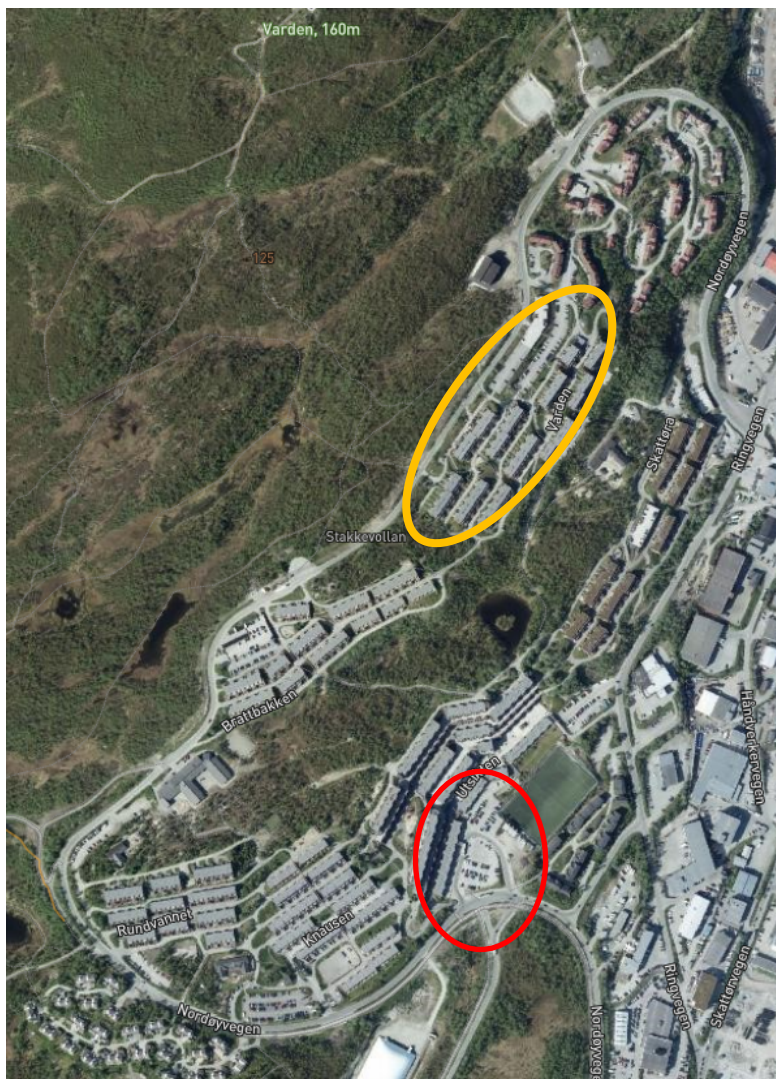
Administrasjonssjefen innstilte på at planen ikke skulle legges ut til offentlig ettersyn siden planen ble vurdert å ha mange negative virkninger både for naboer, landskap og opplevelsen av marka. Formannskapet ønsket innspill og vedtok å legge den ut. Fylkesmannen hadde fire innsigelsespunkter til planen (redegjøres for i punkt 05). Innsigelsene er formelt frafalt. Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller justert høyden på høyhusene til 16 og 12 etasjer (mot 21 og 10 under offentlig ettersyn).

04 Planvurdering

Dagens situasjon:

Landskapstrekk og infrastruktur

Nord på Tromsøya, i det skrånende terrenget som stiger opp fra Skattøra og opp til det Tromsø varde (det høyeste naturlige punktet på øya) ligger det som kalles Stakkevollanfeltet. Knutepunktet i området ligger ved Utsikten borettslag. Her er det både private og kommunale virksomheter: dagligvarebutikk, restaurant, legekontor, helsestasjon, barnehage, bokhandel, juniorklubb, lydstudio, dansesal og fotballbane. Rett over veien ligger det en innendørsbane (bobla). Innenfor sykkel- og gangavstand ligger bedrifter og arbeidsplasser omkring Stakkevollvegen, universitetet og sykehuset.



01. Nordøyveien omslutter borettslagene fra Utsikten og rundt Ørndalen. Rød ring = knutepunktet ved Utsikten der det finnes dagligvarebutikk, legekontor, helsestasjon mm. På oversiden av Nordøyveien ligger Tromsømarka lett tilgjengelig. Gul ring = Varden borettslag.

Bebyggelsesstruktur

I terrenget ovenfor den gamle flyhangaren på Skattøra ble Varden borettslag bygd i perioden 1983-85, som det siste av boligfeltene som ble bygd her i perioden 1979-1985. Blant disse inngår Skattøra, Utsikten, Knausen, Brattbakken og Rundvannet. Alle borettslagene er bygd over samme lest: lave terrassehus i maks 3 etasjer som følger det

naturgitte terrenget. Mot slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet ble det bygd både kommunale boliger og studentboliger i Ørndalen nord for Varden. Strukturen i Ørndalen er mindre tett og har mer organisk form enn de eldre byggefeltene, men også her er det 2-3 etasjers bebyggelse. Stakkevollan skole ble tatt i bruk i 1993. Ellers har det ikke skjedd større bygningsmessige endringer i området.



02. Skråfoto av bebyggelsen i Varden og Ørndalen.

*Foreslått
regulering:*

Boligbebyggelse

Det foreslås å erstatte dagens parkeringsområde i nordlige del av borettslaget med fire boligbygg. De to i sør har form av lave terrasseblokker, mens de to nordligste er høyhus på henholdsvis 12 og 16 etasjer.

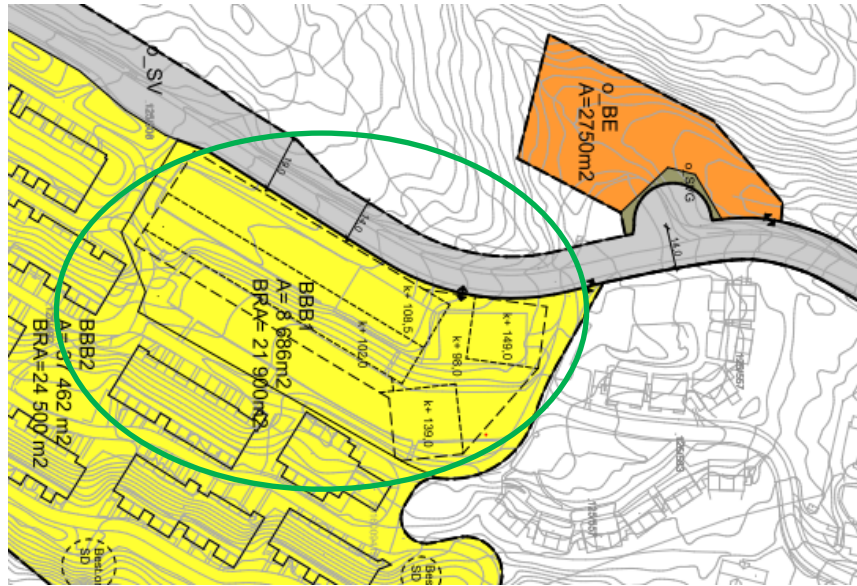
Uteområder

Alle uteområder i borettslaget fornyes både for voksne og barn. I det omdannede området anlegges en stort nytt lekeområde.

Infrastruktur

Nordøyvegen oppgraderes i tråd med Vegvesenets standarder slik at den blir tryggere for gående og syklende, samt at bussholdeplasser kan fornyes. Vannledninger skiftes for å tilfredsstille kapasiteten i forbindelse med bygging av høyhus.

Arealformål for område for eksisterende trafostasjon på oversiden av Nordøyvegen oppdateres.



03. Utsnitt av plankart som viser omdanningsområdet (grønn sirkel) og trafostasjonen som oransje felt.



04. Modell av høyhusene i tiltaket i fugleperspektiv sett fra øst. Bilde fra Tromsø kommunes digitale 3D-modell.

Vurdering:

Forhold til KPS

Overordnet arealstrategi sier at måten vi bruker og tilrettelegger arealer på skal bidra til å styrke sosial, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft. Når nye boligprosjekter foreslås i etablerte boligområder blir de antatte positive og negative konsekvensene av utbyggingen for hele området og kommunesamfunnet som helhet veid opp mot hverandre. Målet er bærekraft for kommunesamfunnet, dvs. at man i sum oppnår sosial, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft.

Å utnytte eksisterende infrastruktur har en stor gevinst både økonomisk og miljømessig. I tillegg er det en sosial gevinst å hente på at flere mennesker kan opprettholde lokale vare- og tjenestetilbud. Boligfortetting på Varden vil utnytte etablert infrastruktur som veinett, skole og barnehage, samt bidra til opprettholdelse av et relativt stort vare- og tjenestetilbud som finnes ved Utsikten borettslag. Vannforsyningen er imidlertid ikke dimensjonert for høyhus og må skiftes ut som en del av prosjektet.

Bærekraftig arealbruk innebærer også ivaretagelse av natur- og kulturverdier. Dette gjelder ikke bare *bevaring* av hverdagslandskap og identitetsbyggende elementer (landskapstrekk, naturverdier,

kulturminner og stedsform), men også *styrking* av disse. Den tette lave bebyggelsen i Stakkevollanfeltet har gjennom 40 år vært en godt landskapstilpasset bebyggelse. Den underordner seg øyas form og forstyrrer ikke utsikten fra Tromsømarka og varden som er øyas naturlige høyeste punkt og et kulturminne. To høyhus vil transformere landskapet og bli svært synlige elementer sett fra nabobebyggelsen, marka og et stort omland. I planbeskrivelsen betegnes byggene som «signalbygg» (mer om dette i arkitekturvurderingen lenger ned).

Når det gjelder økonomi står det i forslagsstillers planbeskrivelse at utbyggingen «sikrer en oppgradering av eksisterende boliger» på eiendommen. Tiltaket skal altså gi et økonomisk overskudd som skal gavne det eksisterende boligområdet. Flere borettslag fra samme periode har nå satt i gang større rehabiliteringsprosjekter, deriblant Skattøra borettslag som skal bruke 120 millioner uten å bygge nye boliger. Blant annet støtter Enova prosjektet med 8,5 millioner.

Nord for Varden ligger eiendommen 125/557 som eies av *Stiftelsen kommunale boliger*. Denne stiftelsen har som oppgave å erverve, bygge og drive rimelige utleieboliger med særlig henblikk på ungdom og sosialt vanskeligstilte. Virksomheten drives innenfor rammen av overordnede mål og retningslinjer som vedtas av kommunestyret. På eiendommen er det i dag 62 boenheter. Det er usikkert ved om en utbygging som skyggelegger, skaper mer vind og er en visuell barriere mot sør bidrar til å opprettholde den økonomiske verdien av denne tomta.

I forhold til målene i KPS om bærekraft vurderes prosjektet samlet slik: Omdanning av et parkeringsområde til boliger i et etablert borettslag med god infrastruktur er i seg selv i tråd med arealstrategien. Men ser man samlet på konsekvensene av å bygge *to høyblokker* så er ikke prosjektet bærekraftig eller i tråd med arealstrategien: Utbyggingen vil forringe bokvaliteten for beboere i nord, den kan få negative økonomiske konsekvenser for eiendommen i nord og den bidrar ikke til å styrke landskapsverdier og identitetsbyggende elementer.

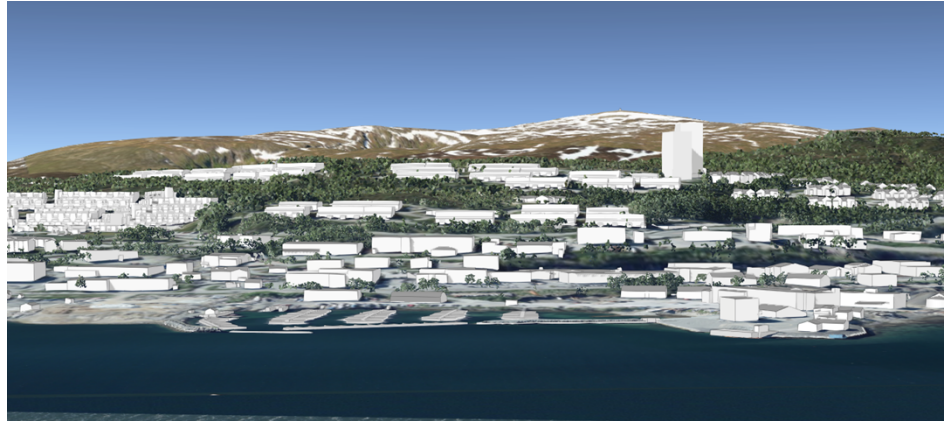
Tiltaket tilfredsstiller kvalitetskrav og dokumentasjonskrav i KPA når det gjelder uteoppholdsarealer og lekearealer (kap. 4), boligplaner og bomilljø (kap. 7), transport og parkering (kap. 10), teknisk infrastruktur (kap. 11) og miljøkvalitet og samfunnsikkerhet (kap. 12)

Kommuneplanens bestemmelse 5.1 sier at «Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal forholdet til viktige landskapstrekk og dominerende trekk i de bygde omgivelsene kartlegges, illustreres og vurderes samlet. Bebyggelsen bør underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Dersom ny regulering vil bryte med viktige landskapstrekk og landemerker, skal dette vurderes og begrunnes særskilt.»

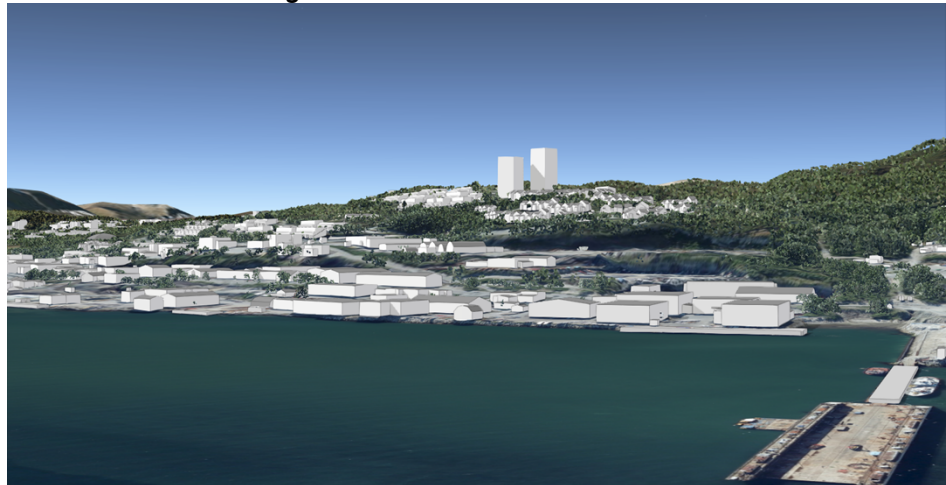
I retningslinjene til denne bestemmelsen heter det at «Ny bebyggelse langs høydedragene på Tromsøya bør ta hensyn til silhuettvirkningen av øya [...]. Opplevelseskvalitet i grøntområdene skal ikke reduseres, men forsterkes og videreføres ved utbygging. Kvalitet i grøntområder kan være bekker og elver, utsiktspunkter, spesiell vegetasjon, biologisk mangfold, kulturminner med mer.»

Forhold til KPA

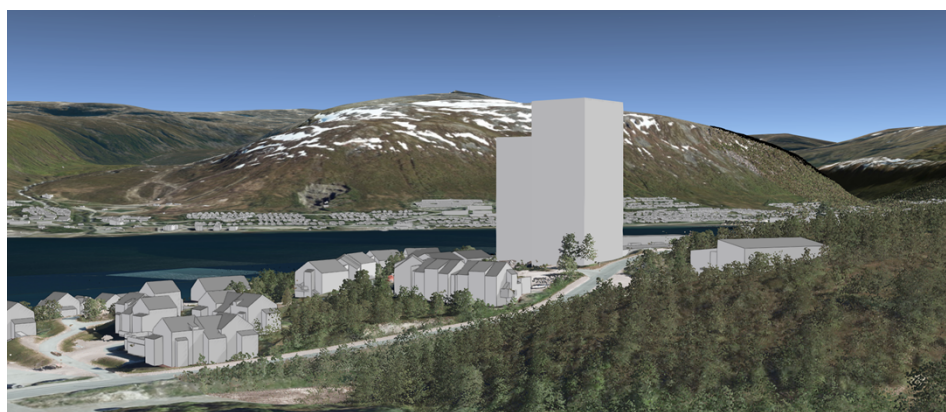
I alle prosjekter stilles krav om digital modell som brukes i vurderingen av virkninger når det gjelder landskap (fjernvirkning) og nærmiljø og sol- og skygge gjennom døgnet. Modellen er tilgjengelig her: [Varden \(arcgis.com\)](https://www.arcgis.com). Illustrasjonsnr. 5-9 nedenfor er skjermbilder av modellen.



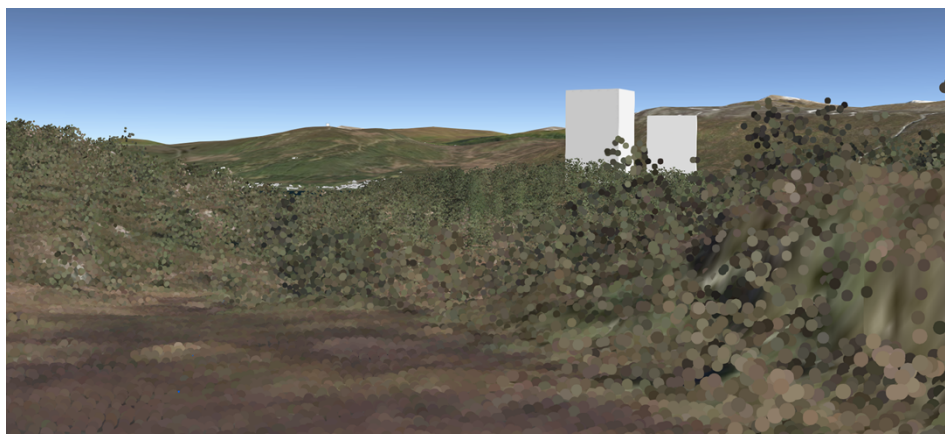
04. Silhuettvirkning fra sundet.



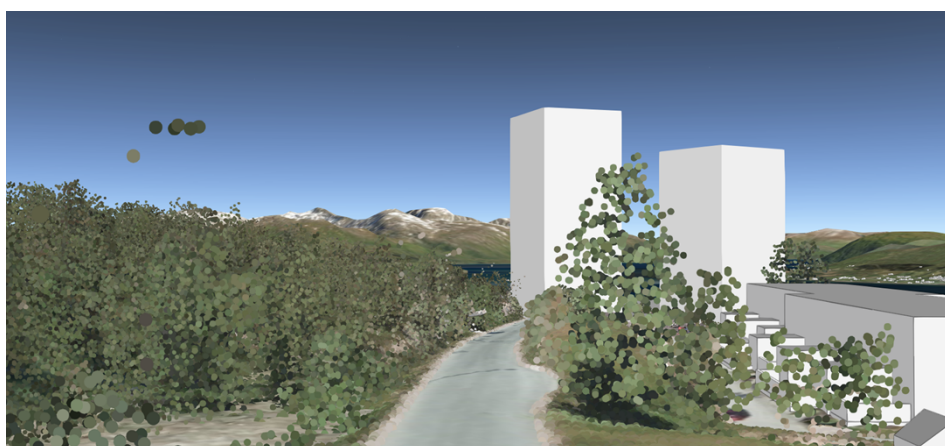
05. Silhuettvirkning fra sundet nedenfor Remiksanlegget.



06. Sett fra skiløypa nord for varden.



07. Sett fra skiløypa sør for varden.



08. Sett nordover fra Nordøyvegen.

Illustrasjonene viser at tiltaket ikke underordner seg viktige landskapstrekk og at opplevelsen av utsikten til fjell og himmel fra grøntområdene blir forstyrret. KPA sier at slike tiltak må begrunnes særskilt. Det har ikke fremgått i prosessen at en annen form for bebyggelse enn punktbus har vært vurdert. Alternative måter å legge volumene på, f.eks. med noe høyere bebyggelse langs vejen lenger sør i området, har administrasjonen oppfordret forslagsstiller til å vurdere. Kommunen har ikke mottatt en slik vurdering. I andre reguleringsplanprosesser, som f.eks. Workinntoppen og studentblokkene på Dramsvegen, var nettopp forholdet til silhuettvirkning og sikten fra marka hensyn som gjorde at høydene ble holdt nede.

Estetisk kvalitet er et tema som ble løftet frem av KOBY høsten 2020. Det ble vedtatt at vurdering av estetikk og arkitektur i sterkere grad skulle synliggjøres i plansaker. Estetikk i arkitekturen er et vidt felt som handler om hele spekteret fra landskapsperspektiv til materialbruk og utforming vinduer. I saken «Hvordan sikre estetiske kvaliteter i plan- og byggesaker» ble det vektlagt viktigheten av kontekst – ikke bare i nabolaget men også i byen som helhet.

Forslagsstiller fremhever i planbeskrivelsen at høyhusene vil bli et *signalbygg*. Utover dette blir ikke bebyggelsens visuelle virkninger beskrevet, men det henvises til bestemmelse om å dokumentere

«rimelige skjønnhetshensyn» i rammesøknaden. Illustrasjonene i planbeskrivelsen må da tolkes som et rimelig forslag til utforming.



Ill 6.6 Planforslaget sett fra midt i området, fra sør, med ny bebyggelse i enden.

09. Illustrasjon fra forslagsstillers planbeskrivelse.

Illustrasjonen viser en terrassert bebyggelse opp mot Nordøyvegen med trekledning, mens to punkthus markerer nordenden av borettslaget. Illustrasjonene viser at fasadene har hvit platekledning og verandaer og vinduer i et variert spill oppover.



Ill 7.2 Perspektiv fra ny offentlig møteplass mellom bebyggelsen.

10. Illustrasjon fra forslagsstiller planbeskrivelse.

De to punkthusene er et klart volummessig og arkitektonisk brudd med den omkringliggende bebyggelsen og naturlandskapet. Byggene er ment å være synlig, det skal signalisere noe. Dette fremgår også i forslagsstillers svar til fylkesmannens innsigelse. Her står det at «høy og tett bebyggelse i markas randzone i mye større grad vil definere overgangen mellom den bebygde urbane sonen og den ubebygde rekreasjonssonen til Tromsøya». Bebyggelsen skal altså understreke overgangen mellom det urbane og naturen, og er slik sett et signal.

For øvrig er bruken av begrepet «signalbygg» til dels utbredt og har mange tolkninger. Akademisk ordbok definerer det som «iøynefallende, (arkitektonisk) signifikant bygg som skiller seg (positivt) ut blant omgivelsene (og bidrar til å skape lokal identitet), jf. landemerke». Det

Tenk Tromsø/
Statlige
planretningslinjer
for samordnet
bolig-, areal- og
transportplanlegging

er altså et spesielt utformet bygg (uavhengig av størrelse), og som betyr noe spesielt og er identitetsskapende i sitt samfunn. I Tromsø kan vi nevne f.eks. Ishavskatedralen, Rødbanken, biblioteket, Alfheim svømmehall og The Edge. Som bygninger har de sterk formmessig identitet og Ishavskatedralen er rett og slett ikonisk for Tromsø.

De foreslåtte høyhusene har ingen spesiell utforming eller funksjon. De er synlige i kraft av sin høyde og vil på den måten være et «landemerke» inntil det eventuelt dukker opp andre punkthus i området. Som forslagsstiller sier markerer de tydelig overgangen til marka akkurat ved varden. I kommuneplanen fremgår ikke et behov for at overgangen bør markeres på denne måten, snarere er det *underordning* som er målet i KPA (se ovenfor).

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. Bompenger er ett virkemiddel. Hvordan vi velger å bygge ut byen videre, er et annet.

Forslag til Utbyggingsprogram for 2020-2024 ble behandlet i KOBY 14. januar. Konklusjonene her er blant annet basert på langvarig forskning på forholdet mellom bebyggelse og transportbruk både nasjonalt og internasjonalt. Et entydig funn er at 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 Varden borettslag til Tromsø sentrum er det ca. 7 km og det er ca. 3 km til UNN og UiT som også har mange arbeidsplasser og 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.

Busstoppet Varden borettslag frekventeres av rute 20 og 42 til Kroken og Eidkjosen via sentrum til sammen ca 8 ganger i timen midt på dagen. Barneskolen ligger ved Nordøyvegen ca 800 meter fra Varden, men det er ikke fortau langs hele dette strekket.

Samlet sett er plasseringen av boligene god i forhold til at mange funksjoner kan nås ved gange og sykkel, samt at kollektivtilbudet er godt. Utbyggingsprogrammet konkluderer med at områder med nærhet til et busstilbud med høy frekvens og har gangavstand til viktige

	<p>senterfunksjoner (dagligvare, barnehage) bør prioriteres. Planen innebærer også oppgradering av Nordøyvegen for gående og syklende. Samtidig er avstanden relativt lang til Tromsø sentrum, og plasseringen er således ikke ideell i forhold til nullvekstmålet. I forhold til utbyggingsprogrammet konklusjoner er boligbygging på Varden positivt, men ikke ideelt i forhold til nullvekstmålet.</p>
Grunnforhold	<p>Området ligger over marin grense – det finnes dermed ikke kvikkleire her. Det er berg i dagen over mesteparten av området og det kan utelukkes at det forefinnes sprøbruddmateriale i området. Følgelig er det ikke risiko for skred. Området tilfredsstiller kravene i Teknisk forskrift om stabil byggegrunn ifølge geoteknisk rapport.</p>
Brannsikkerhet	<p>For bygninger over 8 etasjer forutsettes mer enn ett trapperom. Det kreves brannmannsheis og stigeledning. For dagens bebyggelse som består av terrassehus-lameller, er slokkevannskravet 20 l/s. Høyhusene utløser et slokkevannskrav på 50 l/s og medfører at eksisterende vannforsyning må oppgraderes.</p>
Renovasjon	<p>Området er direkte tilkoblet avfallsanlegget på nordøya. Dette betyr at det ikke er nødvendig med avfallsbiler i området. Reguleringsforslaget vil kreve en ombygging av avfallssystemet.</p>
Trafikk/parkering	<p>Det er per i dag ikke tillatt gjennomkjøring i Nordøyvegen. Det tillates kjøring til Varden borettslag fra nord. Forslagnstillers trafikkanalyse konkluderer med at forventet trafikkøkning i Ringveien vil være rundt 25%, og at dette ikke vil skape vesentlige avviklingsproblemer i krysset Nordøyvegen-Ringvegen. Det kreves imidlertid at ny fylkesvei 59 langs Stakkevollvegen, med gang- og sykkeløsning, fra rundkjøringa ved Gimle til Nordøyvegen skal være opparbeidet før det kan igangsettes tiltak på Varden, jf. rekkefølgekrav.</p>
Støy	<p>Varden borettslag ligger ikke innenfor trafikkstøysoner eller flystøysoner slik de er avmerket i kommunens kart. Trafikkstøy er i hovedsak støy fra dekk der graden av piggdekkbruk har betydning. Andre vesentlige faktorer er akselerasjon og hastighet. Det tillates i dag 40 km/t i Nordøyvegen. Til tross for forventet trafikkøkning konkluderes det med at støynivået fra trafikk vil være innenfor akseptable grenseverdier.</p>
Universell utforming	<p>Uteområdene ligger i et lett skrånende terreng, men alle krav til universell utforming kan tilfredsstilles.</p>
Sol/skygge/vind	<p>Det er utført modellerte vindanalyser. Den konkluderer med at det vil oppstå stor vindbelastning rundt høyhusene og at det vil være nødvendig med vinddempende tiltak på bakkeplan. Dette innebærer blant annet vindskjerming mellom byggene.</p> <p>Sol-skyggediagrammene viser at slagskyggene fra høyhusene treffer den nærmeste bebyggelsen og uteområdene i Ørndalen i perioden 10.30-18.00 rundt Sankthans når skyggen er kortest. I april strekker skygge seg lenger inn over Ørndalen-feltet, men da er også egenskyggen fra den lave bebyggelsen relativt dominant fra ca. kl. 15. Den nærmeste bebyggelsen i Ørndalen er plassert slik at byggene danner en vindskjerm mot nord, og det var planlagt et tun for lek og opphold, samt parkering på sør og vestsiden. Skyggeleggingen midt på</p>

dagen vil gjøre at snøsmeltingen tar lenger tid om våren, og uteoppholdsarealene får en vesentlig dårligere kvalitet.

Modellstudier med redusert høyde viser at 11 etasjer gir mer sol på det øverste tunet i juni, mens situasjonen i april, med lengre skygge, ikke blir bedre. Med 8 etasjer blir situasjonen bedre på tunet også i april. Først med en modell på 6 etasjer vil skyggen kun legge seg over trafikkareal i april, se figur 12.



11. Modell med 6 og 3 etasjers blokker, kl. 12, 21.april

Barn og unge

Barneskolen kan nås av alle i området ved gange og sykkel. Det finnes mange ulike fritidstilbud ved Utsikten og enkel tilgang til marka med forskjellige slags tilrettelegging for bading i Rundvannet og traseer med mulighet for gange, ski og sykkel. For de mindre barna tilrettelegges det for lek og opphold innenfor borettslagsområdet som i hovedsak er bilfritt område. Planen tilfredsstiller kommuneplanens arealkrav til lekeplasser.

Skole, barnehage, skolekapasitet

Beregnet skolekapasitet i 2033 tilsier at Stakkevollan skole har kapasitet til å ta imot flere elever. Det er fire barnehager innenfor en radius av 600 meter i luftlinje fra sentrum av Varden borettslag.

Kulturminner

Kartverkets kartlegging av Troms rundt 1870 foregikk ved bruk av trigonometriske punkter på høyder. Tromsø varde er øya høyeste punkt og er tydelig markert på et kart fra 1872. Rundt 1900 ble det planlagt å bygge Ski-turist-Hotell ved Varden. Den skulle inneholde en klubbstue med øl- og vinrett, og en «damestue». Byggingen ble det aldri noe av, men varden har likevel vært et skitur-mål for Tromsøfolk i mer enn hundre år.



12. Kart fra 1872



13. Skigåere tidlig på 1900-tallet poserer ved varden.

Rekkefølgekrav

Vegvesenet påpeker i forhåndsmerknad i 2016 at tiltaket vil medføre økt trafikk på fylkesvegen mellom UNN-rundkjøringa og krysset til Nordøyvegen. Etter avtale med Vegveset kan ikke utbygging igangsettes før strekningen er opparbeidet i tråd med gjeldende regulering.

5 Merknader

Brattbakken borettslag, 2.10.2018:

- Åpne Nordøyavegen for alminnelig trafikk sør for Varden er ikke en god løsning med tanke på sikkerhet for myke trafikanter. Både skole og barnehage langs veien.
Merknaden tas til etterretning. Se punkt 1 nedenfor.
- Bebyggelsen skyggelegger boområdet nord for Varden.
Merknaden tas ikke til følge. Se punkt 5 nedenfor.
- Skaper presedens: hvor kommer neste høyblokk? Gradvis forringelse av bomiljø og grøntarealer.
Merknaden tas til etterretning. Se punkt 15 og 16 nedenfor.
- Vil transformere landskapet og dominere utsikten fra marka.
Merknaden tas delvis til følge. Det foreslås at høyeste bygning reduseres fra 21 til 16 etasjer. Se punkt 7 nedenfor.
- Boligtårn er ikke særlig egnet for barnefamilier.
Merknaden tas til etterretning. Se punkt 11 nedenfor.
- Antallet nye boenheter vil medføre mer støy og belastning på natur og vei.
Merknaden tas ikke til følge. Se punkt 12 nedenfor.

Kvitebjørn varme AS, 25.10.2018:

- Det må presiseres i bestemmelsene at området ligger innenfor konsesjonsområdet og omfattes av pkt.11.5 i KPA om tilknytning til infrastruktur.
Merknaden tas ikke til følge. Se punkt 14 nedenfor.

Norges handikapforbund Tromsø, 16.10.2018:

- Det bør være HC-parkering nærmest mulig heis.
- Innendørs fellesarealer må utformes universelt.
- Uteoppholdsareal og lekeplasser må utformes universelt.
- UU må følges for alle boliger. Særlig viktig for mindre leiligheter slik at funksjonshemmede kan anskaffe førstegangsbolig.
- Adkomst må være UU.
Merknadene tas til etterretning. Se punkt 8 og 13 nedenfor.

Troms fylkeskommune, 24.10.2018:

- Det savnes en grundigere beskrivelse av løsninger for gående og syklende.
Merknaden tas til følge. Planbeskrivelsen utdypes. Se punkt 3 nedenfor.
- Holdeplass ved Varden borettslag må oppgraderes til fullverdig holdeplass, jf. ny leskuravtale. I planbeskrivelsen bør valgt holdeplassestype beskrives.
Merknaden tas til følge. Oppgraderingen inngår i rekkefølgebestemmelsene. Se punkt 4 nedenfor.
- Illustrasjoner av løsninger for blant annet gående, syklende og holdeplasser anbefaler vi gjøres juridisk bindende.
Merknaden tas ikke til følge. Løsningene vil fremgå ved detaljprosjektering.
- Fraråder høy bebyggelse. Høy bebyggelse vil dominere og endre områdets karakter. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bygningsstruktur som følger terrenget og som er underordnet de naturlige høydene i området.
Merknaden tas til etterretning. Se punkt 6 og 7 nedenfor.

- Av hensyn til kvaliteten på bomiljøet nord for Varden borettslag bør høyden på nye bygg reduseres.
Merknaden tas ikke til følge. *Se punkt 5 nedenfor.*
- Tromsømarka er kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Utsynet fra marka i dette området og varden spesielt er et av de få stedene på øya man kan få et panorama av Tromsøya, Kvaløya og fastlandet, samt Grøtsundet i nord. Høyhus vil bryte med denne naturopplevelsen. Det vil også skape en tydelig silhuett som bryter med Tromsøyas form. Også innsyn til de mer beskyttede delene av marka. Huset vil kunne observeres fra flere deler av marka som i dag er tilrettelagt for å bevare mørke områder, samt for å kunne se nordlys og stjernehimmel.
Merknaden tas til etterretning. *Se punkt 6 og 7 nedenfor.*
- Formålet med planen bør tas inn i bestemmelsene.
Merknaden tas til følge. *Dette tas inn som et første punkt i bestemmelsene. Se punkt 14 nedenfor.*
- Hvilke adkomster som skal fjernes og bakgrunnen for det bør inn i planbeskrivelsen. Ikke samsvar mellom planbeskrivelse og plankart når det gjelder avkjørsler. Alle avkjørsler fra Nordøyvegen må angis i plankartet.
Merknaden tas delvis til følge. *Det er samsvar mellom planbeskrivelse og plankart. Se punkt 2 nedenfor.*
- Ikke samsvar mellom utomhusplan og plankart når det gjelder snødeponi. Snødeponi og lekeplass er ikke forenelig.
Merknaden tas til følge. *Det er samsvar mellom plankart og uteromsplan. Snødeponi og lekeplasser er ikke samlokalisert. Se punkt 10 nedenfor.*
- Planbeskrivelsen bør utdype hvordan UU er ivaretatt i felles utearealer, internveger osv.
Merknadene tas til følge. *Planbeskrivelsen og uteromsplanen er presisert på dette feltet. Se punkt 13 nedenfor.*
- Istedenfor å gjengi rekkefølgebestemmelsene i planbeskrivelsen (som ikke er i overensstemmelse) bør planbeskrivelsen utdype hensynene bak rekkefølgebestemmelsene.
Merknaden tas delvis til følge. *Bestemmelsene gjengitt i planbeskrivelsen skal stemme overens med bestemmelsene. Hensynet bak rekkefølgekravene fremgår i kap. 3.7 i planbeskrivelsen.*
- Vedlegg og illustrasjoner kan gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelser. Vegsnitt bør gjøres bindene her.
Merknaden tas ikke til følge. *Henvisning til de enhver tid gjeldende normer er mest hensiktsmessig.*

Statens vegvesen, 26.09.2018:

- Våre innspill til planarbeidet synes tilfredsstillende ivaretatt i detaljreguleringsplanen.

Fylkesmannen, 02.11.2018:

- Planforslaget er for mangelfullt og upresist opplyst til at det gir et bredt nok grunnlag for folkevalgte organer til å fatte et godt vedtak.
Merknaden tas til følge. *Planmaterialet er supplert med flere illustrasjoner, planbeskrivelsen er presisert og et eget skriv tar*

for seg fylkesmannens innsigelsespunkter. Se punkt 13 nedenfor.

- Krav til andel HC-parkering bør inn i bestemmelsene.
Merknaden tas til følge. Tas inn i bestemmelse 2.3 e)
- Krav til takoverdekt sykkelparkering bør inn.
Merknaden tas ikke til følge. Bestemmelsen står allerede. Se punkt 9 nedenfor.
- Uteromsplan bør være kotesatt for å vise tilgjengelighet i området.
Merknaden tas til følge. Koterhøyder og stigningsforhold fremgår av uteromsplanen.

Vurdering av merknader (tematisk)

Trafikk, kollektiv:

1. Kjøring i Nordøyavegen reguleres av skiltvedtak, og ikke i arealplan. En omgjøring av gjeldende skilting skjer etter vurdering av hva som er mest hensiktsmessig og trygg trafikkavvikling. Planforslaget forutsetter ikke et endret kjøremønster.
2. Til planbeskrivelsen tilføyes: «Det er i dag tre avkjørsler og to gangveier fra Varden borettslag til Norøyavegen. Det opprettholdes tre avkjørsler, den lengst sør og lengst nord på samme sted, mens den midterste flyttes noen meter lenger nord. Avkjørselen lengst sør går fra gjesteparkeringsplass og internvei og de to lengst nord går fra parkeringskjellere og internvei. I tillegg vil det være tre gangveier til fortau og bussholdeplass langs Nordøyavegen.» Å markere alle avkjørsler langs Nordøyvegen er det ikke planmessig behov for siden arealene langs vegen (utenom Varden) ikke endres.
3. Løsning for gående og syklende, nærmere beskrivelse som innarbeides i planbeskrivelsen: Nordøyavegen er en viktig åre for myke trafikanter som skal til jobb og skole, kollektivtrafikk og adkomsttrafikk til boligområdene. Det er i dag ensidig fortau fra den nederste adkomstvegen til Rundvannet borettslag opp til snuplassen ved Brattbakken borettslag. Herfra og forbi Varden borettslag er det ingen tilrettelegging for gående eller syklende. I planforslaget reguleres det inn en ny gang og sykkelveg som skilles fra kjørevegen med et grøfteareal (felt o_SV1 i plankart). Hensikten med dette er å forlenge eksisterende gang- og sykkelveg til stianlegget og lysløype ved sør for Rundvannet. Videre oppover Nordøyvegen (felt o_SV2 og o_SV3) opparbeides veien med fortau på begge sider.
4. Oppgradering av holdeplasser, nærmere beskrivelse som innarbeides i planbeskrivelsen: Innenfor planområdet er det fire holdeplasser som skal oppgraderes. Oppgraderingen av holdeplass Varden borettslag inngår i rekkefølgebestemmelsene.
 - 1) Rundvannet: Kantstopp i begge kjøreretninger. I kjøreretning mot sentrum bygges et 5 meter langt leskur. Foran leskur skal det være plattform i 3 meters bredde. Holdeplassen skal ha sanntidsskilt.
 - 2) Stakkevollan skole: Kantstopp i begge kjøreretninger. I kjøreretning mot sentrum bygges et 3 meter langt leskur. Foran leskur skal det være plattform i 3 meters bredde.
 - 3) Brattbakken snuplass: Kantstopp i begge kjøreretninger. I kjøreretning mot sentrum bygges et 3 meter langt leskur. Foran leskur skal det være plattform i 3 meters bredde.
 - 4) Varden borettslag: Kantstopp i begge kjøreretninger. I kjøreretning mot sentrum bygges et 5 meter langt leskur. Foran leskur skal det være plattform i 3 meters bredde. Holdeplassen skal ha sanntidsskilt.

Klima, Sol/skygge:

5. Skyggeleggingen nord for Varden medfører at bokkvaliteten forringes ved at uteoppholdsarealer og lekeområder blir

skyggefulle og kalde. Nytt forslag reduserer høyden på den ene blokka til 16 etasjer, mens den andre forhøyes til 12 etasjer. Saksfremlegget viser at blokkene må reduseres til 6 etasjer før situasjonen blir akseptabel for bebyggelsen nord for Varden.

Landskap/opplevelse/friluftsjnteresser:

6. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bebyggelse og terreng. Kommunen foreslo for forslagsstiller å komme med alternative utbyggingsmåter, der volumene kunne fordeles og ikke konsentreres i punkter. Dette ble ikke fulgt opp av forslagsstiller. Forslaget har ikke tilpasset seg bebyggelsen eller terrenget på noen måte, men frontet en dramatisk kontrast og mener at blokka kan bli et «signalbygg» for Tromsø. Den omkringliggende bebyggelsen har 2 og 3 etasjer, og det vil være et spørsmål hvilken høyde ut over dette som kan aksepteres som en «tilpasning».
7. For at høyhuset ikke skal være høyere enn Tromsøs toppunkt kan den ikke være høyere enn kote +158. Selv om den blir lavere en høyeste punkt på øya vil den fremdeles være dominerende i landskapet og synlighet fra marka. I justert forslag med 16 etasjer (kotehøyde +151) og 12 etasjer (kotehøyde +135). Modellstudier av alternative høyder tilsier at utsikten fra marka (viktige punkter/rasteplasser/utsiktspunkter) vil bli betraktelig bedre ved å redusere høyden til 11 + 5 etasjer. Fra de beste utsiktspunktene vil blokkene hindre utsikt til annen bebyggelse, men ikke det store landskapsbildet med fjellpartier og sund. Fra Posthyttvannet og Rundvannet vil 11 etasjer ikke synes. Fra andre punkter i skiløypa må man ned i 8 etasjer for at den ikke skal synes overhode. Med 11 etasjer vil den synes, men den vil ikke bryte silhuetten av fjellpartiet i øst. Går man Nordøyvegen i nordlig retning til opplevelsen av Grøtsundet og fjellene på Ringvassøya, som nå er veldig åpenbar, vil bli forstyrret også med 8 etasjer.

Bebyggelse, utforming:

8. Det forutsettes at bebyggelse og uteområder utformes etter gjeldende lover og forskrifter med hensyn til universell utforming. Kommuneplanen har krav om at første og deretter hver tjuende bilplass skal utformes for forflytningshemmede. Dette tas inn som en egen bestemmelse i punkt 2.3. Heis går fra parkeringskjeller til boligene.
9. I bestemmelsene 1.1. I) heter det at «Det skal avsettes to overdekkede sykkelparkeringsplasser per boenhet innenfor byggeområdet eller i parkeringsanlegg under bebyggelsen.». Dette er i tråd med kommuneplanbestemmelsene.

Barn og unges interesser:

10. Snødeponier i plankartet og i uteromsplanen må stemme overens. Snødeponi skal ikke anlegges på lekeplasser.
11. Boligtårn kan være mindre egnet for barnefamilier. Med en lav bebyggelse er det enklere å få til et aktivt samspill mellom

uterom og boligrom. Den visuelle kontakten mellom bolig og uterom er særlig viktig for barnefamilier. Å bo høyt i en boligblokk kan derfor gjøre at barn holder seg mer inne enn i bostrukturer der kontakten mellom boligen og uterommet er bedre. Det er imidlertid ikke gjort undersøkelser/forskning som entydig konkluderer med at høyhus i seg selv har negativ påvirkning på barns oppvekstvilkår.

Støy:

12. 190 boenheter vil skape noe mer støy. Det tillates en bil per boenhet. Siden blokka ligger i gang/sykkelavstand til store arbeidsplasser, skoler og barnehager, samt at kollektivtilbudet er godt, kan det antas at støy fra vegtrafikken ikke vil øke tilsvarende at 190 biler skal ut og inn av området hver dag..

Planmaterialet/prosess/presedens:

13. Planforslaget vil bli bredere belyst ved at forslagsstiller besvarer 1) hvordan barn og unges interesser ivaretas. 2) beskriver rekkefølgekravenes betydning og sammenheng med øvrige planer og 3) oppdaterer og kommenterer ROS-analysen. 4) I planbeskrivelsen utdypes hvordan kravene til universell utforming skal løses for uteområder og tilknytning til kollektivholdeplasser osv. 5) Uteromsplanen oppdateres også for å belyse UU, med angivelse av koter samt snitt. 6) en illustrasjonsplan av vegløsninger som viser kjørebane, fortau og kollektivholdeplasser.
14. I bestemmelsene vil det tilføres en kort beskrivelse av formålet for planen. Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg følger av kommuneplanbestemmelse 11.5 og er gjeldende.
15. Volum og plassering av høyhusene er begrunnet med at dette 1) er et svar på kommunens bolig- og fortettingsstrategi langs kollektivpunkter og i knutepunkter. 2) Prosjektet skal bidra økonomisk til rehabilitering og utvikling av eksisterende bebyggelse og bomiljø – dette hevdes å være en samfunnstilpasset modell for fornyelse av eksisterende eldre borettslag/boligområder. 3) Muliggjør at folk kan bli boende i borettslaget ved å skaffe seg en leilighet med livsløpsstandard. 4) Planforslaget vil gi et signalbygg for Tromsøya.
16. Siden begrunnelsene ikke er spesielt stedsspesifikke, og i større grad økonomisk begrunnet, vil mange andre borettslag/boligområder også kunne hevde det samme. Planforslaget begrunner ikke hvorfor to høyhus er beste løsning for å få flere boliger på Varden, det er ikke lagt frem alternativer eller foretatt noen drøfting. Dette vil være altså være presedensskapende for høyhusbygging i Tromsø. Dette kan på sikt bane vei for den tette byveksten og bidra til å nå kommunens 0-vekstmål. Samtidig vil vi det gå på bekostning av det som oppfattes som bokvalitet i Tromsø: opplevelsen av «uberørt» natur tett på sentrum og tilgang til sol og lune uterom ved boligen. I tillegg vil dette transformere hele landskapets karakter med naturlige høydedrag og buktninger.

Innsigelser

Fylkesmannen, 02.11.2018:

- 1) Barn og unge: planforslaget er i strid med vesentlige nasjonale og regionale interesser for å ivareta barn og unge i planleggingen.
Fylkesmannen uttaler her blant annet at «*Vi kan ikke se at en i forslag til reguleringsplan for Varden har redegjort for hvordan tiltaket med høyhus kan fungere som gode oppvekstområder for barn og unge. Dette er en alvorlig svakhet med planen, som da heller ikke vil være i tråd med retningslinjer som er gitt av nasjonale og regionale myndigheter.*»
- 2) Landskap og friluftsliv: Tiltaket kommer i konflikt med både område kartlagt og verdsatt som svært viktig friluftsområde og bymarker i form av Tromsømarka. Fylkesmannen uttaler blant annet at «*Ved å tillate høyhus av disse dimensjonene tett opp til markagrensa med svært viktige friluftsområder, vil det være fare for gradvis kvalitetsforringelse av den bynære grønnstrukturen. Som også kommunen skriver i sitt saksfremlegg er den høye utnyttelsesgraden, i form av høyde på bebyggelsen, i liten grad begrunnet ut fra helhetlige utviklingsperspektiver.*»
- 3) Tema støy er ikke tilstrekkelig ivaretatt i bestemmelsene.
- 4) ROS-analysen er mangelfull.

Fylkesmannen innkalte til dialogmøte med forslagsstiller og kommunen 23.05.2019. Forslagsstiller har i etterkant av møtet svart på innsigelsene (jf. vedlegg 20) og endret høyden på de to høyhusene fra henholdsvis 21 til 16 etasjer, og fra 10 til 12 etasjer.

Fylkesmannen har i brev 24.11.2020 ikke funnet grunnlag for å opprettholde innsigelsene, men anser likevel ikke løsningsforslaget å være optimalt. Det anbefales at kommunen som planmyndighet vurderer høyden på de to høyeste blokkene i forhold til skyggelegging og landskapshensyn. Det anbefales å utarbeide sol-skyggediagrammer som viser hvor mange etasjer som kan tillates for å unngå skyggelegging av boliger nord for høyhusene og at dette brukes som utgangspunkt for fastsetting av høyde. Videre bes kommunen om å vurdere om høyden på bebyggelsen skal innordne seg landskapsestetiske hensyn. Fylkesmannen etterlyser en høyhusstrategi for Tromsø.

Vurdering av innsigelser

Temaene som tas opp i innsigelse 1, 3 og 4 anses som tilfredsstillende svart ut av forslagsstiller. Tilsvarende kan i sin helhet leses i vedlegg nr. 20. Når det gjelder fylkesmannens oppfordringer til kommunen vises det til punktet Sol/skygge/vind og fig.12 som viser høyden som skal til for at ikke boområdene i nord skal bli skyggelagt på viktige tidspunkter på døgnet. Det vises forøvrig til saksfremleggets vurderinger av tiltakets virkning på landskapet.

07 Konklusjon

Å bygge tett i områder med god sosial og teknisk infrastruktur kan være gode bidrag i en bærekraftig utvikling, og planområdet i seg selv innehar svært gode kvaliteter. Å bygge tett når det samtidig oppstår en rekke uheldige virkninger er ikke nødvendigvis bærekraftig. Den foreslåtte bebyggelsen vil få vesentlige negative konsekvenser for uteoppholdskvalitetene og bokvalitetene i boligområdet i Vardevegen. Virkningen blir her mindre sol, saktere snøsmelting i uteområdene, turbulens ved vind sørfra og barrierevirkning for sikt sørover. Hele dette utbyggingsområdet ble i sin tid planlagt og bygd med tanke på fordelene med en tett-lav bebyggelsesstruktur: Tilpasning til øyas form og landskapet som helhet, opplevelse av storslått utsikt fra et lett tilgjengelig friluftsområde og så godt som lik fordeling av sol og utsikt til alle beboere. Planforslaget vil legge til rette for en transformasjon som er vurderes som uheldig for naboene og som i for liten grad sikrer ivaretagelse av viktige verdier knyttet til landskap og friluftsområder.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret