

Arkivsaknr                   PLAN-19/00471-16  
Saksbehandler               Heli Tuulikki Anttonen

Saksgang

Møtedato

Eldrerådet  
KOBY  
KST

## **Plan 1887 - Detaljreguleringsplan for seniorboliger Elverhøy -til endelig vedtak**

### **Kommunedirektørens innstilling til vedtak:**

Plan1887 – Detaljregulering for seniorboliger Elverhøy med plankart datert 11.05.2020 og tilhørende bestemmelser datert 25.03.2021, vedtas.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Avdelingsdirektør for bymiljø

## Sammendrag

Bakgrunn	Sweco Tromsø på vegne av Peab Eiendomsutvikling Nord AS har utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Seniorboliger på Elverhøy. Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i åtte uker, med merknadsfrist 30.08.2020, som senere ble utsatt til 24.09.2020
Mål for planen	Målet med planen er å legge til rette for etablering av 10 nye boliger. Planen åpner også for etablering av felles garasje og uteoppholdsareal samt avkjørselsveg.
Hovedinnhold	<p>Det er foreslått etablering av en ny boligblokk på Elverhøy i nærheten av Prestvannet. Ny boligblokk skal ha variert volumhøyde fra 2. til 3.etasjer, og avstand til naboeiendom skal være over 4 meter. Avstandskrav, samt lave og varierte bygningshøyder, sørger for at nabotomter på nordsiden av planområdet langs Langnesvegen fortsatt vil ha gode solforhold etter tiltaket.</p> <p>Adkomst til boligområdet vil være fra Christian VII's gate og videre via regulert gang- og sykkelveg. Pga. at det tillates bilkjøring via gang- og sykkelvegen på planområdet tillates etablert maksimum 5 garasjeplasser. Iht. vedtak i kommune- og byutviklingsutvalget er det også avsatt 2 overflateparkeringsplasser til kommunale tjenestebiler.</p>
Vurdering	<p>I 2016 vedtok Tromsø kommune Boligpolitisk handlingsplan 2015-2018 (<i>kommunestyresak 74/16</i>). I handlingsplanen ble det vurdert tre hovedgrunner til boligprosjekter der seniorboliger var en av disse.</p> <p>Intensjon for dette boligprosjektet, som definert i planbeskrivelsen, er å kunne bygge boliger i tråd med vedtak av 2016 med målsetting om seniorboliger som type bofellesskap til aldersgruppe over 60. Boligprosjektet er privat, men kommunen har støttet det med å bevilge tomt til utbyggeren via opsjonsavtale som ble underskrevet i 2017. Innen rammene for boligetablering har prosjektet også mottatt støtte fra Husbanken og Regionale forskningsfond.</p> <p>Etter at høringsfrist utløp ble det mottatt 5 merknader, hvorav en merknad ble supplert i november. På bakgrunn av merknad fra Avinor er bestemmelser justert ift. byggerestriksjoner i tilknytting til flysikkerhet. Merknader som er tatt til følge er nevnt i kapittel 05. Nærmere vurdering av alle merknader er gitt i Merknadsbehandling, vedlegg 19.</p> <p>Dette prosjektet kan sees som pilotprosjekt. Selv om prosjektet i bysammenheng er lite, kan dette boligformatet med selveiet boenhet med en andel felles boareal skape interesse for etablering av alternative boligformer for aldrende befolkning hvor fellesskap, sosial trygghet og tilhørighet blir vektlagt. Plan 1887 anbefales vedtatt.</p>

**01 Saksdokumenter****Innholdsbeskrivelsen er veiledende**Dato:  
<dd.mm.år>Vedlagte  
saksdokument  
(ikke uttømmende)

01. Lokaliseringskart	Ikke datert
02. Forslag til reguleringsplankart	11.05.2020
03. Forslag til reguleringsbestemmelser	25.03.2021
04. Forslagstillers planbeskrivelse inkl. merknadsbehandling om forhåndsuttalelser	11.05.2020
05. Uteromsplan	16.04.2020
06. ROS-analyse	11.05.2020
07. Støyrapport	07.08.2019
08. Geoteknisk vurderingsnotat (grunnundersøkelse)	25.03.2021
09. VAO- rammeplan aksept	02.12.2019
10. VAO-rammeplan	15.11.2019
11. VAO- rammeplan plantegning	15.11.2019
12. VAO- rammeplan nedbørsfelt	18.09.2019
13. VAO- rammeplan overvann	15.11.2019
14. OSG-rammeplan	31.10.2019
15. Sol- og skyggediagram	Uten dato
16. Snitt 1 (ikke oppdatert)	23.09.2019
17. Snitt 2 (ikke oppdatert)	23.09.2019
18. Illustrasjon	Uten dato
19. Merknadsbehandling	11.12.2020 (siste dato)

Berørte planer og  
planstrategiske  
dokument – ikke  
vedlagt

## Reguleringsplaner:

- Eldre reguleringsplan, plan 0064
- Eldre reguleringsplan - Plan 0068
- Eldre reguleringsplan - plan 0085
- Reguleringsplan - plan 1095
- Detaljreguleringsplan - plan 1824

## Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel 2017-2026  
(KS vedtak 29.03.2017, Saksprotokoll  
Kommuneplanens arealdel 2015-2026)

## Aktuelle temakart, Tromsø kommune

- Støy og forurensning; støysoner
- Samferdsel; sykkeltrase/ busstrase.

## Aktuelle rikspolitiske retningslinje

- T-1442 Støy i arealplanlegging
- T-1520 Støv i arealplanlegging

## Annet

Boligpolitisk handlingsplan 2015 - 2018, Tromsø  
kommune (Kommunestyre vedtak 2016)

## 02 Planfakta

Planområdets areal	ca. 8,2 daa
Gjeldende formål - arealbruk (KPA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boligbebyggelse</li> </ul>
Foreslått formål (hoved formål)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boligbebyggelse (BBB)</li> <li>Garasjeanlegg (BG)</li> <li>Uteoppholdsareal (BUT)</li> <li>Kjøreveg (SKV)</li> <li>Gang- og sykkelveg (SGS)</li> </ul>
Antall boenheter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maksimalt 10</li> </ul>
Foreslått utnyttelse % BYA	40%
Foreslått kotehøyde c+ / formål boligbebyggelse (BBB)	Felt A c+110.2 (2.etasjer) Felt B c+ 106.2 (3.etasjer)
Krav om KU	Nei



Illustrasjon 1. Utsnitt av et forslag til plankart.

## 03 Beskrivelse av planprosessen

### < Innholdsbeskrivelsen er veiledende

Informasjonsmøte	Dato:
Naboskapsmøte	24.08.2017
Oppstartsmøte med byutvikling	25.04.2019
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	07.05.2019
Komplett forslag til reguleringsplan (internt møte SAMORG 25.05.2020)	29.05.2019
1.gangs høring / offentlig ettersyn (utvidet frist)	11.05.2020/ 25.05.2020
	24.09.2020

## Planprosessens spesielle sider

Opsjonsavtale mellom Tromsø kommune og Kjersti Nersth Arkitektkontor om kjøp av del av kommunal eiendom, eiendom 118/10 og 118/207. Avtale ble gjort 05.09.2017 som saksnr. 17/4937.

#### 04 Planvurdering

##### Bakgrunn

I planen foreslåes det å tilrettelegge for et mindre boligkompleks bestående av maksimalt 10 boenheter med separat felles garasje. I garasjeanlegg tillates maksimalt 5 bilparkeringsplasser inkl. en gjeste- og HC-plass. I tillegg er det avsatt areal til to overflateparkeringsplasser for kommunale tjenestebiler.

Adkomst foreslåes fra Christian VII's gate.

##### Planforslaget iht. gjeldende planer

Foreslått formål boliger er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2017 – 2026, plan 0142 (KPA). Overordnet plan gir også rammer for fortetting.

Det er flere eldre planer som er gjeldende, plan 0064 og plan 0085 hvor del av areal som gjelder seniorboliger er regulert til kjøreveg, bankett og fortau. Løsning av adkomst og veg er vurdert på bakgrunn av disse planene. I gjeldende reguleringsplan, plan 0068 eldre plan, er areal til seniorboliger regulert hovedsakelig til friområde (park). Iht. rettsvirkning gjelder KPA ift. arealbruk, dvs. boligbebyggelse.

I reguleringsplan, plan 1095 er areal regulert til friområde, gangvei/fortau og bussholdeplass som videreført i denne planen. Dette gjelder også detaljreguleringsplan, plan 1824, som gir grunnlag for vurdering av formål veg (Langnesvegen).

##### Konsekvensutredning

Det vises til pbl §4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning sammen med forskrift om konsekvensutredninger. På bakgrunn av omfanget av ønskede nybygg, planområdets størrelse samt formål ift. kommuneplanens arealdel (KPA) er det vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

##### Planforslag/ Planområdet

Planområdet avgrenses av Langnesvegen, Christian VII's gate og Olastien samt eksisterende gangveg. Planområdet ligger i et veletablert boligområde med god tilgjengelighet til Prestvannet friområde, gang- og sykkelveger og lysløype. Eksisterende bebyggelse i området er variert og omfatter eneboliger og boligblokker. Øst for planområdet, i Langnesvegen, ligger eneboliger, og på vestsiden i Christian VII's gate ligger boligblokker inkl. studentboliger i fire etasjer. Nær ved planområdet ligger barnehage, ungdomsskole og dagligvarebutikk. Kollektivtraseen går via Langnesvegen.

Boligbebyggelse/  
(estetikk)



Illustrasjon 2. Planområdet er vist som blåfarget felt.

Nytt bygg skal tilpasses til omgivelsene i nærområdet også ift. estetikk. I planforslaget er det satt krav om materialbruk, takform og volumutbygging. Hovedmaterialet i fasader skal være tre, takform skal være sal- eller pulttak. For å gjenspeile småskala eneboligstruktur er nytt byggvolum også delt inn i mindre volumfelter som fastlagt i plankart. På grunn av innsyn mot naboeiendommer tillates det ikke etablering av takterrasser.

Mønehøyde av eksisterende eneboliger er på kotehøyde ca. c+105.5 og c+108. Det er foreslått at ny boligblokk skal ha to etasjer med maksimum kotehøyde c+106.2 mot eneboliger i Langnesvegen og mot nord tillates bygningsvolum med tre etasjer med maksimum kotehøyde c+ 110.2. Ved variert volumhøyde av nytt bygg skal eksisterende boligeiendommer tas hensyn til, spesielt ift. sol- og skyggevirkning.



Illustrasjon 3. Perspektiv, planområdet sett mot nordøst.

Uterom /  
lekeplass

For å skjerme eksisterende boliger i det nye bygningsvolumet er det foreslått buffersoner enten med å bevare eksisterende vegetasjon eller eksisterende

vegetasjon erstattes med nye trær. For å få god nok buffersone samt å få mer avstand mellom ny boligblokk og eneboliger i øst er byggegrense i plankart regulert med større avstand enn de tillate 4 meter fra eiendomsgrenser til eneboliger.

I tråd med KPA er det satt krav til etablering nærlekeplass.



Illustrasjon 4 Forslag til uteromsplan som viser også parkering til kommunale tjenestebiler som overflateparkering.

## Trafikk / Parkering

Hovedprinsippet er at dagens vegnett videreføres. Adkomst til planområdet er foreslått fra Christian VII's gate og videre via regulert gang- og sykkelveg. Adkomstveg vil krysse eksisterende sykkelveg. Det er regulert frisktsoner for å minimalisere trafikkfarlige situasjoner med krav i bestemmelser om trafikkplan inkl. skiltplan.

For å tillate bilkjøring via gang- og sykkelveg er følgende vurdert:

- Antall maksimum bilparkeringsplasser er 7, hvorav to plasser iht. politisk vedtak saknr. 61/20, er avsatt for kommunale tjenestebiler. Antall regulerte bilparkeringsplasser som knyttes til boliger er 5. Dette er vurdert å utløse minimal biltrafikk.
- Planområdet ligger nær skole, barnehage, butikk, sentrum og friluftsområde og har god kollektivdekning. Behov for bilkjøring sees å være marginal.
- For løsning av adkomstveg vises her til håndbok N100, Veg- og gateutforming, Statens vegvesen og Kommunaltekniske normer Tromsø kommune. Der det er adkomst til inntil ca. 10 boenheter kan adkomst fra gang- og sykkelveg aksepteres forutsatt at vegbredde bør være minst 3 meter og vegskuldrene bør asfalteres.

Området som gjelder Langnesvegen er inkludert i planforslaget. Dette på grunn av at vegføringer som kommunen har gjennomført tidligere ikke er regulert, men reguleres og fastlegges i denne planen.

#### Bilparkering:

Planområdet er i KPA vist som indre sone som tillater etablering av maksimum 1,25 bilplasser for beboere og 0,5 for gjesteparkering. På grunn av foreslått adkomstløsning ble antall tillatte bilplasser redusert. I tilknytning til boliger tillates det maksimalt 5 garasjeplasser hvorav 1 skal være til gjesteparkering og 1 med HC-krav. Det er også lagt mulighet for etablering av 2 overflateparkeringsplasser til kommunale tjenestebiler.

Parkeringsplasser skal ha tilgang til el-ladestasjon.

#### Sykkelparkering:

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Det ble tidligere satt krav til el-ladning men pga. formål bolig er dette kravet i bestemmelser sett å være unødvendig og er derfor fjernet.

#### Sol og skygge

Sol- og skyggeillustrasjon viser at forslaget på sommerstid i juni ikke vil forverre dagens situasjon og har marginal betydning for utearealer på øst og nordsiden av planområdet.



Illustrasjon 5. Sol- og skyggestudie i juni kl. 17.00. Bilder viser dagens situasjon og etter nytt tiltak.

#### Tekniske- anlegg

Det er utarbeidet VAO-rammeplan. Krav og tiltak er definert i bestemmelser.

I samråd med Remiks er avfallskontainere plassert sør for garasjeanlegget som vist i uteromsplan.

#### Grunnforhold/ Radon

Det er gjennomført geoteknisk vurdering som etter offentlig ettersyn ble revidert. Revidert notat viser at det ikke foreligger kvikkleire /sprøbruddmateriale i planområdet. Sikkerhet mot naturpåkjenninger og områdestabilitet er vurdert. Konklusjonen er at det planlagte prosjektet tilfredsstillende for å benytte plantomten som byggegrunn.



	Planområdet ligger delvis innenfor radonsone (aktsomhetssone). Tiltak som kreves tas hensyn til via Byggeteknisk forskrift (TEK).
Støy/ Støv	Planområdet ligger i sin helhet innenfor gul flystøysone og delvis i gul vegstøysone. Støy og støvtiltakene ift. anleggstrafikk er definert i bestemmelser. Merknader fra Avinor om flystøy er tatt til følge, og bestemmelser er revidert.
Universell utforming	Uteareal skal gis universell utforming i samsvar med Kommunaltekniske norm for Tromsø kommune.
Skole, barnehage, skolekapasitet	Ift. antall tillatte boliger vil planen ikke i særlig grad øke skole- eller barnehagebelastning.
Tenk Tromsø	Området ligger i gangavstand fra sentrum, skole, barnehage, butikk og friluftsområde. Planområdet har også god kollektivdekning både til sentrum, flyplass og kjøpesenter som Jekta. Nærmeste bussholdeplass ligger i Langnesvegen, ca.100 meter fra planområdet. Alle nødvendige hverdagstjenester og aktiviteter kan nås uten bil. Det vurderes at planforslaget oppfyller målene i Tenk Tromsø som miljøtiltak med redusering bilbehov.
Kommunalt utbyggingsprogram	Planområdets beliggenhet, gangsavstand fra sentrum med god kollektivdekning underbygger utbyggingsprogramets intensjon med redusering av bilbruk for tilrettelegging for myke trafikanter. Forslagets sosialdimensjon ift. valgt boligløsning (seniorboliger som bofelleskap) tilsvarer også intensjonen om bo- og nærmiljøet der det vektlegges fysiske løsninger med felles boareal som vil stimulere til sosial kontakt, deltakelse, tilhørighet og som bidrar til stabilitet, trygghet og sikkerhet i nærmiljøet.
<b>05 Vurdering av merknader og innsigelser</b>	I løpet av høringsperioden er det mottatt 5 merknader, ingen innsigelser. Fullstendig merknadsbehandling følger som vedlegg 19. Kort oppsummering av merknadene som er tatt til følge:  Avinor Bestemmelser; pkt 1.4 Trumsø lufthavn a), b) og c) om risikoanalyse, byggehøyder og bruk av kraner samt byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg er fjernet.

## 06 Konklusjon

I Boligpolitisk handlingsplan 2015- 2018 som ble vedtatt 2016 (*kommunestyresak 74/16*) er seniorboliger nevnt som en boligtype. Dette er vurdert å være et viktig nytt boligtiltak å få etablert i Tromsø. I handlingsplan ble det vurdert tre hovedgrunner/fordeler for realisering av boligprosjekt – seniorboliger.

- Seniorboliger legger til rette for et sosialt fellesskap som kan gi større trygghet og livskvalitet. Dette motvirker helseutfordringene tilknyttet ensomhet og isolasjon.
- Beboere som trives i sitt eget hjem har mindre behov for hjelp fra kommunen. Kommunen kan levere mer effektive hjemmetjenester når flere bor sammen som i seniorboliger.
- Seniorboliger kan indirekte bidra til bedre sirkulasjon i boligmarkedet der barnefamilier får tilgang til eneboliger.

På bakgrunn av handlingsplanen samt via opsjonsavtale har kommunen åpnet mulighet for etablering av seniorboliger på planområdet som et forbildeprosjekt. I planforslaget fastlegges ikke direkte til hvem boliger tilrettelegges til, men at intensjon for etablering av seniorboliger er definert i planforslagets planbeskrivelse.

Tilrettelegging for etablering av boliger i områder som i kommuneplanens arealdel defineres som fortetningsområde med god kollektivdekning og redusert antall bilparkeringsplasser, svarer planforslaget til de føringer som er gitt i overordnede planer som Tenk Tromsø.

Det anbefales at planforslaget for plan 1887 – Detaljreguleringsplan for Seniorboliger på Elverhøy vedtas.

### Vedtakskompetanse

Kommunestyret

### Vedlegg

Vedlegg 01 Lokaliseringskart

Vedlegg 02 Plankart

Vedlegg 04 Planbeskrivelse

Vedlegg 05 Uteromsplan

Vedlegg 06 ROS-analyse

Vedlegg 07 Støyrapport

Vedlegg 09 VAO-rammeplan aksept

Vedlegg 10 VAO-rammeplan

Vedlegg 11 VAO-rammeplan plantegning

Vedlegg 12 VAO- rammeplan nedbørsfelt

Vedlegg 13 VAO- rammeplan overvann

Vedlegg 14 OSG-rammeplan

Vedlegg 15 Sol- og skyggediagram

Vedlegg 16 Snitt 1

Vedlegg 17 Snitt 2

Vedlegg 18 Illustrasjon

Vedlegg 19 Merknadsbehandling  
Vedlegg 08 Geoteknisk vurderingsnotat  
Vedlegg 03 Planbestemmelser