

Arkivsaknr PLAN-19/00224-39
Saksbehandler Johanne Kryger

Saksgang

Møtedato

KOBY
KST

Plan 1925 - Detaljregulering for Gneiskvartalet - Fiolvegen/Kløvervegen – til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Detaljreguleringsplan 1925 – Detaljregulering for Gneiskvartalet – Fiolvegen/Kløvervegen, gbnr 118/905 m.fl., med plankart og planbestemmelser av henholdsvis 28.02.2021 og 19.03.2021, vedtas.

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

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør, Avdeling for bymiljø

Hva saken gjelder

Sammendrag

Steinsvik arkitektkontor har, på vegne av GK Gruppen Eiendom AS, utarbeidet planforslag for kvartalet i Fiolvegen og Kløvervegen.

Planområdet er en del av plan 737 Norrøna, kontorområde. Arealet er avsatt til kontorformål felt A3 i gjeldende plan.

Området er i dag bebyggt med kontorbygninger i 3 etasjer med til sammen cirka 3000 m² BRA. Området er en del av et større næringsområde som grenser opp til et etablert boligområde.

Planforslaget muliggjør ny kontorbebyggelse med opptil 18 000 m² BRA innenfor høyderestriksjonene til Avinor. Planen forutsetter en økt utnyttelsesgrad og mulighet for å bygge med flatt tak. Ny bebyggelse vil bli lavere enn eksisterende bebyggelse.

Det stilles krav om opparbeidelse av fortau langs den vestlige delen av Fiolvegen samt av en bussholdeplass i Fiolvegen. Parkering ivaretas dels i egen parkeringskjeller og dels på terreng. Det tillates etablert 135 parkeringsplasser for ansatte og gjester.

Planområdet er godt egnet til etablering av kontorbygg. Formålet vil være i tråd med overordnet formål fra kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. Planforslaget er i tråd med ønsket om økt fortetting av eksisterende bebyggelse i bynære områder, og overordnede strategier i Tenk Tromsø.



Kart 1 Oversiktskart

01 Saksdokumenter

Vedlagte
saksdokument

01. Oversiktskart
02. Forslag til reguleringsplankart
03. Forslag til reguleringsbestemmelser
04. Planbeskrivelse
05. Uteromsplan 1:500
06. ROS-analyse
07. Illustrasjonsplan 1:500
08. Høydesnitt 1:500
09. Sol-skygge 22.04
10. Sol-skygge 22.06
11. Illustrasjonsprosjekt
12. Trafikkanalyse
13. VAO-rammeplan
14. OSG-rammeplan
15. Notat områdestabilitet
16. Grunnundersøkelse

Dato:

Udatert
28.02.2020
19.03.2021
12.03.2021
29.06.2020
01.07.2020
27.10.2020
02.07.2020
04.03.2021
04.03.2021
01.07.2020
20.10.2020
08.06.2020
25.06.2020
12.02.2021
15.11.1985

Berørte planer og
planstrategiske
dokument – ikke
vedlagt

Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026

29.03.2017

02 Planfakta

Tall og faktaopplysninger om plan (ikke planvurdering)

Formål

Kontor

Arealstørrelse
Byggehøyde

9,0 daa
Følger høydebegrensninger til Avinor. Tillates maksimal byggehøyde 29,75. Ny bebyggelse vil være lavere enn eksisterende bebyggelse.

BRA
Høyde nærliggende
bebyggelse

18 000 m² inkl. eksisterende bygg på 3 323 m²

Adresse	Største byggehøyde
Fiolvegen 20	22,51
Fiolvegen 18	22,38
Fiolvegen 11	28,20
Kløvervegen 14	31,48
Fiolvegen 21	26,66

03 Planprosessen

Dato:

Naboskapsmøte	06.01.2020
Oppstartsmøte med byutvikling	28.01.2020
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	19.02.2020
Komplett forslag til reguleringsplan	26.10.2020
1. gangsbehandling politisk i KOBY	01.12.2020
Sendt på offentlig ettersyn i åtte uker	02.12.2020
Merknadsfrist offentlig ettersyn	04.02.2021

04 Planvurdering

Forhold til KPA og KPS, ev KDP.
Formål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

Planforslaget viderefører gjeldende reguleringsformål og området reguleres for kontor. Formålet med reguleringen å:

1. tillate flate, eller tilnærmet flate tak i den nye bebyggelsen. Utforming av tak vil stå fritt innenfor høydeplanet til Avinor. Saltak som var et krav i eksisterende plan kan ikke lenger gjennomføres innenfor Avinors høydebegrensninger.
2. øke utnyttelsen. Eksisterende plan har en svært lav utnyttelse, $U = 0,25$. Tidlig på 80 tallet ønsket kommunen en lav utnyttelse av området for å tilpasse til den lave villabebyggelsen som grenser til området. Forholdet til villabebyggelsen i øst vil ivaretas ved de lave høydene grunnet Avinors høydebegrensninger.

Bebyggelsesstruktur

Illustrasjonsprosjektet er utformet med ønske om å få til et volum som tar hensyn til eksisterende terreng, bebyggelse og målestokk.

Foreslått volum tar utgangspunkt i prinsippene fra eksisterende bygg – massiv sokkel som møter terreng, et mellomsjikt i lettere materiale og en avslutning i form av tak/gesims.

Det nye volumet ligger lavt i terreng og følger Fiolvegens svingete forløp i vest. Bygget består av 2, delvis 3, etasjer langs Fiolvegen. Innover i kvartalet, langs Fiolvegen i sør og Kløvervegen står bygget fram med kun 1 etasje. Hovedinngang og atkomst til parkeringsanlegg ligger henvendt mot Fiolvegen. Det er plassert flere mindre innganger fordelt rundt bygget. Taket «bretter» seg fra nord mot sør med liten stigning som følger. Avinors hinderflate. Takets utforming spiller på saltakene på eksisterende bygg og bidrar til å bryte opp den lange fasaden som henvender seg mot Fiolvegen.

Bolig

Tiltaket omfatter ikke boligformål. Planområdet er primært omgitt av næringsbygg. Bebyggelsen vil bli lavere enn eksisterende

	<p>bebyggelse. Planforslaget anses å ha små konsekvenser for boligbebyggelsen i nærområdet. Da planforslaget ikke inneholder bolig vurderes planforslaget ikke å ha spesielle negative konsekvenser for barn og unge, folkehelse eller kapasiteten til skole eller barnehage.</p>
Næring	Planforslaget regulerer for 18 000 m ² kontor
Trafikk/Parkering	<p>Trafikkforholdene er beskrevet i egen analyse. Utbyggingen vil medføre en liten trafikkøkning. Eksisterende vegnett anses å ha tilstrekkelig kapasitet, og planen vil ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for trafikksikkerhet eller fremkommelighet for buss.</p> <p>I planen er det satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs Fiolvegen samt opparbeidelse av en oppgradert holdeplass i Fiolvegen.</p> <p>Reguleringsplanen tillater i tråd med KPA 90 parkeringsplasser for ansatte og 45 for gjester. Antallet av parkeringsplasser for tjenestebiler avklares i rammesøknaden. Parkering for ansatte vil i hovedsak etableres under bakken, mens parkering for gjester og tjenestebiler håndteres på bakkeplan.</p> <p>Adkomst for biler og sykkel vil primært skje fra Fiolvegen.</p>
Estetiske kvaliteter	<p>Da KOBY den 01.12.2020 vedtok at planforslaget skulle legges ut på offentlig ettersyn ble det vedtatt et tilleggsforslag med henvisning til estetikk. Det ble vedtatt å tilføye følgende bestemmelse:</p> <p>Bebyggelse skal utformes med grønne tak som varierer i takvinkel. Bebyggelsens fasade skal brytes langs Fiolvegen.</p> <p>Denne bestemmelsen har blitt presisert i forbindelse med merknadsbehandlingen av planbestemmelsene. De estetiske bestemmelsene i 1.2 Kontor pkt. g.-i. er nå:</p> <ul style="list-style-type: none"> g. Bebyggelse skal etableres med grønne tak med vegetasjon og i varierte takvinkler. Det kan etableres solceller og takvinduer på deler av taket. Illustrasjonsplan av 27.10.2020 skal være retningsgivende. h. Bebyggelsens fasade skal brytes langs Fiolvegen. Uteromsplan av 29.06.2020 skal være retningsgivende. Fasadene skal struktureres med vertikale elementer og samspill av tette og åpne flater. Fasadene skal utføres i minst to forskjellige materialer. Materialene skal være av varig og bærekraftig kvalitet. i. Inngangspartiet skal være inntrukket og overdekket, og utformet med mye glass. Inngangstillustrasjon av 15.03.2021 skal være retningsgivende.
Støy	Planområdet ligger innenfor rød flystøysone. Bestemmelsene sikrer at avbøtende tiltak mot støy dokumenteres i rammesøknad.
Grunnforhold	Grunnforhold er vurdert i grunnundersøkelse fra 1985. Denne konkluderer med at forholdene ligger godt til rette for direkte

fundamentering på fjell eller i løsmasser.

Multiconsult har utarbeidet et geoteknisk notat der det konkluderes at kravene TEK17 er tilfredsstilt med tanke på områdestabilitet av tomte. Det er ikke fare for at området vil bli berørt av kvikkleireskred.

Sol/skygge/dagslysfaktor

Ny bebyggelse vil bli lavere, men ha en høyere utnyttelse. Planforslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for naboenes sol- og skyggeforhold.



22.April/Aug. kl. 08:00



22.April/Aug. kl. 12:00



22.April/Aug. kl. 16:00



22.April/Aug. kl. 18:00

Vann, avløp og overvann

Det er utarbeidet egen VAO-rammeplan. Området er utbygd med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Det skal etableres ny trykkreduksjon for sikring av tilstrekkelig slokkevannskapasitet.

Normalavrenning av overvann planlegges håndtert av regnhager samt blå/grønne tak.

Planområdet er i dag ikke separert, men det etableres en ny overvannsledning, som legger til rette for videre separering oppstrøms.

	<p>Eksisterende overvannsgrofter vil bli oppjustert.</p> <p>Etablering av snødeponi er sikret i plankart og uteromsplan.</p>
Renovasjon	<p>Løsning for avfall vil bli løst på egen eiendom, med snuplass. Detaljer vil framlegges i rammesøknad.</p>
Naturmangfold	<p>Ifølge kart fra Artsdatabanken, finnes det ingen forekomster av rødlista eller truede arter i området. Det er heller ingen vernede naturområder i nærheten av planområdet. Risikoen knyttet til sårbar flora ansees som svært lav.</p> <p>Det finnes ingen vernede områder for fugl/fauna på planområdet. Det er gjort observasjoner av Polarsnipa, en truet fugleart, i nærheten av planområdet. Denne observasjonen er ikke kvalitetssikret. Risikoen knyttet til sårbar fauna/fugl ansees som svært lav.</p> <p>Planforslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for naturmangfoldet i området.</p>
Rekkefølgekrav	<p>Planen stiller rekkefølgekrav om opparbeidelse av kjøreveg, fortau og bussholdeplass i Fiolvegen.</p> <p>Gjennomføring av planen krever erverv av knappe 12 m² privat eiendom i nordøst i planområdet på eiendom 188/918. Området er i dag regulert til boligformål. I plan 1925 Detaljregulering Gneiskvartalet – Fiolvegen/Kløvervegen reguleres dette til kjøreveg og annen veggrunn – grøntareal. Arealet som reguleres til veg er allerede opparbeidet til veg i dag.</p> <p>Sørvest i planen krever gjennomføring av planen erverv av omtrent 210 m² privat eiendom på eiendommene 118/393 og 118/13 for å opparbeide busstopp i sørgående retning. Omtrent 50 m² på eiendom 118/393 er i da regulert til kjøreveg. Det resterende areal på eiendommene 118/393 og 118/13 er regulert til LNFR i kommuneplanens arealdel. I plan 1925 Detaljregulering Gneiskvartalet – Fiolvegen/Kløvervegen reguleres dette til fortau og annen veggrunn – grøntareal med det formål å opparbeide et busstopp i sørgående retning. Plasseringen av busstoppet i sørgående retning har skjedd i dialog med eieren av 118/13. Det er ikke registrert en kontaktbar eier av 118/393.</p> <p>Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse VAO-infrastruktur, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Før det gis brukstillatelse skal ny trykkreduksjon være etablert for å sikre tilstrekkelig slukkevannskapasitet.</p>
Tenk Tromsø	<p>Reguleringsområdet ligger i overkant av 2,5 kilometer fra sentrum hvilket er innenfor sykkelavstand. Forslaget til regulering er i tråd med ønsket om økt fortetting av sentrumsnære områder. Det er gode kollektivforbindelser særlig via holdeplassen i Fiolvegen som betjenes av bussrute 26. Denne har tre avganger i rushtime. Det er ytterligere to holdeplasser i området. En i Kvaløyvegen som er tilgjengelig via sti rundt 100 meter fra planområdet. Her når man det</p>

Statlige
planretningslinjer for
samordnet bolig-,
areal- og
transportplanlegging

høyfrekvente tilbudet til rutene 33 og 34. Denne stien er ikke brøyttbar. Det er gode muligheter for at ansatte kan benytte kollektiv transport eller sykle.

Man planlegger for en parkeringsdekning i tråd med bestemmelser i KPA, til sammen 135 parkeringsplasser.

Administrasjonen har ikke funnet at planforslaget er i strid med SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, da planforslaget som nevnt ovenfor legger til rette for en fortetting av et allerede etablert næringsareal med gode kollektivforbindelser til sentrum. Trafikksikkerheten økes ved at holdeplassen i Fiolvegen oppgraderes med fortau og kryssingsmulighet og med universell utforming.

Som ledd i overvannshåndteringen, legges det i planforslaget til rette for etablering av grønne tak på alle tak samt regnbed på tomten.

**05
Vurdering
av
merknader**

Det er innkommet 5 merknader.

Avinor

1. Det påpekes en skrivefeil på illustrasjonene i figur 19 og 20, der det i planbeskrivelsen sto «Utflygingsflate RWY19 1:15», men der det skulle stå «Innflygingsflaten RWY36 1:50»

*Det er rettet i illustrasjonene i planbeskrivelsen
Tas til følge*

2. Det er innflygingsflaten til bane 36 (fra sør) ved Tromsø lufthavn som vil være dimensjonerende restriksjonsflate for størstedelen av planområdet, med helling 1:50. Dagens korrekte betegnelse på banen ved innflyging fra sør er RWY36. På utsnitt i planbeskrivelsen er tidligere banebetegnelse brukt, RWY01.

*Banebetegnelsen er endret til RWY36
Tas til følge*

Kløvervegen 17 AS/Serit AS

1. Mener ikke der bør gis dispensasjon til å fravike reguleringsplanens krav om utnyttelsesgrad av tomten. Da Kløvervegen 17/19 for få år siden fikk avslag på utvidelse av bygg på eiendom 118/908. Kommunen meldte at tiltakshaver måtte holde seg innenfor reguleringsplanens krav til utnyttelsesgrad.

*Da Kløvervegen AS fikk avslag på å øke utnyttelsen i forhold til det som var fastsatt i reguleringsplan var dette i en byggesak. I en byggesaksbehandling er det reguleringsplanen som setter rammene for hva som er mulig av tiltak. Plan 1925 er en ny reguleringsplan der det er mulig å fastsette en ny utnyttelse for planområdet. Økning av utnyttelse er i dette tilfelle hovedintensjonen med å sette i gang en reguleringsprosess.
Tas ikke til følge.*

2. Mener friareal med vegetasjon på sørsiden av Kløvervegen 19 forringes betydelig dersom det tillates bebyggelse så nært på sørsiden av eiendommen Kløvervegen 19. Slik plassering av ny bygningsmasse vil også bryte sterkt med gjeldende reguleringsplans beskrivelse om at «eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares»

Bygget skal i henhold til pbl. § 29-4 andre ledd ha en avstand på minst byggverkets halve høyde og ikke under fire meter til nabogrense.

Dette er en ny reguleringsplan og med vedtaket av denne opphører gjeldende reguleringsplan med å gjelde. Et av hovedformålene med denne regulering er økt utnyttelse samtidig som bygget holder seg under Avinors høydebegrensninger. Dette vil bety en større tomteutnyttelse og at det vil bli fjernet en del eksisterende vegetasjon. Dette er vurdert akseptabelt i forbindelse med planprosessen. Jevnfør sol- og skyggediagrammet vil ny bebyggelse ikke eller i meget begrenset omfang skyggelegge arealer på eiendommen Kløvervegen 19. Tiltaket vurderes ikke å forringe arealene på eiendommen Kløvervegen 19 mere

enn dersom det på bakgrunn av gjeldende regulering var bygd ut på eiendommen 118/907.

Tas ikke til følge.

3. Det skal etableres et 2 meter fall rett ved siden av vår parkeringsplass. Det ønskes en redegjørelse for hvordan parkeringsplassen skal sikres.

Det tas med en bestemmelse om at parkeringsplassen skal sikres. Hvordan dette sikringen gjennomføres er en del av prosjekteringen og vurderes ikke i planfasen.

Mot eiendomsgrense langs g/bnr. 118/908 skal det, der terrenget tilsier det, etableres tiltak for å sikre stabilitet for eksisterende parkeringsplass. Tas til følge.

4. Det oppleves å være store problemer med deponering av snø i området. Mener ikke det er gjort rede for snø-deponi tilknyttet tomten.

I planen er det avsatt to områder som bestemmelsesområder for snøopplag. Ytterligere viser uteromsplanen områder for snødeponi og områder som må holdes åpne for snø.

I planen reguleres vegarealet i tråd med kommunalteknisk norm, hvilket betyr at det reguleres to meter annen veggrunn – grøntareal. Dette skal blant annet sikre areal for håndtering av snø.

Tas ikke til følge.

Troms og Finnmark fylkeskommune

1. Planforslaget mangler beskrivelse av tilrettelegging for toveistrasé for kollektivtransport i sving som starter i søndre del av planområdet. Det forutsettes at kurvatur i sørlig sving er tilfredsstillende og at fremkommeligheten er god nok til at to busser skal kunne møtes.

Svingen sør for planområdet er regulert og opparbeidet i tråd med plan 1374 vedtatt 29.04.1998. Plan 1374 regulerer bussvegen som kobler seg på Fiolvegen og følger ikke dagens normer. Bredden på veien gjennom svingen variere fra godt 5 meter til godt 8 meter. I dagens situasjon må busser som møtes sør for planområdet, vente på hverandre i svingen før passering. Terrengets utforming er premissgivende her. Planforslaget er ikke til hinder for en framtidig utvidelse av bussveien også sør for planområdet.

2. Som planforslaget ligger, vil det forekomme et standardsprang i søndre del av planområdet hvor veibredden endrer seg fra ca 7 meter til ca 5 meter.
3. *Det vil forekomme et standardsprang sør for planen. Tas til orientering.*

Torunn Jensen og Jul Johan Riddervold, Fiolvegen 20

Charlotte Vassnes og Tor Bakkevold Bjellmo, Fiolvegen 22

1. Det henvises til at det i saksfremlegget står: «For å sikre ivaretagelse av Kommune- og byutviklingsutvalgets vedtak av 13.10.2020 angående estetiske kvaliteter har saksbehandler foreslått for plankonsulent og forslagstiller å gjøre illustrasjoner juridisk bindende. Dette kunne plankonsulent og forslagstiller ikke akseptere, da dette kommer sent i behandlingen av planforslaget og viser til at planbeskrivelse og medfølgende illustrasjoner er førende for byggesaken.» Det ønskes at estetiske kvaliteter gjøres bindende. Det ønskes at kommunen stiller estetiske krav til reguleringsplanen, og at utbygger som ønsker å bygge et signalbygg, ikke burde ha noen motsetninger til dette. Dette også for å skape forutsigbarhet til plantiltaket.

Da KOBY den 01.12.2020 vedtok at planforslaget skulle legges ut på offentlig ettersyn ble det vedtatt et tilleggsforslag med henvisning til samme punkt i saksfremlegget. Det ble vedtatt å tilføye følgende bestemmelse:

Bebyggelse skal utformes med grønne tak som varierer i takvinkel. Bebyggelsens fasade skal brytes langs fiolvegen.

Denne bestemmelsen har blitt presisert i forbindelse med merknadsbehandlingen av planbestemmelsene. De estetiske bestemmelsene i 1.2 Kontor pkt. g.-i. er nå:

- g. *Bebyggelse skal etableres med grønne tak med vegetasjon og i varierte takvinkler. Det kan etableres solceller og takvinduer på deler av taket. Illustrasjonsplan av 27.10.2020 skal være retningsgivende.*
- h. *Bebyggelsens fasade skal brytes langs Fiolvegen. Uteromsplan av 29.06.2020 skal være retningsgivende. Fasadene skal struktureres med vertikale elementer og samspill av tette og åpne flater. Fasadene skal*

utføres i minst to forskjellige materialer. Materialene skal være av varig og bærekraftig kvalitet.

- i. Inngangspartiet skal være inntrukket og overdekket, og utformet med mye glass. Inngangsillustrasjon av 15.03.2021 skal være retningsgivende.*

2. Det vises til at det i plankart er angitt en makshøyde på 29,75 og at det i planbeskrivelsen står: «For å kunne utnytte mest mulig av utbyggingspotensialet er reguleringsplanens plankart utstyrt med maksimale kotehøyder for enkeltpunkter i plankartet, og med bestemmelsesområder som spesifiserer til de ulike stigningsforholdene til innflygningsflate og sideflate. Bestemmelsene sikrer at maksimal høyde uansett skal holdes innenfor restriksjonsplanen, og godkjennes av Avinor i rammesøknad.» Dette tolkes som at makshøyde for hele planområdet er c+29,75.

Det ønskes at høyden må komme klart fram av planmaterialet og at kotehøyde for de ulike tomtene burde vurderes individuelt.

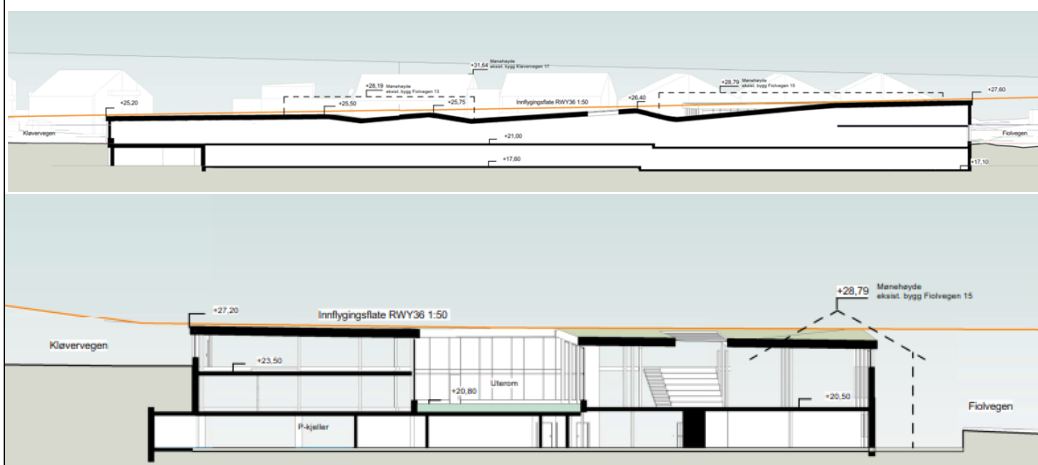
Den nye bygningsmassen vil endre karakteren for hele området, og vil ha direkte påvirkning og innsyn inn i våre boliger. Vi mener derfor at nye bygget må plasseres lenger inn på tomten i det sørvestlige hjørnet, eller at man reduserer maks byggehøyde på eiendommen 118/905 betydelig.

Plankartet viser en kotehøyde på c+29,75 lengst nordøst i planområdet. Denne kotehøyden gjelder bare for dette punkt og er ikke makshøyden for hele planområdet. Byggehøyden reguleres i bestemmelsene knyttet til #1-2 og følger Avinors høyderestriksjoner.

#1: Forholdet mellom de maksimale høyder skal være 1:50. Helning fra topp sør mot bunn nord. Maksimale høyder skal holdes innenfor restriksjonsplanen for Tromsø lufthavn (ENTC-P-08).

#2: Forholdet mellom de maksimale høyder skal være 1:7. Helning fra topp sør mot bunn nord og topp øst mot bunn vest. Maksimale høyder skal holdes innenfor restriksjonsplanen for Tromsø lufthavn (ENTC-P-08).

Illustrasjonen nedenfor viser høydesnitt for nye bebyggelse samt høydene for eksisterende bebyggelse i Fiolvegen. Illustrasjonen viser at ny bebyggelse vil bli lavere enn eksisterende bebyggelse på eiendommene 118/905 og 118/906.



Illustrasjon 1 Høydesnitt av ny bebyggelse med inntegnet høyde av eksisterende bebyggelse. Den gule streken er regulert byggehøyde (for større illustrasjon se vedlegg A-40-00-01 – Høydesnitt med hinderflate)

Tas ikke til følge

3. Sol- og skyggediagrammet som er brukt i planbeskrivelsen tar ikke med eiendom 118/1009. Nytt skyggediagram bør derfor utarbeides.

*Det er utarbeidet et nytt sol- og skyggediagram.
Tas til følge.*

4. Det er derfor viktig at bestemmelsene T-1520 og T-1442 følges. Hvis kravene ikke blir opprettholdt forventes det avbøtende tiltak, dette må komme fram i planbestemmelsene.

*Retningslinjene i T-1520 og T-1442 inneholder grenseverdier for støy og støv i anleggsfasen samt avbøtende tiltak.
Tas ikke til følge.*

5. Mener at det burde etableres gangfelt over Fiolvegen, sørvest i planområdet, til det nye busstoppet. Dette burde inngå i reguleringsplanen.

*Dette er en del av prosjekteringen og fastsettes ikke i plan. Utforming av holdeplass og kantstopp skal følge kommunalteknisk norm, som inneholder krav om etablering av gangfelt.
Tas ikke til følge.*

6. Mener kommunen burde oppgradere snarveien med grus samtidig eller før busstopp blir bygd. Mener ivaretagelse av snarveien burde inngå i reguleringsplanen.

*Snarveien fungerer som tilgang til holdeplass i Kvaløyvegen. Det stilles opparbeidelseskrav til opparbeidelse av holdeplass i Fiolvegen. Det vurderes derfor urimelig å stille ytterligere krav om opparbeidelse til adgang til enda en bussholdeplass.
Tas ikke til følge.*

7. Uttrykker bekymring for økt trafikk i forbindelse med at utnyttelsesgraden økes fra $U=0,25$ til $BYA = 70\%$ og at det legges til rette for 135 parkeringsplasser.
Det ønskes at adkomsten flyttes lengre nordover.

Trafikkvurderingen viser at det er en relativt god trafikksikkerhet i området og at den potensielle økning i trafikken forbundet med å øke antallet av parkeringsplasser ikke anses å ha noen vesentlige negative konsekvenser for trafikksikkerheten i området. Det vurderes ikke at det er aktuell å flytte adkomsten lengre nordover, da parkeringsanlegget under bakken planlegges etablert lengst mot sør som vist på illustrasjonen nedenfor.



Tas ikke til følge.

8. Uttrykker at det er viktig at nabo ikke påvirkes eller hindres av bygging og anleggstrafikk.
Understreker at vegen er viktig for kollektivtrafikk og ofte brukes til uttrykkingstrafikk til og fra UNN Åsgård.

*Det er satt som dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse at det skal vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for oppstilling av maskiner og annet utstyr, områder for lagerbrakker, plassering av eventuell brakkerigg, samt oversikt over ferdselsveier, transportveier, områder for lasting og lossing, driftstider, trafiksikkerhet, renhold støvdemping og anleggsarbeider. Nødvendige sikkerhetstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442. Hensynet i anleggsfasen vurderes å være ivaretatt.
*Tas ikke til følge**

Statens vegvesen

1. Vegbredder i sving sør for planområdet bør kontrolleres slik at det ikke blir problemer for to busser å møtes.

Svingen sør for planområdet er regulert og opparbeidet i tråd med plan 1374 vedtatt 29.04.1998. Plan 1374 regulerer bussvegen som kobler seg på Fiolvegen og følger ikke dagens normer. Bredden på vegen gjennom svingen varierer fra godt 5 meter til godt 8 meter. I dagens situasjon må busser som møtes sør for planområdet, vente på hverandre i svingen før passering. Terrengets utforming er premissgivende her. Planforslaget er ikke til hinder for en framtidig utvidelse av bussveien også sør for planområdet.

2. I planbestemmelsens pkt. henvises det til kommunalteknisk norm for utforming av veger og fortau med sideareal, samt bussholdeplass I Kommunalteknisk norm for Tromsø kommune er det henvist til N100, men konkrete henvisninger med skisser og dimensjoneringsklasser viser til

gammel utgave av N100, fra 2013. N100 kom i ny utgave i 2019. Det ville vært en fordel å kun henvise til vegnormalen N100, da ville den gjeldende versjonen av N100 bli lagt til grunn.

I Tromsø kommune er det utarbeidet en kommunalteknisk norm for vegg- og grøfteinlegg. Det er denne der skal være utgangspunkt for regulering av veganlegg i Tromsø kommune. Innspillet er spilt inn til revisjon av kommunalteknisk norm.

Tas ikke til følge.

07 Konklusjon

Planområdet er godt egnet til etablering av kontorbygg.

Reguleringsformålet er i tråd med overordnet planverk og gjeldende reguleringsplan, og arealet er allerede utbygd i hht. formålet. Planforslaget er i tråd med ønsket om økt fortetting av eksisterende bebyggelse i bynære områder, og overordnede strategier i Tenk Tromsø.

Planforslaget avviker fra dagens situasjon i byggehøyder og volum, der det blir en vesentlig økning i volum, men i lavere byggehøyder. Planforslaget vurderes å presentere en godt tilpasset endring i området.

Planforslaget anbefales vedtatt.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

18_1925 OSG plan
19_1925 Grunnundersøkelse 1985
16_1925 Trafikkanalyse 20201020
17_1925 VAO-rammeplan_godkjent
15_1925 Illustrasjonsprosjekt
14_1925 Uteromsplan
10_1925 Oversiktskart
6_1925 ROS Analyse
A-10-00-01 - Illustrasjonsplan
10224603-RIG-NOT-001.pdf
A-40-00-01 - Høydesnitt med hinderflate
A-90-00-03 - Sol-skygge - 22. April_Aug
A-90-00-04 - Sol-skygge - 22. Juni
1925_Gneiskvartalet_rev05.03.2021-A3-L

Planbeskrivelse 12.03.2021
Inngangstillustrasjon 15.03.2021
1925 Reguleringsbestemmelser 19.03.2021