

Arkivsaksnr. 19/00545-57
Saksbehandler Kristoffer Helgesen Grud

Saksgang	Møtedato
Kommunestyret	23.03.2022
Kommune- og byutviklingsutvalget	03.03.2022

Plan 1910 - Detaljregulering for Lanesvegen 4 - Til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Detaljreguleringsplan 1910 – Lanesvegen 4., med plankart datert 10.08.2021 og planbestemmelser av 09.02.2022, vedtas

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

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Hva saken gjelder

Sammendrag

Formålet med planforslaget er å regulere Lanesvegen 4 til hotell/overnatting. Forslagstiller har ved utarbeidelse av planforslaget tatt utgangspunkt i at eksisterende bygning på eiendommen skal bestå.

Ved utlegging til offentlig ettersyn vurderte administrasjonen at det var vanskelig å anbefale planforslaget på grunn av bygningens nærhet til naboer i et etablert boligområde og utfordringer knyttet til trafikale forhold.

KOBY la i mai 2020 planforslaget ut på offentlig ettersyn. Det kom inn innsigelser fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark og NVE. Disse er løst og frafalt.

Etter offentlig ettersyn er planforslaget revidert og forholdet til parkering og trafiksikkerhet er nå bedre ivaretatt.

01 Saksdokumenter

Vedlagte
saksdokument
(ikke uttømmende)

	Dato:
01. Oversiktskart + lokaliseringskart	Ikke datert
02. Forslag til reguleringsplankart	10.08.2021
03. Forslag til reguleringsbestemmelser	09.02.2022
04. Forslagstillers planbeskrivelse	29.03.2019
05. VAO-rammeplan	24.06.2019
06. ROS-analyse	22.05.2019
07. Grunnundersøkelse	29.04.2021
08. Redegjørelse for barn og unge.	12.08.2021
09. Uteromsplan	12.08.2021
10. Springkurver parkering	12.08.2021

Berørte planer og
planstrategiske
dokument – ikke
vedlagt

Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026 29.03.2017

02 Planfakta

Forslagstiller
Plankonsulent
Planområdets
størrelse
Formål
Grunnflate

Tall og faktaopplysninger om plan (ikke planvurdering)

Tyr Eiendom AS
Sweco Norge AS
0,9 daa
Hotell/overnatting
0,3 daa

03 Planprosessen

Oppstartsmøte med byutvikling
Annonsert oppstart av planarbeid
Naboskapsmøte
Siste innlevering av planforslag (ikke komplett)
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)

Dato:

14.12.18
09.01.19
14.01.19
17.06.19

Planprosessens
spesielle sider

Det ble levert innsigelse på følgende punkter:

- Hensynet til Barn og unge fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark
- Manglende utredning av kvikkleirefare fra NVE

04 Planvurdering

Bakgrunn

Bygget har før forslagstillers eiertid blitt bygd for, og benyttet som, et trykkeri. Bygningen var utleid til Tromsø kommune som undervisningslokale for programmet Læring gjennom arbeid.

Forslagstiller har etablert et prosjekt i eksisterende bygningsmasse med 7 boenheter uten tillatelse og godkjenning fra bygningsmyndighet i Tromsø kommune. Byggesakskontoret fikk i 2018 inn en søknad om formålsendring til boligformål. De omsøkte boenhetene oppfylte ikke kravene utearealkravene i KPA.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde og er i kommuneplanens arealdel avsatt til *eksisterende boligformål*. I underliggende reguleringsplan er området avsatt til *industri*, og det er motstrid mellom kommuneplanen og underliggende reguleringsplan. På tidspunktet for forrige revisjon av KPA var eiendommen i bruk til næringsaktivitet og ikke til bolig. Endring av formål ble ikke vurdert i KPA-arbeidet.

Forslagstiller har fra oppstart av planarbeidet vært tydelig på at reguleringsforslaget skal ta utgangspunkt i eksisterende bygning på

eiendommen slik at denne kan bestå. Administrasjonen og forslagsstiller drøftet før planoppstart om eiendommen kunne reguleres til boligformål. Dette ble ansett lite aktuelt pga. for lite areal til uteoppholdsareal.

Forslagstiller fremmet dermed planinitiativ for å regulere eiendommen til næring, herunder hotell/overnatting. Administrasjonen vurderte på dette tidspunktet at det ikke var grunnlag for at slik reguleringsprosess burde frarådes eller stoppes etter pbl. § 12-8. Dette blant annet ut fra at eiendommen i gjeldende reguleringsplan var regulert til næring i form av industri



Til venstre, utklipp fra eksisterende regulering som viser formål Industri. Til høyre, utklipp fra KPA som viser eksisterende boligbebyggelse.

Formål
Hotell/overnatting

Sett i lys av lignende formål i området, Sydspissen hotell og Robukta Lodge, var administrasjonen i utgangspunktet positive til å se på en endring til hotell/overnatting. Dette imøtekom også forslagstillers ønske om å videreføre eksisterende bygning.

Etter en grundig vurdering av planforslaget ser man at en introduksjon av et nytt formål med hotell/overnatting vil kunne få konsekvenser som strekker seg utenfor det umiddelbare planområdet.

Til forskjell fra Sydspissen Hotell og Robukta Lodge ligger planområdet mer sentralt i et etablert boligområde. En slik plassering vurderes som utfordrende da de omkringliggende boligene er mindre skjermet fra formålet enn ved de øvrige overnattingstilbud. En økt gjennomstrømming av gjester vil kunne gi en dårligere opplevd bokvalitet for omkringliggende boliger.

Videre vil forslaget åpne for et større omfang av trafikk enn hva tilfellet ville vært ved f.eks. regulering til bolig. Dette ble ved utlegging til offentlig ettersyn vurdert som lite ønskelig og svært uheldig for trafikksikkerheten i Lanesvegen som brukes som skoleveg. Det legges til at forslaget ikke innehar begrensning av antall gjester eller rom. Omfanget av konsekvensene er derfor vanskelig å vurdere.



Eksisterende bygning sett fra Lanesvegen. Google Street View mai 2019



Eksisterende bygning sett fra Lanesvegen. Google Street View mai 2019

Eksisterende
bygning og
eiendomsgrenser

Forslagsstiller har lagt bruk av eksisterende bygning til grunn for planarbeidet.

Eiendomsgrensene kan gi begrensninger på mulig framtidig bruk av eiendommen. I nord er eksisterende bygning bygget vegg i vegg med nabohuset og i flukt med eiendomsgrense. På bygningens østside er bygningen delvis plassert i eiendomsgrensen. Dette innebærer bl.a. at alt vedlikehold av bygningsmassen må skje via naboeiendommen, noe som vurderes som en uheldig løsning. Naboeiendommene er regulert til boligformål.



Skjermbilde av kommunens karttjeneste som viser eiendomsgrenser i lilla. Eiendomsgrensene går vegg i vegg med naboene og vanskeliggjør en fornuftig utnyttelse av eiendommen.

Trafikk/Parkering

Adkomst til eiendommen er via Lanesvegen i vest. Ved utleggelse til offentlig ettersyn la planforslaget ikke opp til en felles avkjørsel til eiendommen. Planforslaget inneholdt en bred parkeringsrekke foran bygningen. Dette innebærer at besøkende med bil til overnattingsstedet måtte rygge inn/ut av parkeringsarealet direkte fra Lanesvegen. Det ble vurdert som problematisk med tanke på trafikksikkerhet for nytte trafikk som varelevering og taxi ved rygging i en boliggate. Dette gjelder særlig i perioder med mye snø.

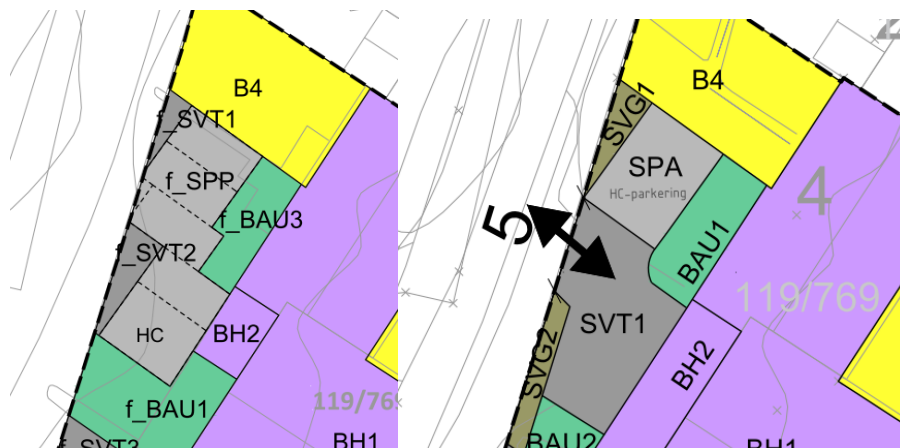
Planområdet er lokalisert i en gate med frittliggende småhusbebyggelse. Det er naturlig for beboere og barn i området å bruke gata som en del av skoleveien, eller på vei til fritidsaktiviteter eller friområder i bydelen.

Naboene utrykte tidlig en bekymring for det de opplevde som en uoversiktlig parkeringssituasjon knyttet til Lanesvegen 4. Det opplevdes særlig utrygt for barn som benytter Lanesvegen som skoleveg.

Tiltaket i Lanesvegen 4 medfører ikke en stor økning av nye kjøretøy, men som drøftet tidligere er det ikke tilstrekkelig areal til en trafikksikker avkjørsel ettersom eksisterende bebyggelse videreføres. Parkering ble foreslått løst på eiendommen slik som i dag, men denne løsningen kunne av hensyn til trafikksikkerhet ikke anbefales videreført i en ny

reguleringsplan. En slik løsning ville da være i strid med kommunens praksis i plansaker.

I løpet av arbeidet med å løse innsigelsen fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark ble adkomsten omarbeidet. Adkomsten skal nå opparbeides med 5 meters bredde, og parkeringen er redusert til 1 HC parkering. Manøvrering av bil og andre kjøretøy vil foregå på egen tomt.



Adkomsten slik den ble lagt ut til offentlig ettersyn til venstre, og slik den nå er endret til ved endelig vedtak til høyre.

Barn og unge

Det ble levert innsigelse til planforslaget angående barn og unge fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark. De etterlyste at følgende ble redegjort for.

- Hvilke konsekvenser vil dette få for oppvekstmiljøet og gode bomiljø i området
- Redegjørelse for trafikksikkerhet for myke trafikanter? Eventuelle avbøtende tiltak
- Redegjørelse forholdet opp mot lekeplasskrav og hvordan disse vil oppfylle kvalitets og funksjonskrav i henhold til Tromsø kommune sine egne normer.

Som følge av innsigelsen ble planforslaget endret og adkomsten ble tydeligere definert. Det ble også stilt rekkefølgekrav til etablering av parkering og fortau.

Innsigelsen fra Statsforvalteren ble frafalt 11.10.2021. Etter at innsigelsen var frafalt henvendte administrasjonen seg på nytt til Statsforvalteren på bakgrunn av utfordring knyttet til rekkefølgekravet om opparbeidet fortau. Dette kunne ikke lenger oppfylles da plan 1823 – Omregulering av Robukta var opphevet. Statsforvalteren bekrefter i brev datert 8.2.2022 at innsigelsen fremdeles kan anses som frafalt selv om dette rekkefølgekravet tas ut av planen.

Kollektivtrafikk

Avstand til «tradisjonelt» sentrum er den viktigste faktoren når det gjelder transport. Jo nærmere sentrum vi bygger, jo mindre biltrafikk skaper vi behov for. 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.

	<p>Fra Lanesvegen 4 til Tromsø sentrum er det ca. 2,5 km langs Strandvegen, og det er ca. 5 km til Langnes som også har mange publikumsfunksjoner. I luftlinje er det ca. 6 km til UNN og Universitetet.</p> <p>Nærmeste holdeplass for buss er Sydspissen. Bussholdeplassen ligger ca. 140 meter unna Lanesvegen 4. I Kollektivhåndboka til Statens Vegvesen er det beregnet at ved en avstand på 500 meter vil barn og eldre bruke 11 minutter til og fra bussholdeplassen. Voksne vil bruke 6 minutter. Disse er beregnet på flat mark. Bussholdeplassen Sydspissen frekventeres av 2 ruter, 34 UIT – UNN via sentrum og 33 UIT – Unn via Giæverbukta. Giæverbukta. Begge rutene har 4 avganger i timen midt på dagen. Samlet sett vurderes kollektivdekningen som god.</p>
Grunnforhold	NVE leverte innsigelse til planforslaget da de mente det foreliggende planmaterialet ikke ga tilstrekkelig avklaring av faren for mulig kvikkleireskred i planområdet. Ny dokumentasjon ble oversendt NVE og innsigelsen bre frafalt.
Vann, avløp og overvann	VAO-Rammeplan er godkjent.
Rekkefølgekrav	<p>Det gis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet før:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering (f_SPA), f_SVG1-2 og overdekt sykkelparkering (f_BAU2) er opparbeidet. <p>Dette kravet stilles for å sikre at adkomsten opparbeides i tråd med de grep som løste innsigelsen fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark.</p>

**05 Vurdering av
merknader og
evt. innsigelser**

Det ble innen fristen levert 8 merknader til planforslaget. 2 av disse var innsigelser. Statsforvalteren i Troms og Finnmark leverte innsigelse til tilknyttet forhold for Barn og unge. NVE leverte innsigelse tilknyttet grunnforhold.

Merknadene er i hovedtrekk gjengitt nedenfor. Merknadene er i sin helhet er tilgjengelige i saken.

Lars Meland

Mener tiltakshaver har handlet ulovlig. Ingenting tyder på at tiltakshaver skal drive hotellvirksomhet, men er bekymret for at tiltaket vil medføre beboere som genererer støy, rus og psykiatri. Avsatt snødeponi er ikke tilstrekkelig. Tilgjengelig parkeringsplasser er ikke tilstrekkelig, i alle fall ikke på vinteren. Mener dette vil medføre parkering i gaten, og at dette ikke er akseptabelt grunnet annen trafikk og myke trafikanter.

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen tar utgangspunkt i at tiltakshaver skal bedrive den virksomhet fremlagt i planforslaget, overnatting/utleievirksomhet. Formålet i planen legger ikke opp til slik type virksomhet som merknaden henviser til.

Areal avsatt til snødeponi er endret. Parkeringsløsning er også endret slik at eiendommen kun har en HC-parkering tilgjengelig. Dette kan trolig bidra til at reguleringsendringen ikke øker trafikkmengden betydelig.

Svein R. Sørensen

Påpeker at tiltakshaver har endret bygningen i strid med reguleringsplanen og mener uteareal ikke står i forhold til byggets tenkte bruk.

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen tar utgangspunkt i at tiltakshaver skal bedrive den virksomhet han har fremlagt i planforslaget, overnatting/utleievirksomhet. På grunn av eiendommens størrelse viser det seg vanskelig å få til tilfredsstillende uteoppholdsareal. Det stilles ikke samme krav til uteoppholdsareal ved formål til hotell/overnatting som det gjør til boligformål. Byplan legger til grunn at det ikke skal etableres boliger her.

Einar Klodiussen	<p>Påpeker at tiltakshaver har gjort store endringer innvendig og utvendig på bygningen, uten å søke om tillatelse. Utilfreds med kravene til snødeponi. Mener sykkelparkeringen har feil plassering og kommer i konflikt med snødeponi. Har ikke noe imot at eiendommen omreguleres til hotell/overnatting, men mener det må fremstå som et hotell og ikke et institusjonspreget overnattingssted.</p> <p><i>Administrasjonens vurdering:</i></p> <p><i>Administrasjonen tar utgangspunkt i at tiltakshaver skal bedrive den virksomhet han har fremlagt i planforslaget, overnatting/utleievirksomhet. Plankart er revidert med definert avkjørsel og HC-parkering. Det er avsatt snuareal på eiendommen. Plassering av sykkelparkering er delvis til følge gjennom etablering av avkjørsel.</i></p>
Statens Vegvesen	<p>Parkeringsløsning og adkomst er ikke gunstig. Avkjørsel til bygningen er ikke definert og man kan ikke snu innenfor tomta. SSV mener dette ikke er en god trafiksikker løsning.</p> <p>For å bedre trafikksituasjonen mener SSV det må etableres en avkjørsel, samt at fortau på andre siden av vegen hadde bidratt til bedre sikkerhet for myke trafikanter.</p> <p><i>Administrasjonens vurdering:</i></p> <p><i>Plankart er revidert med definert avkjørsel og HC-parkering. Det er avsatt snuareal på eiendommen. Det var i utgangspunktet regulert inn ett fortau på andre siden av Lanesvegen i plan 1823 – omregulering av Robukta, men denne planen er opphevet av Statsforvalteren.</i></p>
Ulf Lindstrøm	<p>Merknaden er svært kritisk til planforslag av to hovedgrunner: Økt trafikk og støy, og mangel på snødeponi. Mener forslaget vil bli ødeleggende for bomiljøet. Mener forslag til snødeponi ikke er godt nok og heller ikke realistisk. Mener prosessen har vært uryddig.</p> <p><i>Administrasjonens vurdering:</i></p> <p><i>Areal avsatt til snødeponi er endret. Snødeponering legges opp til å løses på egen tomt. Det er noe utvidet deponi ved HC-parkering. Parkeringsløsning er også endret slik at eiendommen kun har en HC-parkering tilgjengelig. Dette kan trolig bidra til at reguleringsendringen ikke øker trafikkmengden betydelig.</i></p>
Kjetil Nilsen	<p>Mener reguleringen er uheldig for beboere og barn og unge. Ser heller ikke at parkeringsmulighetene eller løsning for snødeponi er tilstrekkelige. Ønsker ikke tiltaket gjennomført.</p> <p><i>Administrasjonens vurdering:</i></p> <p><i>Areal avsatt til snødeponi er endret. Parkeringsløsning er også endret slik at eiendommen kun har en HC-parkering tilgjengelig. Dette kan trolig bidra til at reguleringsendringen ikke øker trafikkmengden betydelig.</i></p>

Troms og Finnmark
fylkeskommune

Det må i planbeskrivelsen bedre gjøres rede for muligheten for utendørs lek og opphold, og hvordan lekeplass/uteoppholdsareal oppfyller kvalitets- og funksjonskrav som fastsatt i nevnte retningslinjer og kommunens egne normer.

Da det har kommet frem i planarbeidet at planforslaget vil få negative konsekvenser og spesielt berøre trafiksikkerhet for myke trafikanter, ber vi om at eventuelle avbøtende tiltak gjøres rede for.

Fellesfunksjonene/arealene for reiselivsanlegg er betegnet som publikumsbygg og skal tilfredsstillende alle kravene til universell utforming. I byggverk som har mange rom med samme funksjon (hotell, campinghytter og lignende), er minimumskravet at 1/10 av rommene skal være universelt utformet. I denne sammenhengen gjør vi oppmerksom på at universell utforming av reiselivsanlegg er ett konkurransefortrinn og anbefaler dere å vurdere å sette krav til universell utforming i hele anlegget.

Administrasjonens vurdering:

Forslagsstiller har utarbeidet et notat med konsekvenser for barn og unge. Utgangspunktet er fortsatt endringen fra gjeldende reguleringsplan som regulerer området til industri til planforslaget som regulerer område til hotell/overnatting.

Planforslaget har endret planlagt parkering for 5-6 biler til kun en HC-parkering som et avbøtende tiltak for trafiksikkerhet. Resterende areal på eiendommen er internt snuareal. Det er også i revidert plankart definert en tydeligere avkjørsel.

Ytterligere krav til universell utforming i hele anlegget er ikke stilt i reguleringsbestemmelsene. Dette dekkes som merknaden er inne på gjennom andre lovverk.

Statsforvalteren i
Troms og Finnmark

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging stiller krav som skal vies spesiell oppmerksomhet ved fysisk planlegging av områder som omfatter/berører barn og unges oppvekstmiljø.

Planbeskrivelsen redegjør i punkt 5.12 om barn og unges interesser. Redegjørelsen er på 3 linjer. Dette er ikke tilstrekkelig. Fylkesmannen etterlyser konkret hvilke konsekvenser tiltaket vil få for barn og unge både i planområdet, men også omkringliggende område som er et godt etablert boligfelt. Dette er særskilt viktig i forhold til at hotellvirksomhet kan være besøksintensiv næring.

- Hvilke konsekvenser vil dette få for oppvekstmiljøet og gode bomiljø i området?
- Dere må redegjøre for trafiksikkerhet for myke trafikanter. Eventuelle avbøtende tiltak.
- I planbeskrivelsen står det at underetasjen vil være utleieenheter. Dette vil innebære at man kan bo der over tid. Dere må redegjøre for dette forholdet opp mot lekeplasskrav og hvordan disse vil oppfylle kvalitets- og funksjonskrav i henhold til Tromsø kommune sine egne normer.

- **Planfaglige mangler (Fylkesmannen):**

I planbeskrivelsen skriver tiltakshaver at planforslaget er en omregulering fra formål industri til hotell/overnatting. I reguleringsplan for Tromsøya syd er området avsatt til industri. I KPA er området avsatt til boligformål. Jf. bestemmelsen 1.3 i KPA gjelder KPA foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner ved motstrid. I denne plansaken er dermed endringen fra boligformål til næringsformål.

I planbeskrivelsens punkt 6.5 *Universell utforming* står det at det er tilrettelagt for at utleieenheter i første etasje er universelt tilgjengelige. Vi gjør oppmerksom på at universelt tilgjengelig ikke er et begrep, Det er viktig å merke seg at det er en forskjell mellom begrepene universell utforming og tilgjengelighet, Forskjellen mellom disse to begrepene er klart uttrykt i teknisk forskrift (TEK17) og er først og fremst forbundet med ulike funksjonskrav. Universell utforming brukes om publikumsbygg, arbeidsbygg og uteområder og tilgjengelige boenheter brukes om boliger.

Begrepet universell utforming inneholder et sterkere likestillingskrav enn det som ligger i begrepet tilgjengelighet. Mens tilgjengelighet for funksjonshemmede kan oppnås gjennom spesielle løsninger, forutsetter universell utforming at hovedløsningen skal imøtekomme alle brukerbehov som for eksempel trinnfri adkomst. Samfunnsidealet er likevel universelt utformede hovedløsningen framfor tilgjengelige

Administrasjonens vurdering:

Innsigelser og merknader har vært gjenstand for dialog med Statsforvalteren. Gjennom denne prosessen er plandokumentene i stor grad revidert, og innsigelsen ble frafalt 11.10.2021.

Planområdet er i KPA avsatt til eksisterende boligformål, bebyggelsen i dag var og er ikke i bruk som bolig, men som næring/industri. Forslagsstiller forsøkte å etablere boenheter i bygget, men med forslagstillers utnyttelse, og ønske om å beholde dagens bygningsmasse, lar det seg ikke realisert med boliger i Lanesvegen 4 og samtidig være i tråd med krav til boliger satt i Kommuneplanens arealdel.

07 Konklusjon

Ved behandling av regulerings-saken har det vist seg vanskelig å realisere formålet hotell/overnatting sentralt i et etablert boligområde.

Planforslaget forutsetter at eksisterende bolig videreføres med nytt formål og dette er utfordrende på grunn av bygningens nærhet til naboer og med begrenset areal til å løse trafikale forhold.

Etter offentlig ettersyn er planforslaget revidert og forholdet til parkering og trafiksikkerhet er nå bedre ivaretatt.

Planforslaget er nå klart til behandling for endelig vedtak.

Vedtakskompetanse

kommunestyret

Vedlegg

- 09. Uteromsplan a
- 10. Sporingsskurver parkering
- 02. Forslag til reguleringsplankart
- 08. Redegjørelse for barn og unge
- 09. Uteromsplan b
- 03. Forslag til reguleringsbestemmelser
- 07. Grunnundersøkelse
- 05. VAO-rammeplan
- 04. Forslagstillers planbeskrivelse
- 01. Oversiktskart + lokaliseringskart
- 06. ROS-analyse