

---

Arkivsak-dok. PLAN-19/00464-2  
Saksbehandler Anniken Romuld

Saksgang

Møtedato

Kommune- og byutviklingsutvalget  
Kommunestyret

---

## **Plan 1860 - Detaljregulering for Einerhagen - til endelig vedtak**

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

Detaljreguleringsplan 1860 - Einerhagen boligområde, med plankart datert 15.01.2022 og bestemmelser av 18.03.2022, vedtas.

Vedtaket er gjort iht plan- og bygningsloven § 12-12

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Direktør for bymiljø

## **Saksfremlegg til Kommune- og byutviklingsutvalget**

### **Saksopplysninger**

#### **Saksutredning**

Hensikten med planen er å etablere et boligområde med inntil 620 nye boliger samt felles underjordisk parkeringsanlegg. Det planlegges opparbeiding av nye felles leke- og rekreasjonsarealer innenfor planområdet, samt oppgradering av tilgrensende areal regulert til lekeområde.

Utvikling av eiendommen til boligformål er i tråd med overordnet og gjeldende plan, plan 1728. Forslagsstiller vurderer planen å være utdatert i forhold til dagens potensiale, hvor planområdet er definert som knutepunkt i Tromsø kommunes boligpolitiske handlingsplan. Planforslaget har som formål å både øke utnyttelsen innenfor planområdet, samt å tilrettelegge for løsninger for myke trafikanter internt i planområdet og til handelssenter, skoler og arbeidsplasser i nærområdet.

Bebyggelsen er basert på en struktur av kuber, atriumsblokker og lameller med høyder på 4 – 10 etasjer. Bebyggelsen har laveste høyder mot eksisterende boligområde i øst. Utearealene vil bestå av et større felles sentralt grøntområde i midten av området, samt noe mindre tun for nærlek omkranset av bebyggelsen i de enkelte byggeområdene. Eksisterende vegetasjon sentralt i planområdet skal ivaretas. Planområdet ligger inntil et regulert lekeområde. Dette skal opprustes til strøkslek som del av planen. All parkering er lagt under bakken, med adkomst fra Ærfuglvegen.

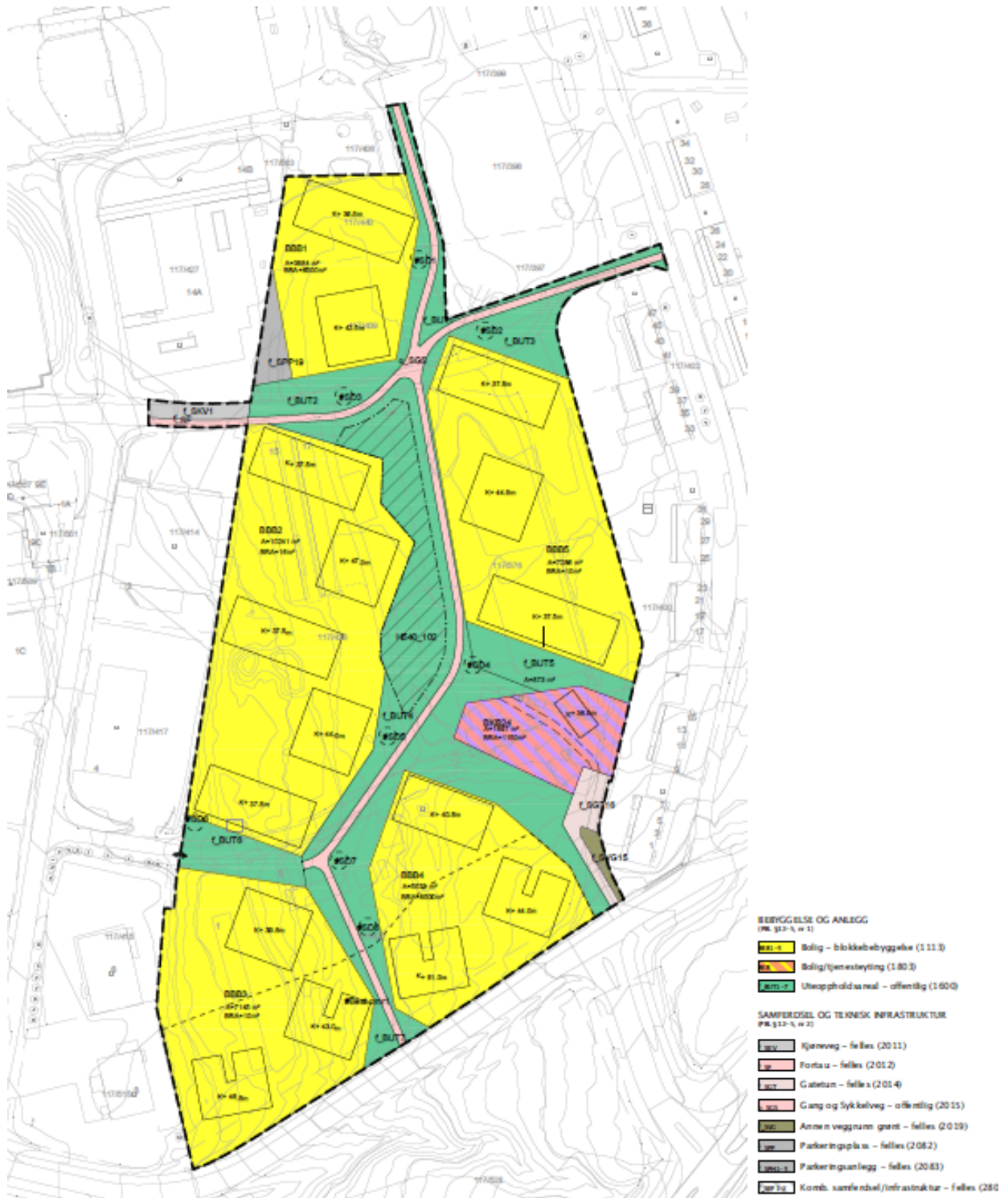
#### **Vurdering**

Boligområdet må ses i sammenheng med plan 1883 for Ærfuglvegen. Planene sett i sammenheng bidrar til et sammensatt bomiljø, hvor det legges opp til ulike typer virksomheter langs Ærfuglvegen som et supplement til Einerhagen, som rent boligområde. Til sammen vil planene utfylle hverandre, og bidra til et flerfunksjonelt og forhåpentligvis levende område. Lokaliseringa er nær både skole og barnehage, offentlig transport, Tromsømarka, handel og store arbeidsplasser nord på øya.

Planens hovedutfordring har vært flerkildestøy fra fly- og biltrafikk i relasjon til boligformål. Statsforvalteren har kommet med innsigelse på forholdet, i tillegg til planforslagets tilrettelegging for barn og unge. Innsigelsen er nå løst.

Planforslaget er utfordrende ved å introdusere en høy tetthet og store volum. Bebyggelsen består av store og dype lameller og høyhus/kuber/atriumhus, større enn bakenforliggende boligbebyggelse som i hovedsak består av rekkehus og småblokker. Boligblokkene i sørligste del av området, langs Heilovegen, har blitt endret til atriumhus som svar på støyutfordringen. Selv om tiltaket introduserer en ny skala i forhold til eksisterende nabobebyggelse, og det kan stilles spørsmål ved utnyttelse, skala på bygninger og bebyggelsesstrukturen valgt for planområdet, særskilt med tanke på støyutfordringene for boligbebyggelsen, vil byplan likevel anbefale tiltaket. Dette på grunn av en helhetsvurdering av kvalitetene de to naboplanene til sammen gir, samtidig som forholdene ligger godt til rette for fortetting og flere boliger i nærhet til Langnes, definert som knutepunkt i Tromsø kommunes boligpolitiske handlingsplan.

Planen anbefales vedtatt.



Figur 1 Detaljregulering for Einerhagen, Plan 1860

## Saksdokumenter

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 01  | Plankart  | 15.01.2022 |
| 02  | Bestemmelser                                    | 18.03.2022 |
| 03  | Planbeskrivelse                                 | 20.12.2021 |
| 04  | Merknadsversikt                                 | -          |
| 05a | Utomhusplan 1:500                               | 06.04.2018 |
| 05b | Utomhusplan 1:500 - vinter                      | 06.04.2018 |
| 05c | Situasjonsplan                                  | 22.05.2021 |
| 05d | Revidert utomhusplan                            | 13.03.2019 |
| 05e | Utomhusplan universell utforming                | 15.11.2017 |
| 06  | ROS-analyse                                     | 13.12.2021 |
| 07a | Trafikkutredning                                | 14.11.2016 |
| 07b | Trafikkutredning – tilleggsnotat trygg skolevei | 30.05.2017 |
| 08  | OSG-rammeplan                                   | --.10.2017 |
| 09a | VAO -rammeplan                                  | 01.11.2017 |
| 09a | VAO-rammeplan - tegninger                       | 01.11.2017 |
| 09b | VAO-rammeplan - godkjennelsesbrev               | 01.11.2017 |
| 10  | Grunnundersøkelser - geoteknikk                 | 23.02.2017 |
| 11  | Naturmangfold/biologisk mangfold                | 31.05.2016 |
| 12  | Sol-skyggediagram                               | 31.05.2021 |
| 13a | Einerhagen støy                                 | 14.03.2018 |
| 13b | Innledende støyvurdering                        | 06.12.2017 |
| 13c | Einerhagen flystøy                              | 14.03.2018 |
| 13d | Støyutredning Rambøll                           | 04.06.2021 |
| 13e | Rapport støymålinger                            | --.02.2019 |
| 13f | Følgelbrev Statsforvalterens innsigelse         | 23.06.2021 |
| 13g | Fagnotat bokkvalitet                            | --.04.2021 |
| 13h | Frafall innsigelse fra Statsforvalter           | 03.12.2021 |

## Berørte planer og planstrategiske dokument

|    |   |              |
|----|---|--------------|
| 01 | Kommuneplanens arealdel 2017-2026 (KPA)   | 2017         |
| 02 | Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)          | 2020         |
| 03 | Områderegulering for Langnes, PlanID 1728 | 2014         |
| 04 | 1844 Forlengelse av Ærfuglvegen           | 2017         |
| 05 | 1548 Nedre Håpet Einerhagen               | 2004         |
| 06 | 1883 Ærfuglvegen                          | Ikke vedtatt |

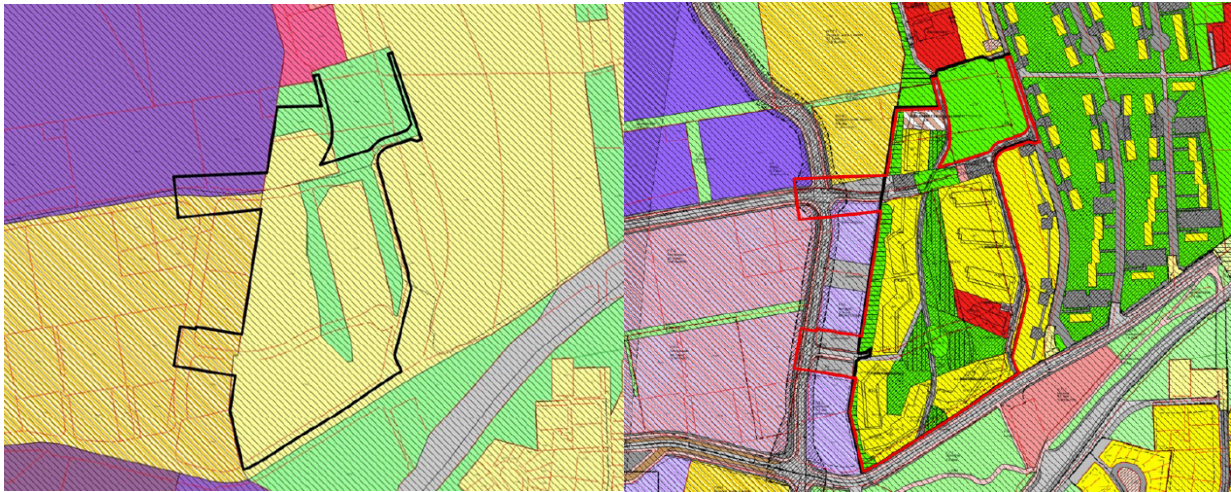
## Planfakta

### Tall og faktaopplysninger om plan

- Forslagsstiller: Einerhagen Eiendom AS
- Grunneiere: Einerhagen AS mfl.
- Plankonsulent: AT Plan & Arkitektur AS
- Gjeldende planstatus: bolig, samferdsels- og uteoppholdsarealer
- Foreslått reguleringsformål: bolig, samferdsels- og uteoppholdsarealer
- Maksimalt antall boenheter: 600
- Planområdets størrelse: 51 342 kvm / ca. 5,1 daa
- Foreslåtte byggehøyde: maks k + m
- BRA: vertikalnivå 2: 54 650 kvm / vertikalnivå 1: 53 500 kvm
- Utnyttelsesgrad: inntil 108 150 kvm, ekskl. parkering
- Parkering: det tillates inntil xx parkeringsplasser tilknyttet boligene inkl. gjesteparkering, 400 sykkelparkeringsplasser

## Beskrivelse av planprosessen

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 01. | Oppstartsmøte                                   | 17.03.2016 |
| 02. | Oppstartsvarsel                                 | 18.04.2016 |
| 03. | Naboskapsmøte                                   | 24.02.2016 |
| 03. | Komplett planforslag oversendt administrasjonen | 16.04.2018 |
| 04. | Offentlig ettersyn                              | 15.06.2018 |
| 05. | Frafall innsigelse på støy / Statsforvalter     | 03.12.2021 |



Figur 2 Utsnitt fra kommuneplan 2011-2020. Varslet planområde i sort (til venstre). Eksisterende reguleringsplan 1548 med ny planavgrensning i rødt (til høyre)

**Støy:** Planprosessen har strukket seg over lang tid siden offentlig ettersyn da Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) kom med innsigelser til planforslaget tilknyttet støyutredning og støyforhold; flerkildestøy fra fly- og biltrafikk, i forbindelse med boligformål og tilrettelegging for barn og unge.

Det har blitt avholdt avklarende møter med Statsforvalteren i forbindelse med støyproblematikken relatert til boligformål og utearealer for barn og unge, og på bakgrunn av tilbakemeldingene fra Statsforvalteren er det blitt laget omforente bestemmelser og dokumentasjonskrav tilknyttet fly- og trafikkstøy.

Grepene gjort siden planforslaget lå ut til offentlig ettersyn har omhandlet tekniske løsninger samt endring av bygningstypologi til atriumhus for de mest støyutsatte boligene langs Heilovegen. Hensikten har vært å sikre stille side for alle boenheter innenfor den enkelte bygning, selv med støy fra to sider. En annen konsekvens av innsigelsen er at byggehøyder og dermed utnyttelse er redusert for å redusere antall boenheter med behov for avbøtende tiltak i forhold til støy. Det har ikke blitt gjort strukturelle grep på området som sådan.

Begrepene *stille side* kontra *dempet fasade* har vært tema i behandlingen av innsigelsen fra Statsforvalters side. I retningslinjen T-1442 (retningslinje for støy i arealplanlegging) åpnes det for at *dempet fasade* unntaksvis kan benyttes der *stille side* ikke kan oppnås, men da kun for en liten del av boenhetene. Hva som regnes som en «liten andel av boenhetene» fremkommer derimot ikke av retningslinjen. Partenes forståelse av begrepene har ikke vært omforent, og regnestykket som i dette tilfellet har konkludert med at 10% av boenhetene oppnår *stille side* deles derfor ikke av Statsforvalter. Statsforvalteren har likevel vurdert at planforslaget svarer godt på andre viktige hensyn. De overordnede føringer og hensyn fastsatt i de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-SBAT) gjør seg gjeldende for denne planen i forbindelse med fortetting i knutepunkt, god kollektivdekning, redusert behov for personbiltrafikk (nullvekst) m.m. De ulike hensyn sett opp mot hverandre har resultert i at innsigelsen nå er frafalt.

Barn og unge: Innsigelsen fra Statsforvalteren ift barn og unge er også knyttet til flerkildestøy, men denne gang i forhold til utearealene. Siden offentlig ettersyn stilles det nå krav om skjermingstiltak, installasjoner og/eller konstruksjoner som avbøtende tiltak innenfor utearealer og lekeplasser. Planens vedlagte støyutredning av 05.03.2020 legges til grunn for avbøtende tiltak og detaljprosjektering i byggesaken.



Figur 3 Illustrasjon eksisterende støysituasjon. Kart fra Tromsø kommune, WEB-kart.

Strøkslekeplass: Tilgrensende areal i nordøst, utenfor planområdet, er avsatt til strøkslekeplass og skal opparbeides som del av planen og vil komme hele området til gode. Det stilles rekkefølgekrav til at strøkslekeplassen skal opparbeides før igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet gis.

Trafikksituasjon: Adkomst til planområdet er i dag fra Heilovegen og Ærfuglvegen. Videre tilknytning til veinett skjer via overordnet vegnett, riksveg 862, via det såkalte «Scandic-krysset». Dette er utfordrende ut fra trafikksikkerhetsmessige forhold. I hovedsak handler dette om andel ulykker på grunn av dagens mulighet for venstresving av og på Rv. 862.

De trafikale løsninger er gjennom planprosessen avklart og kvalitetssikret med Statens vegvesen, og forholdet er sikret i rekkefølgekrav VII, f):

- a) *Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal det være etablert godkjente endringer med trafikksikrende avbøtende tiltak for kjøremønsteret i krysset til RV 862 Erling Kjeldsens veg. Godkjennelsesmyndighet er Statens vegvesen.*

Forholdet er ikke endret siden offentlig ettersyn.

Kollektivtrasé mellom Ørnevegen og Heilovegen: Siden offentlig ettersyn i 2018 har planen fått et nytt rekkefølgekrav knyttet til kollektivfelt i Ringvegen. Dette kravet gjelder alle planer hvor det forventes økt trafikk som vil belaste Ringvegen. Rekkefølgekravet er et alternativt krav til å etablere en forlengelse av Ærfuglvegen, som lå i bestemmelsene ved offentlig ettersyn. Behovet for forlengelse av Ærfuglvegen er i dag uavklart, og da er etablering av kollektivfeltet et alternativ for å unngå utbyggingsstopp.

Da flere av planene hvor rekkefølgekravet er stilt har ulike tidshorisonter for planarbeid og utbygging har Tromsø kommune v/ byplan tatt initiativ til å finne en gjennomføringsplan for å få etablert kollektivfeltet. Det første møtet i arbeidet ble avholdt på Rådhuset den 28.01.2020, og

ingen av de fremmøtte var negativ til å bidra til etablering av kollektivfeltet. Dette arbeidet fortsetter uavhengig av planarbeidet. For denne planen slår ikke kravet inn før ved bolig 281.

## Planvurdering

### Eksisterende arealbruk

Planområdet for Einerhagen er på ca. 50 dekar og ligger på Langnes på Tromsøyas vestside. Området er sentralt plassert med tanke på kollektivtrafikk og handelssenteret på Langnes, i tillegg er det nærhet til friområder, skoler, barnehager, omsorgssenter, legekantor samt annen tjenesteyting i offentlig eller privat regi. Det er opparbeidete gang- og sykkelveger av noe variert kvalitet nært opp til planområdet.

I dag er området kun bebygget med to mindre boligbygg som eies av Tromsø kommune.



Figur 4 Planavgrensning, oversiktsbilde



Figur 5 Dagens situasjon

Dagens situasjon viser et stort sett ubebyggt område mellom etablerte boligområdet på to sider og eksisterende og kommende nærings- og handelsarealer på de andre sidene. Planområdet har enkelte mindre områder med moderate til delvis høye naturverdier. Det er registrert utfordrende støyforhold fra fly over hele området og fra biltrafikk på deler av planområdet, særskilt langs Heilovegen i sør.

Planområdet ligger godt til rette for påkobling til offentlig sosial og teknisk infrastruktur. Det er gode trafikale forbindelser til og fra planområdet. Nærheten til Langnes åpner for fortetting i knutepunkt.

### **Forhold til Ærfuglvegen**

Planområdet ligger i direkte tilknytning til plan 1883 for Ærfuglvegen, og planene vurderes å supplere hverandre på en god måte. Planen for Ærfuglvegen legger til rette for en bymessig bebyggelse med oppgradering av Ærfuglvegen samt en kombinasjon av ulike formål, herunder næringsvirksomheter langs Ærfuglvegen, i tillegg til boligbebyggelse. Hovedadkomst til området er felles for begge planer.

Det er flere forhold som er relevante for begge planer. Dette gjelder både utveksling av erfaringer rundt støyproblematikk, avklaring av løsninger for felles adkomst til området, men også opparbeiding av strøkslek og overgangen mellom de to planene.

Det har vært god dialog mellom de ulike planenes forslagsstillere underveis i prosessen, hvor det har vært fokus på den enkelte plans ambisjonsnivå og området som helhet

### **Arkitektur / bebyggelsesstruktur / volum**

#### Skala og typologi i nærområdet

Planområdet grenser mot eksisterende boligområder i øst, hvor boligområdet nærmest Einerhagen består av rekkehusbebyggelse i to etasjer. I bakkant av disse ligger boligblokkene på Håpet, med varierende høyder mellom tre til fem etasjer, samt «høyblokka» som er på åtte etasjer. Eneboligbebyggelse preger de skrå og bratte partiene opp mot toppen av øya.

Nord og vest for Einerhagen preges området av spredt næringsbebyggelse i relativt store volum. Dette gjelder også for skoler, barnehager, omsorgssenter og annen offentlig eller privat tjenesteyting nord for Einerhagen.

#### Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen valgt for planområdet er basert på fem byggeområder plassert rundt et sentralt sammenhengende friområde. Innenfor hvert enkelt av byggeområdene er det planlagt blokkbebyggelse, enten som punkthus, atriumsblokker eller lameller i varierte høyder. Det er en intensjon at ny bebyggelse skal påvirke utsikt og solforhold for naboene i minst mulig negativ forstand. Plassering og høyder er derfor noe justert siden offentlig ettersyn. Utsikt og solforhold for boenhetene innenfor planområdet er hensyntatt i planforslaget.

Bebyggelsen er organisert i flere nabetun, planlagt som en naturlig møteplass for omkringliggende beboere. Nabetunene vil romme felles uteoppholdsarealer, nærlekeplass og forbindelsesveier for gående og syklende. Det legges til rette for at alle boliger på bakkeplan har egen privat hage, noe som vil bidra til at boligene vil egne seg godt for barnefamilier.





Figur 6 Planlagt bebyggelse sett fra nord-øst med strøkslekeplass i front

400 av 620 planlagte boenheter vil være hjørneleiligheter, med lys og utsikt til minimum to sider. Det samlede fotavtrykket er lavt, og all parkering er lagt under terreng.

Det er planlagt mulighet for etablering av offentlig møtested eller cafe i første etasje i deler av bebyggelsen i byggeområde BBB5.

#### Byggehøyder

Boligbebyggelsen er planlagt i varierte høyder, 4 -10 etasjer, med laveste bebyggelse mot eksisterende boligområde vest for planområdet. All bebyggelse ligger under kote +54,7m, definert av Avinors hinderplan i forhold til flyplassen.

#### Skala/volum/utnyttelse

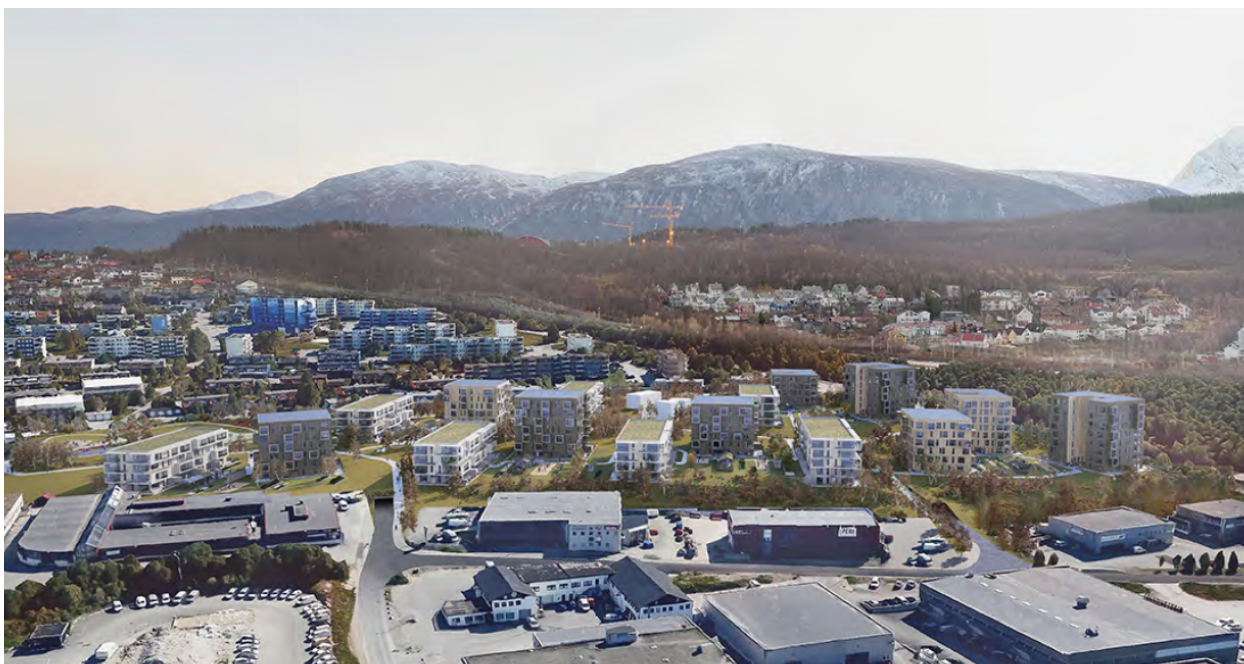
Foreslått bebyggelse bryter med skala og typologi i forhold til rekkehusbebyggelse i umiddelbar nærhet mot øst. Ser vi derimot på Håpet som helhet finner vi blokkbebyggelse i bakkant av rekkehusene, samt at områdene nord og vest for Einerhagen består av næringsarealer, offentlige funksjoner samt ulike typer tjenesteyting i relativt stor skala, dog med lavere høyder.

Det kan diskuteres hvorvidt foreslått skala, volum og bebyggelsesstruktur bryter for mye med omkringliggende bebyggelse. Samtidig kan det argumenteres for at typologiene foreslått for Einerhagen viderefører eksisterende bebyggelse i området, om vi ser på Håpet i et større perspektiv. Hvordan skalaen på bebyggelsen og størrelse på utearealene påvirker opplevelsen av boligområdet for både naboer og beboende gjenstår å se. Utforming av inngangspartier, detaljer og materialer brukt hvor en er i nærkontakt med bygget blir viktig for en god opplevelse i møte med den enkelte bolig.

#### Utnyttelse

Planområdets plassering i forhold til Langnes som knutepunkt støtter intensjonen om høy fortetting. Gangavstand til, og tilgang til, kollektivtransport og et bredt spekter av vitale funksjoner taler også for høy utnyttelse i dette området.

Boligområdet er planlagt med høy tetthet i tråd med prinsipper for bærekraftig byutvikling og fortetting av Langnes som knutepunkt. Boligområdet har sammenlignbar tetthet med flere nyere boligområder i Tromsø, eksempelvis Workinntoppen, Bjerkaker sjøpark, Strandkanten og Tomasjordnes.



Figur 7 Planforslaget sett fra vest. III.: AT plan & arkitektur

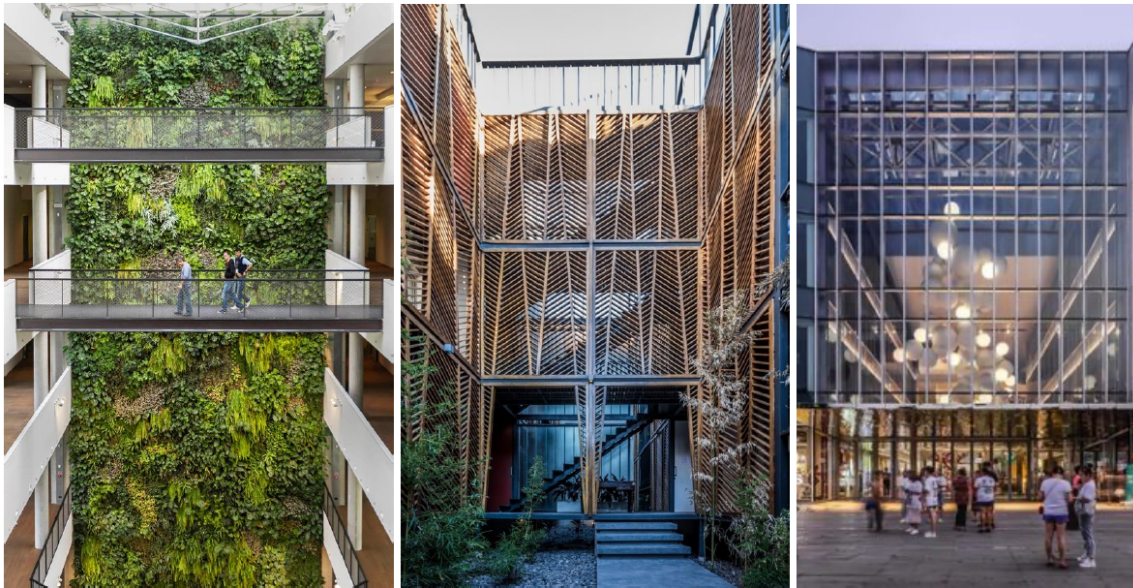


Figur 8 Planforslaget sett fra syd-øst. III.: AT plan & arkitektur

Endringer siden offentlig ettersyn pga innsigelse på støy: atriumhusene  
 Boligblokkene langs Heilovegen har vært mest utfordrende i forhold til støy på grunn av at dette området får støy fra to kilder; flystøy og biltrafikk. Etter offentlig ettersyn er det lagt frem en ny løsning med økt tilgang til stille side for å møte Statsforvalterens innsigelse. Foreslåtte atriumhus vil kunne etablere en stille side til boenhetene uten å endre på byggenes plassering eller ytre form. Stille side vil oppnås ved at alle boenheter vil ha tilgang til stille side via atriene. Atriene vil være utendørs over flere etasjer og med svalganger til hver inngang.

Administrasjonen har ikke vært overbevist om endringen bidrar til bedre bokvalitet. Atriumhusene er alle nordvendt, og det stilles spørsmål ved konsekvensene den nye typologien vil få for vind, snø og skyggefulle uteareal, høyder på bebyggelse og nordvendt henvendelse for atriene. Da atriene ikke vil ha soltilgang på dagtid vil belysning være et viktig

tema i detaljprosjekteringen. Kvaliteter som uformelle møteplasser, utsikt, grønne elementer, belysning og materialbruk må videreutvikles for å oppnå et best mulig bomiljø.



Atriumhus – utgangspunkt for bokvalitet i felles privat sone. Grønne elementer. Materialbruk. Belysning.

*Figur 9 Atriumhus: referanseprosjekter*

#### Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet

I planområdet er det i dag to boligblokker i kommunal boligregi. Denne bebyggelsen forutsettes opprettholdt som del av utviklingen av eiendommen, og det legges opp til at det skal være mulig å etablere et kommunalt servicebygg, basefunksjon, i tillegg til disse. Adkomst og parkering tilknyttet området er sikret og forbedret i planforslaget.



*Figur 10 Eksisterende bebyggelse, sett fra øst.*

## Barn og unge

Planforslaget legger til rette for et bilfritt bomiljø hvor rundt 80% av planområdet er avsatt til uterom og grønt. Innenfor boligområdet er det tilrettelagt for nærlek i nabolunene og kvartalslek sentralt i området. Det legges opp til at uterommene kan brukes både til lek og læring, og det er planlagt veksthus og parselhager i tråd med området tidligere bruk som jordbruksland. I nærområdet er det flere barnehager, barneskole og ungdomsskole i gangavstand.



Figur 11 Lekearealer tilknyttet planområdet med differensierte fargekoder

### Nærlekeplass

Nærlekeplasser er lokalisert innenfor det enkelte byggeområde, og er plassert i nærhet til bebyggelsens inngangssoner. Nærlekeplassene tilknyttes andre fellesarealer tilhørende det enkelte byggeområde.



Figur 12 Utearealer og nærolekeplasser. III.: AT plan& arkitektur

### Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass er løst innenfor planområdets friområder eller inne på byggeområdene. Det er avsatt 3000m2 til kvartalslek innenfor det sentrale friområdet og 1500m2 innenfor byggeområde

BBB5 mot tilgrensende eksisterende boligbebyggelse. Det største av de to arealene baserer seg på bevart eksisterende vegetasjon og naturlek og åpen overvannsrenne. I den andre kvartalslekeplassen foreslås en terrengløype for sykkel eller tilsvarende samt hinderløype/naturlek.



Figur 13 Planlagt bebyggelse of sentralt friområde med rekreasjons- og lekearealer  
III.: AT plan& arkitektur

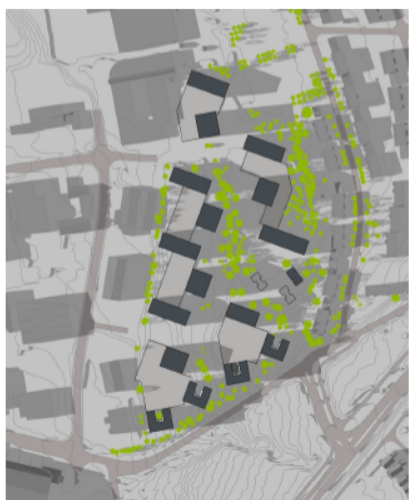
#### **Strøkslekeplass/ bydelslekeplass**

Nord for planområdet har vi i dag en regulert, men ikke opparbeidet, bydelslekeplass. Denne forutsettes opparbeidet som del av gjennomføringen av planforslaget. Strøkslekeplassen/bydelslekeplassen vil være tilgjengelig fra eksisterende boligområder via fortau og gangveier og via planlagt gangvegnett innenfor planområdet.

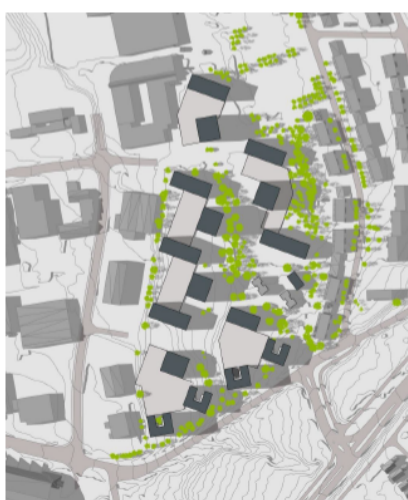
#### **Sol og skygge**

Boligbebyggelsen er i stor grad trukket vekk fra eksisterende tilgrensende bebyggelse for å unngå reduserte utsiktsforhold og skyggevirkning for omkringliggende bebyggelse.

Sol- og skyggediagrammene viser at planlagt bebyggelse gir skyggevirkning for utearealer utenfor eget planområde. Utearealer for rekkehusbebyggelsen i umiddelbar nærhet øst for planområdet vil bli skyggelagt fra kl. 18:00 ved vår- og høstjevndøgn. For samme tidspunkt den 20. juni er solforholdene betraktelig bedret, men med noe skyggelegging av utearealene sist på dagen.

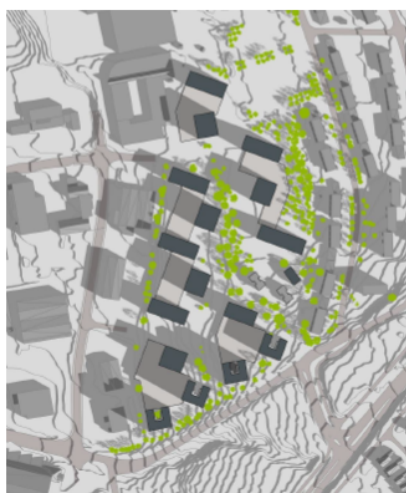


20.4. kl.18

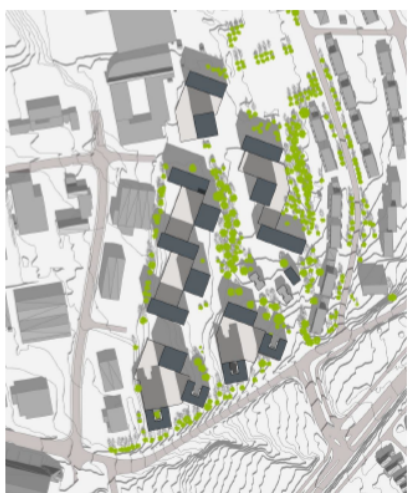


20.6. kl.18

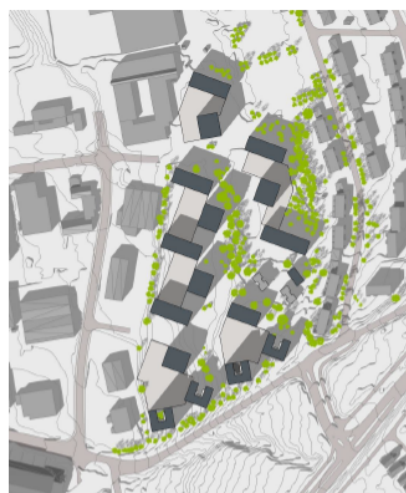
I følge KPA 4.3 skal det være god soltilgang på nærlekeplasser mellom kl. 10:00 og 15:00 den 20. april. Før kl. 12:00 vil dette være en utfordring for nærlekeplassene i sør. Tema har ikke vært gjenstand for noen av merknadene under offentlig høring, men det må likevel trekkes fram som lite gunstig for bokvaliteten i området. Det kan også stilles spørsmål ved om dette er i tråd med KPA.



20.4. kl.9



20.4. kl.12



20.4. kl.15



Figur 13-14 Sol-/skyggediagram og 15 Lek og opphold, fra OSG-plan

For kvartalslek skal det være god soltilgang mellom kl. 13:00 og 18:00 den 20. april. Det er avsatt to større sammenhengende kvartalslekeplasser innenfor planområdet. Begge arealene har gode solforhold i dette tidsrommet, og vurderes å være i tråd med KPA.

### **Folkehelse / OSG-rammplan**

Planforslaget viser et foreslått fotavtrykk med eksisterende og ny bebyggelse på inntil 22%, ekskludert offentlige trafikkarealer. De i underkant 80% resterende arealer er avsatt til friarealer, lekearealer, uteoppholdsarealer og kommunikasjonsarealer for myke trafikanter.

#### *Felles uteoppholdsareal*

Sentralt i planområdet skal det etableres et felles grøntområde for alle beboerne i planområdet, inkludert internkommunikasjon gjennom planområdet og mellom de ulike byggeområdene.

#### Hagepromenaden

Det skal etableres offentlige gang- og sykkelveier tilrettelagt for helårsdrift, som binder boligområdet sammen med eksisterende veinett og viktige målpunkter i bydelen. Sentralt i boligområdet vil deler av skogen og skogbunden bevares. En offentlig hagepromenade tilrettelagt for opohold og lek planlegges som hjertet i boligområdet.

Felles utearealer for boliglokkene er planlagt løst innenfor det enkelte byggeområde, og vil ha en mer privat karakter enn det store sammenhengende utearealet sentralt i planområdet - felles for alle.

#### *Privat uteoppholdsareal*

Private uteoppholdsarealer tilknyttes den enkelte bolig, løst som mindre avskjermede områder i direkte tilknytning til den enkelte bolig på bakkeplan, eller som åpne eller innglassede balkonger i resterende etasjer.



Figur 16 Planlagt bebyggelse og sentralt friområde med rekreasjons- og lekearealer.  
Ill: AT plan&arkitektur

### Landskap, grønnstruktur

Planforslaget viser et foreslått fotavtrykk med eksisterende og ny bebyggelse på inntil 22%, ekskludert offentlige trafikkarealer. De i underkant 80% resterende arealer er avsatt til friarealer, lekearealer, uteoppholdsarealer og kommunikasjonsarealer for myke trafikanter.

### Universell utforming

Universelt tilgjengelig adkomst med bil boligbebyggelsen vil være fra p-kjeller under bakkeplan. Tilgang til utearealer og nærlekeplasser vil være via bolig- bebyggelse innenfor hvert enkelt byggeområde.

Planområdet har hellende terreng og det er avdekket tre områder hvor det ikke er mulig å oppnå kravet om en helning på 1:20 eller bedre. Det vil være alternative ruter, som oppfyller kravet om universelt tilgjengelig adkomst, for hvert av områdene.



Figur 17 Universell utforming: illustrasjonen viser tre områder hvor terrenget ikke gjør det mulig å oppnå 1:20 eller bedre.

### Utbyggingsrekkefølge – byggetrinn

Utviklingen av planområdet og definerte tilgrensende byggeområder vil grunnet planens størrelse nødvendigvis bygges ut over tid. Bebyggelsesstrukturen, basert på byggeområder utformet rundt hvert sitt tun, danner naturlige utbyggingstrinn.

Siden offentlig ettersyn er det lagt til en bestemmelse tilknyttet de siste byggetrinnene, markert som trinn 5 og 6 langs Heilovegen i sør. På grunn av forventet forbedring av Heilovegen som støykilde åpnes det for at utbyggingsrekkefølgen kan fravikes dersom planens støybereguleringer kan ivaretas for alle boenheter innenfor bestemmelsesområdet (trinn 5 og 6).





Figur x Planlagt utbyggingsrekkefølge

### Skole, barnehage, skolekapasitet

Planområdet ligger i nærhet til veletablerte boligområder både på Håpet, Mortensnes og Sjømannsbyen, og det er god kapasitet både på barnehage og skoler i nærområdet.

### Trygg skolevei

Regulert gangvei sørvest for Rypevegen, via ny strøkslekeplass/bydelsleplass nord for planområdet og videre på nedsiden av boligbebyggelse i Rypevegen, vil bli oppgradert før byggefasen igangsettes. Dette vil bidra til tryggere skoleveg enn dagens løsning langs Rypevegen, uten fortau. Tiltak vil også omfatte etablering av opphevet og belyst overgang i Ørnevegen.



Figur 18 Adkomst fra boligområde til Mortensnes og Langes skole. III.: AT plan & arkitektur

### Parkering

All parkering legges under bakken, med en parkeringsdekning på 1,0 inkludert gjesteparkering.

Parkeringsanlegget har to innkjøringer fra Ærfulgvegen. Det er avsatt to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Ladestasjoner for EI-bil vil bli etablert i parkeringsanlegget.

### Renovasjon

Det er planlagt søppelsug tilknyttet byggeområdene innenfor planområdet. De tekniske føringene løses i forbindelse med parkeringsskjeller.

### Vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan)

Det forutsettes lagt nye VA-ledninger i forbindelse med gangveier og stier. Overvannshåndteringen er tenkt løst med stor grad av lokal håndtering for å minimere belastningen på det offentlige nettet.

Overvannshåndteringen er forankret som en sentral del av planens landskapsplan og utomhusplanlegging. For å oppnå størst mulig synergi mellom overvannsstrategi og grøntstruktur vil områder prioritert for lokal håndtering av overvann ved infiltrasjon og fordrøyning sammenfalle med områder der det prioriteres å ta vare på eksisterende vegetasjon, se OSG-plan: vedlegg 8, side 14.

### Trafikale løsninger

I dag preges trafikkbildet av størst trafikk langs Heilovegen og Ærfulgvegen, adkomst til planområdet er også planlagt fra disse to veiene.

Trafikksituasjon i det såkalte «Scandic-krysset» er i dag utfordrende. Krysset er ulykkesbelastet, hovedsakelig på grunn av venstresvingene på og av rv. 862 (tverrforbindelsen).

Det blir stilt rekkefølgekrav til denne planen for å sikre umiddelbare tiltak i krysset for å bedre trafikk- og ulykkesituasjonen. Planforslaget tilpasser seg eksisterende og planlagte overordnede trafikksystemer tilgrensende planområdet.

Adkomst og parkering: Det er planlagt to hovedadkomster til planområdet fra Ærfuglveien og direkte inn i underjordisk parkeringsanlegg felles for alle bo- enheter innenfor planområdet.



Figur 19 Adkomstveg med bil og underjordisk parkering tilknyttet byggeområdene

Utrykningskjøretøy vil kunne kjøre frem til bebyggelsen på bakkeplan via de interne gangvegene mellom byggeområdene samt på kjørbare flater innenfor hvert av dem.



Figur 20 Hierarkiet i gangvegssystemet. Primære akser markert i orange.

## Støy

Planområdet ligger i nær avstand til Langnes flyplass, og hele planområdet ligger i gul støysone for støy fra flytrafikk. I tillegg berøres planområdet av støy fra tilgrensende trafikk fra syd, samt at det også er knyttet usikkerhet til fremtidig trafikksituasjon i nærområdet som følge av ev. ny tverrforbindelse.

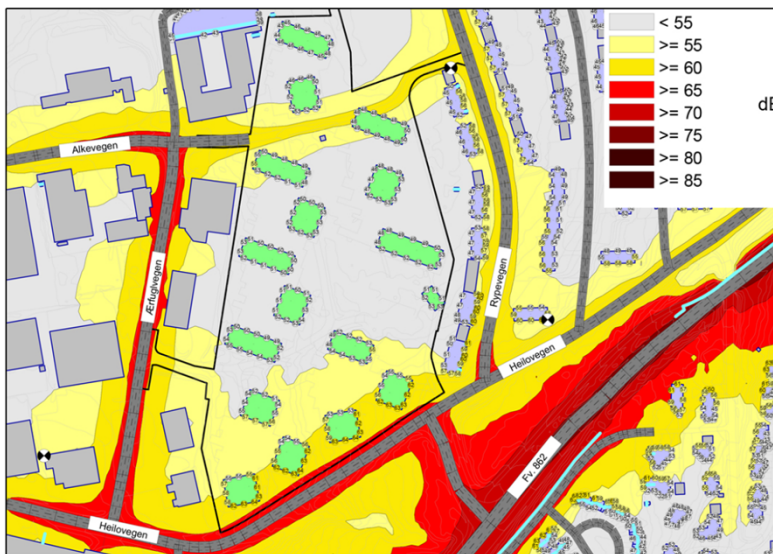
Støyutfordringene kombinert med boligformål har resultert i innsigelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Troms (nå Statsforvalteren), fremmet den 07.09.2018. Innsigelsen ble begrunnet med at planen var for dårlig utredet på temaet støy til at Fylkesmannen kunne ta stilling til om det planlagte boligområdet var i samsvar med anbefalinger og intensjoner i T-1442 (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging). Manglende tilrettelegging for barn og unge på leke- og uteoppholdsarealer inngikk i innsigelsen. Siden offentlig ettersyn er det gjennomført tilleggsutredninger og foretatt endringer i planforslaget med sikte på å bedre forholdet til støy.

Forslagsstiller har ikke ønsket å endre strukturelle grep for boligområdet, da dette etter deres oppfatning ville påvirke området negativt i forhold til andre kvaliteter så som uteoppholdsareal. Det har heller ikke vært ønskelig å redusere antall boenheter grunnet økonomien i prosjektet, kommunens behov for boliger, samt lokaliseringen som åpner opp for fortetting i knutepunkt.

Ulik forståelse av begrepene *dempet fasade* og *stille side* har vært gjenstand for diskusjon partene imellom. Støyretningslinjene åpner unntaksvis for dempet fasade hvor stille side ikke kan oppnås, for en liten andel av boenheter. Dette har medført til at antall boenheter med *dempet fasade* fremfor *stille side* regnes som høyere av Statsforvalteren enn hos forslagsstiller. Hva som regnes som «en liten andel» fremkommer imidlertid ikke av retningslinjen. 10% av boenheter regnes å ha dempet fasade i forslagsstillers utregning. Statsforvalterens har poengtert at en aksept av 10% støyutsatte boenheter ikke skal skape presedens.

Flystøy ivaretas ved at de boenheter som ikke har en stille side må utføres med avbøtende tiltak i fasade, i form av innglassede balkonger el.l; dempet fasade. I de fleste bygg vil det være aktuelt med en kombinasjon av skjermingstiltak.

Felles utearealer og uteplasser i alle kategorier både i og utenfor planområdet er belastet med støy i gul sone fra flystøy. Det må opparbeides skjermede uteplasser innenfor utearealene samt avbøtende tiltak i form av skjermvegger, bygde konstruksjoner, bruk av lydabsorberende materialer, vegetasjonskjermer og evt. andre landskapselementer.



Figur 21 Støysituasjon etter utbygging – uten avbøtende tiltak

### **Luftkvalitet**

Det er ikke avdekket at planforslaget som sådan vil medføre økt støy eller støv fra trafikk generert av egen utvikling.

### **Samfunnsikkerhet, grunnforhold**

Deler av planområdet er preget av utilfredsstillende nivå for luftkvalitet og støyproblematikk på grunn av dagens trafikkbilde. Fylkesmannen har bedt om utarbeidelse av en delutredning på tema, inkludert avbøtende tiltak for byggeområdene dette gjelder. På bakgrunn av usikkerhet tilknyttet framtidig trafikkmønster, kreves det dokumentasjon på luftkvalitet for bygninger og utearealer søknad om rammetillatelse.

### **Kulturminner**

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området.

### **Grunnforhold**

Planområdet ligger i sin helhet under marin grense. Ingen områder er utsatt for utglidning eller ras på grunn av ugunstig kombinasjon av grunnforhold og skrå- terreng. Det er ikke registrert kvikkleire eller andre sprøbruddmaterialer innenfor planområdet.

Radonnivået ligger på moderat til lavt i kommunens egen kartdatabase.

Grunnvann ligger stedvis høyt oppe mot bakkenivå, og bygging av garasje- anlegg kan gi setningsskader. Foreløpig er det satt ned to grunnvannsbrønner innenfor området som vurderes som mest utsatt. Avbøtende tiltak kan være nedsetting av spunt ved etablering av dyp byggegrop.

Byggene bør fundamenteres på grove peler boret til berg, men innenfor et begrenset området kan lettere bygg direkte-fundamenteres.

### **Naturmangfold**

Med unntak av to eksisterende boligblokker er planområdet i dag ubebygget.

Det har vært opparbeidet flere små tiltak som mindre provisoriske kjøreveger, gangveger og oppbevaring av kjøretøy og containere. Disse tiltakene har delt opp planområdet, men enkelte lommer av natur har likevel fått stå uberørt. Eksisterende vegetasjon sentralt i planområdet skal bevares, og er avsatt til hensynssoner natur. I tillegg vurderer rapport om Naturverdier i området, vedlegg 11, at verdien med å beholde eksisterende klynger av trær og større busker i områdets grøntstruktur vil kunne berike området i forhold til bokvalitet fra dag en, i tillegg til god overvannshåndtering, lunt lokalklima, støydemping og skjerming mot forstyrrelser og støv fra trafikk.

### **Kraft og strøm**

Det er ikke avdekket kapasitetsproblemer eller nevneverdige utfordringer knyttet til strømforsyning og tekniske løsninger for gjennomføring innenfor planområdet. Arealer avsatt til offentlige trafikale formål med infrastruktur i grunnen anses som tilfredsstillende for Troms Kraft.

### **Kommunalt utbyggingsprogram**

I Boligpolitisk handlingsplan fremheves det at en skal bygge tett by med boliger i sentrum-Breivika, og ev. i de to avlastningssentrene Langnes og Tromsdalen. Handlingsplanen fremhever videre at fortetting av bydelssentra med urbane boliger gir klimavennlig byutvikling og varierte boligtyper i bydelene. I dag er det ca 12 000 arbeidsplasser på Langnes og ca 9000 innbyggere i bydelen. En ny regulering av Einerhagen vil gi bydelen ca 1200 nye innbyggere. En realisering av Einerhagen vil bidra til å konkretisere knutepunktstrukturen på bydelsnivå. Målsettingen i Boligpolitisk handlingsplan er 900 nye boliger pr. år.

Planforslaget legger opp til å ivareta ambisjonene i Boligpolitisk handlingsplan gjennom en variasjon av boligtyper i en fortettet situasjon med god tilrettelegging for myke trafikanter og vektlegging av private og felles utearealer. Handlingsplanen legger opp til at kommunale boliger skal integreres i ordinære bomiljø, noe Einerhagen legger til rette for.

### **Kollektivfelt**

Tromsø kommune har i behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2017, vedtatt at det skal utarbeides et utbyggingsprogram: «Utbygging av nye områder avsatt til utbyggingsformål skal skje i samsvar med kommunalt utbyggingsprogram for å sikre at nødvendige samfunnstjenester, teknisk og sosial infrastruktur etableres i takt med behovet utbyggingen utløser». Utbyggingsprogrammet er under utarbeidelse og vil legges fram til politisk behandling vinteren 2019.

Utbyggingsprogrammet vil foreslå prioritering av boligområder ut fra eksisterende infrastruktur og ut fra reduksjon i personbiltrafikk. Hver bydel vil vurderes i forhold til kapasitet og holdbarhet på infrastruktur. Skolekapasitet, kapasitet i vann- og avløpssystemet og tilgjengelige friområder vil være noen av vurderingene. Dette danner grunnlag for prioritering av områder for framtidig utbygging. Ut fra dette vil det lages en prioritering av utbyggingsområder.

### **Samordnet areal- og transportplanlegging**

I vedtak fra KOBY, Tromsø kommune den 11.02.2021, ble føringer for vurderingskriterier i detaljreguleringsplaner i forhold til kommunens målsetning om nullvekstmål fastsatt. Oppsummert vurderes Einerhagen å være i tråd med overordnede statlige retningslinjer for samordnet areal- og transportpolitikk samt kommunens vedtatte nullvekstmål og prinsipper for en byvekstavtale (KOBY/ saksnr. 14/21. Planforslaget tilstreber en mest mulig biluavhengig hverdag, bidrar til en bydelsutvikling med et sammensatt tilbud med kort avstand fra nye boliger, det er relativt kort avstand til bussholdeplasser til sentrum og resten av Tromsøy, og planområdet ligger i gangavstand til mange daglige gjøremål. Innenfor planområdet er parkeringsløsninger lagt under bakken, noe som bidrar til et bilfritt boligområde.

### **Rekkefølgekrav**

Planforslaget har rekkefølgekrav knyttet til igangsettingstillatelse for opparbeidelse av strøkslek og trygg skolevei felles for både Ærfuglvegen og Einerhagen. Videre stilles det rekkefølgekrav for avbøtende tiltak for kjøremønsteret i krysset til fv 862 Erling Kjeldsens veg, etablering av kollektivfelt i Ringvegen på strekningen Heilovegen til Ørnevegen, alternativt forlengelse av Ærfuglvegen til rv.862 Erling Kjeldsens veg.

Det stilles rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse for opparbeidelse av felles uteoppholdsareal, tilstøtende trafikkareal og krav tilknyttet det enkelte byggetrinn og byggesaker innenfor planområdet.

### **Vurdering av merknader og ev. innsigelser**

Det har innkommet 19 merknader til planen som del av offentlig ettersyn. Alle innkomne merknader er behandlet i planarbeidet.

Statsforvalteren har fremmet innsigelse knyttet til mangelfullt utredet støyrapport samt problematikken rundt flerkildestøy og boligformål. Innsigelsen er videre knyttet til hensynet barn og unge og støyutsatte lekeplasser. Viser til vedlegg 13 til saken samt avsnitten om Planprosess og tema støy i saksfremlegget. Statsforvalteren frafalt innsigelsen 03.12.2021.

Ti av merknadene kommer fra beboere i nærområdet, borettslag og bydelsråd. Disse er kritiske til skala, høyder og utnyttelse i planforslaget, tap av sol og utsikt samt skyggelegging av utearealer, eller trafikale konsekvenser. Se vedlegg 4 for merknadsbehandling.

## **Innstilling til vedtak**

Forslag til detaljregulering av Einerhagen boligområde med plankart datert 13.12.2021 og bestemmelser av 13.12.2021 vedtas.

## **Konklusjon**

Området vurdert som helhet har mange gode kvaliteter. Boligområdet har fokus på bilfrie leke- og rekreasjonsarealer, gode sol- og utsiktsforhold, gode løsninger og forbindelser for myke trafikanter gjennom og internt i planområdet samt en bygningsstruktur som gir fleksibilitet med tanke på ulike boligtyper og størrelser for mennesker i ulike livsfaser. Områdets plassering har god tilknytning til både skole, barnehage, arbeidsplasser, handelsområdet på Langnes og større grøntarealer, hvor boligområdet legger til rette for forbindelser til eksisterende trafikksystem.

Planforslagets hovedutfordring er flerkildestøy fra flyplass og biltrafikk i forhold til boligformål. Statsforvalteren har kommet med innsigelse på forholdet, i tillegg til planforslagets tilrettelegging for barn og unge.

Selv om Einerhagen som boligområde er utfordrende med tanke på støy, så må det sies at planforslaget svarer godt på andre viktige hensyn. De statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transport-planlegging (SPR-SBAT) av 26.09.14 fastsetter de overordnede føringer og hensyn som gjør seg gjeldende ved samordnet bolig-, areal- og transport-planlegging. Einerhagen svarer godt i forhold til fortetting i knutepunkt, god kollektivdekning, redusert behov for personbiltrafikk (nullvekst) m.m i retningslinjen.

Det bør nevnes at utfordringer i forhold til støy og bokvalitet er en gjenganger i flere boligplaner hvor det legges opp til fortetting i knutepunkt. Hvorvidt boligformål er tilrådelig er derfor et grunnleggende spørsmål, hvor fordeler og ulemper må veies opp mot hverandre. For Einerhagens vedkommende var planområdet allerede regulert til boligformål. Valg av egnet bebyggelsesstruktur blir derfor desto viktigere. Det kan diskuteres hvorvidt dette er tilfelle for Einerhagen. Ut fra en helhetsvurdering, hvor boligplanen også ses i sammenheng med plan for Ærfuglvegen, vurderes områdene å utfylle hverandre og til sammen skape et godt, fler-funksjonelt og sammensatt boligområde. Siden offentlig ettersyn har det blitt gjort noen betydelige grep for å utrede støy, redusere støypåvirkning og samtidig sikre bokvalitet innenfor planområdet for Einerhagen. Innsigelsen er nå frafalt.

Planforslaget anbefales vedtatt.

## Vedtakskompetanse

Kommunestyret

### Vedlegg

- 01. Plankart
- 02. Bestemmelser
- 03. Planbeskrivelse
- 04. Merknadsbehandling
- 05a) Utomhusplan
- 05b) Utomhusplan vinter
- 05c) Situasjonsplan
- 05d) Revidert utomhusplan d. 20190313
- 05e) Utomhusplan UU
- 06. ROS-analyse
- 07a) Trafikkutredning
- 07b) Tilleggsnotat trafikk
- 08. OSG-rammeplan
- 09a) VAO-rammeplan
- 09b) VAO-rammeplan – tegninger
- 09c) Godkjenningsbrev
- 10. Geoteknisk rapport
- 11. Naturmangfold rapport
- 12. Sol-/skyggediagram
- 13a) Innledende støyvurdering
- 13b) Støyutredning
- 13c) Flystøy rapport
- 13d) Støyutredning 20210604
- 13e) Rapport Støymålinger
- 13f) Følgerevurter Statsforvalterens innsigelse
- 13g) Fagnotat bokkvalitet
- 13h) Frafall innsigelse