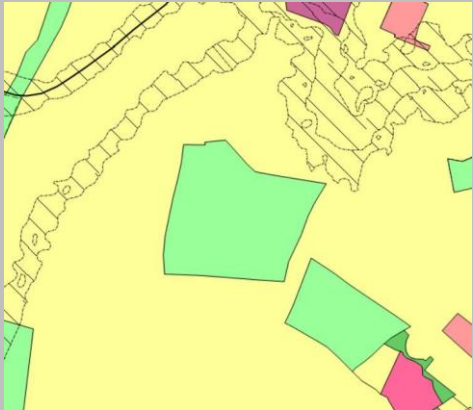
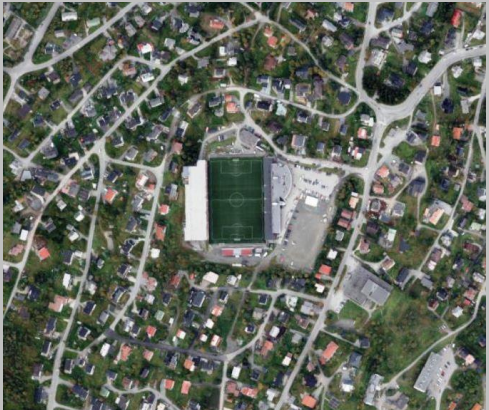



<b>Nr. 78</b>	<b>Alfheim Stadion, gbnr 120/23</b>	
<b>Forslaget</b>	Beskrivelse av området	Grusbelagt område grensende mot stadionanlegget i nord og vest. Arealet er avgrenset av grønne korridorer mot frittliggende småhusbebyggelse i sør og øst.
	Forslagsstiller	Alfheim Stadion.
	Forslag med begrunnelse	Tiltakshaver ønsker å legge til rette for boligblokker, matbutikk og barnehage. Det foreligger ulike alternativ for utforming av boligblokkene.
	 <p data-bbox="405 898 635 927"><i>Kommuneplan 2011-2022</i></p>  <p data-bbox="924 898 1002 927"><i>Ortofoto</i></p>	
	 <p data-bbox="405 1301 632 1341"><i>Rammene for planforslag</i></p>	
	Dagens bruk	Friområde, parkeringsplass.
	Områdets størrelse (da)	31 da.
<b>Plan</b>	Formål i gjeldende kommuneplan	Friområde.
	Klassifisert i kommunens landbruksplan	Ikke aktuelt.
	Forholdet til relevante planer og mål	Reguleringsplan 1456. I tråd med overordnede mål om prioritering av boligformål, fortetting og effektiv arealutnyttelse av sentrumsnære områder.

Samlet vurdering og konklusjon	<p>For å redusere skepsis til at området reguleres til boligformål, legges det til grunn at intensjonen i eksisterende reguleringsplan i størst mulig grad bevares. Tilgangen på friarealer i dette sentrumsnære området er meget begrenset, og det anses som viktig å bevare et tilstrekkelig friområde, bl.a. til strøkslekeplass. Alfheimbratta har vært nevnt som et alternativ men er lite egnet til formålet. Sentrumsnære boliger generelt gir mulighet for bærekraftig byutvikling. Det foreligger en rekke ulike alternativ til bebyggelsesstrukturer for arealet. Det er ønskelig å finne en organisering av utbyggingen som både ivaretar intensjonene i gjeldende planer og samtidig beholder Alfheim Stadion som viktigste bygning innenfor planområdet.</p> <p>De grønne korridorene mot småhusbebyggelsen opprettholdes i stor grad som i dag. Det samme gjelder snarveier i området. Det legges inn høydeavgrensninger på prosjektet for å sikre harmonisering med øvrig bebyggelse.</p> <p>Forslaget anbefales med nevnte forbehold.</p> <p><b>Aktuelle bestemmelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav om tilrettelegging av strøkslekeplass og friareal tilsvarende minimum 5000 m2 i sørøstlig del av planområdet.</li> <li>- Høyde på ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggeshøyde i området.</li> <li>- Prosjektet skal inkludere en avslutning på nordlig og sørlig tribunedel på Alfheim Stadion</li> </ul> <p><b>Konklusjon etter offentlig ettersyn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen tillegg.</li> </ul>	
Lokalisering og transport	Type utbygging	Utbygging av boliger vil innebære moderat økte transportbehov.
	Avstand lokalsenter	0,5 km.
	Avstand sentrum langs veg	0,5 km.
	Gang- og sykkeltilbud	Vegnett med fortauskanter i området.
	Kollektivtilbud	Nærhet til sentrum. Hyppige bussavganger.
	Vegnett	Etablert tilkomstveg i nordenden av området. Planområdet inkluderer krysset mellom Alfheimvegen og Kirkegårdsvegen. Sistnevnte er en svært trafikkert hovedveg fra Sentrum, og krysset utgjør en utfordring mht. trafikkregulering og myke trafikanter. Godt utbygd vegnett i området. I og med at parkeringsplassene ved stadionanlegget forsvinner må det tilrettelegges for alternativ.
	Skolevei	Krysset mellom Alfheimvegen og Kirkegårdsvegen utgjør en utfordring. En rekke stier og lavt trafikkerte veier til Prestvannet skole.
Kommunal infrastruktur og utbyggingskostnader	Vann, avløp & overvann	V/A delvis opparbeidet og utbygd. Noe prosjektering må påregnes. Området er beliggende i en senkning i terrenget og overvann må vurderes spesielt i prosjektarbeidet.
	Skole, barnehage, idrettsanlegg, helsebygg	Isolert sett utgjør ikke antall boenheter noen større utfordring for skolekapasiteten på denne delen av øya. Men Gyllenborg skole har ikke særlig mer kapasitet dersom utbyggingsprosjekter realiseres. Et annet alternativ er Prestvannet skole, 1,6 km avstand.  Familiebarnehage i umiddelbar nærhet. Kommunale og private barnehager innenfor 1 km avstand.
Miljø- og natur	Naturmangfold	Ingen konsekvenser for naturmangfold. Området er i stor grad opparbeidet.
	Reindrift	Ikke aktuelt.
	Naturlig fjære	Ikke aktuelt.

Folkehelse	Solforhold Friluftsliv/muligheter for fysisk aktivitet Støy Luftforurensning Levekår		Gode solforhold på toppen av Tromsøya. Tiltaket vil redusere et friareal som brukes til lek og uteopphold. Det stilles krav om at 5000 m2 bevares som lekeområde og friareal. Tilgjengelighet til Prestvannet og turløyper på toppen av øya. Noe støy fra tilgrensende vegtrafikk, men anses ikke som vesentlig. En del støv fra vegtrafikk i området.
Barn og unge	Oppvekstvilkår		Dersom området bygges ut reduseres et av de få friarealene på denne delen av øya. Krav om tilstrekkelig dimensjonering av kvartalslekeplass, dvs. opparbeiding av strøkslekeplass og bevaring av friområde tilsvarende 5000 m2.
Kulturminner og landskap	Askeladden, Sefrak og samiske kulturminner		Ingen kjente kulturminner i området.
	Landskap		Mulig påvirkning av silhuetten til Tromsøya dersom høyhus etableres. For øvrig anses tiltaket å ha mindre betydning for landskap.
Konsekvenser for eksisterende bomiljø i og inntil området	Omfang av tiltaket		Dominerende boligblokker kan endre lys- og skyggeforholdene i området men anses ikke som et vesentlig problem, gitt de høydeavgrensningene som foreslås. For øvrig mindre konsekvenser for eksisterende bomiljø. Det er en forutsetning at alle snarveier gjennom området opprettholdes. Etablering av en større kvartalslekeplass vil forbedre livskvaliteten for barn.
Konsekvenser for næringslivet			Mindre konsekvenser for næringslivet.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Geoteknikk (kvikkleire, mm) Havstigning Flom Ras Støy Støv, luftforurensning, trafiksikkerhet, høyspentlinje, radon, andre forhold		Overvann må vurderes spesielt i prosjektarbeidet. Krysset mellom Alfheimvegen og Kirkegårdsvegen utgjør en utfordring. Trafikkmessige hensyn gis spesiell oppmerksomhet i reguleringsarbeidet. For øvrig ingen kjente farer.

### Vurdering etter naturmangfoldloven

§8 kunnskapsgrunnlag		Ingen kjente truede eller sårbare arter. Vurdert ut fra eksisterende kunnskap. Ytterligere undersøkelser vurderes ikke som nødvendig.
§9 føre-var prinsipp		Kommer ikke til anvendelse i dette tilfelle.
§10 økosystemtilnærming og samlet belastning		Området er lokalisert opp mot eksisterende bebyggelse. Berører ikke strandsone. Påvirker ikke direkte områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold, eller truede eller nær truede arter.
§11 kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver		Ikke aktuelt i dette tilfelle.
§12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder		Ikke påkrevd ut over standardkrav.