

Forventningsnotat til Regionalt planforum

Detaljreguleringsplan 1839 – Alfheim Stadion

Bakgrunn:

70°N Arkitektur AS har, på vegne av Tromsø Bolig AS, levert et forslag til plan for eiendommen 120/23 m.fl. Forslaget legger til rette for en omfattende transformasjon av området rundt Alfheim Stadion, herunder boligutbygging, tilrettelegging for næringsformål og strøkslekeplass. Totalt omfatter forslaget 190 boliger og 80 studentleiligheter.

Planforslaget, mottatt 29.06.18, er ikke behandlet av Tromsø kommune. Byplan ønsker at saken behandles i Regionalt planforum, før ev. offentlig ettersyn. Følgende tema er aktuelle:

1. Spørsmål vedr. konsekvensutredning
2. Samspillet med omgivelsene
3. Ev. andre forhold som kan være av betydning for planarbeidet

Nærmere om temaene

Et vesentlig tema angår kravet til konsekvensutredning. Forskriften stiller krav om KU for alle nye arealformål som skal inngå i Kommuneplanens arealdel (KPA), eller for formål som ikke er i tråd med gjeldende KPA. Planområdet ble konsekvensutredet i 2015, ifm. revidering av KPA. Arealet ble avsatt som boligformål, med følgende krav:

1. Tilrettelegging av strøkslekeplass og friareal tilsvarende minimum 5000 m² i sørøstlig del av planområdet.
2. Høyde på ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggelseshøyde i området.
3. Prosjektet skal inkludere en avslutning på nordlig og sørlig tribunedel på Alfheim Stadion.

Planforslaget er ikke i henhold til rammene i pkt. 1 og 2, gitt at strøkslekeplassen blir delt mellom bygningsstrukturen, og at boligblokkene blir flere etasjer høyere enn stadionanlegget. Spørsmålet er hvorvidt dette fordrer en ny konsekvensutredning av arealformålet. Fylkesmannen leverte merknad ifm. varsel om oppstart. Her heter det at tiltaket ikke kan sies å være i samsvar med grunnlagsdokumentene til KPA. Embetet etterspør også kommunens egne vurderinger angående forholdet mellom varslet oppstart og konsekvensvurderingen til KPA.

Byplan ønsker på møtet å få belyst hvorvidt ny KU er påkrevd eller nødvendig, gitt at arealformålet ikke endres som følge av planforslaget.

Et annet sentralt tema som ønskes diskutert er hensynet til samspillet mot omgivelsene. Ifm. varsel om oppstart nevner Troms fylkeskommune spesielt hensynet til kulturminnevern, herunder den verneverdige svømmehallen i nærheten. Fylkesmannen peker på en del sentrale hensyn som embetet er satt til å ivareta, blant annet støy, luftkvalitet, barn og unge folkehelse, medvirkning, landskapshensyn og estetikk.

Byplan ønsker å få en vurdering av planforslaget, slik det framstår i dag, i lys av disse hensynene.

Deltakelse:

- Fra Byplan deltar nestleder Erik Eidesen og reguleringsplanlegger Robert Larsen.

- Tiltakshaver og plankonsulent gis anledning til å delta.

Spesielt berørte fagmyndigheter:

- Fylkesmannen i Troms
- Troms fylkeskommune

Kontaktperson:

Robert Larsen, tlf. 901 29 484, e-post: robert.tore.larsen@tromso.kommune.no

Vedlegg:

1. Forslag til plankart
2. Forslag til planbestemmelser
3. Forslag til planbeskrivelse
4. Uteromsplan
5. OSG-rammeplan
6. Støyrapport
7. Trafikkanalyse
8. Merknader varsel om oppstart
9. Referat fra oppstartsmøte
10. Konsekvensvurdering KPA 2017-2026

Øvrige vedlegg til planforslaget omfatter flysikkerhet, geoteknisk rapport, VAO-rammeplan og ROS-analyse. Disse, og annen dokumentasjon, kan oversendes på forespørsel.