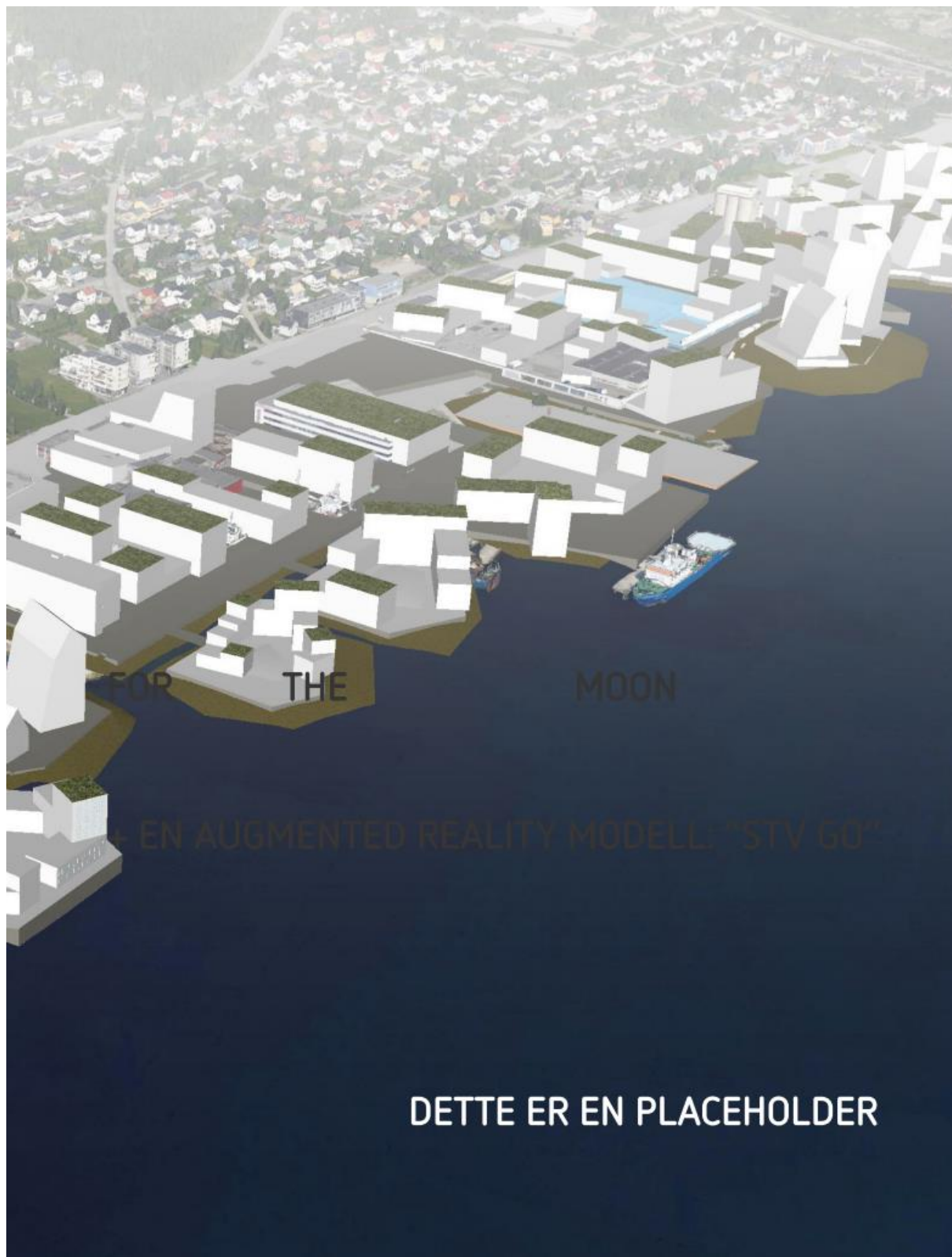


Kommunedelplan 253, Stakkevollvegen byutviklingsområde

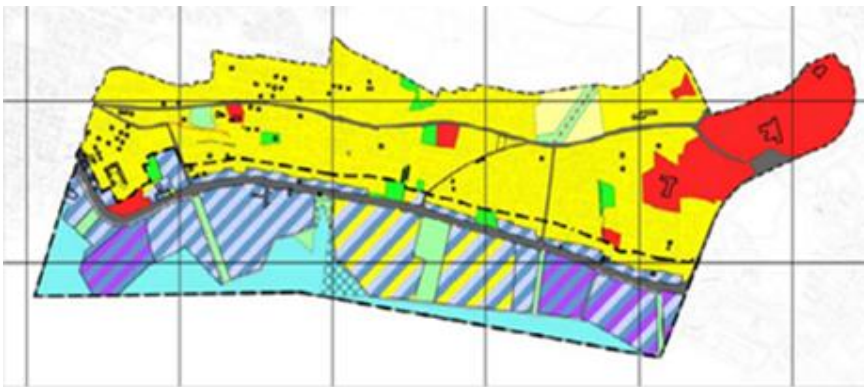
Notat til Planforum september 2016



Byutvikling har igangsatt arbeidet med å revidere KDP 229 Stakkevollvegen- Tromsømarka. Planområdet er redusert i forhold til tidligere KDP.



Planavgrensing ny KDP, denne er nå utvidet noe i sjø for å ta med arealformål fra Kystsoneplanen



Gjeldende KDP

Bakgrunnen for revisjonen er at det ønskes at Stakkevollvegen byutviklingsområde skal bli en grønnere bydel med flere boliger. For å redusere transportbehovet er det viktig at folk kan bo og jobbe og ha tilgang til tjenester i det samme området.

Det legges derfor opp til en sterkere funksjonsblanding i flere av delområdene. Ideen om et bydelssenter på området ved Kræmer/Bjørnstranda videreføres fra forrige KDP, området avsettes derfor til sentrumsformål. Reguleringsplan for Kræmer hjemler allerede mye handel, både detaljhandel og handel med plasskrevende varer. Endringen anses derfor ikke å være så stor.

Hensikten er at området også kan tjene som en utvidelse av sentrumsfunksjoner i en fremtid hvor plassbegrensninger gjør at sentrum vil vokse ut av dagens avgrensning. I den kommende revisjonen av Sentrumsplanen skal det legges til rette for økt boligbygging, dette kan på sikt fortrenge virksomheter som eksisterer i sentrum i dag

I henhold til planprogrammet skal planarbeidet ha fokus på helhetlig utvikling av området.

○ Utvikling av området til en «grønn bydel» basert på miljøvennlig transport og energieffektive bygg.
○ Økt boligbygging, herunder avklaring av behov for økt kapasitet for skole og barnehage.
○ Fremtidens trafikkavvikling, herunder internvei og parkering.
○ Byggehøyder ut over gjeldende retningslinjer.
○ Styrket sammenheng mellom delområder med en god grønnstruktur kombinert med urbane kvaliteter.

### Status for revisjonsarbeidet

Byutvikling er i gang med å utarbeide forslag til plankart. Plankartet som legges ved presentasjonen er fortsatt under arbeid, men hovedgrepene anses som landet.

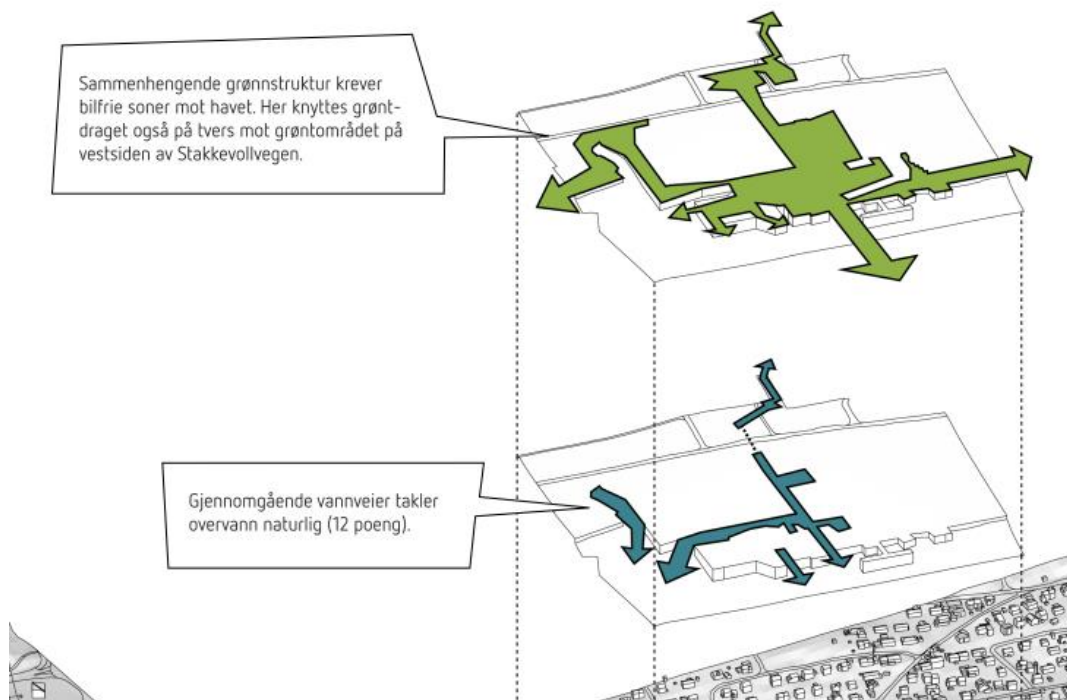
Hovedgrep:

- Bjørnstranda/Kræmer avsettes som sentrumsformål
- Det settes av en ny skoletomt på Esso-tomta med en tilgrensende barnehagetomt
- Boligområdene på oversiden av Stakkevollvegen inndeles i tydeligere felt
- Det etableres en internvei parallelt med Stakkevollvegen for å sikre bedre internkommunikasjon i området for gående og syklende. Internveien skal ha minimalt med biltrafikk og skal ikke ha en sammenhengende kjørbar flate. Da en ikke skal være en avlastningsvei for Stakkevollvegen. Løsningen som er vist på vedlagt plankart er under revisjon.
- Min. 50 % av uteoppholdsareal/lek skal etableres i tilknytning til internveien, for å sikre en attraktiv og grønn akse.
- Det skal etableres en sammenhengene offentlig tilgjengelig strandpromenade/kystsonesti, som skal ligge ytterst uavhengig av hvordan man fyller ut
- Det er lagt en hensynssone over det arealet som enda ikke er utfylt. Dette er for å sikre en bedre håndtering av utfordringene med overvann og store tette fyllinger.
- Eksisterende handel videreføres
- Fiskernes agnforsyning avsettes til bevaring
- Forholder seg sterkere til eksisterende kystlinje
- Det er lagt inn en sammenhengene vegtrase/trase for gående og syklende langs Langsundveien- Gulengveien, for å sikre trygg skolevei

## Storyboard

For å få noen nye virkemidler for samhandling og bedre visualisering av hva kommunen ønsker for området er det utarbeidet et Storyboard som grunnlag for både plankart og bestemmelser.

«En storyboard visualiserer og debatterer tolkninger og muligheter i den nye KDP-en.»



To hovedprinsipper fra Storyboardet, det skal etableres sammenhengende grøntstrukturer og det skal sikres åpenhet mot sjøen

Grøntstrukturene vil være med på å mykne opp området og gi gode muligheter for lek, rekreasjon og opphold.

Åpenhet mot sjø har flere funksjoner, det sikrer kontakt med sundet og det vi fungerer som en naturlig håndtering av overvann, samt ivaretar hensynet til forventet havnivåstigning.

## Handel

Eksisterende handel videreføres. Planforslaget må forholde seg til regionalplan for handel/kjøpesenter. Med unntak av området avsatt til sentrumsformål, her vil det gjelde andre kriterier for handelsvirksomhet.

## **Økt boligbygging**

Det skal legges til rette for økt boligbygging i området, dette medfører at det vil være behov for flere barnehager og en ny skole i området. Skole og barnehage er tenkt plassert midt i planområdet, tilknyttet ESSO-tomta og de største boligområdene.

Det legges opp til 3 større rene boligområder, i tillegg til bolig kombinert med næring, forretning, kontor.

## **Utfordringer**

### *Støy*

Stakkevollvegen er i dag støyutsatt, det forutsettes at støynivået vil reduseres når plan 1821, for selve Stakkevollvegen er realisert. I forbindelse med Tromsøpakke 3, jobbes det nå med en annen inndeling av veien, enn det plan 1821 la opp til. Endelig løsning er ikke landet, men det er ikke lengre aktuelt å etablere veien som en firefeltsvei. Det ønskes blant annet etablert en del grøntstrukturer som del av det nye gatebildet.

Det antas imidlertid at området kommer til å være noe støyutsatt også i fremtiden. Siden Stakkevollvegen byutviklingsområde har en knutepunktplassering mellom sentrum og Breivika kommer Byutvikling til å foreslå unntaksbestemmelser/avvikssone iht. T-1442

### *VAO*

Store tette utfyllinger gjør VAO-håndteringen vanskelig, det vil også kunne medføre behov for store oppgraderinger av ledningsnett på oversiden av Stakkevollvegen. Det er derfor tatt inn en egen hensynssone for VAO for å sikre videre fokus på dette på reguleringsplannivå. Det er også lagt inn flere tekniske traseer i plankartet.

### *ROS*

Det skal bestilles en egen ROS-analyse, som skal følge planen ut på offentlig ettersyn.

### *Trafikk*

Det er utarbeidet en egen trafikkrapport som skal følge planmaterialet. Et stort spørsmål som enda ikke er avklart, er hva vi skal gjøre med bolig gatene Langsundveien og Gulenvegen dersom vestsiden av Stakkevollvegen omdannes, og det ikke kan etableres flere avkjørsler ned til Stakkevollvegen.

Utredningen legges ved som vedlegg, utredningen er ikke ferdigstilt.

## **Avklaringer som gjenstår**

- En sentral utfordring i alle reguleringsplanarbeid langs Stakkevollvegen har vært avklaring av høyder. Dette vil være et sentralt tema for denne KDPen også. Byutvikling har ikke avklart hvilke byggehøyder som skal gjøres gjeldende.
- Utnyttelsesgrad for det enkelte delfelt er ikke avklart enda, det skal også avklares en prosentfordelings stats for områdene med kombinerte formål, for å sikre en hensiktsmessig funksjonsblanding.
- De store eneboligfeltene i på oversiden av Stakkevollvegen inngår ikke lengre i planområdet. Det forventes på sikt at dette området også urbaniseres. En sentral utfordring som kommer som følge av revisjonsarbeidet med kommunedelplanen, er hvordan man kan og bør urbanisere et eksisterende eneboligområde.
- Stakkevollvegen byutviklingsområde skal etableres som en grønn bydel. Dette betyr både at bydelen skal fremstå som grønn og frodig, men også at det skal legges til rette for miljøvennlig transport, energibruk mm.
- Det skal vurderes en egen og strengere parkeringsnorm for området.
- Klimahåndtering og hvordan KDPen skal bidra at Kommunen når sitt klimamål vil være sentralt i det videre planarbeidet.
- Når det skal tilrettelegges for økt boligbygging, er det viktig at alle bobehov blir kartlagt og ivaretatt. Det må derfor ses på om det er behov for helse- og omsorgsboliger. Diversitet i befolkningsammenheng er viktig for å sikre et godt og trivelig bomiljø.

## **Vedlegg:**

Foreløpig utkast til plankart

Foreløpig trafikkutredning

Foreløpig skoleutredning

Høyhusrapport