



Statsforvalteren i Troms og Finnmark

*Romssa ja Finnmárkku stáhtahálddašeaddji
Tromssan ja Finmarkun staatinhallittija*

Vår dato:

12.01.2023

Vår referanse

2020/10908

Deres dato:

16.11.2022

Deres referanse

PLAN-20/00955-42

Tromsø kommune

Postboks 6900

9299 TROMSØ

Telefonnummer til saksbehandler

Gaute Sletteland, 77 64 21 58

Statsforvalterens uttalelse - offentlig ettersyn plan 1929 - detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst

Statsforvalteren i Troms og Finnmark viser til ovennevnte sak med utsatt høringsfrist 13.01.23. Formålet med planen er å legge til rette for en ny, mer urban og variert boligstruktur innenfor planområdet sammenlignet med gjeldende reguleringsplan for Kræmer brygge, planID 1624 fra 2013.

I brev datert 11.12.20 ga Statsforvalteren innspill til oppstart.

Statsforvalteren har ansvaret for å samordne uttalelser med innsigelse fra regionale statsetater i Troms og Finnmark. Statsforvalteren kan på gitte vilkår avskjære eventuelle innsigelser. For merknader og planfaglige kommentarer fra øvrige regionale statsetater viser vi til deres høringsbrev.

Ingen regionale statsaktører fremmer innsigelse til planforslaget for omsorgsboliger i Kirkegata i Nordkapp kommune. Behovet for samordning er derfor ikke til stede i denne saken.

Statsforvalteren har imidlertid noen planfaglige merknader som vi ber kommunen vurdere i det videre planarbeidet.

Plansituasjon i området

Isolert sett mener Statsforvalteren dette er et planforslag som svarer godt på forventninger til planarbeidet gitt gjennom Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og føringer gitt gjennom kommuneplanens arealdel og gjeldende KDP.

Planavgrensningene til planforslaget utgjør og erstatter imidlertid kun en del av plan 1624 fra 2013, mens resten av plan 1624 er ment å inntil videre bestå. Det er opplyst om at det med tiden er tenkt ny detaljregulering av den sørlige delen av plan 1624.



Det pågår videre en endringsprosess vedrørende kommunedelplan 0253 Stakkevollveien, hvor det foreløpig kun har vært gjennomført oppstartvarsel.

Dette skaper et noe uklart bilde av helheten i området, i det flere premisser for området som til en viss grad forskutteres i aktuelle plan for denne saken, først vil finne sine endelige avklaringer gjennom andre planprosesser.

Statsforvalteren peker i denne sammenheng på at en områderegulering ville vært et hensiktsmessig plangrep for å synliggjøre helheten og gi en mer forutsigbar plansituasjon ved detaljreguleringer i området.

Skolekapasitet

I planbeskrivelsen vises det til at det er noe kapasitet ved Borgtun skole og at avdeling for oppvekst vurderer at den aktuelle utbyggingen ikke vil sprengre skolekapasiteten i kretsen (samorg 2020). Det vises videre til at det er tilrettelagt for utvidelse skolen gjennom kjøp av eiendom, og at barnetallet i Tromsø generelt har gått ned.

Det fremstår etter dette noe uklart for Statsforvalteren om skolekapasiteten er vurdert ut fra dagens situasjon eller etter en eventuell utvidelse av Borgtun. Dersom sistnevnte er tilfellet understrekes det at man i liten grad kan vektlegge intensjoner om en fremtidig utbygging dersom det er usikkerhet om når og om slik utbygging kan finne sted. Her viser vi til at utvidelse av eldre skolebygg ofte søkes løst ved å ta i bruk det som i dag er uteoppholdsareal for elevene, og at slike løsninger derfor ofte ikke vil være kurante.

I likhet med fylkeskommunen vil Statsforvalteren påpeke at det i stedsanalysen er det oppgitt at barnehage forutsettes etablert utenfor planområdet og at rekkefølgekrav tilpasses dette. Dette er ikke gjort.

Statsforvalteren forutsetter at kommunen gjør en grundig vurdering av barnehage- og skolekapasiteten, og dersom den ikke anses som tilstrekkelig i dag, inntar rekkefølgekrav som sikrer dette.

Strøkslek

I merknadsbehandlingen etter oppstartvarsel skisseres det opp en løsning hvor 4 daa strøkslek løses internt, men hvor det holdes åpent hvorvidt resterende 2 daa senere skal løses på enten ESSO-tomta eller ved ny detaljregulering av den sørlige delen av plan 1624.

I forslag til planbestemmelser fremkommer det imidlertid at krav om 6 daa strøkslek skal løses gjennom 3 daa innenfor o_BLK1 og minimum 3 daa innenfor felt o_GP (ESSO-tomta) i plan 0253.

Statsforvalteren forutsetter etter dette at man har landet på slik løsning som skissert gjennom bestemmelsene.

Hva gjelder de 3 daa som er forutsatt etablert innenfor o_BLK1 oppfatter Statsforvalteren ut fra uteromsplanen at disse ikke fullt ut innehar de kvaliteter til strøkslek som forutsettes i kommunalteknisk norm.

Det vises i denne forbindelse til KPA pkt 4.3 hvor det fremkommer at strøkslekeplass skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm, og Tromsø kommunes normer for veg- og grøntanlegg av april 2020 pkt. 13.5.



I normen fremkommer det blant annet at strøkslekeplass skal være tilpasset for alle aldersgrupper, ha anlegg for ballspill og andre aktivitetsanlegg for uorganisert aktivitet.

En betydelig del av strøkslekeplass innenfor o_BLK1 består av opparbeidet strandpromenade/gangvei, og et nedtrappet område mot sjø. Dette er i liten grad egnet for bruk av de yngste uten tilsyn. Videre mangler helt anlegg for ballspill, og så vidt Statsforvalteren kan se, andre aktivitetsanlegg av betydning.

I planbeskrivelsen vises det til øvrige opparbeidede grøntområder, herunder et område for ballek ved Gyldenvang barnehage 450 meter fra planområdet, og dermed innenfor avstandskravet i KPA på 500 meter, samt lekeplass ved Langsundvegen nord for planområdet.

Statsforvalteren mener avstand og stigningsforhold til området for ballek ved Gyldenvang tilsier at dette vil bli lite brukt, og at det er et behov for områder til ballek og andre aktivitetsanlegg nærmere planområdet.

Statsforvalteren forutsetter at dette er behov som vil kunne løses ved opparbeiding av minst 3 daa til strøkslek på ESSO-tomta, men som vi vil komme inn på under, verserer det mye usikkerhet om når slik opparbeiding vil kunne skje.

Statsforvalteren vil i denne sammenheng understreke at 3 daa strøkslek opparbeidet innenfor o_BLK1 etter vårt syn ikke anses tilstrekkelig for den planlagte utbyggingen, og at vår uttalelse i denne saken forutsetter at foreslåtte rekkefølgekrav om ytterligere 3 daa på ESSO-tomta, vil bli fulgt.

Rekkefølgekrav, slutføring av påbegynte prosjekter og igangsettelsen av nye.

Rekkefølgekrav kap VI bokstav d lyder:

«Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen felt BBB4-6 før:

- strøkslek er etablert med 3 daa innenfor o_BLK1*
 - del av bydelspark på minimum 3 daa er etablert innenfor felt o_GP i plan 0253*
- kommunedelplan for byutviklingsområdet Stakkevollvegen vedtatt 25.04.2019, eller revisjoner av denne»*

Rekkefølgekravet knytter seg følgelig til oppføring av de tre siste blokkene, men altså ikke de tre som alt er godkjent av kommunen BB1 – BB3, som er i ulike stadier av gjennomføring.

Statsforvalteren vil i denne sammenheng påpeke at ny reguleringsplan ikke får virkning for opprinnelig godkjent byggetillatelse dersom tiltaket er satt i gang senest tre år etter at tillatelsen er gitt, men at en ny plan vil få virkning for en eventuell endringssøknad. Statsforvalteren oppfatter følgelig at det vil være plan 1624 som vil gjelde ved slutføringen av prosjekter (brukstillatelse/ferdigattest) som tidligere er godkjent og igangsatt i medhold av denne planen.

Rekkefølgekrav kap VI bokstav g lyder:

«Igangsettingstillatelse for tiltak i felt BBB4-6 eller BKB kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale og garanti, foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan i alle tilfeller ikke gis før rekkefølgekravene er oppfylt»



Statsforvalteren vil i denne sammenheng vise til erfaringer i forbindelse med klagesak vedrørende Alfon-A bygget, hvor det av avgjørelsen fremkommer at terskelen for å konstatere tilstrekkelig sikkerhet er svært høy, og at vilkårene for dispensasjon fra rekkefølgekrav sjelden kan anses oppfylt.

Slik Statsforvalteren ser det vil derfor ikke den foreslåtte detaljreguleringen gi grunnlag for videre utbygginger innenfor planområdet før nødvendige avklaringer og prosesser tilknyttet ESSO-tomta er sluttført, slik at rekkefølgekravene kan gjennomføres.

Det kan etter dette stilles spørsmål ved hvor hensiktsmessig det er av kommunen å bruke ressurser på å vedta en plan hvor gjennomføring er avhengig uavklarte prosesser knyttet til områder liggende utenfor planområdet.

Alternativ 1a vs. alternativ 1b.

Høringen inkluderer to alternativer/løsninger for felt BBB6. Statsforvalteren kan ikke se at våre ansvarsområder i plansaker tilsier at den ene løsningen må foretrekkes fremfor den andre.

Med hilsen

Hans Rønningen
Leder for planseksjonen

Oddvar Brenna
fagkoordinator areal

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
SAMEDIGGI / SAMETINGET	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE	Postboks 701	9815	VADSØ