

Stedsanalyse for Åsgårdmarka

Plan 2013
Områderegulering for Åsgårdmarka

Foreløpig utkast 01.06.2026

Innhold

1. Registreringer og analyser

Overordnet beliggenhet	4
Mobilitet og viktige områder	5
Området: program og kontekst	6
Historisk utvikling	7
Historiske bilder	8
Kvaliteter og forutsetninger	9
Avstander: Tilbud i nærheten	10
Mobilitet uten bil	11
Mobilitet uten bil	12
Terreng	13
Støy	14
Bebyggelsesstruktur og boligtypologi	15
Overvann og flom	16
Møteplasser og lekeareal	17
Sosiodemografiske nøkkeltall	18
Hvem er det vi bygger for?	19

2. Utredningsalterantiv

0-alternativet - Eksisterende situasjon	21
1-alternativet - Gjeldende regulering	22
2-alternativet - Ny områderegulering	23



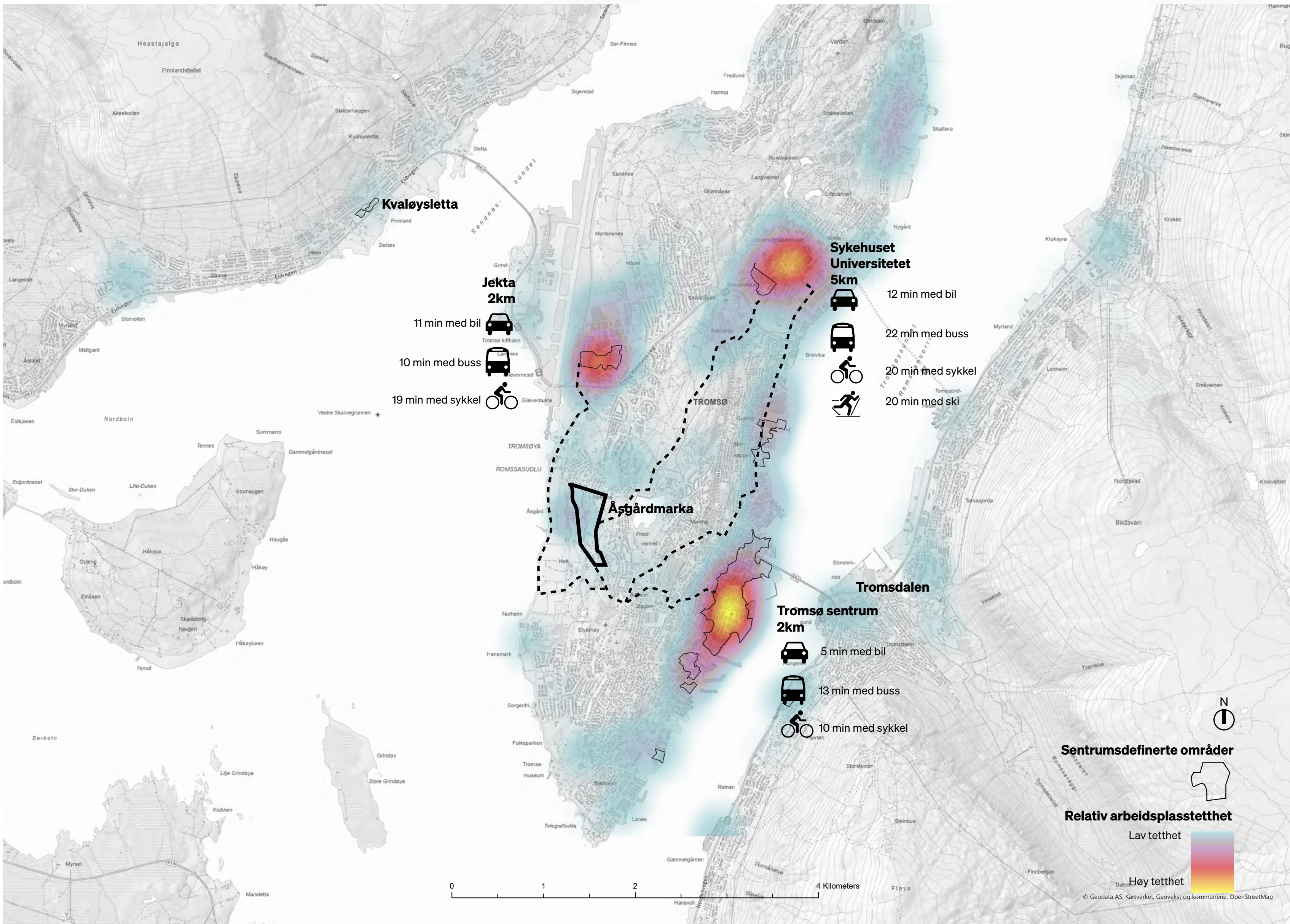
Vi skaper rom for bedre liv

Registreringer og analyser

Overordnet beliggenhet

Overordnet beligghet iforhold til viktige sentrumsområder og arbeidsplasser

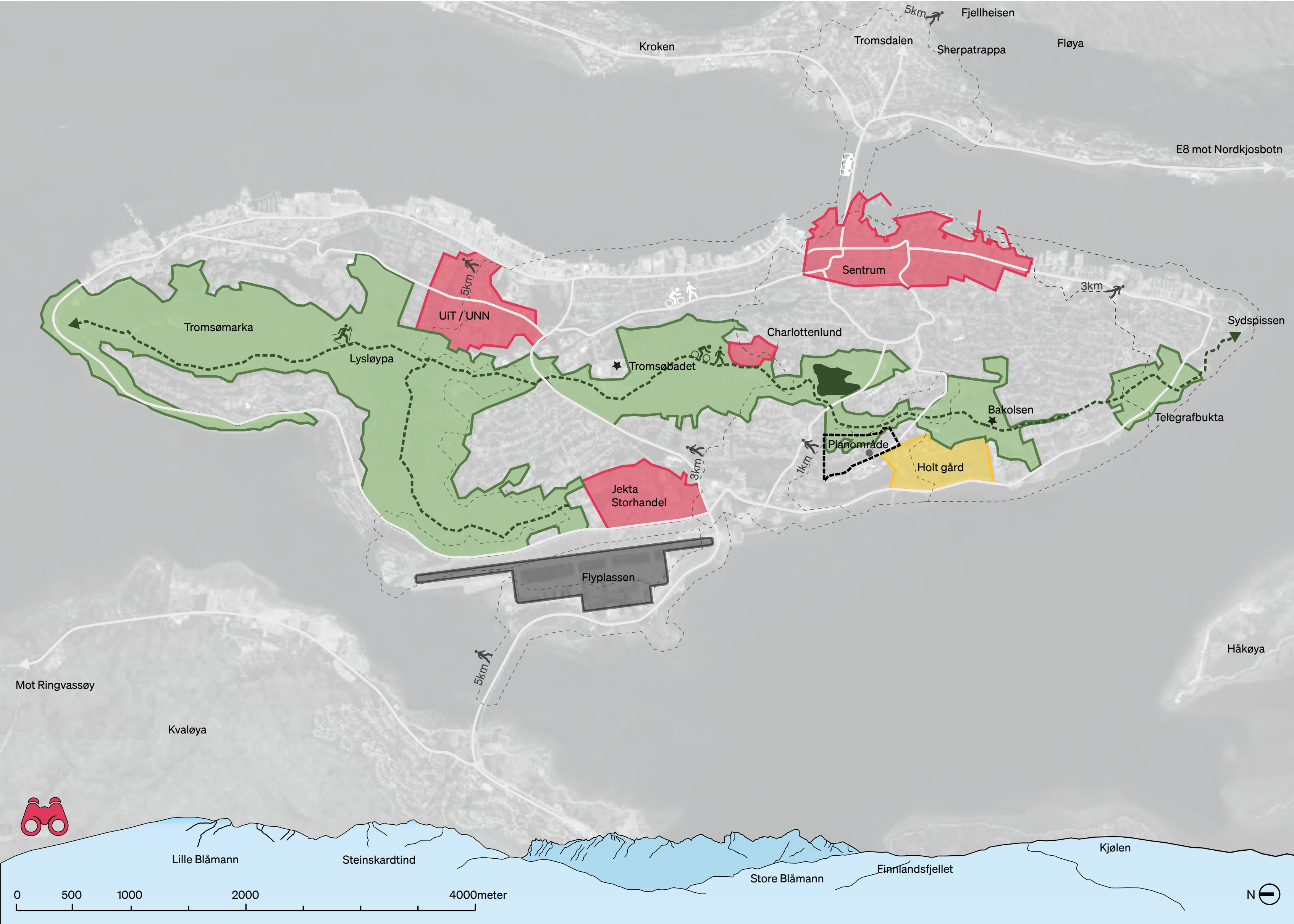
Åsgårdmarka ligger plassert vest på Tromsøya. Herfra er det gode forbindelser til arbeidsplasser, rekreasjon og tilbud, enten man går, sykler eller reiser kollektivt. For å redusere bilbruk i hverdagen, anbefales å styrke koblinger til eksisterende infrastruktur som gang- og sykkelveier, stier og lysløypa. Det bør også ses på muligheten for å styrke aktivitetstilbudet i nærområdet, og etablere en lokal matbutikk.



Mobilitet og viktige områder

Åsgårdmarka har gode sol- og utsiktsforhold og nærhet til attraktive turområder. Plasseringen har utsyn mot Kvaløya. I grøntbeltet på tvers av Tromsøyas høydedrag går lysløypa, et attraktivt turmål og arena for hverdagsaktivitet.

Langs lysløypa ligger også Charlottenlund aktivitetspark. I umiddelbar nærhet til tomten ligger Holt gård. Gården har trivelige jordbruksarealer. Vesentlige målpunkter ligger i kjørbar avstand: Jekta og storhandel i Giæverbukta, sentrum med sine mange tilbud og arbeidsplasser, samt universitetet og UNN i nordøst. Sentral plassering i forhold til «alt» gjør Åsgårdmarka til et attraktivt bo-område midt på Tromsøya.



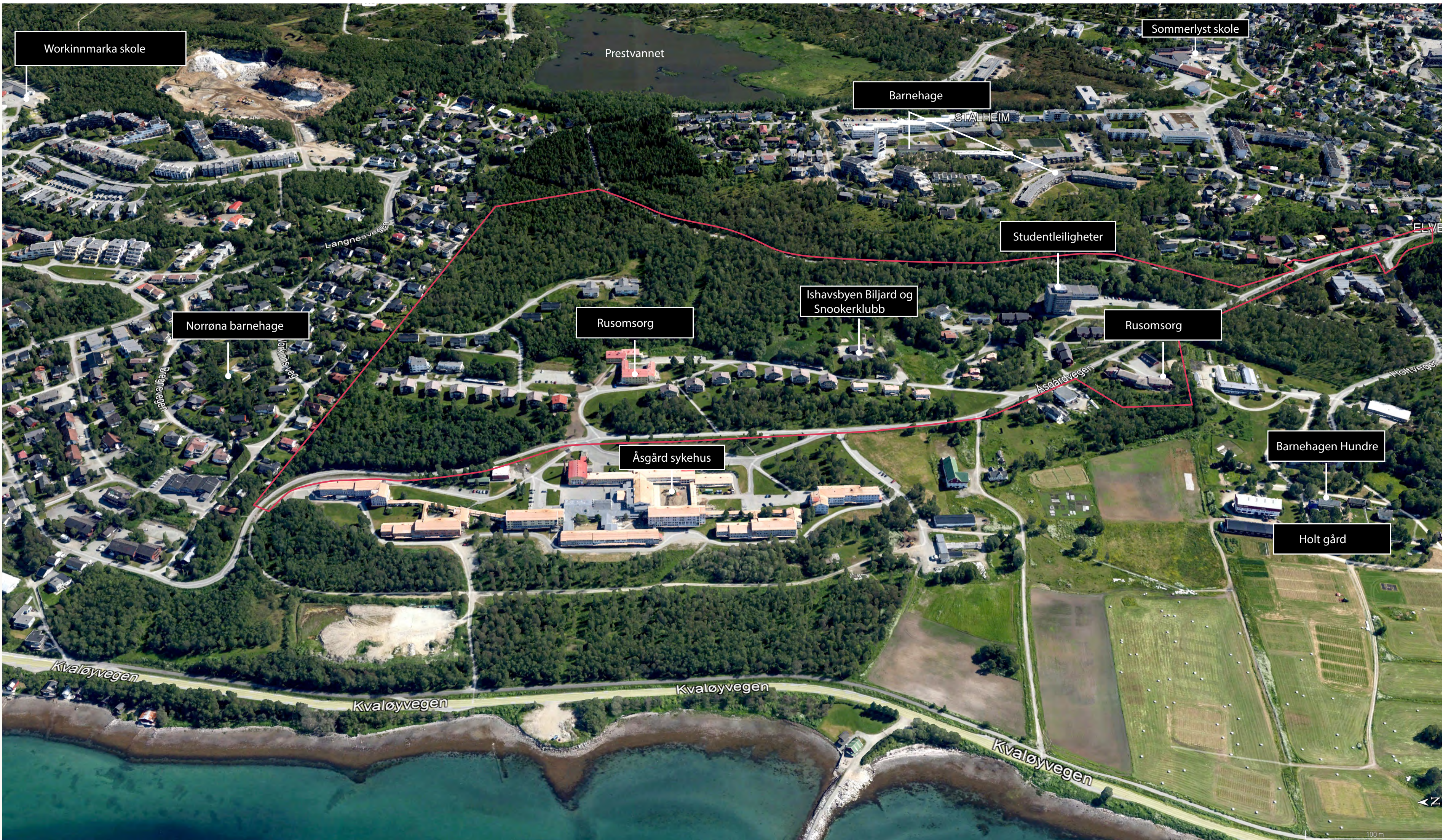
Området: program og kontekst

Bildet viser Åsgårdmarka i en større landskapssammenheng, med funksjoner og målpunkt i og rundt planområdet. Planområdet er markert med rød avgrensning.

I nedre del, mot Åsgårdvegen, ligger Åsgård sykehus. Sykehusanlegget har en langstrakt utstrekning og framstår som en tydelig fysisk barriere mellom planområdet og sjøen og Kvaløyvegen. I øvre del ligger marka og Prestvannet-området, som utgjør en viktig grønn og rekreativ struktur. Norrøna feltet ligger som en tydelig avgrensning av feltet i nord. I sørøst ligger Holt gård og åpne landskapsarealer.

Samlet viser bildet at planområdet ligger i overgangen mellom institusjonsbebyggelse, boligområder, grønnstruktur og større rekreasjonsområder.

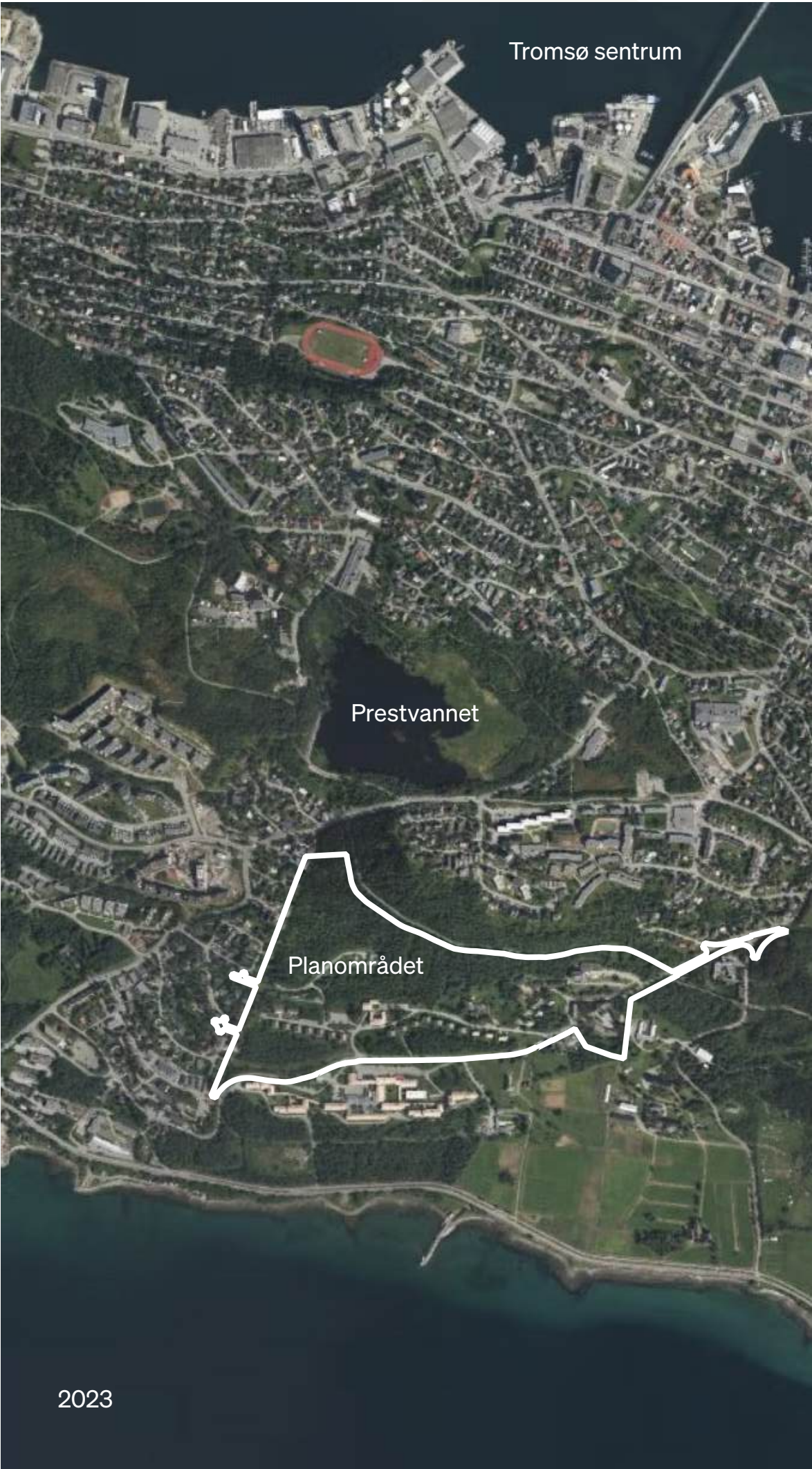
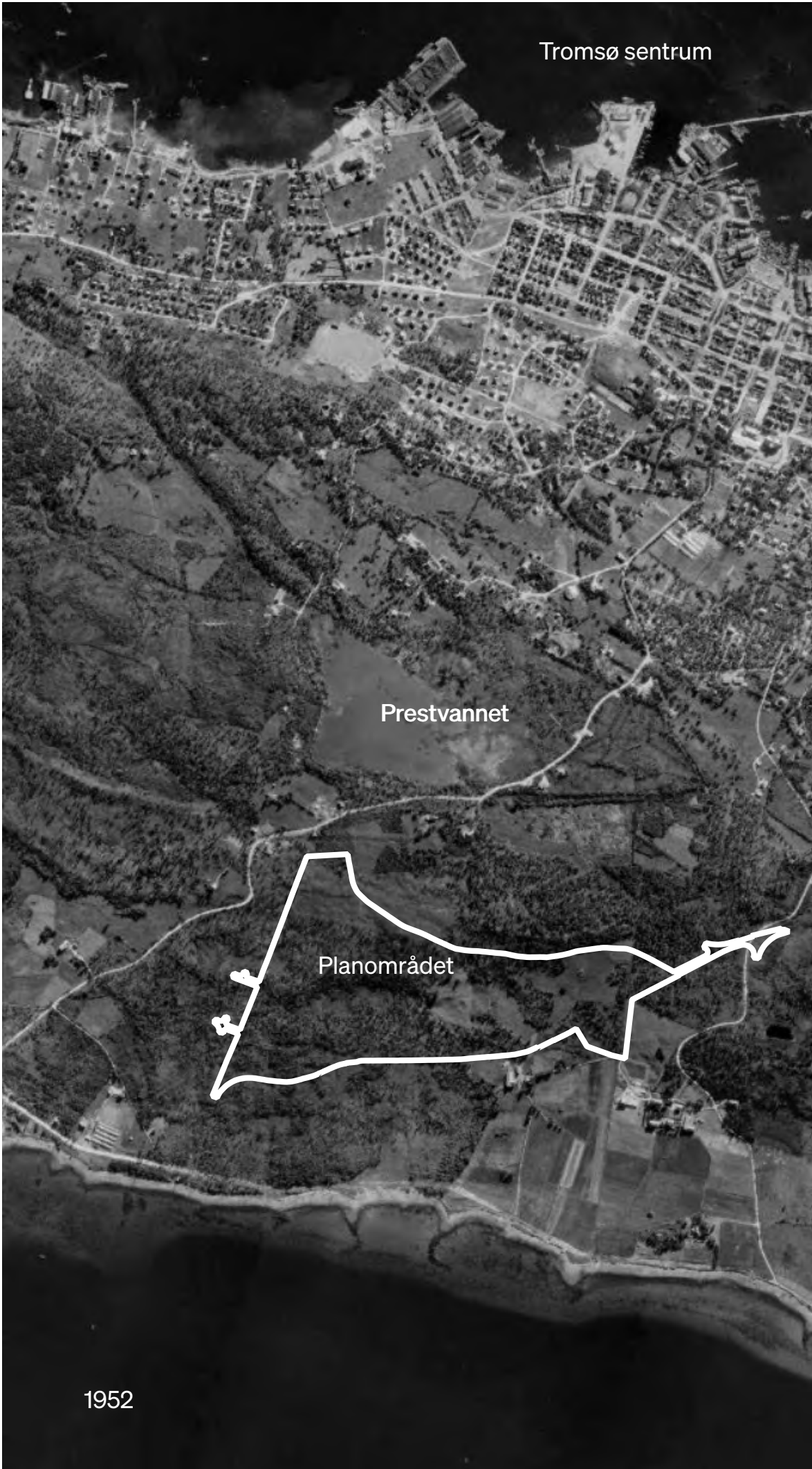
Området har nærhet til viktige hverdagsfunksjoner som Workinnmarka skole, Sommerlyst skole, Prestvannet, barnehager og omkringliggende boligområder. Samlet viser bildet et område med sentral beliggenhet, god tilgang til grøntområder og flere lokale målpunkt i gang- og sykkelavstand.



Historisk utvikling

Av historiske kart kan vi lese områdets utvikling over tid. Planområdet var opprinnelig til stor del dekket av skog, primært bjørk, og jordbruk i syd. På 60-tallet etableres Åsgård sykehus og boligene langs Lars Eriksens vei. Vi kan også se at bebyggelsen gradvis sprer seg over åsen mot vest i takt med at sentrum vokser. Tilgrensende ligger Holt gård som er siste stykke landbruksareal på øya.

Tidlig 2000-tall defineres Prestvannet som naturreservat. Vannet er nær koblet til rekreasjonsområdene og naturopplevelsene langs lysløypa. Lysløypa har etter oppgradering blitt en viktig hovedferdselsåre over øya, og utgjør raskeste forbindelselsåre til Tromsøbadet, Charlottenlund, Bak Olsen mm



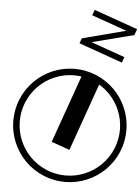
Historiske bilder

Åsgård sykehus ble oppført i 1961. Bildet viser et historisk snapshot fra før Kvaløybrua ble bygget (1974), da hesjing fortsatt var en vanlig del av driften på gårder i Nord-Norge.

De fleste av byggene som fortsatt skal bevares er her bygget. Området er preget av flott utsyn, nærhet til natur og landskap, men har også urbane innslag i form av flyplassen, sykehuset og Åsgårdvegen.



Perspektivet Museum, 1971

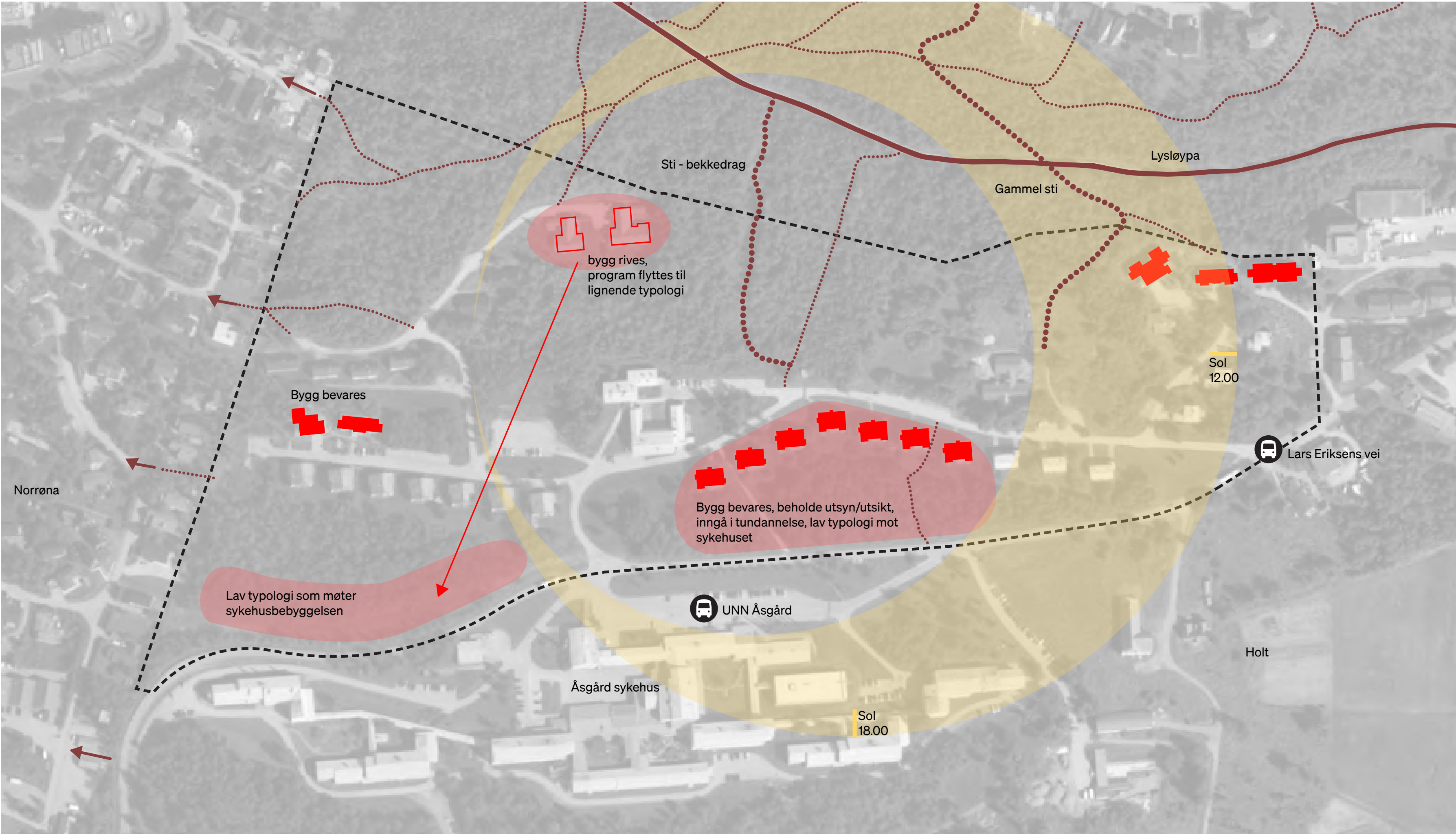


Kvaliteter og forutsetninger

Sol fra vest og utsyn mot Kvaløya er viktige kvaliteter. Det er gode utsynsforhold fra hele området. Deler av området har tidligere vært dyrket mark og det gode jordsmonnet vil kunne egne seg for etablering av uterom i form av parkrom eller felleshager. En rekke stier og turdrag knytter tomten til lysløypa, og boligområdet Norrøna i nord.

7 boligbygg sentralt i området er fredet/vernet og skal bevares. Videre har 3 bygg i sør og 2 bygg i nord viktige tjenestetilbud for Tromsø kommune og blir stående.

Luftighet rundt bebyggelsen som sikrer synlighet, lys og utsyn, er ønsket. To småhus i nordøst benyttes per idag av kommunen og foreslås flyttet til lignende typologi nordvest i området. Av hensyn til Åsgård sykehus, er det ønskelig at bebyggelsen nærmest sykehuset holdes avdempet i volum og høyde.



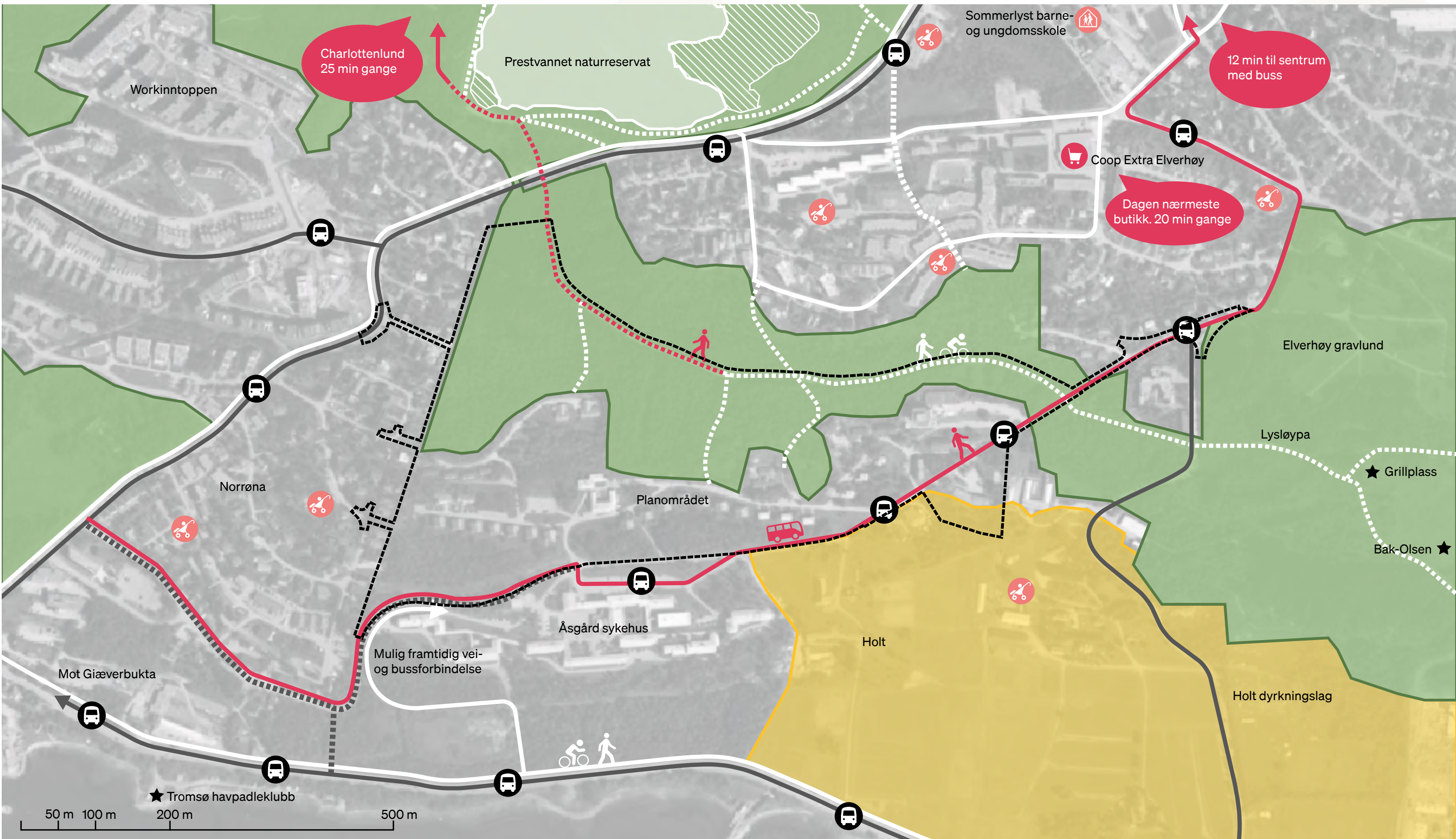
- Eksisterende bygg bevares
- Dyrket mark
- Solgang
- Lysløypa
- Stier
- Byggområdet



Avstander: Tilbud i nærheten

Tilbud av offentlig og private tjenester er begrenset innen rimelig gåavstand. Innenfor 2km (30min) finnes det 4 dagligvare butikker, flere barnehager og 3 skoler, men begrenset med andre tilbud. Nærmeste dagligvare er 1km unna om man tar snarveien gjennom skogen. Det er to bussholdeplasser som grenser til planområdet, med direkteavganger til sentrum. Tomten er forbundet med stier til lysløypa som brukes av «alle» på vei til jobb og aktiviteter. Via lysløypa kan man enkelt gå (på ski) eller sykle til nærliggende aktivitetsområder som Charlottenlund, Tromsøbadet og Bak Olsen. Skolene Prestvannet, Workinnmarka og Sommerlyst ligger alle innenfor 1km avstand fra planområdet.

Det anbefales å ha tilbud som dekker hverdagsaktiviteter innenfor 15 minutter avstand. For å redusere bilbruk bør tilbudene være tilgjengelige til fots, sykkel eller kollektivt. (Man går ca 1km på 15 min.)



Mobilitet uten bil

Kartene viser et godt utviklet nettverk for kollektivtransport, sykkel og rekreasjonsbasert mobilitet i området. Det gir et godt utgangspunkt for et prosjekt med lav bilavhengighet, i tråd med kommunale og nasjonale mål om bærekraftig byutvikling.

Kollektivtilgjengelighet (busslinjer og holdeplasser)

- Kartet viser et finmasket bussnett med høy dekning rundt planområdet.
- Innenfor en radius på ca. 250 meter fra planområdet er det 11 bussholdeplass
 - Holdeplassene er knyttet til 6 linjer med gjennomgående ruter, noe som gir god frekvens og retningstilbud
 - Tromsø lufthavn-sentrum-Pyramiden (Åsgårdvegen - innenforplanområdet)
 - Hamna - Sentrum - Soligården (Langnesvegen)
 - Ringeruten UNN - Fagereng UNN (Langnesvegen)
 - Skognesvegen -Giæverbukta-sentrum-Kroken sør (Kvaløyvegen)
 - Stakkevollan-Sentrum-Eidkjosen (Kvaløyvegen)
 - Tromsø museum - Slettaelva (Kvaløyvegen)
 - Området ligger nær sentrale kollektivakser som kobler nord-sør og øst-vest

Anbefaling: Prosjektet bør:

- Etablere direkte og trygge gangforbindelser til alle nærliggende holdeplasser
- Prioritere universell utforming og vinterdrift (snø, is)
- Vurdere om det er behov for yttligere busslinjer i Åsgårdvegen

Sykkelinfrastruktur

- Kartet over offisielle sykkelruter viser at området er koblet til et overordnet sykkelvegnett.
- Det finnes flere hovedruter som passerer i nærheten av planområdet
 - Rutene kobler området til både sentrum og større bolig- og arbeidsplassområder
 - Avstandssoner (3000–6000 m) indikerer at sykkel er et realistisk transportvalg for daglige reiser egentlig over hele Tromsøya.

Anbefaling:Prosjektet bør:

- Knytte seg direkte til eksisterende hovedruter
- Etablere attraktive sykkelparkeringer (takoverdekket, nær innganger)
- Sikre god fremkommelighet vinterstid
- Unngå konflikter mellom gående og syklende (vurdere separat felt)

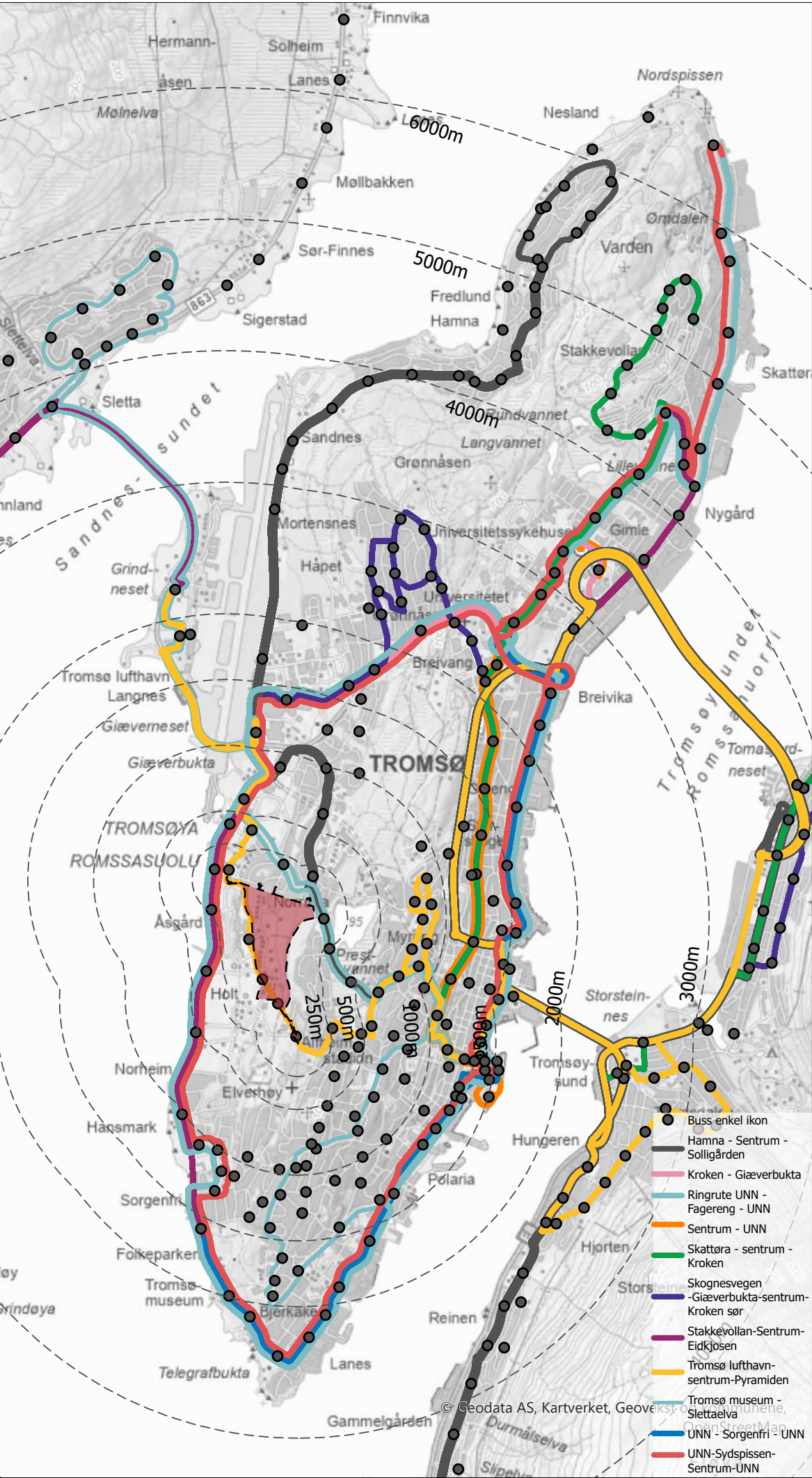
I tillegg er det regulert en gang og sykkelvei (eksisterende regulering) langs med Åsgårdvegen. Denne vil bidra til å koble planområdet bedre til rute 11, 12 og 13 på en trygg måte.

Lysløype og rekreasjonsmobilitet

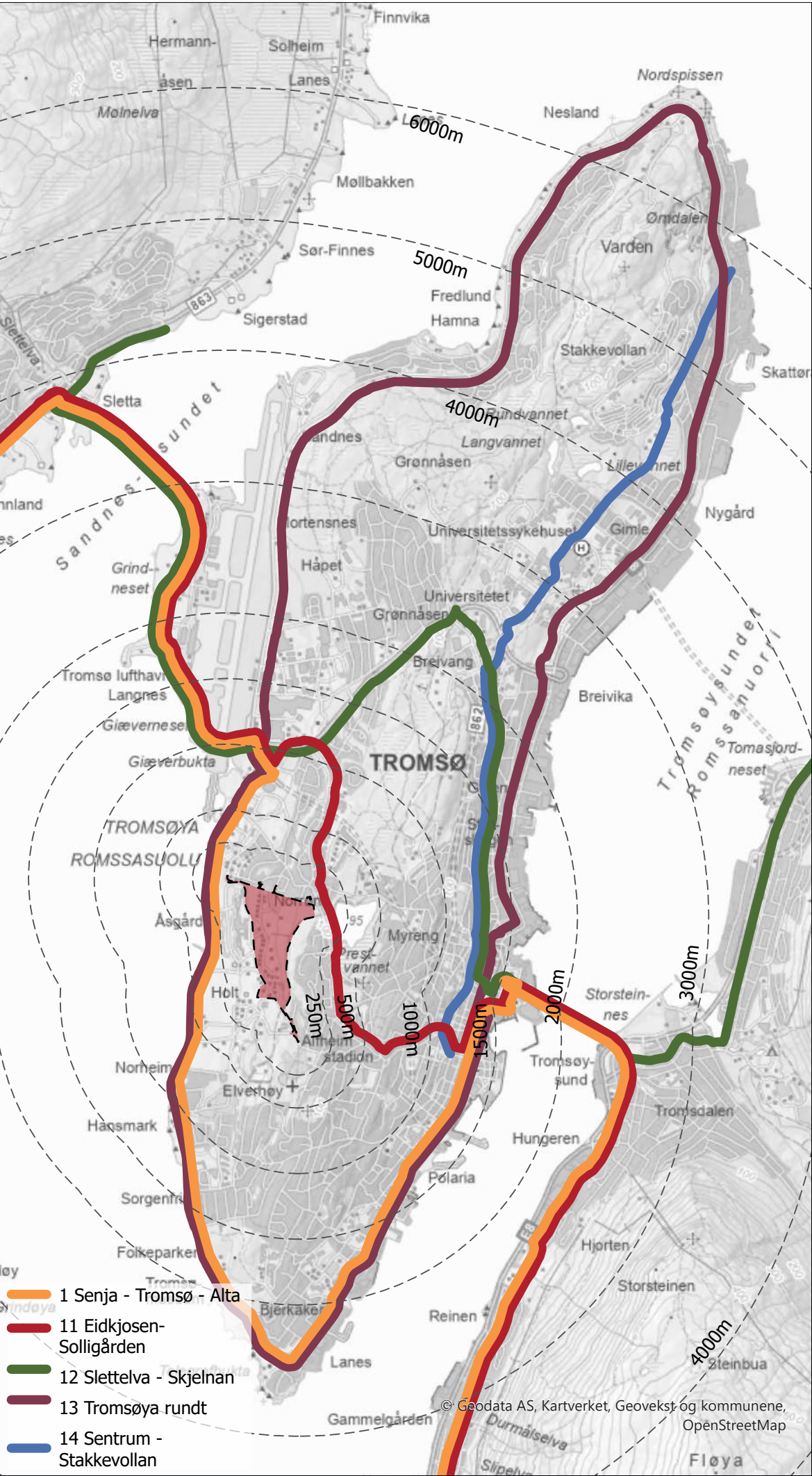
- Kartet viser et omfattende nett av lysløyper og skiløyper i nærheten. Lysløypen er gjennom planområdet. Slike traseer har en dobbel funksjon i form av rekreasjon og folkehelse, og sesongbasert mobilitet
- Analyse:
- Planområdet ligger i nærhet til et sammenhengende rekreasjonsnettverk
 - Lysløypene fungerer både som fritidstilbud og transportåre.
 - Nettverket kobler boligområder til marka og større friluftsområder

Anbefaling: Prosjektet bør:

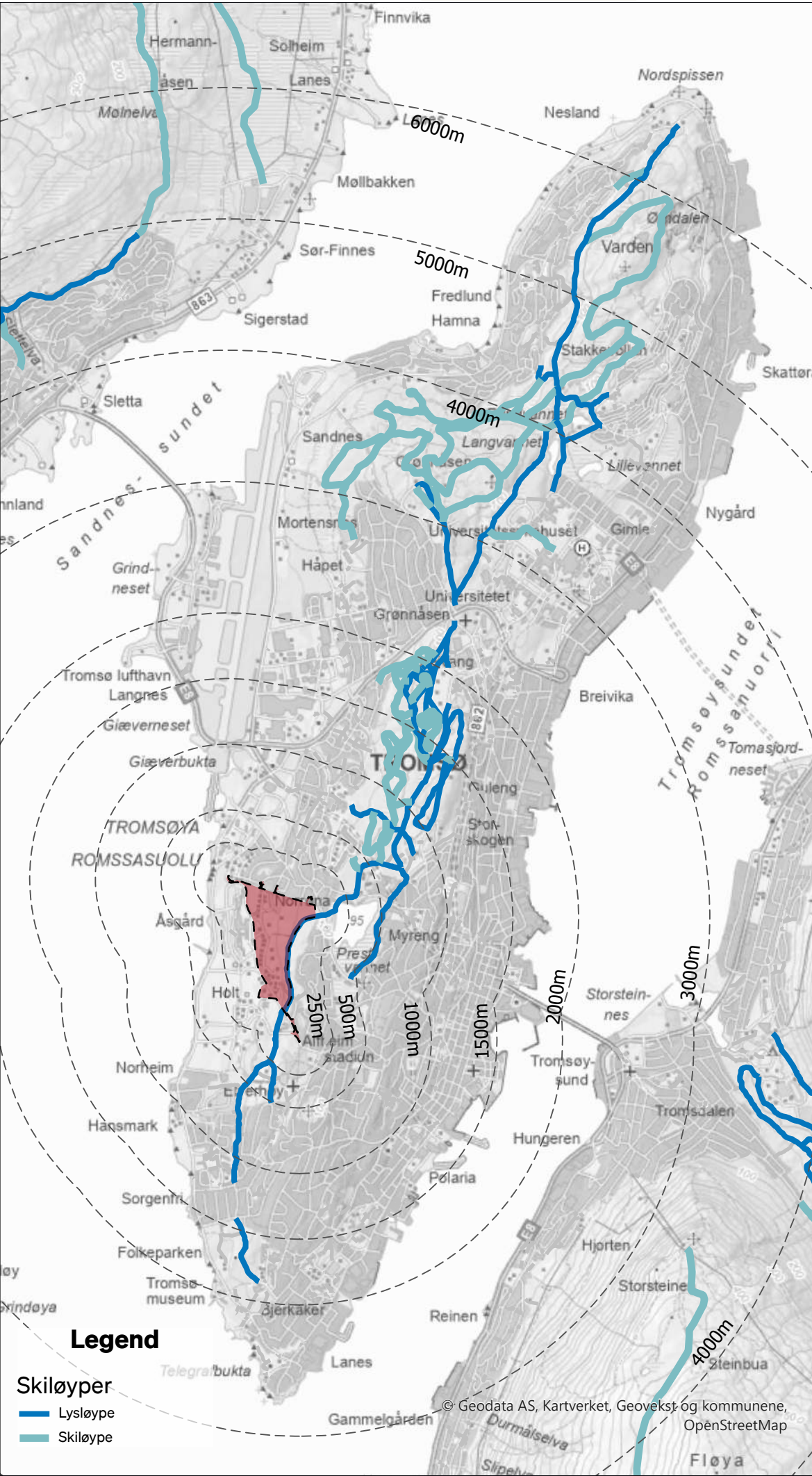
- Sikre direkte koblinger til lysløypenettet
- Integreere disse som del av stedets identitet og kvaliteter
- Legge til rette for helårs bruk (gang/sykel sommer, ski vinter)



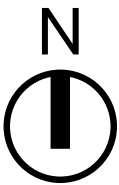
Kollektivtilgjengelighet (busslinjer og holdeplasser)



Sykkelinfrastruktur



Lysløype og rekreasjonsmobilitet



Mobilitet uten bil

Samlet vurdering

Området har gode forutsetninger for mobilitet uten bil gjennom:

- Høy kollektivdekning
- Tilknytning til overordnet sykkelvegnett
- Nærhet til lysløype- og rekreasjonsstruktur

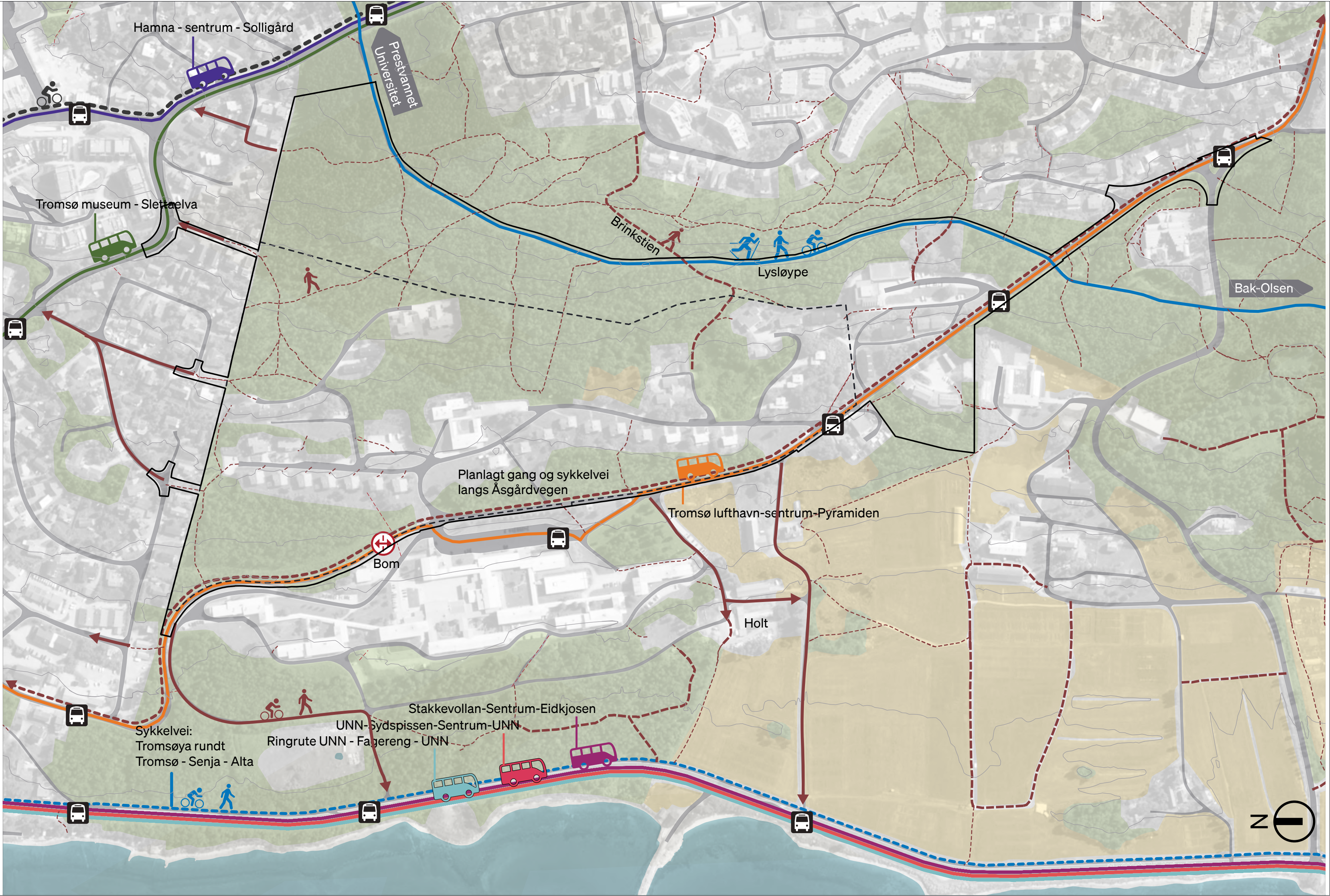
Det gir grunnlag for

- Redusert parkeringsbehov
- Høy grad av hverdagsmobilitet uten bil
- Økt bokvalitet og bærekraft

Overordnet anbefaling

Prosjektet bør ikke bare utnytte, men styrke mobilitet uten bil ved å:

- Sikre integrasjon med sykkelnettverket
- Aktivt koble seg på og forbedre lysløype- og rekreasjonsstruktur
- Prioritere gående som primær bevegelsesform internt
- Forsterke koblinger til alle bussruter i området
- Vurdere om det er behov for yttligere busslinjer i Åsgårdvegen
- Bevare og bruke den historiske Brinkenstien



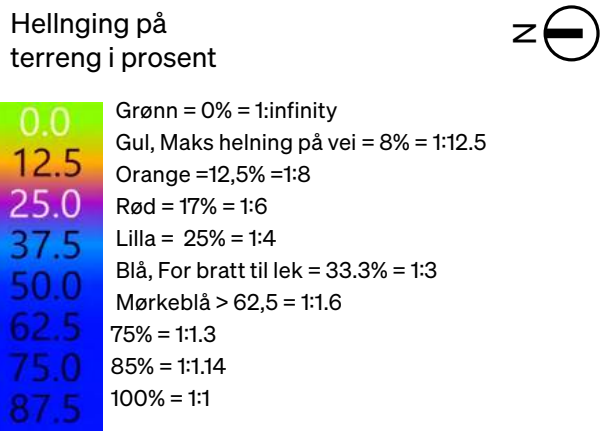
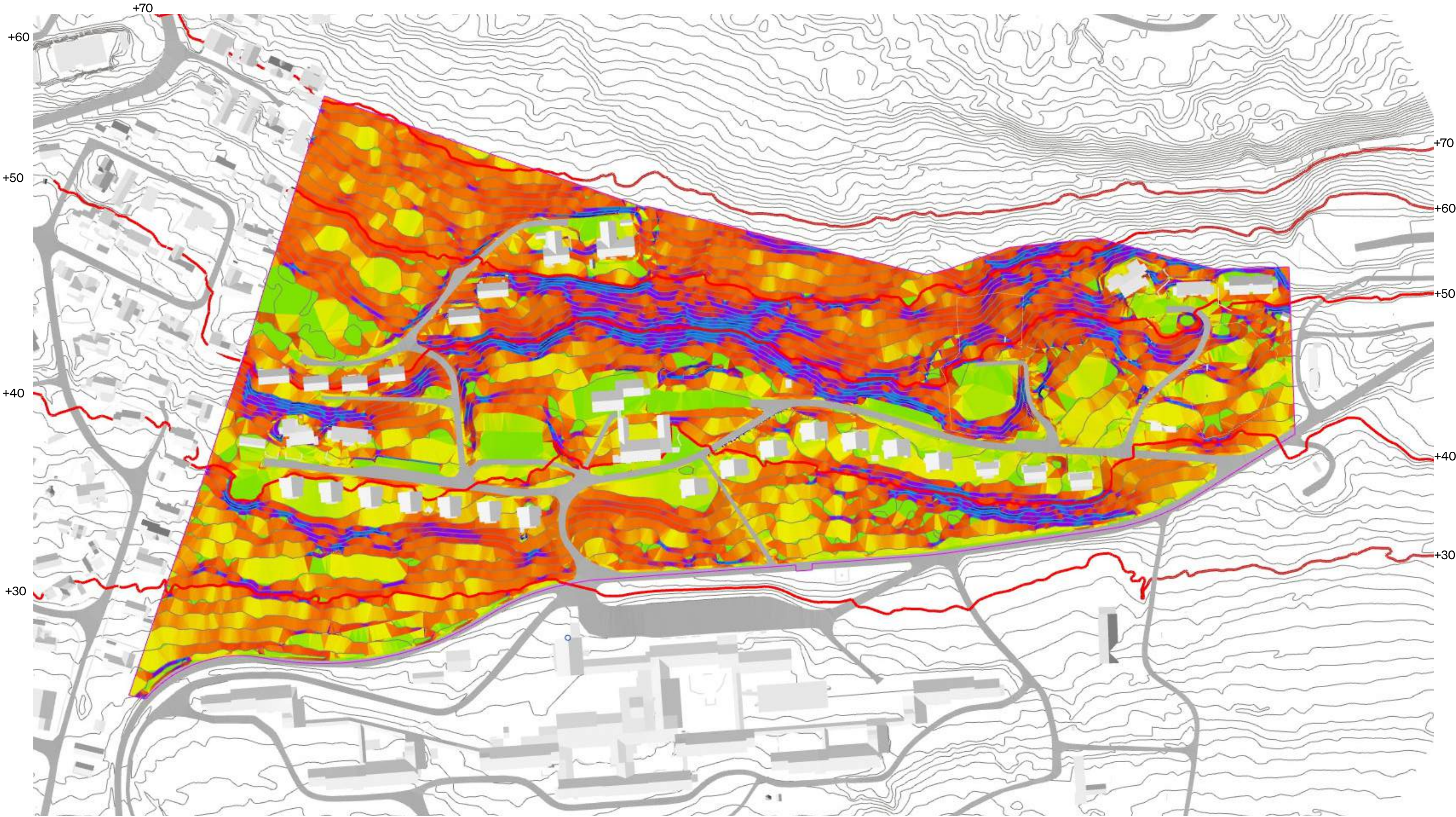
Terreng

Kartet viser terrenghelling innenfor analyseområdet, med en samlet høydeforskjell på ca. 46 meter.

Hellingsanalysen viser at området har store variasjoner i terrengfall. De slakeste partiene ligger hovedsakelig langs eksisterende veger og i enkelte flater rundt dagens bebyggelse. Brattere soner opptrer som sammenhengende belter på tvers av området, særlig i overgangen mellom de nedre og øvre terrengnivåene. Disse sonene vil være viktige premisser for plassering av ny bebyggelse, uteoppholdsarealer, gangforbindelser og teknisk infrastruktur.

Eksisterende veger følger i stor grad terrengets naturlige linjer og ligger på de mest tilgjengelige delene av området. Videreføring av dagens vegstruktur kan derfor bidra til å redusere behovet for nye skjæringer, fyllinger og omfattende terrengbearbeiding.

Høydeforskjellen gir potensial for utsikt og variert bebyggelse, men stiller samtidig krav til universell tilgjengelighet, gode ganglinjer, overvannshåndtering og tilpasning til terrenget.



Støy

To forhold av betydning for løsningsforslaget, stiller motstridende krav til plassering av ny bebyggelse på tomten. Tolker man dette som absolutt er det svært begrensede for ønsket tetthet og variasjon av typologi.

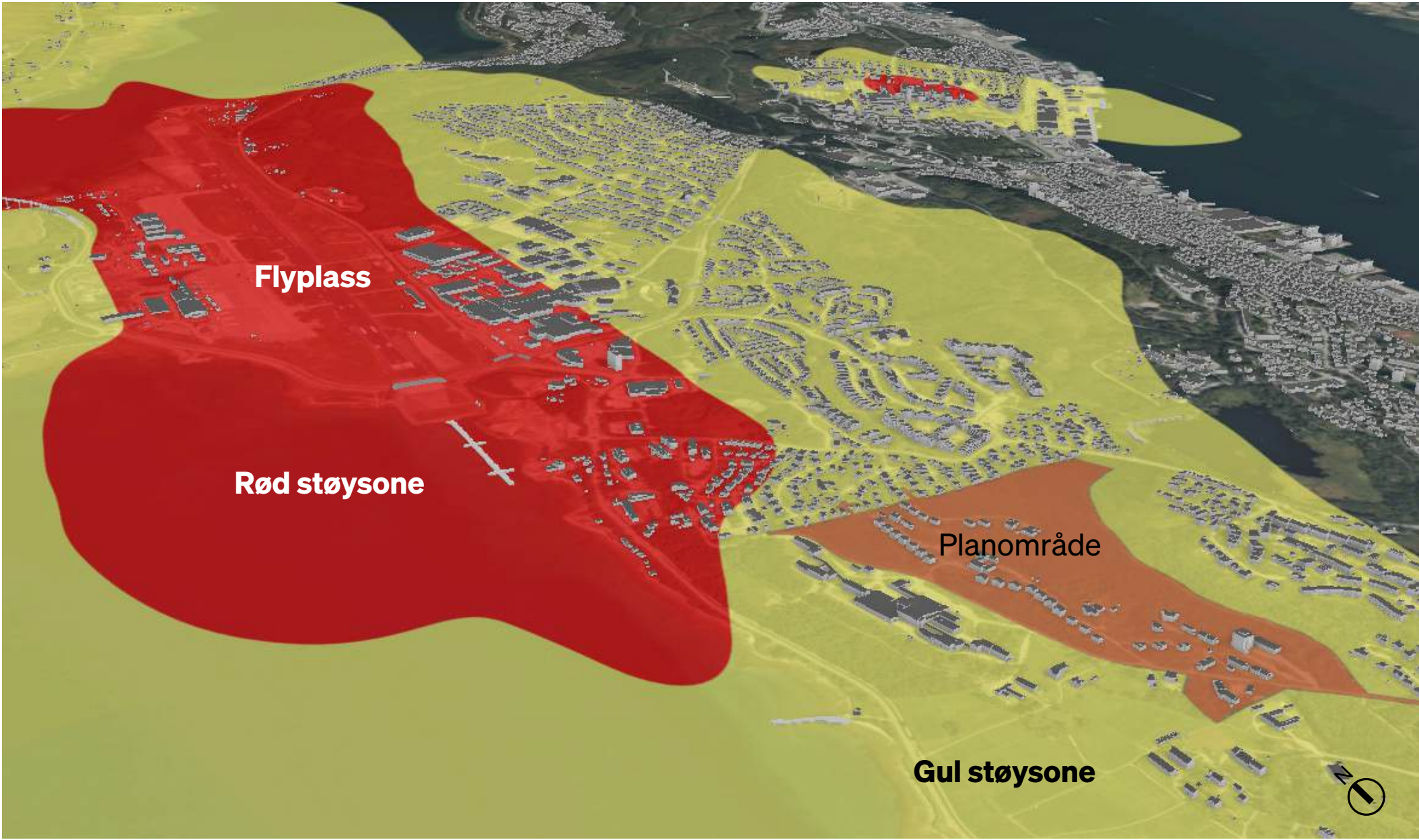
Støy fra innflyvningen til Tromsø flyplass påvirker planområdet. Innflyvningen følger øyas vestkant i nord-sør-retning. Støyen treffer i en vinkel fra flybanen til terreng. Uteareal og lekeplasser skal være skjermet mot støy. For å hensynta støy bør bebyggelsen derfor danne en støyskjerm mot vest for å skjerme stille side og uteareal mot øst. For bebyggelse i bratt terreng, som her, medfører dette en viss høyde på bebyggelsen.

Ønsket om sol på uteareal og lekeplasser forutsetter relativt åpent utsyn mot vest. Solen står i syd/sydvest kl 13, og har nettopp gått ned i vest kl 18 den 20 mars. For å kunne løse ønsket om gode solforhold, bør det være svært lav, eller ingen bebyggelse mot vest.

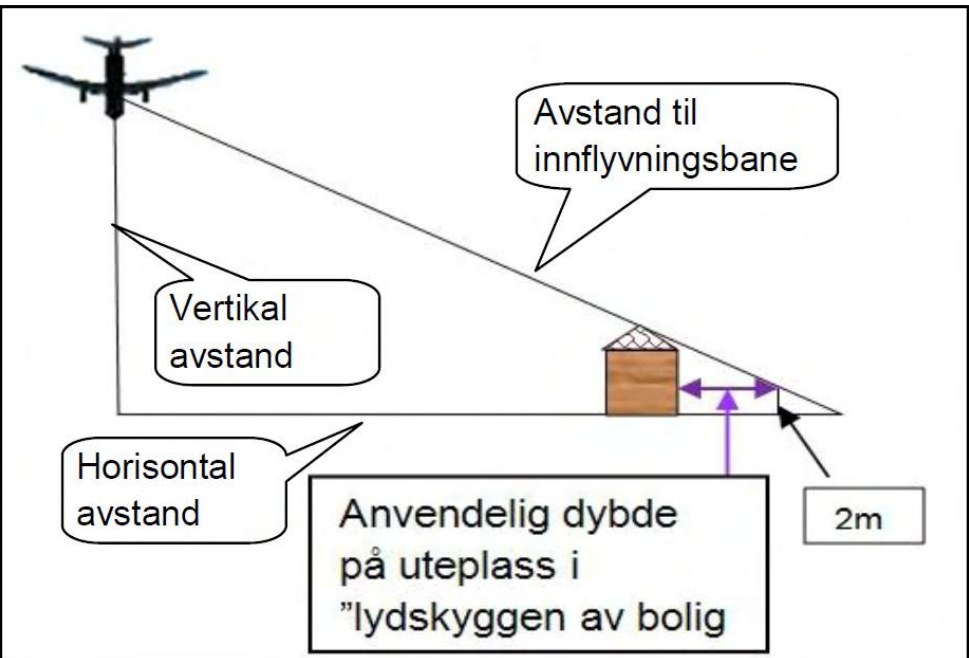
Anbefaler en tidlig avklaring av vektlegging og foretrukken løsning med kommunen.



Bilde viser sammenstillig av av sol på bakken gjennom døgnet 20.mars klokken 14.00 og flystøy (rosa prikker).



Utsnitt av østsiden av Tromsøya, viser at store områder ligger rød og gul støysone fra Flyplassen. Hele planområdet ligger i Gul sone. Kilde: Sinteff og Avinor



Illustrasjon av bygningsmassens virkning for å bestemme skyggevirkningen fra flystøy. Metoden gir en forenklet vurdering. Boligene ligger høyere enn havnivået som er innflyvningsbanens referanse. Dette, samt terrenget og skjermingseffekt fra andre bygninger, gir derfor i praksis en lavere vinkel og større uteareal enn beregnet.

Kilde: Tromsø kommune KPA 2017-2026



Bilde viser hvordan flystøy påvirker planområdet. Illustrasjon: LINK Arkitektur

Bebyggelsesstruktur og boligtypologi

Illustrasjonen viser bebyggelse i og rundt Åsgårdmarka, med planområdet markert med rød avgrensning. Utsnittet viser området i sammenheng med nærliggende boligområder, institusjonsbebyggelse, grøntområder og eksisterende vegstruktur.

Innenfor planområdet er boligbebyggelsen i dag relativt spredt og lavt utnyttet. Boligene ligger i hovedsak som rekker langs eksisterende veger, særlig langs Lars Eriksens veg og Nordslettvegen. I tillegg finnes enkelte frittliggende bygg og institusjonsrelaterte funksjoner, men store deler av arealet er ubebygd eller grønt.

Sammenlignet med områdene mot nord og øst framstår planområdet med betydelig lavere boligtetthet. I de omkringliggende boligområdene er bebyggelsen tettere organisert, med en tydeligere variasjon av eneboliger, rekkehus, større boligbygg og sammenhengende boligfelt. Dette gir en klar kontrast mellom den etablerte boligstrukturen rundt planområdet og det mer åpne, landskapspregede arealet innenfor avgrensningen.

Åsgård sykehus danner et større, sammenhengende bygningsanlegg i nedre del av området. Dette skiller seg fra boligbebyggelsen både i skala, funksjon og utstrekning. Mot nord ligger Norrønafeltet, dominert av eneboliger og mindre boligstrukturer, med større leilighetsbygg i randsonen. Mot øst ligger Stalheim og Elverhøy, med en mer sammensatt bebyggelse av større leilighetsbygg, eneboligfelt, bofellesskap og studentboliger.

Samlet viser illustrasjonen at Åsgårdmarka har et tydelig fortettpotensial for boligformål. Samtidig bør ny bebyggelse tilpasses eksisterende boligrekker, terreng, vegstruktur, grønnstruktur, overgangen mot omkringliggende boligområder og sykehuset.



Overvann og flom

TEKNISK INFRASTRUKTUR / OVERVANN

Kartanalysen viser at planområdet ligger innenfor et terreng med flere naturlige vannveier og avrenningslinjer. De blå linjene illustrerer eksisterende overvannsstrømmer og dreneringsretninger som følger terrengets fall mot sjøen.

Det registreres flere sammenhengende avrenningsdrag gjennom området, særlig i øst-vestgående retning. Disse samles i større flomveger før utløp mot sjø og lavere liggende arealer. Kartet viser også tydelige primære flomveger markert i rødt. Disse følger hovedsakelig eksisterende vegstruktur og naturlige terrengsøkk. Flere av flomvegene passerer tett på eller gjennom planområdet, noe som gjør overvannshåndtering til et sentralt tema i videre planlegging.

Terrenget i området fremstår som relativt bratt, med tydelig fall mot øst og sjøfronten. Dette gir raske avrenningsforhold ved store nedbørsmengder eller snøsmelting. Kombinasjonen av bratt terreng og store harde flater kan medføre høy hastighet på overvann og økt belastning på eksisterende systemer.

Klimaendringer forventes å gi mer intens nedbør og større belastning på overvannsnettet. Det er derfor viktig at prosjektet håndterer overvann lokalt og reduserer avrenning til omkringliggende infrastruktur.

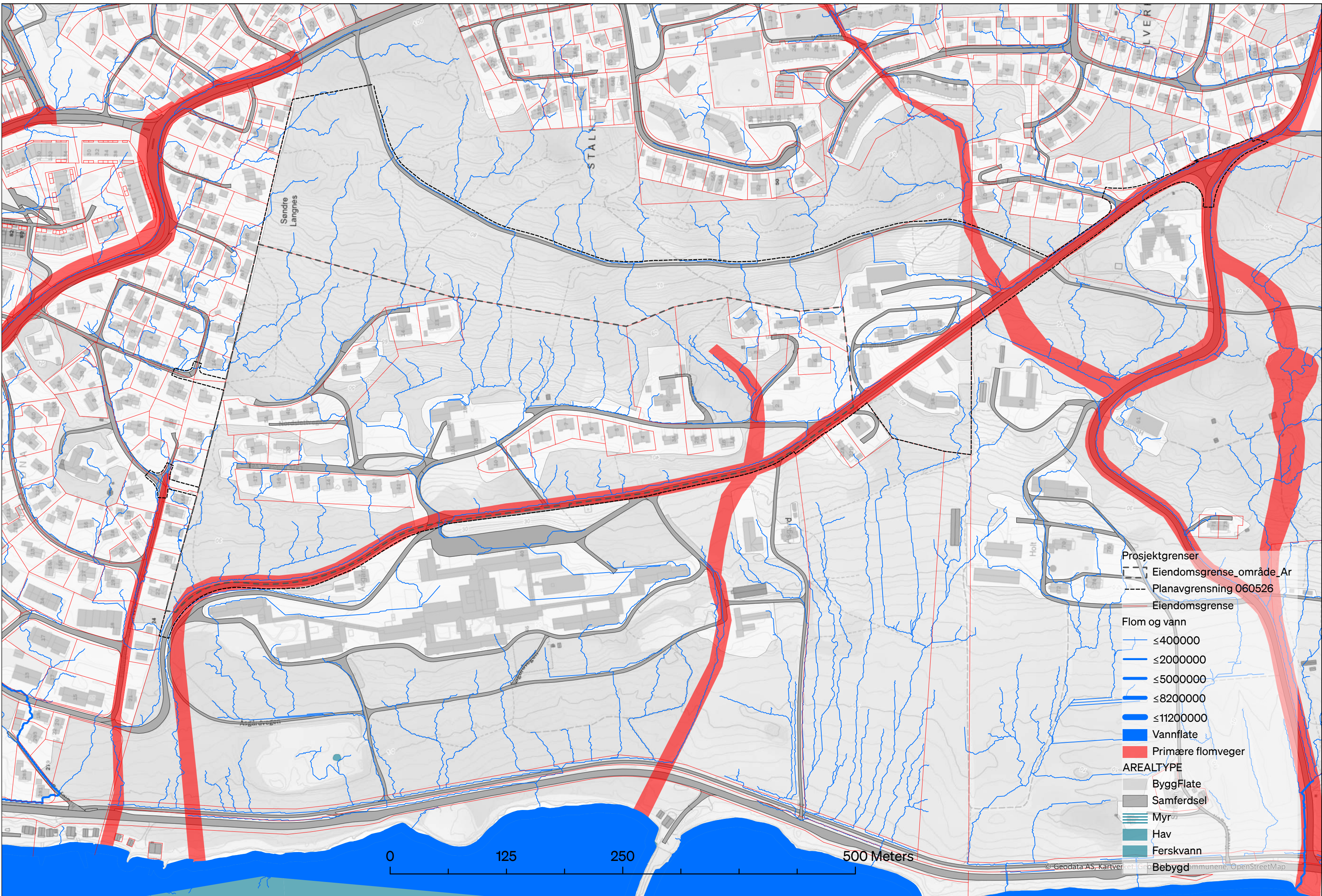
Anbefaling:

Planområdet bør utvikles etter prinsipper for lokal overvannshåndtering, der vann i størst mulig grad håndteres åpent og forsinkes nær kilden.

Eksisterende vannveier og terrengdrag bør i størst mulig grad bevares og integreres i prosjektets struktur. Dette kan bidra til mer robuste løsninger og redusert risiko for flomskader ved ekstremvær.

Konklusjon:

Samlet sett viser kartanalysen at overvann og flomveger vil være premissgivende for utviklingen av området. En helhetlig blågrønn strategi bør derfor integreres tidlig i planarbeidet.

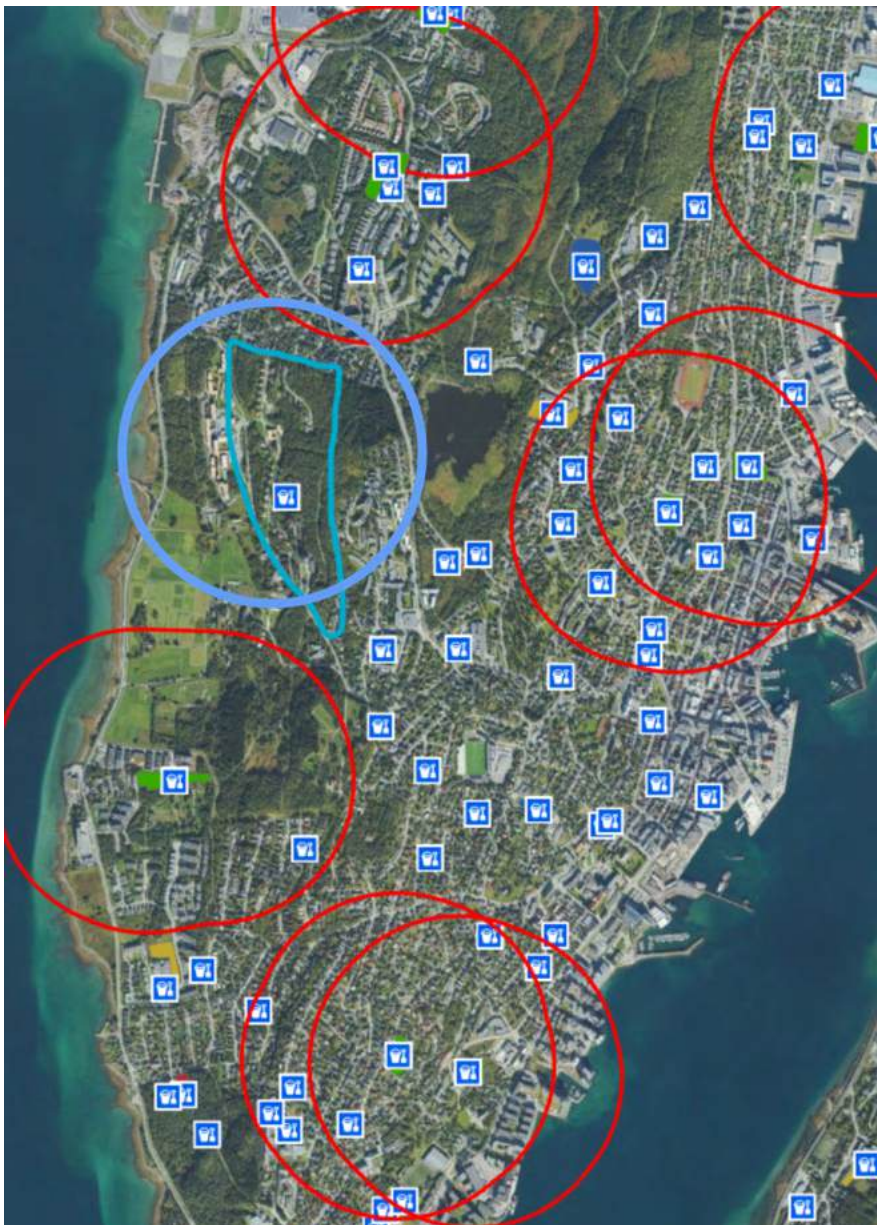


Møteplasser og lekeareal

KPA stiller krav til et hierarki av leke- og uteoppholdsarealer med ulike funksjoner og avstandskrav. Nærlekeplasser skal ligge svært tett på boligene (50m), kvartalslekeplasser skal være tilgjengelige innen kort gangavstand (150m), og strøkslekeplass skal dekke et større område innenfor 500 meter. Lekearealene må fordeles i flere nivåer gjennom planområdet.

I Åsgårdmarka er dette særlig viktig fordi planområdet er langstrakt og terrengpreget. Reell gangavstand, høydeforskjeller og vinterdrift må derfor vurderes sammen med de formelle avstandskravene. Gode forbindelser mellom boligene og lekearealene blir avgjørende for at arealene faktisk oppleves tilgjengelige i hverdagen.

Kravene tilsier at leke- og uteoppholdsarealer må organiseres som et fordelt hierarki, ikke som ett samlet areal. For inntil 2000 boliger må det dokumenteres om lag 54 200 m² brukbart ute- og lekeareal.



Kartet viser strøklek og hvilke områder som er innen for 500m. Det må opparbeides en størkslek innenfor planområdet



Sosiodemografiske nøkkeltall

For å bli kjent med nabolag og potensielle fremtidige beboere er det sett på beboere innenfor en gangradius på 2 km rundt Åsgårdmarka. Tallene er sammenlignet med Tromsøya som helhet og Troms fylkeskommune.

Analysen viser at området har en relativt ressurssterk befolkning. Andelen med høyere utdanning er 51 %, som er høyere enn både Tromsøya og fylket. Gjennomsnittlig nettoinntekt ligger også over sammenligningsområdene, med om lag 40 000 kroner mer enn snittet for Tromsøya og 88 000 kroner mer enn snittet i fylket.

Beboerne i området har en gjennomsnittsalder på 40 år. Dette er noe høyere enn Tromsøya samlet, men lavere enn fylkessnittet.

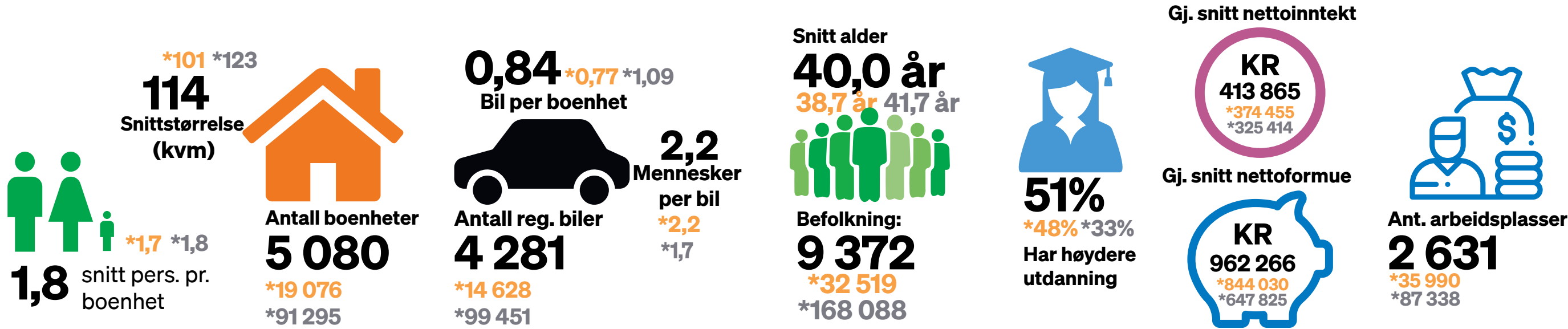
Husholdningsstrukturen er dominert av aleneboende og par uten barn. Barnefamilier utgjør 17 % av husholdningene, noe som er noe lavere enn sammenligningsområdene. Området har samtidig en variert boligstruktur, men med overvekt av småhusbebyggelse. 61 % bor i småhus, mens 35 % bor i leilighet. Andelen leiligheter er likevel høyere enn i fylket samlet.

Samlet peker tallene mot et etablert boligområde med en voksen, utdannet befolkning og relativt god økonomi. Området ser ut til å tiltrekke seg både aleneboende og par, med og uten barn. Dette gir et relevant utgangspunkt for å vurdere framtidig boligtypologi, boligstørrelser og behov for nærmiljøfunksjoner i Åsgårdmarka.

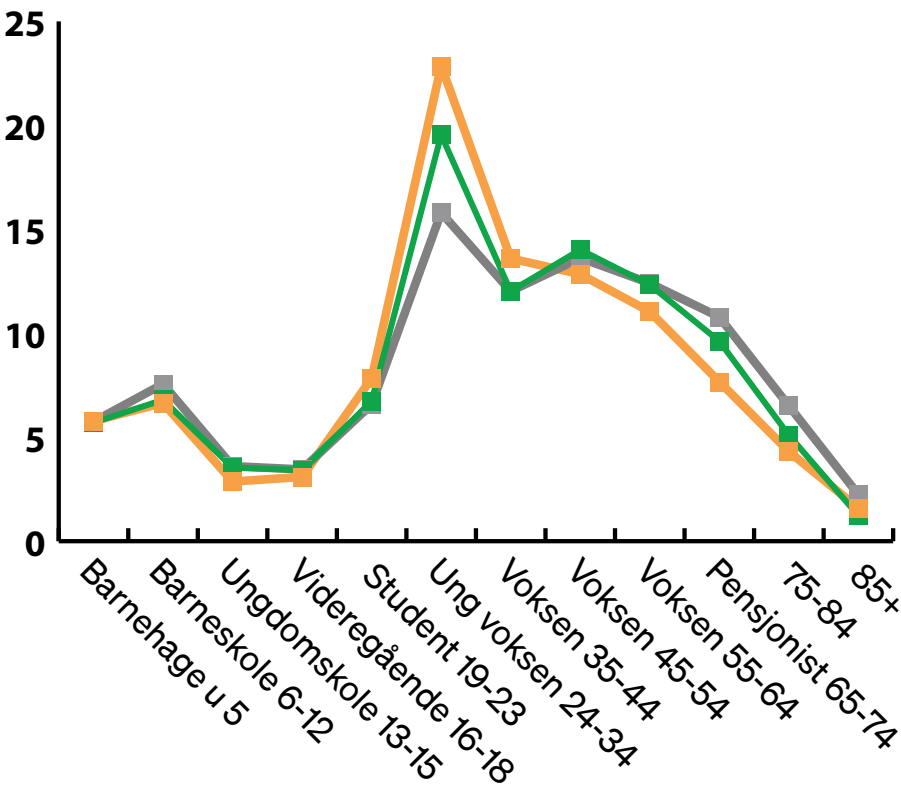
Merk: Tallene er hentet ut i januar 2024 og bygger i hovedsak på registreringer fra 2023.

Hvem er bor i området og rundt Åsgårdsmarka?

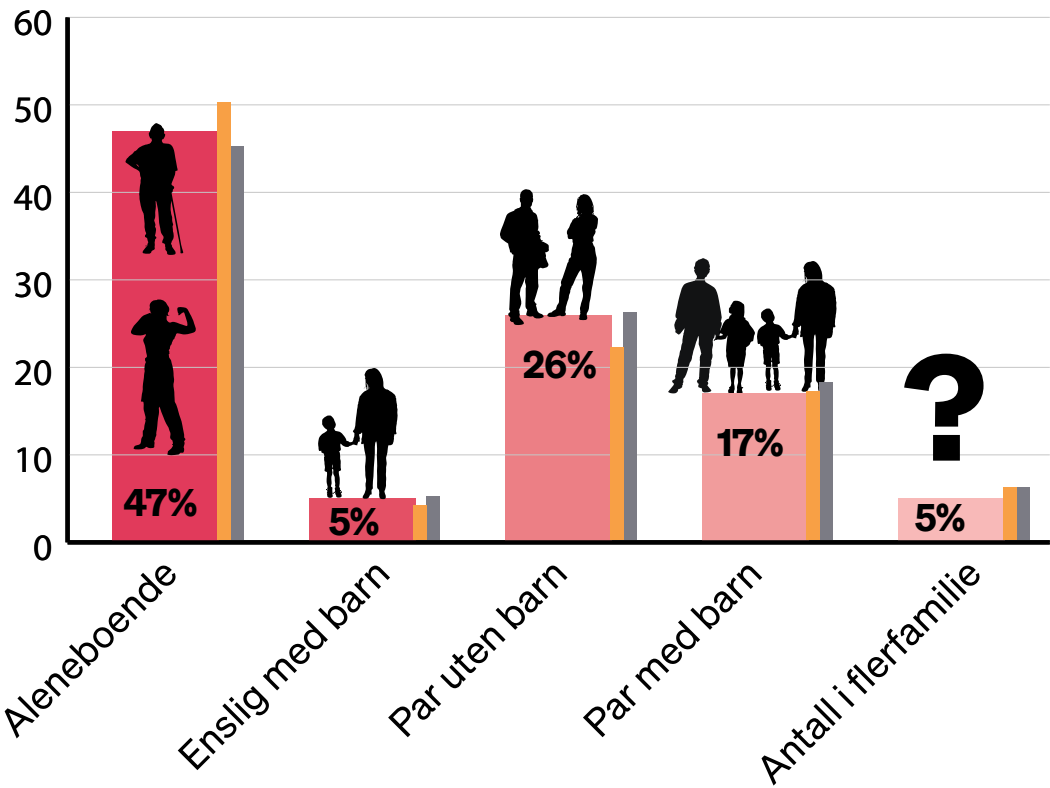
Analyseområdet: grunnkretser innenfor 2km gå radius



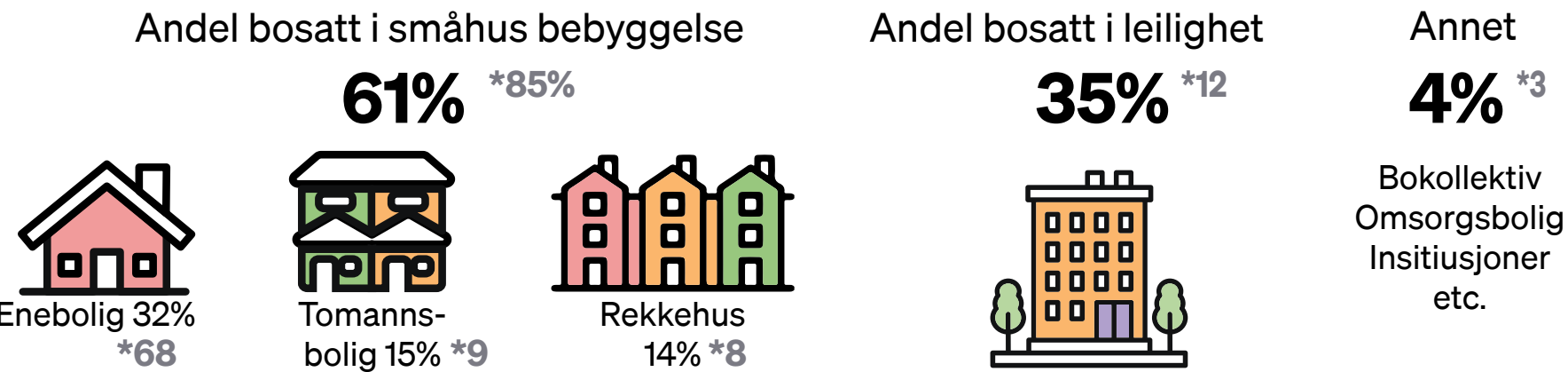
Demografiske adersgrupper (%)



Familietype/type husholdninger (%)



Hvordan bor de?



■ *2referanseverdi (grå): Troms fylkeskommune
■ *1referanseverdi (orange): Tromsøya (untatt området)
Tallgrunlaget for denne analysen er hentet ut av Geodatas databaser januar 2024. Kilder: kartverket, SSB, Vegdirektoratet, matrikkelen, folkeregisteret. Alle tallene må ses på som et estimat og ikke absolutte eller faktiske tall, og kan avvike fra faktiske forhold. Med forbehold om feil.

Hvem er det vi bygger for?

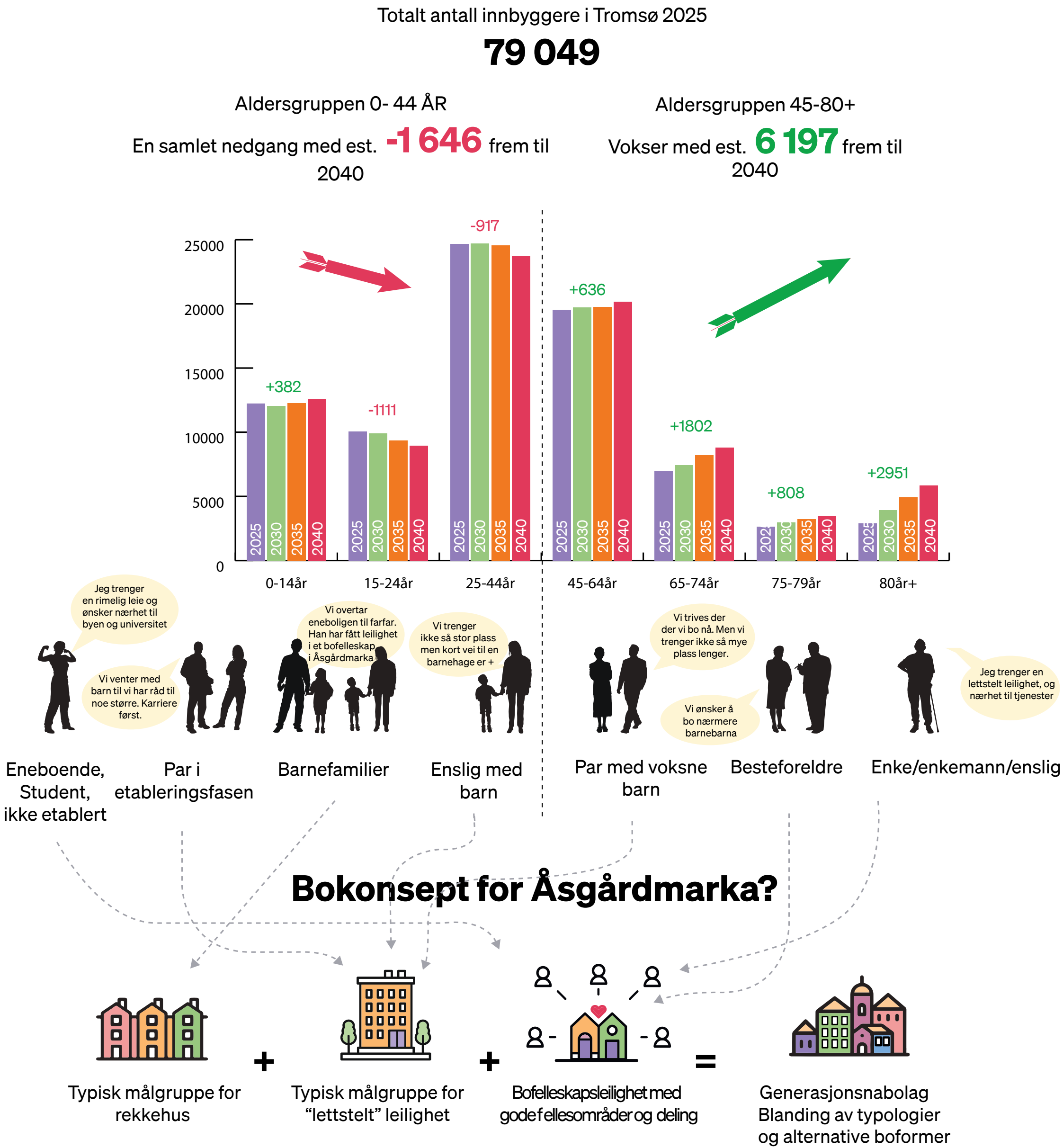
Tromsø står foran tydelige demografiske endringer. Befolkningen blir eldre, samtidig som det fødes færre barn. Dette påvirker hvilke boligtyper og bomiljøer det vil være behov for i årene framover.

Befolkningsframskrivingene viser at Tromsø kommune forventes å vokse med om lag 4 500 innbyggere fram mot 2040. Veksten kommer i hovedsak i de eldste aldersgruppene. Gruppen 45–80+ øker samlet med om lag 6 200 personer, mens aldersgruppen 0–44 år samlet går ned med rundt 1 650 personer. Den største relative endringen ligger blant eldre over 65 år, og særlig i gruppen 80+.

Dette peker mot et økende behov for boliger som fungerer godt gjennom ulike livsfaser. Mange eldre bor i dag i eneboliger eller større småhus, men kan etter hvert ønske en bolig med mindre vedlikehold, bedre tilgjengelighet og nærhet til hverdagsfunksjoner. Typiske brytningspunkter kan være at barna flytter ut, at vedlikehold av hus og hage blir krevende, at livssituasjonen endrer seg, eller at behovet for trygghet og tjenester øker.

Funnene underbygger behovet for å tilføre flere leiligheter i Tromsø. I Åsgårdmarka bør nye boliger derfor primært forstås som et supplement til eksisterende småhus, rekkehus og eneboliger i nærområdet. Et økt tilbud av leittelte leiligheter kan gi flere mulighet til å bli boende i bydelen gjennom ulike livsfaser, samtidig som det frigjør eksisterende småhus til andre husholdninger.

Kilde: Kommunehelsa, SSB, 14.01.2024
Befolkningsframskrivning: Antall personer, Tromsø kommune



Utrekningsalternativ

O-alternativet - Eksisterende situasjon

Totalt for foreslått planområdet (svart linje)	
Planområdets areal:	268 000 kvm
Boenheter:	339 stk
Bolig BRA:	18300 kvm
Helse- og sosialtjenester BRA:	4510* kvm
Undervisning BRA:	1770 kvm
Annet BRA areal:	340 kvm
Totalt areal BRA:	24 920 kvm

Innenfor området av plan 1725 (stiplet linje)
Området består av en lineær bebyggelsesstruktur organisert langs eksisterende vei, og inneholder både boligbebyggelse og tjenestetilbud knyttet til rusbehandling. Undervisningsbygget er en tidligere barnehage som i dag disponeres av frivillige organisasjoner.

Areal innenfor gjeldende plan 1725	
Planområdets areal:	157 000 kvm
Boenheter:	171 stk
Bolig BRA:	12300 kvm
Helse- og sosialtjenester BRA:	3100 kvm
Undervisning BRA:	500 kvm
Annet BRA areal:	300 kvm
Totalt areal BRA:	16200 kvm

Utenfor for gjeldene plan (eks plan 1725)
Område på østsiden av Åsgårdvegen disponeres av Norges Arktiske Studentsamskipnad består hovedsaklig av studentleiligheter. Område vest for Åsgårdvegen eies av Universitetssykehuset Nord-Norge Hf. og huser Rusbehandling ung. I øst ligger lysløype og marka.

Areal utenfor gjeldende plan 1725	
Områdets areal:	111 000 kvm
Boenheter:	168 stk
Bolig BRA:	6000 kvm
Helse- og sosialtjenester BRA:	1410* kvm
Undervisning BRA:	1270 kvm
Annet BRA areal:	40 kvm
Totalt areal BRA:	8720 kvm

* bygg på 118/1026 er i matrikkelen listet som undervisning. Programmet er rusomsorg i dag og satt som Helse- og sosialtjenester i denne listen.

Kilde: matrikkelen, google
LINK Arkitektur



1-alternativet - Gjeldende regulering

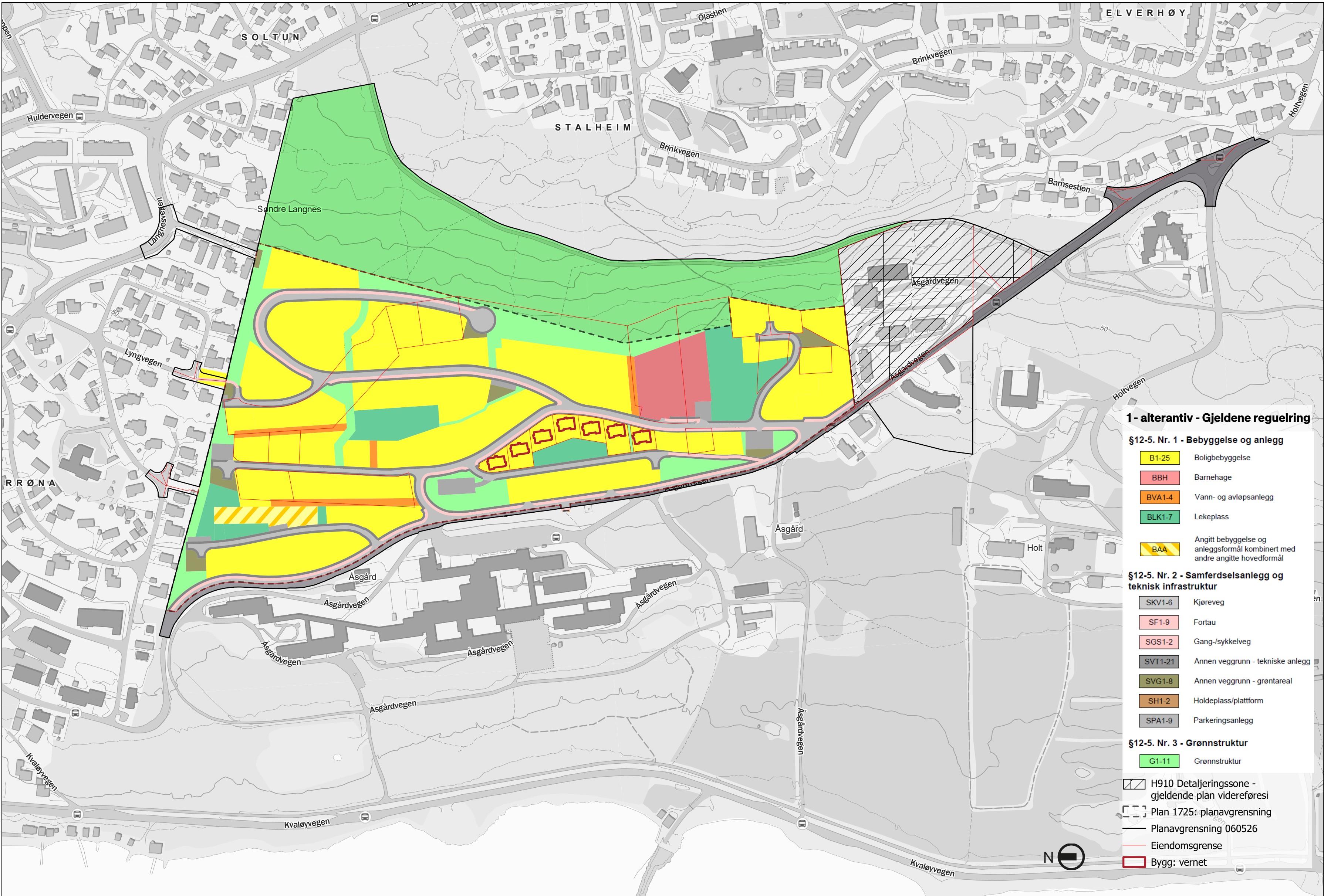
Åsgårdmarka-reguleringen legger til rette for en omfattende fortetting av et sentralt, vestvendt område på Tromsøya. Planen åpner for 455 nye boliger, i tillegg til 124 eksisterende, med en øvre ramme på rundt 580 boenheter. Bebyggelsen skal hovedsakelig være blokker/ punkthus i 3–5 etasjer, tilpasset det bratte terrenget og eksisterende boligstruktur.

Hovedgrepet er å utvikle området som et grønt boligområde med relativ høy tetthet, men samtidig bevare et åpent preg gjennom store grøntområder, skråninger, lekeplasser og forbindelser mot Tromsømarka. Planen omfatter også ny barnehage, leke- og oppholdsarealer, fortau, gang- og sykkelveger, parkering og teknisk infrastruktur.

Reguleringen legger vekt på bokvalitet, tilgjengelighet og miljøtiltak. Uteområder skal opparbeides etter landskaps- og illustrasjonsplan, med grusstier, beplantning ved parkering og begrenset bruk av murer og gjerder. Nye boliger skal kobles til avfallssug, og det skal tilrettelegges for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde.

Viktige hensyn er fly- og vegstøy, kulturmiljø og grunnforhold. Boliger må sikres stille side og skjerming der støygrensene overskrides, mens verneverdige boliger knyttet til Åsgård sykehus er lagt inn med hensynssone. Tromsømarkas grense beholdes, slik at markaområdet ikke bygges ned.

Areal	
Planområdets areal:	157 000 kvm
Boenheter:	580 stk
Bolig BRA (eks garasje):	54 500 kvm
Barnehage:	1500kvm
Totalt areal BRA:	56 000 kvm



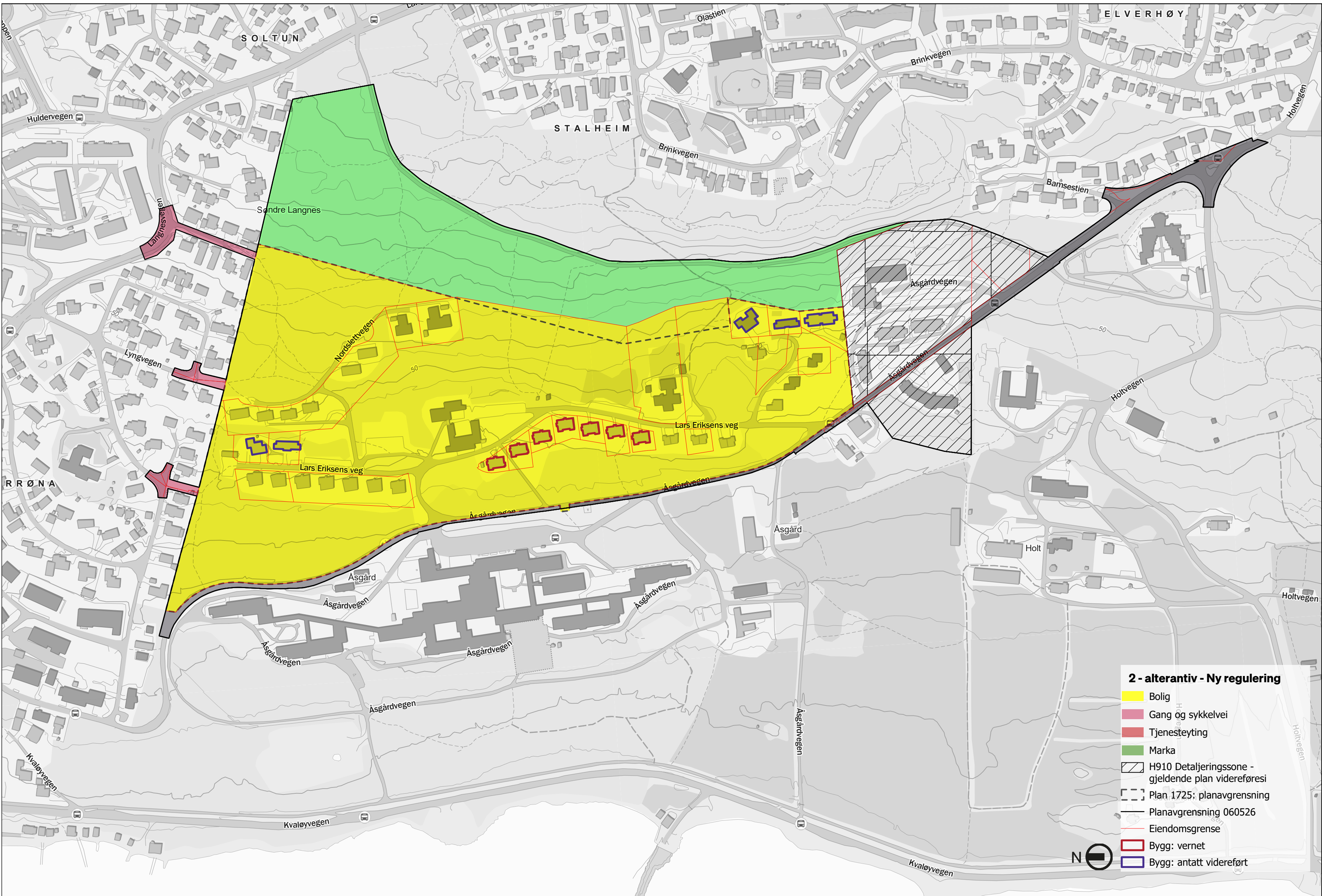
2-alternativet - Ny områderegulering

Alternativ 2 utvider planområdet betydelig sammenlignet med gjeldende Åsgårdmarka-plan. Kartet viser et sammenhengende utviklingsområde fra Åsgårdvegen og sykehusområdet i nedre del, via Lars Eriksens veg og Nordslettvegen, og videre mot Holtvegen/Åsgårdvegen i øvre del av området. Planområdet omfatter både dagens boligstruktur, eksisterende tjenesteyting og en tydelig grønn buffersone mot marka.

Ny bebyggelse er i hovedsak tiltenkt innenfor gjeldende plan 1725, mens det utvidede planområdet gir en bredere ramme for å vurdere sammenhenger mot tilgrensende arealer, eksisterende veier, grønnstruktur og tjenesteyting. Området har en langstrakt form langs eksisterende terreng og vegsystem, med boligformål som dominerende arealbruk i den nedre og midtre delen av planområdet. Mot marka ligger et sammenhengende grønt belte som danner overgang mellom byggeområdet og de åpne landskapsrommene ovenfor.

Eksisterende veger framstår som viktige strukturerende elementer. Lars Eriksens veg ligger sentralt i området og gir naturlige akser for adkomst, bebyggelse og intern orientering. Alternativet legger opp til at disse i størst mulig grad videreføres, slik at behovet for nye kjøreveger begrenses.

Ved en utredning av opptil 2000 boliger vil sentrale tema være tetthet, byggehøyder, uteoppholdsarealer, grønnstruktur, mobilitet og tilpasning til bratt terreng.



2 juni 2026

LINK Arkitektur AS
linkarkitektur.com

Vi skaper rom for bedre liv

LINK Arkitektur

Foreløpig utkast 01.06.2026