

Sted: Oslo  
Dato: 29.01.2020  
Deres ref:  
Saksbeh: Christian Kjellsen  
E-post: cfk@atpa.no  
Tel: +47 92089739

## **REVIDERT PLANINITIATIV - FORSLAG TIL DETALJREGULERING** **- Kvartalet – "Smørtorget", Fr-Langes gate, Sjøgata og Storgata**

På vegne av forslagstiller, Totaleiendom AS, oversendes revidert planinitiativ for forslag til detaljregulering.

### **1. Planprosess – forutgående avklaringer**

Reguleringsprosessen har pågått siden april 2017 uten at forslagstiller har oppnådd å få startet opp den formelle planprosessen med oppstartsmøte og varsling oppstart planarbeid. Prosessen frem til nå har vært særdeles krevende da det er utarbeidet flere konseptforslag etter enighet med kommunen for så å måtte revidere og endre disse i flere omganger.

Kort oppsummert har prosessen frem til nå vært slik:

- 16. mars 2017 ble utbyggingsplanene presentert for Byutviklingskomiteen med svært positiv respons.
- 7. april 2017 ble planinitiativ oversendt kommunen med utbyggingskonsept; høyt bygg i indre del av kvartalet.
- Informasjonsmøte ble gjennomført 21.06.2017. Her ble det avklart at administrasjonen var skeptisk til planinitiativet mht til høyhus i indre del av kvartalet. I møtet ble det besluttet at forslagstiller skulle gi tilbakemelding ang evt ønske om politisk avklaring av høydebegrensning (prinsippsak).
- Forslagstiller har etter dette vært i møte den 25. august 2017 med Administrasjonssjef, Kommunaldirektør og byutviklingssjef. Det ble her besluttet at man skulle ta et nytt møte med byutvikling mht til høyde. Fra kommunens side ble det også avklart at reguleringsprosessen skulle kunne gå uavhengig av «Sentrumsplan» prosessen.
- 18. september 2017 ble det avholdt nytt møte med administrasjonen mht til høyde. Man ble enige i dette møtet enige om å utarbeide et alternativt konsept der høyden på det høye bygget i indre del av kvartalet reduseres tilsvarende høyde på «Rødbanken». Større høyde kunne legges mot Fr. Langes gt./Sjøgata med SAS hotellet som referanse for maksimal høyde (samme høydebegrensning som gitt for Austadkvartalet.
- 16. februar 2018 ble nytt konsept oversendt kommunen med bakgrunn i de anbefalinger som administrasjonen ga i møte 18. september.
- 25. april 2018 ble det avholdt nytt møte med kommunen der det nye konseptet som var oversendt kommunen samt prosessen med oppstart regulering ble gjennomgått. I møtet

ble det avklart at kommunen likevel ikke ville anbefale et konsept med de høyeste volumer lagt mot Smørtoorget slik det tidligere var anbefalt. Alternativet man ønsket å arbeide videre med var variant av opprinnelig konseptforslag.

- Det ble utarbeidet nytt konsept i hht. avklaringer i møte 25.april som ble oversendt kommunen for avklaring.
- 4. september 2018 ber plankonsulent om prinsippavklaring av høyde i Formannskapet
- 17. januar 2019 presenterer forslagstiller nytt konsept for Byutviklingskomiteen
- 9. april 2019 sender kommunen brev om at de vil utsette saken til Sentrumsplan er ferdig. Dette ble svart opp av plankonsulent og administrasjonen lager saksfremlegg for prinsippavklaring i formannskapet.
- 18.06.2019 behandlet formannskapet som vedtok følgende:  
*Kommunen skal gå i dialog med utbyggerne om muligheter for noe reduksjon i høyde på byggene som er over administrasjonens anbefaling om k+ 28,*  
Etter dette vedtaket har forslagstiller purret på kommunen og ventet på initiativ for dialog i hht. vedtaket.
- Det ble avholdt møte den 29.10.19 der vi skisserte et par forslag til endring av høyde som Byplan skulle vurdere nærmere og gi en hurtig tilbakemelding.
- Det ble deretter avholdt nytt møte med Byplan fredag 10.01.20 der tilbakemelding var at en ikke aksepterte noen bebyggelse over k+ 28,7.
- Endelig den 23. januar 2020 ble det avholdt nytt møte med kommunen der man ble enig om at forslagstiller skulle utarbeide revidert planforslag som skulle oversendes kommunen. Videre ble det lagt opp til følgende fremdriftsplan:
  - Presentasjon av planinitiativet i Samorg den 10. februar.
  - Oppstartsmøte 25.februar
  - Presentasjon av planinitiativet i regionalt planforum i mars 2020.

Ovennevnte prosess og avklaringer ligger til grunn for revidert planinitiativ.

## **2. Medvirkningsprosesser.**

Medvirkning i plansaker følger av § 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Forslagstiller forventer en viss offentlig interesse for den kommende utviklingen av Smørtoorget. Dette begrunnet i kvartalets sentrale beliggenhet og det antall berørte og interesserte parter en utvikling av kvartalet representerer. Forslagstiller ber om en vurdering fra kommunens side om et naboskapsmøte eller et annet arrangement vil være nødvendig i denne plansaken samt en dialog på hvordan en slik utvidet medvirkningsprosess eventuelt bør gjennomføres.

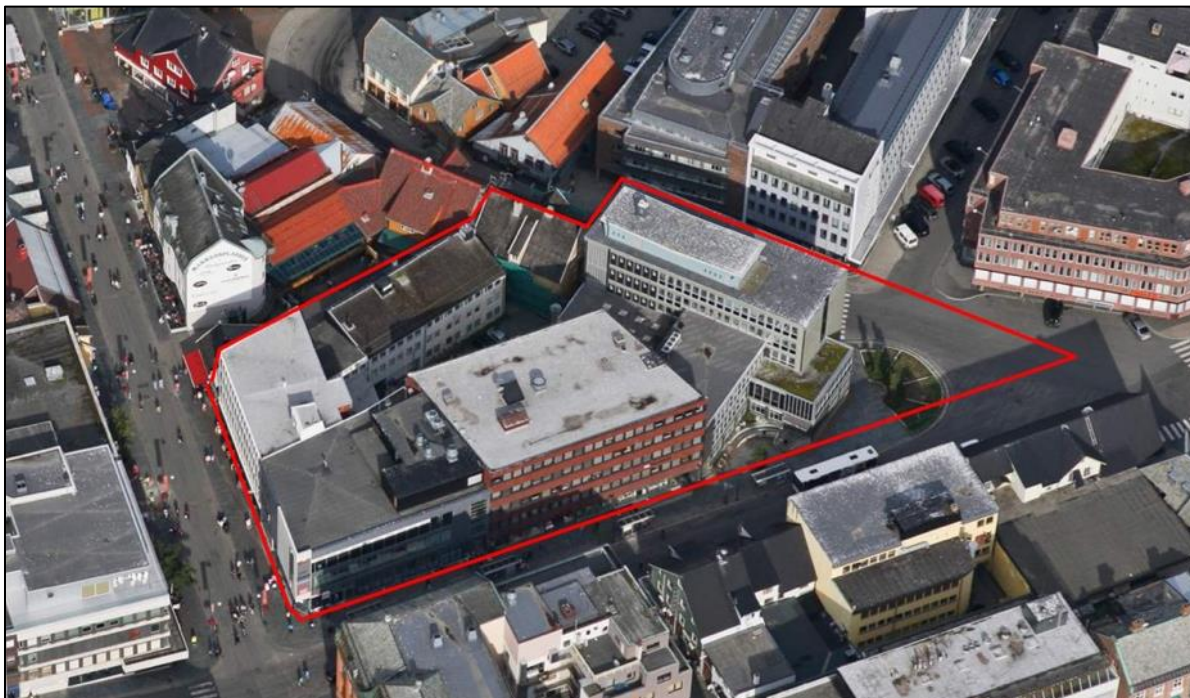
I tråd med avklaringer i møte 23. januar legges det opp til avklaringer med sektormyndighetene i regionalt planforum mars 2020.

## **3. Kort presentasjon av prosjektet/planideen**

### **Bakgrunn for planinitiativet.**

Forslagstiller har i forkant av planinitiativet gjennomgått en lengere prosess med Tromsø kommune tilknyttet fremtidig utvikling av deler av gjeldende kvartal, som vist over. Med de siste avklaringer med Tromsø kommune byutvikling samt møte med Byutvikling, miljø- og transportkomiteen ønsker forslagstiller å følge opp konklusjonene og tilbakemeldinger derfra.

## Planområdet



ill 1. Flyfoto fra sør med tiltakets grenser markert med rødt.

Planområdet ligger sentralt i Tromsø sentrum i et sammensatt kvartal både hva gjelder funksjoner og bebyggelse. Tiltaket som ligger til grunn for kommende planforslag omfatter kvartalets søndre del med omfattende rehabilitering, ombygging, riving og påbygg på eksisterende bebyggelse.

### Planlagt bebyggelse

Forslagstiller ønsker å utvikle eiendommene sør i kvartalet til ny og oppgradert bebyggelse inneholdende sentrumsformål, inkludert boliger. I dette ligger det også planer for en omfattende oppgradering av bygningsmassen samt opprettholde og videreutvikle bymessige publikumsrettede funksjoner på gateplan.



ill 2. Situasjonsplan som viser planlagte fotavtrykk innenfor kvartalet.

### Kortfattet beskrivelse av planlagt utbyggingskonsept.

Forslagstiller ønsker å endre maksimal høyde og økt utnyttelse i forhold til eksisterende bebyggelse. Det er i innledende faser av prosessen utviklet flere alternative løsninger. Felles for dem alle er en generell oppgradering og utvidelse av eksisterende base langs gateforløp med en høyere bygningsmasse inne i kvartalet.

Utviklingskonseptet som vil legges til grunn for planforslaget består kortfattet og oppsummert av følgende hovedelementer:

- En boligblokk i bakgården mot nord i 8 etasjer, et påbygg på 6 etasjer i forhold til dagens 2 etasjer. Ny bebyggelse utgjør omtrent 2000m<sup>2</sup> BRA med en maksimal høyde på kote +32,2.
- 2-3 etasjer ny boligbebyggelse på eksisterende bebyggelse - tilbaketrukket mot Storgata og Fredrik Langes gate. Ny bebyggelse utgjør ca. 3000m<sup>2</sup> BRA med høyder på kote + 27,0 og +32,0.
- Et nytt hotellbygg på totalt 12 etasjer mot smørtorget, et påbygg på 6 etasjer i forhold til dagens 6 etasjer. De to øverste etasjene vurderes som boligformål. Samlet BRA vil utgjøre ca. 8500m<sup>2</sup>. Av dette utgjør tilført ny bygningsmasse ca. 4500m<sup>2</sup> hotellbebyggelse og ca. 950m<sup>2</sup> boligformål. Maksimal høyde på kote +41,5.
- Det planlegges videre å etablere atriumsareal i bakgården inne i kvartalet. Dette vil utgjøre ca. 1500m<sup>2</sup> BRA. Atriumet er planlagt som 2 etasjer over gatenivå.



ill 3. Oppriss fra Storgata med kotehøyder mot rødbanken.

### Byutviklingsprosjekt

Forslagstiller ønsker med planforslaget å legge til rette for en omfattende oppgradering av deler av kvartalet, med påfølgende økt utnyttelse og fortetting. Planforslaget vil, etter forslagstillers oppfatning, bidra til en vitalisering av kvartalet i bymessig forstand. Det planlegges publikumsvennlige funksjoner innenfor kvartalets gateplan. En oppgradering av kvartalets forhold til omkringliggende gater samt generell kvalitetsheving av offentlige rom og plasser er sentrale temaer i prosjektet som ligger til grunn for planforslaget. Planlagt boligandel styrker planforslaget som en del av ambisjonene om en sammensatt byutvikling innenfor planområdet.





ill 4. Fugleperspektiv fra vest.

Oppsummert vil det totale utbyggingskonseptet utgjøre ca. 23 400m<sup>2</sup> BRA. Dette fordelt mellom 12 400m<sup>2</sup> BRA eksisterende bebyggelse, inkludert Sjøgata 8) og tilført nytt areal på ca. 11.000m<sup>2</sup>.

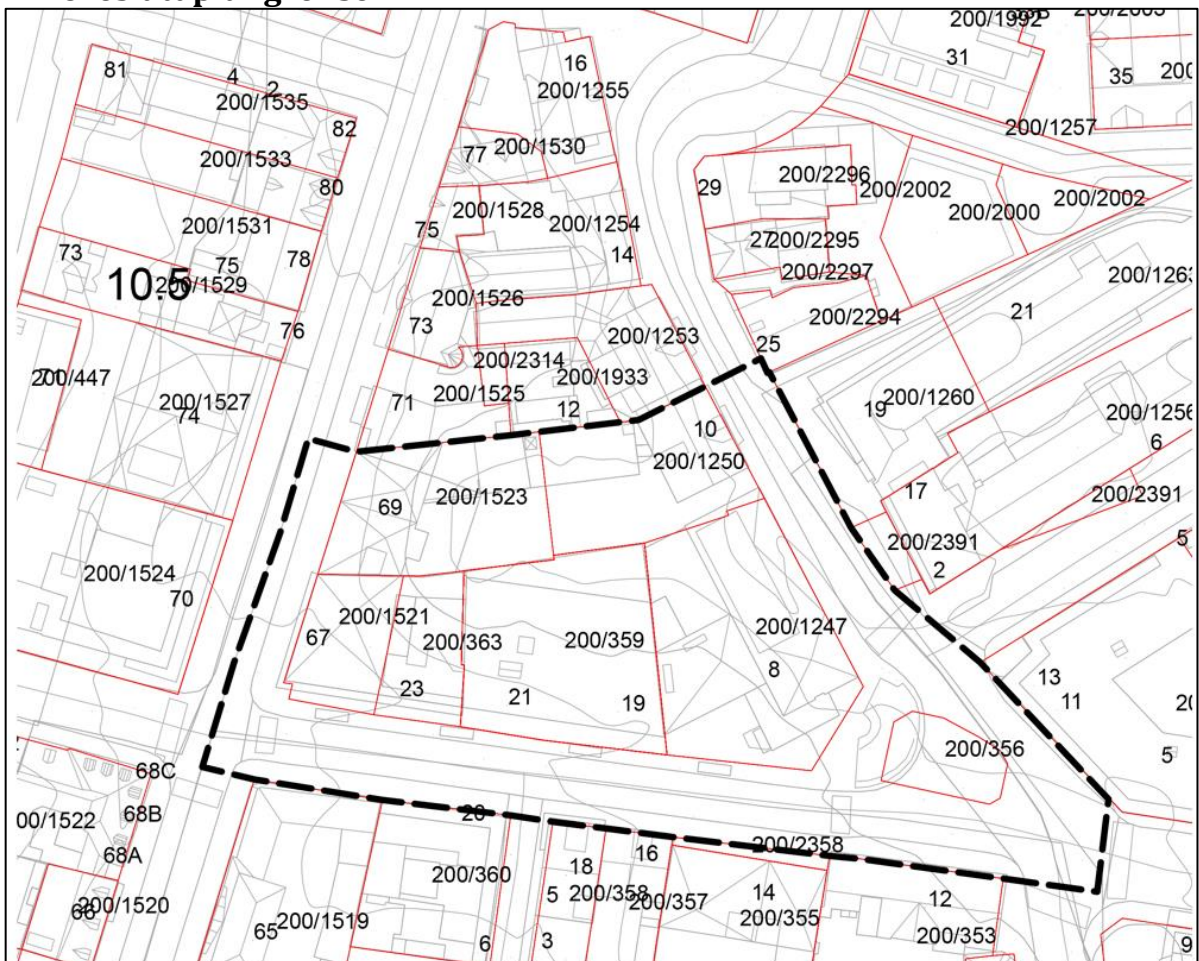


ill 5. Perspektiv fra krysset Fredrik Langes gate/Sjøgata



ill 6. Perspektiv fra gågata mot sør.

#### 4. Foreslått plangrense



ill 7. Forslagstillers utkast til planavgrensning markert i stiplet sort. Eiendomsgrenser markert med rødt.



Forslagstillers utkast til plangrense følger eiendomsgrenser på motsatt side av gjeldende kvartal mot sør, og øst. Mot vest er plangrensen satt i senterlinjen til eksisterende gågate. Mot nord følger foreslått plangrense eiendomsgrensene til direkte berørte eiendommer. Forslaget avviker derfor fra kravet/retningslinjen i KDP sentrum om å regulere hele kvartaler. Bakgrunnen for dette er denne delens planstatus. Bebyggelsen er avsatt til bevaringsverdig bebyggelse i kdp sentrum, det foreligger ingen planer om å foreslå dette endret eller konkrete utviklingsforslag for bebyggelsen utover status quo.

Endelig plangrense for varsling av planoppstart forventes avklart i oppstartsmøtet, eller umiddelbart etter knyttet til utsendelse av referat fra oppstartsmøtet.

## 5. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk

### Kommuneplanens arealdel

Foreslått planområde er ikke omfattet av kommuneplanens arealdel.

### Kommunedelplan

Foreslått planområde omfattes av kommunedelplan 225, Sentrumsplanen for Tromsø. Planområdet er i sentrumsplanen avsatt til kombinerte formål i form av formålet sentrumsbebyggelse S2. S-2 hjemler kombinerte formål med en retningslinje tilknyttet boligformål som tilsier inntil 20% boligformål fra 3dje etasje og oppover i bebyggelsen.

Eiendommene og bebyggelsen, med unntak av en, som omfattes skisseprosjektet er ikke avsatt til vern i sentrumsplanen. Sentrumsplanen krever at hele kvartaler skal reguleres gjennom detaljreguleringer. De nordre delene av gjeldende kvartal er avsatt til vern, både gjennom vern av kulturmiljø og enkeltbygninger.

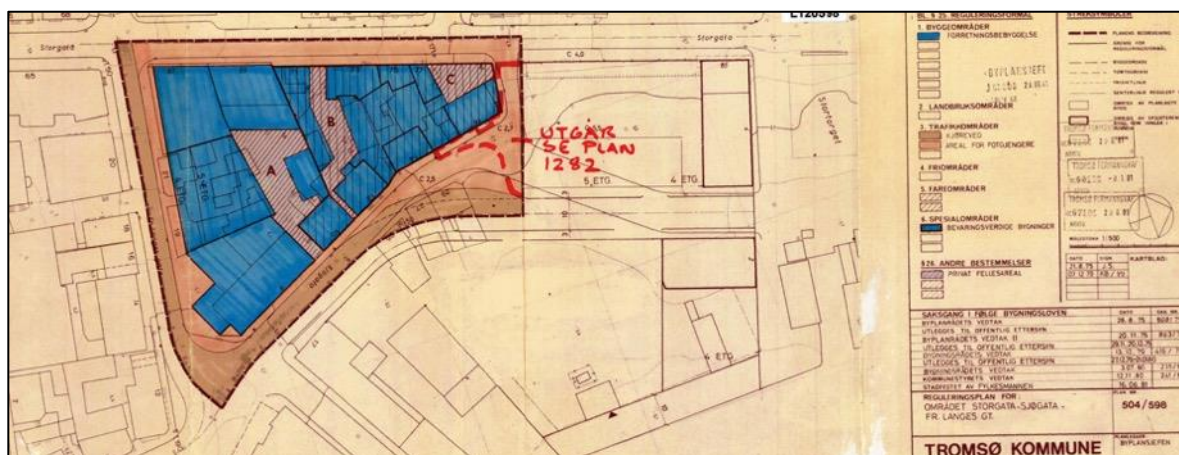


ill 8. Sentrumsplanen med planområdet skissert inn med rød strek.

### Gjeldende regulering

Planområdet er regulert gjennom plan 0589 vedtatt i 1981. Denne planen omhandler hele kvartalet og eiendommene innenfor foreslått planområde er regulert til forretningsbebyggelse. Eiendommens nordre del er som i sentrumsplanen avsatt til bevaringsområde. Planens anses

som foreldet og de sentrale føringene i reguleringsplanen er videreført i sentrumsplanen som igjen krever en detaljregulering innenfor kvartalet.



ill 9. Gjeldende plankart (0598).

### Tilgrensende planer under arbeid

Det pågår nå en revisjon av kommunedelplan for Tromsø sentrum der blant annet byform og høyhustrategi er en del av planarbeidet. Det antas at forslag til revidert kommunedelplan legges ut til offentlig høring i løpet av våren 2020. Det pågår også planarbeid for Austadkvartalet, PLIND 1833. Dette planforslaget er pr januar 2020 i sluttbehandling etter offentlig ettersyn høsten 2019. Maksimale byggehøyder og variasjon av disse i plan 1833 er lagt til grunn for vurderingenes i planinitiativet. Forslagstiller kjenner ikke til andre reguleringsplaner under arbeid i tilgrensende arealer eller i nærområdet til foreslått planområde.

### Tenk Tromsø – delrapport miljø – strategi for uterom.

Det er vedtatt en strategi for uterom i Tromsø sentrum. Planområdet og "Smørtoorget" omfattes av denne rapporten. Smørtoorget er fremhevet som et av flere områder med stort potensial for byrommene i sentrum og med et behov for oppgradering. Planforslaget vurderes å være i tråd med den vedtatte strategien. Planforslaget vektlegger Smørtoorget og ikke minst torgets sammenheng med Fredrik Langes gate og aksene fra gågaten og nedover.



Ill 10. Utsnitt fra uteromstrategien til Transportnett Tromsø. Smørtoorget markert med rød sirkel.





ill 11. Perspektiv fra vest nedover utkragende bygningsmasse langs dagens Fredrik Langes gate og del av Smørtorget. Begge alternativer.

## 6. Konsekvensutredning

Etter forslagstillers vurdering vil ikke planforslaget utløse krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Dette er begrunnet i planforslagets størrelse og samlet virkning på samfunnet.

## 7. Vurderings- og beslutningsrelevante tema.

### 7.1 Særskilte delutredninger/fagnotat.

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSBs mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet kan det erfaringsmessig komme krav om ytterligere tematiske faglige delutredninger. Tematiske delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg og oppsummeres og konkluderes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i disse. Under følger forslagstillers vurdering på sentrale særskilte utredninger. Forslagsstiller ber om at forholdene konkluderes i oppstartmøtet.

Særskilt delutredning	Forslagstillers vurdering
Grunnforhold – geoteknikk	Utredning/fagnotat tilknyttet tematikken er i Tromsø kommunes planveileder gjort obligatorisk. Tilfredsstillende dokumentasjon gjennom nytt notat basert på eventuelle foreliggende grunnundersøkelser, eller ved behov ny utredning, vedlegges planmaterialet. Forslagstiller påregner at temaet avklares i oppstartmøtet.
Grunnforhold – forurenset grunn	Basert på foreliggende kunnskap anses ikke særskilt utredning på temaet som relevant eller nødvendig.

	Eventuelle funn av forurenset masse/grunn ved kommende tiltak innenfor planområdet anses sikret gjennom annet lovverk.
Trafikkutredning	Det anses ikke som nødvendig med en særskilt trafikkutredning. Planområdet er omkranset av definerte gågater og kollektivgater. Det planlegges ikke endringer på den trafikale situasjonen. Forslagsstiller påregner at tematikken blir behandlet og utredningsomfang blir avklart i oppstartsmøtet.
Kollektivtrafikk	Det pågår en prosess med hensyn til Fr. Langes gate som bussterminal og hvordan de fremtidige kollektivløsningene i området skal løses. Forslagsstiller påregner at tematikken blir behandlet og utredningsomfang blir avklart i oppstartsmøtet.
Støyutredning	Planområdet ligger delvis i og grenser til støyverdier i gul og rød sone. Planområdet ligger i sentrum og er naturlig nok påvirket av støykilder. Det påregnes at kommunen ikke stiller de strengeste kravene knyttet til støyverdier i planområdet, særlig med tanke på utearealer. Planforslaget vil suppleres med støyutredning som viser til avbøtende tiltak i fasader knyttet til innendørs og utredning av tiltak i forbindelse med støybegrensning på utearealer. Støyutredningen vil i stor grad knytte seg til løsninger for boligandelen i planforslaget.
Arkeologiske undersøkelser	Anses ikke som relevant, men eventuelle forhåndsmerknad fra offentlig sektormyndighet vil avklare dette.
Rammeplan for vann- avløp og overvannshåndtering	VAO-rammeplan følger av Tromsø kommunes planveileder som obligatorisk materiale.
Rammeplan for offentlig samferdselsanlegg og grøntstruktur	Rammeplanen følger av Tromsø kommunes planveileder som obligatorisk materiale. Forslagsstiller påregner at omfang og tematikk for rammeplan tilknyttet planområdet blir behandlet på oppstartsmøtet og innledende tilbakemelding fra park og veg vil følge av referatet fra oppstartsmøtet.
Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold.	Anses ikke som relevant, men eventuelle forhåndsmerknader fra offentlig sektormyndighet vil avklare dette.

## 7.2 Planfaglige temaer.

Foruten overnevnte tematiske planfaglige delutredninger vil planforslaget inneholde vurderinger tilknyttet relevante temaer. Planfaglige temaer er vurdert og kommentert av forslagstiller i tabell under. Forholdene vil beskrives i planens beskrivelse og behandlet ROS-analysen der det er relevant. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-analysens vurderinger. Forslagsstiller ber om at forholdene konkluderes i oppstartsmøtet.

Planfaglig tema	Forslagstillers vurdering/kommentar
Avfallshåndtering	Det planlegges en felles løsning i tråd med anbefalinger og pre-aksepterte løsninger fra Remiks.
Offentlige og felles trafikkarealer	Rekkefølge- og opparbeidelseskrav tilknyttet trafikkarealer antas avklart i omfang i oppstartsmøtet med

	kommunen.
Offentlige rom og plasser.	Det planlegges en vesentlig oppgradering av offentlige rom og plasser. Forslagstiller vil behandle tematikken grundig og ambisjonene tilknyttet byrom og plasser innenfor planområdet vil være sentrale problemstillinger i planmaterialet og planprosessen.
Lekeplasser og felles utearealer	Det planlegges utearealer på tak i forbindelse med boligandelen i planforslaget. Det forventes at kommunens generelle krav til felles utearealer og ikke minst lekeplasser kan knyttes til omkringliggende friområder. Dette som forstått gjeldende praksis knyttet til teamet i sentrumsbebyggelse.
Privat uteoppholdsareal	Sentrumsplanens krav til private uteoppholdsarealer forventes å løses innenfor planområdet. Se forøvrig punkt om støy i kap 7.1.
Tilgjengelighet/Universell utforming.	Problematikken følger av teknisk forskrift. Forslagstiller ser ikke tematikken som problematisk og forventes løst etter forskriften.
Høyder	Det planlegges økte byggehøyder. Forslagstiller vil behandle dette nøye i planforslaget, særlig med hensyn til bakenforliggende naboer og verneverdig bebyggelse og kulturmiljø.
Sol- skyggeforhold	Planens materiale vil bli supplert med sol-skyggediagrammer.
Barn og unges interesser	Erfaringsmessig har det kommet faglige råd/merknader samt innsigelser fra offentlige sektormyndigheter tilknyttet tematikken. Det har da vært knyttet opp til lekeplasser og tilgangen til friarealer ved boligregulering. Forslagstiller ber om at dette avklares i oppstartmøtet med bakgrunn i sentrumsplanen og at dette uttrykkes i referatet fra oppstartmøtet som vedlegges kunngjøringsbrev til offentlige sektormyndigheter.
Parkering	Parkeringsløsninger vil være å være i tråd med parkeringsnorm i revidert KPA vedtatt 29.mars 2017
Miljøutfordringer, klima, lys støy etc.	Forslagstiller ber om at det i oppstartmøtet gjennomgås og refereres en prinsipiell holdning til boliger i sentrum med det formål å identifisere grensesnittet gjennom generelle kvalitetskrav og de handlingsrom/fortolkningsrom innenfor utvikling og fortetning til boliger som kan forventes. Støy, lekeplasser, uteareal og parkering. Temaene er kommentert og reflektert fra forslagstiller i planinitiativet. Forslagstiller ønsker at oppstartsmøtet kan referere en omforent holdning til dette og at dette igjen ligger som grunnlag for forhåndsmerknader fra relevante sektormyndigheter.

## 8. Fremdrift og prosess.

Forslagstiller anbefaler at dette planinitiativ samt referat fra oppstartmøtet følger kunngjøringsbrev til offentlige sektormyndigheter som supplerende bakgrunnsinformasjon og kunnskapsgrunnlag. Dette for å sikre at forhåndsmerknader er mest mulig fullendte så tidlig som mulig i planprosessen.



Forslagstiller ber med dette om å bli innkalt direkte til oppstartsmøte med Tromsø kommune Byutvikling så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen  
På vegne av forslagstiller Totaleiendom AS.



Christian Falch Kjellsen.  
Sivilarkitekt, Fagansvarlig Plan. AT plan & arkitektur AS.