

OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN

Plan 1915 – Detaljregulering Smørtorget-/Tempokvartalet:

Oppstartsmøtet skal avklare premisser for planlegging, medvirkning og prosess, avklare forhold til overordna planer og retningslinjer og avklare planområdets utstrekning og planens detaljeringsgrad. Krav om oppstartsmøte med referat er hjemlet i § 12-8, lov om endringer i plan- og bygningsloven (mer effektive planprosesser, forenklinger mv.). Referatet er et fundament og en felles referanse for det videre planarbeidet, og skal legges ved planforslaget til offentlig ettersyn. Det som ikke dekkes av referatet har man ikke tatt stilling til.

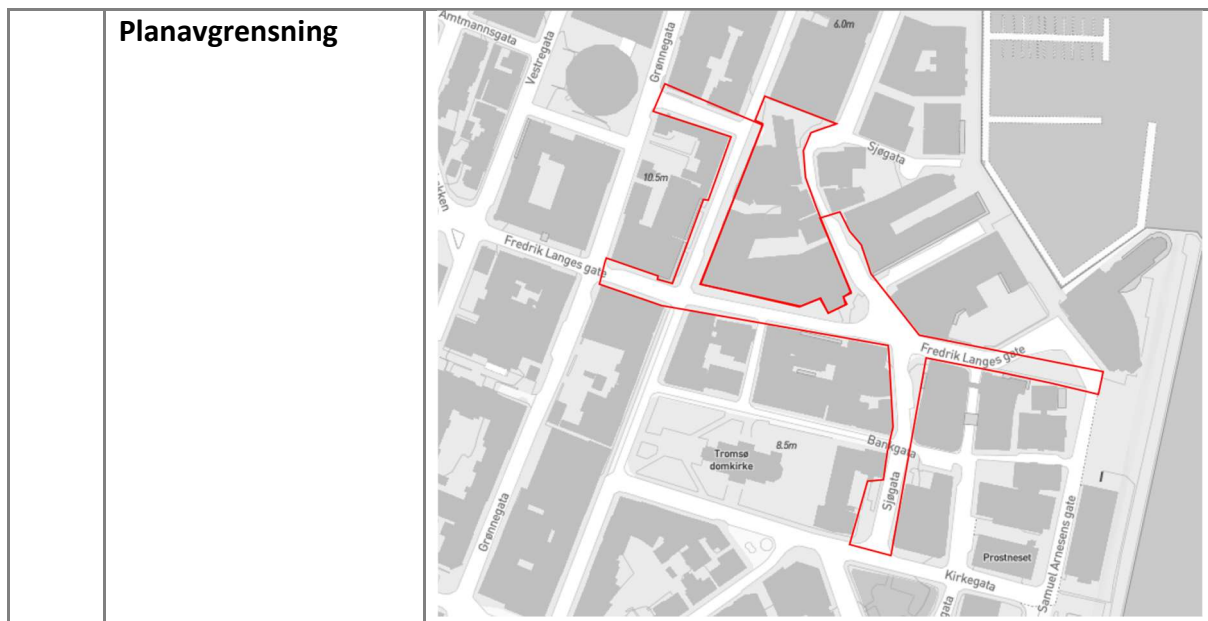
REFERAT

1. MØTE	Dato	04.03.20
	Tid	1200-1300
	Sted	Møterom 4A12, Rådhuset, Tromsø
	Referent	Eivind Holmvik

2. DELTAKERE	Eksterne parter	Byutvikling
	Plankonsulent: Monalf Figenschau (AT plan)	Ledelse Byplan: Erik Eidesen
	Forslagsstiller(e): Roger Ness (Totaleiendom), Ragni L. Ramberg (Totaleiendom)	Saksansvarlig: Eivind Holmvik
	Grunneier(e) (eventuelt):	Karttegger:
	Andre:	Andre:

3. , PLANINITIATIV	Stedsnavn (adr.)	Storgata 67 og 69 Fredrik Langes gate. 19, 21 og 23 Sjøgata 8 og 10		
	Gårds- og bruksnr.	200/1521, 200/1523, 200/359, 200/363, 200/1247 og 200/1250		
	Hjemmelshaver(e)	Storgata Invest AS, Storgata 69 AS, Fredrik Langes gate 19 21 AS og Tromsø utvikling AS		
	Plannivå	<input type="checkbox"/> Områdereguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Reguleringsendring <input type="checkbox"/> Reguleringsendring etter forenklet prosess ¹		
	Hovedformål	<input type="checkbox"/> Boligbebyggelse	<input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse	
		<input type="checkbox"/> Forretning	<input type="checkbox"/> Kjøpesenter	
		<input type="checkbox"/> Detaljhandel	<input type="checkbox"/> Offentlig/ privat tjenesteyting	
<input type="checkbox"/> Reiseliv		<input type="checkbox"/> Industri		
<input type="checkbox"/> Uttak/deponi		<input type="checkbox"/> Samferdsel		
<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur		<input type="checkbox"/> Akvakultur		
<input type="checkbox"/> Kombinerte formål		<input checked="" type="checkbox"/> Sentrumsformål		

4. PLANINITIATIV	Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt initiativ)	<p>Forslagstiller ønsker å utvikle eiendommene sør i kvartalet til ny og oppgradert bebyggelse inneholdende sentrumsformål, inkludert boliger. Planinitiativet som vil legges til grunn for planforslaget består kortfattet og oppsummert av følgende hovedelementer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En boligblokk i bakgården mot nord i 8 etasjer, et påbygg på 6 etasjer i forhold til dagens 2 etasjer. Ny bebyggelse utgjør omtrent 2000m² 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. 3000m² BRA med høyder på kote + 27,0 og +32,0. - Et nytt hotellbygg på totalt 12 etasjer mot smørtoget, et påbygg på 6 etasjer i forhold til dagens 6 etasjer. De to øverste etasjene vurderes som boligformål. Samlet BRA vil utgjøre ca. 8500m². Av dette utgjør tilført ny bygningsmasse ca. 4500m² hotellbebyggelse og ca. 950m² boligformål. Maksimal høyde på kote +41,5. - Det planlegges videre å etablere atriumsareal i bakgården inne i kvartalet. Dette vil utgjøre ca. 1500m² BRA. Atriumet er planlagt som 2 etasjer over gatenivå.
-------------------------	---	---



5. STEDSANALYSE ²	<p>Planområdet (dagens situasjon, forhold til omkringliggende område m.m.)</p>	<p>Kvartalet som ønskes oppgradert ligger svært sentralt i Tromsø sentrum og grenser mot Storgata (vest), Fr. Langes gt. (sør) og Sjøgata (øst). Storgata er en gågata, og et viktig uterom i Tromsø sentrum med mange sentrumsfunksjoner. Fr. Langes gt. og Sjøgata er viktige gater for bybussene. I Tenkt Tromsø legges det opp til at det skal etableres en sentrumsterminal rundt Smørtoget.</p> <p>Kvartalet ligger mellom bevaringsverdig bebyggelse med Rødbanken (Storgata 67) i sør og gammel trehusbebyggelse i Storgata 71, 73 og 75 og Sjøgata 10, 12, 14 og 16 mot nord. Kvartalet inngår ligger innenfor NB-området i Tromsø sentrum. Bebyggelsen i Sjøgata 10 til 16 har svært høy bevaringsverdi – helt opp mot fredningsklasse. Fasadene gjenspeiler det tidlige 1800-tallets smak – her er det portaler og annen fasadeutsmykning som er inspirert av antikkens Roma og Hellas, og de er relativt godt bevart. Disse byggene er blant de mest verdifulle i verdens nordligste trehusby fra 1800-tallet.</p>
	<p>Funksjonelle og miljømessige kvaliteter³</p>	<p>+ Oppgradering av eksisterende bebyggelse + Tilretteleging for næringsutvikling i sentrum ÷ Uteoppholdsarealer boliger ÷ Varelevering og renovasjon</p>
	<p>Eksisterende byggevolum og -høyder</p>	<p>Innefor planområde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Storgata 69: maks byggehøyde k+ 19,5 - Storgata 67: maks byggehøyde k+ 22,5 - Fr. Langes gt 23: maks byggehøyde k+ 22,5 - Fr. Langes gt. 21 og 19: maks byggehøyde 22,5 - Sjøgata 8: Maks byggehøyde k+ 22.5 - Sjøgata 10: maks byggehøyde k+ 16,6

		<p>Omkringliggende bebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Storgata 65 (Rødbanken) gesims k+ 25,3, maks byggehøyde k+ 28,7. - Storgata 71 maks byggehøyde k+ 19 - Fr. Langes gt. 20: maks byggehøyde k+ 28,7 - Fr. Langes gt. 14: maks byggehøyde k+ 18,3 - Fr. Langes gt. 12: maks byggehøyde k+ 18,3 - Sjøgata 12: maks byggehøyde k+ 18 - Sjøgata 13: maks byggehøyde k+ 20 - Sjøgata 17: maks byggehøyde k+ 20,6 - Sjøgata 25: maks byggehøyde k+ 12,6 -
	<p>Forhold til overordnede planstrategier (tilpasning, fortetting, knutepunktstrategi, boligosiale tiltak, barnehagebehov, skolekapasitet, urban struktur mv.)</p>	<p>I gjeldende kommunedelplan for sentrum (Sentrumsplanen) legges det opp til 20% i dette kvartalet. Sentrumsplanen er under revisjon, og vil bli politiskbehandlet i løpet av våren 2020.</p> <p>Fr. Langes gt og Sjøgata er noen av de viktigste gatene for bybussen i Tromsø, og det legges opp til at gatene rundt Smørtorget skal etableres som en sentrumsterminal i Tenk Tromsø.</p> <p>Ved en planlagt justering av skolekretsgrensene på Tromsøya vil det være tilgjengelig kapasitet ved Gyllenborg skole.</p> <p>Det er en regulert barnehage i plan 1891 - Deltajregulering Vervet. Det er også avsatt areal til barnehage i plan 1846 – Områderegulering Nordbyen</p>

6. OVERORDNET PLAN	Iht. Kommuneplanens arealdel	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> LNFR
	Iht. Kystzoneplan	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Fylkesplan	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Regional plan for handel og service	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Kommunedelplan for sentrum	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Områdereguleringsplan	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Berørte reguleringsplaner (list opp)	<p>0006 - Storgt.-N. Dam-bygr-nordover-Clodiusbk.-Fagerh-Stortorget</p> <p>0082 - Sjøgt.-Fr. Langnes gt.-Kaia-Kirkegt.</p> <p>0524 - Påbygg 5.etg Storgata 74</p> <p>0598 - Storgt.-Sjøgt.-Fr.Langes gt.</p> <p>0603 - Fr. Langes gt-Sjøgt-Killengrens gt-havna</p>

	<p>0662 - Nedre del av Branntomta</p> <p>0730 - Fr. Langesgt. 12 og Sjøgt.6</p> <p>1123 - SAS</p> <p>1235 - Branntomta</p> <p>1282 - Torgsenteret</p> <p>1512 - Rådhuskvartalet</p> <p>1605 - Wito-kvartalet (Grønnegata-Fredrik Langes gt-Storgt)</p>
--	--

7. RAMMER FOR REGULERINGSPLAN	<p>Kommunens rammer for videre planlegging (volum, høyde, tetthet, atkomst m.m.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boligandel innenfor kvartalet på maks 20% (iht. gjeldende kommunedelplan for sentrum). <ul style="list-style-type: none"> ○ Det må i planforslaget redegjøres for hvordan bokkvaliteter skal ivaretas (deriblant uteoppholdsareal) ○ Boligene må tilfredsstillere retningslinjene i t-1442 (støy) - Planområdet ligger innenfor det historiske sentrumet i Tromsø, med bevaringsverdig bebyggelse både i sør og nord (se notat Status – Kulturminnevern Smørtoget). Det nye prosjektet må tilpasse seg den eksisterende situasjonen, og <ul style="list-style-type: none"> ○ Tilpasse seg Rødbanken mht. høyder og utforming mot Fr Langes gt. ○ Tilpasse seg den historiske trehusbyen mot både Storgata og mot Sjøgata mht. høyder og utforming, dvs gå lavere / trappe seg ned mot Storgata og Sjøgata. <p>Gjennom grep i fasaden med trinnvise tilbaketrekninger eller skråflater på takene kan få bygninger til å tilpasse seg eksisterende situasjon, men likevel vinne kvm i tilbaketrukne deler av bebyggelsen, enten i fasadesprang mot gata som på Rådhuset og tilbygg til Rødbanken, eller tilbaketrukne toppetasjer slik det er for eksempel på KV-bygget.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggehøyder: <ul style="list-style-type: none"> ○ Maks gesimshøyde mot Storgata og Fr. Langes gt. k+ 25 (Jf. Rødbaken). ○ Maks gesimshøyde mot Sjøgata k+ 22,5 (dagens gesims). ○ Bygningsvolumer tilbaketrukket fra gesims må ha varierte byggehøyder. Det kan tillates byggehøyder opp mot k+ 29 og punktvis k+ 32. - Det vil stilles strenge krav til visuelle kvaliteter og materialbruk. Store sammenhengende flater i fasaden må unngås. På gateplan må bebyggelsen henvende seg til de offentlige byrommene. - Byggegrense i gjeldende sentrumsplan videreføres. Det tillates ikke utkraging over offentlige areal.
--------------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Storgata, Fr. Langes gt og Sjøgata er viktige gateløp i Tromsø sentrum, og kommunen vil stå for planleggingen av disse. Gateløpene med tilhørende byrom vil være premissgivende for framtidig utvikling av kvartalet. - Det vil bli stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av offentlig infrastruktur i Storgata, Fr. langes gt. og Sjøgata. - Varelevering skal tilstrebes løses på egen eiendom. Offentlig areal i Fr. Langes gt. eller Sjøgata kan ikke benyttes til varelevering ettersom oppstilling i disse gatene vil være til hinder for bybussene. <ul style="list-style-type: none"> ○ Løsning for varelevering må være i tråd med «bransjestandard for varelevering» ○ Det legges i planinitiativet opptil at eksisterende bebyggelse skal oppgraderes og videreføres. Hvis det i prosjekteringsfasen allikevel skal framgå at eksisterende bygningsmasse er av en slik stand at de ikke kan oppgraderes, eller at eksisterende bebyggelse ønskes revet av annen årsak, vil det tas inn i planbestemmelsene at varelevering da skal løses på egen eiendom - Det tillates ikke ytteligere parkering innenfor planområdet. - Det vil i planbestemmelsene bli stilt krav til anleggs- og riggplan. Det skal bl.a. i disse planene framgå hvordan myketrafikanter og bybussene skal ivaretas under anleggsperioden. Må beskrives og vises i kart. <p>Listen er ikke uttømmelig. Det som ikke dekkes av oppstartsmøtereferatet har man ikke tatt stilling til.</p>
--	---

8. HENSYNSSONER⁴	<input type="checkbox"/> Sikringszone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Støysone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Faresone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Infrastruktursone	Kommentar:
	<input checked="" type="checkbox"/> Særlig angitte hensyn ⁵	Kommentar: Bevaring av kulturmiljø
	<input type="checkbox"/> Båndleggingssone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Gjennomføringssone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Videreføring av reg.plan	Kommentar:

9. KONSENSENSE⁶	Støy	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> Utrede spesielt
	Barn og unges interesser	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utrede spesielt
	Universell utforming	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utrede spesielt
	Folkehelse	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utrede spesielt

	Skole, barnehage	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Vann og avløp	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Samfunnssikkerhet	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Trafikk og samferdsel	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Naturmangfold	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Kulturminner	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Strandsone	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt

10. KRAV	Konsekvensutredning (KU)	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke tema:
	Konsesjonspliktig tiltak	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hht. hva:
	Vesentlige interessekonflikter som må håndteres særskilt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke: Kollektivtransport, myke trafikanter og varelevering i Fr. Langes gt. og Sjøgata
	Spesielle krav til medvirkning	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke:
	Behandling i Regionalt planforum	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, utdyp: tas opp i møte 19.03.20

12. PROSESS	Informasjonsmøte	21.06.2017
	Naboskapsmøte	
	Kommunalt samordningsmøte	Presentasjon av planinitiativ 10.01.2020
	Befaring (eventuelt)	
	Frist planforslag^{7,8}	01.05.2021
	Regionalt planforum	Planinitiativ meldes inn til regionalt planforum i mars for innspill fra sektormyndigheter. (Møtet i mars ble avlyst grunnet covid-19, ny møtedato 14. mai).

13. KONKLUSJON	<input checked="" type="checkbox"/> Administrasjonen aksepterer planinitiativet <input type="checkbox"/> Planinitiativet følges ikke opp	<p>Forslagstiller er ikke enige administrasjonens vurderinger vedrørende byggehøyde. Uenighet vedrørende byggehøyder fremmes som en egen sak til Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY), hvor det bes om at KOBY tar stilling til byggehøyder innenfor planområdet.</p> <p>Bortsett fra byggehøyder er forslagstiller og administrasjonen enige om rammene for videre planprosess.</p>
-----------------------	---	---

Sluttnoter:

1. Forenklet prosess forutsetter at endringene:
 - I liten grad kan påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
 - Ikke går ut over hoveddrammene i planen
 - Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder
2. Planveileder, stedsanalyse og Kommunalteknisk norm skal legges til grunn.
3. Positive og negative forhold (+/-)
4. I henhold til overordnet planverk
5. Landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.
6. Oversikten baserer seg på tilgjengelig kunnskap ved planoppstart. Temaene skal som hovedregel omtales (beskrives nærmere) i planbeskrivelsen, enten de har konsekvenser eller ikke. Noen tema vil kreve egen faglig utredning. Dersom planarbeidet avdekker nye eller ukjente forhold vil kravene kunne bli endret.
7. Normalt skal frist for levering av komplett planforslag være 1 år etter avholdt oppstartsmøte, med mindre annet er avtalt. Ved oversittelse av fristen kan kommunen avslutte saken. Saken kan gjenopptas som nytt planinitiativ som innbefatter lovfastsatte krav til bl.a. kunngjøring, varsling og oppstartsmøte med vurdering av nye rammer, jf. pbl. § 12-8. Forslagsstiller kan før fristens utløp fremme en begrunnet søknad om utsettelse. Kommunen vil likevel normalt kreve varsling iht. pbl. § 12-8 og nytt møte med oppdatering av rammer når det er gått ett år siden oppstartsmøtet. For krav til komplett planmaterial, se planveileder.
8. Dersom forslagsstiller ønsker å levere komplett planforslag mer enn tre uker før frist for levering utløper, må levering avtales med saksansvarlig. Administrasjonens ressursbruk planlegges etter avtalt frist i oppstartsmøtereferatet.