

06.04.2021

blå
blue

PLANINITIATIV FORSLAGSSTILLERS MELDING

DETALJREGULERING, REKTOR HORST GATE 21 MM, TROMSØ KOMMUNE

1. Innledning

I henhold til § 12-8 i plan- og bygningsloven og §§ 1 og 2 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 8. desember 2017, oversendes med dette planinitiativ og grunnlag til oppstartsmøte med Tromsø kommune. Planinitiativet gjelder detaljregulering for eiendom 200/1136, Rektor Horst gate 21 og 23A, se figur 1. Forslagsstiller er Rektor Horst gate 21A as, blå arkitektur landskap ab er engasjert som rådgiver og fagkyndig i arbeidet med å utarbeide reguleringsplanen samt som arkitekt til å utvikle byggeprosjektet.

2. Formålet med planen, planens avgrensning og arealformål

Formålet med reguleringsplanen er å regulere eiendommen til kombinert formål for boliger og næring. Ved informasjonsmøte med kommunen ble plangrense diskutert. Det område vi nå illustrerer inkluderer eiendom 200/1136 og del av Rektor Horst gate samt krysset med Johan Jensens gate. Det må undersøkes om utbedringer av vei og kryss må gjøres i forbindelse med endring av formål og utnyttelse.



Figur 1. viser området og forslagstillers utkast til planavgrensning markert i stiplet sort.

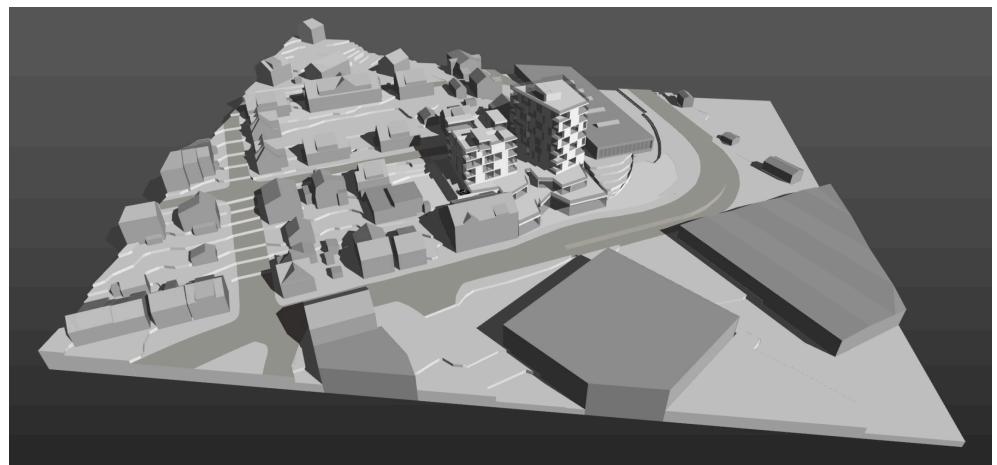
Eiendom	Hjemmelshavere
200/1136	Rektor Horst gate 21A as

Tabell 1 Oversikt over eiendom og hjemmelshavere innen foreslått plangrense

4. Presentasjon av prosjektet/ planidéen

Forslagstiller ønsker å utvikle eiendommen 200/1136 til kombinert næring og bolig.

Prosjektet undersøker muligheten til å skape sentrumsnære mindre leiligheter der behovet for bil ikke er stort. I utviklingsrommet, der både kommunedelplanen for Stakkevollveien og områdereguleringen for Nordbyen er vedtatt, er denne eiendommen interessant plassert i forhold til begge disse to planene som etablerer forutsetningene for en vekst for Tromsøs urbane sone nordover. Eiendommen er i tillegg et omdreiningspunkt mellom Hansjordnesgata og Stakkevollveien. Øst for eiendommen finner vi den nye brannstasjonen som er et lavt bygningskompleks.



Figur 2. Foreløpig volumstudie fra sør



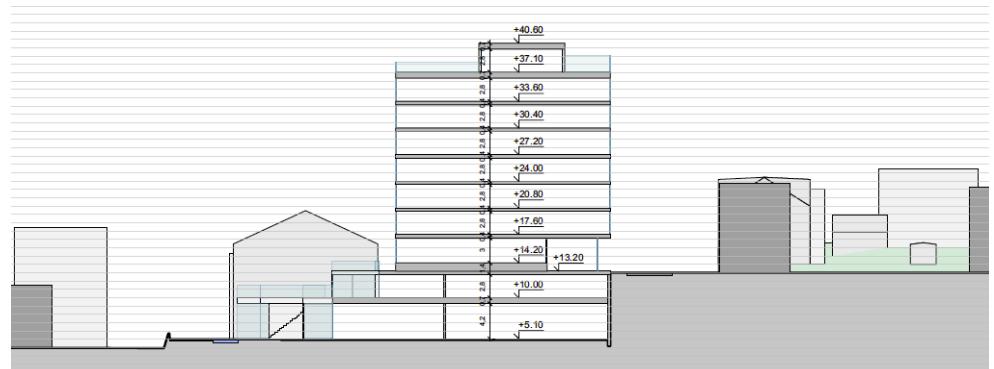
Figur 3. Foreløpig volumstudie fra sørvest



Figur 4. Foreløpig illustrasjonsplan



Figur 5. Foreløpig planskisse over et typeplan



Figur 6. Skissert antall etasjer og volumoppbygging

Illustrasjonene viser en terrengriktig oppbygging av volumer. Det starter fra Hansjordnesgatas nivå med en første etasje med næring rettet ut mot gaterommet som på sikt vil bli etablert som en bygate. Over denne etasjen er det nå tegnet små leiligheter som vender seg mot sør, i bakkant av disse, under jord, kan det bygges garasje. De leilighetene må undersøkes i forhold til støy-bilde hvis de er mulige å skjerme fra støy.

Over dette sokkelvolum plasseres to bygningsvolum i forskjellige høyder, her illustrert med 7 etasjer respektive 4 hele etasjer. På disse er det skissert takterrasser og takpåbygg. Disse volumer er høyere enn eksisterende næringsbygg, men de etablerer ikke en mur mot naboen bak da det er to volumer med en åpning mellom.

I denne åpning skapes det en «en kløft» som gir forbindelse fra nedre nivå, Hansjordnesgata til øvre nivå Rektor Holst gate.

Felles lek- og utomhusareal for boligene etableres på takterrassene og på takene over sokkeletasjene. Kvartalslekeplass finnes 80 m nord for eiendommen i Roald Amundsensgate/ kvartalet Forsøket.

Leilighetene får store kvaliteter som sentrumsnære boliger og samtidig får de fleste utblikk mot bru, vann og det nye Tromsø som vokser fram i denne bydelen.

Byutviklingsprosjekt

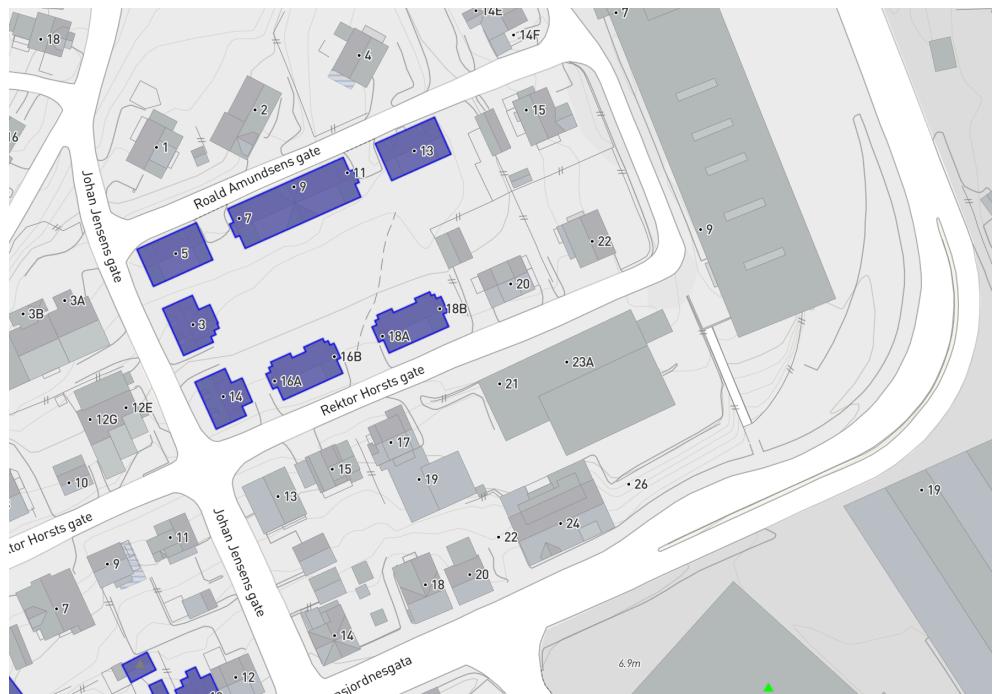
Planforslaget vil, etter forslagstillers oppfatning, bidra til en vitalisering av kvartalet i bymessig forstand og vil kunne bli et sammenbindende pilotprosjekt for hele området.

Det er planlagt kombinert formål med næring i de nedre etasjene mot Hansjordnesgata og boliger i de to bygningsvolumene over Rektor Horst gate styrker planforslaget som en del av ambisjonene om en sammensatt byutvikling i Tromsø.

3. Virkninger utenfor planområdet

I dag er eiendommen bebygget med et industri/ forretningsbygg med sokkeletasje, med 2 etasjer mot Rektor Horst gate og 3 etasjer mot Hansjordnesgata / Kullkranssvingen.

Tiltaket vil ha virkninger utenfor planområdet fremst for bebyggelsen nordvest for eiendommen. Dette kvartal består av bebyggelse i to til tre etasjer og er til dels vernet. De nærmeste byggene er ikke vernet.



Bilde viser vernet bebyggelse i blått



Gatebilde fra øst, til høyre eksisterende bygg

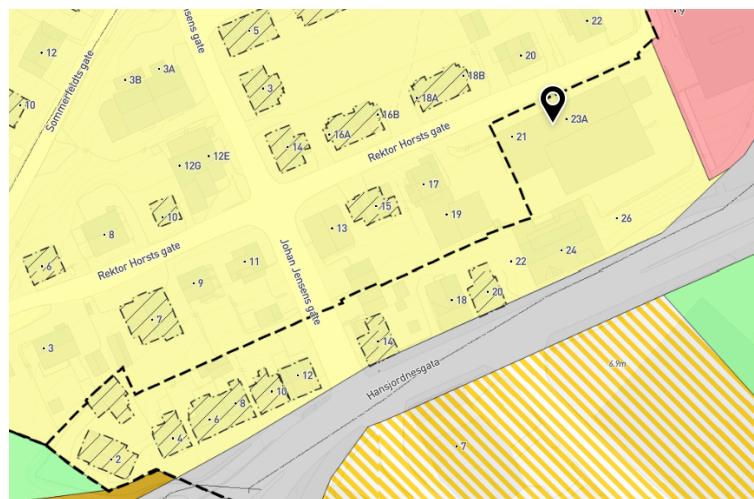


Gatebilde fra Hansjordnesgata mot sydvest, til høyre eksisterende bygg og del av brannstasjon.

5. Gjeldende planstatus, pågående planarbeid og forhold til overordnet planverk

Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel (2017-2026) er arealet avsatt til boligbebyggelse.



Fra kommunens kartportal, kartlag Kommuneplan

Kommunedelplan Stakkevollveien

Kommunedelplanen trekker opp langsiktige mål for en utvikling og omforming av planområdet som sentrumsområde med sentrumsfunksjoner: høy arealutnyttelse, varierte arealformål, tett bebyggelse og større bygningsvolumer der dette inngår som gode elementer som fremmer en urban byutvikling.

Området skal være attraktivt for eksisterende og ny næringsvirksomhet, servicevirksomhet og boliger, og fremstå med en profil som underbygger at det knytter sammen bysentrum og universitets- og sykehusområdet i Breivika. Utbyggingstiltak skal bidra til å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til kollektivtransport, sykkel og fotgjengere.

Rektor Horst gate 21 inngår i kommunedelplan for Stakkevollveien ogfeltet BKB24. Feltet er regulert til «Kombinert bebyggelse og anleggsformål».

Kommunedelplanen legger opp til bestemmelser for den østre resp. vestre siden av Stakkevollveien. Rektor Horst gate er plassert ved Hansjordnesgata og helt i starten av planområdet, tomten innehar en spesiell posisjon i svingen mellom Hansjordnesgata og Stakkevollveien og ved det lange horisontale bygningsvolumet til brannvesenet.

Kommuneplanen setter begrensninger i utnyttelse og høyde. For utnyttelse: %-BYA skal ikke overstige 35 % per eiendom.

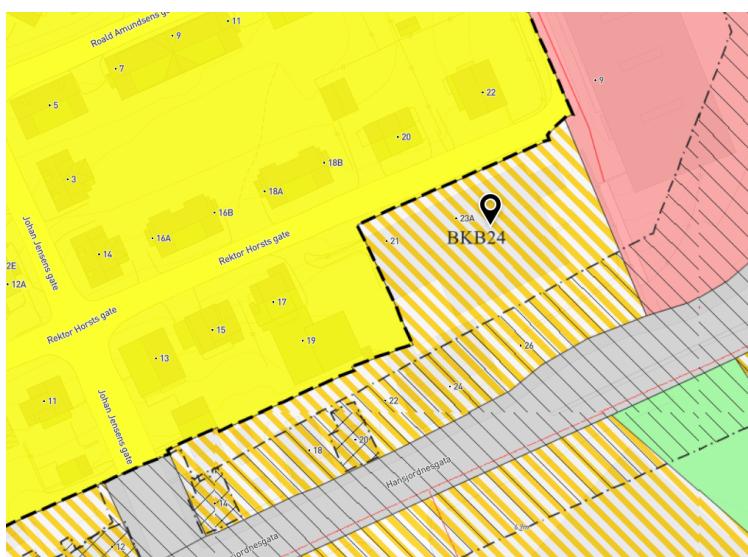
For høyde: Maksimal gesimshøyde er 14,4 meter over Stakkevollvegens høydeprofil. Høydebegrensningen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende lavere gesimshøyde på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden.

Kommunedelplanen etablerer en hensynssone (H_410) for Stakkevollveien som omfatter vegarealet med nødvendig sideareal for fremtidig utvidelse.

- Vegens utforming og bredde fastsettes gjennom Tromsøpakke 3.
 - Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner for områder inntil hensynssonen, skal bebyggelse og anlegg ses i sammenheng med byrommet tilknyttet vegen, inkludert annen bymessig bebyggelse mot vegen.

Til kommunedelplanen hører dokumentet «Storyboard» som er en visuell representasjon av hvordan planområdet kan fremstå inn i fremtiden. Den inneholder spekulasjoner om ulike scenarier og er tenkt å gi veiledning for områdets mulighetsrom.

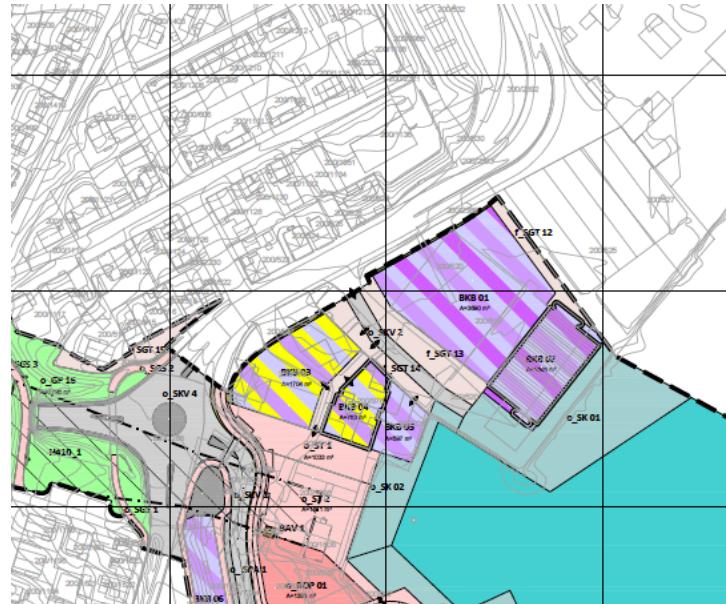
Det er ikke noe spesielt søkelys på felt BKB24 i kommunedelplanen og det kan nok skyldes områdets posisjon, på oversiden av veien og i utkanten av fokusområdet og framstår som et glemt rom mellom to større planer i kommunedelplanen og områdereguleringen for Nordbyen.



Fra kommunens kartportal, kartlag Kommunedelplan

Områderegulering for Nordbyen

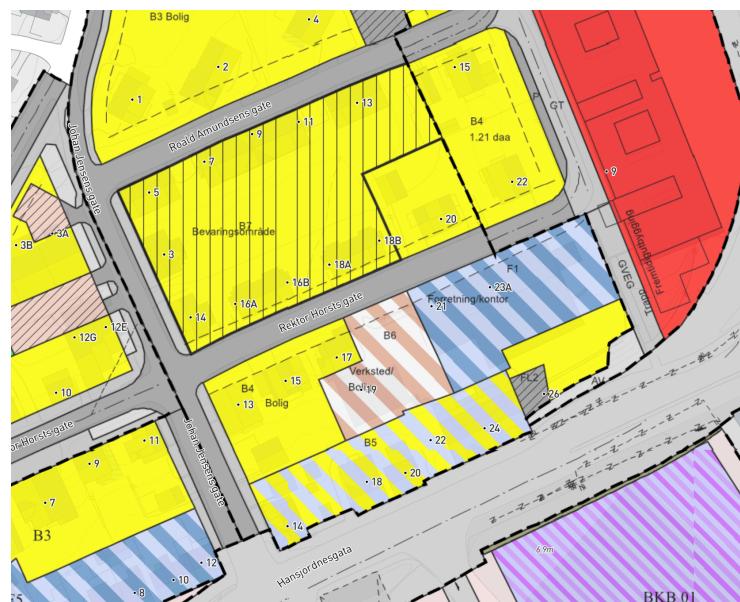
Områdereguleringen er en tilgrensende plan som stopper rett sør for Rektor Horst gate 21. Den legger opp til et større næringsområde sør for Hansjordnesgata.



Utsnitt fra områderegulering for Nordbyen

Gjeldende regulering Plan.id. 504/1089

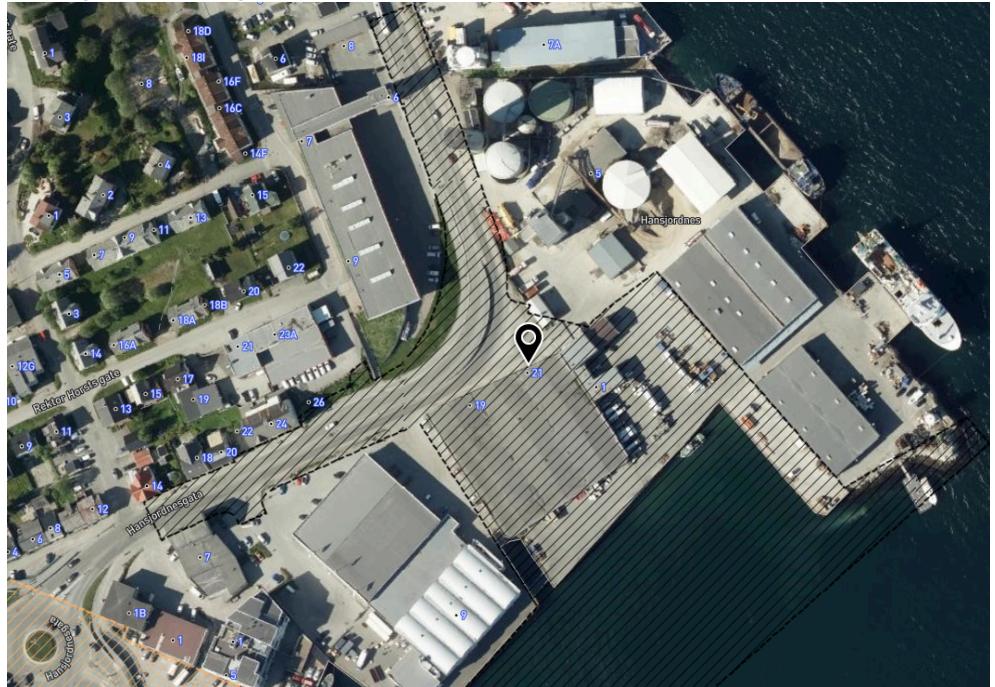
Kommuneplanen for Stakkevollveien opphever bestemmelser i reguleringsplan 1089 mfl. gjeldende veger, bebyggelsesstruktur, tomteutnyttelse og byggehøyde, og skal ikke gjelde for nye søknadspliktige tiltak (tbl § 20-1) innenfor planområdet til plan 0253.



Utsnitt fra reguleringsplan 1089

6. Tilgrensende planer under arbeid:

Detaljregulering Kullkransvingen, plan id.1755, planlegging igangsatt med forslag til Planprogram 2012.



Fra kommunens kartportal, kartlag pågående planarbeid

7. Berørte parter og medvirkning

Berørte parter av planforslaget vil fremst være tilgrensende naboer i vest og nord. Naboer vil varsles og gis anledning til uttalelser i forbindelse med planprosessen og offentlig høring. Ingen spesiell medvirkning planlegges i denne fasen.

8. Konsekvensutredning

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

9. Forslagsstillers faglige begrunnelse

Detaljreguleringen innebærer en detaljering av gjeldende kommunedelplan og en undersøkning om hvilke muligheter som ligger i dette grenseområde.

Å bygge relativt små leiligheter her anses å være i tråd med Tromsø kommunes ønske om å legge til rette for mer boligbygging samt gi økt fokus på mindre leilighetsstørrelser pga. endrede markeds-og finansieringsforutsetninger.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet sentrum og har god dekning av kollektivtrafikk. I tillegg er det etablert god gang-og sykkelfelt nordover som gir rask og god gang- og sykkelforbindelse til UiT, UNN og sørover til sentrum.

Aktuelle tema for utredning i planprosessen er bl.a veistøy fra Hansnesjordgata og bebyggelse i forhold til vernede bygg i naboskapet.

10. Konsekvenser av forslaget

Det finnes ikke noen kjente negative konsekvenser av forslaget.

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

Louise Robinson, arkitekt/ planlegger
Mail: louise@bluearchitecture.com
Tel +46703742091