



Tromsø kommune  
Rådhuset,  
Postboks 6900,  
9299 Tromsø.

Tromsø 22.01.2023

## Plan 1956 Fjellheisen øvre stasjon – Innspill til byplan

### Innledning

Arkitektkontoret Amundsen AS er engasjert av Econor AS og Fjellheisen AS til prosjektering av fjellheisens øvre stasjon. I denne forbindelse ønsker vi å komme med innspill til utforming av reguleringsplan 1956 'Fjellheisen øvre stasjon'.

Realiseringen av ny øvre stasjon tar utgangspunkt i illustrasjonsprosjektet som er vedlagt plandokumentene og har vært på høring. Det er med dette som utgangspunkt at vi gir får innspill til mindre endringer av plankartet og bestemmelsene.

### Reguleringskartet viser både *regulert høydekurve*, *planlagt bebyggelse* og *byggegrense*

Det er regulert inn 3 linjer som alle har til hensikt å styre den planlagte bebyggelsen.

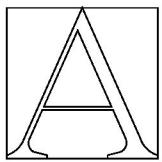
1. *Byggegrense* – stiplet linje på plankartet
2. *Planlagt bebyggelse* – heltrukken linje på plankartet, sammenfallende med *byggegrense* mot sørøst. Det tillates ikke plassert bebyggelse utenfor denne linjen.
3. *Regulert høydekurve* – sammenfallende med *planlagt bebyggelse*, derfor ikke synlig på plankartet.

Vi stiller spørsmål ved behovet for å regulere *planlagt bebyggelse* når det også reguleres en *byggegrense*. Ved å regulere *planlagt bebyggelse* med et omriss, er endringer av prosjektet utenfor den angitte linjeføringen ikke mulig uten dispensasjon, *planlagt bebyggelse* har dermed samme praktiske funksjon som *byggegrensen* ellers skulle ha.

---

### ETABLERT 1931

ARKITEKT KONTORET AMUNDSEN AS  
MEDLEM AV  
ARKITEKTBEDRIFTENE I NORGE  
POSTBOKS 101, 9251 TROMSØ  
STORGATA 101, 9008 TROMSØ  
ORG: NO 996 774 058  
TELEFON: 77 60 69 70  
E-POST: pa@arkitektamundsen.no  
GIROER: 7560.05.28955



2



Figur 1: Utsnitt av reguleringsskart, med byggeområdet for fjellheisens øvre stasjon.

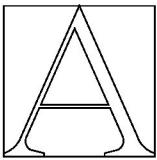
	<i>høyspentkabler) (3/0)</i>
<i>Linjesymbol</i>	
	<i>Grense for faresone</i>
	<i>Planens begrensning</i>
	<i>Formålgrense</i>
	<i>Regulert høydekurve</i>
	<i>Byggegrense (1211)</i>
	<i>Planlagt bebyggelse (1213)</i>

Figur 2: Utsnitt av tegnforklaring til reguleringsplankart.

### Illustrasjonsprosjektet går utover *planlagt bebyggelse*

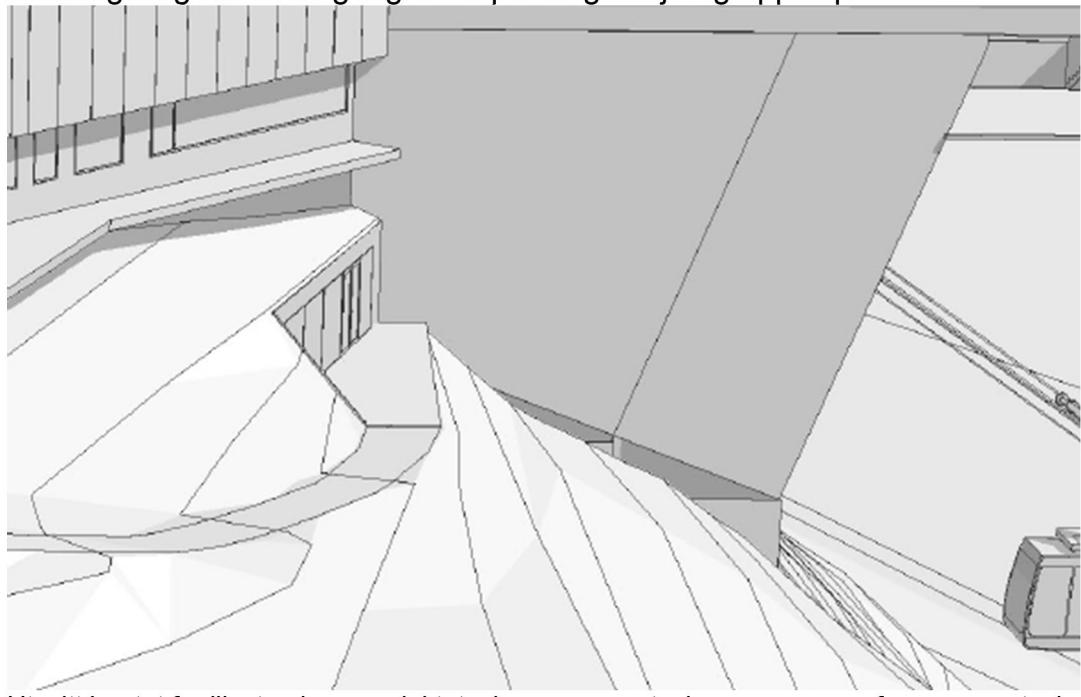
Illustrasjonsprosjektet som er vedlagt reguleringsplandokumentene er utgangspunkt for videre arbeider og realisering av ny øvre stasjon. Byggherrens intensjon er å gå videre med realisering av illustrasjonsprosjektet, men slik det foreligger nå krever dette dispensasjoner fra plankartet som har vært på høring.

1. Perronetasjen, med venteareal å ivareta kø for ventende passasjerer på vei ned, er mer enn 2 meter utenfor 'planlagt bebyggelse'. Det samme gjelder

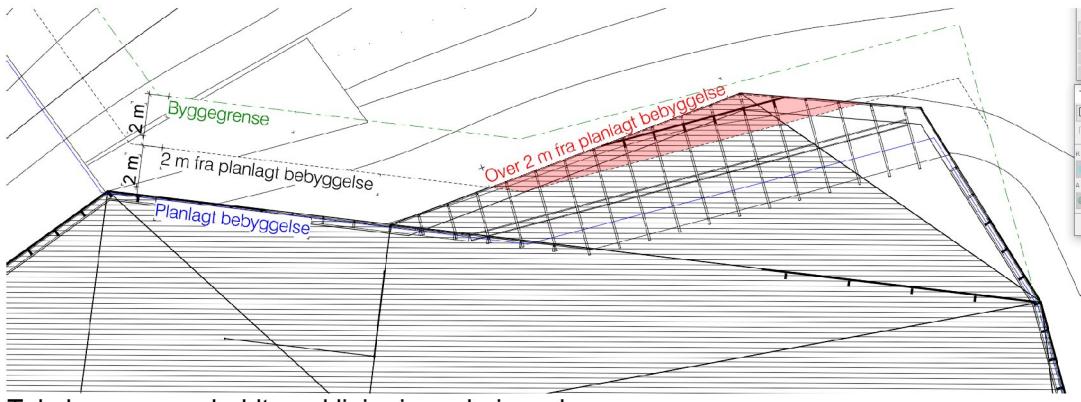


3

rømningsveg i form av gangsti fra perronetasje og opp til platået.

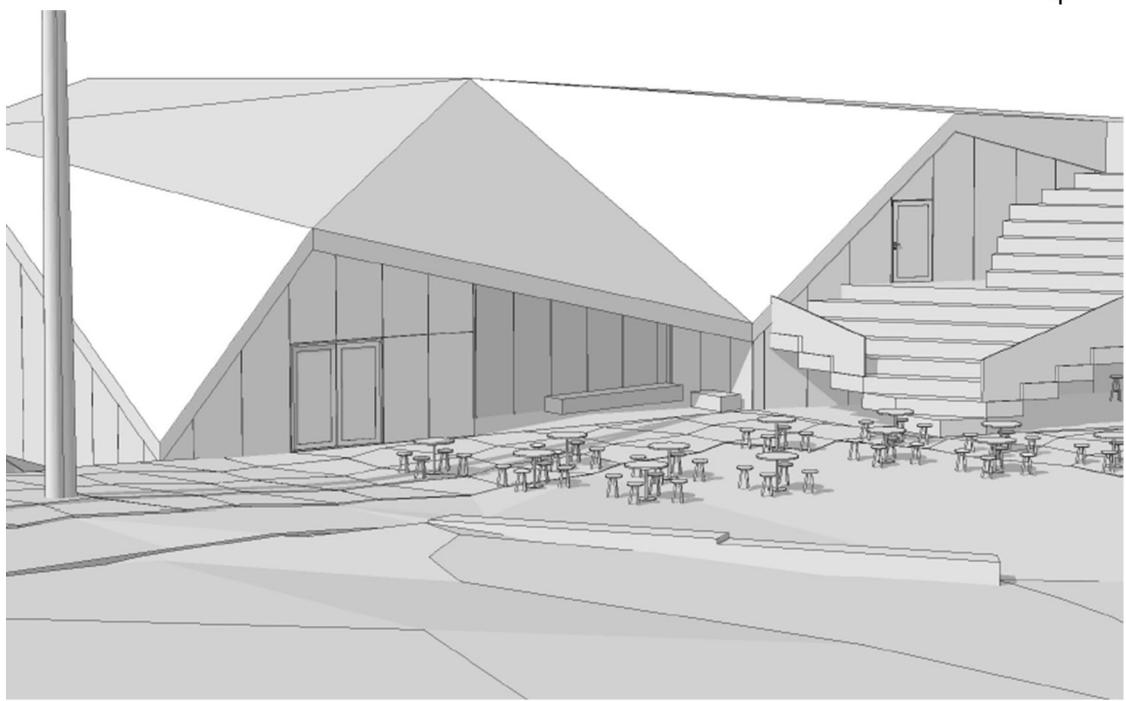
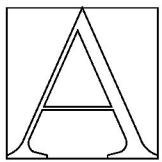


Utsnitt hentet fra illustrasjonsprosjektet, viser perronetasjen og gangveg fra perronetasje opp til fjellstua

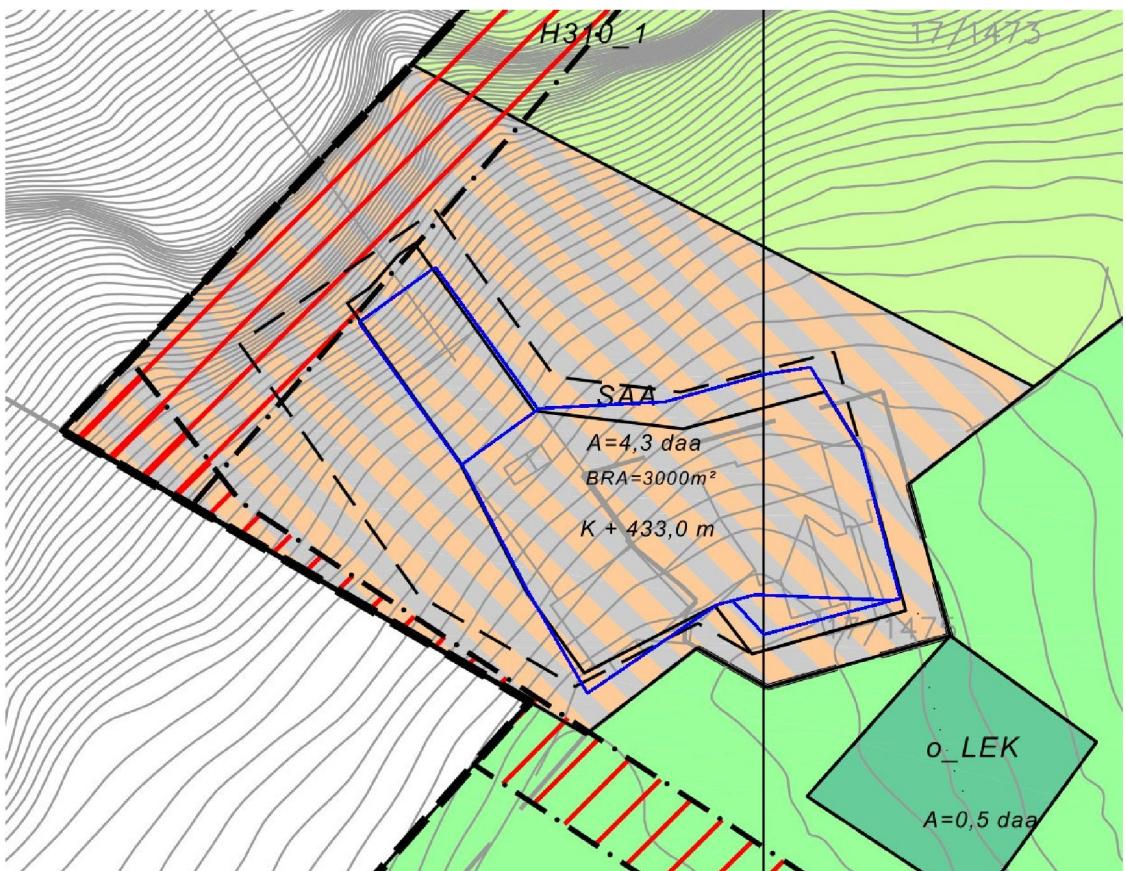


Takplan sammenholdt med linjer i reguleringsplan

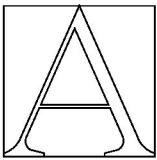
2. Plassering av planlagt bygg inntil byggegrensen mot sørøst gir lite spillerom til å bearbeide løsninger for inngangspartiet og amfiet. Det gjelder i første rekke inngangspartiet ved stasjonens sørligste hjørne, hvor det er behov for ca 3 meter mer areal til løsning for trapp samt vindfang og eller tak over inngangsparti. Eksisterende trapper som ønskes beholdt av hensyn til bæresystemet tilhørende gondolen, behov for vindfang på grunn av spesielt tøffe vindforhold, uavklart plassering av inngangspartiet gjør at det er ønskelig å flytte byggegrensen 3 meter mot sør.



Utsnitt hentet fra illustrasjonsprosjektet, viser inngangssituasjon som vender mot platået/Fløya.



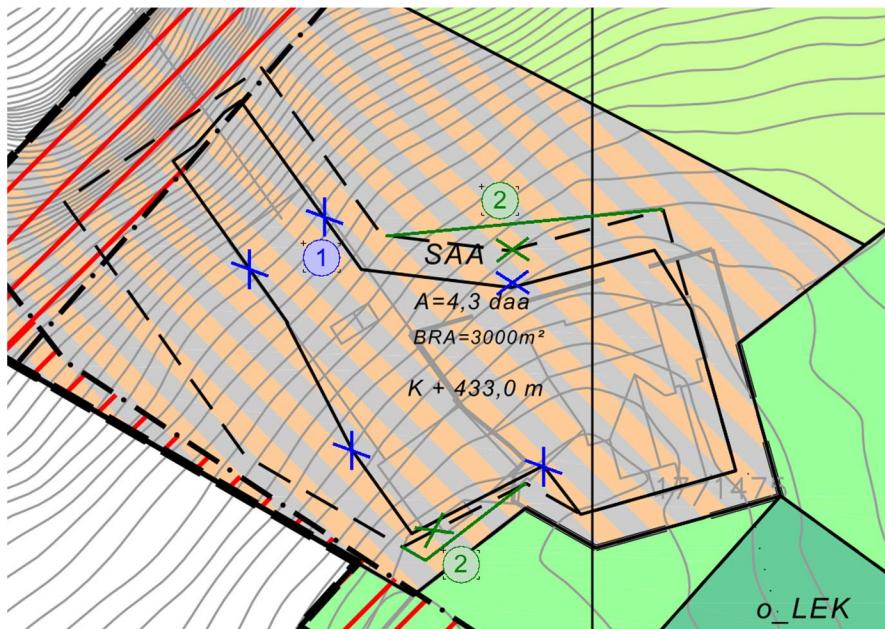
Blå linje viser omriss av bebyggelsen slik den planlegges. Tilpasningene som gjøres i bebyggelsen vil videreføre uttrykk og konsept slik illustrasjonsprosjektet viser, men krever justeringer i byggegrensen.



## Forslag til planendring

Vi foreslår følgende endringer i planen:

- Fjerne linje *planlagt bebyggelse* fra plankartet og tilhørende bestemmelse fra planbestemmelser for å unngå uklarhet rundt hensikten med denne linjen.
- *Regulert høydegrense* fjernes som linje fra plankartet, men videreføres i bestemmelsene og som informasjon på plankartet slik det er påført  $K + 433,0\text{ m}$ .
- Justere byggegrense slik at den
  - Inkluderer perronetasje og terrengrilpasninger for gangveg (nødutgang) fra Perrong og opp til platået. Grønn linje viser hvordan byggegrensen bør justeres nordover for å ta høyde for en viss margin mellom planlagt situasjon og usikkerhet knyttet til terremessige forhold på dette punktet.
  - Inkluderer noe mer areal på sørlig hjørne for tak/skerming av/over inngang
- Legge inn bestemmelse som tillater terrengrilpasning som kreves for å etablere rømningsveg utenfor byggegrensen. Omfatter kun støttemur/terrengrilpasninger, ikke annen form for bebyggelse.
- Bestemmelse som tillater nedgravde vanntanker for slokkevann.



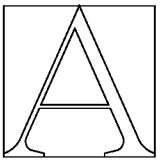
Figur 1: 1(blå): fjerning linje *planlagt bebyggelse* og *regulert høydegrense*; 2(grønn): 2 mindre endringer i *byggegrense*.

## Konsekvenser av endringene

Endringene som foreslås er gjort for å unngå runder med dispensasjoner i den videre byggesaken, samt muliggjøre en bedre og tryggere inngangssituasjon.

Endringene vil føre til:

- Man unngår at det oppstår en sone utenfor omriss 'planlagt bebyggelse' som i praksis ikke kan bygges ut selv om den ligger innenfor byggegrensen, slik det er vist i planen nå er uklart og forvirrende.
- Planen blir tilpasset illustrasjonsprosjektet som ligger til grunn for reguleringsplanen, i tillegg til en tilpasning av inngangssituasjonen.
- Noe mer spillerom til detaljprosjektering av prosjektet, og vil gjøre det mulig å optimalisere byggets bæresystem og planløsning.



- Nødvendige rømningsveger, inkl. tilhørende sikring og terrenginngrep, blir i tråd med planbestemmelserne

For å unngå at realiseringen av prosjektet skal være avhengig av flere dispensasjoner foreslår vi at det gjøres endringer i plankartet som imøtekommer uoverensstemmelsene og endringene som er nevnt i foregående avsnitt. Det vil være klare fordeler å gå bort fra omrisset av *planlagt bebyggelse* i plankartet, da det i unødvendig grad låser plasseringen av bygget. Ved å gå bort fra omrisset av *planlagt bebyggelse* vil det være mulig å oppnå en bedre massebalanse (minimere overskuddsmasser). Hvis massebalansen optimaliseres vil det føre til langt enklere forhold på byggeplassen samt mindre inngrep og konsekvenser for de nære omgivelsene til prosjektet.

Ved å ta bort linje for *planlagt bebyggelse* kan man også få til nødvendige tilpasninger især på perronetasjen og inngangssituasjonen som kommer prosjektet til gode. Dette vil spesielt bety en positiv forandring for søppelhåndtering og venteareal for passasjerer på vei ned fra fjellet, dette er funksjoner som løses på det som i illustrasjonsprosjektet er kalt perronetasjen. Videre vil en justert byggegrense muliggjøre en tryggere og bedre inngangssituasjon fra sørsiden (fjellet), hvor man får til en løsning med overbygd inngang og vindfang for å hindre fokksnø å legge seg foran inngangsdøren. Dette er forhold som i dag er utfordrende i dagens stasjonsbygg, og som det er forventninger om at blir løst både på en overbevisende og tryggere måte i det nye prosjektet. I dag er det en situasjon hvor dører blåser igjen og gjester skader seg – dette må ivaretas i det nye prosjektet.

Endringene i plankartet vil samtidig gi noe større spillerom ved detaljprosjektering av bygget, og lette arbeidet med å finne optimale løsninger på spesielt de tunge konstruksjonene som tak, dekker og fasader. Disse elementene skal alle fraktes til byggeplassen med helikopter, og det er derfor avgjørende å finne optimaliserte løsninger som minsker bruk av helikopter, både av økonomiske og miljømessige hensyn.

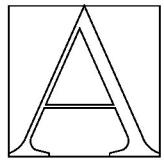
## Avslutning

Vi ønsker å unngå at det blir en ny høringsrunde på reguleringsplanen, og vi mener at endringer ikke er i strid med planens hensikt, snarere tvert i mot. Byggets karakter vil ikke endres som følge av justeringene på plankartet, men man oppnår et nødvendig handlingsrom for den videre prosjekteringsfasen, som gjør at man kan finne de beste løsningene både for bygget, for byen og for driverne av stedet.

Vi vil særlig fremholde nødvendigheten av å gjøre tilpasninger som bidrar til bedre massebalanse, da overskuddsmasser vil være vanskelig/umulig å transportere bort, og derfor i størst mulig grad må unngås.

Vi ber at kommunen tar våre vurderinger med i sin betraktning før planen vedtas, og vi kan gjerne drøfte saken om det skulle være aktuelt.

Med vennlig hilsen  
**Arkitektkontoret Amundsen as**



7

Peter S. Amundsen

Peter Amundsen

A handwritten signature consisting of the name "janssens" above the letter "n.", with a small checkmark or mark above the "j".

Marijne Janssens

Vedlegg:

Dwg-fil med linje for ny byggegrense.