

HAMRAN/JOHANSEN ARKITEKTER AS
Skur 35 Akershusstranda 15
0150 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-22/01976-29

Saksbehandler
Margareth Sundfør
+47 48008205

Dato
25.11.2022

Oppsummering fra møte i SAMORG 14. november 2022 til plan 1956 Fjellheisen øvre stasjon

Vi viser til din presentasjon av planinitiativ for detaljregulering for Fjellstua øvre stasjon i kommunalt samordningsmøte (SAMORG) 14. november 2022. Mandag 21. november var det en intern gjennomgang av merknadene fra de ulike fagenhetene i kommunen. Innspillene fra kommunen sine fagenheter kan gi grunnlag for føringer som gis i oppstartsmøtet.

Som orientert om på e-post fikk jeg de siste merknadene fra fagenhetene dag. Det er bakgrunnen for at oppsummeringen av merknadene oversendes først nå. Under er merknadene fra SAMORG oppsummert. Merknadene er delvis i stikkordsform og i liten grad bearbeidet. Ta gjerne kontakt dersom noe framstår som uklart.

Byplan /arkitektur

Det ble informert om at det ønskes et "signalbygg" med store glassfasader. Samtidig tenkes det at naturopplevelse som nordlys er viktig. Store glassfasader og lyspåvirkning? ARK gruppa mener at natur/landskap er den primære opplevelsen og bygning bør underordnes. Kunstig lys bør ikke ødelegge omgivelsene. Avklaring hvordan dette skal tas hensyn til.

Takterrasse på vinter? Det stilles spørsmål om takterrasse er en god ide her? Er det natur som er takterrasse? Det må helst tilrettelegges naturlige sitteplasser og det bør være ordentlig terrasse mot vest mot byen. Type terrasse som finnes i dag er tatt bort og i stedet er det konstruert. Det stilles et stort spørsmål til om denne "ekstrem" opplevelse konstruksjonen er nødvendig her?

Når det gjelder bygningsvolum bør det her vurderes bygg kontra landskap i tilknytning til "reelle opplevelser". Det tenkes at glassbru og trapper som foreslås er unødvendige. Dagens terrasse er mye bedre løsning ift. tilgjengelig, barn og eldre. Dagens terrasse fungerer uten å skape kødannelser som den foreslåtte terrassen vil gjøre som 3D-illustrasjoner meget tydelig også bekrefter om. Terrasse må være åpen for alle slik som i dag med mulighet for å sitte og kunne spise sin egen matpakke i sola og nyte utsikten mot byen.

Dagens terrasseløsning mot vest/byen skal videreføres. Positivt til tilrettelegging ift. UU- krav. Hva vil skje med uteareal når det gjelder vinterdrift. Skal stier brøytes? Plankonsulent nevnte at det tenkes å bruke maskiner (snøfreser?). Det stilles spørsmål om det vil være "riktig" å skape maskinbrøytete stier i stedet for tråkkede stier. Materialbruk til de anlagte stier bør tilpasses til omgivelsene. Glassrekkeverk f.eks. kan være unaturlig løsning her.

Bygning åpnes nå til alle retninger, også fra tak- er dette riktig - lyspåvirkning? Er takopplegg med glass som vist mot byen for mye? Som nå foreslått vil rekkverk i tilknytning til takterrasse fastlegges

bygningshøyde. Dette kan ikke godkjennes. Rekkverk bør ikke definere maks. volumhøyde til bygg. Det stilles spørsmål om takterrasse her er nødvendig slik som vist? Om takterrasse tillates bør det vurderes om areal bør reduseres - inntrukket/nedtrapping slik at rekkverk i tilknytning til takterrasse (TEK krav) ikke vil bli synlig fra mønelinje (dvs. utover hovedvolum).

Uteareal på bakkeplan som vist må være plassert nærmere bygning. Her bør tenke om bygningsvolum bør utformes for å kunne skape naturlige sol- og leveggplasser til folk/turgåere mot vind. Det virker nå at alle sitteplasser på "uteområde" på østsiden vil være plassert på vindutsattareal. Det må være også sitteplasser langs bygning ift. trygghet (OBS! tilgjengelighet alle liker ikke at noen går bakom ryggen!).

Det bør sikres at terrassen over heishuset er for allmenheten, hvor alle kan nyte utsikt og spise sine matpakker (som i dag). Det er viktig at fjellheisen skal oppleves som et offentlig sted, tilgjengelig til alle.

Det er bra at det vil være toalettfasiliteter med tilgang utefra. Etablering kunstig lekeplass oppfattes negativt- naturen er lekeplass allerede her. Om lekeplass bør materialbruk vurderes på bakgrunn av hva finnes i naturen. F.eks. impregneret treverk, plast og gummi skal ikke tillates (gjelder alle tiltak). Det bør være alternativ løsninger (vurderinger).

Nå vises bare ett "ferdig prosjekt". Det er vanskelig å ta utgangspunkt om bygningsvolum, høyder burde ha vært annerledes og om omgivelsene kunne ha vært ivaretatt på bedre måte enn nå vist. Det er viktig å få se alternative løsninger. Prosjektet og viktigheten for byen gjør at det her burde ha vært krav om arkitektkonkurranse for å kunne se alternativløsninger ift. landskap, bygningsvolum, plassering og tilgjengelighet.

Hvilke krav om bygningsvolum, estetikk som høyder, materialbruk må avklares i planprosess.

Hva med sosialbærekraftig? Kommer dette prosjektet lokalbefolkning til gode?

Uteplass: det bør være bålplasser ute. Sparer også naturen. Vurdering om estetikk /sammensetting nedre stasjon må også være tenkt på.

Veg og trafikk

Tiltaket vil mest sannsynlig øke trafikken både av myke og harde trafikanter. Dette vil skape utfordringer i Anton Jakobsen veg. Anton Jakobsen veg mangler i dag fortau på store deler av strekningen og er hovedforbindelsen inn til Fjellheisen nedre stasjon. Vegen trafikkeres i dag av to busser i rute og vegen har lav standard. Det vil være naturlig og vurdere om veg og fortau langs Anton Jakobsen veg skal være en del av reguleringsplan og eventuelt rekkefølgekrav. Burde ideelt sett vært gjennomført en trafikkanalyse for området ved nedre stasjon/startpunkt for stier med mål om å få fram anbefalte tiltak. Gjennomgående lav standard på både veg og gatenett for alle trafikantgrupper.

Byplan v/landskap

For å sikre universell utforming av gangbanen må denne være belyst, men samtidig viktig å minimere lysforurensningen av tiltaket. Bør vurdere håndløper og ikke bare gjerde langs gangbanen. For lekeapparater er det viktig å velge fallunderlag som passer inn med omgivelsene på fjellet og unngå bruk av gummibelegg. Planen viser at det stedvis skal være gjerde på 0,2 m. Hvilken hensikt har dette? Kan det løses med en kantstein eller lignende i stedet? Revegeteringssoner bør nok sikres med gjerde eller lignende i periode etter etablering for å sikre at dette blir vellykket og ikke nedtråkket.

Eiendom

Utbygger må inngå avtale med alle grunneierne for bruk av grunn.

Byggesak

Dersom illustrasjonstegningene skal gjøres juridisk bindende er det svært viktig at de inneholder alle planlagte tiltak med korrekt størrelse og høyde. Tegningene som utarbeides må være målsatte.

På nåværende tidspunkt er det ikke tegnet inn noe gjerde eller lignende til den underjordiske delen av bygget, selv om det går en sti ned dit. Vi bør ikke legge til grunn at dette er en ok løsning uten gjerde. Det ser også ut til at gjerdet vil kunne ha betydning for bygningens visuelle uttrykk. Det er uklart hvilken funksjon døren til denne delen av bygget er ment å ha. Er det planlagt at personer skal benytte denne veien til gondolen(e)? I så fall bør det legges til rette for mye persontrafikk her, som må avklares i

planprosessen. Dersom man ikke finner en god løsning, bør det vurderes om utgangen fra denne delen av bygget skal fjernes.

Forslagstiller må svare på om det er tatt stilling til planlagt høyde for gjerder på takterrassen. Spesielt gjerdene mot sør og nord fremstår som lave, og vil ikke ivareta sikkerheten til de som kommer til å oppholde seg der. Dette vil kunne ha betydning for bygningens totale mønehøyde. Er det planlagt å ha varmeelementer på takterrassen for vinteren? Det vil være behov for dette, for å være sikker på at opphold på denne blir trygg på vinterstid. Alternativet er at denne delen av bygningen stenges av på vinterstid. Det bør i så fall utarbeides en hensiktsmessig løsning for dette, som også avklares under planarbeidet.

Det er ikke aktuelt å gi midlertidig dispensasjon før kommunen har mottatt et komplett planforslag, og dette er sendt på høring og er lagt ut på offentlig ettersyn i minst 6 uker. (Dette er avklart med seksjonsleder byutvikling). Dersom byggesak mottar en dispensasjonssøknad etter dette tidspunktet, vil vi selvsagt ta stilling til om dette er noe vi kan gi eller ikke. Hvilken konklusjon vi kommer til da har vi imidlertid ingen mulighet til å svare på før vi har mottatt en begrunnet søknad, samt sett hvilke svar og eventuelle innsigelser som har kommet til planforslaget.

Sikringsgjerdet fra Fjellstua mot Storsteinen er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a). Bakgrunnen for det er tiltakets omfang og dets betydelige påvirkning for omgivelsene (landskap, naturverdier, friluftsliv mv.). Det er ikke betvilt at slike tiltak er søknadspliktige. Ved en eventuell dispensasjonssøknad vil gjerdet måtte omfattes, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 annet ledd. Gjerdet bør være minst 1,2 meter høyt for å tjene sin funksjon, og ha en "åpen konstruksjon" (netting e.l.) for å unngå at snø samles opp. Det er viktig at det fastsettes en bestemmelse i planen om gjerdets utforming. Dette vil skape forutsigbarhet og gi byggesak en bedre mulighet til å håndheve forholdet.

Sherpatrapp er også søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a). Dette er for øvrig også uttalt av departementet (se: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-20-1-tilbakemelding-pa-sporsmal-om-sherpatrapp/id2884383/>). Vi kan ikke se at allerede etablert sherpatrapp er omsøkt eller godkjent tidligere. Gjør derfor oppmerksom på at Lyngen kommune søkte om tillatelse til oppføring av sherpatrapp i juli 2021, samt dispensasjon fra blant annet LNFR. Dette vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren i januar 2022, ettersom de vurderte at tiltaket ikke var tilstrekkelig opplyst, og at det ikke var tatt stilling til om tiltaket utløste krav om reguleringsplan. Samme problemstilling vil kunne bli problematisert i dette tilfellet.

Vann og avløp

Det må utarbeides en forenklet VAO-rammeplan til reguleringen.

Sentrale punkter i rammeplanen vil være:

- Vannforsyning og behov for slukkevann
- Spillvannhåndtering og eventuell økt tilførsel på bakgrunn av økte besøkstall/utvidet virksomhet
- Overvannshåndtering som følge av økt andel tette flater. Løsning for håndtering av takvann/taknedløp

Park, idrett og friluftsliv (PIF)

Det må tydelig gå fram (gjennom design, skilt ...) at utomhusanlegget er tilgjengelig for allmennheten slik at tiltakene ikke får en privatiserende effekt. Både med tanke på allemannsretten og at dersom anlegget virker «privat» så kan det motvirke kanaliseringen. Det er nevnt at det planlegges brukt stedegen stein til enkelte konstruksjoner. Hvor skal disse hentes fra? Er ikke nødvendigvis uproblematisk å hente dette annet sted på fjellet med tanke på visuell skade i terrenget. Det er tegnet inn at lekeplassen står på stedegen vegetasjon. Dette vil etter kort tid slites ned og bli lite pent, samtidig så bidrar det ikke til å holde oppholdet/ferdselen innenfor visse områder da dette vil flyte utover i landskapet. Bør skapes en «myk» avgrensning av noen sort slik at besøkende i større grad holder seg innenfor det avsatte området med tanke på å unngå slitasje på vegetasjonen utenfor.

Planområdet bør utvides til å inkludere hele området opp til og med Fløya. Et av målene med planen er å gi grunnlag for tiltak som virker kanaliserende på ferdsel slik at vegetasjonen ikke slites ned. Per i dag inkluderer planen først og fremst området helt ved kanten av fjellet. Det planlegges for kanalisering av trafikk inn på utvalgte stier, men hvor disse vil gå videre og hvordan disse tilrettelegges for kanalisering, omtales ikke. Det er først og fremst området som ligger utenfor nåværende planavgrensning som ønskes bevart gjennom kanaliseringstiltakene i planen. Området har store botaniske verdier da det er et område

med en meget rik fjell/tundra-vegetasjon. Området er antagelig det største pressområde vi har av fjellterreng i Tromsø. Det er derfor viktig at området får en helhetlig plan og tiltak.

Byplan %/kulturminner

Bebyggelsen på fjellet ligger innenfor KULA-området. Det vises til Rapport for KULA i Troms. På s. 32 står det presisert hva som er "nasjonal interesse" og retningslinjer for forvaltning <https://ra.brage.unit.no/ra-xmlui/handle/11250/2572845>. Det vil være viktig å belyse virkningen av tiltak sett fra KULA-området (altså på østsida). Det må også stilles spørsmål ved hva slags signal et slikt "signalbygg" skal sende. Det respektfulle og lavmælte i naturlandskapet er et viktig signal nå.

Klima, miljø og landbruk

Viktig å se på dette med lysforurensing og minimere det. Det er også viktig å forsøke å minimere naturinngrepet i dette området. Viser ellers til kommentarene over fra arkitektur, landskap og PIF.

Byplan %/barnerepresentanten

Det er et viktig prinsipp at området blir tilgjengelig for alle og at prosjektet ikke får en privatiserende effekt. Positivt at det er fokus på UU og økt sikkerhet.

Med hilsen

Margareth Sundfør
arealplanlegger
Seksjon for byutvikling, byplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur