

NOTAT

OPPDAG	Detaljregulering Strandgata 5-7-9, Tromsø kommune	DOKUMENTKODE	10246137-01-PLAN-NOT-01
EMNE	Planinitiativ	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDAGSGIVER	Strandgata 5-9 (Pellerin AS)	OPPDAGSLEDER	Gry Eva Michelsen
KONTAKTPERSON	Anders Coucheron	SAKSBEHANDLER	Gry Eva Michelsen
KOPI		ANSVARLIG ENHET	5032 Arealplan og myndighet, Nord

I forbindelse med anmodning av oppstartsmøte oversendes planinitiativ iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Adresse: Strandgata 5-7-9, Tromsø kommune

Gnr./bnr.: 200/867, 1635, 1634 m.fl.

Tiltakshaver: Strandgata 5-9 (Pellerin AS)

Punkt	Redegjørelse
a) formålet med planen	<p>Formålet med planen er å legge til rette for etablering av et nærings- og forretningskvarter, med en mulighet for å etablere inntil ca. 100 boenheter.</p> <p>For å sikre en fleksibel reguleringsplan som tar høyde for svingninger i markedet og kommunale behov, vil planen åpne for etablering av hotell i boligtårnene.</p>
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Planområdet omfatter kvartalet Strandgata 5-7-9 med tilstøtende gate- og kaiareal.</p> <p>Det legges opp til at eksisterende kai kan oppgraderes. Planlagt tiltak vil imidlertid ikke medføre ny aktivitet i sjø.</p> <p>Tiltaket vil være synlig i bybildet. Det vil også i varierende grad påvirke sol- og skyggeforholdene i området. Både synlighet i form av nær- og fjernvirkninger, samt sol- og skyggeforhold vil være temaer i det videre planarbeidet.</p> <p>Tiltaket vil utløse behov for varelevering, renovasjon og parkering. Parkering og varelevering er planlagt løst internt i bebyggelsen. Renovasjonsløsninger er ikke endelig avklart. Bebyggelsen er planlagt med serviceadkomst fra smuget mot Nerstrand sentrum.</p> <p>Trafikk og parkering vil være sentrale temaer i det videre planarbeidet.</p>

03	15.09.2023	Oppdatert etter oppdragsgivers tilbakemelding	Gry Eva Michelsen		
02	14.09.2023	Oppdatert etter kommunens tilbakemelding	Gry Eva Michelsen		
01	14.08.2023	Oppdatert etter justert konsept	Gry Eva Michelsen		
00	05.06.2023	Utkast til gjennomsyn	Gry Eva Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

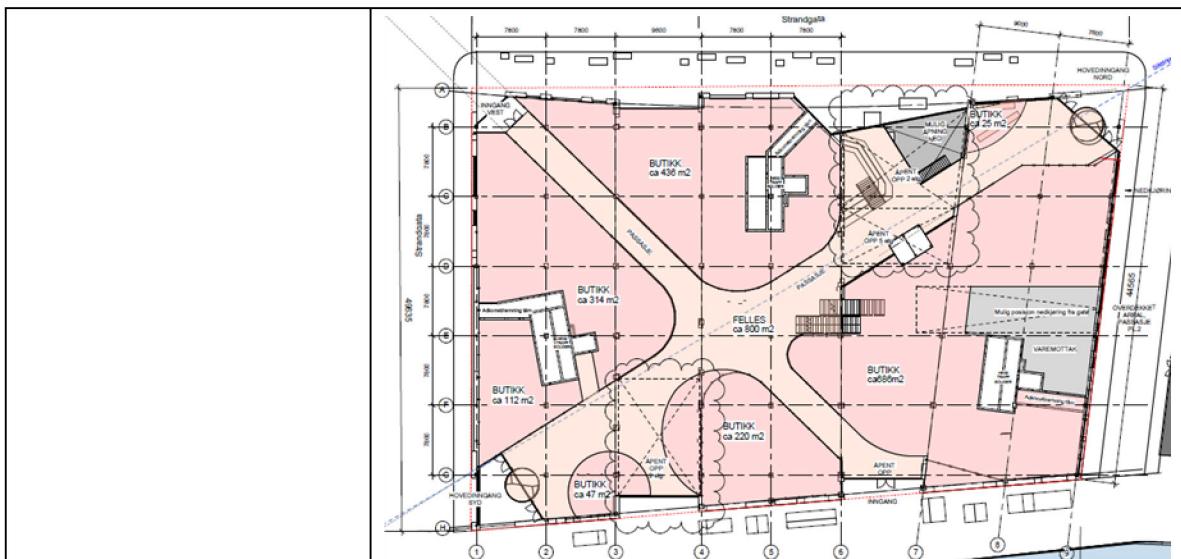
Planinitiativ

	<p>Planområdet ligger i Gyllenborg skolekrets. Iht. kommunens temakart for skolekapasitet er skolen forventet å ha en overkapasitet på ca. 100 elever i 2034 (jf. beregning gjort i 2019). Det vil være mulig å gå på fortau/gatetur fra planområdet og til Gyllenborg skole. Sikker skolevei vil for øvrig være et tema i det videre planarbeidet.</p> <p>Utover dette anses ikke planarbeidet å medføre virkninger utenfor planområdet.</p>
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Eksisterende bebyggelse i kvartalet er planlagt revet.</p> <p>Ny bebyggelse er planlagt oppført med en nedre base på 4 etasjer. På plan 1-2 er det planlagt etablert forretningsvirksomhet. Fra plan 2 er det i tillegg planlagt etablert en passasje over til Nerstranda kjøpesenter.</p> <p>På plan 3-4 er det planlagt etablert kontor/næringsvirksomhet. Det vil være mulig å etablere utearealer for kontor/næringeretasjene på taket over plan 2.</p> <p>Fra plan 5 og oppover planlegges det etablert tre separate boligtårn med ulike høyder. Fra plan 5 vil boligene ha tilgang til et felles uteoppholdsareal på tak. Det er også planlagt etablert «Town Houses» som vil få tilgang til private hager/uteplass på tak.</p> <p>Det skal i tillegg etableres en parkeringskjeller og et varemottak som vil være felles for alle virksomhetene i kvartalet. Det er også mulighet for å etablere noe næringsareal i underetasjen.</p>  <p>Planlagt bebyggelse (Niels Torp + Arkitekter AS)</p>
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Det planlegges etablert en bebyggelse med et samlet areal på ca. 22 500 m², inkl. balkonger og parkering.</p> <p>Den nedre basen er på 4 etasjer, og vil ha varierte høyder fra C+19,4 – C+21,2.</p> <p>Søndre tårn har 7 boligetasjer, og en illustrert høyde på C+43,9.</p> <p>Midtre tårn har 10 boligetasjer, og en illustrert høyde på C+52,9.</p> <p>Nordre tårn har 8 boligetasjer og en illustrert høyde på C+46,9.</p>

Planinitiativ

	<p>Tårnene vil være knyttet sammen i plan 5 hvor det planlegges etablert fellesfunksjoner/rom.</p>  <p>Snitt av planlagt bebyggelse, sett fra kai (Niels Torp + Arkitekter AS)</p>
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Det gjøres oppmerksom på at høydene og utnyttelsesgraden kan bli finjustert som en del av den kommende planprosessen.</p> <p>Den nedre basen er planlagt oppført i tunge materialer og er inndelt i tre lameller, som delvis har atrier mellom seg. Atriene gir dagslys til arbeidsplassene, samtidig som de bidrar til en aktiv og åpen fasade på bakkeplan og ivaretar sentrale siktlinjer.</p>  <p>Planlagt bebyggelse sett i fugleperspektiv (Niels Torp + Arkitekter AS)</p> <p>Kvartalet vil ha inngang fra flere sider, noe som gir gode forbindelser gjennom kvartalet.</p>

Planinitiativ



Gangforbindelser gjennom kvartalet på plan 1(Niels Torp + Arkitekter AS)

Boligtårnene vil oppføres i lettere materialer som stål og glass. Tårnene er plassert slik at en oppnår gode lysforhold i boenhetene, ivaretar lokalklimatiske forhold, samt opprettholder viktige siktlinjer fra bakenforliggende områder.

I tillegg til balkonger og uteareal på tak vil boligene ha tilgang til leke- og uteoppholdsarealer på Strandtorget og i tilknytning til Mack øst hvor det er regulert et byrom med lek.

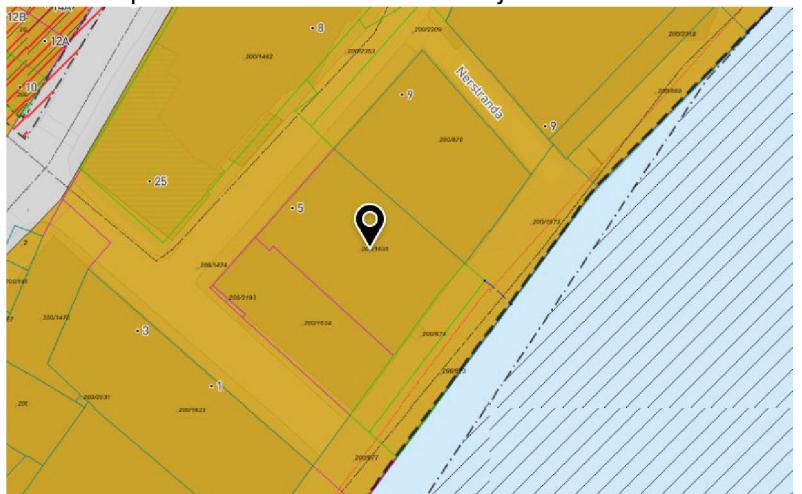
- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det er foreslått flere grep for å tilpasse kvartalet til omkringliggende omgivelser, blant annet:

- Den nedre basen etableres i tunge materialer og med en byggehøyde som tilsvarer annen bebyggelse i området. Bygningene har en utforming og volum som refererer til de opprinnelige bryggehusene/sjøbodene som stod på tomten tidligere.
- Det vil være flere passasjer gjennom kvartalet som knytter seg til både gateløp og bakenforliggende kai, samt det planlagte kulturkvartalet i Mack øst.
- Sammenknytning med Nerstrand kjøpesenter vil kunne bidra til å styrke sørbyen som handelstyngdepunkt.
- Frittstående boligtårn gir en oppdelt og tiltalende skyline, som i liten grad sperrer for utsynet fra bakenforliggende bebyggelse/områder.
- Lett og transparent materialbruk i boligtårnene, samt en forskjøvet plassering av disse, bidrar til å redusere virkningen.

Planlagt bebyggelse vil som tidligere omtalt være synlig i bybildet. Synligheten vil variere med ståsted jf. illustrasjonene nedenfor.

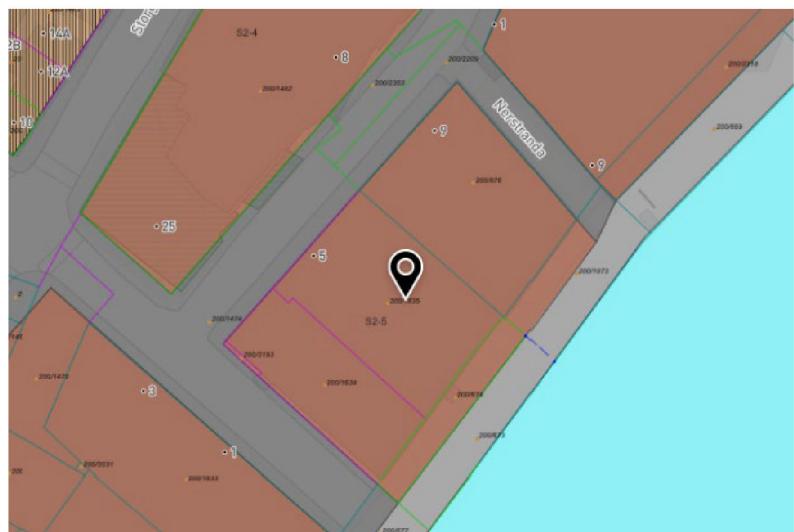
Planinitiativ

	 <p>Sikt fra Strandgata (Niels Torp + Arkitekter AS)</p>
	<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p> <p>Kommuneplanens arealdel (0142)</p> <p>Kvartalet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.03.2017. Tiltaket anses å være i samsvar med arealdelen.</p> <p>Kommuneplanens arealdel er under revisjon.</p>  <p>Utsnitt av gjeldende kommuneplanens arealdel (Kommunekart)</p>

Planinitiativ

Kommunedelplan for sentrum (0225)

Kvartalet er avsatt til sentrumsbebyggelse i kommunedelplan for sentrum (Sentrumsplanen), vedtatt 11.06.2008. Tiltaket anses å være i samsvar med Sentrumsplanen.



Utsnitt av gjeldende sentrumsplan (Kommunekart)

Kommunedelplan for sentrum (0225) (pågående)

Kvartalet er avsatt til sentrumsbebyggelse i forslag til kommunedelplan for sentrum (Sentrumsplanen.)

Tiltaket anses å være i samsvar med forslag til ny sentrumsplan, med unntak av foreslått arkitektonisk grep herunder makshøyde. Analysene har pekt ut en annen form og noe høyere enn det forslag til sentrumsplan åpner for.



Utsnitt av forslag til sentrumsplan (Tromsø kommune)

Plan 1911 Mack Øst

Reguleringsplan for Mack Øst ble vedtatt 14.12.2022. Bebyggelsen som grenser opp mot planområdet er regulert til hhv Kombinert bebyggelse - og anleggsformål og forretning/kontor/ tjeneste-

Planinitiativ

yting. I tillegg er det regulert inn områder for offentlig eller privat tjenesteyting (Universitetsmuseum). Det tillates etablert inntil 135 boenheter i kvartalet. Varelevering vil være fra Strandgata.

Tiltaket anses ikke å komme i konflikt med plan 1911.

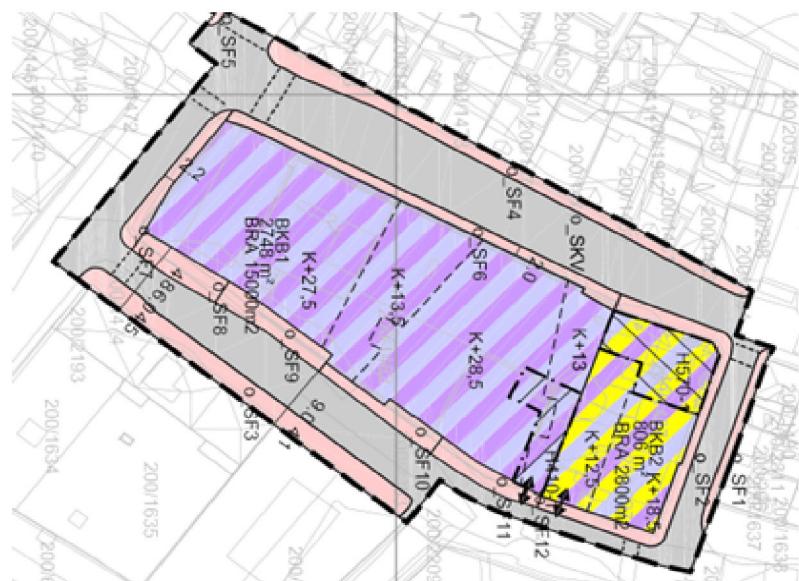


Reguleringsplan 1911 Mack Øst (Kommunekart)

Plan 1813 Storgata 25

Reguleringsplanen for Storgata 25 ble vedtatt 26.10.2016.
Bebyggelsen som grenser mot planområdet, er regulert til hotell
og forretning. I tillegg er det regulert inn et område for
bolig/forretning/kontor. Virksomhetene har varelevering fra
Strandgata.

Tiltaket anses ikke å komme i konflikt med plan 1813.



Reguleringsplan 1813 Storgata 25 (Kommunekart)

Planinitiativ

	<p>Plan 1325-01 Kombinert parkering-,forretning-,kontor og boligbygg på Nerstrand</p> <p>Reguleringsplanen for Nerstrand ble vedtatt 28.04.1997. Bebyggelsen som grenser opp mot planområdet er regulert til bolig/forretning/kontor.</p> <p>Tiltaket anses ikke å komme i konflikt med plan 1325-01.</p> <p>Plan 1325-01 Nerstrand (Kommunekart)</p> <p>Det planlegges som tidligere omtalt en overgang fra Strandgata 5-7-9 og til Nerstrand senter for å legge til rette for en synergieffekt for handelsvirksomhetene. Noe som anses som en positiv virkning.</p> <p>Oppsummert</p> <p>Ønsket tiltak anses i hovedsak å være i tråd med overordna planer, både gjeldende og pågående. Unntaket er høyden for boligtårnene.</p> <p>Planlagt bebyggelse anses å gi eksisterende kvartal et arkitektonisk løft og vil bidra til ytterligere aktivitet i sørbyen.</p> <p>Som omtalt i pkt. I så anses planarbeidet å utløse krav om konsekvensutredninger. Virkninger av planlagt tiltak vil bli nærmere beskrevet og vurdert ifm. det kommende utredningsarbeidet.</p>
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	<p>Iht. Naturbase er det gjort følgende registreringer innenfor planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 observasjoner av krykkje (EN) i perioden 30.5.2021-09.03.2022. <p>Iht. Naturbase er det gjort følgende registreringer like utenfor planområdet:</p>

Planinitiativ

	<ul style="list-style-type: none"> Ærfugl (VU), fiskemåke (EN), krykkje (EN), havelle (NT), alke (VU), gråmåke (EN), gråmåke (EN) 1 grønnfink (EN), storskarv (NT), gråspurv (NT). <p>Arealene i Tromsøysundet er klassifisert som svært viktig friluftsområde (strandsone med tilhørende sjø og vassdrag). Kvartalene på oversiden av Storgata og videre nordover Strandgata består for en stor del av eldre trehusbebyggelse. De fleste bygningene har imidlertid ingen formell vernestatus verken etter kulturminneloven eller plan- og bygningsloven.</p>
i)	hvorordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
j)	hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
k)	prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
l)	vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt