

## NOTAT



OPPDRAG	Detaljregulering Strandgata 5-7-9, Tromsø kommune	DOKUMENTKODE	10246137-01-PLAN-NOT-01
EMNE	<b>Planinitiativ</b>	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Strandgata 5-9 (Pellerin AS)	OPPDRAGSLEDER	Gry Eva Michelsen
KONTAKTPERSON	Anders Coucheron	SAKSBEHANDLER	Gry Eva Michelsen
KOPI		ANSVARLIG ENHET	5032 Arealplan og myndighet, Nord


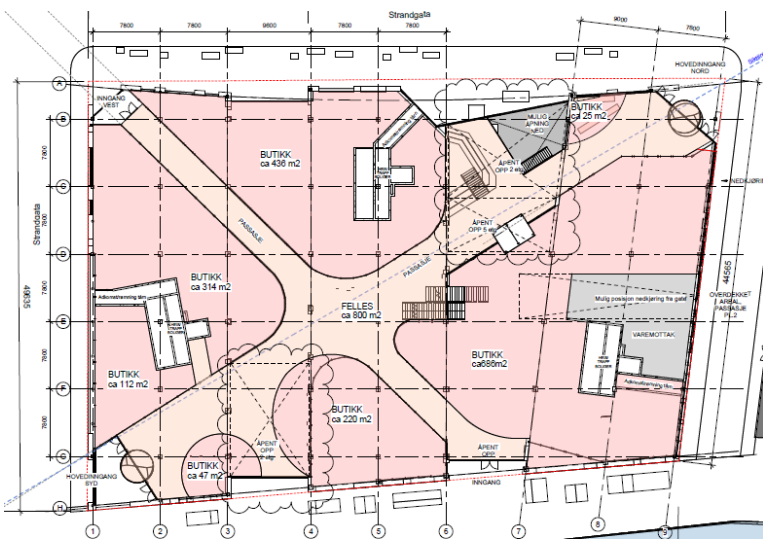
I forbindelse med anmodning av oppstartsmøte oversendes planinitiativ iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

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	Formålet med planen er å legge til rette for etablering av et nærings- og forretningskvartal, med en mulighet for å etablere inntil ca. 100 boenheter.  For å sikre en fleksibel reguleringsplan som tar høyde for svingninger i markedet og kommunale behov, vil planen åpne for etablering av hotell i boligårnene.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet omfatter kvartalet Strandgata 5-7-9 med tilstøtende gate- og kaiareal.  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 den videre planprosessen.  Utover dette anses ikke planarbeidet å medføre virkninger utenfor planområdet.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Eksisterende bebyggelse i kvartalet er planlagt revet.  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.

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

	<p>På plan 3-4 er det planlagt etablert kontor/næringsvirksomhet. Det vil være mulig å etablere utearealer for kontor/næringsetasjene 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>
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Det planlegges etablert en bebyggelse med et samlet areal på ca. 22 500 m<sup>2</sup>, 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> <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>

	<p>Det gjøres oppmerksom på at høydene og utnyttelsesgraden kan bli finjustert som en del av den kommende planprosessen.</p>
<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Den nedre basen er planlagt oppført i tunge materialer og er inndelt i tre lameller, som delvis har atrier mellom seg.</p> <p>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>  <p>Gangforbindelser gjennom kvartalet på plan 1 (Niels Torp + Arkitekter AS)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Planinitiativ

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 Nerstranda kjøpesenter vil kunne bidra til å styrke sørbyen som handelstyngepunkt.
- Frittstående boligårn gir en oppdelt og tiltalende skyline, som i liten grad sperrer for utsynet fra bakenforliggende bebyggelse/områder.
- Lett og transparent materialbruk i boligårnene, 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.



Sikt fra Kongeparken (Niels Torp + Arkitekter AS)



Sikt fra Strandgata (Niels Torp + Arkitekter AS)



<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p><b>Kommuneplanens arealdel (0142)</b></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> <p><b>Kommunedelplan for sentrum (0225)</b></p> <p>Kvartalet er avsatt til sentrumsbebyggelse i kommunedelplan for sentrum (Sentrumsplanen), vedtatt 11.06.2008. Tiltaket anses å være i samsvar med Sentrumsplanen.</p> <p>Sentrumsplanen er under revisjon.</p>  <p>Utsnitt av gjeldende sentrumsplan (Kommunekart)</p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Iht. Naturbase er det gjort følgende registreringer innenfor planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 observasjoner av krykkje (EN) i perioden 30.5.2021-09.03.2022.</li> </ul>

## Planinitiativ

	<p>Iht. Naturbase er det gjort følgende registreringer like utenfor planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ærfugl (VU), fiskemåke (EN), krykkje (EN), havelle (NT), alke (VU), gråmåke (EN), gråmåke (EN) 1 grønnfink (EN), storskarv (NT), gråspurv (NT).</li></ul> <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) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det skal utarbeides en ROS-analyse i tråd med krav i plan- og bygningslovens § 4-3, som skal følge planforslaget på offentlig ettersyn.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Dette avklares i dialog med kommunen i forbindelse med oppstartsmøtet.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	<p>Det vil bli gjennomført en ordinær planprosess etter krav i plan- og bygningsloven.</p> <p>Utover dette vil det bli vurdert om det er behov for møter med myndigheter, naboer og øvrige interessenter.</p>
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	<p>Planen anses for å utløse krav om konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017.</p> <p>Se vedlagt vurdering av Forholdet til KU-bestemmelser i plan- og bygningsloven.</p>