

NOTAT

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

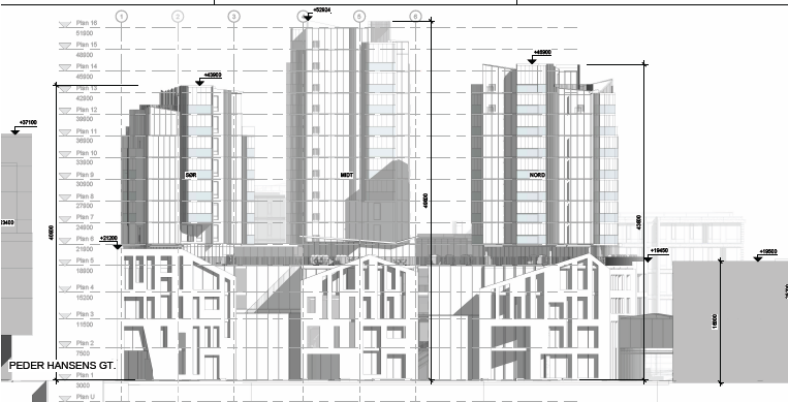

Punkt	Redegjørelse
a) formålet med planen	<p>Formålet med planen er å legge til rette for etablering av et nærings- og forretningskvartal, med en mulighet for å etablere inntil ca. 100 boenheter.</p> <p>For å sikre en fleksibel reguleringsplan som tar høyde for svingninger i markedet og kommunale behov, vil planen åpne for etablering av hotell i boligtaårnene.</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 Nerstranda senter.</p> <p>Trafikk og parkering vil være sentrale temaer i det videre planarbeidet.</p>

04	12.03.2024	Oppdatert etter informasjonsmøte med kommunen	Gry Ev Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
03	15.09.2023	Oppdatert etter oppdragsgivers tilbakemelding	Gry Eva Michelsen		
02	14.09.2023	Oppdatert etter kommunens tilbakemelding	Gry Eva Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
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

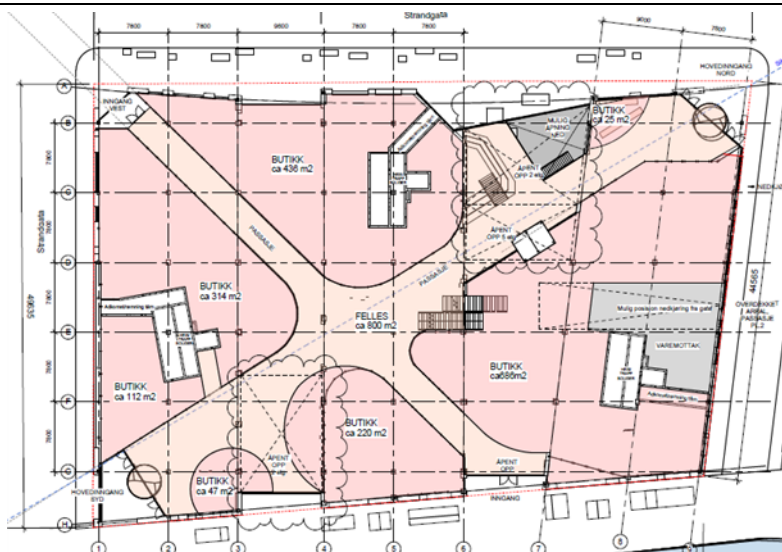
Planinitiativ

	<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).</p> <p>Gangavstanden til skolen er ca. 800 meter. Det vil være mulig å gå på fortau/gatetun fra planområdet og til skolen. Sikker skolevei vil for øvrig være et tema i det videre planarbeidet.</p> <p>Planområdet ligger i tillegg ca. 1,7 km fra Bjerkaker barneskole. Nærmeste ungdomsskole er Sommerlyst skole som ligger ca. 1,2 km unna.</p> <p>Det er i tillegg flere private og kommunale barnehager i nærheten av planområdet.</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.</p> <p>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/ næringsetasjene på taket over plan 2.</p> <p>Fra plan 5 og oppover planlegges det etablert tre separate boligårn med ulike høyder. Fra plan 5 vil boligene ha tilgang til et felles uteoppholdsareal på tak.</p> <p>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>

Planinitiativ

<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<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+18,9 – C+21,2.</p> <p>Søndre tårn har 7 boligetasjer, og en illustrert høyde på C+42,9.</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+45,9.</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>

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.

Tabellen nedenfor gir en oversikt over tilgjengelig uteoppholds- areal i prosjektet, samt krav til uteoppholdsareal i gjeldende sentrumsplan og i nytt høringsforslag.


Funksjon	Tilgjengelig i prosjektet per d.d.	Gjeldende sentrumsplan	Ny sentrumsplan
Balkong	512 m ²	Ikke krav	5 m ² per boenhet
Felles uteareal med lek	Ca. 360 m ²	Min. 15 m ² per boenhet, i eget kvartal	10 m ² per boenhet (Offentlig byrom m lek*)
Felles møteplass	Ca. 600 m ²	Ikke krav	5 m ² per boenhet. Min. 40 m ²

På Strandtorget, som ligger ca. 100 meter unna, er det opparbeidet et offentlig byrom med lek. I tillegg er det krav om opparbeiding av inntil 1350 m² offentlig byrom med lek ved Mack øst. Disse arealene vil bli etablert ca. 120 meter unna boligene i prosjektet.

Avstanden til opparbeidede offentlige byrom med lek på Strimmelen er ca. 350 meter, mens det er ca. 620 meter til både Alfheim og Kongeparken.

I forslag til ny sentrumsplan er det krav om tilgang på 10 m² byrom med lek per boenhet, med en maksavstand på 250 meter fra bolig*.

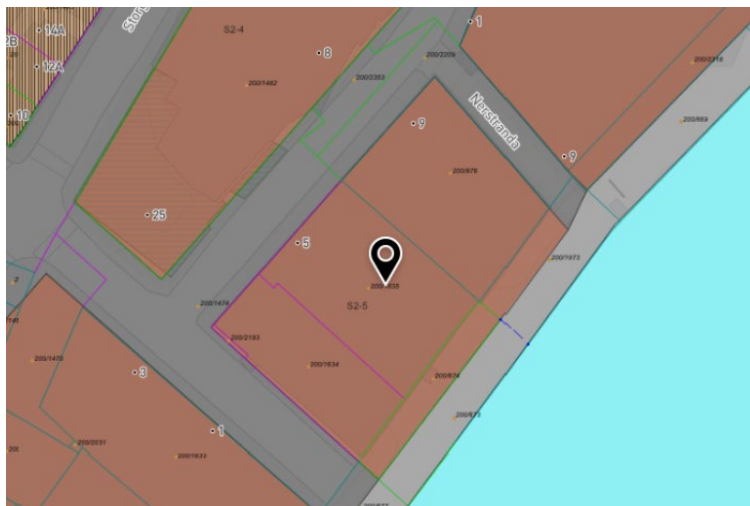
Planinitiativ

	<p>Som nevnt ovenfor ligger både Strandtorget og utearealene ved Mack øst i en avstand på 110-140 meter. Samlet utgjør disse et areal på ca. 2700 m². Adkomst til disse områdene vil kunne skje tilnærmet bilfritt via kai, og etablerte fortau i Storgata og Strandgata.</p> <p>Prosjektet vil dermed ha tilgang til mer leke- og uteoppholdsareal enn kravet i ny sentrumsplan.</p>
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Det er foreslått flere grep for å tilpasse kvartalet til omkringliggende omgivelser, blant annet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 handelstygdepunkt. - 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. <p>Planlagt bebyggelse vil som tidligere omtalt være synlig i bybildet. Synligheten vil variere med ståsted jf. illustrasjonene nedenfor.</p>  <p>Sikt fra Kongeparken (Niels Torp + Arkitekter AS)</p>

	 <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>

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-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.

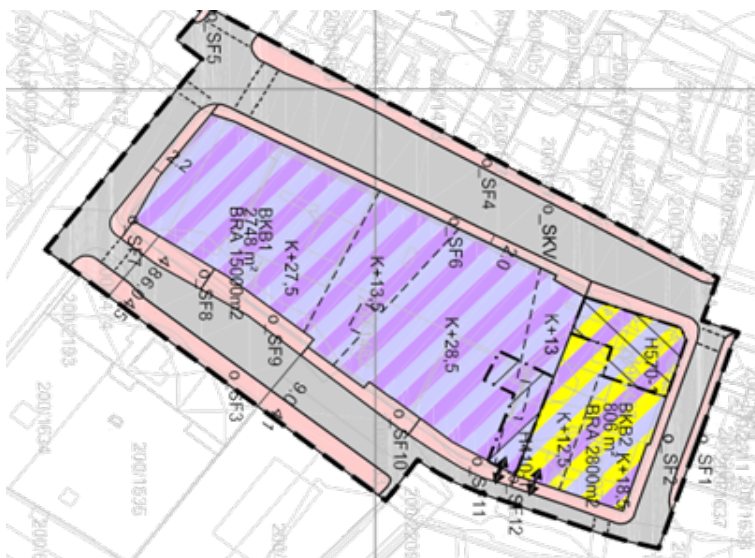


Reguleringsplan 1911 Mack Øst (Kommunekart)

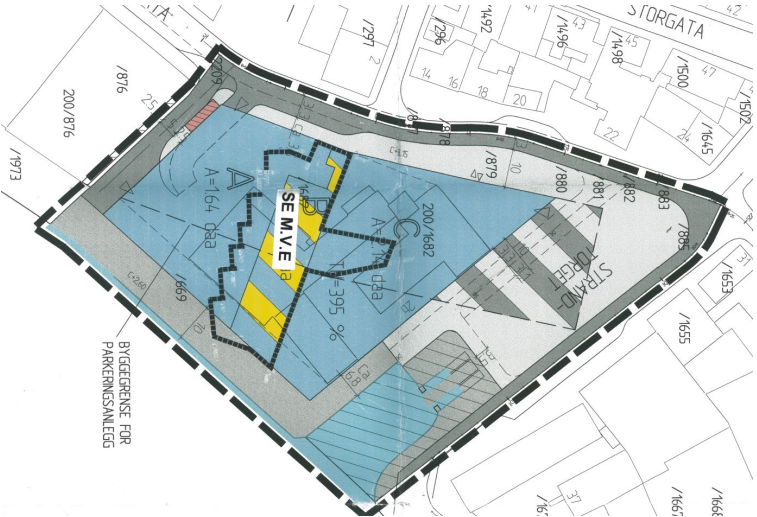
Plan 1813 Storgata 25

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)

	<p>Plan 1325-01 Kombinert parkering-,forretning-,kontor og boligbygg på Nerstranda</p> <p>Reguleringsplanen for Nerstranda 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 Nerstranda (Kommunekart)</p> <p>Det planlegges som tidligere omtalt en overgang fra Strandgata 5-7-9 og til Nerstranda 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 boligårnene.</p> <p>Planlagt bebyggelse anses å gi eksisterende kvartal et arkitektonisk løft og vil bidra til ytterligere aktivitet i sørbyen.</p> <p>Det er planlagt etablert boliger i naboprojektet Mack Øst. Det anses som gunstig at det etableres flere boliger i området, da det bidrar til en sterkere funksjonsblanding og et mer aktivt bomiljø som i større grad vil fungere som et nabolag.</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>
<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"> 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) 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>