

Arkivsaksnr. 21/04834-15  
Saksbehandler Merethe Seblom

Saksgang  
Kommune- og byutviklingsutvalget

Møtedato  
02.06.2022

## **Plan 1820 - Detaljregulering for Strandkanten K15 og K16 - endring etter forenklet prosess**

### **Kommunedirektørens innstilling til vedtak:**

Mindre endring av detaljreguleringsplan 1820 for Strandkanten K15 og K16, med plankart og bestemmelser datert 18.03.22 vedtas.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens §12-14.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Direktør for bymiljø

## Hva saken gjelder

Stein Halvorsen Arkitekter AS har, på vegne av Peab Eiendomsutvikling Nord AS, fremmet forslag til mindre endring i plan 1820 Strandkanten K15-K16. Gjeldende plan blei vedtatt 27.01.2016.

## Saksutredning

Ved gjennomføring/realisering av reguleringsplan 1820 Strandvegen K15-K16, har det fremkommet behov for mindre justeringer knytta til flere forhold; 1) tillate 5% andel nordvendte leiligheter, 2) endring av formålstype for BN1 fra «Næring» til «Forretning/kontor/tjenesteyting», 3) endring av avgrensning mot turveg og 4) krav til maks høydeangivelse på næringsbygg.

Etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd, kan det vedtas endringer i reguleringsplan etter forenkla prosess. Tromsø kommune ved Byutvikling vurderer det dithen at endringene, som er nærmere beskrevet nedenfor, oppfyller vilkårene i bestemmelsene. Byutvikling vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringa av planen, at den ikke går ut over hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

## Forslag til endring og byutviklingsvurderinger

Ved realisering av plan 1820 Strandkanten K15-K16 har det fremkommet følgende behov for justeringer:

- 1) Tillate 5% nordvendte leiligheter (av 180 leiligheter)
- 2) Endre formålstype for BN1 fra «Næring» til «Forretning/kontor/tjenesteyting»
- 3) Endring av avgrensning mot turveg
- 4) Krav til maks høydeangivelse på næringsbygg



Illustrasjon 1. Oversiktskart over området



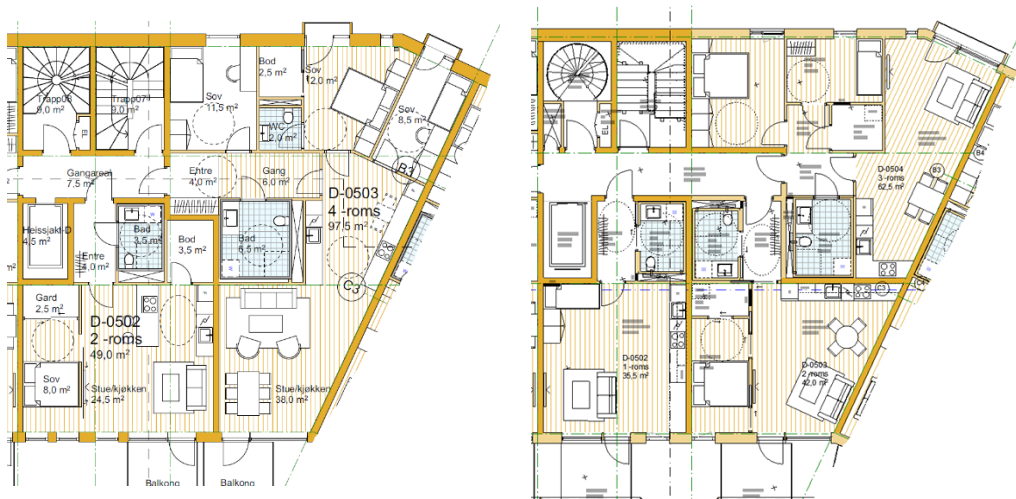
Illustrasjon 2. Gjeldende plankart til venstre og plankart etter planendring til høyre

## Beskrivelse av planendring og konsekvens av endringa

### 1. Tillate 5% nordvendte leiligheter (av 180 leiligheter)

Gjeldende reguleringsbestemmelser tillater inntil 180 boenheter med minimum 25 % 2-roms eller 3-roms leiligheter. Det er gitt rammetillatelse for et bygg med 177 boenheter og 56 % 2/3-roms leiligheter. De foreslåtte endringene av prosjektet, som utgjør bakgrunnen for planinitiativet, vil medføre at antall boenheter øker til 180 og at andelen 2/3-roms øker til 66 %. Antall og fordeling av leiligheter vil dermed fortsatt samsvare med gjeldende regulering.

Ønsket om endring av bestemmelsen som hindrer oppføring av nordvendte leiligheter, har hovedsakelig bakgrunn i at byggets knekk i fasadene, for å etterkomme reguleringsplanens krav 1.2 a) (BBB1 skal ikke fremstå som ett sammenhengende volum, men med fysiske sprang i fasaden) har gjort det utfordrende å løse et spesifikt område av bygget på en god måte. Dette både med tanke på bokvalitet, dagslys og fordeling av leilighetstyper.



Illustrasjon 3.

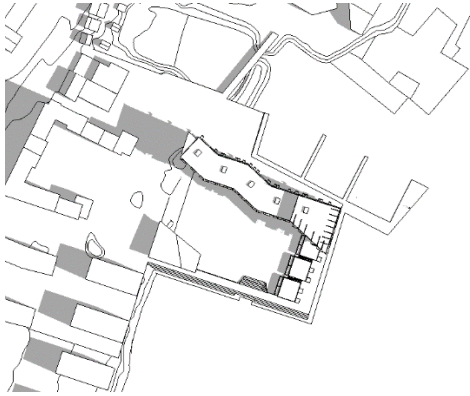
Til venstre: Rammegodkjent planløsning, typisk plan oppgang D

Til høyre: Foreslått revidert planløsning med nordvendt leilighet i plan 2-7.

Det er rimelig å anta at hovedårsaken bak bestemmelsen om ikke å tillate ensidig nordvendte leiligheter, er å sikre tilgang til sol- og dagslys på dagtid. Leilighetene vil være vendt med utsikt mot Tromsø sentrum, mot store, opplyste utearealer og sjø, uten gjenboere. De vil derfor neppe

oppfattes som mørke, slik faren kan være under andre forhold.

Forslagsstiller har foretatt solstudier, som viser at nordfasaden vil kunne få både kveldssol, midnattssol og morgensol mellom kl. 21 og 09 21. juni. Mest skygge vil det være på dagtid. På ettermiddag/kveld vil prosjektet kunne tilby uteoppholdsarealer ved savn av en solfylt balkong. Vår og høst vil både disse leilighetene og de nærmeste omgivelsene i større grad ligge i skygge.



Solforhold 21.juni kl. 09.



Solforhold 21.juni kl. 12



Solforhold 21.juni kl. 18.



Solforhold 21.juni kl. 21

#### *Illustrasjon 4. Solstudier*

Planbestemmelse § 1.2 e) endres

Fra:

§ 1.2 Boligbebyggelse, BBB1 og B2

e) Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot nord eller nordøst.

Til:

§ 1.2 Boligbebyggelse, BBB1 og B2

e) Det tillates opptil 5 % nordvendte leiligheter dersom gjeldende krav til støy og dagslys oppfylles.

## **2. Endre formålstype for BN1 fra «Næring» til «Forretning/kontor/tjenesteyting»**

Formål *Næringsbebyggelse* endres i plankartet til *Forretning/kontor/tjenesteyting* (BN1). Ønsket om endring av formål har bakgrunn i usikkerhet hos byggherre vedrørende hva slags virksomheter man kan etablere i dette arealet.

I reguleringsplanens forarbeider er det tenkt bevertning i dette arealet. Om bevertning sier Reguleringsplanveileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet følgende under avsnitt 4.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting:

*«Beverning faller både inn under annen offentlig og privat tjenesteyting samtidig som det er et underformål til næringsbebyggelse. Ved valg av formål bør det legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området, som hva området er avsatt til i kommuneplanens arealdel».*

Siden det nærliggende området i liten grad er regulert til næringsbebyggelse, men for det meste boligbebyggelse, finnes det lite naturlig å velge «Næringsbebyggelse» som formål i denne sammenheng.

Reguleringsplanens bestemmelse 1.3 etterlater liten tvil om at intensjonen for arealet er å åpne for etablering av publikumsretta virksomhet. Formålet «Næringsbebyggelse» omfatter imidlertid i begrenset grad publikumsrettede virksomheter innenfor rammene av intensjonen i planen. Foruten næringsrelatert bevertning, omfatter næringsbebyggelse i hovedsak kontor/administrasjon, hotell/overnatting, industri, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg og liknende (ref. Reguleringsplanveileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet samt Kart- og planforskriften). «Publikumsrettede virksomheter», slik det omtales i reguleringsbestemmelse 1.3, kan forstås som virksomheter innenfor formål forretning og tjenesteyting, samt at noen typer kontorvirksomheter kan falle innunder et slikt begrep.

Sett opp mot reguleringsplanens forarbeider og bestemmelser, vil denne endringa ivareta intensjonene i planen på en bedre måte. Endring av formål fra *Næring* til *Forretning/Kontor/Tjenesteyting* vil tydeliggjøre planens intensjon, nemlig å ha bevertning/publikumsrettede virksomheter ut mot havnepromenaden. (Jf. plankart).

Planbestemmelse 1.3 A) endres

Fra:

§ 1.3 Næring, BN1

a) I BN1 tillates etablert næring spesielt tilrettelagt for publikumsrettet virksomhet.

Til:

§ 1.3 Næring, BN1

I BN1 tillates etablert forretning/kontor/tjenesteyting spesielt tilrettelagt for publikumsrettet virksomhet.

### **3. Endring av avgrensning mot turveg**

Uteoppholdsareal og offentlig turveg tilpasses ny bebyggelse, for å ivareta vedlikehold og bedre utnyttelse av arealene; grensene mellom turveg og BBB1 og B2 avrundes, for å muliggjøre vedlikehold i svingene. Tilpasningene fører til minimale endringer i fordeling av areal. I tillegg utvides turvegens bredde i sør for å åpne opp og bedre flyten mellom park/felles uteoppholdsareal og turveg (jf. plankart).

	Areal opprinnelig plan	Areal ny plan
BBB1	3344 m <sup>2</sup>	2827 m <sup>2</sup>
B2	914 m <sup>2</sup>	617 m <sup>2</sup>
GP1	2042 m <sup>2</sup>	2398 m <sup>2</sup>
GP2	720 m <sup>2</sup>	792 m <sup>2</sup>
GT	1304 m <sup>2</sup>	1390
BN1	895 m <sup>2</sup>	895 m <sup>2</sup>
VS1	3427 m <sup>2</sup>	3427

Tabell 1. Viser at tilpasningene fører til minimale endringer i fordeling av areal

#### 4. Krav til maks høydeangivelse på næringsbygg

Plankart endres for å samsvare bedre med bebyggelsens utforming, og sikre best mulig forhold for bruk og vedlikehold. Nytt plankart følger bygningens form og knekk i fasadene.

#### Snitt

Vertikalnivå 2

Snitt A-AA



Illustrasjon 5. Viser høydeangivelse

#### Nullvekstmål

Strandkanten K15 og K16 ligger i gåavstand til Tromsø sentrum og arbeidsplassene der, knytta opp med fortau. Boligene ligger nært opp til busstopp, som har stor busshyppighet og nærhet til matbutikk.

#### Konklusjon

Denne endringa av detaljreguleringa vil ikke ha virkning på planens hovedramme, ei heller påvirke gjennomføringa av planen. Justeringa av plankartet har – som nevnt - ikke virkning for viktig infrastruktur eller natur- og friluftsinnteresser. Endringa er med på å opprettholde og ivareta en hensiktsmessig løsning for bygget/planen, i forhold til praktisk bruk og visuelle verdier, og ivaretar det trafikale nullvekstmålet.

#### Begrenset høring

Planendringa blei sendt ut på begrensa høring i tre uker i februar/mars 2022, til berørte parter og myndigheter. Ved høringsfristens slutt var det kommet inn 4 merknader.



Statsforvalteren har ingen motforestillinger til omsøkt endring. Mattilsynet har heller ingen kommentarer til planen, da vannleveransene til nybyggene synes godt ivaretatt. Statens vegvesen har ingen merknader til de foreslåtte endringene. Troms og Finnmark fylkeskommune er enig i kommunens vurdering og har ingen merknader til endringene.

## **Vedtakskompetanse**

Kommune- og byutviklingsutvalget

## **Vedlegg**

Reguleringsbestemmelser\_1820\_2021 Rev\_A0  
E1 Utomhusplan0  
Planinitiativ\_Mindre reguleringsendring 1820\_RevB0  
1820a\_Teknisk\_kontroll\_26.10.2021-til behandling0