

Arkivsaknr PLAN-21/01345-30
Saksbehandler Nina Myrland

Saksgang

Møtedato

Kommune- og byutviklingsutvalget

Plan 1846a – Områderegulering for Nordbyen, felt BKB 10 – endring etter forenklet prosess

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Endring av plan 1846 – områderegulering for Nordbyen etter forenklet prosess, med plankart datert 20.01.2022, og tilhørende bestemmelser datert 20.01.2022 vedtas.

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

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Hva saken gjelder

Saken gjelder en endring i arealformål for område BKB 10 i plankart, samt endring av reguleringsbestemmelsene punkt 4.1.2 for plan 1846 – områderegulering for Nordbyen. Endringen innebærer en utvidelse av områdets bruk. I tillegg til formålene bolig, forretning og kontor, vil endringen medføre at forsamlingslokale for religionsutøvelse kan etableres i området.

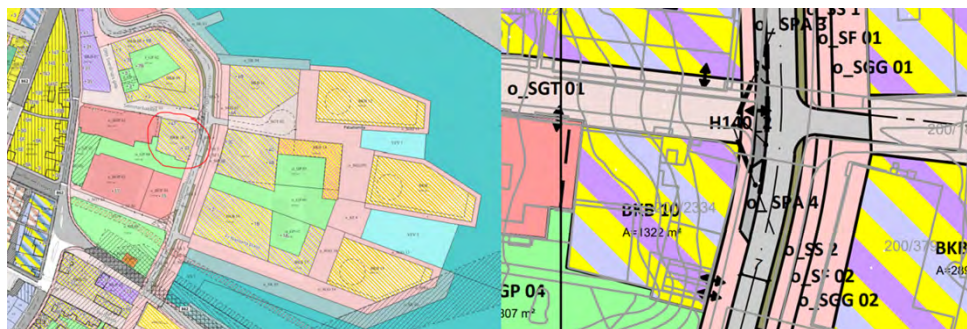
Bakgrunn

Rambøll Norge AS har på vegne av Islamsk senter Nord-Norge søkt om endring av områdereguleringsplanen for Nordbyen etter forenklet prosess jf. plan- og bygningsloven §12-14. Bakgrunnen for søknad om endring er et ønske om å etablere et forsamlingslokale for religionsutøvelse. Administrasjonen varslet forslag om endring i brev av 22.02.22. Det ble gitt 3 ukers frist for merknader, i tillegg til utvidet frist for Boligsameiet K1.

Islamsk senter Nord-Norge (ISNN) er i dag lokalisert i lokaler i Grønnegata. Der har de holdt til i flere tiår. Lokalene ligger sentralt i Tromsø sentrum, men bygningen de benytter er i relativt dårlig stand, og med økt medlemsmasse blir lokalene også for upraktiske og for små. På grunn av dette kjøpte ISNN i 2019 nye lokaler i Fr. Nansen plass 11, som er en seksjon i bygningen K1. Bygningen er underlagt område BKB 10 i områdeplanen. I gjeldende regulering er eiendommen regulert til kombinert bolig/forretning/kontor. Ønsket bruk av ISNNs lokaler er ikke i tråd med formålet.

Både kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for sentrum har avsatt området til sentrumsformål/sentrumsbebyggelse. I KDP for sentrum gjelder følgende bestemmelse: *Området avsettes til sentrumsbebyggelse med alle typer sentrumsfunksjoner inklusiv bolig.*

I områdeplanen er felt BKB 10 regulert gjennom særskilte bestemmelser for de enkelte formål, punkt 4.1.2 for flere av BKB-feltene, der bestemmelsen sier at området skal brukes til forretning, kontor og/eller boliger. Forsamlingslokale inngår ikke i gjeldende formålskombinasjon og er bakgrunnen for den omsøkte endringen av planen.



Figur 1. Gjeldende plankart

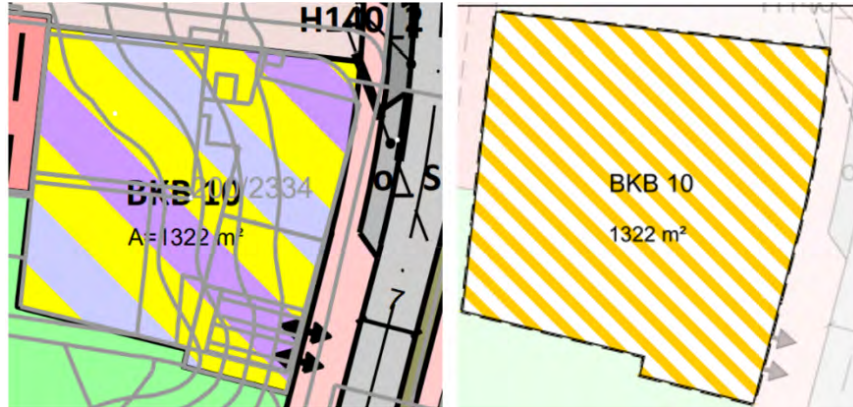
Endringer

Det søkes konkret om å endre arealformål fra kombinert formål bolig/forretning/kontor til det kombinerte formålet bebyggelse og anlegg. Videre søkes det om endring i bestemmelsenes kapittel 4.1.2, der BKB 10 tas ut av rad tre i bestemmelsene og settes inn i ny rad med følgende

bestemmelse: *Det tillates bolig, forretning, kontor og forsamlingslokale for religionsutøvelse. Forretning, kontor og forsamlingslokale for religionsutøvelse tillates på plan 1 og 2.*

Forslag til endring i plankart:

I plankartet foreslås det å endre arealformål fra kombinert bolig/forretning/kontor til kombinert bebyggelse og anlegg som vist i figur 2.



Figur 2. Gjeldende arealformål bolig/forretning/kontor til venstre og foreslått arealformål kombinert bebyggelse og anlegg til høyre.

Bolig/forretning/kontor er en formålsskombinasjon som definerer hvilke formål en kan benytte arealet til. Endringen til kombinert bebyggelse og anlegg innebærer en mulighet for å innta kombinasjoner av ulike formål som ikke er definert fra før. Siden feltet allerede benyttes til boliger, forretninger og kontorer, er hensikten med endringen og bruk av foreslått arealformål at en ønsker å beholde eksisterende bruk av området, samtidig som en åpner for en utvidet bruk. I dette tilfellet gjelder det å åpne for forsamlingslokaler for religionsutøvelse.

Forslag til endring i bestemmelsene:

I reguleringsbestemmelsene kapittel 4.1.2 foreslås det å ta ut område BKB 10 fra fellesbestemmelsene for BKB-feltene listet nedenfor. Figur 3 viser gjeldende bestemmelse og figur 4 viser forslag til ny bestemmelse.

BKB 3, 4, 8-9, 10 , 11, 13, 16-17, 21-25, 27-28	Bolig / forretning / kontor	1802	Det tillates forretning, kontor og/eller bolig. BKB3: Bolig tillates på tak over basen, fra c+ 16,0 og oppover. Ensidig vestvendte boliger tillates ikke. BKB 8: ensidig østvendte boliger tillates ikke. BKB 11: ensidig nordvendte boliger tillates ikke. BKB 28: Bevertning tillates på plan 1-2, ellers ingen forretning som generer biltrafikk. Bolig tillates fra plan 2 og oppover.
--	-----------------------------	------	--

Figur 3. Gjeldende bestemmelse med stryk over 10, som settes inn i ny rad.

Felt	Formål	SOSI kode	Bruk og utforming for det enkelte felt
BKB 10	Kombinert bebyggelse og anleggsformål.	1800	Det tillates bolig, forretning, kontor og forsamlingslokale for religionsutøvelse. Forretning, kontor og forsamlingslokale for religionsutøvelse tillates på plan 1 og 2.

Figur 4. Forslag til ny bestemmelse

Administrasjonens vurdering

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål, i kommunedelplan for sentrum er det avsatt til bybebyggelse og i forslag til ny

sentrumsplan er området foreslått avsatt til sentrumsformål. Det vurderes at forsamlingslokale er i tråd med disse formålene.

Den foreslåtte endringen av arealformål åpner som nevnt opp for en utvidet bruk av området. Dette betyr at en kan kombinere ulike underformål for bebyggelse og anlegg. For å begrense mulig formålskombinasjon, er det definert nærmere gjennom bestemmelsene hvilke formål en skal kunne tillate for akkurat dette området.

Endringen beholder som nevnt de eksisterende formålene bolig, forretning og kontor. Dette for å ivareta den etablerte bruken av området. Utvidelsen av formålet og endringen i bestemmelsene gjelder således tillegget om at også forsamlingslokale for religionsutøvelse kan etableres i området. Administrasjonen påpeker at endringen gjelder deler av det som i dag er avsatt til forretning/kontor, og ikke boliger.

I fellesbestemmelsene for områdeplanen punkt a) og b) står det blant annet at *«området skal ha en bymessig miks av funksjoner»* og at det *«på plan 1 skal etableres publikumsretta virksomheter som butikker, bevertning, andre forsamlingslokaler som er naturlig å finne i et bysentrum med mer»*. Administrasjonen vurderer at forslag til reguleringsendring faller inn under intensjonen i områdeplanen for Nordbyen og at fellesbestemmelsene synes å vise til at det ikke nødvendigvis var med hensikt å utelukke ulike former for forsamlingslokaler i dette området. Administrasjonen vurderer også at forsamlingslokale er et vidt begrep, som i dette tilfellet har behov for presisering. Det er derfor foreslått at arealformålet «forsamlingslokale for religionsutøvelse» tas i bruk. Dette formålet tillater lokaler for religionsutøvelse, bedehus, menighetshus og vel- og bydelshus. Formålet tillater ikke forsamlingslokaler for utleievirksomhet eller uteliv (f.eks. pub, festlokaler eller restaurant).

Administrasjonen anser derfor at foreslått arealkombinasjon, med forsamlingslokale for religionsutøvelse som tillegg, åpner for ny bruk av området samtidig som bruken begrenses. Den største konsekvensen av forslaget til reguleringsendring, er at endringen åpner for en ny bruk som ikke har vært der før. Dette kan i større eller mindre grad kan ha virkning for eksisterende bruk av området. Administrasjonen vurderer at disse virkningene er av mindre karakter.

Vurdering av vilkår for forenklet prosess:

Vedtaket etter forenklet prosess forutsetter at endringene:

1. I liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig.
2. Ikke går ut over hoveddrammene i planen.
3. Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Alle vilkår må være oppfylte for å kunne vedta reguleringsendringen.

Første vilkår retter seg mot eksisterende planverk, i dette tilfellet Områdereguleringsplan for Nordbyen, og hvorvidt foreslåtte planendringer ikke får konsekvenser/påvirkninger etter nevnte vilkår. Vurderingen om vilkårene oppfylles eller ikke gjelder således forslag til endring sett opp mot gjeldende plan.

Det er Administrasjonens vurdering at endring i arealformål for område BKB 10 fra bolig/forretning/kontor til kombinert bebyggelse og anleggsformål, samt foreslåtte endring i bestemmelsene, i liten grad vil påvirke gjennomføringen av områdereguleringsplan for Nordbyen, all den tid denne endringen kun gjelder for område BKB 10. Administrasjonens vurdering er dermed at resten av planen likevel kan gjennomføres til tross for endringene. I tillegg beholdes gjeldende formål, slik at det for framtiden fortsatt vil være mulig å benytte dette området til både forretning og kontor - som i dag. Gjennomføring av planen for øvrig vurderes derfor lite påvirket av forslaget til endring (vilkår 1).

Administrasjonen vurderer videre at disse endringene heller ikke vil gå ut over hoveddrammene i områdereguleringsplanen (vilkår 2) som blant annet er å ha en *bymessig miks av funksjoner*. Administrasjonen vurderer at forsamlingslokale for religionsutøvelse faller inn under «*andre forsamlingslokaler som er naturlig å finne i et bysentrum med mer*». Tromsø sentrum har mange religiøse forsamlingslokaler, og noen av disse ligger i kombinasjon med virksomheter eller boliger, eller begge deler. Administrasjonen mener at intensjonen i områdeplanen for Nordbyen, også viser til slike typer forsamlingslokaler.

Vilkår nummer 3 er ikke aktuelt, da området er et utbygd sentrumsområde og ikke viktige natur- eller friluftsområder.

Det frembringes i en av merknadene at det i lovforarbeidene bare er *aktuelt å ha den enklere saksbehandlingen for endringer som ikke er spesielt konfliktfylte*. Administrasjonen vil her nevne at lovforarbeidene i det videre også beskriver at *protester fra naboer ikke nødvendigvis vil avgjøre at endringen ikke kan gjennomføres på den forenklete måten*. Administrasjonen har derfor vurdert om en ordinær prosess ville tilført saken noe mer, og kommet fram til at berørte parter er blitt hørt, har hatt mulighet til å uttale seg og vurderer at en ordinær prosess i dette tilfelle ikke nødvendigvis hadde tilført saken noe annet. Det ble i tillegg innvilget utvidet høringsfrist slik at berørte parter fikk mulighet til å behandle saken ordentlig, før fristens utløp. Administrasjonens vurdering om forenklet prosess er derfor at vilkårene om forenklet prosess er oppfylt, og viser til at merknader fra sektormyndigheter støtter denne vurderingen.

Merknader

Planforslaget ble sendt på høring i 3 uker. Før fristen ble det sendt inn 7 innspill til reguleringsendringen. Agio Forvaltning ba på vegne av styret i boligsameiet K1 om utvidet frist til 1. april for å få tid til å gjennomføre et ekstraordinært årsmøte i sameiet, hvor saken skulle behandles. Ny frist ble innvilget og Agio forvaltning leverte merknad til endringen før den nye fristen var gått ut. Innkomne merknader ligger i sin helhet på saken.

Det synes klart at flere av seksjonseierne innenfor det aktuelle området er sterkt imot at reguleringsendringen skal åpne for denne type bruk. Dette fremgår av innspillet fra Sands Advokatfirma DA og fra Agio forvaltning AS.

Den gjennomgående tematikken i merknadene er følgende:

- Forenklet prosess kan ikke benyttes i denne saken.
- Etablering av moské vil ha vesentlige negative konsekvenser for øvrige seksjonseiere, naboer, omgivelser og mulighet til videre utvikling av Nordbyen. Konsekvensene som anføres i merknadene er at boligprisene kan bli forringet, at bokvalitet påvirkes betydelig og at endringen vil medføre en helt annen bruk av fellesarealer enn forutsatt.
- Etablering av religiøst forsamlingslokale vil være i strid med sameiets vedtekter.
- Uforenlig kombinasjon av formål.
- Potensielt trusselbilde.

Administrasjonens kommentar til merknadene:

Merknadsbehandlingen ligger som vedlegg 3, men noe gjengis nedenfor.

Administrasjonen har gjort en vurdering av forenklet prosess og mener alle tre vilkår er oppfylt. Sektormyndigheter har ikke hatt innvendinger til denne vurderingen. Det vises for øvrig til den utfyllende vurderingen ovenfor.

Administrasjonen viser til at ISNN har hatt tilhold i Tromsø sentrum i nærmere 30 år, uten at det synes å ha skapt negative konsekvenser for naboer eller

omgivelser. Merknadene viser for øvrig ikke til dokumentasjon som kan underbygge merknadenes synspunkt.

Sameiets vedtekter er et privatrettslig anliggende.

Kombinasjonen av arealformålene bolig, forretning, kontor og forsamlingslokale for religionsutøvelse er planteknisk uproblematisk. I praksis er det flere eksempler på at kombinasjonsformål fungerer.

Det er et moderat trusselnivå i Norge, ifølge PSTs trusselvurderinger. Det vil alltid være en mulighet for at uønskede handlinger skjer, men en kan anta at flytting av et religiøst forsamlingslokale ikke vil øke risikoen for trusler mot forsamlingslokalet.

I NVEs merknad mente de at saken ikke burde kjøres som forenklet prosess fordi planmaterialet ikke gir tilstrekkelig avklaring av faren for mulig kvikkleireskred i planområdet. Rambøll AS har gjort en geoteknisk vurdering av rapporten som lå til grunn for K1-bygningen og andre grunnundersøkelser i nærområdet, og vurderer at omsøkte reguleringsendring ikke vil øke faren for kvikkleireskred i planområdet.

Konklusjon:

Rent planteknisk vurderes endringen å være uproblematisk, men det må samtidig fremheves at det er motstand mot at endringen gjennomføres. Administrasjonen vurderer at omsøkt tiltak er i tråd med KPA og KDP, og at det ikke synes å ha vært en klar intensjon med områdeplanen å utelukke forsamlingslokale jf. fellesbestemmelsene pkt. 4.1.1, bokstav a) og b). Med bakgrunn i først- og sistnevnte, innstiller administrasjonen positivt for omsøkte reguleringsendring.

Forslag til vedtak

Endring av plan 1846 – områderegulering for Nordbyen etter forenklet prosess, med plankart datert 20.01.2022, med tilhørende bestemmelser datert 20.01.2022 vedtas.

Vedtakskompetanse

Kommune- og byutviklingsutvalget

Vedlegg

Tromsø kommune - Reguleringsplaner - Plan 1846 - Områdeplan for Nordbyen - Varsel om endring etter forenklet prosess - Uttalelse fra Avinor.msg
Saksnr. 21_01345.msg
Innspill til reguleringsendring for Plan 1846_ områdeplan for Nordbyen i Tromsø kommune 968044_1_1 (1)
VA-notat_ Islamsk senter.pdf
Merknad til forslag til endring etter forenklet prosess, plan 1846 - områdeplan for Nordbyen 972171_1_1 (1)
NVEs innspill - Varsel om endring etter forenklet prosess - Områdeplan for Nordbyen, Plan 1846 974668_1_1 (2)
031 - Innvending mot forslag til endring i områdeplan for Nordbyen - 17.03.2022.pdf
031 - Protokoll ekstraordinært styremøte 09.03.2022.pdf
Søknad om mindre reguleringsendring etter pbl. § 12-14, 2. ledd for å tilrettelegge for moske
Fylkeskommunens uttalelse til varsel om endring etter forenklet prosess - Plan 1846 - områdepl 980683_1_1 (1)
K1 sameiet, Seminarbakken [SANDS-MATTERS.FID605403].msg
031 - Områdeplan for Nordbyen - Resultat av ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet K1.pdf

Merknader til innsigelser vedrørende omregulering av områdereguleringsplan for Nordbyen.pdf
Vedlegg 2. Bestemmelser - Forslag
Vedlegg 3. Merknadsbehandling
Boligsameiet K1 - Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring med religiøst
forsamlingslokale som nytt arealformål [SANDS-MATTERS.FID37643].msg
Aksept VAO-notat
Vedlegg 1. Plankart1846a - forslag til endring
Merknad til merknad til innsigelsene
Merknader til innsigelsene
Vedlegg 4. G-not-01_FR Nansens plass K1