

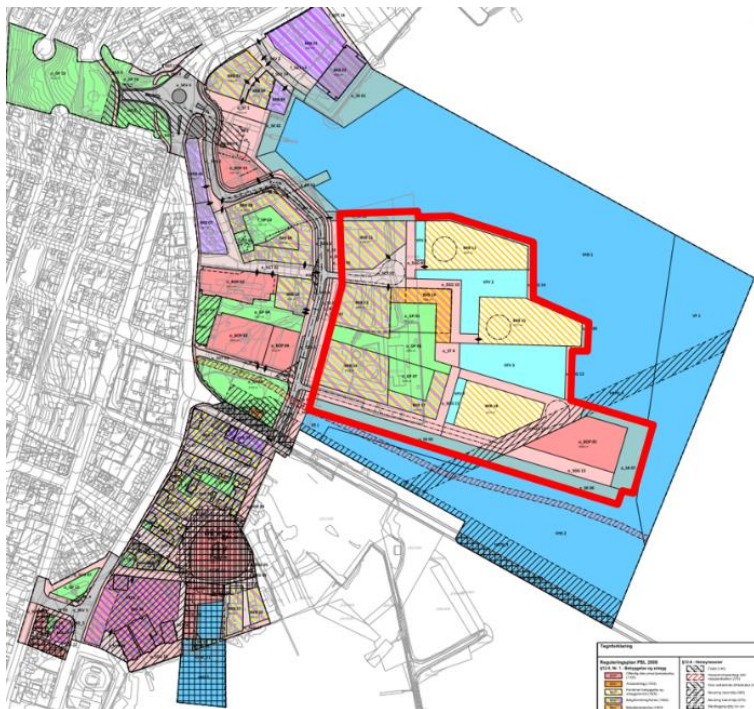
Arkivsaknr 19/01098-2
Saksbehandler Heidi Bjøru

Saksgang	Møtedato
Kommune- og byutviklingsutvalget	05.11.2019
Kommunestyret	20.11.2019
Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	04.11.2019

1846 Nordbyen områderegulering Vedtaksbehandling

Innstilling til vedtak:

1. Forslag til plan 1846 Områderegulering Nordbyen, Tromsø sentrum, med plankart, bestemmelser med temakart og illustrasjonsplaner, samt plan for offentlige rom POR, datert 10.10.19, vedtas.
2. Det er knyttet en uløst innsigelse til del av planen. TFK kultur har innsigelser til høyder og en siktsoner på Seminarneset. Dette medfører at vedtaket ikke får rettsvirkning for Seminarneset (BKB 11-18, BOP5 med tilhørende infrastruktur i SGT2, SGG9-13, GP5-7V2-3, SK4-9 mm) vist med rød strek i kartet under. Dette gjelder plankartet og tilhørende bestemmelser for disse feltene. Kommunestyret ber om at det avholdes mekling mellom Riksantikvaren, Troms Fylkeskommune – kultur og Tromsø kommune snarest mulig etter Kommunestyrets vedtak for å avklare Seminarneset.



3. Følgende reguleringsplaner opphevet ved endelig vedtak av denne planen:

- Plan 8 d Otto Sverdrups gate 02.07.58
- Plan 8 a Verftsgata, Storgata, Elvegata (bebyggelsesplan) 10.10.60/23.09.61
- Plan 8 n Området mellom Tromsøbrua og Verftsgata 21.06.66
- Plan 529 Skansen 18.11.75
- Plan 547 Området ved Fr. Nansens plass 22.11.78
- Plan 797 Seminarbakken 6, Fr. Nansens pl 31 03.03.82
- Plan 764 Skansenområdet 02.12.87
- Plan 1015 Storgata 95 (Perspektivet) Ingv. Jaklins plass 27.02.91
- Plan 1224 Pumpestasjon og renseanlegg Fr. Nansenspl./Skansegata 26.02.92
- Plan 1337 Paul Bjørviks gate 3 07.02.96
- Plan 1463 Seminaromtå (bebyggelsesplan) 20.11.00
- Plan 1502 Søndre Tollbodgate 15-17 29.09.04

Britt Elin Steinveg
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør Bymiljø

Saksopplysninger



Flyfoto med planavgrensning



*Framtidsbilde - rammer i ny plan, Tromsø kommune 30.06.18.
Merk at Vervet og Kullkransvingen ikke er med i planforslaget, men inngår i analyser og på illustrasjoner for å vise et helhetsbilde for Nordbyen.*

Sammendrag

Nordbyen er i endring, og kommunen fremmer selv en områderegulering for å samordne en helhetlig og sammenhengende utbygging av offentlig infrastruktur og private byggeområder.

Planforslaget er utarbeidet i nært samarbeide med offentlige myndigheter, grunneiere og andre interessenter.

Tromsø kommune vedtok planprogrammet i april 2016. Visjonen er at Nordbyen skal styrke Tromsø som arktisk hovedstad. Nordbyen skal være en klimavennlig, smart, moderne og bymessig utvidelse av sentrum, og et attraktivt område for nye investeringer. Områdets store tidsdybde skal ivaretas gjennom klok forvaltning, utvikling og bruk av kulturminnene – som strekker seg fra middelalderen til i dag.

Planforslaget har vært på offentlig ettersyn høsten 2018. Merknadsbehandlingen medførte behov for to nye begrensede høringer; internveien i nord og Havnegata 10, som ble gjennomført sommeren 2019.

Det er kommet ca 60 merknader som er vurdert i merknadsbehandlingen. Valg av alternativ løsning for veitrasé og gateløp i nordre del har vært den mest krevende. Forslaget som legges frem er gjennomdiskutert og administrasjonssjefen er trygg på at valget er det mest fremtidsretta.

Det har vært to innsigelser fra Fylkesmannen, og tre innsigelser fra Troms fylkeskommune kultur / Riksantikvaren. Av disse er innsigelsene fra Fylkesmannen og en av innsigelsene fra Troms fylkeskommune kultur / Riksantikvaren løst og trukket. Når det gjelder bruas posisjon i landskapet og konsekvenser for Seminarneset, herunder siktsektor fra Skansen, er det enighet om at dette blir gjenstand for mekling etter vedtak av planen i KST.

Årsaken til at en velger å legge frem denne saken med uløst innsigelse er at Vervet har et rekkefølgekrav til adkomst fra Bukta før igangsettingstillatelse kan gis for byggetrinn 2. Denne adkomsten er internveien som reguleres i planen som nå fremmes til vedtak.

Dette saksfremlegget kap 1 – 5 presenterer planforslaget etter samme mal som til offentlig ettersyn.

Kap 6 viser diskusjoner og endringer som følge av merknader og innsigelser i fasen etter offentlig ettersyn. Disse er utdypet i vedlagte merknadsbehandling.

Plankart og bestemmelser med tilhørende temakart og illustrasjonsplaner er de viktigste juridiske dokumentene for det videre arbeidet. Planbeskrivelsen er oppdatert, og danner sammen med øvrig materiale som følger saken viktige referanser for det videre arbeidet som skal gjøres med detaljreguleringer og byggesaker i Nordbyen.

Vedtaket av denne planen åpner for en spennende utvikling av Nordbyen.

<p>01 Saks-dokumenter</p> <p><i>Vedlagte dokumenter</i></p>	<p style="text-align: right;">Dato:</p> <p>01. Forslag til reguleringsplankart 10.10.19</p> <p>02. Forslag til reguleringsbestemmelser med temakart og illustrasjonsplaner (POR, høyder, VAO) 10.10.19</p> <p>03. POR - Plan for offentlige rom 10.10.19</p> <p>04. Planbeskrivelse 10.10.19</p> <p>05. Merknadsbehandling 10.10.19</p> <p>06 - 07. Vedlegg til planbeskrivelse herunder planprogram vedtatt 07.04.16 (samlet 17 vedlegg) 10.10.19</p>
<p>02 Planfakta</p> <p><i>Planområdet</i></p> <p><i>Arealbruk</i></p>	<p>Planområdet er 286 daa, fordelt slik før regulering og utbygging:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 134 daa på land og 152 daa i sjø <p>Etter utbygging vil fordelingen være slik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 176 daa på land, av dette 42 daa nytt land i sundet og 110 daa i sjø <p>Ny bygningsmasse i transformasjonsområdet nord for brua utgjør ca 150 000 kvm med antatt slik fordeling (avklares i detaljregulering):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Næring på plan 1 ca 30 000 kvm BRA • Kontor ca 45 000 kvm BRA • Bolig ca 55 000 kvm BRA – begrenset til maks 1000 boliger • Attraksjoner / offentlige formål ca 20 000 kvm BRA <p>I søndre del er arealene betydelig mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det som tillates bygd vil komme inn under attraksjoner/offentlige formål. Dette gjelder Skippergata 13-15, kvartalet bak bryggene samt Havnegata 10 (del av kulturkvartalet med VT og Perspektivet).
<p>03 Planprosess</p>	<p style="text-align: right;">Dato:</p> <p>Annonsert oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram, brev til berørte 08.10.15</p> <p>Vedtak av planprogram (Byrådet) 07.04.16</p> <p>Komplett forslag til reguleringsplan 30.06.18</p> <p>Utlegging til offentlig ettersyn (FSK, sak 297/18) 02.10.18</p> <p>Offentlig ettersyn 08.10 -07.12.18</p> <p>Ny begrensa høring internvei og Havnegata 10 04.07 - 15.08.19</p>

Samarbeid og medvirkning

Planforslaget for Nordbyen er en områderegulering utarbeidet av kommunen selv i nært samarbeide med grunneiere, utviklere og andre. Organisering av prosessen er vist i planprogrammet. Kommunens intensjon om å oppnevne en Ressursgruppe som skulle representere grunneiere og utviklere i prosessen var ikke ønsket blant grunneierne. Det er derfor ført direkte dialog med alle aktive parter, samt Bydelsrådet og Bukta vel. Dette har vært tidkrevende, men både nødvendig og riktig.

Planen har vært drøftet i regionalt planforum to ganger, og det er avholdt møter med sektorinteresser underveis. Troms fylkeskommune (TFK)-kultur har i særlig grad vært involvert. Det har vært avholdt naboskapsmøter som del av offentlig ettersyn, og en rekke møter ned berørte grunneiere og utbyggere.

Det har vært en intensjon å jobbe bredt med medvirkning og innbyggerinvolvering også generelt.

- Parallelloppdragene i 2016 hadde en åpen prosess.
- Nordbydagen 2016 hadde både historisk og kulturell byvandring.
- Landskapsarkitektstudiet hadde Nordbyen som studieområde i 2016.
- Byromsfestivalen KA NO? fant sted i Nordbyen i 2017.

Kommunen er selv er både forslagsstiller og planmyndighet. Fordelen er at kommunen er i førersetet mht planlegging av byutvikling. For å sikre kvalitet er alle konsekvenser av planforslaget vurdert av andre enn saksbehandler – enten internt (KPA, trafikk, landskap, ROS etc) eller av ekstern konsulent (støy, støv, grunnundersøkelser etc).

04 Planforslaget

Mål for planen

4.1 Presentasjon av planforslaget

Visjon og mål for Nordbyen ble vedtatt som del av planprogrammet i Byrådet sak 124/16 i april 2016:

Planen skal forsterke Tromsøs rolle som arktisk hovedstad og legge til rette for utvikling av Nordbyen som:

- en klimavennlig, smart og helhetlig utvidelse av sentrum
- et attraktivt område for nye investeringer i bygningsmasse og uterom
- et område med bymessig og riktig balansert funksjonsblanding med attraksjoner og møteplasser, framtidens næringer, urbane boliger, offentlig og privat service og gjennomgående folkehelseperspektiv

Planen skal videre:

- ivareta Tromsøs urbane egenart og kulturminnenes store tidsdybde
- sikre sammenhengende byrom, gater, parker og sjøfront som er tilgjengelig for alle
- sikre en robust, energivennlig og klimatilpasset infrastruktur og bebyggelse
- ivareta landskap, klima i uterom, boligkvaliteter og folkehelse gjennom bebyggelsens plassering, struktur, tetthet og høyder

Hovedinnhold

Nordbyen styrker ønsket og vedtatt byutvikling

Kommunen er selv forslagsstiller for områderegulering Nordbyen.

Samordne offentlig og private investeringer

Bakgrunnen er behovet for å samordne en helhetlig utbygging av offentlig infrastruktur og private byggeområder i dette strategisk viktige byutviklingsområdet.

Nordbyen er strategisk viktig for å styrke sentrum

Området representerer en fantastisk mulighet til å styrke Tromsø sentrum som Arktisk hovedstad. Nordbyen har historisk vært en viktig del av sentrum og sentrums identitet, og vil i fremtida få tilbake denne rollen. Området representerer en viktig arealreserve for et på mange måter ferdig utbygd sentrum. Nordbyen vil binde sentrum til Stakkevollveien, og være et viktig ledd i et fremtidig urbant byområde som strekker seg sammenhengende fra dagens sentrumskjeerne til Breivika.

Sentrum er det viktigste knutepunktet

Sentrum er byens viktigste knutepunkt. En fortetting her vil bidra til å nå målet om en klimavennlig byutvikling som hindrer byspredning, i tråd med statlige retningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging, ambisjonene i Tenk Tromsø, og som forutsetning for Byvekstavtalen. Nordbyen bør derfor være et prioritert utbyggingsområde.



Dagens situasjon og illustrasjon som viser de planmessige rammene for ny bebyggelse og uterom. Området har potensiale for en vekst på over 200 000 BRA kvm inkl ny plan for Vervet.

Tromsøs identitet som basen i territoriet – i fortid og fremtid



Tromsø sentrum er Arktisk hovedstad sitt viktigste utstillingsvindu. Nordbyen representerer den dype historien som basen i territoriet – porten til Ishavet i fortida, porten til Havrommet i fremtida. Denne identiteten gir et ståsted for fremtida og skal derfor ivaretas og dyrkes frem.

Det betyr at planen må ivareta kulturminner som Skansen og Tromsøbrua, og historier fra fortida. Men rollen er også viktig for sentrums posisjon og programmer for fremtida.

Programmer og nytt land

Flerfunksjonell by

Sentrum - ikke Strandkanten på nytt

Fire scenario for arealbruk er drøftet i innledende fase.

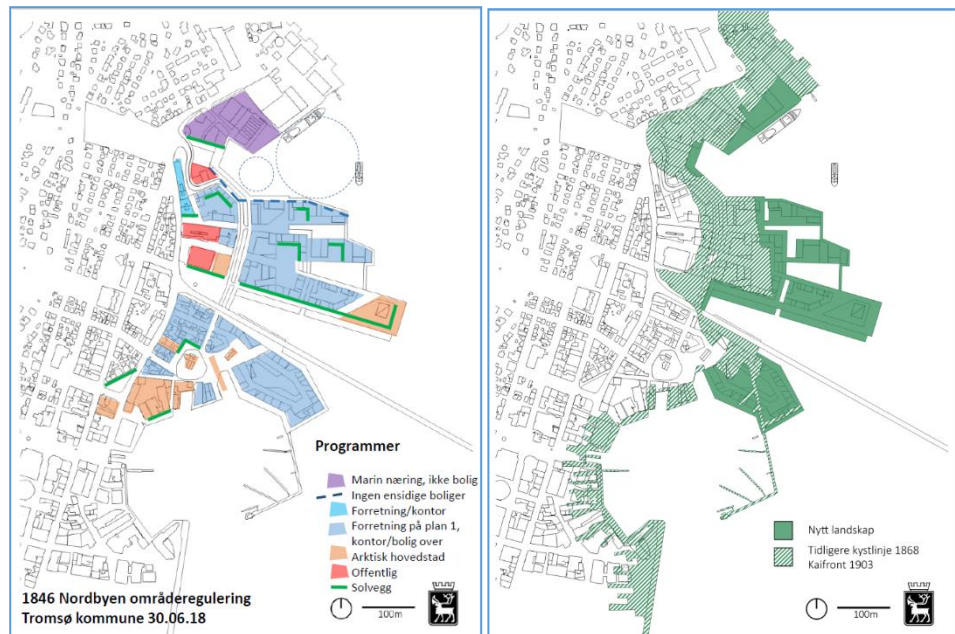
Parallelløppdragene ga også mange interessante innspill til tema. Svaret er å bygge by! Byen er flerfunksjonell, både bygninger og uterom brukes av flere brukergrupper og ulikt over døgn, uke og året. Dette gir mulighet for merverdi av alle investeringer, og inviterer til å se etter vinn-vinn-muligheter mellom offentlig og privat.

Nordbyen skal igjen bli en del av sentrum med blanding av næring og bolig, og med arealer til offentlige formål og attraksjoner. I planutviklinga er «den produktive byen» tydeliggjort.

Den produktive byen
Havn og arealer i sjø

Hansjordnesbukta er en av de beste havnene i Tromsø og legges til rette for fortsatt bruk, også på landsida. I Bukta nord prioriteres maritim næring, og på Seminarneset og i Otto Sverdrupskvartalet settes en skranke for boliger slik at kontor og annen produksjon også kan finne sted.

Utfylling i sundet er gjort i mange omganger. Dette forslaget tar hensyn til havn i nord, og trekker sjøen inn mellom ny bebyggelse. Nytt land er planlagt som både utfylling, og som øyer på pæler (ytterst).



Prinsipp for type funksjoner, der «arktisk hovedstad»-programmer viser særlig attraktive tomter for dette. Til høyre kart som viser historisk utfylling.



Illustrasjon fra parallelloppdrag MDH /
Transborder/ Steinsvik

En arealplan legger rammer for framtidige prosjekter. Programmer som styrker bydelen for fremtida er de som:

- Underbygger *identiteten* som porten til Ishavet og porten til Havrommet, altså *den produktive byen*
- Bygger opp under *den flerfunksjonelle tette byen* og gir mulighet for *merverdi*

Sør og nord for brua

Planområdets to
ulike karakterer

Planen rommer delområder med svært ulik karakter og utfordringer:

- Det historiske Skansensområdet sør for brua der bevaring står sentralt og de få nye tiltakene er infill i det etablerte, og
- Transformasjonsområdet nord for brua som rommer store nye volumer og er en strategisk viktig reserve for næring, bolig og attraksjoner i sentrum. Planforslaget svarer på politisk ambisjon om boliger i sentrum med ramme for inntil 1000 boliger i området.

Dette er også en utfordring mht planforslagets kompleksitet mht struktur og ulike nivåer. Forslaget må romme både detaljerte regler for byggesaksbehandling i verneområder, og overordna rammer for detaljreguleringer nord for brua.



Temakart som viser vern og fredning til venstre, og forslag til ny bebyggelse til høyre. Vervet og Kullkransvingen reguleres i egne detaljplaner, men er med på illustrasjon til høyre.

Temakartet over til venstre viser områder og objekter som er hhv fredet og vernet. De verneverdige områdene virker også strukturere på den nye bebyggelsen som må finne sted enten utenfor disse områdene, eller som mindre infill-prosjekter inne i områdene. Prinsippkartet til høyre viser dette, de store volumene etableres nord for brua, i tillegg til Vervet (egen plan).

Vern og ny bebyggelse

Planforslaget rydder opp i gamle reguleringsplaner: viderefører fredninger etter Kulturminneloven (KML) og samkjører vernebestemmelser. Det foreslås vern av en del nye objekter som hovedsakelig er knyttet til området moderne industrihistorie:

Vern: opprydding i gamle planer og nytt vern av industrihistorien

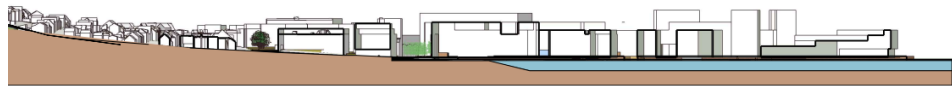


- Fiskernes Agnforsyning (1969, bildet)
- Paul Bjørvigs gt 3-5 (2002)
- Fr. Nansens plass 19
- Skansegata 4
- Tilbygg til Søndre Tollbodgt 3A (1998)

Høyhus, også ytterst mot sundet

Ivaretar klima: uteromskvaliteter samt sol, skygge og vind.

Byggeområdene nord for brua har en stor reserve på inntil 150 000 kvm BRA. Deler av dette er på nytt land i sundet. Høydene på ny bebyggelse tar utgangspunkt i eksisterende høyde på K1 (c+31,5), med Tinghuset (c+20, regulert for c+24) og Seminaret (c+29) som andre referanser. Hoveddelen av bebyggelsen er regulert med base på c+26, og toppetasje på c+29. Det åpnes for etablering av høye punkthus (c+38) på øyene mot sundet, i tråd med etablerte forventninger («de store prosjekters sted» og OL-planene) og spesielt områdets tåleevne for skygge. Korridorer holdes åpne i landskapet for å sikre byens kontakt med sundet, og bebyggelsen er nøye vurdert ifht uteromskvaliteter og klimatiske forhold som sol, skygge og vind. I motsetning til andre områder i Tromsø der det bygges høyt mot sundet, er det ikke store områder med småhus/boliger som mister utsikten her.



Snitt gjennom Tinghuset og søndre pir på Seminarneset

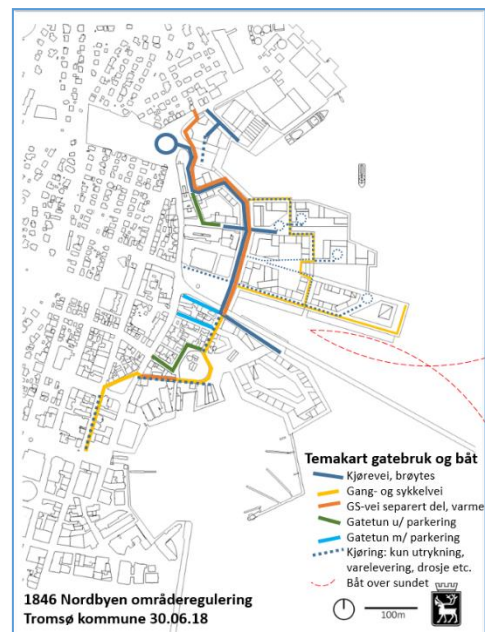
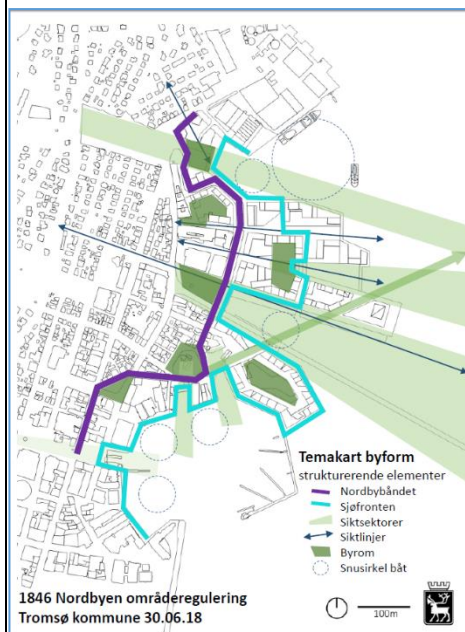
Offentlig infrastruktur må etableres og/eller oppgraderes

Nordbybåndet er nøkkelen til å binde sentrum til Stakkevollveien

Temakart
Byform
Gatebruk og båt

Det viktigste grepet er etablering av Nordbybåndet fra Jaklins plass til Bukta. Dette er en offentlig gate som skaper intern sammenheng i Nordbyen, og binder sentrum til Stakkevollveien som fremtidig sammenhengende by. Gata blir en del av det fotgjengerprioriterte offentlige gate- og byromsnett i sentrum.

Etablering av VVA-anleggene i Nordbybåndet er en forutsetning for utbygging av Vervet og Seminarneset. En tidlig etablering av Nordbybåndet vil synliggjøre og sikre ambisjonene om et helhetlig sentrumsområde med høy kvalitet.



Temakartene viser de strukturerelementene som ligger i landskap og byrom til venstre. Gatebruk som viser prioritering av gående og syklende samt mulighet for ferge over sundet til høyre.

Byrommene har en flerfunksjonell bruk, og en rolle som uteopphold og møtesteder for alle

Tromsøs første POR!

Nye krav til uteopphold og lek i urban kontekst

Byen og byrom har en flerfunksjonell bruk som gir muligheter for merverdi: Nordbybåndet, sjøfronten, parker, torg og plasser er møteplasser for alle, herunder lek og uteopphold for beboere og ansatte i området.

Som en forløper til sentrumsplanen vektlegger planforslaget byrommenes betydning og kvalitet gjennom:

- Utarbeidelsen av Tromsøs første POR: Plan for offentlige rom.
- Et nytt sett av krav til uteopphold som er tilpasset en bymessig kontekst, der det er mulig å løse deler av krav uteopphold for private prosjekter i flerfunksjonelle byrom med lek som blir del av byens nettverk av offentlige rom.

Mobilitet: prioriterer gange og sykkel

Nordbybåndet må etableres før utbygging av nordre del

Nordbybåndet bør etableres tidlig med høy kvalitet

Som det fremgår av gatebruksplanen vil hele området være fotgjenger- og sykkelprioritert med oppvarmete arealer som gir helårig god tilgjengelighet.

All biladkomst til transformasjonsområdet i nord, Vervet og nordre del av Skansenområdet blir via ny adkomstvei til Hansjordnesbukta (Nordbybåndet). Vei, vann og avløp i Nordbybåndet må etableres før nordre del av planområdet kan realiseres.

Både kommunen og aktuelle grunneiere/utbyggere har høye ambisjoner for området. Tidlig etablering og/eller oppgradering av offentlige gater og byrom med høy kvalitet vil sette standard for ny bebyggelse, og inspirere til å ivareta eksisterende. Nordbybåndet har førsteprioritet i så måte.



Illustrasjon av rammer i områdeplanen. Vervet i forgrunnen,

4.2 Områdevis beskrivelse, se planbeskrivelsen kap. 5

Områdene er konkret beskrevet ut fra disse kriteriene: status i dag – beskrivelse ut fra tematiske kriterier - alternative forslag – anbefalt forslag.



Områdene er:

1. Bukta nord, hamn og del av torget i Bukta
Område for maritim/marin næring med aktiv havn, og torg som uterom. Felles adkomst fra Stakkevollveien til BKB 1-5. Stakkevollveien skal utvides til fire felt, plan 1821, noe som forutsetter riving av næringsbygg og redusert tomteareal for eiendommer i bruk til næring. Eiendommene i området reguleres for høyere u-grad og bymessige løsninger.
2. Bukta sør, havn og del av torg og gangbru
Viktig beredskapshavn for Kystverket/losen og Brann og redning. Kommunal byggetomt. Uavklart bruk, kan være aktuelt for arktisk beredskapssenter. Bru til Skriverplassen skal vurderes tilknytta utbygging av BOP1.
3. Otto Sverdrups kvartal med uterom med lek, og gatetun mot Seminaret og Skippergata 41-47
Kvartalet fullfører transformasjonen til store strukturer og skaper stille side for boliger i attraktivt byrom med lek i gårdsrommet.
4. Seminarneset med sjøfront, uterom med lek og øyer med friområde i sjø
Det største utbyggingsområdet som forutsetter bygging av nytt land ute i sundet. Her skal Tromsø som *byen ved sundet* manifestere seg. Det er lagt opp til en struktur med stille side i byrom med lek, og attraktive arealer langs sjøen (del av kaipromenaden gjennom sentrum).



Bukta nord



Otto Sverdrups kvartal



Seminarneset



Seminarneset – AART for Peab





Tinghuset



Skansenområdet Skippergata 13-15



Jaklins plass - det viktigste byrommet



Havnegata 10 – det viktigste prosjektet



Bryggene indre havn

5. **Tinghuset og Nansen plass**
Bilveien foran Tinghuset stenges på sikt når internveien er etablert. Tinghuset får direkte adkomst til Nansen plass GP8 som forplass. Denne skal oppgraderes til en bypark og superlekeplass for ungdom. Støyskjerming med vegetasjon er vist i planen. Tomt øst for Tinghuset BOP4 kan bebygges.
6. **Skansenområdet med Skansen, bakgårder og gatetun**
Dette området bærer del av byens opprinnelige historie. Skansen er fredet og påvirker bruk og utforming i hele området. Det sjarmerende 1800-talls trehuspreget skal styre også ny bebyggelse, men industrihistorien styrkes gjennom vern av bygninger fra 60- og 70-tallet. Infill i Skippergata 13-15 kan skape en ny adkomst og øke attraktiviteten for Skansenområdet.
7. **Kulturkvartalet og Jaklins plass**
Det viktigste byrommet og det viktigste offentlige programmet. Jaklins plass er det viktigste leddet mellom Storgata og Nordbyen, og er et urbant byrom med stort potensiale. Et nybygg i Havnegata 10 kan komplettere de freda bygningene, og danne en attraktiv siste vegg i plassen. En viktig mulighet for Tromsø.
8. **Bryggene mot indre havn og området bak**
De mest ikoniske byggene i Tromsø, med den ultimate solveggen. Planen åpner for at bakgården kan bygges ned, og for å bygge nye funksjoner *til* bryggene (ikke *i* som kan være i strid med vern av interiør / konstruksjon), slik at de kan bevares.
9. **Brygger mot Vervet - Søndre Tollbodgt 15 og 17**
Næring på plan 1, bolig fra plan 2. Restriksjon på forretning, ønsker ikke biltrafikk inn Søndre Tollbodgt.

05 Plan- vurdering

Planregime

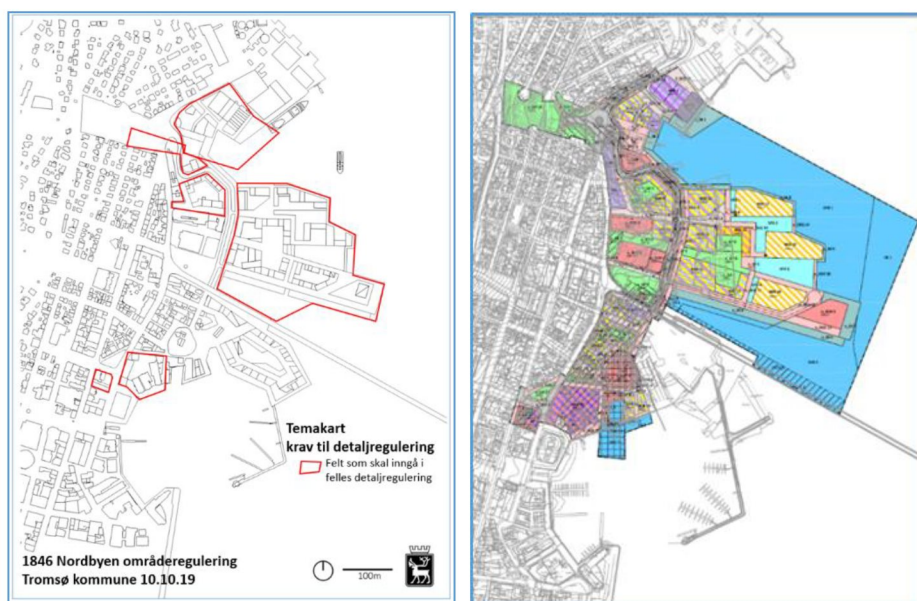
Forhold til KPA
Krav om KU

Overlapper med
KDP og inntil
Vervet og
Kullkransvingen

Byggeområder
har plankrav

Infrastruktur er
avklart

5.1 Tematiske vurderinger iht planprogram



Temakart krav til detaljregulering, og juridisk plankart – vertikalnivå 2.

Overordna vurdering av tiltaket sett opp mot intensjonene i KPA er at Nordbyen styrker sentrum som knutepunkt, demper press på marka og hindrer uønsket byspredning. Krav om konsekvensutredning, se pkt 5.2:

- Konsekvensutredning ny utfylling (endrer KPA)
- Konsekvensvurdering trafikk (ikke så omfattende som i planprogram)

Planavgrensning og forhold til andre planer:

- Områdeplanen overlapper med KDP sentrum og KDP Stakkevollveien byutviklingsområde.
- Planen grenser til regplan 1821 Stakkevollveien (veien), som fullfører regulering av firefelts vei frem til rundkjøring i Bukta.
- To detaljreguleringplaner ligger inntil planområdet:
 - Plan 1498 Vervet – vedtatt 27.02.19
 - Plan 1755 Kullkransvingen – ikke fremmet for behandling
- Detaljregulering for Vervet er avgrenset slik at gjennomgående infrastruktur på bynivå reguleres i 1846, unntatt SGG4 som overlapper i begge planer. Rekkefølgekravet mht adkomst til Vervet ligger i 1846 Nordbyen.

For flere utbyggingsområder stilles krav om detaljreguleringer ihht temakart over. Årsaken til at det stilles plankrav er hovedsaklig behov for mer konkret avklaring av arealbruk/aktuelle prosjekter, samarbeidsavtaler internt blant eiere samt avklaring av rekkefølge i utbygging.

All offentlig infrastruktur er avklart reguleringsmessig og det er utarbeidet anslag for kostnader. Uterommene er langt på vei beskrevet i POR, og veiene langt på vei detaljregulert i planforslaget. Det er behov for forprosjekter som ytterligere detaljerer høyder og sikrer kostnadsoverslag. Det anbefales at forprosjekter gjennomføres for

Programmer

Nordbybåndet og Jaklins plass snarest mulig. Det er søknadsplikt og dokumentasjonskrav for alle gateanlegg og byrom.

Planen tillater en ganske åpen miks av formål, som i stor grad endelig avklares ved detaljreguleringer. Hvilke funksjoner som tillates innafør planområdet er utledet fra overordna drøfting av scenario og kap 2.

Området skal ha en bymessig miks av funksjoner ut fra disse prinsippene:

- Det er ønskelig med en relativt **stor andel næring** for å ivareta sentrum som en produktiv by og arena for næringsvirksomhet også i fremtida.
- Bukta nord skal brukes som **aktiv havn** og for marin/maritim næring
- **På plan 1** skal det være publikumsretta funksjoner som forretning, bevertning, publikumsdel av kontor etc for å skape interessante byrom. Fellesarealer for bolig tillates også. Unntak: På øyene på Seminarneset tillates ikke forretning utenom hotell og bevertning. I området sør for brua tillates bolig på plan 1 der det er etablert bolig fra før.
- **I etasjer over tillates en miks av kontor, bolig og annen næring.**
- **Det tillates inntil 1000 boliger i området nord for brua.**
- *Boliger i sentrum* vil skape liv i byen og byen er egnet for framtidsetta boliger. Med bolig følger krav til grå, grønn og rød infrastruktur:
 - Det stilles krav til byrom for lek og uteopphold der bl.a. støykrav og tilgjengelighet må oppfylles. Alle boliger må vende mot en stille side, noe bebyggelses-strukturene i de nye områdene på Seminarneset og Otto Sverdups kvartal sikrer. Det tillates ikke ensidig vendte boliger mot støyutsatt side.
 - Det er regulert for barnehage på Seminarneset
 - Tromsø kommunes planhorisont for nye skoler er fire år, og skolebehovsplanen definerer ikke behov for ny barneskole i sentrum. Gyllenborg er nærmeste barneskole, og skolevei til denne sikres.
 - Krav til sykkel- og bilparkering (maks 0,5 p-plass pr bolig)
 - Bestemmelsene stimulerer til eksperimentelle felles boformer.
 - Kommunen har rett til å kjøpe boliger til eget bruk.

Forhold til landskap

En særskilt utredning av konsekvenser for landskap sier at virkningene på landskapet dempes av at profilen på den nye bebyggelsen - utenom den offentlige attraksjonen - ikke bryter med brua eller øya sett fra fastlandet. Det er også positivt at vannspeilet går inn mellom bygningene.

Krav om konsekvensutredning ihht planprogrammet: se 5.2.

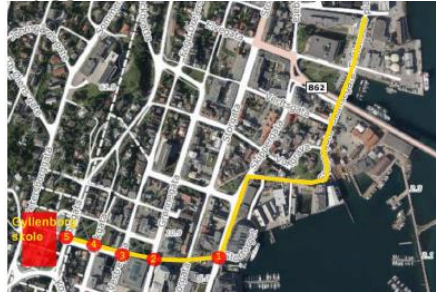
Byformen – uterom og bebyggelse

Rammene for ny bebyggelse er satt ut fra overordna bystruktur (de overordna byrommene styrer bebyggelsesstruktur), etablerte høyder og åpning for høyhus nord for brua ut i sundet innafør rammen av bruas høyde og øyas profil (høyder), og forhold til uterom med vekt på klimatiske konsekvenser (sol, skygge, vind).

<p><i>Barn og unge</i></p>	<p>Alle byrom er tenkt flerfunksjonelle, også som lekeplass for barn, ungdom, voksne og eldre. Det skilles mellom</p> <ul style="list-style-type: none"> - «byrom med lek» der alle krav tilknytt uteopphold og lek for boliger skal tilfredsstilles, som for eksempel støy og tilgjengelighet ihht bestemmelsene 4.1.7. - «offentlige byrom for alle» som med utgangspunkt i eksisterende byrom planlegges tilrettelagt for generell bruk
<p><i>Regulering av høyder</i></p>	<p>Byrommene skaper sammenheng i byen, er bestemt på plannivå mtp gode klimakvaliteter (sol, skygge, vind). Disse skal utformes ihht plan for offentlige rom (POR-planen) som er Tromsø første plan for offentlige rom for et større område. POR bestemmer bruk og prinsipper for utforming av uterom, og gjøres juridisk bindende.</p>
<p><i>Regulering av BRA</i></p>	<p>Regulering av ny bebyggelse er gjort med utgangspunkt i struktur og etablerte høyder i området, og det har vært et mål at planen har konkrete høydebegrensninger og rammer for BRA. Det er ønskelig med et variert taklandskap. Dette gir noen litt kompliserte høydebestemmelser, som forenkles. Det bemerkes at rammene for BRA er satt ut fra en full utbygging av dype arealer, som kun for eksempel kjøpesenter og kontorbygg med glassgård kan oppnå. Det advares derfor mot å bruke BRA-tall uavhengig av funksjoner i området. Standard utbygging av kontor eller bolig, vil ikke kunne oppnå angitt maks utnyttelse M2-BRA.</p>
<p><i>Prioritering av gange, sykkel og kollektiv</i></p>	<p>Nordbyen oppfylder målene i Tenk Tromsø gjennom prioritering av gange, sykkel og kollektiv. Lav bilandel styres gjennom maksimumskrav til parkeringsdekning for bil og minimumskrav til sykkel. Parkering tillates under bakken, og nye parkeringsanlegg skal gi plass til parkering for etablerte virksomheter også. Noe overflateparkering tillates i Bukta nord. Gatebruksplan viser god tilgjengelighet sommer og vinter med gatevarme i gang- og sykkelveier. Krav om konsekvensutredning ihht planprogrammet: se 4.2.</p>
<p><i>Støy Støv Levekår</i></p>	<p>Nordbyen er støyutsatt, men støyutredning viser at alle de nye uterommene avsatt til uteopphold for bolig er i stille sone, og at noen eksisterende uterom kan oppnå stor forbedring dersom lav støyskjerming etableres. Luftkvalitet langs Skippergata er utfordrende pga svevestøv fra veiene, men de nye områdene lenger ut mot sundet er ikke like utsatt. Levekår i sentrum antas å forbedres statistisk gjennom å bygge ny by. Beboerne i Bukta får bedre tilgang til sjøfronten, nye møteplasser og en vennligere adkomst til sentrum.</p>
<p><i>Kulturminner – vern og bruk</i></p>	<p>Planforslaget rydder opp i gamle reguleringsplaner: samkjører vernebestemmelser og viderefører fredninger etter KML. Begrepet <i>tilpasning</i> drøftes, og det redegjøres for hvordan dette styrer bestemmelsene og infill-prosjekter. Bestemmelsene består av intensjons-baserte bestemmelser, prosesskrav og konkrete regler for utforming. Det foreslås vern av en del <i>nye</i> objekter som hovedsakelig er knyttet til området industrihistorie. Vern vil påvirke fremtidig bruk.</p>
<p><i>Grunnforhold, strømningsforhold</i></p>	<p>Vurderinger av grunnforhold og strømning i sundet tilsier at tenkt utfylling er kurant. Bebyggelse over 4 etasjer må pæles. Nytt land kan</p>

<p><i>Høyder iht KPA Universell utforming</i></p>	<p>delvis spuntes med kjeller mellom, og delvis bygges som øyer på pæler ytterst.</p> <p>Ny bebyggelse skal iht. forventet havnivåstigning / KPA i utgangspunktet ligge på c+3,5 m og nye veier på c+2,7 m. Dette skaper utfordringer ifht etablert bebyggelse, som må løses med noe laveliggende veier, og plass i frontarealer for å ta høydeforskjell når universell tilgjengelighet samtidig skal tilfredsstilles. Krav om konsekvensutredning utfylling iht. planprogrammet: se 5.2.</p>
<p><i>Vann, avløp og overvann</i></p>	<p>Det er behov for et nytt VAO-anlegg i Nordbyen. Det må etableres et nytt system med pumping av avløp, forlengelse av overløp ut i sundet og heving av eksisterende pumpestasjoner. Dette påvirker også etablert bebyggelse.</p>
<p><i>Energistrategi og renovasjon</i></p>	<p>Trykkavløp, fjernvarme og elforsyning etableres under Nordbybåndet.</p> <p>Det må også legges til rette for nye måter å løse drenering og rensing av overvann. VAO-planen gjøres juridisk bindende.</p>
<p><i>Gjennomførings- strategi</i></p>	<p>Som arktisk hovedstad er det viktig at Nordbyen viser fremtidsretta og klimavennlig løsning av energi gjennom å etablere en bydel som fortolker energiutfordringen, og gjerne selv produserer energi og viser til et nullutslippsregnskap. For nye områder forutsettes etablering av søppelsug.</p>
<p><i>Gjennomførings- strategi</i></p>	<p>Gjennomføringsstrategier for transformasjon av tett by har vært et sentralt tema i planarbeidet. En hovedhensikt med områdeplaner er å utvikle områdemodeller for gjennomføring. Andre byer har jobbet tidlig og langsiktig med gjennomføring, og søkt omforente strategier for samarbeide mellom kommunen og private allerede under planarbeidet. I arbeidet med denne planen er det påpekt at tidlig etablering av Nordbybåndet er avgjørende viktig forutsetning for å realisere området. Handlingsrommet for dette og referanser til andre byer og KMD er utredet i planbeskrivelsen og berørt under kap 5.3 her.</p>
<p><i>KV Trafikk</i></p>	<p>5.2 Konsekvensutredning iht planprogrammet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konsekvensvurdering trafikk • Konsekvensutredning ny utfylling (endrer KPA) • ROS <p>Trafikale konsekvenser Plan 1821 Reguleringsplan for Stakkevollveien: Reguleringsplan for Stakkevollveien legger til rette for firefelts vei. Fortau og sykkelvei ved BKB3 reguleres med bredde 4,75 m og byggegrense for BKB settes 3 m fra fortauskant, iht KDP Stakkevollveien.</p>
<p><i>Trygg skolevei</i></p>	<p>Trasé for ny adkomstvei fra Bukta: Det er valgt en trasè som muliggjør et støydempet torg. Veien legger opp til kjøremåte A for biltrafikken. Se 6.3. Se også merknadsbehandlninga pkt 3.4. Belastningsgrad for rundkjøringa i Bukta: Etter utbygging av Vervet og Nordbyen vil det fortsatt være god kapasitet, og planlagt utbygging vurderes ikke å være utfordrende for trafikkavviklingen i Hansjordnesbukta.</p>

Trygg skolevei:



Illustrasjonen viser gatetrasèer som vil være naturlig gangmønster mot barneskole. Vegvalget vil i hovedsak inneholde god separering for gående i form av fortau og kombinerte løsninger for gående og syklende.

KU Ny utfylling

Overordna vurdering av tiltaket sett opp mot intensjonene i KPA er at en tung utbygging av Nordbyen styrker sentrum som knutepunkt, og minsker presset på marka og på byspredning.

Vurdering av geotekniske forhold for utfylling avdekker ikke risiko. Bebyggelsen skal pæles, og deler av området skal spuntet for å etablere nytt land. Ref rapporter Multiconsult 29.01.16, 05.02.16 og 26.05.17, vedlegg 5 til planbeskrivelsen.

Det er gjort en vurdering av endringer av strømningsforhold langs sundet. Rapporten konkluderer med at strømningsforholdene ikke endres betydelig, og gir ikke strømstyrker som ikke forekommer i dag.

Det stilles krav om en oppdatert rapport til detaljregulering av Seminarneset. Ref rapport Akvaplan-Niva, vedlegg 5d.

ROS-analyse

ROS-analysen viser at de mest utfordrende problemstillingene er knyttet til trafikk på brua og Skippergata som kilde til støy og støv. Tematikken vil bli håndtert i regi av det pågående sentrumsplanarbeidet ved utarbeidelse av et miljøoppfølgingsprogram (MOP).

For øvrig er brannsikkerhet og redning på ytterste øyer BKB 15 og 18, samt usikkerhet mht fare for grunnstøting av skip i drift mot ny bebyggelse i sundet temaer i analysen.

5.3 Virkninger av planen for berørte parter og kommunen

Virkninger for private grunneiere

For de fleste grunneierne nord for brua representerer planen en betydelig verdiøkning av eiendommene. De får høyere utnyttingsgrad på sine eiendommer og vil på sikt bli del av et attraktivt sentrumsområde.

Ved utbygging pålegges rekkefølgekrav der utbyggere må bidra til å finansiere og opparbeide offentlig og privat infrastruktur ihht praksis. Disse kravene er pr nå ikke konkretisert ut over ordlyden i bestemmelsene, men det forventes at det utarbeides overordna utbyggingsavtale etter områdemodell og individuelle avtaler som konkretiserer og gir forutsigbarhet mht disse forholdene. Erfaring fra andre byer, jfr veileder fra KMD, tilsier at planarbeide etter PBL i komplekse byområder/transformasjonsområder bør samkjøres med gjennomføringsstrategier allerede under planarbeidet. Det er man i gang med.

Virkninger for kommunen

En grunneier har varslet at en ikke ønsker en frivillig avtale for avståelse av grunn til fremføring av Nordbybåndet. Vedtatt plan gir grunnlag for ekspropriasjon.

Transformasjon fra industriområde til sentrumsformål tilsier at noen sentralt plasserte virksomheter som følge av dette må flytte ut av området. De fleste har ønsket dette, og har funnet alternativ lokalisering. To sentrale virksomheter – Bunker Oil og Circle K – er i ferd med å finne nye løsninger.

For eiendommer som vernes for første gang vil dette gi restriksjoner ifht ny bruk, men vern representerer også en verdi.

Det reguleres for noe kantparkering langs vei. Øvrig overflateparkering skal erstattes i kjellere. Unntak for Bukta nord der parkering ute fortsatt tillates.

Planforslaget peker på tidlig etablering av Nordbybåndet som avgjørende premiss for å realisere området. Dette blir en offentlig gate i Tromsø sentrum som er spesielt tilrettelagt for gange og sykkel, og binder sentrum til Stakkevollveien. Det må etableres et nytt VA-nett med trykkavløp nord for brua før utbygging kan starte. Nordbybåndet vil inngå i offentlig infrastruktur.

Det er fare for at området blir liggende urealisert, eller at en får en bit-for-bit-utbygging av veien, og hele området, dersom ikke Nordbybåndet etableres tidlig. Tidlig etablering av offentlige uterom med kvalitet vil erfaringsmessig også fremme kvalitet for hele området. Gjennom selv å utarbeide planforslaget signaliserer kommunen en vilje til å fremme og styre god byutvikling. utbygging av offentlig infrastruktur i området må skje i tett samspill mellom kommunen og de private grunneierne, og infrastruktur som byrom, veier, parker og VAO-anlegg.

Gatebruksplan viser god tilgjengelighet sommer og vinter med gatevarme i gang- og sykkelveier. Det er gjort en totalvurdering av at dette er hensiktsmessig opp mot driftskostnader, bl.a. kostnader med brøyting, jfr prinsippvedtak om gatevarme i sentrum ved vedtak av kommunalteknisk norm.

<p>06 Vurdering av merknader og evt. innsigelser</p>	<p>Formannskapet vedtok 02.10.18 i sak 297/18 at forslag til områdereguleringsplan for Nordbyen i Tromsø sentrum skulle legges ut til offentlig ettersyn i åtte uker. Forslaget lå ute i perioden 08.10 - 07.12.18.</p> <p>Det kom 42 merknader til det ordinære offentlig ettersynet, til sammen 60 merknader etter de to begrensede høringene sommeren -19. Av disse var det fem innsigelser, to fra Fylkesmannen og tre fra TFK / Riksantikvaren.</p> <p>Alle merknader er gjennomgått og svart ut for seg, samt at det er gitt en samlet vurdering av innsigelsene og de større sakene. Se vedlagte merknadsbehandling datert 10.10.19.</p> <p>Her gis en kort og oppsummerende gjennomgang av de viktigste sakene med aktuelle endringer.</p>
	<p>6.1 Innsigelse støy</p> <p>Fylkesmannen har innsigelse til støybestemmelser, og ønsker at Nordbyen skal inngå i en overordnet avvikssone støy for sentrum eller byområdet. Det har vært avholdt møter og brevveksling. Fylkesmannen og kommunen har samsvarende ambisjoner mht hvordan støy må håndteres i sentrum, men kommunen ønsker å vedta Nordbyen før sentrumsplanen. Konklusjonen er</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestemmelsenes ordlyd for Nordbyen er endret for å bli mer presise og i tråd med etablert praksis, se bestemmelsene 3.2.3 a). • Avvikssone for støy etableres ifm sentrumsplan 2020 (KDP) • Det er forventet at bestemmelsene for avvikssonen i sentrum kan ha samme ordlyd. <p>Fylkesmannen har frafalt sin innsigelse på bakgrunn av løsning vist over.</p> <p>For detaljer, se merknadsbehandlingen pkt 3.1.</p>
	<p>6.2 Innsigelse barn og unge</p> <p>Fylkesmannen har innsigelse til bruk av BOP1 til skole. Flere boliger i sentrum vil på sikt gi behov for etablering av både barnehager og barneskole. Kommunen hadde foreslått at BOP1 med tilhørende utearealer i ST 1-2 torget i Bukta og Skriverplassen kunne utredes i detaljregulering for skole, selv om området både er støyutsatt og ikke oppfyller kommunale standardkrav til utearealer pr i dag. Konklusjonen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det tillates ikke at BOP1 brukes til skole eller barnehage. • Andre støyfølsomme formål <i>kan</i> tillates dersom detaljregulering viser at støykrav inne og ute kan tilfredsstilles • Kommunen skal sikre mulig tomt for ny barneskole i sentrumsplan 2020 <p>Fylkesmannen har frafalt sin innsigelse på bakgrunn av løsning vist over.</p> <p>For detaljer, se merknadsbehandlingen pkt 3.2.</p>

6.3 Innsigelser kulturvern

Troms fylkeskommune har innsigelser til kjellere i Skansenenområdet, sikt mot nordøst fra Skansen og brua sin posisjon i landskapet. Det har vært avholdt drøftingsmøte 03.10.19 der ulike hensyn er veid opp mot hverandre.

Konklusjonen er at TFK frafaller innsigelsen mht Skansenenområdet, mens hele Seminaraneset tas til mekling etter vedtak i KST.

Skansenenområdet

TFK/RA krever at ingen kjellere skal graves i sikringssonen rundt Skansen.

Kommunen tar til følge kravet om at kjeller ikke kan bygges i BKB 28. Bebyggelsen i BKB 23 må trekkes bakover slik at den ikke berører sikringssonen. Kjeller tillates da utgravd, under overvåkning.

Seminaraneset, herunder sikt mot nordøst fra Skansen

TFK/RA krever at siktkorridor gjennom Vervet utvides til en siktsektor gjennom Seminaraneset.

Kommunen forstår ønsket om at en *siktkorridor* skal utvides til en *siktsektor* nord for Vervet slik at sikten fra Skansen holdes åpen. Om dette skal gjelde både bygninger og utfylling vil bli diskutert i mekling. Dette blir tema i mekling. Skansen har god kontakt med indre havn via fredet område, og med sundet via området foran Vervet.

TFK/RA mener at den «massive» utfyllinga og høydene på Seminaraneset utfordrer bruas posisjon i landskapet, jfr fredningspresisering under utarbeidelse av SVV / veidirektoratet.

Kommunen mener planforslaget allerede hensyntar brua som dominerende element i landskapet. Dette blir tema i mekling. Det åpne landskapsrommet mellom brua og Tinghuset forlenges utover mot sundet. Vannspeilet mellom brua og bebyggelsen på Seminaraneset er beholdt, og det er opprettholdt en god avstand fra brua til bebyggelsen på Seminaraneset. Bebyggelsen på Seminaraneset er lavere enn bebyggelsen på Vervet og lavere mot sør enn mot nord, men krever en viss høyde for å fungere som støyskjerm til GP 5-7 som er det grønne byrommet med lek på Seminaraneset. Seminaraneset blir altså en utbygging som viser frem brua i kontekst med vannet, sundet og Tinden gjennom en offentlig kaipromenade. Dette er nettopp den sammenhengen som er påpekt i gjeldende fredning, jfr Riksantikvarens NB!-område som har fokus på sammenhengen mellom brua, kirka og Tinden.

Kommunen forstår tidligere merknad om «nok et signalbygg» ytterst på Seminaraneset. Ved utlegging av planen til offentlig ettersyn var bebyggelsen ytterst på BOP5 var illustrert med en høyde som bryter med bruas høyde. Dette var en symbolsk illustrasjon av et *offentlig* viktig bygg som pr utlegging til offentlig ettersyn ikke hadde et kjent program. Det er nå fremmet forslag til et konkret prosjekt her, Tromsø spektrum, med en lavere høyde, som vil avslutte Seminaraneset med et betydelig lavere bygg ytterst. Bruk av taket som landskap gir også mulighet for å redusere kai-arealene som er regulert inn rundt BOP5 for å sikre allmenheten adkomst. Tromsø spektrum er viktig for Tromsø som Arktisk hovedstad, både kulturelt, næringsmessig og mht byutvikling.

Konklusjonen er:

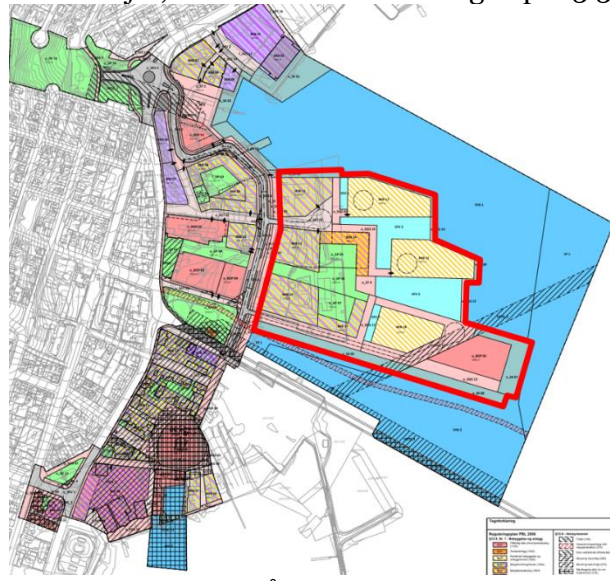
- Kommunen tar til følge kravene ang sikringssonen for Skansen.
- Kommunen mener at planforslaget respekterer og bygger opp under bruas posisjon i landskapet, snarere enn å utfordre den, gjennom å vise frem brua i opprettholdt kontekst til vannspeilet, sundet og Tinden. Man er enig med TFK at dette punktet må mekles om etter vedtak i KST. Det omfatter hele området Seminarneset slik det er vist på kartet under.

På bakgrunn av dette har TFK frafalt innsigelsen vedr. sikringssonen ved Skansen.

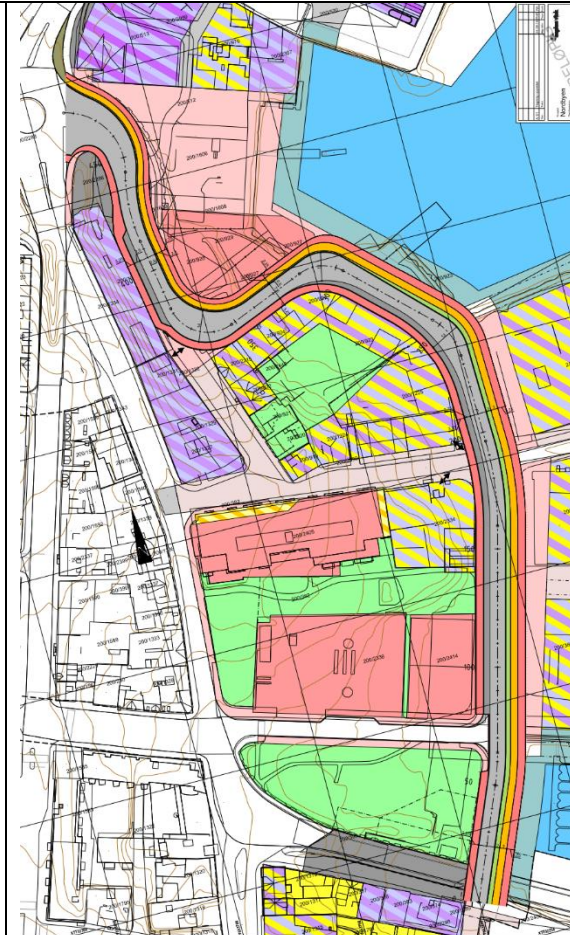
Det er enighet mellom TFK og kommunen om at spørsmålet om bruas posisjon i landskapet blir gjenstand for mekling mellom Riksantikvaren, Troms Fylkeskommune – kultur og Tromsø kommune. Denne meklingen må avholdes snarest mulig etter Kommunestyrets vedtak for å avklare Seminarneset.

Prosessen med avklaring problemstillinga overfor TFK / RA har tatt for lang tid. Dette er svært uheldig for grunneiere på Seminarneset som er klar for å starte opp detaljregulering i desember 19 / januar 20.

For detaljer, se merknadsbehandlingen pkt 3.3.



Illustrasjon kap 6.3: området som blir unntatt rettsvirkning, og skal mekles om etter vedtak i KST.



Illustrasjon kap 6.4: Alternativ 4 som blir lagt til grunn for planforslaget. .

6.4 Internveien nord – ny begrensa høring

Det har vært utredet flere alternative traséer for internveien i nord i den ordinære planutviklinga før offentlig ettersyn. På bakgrunn av merknad fra grunneiere og næringsdrivende i nordre del av planområdet er det foretatt en begrensa høring av tre alternative traséer sommeren 2019. Alternativene er vist under. Alternativ 1 er det opprinnelige forslaget fra kommunen som var lagt ut til offentlig ettersyn, alternativ 2 er foreslått av flere grunneiere iht merknad, og alternativ 3 er en modifisert utgave av alternativ 1.



Fra venstre; alternativ 1 (opprinnelig forslag), alternativ 2 (innspill fra Kaion med flere grunneiere) og alternativ 3 (variant av alternativ 1).

Alternativ 1 bygger opp under et overordna og langsiktig byutviklingsgrep med etablering av et støy- og støvskjernet byrom/torg som kan ha en rolle både ift havnedrift og urban bruk av sentrum. Kurvaturen på internveien er bymessig og krever at møtende langtransport og buss må vente på hverandre i svingene (kjøremåte B, kjøretøy kan krysse midtlinja), og at bebyggelsen nord for torget BKB 3-5 får adkomst via Fiskernes agnforsyning sin etablerte vei. Løsninga gir støybelastning i gata mellom BOP1 og BKB 8. For etablerte boliger i BKB4 og losen, Brann og redning og evt beredskapscenter i området er dette en god og fleksibel løsning, på kort og lang sikt. Torget kan få en trinnvis bruk tilpasset allerede inngåtte avtaler med Kystverket/losen og beboere i området.

Alternativ 2 er et rasjonelt grep som gir kort, effektiv og oversiktlig trafikkavvikling, med veikurvatur tilpasset møtende langtransport og buss (kjøremåte A, kjøretøy kan ikke krysse midtlinja). Den løser adkomst til bebyggelse nord for veien i BKB 3-5 uten å bruke etablert vei på Fiskernes Agnforsyning sin eiendom. Området mellom BOP1 og BKB8 vil bli gatetun med mindre støy. For etablerte boliger i BKB4 og losen / Brann og redning er dette en svært dårlig løsning, på kort og lang sikt. Adkomstveien ligger oppå fortøyninga av flytebrygga i Bukta der losen og Brann og redning har sine beredskapsbåter, og losens brakke må flyttes når veien etableres.

Alternativ 3 er en *variant* av alternativ 1 som viser en veikurvatur med kjøremåte A, men som gir en mye mer komplisert løsning mht eiendoms-forhold og utbygging av BKB8, og en mindre stram byplanmessig løsning.

Alternativ 4 er også en variant av alternativ 1, med kjøremåte A. Denne varianten hensyntar eksisterende eiendoms- og bebyggelsesstrukturer og gir en akseptabel byplanmessig løsning til tross for en arealkrevende utforming av veibanen.

Konklusjonen er at administrasjonen ut fra en samla vurdering anbefaler alternativ 4 som løsning til vedtak, slik det fremkommer av plankartet.

For detaljer, herunder innspill fra berørte parter, se merknadsbehandlingen pkt 3.4.

6.5 Havnegata 10 – ny begrensa høring

Havnegata 10 er et prosjekt for utbygging av parkeringsplassen bak Perspektivet museum (PM) og Verdensteateret (VT). Ved å bygge nybygget sammen med de to fredda byggene får en løst både universell utforming av VT og PM, samt gitt PM mulighet for utvidelse av sin utstilling på plan 1 i nybygget. Historikken for dette prosjektet går flere tiår tilbake. Under utarbeidelsen av områdeplan for Nordbyen har det vært jobbet så konkret med prosjektet at en har hatt som målsetning at det skal kunne vedtas som byggesak, uten krav om detaljregulering når områdereguleringa vedtas.

Det foreliggende prosjektforslaget er utarbeidet av privat utbygger / grunneier over en to-årsperiode, i samarbeide med VT og PM.

Prosjektforslaget ble tilsendt kommunen under offentlig ettersyn, etter inngående drøfting med involverte, herunder TFK – kultur som ivaretar fredningshensynene. Dette prosjektet var så grunnlag for en begrensa høring sommeren 2019.



PM bemerker at statlig finansiering av deres utstillingsdel på plan 1 sannsynligvis vil være i strid med regelverket for statsstøtte. PM ønsker derfor at kommunen skal kjøpe tomta og bygge bygget. PM er også skeptisk til at det evt skal være andre og evt kommersielle virksomheter i samme bygg, innafor rammen av næring/tjenesteyting.

Utbygger har satt av plan 1 til PM for leie eller salg. Utbygger åpner også for kultur-formål innafor hele bygningen, dersom det er aktuelle leietakere eller kjøpere til arealene.

TFK ønsker presiseringer mht tilkobling mellom fredda bygninger, og nybygget. Videre ønsker mer detaljerte bestemmelser om utformingen av bygget, i strid med arkitektens forslag til materialbruk og detaljering. Det gjelder utforming av vinduer og materialbruk i fasade og på skråtak, som anses som byggesaksnivå.

Administrasjonssjefens samla vurdering er flere uavklarte forhold taler for krav om detaljregulering.

Plankartet er derfor forenklet noe. Bestemmelsene 5.5.4 mht utforming er også forenklet men fastholder de viktigste prinsippene for prosjektets utforming som er utarbeidet i samarbeide mellom grunneier, TFK og Tromsø kommune. Dersom det skulle dukke opp helt nye forutsetninger for prosjektet, kan disse bestemmelsene fravikes under en detaljregulering.

Bestemmelsene 4.1.2 angir formål næring/tjenesteyting, konkretisert som offentlig og privat tjenesteyting, forretning, kontor eller hotell, og krav om «kulturformål på plan 1». Det er ikke hjemmel i PBL for å

reserver plan 1 for en «utvidelse av Perspektivet på plan 1», men alt planmateriale legger til grunn at det er hensikten.
Når det gjelder eierskap og finansiering er dette utenfor rammen av det som vedtas etter PBL, og derfor en annen prosess.
For detaljer, herunder innspill fra berørte parter, se merknadsbehandlingen pkt 3.5

6.6 KU utfylling - havn og strømningsforhold

Det har vært gjennomført dialog med Kystverket, Fylkesmannen og Statens vegvesen om konsekvenser av utfylling mht strømming i sundet. Konklusjon er at på nåværende stadium er havn og strømningsforhold utredet på rett nivå. Det skal utføres en mer detaljert strømningsanalyse til detaljregulering av Seminarneset (BKB 11-18 med tilhørende arealer), når en ser konkret omfang, utforming og tekniske løsninger av nytt land og ny bebyggelse. Krav til analysen er angitt i bestemmelsene 3.1.1.d) Havnearealer i sjø medtas som del av detaljregulering i Bukta nord og på Seminarneset, slik at en kan se havnevirksomhet og ny utbygging i sammenheng.

For detaljer, se merknadsbehandlingen pkt 3.6.

6.7 Gjennomføring

Utbyggerne på Vevet og nord for brua har vært opptatt av å skape forutsigbarhet for gjennomføring ved å avklare roller i realisering tidlig. Politisk vedtak ved utlegging av planen til OE:

- Ved endelig behandling av planforslaget skal det foreligge en nærmere vurdering av hvilke virkemidler som kan tas i bruk for å sikre en tidlig realisering av Nordbybåndet, herunder om kommunen kan og bør ta en særlig rolle i forhold til realiseringen, for eksempel ved å forskuttere anlegget.

6.7.1 Rekkefølgekrav og rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekravene i planen skal ligge til grunn for gjennomføring av planen.

Rekkefølgekravene *kan* si noe om

- *når* i utbyggingsforløpet tiltakene ihht kravene skal være på plass (for eksempel parkeringsplass før brukstillatelse),
- *omfanget* av rekkefølgekravet som skal være *relevant og utløst av den aktuelle utbyggingen*

Rekkefølgekravene *kan ikke* si noe om

- *hvem* som skal utføre tiltakene. Dette skal løses i utbyggingsavtaler.

Prinsipper Nordbyen:

- Nordbybåndet – rekkefølgekravet ligger på første utbygger. Det legges opp til en trinnvis utbygging.
- Byrom med lek – rekkefølgekravet ligger på større utbygginger med boliger. Sammenlignbart med feltutbygginger.
- Offentlige byrom – del-rekkefølgekrav til utbyggingsområder.
- Bypark for Nordbyen er Skriverplassen, som sikres trygg adkomst.

Kommunens rolle i planlegging og opparbeidelse er ikke avklart.

6.7.2 Gjennomføringsstrategi og samordning av utbyggingsavtaler

Realisering av Nordbyenplanen kan ikke skje uten at teknisk, grønn og sosial infrastruktur etableres med kapasitet til å håndtere den økte belastningen som følger av transformasjon av eksisterende arealer og utvikling av nye.

Kommunen bør spille en sentral rolle for å legge til rette for ønsket utvikling innen planområdet.

Et klart mål for arbeidet må være i samarbeid med utbyggere, å skape en oversikt over utfordringene, skape forutsigbarhet for gjennomføring av utbygging og bidra til en rettferdig fordeling av kostnader.

- 1)** Kommunen skal tilby inngåelse av en utbyggingsavtale etter områdemodell. Det bør så raskt som mulig tas stilling til valg av områdemodell (enten områdemodell som etableres av kommunen eller en overordnet utbyggingsavtale).
- 2)** Det må avklares i hvilken grad Nordbyen skal prioriteres mht. offentlige bidrag til investering i infrastruktur.
- 3)** Det må utarbeides modell for fordeling av kostnader med felles hovedinfrastruktur.
 - Utbyggingsavtalen må foreta en hovedfordeling av kostnader

og ansvar for gjennomføring av teknisk og grønn infrastruktur
- Avhengig av avklaring ihht. pkt. 2, vurdere om det offentlige skal bidra med investeringer evt. forskuttering av kritisk infrastruktur - eventuell forholdsmessig fordeling

- 4) Det inngås underliggende utbyggingsavtaler knyttet til byggetrinn- eller delområder
- 5) Ved forhandling om inngåelse av utbyggingsavtale må det avklares om ytterligere kommunal bistand er påkrevet, herunder;
 - om det er behov for bistand til gjennomføring av grunnerverv for utbygging av infrastruktur
 - om det er aktuelt med gjennomføring av en refusjonssak knyttet til fordeling av kostnader knyttet til etablering av nødvendig infrastruktur, dersom det er grunneiere som ikke deltar i utbygging eller finansiering

Se hele notatet i vedlegg 13a til planbeskrivelsen.

For detaljer, se merknadsbehandlingen pkt 3.7 Gjennomføring.

6.8 Andre viktige endringer av planen

For disse sakene gis en stikkordsmessig oppsummering, Se vedlagte notat: Vedlegg 5 Merknadsbehandlinger datert 10.10.19. Rekkefølgen av sakene er som her, og vist i kap 3.7.

6.8.1 Byrom med lek og byrom for alle

Som følge av bl.a. drøftelsene med Fylkesmannen er begrepet *byrom med lek* nærmere definert og supplert med *offentlige byrom for alle*. Det understrekes at i en urban kontekst skal alle byrom være for alle, og alle byrom skal by på muligheter for lek for både barn, ungdom, voksne og eldre, uten at det nødvendigvis er plassert «lekeapparater» i byrommet. Det viktigste er at veven av byrom representerer ulike kvaliteter og et mangfold av opplevelser.

Byrom med lek brukes nå for nye byrom som også skal løse nye boligers krav til uteopphold og lek. Disse må derfor utformes i tråd med krav til støy, trafiksikkerhet, solinnfall mm. Bestemmelsene angir tilordning til disse byrommene.

Offentlige byrom for alle brukes nå for eksisterende byrom som har en rolle i bystrukturen mht uteopphold og som offentlige møteplasser, men som ikke har en eksplisitt rolle som lekeareal for nye boliger. Disse har derfor ikke samme kvalitetskrav til støy, trafiksikkerhet etc som byrom med lek.

Se bestemmelsene 4.1.7 a) og b), jfr 4.3.2.

For detaljer, se merknadsbehandlingen pkt 3.7.1, og planbeskrivelsen kap 4.3.

6.8.2 MOP for Nordbyen erstattes av Miljøstrategi for teknisk infrastruktur for delområder med krav om detaljregulering

Til offentlig ettersyn ba kommunen om innspill på etablering av et miljøoppfølgingsprogram (MOP) for Nordbyen, med oppfølging av luftkvalitet, støy, energi, forurensing, massehåndtering avfall og skjøtsel av almelunden. Flere drøftinger av tema, bl.a. med TFK (38), tilsier at dette blir for mange tema, for mange ulike aktører og for lite område, særlig mtp støy og luftkvalitet. Kravet om MOP må innfris på bynivå / sentrumsnivå og kommunen må selv koordinere MOP.

Det fastholdes et mer begrenset krav om samlet fremstilling av miljøstrategi for teknisk infrastruktur for detaljreguleringer, og alle bygg over 1000 kvm BRA der utbygger må se følgende tema i sammenheng:

- Energistrategi og avfallshåndtering, jfr bestemmelsene 3.2.2
- Samordna fysisk løsning av VAO, el, fjernvare og avfallshåndtering, jfr bestemmelsene 4.2.1.f)
- Miljøforhold i anleggsfasen, jfr bestemmelsene 3.2.6
- Energiregnskap for ny bebyggelse

For detaljer se merknadsbehandlingen pkt 3.8.2.

6.8.3 Rammeplan VAO og havnivå – endringer

Til offentlig ettersyn var VAO rammeplan for Nordbyen foreslått som juridisk bindende, på lik linje med plan for offentlige rom (POR).

Erfaring fra offentlig ettersyn er at dette har vært et for krevende grep, planen er for stor og har for mange detaljer til å fungere som juridisk

bindende dokument. For å sikre at hovedpoengene gis juridisk binding og formidle hovedinnholdet i VAO-planen gjøres disse tre grepene:

1. Bestemmelsene er oppdatert med aktuelle krav til flomveier, og rekkefølgekrav til VAO-anlegg. Det forutsettes detaljert VAO rammeplan til hver detaljregulering, jfr bestemmelsene 4.2.1.f).
2. VAO rammeplan tegning ZO2 inngår som ny illustrasjonsplan til plankartet, illustrasjonsplan 3.
3. VAO rammeplan inngår som del av vedleggene til planbeskrivelsen, nytt vedlegg 3.

For detaljer, se merknadsbehandlingen pkt 3.8.3, og planbeskrivelsen kap 4.11.

6.8.4 Høydekrav iht forventet havnivåstigning og UU – endringer

Bestemmelsenes krav til høyder på hhv c+3,5 for ny bebyggelse og c+2,6 for ny infrastruktur er nyansert, slik at det kan gjøres unntak dersom tiltak kan dokumenteres og iverksettes, samt for tilpasning til eksisterende bebyggelse i BKB 10,11 og 28. 4.

For detaljer, se merknadsbehandlingen pkt 3.8.4, og planbeskrivelsen kap 4.10.

6.8.5 Høyder og u-grad – tatt ut M2-BRA fra bestemmelsene

Til offentlig ettersyn var det lagt inn i bestemmelsene 4.1.5.d. en matrise som både viste tillatte høyder og tillatt m2-BRA for de ulike nye byggeområdene.

I bestemmelsene og matrisen er opplyst at høyder overstyrer M2-BRA. Likevel har kommunen merket seg at dette budskapet ikke kommer godt nok frem, og skaper uklarhet. Det kan også være motstrid i tabellen mellom volum som følge av høyder og volum beskrevet i M2-BRA. For å klargjøre dette gjøres følgende grep:

- Arealene som viste utnyttelsen i M2-BRA er tatt ut av bestemmelsene, slik at det blir tydelig at det er høydebegrensingene som danner rammer for ny bebyggelse. Bestemmelser med henvisning til m2-BRA er tatt ut.
- Matrisen er tatt inn i beskrivelsen kap 4.4, som et *anslag* av aktuelle arealer innafor hvert byggeområde. Endelige arealer fastsettes i detaljregulering som følge av konkret prosjekt innafor rammene av høyder gitt i bestemmelsene.

For detaljer se merknadsbehandlingen pkt 3.8.5, og planbeskrivelsen kap 4.4.

6.8.6 Endringer av høyder på enkeltbygg i Skansenområdet

Noen høyder er revidert, av ulike årsaker.

BOP 3-4 Tinhuset økes med 4m, som følge av en inkurie der gjeldende plan ble forvekslet med høyde på eksisterende bygg. Se merknad (2).

BOP 24 Skippergt 13, hovedhus mot Skippergata, økt med 0,4 m som følge av behov for renovering av vernet bygg. Se merknad (20).

BKB 26 Skippergt 1c. Det åpnes for at dagens halve toppetasje fullføres med en hel etasje ifm fasaderenovering slik det var vist i planbeskrivelsen til offentlig ettersyn, kap 5.9. Dette betinger unntak fra plankravet, jfr bestemmelsene 5.5.3.a). Se merknad fra grunneier (34).

For detaljer se merknadsbehandlingen pkt 3.8.6, og planbeskrivelsen kap 4.6.

6.8.7 Nytt spesifisert kulturprogram på BOP5

BOP5 er illustrert som et ukjent offentlig program i planforslaget til offentlig ettersyn, med krav om at KST skal avgjøre funksjon og at utforming skal vises i 3 alternativer.

Kommunen har nå mottatt skisser for et mulig «Tromsø spektrum» på denne tomte. Illustrasjonen viser en sal som kan brukes til ulike begivenheter innafor kunst og kultur, konserter, konferanser, sportsarrangementer etc, og kan ta inntil 4000 tilskuere / deltakere. Dette er et program som er ment å skulle styrke Tromsø som Arktisk hovedstad.

Det er utbyggere av Seminarneset som står bak dette forslaget, og de ser for seg å etablere dette som tidlig del av utbygginga av Seminarneset. Det vil være en stor fordel å etablere og bebygge BOP5 samtidig og helst aller først ved utbygging av Seminarneset, da tilgangen til tomte vil være krevende når resten av området er bygget ut.

Program for BOP5 må imidlertid avklares endelig i detaljregulering. Det legges til grunn at en i detaljreguleringsplan viser tre alternative utforminger av dette anlegget.

For detaljer se merknadsbehandlingen pkt 3.8.8, og planbeskrivelsen kap 5.

6.8.8 Snødeponi

Det er avsatt plass til midlertidig snølagring nord for brua følgende steder: Nedre del av Nansen park (GP8) og ubebygde tomte Bukta BOP1 . Pr i dag dumpes snø på sjøen, men når det kommer forbud mot det så vil bortkjøring medføre kostnader, jfr prosjektet SALT. Behovet for snølager er størst nord for brua, ved brøyting av kjørevei. Gang- og sykkelveier skal ha gatevarme.

For detaljer se merknadsbehandlingen pkt 3.8.9, og planbeskrivelsen kap 4.3.

6.8.10 Krav om innløsning/ekspropriasjon samt erstatning for gjennomføring av internveien

Innløsning /Ekspropriasjon

Det foreligger allerede et varsel om at det kan/vil stilles krav om innløsning vedr eiendommen Kaion as. Denne eiendommen deles i to ved fremføring av ny internvei, slik at sjøsida avskjæres. Grunneier har et endringsforslag til planen som de fremsetter som et mulig grunnlag for grunnnavståelse uten forutgående ekspropriasjon, se merknadsbehandlingen 3.8.10.

Endringsforslaget til planen vurderes ikke aktuelt av planfaglige grunner; hensyn til havneforhold og boligkvalitet i BJB8. Eiendommen får store utviklingsmuligheter gjennom ny regulering til næring og bolig.

Erstatning

Grunneier fremfører at iverksetting av planlagt vei vil stanse dagens næringsdrift og påføre grunneier inntektstap.

Kommunen mener veien er nødvendig for en helhetlig utbygging av Nordbyen og Vervet, også for at grunneier til BKB8 skal få adkomst og

	tilknytning til vei og VAO-anlegg for å realisere planen for utbygging av egen eiendom.
07 Konklusjon	<p>Planforslaget ivaretar etter kommunen vurdering de fleste vedtatte intensjonene. Man har oppnådd å lage en visjon for Nordbyen som del av sentrum. Dette er konkretisert i en robust arealplan som avklarer arealbruk, struktur og strategi for uterom, tetthet og høyder for ny bebyggelse, teknisk og grønn infrastruktur, samt rydder i forhold tilknyttede vern og fredninger i historisk bebyggelse.</p> <p>Planen drøfter en del tema som er relevant for sentrumsplanen og kan ses som pilot for den, mht for eksempel sammenhengende sjøpromenade, og flerfunksjonell bruk av byrom med lek og byrom for alle. Det gjort en opprydding i gjeldende eldre planer og en rekke av disse skal oppheves ved vedtak av områdeplanen.</p> <p>På grunn av foreliggende innsigelse vil ikke planen som helhet få rettsvirkning ved kommunestyrets vedtak. Det må imidlertid kunne legges til grunn at meklingsresultatet ikke rokker ved ambisjonene for området, slik de er vist i saken.</p>

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

V2_191010_1846_Bestemmelser_med_temakart_illplaner
V3_191010_Plan for offentlige rom POR
V4_191010-1846_planbeskrivelse
V5_191010_Merknadsbehandling
V6_VEDLEGG TIL planbeskrivelse 1-13 av 17 redusert
V7_VEDLEGG TIL planbeskrivelse 14-17 av 17
V1_191010_1846_plankart_vert_123