

Arkivsaknr 19/00771-4
Saksbehandler Jacqueline Anne Randles

Saksgang	Møtedato
Kommune- og byutviklingsutvalget	12.05.2020
Miljø-, klima- og samferdselsutvalget	14.05.2020
Kultur, idretts- og friluftsutvalget	13.05.2020
Eldrerådet	07.05.2020

Kommunedelplan for Tromsø Sentrum 2020-2032 PLANID 0225 - Vedtak om offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Forslag til revisjon av Kommunedelplan for Tromsø Sentrum 2020-2032 PLANID 0225, med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser av 31.04.2020, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i en utvidet periode på åtte uker.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-14.

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for bymilljø

Hva saken gjelder

Utkast til revidert Kommunedelplan for Tromsø Sentrum 2020-2032 PLANID 0225, anbefales lagt ut til offentlig ettersyn. Administrasjonen ønsker med dette planforslaget å åpne opp for dialog om videreutvikling i Tromsø Sentrum.

Saksutredning

Sammendrag

Hensikten med revisjon for Kommunedelplanen for Tromsø Sentrum 2020-2032, heretter kalt Sentrumsplanen 2020, er tredelt¹:

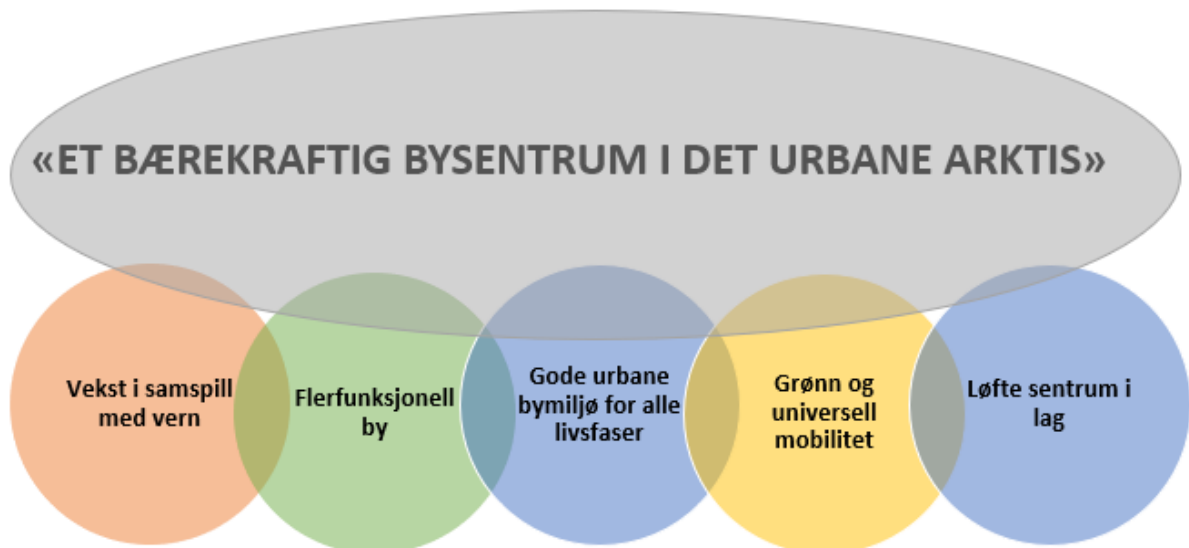
- Å fremme en bærekraftig sentrumsutvikling; både miljø- og klimamessig, økonomisk og sosialt.
- Å styrke sentrums tiltrekningskraft: for næringsliv, investeringer, nyetableringer, reiseliv og innbyggere.
- Å sikre gjennomføringskraft: planen skal legge aktivt til rette for gjennomføring i samarbeid med grunneiere og andre aktører, ta i bruk offentlig-privat samarbeidsmodeller og øke forutsigbarhet i planprosesser.

Mål for Tromsø sentrum

Visjon for Tromsø Sentrum i 2032 er at vi skal være «et bærekraftig bysentrum i det urbane Arktis».

Hovedmålene for Sentrumsplanen 2020-2032 er følgende:

- Vekst i samspill med vern
- En flerfunksjonell by
- Gode urbane bymiljø for alle livsfaser
- Grønn universell mobilitet
- Å løfte sentrum i lag



Figur 1 Visjon og mål for Tromsø Sentrum 2032. Tromsø kommune 2020.

Det reviderte planforslaget har lagt til rette for nye løsninger som vil bidra til oppnåelse av de overnevnte målene mot 2032. Løsningene som legges frem i planforslaget er hjemlet i plan- og bygningsloven og er konkretisert i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, med vedlegg. Planarbeidet har også bidratt til å opplyse behov for nye viktige virkemidler som vil sikre en mer effektiv gjennomføring av planforslaget.

¹ Planprogram for Kommunedelplan for Tromsø Sentrum (2018). Side 8-10.

Virkemidlene som drøftes i planforslaget inkluderer behov for oppfølgende planer, samordningsarenaer mellom kommunen og næringsliv, samordningsprosesser internt i kommunen, samt bevisstgjøring av Sentrumsplanen 2020 og bruk av den i sentrumsplanlegging.

Det reviderte planforslaget er et overordnet planleggingsverktøy for Tromsø sentrum som er med på å gi føringer og retninger for nye planprosesser og tiltak i fremtiden. Håpet er at Kommunedelplanen for Tromsø Sentrum 2020-2032 bidrar til å forenkle fremtidige planprosesser, med tydeligere rammer for hva som forventes i det neste planleggingsnivået.

1. Saksdokumenter

Nr	Dokument	Dato
1	Planbeskrivelsen med vedlegg:	21.04.2020
1a)	Planprogram for Tromsø Sentrum	26.06.2018
1b)	Byform-, høyde-, og høyhusutredning	21.04.2020
1c)	Planveileder for offentlig byrom (POR)	21.04.2020
1d)	Risiko og sårbarhetsanalyse	01.11.2019
2	Planbestemmelser med temakart	21.04.2020
3	Plankart	21.04.2020

Planbeskrivelsen med vedleggene gir en overordnet beskrivelse av de strategiske plangrepene organisert under planens 5 mål. Særskilte områdeløsninger er diskutert kortfattet i planbeskrivelsen, men er analysert og beskrevet ytterligere i vedlegg 2 – Byform-, høyde- og høyhusutredning - til planbeskrivelsen.

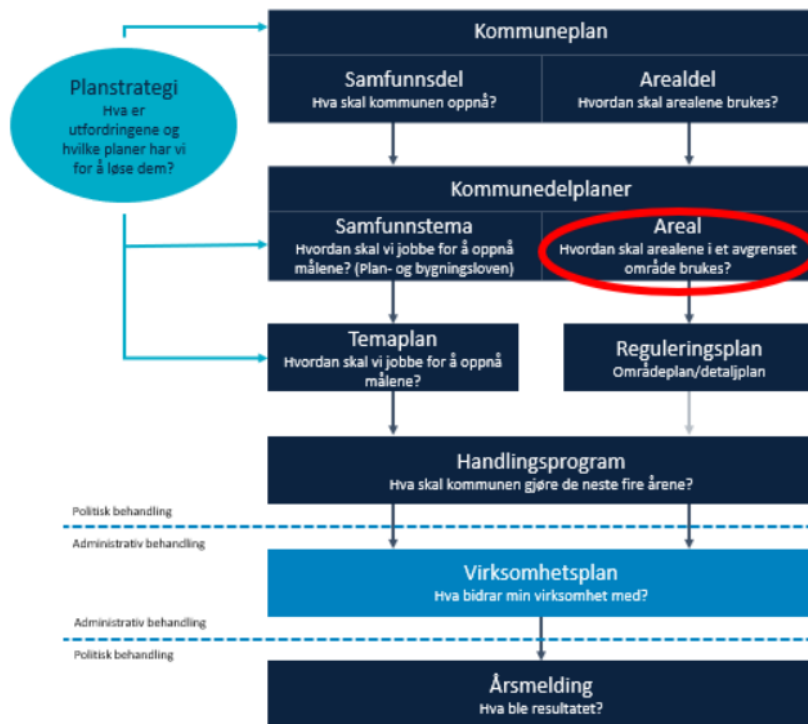
Planveileder for offentlig byrom vedlegg 3, diskuterer øvrige prinsipper for viktigheten av gode offentlige byrom og hvordan utforming kan bidra til gode løsninger for barn, unge og eldre, samtidig som de forebygger levekårsutfordringer i Tromsø sentrum.

Planbestemmelsene med reviderte temakart konkretiserer plangrep diskutert i planbeskrivelsen med vedlegg.

For å forenkle planforslaget, er planbeskrivelsen gjort kort og presenterer de meste strategiske plangrep og særskilte områdene. Løsninger, begrunnelser og virkninger er diskutert underveis i planbeskrivelsen.

Planfakta

Sentrumsplanen 2020 er en kommunedelplan utarbeidet etter § 11-5 i Plan- og bygningsloven og skal «vise sammenheng mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk»² i Tromsø sentrum. Figur 2 viser hvordan en kommunedelplan plasseres i kommunal planlegging.



Figur 2 Kommunalt planhierarki som viser hvordan en kommunedelplan plasseres i kommunal planlegging.

Planområdet

Planområdet for Sentrumsplanen 2020 er delvis utvidet sammenlignet med gjeldende plan (2008). Endringen ble varslet i planprogrammet for Tromsø sentrum (2018).



Figur 3 Planomriss for Kommunedelplan for Tromsø Sentrum. Datert 19.08.2019.

² PBL § 11-5.

Areal tall

Planområdet = 1421,3 daa

Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1130 - Sentrumsformål	281,7 daa
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	150,6 daa
1110 - Boligbebyggelse	148,3 daa
Nr. 2 – Samferdsel og teknisk infrastruktur	
2001 – Samferdsel og tek. infrastruktur	292,8 daa
2040 - Havn	24,4 daa
2070 - Kollektivknutepunkt	3,8 daa
Nr. 3 Grønnstruktur	
3050 - Park	96,4 daa
Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Diverse	423,2 daa

Utbyggingskapasitet finnes i alle bygg- og anleggsformål men er avhengig av fremtidige prosjekter.

Beskrivelse av planprosessen

Planprosessen er grundig beskrevet i kapittel 3. i planbeskrivelsen. Milepæler for planarbeidet er oppgitt under:

- Revisjon av gjeldende kommunedelplan for Tromsø sentrum ble vedtatt i planstrategien 2016 – 2019 (KST sak 125/16)
- Annonisert oppstart og forslag til planprogrammet for Tromsø Sentrum (FSK 211/18) i oktober 2017
- Planprogram for Tromsø Sentrum ble vedtatt i juni 2018 (FSK 211/18)
- Prinsippavklaring for Kommunedelplan for Tromsø sentrum (FSK 204/19) i juni 2019

Planprosessens spesielle sider

Administrasjonen har ansett revisjonsprosessen til å være et viktig samarbeidsprosjekt mellom Tromsø kommune og hele Tromsøs befolkning. Tromsø sentrum er et viktig område for de fleste innbyggere og et område som inspirerer til nyttig og viktig dialog.

I løpet av 2019 og starten av 2020 har administrasjonen jobbet med en omfattende medvirkningsperiode for å hente inspirasjon og retning for utarbeidelsen av et endelig planforslag. I denne perioden har medvirkningen vært med på å påvirke innhold i endelig planforslag og øke eierskap til sentrumsutvikling i fremtiden. En beskrivelse av medvirkningsaktiviteter finnes som eget kapittel i planbeskrivelsen.

Tverrpolitisk samarbeid har også bidratt til viktige føringer i planforslaget underveis. Formannskapet og byutviklingskomiteen (senere Kommune- og byutviklingsutvalget) har vært aktive referansegrupper der politikere gjennom en rekke orienteringssaker og prinsippssaken i juni 2019³ bidro med viktige innspill til planens innhold.

Samarbeidspartnere - Tromsø Sentrum AS og Næringsforeningen i Tromsø regions fagråd for eiendom - har vært viktige aktører i planarbeidet, både som demokratiske valgt representasjon for sentrumsaktører, og derved som en dialogpart for administrasjonen.

Underveis har administrasjonen avholdt dialog med sektormyndigheter og andre kommunale etater, samt andre fagråd i kommunal regi. En parallell prosess knyttet til barn, unge og eldre for hvordan planen skulle ivareta deres behov er diskutert i Planveileder for offentlig byrom, vedlegg 3 til planbeskrivelsen. Folkehelse, sentrums levekårsutfordringer og planlegging rettet mot særskilte grupper er fokusert særskilt her.

³ FSK 204/19 Prinsippsak for Tromsø sentrum

I slutten av 2019 ble det utført et parallelloppdrag med to konsulentteam som bistod Tromsø kommune i utarbeidelsen av byform-, høyde- og høyhusutredning. Oppdragene har gitt administrasjonen viktige og ofte bekreftende føringer for hvilke retninger planlegging i Tromsø sentrum skulle foregå, og hvordan sentrumsplanen skulle ivareta disse viktige prinsippene.

Oppsummert er administrasjonen takknemlig for en spennende og omfattende medvirkningsperiode som har bidratt til dette planforslaget. Mens uenighet i endelige løsninger vil oppstå, har administrasjonen lagt vekt på å utarbeide et planforslag basert på et grunnlag som er kunnskapsbasert og transparent.

Planvurdering

Saksfremlegget er en oppsummering av de viktigste endringer som er gjort i planforslaget. Mange problemstillinger er ikke utdypet i dette dokumentet, men kan leses i planbeskrivelsen.

Endelig planforslag til sentrumsplanen 2020 balanserer etter administrasjonens syn de ulike hensynene som prøves mot hverandre i et sentrumperspektiv. Det gir samtidig et godt utgangspunkt for å fortsette arbeidet med å realisere ambisjonene om et bærekraftig bysentrum i det urbane Arktis.

Planforslaget som nå legges frem er et resultat av en langvarig og grundig prosess. Prosessen har vært med på å vise et mangfold av synspunkter og forslag til hvordan ulike interessegrupper mener sentrum skal utvikles. Det har vært viktig å holde fast ved at sentrumsplanen 2020 skal være et overordnet styringsverktøy som skal gi retning til videre prosjekter. Ikke alle problemstillinger er drøftet eller løst i disse dokumentene, likevel mener administrasjonen at planens ambisjoner sikrer at Tromsø sentrums utvikling er prioritert på en hensiktsmessig måte.

Bakgrunn

Sentrums rolle er mangfoldig og viktig for hele Tromsø kommune. Et attraktivt og urbant sentrum gir tiltrekningskraft til byen som vil kunne ivareta regionens fremtidige vekst, som et arbeidssted og verdisetning generelt. Attraktiviteten av Tromsø sentrum er viktig for oss som bor her, men også for de som vil drive næringsutvikling, tiltrekke seg ny kompetanse og markedsføre oss som reisedestinasjon. Tromsø sentrum er byens ansikt ut mot verden.

Utvikling i Tromsø sentrum skal ha plass til å skape noe nytt, samtidig som vår identitet og kulturmiljø styrkes og sikres for fremtidig generasjoner. Attraktiviteten og tiltrekningskraft i Tromsø sentrum finnes når vekst foregår i samspill med vern.

Nye trender i sentrumsutvikling påvirker også Tromsø sentrum. Globalt flytter flere til sentrumsområder, og denne trenden skjer også i Tromsø. Befolkningsstatistikken viser en tendens til at folk i Tromsø også foretrekker en urban livstil med nærhet til jobb, hverdagstjenester og sentrale knutepunkter, særlig når befolkningen blir eldre⁴.

Bruk av sentrum har endret seg, da vi tidligere har brukt sentrum som et sted for detalj- og daglighandel, har opplevelser, attraksjoner, bespisning og kultur erstattet mye av det som en gang var. Sentrumsutvikling må finne kapasitet for det som finnes i dag, men også for nye trender og samfunnsbehov som vil komme i fremtiden.

Arealbruken i Tromsø sentrum skal derfor være flerfunksjonell og fremtidsrettet. Balansen mellom næringsareal, tjenesteyting, næring og bolig skal bidra til å styrke dagens nasjonale føringer om bærekraftig areal- og transportpolitikk⁵. Planforslaget sikrer at Tromsø sentrum oppnår en funksjonssammensetning som er i tråd med nasjonale anbefalinger, som fremmer en bærekraftig utvikling til nytte for en positiv påvirkning på klima- og miljø, samfunn og økonomi.

Med en sentrumsplanlegging som støtter opp en mer intensiv arealbruk i bysentre er det enda viktigere å sikre at folkehelse, sosiale møteplasser og gode grønne byrom er ivaretatt på et overordnet nivå.

⁴ Boligpolitisk handlingsplan 2015-2018. Tromsø kommune.

⁵ Kongelig resolusjon 14. mai 2019 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

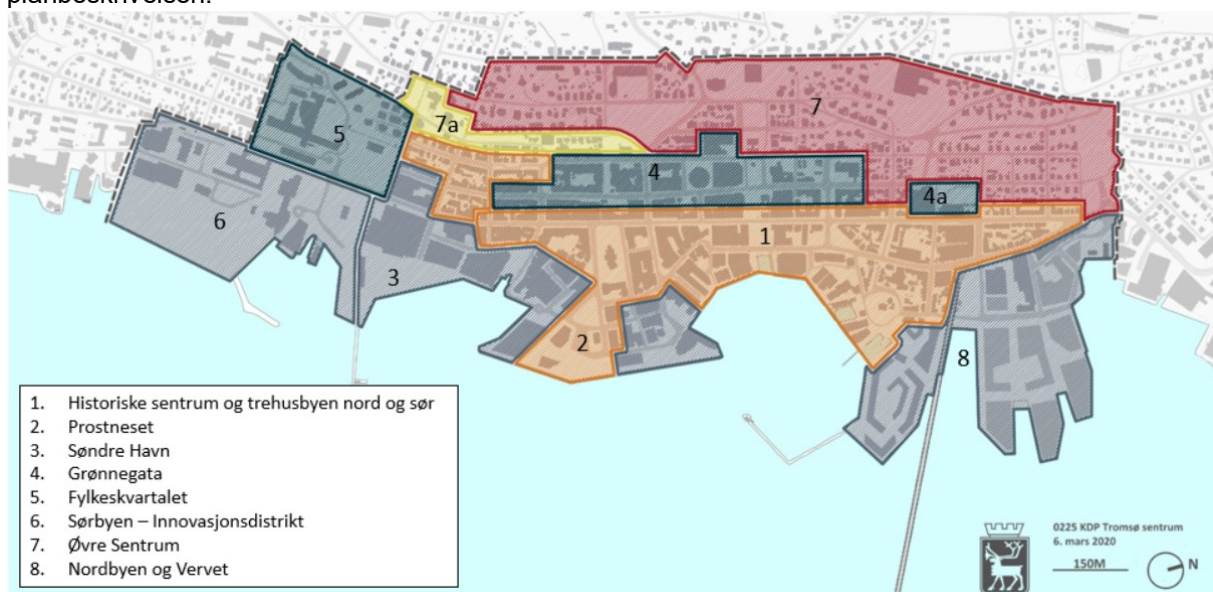
Planforslaget setter søkelys på hvordan gode byrom skaper muligheter for forebygging av levekårsutfordringer, øke sentrums kvalitet for barn, unge og eldre og er med på å bidra til en urban rekreasjon som kan foregå på velplanlagte arealer. Sentrum skal være et sted der alle trives, med gode møteplasser for alle livsfaser.

Tilgjengelighet er derfor viktig, og grunn til at planforslaget presenterer nye prinsipper for gatebruk i sentrum. Mens sentrum alltid skal være gangprioritert, skal løsninger for kollektiv, sykkel, bil og sentrumslogistikk⁶ sikre at sentrum har mobilitetsløsninger som forenkler sentrumsaktiviteter for alle, og muliggjør planområdet som byens viktigste knutepunkt.

Alle løsninger for et bedre sentrum er avhengig av at alle jobber samlet for å løfte sentrum i lag. Gode dialogspunkter, bedre kommunale planprosesser og detaljreguleringer som står i stil med overordnede planer vil sammen bidra til et vellykket sentrum i 2032. Nye virkemidler lanseres og drøftes for å effektivisere gjennomføring av denne viktige planen.

Områdeinndeling

Planområder er delt opp i 8 hovedområder. Kartet under viser inndelingen med områdenavn som brukes i den reviderte planforslaget. Inndelingen forklares underveis i saksfremlegget og utdypes i planbeskrivelsen.



Figur 4 Områdeinndeling i Tromsø Sentrum. Inndelingen er gjort med utgangspunkt i utviklingsbestemmelser, og skiller mellom omdanning eller infill. Se kapittel 10. i Planbeskrivelsen. Tromsø kommune 2019.

Planens utbyggingspotensial

Planforslaget har ikke beregnet nøyaktig kapasitet i nytt volum, på grunn av at potensiale ligger hovedsakelig i fremtidige prosjekter og potensialet for endret bruk innenfor eksisterende bygningsmasser.

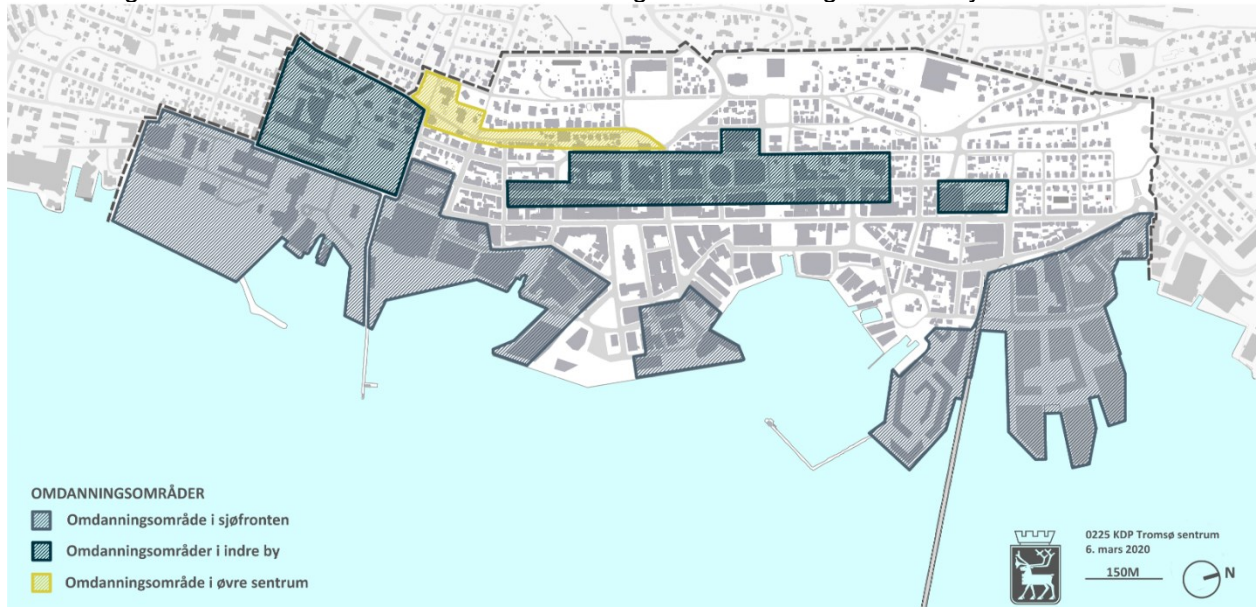
Tromsø sentrum har et fysisk lite sentrum med en stor andel verneverdig bebyggelse. Verdens nordligste trehusby fra 1800-tallet er en del av verdens arv som tar sin plass i Tromsøs historiske sentrum. Dersom vekst skal foregå i sentrum skal det skjer i samspill med Tromsøs viktige og identitetsskapende bebyggelse, byrom og landskapselementer.

Planforslaget legger til rette for ny kapasitet for alle sentrumsfunksjoner gjennom en todeling av Tromsø sentrum som ivaretar vekst i samspill med vern. Todelingen er som følge:

- Omdanningsområder
- Infillsområder

⁶ Renovasjon, varelevering og drift

Ny kapasitet finnes hovedsakelig i omdanningsområder. Omdanningsområder utvikles i samspill med landskap, vern og kulturarv, men åpner for en økt utbyggingskapasitet, der volum og utnyttelse kan økes med respekt for byens byrom, bystruktur og klimautfordringer. Som kartet under viser er omdanningsområder utenfor det historiske sentrum og verdens nordligste trehusby.



Figur 5 Illustrasjon - omdanningsområder i Tromsø sentrum. Tromsø kommune 2019.

Vervet, Nordbyen, Fylkeskvartalet og Sørbyen er de største omdanningsområdene der betydelig utbyggingskapasitet kan finne sted. Disse områdene har fått reguleringskrav (Vervet og Nordbyen anses som ferdige utviklet på plannivå), slik at en fremtidig utvikling styres på en helhetlig og koordinert måte i samarbeid med Tromsø kommune. Nordbyen områderegulering og Vervet detaljregulering gir gode erfaringer som kan tas inn i fremtidig planleggingsprosesser.

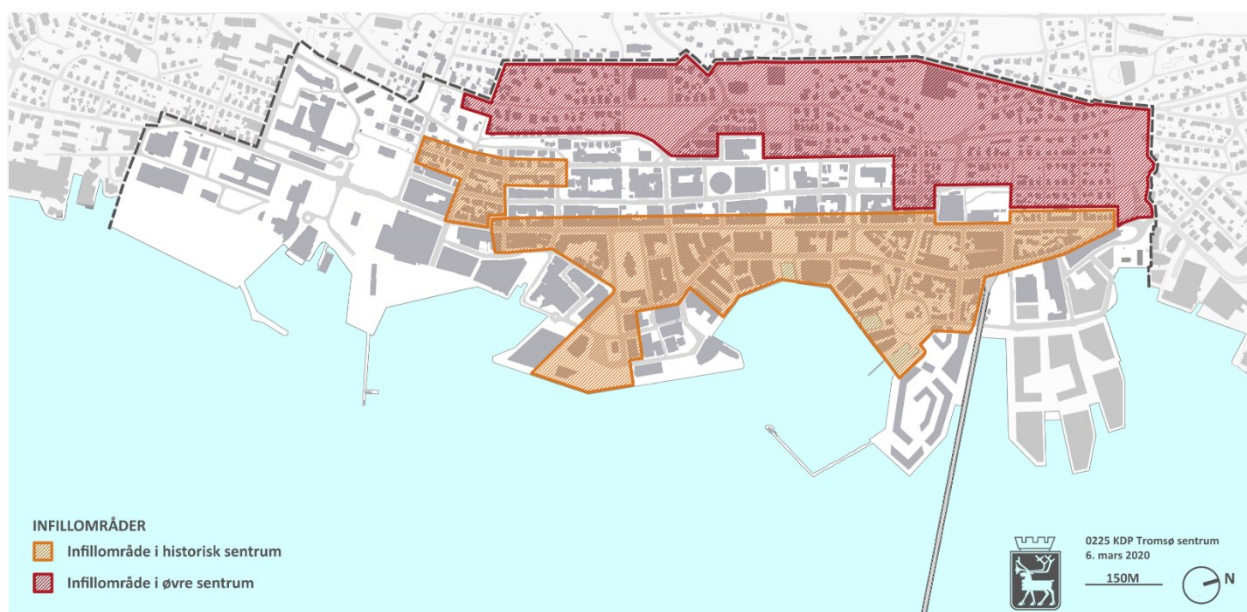
Omdanningsområdet indre by – Grønnegata – presenteres også som et viktig område med uløst utbyggingspotensial. Her er det potensiale for en del økt høyde og nye volumer som kan bidra til å styrke sentrumskjerne og Tromsø som den produktive byen. Likevel må nye prosjekter her utvikles med en bevissthet for verneområdene som ligger i umiddelbar nærhet. Overganger til vernebebyggelse, viktige byrom og klimatiske hensyn styres gjennom nye reviderte temakart med tilhørende planbestemmelser.

Omdanningsområdet i sjøfronten legger til rette for ny kapasitet som kan bidra til en mer urban identitet som kommuniserer med sundet. Mye utbyggingskapasitet her er allerede under planlegging eller ferdig planlagt. Tromsø Museum og Mack Øst, Vervet og Nordbyen båndlegges derfor i planforslaget, mens Sørbyen og Fylkeskvartalet får krav til områderegulering. Resterende sjøfrontområder åpnes for nye prosjekter som skal følge nye bestemmelser for ivaretagelse av byromstruktur, bebyggelsesstruktur, høyde og estetikk.

Kapasitet i infillsområder er litt mer begrenset. Det er her planforslaget sikrer Tromsøs vern og kulturarv, og verdsetter sammenhengende trehusbebyggelse og enkelte verneobjekter. Verdien i disse områdene ligger ikke i potensiale for store utbyggingsvolumer, men i deres historiefortelling og markedsføring for Tromsøs identitet.

Kapasitet her ligger i rom for infillprosjekter og en effektivisering av eksisterende bebyggelse. Ny bruk og fleksibilitet i eksisterende bygningsmasse vektlegges fremfor riving og nybygg. Dette er en bærekraftig lavutslippsstrategi som samtidig verner viktige kulturmiljøer for fremtidige generasjoner⁷.

⁷ Det kongelige klima- og miljødepartementet. Nye mål i kulturmiljøpolitikken. Engasjement, bærekraft og mangfold. Meld.St.16 (2019-2020)



Figur 6 Illustrasjon - infillområder i Tromsø Sentrum. Tromsø kommune 2019.



Figur 7 Historiske sentrum med sammenhengende trehusbebyggelse. Foto: J. Randles 2019.

Det er viktig å presisere at nye tiltak i disse infillområdene er fullt mulig, men innenfor begrenset høyde som respekterer overganger mellom nytt og gammelt, og styrker Tromsø som verdens nordligste trehusby.

Tilbygget til Rødbanken, Storgata 66 (Helmersen) og KV bygget er eksempler på prosjekter som følger regler for infillområder der eksisterende byromstruktur, bebyggelsesstruktur og kulturhistoriske verdier er prioritert.

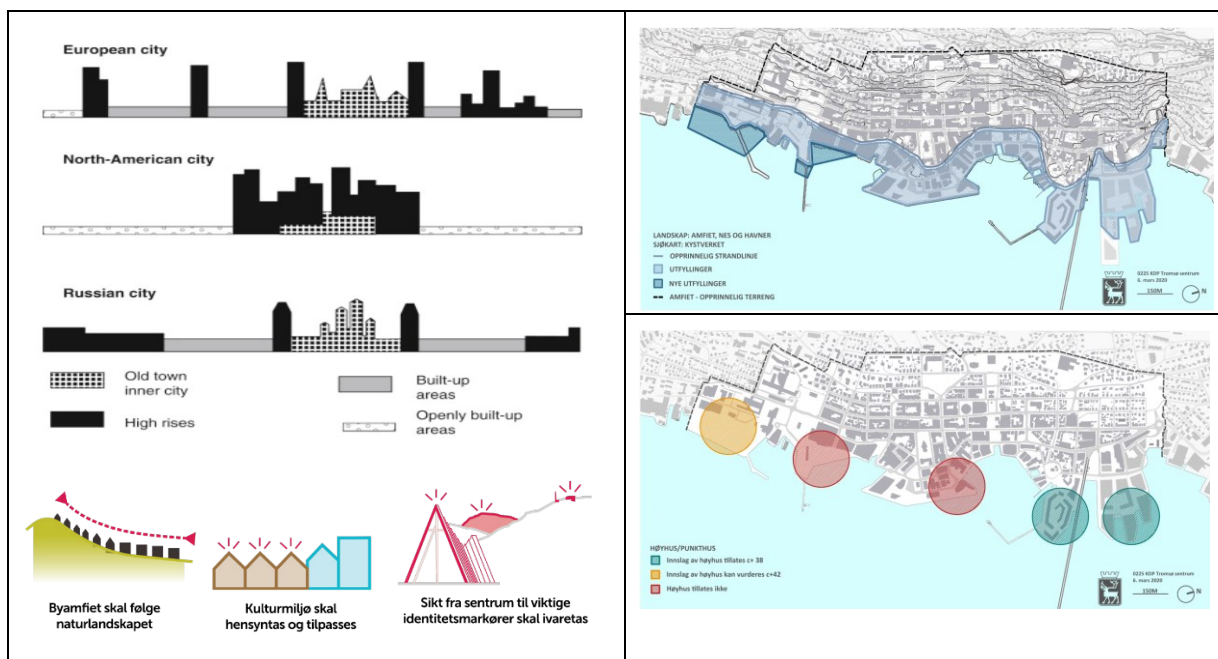
Det vil være flere ulike syn knyttet til begrensninger i høyde og kapasitet i infillområdene. Viktigheten i å bevare og styrker Tromsøs kulturarv veier tyngst i en overordnet vurdering.

Byform, høyde og høyhus

Planforslaget legger til rette for en helhetlig bevissthet av utvikling i Tromsø sentrum sett i sammenheng med sentrums omkringliggende landskap. All ny utvikling gjennom reviderte bestemmelser skal forholde seg til prinsippet om den europeiske byprofil med et lavt historisk sentrum, med økt høyde i nord og sør.

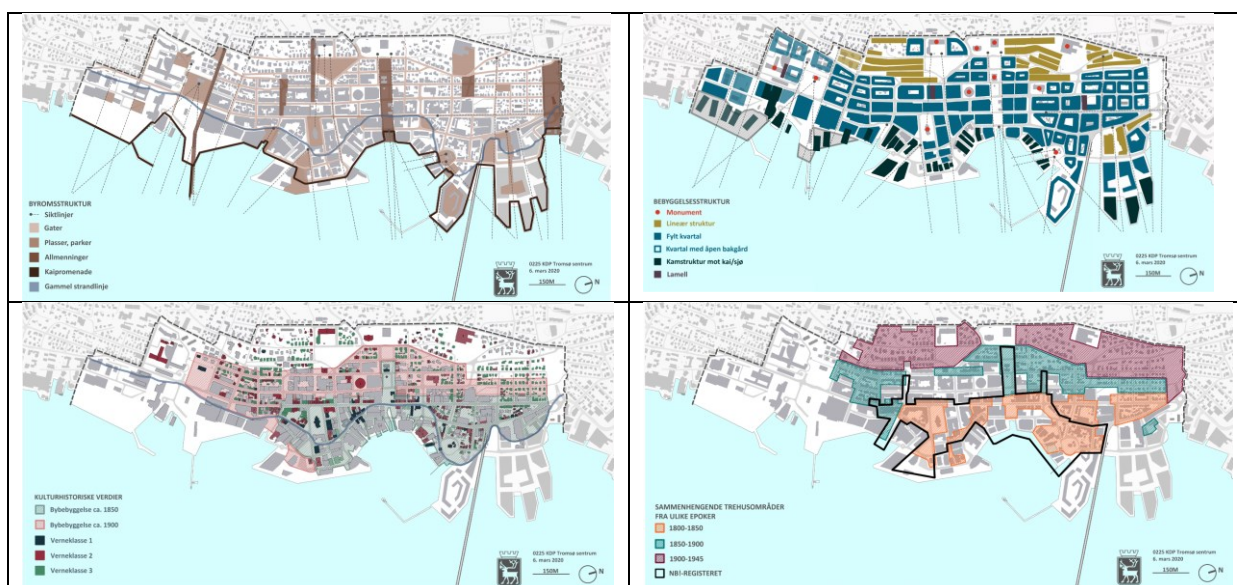
Ny utvikling skal også styrke prinsippet om byamfi, slik at bebyggelse følger terrengstigning i en øst vest retning. Videre skal ny byform tydeliggjøre bylandskapets havner og nes som styrende for byformen.

Eneste unntak fra reglene som kan vurderes finnes ved nesene der ny bebyggelse kan bryter med byamfi og europeisk byprofil dersom prosjektene omfatter samfunnsnyttige funksjoner. Eksempler på dette er kommende Mack Øst og Museum.



Figur 8 Nye krav til fremtidige prosjekter i Tromsø Sentrum. Europeisk byprofil, byamfi, og forsterking av havne og nes. Se planbeskrivelse kapittel 5 og 6 for ytterligere forklaring.

Planforslaget gjør også rede for nye planleggingsprinsipper som bidrar til å sikre en helhetlig sentrumsutvikling som ivaretar etablert byromstruktur, viktige siktlinjer og landskapselementer i Tromsø sentrum, jamfør eget temakart byromsstruktur og bestemmelser. I tillegg fremmer planforslaget et nytt temakart og bestemmelser som skal ivareta og forsterke byens etablerte bebyggelsesstruktur og bedre styre bebyggelsesmuligheter for fremtidige prosjekter. Styking av kulturhistoriske verdier er bestemmelsesfestet gjennom nye verneklasser, hensynssoner og tydeliggjøring av sammenheng mellom vern og byrom. Verneklasser for enkelte bygg gir tydeligere føringer for hvordan byggesaker knyttet til disse byggene kan foregå. Disse nye temakartene finnes i planbestemmelsene og er forklart i planbeskrivelsen.



Figur 9 Reviderte temakart: byromsstruktur, bebyggelsesstruktur, kulturhistoriske verdier og sammenhengende trehusområder.

Administrasjonen mener at nye bestemmelser som ivaretar følgende prinsipper:-

- Europeisk byprofil og byamfi
- Byromsstruktur med siktlinjer
- Bebyggelsesstruktur

- Kulturhistoriske verdier

vil forenkle utforming av nye prosjekter i sentrum. Med tilleggsregler om infill og omdanning er overordnede regler for hele sentrum tydeliggjort i overordnet plan på en måte som ikke har vært gjort tidligere.

Ytterligere beskrivelser nevnt i kulepunktene over finnes i planbeskrivelse og utredningsnotatet – byform, høyde og høyhus vedlegg 2.

Tilrettelegging for næring

Planforslaget legger til rette for et bredt spekter av næringer i Tromsø sentrum. Alle underformål tillates innenfor sentrumsformål, unntatt industri og plasskrevende varer. Det vil si at forretning, tjenesteyting, kontor, hotell m.m. tillates i alle sentrumsområder avsatt til sentrumsformål.

Planens virkemidler for å skape attraktivitet og tiltrekningskraft i byrom og bygater sikres gjennom krav til aktive første etasjer. Det tillates kun publikumsrettete funksjoner i første etasje i alle sentrumsformål, i tillegg kreves det aktive første etasje langs de viktigste bygatene i sentrumskjernen og langs kaipromenaden. Dette kravet sikrer at den mest folkerike delen av sentrum oppleves som åpen med transparente fasader, økte vindusflater og gode adkomster til forretninger og andre funksjoner i første etasje. I tråd med regional plan for handel⁸ finnes det ingen begrensning i utvidelse av detaljhandel i sentrumsområder.

Andre næringsformål kan etableres fra andre etasje.

Konflikt med boligetablering i sentrumsområder kan true fremtidig fleksibilitet i næringsarealer. For å sikre en størst mulig fremtidig fleksibilitet for næringsarealer er en indre kjerne i sentrum avsatt til sentrumsformål uten mulighet for boligetablering. Gjeldende plan har hatt mulighet for 20 % andel boligetableringer her, denne muligheten fjernes i og med at potensialet ellers er stort sett allerede realisert. Dette plangrepet er også viktig av hensyn til utfordringer som oppleves ved boligetableringer og miljøkrav i dette området. Arealkonflikt er diskutert i planbeskrivelsen.

Administrasjonen mener at planforslaget øker muligheten for etablering av nye næringsarealer i sentrum for å kunne opprettholde sentrum som en produktiv by⁹. Samtidig kan boligetablering begrense mulighet for økt næringsareal i fremtiden dersom ikke deler av sentrumsformål vernes mot intensiv boligetablering. Dette er årsaken til at en indre kjerne reserveres for kun sentrumsnæringer, samt at første etasje i alle sentrumsformål kun tillates næring.

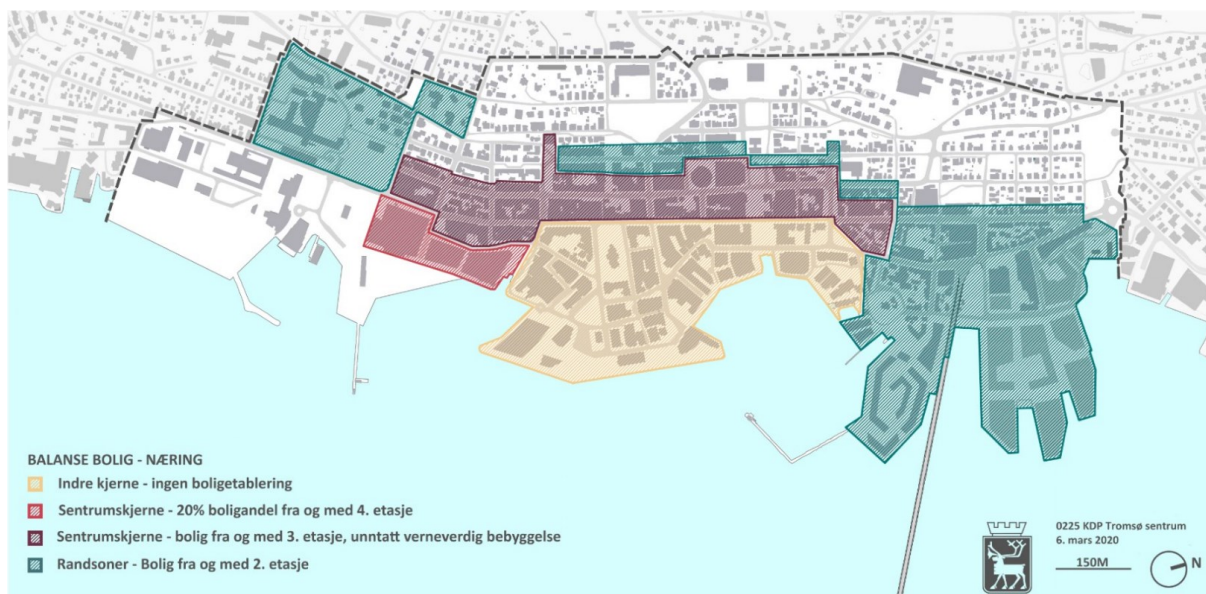
Tilrettelegging for bolig

Nytt planforslag øker muligheten for boligetablering i planområdet med å endre terskelen for tillatt boligandel i bygningsmassene. Bolig tillates parallelt med næring i hele planområdet unntatt overnevnte indre kjerne.

Gjeldende plan (2008) hadde en mer begrenset holdning til bolig etablering i sentrumsformål, med større områder omfattet av en 20 % bolig andel krav. Dette er erstattet med mulighet for bolig fra 3. etasje opp, med noen steder der bolig tillates allerede fra 2. etasje (se temakart).

⁸ Regional plan for handel og service 2015-2024, Troms

⁹ Produktiv by er definert i planprogram for Tromsø sentrum, samt <https://www.arkitektnytt.no/tema/urbanisme-3-0-stans-gehlifiseringen>



Figur 10 Boligfordeling i sentrumsformål. Temakart Tromsø kommune 2020.

Sett i sammenheng med utbyggingskapasitet diskutert tidligere mener administrasjonen at planforslaget kan legge til rette for ca. 3000 nye boenheter, hvorav inntil 1400 finnes i planene for Nordbyen og Vervet. Fylkeskvartalet har en stor kapasitet for en stor andel boenheter, samtidig som de nye reglene for resterende sentrumsformål vil føye til en god del nye boenheter.

Boligutvikling er også mulig i øvre sentrum der boligbebyggelse videreføres.

Tilrettelegging for offentlig privat tjenesteyting

Sørbyen videreføres som areal til offentlig privat tjenesteyting, med nytt krav til områderegulering. Det drøftes også en mulighet for utfylling i sjøen som kan øke arealreserver i fremtiden dersom det blir nødvendig. Dette tiltaket må konsekvensutredes før planlegging kan settes i gang.

Planforslaget har avsatt en del areal som tidligere var offentlig privat tjenesteyting (Fylkeskvartalet) til sentrumsformål. Fylkeskvartalet skal utvikles med høy andel tjenesteyting og videreføring av eksisterende offentlig formål grunnet eiendomsstrukturen, samtidig som mulighet for boligetablering også tillates.

Byrom, uteopphold og rekreasjonsareal

Planforslaget legger vekt på viktighet av offentlig byrom som møteplasser og verktøy for å forebygge utfordringer knyttet til levekår og folkehelse. Planforslaget legger opp til en stram fortetting av sentrum til ulike formål og brukergrupper som vil være avhengige av at uterom oppgraderes tilstrekkelig. Offentlige byrom og krav til uteoppholdsareal er avgjørende for å ivareta planlegging rettet mot barn og unge og eldre og sikre gode oppvekst vilkår til og med i et urbant sentrum.

Kaipromenaden drøftes igjen som et viktig sammenhengende areal der opphold, rekreasjon og opplevelse prioriteres. Dette området løftes frem som et område som kan både øke sentrumsattraktivitet, og fungerer som et viktig urbant rekreasjonsareal for sentrumsbeboere på lik linje som Charlottenlund, fjellheisen osv. Området ligger også lett tilgjengelig i flatt terreng, som muliggjør god universell utforming og tilgjengelighet. Planveileder for offentlige byrom – vedlegg 3 til planbeskrivelsen - styrker og synliggjør sjøfronten med nytt innhold. Kunstprosjekter integreres som et element langs kaipromenaden, med en flerfunksjonalitet som passer for barn som et lekeelement samtidig som det kan brukes av alle generasjoner.

Det lanseres behov for eget prosjekt for å utvikle kaipromenaden og sjøfronten, med tilhørende reguleringskrav for å løse bla. annet uklarheter i samferdsel knyttet til havnevirksomheter og tilstøtende næringer, eiendomsforhold, samt utforming og bruk.

I tillegg til kaipromenaden tilrettelegger planen for en mulig delfinansiert oppgradering av offentlig byrom ved å åpne for at prosjekter kan løse krav til «byrom med lek» i offentlig byrom. Prinsippet er et samordnet finansieringsregime mellom private tiltak og offentlig rom som kommunen vil ha ansvar for, se under.

Det opplyses behov for en ny kommunal handlingsplan for offentlig byrom. Denne planen skal planlegge, prosjektere og kostnadsberegne et utvalg av offentlige byrom som er egnet for «byrom med lek». En prioritering og tidsperspektiv må vedtas i en slik plan, for å sikre en viss forutsigbarhet for kommende prosjekter. Med grunnlag i denne planen, kan kommunen gjennom utbyggingsavtaler kreve bidragsfinansiering av «byrom med lek» i samarbeid med offentlige midler. Prosessen knyttet til dette nye regimet må utvikles på tvers av kommunale enheter og utredes på en kunnskapsbasert måte for å sikre at et eventuelt verktøy bidrar til en forutsigbarhet knyttet til offentlig byrom for alle, samtidig som rekkefølgekrav i fremtidige prosjekter blir mer synlig.

Privat og felles privat uteoppholdskrav

For nye prosjekter i sentrumsformål endres krav til privat og felles privat uteopphold. Kravene dras i tråd med Nordbyens krav for uteopphold. Dette bidrar til å sikre sammenlignbare utbygginger i sentrum.

I boligområder i øvre sentrum videreføres uteoppholdsarealkrav i kommuneplanens arealdel.

Nye bestemmelser for møblering av offentlige byrom for særskilte grupper er gitt for å sikre kravene for barn- unge og eldre er oppfylt.

Skole og barnehage

Skolekapasitet i sentrumsområder er utfordrende. Gyllenborg og delvis Bjerkaker er skolene for barn innenfor planområdet. Disse skolene sliter allerede med kapasitetsutfordringer før nye utbyggingsprosjekter settes i gang. Samtidig viser nye samfunnsprognoser mindre vekst i folketall, som forventes å påvirke fremtidige skolekapasitet.

Muligheter for å løse skolekapasitet ved nye utbygginger er drøftet i planforslaget, men ikke konkretisert.

Tromsø kommune ferdigstiller nå en prosess for oppkjøp av den gamle lærerhøyskolen i Mellomvegen. Det er tidligere drøftet at denne bygningsmassen kan omgjøres til barneskole ved behov. Nærheten av dette arealet til Fylkeskvartalet utbygging kan by på en viktig mulighet i fremtiden. Planforslaget har ikke gått konkret inn i drøftingen og anbefaler at skolekapasitet diskuteres på kommuneplannivå i neste rullering.

Planforslaget legger til rette for ny barnehagetomt i Fylkeskvartalet, etter krav i KPA.

Tilgjengelighet

Tromsø sentrum er byens viktigste knutepunkt med overordnet mål i kommuneplanens arealdel (2017) at planleggingen skal skape et effektivt og framtidsrettet transportsystem med rom og flyt for kollektivtrafikk, gående, syklende og privatbil¹⁰.

Planforslaget legger til rette for et gangprioritert sentrum med krav til oppvarmete fortau med trygge overganger langs byromsnettverket. Likevel er slike tiltak avhengige av konkrete prosjekter og riktig bruk av rekkefølgekrav til å sikre opparbeidelse.

Bybuss

Planarbeidet har hatt fokus på å utrede bybusstraseen i Tromsø sentrum. Utredninger har sett nærmere på 2 alternativer; Grønnegata og dagens trase.

Mens Grønnegatas attraktivitet er åpenbar, har utredningen vist en del utfordringer knyttet til universell utforming og terreng særlig i vinter halvår. Grønnegata ligger i en del av sentrum som vil kreve nye tiltak for å sikre trygg ferdsel for gående mellom Grønnegata og Storgata. I tillegg er det utfordringer knyttet til busstrafikk og høyre svingninger langs en Grønnegatatrase.

¹⁰ Kommuneplanens arealdel 2017, side 36.

Eksisterende bybusstrasè opprettholdes av hensyn til tilgjengelighet og universell utforming, men også av hensyn til sin nærhet til overganger mellom hoteller, havneterminalen og byromsnettverk.

En rekke forbedringer til dagens trase drøftes i planbeskrivelsen.

Sykkel

En ny sykkeltrase prioriteres i Grønnegata. Overgangen fra Mellomvegen og Strandgata i sør sikres med krav til opparbeidet sykkeltrase gjennom Fylkeskvartalet. Det stilles krav til regulering langs store deler av Grønnegata for å sikre at gatesnittet prosjekteres og utføres på en måte som ivaretar en optimal gatebruk der sykkel, personbil, vareleveranse og renovasjon kan utføres.

Gatebruk for øvrig

En revidert gatebruksplan er utarbeidet i nytt planforslag. Denne planen viser en innskrenking av gater som kan brukes av bil, og legger til rette for fjerning av en del trafikk i sentrumsområder. Viktigste plangrep viser mulighet for sammenhengende ganglinjer sett i sammenheng med kaipromenaden.



Figur 11 Gatebruksplan for Tromsø Sentrum 2020. Tromsø kommune 2020.

Øvrige plantema

Planforslaget har revidert krav og vurderinger knyttet til en rekke andre plantema, Planbeskrivelsen diskuterer disse vurderinger ytterligere.

Følgende tema er revidert og diskutert i plandokumentene:

- Støy krav og utvikling av avviksområder for støy
- Nye krav til VAO og blågrønnhvit faktor
- Belysningsplan
- Varelevering
- Renovasjon
- Skilting
- Parkering

Rekkefølgekrav

Planforslaget stiller rekkefølgekrav til kommunal infrastruktur, inkludert vann- avløp og overvann, veg, fortau og belysning i alle prosjekter i planområder etter krav i kommunalteknisk norm (KTN).

Prosjekter som inneholder boligutviklinger har ytterligere rekkefølgekrav knyttet til uteoppholdsareal og «byrom med lek». Krav til trygg skoleveg og dokumentert skolekapasitet er også inkludert.

Gjennomføring av Sentrumsplanen 2020

I arbeidet med planforslaget har det kommet frem behov for nye virkemidler for å muliggjøre gjennomføring av planforslaget i fremtiden. Noen av disse virkemidler er allerede drøftet i saksfremlegget, mens andre er ytterligere diskutert i planbeskrivelsen. Disse nye virkemidlene vil bidra til en bedre gjennomføring av prinsippene og føringene som nå legges frem i planforslaget. Samtidig er det viktig å opplyse om at slike virkemidler krever kommunale ressurser før gjennomføringspotensialet kan utløses. Alle kulepunkter oppgitt under, vil kreve en arbeidsinnsats fra Tromsø kommune og resursfordeling blant flere enheter. Likevel, mener administrasjonen at disse ressursene vil bidra til bedre og mer effektive prosesser i fremtiden og mulighet til å delfinansiere oppgradering av eksisterende offentlig byrom på en forutsigbar måte, se planbeskrivelsen.

De viktigste nye virkemidler er følgende:

- Behov for kommunal handlingsplan for offentlig byrom og grønnstruktur for å legge til rette for eventuell delfinansiering av opprustning av offentlig byrom
- Områderegeringskrav for Fylkeskvartalet og Sørbyen
- Regulering av kaipromenade og prosjekt med privat offentlig samarbeid
- Revisjon av kommunale vedtekter for å forbedre vareleveringssituasjon i sentrum
- Innføring av skiltvedtekter i deler av Tromsø sentrum

I tillegg vil administrasjonen nevne at medvirkningen knyttet til planarbeidet har bidratt til et kunnskapsløft for både kommunen og andre sentrumsaktører. Det oppfordres til gode samarbeids- og samhandlingsarenaer i fremtiden, der kommunen og næringsaktører kan diskutere sentrumsutvikling på overordnet nivå.

Byutvikling har også satt i gang en ny intern samordningsprosess som har bidratt til en bedre saksbehandling av innkomne private forslag til reguleringsplaner. Dette regime viser seg til å være positiv mottatt av alle og bidrar til bedre forutsigbarhet i planprosesser når det også sees i sammenheng med nye overordnede planer.

Konklusjon

Planforslag for kommunedelplan for Tromsø sentrum 0225 anbefales lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Det er en omfattende revisjon av gjeldende plan som ivaretar ønsker om en fremtidig sentrumsutvikling. Gjennomføring av planforslaget forventes å oppnå følgende mål mot 2032:

- Vekst i samspill med vern
- Flerfunksjonell by
- Gode urbane bymiljø for alle livsfaser
- Grønn og universell mobilitet
- Løfte sentrum i lag

Planforslaget tar et forbehold om at en optimal gjennomføring av Sentrumsplanen 2020 er avhengig av videre arbeid diskutert over. Dette vil kreve ressurser fra kommunen i form av arbeid på tvers av enhetene og ytterligere planarbeid. Likevel mener administrasjonen at drøfting av slike verktøy er nødvendig dersom vi skal kunne oppnå målene nedfelt i planforslaget.

Planforslagets ambisjoner sett i sammenheng med en vel utført medvirkningsperiode knyttet til planarbeid og ytterligere bestilling av de overnevnte virkemidler kan bidra til at Tromsø sentrum i 2032 er «et bærekraftig bysentrum i det urbane Arktis».

Vedtakskompetanse

Kommune- og byutviklingsutvalget

Vedlegg

Vedlegg 1 Planbeskrivelsen

Vedlegg 1A Planprogram

Vedlegg 1B Byform_høyde_høyhus_utredning_21042020

Vedlegg 1C Planveileder for offentlig byrom med vedlegg

Vedlegg 1D ROS analyse

Vedlegg 2 Planbestemmelser med temakart

Vedlegg 3 Plankart

Vedlegg 3A Plankart uten skravur