

Arkivsaknr 19/01098-27  
Saksbehandler Heidi Bjøru

<b>Saksgang</b>	<b>Myndighet</b>	<b>Møtedato</b>
Kommunestyret	Avgjørende	27.05.2020
Kommune- og byutviklingsutvalget	Innstillende	12.05.2020
Miljø-, klima- og samferdselsutvalget		14.05.2020

## **1846 Nordbyen områderegulering Vedtak av del av plan som var unntatt rettsvirkning i tidligere vedtak**

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

Kommunestyret vedtar del av plan 1846 områderegulering Nordbyen, Tromsø sentrum, som var unntatt rettsvirkning ved vedtak i KST sak 216 /19, den 12.12.19.

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

Mari Enoksen Hult  
Konst. kommunedirektør

Mette Mohåg  
Avdelingsdirektør for bymiljø

## Sammendrag:

Kommunestyret i Tromsø vedtok 12.12.19, sak 216 /19, områderegulering Nordbyen, med et område – Seminarneset - unntatt rettsvirkning, se kartutsnitt under. Bakgrunnen var en uløst innsigelse tilknyttet siktsektor fra Skansen, reist av Troms og Finnmark fylkeskommune.

Det er avholdt mekling 17.01.20 og 11.03.20, og det foreligger en omforent løsning.

Planforslaget for området som var unntatt rettsvirkning er endret. Den ytterste delen av søndre pir er tatt ut av planen, og konsept for adkomst til sundet er endret, se under. Endringen har etter mekling vært hørt med berørte parter og offentlige instanser. Området er underlagt krav om en felles detaljreguleringsplan som vil komme etter at områdereguleringen er vedtatt i KST.

Kommunens samla vurdering er at dette planforslaget sikrer at siktsektor fra Skansen ivaretas på en bedre måte, at strømningsforhold i sundet vil vise seg mer gunstig og at området har opprettholdt sitt bidrag av offentlige rom til allmenheten og byen på en ny, men god måte. Seminarneset fremstår i sum like robust for videre utvikling i detaljregulering som tidligere.



Illustrasjonen til venstre viser plankart vedtatt 12.12.19 med Seminarneset unntatt rettsvirkning, og til høyre foreliggende planforslag.

Det er ikke gjort *endringer* utover Seminarneset, området som er vist på plankart over. Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse er oppdatert og viser hele planen.

Med dette vedtaket blir områderegulering for Nordbyen endelig vedtatt.

**De saksdokumentene som skal gjelde for hele plan 1846 er:**

- **Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse revidert 02.04.20**
- **POR, merknadsbehandling og vedlegg til planbeskrivelse datert 10.10.19**
- **I tillegg kommer saksfremlegg fra vedtak 12.12.19, og fra denne saken**

I saken *presiseres* også krav om alternativsutredning vedr uforming av piler på Seminarneset, samt at forretning på gateplan - butikker, bevertning, forsamlingslokaler som er naturlig å finne i et bysentrum med mer - skal bidra til aktivitet og attraktivitet i gater og byrom i Nordbyen.

## Tidligere saksgang og denne saken i kontekst:

Plan 1846 Områderegulering Nordbyen, Tromsø sentrum, ble vedtatt i KST sak 216 /19, den 12.12.19, med et område unntatt rettsvirkning: Seminarneset. Dette området redegjøres for i denne saken.

Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 02.04.20 vedlagt denne saken er oppdatert med endringene på Seminarneset, og viser hele planen. Disse erstatter plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 10.10.19 som ble vedtatt i KST sak 216 /19, den 12.12.19. Vedlegg til planbeskrivelsen ROS og KU utfylling oppdateres ved detaljregulering av Seminarneset.

Med dette vedtaket blir områderegulering for Nordbyen endelig vedtatt.

### De saksdokumentene som skal gjelde for hele plan 1846 er:

- Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 02.04.20 (denne saken)
- POR, merknadsbehandling og vedlegg til planbeskrivelse datert 10.10.19
- I tillegg kommer saksfremlegg fra vedtak 12.12.19, og fra denne saken

01 Saks-dokumenter		Dato:
Vedlagte dokumenter	01. Forslag til reguleringsplankart	02.04.20
	02. Forslag til reguleringsbestemmelser med temakart og illustrasjonsplaner (POR, høyder, VAO)	02.04.20
	03. Planbeskrivelse	02.04.20
Tidligere vedtatte dokumenter, ikke vedlagt	04. POR - Plan for offentlige rom *)	10.10.19
	05. Merknadsbehandling	10.10.19
	06 - 07. Vedlegg til planbeskrivelse herunder planprogram vedtatt 07.04.16 (samlet 17 vedlegg)	10.10.19

\*) POR var vedlegg 3 til sak 216/19

03 Planprosess		Dato:
	Annonsert oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram, brev til berørte	08.10.15
	Vedtatt av planprogram (Byrådet)	07.04.16
	Komplett forslag til reguleringsplan	30.06.18
	Utlekking til offentlig ettersyn (FSK, sak 297/18)	02.10.18
	Offentlig ettersyn	08.10 -07.12.18
	Ny begrensa høring internvei og Havnegata 10	04.07.19 – 15.08.19
	Vedtatt av plan, et område unntatt rettsvirkning	KST 12.12.19
	Endelig vedtak av hele planen	KST mai 2020

# 1. Seminarneset

## Endringer i området unntatt rettsvirkning ved vedtak 12.12.19:

Kommunestyret i Tromsø vedtok 12.12.19, sak 216 /19, Nordbyen områderegulering med et område – Seminarneset - unntatt rettsvirkning, se kartutsnitt under. Bakgrunnen var en uløst innsigelse tilknyttet siktsektor fra Skansen, reist av Troms og Finnmark fylkeskommune.

Det er avholdt mekling 17.01.20 og 11.03.20, og det foreligger en omforent løsning.

Planforslaget er endret.

Den ytterste delen av søndre pir er tatt ut av planen, og konseptet for allmenhetens tilgang til sundet er endret, se under.

Som følge av dette:

- er siktsektor fra Skansen ivarettatt på en bedre måte, jfr resultatet av mekling
- har området opprettholdt sitt bidrag av offentlige rom til allmenheten og byen på en ny, men god måte
- er det antatt at strømningsforhold i sundet vil vise seg mer gunstig

Disse tre punktene gjennomgås i denne saken.



Illustrasjonen til venstre viser plankart vedtatt 12.12.19 med Seminarneset unntatt rettsvirkning, og til høyre foreliggende planforslag. Blånyansen på VHS 1-2 og VS1 er endret som følge av endring i kartforskriften og har ikke juridisk betydning.

## 1. Siktsektor fra Skansen, resultat fra mekling

Tromsø kommune har imøtekommet TFFK sitt krav om å ta ut BOP5 mm for å sikre siktsektor nordøstover fra Skansen.

Endringene som er gjort iht. meklingsresultatet er slik:

- Plankartet er endret slik at BOP5 mm er borte fra planen, se over. Løpenummer for SGG og SK endret. BKB18 flyttet og BKB17 flyttet.
- Bestemmelser for SGG15 og SK06 samt hensynssonen i tråd med resultat av mekling:

I SGG 15 tillates ikke faste installasjoner som hindrer fri sikt, som for eksempel skjermvegger etc, jfr bestemmelser for siktsektor H570\_5. I SK06 tillates kun flytende konstruksjoner for sjøretta bruk. Nedtrapping av kai (adkomst) fra SGG15 løses i SK06.

Det tillates ikke faste installasjoner som hindrer fri sikt, som for eksempel skjermvegger etc, jfr bestemmelser for siktsektor H570\_5.

Innenfor hensynsonen H570\_5 tillates ikke faste installasjoner som hindrer fri sikt over SGG15 og SK06.

## **2. Konsept for offentlige rom og allmenhetens tilgang til sundet**

Som følge av at søndre pir var forutsatt å være stedet for allmenhetens tilgang til det ytterste punktet mot sundet i tillegg til en kaifront for fotgjengere nord sør innenfor pirene, er det gjort en justering av hele konseptet for Seminarneset mtp offentlig tilgjengelighet.

I det justerte planforslaget er det lagt opp til at alle de tre ytterste punktene mot sundet skal være tilgjengelig for allmenheten i form av kaifront for fotgjengere hele veien rundt alle de tre pirene (SGG 11-13 på plankartet). Videre er bredden økt betydelig for et større sammenhengende gangprioritert fotgjengerareal innenfor pirene (SGG 9-10 og torg ST4), mot at noe areal til kanaler er redusert. Det åpnes samtidig for noe sambruk med kjøretøy på fotgjengeres premisser i SGG9-10, jfr bestemmelsene:

Området skal være gangprioritert og allment tilgjengelig, og brukes til kaipromenade og frontareal for tilliggende bebyggelse. Området skal opparbeides med høy kvalitet som svarer på ambisjonen om fotgjengerprioritert byrom for uteopphold. Utformingen skal sikre at fotgjengere ikke kommer i konflikt med kjøretøy der det tillates biltrafikk, endelige løsninger vurderes i detaljplan i samråd med Tromsø kommune. Området skal utformes med en rett kant mot sjø, spunt eller kai.

Byggefeltene BKB 15 og BKB 12 er flyttet på, mens BKB 11 er noe redusert. GP 5-7 er noe redusert, men erstattet i en utvidelse av ST4.

De to sjøområdene mellom de tre ytterste pirene VFV 1-2 åpnes for båttrafikk i tillegg til padling og friluftsbruk. Endelig bruk fastsettes i detaljregulering.

## **3. Strømningsforhold langs sundet**

Bestemmelser om utredningskrav strømming mm opprettholdes. BKB 11 og BKB 15 er forutsatt bygd på pæler (som kai) og vil ha gjennomstrømming av vann under.

Kommunen vil ikke gjøre oppdatering gjeldende ROS og KU utfylling nå. Vurderingen er at disse står seg da reduksjonen av søndre pir med frafall av BOP5 sannsynligvis har en gunstig effekt på strømforhold i sundet. Det er stilt krav om oppdatert strømningsanalyse jfr bestemmelsene pkt 3.1.1d), så dette utredes og dokumenteres fullt ut i detaljregulering.

### **Høring:**

Endringene slik det er vist over var vurdert som mindre justeringer av reguleringsplan, og gjort etter en forenklet prosess, jf pbl. § 12-14 annet ledd. Dette forutsetter at endringene ikke gir større konsekvenser for noen interesser. Etter pbl § 12-14 tredje ledd krever slik endring at «saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte» for uttalelse.

Endringene av plankart og bestemmelser har etter mekling vært hørt med berørte parter (grunneiere på Seminarneset) og aktuelle offentlige instanser i perioden 03.04.20 – 20.04.20.

Det har kommet 3 uttalelser til saken innen fristen.

## **Merknadsbehandling:**

### **1. TFFK – kultur, brev av 16.04.20**

Ber om presisering av bestemmelsen til hensynsonen H\_570\_5.

Bestemmelsen 5.5.6 a) lyder slik: H570\_5 er avsatt som hensynssone i 18 meters bredde fra Skansen, gjennom Vervet og mellom BKB18 og BOP5. Det er en forlengelse av siktsonen H\_190 på plankartet for plan 1891 Vervet.

*Svar fra kommunen: Dette er en forglemmelse, og bestemmelsen endres slik:  
5.5.6 a) H570\_5 er avsatt som en V-formet siktsektor utenfor BKB18. Siktsektoren er en forlengelse av siktsonen H\_190 på plankartet for plan 1891 Vervet.*

### **2. Kystverket, brev av 16.04.20**

Våre interesser og påvirkning på farleden i Tromsøsundet er fortsatt ivaretatt av planen. Vi har ingen merknader til endringen.

*Svar fra kommunen: Tas til orientering.*

### **3. Statens vegvesen, Transport nord, Transportforvaltning Troms og Finnmark, brev av 20.04.20**

Ingen merknader til endringen.

*Svar fra kommunen: Tas til orientering.*

### **4. Peab as på vegne av 3F as og Bunker Oil as, mail datert 20.04.20**

Ber om oppmykning av bestemmelsen om gatevarme. Dette ligger i bestemmelsen pkt. 4.2.1 b) pkt. i. Her står det at alle gangveier, fortau og sykkelveier skal opparbeides med varmeanlegg. Dette er formidable arealer, over 10.000 m<sup>2</sup> som det både skal legges gatevarme i og som skal driftes. Vi snakker om driftskostnader av store dimensjoner.

Kan dette avklares i detaljfasen? Erfaringsmessig så må dette jobbes sammen med kommunens veg- og uteromsavdelinger om, og der må vi i detaljfasen gjøre avklaringer på hvordan dette skal driftes.

*Svar fra kommunen: Bestemmelsen er satt ihht Kommunalteknisk norm, som sier at gangarealer i sentrum skal opparbeides med varmeanlegg. Til grunn for dette ligger en vurdering av kostnader til oppvarming opp mot brøyteskader etc.*

*Når det legges til rette for så store offentlige fotgjengerprioriterte arealer som på Seminarneset er det en betimelig diskusjon hvor store deler av dette som skal oppvarmes, både aht kostnader og Tromsøs karakter / identitet og bruk i vinterhalvåret. En må finne balansen mellom å sikre fremkommelighet og vinterdrift, og herlighetsverdiene som ligger i å ha deler av utearealene dekket med snø i Arktisk hovedstad. Dette drøftes i detaljregulering.*

## **Presisering vedr utforming av de tre pirene:**

Det er også gjort en presisering av bestemmelsene vedr utforming av de tre pirene BKB 12, 15 og 18. Det var tidligere satt krav om alternativ utforming / arkitektkonkurranse til BOP5 som ytterste bygg mot sundet. Et tilsvarende krav stilles nå for å sikre gode prosesser rundt utforming av de tre pirene. Formuleringen vist under er utgangspunkt for videre arbeide i detaljregulering. Dette er i tråd med kravene for eventuelle høyhus i kommende sentrumsplan.

Bestemmelsene 4.1.3 Bybyggelsens utforming pkt b) bokstav ii presiseres slik:

Bebyggelsen langs sjøfronten, særlig høyhus, og overgangen land til sjø skal gis en helhetlig utforming. For å sikre en god prosess i forhold til utforming av piren ytterst mot sundet bør det utarbeides alternative løsninger eller avholdes arkitektkonkurranser.

### **Konklusjon vedr Seminarneset, området som var unntatt rettsvirkning:**

Kommunens samla vurdering er at dette planforslaget sikrer at siktsektor fra Skansen ivaretas på en bedre måte, at strømningsforhold i sundet antas å vise seg mer gunstig og at området har opprettholdt sitt bidrag av offentlige rom til allmenheten og byen på en ny, men god måte. Seminarneset fremstår i sum like robust for videre utvikling i detaljregulering som tidligere.

Det er ikke gjort endringer utover Seminarneset, som vist i denne saken. Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse er oppdatert og viser hele planen. Vedlegg til planbeskrivelsen ROS og KU utfylling oppdateres ved detaljregulering av Seminarneset.

Som følge av dette tilrår administrasjonen at Kommunestyret vedtar del av plan 1846 områderegulering Nordbyen, Tromsø sentrum, som var unntatt rettsvirkning ved vedtak i KST sak 216 /19, den 12.12.19.

Med dette vedtaket blir områderegulering for Nordbyen endelig vedtatt.

## **2. Presisering av bestemmelser for hele planområdet**

### **Presisering av aktuelle formål i forretning på gateplan**

I hele planområdet Nordbyen er det enten forutsatt eller åpnet for forretning på gateplan, mtp å bidra til aktivitet og attraktivitet i gater og byrom i sentrum.

Den generelle bestemmelsen i 4.1.1.b) sier at «På plan 1 skal det etableres publikumsretta virksomheter».

I plankartet og bestemmelsene for de enkelte formål er bruk fastsatt som forretning. Med forretning menes her bymessig bruk som butikker, bevertning, andre forsamlingslokaler som er naturlig å finne i et bysentrum med mer. Dette er nå presisert i bestemmelsene 4.1.1.b) slik:

På plan 1 skal det etableres publikumsretta virksomheter som butikker, bevertning, andre forsamlingslokaler som er naturlig å finne i et bysentrum med mer.

Bruk som tillates avklares endelig i detaljregulering eller byggesak.

## **Vedtakskompetanse**

Kommunestyret

## **Vedlegg**

Vedlegg\_3\_planbeskrivelse\_1846\_Nordbyen\_200402

Vedlegg\_1\_plankart\_1846\_Nordbyen\_A0

Vedlegg\_2\_bestemmelser\_temakart\_1846\_Nordbyen\_200402