



## Sammendrag

Formålet med planforslaget er å regulere Lanesvegen 4 til hotell/overnatting. Forslagstiller har ved utarbeidelse av planforslaget tatt utgangspunkt i at eksisterende bygning på eiendommen skal bestå.

Administrasjonen vurderer at det ikke kan anbefales å regulere til formålet hotell/overnatting på eiendommen. Eiendomsgrensene og byggets nærhet til naboer i et etablert boligområde gjør det utfordrende å utnytte eiendommen til overnattingsformål. Planområdet ligger sentralt i et etablert boligområde. En slik plassering vurderes som utfordrende da de omkringliggende boligene er mindre skjermet fra formålet enn ved de øvrige overnattingsstilbud i området. En økt gjennomstrømming av gjester vil kunne gi en dårligere opplevd bokvalitet for omkringliggende boliger. Dette forsterkes ved at eksisterende bygning ønskes videreført og at plasseringen på eiendommen gjør det vanskelig å ivareta tilfredsstillende krav til adkomst og parkering.

Detaljreguleringsplan 1910 – Detaljregulering Lanesvegen 4, 119/769, med plankart av 21.04.2020, og tilhørende bestemmelser av 21.04.2020, fremmes ikke.

## 01 Saksdokumenter

Vedlagte  
saksdokument  
(ikke uttømmende)

01. Oversiktskart + lokaliseringskart

Dato:

Ikke datert

02. Forslag til reguleringsplankart

21.04.2020

03. Forslag til reguleringsbestemmelser

21.04.2020

04. Forslagstillers planbeskrivelse

29.03.2019

05. VAO-rammeplan

24.06.2019

06. ROS-analyse

22.05.2019

Administrasjonen gjør oppmerksom på at planforslaget har mangler ifølge planveileder for Tromsø kommune. I henhold til planveilederen mangler følgende dokumenter: Uteromsplan, Grunnundersøkelse, Sol/skyggediagram.

Belyste forhold i disse dokumentene vil ikke gi nye opplysninger som vil endre administrasjonens innstilling til saken, men vil innebære nødvendig redegjørelse for utbyggers ønskete løsning. Dersom forslaget skal fremmes ved å legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring må manglende dokumenter suppleres til saken slik at det er tilgjengelige. Planforslaget anses likevel som tilstrekkelig opplyst for hvorvidt saken skal tas videre i sin nåværende form.

Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt	Plan 0649 – Tromsøya Syd	24.09.1979
	Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026	29.03.2017

## 02 Planfakta

Forslagstiller  
Plankonsulent  
Planområdets størrelse  
Formål  
Grunnflate

*Tall og faktaopplysninger om plan (ikke planvurdering)*

Tyr Eiendom AS  
Sweco Norge AS  
0,9 daa  
  
Hotell/overnatting  
0,3 daa

## 03 Beskrivelse av planprosessen

Dato:

Oppstartsmøte med byutvikling	14.12.18
Annonsert oppstart av planarbeid	09.01.19
Naboskapsmøte	14.01.19
Siste innlevering av planforslag (ikke komplett)	17.06.19

## Bakgrunn

Bygget har før forslagstillers eiertid blitt bygd for, og benyttet som, et trykkeri. Bygningen var utleid til Tromsø kommune som undervisningslokale for programmet Læring gjennom arbeid.

Forslagstiller har etablert et prosjekt i eksisterende bygningsmasse med 7 boenheter uten tillatelse og godkjenning fra bygningsmyndighet i Tromsø kommune. Byggesakskontoret fikk i 2018 inn en søknad om formålsendring til boligformål. De omsøkte boenhetene oppfylte ikke kravene utarealkravene i KPA.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde og er i kommuneplanens arealdel avsatt til *eksisterende boligformål*. I underliggende reguleringsplan er området avsatt til *industri*, og det er motstrid mellom kommuneplanen og underliggende reguleringsplan. På tidspunktet for forrige revisjon av KPA var eiendommen i bruk til næringsaktivitet og ikke til bolig. Endring av formål ble ikke vurdert i KPA-arbeidet.

Forslagstiller har fra oppstart av planarbeidet vært tydelig på at reguleringsforslaget skal ta utgangspunkt i eksisterende bygning på eiendommen slik at denne kan bestå. Administrasjonen og forslagsstiller drøftet før planoppstart om eiendommen kunne reguleres til boligformål. Dette ble ansett lite aktuelt pga. for lite areal til uteoppholdsareal.

Forslagstiller fremmet dermed planinitiativ for å regulere eiendommen til næring, herunder hotell/overnatting. Administrasjonen vurderte på dette tidspunktet at det ikke var grunnlag for at slik reguleringsprosess burde frarådes eller stoppes etter pbl. § 12-8. Dette blant annet ut fra at eiendommen i gjeldende reguleringsplan var regulert til næring i form av industri. Området er videre fra før kjent med overnattingstilbud i form av Hotell Sydspissen og Robukta Lodge. På bakgrunn av dette ble det startet en prosess for å detaljregulere eiendommen.



**Figur 1: Til venstre, utklipp fra eksisterende regulering som viser formål Industri. Til høyre, utklipp fra KPA som viser eksisterende boligbebyggelse.**

Anførsler fra  
Forslagstiller

Administrasjonen har i løpet av prosessen konkludert med at det ikke bør plasseres et hotell/overnattingskonsept i eksisterende bygning, inne blant etablert eneboligbebyggelse. Forslagsstiller ble i brev av 12.11.2019 orientert om at administrasjonen ville legge fram planforslaget til politisk behandling med negativ innstilling. Utbygger har likevel ønsket å gå videre med sin sak.

Forslagsstiller har gjennom sin advokat formidlet følgende forhold (jf. brev av 29.01.20 og møte av 25.02.2020)

- Kommunen må skille mellom den pågående planprosess og det forhold at Tyr Eiendom AS har satt i gang endringer av bygget uten forutgående byggesaksbehandling.
- Referat fra oppstartsmøtet må skape forutsigbarhet i planprosessen og Tyr Eiendom har oppfattet at kommunen underveis har vært positiv til regulering av eiendommen til hotell/overnatting.
- Den eksisterende bygningen på eiendommen er en gitt faktor som kommunen må forholde seg til i planprosessen. Dette forhold medfører at kommunen ikke står "fritt" vil å vurdere arealet som om bygningen ikke hadde vært oppført.

Administrasjonen vurderer at de ombygginger som i senere tid er utført uten byggetillatelse ikke skal hensynstas ved vurderinger i plansaken.

Videre bemerkes det at oppstartsmøtet og referatet skal bidra til å etablere en felles forståelse mellom forslagsstiller og kommunen om forutsetningene for det videre planarbeidet. Som nevnt vurderte administrasjonen at det ikke forelå grunnlag for å fraråde eller stoppe reguleringsprosessen etter pbl. § 12-8. Dette hindrer likevel ikke at administrasjonen etter hvert som prosessen skrider frem kan komme til at et reguleringsforslag ikke kan anbefales. Det vises i den sammenheng til at det i oppstartsmøtet ikke kan inngås avtaler som skal binde kommunen når det gjelder innholdet i endelige planvedtak, f.eks. arealdisponering og planbestemmelser, jf. Reguleringsplanveileder punkt 3.3.2, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2018.

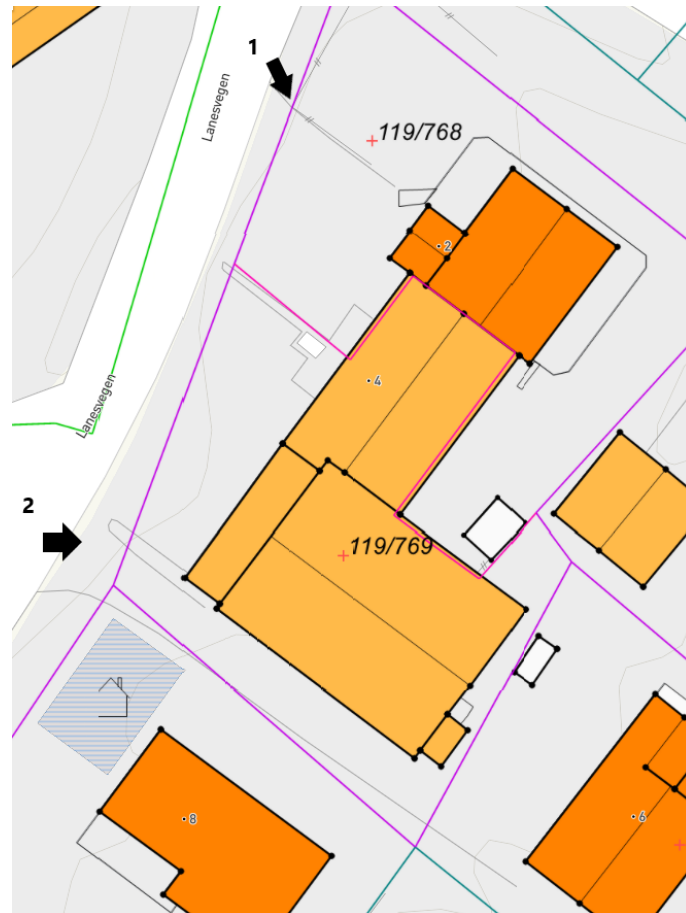
Administrasjonen tar også utgangspunkt i at eksisterende bygning er oppført og ønskes videreført. Det er imidlertid planforslaget som sådan som skal vurderes og om dets innhold kan anbefales vedtatt.



**Figur 2: Eksisterende bygning sett fra Lanesvegen. Google Street View mai 2019**



**Figur 3: Eksisterende bygning sett fra Lanesvegen. Google Street View mai 2019**



Figur 4: Fotovinkler på bygget fra Lanesvegen for figur 1 og figur 2

## 04 Planvurdering

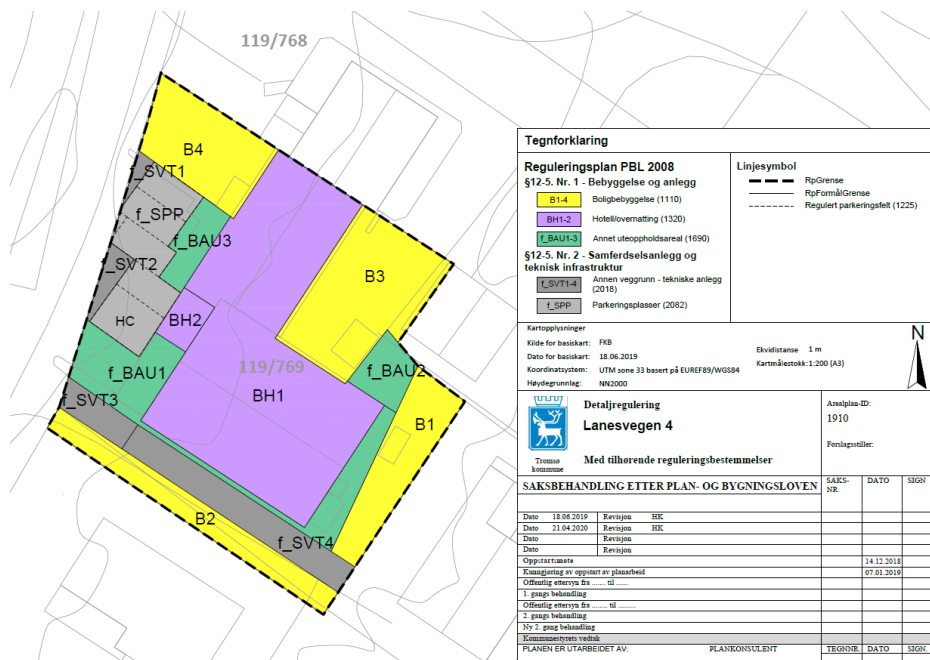
Formål  
Hotell/overnatting

Sett i lys av lignende formål i området var administrasjonen i utgangspunktet positive til å se på en endring til hotell/overnatting. Dette imøtekom også forslagstillers ønske om å videreføre eksisterende bygning. Etter en grundig vurdering av planforslaget ser man at en introduksjon av et nytt formål med hotell/overnatting på sør-Tromsøya vil kunne få konsekvenser som strekker seg utenfor det umiddelbare planområdet.

Til forskjell fra Sydspissen Hotell og Robukta Lodge ligger planområdet mer sentralt i et etablert boligområde. En slik plassering vurderes som utfordrende da de omkringliggende boligene er mindre skjermet fra formålet enn ved de øvrige overnattingstilbud. En økt gjennomstrømming av gjester vil kunne gi en dårligere opplevd bokvalitet for omkringliggende boliger.

Videre vil forslaget åpne for et større omfang av trafikk enn hva tilfellet ville vært ved f.eks. regulering til bolig. Dette vurderes som lite ønskelig og svært uheldig for trafikksikkerheten i Lanesvegen som brukes som skoleveg. Det legges til at forslaget ikke innehar begrensning av antall gjester eller rom. Omfanget av konsekvensene er derfor vanskelig å vurdere.

Vurderinger knyttet til ytterligere overnattingstilbud i dette området bør avklares på overordnet nivå.

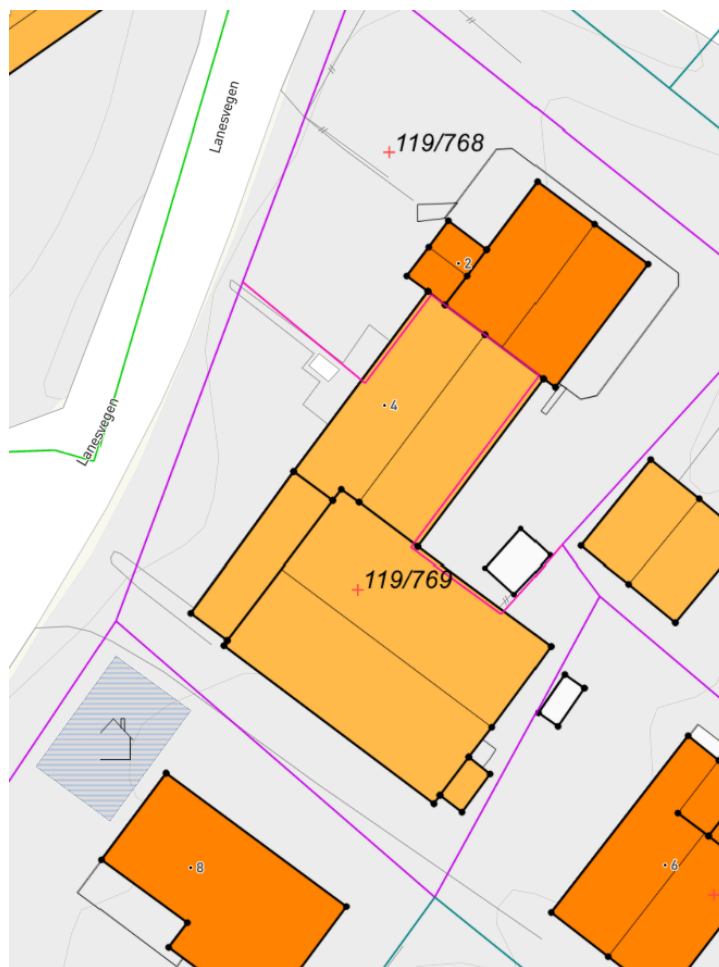


**Figur 5: Plankart. Byggegrense og formålsgrenser er sammenfallende og kartet viser at eksisterende bygning omsluttet av naboens eiendommer avsatt til bolig (B1-B4). Større utgave ligger som vedlegg 2**

Eksisterende bygning og eiendomsgrenser

Forslagsstiller har lagt bruk av eksisterende bygning til grunn for planarbeidet.

Eiendomsgrensene kan gi begrensninger på mulig framtidig bruk av eiendommen. I nord er eksisterende bygning bygget vegg i vegg med nabohuset og i flukt med eiendomsgrense. På bygningens østside er bygningen delvis plassert i eiendomsgrensen. Dette innebærer bl.a. at alt vedlikehold av bygningsmassen må skje via naboeiendommen, noe som vurderes som en uheldig løsning. Naboeiendommene er regulert til boligformål.



**Figur 6: Skjerm bilde av kommunens karttjeneste som viser eiendomsgrenser i lilla. Eiendomsgrensene går vegg i vegg med naboene og vanskeliggjør en fornuftig utnyttelse av eiendommen.**

Trafikk og  
parkering

Tilgrensede veiareal i Lanesvegen reguleres av plan 1823 – Omregulering til grønnstruktur, Robukta. Planforslaget forholder seg til føringene fra plan 1823.

Adkomst til eiendommen er via Lanesvegen i vest. Normalt vil det stilles krav til en felles samlet adkomst til eiendommen vist i kartet med adkomstpil. På grunn av begrenset areal er det i planforslaget ikke lagt opp til en felles avkjørsel til eiendommen. Planforslaget inneholder en bred parkeringsrekke foran bygningen. Dette innebærer at besøkende med bil til overnattingsstedet må rygge inn/ut av parkeringsarealet direkte fra Lanesvegen. Det kan bli problematisk med tanke på trafiksikkerhet for nyttrafikk som varelevering og taxi å måtte rygge i en boliggate. Dette gjelder særlig i perioder med mye snø.

Planområdet er lokalisert i en gate med frittliggende småhusbebyggelse. Det er naturlig for beboere og barn i området å bruke gata som en del av skoleveien, eller på vei til fritidsaktiviteter eller friområder i bydelen.

Naboene utrykte tidlig en bekymring for det de opplevde som en uoversiktlig parkeringssituasjon knyttet til Lanesvegen 4. Det opplevdes særlig utrygt for barn som benytter Lanesvegen som skoleveg.



Tiltaket i Lanesvegen 4 medfører ikke en stor økning av nye kjøretøy, men som drøftet tidligere er det ikke tilstrekkelig areal til en trafiksikker avkjørsel ettersom eksisterende bebyggelse videreføres. Parkering løses på eiendommen slik som i dag, men denne løsningen kan av hensyn til trafiksikkerhet ikke anbefales videreført i en ny reguleringsplan. En slik løsning vil være i strid med kommunens praksis i plansaker.

## **07 Konklusjon**

Ved behandling av reguleringsaken har det vist seg vanskelig å realisere formålet hotell/overnatting sentralt i et etablert boligområde. Da eksisterende bygning ønskes videreført medfører plasseringen på eiendommen at det er vanskelig å ivareta tilfredsstillende krav til adkomst, parkering og trafiksikker skoleveg.

Administrasjonen anbefaler at Detaljreguleringsplan 1910 – Detaljregulering Lanesvegen 4, 119/769, med plankart av 21.04.2020, og tilhørende bestemmelser av 21.04.2020, ikke fremmes.

## **Vedtakskompetanse**

Kommune- og byutviklingsutvalget

## **Vedlegg**

- 05. VAO-rammeplan
- 04. Forslagstillers planbeskrivelse
- 01. Oversiktskart + lokaliseringskart
- 06. ROS-analyse
- 03. Forslag til reguleringsbestemmelser
- 02. Forslag til reguleringsplankart