

Sammendrag

Bakgrunn	HRTB arkitekter har på vegne av Austadkvartalet ANS har utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Austadkvartalet. Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i åtte uker.
Mål for planen	<p>Målet med planen er legge til rette for etablering nytt nærings-/forretnings-/hotellbygg i kvartalet, samt å påbygge eksisterende bebyggelse i Killengreens gate 7-11.</p> <p>Planforslaget tilrettelegger også for opprydding og omstrukturering av områdets trafikkmønster og parkering. Det opprettes nye arealer i form av gatetun for allmenheten.</p>
Hovedinnhold	<p>Det planlegges nybygg på ca. 14 900 kvm på den ubebygde tomte i Austadkvartalet og påbygging av eksisterende bebyggelse i Killengreens gate 7-11. Totalt areal, inkludert eksisterende areal og parkeringsanlegg under terreng er ca. 30 000 kvm bruksareal (BRA).</p> <p>Formål er i tråd med gjeldende sentrumsplan, plan 0225. Dagens virksomheter i kvartalet som helsestasjon, apotek og kafe ønskes videreført og er innenfor foreslått formåle. Samsvarende med hotellet The Edge er maksimal kotehøyde for nybygg tillat til c+ 41,5.</p> <p>Trafikalt har målsettingene vært å fjerne all overflateparkering innenfor planområdet og i stedet for biler tilrettelegge området for lett-trafikanter med ideen om sikkerhet og tilgjengelighet, mulighet til etablering en kontinuerlig promenade langs sjø fra sør til nord, samt opphold. Dermed er Søren Fløttmannsplass, inkludert nåværende vegtrase og bussholdeplass samt kaiareal mot sjø, foreslått til offentlig gatetun. Fredrik Langes gate rettes opp og ny trase etableres på sørsiden av Søren Fløttmannsplass. Antall bilparkeringsplasser er redusert fra 102 til 40. Dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. All parkering skal etableres i parkeringsanlegg, unntatt 3 HC-overflateparkeringsplasser i Killengreens gate.</p> <p>Søren Fløttmannsplass er foreslått å være bilfri sone. <i>Det tillates ikke kjøring for buss, taxi eller personbil i gatetun o_SGT2-4.</i> Unntatt er vare- og renovasjonstrafikk til eiendommer. For å ta høyde for fleksibilitet til endring av kjøremønster på gatetun er dette gjort mulig i bestemmelser via skiltplan. Intern trafikk til Austad som avkjørselsveg til felles parkeringsanlegg samt utkjøring til vare- og renovasjons- trafikk vil skje via Killengreens gate.</p> <p>For å sikre regularitet og god fremkommelighet for kollektivtrafikken, er trafikale løsninger i området etter offentlig ettersyn vurdert på nytt i samråd med fylkeskommunen.</p>

Vurdering

Fredrik Langes gate, Sjøgata og Smørtorget samt arealene til gatetun skal ta høyde for busstrafikkens bevegelsesmønstre samt fleksibilitet i form av nødvendige omkjøringsveger. Tiltakene som er gjort er eksempelvis å legge av- og påstigningssone for buss og taxi samt for HC-trafikk langs Fredrik Langes gate.

Austadkvartalet mot Fredrik Langes gate, Sjøgata, Killengreens gate og mot kai (sjø) består i dag av kontor- og forretningsvirksomhet, samt hoteller i nærområdet. Sørsiden av kvartalet er et ubebygde gårdsareal. Området inkludert kaia brukes i dag til bilparkering og Søren Fløttmannsplass fungerer mest som busstrase og trafikkareal for servicebiler og drosjer til områdets hoteller. Førsteintrykket av området fremstår lite innbydende. Ved omorganisering av trafikk-mønsteret og fjerning av overflateparkering fra Søren Fløttmannsplass og kaia vil planforslaget til Austadkvartalet skape et attraktivt og trygt byrom i sentrum. Intensjonen er at byrommet skal fungere som møteplass og opphold til byens brukere. Areal til gatetun vil være bilfritt og vil tilhøre allmenningen med tilgjengelighet til kaiområde som del av kaipromenaden.

Det ble mottatt 11 merknader, derav to innsigelser. Innsigelse fra Avinor om høyderestriksjonsflater/hinderflater er tatt hensyn til i bestemmelser og innsigelse fra Troms og Finnmark fylkeskommune om foreslåtte trafikale løsninger ift. kollektivtrafikk er utarbeidet i planforslaget i samråd med fylkeskommunen. Begge innsigelser er frafalt. Nærmere vurdering om merknader og innsigelser er gitt i saksframlegg i kapittel 04 Planvurdering pkt. Trafikale løsninger og i Merknadsoversikt og -behandling, vedlegg 05.

Plan 1833 anbefales vedtatt.

01 Saksdokumenter

Vedlagte
saksdokumenter

	Dato:
01. Lokaliseringskart	Ikke datert
02. Forslag til reguleringsplankart	23.03.2020
03. Forslag til reguleringsbestemmelser	04.05.2020
04. Forslagstillers planbeskrivelse	19.03.2020
05. Merknadsoversikt og -behandling	23.04.2020
06. Uteromsplan	17.03.2020
07. ROS-analyse	13.06.2019
08. Trafikknotat	11.02.2020
09. Notat Registering bussbevegelser Smørtorget	30.01.2020
30.januar 2020.	

10. Akseptbrev VAO-rammeplan	19.02.2019
11. VAO-rammeplan (stemplet 20.02.2019)	14.01.2019
12. VAO-rammeplan, tegning (stemplet 20.02.2019)	14.01.2019
13. OSG-rammeplan	13.06.2019
14. Notat grunnstabilitet	20.10.2015
15. Vindanalyse	20.06.2018
16. Illustrasjonsprosjekt	10.05.2019
17. Normtegning Fortau -01 (07.12.2016)	Ikke datert

Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt

Reguleringsplaner:

- Plan 0603 - Kvartalet Fr. Langes gate -Sjøgata – Killengreens gate-Havna (eldre plan)
- Plan 0603-001- Mindre vesentlig endring for kvartalet Fr. Langes gate -Sjøgata - Killengreens gate - Havna (eldre plan)
- Plan 0662 –Nedre del av Branntomta (eldre plan)
- Plan 1284- Hotell på Prostneset nord (eldre plan)
- Plan 1517- Prostneset (m /havneterminal)
- Plan 0082- Sjøgt.- Fr.Langnes gt.-Kaia-Kirkegt. (eldre plan)
- Plan 1123- SAS

Overordnede planer

- Kommunedelplan-Sentrumplanen, plan 0225
- Kommuneplanens arealdel 2017-2026

Temakart, Tromsø kommune

- Støy og forurensning; vegstøysoner

Aktuelle rikspolitiske retningslinje

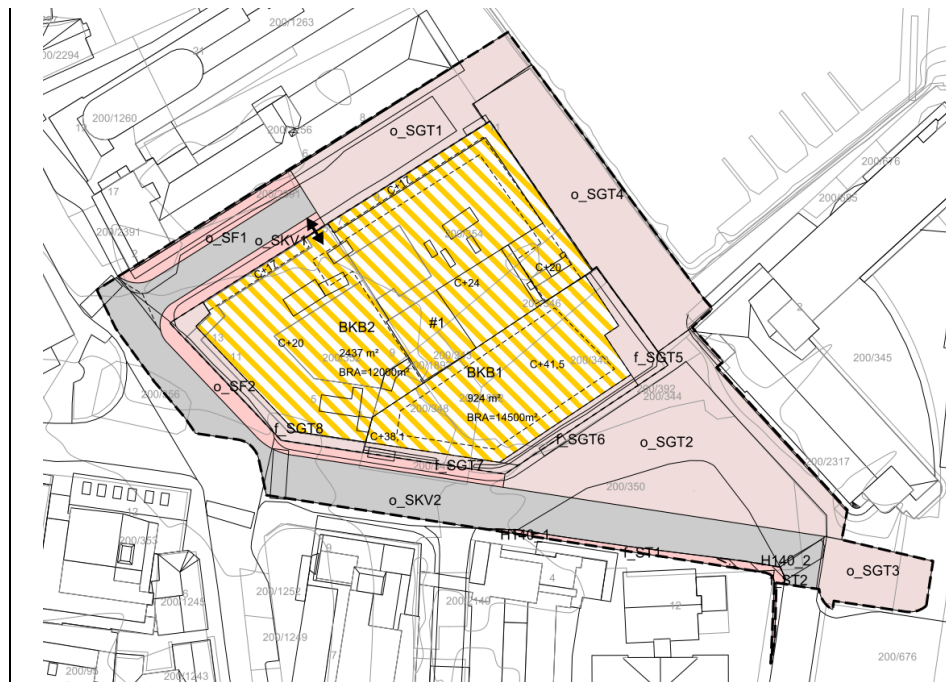
- T-1442 Støy i arealplanlegging
- T-1520 Støv i arealplanlegging

Annet

- Strategisk næringsplan (SNP) 2014
- Regional transportplan for Troms 2014-2023
- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2026
- Kommunal planstrategi desember 2012
- Tenk Tromsø (2016 -2030)
- Utbyggingsprogram som vurderes at program kan legges til politisk behandling i løpet 2019

02 Planfakta

Planområdets areal	8 842 m ²
Gjeldende plan	Kommunedelplan-Sentrumsplanen, plan 0225 (vedtatt 2008) - Sentrumsbebyggelse 2 (Maksimum 20% av BRA innenfor hver enkelt bygg kan være bolig). Reguleringsplan, plan 0603 (eldre plan): - forretning - havneområde - kjøreveg - fortau
Foreslått formål	- kombinert formål: forretning /kontor/hotell/bevertning /offentlig eller privat tjenesteyting (BKB) - gatetun (SGT) - trafikkformål (SKV) - fortau (SF) (formål boliger er ikke tillatt)
Eksisterende utnyttelse U (gjeldende plan 0603)	U=2.28 (A=6,9 da)
Foreslått utnyttelse BRA	<ul style="list-style-type: none">• nytt bygg 14 500m² (felt BKB1)• nytt parkeringsanlegg 3750 m² (felt BKB1)• eksisterende bygg inkl. påbygg 12 000m² (felt BKB2)
Eksisterende kotehøyde, (kartlagsinfo, største cotehøyde)	<ul style="list-style-type: none">• Austadkvartalet ca. c+20• SAS-hotell ca. c+ 35 (Plan 1123, maks kotehyde c+39 inkl. teknisk anlegg)• Scandic-hotell ca. c+25
Foreslått kotehøyde c+	<ul style="list-style-type: none">• felt BKB1, nytt bygg maks c+ 41.5• felt BKB2, eksisterende bygg /påbygg maks c+ 24



Illustrasjon 1. Utsnitt av et forslag til plankart.

03 Beskrivelse av planprosessen

Dato:

Oppstartsmøte med byutvikling	24.03.15
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	11.06.15
Naboskapsmøte	16.06.15
Komplett forslag til reguleringsplan	13.05.19/ 13.06.19
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)	29.08.19/ 11.09.19
<i>Frist for å levere merknader samt utvidet frist</i>	
Innsigelse fra fylkeskommune om trafikale-løsninger. Vedtak av Fylkesrådet om frafall av innsigelse 23.04.2020.	

Planprosessens spesielle sider

Denne planprosessen har vært tidkrevende før og etter 1.gangs høring. Mer detaljerte krav har medført at administrasjonen har tatt ansvar for utarbeiding av del av dokumenter som bestemmelser og plankart samt trafikknottat.

Det ble mottatt innsigelse fra fylkeskommunen om foreslåtte trafikale løsninger. Å løse innsigelsen har vært mer komplisert enn først antatt. For å få avklart riktige føringer ble det gjennomført 1/1 sporingsanalyse med buss i planområdet. På bakgrunn av sporingsresultater i samråd med fylkeskommune er det utarbeidet nytt

trafikknotat. Bestemmelser, plankart og uteromsplan samt planbeskrivelse er utarbeidet iht. notat delvis på nytt.

04 Planvurdering

Bakgrunn/ Mål

Planforslaget muliggjør bygging av nytt bygg i Austadkvartalet, samt påbygging av eksisterende bebyggelse i Killengreens gate 7-11. Foreslått kombinert formål, forretning/ kontor/ tjenesteyting/ hotell/ bevertning gjør det mulig å videreføre eksisterende aktiviteter, samt at det åpner for etablering av hotell.

Planområdet ligger i sentrum av Tromsø by, begrenset av Fredrik Langes gate, Sjøgata og Killengreens gate, samt kai mot sjø. Området preges i dag av mye og uoversiktlig trafikk. Planforslaget tilrettelegger for opprydding og omstrukturering av områdets trafikkmønster og parkering. Det opprettes nye arealer i form av gatetun for opphold og myke trafikanter hvor også kaiarealet inngår. Det foreslåes at parkering og trafikk, unntatt servicetrafikk ikke tillates på gatetun. Dette gjelder også kaia. For hensyn til kollektiv-trafikk er det lagt av- og påstigningssone for buss, taxi og HC- trafikk langs Fredrik Langes gate.

Planforslaget iht. gjeldende planer

I den gjeldende reguleringsplanen, plan 0603, er planområdet regulert til forretning, og i Sentrumsplan er området vist til sentrumsbebyggelse (S2). Ønsket utbygging med foreslått kombinert formål, forretning/ kontor/tjenesteyting/hotell/bevertning samt eksisterende virksomhet samsvarer med gjeldende planer.

Når det gjelder utforming av fasader følger planforslaget bestemmelser i sentrumsplanen. I tilknytting til nybygg er det satt krav om at de to nederste etasjene skal ha minimum 70 % vindusareal inkl. inngangsdører.

Konsekvensutredning

De vises til pbl. §4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning sammen med forskrift om konsekvensutredninger. På bakgrunn av omfanget av ønskede nye tiltak/nybygg, planområdets størrelse samt formål ift. Sentrumsplan, er det vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Planforslag Bebyggelse

Dagens bebyggelse i Austadkvartalet er oppført på 50-70-tallet, med variert volumhøyde fra 4 til 5 etasjer. Største høyde på kote c+ 20 er mot Fredrik Langes gate. Rundt Søren Fløttmannsplass ligger to hoteller, Radisson-hotell med kotehøyde ca. c+ 35 (c+39) og Scandic-hotell ca. c+25.

Eksisterende bebyggelse i Killengrens gate 7-11 er delvis tenkt å løftes med en etasje til kotehøyde c+ 24. Ny bebyggelse i felt BKB2 er tenkt utført som ett volum med maksimal kotehøyde c+ 41,5 i samsvar med høyden på hotell The Edge. Øverste etasje på nytt bygg med tilhørende innglasset takterrasse er inntrukket for å redusere volumets størrelse og skalavirkning på gateplan.

Påbygging av eksisterende bebyggelse i Killengrens gate 7-11, og utvidelse av det eksisterende parkeringsanlegget under terreng skal totalt areal være ca. 30 000 kvm BRA, hvorav nybygg ca. 14 900 kvm.



Illustrasjon 2. Snitt langs Fredrik Langes gate. Austad-forslaget er bak markert SAS hotell.



Illustrasjon 3. Forslag Austadkvartalet - Søren Fløttmanns plass.

Byrom / Uteareal

Byens beliggenhet ved sjøen og kontakt med sundet er et viktig kjennetegn ved Tromsø. En av planforslagets intensjoner har vært å ivareta tilgjengelighet til sjøen og siktlinjen fra Fredrik Langes gate mot

sjøen. Ny bygningsmasse mot Fredrik Langes gate og Søren Fløttmannsplass foreslås, tilsvarende eksisterende bygg, å trekke inn første etasje/gateplan. For å kunne opprettholde god sikt mellom Søren Fløttmannsplass og indrehavn/kaipromenaden skal nybyggets 2. etasje mot kaia også trekkes inn. Fredrik Langes gate rettes opp samt utvides mot sjøen i form av gatetun slik at siktlinje ivaretas.



Illustrasjon 4. Kaipromenade mot nord. Inntrykket fasade.

Området preges av utflytende asfalterte flater, et uoversiktlig trafikk-bilde og stort antall parkeringsplasser. Det foreslås at arealene rundt Austadkvartalet som Søren Fløttmannsplass og kaia reguleres til gatetun. Gatetun skal primært være bilfrie areal forbeholdt gående og syklende. Intensjonen er at gatetunet skal bli et attraktivt og solrikt byrom hvor kaiområdet skal være del av en sammenhengende promenade mellom nord og sør.



Illustrasjon 5. Austad sett fra Fredrik Langes gate.

Sol- og skygge	Sol- og skyggeillustrasjon viser at forslaget på sommerstid ikke endrer situasjonen på kaia og har marginal betydning for gjestehavna på østsiden av Austadkvartalet.
Trafikale løsninger	<p>Det ble fremmet innsigelse av Troms og Finnmark fylkeskommune. Innsigelsen var knyttet til de trafikale løsningene om mangelfull trafikk- og sporingsanalyse. Krav for å kunne frafalle innsigelsen var at det måtte gjøres endringer i planforslaget som sikret regularitet og god fremkommelighet for kollektivtrafikken slik at det må være mulig for buss å passere annen buss som betjener en holdeplass.</p> <p>For å ta høyde for busstrafikkens bevegelsesmønstre samt fleksibilitet i form av nødvendige omkjøringsveger, i hovedsak for bybuss på Smørtorget og Søren Fløttmannsplass, i Fredrik Langes gate og Sjøgata, er plankart, bestemmelser, uteromsplan og planbeskrivelse revidert. Trafikkanalyse med sporingsplan som ble levert i tilknytning til offentlig ettersyn er utarbeidet på nytt av Tromsø kommune som et trafikknotat og inkluderer registrering av bussbevegelser på Smørtorget.</p> <p>For å løse innsigelsen er følgende endringer gjennomført. Disse tiltakene medvirker også til at merknader som gitt ift. trafikklogistikk innenfor planområdet er blitt tatt i betraktning.</p> <p><u>Området Smørtorget:</u> Her vises til utført testkjøring med formål å avdekke hvilken fortausbredde som vil være mulig i området som skal reguleres i plankartet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bredden av offentlig fortau (o_SF2) reduseres til 3 meter langs Sjøgata mot Austadkvartalet. I forbindelse med denne revideringen skal bredden av fortau o_SF2 være samme gjennom hele fortauslengden dvs. også langs Killengreens gate. - Fortau o_SF1 langs Sjøgata skal følge bredden av fortau o_SF2. <p><u>Området Søren Fløttmannsplass:</u> Busstrafikken benytter i hovedsak Fredrik Langes gate - Sjøgata som øst - vest kjøretrasé, foruten ruten som bruker sløyfen Sjøgata - Kirkegata - Samuel Arnesens gate som envegskjøring. Det er påpekt at det er for trangt å svinge fra Samuel Arnesensgate til Fredrik Langes gate dersom det blir utvidet fortau i sør langs Fredrik Langes gate eller det blir andre fysiske hindre på Søren Fløttmannsplass, eksempelvis opphevet kantstein mot kjøreveg langs gatetun. Hvordan trafikken på området i tilknytning til hotellvirksomhet skal løses, uten at dette skal være hinder for vanlig busstrafikk er det tatt høyde for i de foreslåtte løsninger.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Austadkvartalet ift. Fredrik Langes gate i vest er justert slik at kjøreveg o_SKV2 samt fortau skal følge dagens situasjon. Foreslått utvidelse av fortau langs ny vegdel av Fredrik Langes gate i sør er fjernet. Areal er definert til formål kjøreveg o_SKV2, unntatt den delen som omfatter allerede etablert areal som ikke er regulert tidligere. Dette arealet er i plankartet vist til formål torg.

- For å sikre mest mulig fleksibilitet i regulert areal på Søren Fløttmannsplass langs Fredrik Langes gate mellom veg og gatetun er det satt krav i bestemmelser samt vist i uteromsplan at opphevet kantstein langs gatetun o_SGT2 og o_SGT3 mot veg ikke er tillat. Gatetun skal også være i plan med veg.
- Fredrik Langes gate i perioder der omkringliggende gatenett er stengt. Løsning som tar høyde for mulighet for toveis trafikk uten å være i konflikt med vegformålet er vist og dimensjonert i uteromsplan. For å tilrettelegge areal for buss og taxi til hotellene, samt begrenset annen biltrafikk som HC er det innenfor formål gatetun o_SGT2 langs Fredrik Langes gate definert sone til av- og påstigning. Dette vil sikre at det er mulig med toveis trafikk via Samuel Arnesens gate

I bestemmelser er det tatt høyde for innsigelse samt merknader som angår trafikale løsninger. Kravene som påpekt samt vurdert i trafikknottatet og endringer som gjort i plankart og i uteromsplan er definert i bestemmelser, gjelder spesielt formål offentlig gatetun o_SGT2 inkl. sone til av- og påstigning samt offentlig fortau o_SF2.

Uteromsplan er revidert. Fortau langs Austadkvartalet på Smørtorget er redusert i bredde som vist i plankart. Kantstein med høydekrav i fortau og gatetun langs Fredrik Langes gate på Søren Fløttmanns plass er definert samt detaljert i uteromsplan som gitt i bestemmelser. Innenfor formål gatetun o_SGT2 langs Fredrik Langes gate er det vist samt dimensjonert sone for av- og påstigning. Sonen er tilrettelagt for buss og taxi samt annen biltrafikk som HC.

Trafikknotat

I samarbeid med Troms og Finnmark fylkeskommune har Tromsø kommune utarbeidet et nytt Trafikknotat med vedlegg - Notat Registering bussbevegelser Smørtorget 30.januar 2020.

Service- og varelevering

I bestemmelsene er det tatt høyde for at service-, varelevering- og renovasjonskjøring til eiendommene er tillat via gatetun på Søren Fløttmannsplass.

Parkering / Universell utforming

I bestemmelser til kommuneplanens arealdel for bilparkeringsplasser er området definert til sone 1.

Innenfor planområdet tillates ikke å avsette nye bilparkeringsplasser. I planforslaget er antall plasser redusert fra i dagens 102 til reelt avtalte antall parkeringsplasser tsum er 40. All parkering skal etableres i parkeringsanlegg, unntatt 3 HC-overflateparkeringsplasser som tillates å etablere i Killengreens gate. Avkjørsel (inn- og utkjøring) til parkeringsanlegg vil skje, som i dag via Killengreens gate.

	Når det gjelder krav om antall HC-plasser er bestemmelser justert. Det er satt krav om at av totalt antall bilplasser i parkeringsanlegg skal 5% være tilrettelagt med HC krav.
Støy/ Støv	Det satt krav om støy og støv i bestemmelser om anleggstrafikk.
Tekniske krav	<p>Fjernvarme I bestemmelser et det satt krav om at ny bebyggelse eller utvidelse med et samlet oppvarmet bruksareal (BRA) på over 1000 m2 skal tilrettelegges for tilknytting til framtidig fjernvarmenett.</p> <p>Vann, avløp og overvann I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet egen VAO-rammeplan. Kravene som er vurdert er tatt hensyn til i bestemmelser og vist i uteromsplan.</p> <p>Havnivåstigning og flom I bestemmelsene er det satt krav om at alle nye tiltak skal dimensjoneres for å tåle oversvømming til kote c+3,5.</p> <p>Grunnundersøkelse/Forurenset grunn Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved grunnundersøkelse, inkludert stabilitetsvurdering og godkjent tiltaksplan for behandling av eventuell forurenset masse.</p>
Kommunalt utbyggingsprogram	<p>I tilknytting til kommuneplanens arealdel i 2017 har Tromsø kommune vedtatt at det skal utarbeides et utbyggingsprogram. <i>«Utbygging av nye områder avsatt til utbyggingsformål skal skje i samsvar med kommunalt utbyggingsprogram for å sikre at nødvendige samfunnstjenester, teknisk og sosial infrastruktur etableres i takt med behovet utbyggingen utløser».</i></p> <p>I Austadkvartalet tillates ikke etablering av boliger.</p>
Tenk Tromsø	<p>Planforslaget bidrar til å redusere total trafikk. Trafikkvolumet generert av Austadkvartalet senkes med anslagsvis 65% og forholdene for myke trafikanter blir tryggere og mer oversiktlige.</p> <p>Ved arealutvikling og omstrukturering av planområdet trafikkareal med endring av vegtraseen samt reduisering av antall parkeringsplasser vil planforslaget oppfylle målene i Tenk Tromsø til fordel for myke trafikanter og kollektivtrafikk.</p>

5 Vurdering av merknader og innsigelser

I løpet av høringsperiode et det mottatt 11 merknader, hvorav to innsigelser. Innsigelsen er sendt av Avinor og Troms og Finnmark fylkeskommune. Begge innsigelsene er frafalt.

Fullstendig merknadsbehandling om merknader og innsigelser følger som vedlegg 05. Innsigelsen til fylkeskommunen er også kommentert i kapittel 04 Planvurdering, punkt Trafikale løsninger.

Kort oppsummering av merknader som er tatt til følge og innsigelser:

Merknader:

Norges handikapforbund - lokallag Tromsø

Kommentar:

- Merknaden om HC-plasser i parkeringsanlegg er tatt til følge.
- Merknaden om tilgjengelighet for rullestolbruker til inngang er tatt til følge om krav til av- og påstigningsplass langs Fredrik Langes gate.
- Merknaden om fortauskant er tatt til følge.

Tromsø Havn

Kommentar:

- Plankart er revidert. Felt gatetun o_SGT3 er redusert. Areal som i plan 1517 regulert til o_K2 (Kai) inkluderes ikke med plankart.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Kommentar:

- Krav om høyderestriksjonsflater /hinderflater i restriksjons-planen for Tromsø lufthavn er inkludert i bestemmelser.

Troms fylkeskommune

Kommentar:

- Plankart er revidert. Innspill som gitt av Troms fylkeskommune Kulturetaten skal følges. Planens avgrensning endres slik at det automatisk fredete kulturminnet ikke inngår i planen, herunder også sikringssone.

Ishavshotellet Eiendom AS / Rica Eiendom Holdning AS

Kommentar:

- Trafikk før og etter byggefase ift. gatetun er tatt til følge i bestemmelser.
- Innenfor formål gatetun o_SGT2 langs Fredrik Langes gate er det lagt av- og påstigningssone til busser og taxi samt til HC som vil betjene også hoteller.
- Krav i bestemmelser om grunnundersøkelse.

SCANDIC / Scandic Ishavshotell

Kommentar:

- Se Ishavshotellet Eiendom AS / Rica Eiendom Holdning AS.

DNB Næringseiendom AS / Nordnorsk Hotel AS

Kommentar:

- Se Ishavshotellet Eiendom AS / Rica Eiendom Holdning AS.

Innsigelser:

Avinor

- *Dersom planbestemmelsen som ivaretar høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen (ENTC-P-08) for Tromsø lufthavn (punkt 2) ikke innarbeides i detalj-reguleringsplanen, må dette brev forstås som en innsigelse til planen, jf. Plan- og bygnings-loven § 5-4.*

Kommentar:

- Krav om høyderestriksjonsflater /hinderflater i restriksjons-planen for Tromsø lufthavn er inkludert i bestemmelser.

Troms og Finnmark fylkeskommune

- *Fylkesrådet fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 innsigelse til detaljregulering for Austad-kvartalet i Tromsø. Innsigelsen er knyttet til de trafikale løsningene i foreslått detaljregulering. Løsningene i planforslaget bygger på en mangelfull trafikkanalyse og sporingsanalyse, jamfør våre merknader under avsnittet om grunnlaget for innsigelsen. Innsigelsen kan frafalles ved at det gjøres endringer i planforslaget som sikrer regularitet og god framkommelighet for kollektivtrafikken i ett av Tromsø kommune sine viktigste kryss for kollektivtrafikken. Oppdatert trafikkanalyse og sporingsanalyse må ligge til grunn for endringene. For å sikre regularitet i rutebusstrafikken så må det være mulig for buss å passere annen buss som betjener en holdeplass. Det er ikke mulig med de løsningene som er foreslått i detaljreguleringen for Austadkvartalet».*

Kommentar:

- Her vises til saksfremlegg kapittel 04 pkt. Trafikale løsninger samt til vedlegg 05 Merknadsoversikt og -behandling datert 23.04.2020.

Innstilling, Fylkesrådet 23.04.2020 saks nr. 104/20

- *Fylkesrådet trekker innsigelsen, fremmet i brev datert 12. september 2019, til forslag til detaljregulering for Austadkvartalet. Bakgrunnen for at innsigelsen kan trekkes er Tromsø kommune sitt forslag til løsning i brev datert 2. april 2020 med tilhørende reviderte plandokumenter og vedlegg.*

Foreslått løsning sikrer regularitet og god framkommelighet for kollektivtrafikken i ett av Tromsø kommune sine viktigste kryss for kollektivtrafikken. Regulariteten sikres ved at det innenfor planområdet er mulig for buss å passere annen buss som betjener en holdeplass.

06 Konklusjon

Planforslaget legger til rette for fortetting og videreutvikling av eksisterende forretningsareal med ny bebyggelse. I samråd med fylkeskommunen er det sikret regularitet og god fremkommelighet for kollektivtrafikken med å tilrettelegge egen av- og påstigningssone til trafikk i tilknytning virksomheter på Søren Fløttmannsplass.

Historisk har Tromsø hatt sterk tilknytning til sjøen. Austadkvartalet som ligger på nordsiden av Prostneset har vært byens handelssenter og et viktig møtested. En av målsetningene i planforslaget har vært i tråd med Sentrumsplanen og handler om å få et byrom med kaipromenade som vil være tilgjengelig for alle. Med endring av arealbruk og trafikkmønster fra bil til myke trafikanter vil Austadkvartalet med de løsningene som foreslått bidra til at planområdet, inklusive kaiarealet blir et attraktivt og bilfritt areal som åpner mulighet til å skape et nytt og spennende oppholdsrom til byens innbyggere og besøkende.

Planforslaget, plan 1833- Detaljregulering for Austadkvartalet anbefales vedtatt.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

- Vedlegg 01 Lokaliseringskart
- Vedlegg 02 Plankart
- Vedlegg 04 Planbeskrivelse
- Vedlegg 05 Merknadsbehandling
- Vedlegg 06 Uteromsplan
- Vedlegg 07 ROS-analyse
- Vedlegg 08 Trafikknotat
- Vedlegg 09 Notat Registering bussbevegelser Smørtorget
- Vedlegg 10 VAO-rammeplan akseptbrev
- Vedlegg 11 VAO-rammeplan
- Vedlegg 12 VAO-rammeplan tegning
- Vedlegg 13 OSG-rammeplan
- Vedlegg 14 Notat grunnstabilitet
- Vedlegg 15 Vindanalyse
- Vedlegg 16 Illustrasjonsprosjekt
- Vedlegg 17 Normtegnning Fortau-01
- Vedlegg 03 Bestemmelser