

Arkivsaknr                   PLAN-19/00205-35  
Saksbehandler

Saksgang  
Kommune- og byutviklingsutvalget  
Kommunestyret

Møtedato  
14.10.2021  
27.10.2021

## **Plan 1882 – Detaljregulering Nordlyskvartalet – Til endelig vedtak**

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

Planforslag for plan 1882 Detaljregulering for Nordlyskvartalet med plankart av 26.04.2021 og tilhørende bestemmelser av 26.04.2021 vedtas ikke.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Direktør for bymiljø

## Saksopplysninger

Saken ble sist behandlet i Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY), saknr. 55/20 den 12.06.2020, slik at et eventuelt vedtak kunne ta stilling til om støyinnsigelsen skulle håndteres videre gjennom mekling.

*Kommune- og byutviklingsutvalgets vedtak: KOBY er positiv til fremlagte forslag til transformasjon av Nordlyskvartalet, under forutsetning av at planforslaget returneres til administrasjonen og revideres på følgende punkter før endelig vedtak:*

- *Det inkluderes nye bestemmelser, i dialog med KOBY, som skal ivareta byggets endelige estetikk/form/fasade/materiale*
- *Saken oversendes fylkesmannen for mekling med hensyn til innsigelsen mot støy*
- *Det legges frem illustrasjoner som viser to alternativer for høyde mot nordøst, én med foreslått høyde og en med to etasjer lavere (ca. kote +38,2m).*
- *Det vurderes å utforme kvartalet gjennom variert bruk av fasadeuttrykk, høyder og inntrukne partier, særlig i overgangen til torgallmenning og forholdet til vernede bygg.*
- *1. etasje mot Grønnegata skal være inntrukket.*

## Nye momenter siden forrige behandling i KOBY 12.06.2020

Planforslaget har i etterkant blitt revidert i forhold til vedtakspunktene fra møtet i KOBY, saknr. 55/20, og besvares punktvis:

Nye bestemmelser som skal ivareta byggets endelige estetikk/form/fasade/materiale:

Fellesbestemmelser, a) Estetikk:

Bygninger og anlegg skal utføres med urbant uttrykk og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til bymiljøet.

- Fasade som ligger i liv med byggeområdets avgrensning skal utføres med kledning av glassplater med grafisk trykk og/eller bygningsintegreerte solceller. Fasademateriale skal gi et harmonisk men variert inntrykk. Fargetone skal ikke være mørkere enn 60% grånivå.
- Fasader som er inntrukket fra hovedfasade mot gate, og som ikke er vindusfasade (i bakgård mot terrasser og mot balkonger), skal ha kledning av treverk med lys naturlig trefarge.
- Beslag, rekkverk, dør- og vindusprofiler, og andre detaljer, skal være av blankt metall eller ha lys grå farge. Fargetone skal være tilsvarende aluminium og ikke være mørkere enn 20% grånivå.
- Balkongrekkverk kan være av glass eller tett materiale som inngår i øvrig fasade.
- Det tillates ikke innført andre hovedmaterialer i fasaden enn de som er nevnt ovenfor.

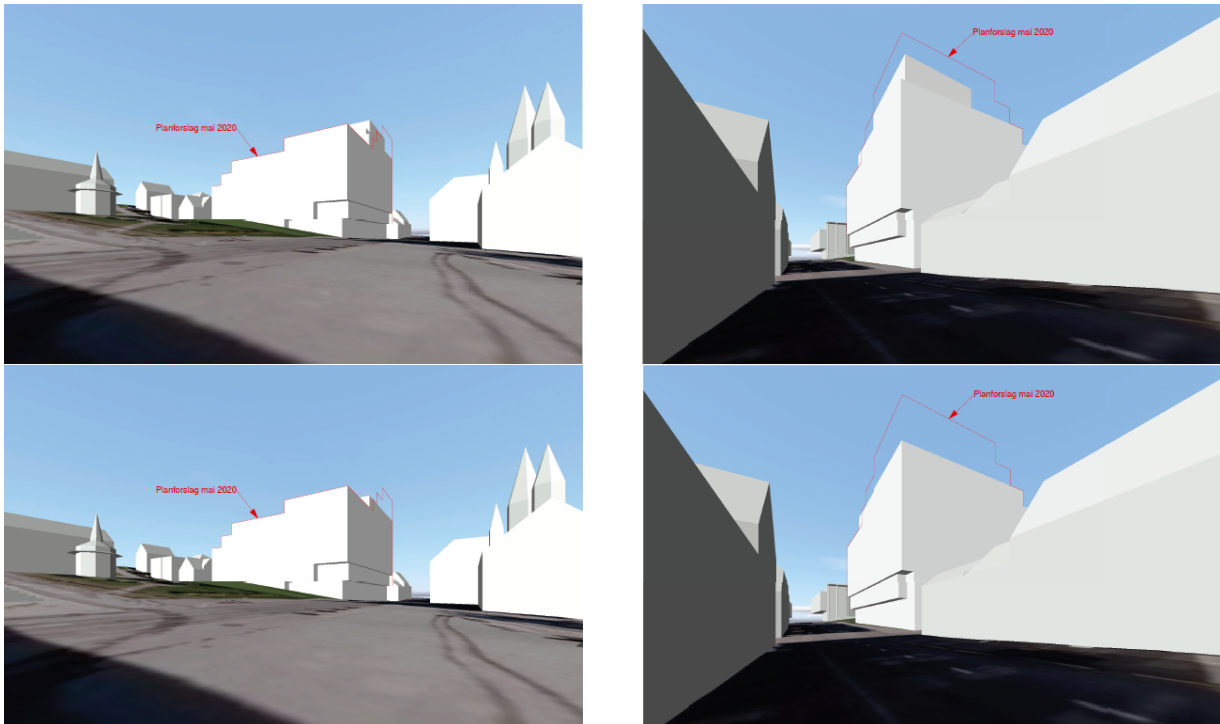
Nordlyskvartalet er tildelt prosjektmidler fra Enova til konseptutredning for innovative energi- og klimaløsninger i bygg, området og energisystem, og muligheten for å integrere solceller i fasaden undersøkes.

Saken oversendes fylkesmannen/Statsforvalter for mekling med hensyn til innsigelsen mot støy  
Siden forrige behandling i KOBY har det blitt utarbeidet og oversendt revidert materiale til Statsforvalteren i to omganger (2020 og 2021). En revisjon av støyutredningen har blitt utarbeidet, samt at rekkefølgebestemmelsene nå følger opp utredningen. Disse endringene har vist seg å være tilstrekkelige til at Statsforvalteren av brev 06.04.2021 har trukket sin innsigelse.

Det legges frem illustrasjoner som viser to alternativer for høyde mot nordøst, én med foreslått høyde og en med to etasjer lavere (ca. kote +38,2m)

Siden behandlingen i KOBY er hovedforslaget fra forslagsstiller på 10 etasjer justert (se vedlegg 6 *Fasadeuttrykk og materialbruk* og vedlegg 10 *Perspektiv*). Alternativ 1 viser 10 etasjer, men hvor 9.-10. etasje nå er tilbaketrasket mot nordøst. De to øverste etasjene vil kles med et annet materiale enn hovedfasaden for å redusere inntrykket av byggehøyden mot Grønnegata.

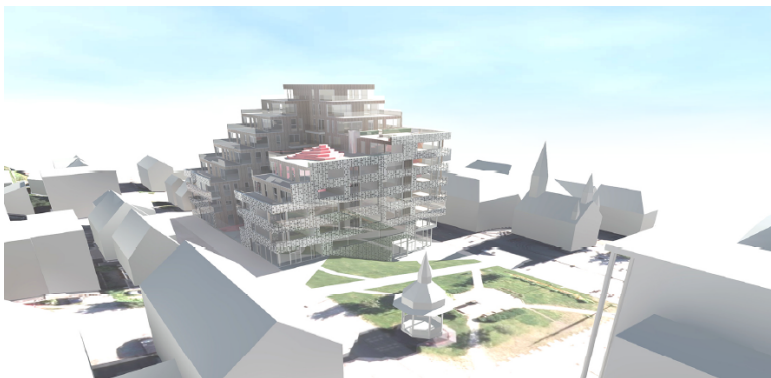
Alternativ 2 viser 8 etasjer med maks. kotehøyde på kote +39,0 m. Det må presiseres at administrasjonen opprettholder sin vurdering om at maks. kotehøyde for ny bebyggelse ikke skal overskride gesimshøyden på Tromsø Rådhus k+ 31,1 m.



Volumstudie 20.04.2021: øverst viser alternativ 1 – 10 etasjer m/ tilbaketrekkning, nederst viser alternativ 2 – 8 etasjer. Forslag lagt ut til offentlig ettersyn i rødt. Begge alternativer sett fra Grønnegata fra sør og nord.

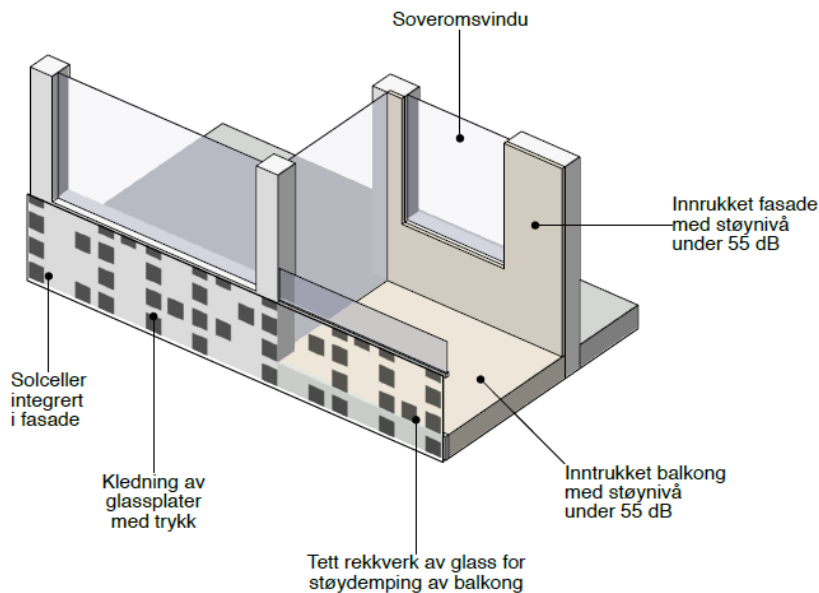
Det vurderes å utforme kvartalet gjennom variert bruk av fasadeuttrykk, høyder og intrukne partier, særlig i overgangen til torgallmenning og forholdet til vernede bygg

I tillegg til at det har blitt utarbeidet nye bestemmelser som skal ivareta byggets endelige estetikk/form/fasademateriale har det også blitt utarbeidet en egen rapport for *Fasader og materialer*, vedlegg 6.



Skisseprosjekt april 2021, sett fra sørvest. Fasade mot Rådhusparken. Illustrasjoner: 70°N arkitektur

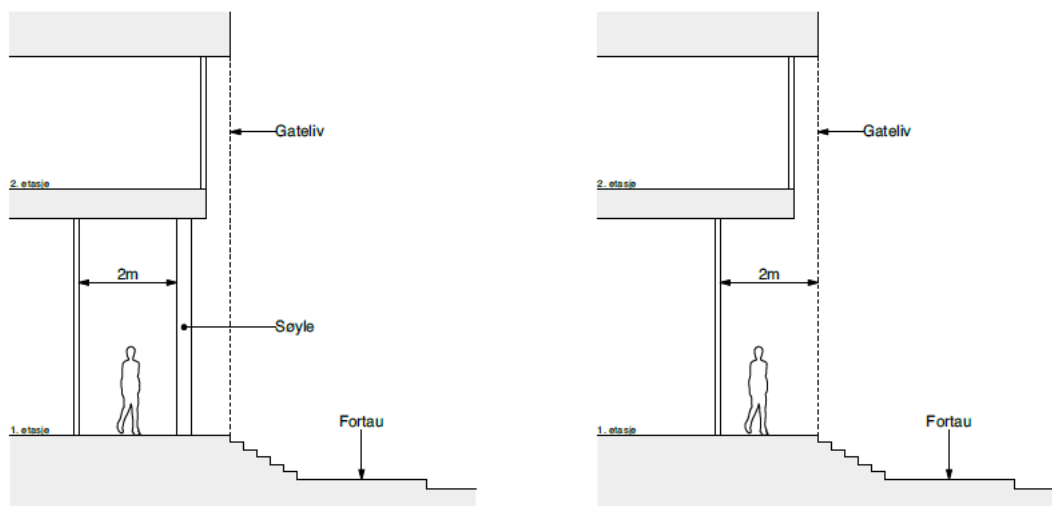
Det er ikke ønskelig med utkraging av private uteareal mot Rådhusparken og forgallmenningen, private uteplasser er derfor trukket inn i bygningskroppen. Valgt løsning bidrar til at bygget i noe mindre grad fremstår som et typisk boligprosjekt.



Prinsipp for utforming av inntrukket balkong. Illustrasjon: 70°N arkitektur

### 1. etasje mot Grønnegata skal være inntrukket

Etter behandling i KOBY i 2020 er det utarbeidet volumstudier som viser effekten av å trekke inn 1. etasje mot Grønnegata 2 meter inn i bygningskroppen. Hjørnet mot Stortorget og Rådhusparken, hvor det er naturlig å plassere hovedinngang til forretningsareal i 1. etasje, vil også bli inntrukket. Inntrukket parti skal være søylefritt eller ha minst 2 meter fri gangpassasje mellom søyle og fasade, tilsvarende rådhusets fasade i 1. etasje mot Grønnegata. En større andel vindu i 1-2. etasje mot Grønnegata .



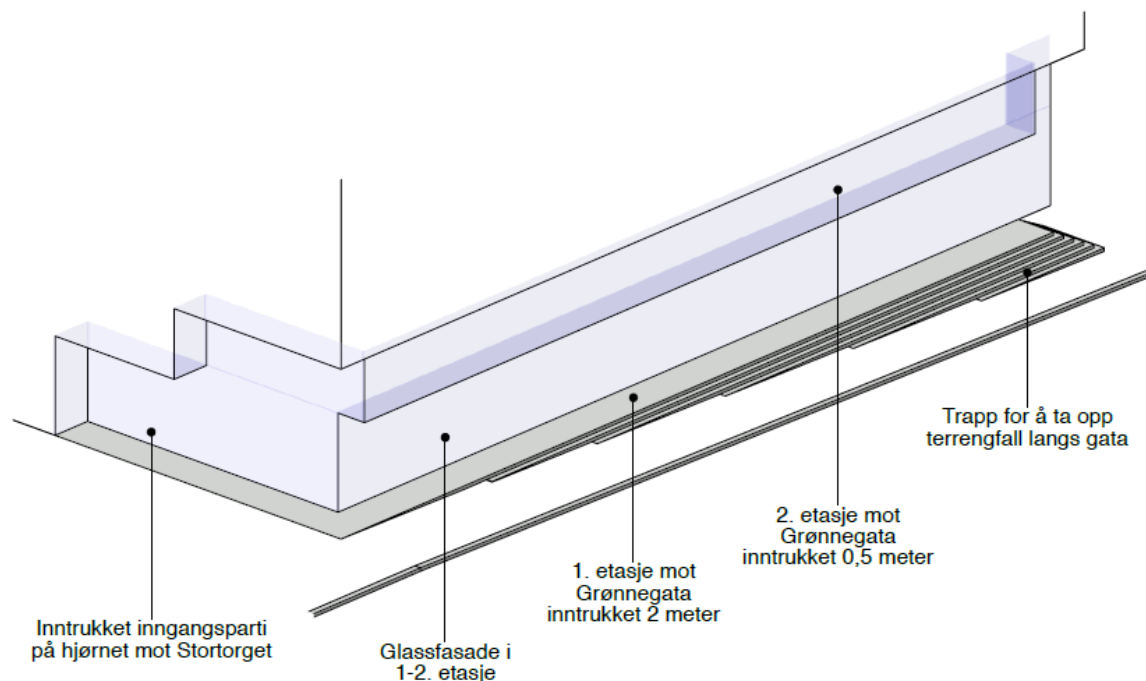
Inntrukket fasade mot Grønnegata med eller uten søyler. Illustrasjon: 70°N arkitektur

Bestemmelser for inntrukket 1. etasje mot Grønnegata under 1.1, Bolig/forretning/kontor:

- l) Første etasje mot Grønnegata og hjørnet mot Rådhusgata skal trekkes inn fra gateliv. Inntrukket parti skal enten være fritt for søyler eller ha minst 2 meter fri passasje på innsiden av søylerekke langs gata.
- m) Ved nivåforskjell mellom 1. etasje og Grønnegata skal det anlegges trapp som sikrer fri

bevegelse langs bygg og fortau. Det tillates ikke terrengmurer eller rekkverk mellom inntrukket parti og fortau.

o) Hjørner i første etasje mot Rådhusparken skal være åpne med hovedsakelig vindusareal.



Prinsipp for utforming av inntrukken fasade mot Grønnegata. Illustrasjon: 70°N arkitektur

## Vurdering

Statsforvalteren frafalt innsigelsen knyttet til støy og luftforurensning i brev av 06.04.2021. Forslagsstiller oversendte dokumentasjon av fasadeuttrykk og materialbruk den 28.04.2021, og estetikk er innarbeidet i bestemmelsene av 26.04.2021. Planforslaget vurderes å imøtekomme KOBYS krav iht arkitektur og estetikk, samt at innsigelsene anses for løst.

Administrasjonen er positiv til en transformasjon av Nordlyskvartalet, og mener punktene i KOBYS er svart ut tilfredsstillende. Samtidig vurderer administrasjonen at det er noen vesentlige forhold som vanskeliggjør en anbefaling av planforslaget. Dette gjelder i særdeleshet forholdet mellom boligformål, typologi og lokalisering. Det bør diskuteres om private boliger er rett formål for et nytt landemerke langs Torgalmenningen, som byens viktigste offentlige rom.

Både volum, høyder og formål utfordrer intensjoner i revidert forslag til Kommunedelplan for Tromsø sentrum, under arbeid. Ved planlegging av nye områder med boliger vil det nå stilles krav til at det skal vurderes bebyggelsesstrukturer som ikke privatiserer offentlige byrom, og sikrer stille sider for boliger. Torgalmenningen er byens viktigste byrom, også historisk, og hvordan nye prosjektet bidrar til aktivitet, byliv og byrommets fysiske omramming er viktig. Det må sies at det derfor er positivt at de to nederste etasjene målt fra bakkeplan i Grønnegata ikke tillater boligformål, men åpner for virksomheter som i større grad vil aktivisere Torgalmenningen.

Volumet introduserer en ny typologi i sentrum, utfordrer byggehøyder i nabokvartalene og bidrar i liten grad med kvaliteter til fellesskapet - noe som forventes av prosjekter på en slik sentral plassering. Overgangen fra gammel trehusbebyggelse, verneverdige bygg i nærområdet og torgallmenning framstår som brå og lite harmonisert.



Ny bebyggelse sett fra Rambergan og fra vest/ Skolegata. Illustrasjon: 70°N arkitektur

Siktlinjen sett fra vest over til fastlandet vil bli berørt, uten at siktlinjen er kartlagt som viktig i gjeldende sentrumsplan. Boliger langs overliggende gater vil få endret utsikt mot fastlandet, Tromsøbrua og Ishavskatedralen. Ny bebyggelse vil i seg selv kunne medføre uønsket innsyn, med sine store vindusflater og takterrasser mot vest. Dette kan virke påtrengende for beboerne vest for prosjektet.

Kommunedelplan for Tromsø sentrum løfter også *evne til endring* som bærende for videre byutvikling, noe som tilsier at boligformål også må drøftes i denne forbindelse. Boliger skaper byliv ved at beboerne bruker byen, men samtidig legger den norske selveiemodellen opp til at boliger bygd for salg skaper svært lite endringsbare arealer; en gang bolig, alltid bolig. Det bør drøftes om dette er ønskelig, på et så sentralt sted.

I tillegg til allmenningen og bebyggelsen langs denne, må prosjektet ses i sammenheng med videre utvikling av kvartalet rett nord for planområdet, som nå har fått et mer samla eierskap og modnes for regulering. Bebyggelsen introduserer markant høyde mot nord, som vil skyggelegge både eksisterende og nye uterom og bebyggelse. Det er heller ikke lagt opp til åpne og aktive fasader og virksomheter langs Skanckesmuget, noe som vurderes som et ubrukt potensiale for godt bo- og bymiljø. Det må kunne diskuteres om byliv, byform og boligkvalitet er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet – og om dette er ønsket byutvikling.

Se [3D-modell](#) for oppdaterte volumalternativer.

## Konklusjon

Grunnleggende forhold som formål, byform og lokalisering er ikke tilstrekkelig belyst og drøftet i planforslaget til at administrasjonen vil anbefale at planen vedtas. Planforslaget anbefales ikke å vedtas i sin nåværende form.

## Saksfremlegg til Kommune- og byutviklingsutvalget d. 02.06.2020 / Saksopplysninger

Planforslaget legger til rette for riving av eksisterende bygningsmasser og oppføring av nybygg i Nordlyskvartalet i Tromsø Sentrum. Nybygget rommer inntil 120 byboliger kombinert med forretning- og næringsareal, samt parkeringskjeller med innkjøring fra Skanckesmuget. Boliger tillates fra og med andre etasje mot Vestregata, og fra og med fjerde etasje mot Grønnegata.



Figur 1 Planforslag for nybygg - Nordlyskvartalet. Illustrasjon: 70°N arkitektur

Planforslaget legger opp til en opptrapping av varierende høyder fra laveste høyde mot Vestregata og Rådhusparken, til høyeste høyde mot nordøst langs Grønnegata. Maksimal gesimshøyde på det nordøstlige hjørnet er foreslått til kote +44,9 m, en høyde administrasjonen mener er utfordrende i denne delen av sentrum.

Prosjektet innebærer en forbedring av dagens trafikksituasjon, med stenging av kjøreveg i Rådhusgata, opparbeidelse av ny gangveg, fjerning av overflateparkering, samt nytt offentlig torgareal mellom byggets sørlige fasade og eksisterende Rådhusparken. I tillegg skal trafikk og fortausarealer rundt kvartalet oppgraderes. Rådhusparken, inkludert fortausareal mot Grønnegata og Vestregata, skal rehabiliteres slik at terrengets høydetilpasninger mot det nye bygget ivaretas og at kvartalet fremstår som helhetlig.

### Vurdering

Administrasjonen er positiv til en oppgradering av et av Tromsø sentrums mest sentrale kvartaler. Nye byboliger, kombinert med areal til forretning og kontor midt i Tromsø sentrum, styrker prinsippene om bærekraftig areal- og transportutvikling<sup>1</sup> og vil bidra til å styrke Tromsø sentrum som primærknutepunkt<sup>2</sup>. Tilførsel av flere byboliger kombinert med næringsareal er også uttalt som et viktig premiss for revisjonen av Kommunedelplan 0225 for Tromsø Sentrum (2008)<sup>3</sup>. Fortetting i et urbant sentrumsområde er et nyttig verktøy som kan styrke et fremtidig byliv og bidra til en fremtidig reduksjon

<sup>1</sup> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Res. 14. mai 2019. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

<sup>2</sup> Kommuneplanens arealdel 2017 referer til Tromsø sentrum som et primærknutepunkt, planbeskrivelse side 15.

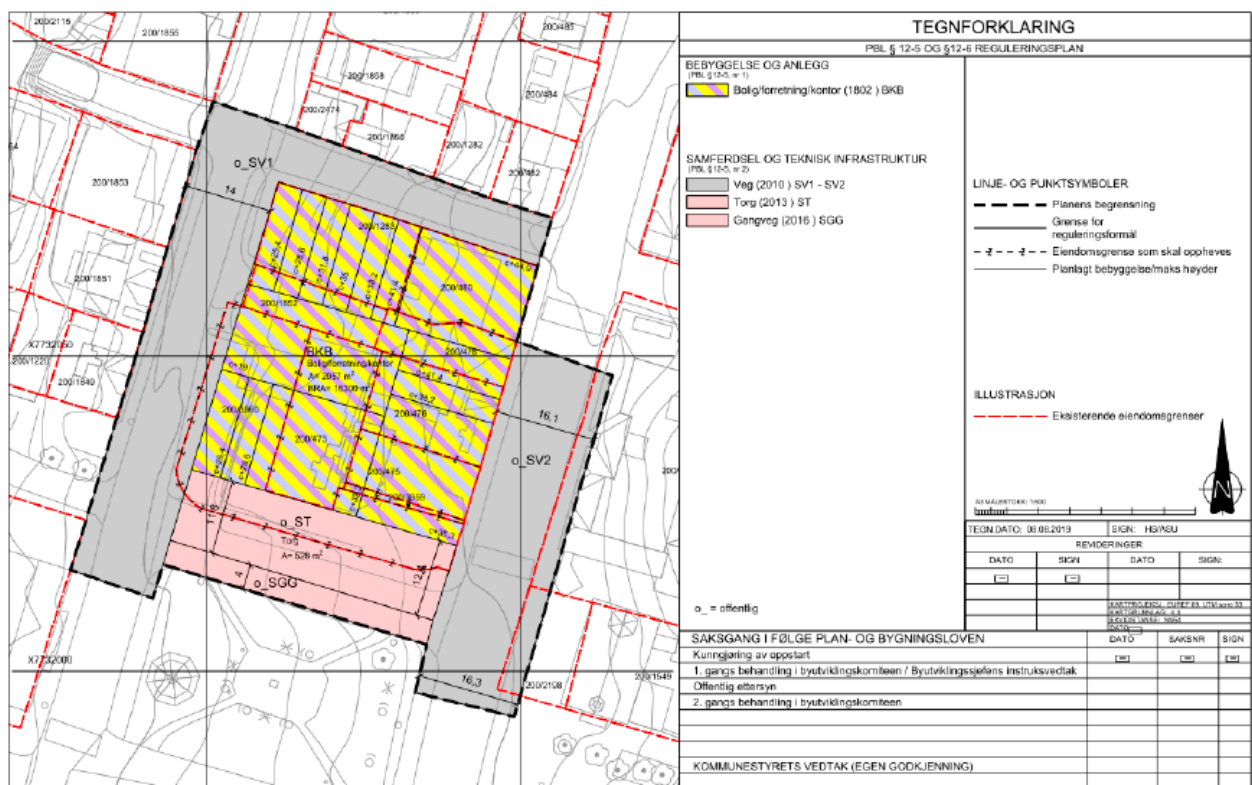
<sup>3</sup> Planstrategien for Tromsø kommune 2016

av personbilbruk. Samtidig kan fortetting komme til å utfordre en rekke folkehelse spørsmål<sup>4</sup> som for eksempel forhold knyttet til støy og støv. utfordringer knyttet til støvsituasjonen er drøftet i denne saken, og er grunnen til innsigelse fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark.

Prosjektets plassering, utforming og høyde har også skapt utfordringer underveis, og er grunn til administrasjonens negative innstilling ved utlegging til offentlig ettersyn. Dette faglige ståstedet har også vært drøftet og problematisert av både Troms og Finnmark fylkeskommune, Statsforvalteren i Troms og Finnmark og en rekke private høringsuttalelser i løpet av perioden med offentlig ettersyn.

Et eventuelt positivt vedtak (vedtaksalternativ 2) til saken som det foreligger i dag må ta hensyn til at den uløste støyinnsigelsen oversendes Fylkesmannen for videre mekling før et eventuelt endelig vedtak i kommunestyret.

Dersom saken ikke vedtas (vedtaksalternativ 1), skal saken sendes tilbake til administrasjonen og fremmes som et nytt planforslag innenfor de høyderammene presisert i vedtaket.



Figur 2 Revidert plankart - detaljregulering 1882 Nodlyskvartalet

## Saksdokumenter

01.	Forslag til revidert reguleringsplankart	08.08.2019
02.	Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser	30.04.2020
03.	Forslag til revidert planbeskrivelse	05.05.2020
04.	Forslag til revidert uteromsplan 1:500	25.09.2019
05.	Forslag til ROS-analyse	01.02.2018
06.	VAO-rammeplan	04.07.2018
07.	OSG-rammeplan	04.07.2018
08.	Trafikknotat	04:07.2018

<sup>4</sup> Fortetting og folkehelse – hvilke folkehelsekonsekvenser har den kompakte byen (2017) M. Millstein, H. Hofstad., NIBR-rapport 2017-2



09.	Revidert støyrapport	26.06.2019
10.	Revidert skisseprosjekt	06.08.2019
11.	Merknadsbehandling med tilhørende merknader	-
12.	Svar fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark om innsigelse (brev)	21.10.2019

### Berørte planer og planstrategiske dokument

01.	Kommunedelplan for Tromsø Sentrum	2008
02.	Kommuneplanens arealdel for Tromsø kommune	2017
03.	Revisjon av sentrumsplanen 2020-2032	Offentlig ettersyn
04.	Reguleringsplan for Rådhuskvartalet PLAN ID 1512	20.03.2002
05.	Reguleringsplan for Storgata 104-108 PLAN ID 1870	22.11.2017
06.	Reguleringsplan for Storgt.- Rådhusgt- Grønnegt-Skanckesmuget PLAN ID 0588	07.02.1977

### Planfakta

#### Tall og faktaopplysninger om plan

- Planområdet er avsatt til sentrumsbebyggelse 1 i gjeldende sentrumsplan 2008
- Foreslått reguleringsformål: bolig/forretning/kontor, veg, gangveg, torg
- Maksimalt antall boenheter: 120
- Planområdets størrelse: 5 118 daa
- Foreslåtte byggehøyde: maks C +44,9 m
- BRA: 16 300 m<sup>2</sup>
- Parkering: tillates inntil 118 parkeringsplasser for bil, 329 sykkelparkeringsplasser
- Innsigelser etter offentlig ettersyn: 2 innsigelser fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark Støy og Barn og unge / frafalt 21.10.2019
- Uløst innsigelse: Støy / frafalt 06.04.2021 (etter behandling i KOBY)

### Beskrivelse av planprosessen

01.	Oppstartsmøte	01.06.2017
02.	Oppstartsvarsel	16.06.2017
03.	Komplett planforslag oversendt administrasjonen	13.03.2018
04.	Politisk behandling - Byutviklingskomiteen	27.09.2018
05.	Offentlig ettersyn	01.10.2018 – 06.12.2018
06.	Innsigelsesbehandling	Februar 2019 – november 2019
07.	Informasjonsmøte med tiltakshaver	10.02.2020
08.	Politisk behandling – Kommune- og byutviklingsutvalget	12.06.2020

I forbindelse med innsigelse knyttet til støy- og luftforurensning har administrasjonen, sammen med plankonsulenten og tiltakshaveren, vært i møter om mulige endringer til planforslaget, for å kunne ivareta støyforhold på en tilfredsstillende måte. Planforslaget ble revidert i et forsøk å imøtekomme forslag til løsninger i brev fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark av 31.01.2019.

Nytt forslag med reviderte bestemmelser, ny støyrapport og nytt skisseprosjekt ble oversendt Fylkesmannen, som valgte å opprettholde innsigelsen, med en oppfordring om å vente på nye overordnede støybestemmelser i revidert sentrumsplan.

## Planvurdering

### **Eksisterende arealbruk**

Planområdet ligger sentralt i Tromsø sentrum og grenser til Rådhusparken og tilhørende torgalmenning mot sør. Dagens bygningsmasser består av kontor og forretningsfunksjoner, med en ubebygd del i vest og nordvest som benyttes til overflateparkering. Byggets eksisterende høyde er ca. k+29,0 m på sitt høyeste punkt. Planområdet oppleves som nedslitt og med stort behov for oppgradering.



Figur 3 Skråbilde av Nordlyskvartalet i dag. Bilde: Google Earth 2018

Kvartalet består av en sammenhengende trehusrekke i to til tre etasjer, og er et viktig tilskudd til Tromsøs historiske identitet som verdens nordligste trehusby. Kvartalet ellers er avsatt til boligbebyggelse.



Figur 4 Trehusbebyggelse i Vestregata. Vestregata 50 er det hvite bygget nærmest, og er vernet i gjeldende sentrumsplan

Kvartalene mot øst (Grønnegata) består av næringsbebyggelse – Veitasenter, samt nytt byggeprosjekt «Minuttet» (plan1870). Lengre nord langs Grønnegata finnes det en rekke med vernet bebyggelse på begge sider av vegen, blant annet menighetshus for Frelsesarmeen, Grønnegata 118A, og flere eksempler på eldre trehusbebyggelse fra 1800-tallet. Den fredete katolske kirken er også et viktig bygg som ligger direkte mot øst fra planforslaget.

Planområdets avgrensning mot Torgalmenningen i sør er et viktig moment i plansammenheng, og er diskutert i detalj i merknaden fra Troms og Finnmark fylkeskommune. Torgalmenningen er utpekt til å være av nasjonal interesse i Riksantikvarens Bystrategi 2017-2020, og skal legge føringer for planlegging i NB! -områdene<sup>5</sup>. Torgalmenningen er av flere grunner identitetsskapende for Tromsø sentrum og legger premisser for utvikling av volumoppbygging og høyde langs den<sup>6</sup>.

### **Byggehøyde/volum/byform**

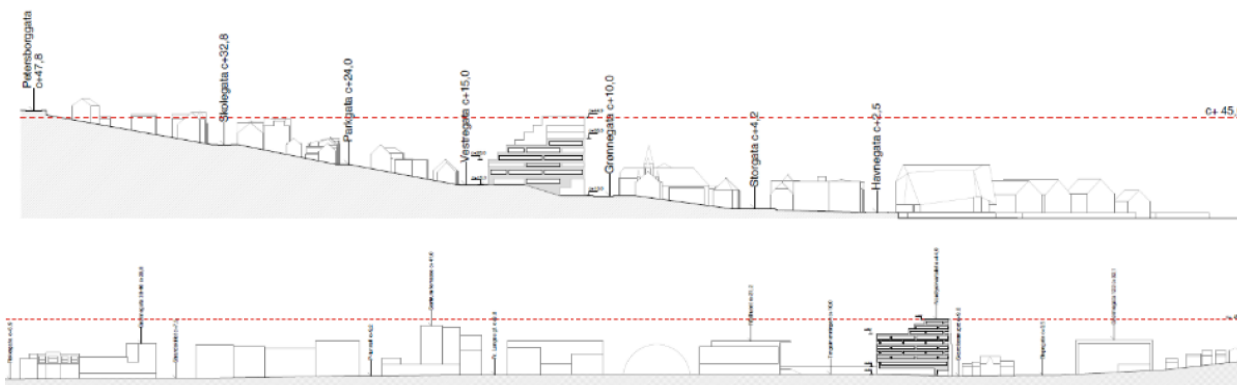
Totalt er den planlagte bebyggelsen på 10 etasjer, med en maksimal gesimshøyde mot nordøst på k+44,9 m, i tillegg kommer rekkverk med en høyde inntil 1,8 m. Bygget trappes ned til tre etasjer mot Vestregata og sju etasjer mot Rådhusparken-Grønnegata. Bebyggelsens gesimshøyde mot vest (Vestregata) blir på k+26,0 m, med maksimalt tillatt høyde inklusivt rekkverk satt til k+26,9 m. Maksimalt tillatt høyde inkludert rekkverk mot sørøst (hjørnet Grønnegata/Rådhusgata) er på k+36,2 m.

Prosjektets foreslåtte høyde kan sammenlignes med omkringliggende bebyggelse, som for eksempel Rådhuset (gesimshøyde k+31,3 m), Den katolske kirken (største høyde c+20,6 m) og Rådstua (største høyde k+ 29,3 m). Sentrum Terrasse, komma som utgjør den største eksisterende byggehøyde langs Grønnegata, er på sitt høyeste punkt k+41,0 m.

---

<sup>5</sup> NB! -områdene er en kartlegging av viktige allmenninger av nasjonale interesser, utarbeidet av Riksantikvaren

<sup>6</sup> Merknad fra Troms fylkeskommune av 18.01.2019



Figur 5 Bildet øverst - øst-vest snitt med høyder. Bildet nederst viser Grønnegata snittet

Det planlagte bygget vil få et betydelig volum og høyde vesentlig over andre bygg i området, også Rådhuset. Bygget vil bli svært synlig fra flere viktige punkt i sentrum, og vil med foreslått høyde og volum overta Rådhusets rolle som signalbygg i et kvartal som er ellers omringet av stort sett offentlig tjenestebygg.

Siktlinjen sett fra vest over til fastlandet vil bli berørt, uten at siktlinjen er kartlagt som viktig i gjeldende sentrumspaln. Boliger langs overliggende gater vil få endret utsikt mot fastlandet, Tromsøbrua og Ishavskatedralen.

Planforslaget utfordrer omkringliggende byggehøyder i nabokvartalene og utgjør et brudd med bebyggelsesstrukturen i Rådhuskvartalet. Overgangen fra gammel trehusbebyggelse, nærliggende verneverdige bygg og Torgallmenning fremstår som brå og lite harmonisert. Bygningsform følger heller ikke Tromsøs byamfi<sup>7</sup> - et prinsipp som styrkes i høringsutkast til revidert sentrumsplan.



Figur 6 Ny bebyggelse sett fra nord/Grønnegata (til høyere) og fra nord/Vestregata (til venstre). Bilder fra 70°N arkitektur

Gjeldende sentrumsplan inneholder ikke konkrete høydebestemmelser for nye tiltak, men pkt III, 2 krever at «det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse mot offentlige byrom», samt at «det skal i alle plan- og byggesaker stilles krav om dokumentasjon som viser at rimelige skjønnetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til nabobebyggelsen

<sup>7</sup> Byamfi<sup>7</sup> i Tromsø sentrum bidrar til at høyder trappes opp i en øst-vest retning og følger landskapets stigning.

*generelt og bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø spesielt, som begrunner valgte løsninger». Etter administrasjonens mening er ikke dokumentasjonen tilstrekkelig redegjort for i planforslaget. Dette ble ytterligere bekreftet i høringsuttalelse fra Troms og Finnmark fylkeskommune av 18.01.2019.*

I forslag til revidert sentrumsplan, har administrasjonen tatt sikte på å fastlegge høyde for sentrale deler av sentrum, inkludert Nordlyskvartalet. Revidert sentrumsplan legger til rette for økte høyder langs Grønnegata-traseen innenfor en maksimal gesimshøyde sammenlignbar med dagens Rådhus. Samtidig drøftes det nye bestemmelser som krever tilpasning av ny bebyggelse til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø, samt viktige offentlige byrom. Planforslaget vil utfordre både gjeldende og reviderte sentrumsplaner.<sup>8</sup>

Administrasjonens vurdering forsterkes og argumenteres også med hjemmel i § 29 – 2 i plan- og bygningsloven, som sier at *«ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».*

### **Negativ innstilling**

Administrasjonen anbefaler at planforslaget ikke vedtas før høyden på planlagt bebyggelse reduseres i tråd med føringer gitt i oppstartfasen<sup>9</sup>. Det vil si at den nye bebyggelsen ikke skal overskride høyden på rådhuset, k+ 31,1 m. Administrasjonen mener at en tilsvarende reduksjon vil sikre at prosjektet bedre ivaretar kvartalets rolle som et viktig offentlig kvartal, uten at den nye bebyggelsen fremstår som dominerende mot Torgallmenningen, Rådhuset eller omkringliggende bygningsmiljøer.

I et arbeidsmøte med forslagsstilleren den 09.05.2018 foreslo tiltakshaveren at planforslaget kunne reduseres delvis i høyden, slik at det sørøstlige hjørnet mot dagens rådhus og det nordøstligste hjørnet kunne reduseres med én etasje til k+41,4 m. Administrasjonen mente at forslaget var utilstrekkelig, og at en ytterligere reduksjon av den nordøstlige bygningsmassen måtte til for å kunne ivareta de viktige omgivelsene i kvartalet og oppnå kravene i gjeldende sentrumsplan. Prosjektet ble lagt frem til politisk med negativ innstilling fra administrasjonen, men ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn slik planforslaget forelå.

Administrasjonen mener fortsatt at med en reduksjon i prosjektets høyde kan prosjektet være et positivt tilskudd til Tromsø sentrum, som vil bidra med nye etterlengtede næringsarealer og attraktive byboliger.

### **Byggegrense mot park**

Planforslaget foreslår en rett fasadelinje mot Rådhusparken som følger den ytterste delen av eksisterende byggs fasade. Dette representerer et mindre avvik i forhold til byggegrense mot Rådhusparken i gjeldende sentrumsplan på 0,4 – 1,2 m i deler av fasadelengden. Den rette fasaden mot parken mener administrasjonen vil bidra til en balansert symmetri sett i sammenheng med Rådhuset, og problematiserer ikke avviket.

### **Vern og bevaring**

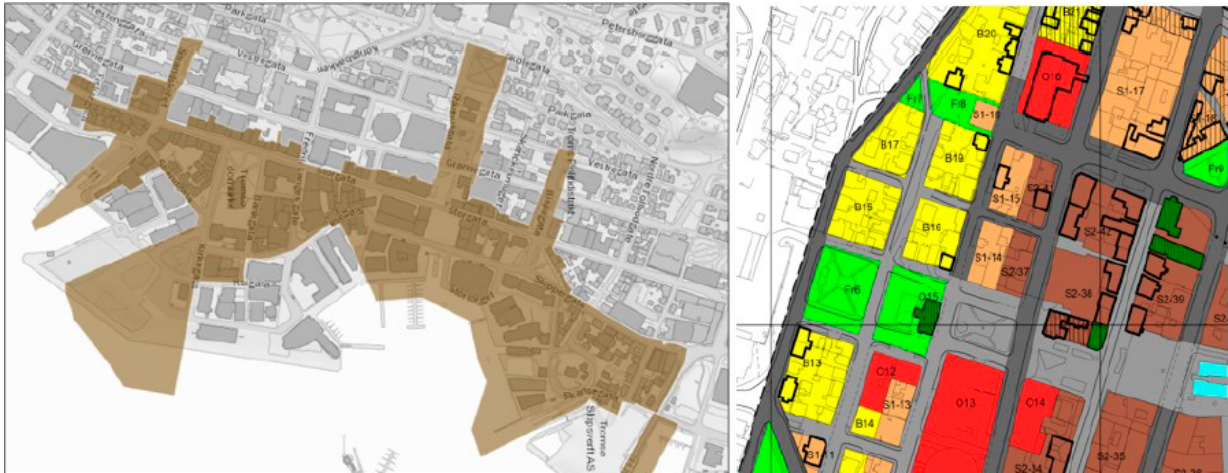
Troms og Finnmark fylkeskommune har i sin høringsuttalelse påpekt viktigheten av Torgallmenningen og trehusbebyggelsen. Torgallmenningen er en av flere allmenninger som ble etablert for å hindre brannspredning, og er i seg selv et kulturminne av nasjonal interesse<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Revisjon av Kommunedelplan for Tromsø sentrum 2020-2032

<sup>9</sup> I oppstartsmøtet 01.06.2017 ble det presisert fra administrasjonen at nybygg ikke skal overskride høyde på Rådhuset (gesimshøyde k +31,1m). Rådhuset er regulert med en maksimal høyde på k +36,6m, men den siste etasjone ble aldri bygd.

<sup>10</sup> Høringsuttalelse til Troms og Finnmark fylkeskommune. Datert 18.01.2019.

Flere fredete, vernete og verneverdige bygninger ligger langs denne parkaksen. Allmenningen sikrer også byens kontakt med sundet, og skaper en viktig siktkorridor mellom toppen av Tromsøya og Tromsøsundet.



Figur 7 Til venstre - kartutsnitt viser omfang av nasjonale interesser i Tromsø sentrum, NB-registret. Til høyre - plankart for gjeldende sentrumsplan som viser vernete bygg med felt-linjer.

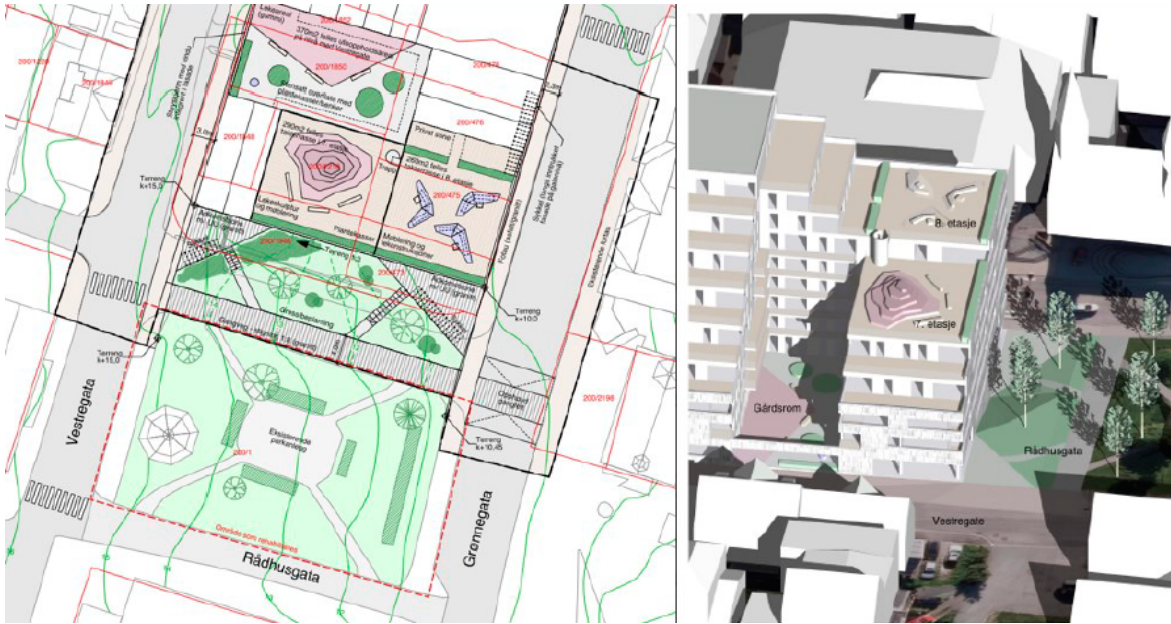
Planforslaget åpner opp for et dominerende volum mot allmenningen som er betydeligere høyere enn eksisterende bebyggelse, noe som både administrasjonen og fylkeskommunen mener ikke er godt nok dokumentert, jamfør bestemmelser om estetikk og utforming i gjeldende sentrumsplan.

### **Uteopphold og lek**

Planforslaget legger til rette for rikelig med felles privat uteoppholdsareal i tillegg til private balkonger på fire m<sup>2</sup> for hver leilighet. Den terrasserte utformingen av det nye bygningsvolumet gjør at mange av leilighetene vil få romslige terrasser henvendt mot sør og vest.

Ved offentlig ettersyn la planforslaget til rette for et offentlig uterom mellom byggets fasade i sør og gangveg gjennom Rådhusparken. Her kunne det tilrettelegges for uteservering knyttet til kafé og areal til nærlek for de minste barna. I forbindelse med offentlig ettersyn påpekte Fylkesmannen at lekeareal kombinert med uteservering ikke var en ønskelig kombinasjon og at arealet til nærlek opplevdes som inneklemt.

Som en konsekvens av merknaden er bestemmelsen om uteservering beholdt, mens nærlek er flyttet til bakgården, slik at servering og barns lek ikke kommer i konflikt. Denne løsningen bidrar også til en bedre ivaretagelse av støy- og støvskjerming av nærlekareal som ellers var vanskelig å oppnå med den tidligere skisserte løsningen. Planforslaget legger også opp til ytterligere lekeareal på tak.



Figur 8 Revidert uteromsplan av 25.09.2019 som viser nærlek i bakgården og på tak. Utarbeidet av 70°N arkitektur.

Nærmeste lekeplasser til nybygg er Steensparken, Gyllenberg skole (lekeplass og ballbane) og Kongsparken<sup>12</sup>. Gyllenberg skole defineres som sentral lekeplass etter bestemmelsene i gjeldende sentrumsplan, mens Steensparken defineres som kvartalslekeplass.

I forbindelse med offentlig ettersyn foreslo Fylkesmannen at det tas inn rekkefølgekrav til opparbeidelse av Steensparken som kvartalslekeplass. Steensparken ligger i skrånende terreng, noe som begrenser tilgjengeligheten for mange brukere.

Administrasjonen har istedenfor valgt å knytte rekkefølgekrav til opprusting av Rådhusparken og opparbeidelse av fortausareal langs Rådhusparken mot Grønnegata og Vestregata med ny beplantning. Dette tiltaket vil bidra med et byrom som er tilgjengelig for både barn og unge, men også andre aldersgrupper, samtidig som helheten mellom Rådhuset, Rådhusparken og det nye bygget oppnås på best mulig måte. Rådhusparken kan opprustes som et byrom for alle med mulighet for lek ivarettatt i eksisterende installasjoner som for eksempel paviljongen og statuen. Kunst og møblering som utstyr for barnets lek er drøftet i vedlegg 3. til revidert sentrumsplan.

Utfordringer knyttet til sikring av Rådhusparken mot støy og støv er utfordrende, men beplantning langs trafikkerte arealer kan avbøte støvproblematikken for brukere.

### **Barn- og unge**

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging sier at: «Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.»

Skjerming av barn mot støy, støv og trafikk i en slik byplan er vanskelig, men håndteres på best mulig måte gjennom bestemmelser om støy og støv, samt trafikale løsninger som vil gi bedre fortau- og kryssmuligheter og trygge skoleveger.

Adkomst til offentlige lekeareal blir fortsatt vanskelig for barn, som må krysse over trafikkerte veier for å komme seg frem til både Steensparken og Gyllenberg skole. Likevel mener administrasjonen at nyskapt nærlek i bakgården, og lek etablert på tak sett i sammenheng med opprusting av Rådhusparken, kan avbøte noen utfordringer knyttet til barn og unges lek i dette prosjektet.

<sup>11</sup> Grønnstruktur, lek og areal er beskrevet i OSL-plan av 04.07.2018, og følger som vedlegg

I et sentrumperspektiv vil støyskjerming av offentlige byrom være utfordrende. Valg av beplantning kan bidra til å dempe støvproblematikken, mens en langsiktig reduksjon av trafikk i sentrumsområder kan avbøte situasjonen på sikt<sup>12</sup>.

### **Universell utforming**

Universell utforming er utfordrende i dette prosjektet. Det er opparbeidet adkomster til bygget fra både Grønnegata og Vestregata slik at adkomster for alle er sikret. Uteareal på tak og i bakgården er også tilgjengelig for alle.

Ny gangveg i Rådhusgata skal følge eksisterende trasé og gatestruktur, og må få samme helning som Rådhusgata har i dag<sup>13</sup>. Som vist i revidert sentrumsplan<sup>14</sup>, er denne stigningen utfordrende for å kunne oppnå universelle utformingskrav.

Steensparken er ikke tilgjengelig for alle fra Nordlyskvartalet grunnet stigningsforhold. Tilgang til Gyllenborg skole blir også vanskelig. For å avbøte manglende tilgang til leke- og offentlig uteareal har administrasjonen knyttet rekkefølgekrav til opprusting og forbedring av Rådhusparken, slik at dette offentlige byrommet kan benyttes av alle aldersgrupper, dersom tilgjengelighetsutfordringer begrenser tilgang til de overnevnte offentlige parkarealer.

### **Skolekapasitet**

Sentrum har utfordringer knyttet til boligetablering målt opp mot skolekapasiteten ved Gyllenborg skole. Hver enkelt plan vil i liten grad påvirke skolekapasiteten i seg selv, men samlet sett vil planlagte prosjekter i blant annet Nordlyskvartalet, Vervet og Nordbyen muliggjøre et antall boliger som intensiverer behovet for tiltak innenfor Gyllenborg skolekrets.

I revidert sentrumsplan er problemstillingen drøftet uten at det er konkludert med endelig svar. Revidert sentrumsplan diskuterer skolekretsendringer som et mulig verktøy for å justere skolekapasitet dersom boligbygging i sentrum utløser et behov.

Planbestemmelsene for dette prosjektet stiller et dokumentasjonskrav for at skolekapasitet må være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis. Dokumentasjon innhentes fra Tromsø kommune.

### **Trafikk**

Planen tilrettelegger for en økning tilsvarende 172 kjøretøy pr. døgn fra Nordlyskvartalet, sammenlignet med i dag. Det tilrettelegges for 118 parkeringsplasser for bil i parkeringskjelleren, som er innenfor gjeldende parkeringsnorm i Kommuneplanens arealdel (2017). I dag er det ca. 50 overflateparkeringsplasser i kvartalet. Fjerning av overflateparkeringen anses som et positivt tiltak og en betydelig forbedring av dagens situasjon.

Innkjøring til parkeringsgarasjen skal skje fra Skanckesmuget, med innkjøring fra Grønnegata. En vikepliktsregulering av Skanckesmuget mot Vestregata vil sikre enveistrafikk i selve Skanckesmuget og begrenser behov for feltendringer i både Grønnegata og Vestregata.

Det tilrettelegges for 286 sykkelparkeringsplasser i kjeller og 43 sykkelplasser for besøkende til næringsarealene, disse plasseres utendørs ved inngang fra Rådhusgata. Endelig plassering av sykkelparkering avgjøres i utarbeidelse av detaljplaner før igangsettingstillatelse gis.

Stenging av Rådhusgata anses som et positivt tiltak, og vil bidra til økt sikkerhet for de som oppholder seg i parken og reduksjon i gjennomgående biltrafikk.

<sup>12</sup> Knutepunktstrategi – Kommuneplanens arealdel (2017) og nullvekstmål

<sup>13</sup> Planbeskrivelsen pkt 6.9.

<sup>14</sup> Universell utforming i temakart i vedlegg 3 til revidert sentrumsplan. Planveileder for offentlige byrom.



## Støy

I løpet av offentlig ettersynsperioden ble det fremmet innsigelse for støy- og luftforurensning der Fylkesmannen mente at planforslaget strider mot nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Planområdet ligger innenfor gul- og rød støysone i Tromsø sentrum, med trafikkerte veger både på øst- og vestsiden av den planlagte bebyggelsen. Planforslaget legger til rette for at leiligheter utsatt for støy- og støvproblematikk kunne konstrueres slik at innglassete balkonger og balansert ventilasjon bidro til å sikre en stille side i tråd med retningslinjene i T-1442<sup>15</sup>. I det opprinnelige planforslaget lå det til rette for at over halvparten av byggets leiligheter skulle bruke konstruerte løsninger for å oppnå en stille side.

I høringsuttalelsen fra Fylkesmannen av 31.01.2019, uttrykkes det bekymring for bruk av slike løsninger, og anbefales følgende vei videre:

- Boenheter som ensidig henvender seg mot rød støysone (plan 3 mot Grønnegata) må tas ut av planen.
- Det må fremgå av bestemmelsene hvor mange boenheter som må ha delvis innglassede balkonger og helt innglassede balkonger for å oppnå  $L_{den} < 55$  dB
- Det må fremgå av bestemmelsene at eventuelle boenheter uten naturlig stille side skal ha balansert ventilasjon og solavskjerming.
- Det må fremgå av bestemmelsene at minst halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, skal vende seg mot stille side,  $L_{den} < 55$  dB.

Som et forsøk på å imøtekomme anbefalinger fra Fylkesmannen, ble prosjektet justert. Boenheter på plan 3 mot Grønnegata ble tatt ut og bestemmelsene endret, slik at anbefalingene fra Fylkesmannen ble ivaretatt så langt som mulig. Ny støyrapport viser en mulighet for at under halvparten av leiligheter måtte konstrueres for å oppnå en naturlig stilleside.

Løsningene ble oversendt Fylkesmannen sommeren 2019 for vurdering. I november 2019 svarte Fylkesmannen at de skisserte løsningene var utilstrekkelig og fortsatt i strid med retningslinjene, samtidig som de oppfordret prosjektet til å vente til revidert sentrumsplan tok stilling til støvproblematikken i en sentrumssammenheng.

Boligprosjekter i sentrumsområder er utfordrende med tanke på støy og støv. I revidert sentrumsplan har administrasjonen foreslått bruk av et avviksområde for støy, der det åpnes opp for mulighet for etablering av boligprosjekter innenfor gul- og rød støysone med tydelige bestemmelser knyttet til tidlig planlegging.

I dialog med Fylkesmannen ble det enighet om at det skal sikres krav om gjennomgående leiligheter innenfor avviksområder, slik at alle leiligheter oppnår en stille side uten konstruerte løsninger. Gjennomføring av en slik bestemmelse krever en tidlig forståelse for prosjekteringsmuligheter innenfor gitte begrensninger. I praksis kan bestemmelsen være utfordrende i et tett sentrumsområde, med en definert kvartalsstruktur.

---

<sup>15</sup> Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016

### **Støy i anleggsperioden**

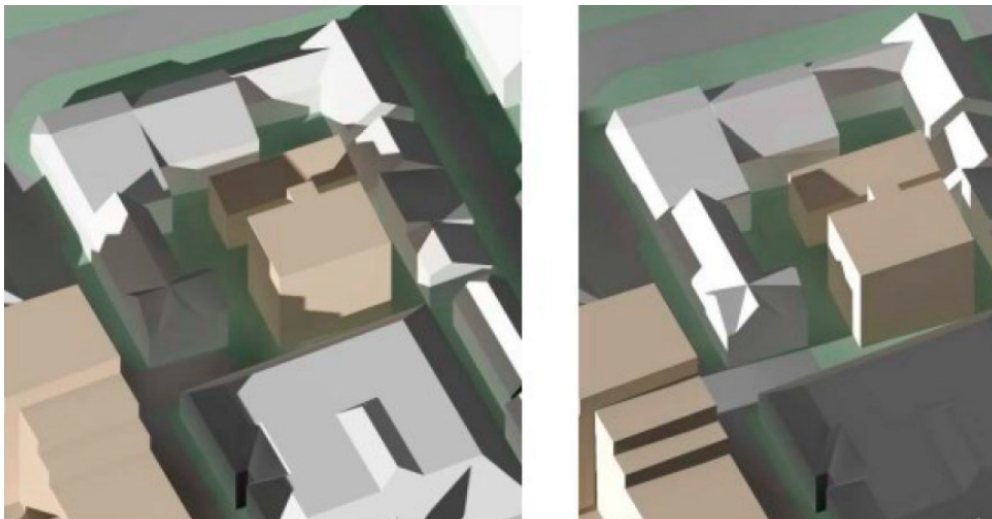
Andre bekymringer knyttet til støy i planområdet som bør fremheves, er hvordan anleggsfasen vil påvirke omkringliggende boliger og beboere. Boliger i Skanckesmuget vil bli utsatt for en krevende støysituasjon i anleggsfasen. Disse boligene ligger i umiddelbar nærhet til anleggsområdet, og vil oppleve en lang periode med byggevirksomhet.

Som en del av reguleringsplanen kreves det en godkjent plan for håndtering av støy- og luftforurensning i løpet av anleggsfasen, slik at ulemper og eventuelle tiltak er drøftet før igangsettingstillatelse gis.

### **Sol og skygge**

Kvartalet mot nord vil få økt skyggelegging hele året. Boligene nærmest Skanckesmuget blir sterkest berørt, men på grunn av kort avstand til Nordlyskvartalet ville disse boligene fått dårligere solforhold selv med en lavere utbygging.

Kvartalet mot nord-øst (nord for Veitasenteret) som nylig er regulert (plan 1870) har planer om å etablere felles takterrasser for å oppnå brukbare solforhold. Nordlyskvartalet vil kaste skygge på disse takterrassene i tidsrommet fra kl. 17:00 til 19:30 i sommermånedene<sup>16</sup>. Ytterligere skyggelegging av bomiljø i sentrum bør unngås der det er mulig.



Figur 11 Storgata 104, 20. mai kl 17:00 og Storgata 104, 20. mai kl 19:30. Illustrasjon: 70°N arkitektur

### **Rekkefølgekrav**

Ved offentlig ettersyn hadde planforslaget kun rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av veg-, belysning og fortausareal i direkte tilknytning til planområdet, samt gangveg over Rådhusparken. Etter offentlig ettersyn og i svar til merknader fra Fylkesmannen, har administrasjonen inkludert ytterligere rekkefølgekrav til fortausareal langs Rådhusparken mot Grønnegata og Vestregata, samtidig som Rådhusparken skal rehabiliteres slik at beplantning, plenareal og høydetilpasninger skal ivaretas på en helhetlig måte. Nabobebyggelsen er også ivaretatt ift støy ved utbyggingen.

Disse nye rekkefølgekravene er viktig for at prosjektet bedre skal ivareta universell utforming og tilgjengelighet til gode offentlige byrom for barn og unge, men også eldre.

I tillegg har det kommet inn rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau-, veg- og kryssløsningen i krysset Grønnegata/Skanckesmuget og langs bygningen BKB i sin helhet.

<sup>16</sup> Se planbeskrivelsen for beskrivelsen av sol- og skyggeforhold

Formuleringen av rekkefølgekrav er endret for å tilpasse ny kommunale mal, samtidig som formuleringen fører til bedre prosesser etter et eventuelt vedtak.

### ***Vurdering av merknader***<sup>17</sup>

Det kom inn 11 merknader i forbindelse med offentlig ettersyn, hvorav fem tilhørte offentlige instanser. Statens vegvesen og Mattilsynet hadde ingen øvrige kommentar.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark fremmet to innsigelser, samt en rekke merknader som er drøftet og svart ut i vedlagte merknadsbehandling.

Flere høringsuttalelser har kommet inn fra berørte naboer, som er bekymret for prosjektets omfang, særlig i forhold til dets høyde og volum.

Fortidsminneforeningen og Den katolske kirke har fremmet omfattende merknader som tilføyer viktige opplysninger knyttet til kulturmiljø, kulturminner og byggets forhold til Torgalmenningen og omkringliggende bebyggelse.

### ***Endring av planforslaget***

Planforslaget er justert etter offentlig ettersyn i tråd med merknadene hovedsakelig fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark og Troms og Finnmark fylkeskommune.

Plankartet, uteromsplan, planbestemmelser, støyrapporten og planbeskrivelsen er revidert, med revisjoner beskrevet som en del av dette saksfremlegget.

Formuleringer og oppsett av planbestemmelsene er justert for å sikre en enklere saksbehandling ved et eventuelt vedtak.

### ***Innstilling til vedtak 02.06.2020:***

Saken fremmes med to alternative vedtak;

Plan 1882 – Detaljreguleringsplan for Nordlyskvartalet, med plankat revidert og datert 08.08.2019 og tilhørende bestemmelser revidert og datert 05.05.2020 vedtas ikke slik forslaget foreligger. Byggehøyde på ny bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyden på Tromsø Rådhus c+31,1 m.

Plan 1882 – Detaljreguleringsplan for Nordlyskvartalet, med plankat revidert og datert 08.08.2019 og tilhørende bestemmelser revidert og datert 29.04.2020 vedtas med uløst innsigelse fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark vedrørende støy. Saken oversendes Fylkesmannen i Troms og Finnmark for mekling.

---

<sup>17</sup> Se vedlegg 16

### **Konklusjon / d. 02.06.2020**

Administrasjonen legger frem planforslaget med negativ innstilling knyttet til byggets høyde, slik det er dikstuert i saksfremlegget. Deroms alternativ en (1) vedtas, må saken fremmes som et nytt planforslag med en maksimal gesimshøyde som ikke overskrider gesimshøyen til Rådhuset. Justeringen vil bidra til at viktige bevaringsverdige bygg og bygningsmiljø, blant annet Toralmenningen, Den katolske kirke og den sammenhengende trehusbebyggelsen, tas hensyn til på en tilstrekkelig måte i tråd med arkitektoniske og estetiske krav i gjeldende sentrumsplan, og høringsutkast av reviderte sentrumsplan.

Administrasjonen er ellers positiv til prosjektet og mener at dersom prosjektet justeres i tråd med de overnevnte høydene kan det bidra til å styrke Tromsø sentrum som en attraktiv bo-, arbeids- og besøks plass i tråd med de nye målene i forslag til revidert sentrumsplan.

Et eventuelt positivt vedtak (vedtaksalternativ to) til foreliggende planforslag må oversendes Fylkesmannen i Troms og Finnmark for videre mekling.

### **Vedtakskompetanse**

Kommunestyret

### **Vedlegg**

01. Forslag\_Plankart
02. Forslag\_Reguleringsbestemmelser
03. Forslag\_Planbeskrivelse
04. Forslag\_Uteromsplan
05. Forslag\_ROS-analyse
06. Fasader og materialer
07. Sol- og skyggediagram
08. Skisseprosjekt
09. Arealoversikt
10. Perspektiv
11. Oversiktsbilder
12. VAO-rammeplan
13. OSG-rammeplan
14. Trafikknotat
15. Revidert støyrapport
16. Merknadsbehandling\_tilhørende merknader
17. Saksprotokoll KOBY av 12.06.20
18. Statsforvalterens svar til anmodning om frafall av innsigelse