

Arkivsaksnr. 19/00771-141
Saksbehandler Heidi Bjøru

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget
Miljø-, klima- og samferdselsutvalget

Møtedato
10.02.2022
08.02.2022

Revisjon av plan 0225 Kommunedelplan for Tromsø sentrum til andre gangs offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Forslag til revisjon av plan 0225 Kommunedelplan for Tromsø sentrum med plankart og bestemmelser datert 26.01.2022 legges ut til andre gangs høring og offentlig ettersyn i 8 uker, jfr pbl. § 11-4, jfr 11-14.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Hva saken gjelder

Forslag til revisjon av Plan 0225 KDP Tromsø sentrum lå ute til offentlig ettersyn i perioden juni til november 2020. Det kom 106 merknader, og innsigelser fra Statsforvalter (SF) og Troms og Finnmark Fylkeskommune (TFFK). Det innkomne materialet og nye tema er vurdert opp mot forslaget av 2020. Det har medført endringer vist under og utdypet i saksfremlegget og plandokumentene.

Innsigelser, se saksutredningen pkt 1:

- En innsigelse om vern fra TFFK er gjennomgått og er anbefalt ikke tatt til følge.
- Øvrige innsigelser fra SF og TFFK er gjennomgått og tatt til følge:
 - Presisering av nullvekstmålet som premisse for flerfunksjonell by og større kapasitet i sentrum
 - Presisering av fokus på barn og unge, og planberedskap for byskole på Gyllenberg
 - Gjelder også presisering av støybestemmelser iht dialog med Statsforvalter.

Planforslaget er vesentlig endret og presisert for følgende tema, se saksutredningen pkt 2:

- Ny kunnskap om klimatilpasset utbygging
- Tydeligere ambisjoner for arkitektur og stedsutvikling
- Samordnet strategi for utvikling av sentrum sør
- Konsekvenser av endret formål i museumsallmenningen og søndre havn
- Bilfrie gater - metode for å endre gatebruk
- Muligheter for nytt system for offentlig-privat opparbeiding av byrom

Plandokumentene er endret slik, se saksutredningen pkt 3:

- Plankartet er presisert iht merknader og egne endringer.
- Bestemmelsene er restrukturert iht PBL. Det er kommet inn et nytt kapittel om arkitektur.
- Planbeskrivelsen er utvidet med en tydeliggjøring av de ulike dokumentenes status, henvisninger til bestemmelsene og plankartet, samt en tydeligere oppsummering av følgeprosjekter.
- Konsekvensvurderinger av store endringer av arealbruk iht gjeldende KDP er gjennomført, og samlet i eget vedlegg.
- ROS-analysen er oppdatert iht ny veileder, både mht innhold og prosess
- Merknadsbehandlingen er nytt dokument etter offentlig ettersyn med gjennomgang av merknader i del 1, og tematisk drøfting i del 2.

Vedlegg til saken:

Juridisk bindende dokumenter:

1. Plankart datert 26.01.22
2. Bestemmelser datert 26.01.22
3. Planbeskrivelse datert 26.01.22

Lovpålagte utredninger:

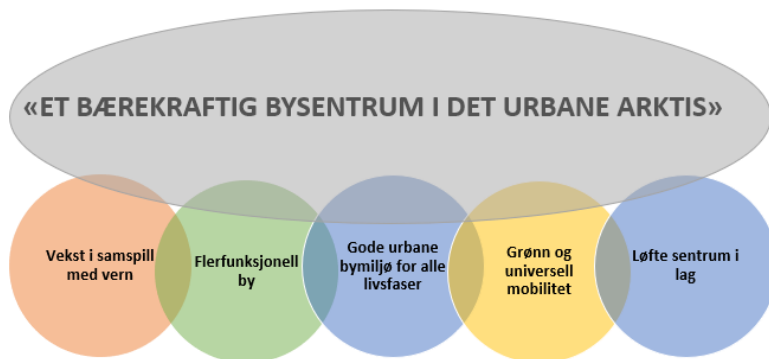
4. Konsekvensutredning datert 26.01.22
5. ROS datert 20.10.21
6. Merknadsbehandling, datert 20.10.21

Støttedokumenter:

7. POR (plan for offentlige rom) datert 2020
8. Kunsthåndbok datert 2020
9. Tromsø havn: Notat vedr. tilleggsnotat kulturbygg i søndre havn / Sørjetéen, datert 21.01.22

Saksutredning

Planforslaget bygger på vedtatt visjon og mål som vist under.



Figur 1 Visjon og mål for Sentrumsplanen 2020-2032

Dette saksfremlegget omhandler i hovedsak endringene som er gjort etter offentlig ettersyn. For overordna tenking og grep i planforslaget vises det til saksfremlegg ved utlegging til første gangs offentlig ettersyn KOBY sak 42/29, 02.06.20. Vedlagte materiale, herunder sammendraget i planbeskrivelsen, redegjør grundig for det reviderte innholdet.

Medvirkning og engasjement i planprosessen har vært veldig bra. Det kom inn 106 merknader, og mange av dem er tatt til følge eller brukt i planutviklingen på andre måter. Det er avholdt oppfølgingsmøter med bl.a. SF og TFFK, digitale lunchmøter i samarbeide med bl.a. Næringsforeningen i Tromsøregionen (NFTR), Tromsø sentrum as (TSAS) og TFFK samt orientert om sentrumsplanarbeidet i ulike sammenhenger.

Mange har tatt opp tema som fokuseres under. Slik sett vitner planarbeidet og prosessen om stor interesse hos allmennheten for utviklingen av Tromsø sentrum. Det styrker planforslaget og bevisstheten rundt det.

1. Innsigelser

Innsigelser fra SF og TFFK er gjennomgått og anbefalt tatt til følge, med et unntak, se 1.1. Innsigelsene gjelder presisering av nullvekstmålet, se 1.2, barn og unge se 1.3. I tillegg er det gjort en omfattende presisering av støybestemmelser iht dialog med Statsforvalter.

1.1 En innsigelse fra TFFK om kulturminnevern er anbefalt ikke tatt til følge

TFFK har innsigelse til planforslagets rammer for ny bebyggelse i Fr. Langes gate og i Grønnegata. De mener at det ikke tas tilstrekkelig hensyn til kulturminneverdiene i tilgrensende verneområder i Storgata, og at helheten i den historiske byen svekkes på grunn av høydene som kan tillates i Fredrik Langes gate.

TFFK mener at *trehusbyens* høyder og dimensjoner i større grad må styre ny bebyggelse i dette området. Her mener kommunen at *eksisterende bebyggelse* i de to gatene skal være dimensjonerende for omdanning. Sentrum har utviklet seg gjennom over 200 år og har derfor spor av flere tidsepoker. Selv om sentrum har både byrom og bygninger fra trehusbyens epoke er det mange andre elementer som skal bevares og som skaper helheten.

Hovedregelen i hele sentrum er at ny bebyggelse skal tilpasse seg etablert by, både mht byrom (i en historisk byplan), bebyggelsesstruktur og bebyggelse.

Det er i tillegg særskilte krav om tilpasning til vernet bebyggelse, og å hensynta kulturmiljøet i historisk bykjerne. Alt dette innafor følgende retningslinjer for maks høyder:

I Fr Langes gate er Rødbankens høyder dimensjonerende for Tempokvartalet med nedtrapping mot hhv Storgata og Sjøgata.

I Grønnegata er Rådhusets høyder satt som maks høyde, men her vil hensynet til tilpasning og siktlinjer holde høydene lavere bak trehusbebyggelsen enn lengere nord og sør i gata. For vern av trehus i Storgata kan fysisk kobling til ny bebyggelse henvendt til Grønnegata også styrke vernet bebyggelse ved at nye funksjoner som heis, ventilasjon, UU etc kan løses i nybygg, og derved bidrar til å øke funksjonaliteten og brukbarheten i hele bygningsmassen.

Dersom ikke TFFK frafaller innsigelsen vil saken trolig saken komme til avgjørelse i KMD, dersom både Tromsø kommune og TFFK fastholder sine standpunkt, og dersom mekling med Statsforvalter ikke fører frem. Dette vil kunne forsinke et vedtak av sentrumsplanen ytterligere.

Se merknadsbehandlninga kap 3.2.5 Kulturminnevern i tett sentrumsbebyggelse

1.2 Nullvekstmålet – svar på innsigelse

Statsforvalter har innsigelse til at Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SBAT) og nullvekstmålet ikke kommer tydelig nok frem, og spør om andelen boliger i planforslaget sett opp mot dette.

Kommunen har lagt til grunn, men ikke tydelig kommunisert, at nullvekstmålet ligger til grunn for både å utarbeide sentrumsplanen, og for visjonen og de enkelte delmålene i planforslaget. Visjonen om *et bærekraftig bysentrum i det urbane arktis* spiller på de tre bærekraftmålene; klima- og miljømessig, sosialt og økonomisk.

Nullvekstmålet er en konkret målsetting for klima- og miljømessig bærekraft. Regjeringen har videreutviklet nullvekstmålet¹ (vår understreking):

Nullvekstmålet er nå slik: I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Det er arealbruken som skaper transportbehovet. Med effektiv arealbruk menes altså en arealbruk som minimerer behovet for transport. Dette, kombinert med at nødvendig transport kan løses med kollektiv, sykkel og gange. er kjernen i samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SBAT).

I en slik kontekst er sentrum som hovedknutepunkt et viktig svar på SBAT og nullvekstmålet i Tromsø. Det er to parallelle strategier for å nå nullvekstmålets ambisjon om effektiv arealbruk:

1. **flerfunksjonell by** med riktig kombinasjonen av arbeidsplasser, kultur, boliger og byrom.
2. **mer kapasitet** for nye funksjoner i Tromsø sentrum.

En flerfunksjonell by handler om fleksibilitet og evne til endring over tid, slik at den riktige balansen mellom arbeidsplasser, handel, boliger, kultur og attraksjoner til enhver tid kan oppnås.

Boliger, særlig selveide, er et spesielt element i byutvikling. På den ene siden vil boliger skape byliv, forsterke nabolag og svare på urbane boligpreferanser.

¹ <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/videreutviklet-nullvekstmal-fastsatt/id2705422/>

På den andre sida begrenser selveide boliger etableringsmulighetene for næring og kultur, de kan legge begrensninger på nattøkonomi pga støy og de kan privatisere offentlige byrom.

Sentrum må tilrettelegges for en langt større kapasitet enn i dag. Sentrums kapasitet finnes i nye større utviklings- og omdanningsområder og nye utfyllinger, omdanning av eksisterende bystruktur med infill og bygging på «hullene» som brukes til parkering samt ny bruk av eksisterende bygninger. Innenfor denne rammen må altså andelen boliger styres; prioritere næring og kultur i den sentrale sentrumskjernen, og heller legge til rette for en større andel boliger i randområdene. Dette samsvarer med at sentrumskjernen også er et transportknutepunkt, som bør fortettes med arbeidsplasser og publikumsretta virksomheter som også betjener øvrige deler av kommunen og regionen.

Se merknadsbehandlinga kap 3.1.1 og 3.2.1, og planbeskrivelsen kap 5.1 og 5.2.1.

1.3 Barn og unge – svar på innsigelse

Både SF og TFFK har innsigelser og merknader til tema tilknyttet barn og unge i planforslaget. Et tema har vært barn og unges representant i plansaker. Denne representanten er på plass våren 2021. Barn og unges deltakelse og påvirkning i planprosessen er også etterspurt. Det har vært betydelig deltakelse av barn og unge i denne prosessen, noe som bl.a. er dokumentert i POR – planveileder for offentlige rom.

Både SF og TFFK har innsigelser og merknader til prinsippet om flytende skolekretsgrenser, skolekapasitet og trygg skolevei. Planen avsetter betydelig areal til boligbygging i sentrum, for å oppnå nullvekstmålet. Dersom dette realiseres vil det medføre behov for økt skolekapasitet. I forslag av 2020 var svaret på dette at flytende kretsgrenser er verktøy for å prioritere barn fra sentrum til Gyllenborg, og barn rundt sentrum til andre skoler, jfr forskrift vedtatt av KST 2018.

Administrasjonen har nå gått mer konkret inn i saken. Det er vurdert tre muligheter for valg av barneskole for sentrum – Gyllenborg, Sjømannskolen og Mellomveien 110 (tidligere lærerskole). Gyllenborg anbefales ut fra flere hensyn: Skolen er tilgjengelig med kort og trygg skolevei for barn som bor i sentrum. Skolen er vedlikeholdt og utearealet er oppgradert. Gyllenborg er den historiske byskolen, med en sentral plassering som symboliserer barn og kunnskap som viktig. Planbeskrivelsen redegjør for utviklingsmulighetene med bedre utearealer og plass til utvidelse.

Skolen og skolegården kan også brukes utenom skolens åpningstider. Skolen kan ha en bydelsfunksjon for de som bor i sentrum og i nabolaget, og skolegården som bypark med lek kan være et tilbud til alle som besøker sentrum med barn både på ettermiddager og i helger. Det er mange merknader som etterlyser bedre lekearealer for barn i sentrum.

Oppsummert vil utvidelse av Gyllenborg være et godt valg, som viderefører en historisk skole sentralt og tilgjengelig for barn i sentrum. Muligheten for at investeringen gir en merverdi for byutvikling tillegges også stor vekt.

Se merknadsbehandlinga kap 3.1.2 Barn og unge, og planbeskrivelsen kap. 5.1.3 barn og unge, 5.1.4 skole og 5.4.3 skolevei.

2. Endringer av enkelte andre tema fra 2020-forslaget

2.1 Ny kunnskap om klimatilpasset utbygging

Tromsø kommune har sammen med SWECO gjennomført et prosjekt vedr klimatilpasset utbygging i Tromsø. Prosjektet ble gjennomført vinteren 2020-21, og var støttet av Miljødirektoratet.

Resultatet av prosjektet er oppdatert kunnskap om påvirkningene som klimaendringene vil ha på Tromsø by. Det har særlig vært fokus på overvannshåndtering og stormflo, og kombinasjonen av disse, og naturlig nok: all infrastruktur og bebyggelse som ligger lavt langs sjøen. Store deler av sentrum ligger under fremtidig risikoakseptnivå².

For sentrum er det ikke endelig konkludert med konkrete løsninger, men foreløpig materiale antyder følgende konsekvenser for planforslaget, jfr illustrasjoner under:

- Heving av terreng og bebyggelse til fremtidig risikoakseptnivå i større transformasjonsområder i nord og sør
- For etablert by i sentrale deler av sentrum anbefales den andre strategien: holde stormflo ute ved forsinkelse av vannstandens stigning i kritiske faser, herunder etablering av sluser

Det betyr at følgeprosjektet med utforming og realisering av kaipromenaden må ta opp i seg denne dimensjonen. Kommunens evne til å håndtere *gjennomføring* av planer utfordres altså. En trinnvis utbygging av flomvern utført i tilfeldig rekkefølge ettersom tiltak igangsettes av private er *ikke* en løsning, særlig ikke i etablert by i sentrale deler av sentrum. Her kreves helhetlig planlegging og gjennomføring.

Sluseløsninger for å sikre indre havn og særlig den historiske bebyggelsen i området vil være en stor investering. Den økonomiske utfordringen må løftes til et regionalt eller nasjonalt nivå. Det kan være interessant å inngå samarbeide med andre byer for å løfte problemstillingen og konsekvensene for mange av våre kystbyer i Norge, og kystbyer i arktiske / sirkumpolare strøk.

Se merknadsbehandlingen kap 3.3.4, og planbeskrivelsen kap 5.3.3 og kap 7, følgeprosjekt 2.



Figur 2 Til venstre: Område innenfor rød markering er etablert by der det forventes lite omdanning frem til år 2100. I områder utenfor rød markering, i nord og sør, kan bebyggelse og terreng heves i forbindelse med omdanning. Områder som ligger under $c+3,5$ er vist med blå farge. Til høyre mulig løsning av indre havn med sluse mellom Nordjeteen og kai ved Ishavshotellet.

² Risikoakseptnivå angir kotehøyde for byggverk, der oversvømmelser over angitte kotehøyde aksepteres. I Tromsø sentrum er det cote 3,6 m for alle byggverk i sikkerhetsklasse 2, som forventes å stå til 2080 og lengere. Se planbeskrivelsen 5.3.3.

2.2 Arkitektur og stedsutvikling - klimanøytral by og områder med identitet

I løpet av de siste årene har det kommet et større fokus på helhetlig og bærekraftig byutvikling, og en bredere definisjon av arkitekturbegrepet. Målet om å bli en klimanøytral by kan oppnås gjennom verktøyene som ligger innenfor arkitektur og stedsutvikling.

- En utvidet arkitekturforståelse omhandler tema som stedsutvikling, identitet, fleksibilitet, ombruk, gjenbruk, merverdi, innovasjon, energi, byform, høyder og høyhus.
- Byggverk med riktig lokalisering og fleksibilitet for flerfunksjonell bruk gir mulighet for å skape *merverdi* av investeringene og samtidig oppnå klimagevinst.
- Byggebransjens klimaavtrykk er ikke bærekraftig. Ombruk av bygninger må vurderes før riving, og gjenbruke byggematerialer så langt det er mulig (lovgivning tilpasses nå).

En lang rekke merknader om byrom og forholdet til naturen langs sjøfronten, samt spørsmål om hvordan vi kan utvikle Tromsøs unike identitet påvirker arkitekturdebatten. Viktig er også ny kunnskap om klimatilpasset utbygging. En har gått bort fra å predefinere byformen for mye, slik at prosjektene gis rom for å tilpasse seg kontekst og utvikle seg mer på egne premisser.

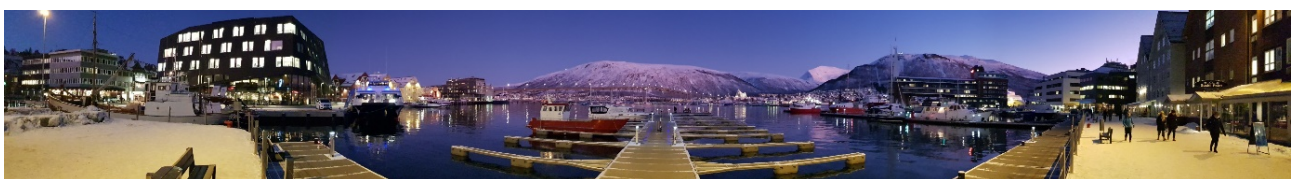
Føringene for tilpasning til etablert byform er nå samlet under en egen overskrift i bestemmelser og planbeskrivelse: *arkitektur og stedsutvikling*. Temaet er - som overskriften viser – utvidet og tettere koblet til arkitektur som verktøy for bærekraftig stedsutvikling, innovasjon og transformasjon av eksisterende by og bebyggelse. Dette gir mer verbale føringer for utøvelse av skjønn, hovedsakelig myntet på plansaker. Det stilles bl.a. krav om byplanfaglig stedsanalyse for alle prosjekter, bruk av 3D-modeller gjennom hele prosessen fra planinitiativ samt sikre at intensjonene for utforming og estetikk i planmaterialet vedtas på en slik måte at prosjektet bindes opp.

Særsilt om høyder: Det er kommet mange innspill til høydebestemmelser, og det er gjort noen erfaringer internt, som gir grunnlag for justeringer. Hovedsaken er at bestemmelser for høyder endres til retningslinjer. Kommunen har da et ståsted for diskusjon (som 2008-planen manglet), men endelig høyde settes i prosjekt. Europeisk byprofil beholdes som overordna prinsipp for byformen: lavere i historisk by, høyere i nye bydeler. Amfiet er ikke lenger lesbart og tas ut som styrende element, unntatt langs Stortorgallmenningen der bebyggelsen fortsatt skal følge amfiet.

Planforslag 2020 åpnet for å vurdere nye enkeltstående høyhus i Sørbyen og Fylkeskvartalet, nå åpnes det for flere i klynge. Eventuelle høyhus må ha viktig funksjon, gi tilbake ny attraktivitet for byen (utover aktivt gateplan og tilgjengelig toppetasje), og det kreves arkitektkonkurranse eller tilsvarende for å drøfte alternative utforminger. Det er ønskelig at eventuelle høyhus signaliserer programmer i tråd med visjonen: Tromsø som arktisk hovedstad og klimanøytral by.

Som følge av større fokus på arkitektur og byutvikling er også beskrivelsene av de enkelte områdene i planbeskrivelsen tillagt større vekt. Utvikling av karakteren i det enkelte nabolaget finner konkret støtte i planbeskrivelsen.

Se merknadsbehandlingen kap 3.2.2 og 3.2.3 Byformen – bygge tett med kvalitet og retningslinjer for høyder, 3.2.4 Nabolag - områder med identitet, og oppdatert planbeskrivelse kap 4 områdevis planbeskrivelse og kap 5.2. vekst i samspill med vern.



Figur 3 Kaiipromenade i Tromsø Sentrum 2019. Bilde: Edmund Midtøy 2019.

2.3 Strategi for utvikling av Sentrum sør – Sørbyen og Fylkeskvartalet

De to store transformasjonsområdene som ligger i startgropa i Sentrum sør - Sørbyen øst av Strandveien og Fylkeskvartalet vest av Strandveien - kan og bør gi et fremtidsrettet forbilde på klimanøytral byutvikling. Dette gjelder både som helhetlig område, i infrastruktur med fremtidsretta svar på klimatilpasset utbygging (overvann, havnivåstigning etc), energiforsyning, ny bebyggelse og gjenbruk av eksisterende, med mer.

Området er lite konkret behandlet i planforslaget. Det bør gjennomføres en separat planprosess, uavhengig av sentrumsplanen, slik at fremdrift kan styres for seg.

Det reviderte planforslaget stiller krav om felles planlegging, men uten å presisere planverktøy. Her skal grunneierne og Tromsø kommune samarbeide om utvikling av denne viktige bydelen som fremtidsrettet forbilde på klimanøytral byutvikling. Premiss for arbeidet med felles plan er at planprosessen skal avklare riktig verktøy for strategisk styring samt roller og styring i offentlig-privat samarbeide. Blant planfaglige tema som skal avklares er: Visjon og mer konkrete programmer innafor sentrumsformål, endelig utfyllings-/bebyggelsesfront, samordne VAO og havnivåstigning herunder ny hovedvannledning, byromstruktur/bebyggelse, trafikk/parkering (vurdere bidrag til etablering av parkeringsanlegg i fjell i tråd med vedtatt plan), strategi for gjennomføring og trinnvis utbygging.

Det reviderte planforslaget er endret slik:

- Formål er endret fra tjenesteyting til sentrumsformål for å gi en større fleksibilitet.
- Endelig utfyllings- / bebyggelsesfront avsettes i felles planarbeid. Det legges til grunn at Hålogaland Teater (HT) skal beholde sjøkontakt fra foyer i nordre del av bygget.
- Noen løsninger er illustrert i ikke bindende temakart og kan fravikes dersom de respektive planarbeidene avdekker andre premisser som må legges til grunn for nye områder.



Figur 4 Vulkanområdet i Oslo er et aktuelt forbilde for Sørbyen.

2.4 Konsekvensutredning av to nye byggeområder til kulturformål

Ved en inkurie var endring fra grøntdrag i gjeldende plan 2008, til byggeområde for museum, ikke konsekvensutredet på KDP-nivå i planforslag 2020. Det samme gjelder endring av del av søndre havn til byggeområde. Konsekvensutredning for museum BOP20 i eksisterende allmenning og BOP18 i søndre havn er nå gjennomført på KDP-nivå. Det stilles krav om konsekvensutredning på reguleringsplannivå i påfølgende planarbeider.

2.4.1 Konsekvensutredning av byggeområder for museum (BOP 20) og kulturbygg (BOP 18) med tilhørende byrom museumsplassen (GP31), kaipromenade (S37) og Søndre havn (VHS 4), jfr vedlegg 4 KU, kap 3.1

Konsekvensvurdering på KDP-nivå av byggeformål BOP20 (museum) i område avsatt til en stor park i gjeldende KDP sentrum (2008) er gjennomført, og viser at: Parken deles i to av muséet (byggeområde BOP20), og dette må kompenseres med en parkmessig opparbeidelse av byrommet mellom muséet og sjøen, kalt museumsplassen (GP31). Byrommet mellom muséet og sjøen - Museumsplassen - vil kunne gi et attraktivt byrom langs kaipromenaden og åpne byen mot sundet. Dette sammenfaller med muséets behov for å bruke utearealer til formidling.

Konsekvensvurdering på KDP-nivå av byggeformål BOP 18 (kulturformål) i område avsatt til vannareal for allmenn flerbruk er gjennomført, og viser at: Sikten mot fjellene i sør fra torget ved havneterminalen og langs promenaden mot sør blir en del begrenset. Dette kompenseres med at kaipromenaden føres på yttersida av BOP18, og at den nye bygningen på BOP18 blir et offentlig bygg med kulturtilbud som skaper identitet, snur byen mot sundet og skaper attraktive byrom, særlig en attraktivt sørvendt vegg i museumsplassen.



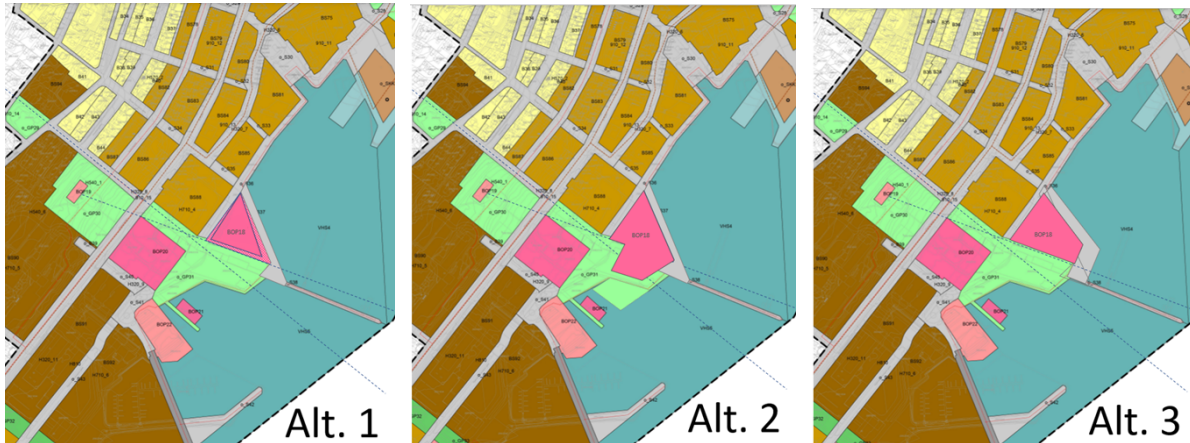
Figur 5 Område avsatt til park i gjeldende KDP sentrum 2008, og foreliggende planforslag sentrum 2022 med park GP31 mellom museum og sjøen. Her vist med alternativ 1 for BOP18.



Figur 6 Illustrasjon av havnene og sjøfronten i Tromsø sentrum, her vist med alternativ 1 for BOP18. Sentralt i bildet er Museumsplassen, muséet (NAUM, BOP 20) og det nye kulturbygget ved Sørjetéen (BOP18). NAUM vil sammen med kulturbyggets sørvendte solvegg, i le for vinden, skape et unikt og attraktivt byrom i Tromsø sentrum.

2.4.2 Konsekvensutredning av tre alternative løsninger av kulturbygg BOP18 i Søndre havn og inn på museumsplassen GP31, jfr vedlegg 4 KU kap 3.2

Konsekvensutredningen bygger på tre alternative fotavtrykk, i tråd med tilleggsnotat datert 06.01.22 til politisk behandling av saken i KOBY 13.01.22.



Figur 7 Tre alternative løsninger av BOP18, areal til kulturformål.

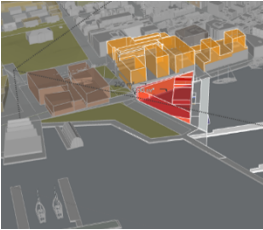
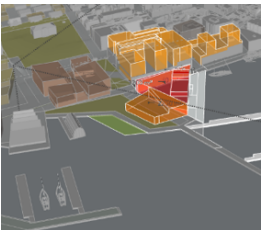
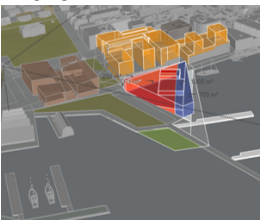
Det er gjort konsekvensutredning av de tre alternative løsningene ut fra disse kriteriene:

- A. Bygningen i BOP18 sin betydning, og påvirkning på parkmessig byrom GP31 mellom museum og sjøen og byrommet Søndre havn.** *Eksponert og monumental plassering av nytt kulturbygg gir mulighet for utforming som forsterker Tromsøs identitet og tilknytning til havet, og snur byen mot sundet. Utformingen av bygningen i BOP 18 må skape attraktive byrom mot sør (museumsplassen) og nord (havnerommet). Bygningen må i seg selv også være et offentlig innendørs byrom. Det forutsettes arkitektonisk utforming av høy kvalitet som åpner for god kontakt mellom byrommene og bygningens indre, med transparente fasader og sammenhengende bygulv. Byrommet GP31 skal opparbeides som kompensasjon for muséets plassering, jfr KU over. Det kan tilrettelegges for uteopphold, lek, mulighet for å vise utstillinger og rekreasjon med tilgang til sjøen. Potensialet er et byrom som åpner byen mot sundet, binder sammen flere kulturformål, og styrker kaipromenadens og sentrums attraktivitet. BOP18 sin sørvendte solvegg i le av nordavinden mot byrommet i sør er særlig viktig for attraktiviteten.*
- B. Fleksibilitet for kulturbygg ut fra størrelsen på fotavtrykket.** *Primært er tilgjengelig areal for et fremtidig, pr nå ukjent, offentlig kulturprogram vurdert. Tromsø trenger en beredskap for ukjente programmer i form av arealavklarte offentlige tomter i sentrum. Sekundært er et aktuelt program for AF+NNKM (Arktisk Filharmonik og Nord-Norsk kunstmuseum) prøvd ut. Programmet er ikke avklart og utredes parallelt i en KVVU-prosess for AF+NNKM, som også utreder flere aktuelle lokaliseringer enn BOP18. Det største fotavtrykket er selvsagt mest fleksibelt, mens det mulige totalarealet er avhengig av høyde/antall etasjer. Referanser for fotavtrykk er NNKM Tromsø 600 kvm, Kulturhuset Tromsø 1300 kvm/600 plasser, Stormen konserthus Bodø 2700 kvm/1230 plasser + klubbscene, Grieghallen Bergen 6200 kvm/2500 plasser++. Alle tre alternativer ser ut til å romme det aktuelle programmet for AF+NNKM.*
- C. Konsekvenser for Søndre havn.** *Søndre havn skal fortsatt brukes som havn. Vurderingene her bygger på notat fra Tromsø havn v/ havnesjefen datert 21.01.22. Notatet redegjør for havnefaglige vurderinger av de tre alternativene relatert til: sikkerhet og beredskap, det grønne skifte, næringsutvikling, havna som kollektivknutepunkt og*

fleksibilitet knyttet til endrede fremtidige behov. Notatet konkluderer med at alternativ 1 og 2 vil kunne tilpasses, men at alt 3 *ikke* kan støttes av Tromsø havn ut fra havnefaglige vurderinger.

Planbeskrivelsen redegjør for flere vurderingskriterier som ikke er medtatt i KU, fordi alternativene ikke skiller seg vesentlig fra hverandre, eller vurderingene må gjøres på et mer detaljert plannivå (detaljregulering). Dette er forhold som byggegrunn, VAO og stormflo, trafikk og parkering mm. Se planbeskrivelsen kap 4.4.5.

Konsekvensene oppsummeres slik for de tre alternativene:

	A. Bygning og byrom	B. Fleksibelt byggeareal	C. Søndre havn
Alt. 1 	Flott eksponert og spektakulær plassering av bygning, som danner attraktive byrom mot sør og nord, og snur byen mot sundet. Ivaretar en stor solrik museums plass mot sjøen, med kontakt med Sørjetéen og Muségata integrert, og et sørvendt uterom i le.	Fotavtrykk 4000 kvm. Minst generell fleksibilitet av de tre alternativene. Men stort nok for det aktuelle programmet (AF+NNKM).	Arealet i Søndre havn reduseres med ca 4000 kvm. Tromsø havn vil ha tilgang til havn og havnedrift langs kaipromenaden som legges utenfor BOP18. Løsninga er i tråd med Tromsø havn sine havnefaglige vurderinger.
Alt. 2 	Flott eksponert plassering av bygning. Byrommet mot sør blir mer oppdelt enn alt. 1 og 3, og mister kontakten med Muségata og Sørjeteen. En mer inneklemt situasjon for muséet. Ny utfylling mot sjø må vurderes for å kompensere for en større bygningsmasse.	Fotavtrykk 6000 kvm. Maks generell fleksibilitet. Stort nok for det aktuelle programmet (AF+NNKM).	Som 1.
Alt. 3 	Som 1.	Fotavtrykk 5000 kvm. Medium generell fleksibilitet. Stort nok for det aktuelle programmet (AF+NNKM).	Arealet i Søndre havn reduseres med ca 5000 kvm. Tilgang til havn via kaipromenaden, som over. Tromsø havn støtter <i>ikke</i> dette alternativet aht havnefaglige vurderinger.

Oppsummert vurdering over, er gjort uten vektning for de ulike kriteriene.

Konklusjon og anbefaling må skje ut fra en vektning av kriteriene.

En vektning må vurdere kritiske spørsmål som: hvor viktig er åpenheten i byrommet mot sjøen for sentrum, hvor viktig er det å maks byggeområdet for kulturformål, hvor kritisk er det at arealet i søndre havn reduseres etc.

Ut fra en vektlegging av kriteriet B) fotavtrykk med maks tilgjengelig areal og fleksibilitet for framtidig kulturbygg anbefaler kommunedirektøren alternativ 2. Alle tre alternativene inngår i planforslaget som legges ut til offentlig ettersyn.

Se vedlegg 4 KU samt planbeskrivelsen kap 4.5.4 og kap 7.9 følgeprosjekt.

2.5 Bilfrie gater og metoder for endringer av gatebruk

Det er kommet mange merknader om bilfrie gater i sentrum. Fotgjengerprioriterte gater vil være bilfrie i perioder men åpner for nødvendig kjøring som utrykning, varelevering, renovasjon mm.

Hensikten med endret gatebruk er å skape bedre bymiljøer og legge til rette for mer byliv. Planforslaget fremhever behovet for *sammenhengende* nett av gangprioriterte gater. En *ytre* kaipromenade langs sjøfronten videreføres, og en *indre* forlengelse av gågata til Skansen i nord og Strandtorget / Mack øst i sør introduseres. Kaipromenaden og gågata kobles sammen ved Skansen og Strandtorget, og gjennom tverrgatene mellom.

Endring av gatebruk impliserer mange diskusjoner og kan være vanskelig å modellere. Utprøving i praksis er en god metode, som supplerer modellering. Kommunen vil systematisk bruke utprøving med evaluering som en metode for å utrede endring av gatebruk før vedtak gjøres. Det er viktig at prøveprosjekter blir godt forberedt, og at alle berørte er involvert i planlegging, gjennomføring og evaluering.

Se merknadsbehandlninga kap 3.4 og planbeskrivelsen kap 5.4 og kap 7, følgeprosjekt 3.

2.6 Muligheter for nytt system for offentlig-privat opparbeiding av byrom

Mange norske byer praktiserer ordninger der kommunen og utbyggere i fellesskap finansierer oppgradering av offentlige byrom. Dette er en vinn-vinn-mulighet der utbyggere kan bidra til at offentlige byrom oppgraderes og blir mer brukbare for barn og unge. Samtidig er det en utfordring å løse gode uterom for lek i sentrum, og vi mangler et lovgrunnlag å forholde oss til. En lovendring som berører dette var på høring høsten 2021; områdemodeller for gjennomføring.

Bestemmelsene i sentrumsplanen gjelder prosjekter med boliger, og forutsetter at *del* av krav til lek og uteopphold – ut over private uteplasser og fellesprivate møteplasser - *kan* løses i offentlige byrom med lek. Det stilles kvalitetskrav til klima, støy etc., samt arealkrav. POR angir hvilke byrom som kan være byrom med lek, byparker og «super-lekeplasser», og har et forslag til geografisk fordeling av tilordning til de ulike byrommene.

Et slikt system krever

- En overordna konkret plan for innhold og kvalitet i de ulike byrommene som bygger på prinsippene i POR.
- Fortrinnsvis en organisering av der Tromsø kommune har ansvar for planlegging, prosjektering, utbygging og drift,
- En forutsigbar finansiering av kommunale bidrag
- Et system for samordning av privat og offentlig finansiering.

Det haster med å få på plass et opplegg for gjennomføring av et slikt system i Tromsø sentrum. Det er mulig å etablere et system basert på frivillige avtaler med utbyggere, i påvente av lovendring og ny hjemmel. Det er tillatt å lage prinsipper for tilordning der det fremkommer hvilke byrom utbygger skal bidra til å oppgradere, og det kan avtales i utbyggingsavtale. Forsering av konkret plan (første kulepunkt over) vil sikre riktige tiltak frem til systemet er etablert. Det er jo ikke intensjonen at ulike utbyggere selv planlegger og opparbeider bit for bit av parker og andre byrom uten en overordna plan for dette.

Se merknadsbehandlninga kap 3.3.3 gjennomføring byrom, og planbeskrivelsen kap 5.1.6 uteopphold og lek i tett by samt kap 7 følgeprosjekt nummer 1 (alle byrom og grønnstruktur) og nummer 2 (kaipromenaden).

2.7 Følgeprosjekter og andre tiltak

Planbeskrivelsen oppsummerer hvilke prosjekter som må igangsettes for å oppnå intensjonene med sentrumsplanen. Dette har en overlapp med vedtaket om handlingsprogram for sentrum som KOBY har bestilt, da følgeprosjektene 1-7 kan prioriteres og medtas i handlingsplanen.

	<i>Innspill til handlingsprogram for sentrum</i>
1	Strategi og felles plan for oppgradering av byrom med lek og grønnstruktur
2	Strategi og felles plan for kaipromenaden, herunder sluse for indre havn
3	Metodisk utvikling av sammenhengende gangveinett – prøveprosjekter og evaluering
4	Prinsipper for bylogistikk – bymessig varelevering og avfallshåndtering
5	Belysningsstrategi
6	Skiltveileder for fasadeskilting
7	Skiltplan (trafikkskilt)
	<i>Administrative oppgaver</i>
8	Samla vurdering av eksisterende grunnundersøkelser
9	Samordning sentrum sør (Sørbyen og Fylkeskvartalet)
10	Utredning + evt regulering Gyllenborg skole
11	Arkitekturstrategi (KPA)
12	Oppheving av gjeldende reguleringsplaner
13	Samordne Nordbyenplanen med sentrumsplanen

Se planbeskrivelsen kap 7 følgeprosjekter for utdyping av prosjektene.

3 Endring av plandokumentene fra 2020-forslaget

3.1 Dokumentenes status og rolle er tydeliggjort

Disse er vedlagt saken og er del av vedtaket:

Juridisk bindende dokumenter:

1. Plankart datert 26.01.22
2. Bestemmelser datert 26.01.22
3. Planbeskrivelse datert 26.01.22

Lovpålagte utredninger:

4. Konsekvensutredning datert 26.01.22
5. ROS datert 20.10.21
6. Merknadsbehandling, datert 20.10.21

Støttedokumenter:

7. POR (plan for offentlige rom) datert 2020
8. Kunsthåndbok datert 2020
9. Tromsø havn: Notat vedr. tilleggsnotat kulturbygg i søndre havn / Sørjetéen, datert 21.01.22

3.2 Juridisk bindende dokumenter

Bestemmelsene er restrukturert iht plan- og bygningslovens (PBL's) oppbygning.

Sentrumsplanen er en kommunedelplan (KDP) under Kommunepanens arealdel (KPA), slik at bestemmelser som er dekket i PBL eller KPA ikke gjentas, men gjelder likevel. Bestemmelsene har noen få retningslinjer, men nærmere støtte for tolkning gis i planbeskrivelsen som også har juridisk status.

Plankartet er presisert slik:

- hele Sørbyen et er endret fra tjenesteyting til sentrumsformål (BS91-92),
- park iht gjeldende KDP 2008 (museumsplassen GP35) er tatt inn igjen, med unntak av byggeformål til NAUM (BOP20)
- nytt byggeområde i søndre havn er endret fra sentrumsformål til offentlig/privat tjenesteyting - kulturformål (BOP18)
- flere byggeområder har fått presisert fotavtrykk
- noen veiformål er utvidet for å legge til rette for gjennomføring av byveksttalen og å sikre skoleveier
- hensynssoner er presisert, og noen overlapper hverandre. De gjengis lag for lag i planbeskrivelsen med en forklarende tekst.
- det er lagt inn tre alternative løsninger av BO18 med tilhørende byrom

Planbeskrivelsen er noe omstrukturert. Tematiske beskrivelser er nå knyttet bedre til plankart og bestemmelser slik at planbeskrivelsen fremstår som en forklaring av disse. Områdevis beskrivelse er illustrert med oppdatert bymodell. Det er også kommet to nye kapitler:

- redegjørelse for de ulike plandokumentenes status og rolle,
- en tydeligere oppsummering av følgeprosjekter for å realisere sentrumsplanen.

3.3 Lovpålagte utredninger

Konsekvensutredninger av alle større endringer av arealbruk iht gjeldende sentrumsplan 2008 er gjennomført på KDP-nivå, og samlet i eget vedlegg. Dette gjelder følgende større endringer:

- Fylkeskvartalet – forslag om endring fra offentlig byggeformål til sentrumsformål
- Sørbyen – forslag om endring fra offentlig byggeformål og (del av) småbåthavn til sentrumsformål, samt utfylling i sjø endret fra vannareal til allmenn flerbruk til sentrumsformål
- Forslag til nytt byggeområde til museum i område avsatt til park i gjeldende plan, samt forslag til nytt byggeområde til kulturformål i sørvestre del søndre havn i tre alternativer, med tilhørende konsekvensutredning

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) er oppdatert iht ny veileder, med tilhørende mal for innhold, struktur samt formal- og prosesskrav til medvirkning i utarbeidelsen av ROS. Det er særlig trafikk/støy, overvann og havnivåstigning samt rasfare som er adressert som kritiske forhold. ROS følger som eget vedlegg.

Merknadsbehandlingen er nytt dokument etter offentlig ettersyn. To deler:

- Del 1 med gjennomgang av 106 merknader som er referert og besvart individuelt
- Del 2 med tematisk drøfting av merknadene i del 1 som berører et større tema

Konklusjon

Planforslaget er revidert iht innsigelser og merknader. Endringene er så omfattende at de medfører nytt (andre gangs) offentlig ettersyn og høring av planforslaget.

Vedtakskompetanse

Kommune- og byutviklingsutvalget

Vedlegg

Vedlegg_1A_Plankart_m3alt_OE2_260122
Vedlegg_1B_Plankart_m3alt_og_hensynssoner_OE2_260122
Vedlegg_2_Bestemmelser_260122
Vedlegg_3_Planbeskrivelse_OE_2_260122
Vedlegg_4_KU_OE2_260122
Vedlegg_5_ROS_OE2
Vedlegg_6_Merknadsbehandling_del1og2_OE2
Vedlegg_7_POR_2020
Vedlegg_8_Kunsthåndbok_2020
Vedlegg_9_Tromsø havn KF_notat_210122