

Referat

Til stede:

Vår ref. PLAN-24/01646-7
Dato 18.10.2024

Oppstartsmøtereferat – plan 1991 – Detaljregulering, endring av plan 1882 - Nordlyskvartalet

OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN

Plan-ID1882/Endring av plan 1882 Nordlyskvartalet/23/00073:


Etter plan- og bygningsloven § 12-8 er det krav om gjennomføring av oppstartsmøte i plansaker når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv.

Målet med oppstartsmøtet er å etablere en felles forståelse mellom forslagstiller og kommunen om forutsetningene for det videre planarbeidet, og bidra til å redusere faren for at uavklarte eller uforutsette forhold skal vanskeliggjøre eller forsinke den etterfølgende planprosessen. Det skal i møtet avklares premisser for planlegging, medvirkning og prosess. Videre skal forholdet til overordnede planer og retningslinjer, planområdets utstrekning og planens detaljeringsgrad avklares. Partene skal forholde seg til disse forutsetningene i det videre planarbeidet. Referatet er et fundament og en felles referanse for det videre planarbeidet, og skal legges ved planforslaget til offentlig ettersyn. Det ligger ingen binding for kommunen til senere å vedta et planforslag selv om det i oppstartsmøtet gis aksept for at planprosessen kan starte. Kommunen er ikke bundet av vurderinger i prosessen. Dersom planforslag ikke blir vedtatt kan ikke forslagsstiller kreve kompensasjon for sine utgifter, selv om vedkommende med god grunn kunne ha forhåpninger om dette.

Oppstartsmøtereferatet er ikke uttømmende, det som ikke fremgår av referatet er det ikke tatt stilling til.

REFERAT

Dato	18.10.2024
Tid	10:00-11:00
Sted	Tromsø rådhus
Referent	AR
Tilstede	<u>Forslagsstiller:</u> - Hanne Skeltved; Asplan Viak - Bård Sverdrup; Nordlyskvartalet AS <u>Byplan:</u> - Margareth Sundfør - Bodil Ruud - Anniken Romuld

1. INFORMASJON	
Adresse	Rådhusgata 3
Gårds- og bruksnr.	200/473, 475, 476, 478 og 480/ 200/3960/ 200/1852 og 1853
Forslagsstiller	Nordlyskvartalet AS
Plankonsulent	Asplan Viak
Gebyrkravet sendes til:	Nordlyskvartalet AS
BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET AV 02.06.2024	
Plan 1991 – Detaljregulering, endring av plan 1882 - Nordlyskvartalet	
Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt planinitiativ)	<p>Formålet med planen er å legge til rette for hotell og bevertning som en endring av vedtatte formål.</p> <p>Kort beskrivelse av planlagte tiltak:</p> <p>Planlagt tiltak vil legge til rette for hotell (ca 40 rom) og bevertning i 2. etasje, og bolig og hotell i 3. etasje i tillegg til vedtatte formål i plan 1882 for Nordlyskvartalet. Gjeldende plan ønskes endret på følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2. etasje: endring fra formål «forretning/kontor» til formål «hotell/bevertning/kontor» • 3. etasje: endring av formålene «bolig» og «kontor» til «bolig/hotell/kontor»
	
Arealformål	Hovedformålet det skal legges til rette for
	<input type="checkbox"/> Boligbebyggelse <input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Forretning <input type="checkbox"/> Kontor
	<input type="checkbox"/> Detaljhandel <input type="checkbox"/> Offentlig/privat tjenesteyting
	<input checked="" type="checkbox"/> Hotell/overnatting/bevertning <input type="checkbox"/> Industri
	<input type="checkbox"/> Uttak/deponi <input type="checkbox"/> Samferdsel
	<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur <input type="checkbox"/> Akvakultur
	<input type="checkbox"/> Kombinerte formål <input type="checkbox"/> Annet

Oversiktskart:



2. PRIVATRETSLIGE FORHOLD

Vurdering:

RAMMER OG KRAV: Det må innhentes nødvendige privatrettslige rettigheter (avtaler). Forslagsstiller må framlegge dokumentasjon på at dette er i orden.

Hvis reguleringsplanen berører andre grunneiere, må forslagsstiller vise detaljerte konsekvenser av tiltakene med kart og tekst.

3. OVERORDNET PLAN	
3.1 Er planinitiativet i henhold til:	Arealformål i overordna plan:
Kommuneplanens arealdel <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	
Kommunedelplan <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	KDP sentrum: hotell og bevertning inngår i sentrumsformål
Områdeplan <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	
Kystsonoplan <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	
Vurdering: Planinitiativet er i tråd med overordnede planer.	
3.2 Aktuelle planer/ strategier det skal tas hensyn til i planarbeidet:	
Eventuelle kommentarer:	
3.3 Hensynssoner i aktuelle planer jf. punkt 3.1:	
Vurdering:	
<input type="checkbox"/> Sikringssone	Kommentar:
<input checked="" type="checkbox"/> Støysone	Kommentar: Planområdet ligger innenfor gul- og rød støysone i Tromsø sentrum. Dette gjelder Grønnegata og Vestregata som trafikkerte veier.
<input type="checkbox"/> Faresone	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Infrastruktursone	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Båndleggingssone	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Gjennomføringssone	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Kulturminner/kulturmiljø	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Krav om felles planlegging	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Rekkefølgekrav	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Videreføring av reg.plan	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Særlig angitte hensyn⁵	Kommentar:
RAMMER OG KRAV:	
4. BERØRTE REGULERINGSPLANER INNENFOR PLANAVGRENSNINGA JF. PUNKT 6.	
List opp:	
<ul style="list-style-type: none"> • Detaljreguleringsplan 1882 - Nordlyskvartalet 	
<p>Ramme: Plan 1882 – Nordlyskvartalet legges til grunn. Hvilke endringer som gjøres i plankart og bestemmelser må synliggjøres. Planbeskrivelsen må revideres i henhold til endringer i plankart og bestemmelser. Ny mal for planbeskrivelse skal så langt det passer legges til grunn for revisjon av planbeskrivelsen. Særlig viktig å innarbeide i planbeskrivelsen er kapittel 6.2 (gjennomgang av enkelte bestemmelser og reguleringsformål) i malen. Ny mal finner dere på https://tromso.kommune.no/reguleringsplan, som vedlegg 3 til kommunen sin reguleringsplanveileder</p>	

5. TEMATISKE VURDERINGER OG RAMMER

Generelle rammer: Forslagsstiller skal for alle tema vurdere om det er nødvendig å fastsette rekkefølgekrav.

5.1 Nullvekstmål¹ og SBAT²

- Nullvekstmål og SBAT må redegjøres for i planbeskrivelsen
- Parkeringsdekning reduseres; parkeringskjeller U2 tas ut av planen
- Formålsendring til hotell og bevertning genererer normalt mer trafikk, må redegjøres for
- Trafikk: rekkefølgekrav om fullføring av fortau langs hele kvartalet og opparbeiding av fotgjengerfelt over Vestregata samt oppgradering av fotgjengerovergang over Grønnegata. Omfang av rekkefølgekrav avklares i planprosessen.

5.2 VAO (vann, avløp og overvann), veg og annen offentlig infrastruktur

- Det må utarbeides et notat som beskriver hvilke konsekvenser endret arealformål vil ha for vannforsyning (mengder) og spillevannsmengder

5.3 Støy og luftkvalitet

- Planområdet ligger innenfor gul- og rød støysone i Tromsø sentrum, med trafikkerte veier både på øst- og vestsiden av planlagt bebyggelse. Statsforvalteren fremmet innsigelse til støy for plan 1882 for Nordlyskvartalet (nå løst) hvor det ble anbefalt at boenheter med ensidig henvendelse mot rød støysone (plan 3 mot Grønnegata) må tas ut av planen.
- Planinitiativet legger opp til hotellformål i plan 3. mot Grønnegata.
- Støy internt i bygget knyttet til formålsendring og ny brukergruppe; hotellgjester vs. beboere må redegjøres for. Hvordan beboerne hensyntas må redegjøres for.

5.4 Klima, miljø og ROS

- Flomveier og overvann: VAO-rammeplan er utarbeidet som del av vedtatt plan. Se punkt 5.2.

5.5 Barn og lek

- Egen og god adkomst til lekearealene for beboerne må redegjøres for i planmaterialet

5.6 Bebyggelse

- Formålsendring skal holde seg innenfor ytre rammer for planen og ikke medføre endringer ift. regulert utforming, høyder og volum
- Det må redegjøres for hvilke funksjoner og arealer som er felles og hvilke som er adskilt for de ulike brukergruppene i bygningen
- Inngangssituasjoner og internt bevegelsesforløp for de ulike brukergruppene innenfor bygningen må tydeliggjøres i planmaterialet

5.7 Strandsone

5.8 Overordnet grønnstruktur

- Nordlyskvartalet ligger langs Torgallmenningen, som byens viktigste byrom. Planforslaget må ta stilling til bruk av allmenningen, og hvordan planendringen kan bidra til økt aktivisering av denne
- Ev. endret bruk av uteareal må vises i uteromsplan

5.9 Anleggsfase

- Det vises til bestemmelser for vedtatt plan 1882 – Nordlyskvartalet, hvor det kreves en godkjent plan for håndtering av støy- og luftforurensning i anleggsfasen, slik at ulemper og ev. tiltak drøftes før igangsettingstillatelse gis.

¹ Målet for byområdene er at klimagassutslipp, kø, støy- og luftforurensning skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette kalles nullvekstmålet.

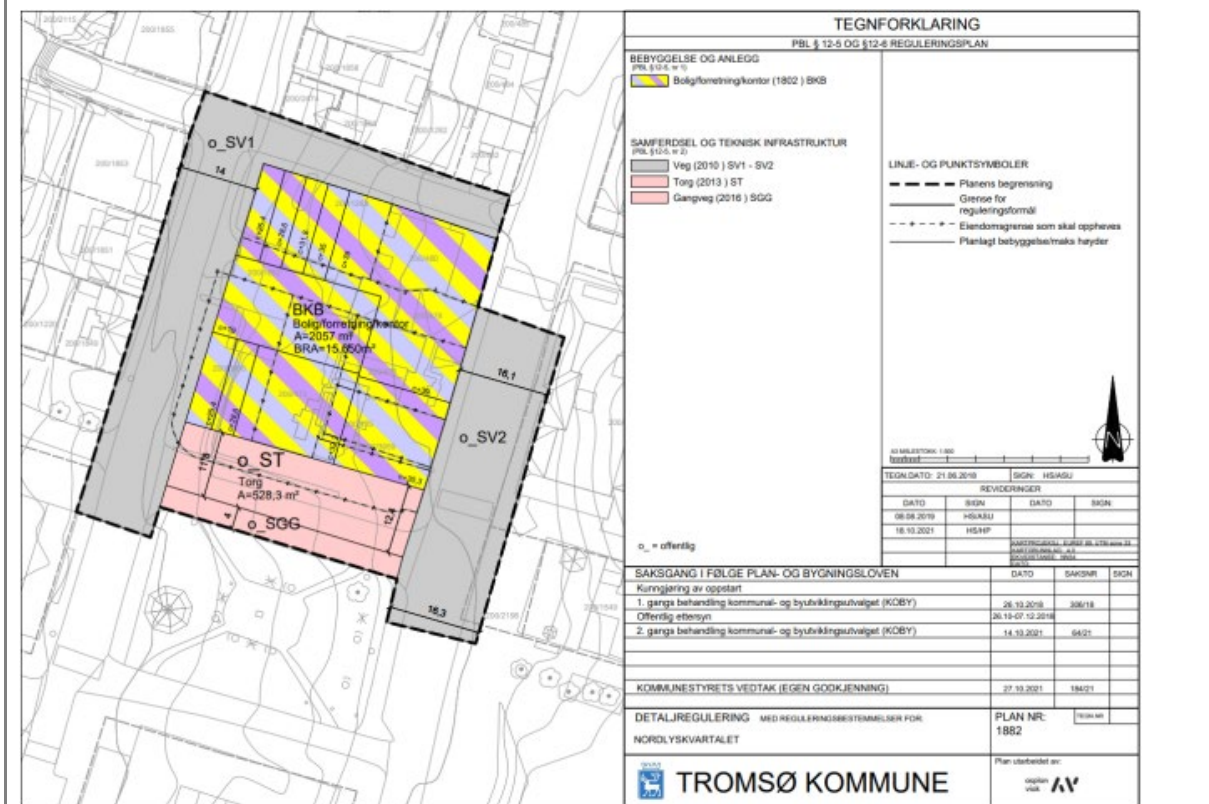
² Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

5.10 Andre rammer

- Det må redegjøres for hvordan formålsendringen bidrar til ønsket sentrumsutvikling
- Det må vises hvordan et godt bomiljø ivaretas ved formålsendringen
- Konsekvenser for samlokalisering av bolig og hotell i samme etasje må redegjøres for
 - Nordlyskvartalet er en «boligplan», hvor boliger er premissgivende for nye formål
 - Dersom det åpnes for samlokalisering av bolig og hotell på samme etasje, må funksjonsblanding gjøres rede for. Dette gjelder:
 - adskilte vs. felles systemer for de ulike brukergruppene, dvs. egen inngang, heis etc.
 - Rømning og avfallshåndtering
 - Påvirkes antall boenheter av planendringen?
- Formål: Det må fremkomme tydelig at formålsendring dreier seg om hotellformål. Hvem som skal drifte hotellet kan ikke sikres i reguleringsplanen, og skal derfor ikke tillegges vekt i beslutningsgrunnlaget for saken. (ASVO vurderes ikke som virksomhet med allmenntilgitt formål, og regnes derfor ikke som underformål til arealformål annen off. eller privat tjenesteyting)
- Avgrensning av formålsendring til hotellformål må presiseres i planmaterialet
- Formålsendring skal endres både i plankart og bestemmelser
- Det må tas stilling til hvordan forholde seg til ev. utvidet og mindre boligkompatibel bruk av café/ bevertningsformål. Kan dette sikres i bestemmelsene?

Trafikk: hvordan formålsendring påvirker frekvens for varelevering fra Grønnegata må redegjøres for; dokumenteres/ begrunnes. Mest hensiktsmessig plassering av varelevering må utredes i forbindelse med planendringen.

6. PLANAVGRENSNING



7. ØVRIGE KRAV

Konsekvensutredning (KU)	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar: Vurdering etter §6: Tiltaket er under 15.000m2. Formålet er i tråd med KPA og KPS. Vurdering etter §8: Tiltaket omfattes ikke av vedlegg II.
Konsultasjon etter Lov om Sametinget og andre samiske rettsforhold (Sameloven) kapittel 4 og veileder om konsultasjoner.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
Konsesjonspliktig tiltak	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
Vesentlige interessekonflikter som må håndteres særskilt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
Spesielle krav til medvirkning	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
Behandling i Regionalt planforum	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
Vannforskriftens § 12	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kommentar:
Målestokk Uteromsplan	1:500	
8. PROSESS		
Informasjonsmøte	-	
Naboskapsmøte	utgår	
Kommunalt samordningsmøte	20.09.2024	
Befaring	-	
Arbeidsmøter/Fremdrift	<ul style="list-style-type: none"> • Varsling av oppstart: uke 44-45 • Forhåndsmerknadsmøte: desember uke 49-50 m/ utkast • Arbeidsmøte <ul style="list-style-type: none"> - Eventuelt nytt arbeidsmøte • Avklaringsmøte (minst fire uker før innlevering av komplett planforslag). Januar 2025 • Innlevering komplett planforslag: februar 2025 • Samorg 2: mars 2025 • Politisk behandling i KOBY: april/mai 2025 • Offentlig ettersyn: mai - juni • Merknadsbehandling: august • 2. gangs behandling i KOBY: september 2025 • Vedtak plan (K-styret): september 2025 	
Levering av komplett planforslag	Avtalt levering av komplett planforslag: februar 2025	
Behandling av planforslag	<p>Kommunen har 12 uker til å behandle komplett privat planforslag³ for høring og offentlig ettersyn jf. pbl § 12-11, dersom ikke annen frist er avtalt.</p> <p>Ved krav om konsekvensutredning forlenges fristen med åtte uker.</p> <p>I forbindelse med jul og påske forlenges fristen med to uker. I perioden 10. juni til 10. august forlenges fristen med åtte uker.</p> <p>Dersom planforslaget ikke er i tråd med rammene i oppstartsmøtet, kan byplan forlenge fristen med inntil 12 uker.</p>	

Tilleggsinformasjon:

1. Tromsø kommune v/ Byplan legger ved oppstartsmøtet følgende rammer til grunn for planen. Dersom det i planprosessen dukker opp behov for ytterligere avklaringer eller tydeliggjøring av rammene bes forslagstiller tidlig ta kontakt for å avklare eventuelle nye problemstillinger.
2. Oversikten baserer seg på tilgjengelig kunnskap ved planoppstart. Temaene skal som hovedregel omtales (beskrives nærmere) i planbeskrivelsen, enten de har konsekvenser eller ikke. Noen tema vil kreve egen faglig utredning. Dersom planarbeidet avdekker nye eller ukjente forhold, vil kravene kunne bli endret.
3. Krav til komplett planmateriale følger av kommunens reguleringsplanveileder.
4. Planveileder, kommunalteknisk norm og kartpakke, skal legges til grunn for hele planforslaget dersom annet ikke er avtalt.