

Til: Regionalt planforum v/Anne Øverjord Rødven

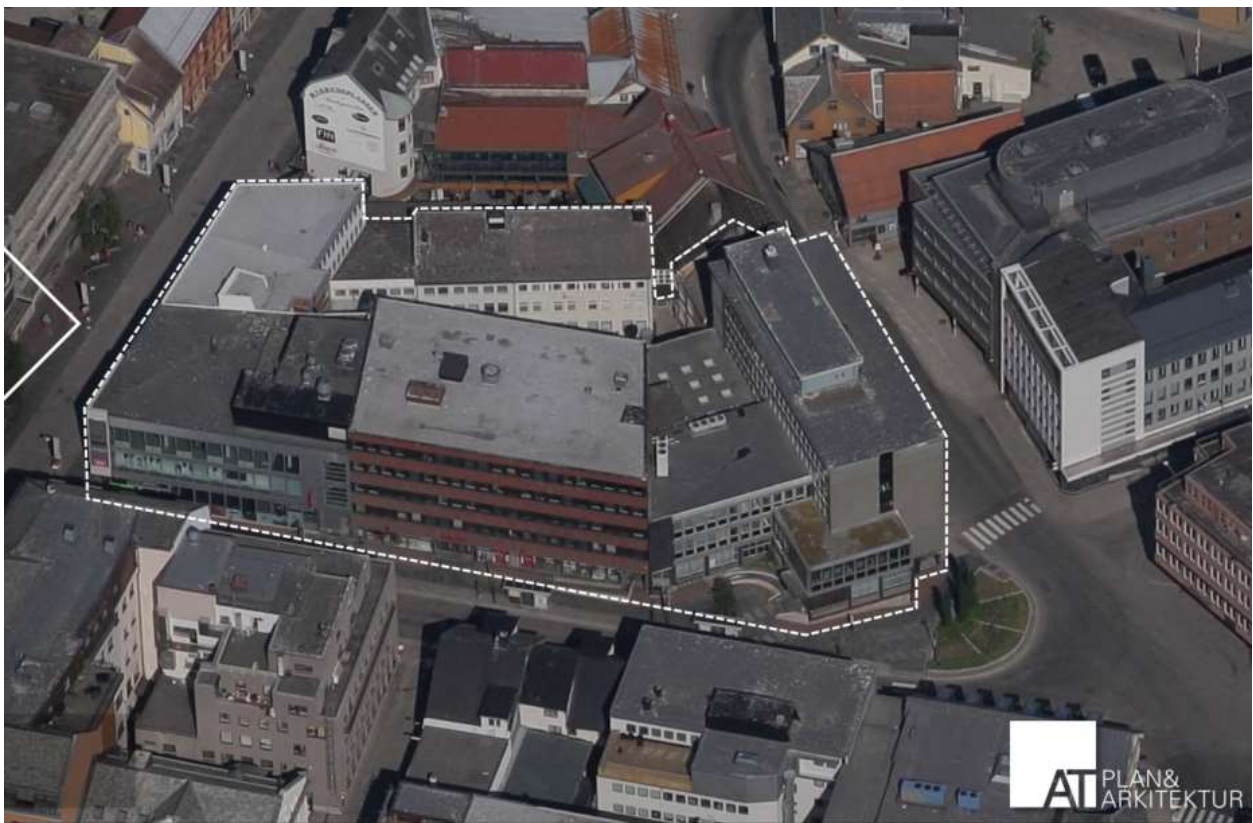
Fra: Eivind Holmvik Seksjon for byutvikling, Byplan

Vår ref.  
PLAN-19/00501-3

Dato  
05.03.2020

### **Forventningsnotat til Regionalt planforum 19.mars 2020**

Sak: Plan 1915 – Detaljregulering Smørstorget-/Tempokvartalet



*Figur 1: Bebyggelse i Tromsø sentrum som ønskes oppgradert. Illustrasjon AT Plan & arkitektur*

## Bakgrunn

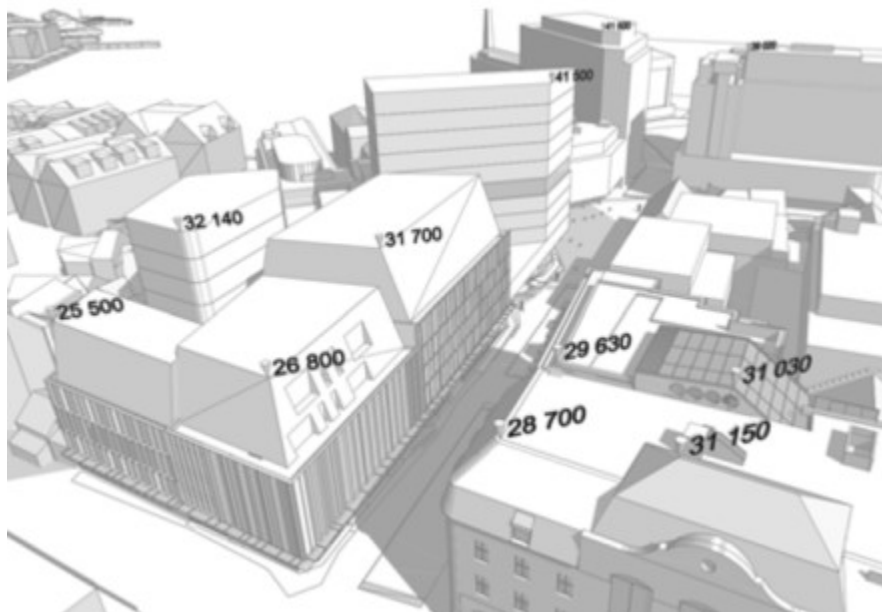
Tromsø kommune mottok i april 2017 et planinitiativ for Smørstorget-/Tempokvartalet (Storgata 67, 69, Fr. Langes gt. 19, 21, 23 og Sjøgata 8,10). Det vært vurdert flere alternative utbyggingsprosjekter innledningsvis i planprosessen. Felles for alle alternativene er at det har vært en uenighet mellom administrasjonen i Tromsø kommune og forslagsstiller vedrørende byggehøyder.

Det har parallelt med planprosessen pågått en revisjon av Kommunedelplan for sentrum. Administrasjonen i kommunen har i utgangspunktet ønsket å vente med oppstart av reguleringsplanen inntil revidert sentrumsplan er vedtatt. Sentrumsplanen skal 1.gangsbehandles i løpet av våren 2020, men det er usikkert når planen vil bli vedtatt. Som følge av denne usikkerheten er det blitt besluttet å gå i gang med den formelles planprosessen for Smørstorget-/Tempokvartalet. Oppstartsmøte ble avholdt 4. mars 2020. I oppstartsmøte ble forslagstiller og administrasjonen ikke enige om rammene vedrørende byggehøyder, og forslagstiller har bedt om at uenigheten fremmes til behandling i Kommune- og byutviklingsutvalget.

## Planinitiativ

I revidert planinitiativ datert 29.01.2020 legges det opp til:

- En boligblokk i bakgården mot nord i 8 etasjer, et påbygg på 6 etasjer i forhold til dagens 2 etasjer. Ny bebyggelse utgjør omtrent 2000m<sup>2</sup> BRA med en maksimal høyde på kote +32.2.
- 2-3 etasjer ny boligbebyggelse på eksisterende bebyggelse - tilbaketrasket mot Storgata og Fredrik Langes gate. Ny bebyggelse utgjør ca. 3000m<sup>2</sup> BRA med høyder på kote + 27,0 og +32,0.
- Et nytt hotellbygg på totalt 12 etasjer mot smørstorget, et påbygg på 6 etasjer i forhold til dagens 6 etasjer. De to øverste etasjene vurderes som boligformål. Samlet BRA vil utgjøre ca. 8500m<sup>2</sup>. Av dette utgjør tilført ny bygningsmasse ca. 4500m<sup>2</sup> hotellbebyggelse og ca. 950m<sup>2</sup> boligformål. Maksimal høyde på kote +41,5.
- Det planlegges videre å etablere atriumsareal i bakgården inne i kvartalet. Dette vil utgjøre ca. 1500m<sup>2</sup> BRA. Atriumet er planlagt som 2 etasjer over gatenivå.



Figur 2: Foreslått konsept og omkringliggende bebyggelse med høyde. Merk at pågående reguleringsplan 1833 for Austadkvartalet er tatt med i illustrasjonen. Planen er på nåværende tidspunkt ikke politisk behandlet. Illustrasjon AT Plan & arkitektur

## Aktuelle problemstillinger som ønskes drøftet i møte:

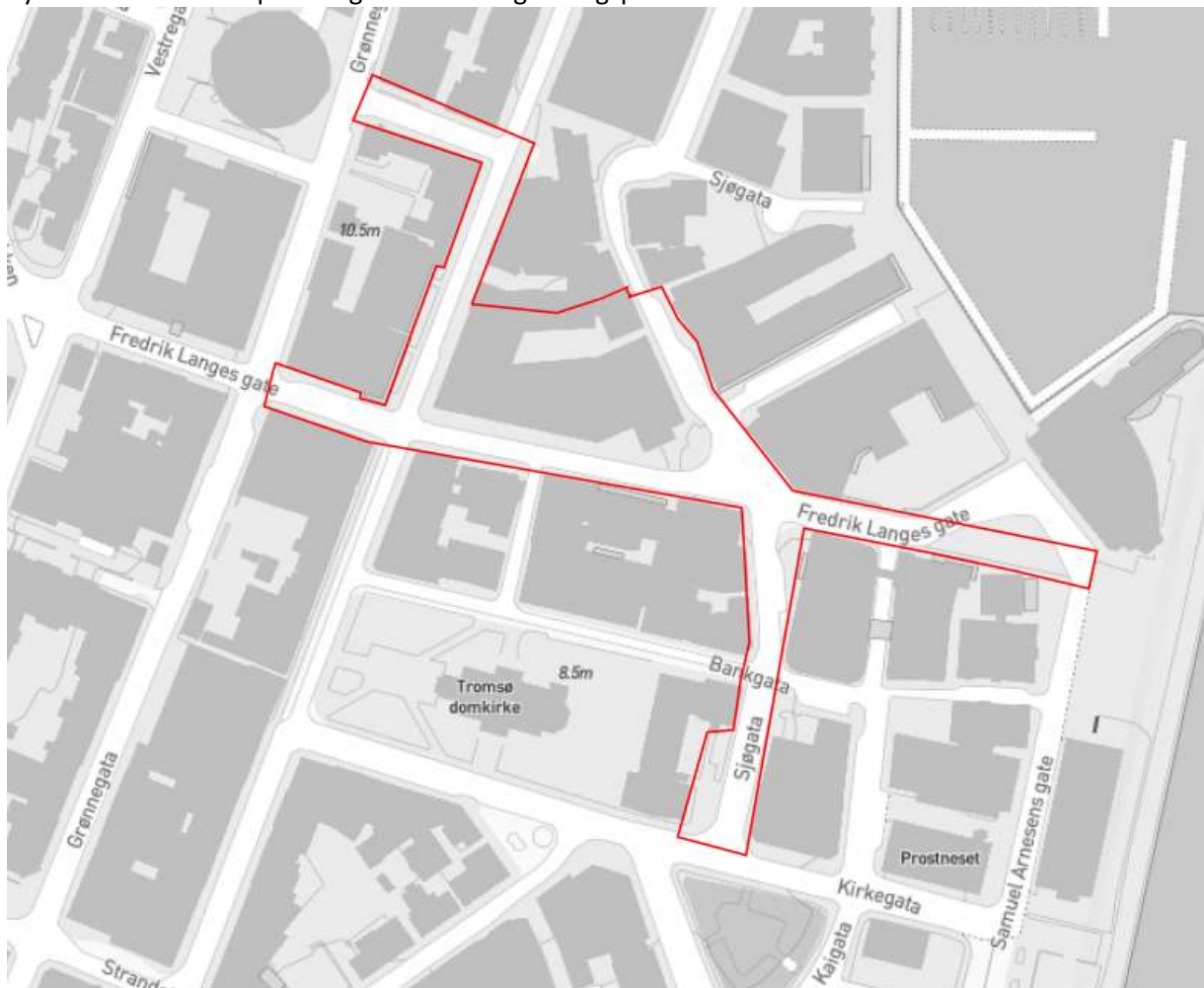
### Byggehøyder

I planinitiativet legges det opp til en variert høyde fra k+ 25,5 opp til k+41,5. Administrasjonen i Tromsø kommune ønsker at følgende rammer for videre planprosess.

- Maks gesimshøyde mot Storgata og Fr. Langes gt. k+ 25 (Jf. Rødbanken).
- Maks gesimshøyde mot Sjøgata k+ 22,5 (dagens gesims).
- Bygningsvolumer tilbaketrasket fra gesims må ha varierte byggehøyder. Det kan tillates byggehøyder opp mot k+ 29 og punktvis k+ 32.

### Samferdsel og infrastruktur

Fr. Langes gt. og Sjøgata er to av de viktigste kollektivgatene i Tromsø sentrum. Som en del av Tenk Tromsø planlegges det å etablere gateterminal i gateløpene rundt Smørtorget. Gateløpene og byrommene vil være premissgivende for reguleringsplanen.



Figur 3: Avgrensing for analyser av transport- og trafikkanalyser. Illustrasjon: Tromsø kommune

### Byggegrense

I planinitiativet fra forslagstiller legges det opp til at bebyggelse i Sjøgata 8 skal krage utover offentligareal fortaus areal i krysset Fr. langes gt./Sjøgata.



Figur 4: Perspektiv fra krysset Fredrik Langes gate/Sjøgata. Illustrasjon AT Plan & arkitektur

#### Forhold til vernet bebyggelse

Kvartalet ligger mellom bevaringsverdig bebyggelse med Rødbanken (Storgata 67) i sør og gammel trehusbebyggelse i Storgata 71, 73 og 75 og Sjøgata 10, 12, 14 og 16 mot nord. Kvartalet inngår ligger innenfor NB-området i Tromsø sentrum.

#### Boligandel

I tråd med gjeldende sentrumsplan legges det opp til en boligandel på inntil 20% i kvartalet. Det tillates ikke boliger i 1.-3. et.

#### Uteoppholdsareal

Krav til uterom

#### Støy

Støykrav i KPA må overholdes

#### Barn og Unge

Hvordan sikre barn og unges gode oppvekstvilkår.