

Deres ref.

Vår ref.

Saksbehandler

Dato

PLAN-21/00914-8

Ola Aronsen
+47 48003638Revidert 09.01.2024
11.05.2023**Oppstartsmøtereferat - Rektor Horsts gate 21 og 23A**

OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN

Plan-ID/plannavn/saksnummer:

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 at 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 så langt det er mulig. Referatet er et fundament og en felles referanse for det videre planarbeidet, og skal legges ved planforslaget til offentlig ettersyn. Det som ikke dekkes av referatet har man ikke tatt stilling til.

Det ligger ingen binding for kommunen til senere å vedta et planforslag selv om det i oppstartsmøtet gis aksept for at planprosessen kan fortsette. 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 gode forhåpninger om dette.

REFERAT

1. MØTE	Dato	05.05.2023
	Tid	11:00
	Sted	Teams og Rådhuset, Tromsø
	Referent	Ola Aronsen

2. DELTAKERE	Eksterne parter	Byutvikling
	Plankonsulent: blå arkitektur landskap AB v/ Nils Mjaaland, Louise Robinson	Ledelse Byplan: Erik Eidesen
	Forslagsstiller(e): Rektor Horst Gate 21 AS v/ Kenneth Davidsson	Saksansvarlig: Ola Aronsen
	Grunneier(e) (eventuelt):	Karttegner:
	Andre:	Andre:

3. PLANINITIATIV	Stedsnavn (adr.)	Rektor Horsts gate 21, 23A	
	Gårds- og bruksnr.	200/1136, 200/1951, 200/1134, 200/1132 m. fl.	
	Hjemmelshaver(e)	Rektor Horst gare 21 AS, m.fl.	
	Plannivå	<input type="checkbox"/> Områdereguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Reguleringsendring <input type="checkbox"/> Reguleringsendring etter forenklet prosess ¹	
	Hovedformål	<input checked="" type="checkbox"/> Boligbebyggelse	<input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
		<input type="checkbox"/> Forretning	<input type="checkbox"/> Kjøpesenter
		<input type="checkbox"/> Detaljhandel	<input type="checkbox"/> Offentlig/ privat tjenesteyting
<input type="checkbox"/> Reiseliv		<input type="checkbox"/> Industri	
<input type="checkbox"/> Uttak/deponi		<input type="checkbox"/> Samferdsel	
<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur		<input type="checkbox"/> Akvakultur	
	<input checked="" type="checkbox"/> Kombinerte formål	<input type="checkbox"/> Annet	

4. PLANINITIATIV	Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt initiativ)	Planens formål er å rive eksisterende bebyggelse (Rektor Horsts gate 21 og 23A) for så å bygge nye boliger med tilhørende lekeplass, uteoppholdsareal og parkering. Det skal også etableres et mindre næringsareal mot Hansjordnesgata. Boligbebyggelse skal bestå av blokker i 3 ulike størrelser. Forslagsstiller ønsker å bygge ca. 55 boenheter.
	Planavgrensning	

5. STEDSANALYSE²	Planområdet (dagens situasjon, forhold til omkringliggende område m.m.)	<p>Område består i dag i hovedsak av eneboliger langs Rektor Horsts gate, på 2 – 3 etasjer. Flere av boligene her er avsatt til bevaring i KPA (Rektor Horsts gate 14, 16A og B, 18 A og B). Direkte sør for planområdet er det et lite bilverksted. Øst for planområdet er det et større rekkehus med boliger på 4 etasjer (Hansjordnesgata 24). Rett nord for planområdet ligger Tromsø Brannstasjon. Mot vest er det hovedsakelig eneboliger på 2 - 3 etasjer.</p> <p>Det pågår nå flere planarbeid i Hansjordnesbukta som åpner opp for en høyere utnyttelse enn eksisterende bebyggelse. Vedtatt områdeplan for Nordbyen (plan 1846) muliggjør bebyggelse ved Hansjordnesgata på opp til kote +27 (ca. 7 etasjer). I kullkransvingen pågår det planarbeid (plan 1755) som muliggjør bebyggelse på opp til kote +37. Planen for Rektor Horsts gate 21, 23A må sees i sammenheng med øvrig transformasjon av Hansjordnesbukta.</p>
	Funksjonelle og miljømessige kvaliteter³	<p>+ Sentral beliggenhet og god kollektivdekning langs Stakkevollvegen/Hansjordnesgata. Kort reisetid til viktige knutepunkt som sentrum og universitetsområdet.</p> <p>÷ Liten tomt ÷ Støy- og støvutsatt</p>
	Eksisterende bygge-volum og - høyder	Dagens bygg på tomten er et næringsbygg på 2 etasjer og tilhørende flateparkering. Se over for beskrivelse av høyde for omkringliggende bebyggelse.
	Forhold til overordnede planstrategier (tilpasning, fortetting, knutepunktstrategi, boligsosiale tiltak, barnehagebehov, skolekapasitet, urban struktur mv.)	<p>I kommuneplanens arealdel (KPA) er området avsatt til boligformål. Tomten er også omfattet av kommunedelplan for Stakkevollvegen (PlanID 253) hvor området er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, som muliggjør bygging av boliger. Boligenes plassering vil være i tråd med nullvekstmålets intensjon om å bygge boliger i områder som muliggjør redusert bruk av bil og mer bruk av gang-sykkel og kollektiv.</p> <p>Nærmeste barnehage er Kvamstykket barnehage med en avstand på 500 meter. Gyldenborg barneskole ligger 1 km unna. Nærmeste strøkslekeplass er Skriverplassen med en avstand på 200 meter. Nærmeste bussholdeplass ligger rett ved planområdet ved Hansjordnesgata. Områder er sentralt plassert med gangavstand til de viktigste funksjoner og fasiliteter, som nærbutikk og treningssenter.</p>

6. OVERORDNET PLAN	Iht. Kommuneplanens arealdel	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> LNFR
	Iht. Kystsoneplan	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Fylkesplan	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Regional plan for handel og service	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Kommunedelplan.....	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt
	Iht. Områdereguleringsplan.....	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt

Berørte reguleringsplaner (list opp)	Plan 1089 Kullkransvingen, Plan 1696 Brannstasjon i Kullkransvingen, Plan 1821 Detaljregulering for Stakkevollvegen
---	---

7. RAMMER FOR REGULERINGSPLAN

Kommunens rammer for videre planlegging

Tomtens størrelse og plassering gir føringer for hvor høy utnyttelsen kan være og hvor mange boenheter som kan etableres. Veistøy fra flere retninger skaper en utfordrende situasjon for tiltaket. Krav til størrelse for leke- og uteoppholdsareal skal ta utgangspunkt i KPA. Avvik må begrunnes og det må gjøres tilfredsstillende avbøtende tiltak.

Administrasjonen har betenkeligheter med størrelse og utforming av lek- og uteoppholdsareal som prosjektskissen legger opp til, da spesielt arealet som skal fungere som kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen vil med 55 boenheter ikke oppfylle arealkravet som er lagt til grunn i KPA. Et avbøtende tiltak kan være at enkelte leiligheter på plan 1 tas ut og gjøres om til felles oppholdsareal. Dette må sikres gjennom bestemmelsene og forslagsstiller må sørge for å få til en god løsning. Å få til god bokvalitet som også ivaretar naboer vil være viktig for dette prosjektet. Det vil bli stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av lek- og uterom.

KPA forutsetter at det må utarbeides støvfaglig vurdering som viser at boligene ligger utenfor gul støysone eller er i tråd med støyretningslinje T-1442. Det må utarbeides en støvfaglig vurdering i tråd med T-1520. Det må utarbeides en ROS-analyse. Det må utarbeides en geoteknisk vurdering som avklarer sikker byggegrunn. Det må foretas undersøkelse om grunnen er forurenset. Det skal utarbeides VAO- og OSG-rammeplan.

Det må utarbeides en trafikkfaglig vurdering som tar for seg trafikale forhold i området, og om/hvordan tiltaket vil påvirke de trafikale forhold. Den må også si noe om det vil være behov for fortau langs Rektor Horsts gate. Hvis ikke må dette begrunnes. Sykkelparkering må være i henhold til KPA. KPA stiller ikke krav til minimumsparkering for bil for beboere, men et prosjekt med noe beboerparkering til bil anser vi som hensiktsmessig. Bilparkering må løses i garasje.

Tiltaket må ikke komme i konflikt med Stakkevollvegen-prosjektet som legger opp til en utvidelse av Stakkevollvegen/ Hansjordnesgata og etablering av sykkelveg med fortau. Forslagsstiller er gjort kjent med prosjektet. Det vil kunne bli stilt rekkefølgekrav til deler av Stakkevollvegen-prosjektet. Dette avklares nærmere i den videre planprosessen.

Det skal utarbeides sol- og skyggeillustrasjoner som viser bygningenes påvirkning på omkringliggende bebyggelse og areal. Det må også tas hensyn til naboer i utforming av bebyggelsen. Fjernvirkning av bebyggelsen må illustreres. Siktlinje fra Storgata og Skriveplassen må inkluderes.

Prosjektskisse datert 17.07.2022 med dets utforming, volum og høyder skal være utgangspunkt for videre planarbeid, men det må tas høyde for at tiltaket vil kunne bli endret.

Listen er ikke uttømmelig. Det som ikke dekkes av oppstartsmøtereferatet har man ikke tatt stilling til.

8. HENSYNSSONER⁴	<input type="checkbox"/> Sikringszone	Kommentar:
	<input checked="" type="checkbox"/> Støysone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Faresone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Infrastruktursone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Særlig angitte hensyn ⁵	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Båndleggingssone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Gjennomføringssone	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> Videreføring av reg.plan	Kommentar:

9. KONSENSENSENER⁶	Støy	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Barn og unges interesser	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Universell utforming	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Folkehelse	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Skole, barnehage	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Vann og avløp	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Samfunnssikkerhet	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Trafikk og samferdsel	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Naturmangfold	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Kulturminner	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	Strandsone	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt

10. KRAV	Konsekvensutredning (KU)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kort begrunnelse: Tiltaket er i tråd med KPA. Tiltaket er ikke omfattet av forskriftens vedlegg I og § 6 b vil dermed ikke gjøre seg gjeldende. Tiltaket er ikke omfattet av forskriftens vedlegg II og § 8 a vil dermed ikke gjøre seg gjeldende.
	Konsesjonspliktig tiltak	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hht. hva:
	Vesentlige interessekonflikter som må håndteres særskilt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke:
	Spesielle krav til medvirkning	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke:
	Behandling i Regionalt planforum	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, utdyp:
	Målsetokk Uteromsplan	1:500		

11. PROSESS	Informasjonsmøte	
	Naboskapsmøte	25.04.2023
	Kommunalt samordningsmøte	26.04.2021
	Befaring (eventuelt)	09.12.2021
	Frist planforslag^{7,8}	05.05.2024 09.01.2025
	Arbeidsmøter/Fremdrift	

12. KONKLUSJON	<input checked="" type="checkbox"/> Administrasjonen asksepterer planinitiativet <input type="checkbox"/> Planinitiativet følges ikke opp	Planinitiativet og prosjektskisse er i tråd med arealformålet i KPA. Prosjektet legger til rette for fortetting av et sentrumsnært område med kort vei til gode kollektivforbindelser og andre fasiliteter. Utfordringer knyttet til støy, lek- og uteoppholdsareal må løses.
---------------------------	--	---

Sluttnoter:

1. Forenklet prosess forutsetter at endringene:
 - I liten grad kan påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
 - Ikke går ut over hoveddrammene i planen
 - Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder
2. Planveileder, stedsanalyse og Kommunalteknisk norm skal legges til grunn.
3. Positive og negative forhold (+/-)
4. I henhold til overordnet planverk
5. *Landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.*
6. 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.
7. Normalt skal frist for levering av komplett planforslag være 1 år etter avholdt oppstartsmøte, med mindre annet er avtalt. Ved oversittelse av fristen kan kommunen avslutte saken. Saken kan gjenopptas som nytt planinitiativ som innbefatter lovfastsatte krav til bl.a. kunngjøring, varsling og oppstartsmøte med vurdering av nye rammer, jf. pbl. § 12-8. Forslagsstiller kan før fristens utløp fremme en begrunnet søknad om utsettelse. Kommunen vil likevel normalt kreve varsling iht. pbl. § 12-8 og nytt møte med oppdatering av rammer når det er gått ett år siden oppstartsmøtet. For krav til komplett planmaterial, se planveileder.
8. Dersom forslagsstiller ønsker å levere komplett planforslag mer enn tre uker før frist for levering utløper, må levering avtales med saksansvarlig. Administrasjonens ressursbruk planlegges etter avtalt frist i oppstartsmøtereferatet.