

PLANINITIATIV FORSLAGSSTILLERS MELDING

DETALJREGULERING, REKTOR HORST GATE 21 MM, TROMSØ KOMMUNE

1. Innledning

I henhold til § 12-8 i plan- og bygningsloven og §§ 1 og 2 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 8. desember 2017, oversendes med dette planinitiativ og grunnlag til oppstartsmøte med Tromsø kommune. Planinitiativet gjelder detaljregulering for eiendom 200/1136, Rektor Horst gate 21 og 23A, se figur 1. Forslagsstiller er Rektor Horst gate 21A as, blå arkitektur landskap ab er engasjert som rådgiver og fagkyndig i arbeidet med å utarbeide reguleringsplanen samt som arkitekt til å utvikle byggeprosjektet.

2. Formålet med planen, planens avgrensning og arealformål

Formålet med reguleringsplanen er å regulere eiendommen til kombinert formål for boliger og næring. Ved informasjonsmøte med kommunen ble plangrense diskutert. Det område vi nå illustrerer inkluderer eiendom 200/1136 og del av Rektor Horst gate samt krysset med Johan Jensens gate. Det må undersøkes om utbedringer av vei og kryss må gjøres i forbindelse med endring av formål og utnyttelse.



Figur 1. viser området og forslagstillers utkast til planavgrensning markert i stiplet sort.

Eiendom	Hjemmelshavere
200/1136	Rektor Horst gate 21A as

Tabell 1 Oversikt over eiendom og hjemmelshavere innen foreslått plangrense

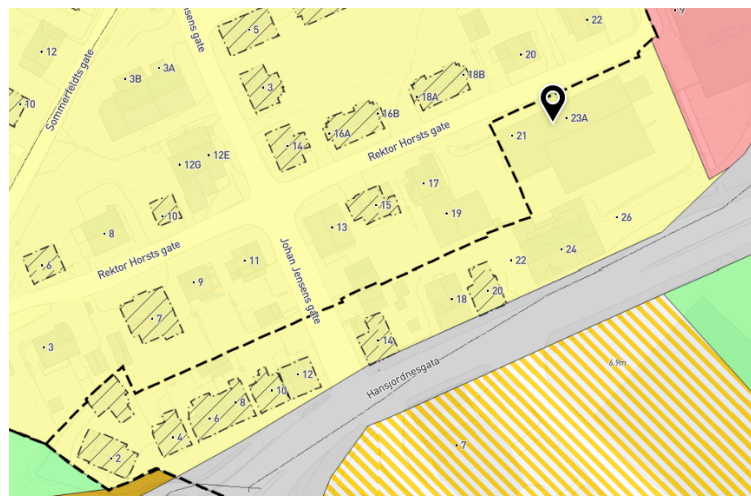


Gatebilde fra Hansjordnesgata mot sydvest, til høyre eksisterende bygg og del av brannstasjon.

5. Gjeldende planstatus, pågående planarbeid og forhold til overordnet planverk

Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel (2017-2026) er arealet avsatt til boligbebyggelse.



Fra kommunens kartportal, kartlag Kommuneplan

Kommunedelplan Stakkevollveien

Kommunedelplanen trekker opp langsiktige mål for en utvikling og omforming av planområdet som sentrumsområde med sentrumsfunksjoner: høy arealutnyttelse, varierte arealformål, tett bebyggelse og større bygningsvolumer der dette inngår som gode elementer som fremmer en urban byutvikling.

Området skal være attraktivt for eksisterende og ny næringsvirksomhet, servicevirksomhet og boliger, og fremstå med en profil som underbygger at det knytter sammen bysentrum og universitets- og sykehusområdet i Breivika. Utbyggingstiltak skal bidra til å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til kollektivtransport, sykkel og fotgjengere.

Rektor Horst gate 21 inngår i kommunedelplan for Stakkevollveien og feltet BKB24. Feltet er regulert til «Kombinert bebyggelse og anleggsformål».

Kommunedelplanen legger opp til bestemmelser for den østre resp. vestre siden av Stakkevollveien. Rektor Horst gate er plassert ved Hansjordnesgata og helt i starten av planområdet, tomten innehar en spesiell posisjon i svingen mellom Hansjordnesgata og Stakkevollveien og ved det lange horisontale bygningsvolumet til brannvesenet.

Kommuneplanen setter begrensninger i utnyttelse og høyde. For utnyttelse: %-BYA skal ikke overstige 35 % per eiendom.

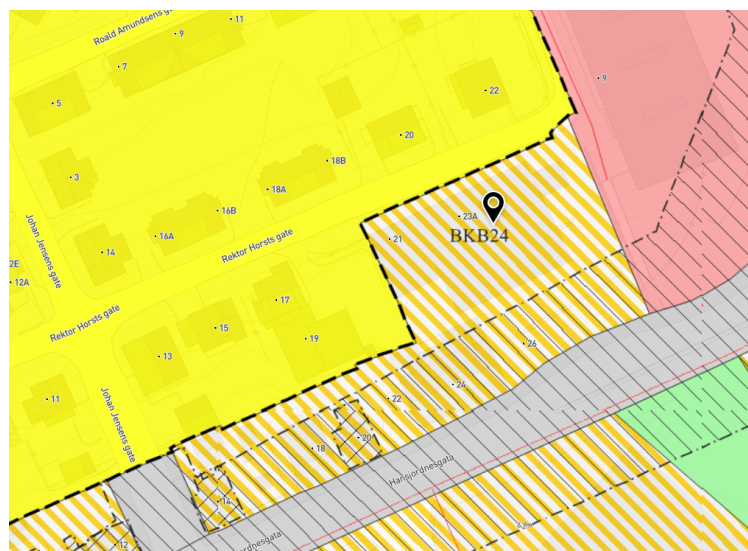
For høyde: Maksimal gesimshøyde er 14,4 meter over Stakkevollvegens høydeprofil. Høydebegrensningen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende lavere gesimshøyde på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden.

Kommunedelplanen etablerer en hensynssone (H_410) for Stakkevollveien som omfatter vegarealet med nødvendig sideareal for fremtidig utvidelse.

- Vegens utforming og bredde fastsettes gjennom Tromsøpakke 3.
- Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner for områder inntil hensynssonen, skal bebyggelse og anlegg ses i sammenheng med byrommet tilknyttet vegen, inkludert annen bymessig bebyggelse mot vegen.

Til kommunedelplanen hører dokumentet «Storyboard» som er en visuell representasjon av hvordan planområdet kan fremstå inn i fremtiden. Den inneholder spekulasjoner om ulike scenarier og er tenkt å gi veiledning for områdets mulighetsrom.

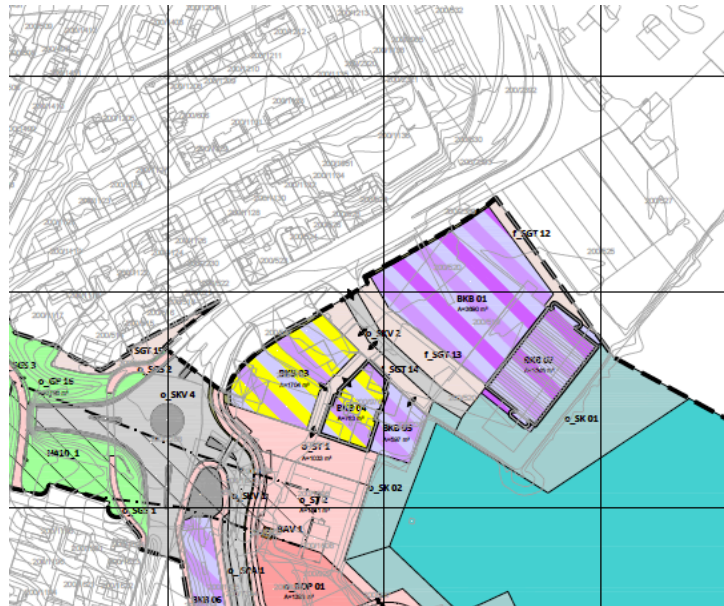
Det er ikke noe spesielt søkelys på felt BKB24 i kommunedelplanen og det kan nok skyldes områdets posisjon, på oversiden av veien og i utkanten av fokusområdet og framstår som et glemt rom mellom to større planer kommunedelplanen og områdereguleringen for Nordbyen.



Fra kommunens kartportal, kartlag Kommunedelplan

Områderegulering for Nordbyen

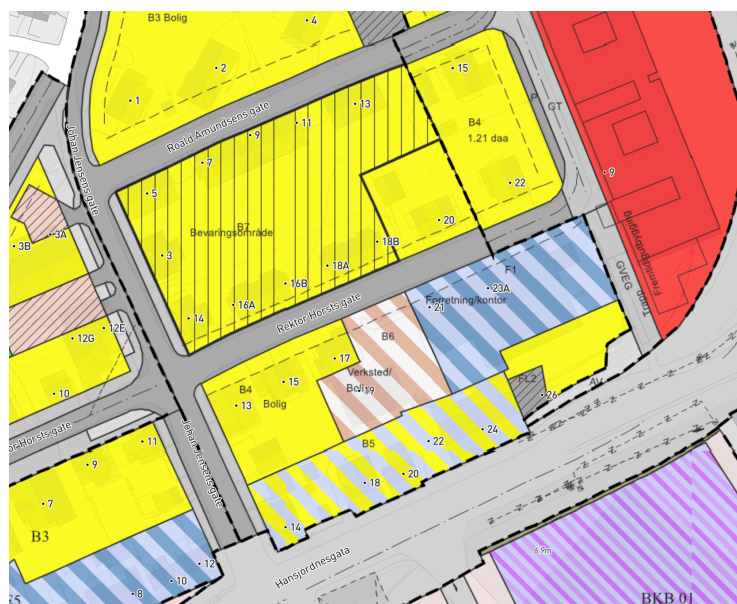
Områdereguleringen er en tilgrensende plan som stopper rett sør for Rektor Horst gate 21. Den legger opp til et større næringsområde sør for Hansjordnesgata.



Utsnitt fra områderegulering for Nordbyen

Gjeldende regulering Plan.id. 504/1089

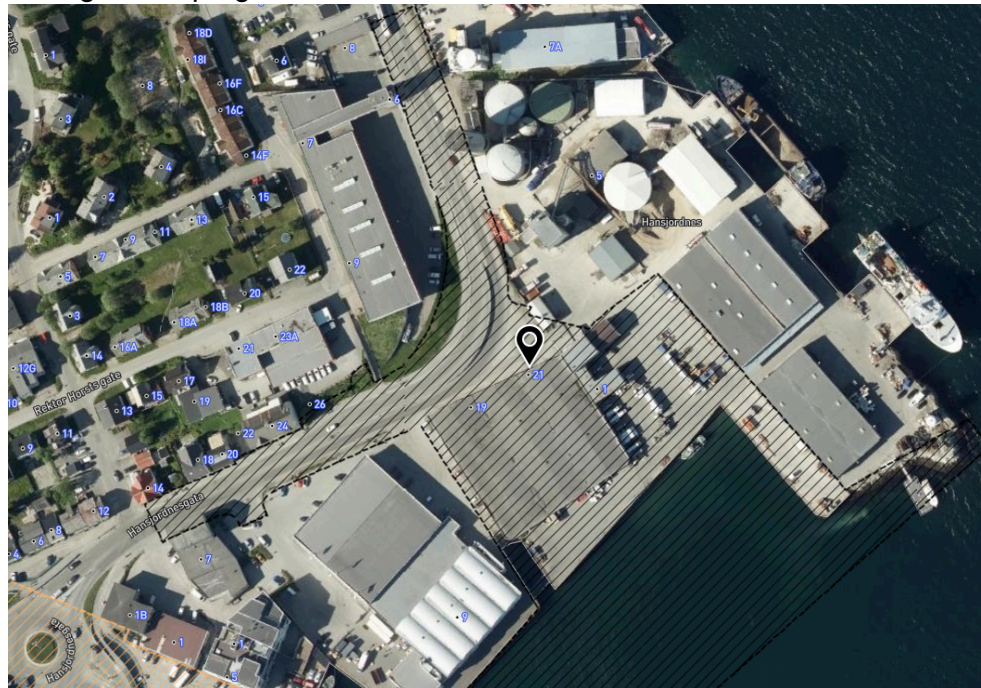
Kommuneplanen for Stakkevollveien opphever bestemmelser i reguleringsplan 1089 mfl. gjeldende veger, bebyggelsesstruktur, tomteutnyttelse og byggehøyde, og skal ikke gjelde for nye søknadspliktige tiltak (pbl § 20-1) innenfor planområdet til plan 0253.



Utsnitt fra reguleringsplan 1089

6. Tilgrensende planer under arbeid:

Detaljregulering Kullkransvingen, plan id.1755, planlegging igangsatt med forslag til Planprogram 2012.



Fra kommunens kartportal, kartlag pågående planarbeid

7. Berørte parter og medvirkning

Berørte parter av planforslaget vil fremst være tilgrensende naboer i vest og nord. Naboer vil varsles og gis anledning til uttalelser i forbindelse med planprosessen og offentlig høring. Ingen spesiell medvirkning planlegges i denne fasen.

8. Konsekvensutredning

Etter forslagstillers vurdering vil ikke planforslaget utløse krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Dette er begrunnet i planforslagets størrelse, overliggende planer og samlet virkning på samfunnet.

9. Forslagsstillers faglige begrunnelse

Detaljreguleringen innebærer en detaljering av gjeldende kommunedelplan og en undersøkning om hvilke muligheter som ligger i dette grenseområde.

Å bygge relativt små leiligheter her anses å være i tråd med Tromsø kommunes ønske om å legge til rette for mer boligbygging samt gi økt fokus på mindre leilighetsstørrelser pga. endrede markeds- og finansieringsforutsetninger.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet sentrum og har god dekning av kollektivtrafikk. I tillegg er det etablert god gang- og sykkelfelt nordover som gir rask og god gang- og sykkelforbindelse til UiT, UNN og sørover til sentrum.

Aktuelle tema for utredning i planprosessen er bl.a veistøy fra Hansnesjordgata og bebyggelse i forhold til vernede bygg i nabolaget.

10. Konsekvenser av forslaget

Det finnes ikke noen kjente negative konsekvenser av forslaget.

Forslagstiller ber med dette om å bli innkalt til oppstartsmøte med Tromsø kommune Byutvikling så raskt som mulig.

Louise Robinson, arkitekt/ planlegger
Mail: louise@bluearchitecture.com
Tel +46703742091