


NOTAT

OPPDRAG	Detaljregulering Grønnegata 71	DOKUMENTKODE	10246858-01-PLAN-NOT-01
EMNE	Planinitiativ	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Pellerin AS	OPPDRAGSLEDER	Gry Eva Michelsen
KONTAKTPERSON	Anders Coucheron	SAKSBEHANDLER	Gry Eva Michelsen
KOPI		ANSVARLIG ENHET	5032 Arealplan og myndighet, Nord


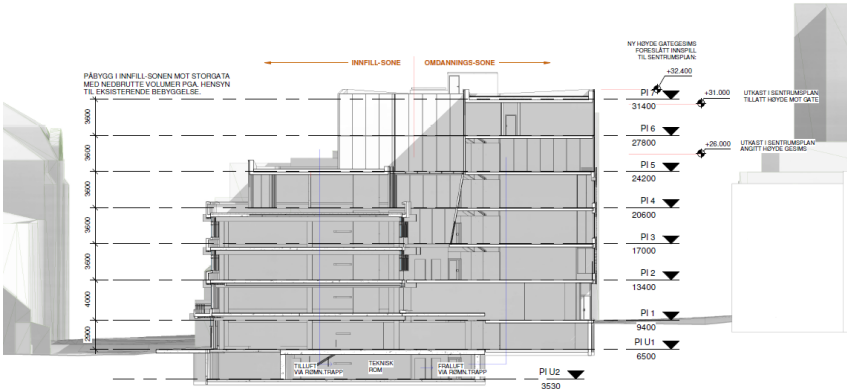
I forbindelse med anmodning av oppstartsmøte oversendes planinitiativ iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Adresse: Grønnegata 71/Storgata 74
 Gnr./bnr.: 200/447 og 200/1527
 Tiltakshaver: Pellerin AS

Punkt	Redegjørelse
a) formålet med planen	Formålet med planen er å legge til rette for etablering av kontorbebyggelse med mulighet for inntil 3 boenheter. Publikumsrettet funksjon på gateplan i Storgata er planlagt videreført.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet omfatter eiendom 200/447 og 200/1527. Planlagt bebyggelse vil i varierende grad være synlig fra omkringliggende gatenett. Videre vil den nye bebyggelsen eventuelt berøre sol- og skyggeforholdene på omliggende arealer og bebyggelse. Utover dette anses ikke planarbeidet å få virkninger utenfor planområdet. Se vedlagt situasjonsplan og illustrasjoner.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Eksisterende bebyggelse i Grønnegata 71 er planlagt revet og erstattet med et kontorbygg. Første etasje på gateplan skal søkes nytt til fellesfunksjoner/møterom.  <i>Planlagt bebyggelse mot Grønnegata m foreløpig fasade (Niels Torp)</i>

01	19.10.2022	Rettet dato i pkt. g	Gry Eva Michelsen		
00	11.10.2022	Utkast til gjennomsyn	Gry Eva Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Planinitiativ

	<p>Eksisterende bygg i Grønnegata 74 skal videreføres uten endringer, men ønskes påbygd med tre etasjer. Det ønskes etablert inntil 3 boenheter i bygget.</p>  <p><i>Planlagt bebyggelse mot Storgata m foreløpig fasade (Niels Torp)</i></p>
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Den nye bebyggelsen vil ha 6 etasjer mot Grønnegata og 7 etasjer mot Storgata, sistnevnte med 3 intrukne etasjer.</p> <p>I foreliggende konsept (som er illustrert) har bebyggelsen en største gesimshøyde på kote +32,4. Det er i tillegg behov for et mindre påbygg for utgang til takterrasse. Høyden på dette er ikke avklart.</p> <p>Eksisterende bygning i Storgata har en BRA på ca. 2478 m².</p> <p>Illustrert ny bebyggelse har en samlet BRA på 2918 m².</p> <p>Foreløpig er samlet BRA innenfor planområdet på 5396 m².</p> <p>Siden nytt bygg ikke er detaljprosjektert og innmålingen av eksisterende bygg i Storgata er noe usikker, vil BRA i reguleringsplanen bli satt noe høyere for å gi nødvendig rom for tilpasninger i prosjekteringsfasen.</p> <p>Det antas også at høyden i reguleringsplanen vil bli økt noe for å gi rom for andre tekniske løsninger i prosjekteringsfasen.</p>  <p><i>Snitt av ny og eksisterende bebyggelse (Niels Torp)</i></p>
<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Eksisterende bebyggelse i Grønnegata er i dårlig forfatning og har ingen bruk per dags dato.</p> <p>Det anses som gunstig at bygget blir erstattet med et kontorbygg som bidrar til aktivitet i området.</p>

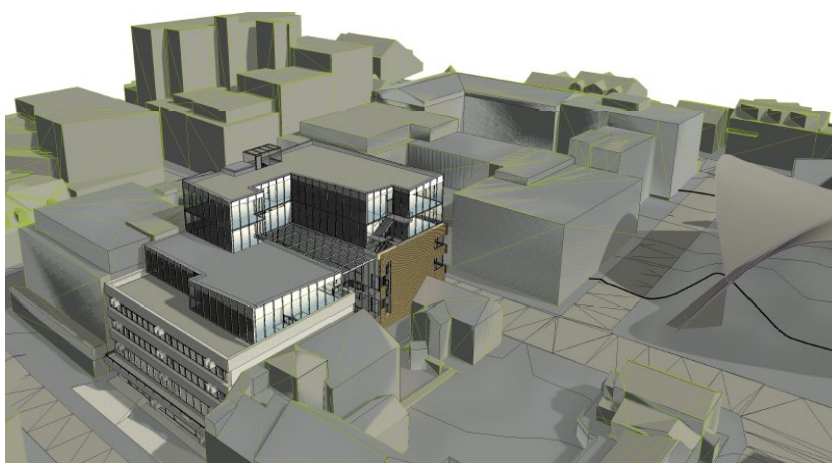
Planinitiativ

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planlagt bebyggelse vil bli den høyeste i kvartalet.

For å dempe virkningen av bygningsmassen og tilpasse den til omkringliggende bebyggelse, da særlig trehusbebyggelsen i Cora Sandelsgata og biblioteket, er det gjort flere grep:

- De øverste etasjene nedskaleres bl.a. for å unngå en dominerende gavlvegg.
- Bygningsbasen (plan 1-4) etableres som et tyngre konvensjonelt volum for tilpasning til 60-tallsarkitekturen som dominerer Grønnegata i dag.
- Inntrukne fasader.
- De øverste etasjene søkes gjennom volum og materialbruk tilpasset trehusenes skala.



Takterrasser fra nordøst (Niels Torp)

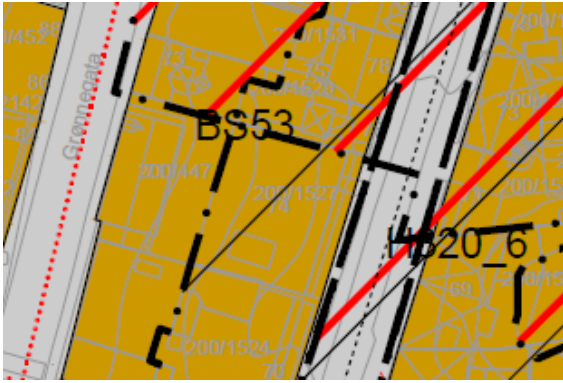

Illustrasjonene viser at de øverste etasjene er planlagt med en stor andel glass i fasaden. Dersom dette viser seg vanskelig å realisere, eksempelvis pga. branntekniske krav, vil det bli sett på andre løsninger for å oppnå den samme visuelle effekten.

De nye etasjene mot Storgata vil bli trukket inn mot midten av kvartalet for å minimere synligheten fra gatenivå.



Storgata kryss mot Cora Sandels gt. (Niels Torp)

<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Kommuneplanens arealdel 2017-2026 (0142) I gjeldende kommuneplan, vedtatt 29.03.2017, er de aktuelle eiendommene avsatt til sentrumsformål.</p> <p>Planlagt utbygging anses å være i samsvar med gjeldende KPA.</p>  <p><i>Utsnitt fra gjeldende KPA (www.kommunekart.com)</i></p> <p>Kommunedelplan Tromsø sentrum (0225) I gjeldende sentrumsplan, vedtatt 11.06.2008, er de aktuelle eiendommene avsatt til senterområde.</p> <p>Planlagt utbygging anses å være i samsvar med gjeldende sentrumsplan.</p>  <p><i>Utsnitt fra gjeldende Sentrumsplan (www.kommunekart.com)</i></p> <p>Revidert kommunedelplan Tromsø sentrum (0225) Kommunedelplan for sentrum er under revisjon. I foreliggende høringsutgave, datert 26.01.2022, er de aktuelle eiendommene avsatt til sentrumsformål. Eiendommene ligger innenfor et område hvor det åpnes for boliger fra og med 3.etg.</p> <p>Når det gjelder høyder er prosjektet i Grønnegata i samsvar med foreslått retningslinje for omdanningsområder i etablert bystruktur, da bygningen ikke vil være høyere enn Rådhuset.</p> <p>Når det gjelder høyder for Storgata som ligger innenfor foreslått sone for infill i etablert struktur, så utfordrer prosjektet retningslinjen noe, da eksisterende bygg ønskes påbygd. Som illustrasjonene viser, er ønskede påbygde etasjer trukket tilbake fra Storgata.</p> <p>Planlagt utbygging anses i hovedsak for å være i samsvar med forslag til</p>
---	---

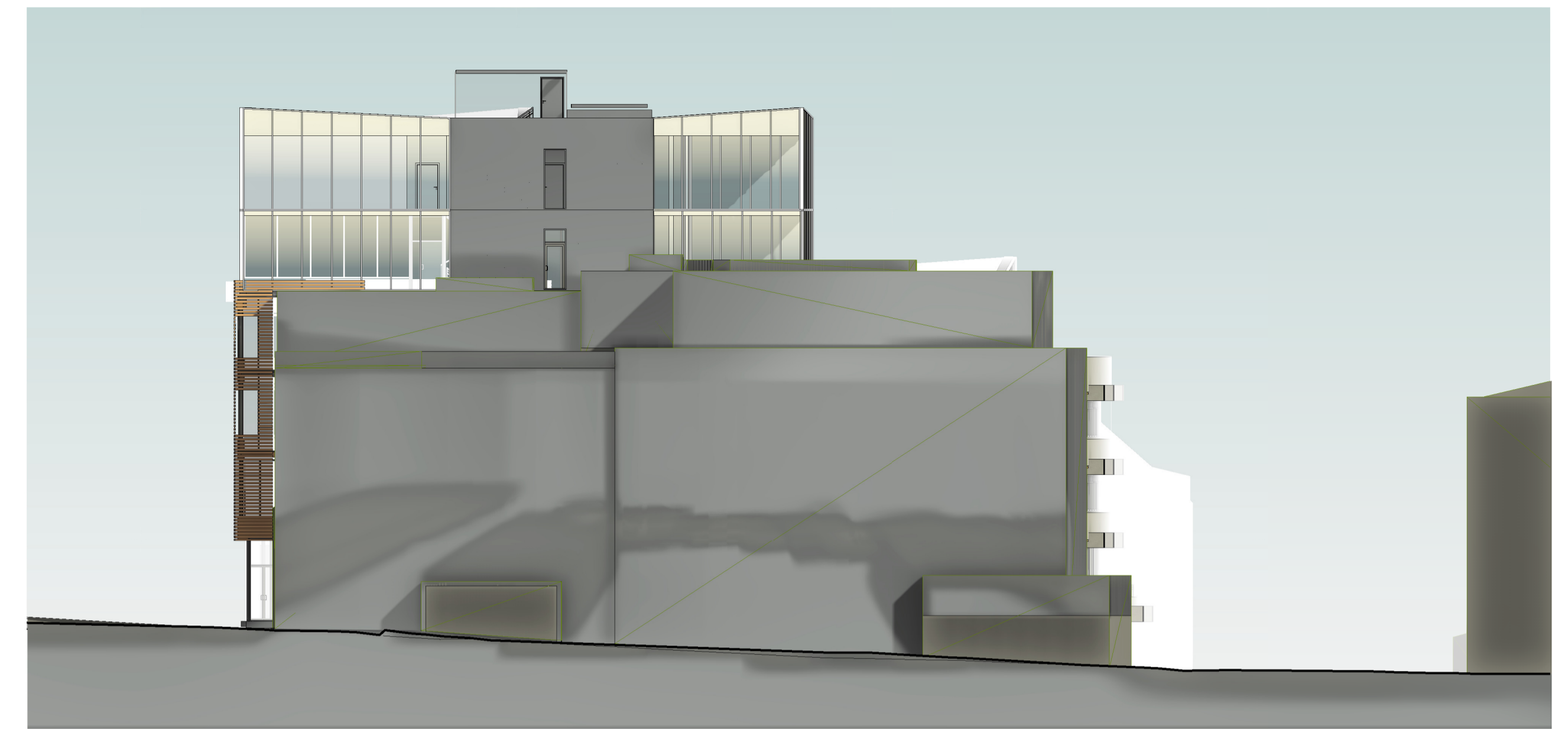
	<p>ny sentrumsplan.</p>  <p>Utsnitt fra forslag til sentrumsplan (www.kommunekart.com)</p> <p>Påbygg 5.etg Storgata 74 (0524)</p> <p>I gjeldende reguleringsplan, vedtatt 08.09.1983, er de aktuelle eiendommene avsatt til hhv allmenntilgjengelig/felles gårdsplassformål og forretning.</p> <p>Planlagt utbygging anses ikke å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan.</p>  <p>Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (www.kommunekart.com)</p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Mot nord grenser eiendommene til Grønnegata 73 som er SEFRAK-registrert, men ikke avsatt til bevaring i verken gjeldende eller ny sentrumsplan. I Storgata er den nordre delen av kvartalet, med unntak av Storgata 80, vernet etter PBL. Bygningene i Storgata inngår i et kulturmiljø av nasjonal interesse.</p> <p>Iht. temakart for kulturminner som ligger ved høringsutgaven av Sentrumsplanen er eiendom 200/1527 gitt verneklasse A. Verneklassen er lokal og gir ikke et juridisk vern. Forholdet til kulturminner vil bli avklart og fulgt opp i reguleringsprosessen.</p> <p>Iht. Naturbase inngår hele kvartalet i et større område hvor det er registrert 1 observasjon av 2 gråmåker (trua art). Forholdet til naturmangfold iht. naturmangfoldlovens § 8-12 vil bli avklart og fulgt opp i reguleringsprosessen.</p>

Planinitiativ

	Utover dette er det ingen vesentlige interesser som anses berørt av tiltaket.
hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det skal utarbeides en ROS-analyse i tråd med krav i plan- og bygningslovens § 4-3.
i) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Avklares med Tromsø kommune i tråd med gjeldende praksis.
j) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det legges opp til medvirkning i tråd med krav i plan- og bygningsloven med varsel om oppstart og plandokumenter på høring. Møter med berørte myndigheter avholdes ved behov.
k) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Planen anses ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Se vedlagt KU-vurdering.



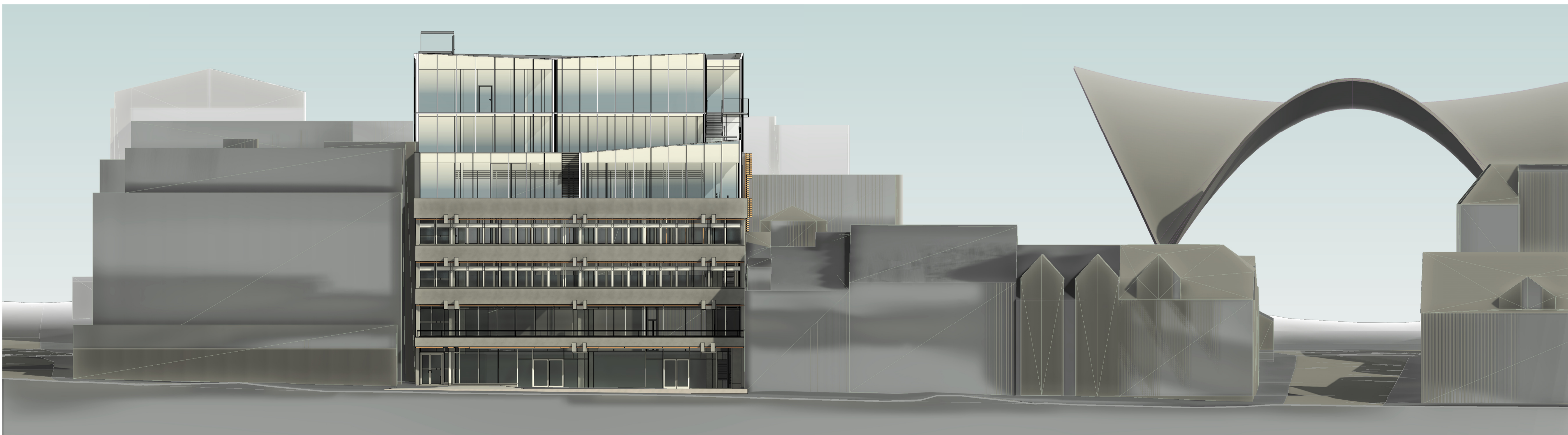
① fasade nord - ALT.3
1 : 200



② fasade sør - ALT.3
1 : 200

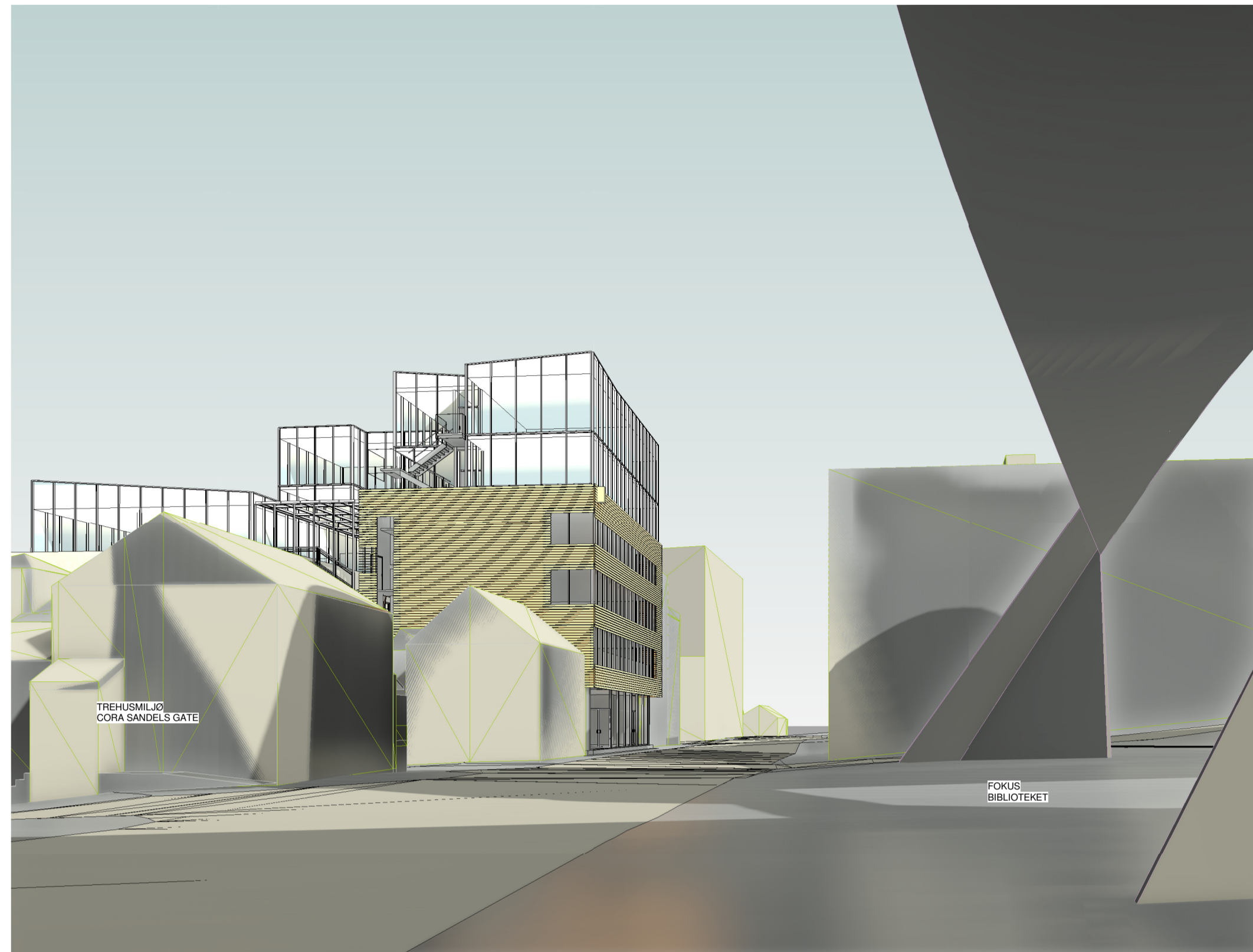


③ fasade vest - ALT.3
1 : 200

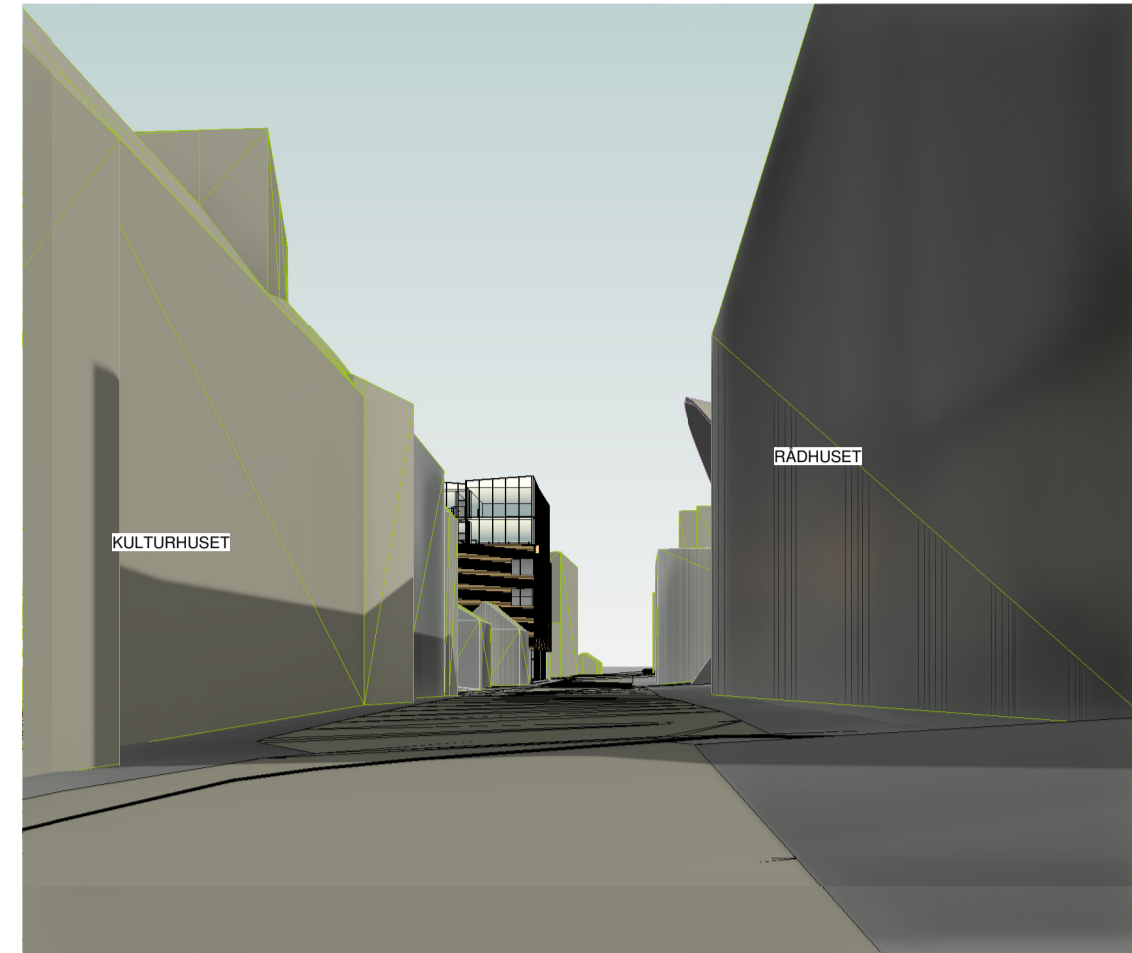


④ fasade øst - ALT.3
1 : 200

Fasader		Målestokk: 1-400
Fag	Tegn. type	Lepernr.
A	FA-GG	101-3
Formål:	Rev.	
1	A	
A Forenkling omriss plan 5 og 6		21.09.22
Rev	Endring	Utført Kontr. Dato
		● ARK
		○ IARK
		○ LARK
		○ RIB
		○ RIV
		○ RE
		○ RBR
		○ RIG
		○ RIAKU
Prosjekt:		
Grønnegata 71 nybygg. Storgata 74 påbygg.		
Tilskriver/Entreprenør:		
Pellerin AS. Strandtorget 8. Pb. 353. 9254 Tromsø		
Byggherre arkivnummer:		
ARK prosjekt nr:	Opprettet dato:	Status:
2374010	26.08.2022	ANA
Tegnet:		Kontrollert:
TKV		
Fasader		Målestokk: 1-400
Fag	Tegn. type	Lepernr.
A	FA-GG	101-3
Formål:	Rev.	
1	A	



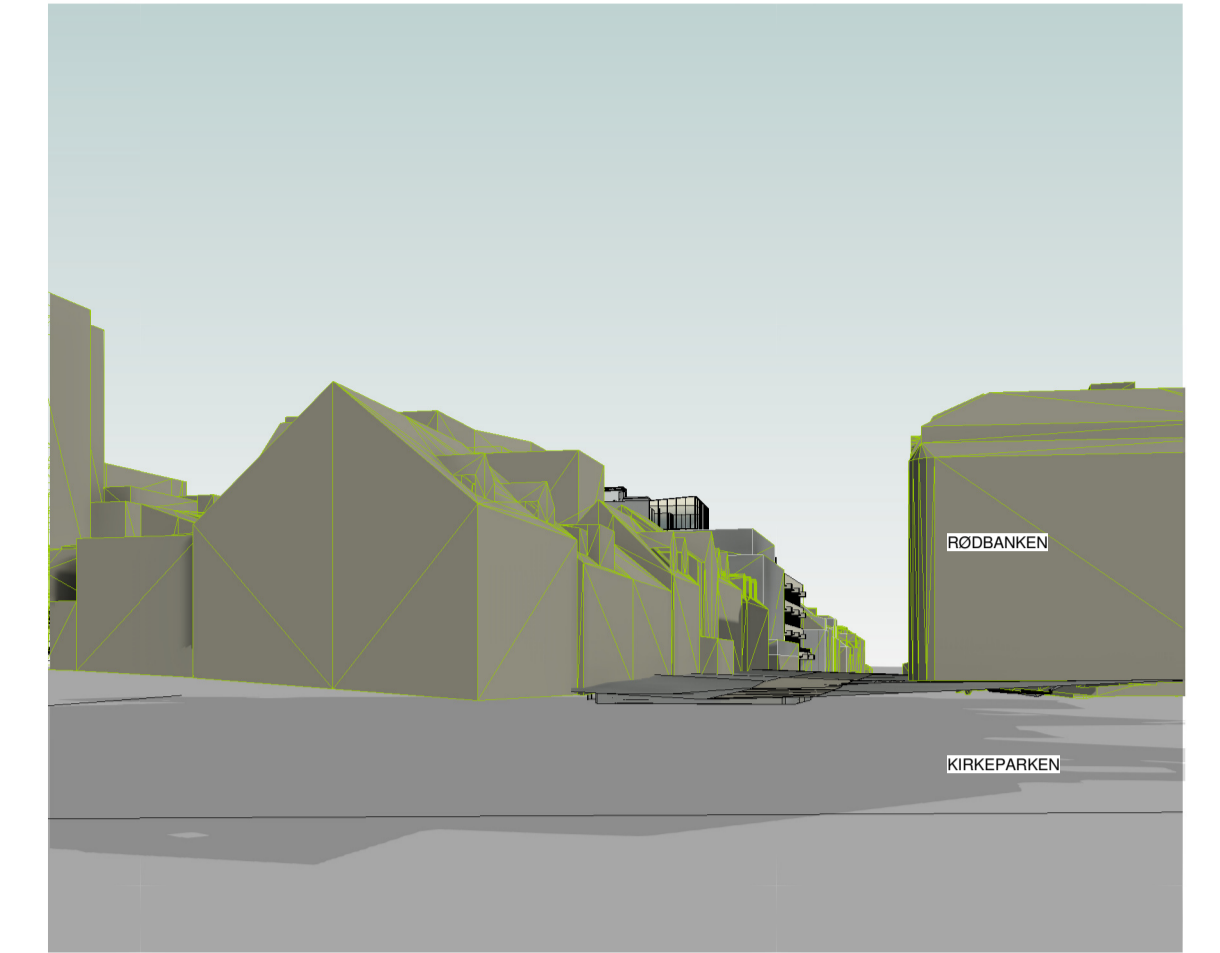
① Fra Fokus-Bibliotek Cora Sandels gt.



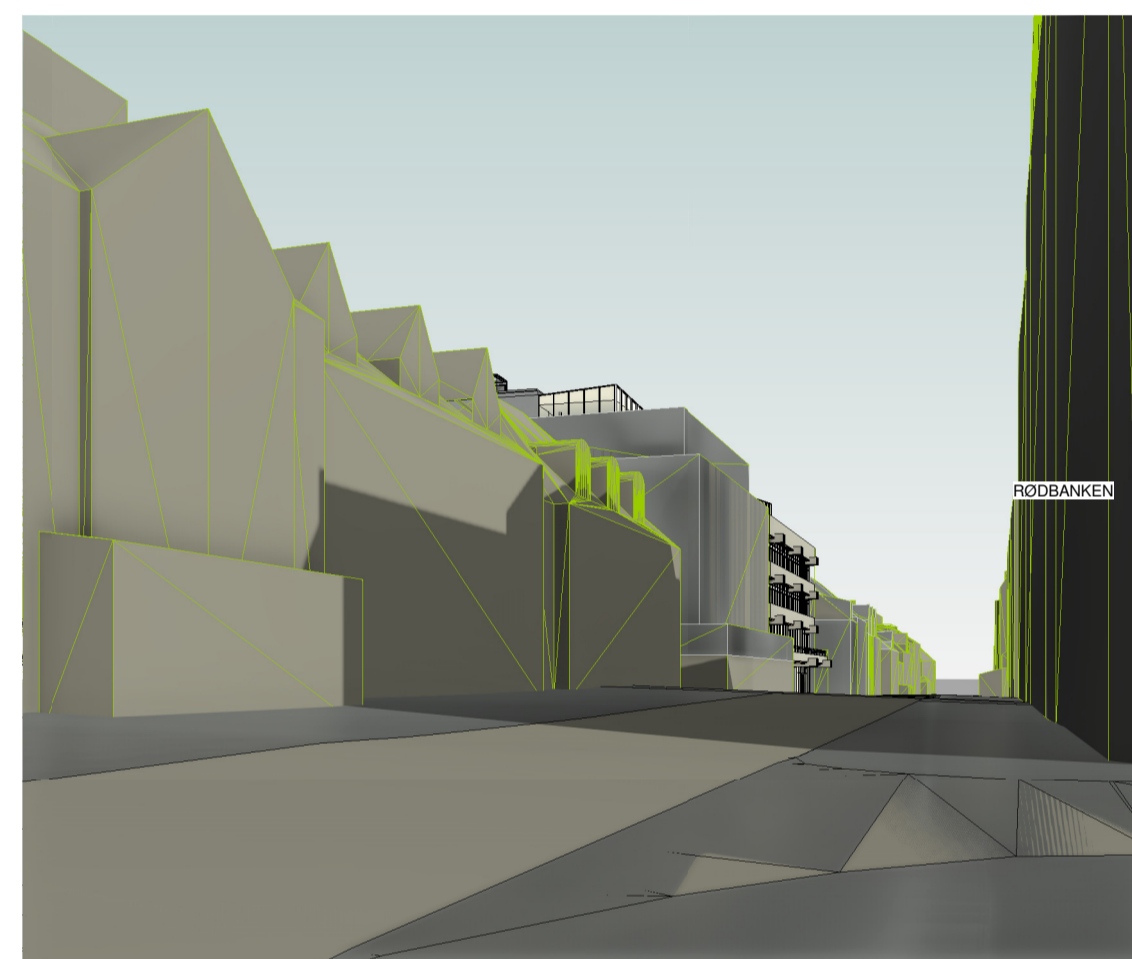
② Fra kulturhus/rådhus



③ Storgata gml 74 og trehushjørne



④ Kryss Kirkegata-Storgata og Kirkeparken



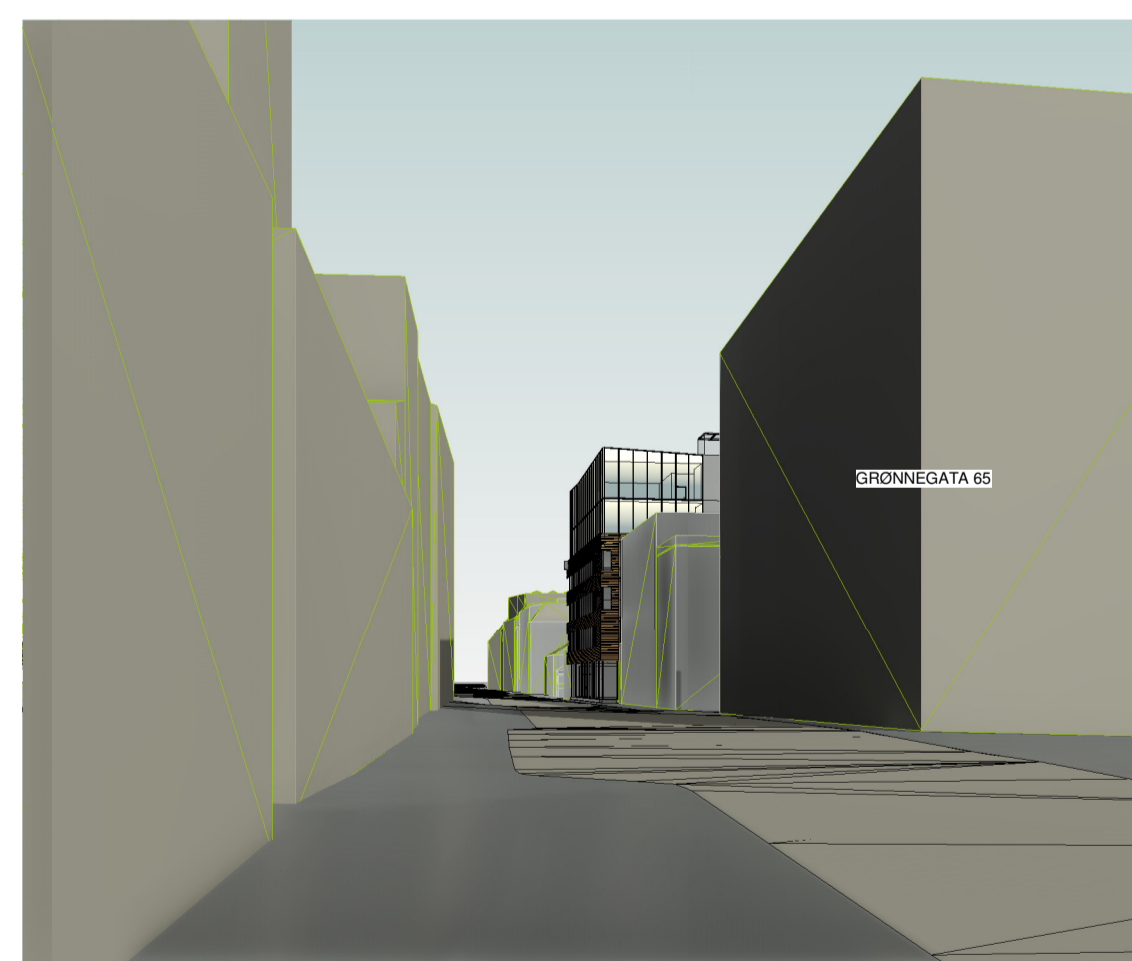
⑤ Storgata og Rødbanken



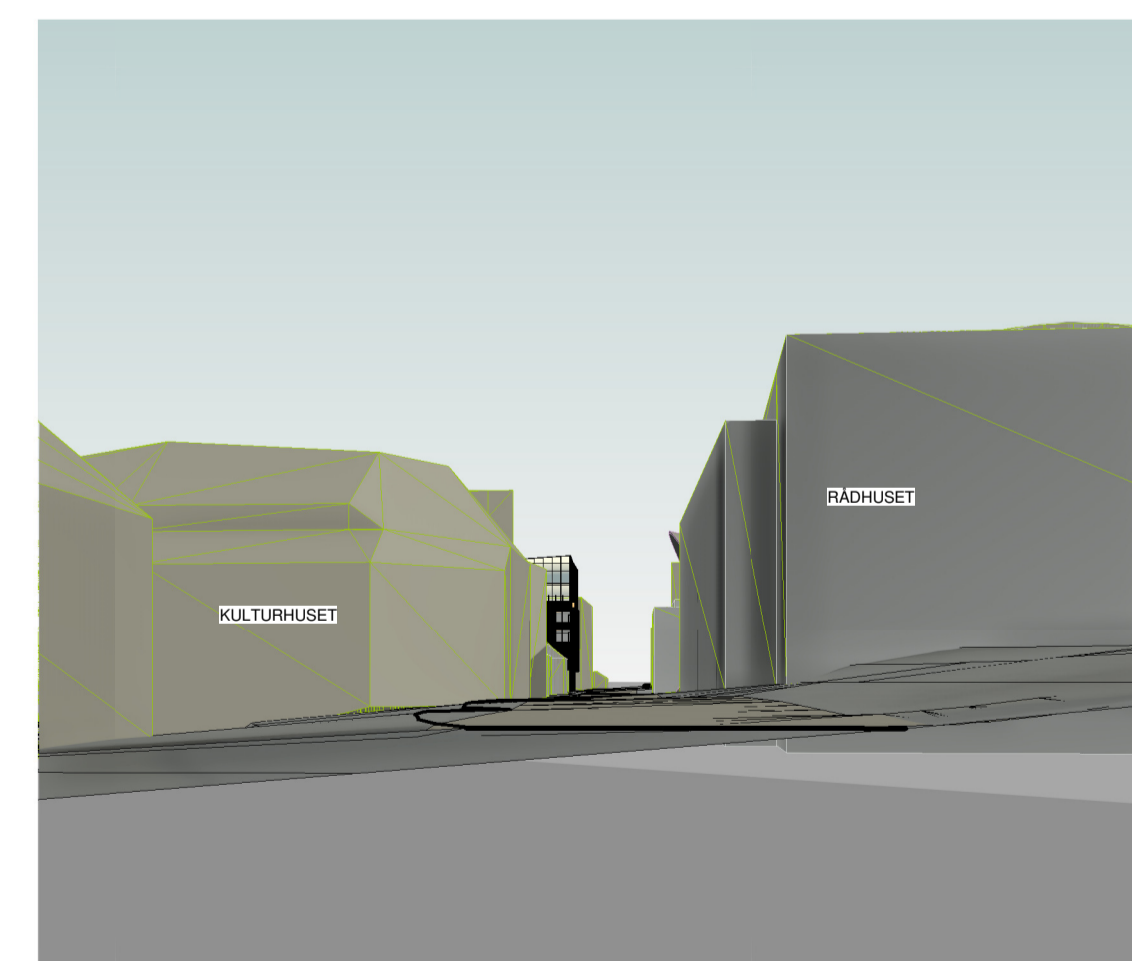
⑥ Fr.Langes.gt - Storgt. - gml SG74



⑨ Storgata skryss Cora Sandels gt. gamle trehus



⑦ Grønnegata sett mot nord v.tunellinnekjøring



⑧ 2-NORD 1 Grønnegata sett mot sør v. Rådhusgata

Perspektiver 3D-streker				Målestokk:	
Fag	Tegn./type	Løp.nr.	Rev.	A1	
A	FA-GG	102	A		
A Forenkling omriss plan 5 og 6				21.09.22	
Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato	
				● ARK	
				○ IARK	
				○ LARK	
				○ RIB	
				○ RIV	
				○ RIE	
				○ RIBr	
				○ RIG	
				○ RIAKU	
Prosjekt:					
Grønnegata 71 nybygg. Storgata 74 påbygg.					
Tilskriver/Entreprenør:					
Pellerin AS. Strandtorget 8. Pb. 353. 9254 Tromsø					
NIELSTORP+					
ARKITEKTUR • INTERIØR • LANDSAP • SPLANLEGGING					
Byggherre aksjonsnummer:	ARK prosjekt nr:	Opprettet dato:	Status:	Tegnet:	Kontrollert:
	2374010	21.09.22		ANA	TKV
Perspektiver 3D-streker				Målestokk:	
Fag	Tegn./type	Løp.nr.	Rev.	A	
A	FA-GG	102	A		
Plan orienteringsfigur				Snitt orienteringsfigur	
Koordinat- & høydesystem:					

1

2

3

4

5

6

7

8

A

B

C



CORA SANDELS GT

STORGATA

D

E

F



CORA SANDELS GT

GRØNNEGATA

FOKUSSKALLET

1

2

3

4

5

6

7

8

A

B

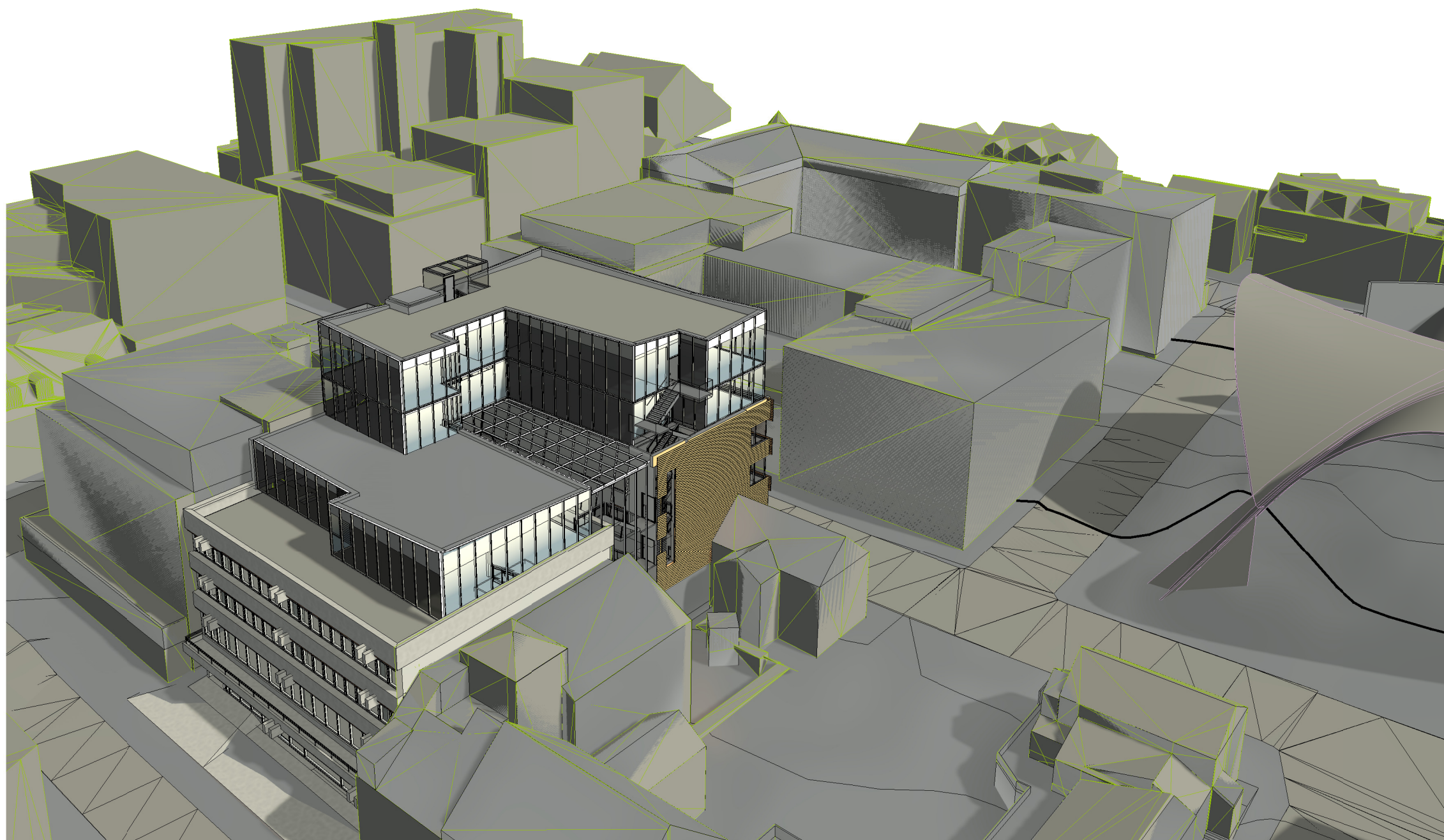
C

D

E

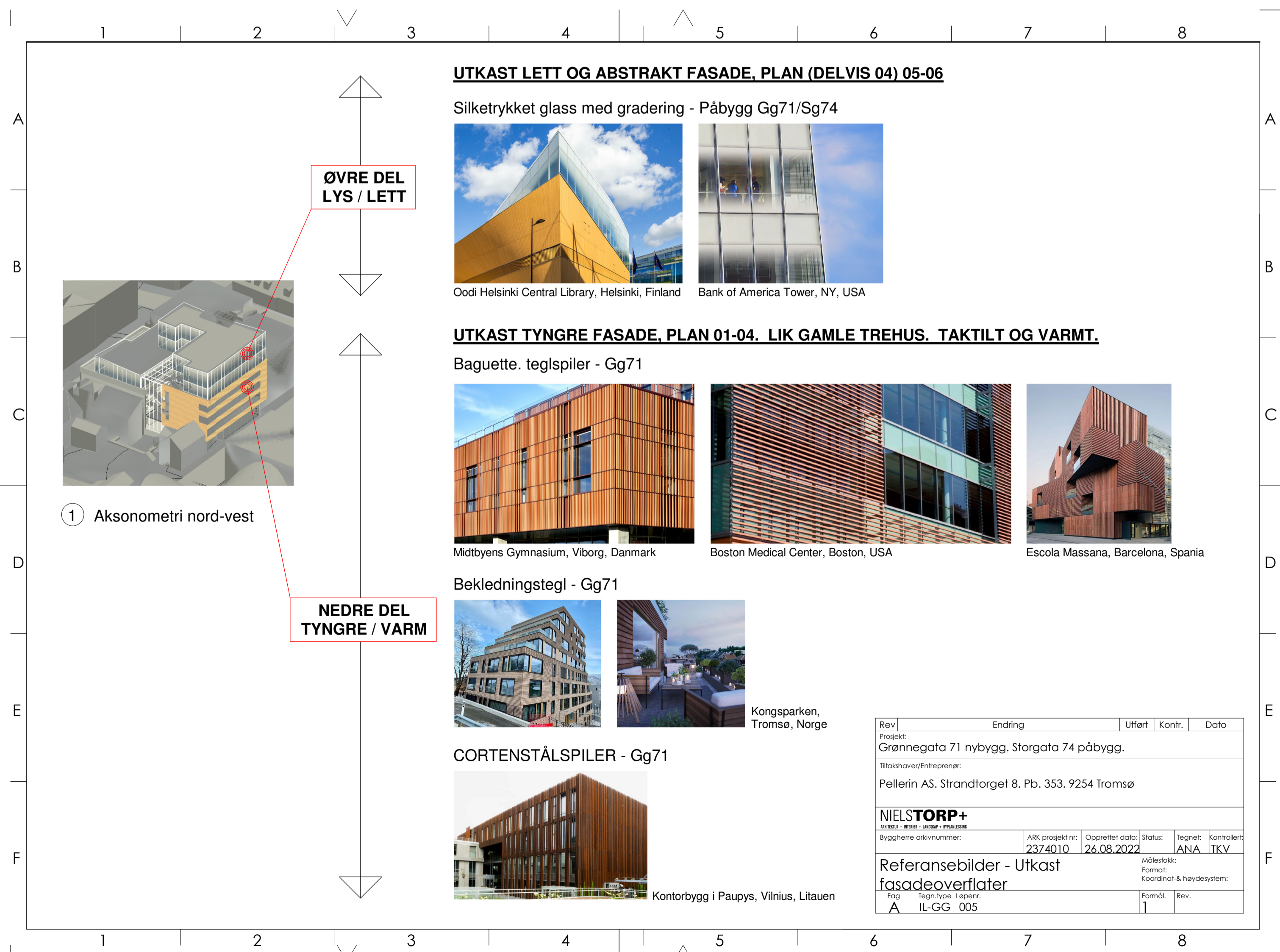
F

A	Ny tegning					21.09.22
Rev	Endring		Utført	Kontr.	Dato	
Prosjekt: Grønnegata 71 nybygg. Storgata 74 påbygg.						
Tiltakshaver/Entreprenør: Pellerin AS. Strandtorget 8. Pb. 353. 9254 Tromsø						
NIELSTORP+ <small>ARKITEKTUR • INTERIØR • LANDSKAP • BYPLANLEGGING</small>						
Byggherre arkivnummer:		ARK prosjekt nr: 2374010	Opprettet dato: 21.09.22	Status:	Tegnet: TKV	Kontrollert: TKV
Rendring-perspektiv m.Cora Sandels gt.				Målestokk: Format: Koordinat- & høydesystem:		
Fag A	Tegn.type IL-GG	Løpenr. 0006		Formål:	Rev. A	



① Takterrasser fra nordøst

A	Forenkling omriss plan 5 og 6				21.09.22
Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato	
Prosjekt: Grønnegata 71 nybygg. Storgata 74 påbygg.					
Tiltakshaver/Entreprenør: Pellerin AS. Strandtorget 8. Pb. 353. 9254 Tromsø					
NIELSTORP+ <small>ARKITEKTUR • INTERIØR • LANDSKAP • BYPLANLEGGING</small>					
Byggherre arkivnummer:		ARK prosjekt nr: 2374010	Opprettet dato: 01.10.2020	Status:	Tegnet: / kontrollert: AuthorChecker
Grønnegata 71 Storgata 74				Målestokk:	
fulgleperspektiv				Format: Koordinat- & høydesystem:	
Fag	Tegn.type	Løpenr.	Formål.	Rev.	
A	IL-GG	004		A	



UTKAST LETT OG ABSTRAKT FASADE, PLAN (DELVIS 04) 05-06

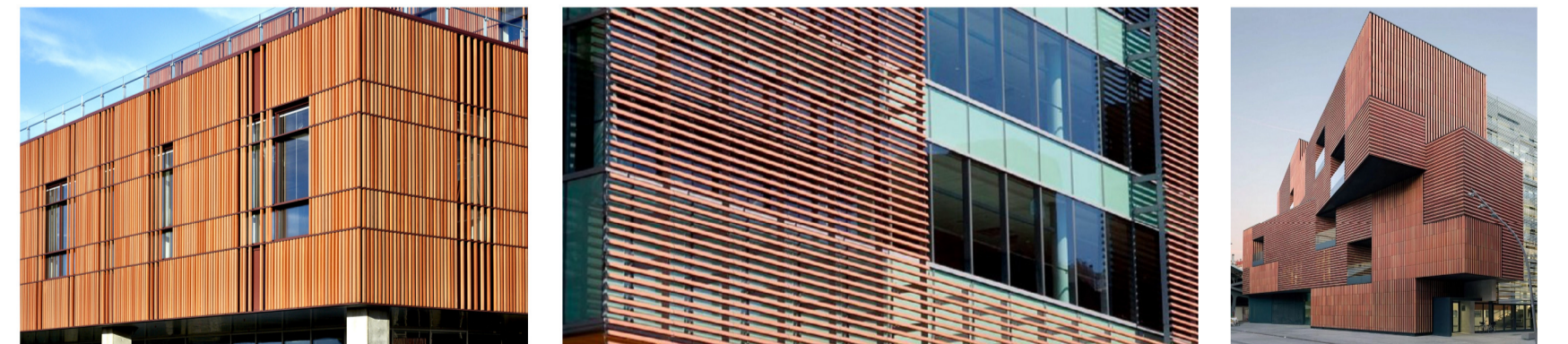
Silketrykket glass med gradering - Påbygg Gg71/Sg74



Oodi Helsinki Central Library, Helsinki, Finland Bank of America Tower, NY, USA

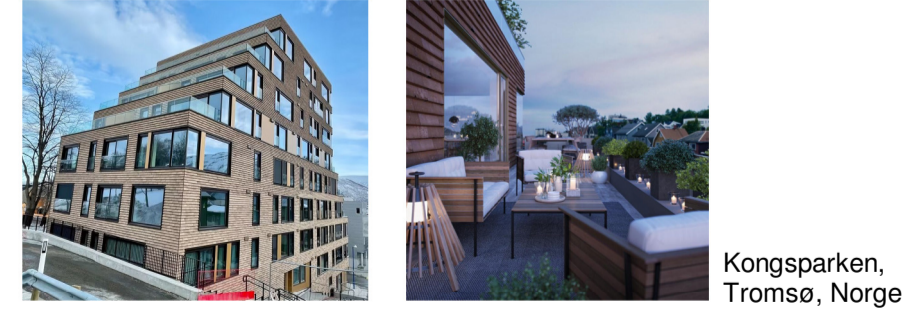
UTKAST TYNGRE FASADE, PLAN 01-04. LIK GAMLE TREHUS. TAKTILT OG VARMT.

Baguette. teglspiler - Gg71



Midtbyens Gymnasium, Viborg, Danmark Boston Medical Center, Boston, USA Escola Massana, Barcelona, Spania

Bekledningstegl - Gg71

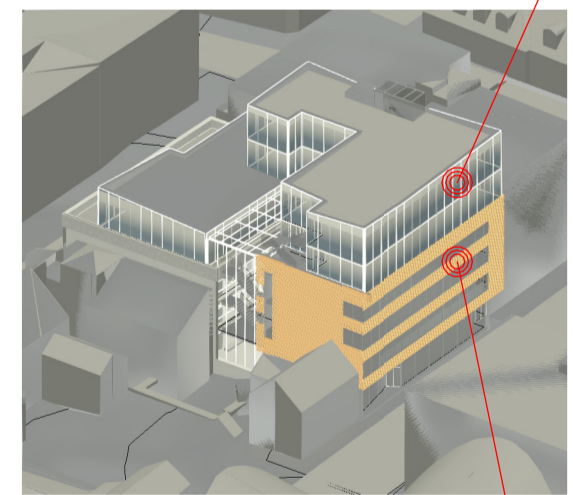


Kongsparken, Tromsø, Norge

CORTENSTÅLSPILER - Gg71



Kontorbygg i Paupys, Vilnius, Litauen



1 Aksonometri nord-vest

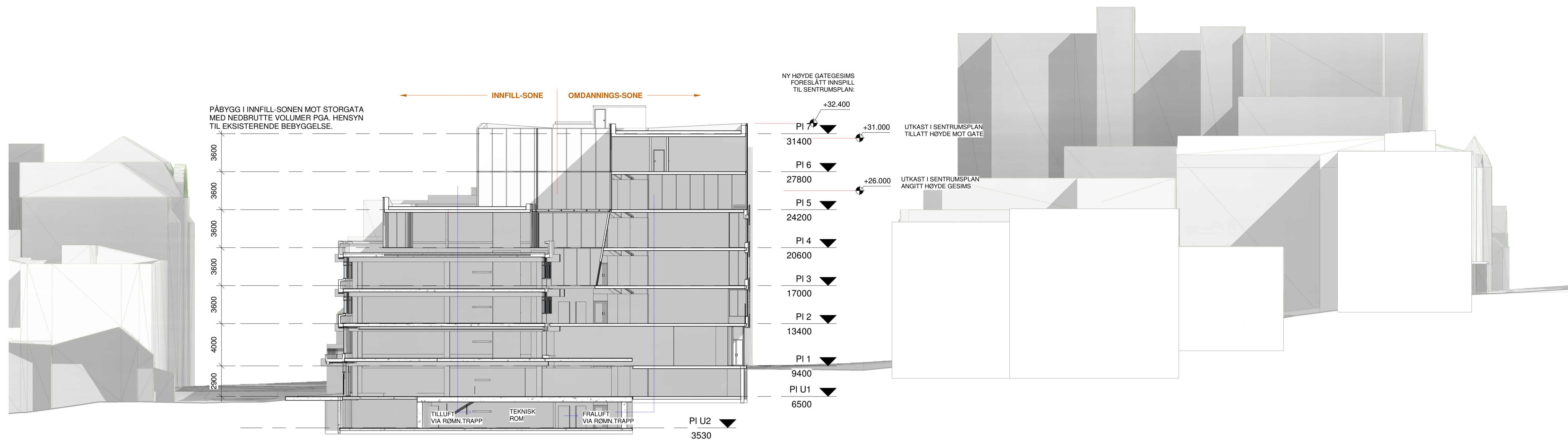
ØVRE DEL
LYS / LETT

NEDRE DEL
TYNGRE / VARM

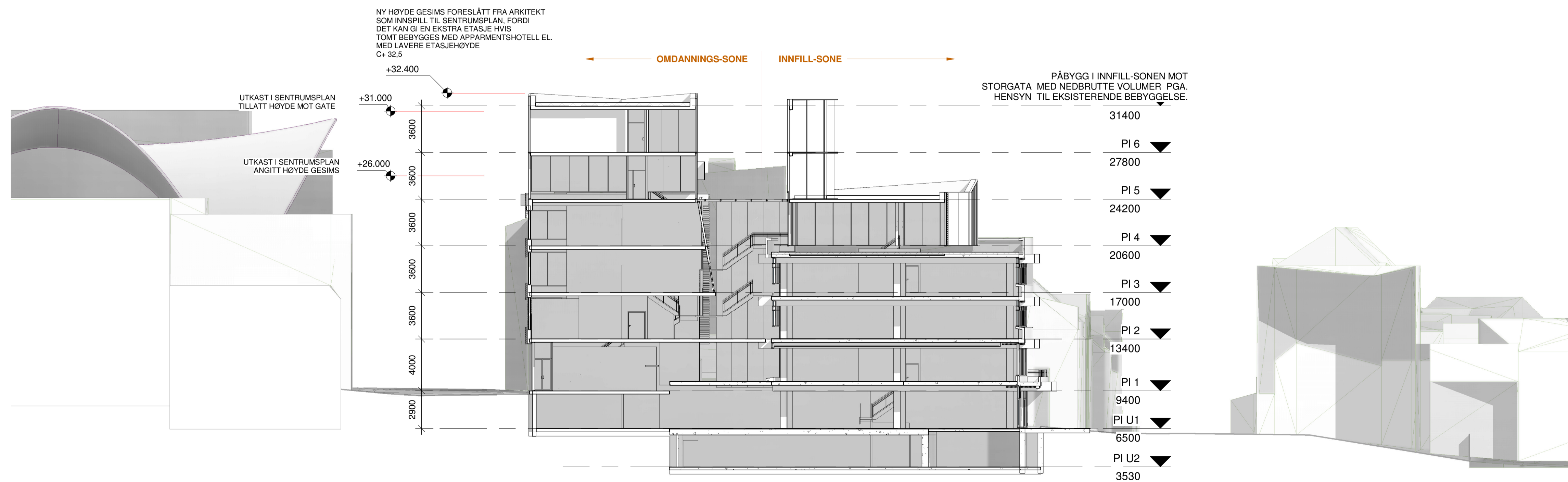
Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Prosjekt: Grønnegata 71 nybygg, Storgata 74 påbygg.				
Tilskottshaver/Entreprenør: Pellerin AS, Strandtorget 8, Pb. 353, 9254 Tromsø				
NIELSTORP+ <small>ARKITECTUR - INNSER - ENTREPRENØR</small>				
Byggherre arkivnummer:	ARK-prosjekt nr: 2374010	Opprettet dato: 26.08.2022	Status: Tegnet	Kontrollert: ANA /TKV
Referansebilder - Utkast fasadeoverflater			Format: Koordinat- & høydesystem:	
Fag: A	Tegn. type: IL-GG 005	Lepernr.:	Formål: 1	Rev.:



Situasjonsplan				Målestokk:	
Fag: Tegnr.: Løpnr.:				Format: A1	
A PL-GG 000				Rev. A	
A Ny tegning				21.09.22	
Rev. Endring				Dato	
Uttart				Kontr.	
Plan orienteringsfigur				<input checked="" type="radio"/> ARK <input type="radio"/> IARK <input type="radio"/> LARK <input type="radio"/> RIB <input type="radio"/> RIV <input type="radio"/> RIE <input type="radio"/> RIBr <input type="radio"/> RIG <input type="radio"/> RIAKU	
Snitt orienteringsfigur					
Prosjekt: Grønnegata 71 nybygg. Storgata 74 påbygg.					
Stedskavet/Entreprenør:					
Pellerin AS. Strandtorget 8. Pb. 353. 9254 Tromsø					
NIELSTORP+					
ARKITEKT • INTERIØR • LANDSKAP • BYPLANLEGGING					
Byggherrens arkivnummer:		ARK-prosjekt nr.:	Opprettet dato:	Status:	Tegnet:
		2374010	21.09.22		fkv
Situasjonsplan				Målestokk:	
Fag: Tegnr.: Løpnr.:				Format: A1	
A PL-GG 000				Rev. A	
				Koordinat- & høydesystem:	

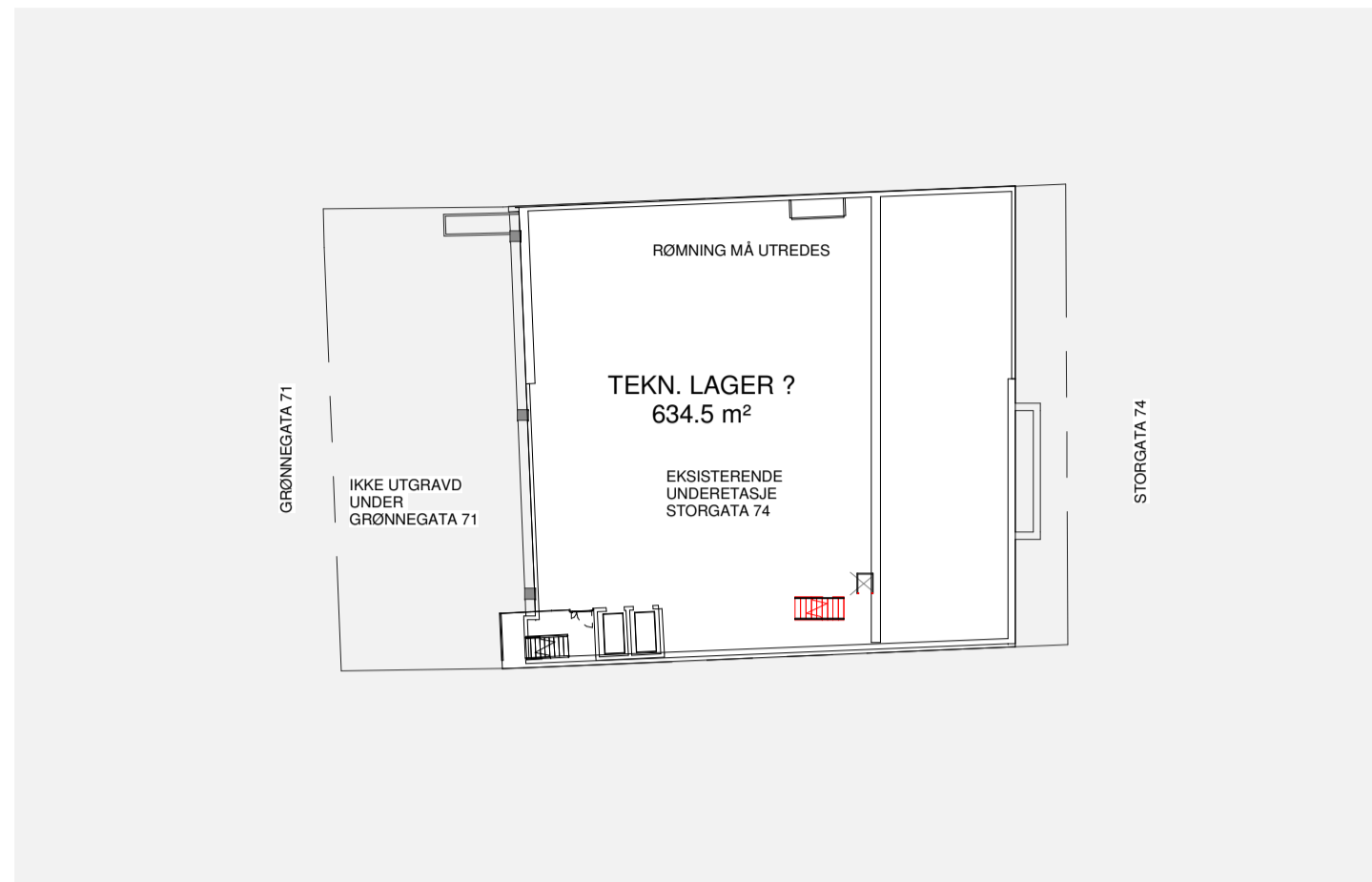


1 snitt aa
1 : 200

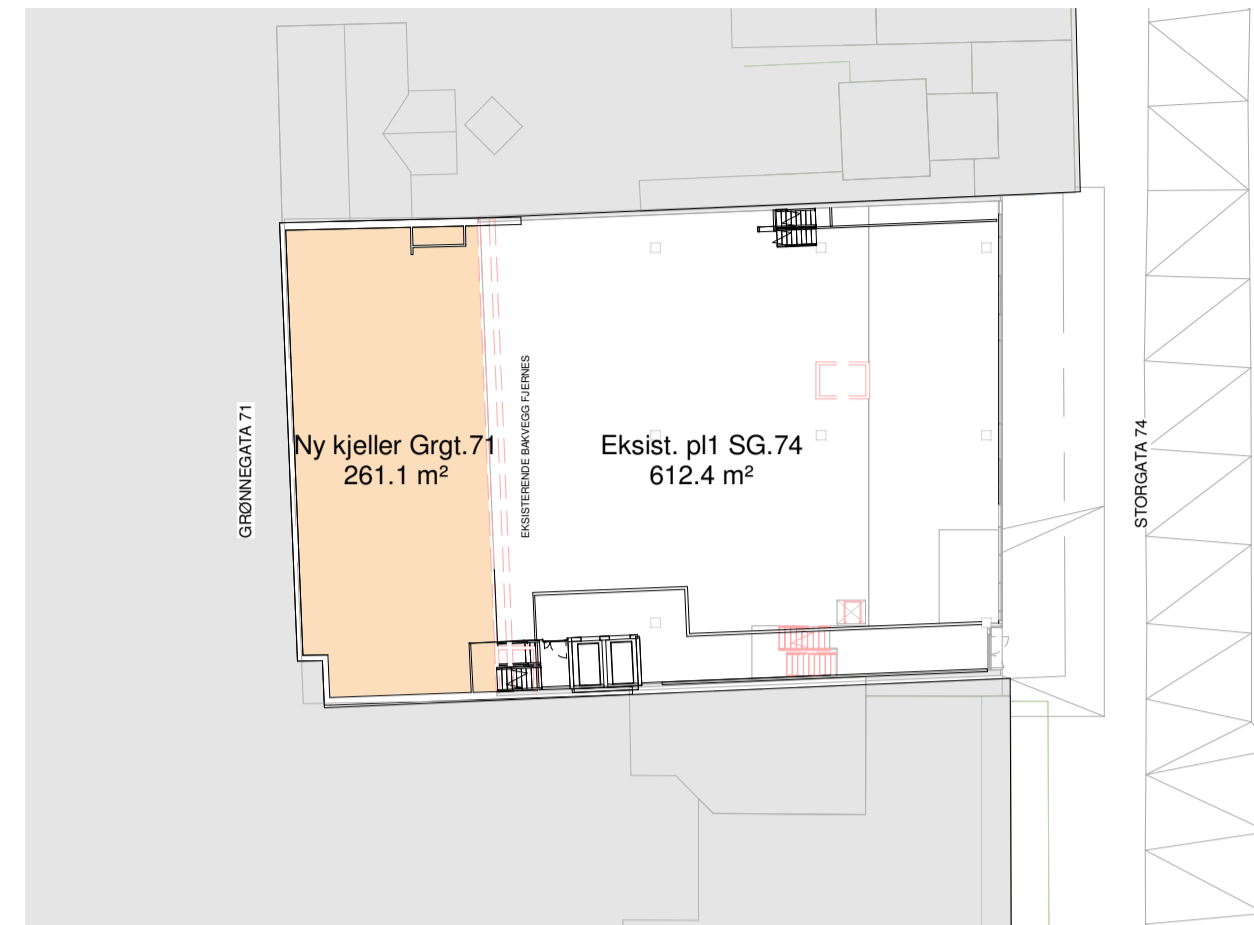


2 snitt bb
1 : 200

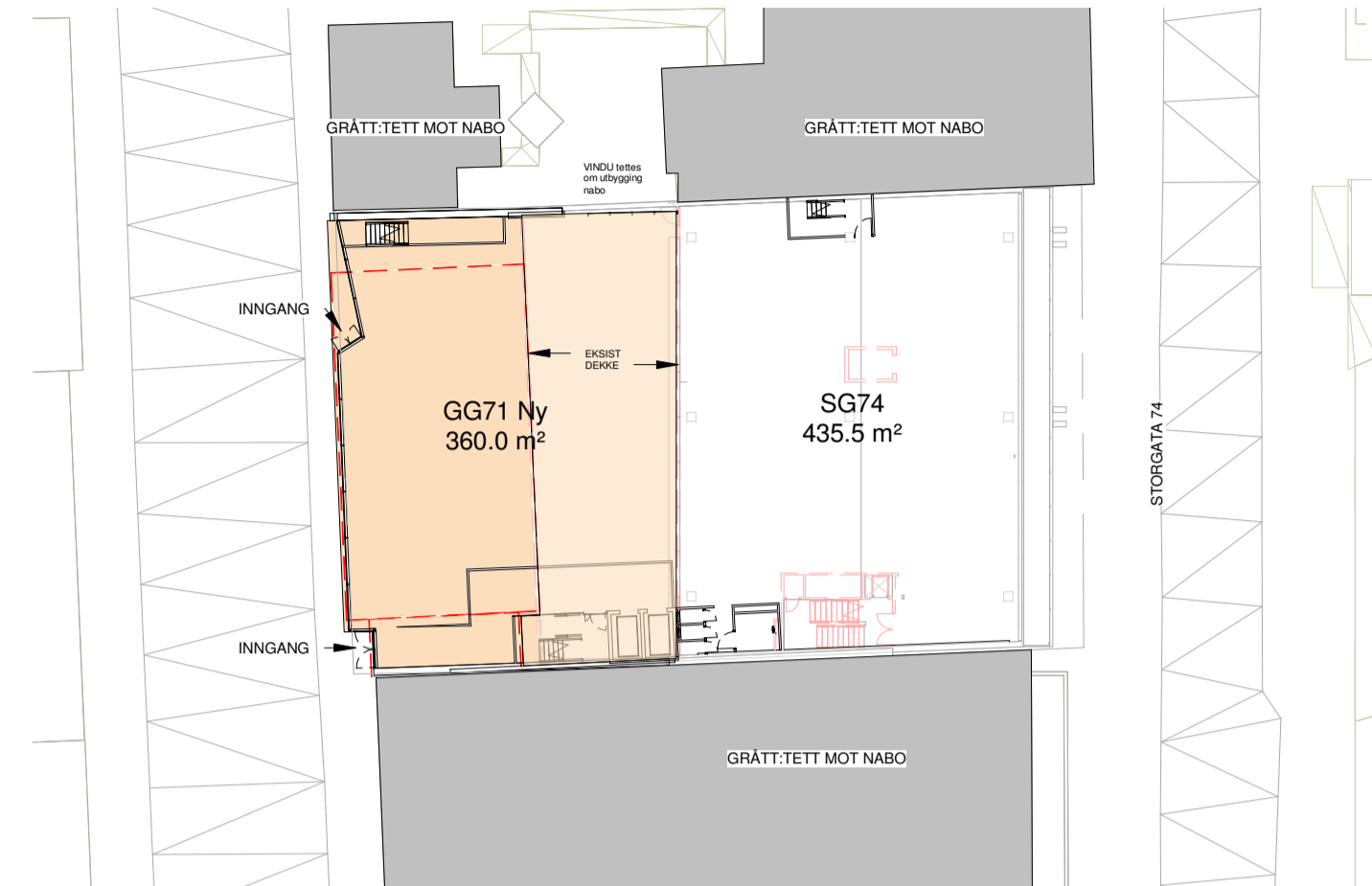
Kontorer+leiligheter Snitt AA BB				Målestokk:	
Fag	Tegn.type	Løp.nr.	Formål	Rev.	Dato
A	SN-GGAA-BB			A	21.09.22
A Forenkling omriss plan 5 og 6				Utført	Kontr.
Rev/ Endring					
Plan orienteringsfigur				Snitt orienteringsfigur	
<input checked="" type="radio"/> ARK <input type="radio"/> LARK <input type="radio"/> LARK <input type="radio"/> RIB <input type="radio"/> RIV <input type="radio"/> RIE <input type="radio"/> RIBr <input type="radio"/> RIG <input type="radio"/> RIJKU					
Prosjekt: Grønnegata 71 nybygg. Storgata 74 påbygg.					
Sted/Byggher/Entreprenør: Pellerin AS. Strandtorget 8. Pb. 353. 9254 Tromsø					
NIELSTORP+ ARKITEKTER • INTERIØR • LANDSKAP • BYPLANLEGGING					
Byggherens arkivnummer:		ARK-prosjekt nr.:	Opprettet dato:	Status:	Tegnet:
		2374010	01.10.2020		fkv
Kontorer+leiligheter Snitt AA BB				Målestokk:	
				Formål:	
				Koordinat- & høydesystem:	
Fag	Tegn.type	Løp.nr.	Formål	Rev.	Dato
A	SN-GG	AA-BB		A	



U2 PI U2
1 : 400



U1 PI U1
1 : 400

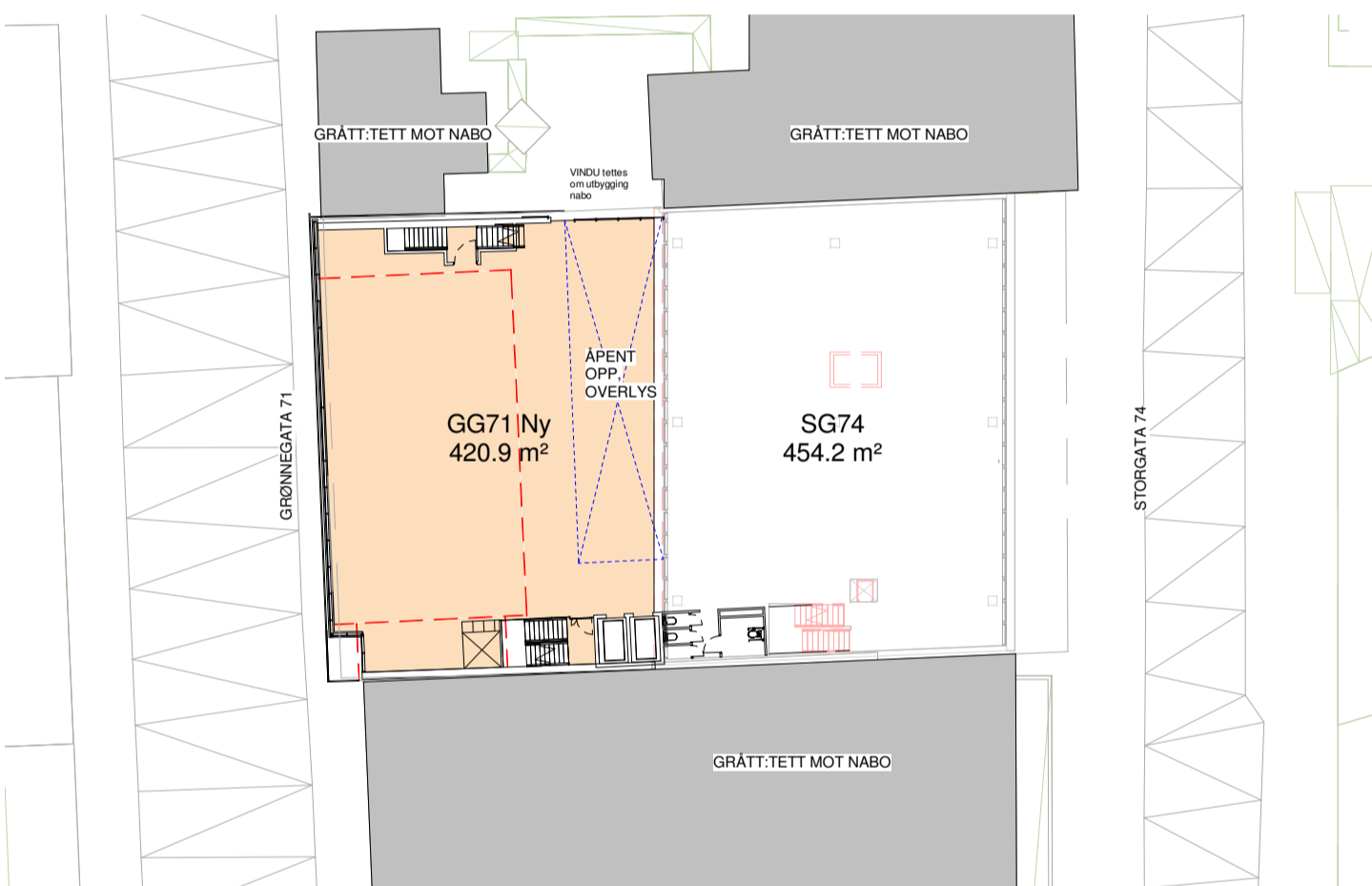


O1 PI 1
1 : 400

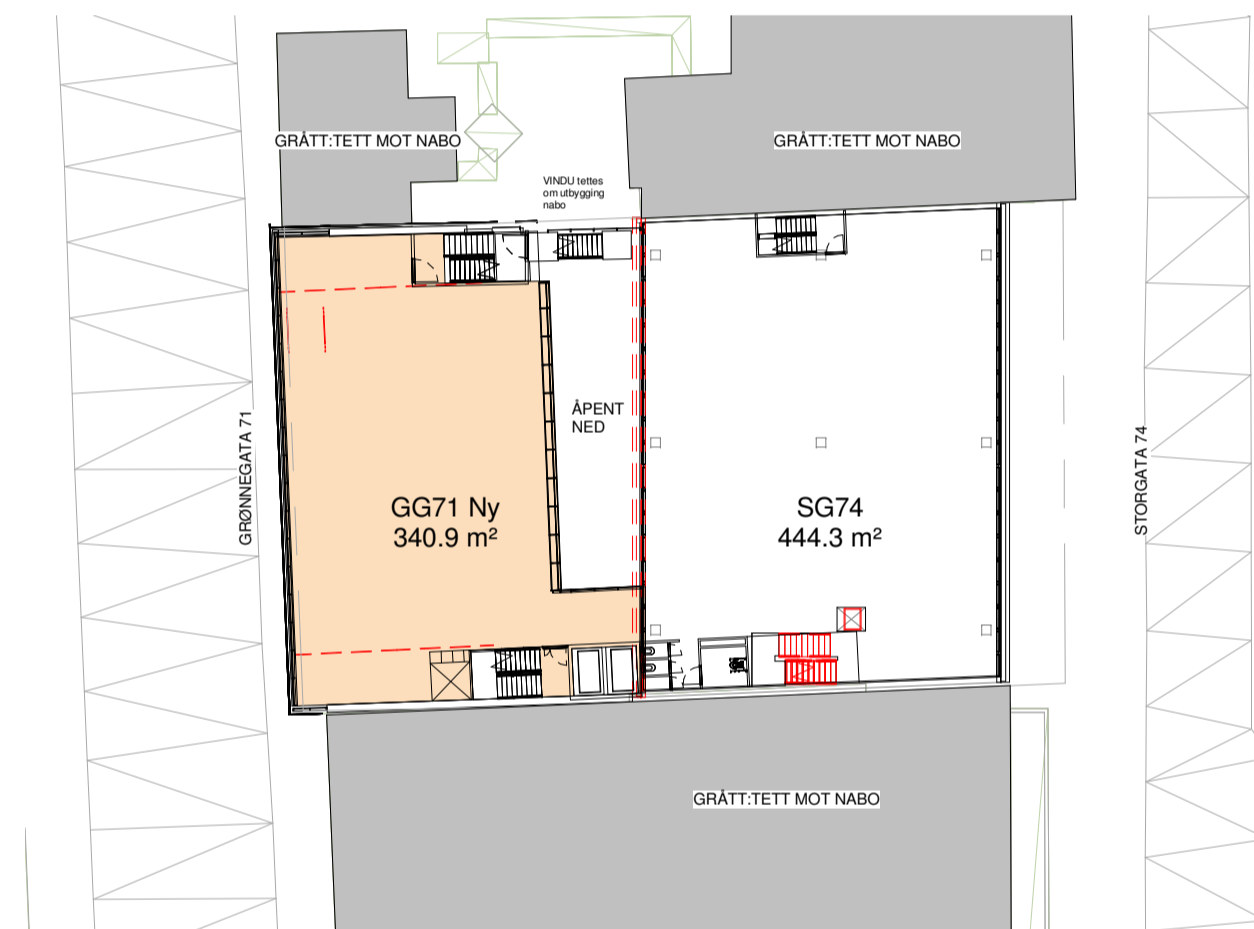
Grønnegata 71 Storgata 74

Arealoppsett BRA
NB! Arealoppsett er skissemessig.
Eksisterende bygningsmasse er ikke detaljgjennomgått mht. posisjon vegger.

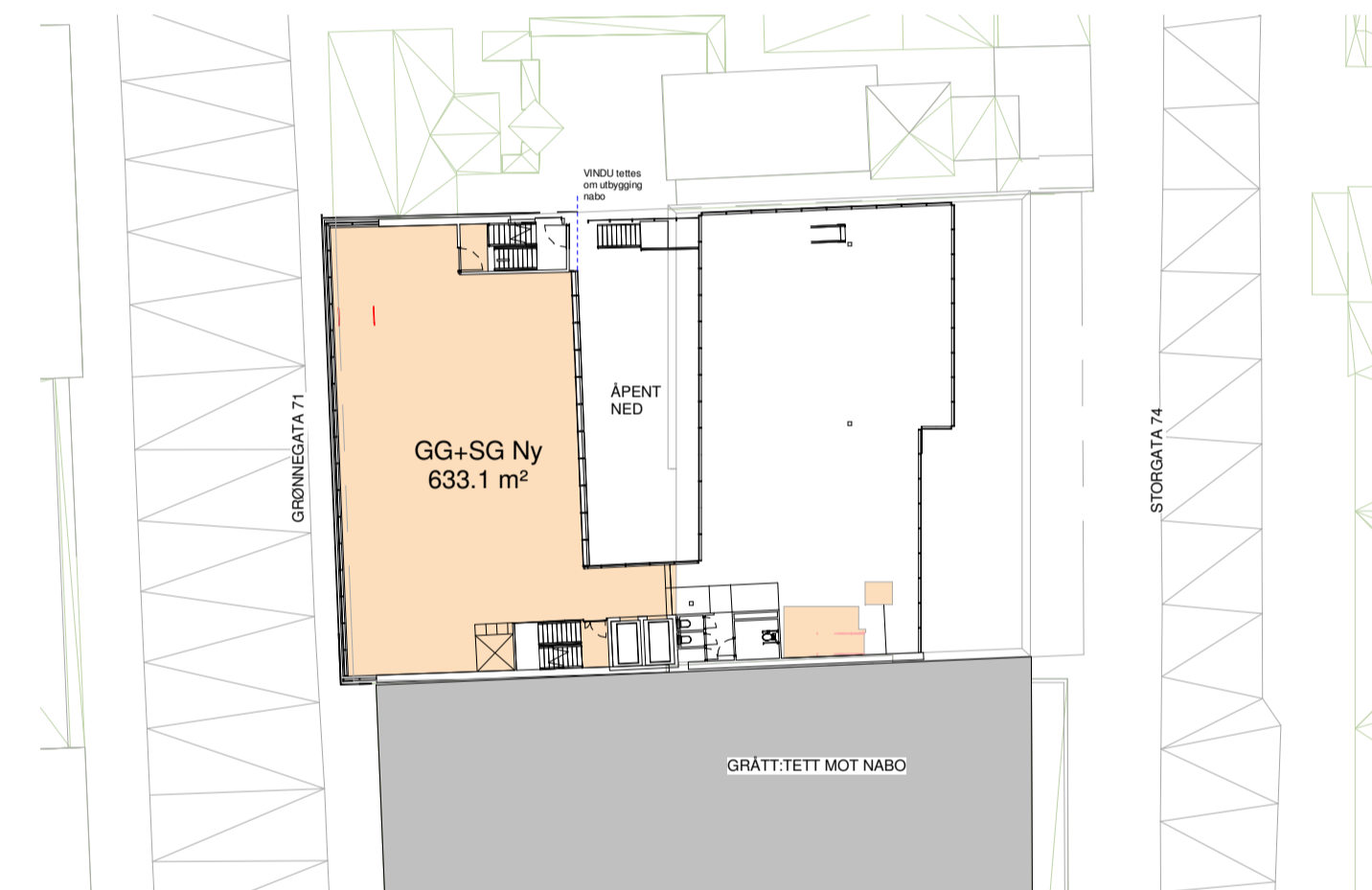
plan	Eksist. Storgt.	Ny Grønnegt.
U2	635 m2 BRA	0 m2 BRA
U1 (Storgt. inng)	612 m2 BRA	261 m2 BRA
1 (Grønnegt. Inng)	436 m2 BRA	380 m2 BRA
2	454 m2 BRA	420 m2 BRA
3	341 m2 BRA	444 m2 BRA
4	0 m2 BRA	633 m2 BRA
5	0 m2 BRA	393 m2 BRA
6	0 m2 BRA	387 m2 BRA
	2 478 m2 BRA	2 918 m2 BRA
	SUM Storgt og Grønnegt	5 396 m2 BRA



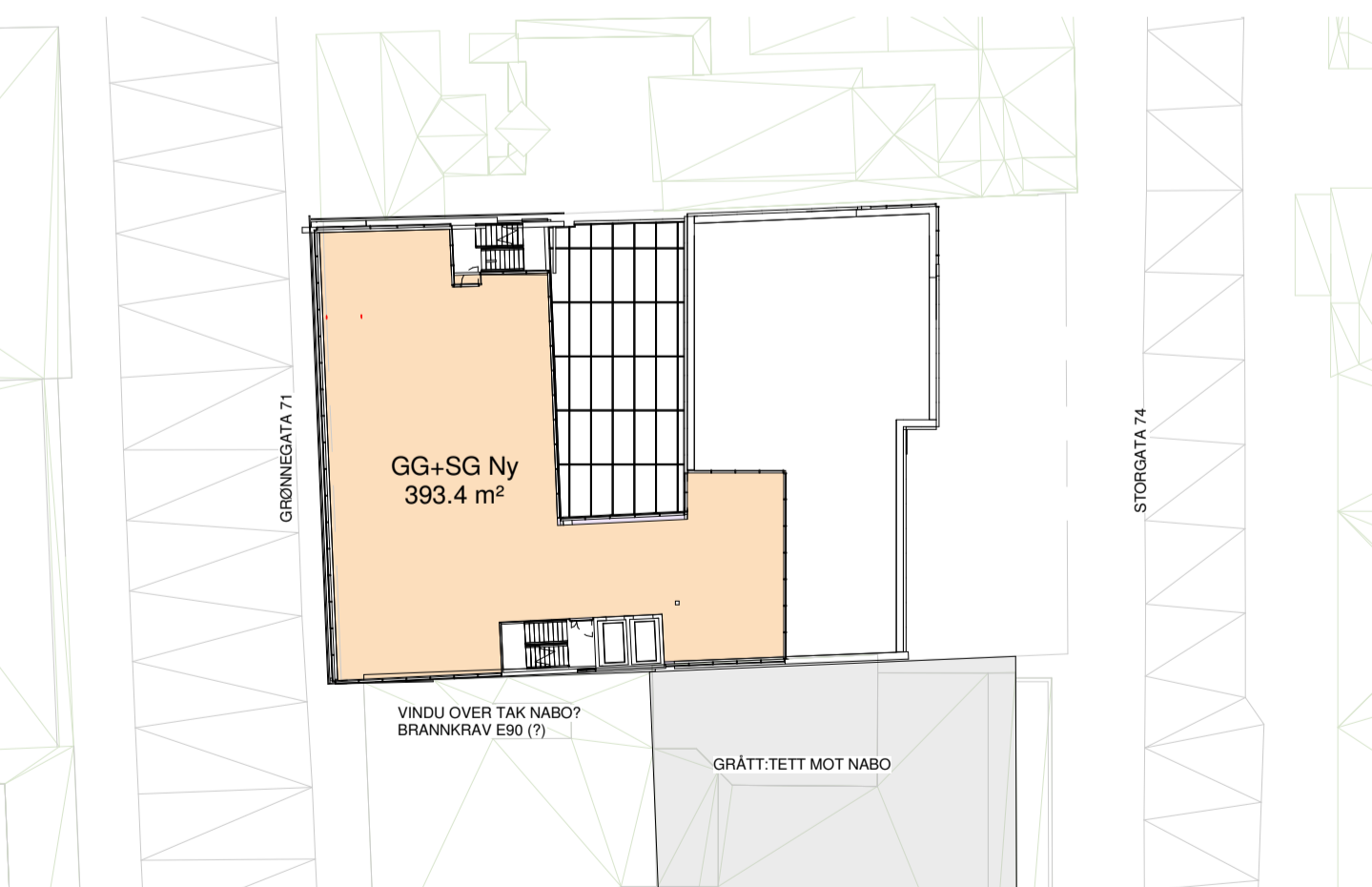
O2 PI 2
1 : 400



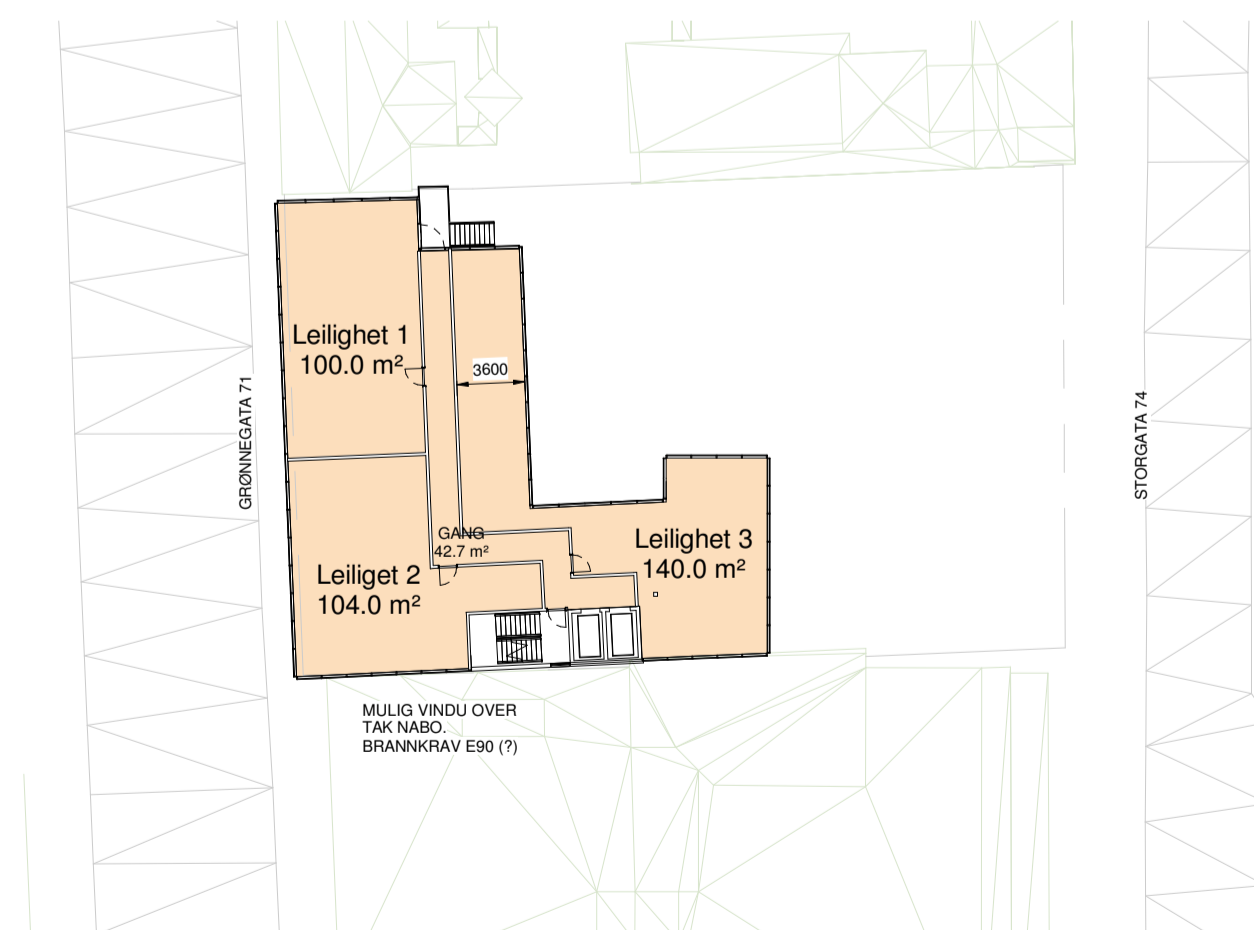
O3 PI 3
1 : 400



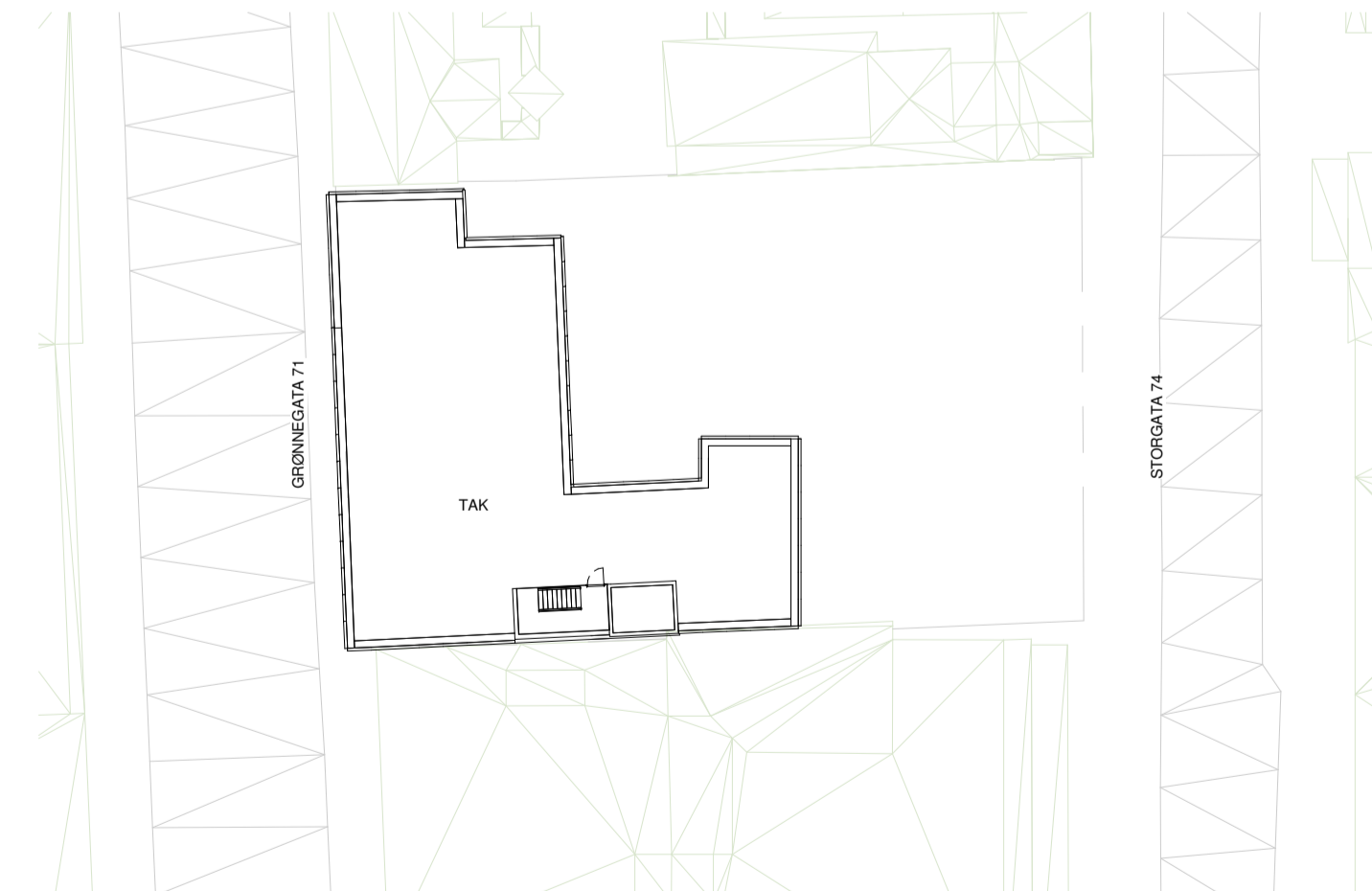
O4 PI 4
1 : 400



O5 PI 05
1 : 400

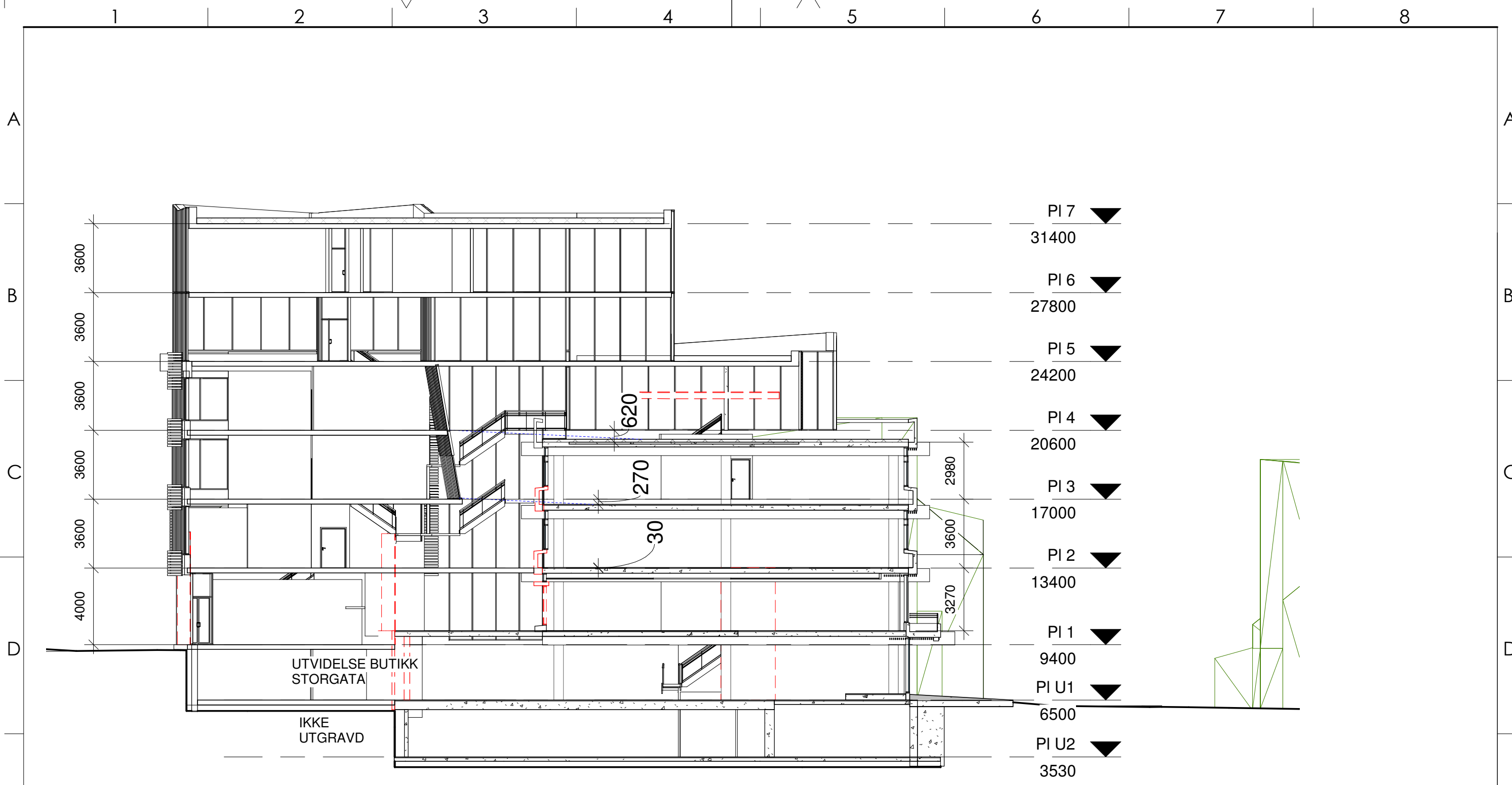


O6 PI 06
1 : 400



O7 PI 07 Takplan - Alt.1
1 : 400

Planer 1-400		Målestokk: 1-400	
Fag	Tegn. type	Løpnr.	Rev.
A	PL-GG810-1	1	A
A Forenkling omriss plan 5 og 6		21.09.22	
Rev	Endring	Utført	Kontr. Dato
Plan orienteringsfigur		Snitt orienteringsfigur	
		<input checked="" type="radio"/> ARK <input type="radio"/> IARK <input type="radio"/> LARK <input type="radio"/> RIB <input type="radio"/> RIV <input type="radio"/> RE <input type="radio"/> RBR <input type="radio"/> RIG <input type="radio"/> RIKU	
Prosjekt: Grønnegata 71 nybygg. Storgata 74 påbygg.			
Tilskottshaver/Entreprenør: Pellerin AS. Strandtorget 8. Pb. 353. 9254 Tromsø			
NIELSTORP+ <small>ARKITEKTUR • INTERIØR • LANDSKAP • BYPLANLEGGING</small>			
Byggherrens arkivnummer:	ARK prosjekt nr: 2374010	Opprettet dato: 20.09.2022	Status: ANA Tegnet: TKV Kontrollert: TKV
Planer 1-400		Målestokk: 1-400	
		Format: A1	
		Koordinat- & høydesystem:	
Fag	Tegn. type	Løpnr.	Rev.
A	PL-GG	810-1	1 A



PI 7	▼	31400
PI 6	▼	27800
PI 5	▼	24200
PI 4	▼	20600
PI 3	▼	17000
PI 2	▼	13400
PI 1	▼	9400
PI U1	▼	6500
PI U2	▼	3530

1 Tversnitt høyder
1 : 200

Nybygg har generelle kontoretasjehøyder på 3,6m.
Eksisterende Storgata 74 har varierende høyder.

Avvik høyder målsatt på snitt.
Tilkomst kan løses med ramper blå stipling.
Alternativt kan gulv pl.4 på eksist. tak SG 74 bygges høyere enn betong.

A	Ny tegning			21.09.22
Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Prosjekt: Grønnegata 71 nybygg. Storgata 74 påbygg.				
Tiltakshaver/Entreprenør: Pellerin AS. Strandtorget 8. Pb. 353. 9254 Tromsø				
NIELSTORP+ ARKITEKTUR + INTERIØR + LANDSKAP + BYPLANLEGGING				
Byggherre arkivnummer:	ARK prosjekt nr: 2374010	Opprettet dato: 21.09.22	Status:	Tegnet: TKV kontrollert: TKV
Snitt med høydeavvik eksisterende nytt			Målestokk:	Rev. A
			Format:	
			Koordinat- & høydesystem:	
Fag	Tegn.type	Løpenr.	Formål.	Rev.
A	SN-GG	CC		