

# OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN

## Plan-ID 1966, Grønnegata 71, saksnr. 22/02330-11

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

<b>1. MØTE</b>	<b>Dato</b>	11.05.2023
	<b>Tid</b>	Kl. 1000-1045
	<b>Sted</b>	Rådhuset, møterom 4E14
	<b>Referent</b>	RLA

<b>2. DELTAKERE</b>	<b>Eksterne parter</b>	<b>Byutvikling</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>– Eirik Espejord, Pellerin</li><li>– Marcus Dons, Pellerin</li><li>– Anders Coucheron, Pellerin</li><li>– Gry Michelsen, Multiconsult</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Rigmor Tonstad, leder Byplan</li><li>– Erik Eidesen, nestleder Byplan</li><li>– Bodil Ruud, reguleringsplanlegger</li><li>– Robert Larsen, saksansvarlig</li></ul>

<b>3. PLANINITIATIV</b>	<b>Stedsnavn (adr.)</b>	Grønnegata 71, Storgata 74	
	<b>Gårds- og bruksnr.</b>	200/447, 1527	
	<b>Hjemmelshaver(e)</b>	Pellerin AS	
	<b>Plannivå</b>	<input type="checkbox"/> Områdereguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> <b>Detaljreguleringsplan</b> <input type="checkbox"/> Reguleringsendring <input type="checkbox"/> Reguleringsendring etter forenklet prosess <sup>1</sup>	
	<b>Hovedformål</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Boligbebyggelse</b>	<input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kontor, forretning</b>	<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 type="checkbox"/> Kombinerte formål	<input type="checkbox"/> Annet .....		

	<p><b>Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt initiativ)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Etablering av kontorbebyggelse, i tillegg til tre boenheter.</li> <li>– Eksisterende bygg i Grønnegata 71 forutsettes revet og erstattet med et seks etasjers bygg. Nytt bygg tilknyttet eksisterende bygg i Storgata 74 via en lysgård.</li> <li>– Eksisterende bygg i Storgata 74 ønskes påbygd med tre etasjer, fra dagens fire, og inntrukket fra dagens fasade.</li> </ul>
	<p><b>Planavgrensning</b></p>	

<p><b>4. STEDSANALYSE<sup>2</sup></b></p>	<p><b>Planområdet (dagens situasjon, forhold til omkringliggende område, eksisterende byggevolum og -høyder)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eiendommer i etablert del av sentrum, beliggende mot Grønnegata i vest og Storgata i øst.</li> <li>– Planområdet huser i dag en større trebygning (Metodistkirken i Grønnegata 71) og en større, fire etasjers forretningsgård i betong (Storgata 74). Sistnevnte er i ny sentrumsplan foreslått avsatt til bevaring. Trebygningen anses ikke som verneverdig. Mellom disse er det et forhøyet uterom, tilgjengelig med rampe og port mot Grønnegata.</li> <li>– I nord grenser planområdet opp mot et tre etasjers frittliggende bolighus (Grønnegata 73). Boligen er SEFRAK-registrert, men ikke regulert eller avsatt til bevaring i PBL. Med unntak av bygningen på hjørnet av Grønnegata og Cora Sandelsgate består kvartalets nordlige del av bebyggelse som er regulert til bevaring og avsatt til bevaring i gjeldende sentrumsplan. I sør grenser eiendommene opp mot en større, fire og fem etasjers forretningsgård mot Fredrik Langes gate (Storgata 70). Nordsiden av bygget består av en betongvegg, avbrutt av et vindu, som vender mot Grønnegata 71.</li> </ul>
---	--	---

	<p><b>Antatte virkninger av ønsket tiltak<sup>3</sup></b></p>	<p><u>Positive sider:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortetting og fornyelse av etablert sentrumsareal. Dagens bygningsmasse i Grønnegata 71 anses som å være nedslitt og av liten verdi.</li> <li>- Kontorformål vil være kompatibelt med etablerte formål og øvrig bruk av området.</li> </ul> <p><u>Negative sider:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høyderammene i planinitiativet vil kunne påvirke vernet trehusbebyggelse og sol- og skyggeforhold i kvartalet.</li> <li>- Nye bygningskonstruksjoner vil kunne legge begrensninger på bruk og utvikling av naboeiendommer.</li> <li>- Logistikk knyttet til renovasjon kan være en utfordring for naboeiendommer.</li> </ul>
	<p><b>Forhold til overordnede planstrategier (tilpasning, fortetting, knutepunktstrategi, boligsosiale tiltak, barnehagebehov, skolekapasitet, urban struktur mv.)</b></p>	<p>Planinitiativet innebærer fortetting av etablert sentrumsareal og er i tråd med overordnede planstrategier, herunder nullvekstmål og Tenk Tromsø. Kontorformål vil være kompatibelt med etablerte formål i og øvrig bruk av området, og er i tråd med gjeldende sentrumsplan.</p>

<b>5. OVERORDNET PLAN</b>	<p><b>Iht. Kommuneplanens arealdel</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei   <input type="checkbox"/> LNFR</p>
	<p><b>Iht. Kystsoneplan</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei   <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt</p>
	<p><b>Iht. Fylkesplan</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei   <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt</p>
	<p><b>Iht. Regional plan for handel</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei   <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt</p>
	<p><b>Iht. Kommunedelplan for sentrum</b></p>	<p><b>Se pkt. 6</b></p>
	<p><b>Iht. Områdereguleringsplan</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei   <input checked="" type="checkbox"/> Ikke aktuelt</p>
	<p><b>Berørte reguleringsplaner</b></p>	<p>- Plan 0525 Storgata 70, påbygg 5. etasje</p>

<b>6. RAMMENE I PLANFORSLAGET</b>	<p><u>Byggehøyder:</u></p> <p>Forslag til ny Kommunedelplan for sentrum legger opp til omdanning i Grønnegata og bevaring/infill i Storgata. Høyden på rådhuset legges som føring for høyder i Grønnegata. Dette for å skape arkitektonisk sammenheng og helhet i Grønnegata, sikre lys og gode vindklimatiske forhold også i Grønnegata, samt at kontrasten til lav, bevaringsverdig bebyggelse mot Cora Sandels gate og Storgata ikke blir for stor. Oppsummert skal ny bebyggelse forholde seg aktivt til konteksten, dvs. tilpasse seg den etablerte bebyggelsens formspråk, skala, volum og materialbruk. Hva formål angår, tilstreber ny sentrumsplan funksjonsblanding. Når det gjelder boliger, ligger området innenfor Prioritert sentrumsområde med egne støybestemmelser, og der det tillates boliger fra plan 3.</p> <p>Planinitiativet åpner for en omfattende transformasjon av deler av kvartalet, bl.a. i form av økte byggehøyder og etablering av dominerende glassfasader. Total høyde på</p>
-----------------------------------	--

	<p>bygningssmassen i planområdet foreslås økt fra kote +20,6 til kote +32,4 m. Dette gir sju etasjer regnet fra Storgata og seks etasjer regnet fra Grønnegata. Planinitiativet refererer her til forslag til ny sentrumsplan, som sier at høyden på rådhuset skal være førende for bebyggelsen i Grønnegata. Det må her presiseres at sentrumsplanen legger perspektivet fra gatenivå til grunn som bærende retningslinje for byggehøyder i sentrum. For rådhusets del er det ytre gesims som er retningsgivende for byggehøyder langs Grønnegata, og ikke den øverste, tilbaketrunkne etasjen.</p> <p>Økte byggehøyder vil kunne ha konsekvenser for nær- og fjernvirkning og utviklingsmuligheter for tilgrensende bygg. Troms og Finnmark fylkeskommune har innsigelse til sentrumsplanen når det gjelder vern av trehusbebyggelsen. De mener at sentrumsplanen legger opp til en høydeutvikling som «i stor grad vil svekke de nasjonale verdiene i sentrum». Dette gjelder i særlig grad ny bebyggelse i Grønnegata som ligger i samme kvartal som vernet trehusbebyggelse mot Cora Sandels gate og Storgata.</p> <p>Hensynet til omkringliggende bebyggelse, spesielt den vernet trehusbebyggelsen mot Cora Sandels gate og Storgata, tilsier en noe lavere byggehøyde enn hva planinitiativet legger opp til. Høyde på ny bebyggelse settes derfor i samsvar med rammene i forslag til ny sentrumsplan, dvs. rådhusets ytre gesims.</p> <p><u>Fortau:</u></p> <p>Eksisterende fortau langs østre side av Grønnegata oppfyller ikke Kommunalteknisk norm og har behov for oppgradering. Det er ønskelig at planforslaget ivaretar dette, spesielt med tanke på atkomst til og fra ny virksomhet i planområdet.</p>
--	---

<b>7. HENSYNSSONER<sup>4</sup></b>	<input type="checkbox"/> <b>Sikringssone</b>	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> <b>Støysone</b>	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> <b>Faresone</b>	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> <b>Infrastruktursone</b>	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> <b>Særlig angitte hensyn<sup>5</sup></b>	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> <b>Båndleggingssone</b>	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> <b>Gjennomføringssone</b>	Kommentar:
	<input type="checkbox"/> <b>Videreføring av reg.plan</b>	Kommentar:

<b>8. KONSENSENSE<sup>6</sup></b>	<b>Støy</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Utredes spesielt</b>
	<b>Barn og unges interesser</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Redegjøres for i planbeskrivelse</b>	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	<b>Universell utforming</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Redegjøres for i planbeskrivelse</b>	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	<b>Folkehelse</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Redegjøres for i planbeskrivelse</b>	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	<b>Skole, barnehage</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Redegjøres for i planbeskrivelse</b>	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	<b>Vann og avløp</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Utredes spesielt</b>
	<b>Samfunnssikkerhet</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Utredes spesielt</b>
	<b>Trafikk og samferdsel</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Utredes spesielt</b>

	<b>Naturmangfold</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Redegjøres for i planbeskrivelse</b>	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	<b>Kulturminner</b>	<input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Redegjøres for i planbeskrivelse</b>	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt
	<b>Strandsone</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ikke aktuelt</b>	<input type="checkbox"/> Redegjøres for i planbeskrivelse	<input type="checkbox"/> Utredes spesielt

<b>9. KRAV</b>	<b>Konsekvensutredning (KU)</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>Nei</b>
	<b>Konsesjonspliktig tiltak</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>Nei</b>
	<b>Vesentlige interessekonflikter</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>Nei</b>
	<b>Spesielle krav til medvirkning</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>Nei</b>
	<b>Behandling i Regionalt planforum</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

<b>10. PROSESS</b>	<b>Informasjonsmøte</b>	25.11.2022
	<b>Samorg</b>	28.11.2022
	<b>Naboskapsmøte</b>	31.01.2023
	<b>Befaring</b>	21.02.2023
	<b>Frist planforslag<sup>7,8</sup></b>	November 2023

<b>11. KONKLUSJON</b>	<b>Planinitiativet anbefales, med følgende krav:<sup>9</sup></b>	
	– Bestemmelser og retningslinjer i forslag til ny sentrumsplan skal ligge til grunn for planutviklingen. Rådhusets ytre gesims legges til grunn for byggehøyde.	
	– Kulturmiljø av nasjonal interesse i Storgata må hensyntas. Volum og materialbruk på ny bebyggelse får ikke forringe opplevelsen av Storgatas historiske trehusmiljø. Påbygg på Storgata 74 må være tilbaketrukket fra fasaden mot Storgata. Eksisterende bygningskonstruksjoner for øvrig skal hensyntas. Valg av fasademateriell må være gjennomtenkt for å hindre unødige refleksjoner.	
	– Det stilles krav om rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av fortau langs Grønnegatas østre side, fra krysset mot Fredrik Langes gate til nordre hjørne av Grønnegata 73. Opparbeiding skal skje iht. Kommunalteknisk norm.	
	– Planen må synliggjøre konsekvensen av eventuell varelevering ved regulering av forretning i plan 1 i Grønnegata.	

#### Sluttnoter:

- Forenklet prosess forutsetter at endringene:
  - i liten grad kan påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
  - ikke går ut over hovedrammene i planen,
  - ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
- Planveileder, stedsanalyse og Kommunalteknisk norm skal legges til grunn.
- Positive og negative forhold (+/-)
- I henhold til overordnet planverk
- Landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, 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 planmateriale, 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 referatet fra oppstartsmøtet.
9. Listen er ikke uttømmende, ytterligere krav kan tilkomme.