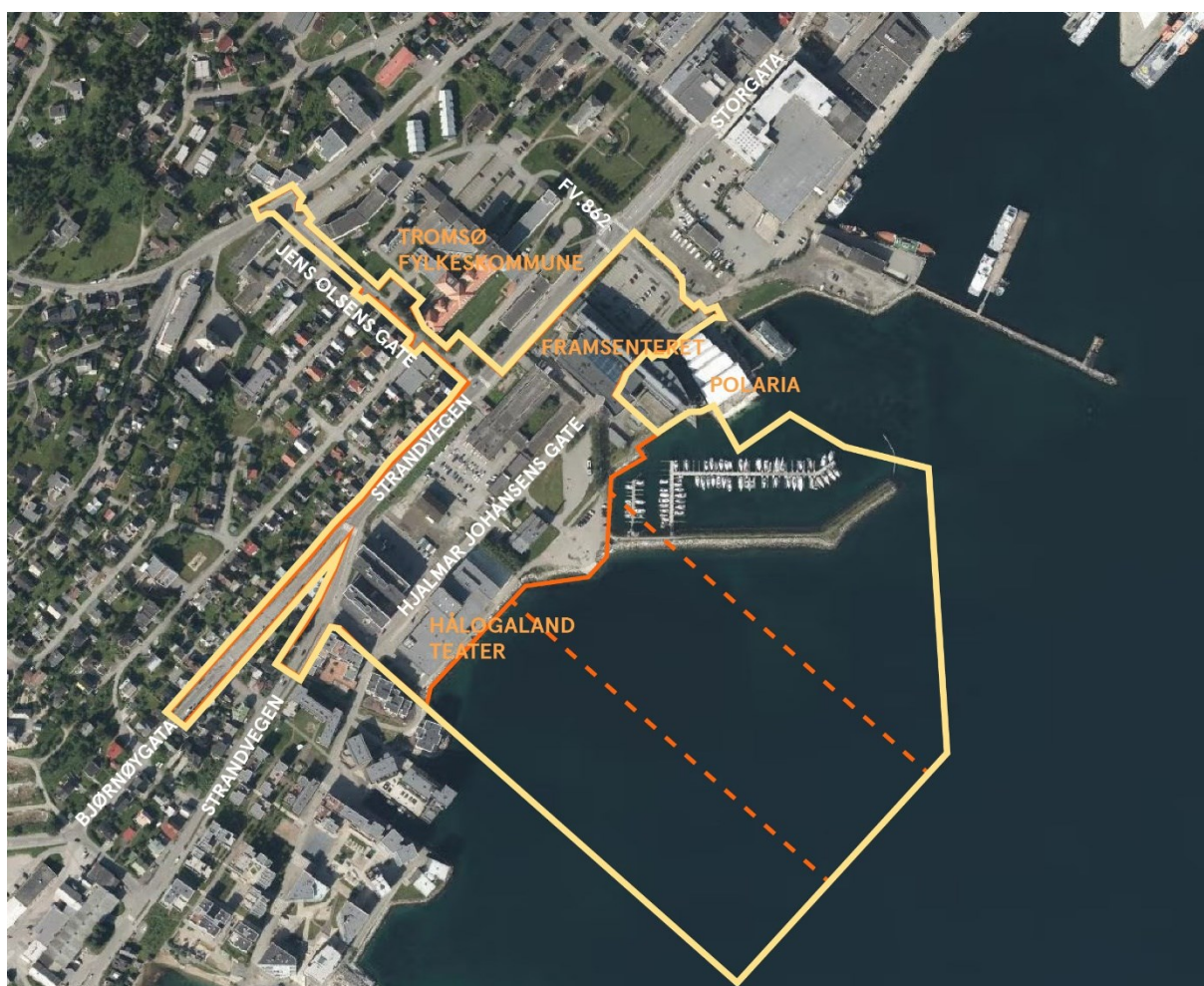


RAMMER FOR PLANLEGGING – PLAN 1970 OMRÅDEREGULERING SØRBYEN



INNHold

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Visjon og mål..... | 3 |
| 1.1 | Effekt mål | 3 |
| 1.2 | Resultatmål | 4 |
| 1.3 | Konkretisering av visjon og formål | 4 |
| 2 | Kommunale planer og strategier som legger føringer og rammer for arbeidet..... | 7 |
| 3 | Utvikling av planforslaget | 9 |
| 4 | Varsel om sannsynlighet for rekkefølgekrav | 10 |
| 5 | Justering av plangrense..... | 11 |
| 6 | Oppheving av eldre planer | 12 |
| 7 | Planprogram – tematiske utredninger | 12 |
| 7.1 | Beskrivelsen av alle tema skal ha følgende oppbygging i planprogrammet | 12 |
| 7.2 | Tema som skal utredes | 13 |
| 7.3 | Visjon og mål for området – overordnet arealbruk | 13 |
| 7.4 | Byggeområder med andel boliger | 15 |
| 7.5 | Utbygging i sjø og trinnvis utbygging..... | 17 |
| 7.6 | Infrastruktur og byromsstruktur – samordnet over og under bakken | 18 |
| | Vedlegg 1 Områderegulering i to trinn – oversikt over tema med tilhørende utredninger i hvert av trinnene | 22 |

1. Visjon og mål

Tromsø er den arktiske hovedstaden. Vi har særskilte forutsetninger ved at byen har den største ansamling av arktisk kompetanse i verden. Tromsø er både vertskap til de mest sentrale arktiske institusjonene og representerer en samling av kunnskapsbaserte bedrifter og institusjoner som har ekspertkunnskap innen arktiske forhold. Alt fra natur og miljø til hvordan man bygger infrastruktur eller bygg i et utfordrende klima. I grensa til planområdet i nord ligger sentrale kunnskapsinstitusjoner som Framsenteret og Arktisk råd sitt permanente sekretariat. Det arktiske opplevelsessenteret Polaria ligger også her.

Statusen som arktisk hovedstad kombinert med at området er et kraftsenter for sentrale arktiske kunnskapsinstitusjoner, bør være førende for utviklingen av området, både med hensyn på å videreutvikle og styrke området som et innovasjonsdistrikt der kunnskapsbasert næring, forskning og utdanning skal være sentralt, men også med fokus på utvikling av uterom og bebyggelse som både i form og funksjon reflektere byens identitet som arktisk hovedstad. Overordnede føringer skal være klimanøytralitet og er klimatilpasset.

All byplanlegging i Tromsø kommune skal bygge opp under *Tromsø vil – Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032* (KPS) sine mål om bærekraftig byutvikling.

Visjonen for utviklingen av området er å skape et **innovasjonsdistrikt** langs sundet i Sørbyen – et forbilde for **klimanøytral** og **klimatilpasset** arktisk byutvikling.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av tjenesteyting i form av kunnskapsbasert næring, forskning og utdanning. I tillegg skal det legges til rette for noe etablering av forretning, kultur og innslag av boliger. Utforming av området skal være klimatilpasset og tilby attraktive byrom og bebyggelse. All etablering i området skal tilstrebe klimanøytralitet.

1.1 Effektmål

Effektmålene beskriver hvilke langsiktige virkninger som ønskes oppnådd gjennom planlagt arealbruk i området (ønsket fremtidig situasjon). Det fremgår av *Tromsø vil – Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032* (KPS) at det overordnede målet for Tromsø kommune frem mot 2032 er et bærekraftig Tromsø. Det skal gjenspeiles gjennom sosial-, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft. Dette omfavner alle kommunens innbyggere og sentrale rammer for livsutfoldelse og legger viktige føringer for de ønskede langsiktige effektene av planarbeidet. Prosjektet har følgende effektmål:

1. Innovasjonsdistrikt

- Sørbyen er et klimanøytralt og klimatilpasset innovasjonsdistrikt langs sundet, der kunnskapsbasert næring, forskning og utdanning er sentralt, samtidig som det er åpnet for forretning, kultur og innslag av boliger.
- Sørbyen er et forbilde for klimanøytral og klimatilpasset arktisk byutvikling

2. Sosial, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft

- Planlagt arealbruk har bidratt til å nå Tromsø kommunes bærekraftsmål i tråd med relevante mål i *Tromsø vil – Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032* (KPS).

1.2 Resultatmål

Følgende resultater skal oppnås gjennom planarbeidet:

- Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse gir samlet rammer som legger til rette for å realisere visjonen om å skape et klimanøytralt og klimatilpasset innovasjonsdistrikt langs sundet i Sørbyen
- Områdeplanen er sertifisert etter [Breeam Communities steg 1 midlertidig sertifisering](#).
- Det er vedtatt rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av en sammenhengende og ikke-privatisert kai- og strandpromenade med attraktive byrom for opphold.
- Planen sikrer et sammenhengende nettverk av attraktive byrom, og bebyggelse som forsterker disse.
- Det er vedtatt rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av en sammenhengende byromsstruktur som også samordner infrastruktur.
- Planen sikrer samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (areal og mobilitet) for effektive og sikre transportløsninger som et ledd i å redusere transportbehov.
- Mobilitet skal planlegges i tråd med overordnede mål om nullvekst.
- Planen skal legge opp til bruk av gange, sykkel og kollektiv.
- Overordnede VAO-traseer gjennom området skal være detaljert avklart slik at Seksjon for vann og avløp kan gå direkte fra områderegulering til byggesaksbehandling.
- De delene av Strandvegen 8 (Gnr: 200 Bnr: 8) som er viktigst for utvikling av eiendommen er detaljert og avklart slik at tiltak i regi av Strandvegen 8 Eiendom AS/Arnestedet Næringseiendom AS kan gå direkte fra områderegulering til byggesaksbehandling.

1.3 Konkretisering av visjon og formål

Innovasjonsdistrikt

- Definere funksjoner, herunder kommunale behov, og utbyggingsmåter

I forslaget til Sentrumsplan (2022-2034, planbeskrivelse høringsversjon rev 2022) legges det opp til å endre arealformål fra offentlig formål til sentrumsformål. Hensikten med dette er å skape mulighet for å utvikle et innovasjonsdistrikt der kunnskapsbasert næring, forskning og utdanning skal være sentralt, samtidig som det åpnes for forretning, kultur og innslag av boliger. Erfaring fra denne typen områdeutvikling er at innslaget av boliger skaper en god flerfunksjonell by, mens for høy andel boliger gjør områder mindre intensive og dermed mindre interessant for næringsvirksomhet. Et forbilde er Vulkanområdet i Oslo.

Store deler av planområdet ligger på en gammel utfylling. Det legges i forslaget til Sentrumsplan opp til å forberede sørbyen for en større omdanning, herunder mulighet til å bygge videre ut i sundet. Tradisjonelle fyllinger bidrar imidlertid til endret strømningsmønster, redusert naturmangfold og økte klimautslipp. Det er derfor ønskelig at en videre utbygging ut i sundet ser på alternative utbyggingsformer (som pæling, flytende, utforming av fyllingsfot mv) som reduserer de negative effektene på strømforhold, klima og miljø, og så langt som mulig tilrettelegger for marin natur i de sjønære arealene.

Klimanøytral

- Planlagt arealbruk skal bidra til at vi ikke slipper ut mer klimagass i atmosfæren enn det man greier å fange opp eller fjerne.

Overordnet må denne utbyggingen ses opp mot en tilsvarende utbygging, eventuelt en utbygging med mindre tetthet, et annet sted i byområdet:

- Arealbruk skaper transportbehov. Ved styrking av de viktigste flerfunksjonelle knutepunktene skapes mindre transportbehov. Sentrum er det viktigste knutepunktet i Tromsø. Fortetting av eller i sentrum bidrar til å oppfylle målet om nullvekst i personbiltrafikken ved at det bygges slik at innbyggerne kan gå, sykle eller ta buss til jobb, skole og andre aktiviteter.
- For å oppnå fortetting i Sentrum kan man transformere eksisterende byområder og/eller skape nye arealer ved utbygging/utfylling i sjø. Transformasjon av eksisterende områder utfordrer som kjent både høyde- og bevaringsdiskusjoner. Utfylling /bygging i sjø kan derfor være aktuell i sentrum.
- Byggene som oppføres i dag, vil fortsatt være i bruk i 2050, når Norge skal være et lavutslippssamfunn. Bygg som føres opp bør derfor ha så lave utslipp som mulig i et livsløpsperspektiv. Dette, sammen med bevisst gjenbruk av bygg og materialer, bør løftes frem i retningslinjer i planbeskrivelsen. Ny bebyggelse skal tilrettelegges for fremtidig transformasjon, ombruk og funksjonsendring – og bør ha et livsløpsperspektiv på 200 år.
- Utbygging i sjø medfører økte klimagassutslipp. I denne typen områder skal det vurderes hvilke type klimagassutslipp naturinngrepet medfører, og hvilke alternative inngrep med mindre påvirkning som er vurdert.

Klimatilpasset

- Innebærer å forstå konsekvensene av at klimaet endrer seg og iverksette tiltak for å på den ene siden å hindre eller redusere skade, og på den andre siden utnytte mulighetene som endringene kan innebære.

Tromsø kommune vil i fremtiden få store utfordringer knyttet til stormflo og havnivåstigning. Sweco har utarbeidet et konsept med aktuelle tiltak som kan senke risikoen for skader knyttet til stormflo og havnivåstigning i et fremtidig klima. Konseptet består av prinsippskisser av løsninger for ulike områdetyper, samt diskusjon rundt løsningene. Det forventes at prinsippene anvendes i arbeidet med sikring av den sjønære bebyggelsen, og at planene for utforming av nybygging ved sjøen i planområdet gir svar på stormflo og havnivåstigning.

Bærekraftig byutvikling

Områdeplanen skal, om det viser seg hensiktsmessig relatert til prosjektets kvalitet, sertifiseres etter [Breeam communities steg 1 midlertidig sertifisering](#).

Breeam community er et rammeverk og sertifiseringssystem, og ønskes benyttet i planarbeidet for å vurdere hvordan foreslått arealbruk vil bidra til å nå Tromsø kommunes bærekraftsmål, herunder også hvordan planen bidrar til å nå visjonen om å være klimanøytral og klimatilpasset.

Relevante bærekraftsmål fra *Tromsø vil – Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032 (KPS)* er trukket frem nedenfor:

Sosial bærekraft:

- utvikle lokale senter med varierte boligtyper og tjenestetilbud tilpasset det omlandet de skal betjene
- peke ut naturlige områder/senter i distriktet som skal ivareta ulike tjenester der folk bor for å skape trygghet og forutsigbarhet og gi økt bolyst både i by og distrikt
- stille krav om at nødvendig offentlig infrastruktur er på plass, eller etableres som del av alle byggeprosjekter
- sikre allmennheten tilgang til natur, grøntområder og fjæra
- styrke naturverdier, landskap, kulturminner og stedsform som identitetsbyggende elementer og viktige hverdagslandskap
- forsterke Tromsø sentrum som befolkningens viktigste møteplass og identitetsmarkør for innbyggere og besøkende med et bredt spekter av kunst og kultur, offentlige og private tjenester, aktiviteter og næringer
- gjøre sentrum tilgjengelig med gange, sykkel og kollektivtransport
- vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging

Klima- og miljømessig bærekraft:

- ta vare på naturmangfold og unngå unødvendige naturinngrep ved å legge føre-var-prinsippet til grunn for planlegging, utbygging og tilpasning til klimaendringer
- vurdere transformasjon og gjenbruk av bebygde arealer før nye utbyggingsarealer tas i bruk
- redusere transportbehovet gjennom samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen (SBAT)
- utvikle senterområder der nærhet mellom bolig, næring, arbeidsplasser og offentlig servicetilbud gir kortere avstander og reduser transportbehov
- tilrettelegge for at vekst i persontransporten skal skje gjennom gange, sykkel og kollektiv med Tromsø sentrum, Breivika og Langnes som sentrale punkter
- utvikle og sikre grønne korridorer og strandsonen
- tilrettelegge for bruk av arealer til urban matproduksjon

Økonomisk bærekraft:

- utvikle eksisterende og nye næringsarealer med henblikk på sambruk, samlokalisering, god arealutnyttelse og redusert transportbehov
- medvirke til at arealdisponeringen i distriktet og byområdet gir økt bolyst og aktivitet som fremmer gode lokalsamfunn og videreutvikling av eksisterende senter
- styrke Tromsø sentrum som tyngdepunkt for etablering av et mangfold av offentlige og private tjenester, aktiviteter og næringer

2 Kommunale planer og strategier som legger føringer og rammer for arbeidet

Kommer i tillegg til de som er nevnt i planinitiativet.

KPS 2020-2032 (2020)

- Bærekraftsmål for sosial-, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft
- Ha aktive innbyggere som har mulighet til å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet
- Gi barn og unge trygge møteplasser
- Være ledende i arbeidet for et klima- og miljøvennlig samfunn
- Videreutvikle et mangfoldig og konkurransedyktig næringsliv
- Ha en arealbruk som styrker bærekraften

Kommuneplanens arealdel (2023-2034) – høringsversjonen

- Parkeringsnorm

Handlingsprogram, HAP 2024-2027 (2023)

- Sette de unge først
 - Møteplasser og gratis fritidsaktiviteter
- Skape god folkehelse
 - Skape møteplasser, nærmiljøkvaliteter
- Riktig bolig
 - Igangsette forbildeprosjekter for bærekraftig boligutvikling
- Være attraktiv for næringsetableringer

Tenk Tromsø

- Redusere flaskehals for bussen
- Tryggere skolevei
- Gåstrategi
- Sykkelstrategi

Plan 0225 KPD for Tromsø sentrum (2008) (gjeldende sentrumsplan)

- Offentlig formål
- Ingen utfylling i sjø

Plan 0225 KPD for Tromsø sentrum 2022 – 2034 (2021) (ikke vedtatt, forslag til ny sentrumsplan)

- Transformasjonsområde
- Visjon – klimanøytralt innovasjonsdistrikt
- Sentrumsformål
- Utbygging i sjø

- Differensiert andel bolig mellom eksisterende areal og nytt areal i sjø; lavere på eksisterende utfylling, noe høyere i nytt utfyllings/utbyggingsområde.

Kommunedelplan for vann og avløp 2021-2032 (2022)

- VAO-ledninger i forlengelsen av Jens Olsens gate
- VAO-ledning fra Bjørnøygata gjennom planområdet
- Vannforsyning til fastlandet

Kommunedelplan for overvann 2019-2032 (2020)

- Strategi for hvordan TK kan etablere beredskap for mer intens nedbør, lengre perioder med snøsmelting, oversvømmelse fra bekkedrag og høyere stormflo.

Strategi for uterom 2016-2030 (2016)

- Forslag til prioritering av utvikling og oppgradering av utearealene i sentrum.

Handlingsplan for byrom i sentrum (2023)

- Byrommene "Kaipromenaden" og "Plass ved Framsenteret" ligger innenfor planområdet.

Kommunedelplan for kultur 2017-2020 (2017) - pågående rullering

- Gjøre plass til kunst
- Ta i bruk byrom til kunstscener og festivaler - infrastruktur
- Bruke kulturminner og historie i stedsutvikling

Klima- miljø og energiplan 2018-2025 (2018) - pågående rullering

- «Tett by» må gjennomføres
- Jobbe for et mer bilfritt sentrum, fjerne overflateparkering, transformere til sykkelvei
- God tilgjengelighet for lading av elbil
- Landstrøm i havner
- Byferge
- Forsterke sykkelstrategien

Strategisk oppvekstplan (2019)

- TK skal arbeide for trygge rammer for familie og helsefremmende oppvekst.
 - Barn og unge skal oppleve trygge skoleveier
 - Det skal legges til rette for oppvekstmiljø som fremmer fysisk og psykisk helse
- TK skal jobbe for å gi barn trygge møteplasser og aktiviteter på fritiden

Rett hjem – boligstrategi for Tromsø kommune (2023)

- Boliger der transportbehovet er minst
- Legge til rette for nye boformer
- Integre kommunale boliger, og evt omsorgsboliger, i ordinære bomiljø

Kommunale normer for veg- og grøntanlegg (revidert 2020)

- Fortaustandarder
- Gatevarme

Reiselivsstrategi for Tromsø kommune (2019)

- Strategiske veivalg (utdrag):
 - Planlegge for de lokale og dimensjonere for de besøkende
 - Øke overnattingskapasitet med kvalitet, mangfold og som hindrer byspredning
 - småbåthavna, er det aktuell for utleie til div mindre turistbåter? Eller badstue etc?

Kommunedelplan for idrett og friluftsliv (2023)

- Kommunen skal bidra til å øke det fysiske aktivitetsnivået.
- Nok, nært, variert, engasjert
[For sentrum betyr dette først og fremst å gjøre det trygt og fristende å gå]

Kommunedelplan for kulturmiljø (vedtak kommer 2024)

- Vernestrategi
- Handlingsplan

3 Utvikling av planforslaget

Områder som skal detaljeres skal kartfestes i planprogrammet.

Et av resultatmålene for arbeidet er å utarbeide en områderegulering, hvor enkelte områder er så detaljert at det kan gås direkte til byggesaksbehandling. Dersom det gjennom arbeidet med utvikling av planen viser seg å bli vanskelig, vil det i områdereguleringen i stedet være krav om detaljregulering for disse områdene.

Det legges derfor opp til en utvikling av planforslaget, der grunnleggende grep og overordnede planprinsipper for arealbruken avklares i første trinn (områderegulering) før delområder detaljeres i andre trinn (detaljregulering):

1. Det utarbeides i trinn 1 en områderegulering med krav om detaljregulering av områder som senere skal detaljeres. Forslaget sendes på høring og til offentlig ettersyn.
2. I trinn 2 utarbeides detaljreguleringen. Etter høring (eller vedtak) av planforslaget (trinn 1), foretas det en revisjon med bakgrunn i merknader fra høringen. Det gjøres samtidig en detaljering (infrastruktur og byggeområder) av de deler av planområdet der det er ønske om å kunne gå direkte fra områderegulering til byggesaksbehandling.



Kartet viser planavgrensningen (gul) og områder (orange) som ønskes detaljert.

Følgende områder ønskes detaljert:

- Overordnede VAO-traseer gjennom området skal være detaljert avklart slik at Seksjon for vann og avløp kan gå direkte fra områderegulering til byggesaksbehandling.
- De delene av Strandvegen 8 (Gnr: 200 Bnr: 8) som er viktigst for utvikling av eiendommen er detaljert og avklart slik at tiltak i regi av Strandvegen 8 Eiendom AS/Arnestedet Næringseiendom AS kan gå direkte fra områderegulering til byggesaksbehandling.
- Strandvegen fra Jens Olsens gate og sørover der det i dag mangler fortau.

4 Varsel om sannsynlighet for rekkefølgekrav

Det vil bli rekkefølgekrav for å sikre realisering av planforslaget, jfr vedlegg 1 til kapittel 7

Dette omfatter fordeling av plikten til å planlegge, prosjektere, opparbeide og drifte anlegg med tilhørende kostnader og etter hvilke standarder, samt fordeling mellom offentlig og felles privat eierskap for anlegg. Permanente løsninger, og midlertidige løsninger tilknyttet trinnvis utbygging.

Det kan forventes rekkefølgekrav knyttet til infrastruktur over og under bakken:

- helhetlig VAO /OSG rammeplan med mer detaljerte tekniske planer og plan for utforming av byromstrukturen (VE)POR – (veiledende) plan for offentlige rom
- deretter prosjektering, bygging og drift/vedlikehold av VAO+EET- og veganlegg, byrom og parkanlegg.

Dersom bolig:

- rekkefølgekrav til strøkslek, kvartalslek / felles uteopphold som også skal integreres i POR, skolekapasitet, barnehage,

Vedtatte rekkefølgekrav vil fremgå av gjeldende reguleringsplaner for området.

Rekkefølgekravene skal innarbeides i en områdemodell som fordeler kostnader internt på Sørbyens enkelte byggeområder, og kommunen som endelig eier av offentlig infrastruktur.

5 Justering av plangrense

Det er behov for følgende justeringer av plangrensen:

1. Foreslått planavgrensning justeres og inkludere alt sør for Mack-planen i Strandvegen sør til Bjørnøygata, helt inntil husene/tett på eiendommene. Tenk Tromsø: det må reguleres inn fortau. Denne justeringen medfører at plangrensa tar med seg hele ytterkanten av gjeldende sentrumsplan.
2. Ta med liten flik av Mack øst planen som går ut i Strandvegen. Formål, om vegen med samme rekkefølgebestemmelser tas inn i planen, kan denne delen av Mack planen evt. oppheves.
3. Behov for å ytterligere justere bredden på plangrensen for VAO-traseen ned Jens Olsens gate.
4. Ta med parkeringen på nordsiden av Framsenteret og Hjalmar Johnsens veg.

Det man må oppnå i planen er:

- Bussdrop og bussoppstilling, trafikale utfordringer.
5. Planavgrensning i sjø avklares med bakgrunn i utredninger (naturmangfold, grunnforhold, strømanalyse, marin arkeologi, utbyggingsgrad mv).
 6. Sjekk planavgrensningen mht om fliker av gamle planer vi vurderer opphevet ligger utenfor planområdet. Skal være vurdert før vi avklarer planavgrensningen som skal ligge til grunn for varsel om oppstart og planprogrammet.

6 Oppheving av eldre planer

Det skal som en del av planarbeidet vurderes oppheving av eldre reguleringsplaner som ikke lenger er aktuelle, som ikke er utbygget helt i samsvar med plan, og planer som er utdatert og/eller svært fragmentert:

- Utrede grunnlaget for oppheving av eldre reguleringsplaner som omfattes av områdereguleringen.
- Vurdere hvilke deler av de planene som oppheves det er aktuelt å videreføre og innarbeide i områdereguleringen.
- Vurdere om alle forhold i eldre planer, som ikke oppheves (helt eller delvis) er svart ut i ny områderegulering.
- Ved varsel om oppstart av områdereguleringen må det også varslet oppstart av arbeid med oppheving av reguleringsplaner i områder. Hvilke reguleringsplaner som det skal vurderes om skal oppheves helt eller delvis må listes opp.

Foreløpig vurdering: På bakgrunn av en gjennomgang av arealplaner som omfattes av områdereguleringen (vedlegg 2), ser det ut til at det er to reguleringsplaner som mer eller mindre i sin helhet blir omfattet av områdereguleringen. Disse reguleringsplanene bør oppheves som en del av prosessen med områdereguleringen.

Dette gjelder plan 1300 og 1786. Det som er aktuelt å videreføre fra disse to planene innarbeides i områdereguleringen. For øvrige reguleringsplaner, som delvis vil bli erstattet av områdereguleringen, må de vurderes om deler av planene formelt skal oppheves eller ikke. Dersom de delene av planene som omfattes av områdereguleringen ikke oppheves formelt etter plan- og bygningsloven § 12-14, så må det gjøres en vurdering av om alle forhold i de eldre reguleringsplanene er «svart ut» i ny områderegulering. Dersom det ikke blir gjort kan vi risikere at forhold i eldre reguleringsplaner, som ikke er i fullstendig motstrid med ny områderegulering, gjør seg gjeldende ved byggesaksbehandlingen. Da kan vi komme i en situasjon hvor plangrunnlaget for en eiendom består av flere forskjellige arealplaner, noe som kan skape tolkningsproblemer.

7 Planprogram – tematiske utredninger

Planprogram utarbeides plan etter plan- og bygningsloven. Miljødirektoratet sin mal for planprogram skal benyttes ([Håndbok for konsekvensutredning av klima og miljø \(M - 1941\)](#))

7.1 Beskrivelsen av alle tema skal ha følgende oppbygging i planprogrammet

1. Overskrift – tema for utredningen
 - 1.1 Bakgrunn og status
 - 1.2 Målsettinger
 - 1.3 Problemstillinger, hva skal planen avklare?
 - 1.4 Eksisterende kunnskap, parallelle prosesser
 - 1.5 Utredningsbehov, herunder fagutredninger, KU og ROS

7.2 Tema som skal utredes

Vedlegg 1 gir oversikt over hva som skal utredes i planens trinn 1 og 2, herunder;

- Visjon og mål for området – overordnet arealbruk
- Utbygging i sjø og trinnvis utbygging
- Infrastruktur og byromsstruktur – samordnet under og over bakken
- Byggeområder

Alle tema med tilhørende utredninger (fagutredninger + KU + ROS).

7.3 Visjon og mål for området – overordnet arealbruk

Til punkt 1.2 Målsettinger: Arealbruk/funksjoner i byggeområdene

Til punkt 1.3 problemstillinger: på hvilken måte bygger planforslaget opp under de overordna målene om å være et innovasjonsdistrikt, klimanøytral og klimatilpasset - i tråd med kommunens bærekrafts mål?

- **Innovasjonsdistrikt:** Definere funksjoner, herunder kommunale behov, og utbyggingsmåter

I forslaget til Sentrumsplan (2022-2034, planbeskrivelse høringsversjon rev 2022) legges det opp til å endre arealformål fra offentlig formål til sentrumsformål. Hensikten med dette er å skape mulighet for å utvikle et innovasjonsdistrikt med en funksjonsblanding der kunnskapsbasert næring, forskning og utdanning skal være sentralt, samtidig som det åpnes for innslag av forretning, kultur og boliger. Erfaring fra denne typen områdeutvikling er at innslaget av boliger skaper en god flerfunksjonell by, mens for høy andel boliger gjør områder mindre intensive og dermed mindre interessant for næringsvirksomhet. Et forbilde er Vulkanområdet i Oslo.

Store deler av planområdet ligger på en gammel utfylling. Det legges i forslaget til Sentrumsplan opp til å forberede sørbyen for en større omdanning, herunder mulighet til å bygge videre ut i sundet. Tradisjonelle fyllinger bidrar til endret strømningsmønster, redusert naturmangfold og økte klimautslipp. Det er derfor ønskelig at en videre utbygging ut i sundet ser på alternative utbyggingsformer (som pæling, flytende, utforming av fyllingsfot mv) som reduserer de negative effektene på klima og miljø, og så langt som mulig tilrettelegges for marin natur i de sjønære arealene.

- **Klimanøytral:** Planlagt arealbruk skal bidra til at vi ikke slipper ut mer klimagass i atmosfæren enn det man greier å fange opp eller fjerne.

Overordnet må utbyggingen ses opp mot en tilsvarende utbygging et annet sted i byområdet:

Arealbruk skaper transportbehov. Ved styrking av de viktigste flerfunksjonelle knutepunktene skapes mindre transportbehov. Sentrum er det viktigste knutepunktet i Tromsø. Fortetting av eller i sentrum oppfyller målet om nullvekst i personbiltrafikken ved at det bygges slik at innbyggerne kan gå, sykle eller ta buss til jobb, skole og andre aktiviteter.

For å oppnå fortetting i Sentrum kan man transformere eksisterende byområder og/eller skape nye arealer ved utfylling i sjø. Transformasjon av eksisterende områder utfordrer som kjent både høyde- og bevaringsdiskusjoner. Utfylling /bygging i sjø kan derfor være aktuell i sentrum.

Byggene som føres opp i dag, vil fortsatt være i bruk i 2050, når Norge skal være et lavutslippssamfunn. Bygg som skal føres opp bør derfor ha så lave utslipp som mulig i et livsløpsperspektiv. Dette, sammen med bevisst gjenbruk av bygg og materialer, bør løftes frem i retningslinjer i planbeskrivelsen. Ny bebyggelse skal tilrettelegges for fremtidig transformasjon, ombruk og funksjonsendring – og bør ha et livsløpsperspektiv på 200 år.

CO₂-avtrykket fra bebyggelsen – stor utslippskilde, nullutslipps- eller plusshus - kan vi lære av FutureBuilt? Det stilles krav om BREEAM-community beskrivelse for området, og BREEAM-NOR nivå på bygningsmassen. Målene skal settes i i samarbeide med forslagsstiller. Bakgrunnen er at bygg- og anleggsbransjen er en stor kilde til CO₂-utslipp. To spor som kan følges: - gjenbruk av eksisterende bygninger/materialer, og at bygging av nye bygg gjøres med gunstige materialer, fleksible løsninger som gir mindre behov for ombygging over tid, og LCC/LCA driftsløsninger særlig mtp energi og materialer. BREEAM-NOR går på bygg og har et norsk system. BREEAM community har ikke en norsk manual, men verktøyets innhold vedr strategier innenfor en rekke tema, bl.a. medvirkning, energi, økologi, transport etc kan brukes.

Utfylling i sjø medfører økte klimagassutslipp. I denne typen områder skal det vurderes hvilke type klimagassutslipp naturinngrepet medfører, og hvilke alternative inngrep med mindre påvirkning som er vurdert. Avbøtende tiltak som kan være aktuelle: er å la være å bygge ned, eller å se på plassering av bygg, anlegg og infrastruktur i en detaljregulering. Øvrige avbøtende tiltak som kan være aktuelle er f.eks. reetablering av marin natur mv. All utbygging i sjø må planlegges i et 200-års perspektiv gitt havnivåstigning og stormflo.

- **Klimatilpasset:** Innebærer å forstå konsekvensene av at klimaet endrer seg og iverksette tiltak for å på den ene siden å hindre eller redusere skade, og på den andre siden utnytte mulighetene som endringene kan innebære.

Tromsø kommune har store utfordringer knyttet til stormflo og havnivåstigning. Sweco har utarbeidet et konsept med aktuelle tiltak som kan senke risikoen for skader knyttet til stormflo og havnivåstigning i et fremtidig klima. Konseptet består av prinsippskisser av løsninger for ulike områdetyper, samt diskusjon rundt løsningene. Det forventes at prinsippene anvendes i arbeidet med sikring av den sjønære bebyggelsen, eller ved nybygging ved sjøen i planområdet.

Viktige momenter i arbeidet har vært å ta hensyn til flomveier og overvannshåndtering innenfor flomvernet, sikre påbyggbarhet til å utvide tiltakene når havet fortsetter å stige, sikre en bærekraftig arealplanlegging i nye områder og foreslå aktuelle planmessige føringer for ny og eksisterende bebyggelse og byrom. Prosjektet resulterte i en rapport med anbefalinger for Tromsø, hvor prinsippskisser av løsninger for ulike typer områder ble vist.

Rapporten "Konsept for klimatilpasset utbygging i strandsonen" fra Sweco i 2021 med vedlegg finner dere her: [☐ Konsept for klimatilpasset utbygging i strandsonen \(SWECO 2021\)](#)

I løpet av juni 2024 kommer DSB med ny veileder for håndtering av havnivåstigninger som **skal** ligge til grunn i plan- og byggesaker. For Tromsø vil framskrivningen for havnivåstigninger frem til år 2100 øke med omtrent 10 cm i forhold til dagens framskrivninger. Samtidig kommer veileder til å anbefale at i transformasjonsområder bør man se til framskrivninger for år 2150, denne framskrivning har vi ikke sett ennå for Tromsø. Framskrivningene som skal ligge til grunn i plan- og byggesaker kommer fremover til å være mer dynamiske.

7.4 Byggeområder med andel boliger

7.4.1 Byform

Med byrom menes her gater, plasser, parker, gangveier og promenader langs sjø, kanaler og vannspeil mm.

Alle rom mellom bebyggelsen forventes opparbeidet bymessig inntil alle fasader, og kanten mot sjøen forventes formet og opparbeidet.

OSG rammeplan må vise dette for de aktuelle byrom, jf. 7.6.1 A:

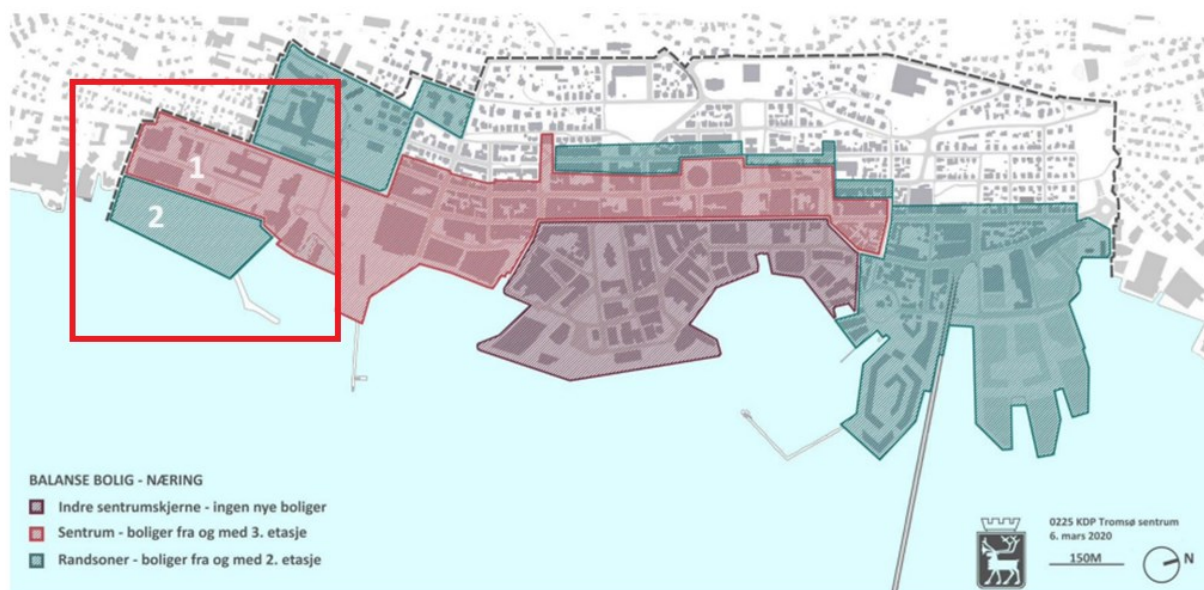
- beliggenhet
- eierskap
- størrelser
- kvaliteter

Volum og høyde

I Sørbyen skal det utvikles ny bystruktur, der volum og høyder i byggeområdene må ses opp mot landskap, omkringliggende bebyggelse og fremtidige byrom. I ny bystruktur kan det vurderes bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelses ved å tilføre nytt formspråk og ny skala, høyder, volum og materialbruk. QB og Framsenteret i feltet mot Strandveien er førende med hensyn til maks høyder.

7.4.2 Overordna prinsipper og grove rammer for andel boliger i byggeområdene.

Planområdet skal utvikles i et helhetlig bærekraftperspektiv (sosialt, miljømessig og økonomisk) og med ambisiøse mål med tanke på reduksjon av klimagassutslipp. Prosjektet skal utvikle en blandet/flerfunksjonell arealbruk for å oppnå dette. Bolig skal integreres med kommersielle, rekreasjons- og arbeidsområder for å skape levende og attraktive nabolag der folk kan bo, jobbe og tilbringe fritiden.



Figur 42 Temakart - Balansen mellom bolig og næring. Kartet viser hvor bolig kan kombineres med andre sentrumsformål. Utarbeidet av Tromsø kommune 2021.

Generelt om boligformål i sentrumsutvikling

I tillegg til at sentrumsnære boliger bidrar til kortere daglig reisevei mellom hjem, jobb, handel, service, rekreasjon og kollektivtilbud bidrar boligene til økt aktivitet i sentrum, tilstedeværelse av mennesker gjennom døgnet og økt opplevelse av trygghet gjennom passiv overvåkning. Samlet boligandel, og fordeling av boligformålet innenfor området må studeres nøye slik at boligformål ikke bidrar til privatisering av offentlige byrom. Det må tilrettelegges for gode overganger mellom offentlige og fellesprivate soner og kantsoner må vies særlig oppmerksomhet.

Boligbyggingen i Sørbyen har som mål å:

- oppnå balanse mellom boliger og øvrige funksjoner, der formålene drar nytte av hverandre og sammen bidrar til en flerfunksjonell og levende bydel. En bydel med gode byrom og et aktivt gateplan, og der det er liv gjennom døgnet og året.
- skape høy bokvalitet gjennom romslige og flerfunksjonelle byrom som fungerer som trygge og attraktive møteplass for alle generasjoner.
- skape bærekraftige bomiljøer med vekt på deleløsninger, legge til rette for en bredere boligtypologi, nye boformer, eie/leie-muligheter mm, jf. [Rett hjem - boligstrategi for Tromsø kommune | Tromsø kommune \(tromso.kommune.no\)](#)
- bidra til det aldersvennlige samfunnet.
- integrere kommunale boligbehov i ordinære bomiljø.

Område 1 i Sørbyen

Innenfor området skal bebyggelsen tilrettelegges for handel, næring- og tjenesteyting og boligbebyggelse. Boligbebyggelsen skal benyttes som et verktøy for å holde området levende, gjennom å tilrettelegge for byliv gjennom døgnet og gjennom året. Andel bolig vil bli utforsket som del av planarbeidet. Det vektlegges at byrommene skal oppleves som offentlige. Boligene må derfor ikke få påvirke byrommene i den grad at det oppleves privatiserende eller legger føringer for aktiviteten i byrommene.

Referanse: Et eksempel på et slikt boligkonsept er boligene i Nerstranda senter ved Strandtorget. Her har beboerne nærhet til alt, inkludert et flerfunksjonelt byrom som dekker

boligenes behov for møteplasser, uteopphold og lek. Boligene på toppen av Nerstranda påvirker ellers ikke det offentlige byrommet.

Område 2 i Sørbyen

Område 2 er egnet for en større andel boliger enn område 1. Andel bolig vil bli utforsket som del av det etterfølgende planarbeidet. Boliger tillates over plan 2. Hvorvidt boliger også kan tillates i plan 1 vil avhenge av den sammenhengende offentlige byromsstrukturen. Balkonger over eller henvendt til offentlige byrom bør unngås.

Referanse: Et eksempel på et sammensatt sentrumsområde med en større andel boliger er Vervet. Her er utgjør BRA for bolig 50-60% av total BRA. I utbyggingen er «det offentlige» vektlagt i deler av prosjektet i og med at det er et torg med restaurant og bakeri samt en lang rekke bedrifter (tjenesteyting og servering) i en høy førsteetasje på solsida inn mot byen. Inn mot bakgården er det imidlertid mer preg av bygård med innganger til boliger og et fellesbygg til bruk for beboerne. Området er likevel ikke avstengt for allmennheten.

Om boliger på bakkeplan – se også kap 7.5.1 C

- Boliger på bakkeplan privatiserer utearealer, men vi må differensiere offentlige byrom fra fellesprivate. Bebyggelsen skal ha næring/tjenesteyting på plan 1 mot gate/byrom, og evt bolig mot indre gårdsrom:
 - o Bebyggelse mot offentlige byrom skal ikke ha boliger på plan 1 (gateplan).
 - Funksjoner: Fortrinnsvis offentlig tilgjengelige formål som kafé, forretning, tjenesteyting, forsamlingslokaler etc, men også for eksempel kontorer
 - Utforming: generisk utforming som kan ha ulike funksjoner over tid, med «åpne» fasader mot byrom (innganger, store vinduer, universell utforming)
 - o Dersom det velges en byromstruktur med karrébebyggelse/kvartaler som har klart definerte fellesprivate indre gårdsrom, kan det tillates bolig på plan 1 (nb! krever også avstand/buffer mellom privat fasade og fellesarealer).

*) <https://trondheim2030.no/2024/05/08/for-laget-vi-tradisjonelle-lekeplasser-men-det-viktigste-i-dag-er-a-lage-attraktive-og-spennende-moteplasser/>

Skole- og barnehagebehovet som følger av aktuell boligbygging skal utredes

Forslag til løsninger skal utredes i samarbeid med Tromsø kommunes avdeling for Oppvekst, utdanning og kultur, samt Byplan. Arbeidet skal også ses i sammenheng med eventuell boligbygging i Fylkeskvartalet.

7.5 Utbygging i sjø og trinnvis utbygging

Til punkt 1.3 Problemstillinger: Ulike måter å bygge i sjø gir ulike konsekvenser. Begrunnede valg, og KU for tiltak på KDP-nivå.

Utfylling i sjø medfører økte klimagassutslipp. I denne typen områder skal det vurderes hvilke type klimagassutslipp naturinngrepet medfører, og hvilke alternative inngrep med mindre påvirkning som er vurdert. Avbøtende tiltak som kan være aktuelle: er å la være å bygge ned,

eller å se på plassering av bygg, anlegg og infrastruktur i en detaljregulering. Øvrige avbøtende tiltak som kan være aktuelle er f.eks. reetablering av marin natur mv. All utbygging i sjø må planlegges i et 200-års perspektiv gitt havnivåstigning og stormflo.

7.6 Infrastruktur og byromsstruktur – samordnet over og under bakken

7.6.1 Felles VAO-OSG rammeplan

Overordna prinsipper for infrastruktur: løsninger av VAO, vei og parkering skal samkjøres med overordna byromstruktur.

Trinn1: Felles rammeplan for OSG/VAO

Det skal utarbeides felles rammeplan for OSG/VAO. Felles rammeplan for OSG/VAO skal legges til grunn for POR og detaljreguleringer/mer detaljerte tekniske planer, inkludert innenfor områder som skal detaljeres i denne planen.

Felles rammeplan utformes som kartlag (under og over bakken) med tekstlig beskrivelse som viser sammenhengen mellom OSG og VAO rammeplan.

Planen skal utarbeides på et prinsipielt nivå, der samordning av infrastruktur under og over bakken samordnes. Det innebærer fysiske løsninger der byromsstrukturen over og infrastrukturen under bakken samordnes, herunder også tidsmessig (trinnvis utbygging) og innledende prinsipper om eierskap og ansvar for opparbeidelse og drift (fordele kostnader/områdemodell). Felles OSG/VAO rammeplan vil være premissgiver for utforming av planforslaget og være integrert i løsninger og grep i planforslaget (plankart, bestemmelser, illustrasjonsplaner mm).

Felles rammeplan vil være grunnlag for mer detaljerte tekniske planer og POR (plan for offentlige rom) med krav til og endelig fordeling av eierskap og ansvar for planlegging, opparbeidelse og drift av utearealer.

Gjennomføringsstrategier – realisering av infrastruktur

For å sikre realisering av nødvendig infrastruktur skal riktig gjennomføringsstrategi utredes og gjennomføringsmodell for realisering av infrastruktur vedtas samtidig som reguleringsplanvedtak.

Gjennomføringsstrategi som omfatter alle interessenter, skal være del av områdeplanen. Det må etableres en overordna modell som fordeler ansvar for planlegging, utbygging og finansiering. Områdemodell?

7.6.1 A – Sammenhengende offentlig byromstruktur med ulike kvaliteter

Det skal planlegges og etableres en sammenhengende offentlig byromstruktur i området. Landskapet mellom land og sjø kan utformes på en rekke ulike måter. Det forventes at dette utredes, og at det konkretiseres i POR. Det forventes at nærhet til vannet - forholdet ved vannet,

på vannet og i vannet - dyrkes som en kvalitet. Se særskilte krav til byrom langs vannet og utforming av overgangen mellom land og sjø under (VE)POR tekst til høyre i vedlegg 1.

- **Strukturen** må bestå av byrom med ulike kvaliteter, en kaipromenade som kobler seg på oppholdsarealer med ulike kvaliteter og skaper varierte opplevelser og differensierte
- **Funksjoner:** Viktig å tilby attraktive møteplasser og uteopphold, herunder krav til lek (lek kan også delvis løses inne). Møteplasser for alle generasjoner, som også inkluderer lek *. Byrom som inkluderer overvannshåndtering.
- **Utforming:** Differensierte kvaliteter i ulike byrom. Særlig vekt på å skape sørvendte byrom med aktive bygulv kombinert med offentlig tilgjengelige funksjoner i plan 1 (ikke bolig), balanse mellom grønne og grå kvaliteter, gode klimatiske forhold (sol og skygge) mm.
- **Gjennomføring:** rekkefølgekrav og fordeling av kostnader må bestemmes i områdeplanen

Trinn 1: Rammeplan for offentlig samferdsel og grøntstruktur (OSG)

Det skal utarbeides en OSG-rammeplan for området i tråd med vedlagte mal. Dette er utdypet i vedlegg 1 nedenfor.

- Veileder til utforming av OSG-rammeplan

Trinn 2: Plan for offentlige rom (POR)

Det skal utarbeides POR (plan for offentlige rom), eller tilsvarende, som ivaretar sammenhengende og helhetlig byromsstruktur, med klare krav til gjennomgående kvalitet. Felles rammeplan for OSG/VAO skal legges til grunn for POR. POR skal være styrende for uteromsplaner i detaljregulering/byggesak.

7.6.1 B - Mobilitet og parkering samordnet med byromsstruktur

Mobilitet

Det skal i fase 1 utarbeides en overordnet trafikkanalyse.

Trafikkanalysen vil være grunnlag for å nå resultatmål om å sikre samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging for effektive og sikre transportløsninger som et ledd i å redusere transportbehov. Videre at mobiliteten planlegges i tråd med overordnede mål om nullvekst, og at det legges opp til bruk av gange, sykkel og kollektiv.

Formålet er å kunne se trafikkavvikling under ett og sikre en sammenhengende byromsstruktur i området. Trafikkanalysen vil være grunnlag for OSG og skal synliggjøre hvordan fremtidig transportbehov løses. Konklusjonen fra trafikkanalysen vil være grunnlag for prinsipper for utbygging.

I de områdene som i fase 2 skal detaljeres for å kunne gå direkte til byggesak, vil det være krav om mer detaljert trafikkanalyse som forholder seg til de overordnede føringene gitt i områdeplanen (fase 1).

I områder med krav til detaljregulering utarbeides egen trafikkanalyse med bakgrunn i overordnet trafikkanalyse(fase1)

Parkering

Muligheten for å bidra til felles løsning av parkering i fjell sammen med Fylkeskvartalet skal utredes.

Snødeponi

Avrenning fra området til sjø må håndteres mht rensing, evt filtrering i grunn. Byens største tømme plass av snø ligger ved HT. Her tømmes all snø fra sentrum mm til hav. Vil denne snøtippeplassen videreføres? Hvis ikke kommer spørsmålet hvor skal denne snøen tømmes?? Hvordan ivareta sikkerheten?

Avfall fra boliger må planlegges i samråd med Remiks og skal følge Avfallsteknisk norm. Det bør også sees i sammenheng med avfall fra næringene og ikke minst offentlige rom (smarte dunker)?

7.6.1 C - Under bakken, teknisk infrastruktur: VAO + EET, samordnet med byromsstruktur

Vann, avløp og overvann - VAO

I planarbeidet skal overvann, eksisterende terreng og avrenningssituasjon være førende for hvordan bygg, vegger og grøntområder kan plasseres mest hensiktsmessig for god overvannshåndtering i et utbyggingsområde. Overvann skal i størst mulig grad håndteres på overflaten. Rammeplanen skal være en støtte for saksbehandlingen og bidra til sikre gode reguleringsplaner i Tromsø kommune.

Løsninger som reduserer avstanden overvann må transporteres, som f.eks. åpne langsgående vannspeil, mellom dagens utfyllingsfront og ny utbygging i sjø, skal utredes.

| | |
|---|--|
| <p>Faseinndeling</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Strandvegen renseanlegg må holdes i drift. Dvs. at ingenting kan etableres over eksisterende ledninger før de er lagt om. Det vil heller ikke være mulig å fylle ut sjøområdet komplett da forlengelse av overløp fra SVRA ikke er mulig før nytt hovedoverløp er etablert. ▶ Hovedtverroverløp, pumpestasjonen og tverroverløp for lavereliggende sone må etableres først, da det vil være svært vanskelig å etablere etter at området er utbygd. ▶ Når overløpene er etablert kan omkobling til Strandvegen RA gjøres samt overløp forlenges. ▶ Det må avsettes plass til potensiell pumpestasjon for overløpssvann samt trase fra overløp (5) Bjørnøygata. ▶ Det må ikke fylles opp eller bygges nært forlengelsen av J.O gt. før infrastruktur og PS i gaten er på plass. | <p>Viktige avklaringer</p> <p>• Hvor kommer fronten på utfyllingen? Type utfylling?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plassering av flomveg/ kanal • Høyder på terreng ift. Fremtidig havnivå • Plassering av overløp Jens Olsens gt. |
|---|--|

- 15 års drift frem til renseanlegget på Nordspissen eventuelt tas i bruk
- Blågrønne-kanaler.

Energi, elkraft og tele - EET

I tillegg til de kommunale anleggene under bakken må også energi, elkraft og tele samordnes.

Energiforsyning

Mulighetene for alternative energikilder skal utredes og avklares

Området ligger sjønært til, omgitt av fornybare energikilder som tidevann, bølger og vind. Energi er en del av kunnskapsbasert innovasjon som er viktig for det grønne skiftet, både å demonstrere, utvikle og bruke, jf innovasjonsdistrikt, klimanøytral og klimatilpasset.

Avklare grensesnitt i konsesjonen til Kvittebjørn Varme AS. Kan andre energiformer som er mer miljøvennlige benyttes i området, evt levere inn i deres nett? Supplere fjernvarme med for eksempel sjøvarme, jordvarme, solceller i fasader, eller eksperimentere med tidevannskraft, bølgekraft og vindkraft lokalt.

Elkraft og tele

Eksisterende anlegg kartlegges, framtidig behov stipuleres i dialog med aktører. Samordnes i planmaterialet, og mtp gjennomføring.

Vedlegg 1 Områderegulering i to trinn – oversikt over tema med tilhørende utredninger i hvert av trinnene

Tabellen gir oversikt over hvilke tema med tilhørende utredninger som inngår i hvert av de to trinnene i planprosessen. Nummereringa i første kolonne samsvarer med nummereringa i den tekstlige beskrivelsen ovenfor.

| | TRINN 1 – OMRÅDEREGULERINGSNIVÅ: TEMAKART OG PRINSIPPER, ENKELT PLANKART OG BESTEMMELSER | TILHØRENDE UTREDNINGER (fagutredninger + KU + ROS) | TRINN 2 – DETALJERING: KONKRETE LØSNINGER I PLANKART, BESTEMMELSER OG PLANBESKRIVELSE | TILHØRENDE UTREDNINGER (fagutredninger + KU + ROS) |
|------------|---|--|---|---|
| 7.3 | VISJON FOR OMRÅDET – OVERORDNET AREALBRUK | | | |
| | <p>Arktisk hovedstad – hvordan svare på innovasjonsdistrikt, klimanøytral og klimatilpasset?</p> <p>Sentrumsformål med næringsutvikling (innovasjon), minimum andel næring/tjenesteyting/kultur og maks andel boliger, øvrige krav.</p> <p><u>Utvikling av potensialet</u> for innovasjonsdistrikt basert på kunnskapsbasert næring og forvaltning i nordområdene / arktisk hovedstad.</p> <p><u>Følgekrav til bolig, kapasitet og prinsipper:</u> skolekapasitet, skolevei, barnehage, lekearealer og uteopphold.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Krav til prosess innovasjonsdistrikt • Skole- og barnehagekapasitet | <p>Krav til funksjoner på plan 1 i ulike soner.</p> <p>Krav til minimum andel næring og/eller tjenesteyting, og maks andel boliger - i ulike soner.</p> <p><u>Fastsette følgekrav til bolig</u>, herunder mulighet for å kombinere lek og byrom for alle (kombinert strøkslek og bydelspark + kvartalslek og uteopphold).</p> | |
| | <i>Klimanøytral, -tilpasset og bærekraftsmål</i> | <i>Breeam community</i> | | |
| | | | | |
| 7.4 | BYGGEOMRÅDER MED ANDEL BOLIGER | | | |
| | <p>Byggeområdene defineres ut fra sammenhengende infrastruktur og byromsstruktur.</p> <p>Temakart som viser aktive bygulv der første etasje skal ha offentlig retta funksjoner, og andel bolig som tillates (bolig fra plan 2-3) etc</p> <p>Overordna prinsipper og grove rammer for andel boliger, volum og høyder som skal tillates i det enkelt byggeområde.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adressere diskusjonen om «muren mot vannet» (er det høyder i bebyggelsen, eller at byrommene tilbyr tilgang til og visuell kontakt med sundet som påvirker opplevelsen av kvalitet?) <p>Skisse til utnyttelse / BRA pr område.</p> | <p>Stedsanalyse.</p> <p>«muren mot vannet»</p> <p>Byrommene styrer bebyggelsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se metodisk tilnærming i sentrumsplanen. • Og Veileder «Hvordan bygge tett med kvalitet». | <p><i>Tilrettelegge for byggesak:</i></p> <p><i>Følge kommunens planveileder for detaljreguleringsplaner! *</i></p> <p><i>I tillegg, for å sikre kvalitet:</i></p> <p>7. Hente ut bestemmelser om kvalitet fra sentrumsplan og veileder.</p> | |

| | | | | |
|--------------|---|--|---|--|
| | Særskilte kvaliteter i bygningsmassen mht tilpasning til strøkskarakter, materialbruk/farger, bruk og utforming av tak, etc | | | |
| 7.5 | UTBYGGING I SJØ OG TRINNVIS UTBYGGING | | | |
| | <p>Ulike måter å bygge i sjø på og utbyggingsgrad gir ulike konsekvenser. Begrunnede valg, og KU for tiltak på KDP-nivå</p> <p>Utbygging/utfylling i sjø. Høyder. Andre prinsipper for å tilpasse til stormflo / overvann.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Grunnundersøkelser med hensyn til områdestabilitet og miljø/forurensing skal utredes i hele planområdet - også sjø. • Kartlegging av naturmangfold på land (hettemåke, krykkje) og marint naturmangfold i potensielt utbyggingsområde • Strømningsanalyse i sjø • VAO, energi, herunder håndtering av overvann og avrenning til sjø • Havnivåstigning, stormflovern • Kulturminnekartlegging – på land, i sjø, og samiske kulturminner • Konsekvenser av ulike måter å bygge i sjø | <p>Krav til utforming av kanter mot sjø, og utforming av flater.</p> | |
| | Rekkefølge – trinnvis utbygging | Hovedtrekk, samla strategisk vurdering mht økonomi, tid og kvalitet. | Se under – områdemodell. | |
| 7.6 | INFRASTRUKTUR OG BYROMSSTRUKTUR – SAMORDNET OVER OG UNDER BAKKEN | | | |
| 7.6.1 | <p>VAO-OSG rammeplan (se 1A, 1B og 1C nedenfor)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vann, avløp, overvann og energi, el, tele/data - Byrom (grå, blå og grønne), veier og parkering (OSG= Offentlige samferdsels og grøntanlegg) <p>Omfatter i dag kun offentlig eide anlegg.</p> | <p>Det er en særskilt utfordring å samkjøre stormflovern og avrenning av overvann, med høyder på terreng og bebyggelse i området.</p> | <p>Overordna samordna plan for infrastruktur og byromsstruktur for hele området, med konkrete løsninger som</p> <ul style="list-style-type: none"> - samordner anlegg over og under bakken, - bestemmer nye høyder, - bestemmer teknisk kvalitet - bestemmer kvaliteter i byrom - bestemmer trinnvis utbygging og rekkefølge <p>og fordeler ansvar (se under)</p> | |
| | <p>Rekkefølge – trinnvis samordna utbygging</p> <ul style="list-style-type: none"> - VAO og EET - Vei/parkering - Byromstruktur | Rekkefølge og samtidighet. | <p>Overordna utbyggingsavtale for hele området etter områdemodell.</p> <p>Bestemmer eierskap, evt i flere trinn.</p> <p>Fordeler ansvar for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planlegging/prosjektering - Opparbeidelse - Drift - <i>Og økonomisk belastning</i> <p>av løsninger for de enkelte felt vist i plan over</p> <p>Evt inkl etablerte rekkefølgekrav til Mack-planen og andre.</p> | |

| | | | | |
|---------|--|---|--|--|
| 7.6.1 A | OVERORDNET BYROMSSTRUKTUR | | | |
| | <p>OSG rammeplan</p> <p>Med byrom menes her gater, plasser, parker, gangveier og promenader langs sjø, kanaler og vannspeil mm.</p> <p>Alle rom mellom bebyggelsen forventes opparbeidet bymessig inntil alle fasader, og kanten mot sjøen forventes formet og opparbeidet.</p> <p>OSG rammeplan må vise dette for de aktuelle byrom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beliggenhet • eierskap • størrelser • kvaliteter <p><u>Krav til beliggenhet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det skal opparbeides byrom med ulike kvaliteter, både langs sjøen og inne i området. <p><u>Krav til å skille offentlig fra privat, jfr gjennomføringsstrategi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sammenhengende offentlige byrom skal inntegnes • Fellesprivate byrom skal også inntegnes på plan i den grad at man ser de som del av nettverket, men må ikke detaljeres <p><u>Krav til størrelser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Byrom med strøkslek skal være minimum 6 daa (krav utløses dersom boliger i området) <p><u>Krav til kvaliteter:</u></p> <p>Byrommene skal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilby attraktive møteplasser og uteopphold, herunder krav til lek (lek kan også delvis løses inne) • Ivareta klima i uterommene – sol/skygge, vind • Ivareta trafiksikkerhet gjennom gangprioriterte områder og definerte sykkeltraséer og bilveier • Være skjermet mot støy, fortrinnsvis gjennom bebyggelsens utforming. Støyskjermer bør unngås. • Differensiere offentlige byrom fra fellesprivate (for eksempel boligens fellesarealer innafor karé) • Bruk av tak til uterom/ uteopphold: Byrom på felles takterrasse / tak på p-kjeller • Dyrke kontakt med sundet: <ol style="list-style-type: none"> 1. Plass til både promenade og oppholdsoner i større byrom langs sjøen, uten konflikt med plan 1 i bebyggelsen 2. Ivareta siktlinjer og kontakt med sundet fra overliggende områder, og siktlinjer nord-sør, jf fra Sørsjeteen. | <p>Stedsanalyse.</p> <p>Kartlegge høyder i eksisterende bebyggelse, veier / VAO, opparbeidete byrom og landskap for øvrig.</p> <p>Byrommene skal styre bebyggelsen.</p> | <p>(ve)POR - (veiledende) PLAN FOR OFFENTLIGE ROM</p> <p>Plan for byrommene, med størrelser, eierskap og kvaliteter, som matcher med og detaljerer OSG i byrommene.</p> <p>Særskilte krav til byrom langs vannet, og utforming av overgangen mellom land og sjø:</p> <p>Landskapet i overgangen mellom land og sjø kan utformes på en rekke ulike måter. Det forventes at dette utredes, og at det konkretiseres i OSG/POR. Det forventes at nærhet til vannet - forholdet ved vannet, på vannet og i vannet - dyrkes som en kvalitet.</p> <p>Dette innebærer bl.a. at det skal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - settes av tilstrekkelig areal til byrom og møteplasser tilknyttet sjøen. Sentrumsplanen som har vært på høring, og som skal brukes som veiledende i denne planprosessen, stiller krav om 6 dekar strøkslek dersom det skal være boliger i området. Strøkslek kan kombineres med bydelspark, men i et funksjonsblandet område er det viktig at det legges til rette for støyende aktivitet og fri utfoldelse, og at vi også får rolige grønne byrom. Tromsø har en lang vinter, derfor skal også gode felles møteplasser innendørs, som et supplement til felles lek- og uteareal, utredes. Bruk av hele/deler av strøkslek/bydelspark til drenering er aktuelt, og for evt mellomlagring av overvann for å løse utfordring med samtidig stormflo og avrenning av overvann i nedbørstopp. - unngås å privatisere de mest attraktive områdene, særlig de sørvendte, herunder eventuelle kanaler i et utbyggings/utfyllingsområde. Slike områder skal være tilgjengelige for offentligheten som en del av kaipromenaden/offentlige rom. Løsninger som skal bidra til tilgjengelighet til vannet må ses i sammenheng med løsninger for stormflovern. - gis en organisk utforming av «utfyllingskanten» eller «bebyggelseskanten» mot sjø, som bidrar til bedre strømningsforhold, ivaretagelse av naturmangfold og tilgjengeliggjøring av sjøfronten for offentligheten, herunder adkomst til vannet. Tilgjengeliggjøring og | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none"> 3. Ivareta sikkerhet langs sjø gjennom utforming som hindrer fare for øye fall til vann eller terreng (nb! Fjære sjø), og beredskap for redning dersom ulykke skjer (stiger, redningsbøyer etc) 4. Utvikle herlighetsverdier som bading, padling, båtliv etc 5. Prinsipper for utforming av kant mot sjø som ivaretar både kontakt med vannet og sikkerhet (høyder flo/fjære) 6. Utforming som håndterer overvann og stormflohendelser 7. Se forøvrig særskilte krav til byrom langs vannet og utforming av overgangen mellom land og sjø under (VE)POR tekst til høyre. | | <p>adkomst må ses i sammenheng med utforming stormflovern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - settes av et tilstrekkelig bredt belte for kaipromenade, med plass for aktiviteter, adkomst til vannet og en god buffer mot bebyggelsen med tydelig overgang fra privat til offentlig - tilrettelegges for marin natur i det sjønære utbyggingsprosjektet. Se her gjerne til "vannskapsarkitekt" Elin T. Sørensen sin forskning. - gjennom landskapsutforming ivareta eksisterende siktelinjer, ikke bare v-ø (ut fra land), men også n-s der vi i dag kan se hele fjellrekken i sør fra Sørsjeteen. - minimere negative konsekvenser av utbygging i sjø - mht strømningsforhold, strekningen overvann må ledes før det når sjø, muligheter for naturmangfold, opplevelseskvaliteter mv - gjennom å utrede alternativer som pæling, utfylling, utforming av stormflovern mv. - Ta stilling til om bebyggelse og utearealer skal plasseres høyt / over stormflonivå, eller om det skal jobbe med andre strategier og kompenserende tiltak som tillater lavere løsninger. Bebyggelse på kote 3,5 med tilhørende uteareal vil ligge 4-5 m over sjøen ved normal fjæra sjø - 2 ganger i døgnet. Dette må også gjennomtenkes og løses i utforming av kanten mot sjøen, og måten bebyggelsen og utearealer etableres. Dersom nivået på hele området heves, hvordan løses eksisterende bebyggelse, som ligger under dette nivået? Samtidig må løsningene ta høyde for samtidig stormflo og avrenning av overvann. Dette vil kreve plangrep med, og design av, integrerte løsninger av overvann. - Se på hvordan «bygge tett langs sundet i sentrumsområdet» – hvordan vi alltid har gjort det, hvordan det kan gi bedre tilgjengelighet til sundet og sjøen for alle i offentlige rom tilrettelagt for opphold og bevegelse, hvordan det kan styrke sentrum, sikre siktlinjer og kontakt med landskapet rundt byen, hva vi kan lære av Strandkanten (mange bor der i dag, og trives). | |
|--|--|--|--|--|

| | | | | |
|----------------|--|---|--|--|
| | | | Krav KTN – unntak, jfr Vervet? | |
| 7.6.1 B | MOBILITET OG PARKERING | | | |
| | Mobilitet Prioritering og løsning prinsipper vist i temakart: - gange, sykkel, bybuss og bil. Endring av løsning for oppstilling turistbuss jfr. Reguleringsplan for Mackkvartalet og Museum. Trafikkanalyse – eksisterende trafikk/parkering + innen området. Jfr vedtatt plan Mack øst. | Trafikkanalyse fase 1 Det utarbeides overordnet trafikkanalyse for hele planområdet og influensområde. | | Trafikkkanalyse fase 2 - Detaljert analyse for områder unntatt krav til detaljregulering. - Områder med krav om detaljregulering utarbeider egen trafikkanalyse med bakgrunn i overordnet analyse fase 1 |
| | Rekkefølge – trinnvis utbygging (jfr særlig VAO-EET, og jfr rekkefølgekrav i Mack-planen) | Se over- VAO/OSG felles rekkefølge | Inngår i utbyggingsavtale / områdemodell, se over | |
| | Parkering Krav til parkering 8. antall 9. løsning over/under bakken/bygning, evt fjell? 10. Offentlige / private løsninger innen området, evt tilknytt byggeområder | Trafikkanalyse, se over. Antall p-plasser - min/maks? Ta bort eksist. p-plasser for personbil? Utrede felles parkering i fjell med Fylkeskvartalet, (Mack er for seint(?)), kan evt supplere/erstatte løsning innen området. | | |
| | Rekkefølge – trinnvis utbygging | Se over- VAO/OSG felles rekkefølge | Inngår i utbyggingsavtale / områdemodell, se over | |
| 7.6.1 C | VAO INFRASTRUKTUR UNDER BAKKEN | | | |
| | VAO-EET rammeplan Samordna løsninger av VAO (vann, avløp, overvann) og EET (energi/fjernvarme, elkraft, tele/data). Temakart som viser aktuelle (felles?) traséer, både for større anlegg og evt OPI. Overvann: se også byromstruktur. | Kartlegge tre trinn fra ulike aktører: eksisterende løsninger - kommende endringer - løsning ferdig utbygd. Gjelder anlegg gjennom og innen området. Vurdere behov for felles OPI med trekkør. | Tekniske planer. Samordning under bakken. Typiske snitt. Samarbeidsavtaler. | |
| | Rekkefølge – trinnvis utbygging (jfr særlig vei, og uterom mht overvann) | Se over- VAO/OSG felles rekkefølge | Inngår i utbyggingsavtale / områdemodell, se over | |

*) Siste versjon av mal for planbeskrivelsen er lagt på teams under ferdige prosessdokumenter: <https://tromkom.sharepoint.com/:f:/r/sites/O365-Byplan/Delte%20dokumenter/Detailreguleringsplaner/Ferdige%20prosessdokumenter?csf=1&web=1&e=2fb0Va>

Vedlegg 2 Foreløpig gjennomgang av arealplaner

10. mai 2024

Gjennomgang av arealplaner i forbindelse med vurdering av rammer for arbeidet med områderegulering for Sørbyen

- **Plan 0225** kommunedelplan for Tromsø sentrum (sentrumsplan)

Gjeldende kommunedelplan for sentrum ble vedtatt i 2008. Store deler av området, som skal inngå områdereguleringen, er i kommunedelplanen angitt til offentlig bygning. En mindre del av området er angitt til senterområde.

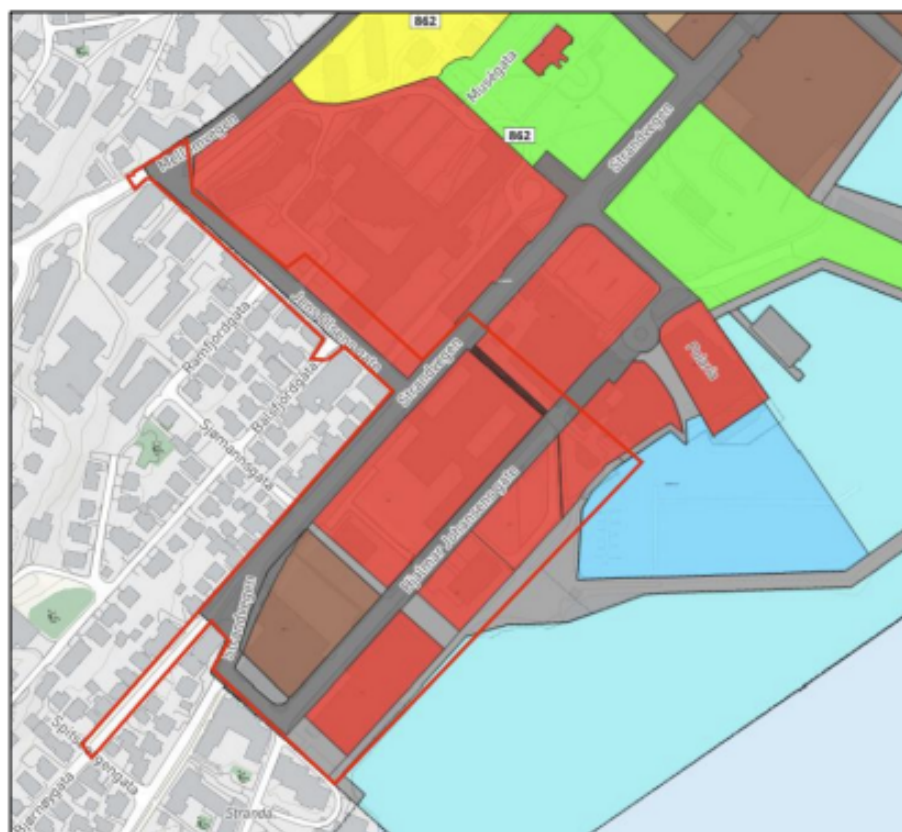
Om Sørbyen står det følgende på side 10 og 12 i planbeskrivelsen:

Etter byggingen av Hålogaland Teater har sentrum strukket seg sørover og sentrumsplanen har innlemmet Sørbyen i planområdet. Området ligger i nedslagsfeltet fra sentrumstangenten med høy tilgjengelighet og stort transformasjonspotensiale. Det er et mål at denne delen av sentrum vitaliseres med flere funksjoner som kan utnytte synergien ved nærheten til Polarmiljøsenderet og teateret.

Det har vært snakket mye om å etablere en kunnskapspark i sentrum, eksempelvis i Sørbyen. Skulle en slik samlokalisering bli aktuell er det viktig å gi rom flere byfunksjoner.

Om offentlig formål står blant annet følgende på side 9 i kommunedelplanen

Formålet er eneste enkeltformål i tillegg til bolig, som skilles ut som eget formål. Det er for å sikre områder som er i offentlig eie eller i gjeldende plan regulert til offentlig som en ressurs til utvikling av offentlige funksjoner i sentrum eller evt. til strategisk makebytte.



Kartutsnittet viser gjeldende kommunedelplan for sentrum og omtrentlig avgrensning (vist med rød linje) av planområdet på land. Avgrensningen av planområdet i sjø er ikke vis i kartutsnittet. Arealformålet offentlig bygning er vist med rødt, senterområde er brunt.

- **Plan 2025** kommunedelplan for Tromsø sentrum under revisjon (sentrumsplan)

Forslag til revidert kommunedelplan for Tromsø sentrum har vært ute til høring og offentlig ettersyn to ganger, senest i januar 2022. Store deler av areal som i gjeldende kommunedelplan er angitt til offentlige bygninger er i forslag til revidert kommunedelplan foreslått angitt til sentrumsformål, også ut i det som i dag er sjø.

10. mai 2024



Utsnitt til venstre viser avgrensning av plan 2025 vist med oransje skravur. Områderegulering, avgrensningen av planområdet på land ligger helt sør (vist med rød linje), i ytterkanten av sentrumsplanen. Utsnittet til høyre viser det i forslag til revidert kommunedelplan er foreslått å angi store deler av området fra arealformålet «offentlige bygninger» til sentrumsformål. Sentrumsformål er også foreslått som framtidig arealformål i sjø.

I forslag til revidert kommunedelplan er det vist til at visjonen for Sørbyen og Fylkeskvartalet er å skape forbilder for klimanøytral arktisk byutvikling – et innovasjonsdistrikt langs havet i Sørbyen og et flerfunksjonelt nabolag i Fylkeskvartalet.

Videre står det side 40 i planbeskrivelsen:

Visjonen gjelder både som helhetlig område, i infrastruktur og utforming med fremtidsretta svar på klimatilpasset utbygging (overvann, havnivåstigning etc), bærekraftig energiforsyning, nye byrom med arktiske kvaliteter, gjenbruk av eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse med lave klimaavtrykk m.m.

De to områdene har store utviklingspotensial:

- Sørbyen forberedes for en større omdanning, herunder en større utfylling og/eller mulighet til å bygge ut i sundet. Området har allerede sterke identitetsmarkører i Hålogaland teater (HT), Framsenteret og QB, et moderne kontorbygg med kompetansearbeidsplasser utført i BREEAM very good 19. Dette peker frem mot en funksjonsblanding med forskning, utdanning, kompetansearbeidsplasser og kultur, samt innslag av boliger.

- Fylkeskvartalet gjøres også klart for en større omdanning, men her innafor et satt geografisk område. Fylkeskvartalet har også en større andel historisk bebyggelse og parken foran kunstforeninga som preger området, og må utvikles videre som områdekarakter. Store deler av området, særlig vestre del mot Mellomveien, kan omdannes. Aktuelt program er sentrumsformål med boliger fra plan 2, i tillegg til at en del av offentlig tjenesteyting forutsettes beholdt i området (Troms og Finnmark Fylkeskommune)

I forslag til revidert kommunedelplan er det krav om felles planlegging for Sørbyen og Fylkeskvartalet, uten av det i planforslaget er gitt krav om hvilken type plan som skal utarbeides.

Som vist til over under avsnittet om «avklare ressurser og organisering av arbeidet» er det i dokument 13 i PLAN-23/00591 fra direktør for bymiljø vist til at:

Planer og prinsipper slik de følger av forslag til sentrumsplan må følges så langt de passer.

- **Plan 1911** detaljregulering Universitetsmuseum, Mack øst og Sørsjeteen mm.

Planen er vedtatt i 2022. Areal i denne planen, som vil omfattes av områdereguleringen, er angitt til offentlig kjøre veg. Plan 1911 legger seg over eldre reguleringsplaner og erstatter delvis planene

10. mai 2024

1770, 1300, 1537, 1786 og 1740. Planen gjør at flere av de eldre reguleringsplanene deles opp og framstår som små «ører av planer» i kommunekartet¹.

Ved motstrid mellom plan 1911 og gjeldende kommunedelplan gjelder detaljreguleringen foran, jmfør plan- og bygningsloven § 1-5.



Utsnittet til venstre viser foreslått avgrensning av områdereguleringen (rød linje) og hvilke deler av plan 1911 som omfattes av områdereguleringen (blå skraver pekt på med markør). Til høyre vises plankartet til plan 1911.

- **Plan 1786** detaljregulering for Strandvegen 18 - 200/1694, 2287 m.fl

Planen er vedtatt i 2014. Areal som omfattes av områdereguleringen er angitt til offentlig torg, forretning/kontor/tjenesteyting, offentlig kjøreveg og angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål. Deler av området omfattes av hensynssonen «bevaring kulturmiljø (H570).

Ved motstrid mellom plan 1786 og gjeldende kommunedelplan gjelder detaljreguleringen foran, jmfør plan- og bygningsloven § 1-5.



Kartutsnittene viser to «øyer» av plan 1786 i kommunekartet, som omfattes av områdereguleringen (vist med rød linje). De to områdene vises som «delt» i kommunekartet på grunn av plan 1911 ble vedtatt i 2022. Plan 1911 legges seg over deler av plan 1786.

10. mai 2024



Kartutsnittet viser plan 1786.

- **Plan 1770** detaljregulering for Strandvegen 32-34

Detaljreguleringen ble vedtatt i 2014. Hele denne planen omfattes av foreslått avgrensning av områdereguleringen. Areal som omfattes av områdereguleringen er i plan 1770 angitt til formålet forretning/kontor tjenesteyting. Plan 1770 omfattes i sin helhet av ny områderegulering.

Ved motstrid mellom plan 1770 og gjeldende kommunedelplanen gjelder detaljreguleringen foran, jmfør plan- og bygningsloven § 1-5.



Kartutsnittet til venstre viser hvilke deler av plan 1770 som omfattes av områdereguleringen (vist med rød linje). Plan 1911 er lagt over deler av plan 1770. Plan 1770 omfattes i sin helhet av ny områderegulering.

- **Plan 1740** reguleringsplan for utvidelse av Polarmiljøseneteret, Hjalmar Johnsens gate 14

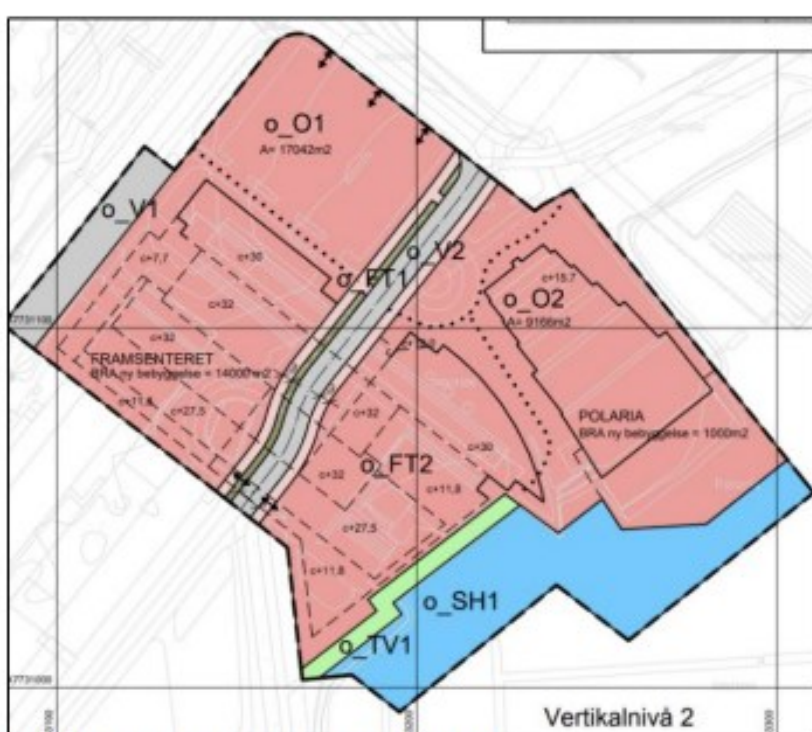
Planen er vedtatt i 2012. Areal omfattet av områderegulering er angitt til offentlig eller privat tjenesteyting i plan 1740. Plan 1911 har lagt seg over deler av plan 1740 og deler planen i to «øyer».

Ved motstrid mellom plan 1740 og gjeldende kommunedelplan gjelder detaljreguleringen foran, jmfør plan- og bygningsloven § 1-5.

10. mai 2024



Kartutsnittene viser to deler (vist med blå skravur og markør) av plan 1740 som omfattes av områdereguleringen (vist med rød linje). Plan 1911 har lagt seg over deler av plan 1740.



Kartutsnittet viser plankartet til plan 1740.

- **Plan 1537** reguleringsplan for Hålogaland Teater, Strandvegen

Planen ble vedtatt i 2002. Areal er angitt til offentlig bygg – forsamlingsområde, havneområde i sjø, småbåthavn og det kombinerte formålet forretning/kontor/offentlig. Plan 1911 og plan 1740 har lagt seg over deler av reguleringsplanen.

Ved motstrid mellom plan 1537 og gjeldende kommunedelplan gjelder kommunedelplanen foran, jmfør plan- og bygningsloven § 1-5.



Kartutsnittene viser areal (vist med blå skravur og markør) i plan 1537 som omfattes av områdereguleringen (vist med rød linje).

10. mai 2024



Plankartet til plan 1537.

- **Plan 1300** reguleringsplan for Polarmiljøsentret og omeng

Reguleringsplanen er vedtatt i 1996. Planen omfatter et større område. Areal som omfattes av områdereguleringen er i plan 1300 angitt til formålet bensinstasjon, offentlig bebyggelse og parkeringsplass. Ved motstrid med plan 1300 og nyere arealplaner gjelder nyere arealplan foran, jmfør plan- og bygningsloven § 1-5.



Kartutsnittene viser areal i plan 1300 (vist med blå skravur og markør) som omfattes av områdereguleringen (vist med rød linje).



Kartutsnittet til venstre viser areal i plan 1300 (vist med blå skravur og markør) som omfattes av områdereguleringen (vist med rød linje). Kartutsnittet til høyre viser plan 1300.