

Reguleringsendring for plan 1762
Tromsø kommune

Planinitiativ

10.04.2024



INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Innledning.....	3
2.	Bakgrunn for planarbeidet	3
3.	Medvirkningsprosesser	5
4.	Presentasjon om prosjektet/planideen	5
4.1	Hotell	6
4.2	Vern av Fløy A - Elisabethsenteret	6
4.3	Fløy B	7
4.4	Parkering, varelevering og avfallshåndtering.....	7
5.	Omfanget av endringer	7
5.1	Endringer i plankart	7
5.2	Endringer i reguleringsbestemmelser	9
6.	Gjeldende planstatus og forholdet til overordnet planverk.....	10
6.1	Kommuneplanens arealdel (KPA) 2017-2026	10
6.2	Kommunedelplan	11
6.3	Reguleringsplaner	11
6.4	Pågående regulering: Kommuneplanens arealdel	11
6.5	Andre forhold	12
7.	Virkninger av planendringen	12
8.	Konsekvensutredning.....	13
9.	Dokumentasjonskrav for planendringen	13
10.	Vurderings og belastningsrelevante tema	13
11.	Fremdrift og prosess	14
12.	Vedlegg.....	15

Denne bruken har vært godt kjent og har ikke vært omstridt eller sett på som problematisk.

Viking Eiendom AS kjøpte eiendommen i 2018, og har ønske om å videreutvikle bygningene som hotell med treningssenter og spaavdeling. Ønskede tiltak omfatter blant annet innvendige ombygginger i begge fløyene, hvor det samtidig vil gjøres energioppgraderinger for å gjøre den eldre bygningsmassen mer energieffektiv. Hotell er ikke i tråd med reguleringsformålet offentlig/privat tjenesteyting, slik dagens plan legger opp til. Det ble søkt dispensasjon fra formålet, med begrunnelse at dette ikke er en reel endring fra den faktiske bruken av eiendommen og bygningsmassen i dag, men dette er ikke innvilget.

Siden hotellformål avviker fra den etablerte reguleringsplanen, blir alle ønsker om utvikling av eiendommen i så måte avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen. Derfor er det vurdert at en omregulering til hotellformål vil gi mulighet for å videreutvikle eiendommen som forslagsstiller ønsker, og samtidig gi forutsigbarhet for eier, kommunen i plan- og byggesaker og for naboene rundt Elisabethsenteret.

Bygningene slik de står i dag har også en høyere utnyttelse i forhold til det dagens reguleringsplan tillater, som vanskeliggjør de fleste tiltak på eiendommen som kan ha innvirkning på byggets BRA.



Figur 2: Eldre bilde av fløy A, St. Elisabeth Hospital.



Figur 3: Bilde av fløy A og B slik de står i dag. Fløy A til høyre, Fløy B i bakgrunnen, og tilbygg som huser basseng i front.

3. Medvirkningsprosesser

Medvirkning i plansaker følger § 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og vil bli fulgt i denne saken. Tromsø kommune vil i samarbeid med forslagsstiller avvikle møte med naboskapsmøter. Høringsinnspill følger kommunens oppsett for planprosesser.

4. Presentasjon om prosjektet/planideen

Viking Eiendom AS ønsker å regulere eiendommen fra privat/offentlig tjenesteyting til hotell/overnatting og bevertning. Planforslaget omhandler da i hovedsak en formålsendring, men også fastsettelse av byggegrenser, samt oppdatering av utnyttelsesgrad og tillatte byggehøyder eiendommen. Ved fastsettelse av tillatt utnyttelse vil forslagsstiller legge til rette for et slingringsmonn for mindre tiltak på eiendommen, da det i dag er mer bygningsmasse på eiendommen enn det gjeldende reguleringsplan tillater. Aktuelle tiltak som kan øke utnyttelsen på eiendommen er:

- Overbygget uteservering over bassengtilbygg
- Overbygget sykkelparkering
- Utendørs badstue
- Mindre utebod/lagerbygg



Figur 4: Illustrasjon over eiendommen, fløy B til venstre. Fløy A i front/høyre, med omsøkte takvinduer på fløy A.

4.1 Hotell

Elisabethsenteret har som nevnt vært driftet som hotell/overnattingssted, i kombinasjon med kontorlokaler, treningssenter og basseng over flere år. I dag er det to etasjer i fløy B som er ønsket bruksendret fra kontorlokaler til hotellrom, og i fløy A er det et uinnredet loft som ønskes bruksendret til hotellrom. Det er forslagsstillerens ønske å stadfeste denne bruken gjennom regulering til hotell/overnatting i reguleringsplan, og på den måten gjøre det mulig å videreutvikle dette konseptet. Et hotell med dette tilbudet vil være et godt supplement til hotelltilbudet i byen for øvrig, og vil være et tilbud som skiller seg fra mye av det som finnes ellers i byen. Det er stort behov for overnatting i byen i dag, og det forventes en fortsatt vekst i turismen fremover.

4.2 Vern av Fløy A - Elisabethsenteret

Fløy A er vernet i den eksisterende reguleringsplanen, og avsatt som hensynssone for bevaring i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver har stor interesse av å bevare det som gir eiendommen særpreg og karakter, og det forutsettes at dette videreføres med tilhørende bestemmelser i den nye reguleringsplanen. Bygget fremstår i stor grad slik det opprinnelig ble oppført. Mindre endringer på fasaden er gjort over årene, blant annet med tilskudd av et takopplett og at tidligere takvindu i fløyen er fjernet. Innvendig er bygget endret flere ganger, og fremstår i liten grad som det opprinnelig var bygget.

I forbindelse med å innrede loftsetasjen i fløyen til hotellrom, ønsker forslagsstiller å sette inn takvinduer. Innsetting av takvinduene har vært omsøkt og vurdert av kulturminnekyndig og arkitekt i kommunens og vurdert som et hensynsfullt tiltak som ikke forringer bygningens verneverdi. Innredning av loftsetasjen vil også bidra til å minke varmetap og gjøre bygget mer energieffektiv.

Reguleringsbestemmelsene knyttet til vern av fløy A skal avklares i samarbeid med vernekyndige i kommunen, og vi er sammen med forslagsstiller opptatt av at den opprinnelige delen av anlegget blir ivaretatt og videreført med sitt opprinnelige uttrykk og med sine opprinnelige bygningselementer også i fremtiden.



Figur 5: Nattillustrasjon med nye vinduer i takplaten på fløy A

4.3 Fløy B

Fløy B ble bygget i 1963, og ble bygget på tidlig på 2000-tallet. Stilarten er i tydelig kontrast til fløy A, et virkemiddel som er mye brukt i denne perioden. Forslagstiller planlegger for at fløyen skal ombygges innvendig til hotellrom med tilhørende funksjoner. Fotavtrykket og byggehøyden forutsettes videreført som det er i dag, og at fløy B fortsatt skal oppleves underordnet fløy A.

4.4 Parkering, varelevering og avfallshåndtering

Parkerings- og vareleveringsløsningen forutsettes videreført som i dag. I dag er det parkering på bakken, i hovedsak nord for fløy A. I planarbeidet vil det lages en utomhusplan som anviser areal for parkering, varelevering og avfallshåndtering. Eiendommen ligger i gangavstand til sentrum og til kollektivtrafikk, som gjør eiendommen godt egnet for hoteldrift. Elementer relatert til trafikkmønster og logistikk vil beskrives i planarbeidet, enten i endringsbeskrivelse eller i et eget tilleggsnotat til den eksisterende OSG-rammeplanen.

5. Omfanget av endringer

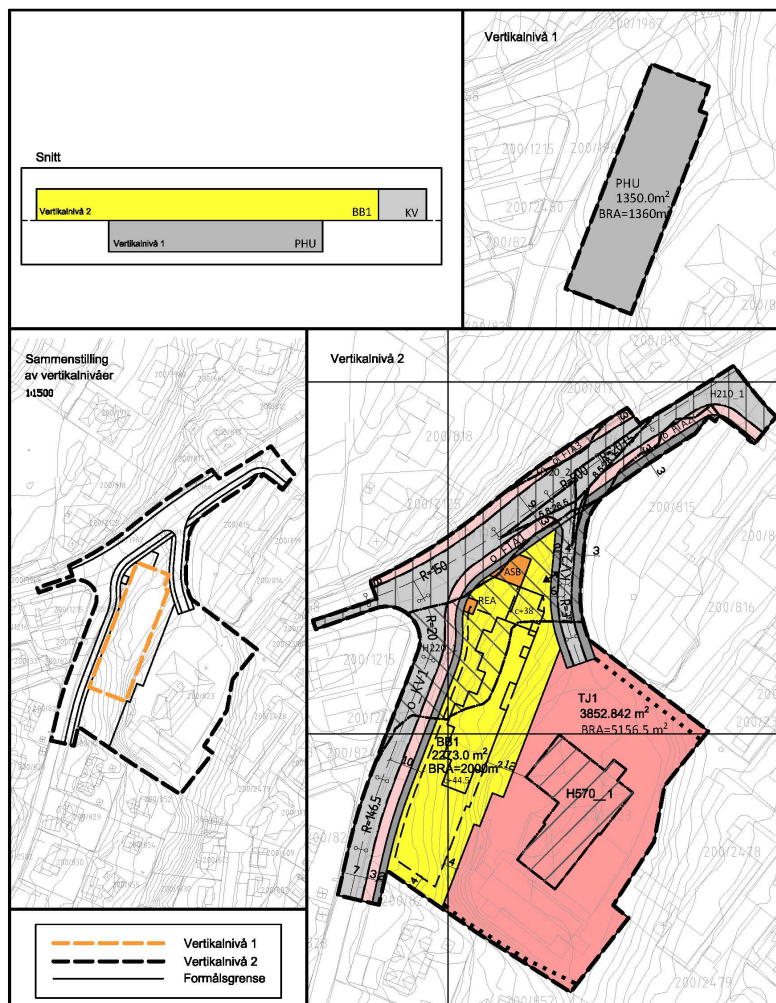
Reguleringsplan 1762 ble laget med hensikt å etablere boliger vest for Elisabethsenteret, og erstatter delvis reguleringsplan 1528. Dagens reguleringsplan angir ingen grenser for gesims- eller mønehøyder, og byggegrenser som var med i forrige reguleringsplan (1528) er tatt ut. Dette har ført til at handlingsrommet på eiendommen har blitt mindre enn i tidligere plan, hvor detaljeringen av eiendom 200/823 mer omfattende. At dette ikke var hensyntatt ved etablering av plan 1762 tror vi ikke var hensikten, men heller en forglemmelse. Ved endring av planen ønsker vi å tilbakeføre enkelte elementer fra den tidligere planen, tilpasset til dagens situasjon.

Planendringen avgrenses til innenfor området som i dag er TJ1 (se fig. 6). Endringen vil ikke føre til endringer i plankartet utenfor dette formålsområdet.

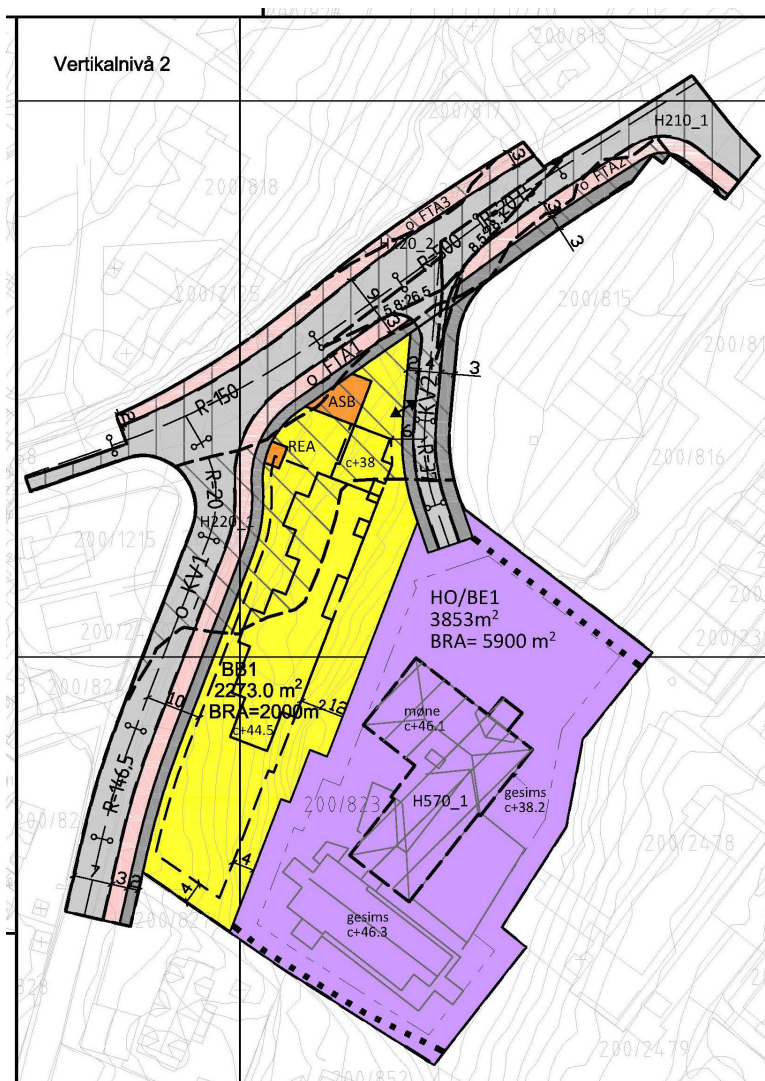
5.1 Endringer i plankart

I plankartet vil endringene innebære å endre formålet TJ1 (offentlig eller privat tjenesteyting) til HO/BE1 (hotell/overnatting og bevertning). Andre endringer i kartet vil være:

- Fastsettelse av byggegrenser, tilsvarende grensene i reguleringsplan 1528
- Anvisning av tillatt utnyttelse på eiendommen, tilpasset dagens utnyttelse med tillegg til tiltak som nevnt i kapittel 4.
- Fastsette tillatte byggehøyder, tilsvarende byggets faktiske høyde i dag.
 - o Fløy B: gesimshøyde +46,3
 - o Fløy A, gesimshøyde: +38,20
 - o Fløy A, mønehøyde: +46,10



Figur 6: Utsnitt av dagens plankart. Formålsområdet TJ1 utgjør 1852,8 m2. Se også vedlegg c.



Figur 7: Skisserte endring i plankart. Se også vedlegg a

5.2 Endringer i reguleringsbestemmelser

Plan 1762 ble laget med hensikt å etablere en boligblokk på oversiden av Elisabethsenteret, og bestemmelser knyttet til eiendom 200/823 er ikke av stort omfang. Gjeldende plan har følgende bestemmelser knyttet til tiltak på Elisabethsenteret:

1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (TJ1)

- Elisabethsenteret skal bevares på grunn av sin historiske og antikvariske verdi.
- Elisabethsenterets eksisterende gesims - og mønehøyde samt takform skal opprettholdes. Skifertekking og fasadematerialer skal opprettholdes.
- Ved restaurering og reparasjon av Elisabethsenteret skal bygningens fasader tilbakeføres til tidligere dokumenterbar tilstand. Arkitekt Stabells originaltegninger fra 1923 skal legges til grunn.

I bestemmelsene vil det legges til et kapittel for hotell/overnatting og bevertning, i tillegg til at det vil være egne bestemmelser knyttet til bevaring av Elisabethsenteret. Disse bestemmelsene vil skjele både til dagens plan og forrige plan (1528). Se vedlagt utkast til endringer i planbestemmelser (vedlegg b).

I planen er det i dag rekkefølgebestemmelser for tiltak innenfor planområdet som følger:

VI a) «Nærlekeplass og sti fra nærlekeplassen til Ramfjordgata er opparbeidet som uteromsplan datert 22.09.2013 er etablert.» Dette er forutsatt endret til å gjelde tiltak på eiendom 200/4058.

Rekkefølgebestemmelsene i plan 1762 er klart laget med hensyn til boligblokken, og nærlekeklassen som er etablert på denne eiendommen, men ordlyden i rekkefølgebestemmelsene er skrevet slik at de omfatter alle tiltak innenfor planområdet. Tiltaket er per i dag under tilsyn av kommunen, da arbeidet er påbegynt, men ikke ferdigstilt iht. uteromsplanen som fulgte byggesaken. I utarbeidelse av planbestemmelser skal det spesifiseres hvilke tiltak som er knyttet til hvilke rekkefølgebestemmelser.

6. Gjeldende planstatus og forholdet til overordnet planverk

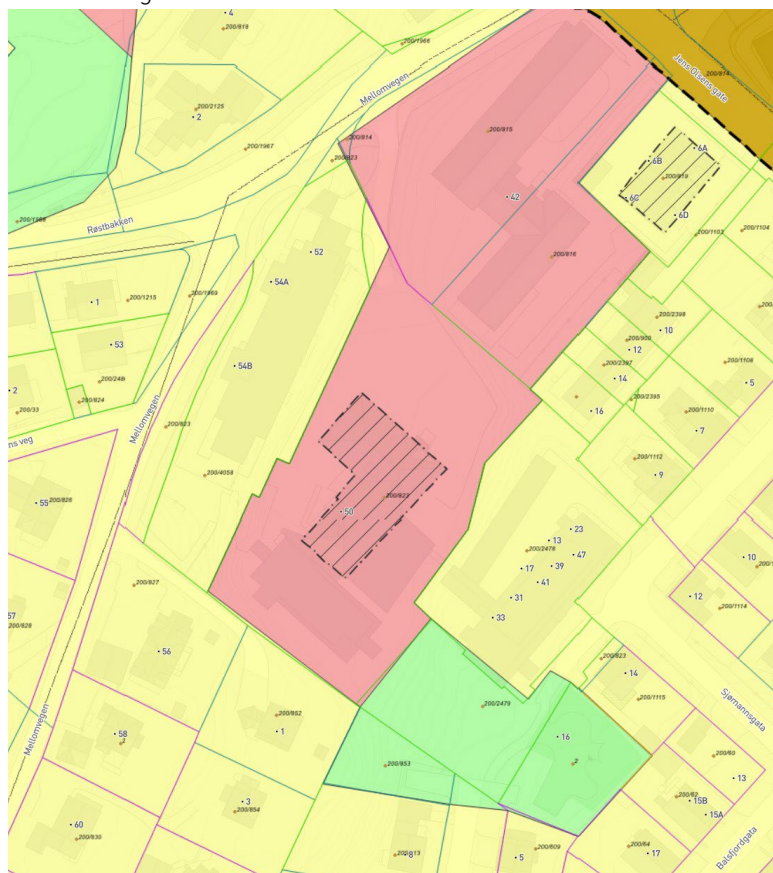
Dette kapittelet skal se på hvilke planer som skal delvis eller helt erstattes, og vurdere om det er noen (rekkefølge)bestemmelser som skal videreføres/tas ut i ny plan. I utarbeidelse av bestemmelsene vil det legges inn et punkt om at det ved motstrid med eldre reguleringsplaner skal den nye planen gjelde.

6.1 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2017-2026

I gjeldene KPA er eiendommen regulert til offentlig eller privat tjenesteyting og hensynssone for bevaring kulturmiljø (begrenset til å dekke fløy A/Elisabethsenteret). Foreslått endring er i strid med formålet i kommuneplanen. KPA er under revisjon, så det planlegges å sende inn merknad til arbeidet, hvor det bes om at formålet oppdateres i tråd med reguleringsendringen. Bestemmelser om vern skal hensynta veiledning/føringer i KPA.

I KPA er fløy A dekket av hensynssone H570_42: hensyn kulturmiljø (enkelbygg vedtatt vernet av kommunestyret). Innenfor sonen skal hensynet til kulturmiljøet gis prioritet og nye tiltak bør ikke tillates innenfor hensynssonen. I KPA er det gitt følgende føringer for kulturminner og kulturmiljø:

«Generelt skal kulturverdirer ivaretas, både ved ombygging og nybygging. For tiltak regulert til bevaring skal bygningens fasader, takform, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Tilbakeføring til tidligere dokumentert utseende tillates. Eldre bygningsdetaljer bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.»



Figur 8: Utklipp av kommuneplanens arealdel, regulert til offentlig eller privat tjenesteyting og hensynssone bevaring av kulturmiljø.

6.2 Kommunedelplan

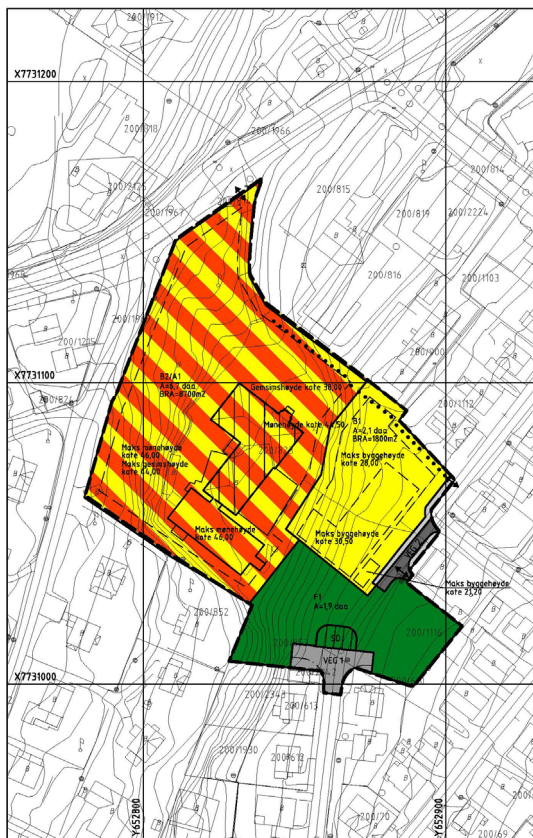
Planområdet er ikke omfattet av kommunedelplaner.

6.3 Reguleringsplaner

Dagens plan har i sin tid delvis erstattet plan 1528 *St. Elisabeth-senteret*, vedtatt i 2005 (figur 10).

I reguleringsplan 1528 var området regulert til kombinert formål bolig/allmennyttig formål, hvor tillatte gesims- og mønehøyder, i tillegg til byggegrense rundt bygningsmassen var definert. Det er naturlig å skjele til plan 1528 ved endring av gjeldende plan, da denne planen hadde flere detaljer knyttet til den aktuelle eiendommen.

Høydene foreslått i bestemmelsene og plankartet er kontrollert med de faktiske høydene på byggene i dag.



Figur 10: PlanID 1528. Område B2/A1 ble erstattet av gjeldende plan 1762.

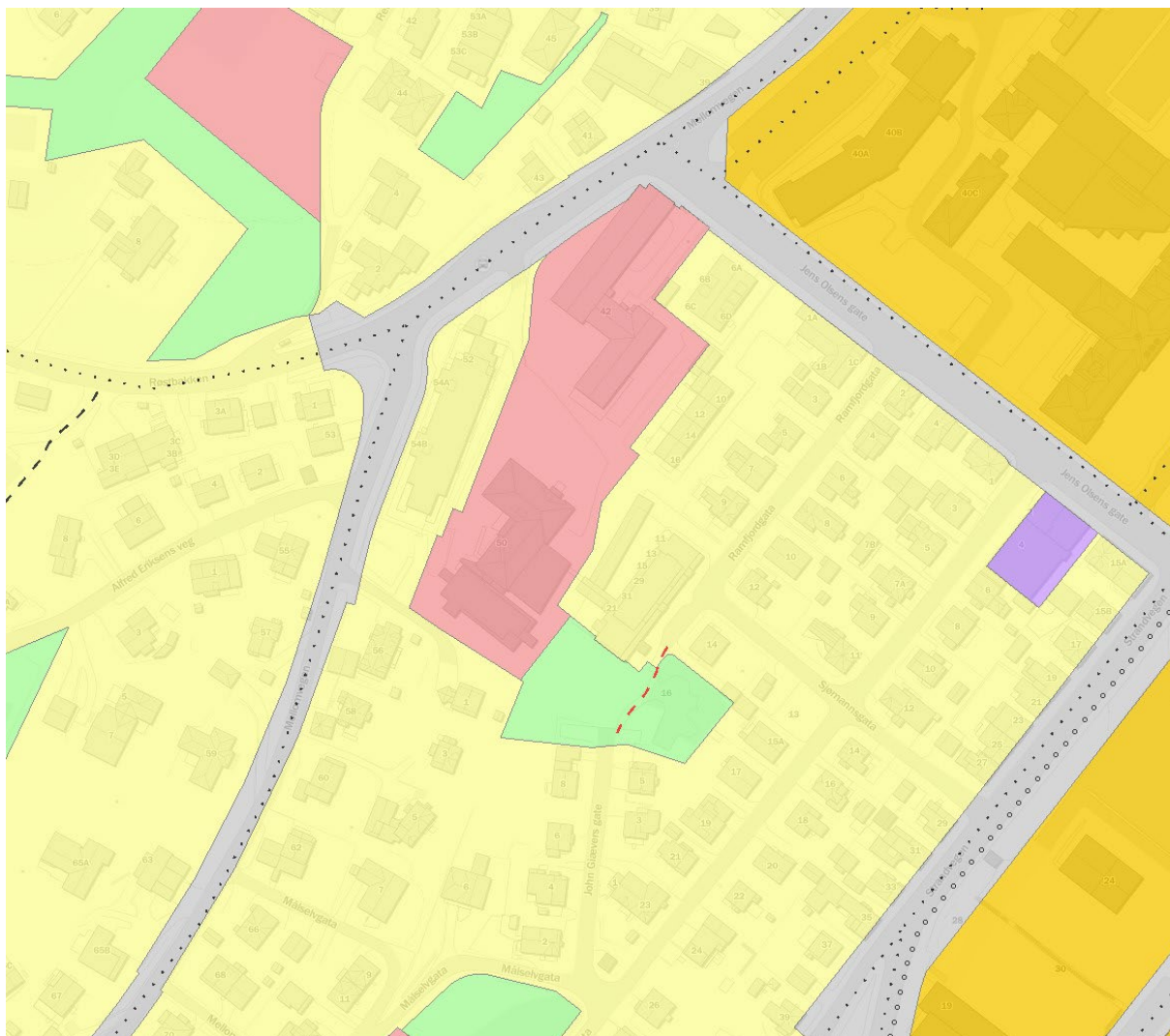
6.4 Pågående regulering: Kommuneplanens arealdel

Tromsø kommune har forslag til ny KPA ute på høring, hvor eiendommen er forutsatt videreført som offentlig/privat tjenesteyting. Forslag til ny reguleringsplan vil derfor være i strid med dette, men som nevnt vil det sendes merknad hvor det bes om at formålet endres tilsvarende som i denne reguleringsendringen. Andre punkter som er relevante for området:

- gul sone for parkering
- gul støysone

I forslag til ny KPA omfattes ikke eiendommen med hensynssoner for vern, men kapittel om vern i ny KPA har følgende veiledning:

«Tiltak på eksisterende bebyggelse bør utføres med varsom hånd og med mål om å bevare det historiske uttrykket. og byggets hovedform, grunnflate, tak og gesimshøyde samt takform bør opprettholdes. Oppfordres til jevnlig vedlikehold [...] Istandsetting utføres tilsvarende original eller annen dokumenterbar utførelse. Originale bygningsdeler bør beholdes/bevares. Etterisolering bør utføres innvendig.»



Figur 11: Ny KPA, regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Ingen hensynssoner er definert.

6.5 Andre forhold

Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom (elv), aktsomhetssone 1 for radon, og aktsomhetssone for kvikkleire (under marin grense). I planarbeidet vil gjeldene ROS-analyse for planen gjennomgås og suppleres ved behov. I forbindelse med utarbeidelse av plandokumenter vil det gjøres en geoteknisk vurdering av planendringen, og i rapporten fastsettes krav til dokumentasjon for sikker byggegrunn.

7. Virkninger av planendringen

De foreslåtte endringene vil ikke føre til en vesentlig faktisk endring av dagens situasjon. Som kjent har det vært driftet overnatting/hotell på eiendommen over lengre tid, uten at dette har vist seg å ha negative konsekvenser for nærmiljøet. At bruken av eiendommen har avvirket fra reguleringen kan sees på som en negativ konsekvens i seg selv, men det vurderes at dette ikke bør tillegges stor vekt når dette søkes omregulert.

Trafikkmengden til eiendommen har vært et tema i behandling av søknader. Det er dokumentert at trafikkmengden til eiendommen har blitt betydelig redusert siden bygget huset helsetjenester.

Siden eiendommen ikke vil bli bygget på i høyden vil komplekset ikke føre til noen forringelse av sol-/skyggeforhold.

Det er plankonsulentens vurdering at endringen av reguleringsplanen vil ha positiv virkning utenfor planområdet, da det vil etableres et tilbud både til turister og lokalbefolkning som er ulikt mye av det som finnes i byen fra før.

Spaavdeling med behandlinger og basseng, i tillegg til restaurant, vil være et tilbud alle kan benytte seg av, og hotellet vil være med en type rom og atmosfære som ikke tilbys mange andre steder i Tromsø. Variasjon i hotellvirksomheter i byen vil bidra til å gjøre byen attraktiv for tilreisende innen- og utenlands, og bidra til lokaløkonomien og skape arbeidsplasser.

I et klima- og miljøperspektiv er det få tiltak som skal til for å gjøre de eksisterende bygningene mer energieffektive, som vil bidra til et lavere energibruk og klimautslipp. Det er også positivt å benytte allerede eksisterende bygninger i etablert infrastruktur, tett på kollektivtilbud og andre offentlige eller private tilbud for utvikling av eiendom og bedrifter, i motsetning til å etablere tjenestene et annet sted.

8. Konsekvensutredning

Ansvarlig myndighet er i dette tilfelle planmyndigheten etter § 5 med henvisning til myndighetsområde i § 6 - 8. Etter §4 i forskrift om konsekvensutredninger skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §6 - 8.

Formålet i planen ligger innenfor vedlegg II, punkt 11.j (næringsbygg). Etter vår vurdering utløser planen ikke krav til konsekvensutredning, fordi den etter kriteriene i §10 ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn..

9. Dokumentasjonskrav for planendringen

Da dette er en endring av eksisterende plan, vil det være aktuelt å benytte allerede utførte analyser og plandokumenter, og supplere disse der hvor det er behov. Følgende dokumentasjon foreslås levert som del av planforslaget:

- Endringsbeskrivelse (planbeskrivelse)
- Oppdaterte planbestemmelser
- Oppdatert plankart
- Geoteknisk vurdering – dokumentasjon av sikker byggegrunn
- OSG-tilleggsnotat
- VAO-tilleggsnotat
- 3D-modell
- Uteromsplan 1:500 / 1:200
- Notat til gjeldende ROS-analyse (tillegg hvis nødvendig)

10. Vurderings og belastningsrelevante tema

Det foreligger et kunnskapsgrunnlag for hele kommunen i form av flere tematiske delutredninger utarbeidet i forbindelse med kommuneplanens arealdel, i tillegg til temakart innhentet fra NVE og Miljødirektoratet sin database. Temakartene er benyttet for å stadfeste overordnet hvilke fagområder som krever vurdering, både av hensyn til helse miljø og sikkerhet, men også av hensyn til hvordan prosjektet forholder seg til konkrete naturtyper og påvirkningen på disse.

I tabellen nedenfor blir vurderingstemaene listet opp og drøftet hva vurderingene som minimum skal inneholde.

Delvurderinger	Plankonsulents vurdering
Ras og skredfare	Området ligger nedenfor marin grense, og det kan derfor finnes marin leire innenfor planområdet. Temaet vil behandles i planarbeidet med geoteknisk vurdering. Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom knyttet til elv. Det er innen elv oppe i dagen i planområdet. Det må i planarbeidet vurderes hvordan tiltak innenfor aktsomhetsområdet skal behandles ved byggesøknad. Ved tiltak som omfatter graving bør det stilles krav til geoteknisk undersøkelse.

Trafikkutredning	Planområdet har avkjøring fra Mellomvegen i dag. Planen legger ikke opp til endret adkomst eller økt trafikk til planområdet. Overflateparkering videreføres som i dag nordøst på eiendommen. Trafikk til området vil i stor grad bestå av personbiltrafikk til boliger på oversiden av planområdet, varelevering til hotellet og transport for ansatte + taxitjeneste. I planarbeidet vil trafikk være et vurderingstema, og et tilleggsnotat til VAO-rammeplanen vil utarbeides.
Støy	Omregulering til hotell i planområdet vurderes ikke å føre til sjenerende støy sammenlignet med eksisterende regulering. Det forutsettes at trafikkbelastningen vil minke totalt sett, men være fordelt over en større del av døgnet. Det vil være mer personaktivitet på kveldstid sammenlignet med ved et helsehus, men ikke utover normal hoteldrift. Driften som har pågått vil ikke vesentlig endres med ny regulering, så dagens støynivå forventes uendret/lite endret som følge av reguleringsendring.
Arkeologiske undersøkelser	Fløy A, oppført i 1924, er vernet i reguleringsplan. Det forutsettes å videreføre dette i ny plan. Generell bestemmelse knyttet til eventuelle funn under arbeid i planområdet skal medtas i bestemmelsene til planen.
ROS-analyse	Alle risiko- og sårbarhetsfaktorer skal vurderes som en separat utredning jfr. PBL. Analysen gjennomføres ved bruk av <i>Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i> for ROS-analyser. I planarbeidet vil eksisterende ROS-analyse suppleres ved behov
Rammeplan VAO (vann, avløp og overvann)	Notat til VAO- rammeplan vil følge med planarbeidet.
Rammeplan OSG (offentlig samferdsel og grøntstruktur)	Se under trafikkutredning.
Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold	Det er ikke registrert viktige naturtyper i området (kilde natubase.no)
Skole og barnehage	Planendringen fører ikke endring i antall boliger, det vurderes at kapasiteten er tilstrekkelig for disse.
Bebyggelse og utnyttelsesgrad	Maks gesims- og mønehøyde, utnyttelsesgrad og byggegrenser skal fastsettes i det videre planarbeidet, se forslag i plankart og bestemmelser.
Universell utforming	Ivaretas i prosjektet – så langt det lar seg gjøre i eksisterende bebyggelse, av vernehensyn.
Bærekraft	Planforslaget skal vurdere bærekraftigheten av tiltakene, hvor sosiale, økonomiske og klimamessige bærekraft bør sees i sammenheng med FNs bærekraftsmål.
Barn og unges interesser	Temaet er ikke relevant for omreguleringen av TJ1 til HO/BE1, men det bemerkes at det finnes en større lekeplass/grøntområde nedenfor planområdet. I tillegg har boligblokk på oversiden av planområdet etablert nærlekeplass. Friområdet sørøst for Mellomvegen 50 anses som godt egnet for barns lek.
Bolig	Planen omfatter boliger, men planendringen legger ikke opp at forholdene for boligblokken skal endres.

11. Fremdrift og prosess

I tråd med forskrift for behandling av private detaljreguleringsplaner anbefaler forslagsstiller at dette planinitiativet samt referat fra oppstartmøtet følger kunngjøringsbrev til offentlige sektormyndigheter som supplerende bakgrunnsinformasjon og kunnskapsgrunnlag.

Til andre berørte parter gjøres dokumentene tilgjengelig ved henvendelse til forslagsstillers plankonsulent og i kommunens postjournal. Dette opplyses det om i kunngjøringsbrevet.

Plankonsulent og forslagsstiller har til hensikt å gjennomføre planarbeidet på normert tid. Det er i forbindelse med planarbeidet nødvendig og ønskelig for driften i Elisabethsenteret at det gis midlertidig dispensasjon for bruksendring, gjennomføring av innvendig ombygging i fløyene og installering av takvinduer i fløy A. Dette vil være viktige grep både for energieffektivisering av bygningskroppen og for å sikre sunn drift av anlegget i tiden reguleringsarbeidet pågår.

12. Vedlegg

- a. Foreslåtte endringer i plankart
- b. Foreslåtte endringer i planbestemmelser
- c. Gjeldende plankart
- d. Gjeldende planbestemmelser