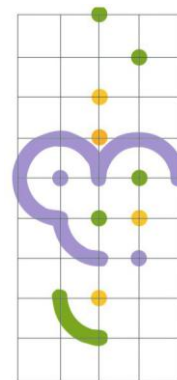


Prosjektor. 2011.35	Prosjekt Workinntunet leilighetshotell, forarbeid regulering	Arkivar. 2011.35-OF01
Møtetype AVKLARINGSMØTE MED BYUTVIKLING		Blankett nr. 12-032
Dato 25.10.11	Sted Rådhuset	Org.nr. NO 929698223 MVA



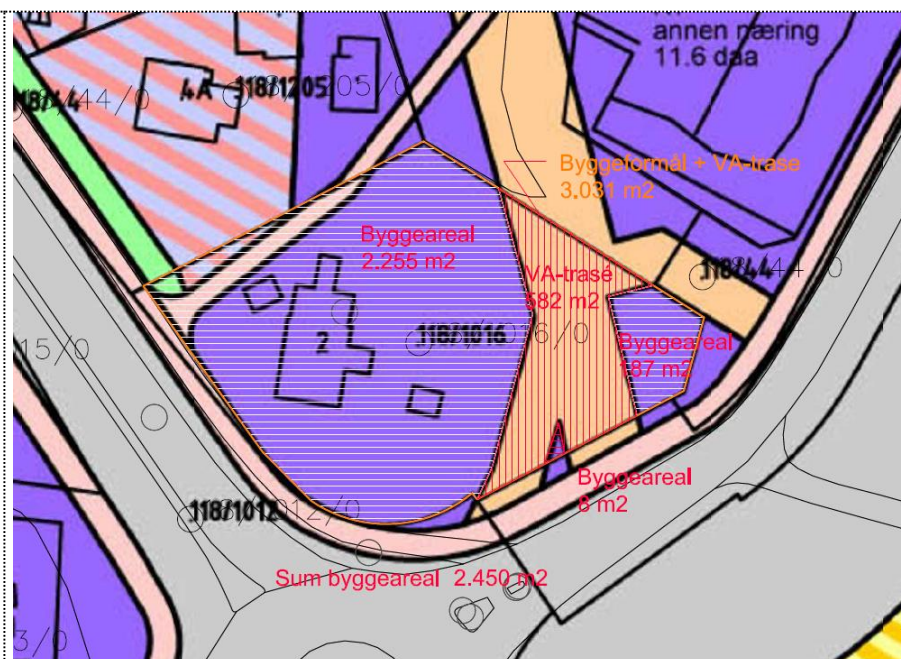
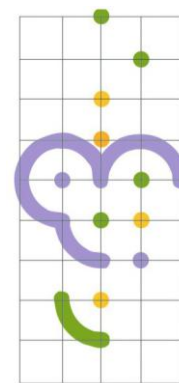
Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131, N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsøe@borealisark.no

Møteleder: Maren Thorstensen	Referent: Aina Bjerke	
Tilstede: Tromsø kommune, byutvikling	Maren Thorstensen, ansv. for Områdereguleringsplan Langnes Carl Henrik Bjørseth, planlegger	BYU
Huldervegen 2 AS Borealis Arkitekter as	John-Arne Worum, grunneier Aina Bjerke, arkitekt	BYU
Møtereferatet sendes til: Møtedeltagerne	Kopi av møtereferatet sendes også til:	GRE ARK

Sak	Referat	Ansvar	Frist
1.0	<p>Hensikten med møtet</p> <p>Huldervegen 2 AS ønsker å utvikle eiendommen 118/1016 for hotell. Eiendommen inngår i pågående områdereguleringsplan for Langnes. Tomtearealet er 3.031 m2.</p> <p>Det er utarbeida programskisser for leilighetshotell som ble gjennomgått med BYU som innspill til områdeplanen.</p> <p>Områdeplanen vil gi krav om detaljregulering før det kan iverksettes tiltak. Det tas sikte på å utarbeide ny detaljreguleringsplan for eiendommen så raskt som mulig.</p>		
1.1	<p>Utkast til områdeplanen</p> <p>Grunneiere i området ble invitert til orienteringsmøte 24.08.11, hvor utkast til områdeplanen ble presentert for første gang. På forespørsel fikk vi tilsendt utsnitt av planen. Det gis åpning for at grunneier kan melde inn behov og ønsker for utvikling av sin eiendom.</p> <p>Eiendommen er satt av til næringsformål. Det er ikke angitt krav til utnyttning, høydebegrensning eller byggegrenser for Workinnområdet. BYU har oppgitt at kravene i innflygningstrasé for flyplassen vil bli lagt til grunn for generell høydebegrensning i området.</p> <p><u>VA</u></p> <p>I utkast til områdeplan er det foreslått 3 VA-traseer på/ over eiendommen, som reduserer bebyggbart areal med 582 m2. I tillegg deler VA-traséen eiendommen i to områder, med en større del i vest, 2.255 m2, og en svært liten og ikke utnyttbar del ved innkjøring i øst, 187 m2, se kartutsnitt.</p>		

Borealis Arkitekter as
Drammensveien 145 A
Boks 675 Skøyen, N-0214 Oslo
Telefon 24 11 49 90
Mobil 45 00 63 67
E-post oslo@borealisark.no

Prosjektor. 2011.35	Prosjekt Workinntunet leilighetshotell, forarbeid regulering	Arkivar. 2011.35-OF01
Møtetype AVKLARINGSMØTE MED BYUTVIKLING		Blankett nr. 12-032
Dato 25.10.11	Sted Rådhuset	Org.nr. NO 929698223 MVA
Sak	Referat	Ansvar Frist

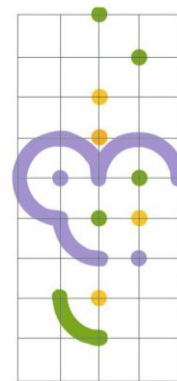


Utsnitt områdeplan med arealberegning, g/s-vei er ikke trukket ut av byggeareal.

I flg. Rune Lejon, VA-avd., må VA-traseer være tilgjengelig for adkomst langs hele strekket, noe som i praksis betyr at det verken er mulig å bygge på dette arealet eller tilfylle med masser i stor grad. Det vil være mulig å overbygge arealet, men da må fri høyde gi adkomst for anleggsmaskiner. I praksis vil det gi så mange føringer for utnyttelse og vanskelig kommunikasjon, at denne delen av tomte ikke kan bebygges, dvs. at byggearealet reduseres med totalt 769 m2. Arealet oppå VA-trasé kan kun utnyttes til parkering, sykkelparkering, utearealer med beplantning, el.l.

Konsekvens: Arealet oppå VA kan ikke utnyttes til bebyggelse. GRE velger å tilpasse ny bebyggelse til viste VA-traseer, ved å plassere hotellbygget i vestre del av tomte, og utnytte arealet over VA til bakkeparkering og trafikkarealer ved inngang.

Prosjektor. 2011.35	Prosjekt Workinntunet leilighetshotell, forarbeid regulering	Arkivar. 2011.35-OF01
Møtetype AVKLARINGSMØTE MED BYUTVIKLING		Blankett nr. 12-032
Dato 25.10.11	Sted Rådhuset	Org.nr. NO 929698223 MVA
Sak	Referat	Ansvar Frist



Gang- og sykkelvei

I områdeplanen er det avsatt areal til ny trasé for gang- og sykkelvei over vestre del av eiendommen. Denne skal tjene som forbindelse fra g/s-vei langs Kvaløyvegen til Tverrforbindelsen. Plassering er skjematisk vist, og krysser eksisterende parkeringsareal bak ICA. Det er ca. 3 m høydeforskjell fra g/s-vei opp til parkeringsareal. Dersom ny trasé skal tilfredsstillende UU, vil det kreve 60 m lengde for å løse høydeforskjell.

Konsekvens: Vi mener viste løsning ikke lar seg gjennomføre mht. høyde, og det vil være vanskelig å føre g/s-vei over eks. parkeringsareal, på tvers av trafikkstrømmen. Vi stiller spørsmål ved hensikten med forbindelse her dersom den må løses med trapp, og hvem den skal betjene. G/s-vei reduserer ytterligere bebyggbart areal på eiendommen.

Primært ønsker GRE at g/s-vei ikke legges over eiendommen. Dersom forbindelsen skal beholdes her, ønsker man at den bedre tilpasses mulig utnyttelse av tomte, ved at den legges langs eiendomsgrensa i vest, og at halve arealet belastes naboeiendommen. Dette vil gi en bedre utnyttelse av eiendommen ettersom bebyggbart areal allerede er kraftig redusert.

1.2 Gjennomgang programskisser

Programskisser ble overlevert og gjennomgått i møtet.

Det er skissert et hotellprosjekt som hensyntar Va-trasé i utkast til områdeplanen. Eksisterende bygninger på eiendommen skal rives.

Program

Det foreligger et program på 100 hotellrom, med fellesfasiliteter og parkering, som gir et foreløpig samla program på ca. 6.000 m² BRA.

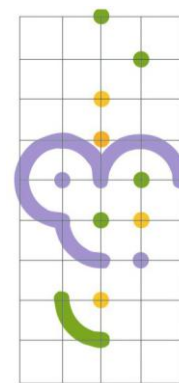
Bygget er løst som et rektangulært volum på tvers av tomte, i 7 etasjer over bakken, med garasjekjeller under inngangsplanet. Tomte ligger svært eksponert til i rundkjøringa, og er synlig ved adkomst fra sør til Langnesområdet, og fra flyplassen. Området har potensiale for et signalbygg med god eksponering.

Det er skissert ca. 0,5 p-plasser pr rom, tilsv. pr. ansatt.

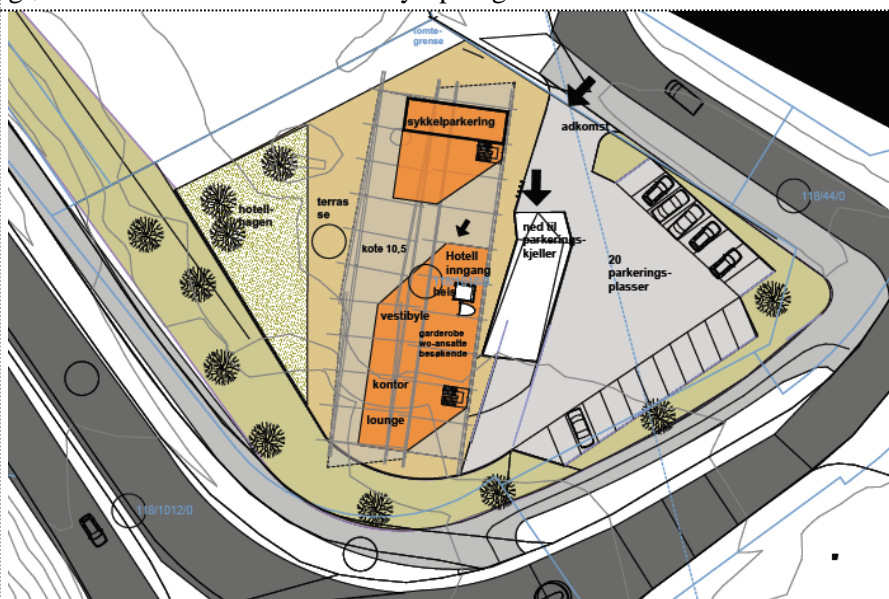
Hovedgrep

Bygget deler tomte i to: trafikkareal mot øst, og uteoppholdsareal mot vest. Adkomst må løses fra innkjøring fra Hulderveien, med inngangsplan i samme høyde som p-areal foran ICA. Innkjøring skjer til byggets østside, med rampe til garasjekjeller utenfor VA-trasé.

Prosjektor. 2011.35	Prosjekt Workinntunet leilighetshotell, forarbeid regulering	Arkivar. 2011.35-OF01
Møtetype AVKLARINGSMØTE MED BYUTVIKLING		Blankett nr. 12-032
Dato 25.10.11	Sted Rådhuset	Org.nr. NO 929698223 MVA
Sak	Referat	Ansvar Frist



Fellesarealer er løst i en inntrukket førsteetasje, med åpning gjennom bygget til utearealer.
Yttervegg i underetasje følger veiføring langs rundkjøringa. Fasaden blir delvis eksponert mot veien, og kan utformes som skrånende flate/ grøntareal eller som fasade med lysåpninger.



Situasjonsplan med inngangsplan

Byggegrenser, utnyttelse og høyde

Bygget er plassert med avstand 4 m fra nabogrenser i vest og nord. Mot veien ønsker man å forholde seg til gjeldende reguleringsplan hvor det er 18 m fra byggeformål til senter vei. Arealet mellom g/s-vei og underetasje kan utnyttes til grøntareal i tråd med regulert parkbelte.

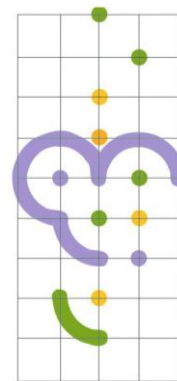
BYU: Det er ikke avklart på om områdeplanen skal angi byggegrenser mot vei, eller om det vil følge av formålsgrenser dersom man evt. legger inn parkbelte mot vei. Avstand til naboeiendom må reguleres.

Programskisser viser total BRA ca 6.300 m² inkl. parkeringskjeller og OPA, som gir en utnyttelse på ca 200 % TU, dvs. litt over 200 % BRA beregna i ifht. tomteareal 3,0 da. BYA er foreløpig rundt 25 %. (Beregna utnyttelse i ifht. bebyggbart areal i vest blir ca. 280 % BRA).

Maks. cote er ca 36,5 m.o.h., som vil være i tråd med høydebegrensning i innflygningstrasé.

BYU: Endelig høyde må avklares i detaljplan med vurdering av sikt og solforhold for naboer og fjernvirkning, og må diskuteres med Avinor konkret i forhold til innflygningskrav.

Prosjektor. 2011.35	Prosjekt Workinntunet leilighetshotell, forarbeid regulering	Arkivar. 2011.35-OF01
Møtetype AVKLARINGSMØTE MED BYUTVIKLING		Blankett nr. 12-032
Dato 25.10.11	Sted Rådhuset	Org.nr. NO 929698223 MVA
Sak	Referat	Ansvar Frist



1.3 Nye momenter i områdeplan for Langnes

Utnyttelse

Skal angis som % BYU og % MUA. Hensikten er å regulere krav til fri overflate og at parkering i størst mulig grad skal integreres i bygning eller legges under bakken. Ikke avklart hvilken utnyttelse man vil lande på i dette området.

Gangbru

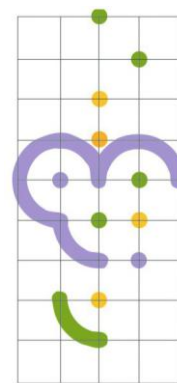
Videreføring av gang-/ sykkelforbindelse langs Kvaløyvegen nordover gjennom rundkjøringa har vært problemstilling for SVV, som tidligere har ønska å løse dette i forbindelse med regulering av Åslia vest/ Workinntunet. Det har vært diskutert flere alternativ, bla. gangbru over østre arm av rundkjøringa. (*Merknad: BYU konkluderte i møte 06.09.10 med at SVV har gått bort fra gangbrualternativet. Behovet er heller ikke utløst av regulering for disse eiendommene, og vil etter vår mening først og fremst betjene Langnes handelspark.*).

BYU vil nå vurdere om det er behov for videreføring av denne traséen, og ønsker på nytt å se på løsning med gangbru gjennom rundkjøringa, med landing mellom de to nordre veiarmene, dvs. rett sør for Workinntunet. Den skal da føres ned til g/s-vei langs Kvaløyveien. Brua må ha fri høyde min. 4,5 m over veiareal. Det betyr at brua vil ligge 1,5 m høyere enn inngangsplanet når den når nordsida av rundkjøringa. Det ble diskutert mulighet for at gangbrua landes inne på Workinntunet på inngangsnivå. Man vil da lettere kunne løse bruføring og spare areal. Adkomst ned til g/s-vei må da løses i tillegg.

Vår kommentar:

Dersom løsning med gangbru skal opprettholdes, mener vi det må løses i områdeplanen. GRE kan være med på å løse landing av gangbru delvis på sin eiendom. Forutsetning er at gangbrua kan inkorporeres i hotellprosjektets utearealer, og at gangbrua ikke gir merkostnader for GRE.

Prosjektor. 2011.35	Prosjekt Workinntunet leilighetshotell, forarbeid regulering	Arkivar. 2011.35-OF01
Møtetype AVKLARINGSMØTE MED BYUTVIKLING		Blankett nr. 12-032
Dato 25.10.11	Sted Rådhuset	Org.nr. NO 929698223 MVA
Sak	Referat	Ansvar Frist



Filterfelt

BYU vurderer behov for fremtidig filterfelt langs nordre side av Kvaløyvegen, FV862, fram til Langnes-rundkjøringa. Dette er ikke vist på utkast til områdeplan. Filterfelt vil medføre rokering av g/s-vei innover på tomte. Det er ikke avklart nødv. bredde og arealkonsekvenser ifht. rundkjøringa og evt. påkjøring fra Hulderveien. Filterfeltet skal primært betjene kollektivtrafikk, samtidig som Hulderveien er kraftig utvida nettopp for dette.

Vår kommentar:

Vi stiller oss spørrende til at man på nytt introduserer filterfelt, som i prinsippavklaringa var satt som alternativ til kollektivtrasé i Hulderveien. GRE ønsker ikke filterfelt som ytterligere vil redusere bebyggbart areal på eiendommen. I tillegg vil trafikkbelastning øke på to sider og bringes nærmere bebyggelsen. Dersom filterfelt skal innføres, forutsettes det at det løses i områdeplanen, innafor 18 m senteravstand slik at byggets plassering kan beholdes.

1.4 Innspill til områdeplanen

Oppsummering av momenter og innspill for Workinntunet:

Utnyttelse

Det er ønske om å oppnå en utnyttelse på eiendommen som min. tilsvarer gjeldende regulering, TU 100 %. Ettersom bebyggbart er redusert med 25 %, må utnyttelsen økes for resterende utnyttbar del av tomte.

Utbygger ønsker å øke utnyttelsen på gjenværende del av eiendommen slik at dette kompenserer for tap av bebyggbart tomteareal, og som gir potensiale til regningssvarende utnyttelse av eiendommen. Foreløpig anslag gir en utnyttelse på ca. 6.300 m² BRA inkl. parkeringsareal og OPA, som tilsier ca 280 % BRA i ifht. bebyggbart areal.

Byggegrenser

Byggegrenser løses i detaljplan.

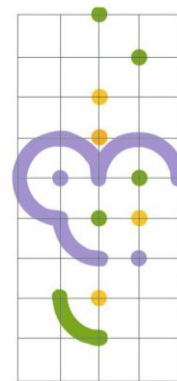
Høyde

Det legges opp til maks høyde i tråd med krav fra Avinor/ innflygningstrasé.

Gang- og sykkelvei i vest

Primært ønsker UTB at ny g/s-vei tas ut av eiendommen, sekundært at g/-s-vei legges langs eiendomsgrense i vest, og areal deles med naboeiendom.

Prosjektor. 2011.35	Prosjekt Workinntunet leilighetshotell, forarbeid regulering	Arkivar. 2011.35-OF01
Møtetype AVKLARINGSMØTE MED BYUTVIKLING		Blankett nr. 12-032
Dato 25.10.11	Sted Rådhuset	Org.nr. NO 929698223 MVA
Sak	Referat	Ansvar Frist



1.5 Fremdrift/ videre arbeid

BYU vil ta hensyn til innspill og momenter som er gjennomgått i møtet i det videre arbeid med områdeplanen. Høyde og utnyttelse som vist i programskisser vil være i tråd med pågående områderegulering.

Det forventes ferdig utkast til områdeplanen før nyttår, med behandling i begynnelsen av 2012.

Det gis klarsignal til å gå i gang med detaljreguleringsplan for Workinntunet. Arbeidet kan skje parallelt med områdeplanen, men planen kan ikke legges ut på høring før områdeplanen er vedtatt.

Aina Bjerke
27.10.11