

Hvordan bygge tett med kvalitet i Tromsø?

Visjon, mål og strategier

NOTAT - vedlegg til forslag til KPA 2023 - 2035



Innhold

Forord	3
Sammendrag	4
Sentrale forankringer, og definisjon av arkitektur og fortetting	5
Visjon: Å bygge tett med kvalitet, i tråd med bærekraftmålene og den etablerte byens særpreget	6
Bærekraftmålene må styre byutviklinga	7
Mer fokus på kvalitet og å styrke den etablerte byens særpreget er verktøy for å oppnå en vellykket fortetting	9
Stedsanalysen definerer kvalitetene som skal ivaretas	12
Delmål 1: Skape en tydeligere senterstruktur, og konsentrere ny boligbygging rundt sentrene	13
Delmål 2: Utforme attraktive sentrums kjerner, sentrale byområder og boligområder	15
Delmål 3: Skape møteplasser som ivaretar lek og uteopphold for alle	17
Delmål 4: Utforme byrom og utearealer som også styrker de arktiske kvalitetene	18
Delmål 5: Skape gode bomiljø med bokvalitet og boligmangfold	19
Delmål 6: Utforme varig, vakker og variert bebyggelse med særpreget	20
Delmål 7: Skape mulighet for å gå og sykle i byen, nær naturen	21
Delmål 8: Utforme bylandskap med helhetlige løsninger i overgangen mot sjøen og mot marka	22
Delmål 9: Strategiske planverktøy som sikrer kvalitet i byutviklinga	23
Delmål 10: Reflekterte roller og prosesser	24
Illustrasjoner av utvalgte lokale senter som ivaretar visjon og mål	25
Sluttnoter	26

Forord

De fysiske omgivelsene påvirker oss.

- *Først former vi byene våre, så former de oss (Jan Gehl)*

Klimamålene og bærekraftig byutvikling peker på å fortette og omdanne den etablerte byen. Men hvordan bygge tett, og samtidig ivareta bolyst og kvalitet, i Tromsø?

Kommune- og byutviklingsutvalget har i flere saker adressert denne problemstillinga. Hvordan kan vi sette problemstillinga utforming og estetikk på dagsorden, og hvilke prinsipper ligger til grunn for saksbehandlingen av private planforslag?

Tromsø vil – kommuneplanens samfunnsdel (KPS) viser tydelig at bærekraftmålene skal legges til grunn for byutviklingen. KPS gir derfor konkrete føringer for kompakt byutvikling innafor etablert by, og en tydelig senterstruktur med varierte boligtyper, tjenestetilbud og sosiale møteplasser.

Kommune- og distriktdepartementet (KDD) har støttet Tromsø kommunes arbeid med dette tema. Bakgrunnen er at arbeidet med byvekstavgiftene avdekket behovet for å jobbe med kvalitet i tett by, som svar på målet om effektiv arealbruk i det fornya nullvekstmålet.

I dette notatet oppsummeres grunnlaget for visjonen i en innledende tekst som forklarer den, deretter åtte mål og to verktøy med strategiske føringer for å bygge tett med kvalitet i tråd med visjonen.

Fortetting og omdanning må ivareta og videreutvikle etablerte kvaliteter og skape en enda mer attraktiv by.

Den overordna ambisjonen for byutviklingen i Tromsø er at alle nye planer og prosjekter skal bidra til visjonen om kvalitet i en tettere, mer bærekraftig og særpreget by.

Vi håper dette notatet kan bidra til å sette dagsorden for å diskutere kvalitet i byutviklingen i Tromsø, parallelt med paradigmeskiftet som skal føre til en mer bærekraftig byutvikling og en tettere by. Vår byutvikling må ha større fokus på å sikre kvalitet når vi fortetter.

Det er samlet et større materiale som skal legges til grunn for en arkitekturveileder. Denne arkitekturveilederen skal utarbeides i 2023 og vil ta utgangspunkt i visjonen og de 10 punktene. Dette materialet inneholder også forslag til bestemmelser til KPA som skal brukes som en del av veiledningen.

Notatet er utarbeidet av Tromsø kommune, Seksjon for byutvikling, byplanenheten, våren 2022, og revidert fortløpende opp mot utarbeidelsen av KPA frem til offentlig ettersyn primo 2023.

Sammendrag

Byplanlegging er inne i et paradigmeskifte hvor de tre bærekraftdimensjonene ligger til grunn for utviklingen; miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Et av verktøyene for å oppnå dette er å bygge tett. Tetthet handler om hvordan vi skal bygge og utvikle byen, hvilke funksjoner og kvaliteter de tette områdene skal ha og hvordan vi klarer å ivareta den etablerte byens særpreg.

Klima- og miljømessig bærekraft sikres gjennom nullvekstmålet og samordna bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette kan ivaretas gjennom en senterstruktur som legger til rette for fortetting og omdanning av eksisterende by. Nye planer og prosjekter må styrke byliv og bolyst gjennom å utvikle den flerfunksjonelle 10-minuttersbyen der en kan gå og sykle til daglige funksjoner lokalt. Sosial bærekraft må sikres i fremtidens nabolag, bydeler og by gjennom å skape inkluderende byrom og møteplasser for alle. Samlokalisering av funksjoner vil bidra til dette. Samlokalisering skaper også økonomisk bærekraft gjennom dynamikken som oppstår i handel, næring og kulturliv, og muligheten for sambruk av investeringer i infrastruktur, bygninger og uterom.

Å bygge tett og tilføre nye kvaliteter – og uten at det går på bekostning av etablerte kvaliteter – stiller krav til blant annet uteopphold og lek, grønnstruktur og gatemiljø. I tillegg må god utforming og bokvalitet ivaretas. Byrom skal styre bebyggelsen, og byen skal oppleves god i øyenhøyde. Kvalitet må oppnås både i den bymessige fortettingen, og der en fortetter i etablerte boligområder.

Tromsøs identitet og særpreg må ivaretas og forsterkes gjennom det som bygges. Identitet og særpreg handler om byens historie, plassering i Arktis og forholdet til det store landskapet. Videre hvordan byen oppleves, og hvilke spesifikke kvaliteter de ulike nabolagene innehar. Tiltaket som etableres må sees i sammenheng med den etablerte byen og omgivelsene tiltaket skal være en del av. Et viktig verktøy for å forme et nytt tiltak er bruk av stedsanalyse. Stedsanalyse vil være med på å skape mer forutsigbare planprosesser fordi det aktuelle stedets problemstillinger og potensiale vil identifiseres i tidlig fase og dermed legges premisser for utformingen av tiltaket.

For å oppnå visjonen **om å bygge tett med kvalitet i tråd med bærekraftmålene og den etablerte byens særpreg** må både bærekraftmål, kvalitet i den tette byen som bygges og Tromsøs særpreg ivaretas. Punktene i matrisen under utdyper temaene som er med på å bygge oppunder visjonen.

Visjon: Å bygge tett med kvalitet, i tråd med bærekraftmålene og den etablerte byens særpreg.
Mål 1: Bærekraftig senterstruktur og attraktiv by med differensiert tetthet 1. Skape en tydeligere senterstruktur, og konsentrere ny boligbygging rundt sentrene 2. Utforme attraktive sentrumskjerner, sentrale byområder og boligområder
Mål 2: Møteplasser for alle i byrom med arktiske kvaliteter 3. Skape møteplasser som ivaretar lek og uteopphold for alle 4. Utforme byrom og utearealer som også styrker de arktiske kvalitetene
Mål 3: Bydeler og nabolag med bokvalitet, og vakker og varig bebyggelse 5. Skape gode bomiljø med bokvalitet og mangfold 6. Utforme ny variert, vakker og varig bebyggelse med særpreg
Mål 4: Attraktive omgivelser for bevegelse i byen, nær naturen 7. Skape omgivelser tilrettelagt for gange og sykkel 8. Utforme bylandskap med helhetlige løsninger i overgangene mot sjøen og marka
Riktige verktøy 9. Strategisk planlegging med riktige plantyper, stedsanalyser og veiledninger 10. Reell medvirkning på rett tidspunkt, med sivilsamfunnet som partnere

Sentrale forankringer, og definisjon av arkitektur og fortetting

Politiske vedtatte mål om byutvikling med kvalitet i Tromsø

Kommuneplanens samfunnsdel (2019)

I Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)¹ er det vedtatt at Tromsø vil ha en arealbruk som styrker samfunnets sosiale, klima- og miljømessige og økonomiske bærekraft, med konkrete føringer til arealbruk som styrker dette. Det betyr omdanning av bebygde arealer innafor etablerte bygrenser. Innafor denne rammen er overordnet arealstrategi for Tromsø kommune formulert slik i KPS: *Tromsø kommune har en tydelig senterstruktur med varierte boligtyper, tjenestetilbud og sosiale møteplasser tilpasset det området som skal betjenes. (...) Senterområdene er tilgjengelige, trygge og tilrettelagt for alle. De offentlige rommene er demokratiske fellesskapsarenaer.»*

Vedtak i KOBY om estetikk (2020)

«Hvordan sikre kvaliteter i plan- og byggesaker» (Estetikksaken), ble behandlet i KOBY 13.10.2020 (sak 87/20). Vedtaket adresserer både kvalitet og saksbehandling og peker bl.a. på at *Tromsø trenger å styrke fokus på arkitektur og estetikk* og at *Det skal legges vekt på at arkitektur og estetikk sikres gjennom plan- og byggesaker.*

Formuleringene viser at det er behov for hjemler for å vurdere arkitektonisk kvalitet i overordna kommunale planer, og støtte for tilhørende skjønnsmessige vurderinger i retningslinjer og veiledere.

Forståelse av arkitektur

Forskning viser at de fysiske omgivelsene påvirker oss, og hvordan vi lever livene våre. Jan Gehl har sagt det enkelt: *Først former vi byene våre, så former de oss.* Uttalelsen viser viktigheten av våre omgivelser, og at temaet er omfattende. Vi oppsummerer at:

- vi skal ivareta riktig samlokalisering og sambruk av funksjoner som skaper merverdi og ønsket samfunnsutvikling
- vi forstår arkitektur som helhetlig utforming, brukbarhet og opplevelseskvaliteter i våre bygde omgivelser – bygninger, byrom og forholdet til landskapet

Denne forståelsen av arkitektur har støtte i nasjonal politikk og veiledere², etymologi³, og i kommunens mandat til arkitektur i samorg⁴.

Fortetting og omdanning

Når vi fortetter eksisterende by skjer det i ulike sammenhenger⁴.

Fortettingsbegrepet tilknyttes fortetting i etablert bystruktur. Det typiske er å erstatte et hus i en struktur, for eksempel komplettere en etablert rekke eller et etablert kvartal tilknyttet etablerte byrom. Eneboligfortetting er denne typen fortetting.

Men bymessig fortetting representerer mange ganger noe mer. Da snakker vi om omdanning, eller transformasjon, som betyr at selve bystrukturen endres. Dette er som regel større byutviklingsprosjekter som skaper nye byrom, nye sammenhenger i bystrukturen, og nye bebyggelsesstrukturer. Vervet og omdanningen av Strandkanten er typiske eksempler på dette.

¹ <https://tromso.kommune.no/sites/default/files/2021-03/Kommuneplanens%20samfunnsdel%202020-2032.pdf?v=640>

² <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/foreslar-et-arkitekturloft-for-bedre-bokvalitet-og-nabolag/id2892576/> og Arkitektur.nå: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/arkitekturna/id574549/>

³ <https://snl.no/arkitektur> <https://no.wikipedia.org/wiki/Arkitektur>

⁴ <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/20.500.12199/1281>

Visjon: Å bygge tett med kvalitet, i tråd med bærekraftmålene og den etablerte byens særpreg

Mål om bærekraft, senterstruktur og å bygge tett med kvalitet

Bærekraft er det mest sentrale tema og mål for planlegging. I SBAT er klimamessig bærekraft og nullvekstmålet sentralt, og peker mot fortetting rundt sentrum, i tråd med revidert nullvekstmål som sidestiller effektiv arealbruk med transportmetode⁵. Men senterstruktur og fortettingsstrategi omhandler også sosial og økonomisk bærekraft. Det handler om bolyst, trivsel og stolthet, og det handler om at vi som samfunn investerer slik at vi skaper økonomisk merverdi.

Etablert by passer ikke helt inn i dagens idealer. Tromsø var en kompakt og flerfunksjonell by – en møteplass langs kysten, som sentrum fortsatt er. Sonedelt planlegging basert på biltransport utvida byen på 60-80-tallet. Vi må ta hensyn til at bydeler utenfor sentrum, som Kvaløysletta og Kroken, har innbyggertall som middels store nordnorske byer.

Når vi skal fortette for en mer kompakt by må vi ha fokus på kvalitet og god stedsutvikling. Dette gjelder særlig der vi skal bygge tettest - i sentrumskjerner og byfortettingsområdene rundt. Hovedfunn viser at bærekraftålene og en tydeligere senterstruktur overlapper, og at samlokalisering og sambruk gir merverdi. Videre at varige verdier og høy kvalitet øker byens attraktivitet!

Spørsmålet er: Hvor skal vi fortette, og etter hvilke prinsipper, for å oppnå bærekraft?



Figur 1 Vervet - bymessig omdanning som ivaretar visjonen. Foto: LPO arkitekter as og Knut Berg Jenssen for Vervet as.

Bærekraftmålene må styre byutviklinga

Klima- og miljømessig bærekraft – nullvekstmålet krever foretting



Figur 2 Trekanten illustrerer at arealbruk er det viktigste verktøy for å nå nullvekstmålet, Kilde: Insam as. Ti-minuttersbyen med dagliglivets funksjoner i gangavstand⁵, og nasjonale forventninger til samfunns- og byplanlegging⁶.

I regjeringens reviderte nullvekstmål⁷ er *effektiv arealbruk* skrevet inn sammen med transportmetode. Transportbehovet reduseres hvis vi har dagliglivets funksjoner innenfor gangavstand. Valg av senterstruktur og hvilke funksjoner vi finner i lokalsentra, påvirker altså transportbehovet. Nødvendig transport til sentrum og arbeidsplasser, tilrettelegges for kollektiv, sykkel og gange.

Sosial bærekraft - hvem planlegger vi for?



Figur 3 I Tromsø er 44 % av alle husstander enslige, og 22 % er par uten barn. Ca. 30 % av husstandene er familier med barn, og vi har en liten andel flerfamiliehusholdninger (5 %). På nasjonalt nivå er det bare ca. halvparten av hele befolkninga, og ca. 2/3 i aldersgruppen 15-73 år, som er sysselsatt i arbeidslivet, og av disse har mange deltidsarbeide utenom dagtid.ⁱⁱ

Vi må sikre sosial bærekraft i fremtidens nabolag, byrom og møteplasser. Større tetthet gir flere muligheter for riktig samlokalisering av funksjoner og å skape nye møteplasser. Offentlige og gode tilgjengelige *møteplasser* i hverdagen, nye boformer med *deleløsninger* og mulighet for å ha *hele livsløpet* i samme nærmiljø kan motvirke folkehelseutfordringer som ensomhet og isolasjon, og bistandsbehovet for helse- og omsorgstjenester kan utsettes og/eller reduseres.

Økonomisk bærekraft – merverdi av investeringer og varige verdier

I en tett og flerfunksjonell by er det større mulighet for sambruk av infrastruktur og bygningsmasse, og flere utbygginger kan sammen bidra til høyere og mer varig kvalitet i bebyggelse og byrom. Dette krever at vi samlokaliserte private og offentlige investeringer, og legger til rette for sambruk. Gjennom å styrke områder som har lavere boligpriser i dag med flere offentlige og private tilbud, vil bokvaliteten i området økes, og dette vil bidra til å utjevne forskjeller i levekår.

⁵ https://www.regjeringen.no/contentassets/c6fc38d76d374e77ae5b1d8dcdbbd92a/byrom_idehandbok.pdf

⁶ <https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf>

⁷ Revidert nullvekstmål (regjeringa): I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.

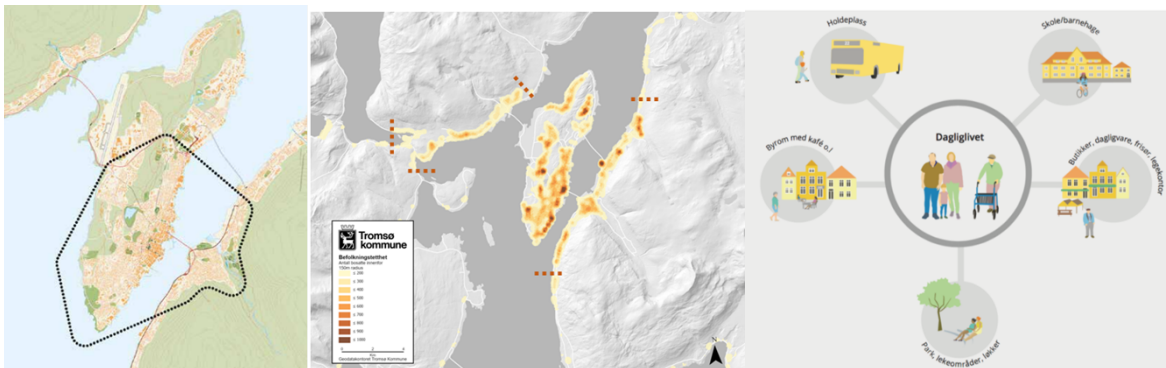
En tydeligere senterstruktur er et verktøy for å oppnå bærekraftmålene i KPS

Fra 2013 til i dag har det vært ulike kriterier for valg av senterstruktur. Derfor har det også variert hvilke lokalsenter en har utpekt i tillegg til sentrum, og hvilke ambisjoner, plankrav og bestemmelser som har vært knytta til dem.

I KPA 2023 er det tre forhold som legges til grunn for valgt senterstruktur:

- **Byutredningene**, som utreder scenario hovedsakelig basert på nullvekstmålet, og er grunnlag for bl.a. byvekstavtalen. Her pekes det på gangavstand til **sentrum** på 2,5 – 3 kmⁱⁱⁱ
- **Etablert by** slik den er i dag. Store deler av befolkninga i Tromsø – tilsvarende flere middelstore nordnorske byer - bor utenfor sentrumsområdet definert i byutredningene. Derfor bør noen utvalgte **bydelssentrum** etableres utenfor dette sentrumsområdet. Gangavstand 500 m^{iv}
- **Nærmiljøet i nabolagene**, som er arena for innbyggernes hverdagsliv. Mange – særlig våre nye - boligområder er utviklet uten naturlige inkluderende møteplasser, og med kjøreavstand til dagliglivets funksjoner. Det er behov for flerfunksjonelle **møteplasser i nabolagene**.

Når vi bygger tettere må vi forsterke den flerfunksjonelle senterstrukturen.

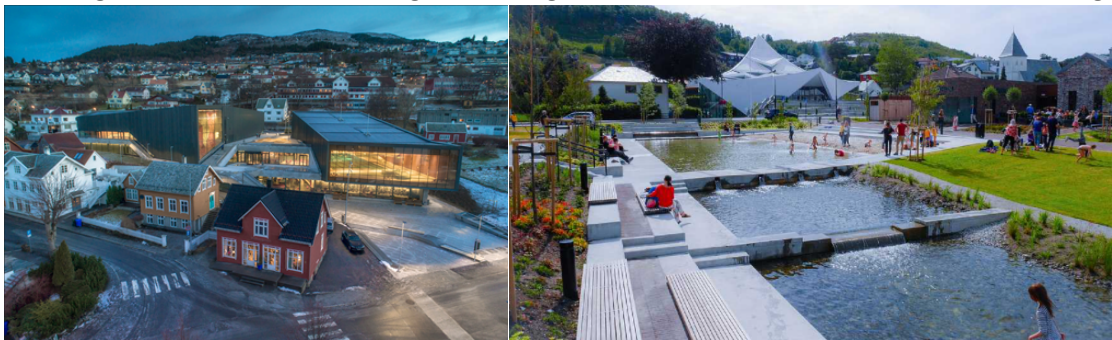


Figur 4 **Nullvekst / byutredningene**: Fortette rundt **Tromsø Sentrum**. Gangavstand ca 2,5 - 3 km. Illustrasjon fra byutredning 2, Tromsø kommune^v. **Etablert by** – mer enn sentrum: Styrke noen utvalgte **bydelssenter**. Gangavstand ca 500 m. **Hverdagslivet**: Skape møteplasser i **nabolaget**. 10-minuttersbyen i praksis. Mindre transport + mer bolyst!

Samlokalisere til riktig senternivå - 10-minuttersbyen i praksis

Fortetting i og rundt flerfunksjonelle sentrumskjerner som Tromsø sentrum, utvalgte bydelssenter og nabolagssenter fremfor i etablerte eneboligområder vil styrke både bærekraft og særpreg. Eneboligområdene bevarer bokvalitet og karakter, og sentrumsområdene oppgraderes.

Ny boligbygging bør lokaliseres til sentrumskjernene og byfortettingsområdene rundt som har potensiale for et større antall boliger. Potensialet for antall nye boenheter ved fortetting i eneboligområder er relativt lite, og kan forringe bokvalitet for et større antall etablerte boliger.



Figur 5 Ulsteinvik med generasjonsuavhengig møteplass, styrker sentrum og er tilgjengelig for alle (også uten bil). Foto: Per Eide studio. Ålgård etablerer møteplass ute i sitt nye sentrum, før de selger tomtene rundt.. Foto: Ragnhild Momrak, Dronninga Landskap as.

Mer fokus på kvalitet og å styrke den etablerte byens særpreg er verktøy for å oppnå en vellykket fortetting

Kvalitet i omgivelsene omfatter både organisering av funksjoner, og utforming av omgivelsene. Byliv, utformingen av bygulvet, møteplasser, kvalitet i offentlige byrom og bokvalitet er noen sentrale elementer for å skape en god by å bo og leve i. God kvalitet i fysiske omgivelser skaper trivsel, bolyst, stolthet og engasjement for byen, og vilje og evne til å ta vare på den. Å bygge tett utfordrer forståelsen av den etablerte byens identitet, særpreg og kvaliteter.

Når vi bygger tettere skal vi videreutvikle særpreget vi allerede har.

Tromsø sin identitet som urban by og arktisk hovedstad

Tromsø by sin identitet er (blant annet) kystby, havneby, universitetsby, festivalby, Nordens Paris, porten til Ishavet, verdens nordligste trehusby, snøby, mørketidsby og midnattsolby, sekretariat for Arctic mayors forum, hjem for Polarinstituttet og en viktig hub for norsk arktisk fiskeri.

- Rollen som *Arktisk hovedstad* samler disse identitetene, vises frem i sentrale områder som *sentrum* og *Universitetet*, og setter Tromsø i en internasjonal sammenheng.
- For de fleste innbyggerne er nok byens identitet mest knyttet til *hverdagslivets* kvaliteter i *nærmiljøet*. *Identiteten folk føler til sin bydel og nabolag* har stor betydning for bolysten og ønsket om å ta vare på det en har rundt seg, noe om også er positivt i et bærekraftsperspektiv.
- I nivået mellom sentrums tilbud og boligområdene ligger bydelssenter og nabolagssenter. Dette er ofte ganske pregløse områder med få funksjoner. Her ligger et stort potensial for å utvikle identitet og særpreg.



Figur 6 Vi snakker ofte om det urbane som noe kontinentalt, noe som kommer sørfra. Men hva er det bymessige? Byene var - og er fortsatt - møteplasser for folk som bevegede seg i større territorier. Foto: til venstre Perspektivet museums samlinger, foto: Boye Strøm PEM-BST-GP1422, til høyre: To ikoner: Tromsøbrua og Ishavskatedralen.

Den etablerte byens særpreg

Fysisk er Tromsøs særpreg en liten by som ligger i et stort landskapsrom. Byens form i landskapet og særlig overgangen mellom land og sjø, og kantene mot naturen som fjell og mark, samt forholdet til landskapet gjennom utsikt og siktakser til fjell og horisonter, er definerende for Tromsøs særpreg som by. Forholdet til landskapet og naturen må ivaretas i videre byutvikling gjennom at bebyggelsen tilpasses landskapet, og byromstrukturen skaper forbindelseslinjer og visuell kontakt til landskapet rundt. Videre må siktakser til viktige elementer i landskapsrommet som sundet, viktige fjell og havnene ivaretas.

Bebyggelsesstruktur og tetthet beskriver den bygde byens særpreg og karakter. Disse elementene i ulike områder av Tromsø trenger å beskrives nærmere for å danne grunnlag for stedsanalyser og konsistent saksbehandling, både av byggesaker og av plansaker. En overordna og grunnleggende kartlegging av de enkelte områdenes kvaliteter og særpreg, beskrevet med begreper som trengs for å kunne føre en dialog om dette tema, må utarbeides som grunnlag for stedsanalysen som kreves til hvert prosjekt.

Den fysiske byen er også bærer av vårt kollektive minne. Elementer som bygninger, monumenter og kulturmiljø som trehusbyen, byrom og skoger, havner og moloer, broer, parker, kunstverk og andre elementer forteller byens historie. Omdanning må ta hensyn til og bygge et fornyet særpreg. I et sterkere bærekraftperspektiv vil *vern gjennom bruk* få et fornyet og aktualisert innhold.



Figur 7 Vern gjennom bruk. Fornye identitet og samtidig ærlig vise vår tid. Til venstre: Vervet – integrering av slippvogner og Maskinverkstedet i ny kontekst. Tromsø sitt historiske utgangspunkt for både ekspedisjoner og næringsutøvelse i Nordishavet leses fortsatt i aktive havner og spor som slippvognene på Vervet. Aktive havner bevares og integreres i den nye tette byen. Til høyre: kulturminner i boligområder Anna Eides vei, tegnet av arkitekt Gunnar Haugen fra 1962-64 som viser polykrome kjedehus i tradisjonelle farger. Pust badstue indre havn. Foto: Pust Tromsø as.



Figur 8 Naturgitte forutsetninger – beliggenheten i subarktisk klimasone. Figur fra Eget til formålet, veileder for biofysisk miljøplanlegging Steinsvik arkitekter / Tromsø kommune. Solvegg i sentrum.. Vervet er et godt eksempel på dagens flerfunksjonelle by, som ivaretar bærekraftmålene. Foto: Vervet as.

Hva vil det si å bygge tett i Tromsø?

I Tromsø har *fortetting* ikke nødvendigvis en positiv klang. Byen har opplevd fortetting og omdanning som har gitt tap av kvaliteter *både* i sentrale byområder og i eneboligområder, som for eksempel solrike byrom, grønne lunger, utsikt, «muren mot sundet», plass til å lagre snø på vinteren etc. Samtidig gir fortetting plass til mange flere innbyggere sentralt, det minsker utbyggingspress på grøntområder, og hindrer byspredning. Mange nye prosjekter har også tilført byen nye kvaliteter, og gjort områder mer tilgjengelige. All byutvikling er en balansegang mellom kvaliteter: Vi trenger å sikre at fortetting ivaretar etablerte bymessige kvaliteter samtidig som vi skaper rom for flere sentrale boliger og kompakt byutvikling i tråd med bærekraftmålene.

I Tromsø har diskusjon av fortetting og utfordringer med det, ofte dreid seg om fortetting i eneboligområder som håndteres som byggesaker. Det understrekes at utfordringene med *bymessig* fortetting – omdanning og transformasjon - er større og mer komplekse, og er den utfordringen som vil kreve mest av kommunen som planmyndighet fremover.

Utfordringen må besvares med både *evnen til å identifisere gode prosjekter* som faktisk svarer på våre ambisjoner i KPS og KPA, og *mulighet for å veilede og videreutvikle prosjekter* slik at de får et større fokus på ønskede kvaliteter enn det som er vist når planinitiativet leveres.

Hvilke kvaliteter skal ivaretas, og hvordan?

Fortetting skjer alltid i et etablert by- eller boligmiljø som må forstås og respekteres ved fortetting. Fortetting må balansere inngrepet, som tiltaket utgjør, med at noe gis tilbake (for eksempel aktivitet og/ eller attraktivitet).

Det er stor forskjell på å ivareta kvaliteter i tett flerfunksjonell by sammenlignet med fortetting av eneboligområder. Dette gjelder *både* hvilke krav vi kan og må stille til byform, arkitektur og bymiljø, fordi områdenes karakter er så ulike - og hvilke verktøy som er relevant å bruke, fordi prosjektenes størrelse, kompleksitet og påvirkning på bymessig sammenheng og infrastruktur også varierer.

Bergen og Trondheim har løst det med å dele byen i ulike soner basert på tetthet i sine KPA, og **knyttet differensierte krav og bestemmelser til de ulike sonene**, tilpasset den tettheten en ønsker å oppnå, samt hva som er mulig å få til⁸. Det finnes også en rekke veiledere til fortetting. En veileder med mange gode eksempler er den kvalitative studien Bokvalitet og høy tetthet⁹

Hvilke verktøy har vi for å ivareta de ønska kvalitetene?

Stedsanalyse

Bruk av stedsanalyse er et godt verktøy for å sikre kvaliteter, se nedenfor.

Stedsanalysen vil nettopp identifisere kvalitetene som er spesifikk for det aktuelle stedet og situasjonen. Stedsanalyse kan også være med på å skape mer forutsigbare planprosesser, fordi man tidlig identifiserer det aktuelle prosjektets problemstillinger og potensiale.

Forskjellen på tetthet og utnyttingsgrad

Stedsanalysen må også overstyre aktuelle tall for utnyttingsgrad. Utnyttingsgrad er et annet begrep enn tetthet, og beskriver ikke kvalitet, som vist under. Utnyttingsgrad sikrer ikke kvalitet i seg selv, men er et målbart begrep som supplerer stedsanalysens føringer for kvalitet når vi bygger tett. BYA sier mer om kvalitet, enn T-BRA som ikke beskriver kvalitet i det hele tatt, jfr. figuren under.



Verktøyene for å deretter *gjennomføre* planer og prosjekter må også suppleres. Det er viktig at rammebetingelser for gjennomføring avklares tidlig, som en del av planpremissene ved oppstartmøtet. Ved fortetting kreves det som regel avklaring av flere parter deltakelse i opparbeidelse av infrastruktur. Det er naturlig at kommunen tar en koordinerende rolle.

⁸ Trondheim, høring: <https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen> Bergen, vedtatt plan: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018> Bergen, plankart: se lenke til plankart oppe til venstre, eller direkte her:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/plankart-og-temakart/plankart-til-vedtatt-kpa2018>

⁹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/bokvalitet-og-hoy-tetthet/- hvordan-kombinerer-vi-de-to/id2859977/>

Stedsanalysen definerer kvalitetene som skal ivaretas

Bymessige kvaliteter og stedskarakter er krevende å predefinere generelt, men vi kan definere en metode for å identifisere dem.

Under er foreslått momenter til en stedsanalyse som skal utarbeides til alle planforslag, og som i en forenklet form også kan benyttes i distriktet, samt evt. til byggesaker dersom kommunen finner det aktuelt. I kommende arkitekturveileder utarbeides mal for stedsanalysen.

Momenter i stedsanalysen og krav til prosess

Stedsanalysen skal overordna redegjøre for:

- hvordan tiltaket sikrer bærekraftig byutvikling og **styrker senterstrukturen**
- hvordan tiltaket **ivaretar og videreutvikler områdets særpreg** og stedskarakter gjennom å bygge tett med kvalitet
- hvilke **nye** bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres stedet

Videre skal kriteriene for kvalitet slik det er listet opp i matrisen under analyseres (kartlegges, dokumenteres og vurderes) som premisser for forslaget, og deretter belyse forslagets virkning for de ulike tema.

Stedsanalysen former planpremissene og bør derfor komme tidligst mulig inn i prosessen: Dersom forslag til stedsanalyse leveres sammen med planinitiativet, og en ferdig og omforent stedsanalyse leveres i forkant av oppstartsmøtet, vil stedsanalysen faktisk være premissgivende for det videre arbeidet med tiltaket (plansak og byggesak).

Oppsummert: Kriterier for kvalitet i Tromsø

Alle nye planer og prosjekter skal bidra til en mer bærekraftig og særpreget by gjennom å oppfylle visjon, mål og strategier under. Disse fungerer som kriterier for tetthet med kvalitet og utdypes i påfølgende kapittel.

Visjon:

Å bygge tett med kvalitet, i tråd med bærekraftmålene og den etablerte byens særpreg.

Mål 1: Bærekraftig senterstruktur og attraktiv by med differensiert tetthet

1. Skape en tydeligere senterstruktur, og konsentrere ny boligbygging rundt sentrene
2. Utforme attraktive sentrumskjerner, sentrale byområder og boligområder

Mål 2: Møteplasser for alle i byrom med arktiske kvaliteter

3. Skape møteplasser som ivaretar lek og uteopphold for alle
4. Utforme byrom og utearealer som også styrker de arktiske kvalitetene

Mål 3: Bydeler og nabolag med bokvalitet, og vakker og varig bebyggelse

5. Skape gode bomiljø med bokvalitet og mangfold
6. Utforme ny variert, vakker og varig bebyggelse med særpreg

Mål 4: Attraktive omgivelser for bevegelse i byen, nær naturen

7. Skape omgivelser tilrettelagt for gange og sykkel
8. Utforme bylandskap med helhetlige løsninger i overgangene mot sjøen og marka

Mål 5: Riktige verktøy for ønsket byutvikling

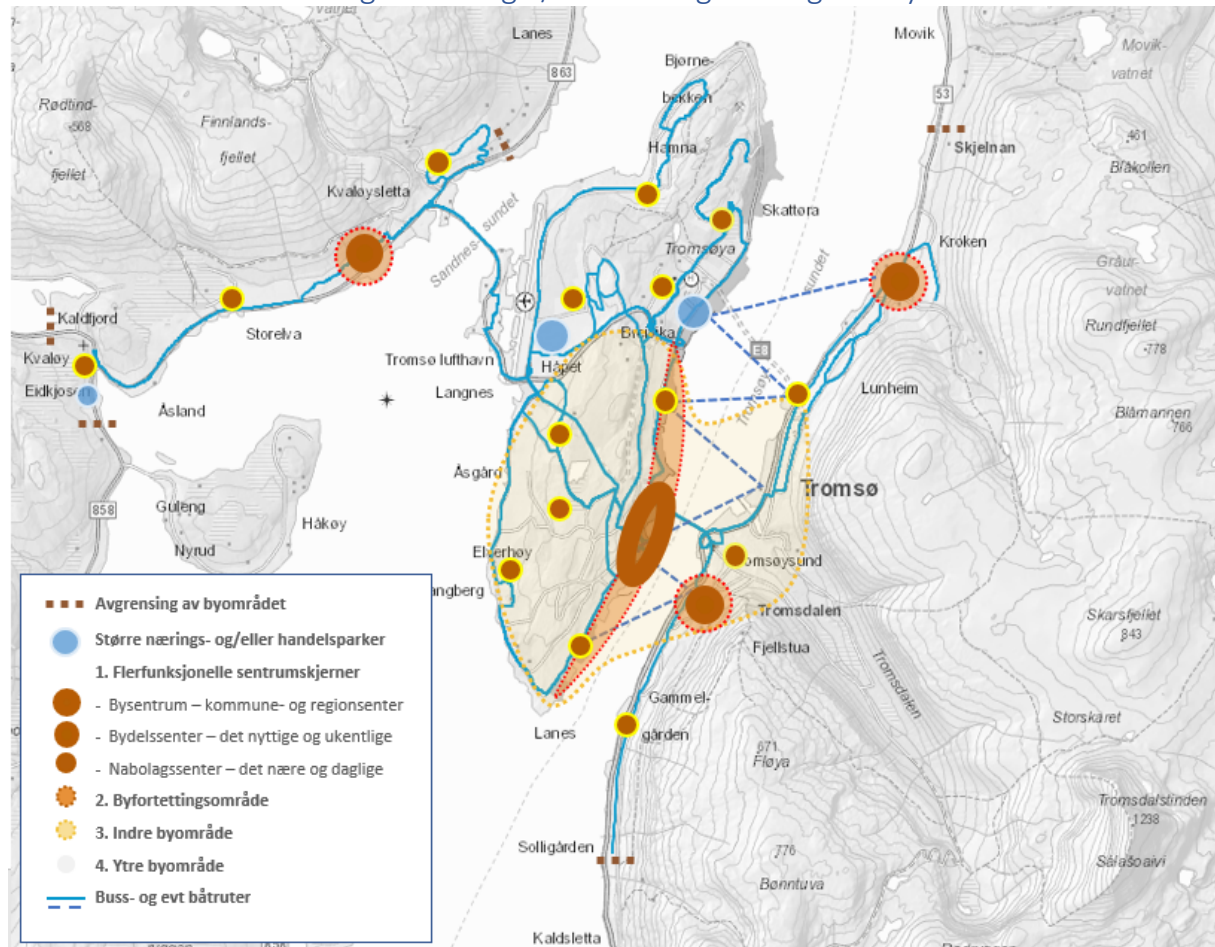
9. Strategisk planlegging med riktige plantyper, stedsanalyser og veiledninger
10. Reell medvirkning på rett tidspunkt, med sivilsamfunnet som partnere

Mål 1: Bærekraftig senterstruktur og attraktiv by med differensiert tetthet

Delmål 1: Skape en tydeligere senterstruktur, og konsentrere ny boligbygging rundt sentrene

Strategier:

Etablere senterstruktur og fortetnings-/omdanningsstrategi for byområdet



Figur 9 Temakart senterstruktur med fortetningsstrategi, med forslag til byggesone 1 – 4.

Samlokalisere funksjoner som er kompatibel med bolig, og bygge mer og tettere inne i flerfunksjonelle sentrums-kjerner (byggesone 1)

- Tromsø Sentrum
- Tre bydelssenter
- 15 nabolagssenter

Konsentrere ny tett boligbygging i byfortetningsområder rundt sentrums-kjernene (byggesone 2):

- Strandkanten og Stakkevollveien byutviklingsområde
- Områder i gangavstand til de tre øvrige bydelssentrene = ca. 500 m

Fortsatt fortette, men mindre enn før, i etablerte boligområder (byggesone 3 og 4):

- Sone 3 i gangavstand til sentrum = 2,5 - 3 km («hjertet»)
- Sone 4 innafor byområdets yttergrenser

En tydeligere senterstruktur styrker klimamessig, sosial og økonomisk bærekraft

Ambisjonen om tydeligere senterstruktur svarer på vedtatt KPS sine mål for bærekraft, jfr. SBAT:

- Klima. Nullvekst: redusert transportbehov. Styrker kollektiv + gange/sykkel=folkehelse.
- Sosial. Møteplasser i hverdagslivet. Aldersvennlig og generasjonsuavhengig. Styrker folkehelsen.
- Økonomisk. Sambruk. Merverdi av investeringer. Dele infrastruktur. Synergier aktiviteter/næring.

Sentrumskjerner i tre nivå – sentrum og lokale sentrumskjerner:

1. Sentrum som hovedsenter. Styrt av byanalysene og bypakken/byvekstavtalen, som bygger på gjeldende prinsipper for planlegging iht. SBAT. Gangavstand sentrum: 2,5– 3 km.
2. Tre bydelssenter: Tromsdalen, Kroken og Slettatorget. Styrt av den etablerte byen. Forsterking av utvalgte lokale bydelssenter som prioriteres for planlegging, investeringer og bedre tilbud.
3. 10-minuttersbyen tilknytta 15 nabolagssenter: Lanesbukt/Sjøparken og Essoparken/Kræmer innafor byfortettingssonen rundt sentrum. I øvrig byområde: Tomasjordnes, Tromsdalen (skolen) og Nordmannsgård på fastlandet. Hamna, Stakkevollan, UNN/UiT, Håpet samt Soltun, Elverhøy og Fagereng på øya. Slettaelva, Storelva og Eidkjosen på Kvaløya. Styrt av den etablerte byen, som følge av behovet for mer fokus på sosial bærekraft og bolyst i nærmiljøet gjennom samling av dagliglivets funksjoner rundt lokale møteplasser. Gangavstand 500 m, noen kan planlegges uten mange p-plasser.

Samlokalisere til riktig senternivå - 10-minuttersbyen i praksis

Samlokalisering og sambruk av bygningsmasse og utearealer i en tydeligere senterstruktur vil gi en mer kompakt by og gi grunnlag for investeringer som utvikler og fornyer byen på rett sted. Alle nye boligkompatible funksjoner bør lokaliseres til et flerfunksjonelt senter, se matrise for konkrete føringer^{vi}. Denne typen etableringer må ikke tillates spredt langs hovedveinettet, med unntak av større næringsetableringer (og andre virksomheter) med stort transportavtrykk, jfr. ABC-analysen. Kommunen må gå foran med å styre sine investeringer til sentrumskjerner for å skape sambruk og merverdi!

Styrke og fortette bymessige fortettingsområder – byggesone 1 og 2

Tromsø sentrum og lokale sentrum i øvrige deler av byen fremheves ved at de skilles ut som sentrumskjerner - byggesone 1 - i temakartet over. Her skal handel, offentlig tjenesteyting og andre publikumsfunksjoner samles og bygge opp om hverandre, og styrke disse stedene som møteplasser. Områdene i byggesone 2 ligger med kort gangavstand til en sentrumskjerne og/eller en sentral kollektivlinje (Breivika-Sør- Tromsøya). Å reise miljøvennlig - gå, sykle eller reise med kollektivtransport - er enklest i byggesone 1 og 2. Det er derfor viktig å kunne gi andre premisser for disse to byggesonene enn de to øvrige, slik at flest mulig nye boliger og arbeidsplasser kommer her.

Bevare kvalitetene i etablerte boligområder – byggesone 3 og 4

Byggesone 3 er stort sett etablerte boligområder innenfor gangavstand til sentrum - «hjertet» på temakartet. Her er det ønskelig å begrense fortetting noe. Det er både for å skjerme eksisterende bolig- og bymiljø mot tung fortetting og transformasjon som vil forringe bokvaliteten, samt for å bidra til å fremme byutviklinga i byggesone 1 og 2.

Delmål 2: Utforme attraktive sentrumskjerner, sentrale byområder og boligområder

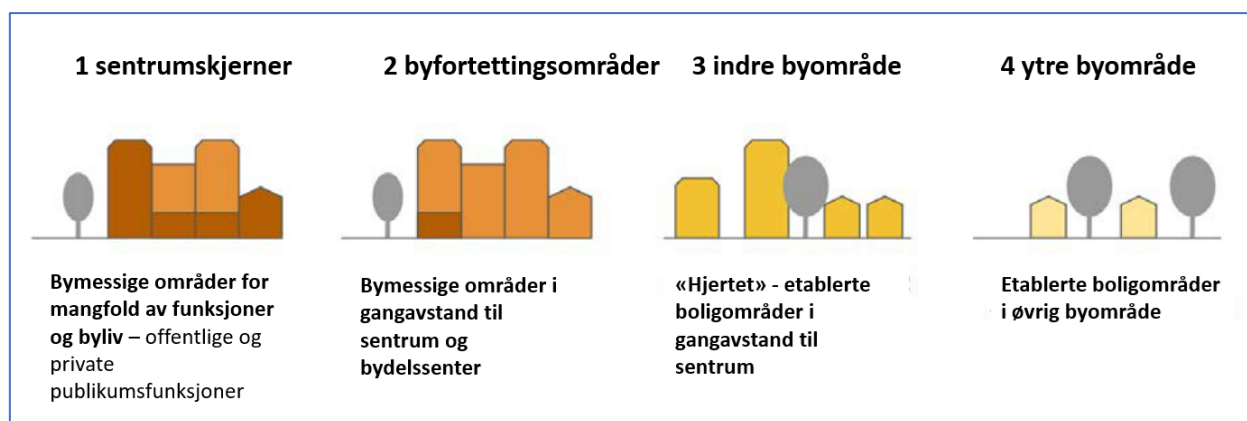
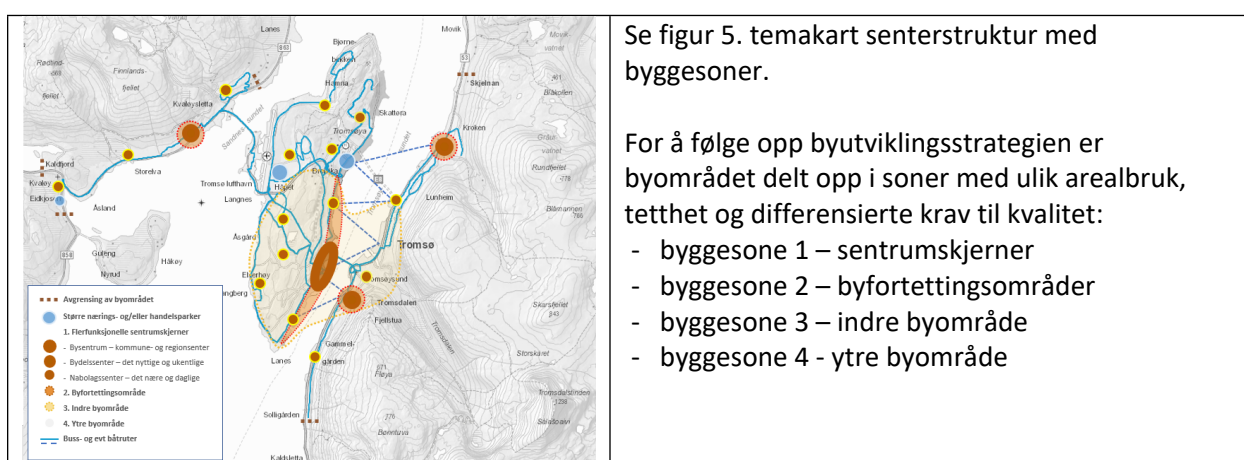
Strategier:

Differensierte krav til tetthet

Fortetting og omdanning iht. senterstruktur gir flere sentrale boliger og kompakt byutvikling i tråd med bærekraftmålene.

Vi trenger å sikre at fortetting og omdanning ivaretar etablerte kvaliteter og skaper en enda mer attraktiv by.

Derfor må vi differensiere mellom bymessig fortetting i byggesone 1 og 2, og fortetting i boligområder i byggesone 3 og 4.



Figur 10 Byggesone 1 - 4, med benevnelse og karakteristika.

Fortetting og omdanning i bymessige områder (byggesone 1 og 2)

For å sikre kvalitet i bymessig omdanning i sentrumskjerner og byfortettingsområder rundt disse:

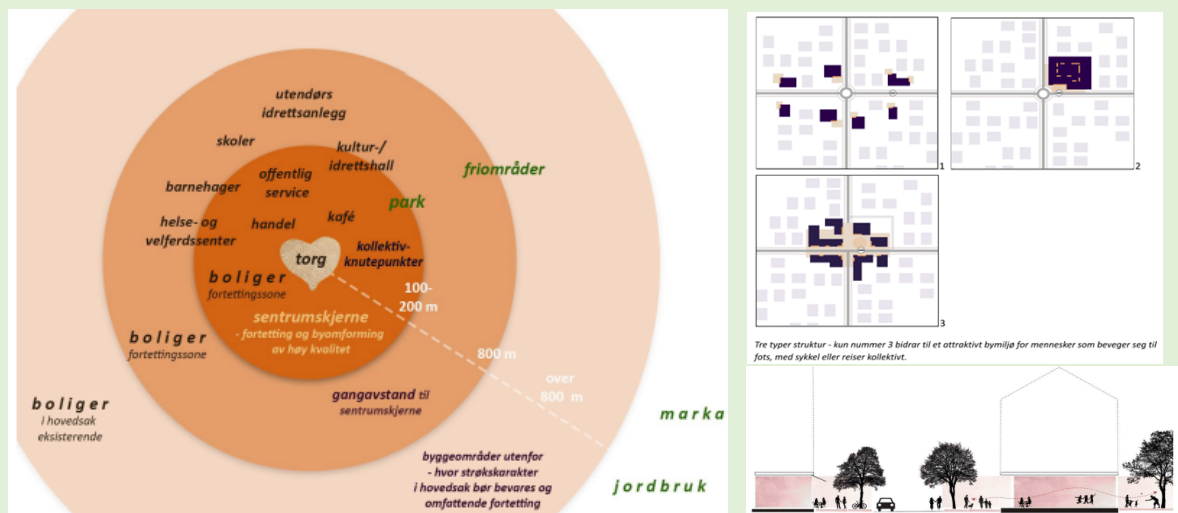
- **Plankrav** for å ivareta byrom med møteplasser og sammenhengende byromstruktur (strategisk plan som planprogram/VEPOR, KDP eller konkret som områderegulering)
- Arealbruk sentrumsformål med spesifikke krav til bolig, og begrensning av «natteligv»
- Stedsanalyse for å ivareta steds karakter
- Bestemmelser som ivaretar kvaliteter i byform, arkitektur og bymiljø:
- **Bymessig fortetting i byggesone 1 og 2** med vekt på at bygningene danner byrommene - men det er kvalitetene i byrommet som styrer bebyggelsen, ikke motsatt. Byen oppleves fra øyehøyde

og første etasje i alle byområder skal utformes med åpne fasader og god takhøyde for å bidra til livet på bygulvet og kvalitet. Alle prosjekter må ses i kontekst gjennom stedsanalyse og gi noen kvaliteter tilbake til byen. Bymessige områder uten etablert byromstruktur krever en plan for dette, før enkeltprosjekter kan realiseres – og bidra til byrommene og byens liv. Krav til møteplasser med lek- og uteopphold som styrker kvaliteten i de offentlige byrommene, dersom det er vanskelig å få til nye arealer for dette (kvalitet fremfor kvantitet).

Fortetting i boligområder (byggesone 3 og 4)

- Arealbruk bolig med tydelige føringer for innslag av næring kompatibel med bolig
- Stedsanalyse for å ivareta steds karakter
- **Fortetting i etablerte boligområder i byggesone 3 og 4** med vekt på å ivareta steds karakter, og etablerte boligkvaliteter som grønnsstruktur, gatemiljø, byggehøyder, tetthet og utforming. Det er hjemmel i byggesaksforskriften å kreve dokumentasjon for dette, så det krever ikke nødvendigvis reguleringsplan for å belyse denne typen kvaliteter. Krav til uteopphold og lek som styrker kvaliteten i etablerte lekeplasser og bydelsparker, dersom det ikke er arealer til nye.

Disse prinsippene legges til grunn for kvalitet i sentrumsjerker og semiurbane områder:



Veiledningspunkter for funksjoner i lokale sentrum (Trondheim)¹⁰:

- Ved planlegging av nye prosjekter i forbindelse med lokale sentrum må det foreligge en helhetlig plan/avklaring for hvilke funksjoner, både offentlig og private, som skal innpasses i sentrumsområdet.
- Viktige publikumsfunksjoner må legges i sentrumskjernen, ikke utenfor. Dette gjelder ikke minst offentlige publikumsfunksjoner.
- Alle sentrumsjerker skal ha et offentlig torg. Dersom plassering og avgrensning ikke er avklart skal dette gjøres i dialog med kommunen i forbindelse med oppstart av alle større planarbeid. Alle de største lokale sentrum og knutepunkter bør ha en bydelspark i tilknytning til sentrumskjernen.

Disse prinsippene legges til grunn for fortetting i eneboligområder:

- Tilpasse seg til strøkskarakter mht. struktur, skala, andel grønt, farge og materialbruk mm.
- Kommunen må selv utarbeide veiledere for strøkskarakter i ulike områder, for å sikre en konsistent byggesaksbehandling.

¹⁰ Trondheim, forslag til KPA. Vedlegg Lokale sentrum.

<https://drive.google.com/file/d/109UBFnn0rh7qjq4t1T9y9m76vGq6Ee36/view>

Mål 2: Møteplasser for alle i byrom med arktiske kvaliteter

Delmål 3: Skape møteplasser som ivaretar lek og uteopphold for alle Strategier:

Flerfunksjonelle, generasjonsuavhengige og aldersvennlige møteplasser

Det stilles krav til uteopphold og lek for alle boligprosjekter. Disse kravene må reflektere mangfoldet i befolkninga. Det som passer for barn og eldre passer mange! Ved bygging av tett by er det også vesentlig å tenke gjennom og utnytte muligheten for *flerfunksjonelle* byrom. Alle *offentlige* byrom – torg, parker, plasser, skolegårder, barnehager – bør utnyttes til ulike bruk over dag, uke og år.

Differensierte krav i ulike typer områder

Fortetting og transformasjon av etablert flerfunksjonell by gir andre utfordringer enn feltutbygginger på jomfruelige områder. Dette gjelder særlig ved bymessig fortetting, men også i boligområder.

Mange byer har innført differensierte krav til lek og uteopphold, ut fra både hva som er realistisk å få til ved fortetting og transformasjon i etablert by, og med tanke på at utbyggerbidragene kan bidra til å styrke etablerte offentlige byrom i tette bymessige områder. Dette er ikke Tromsø enda helt moden for, men det åpnes for at kvalitet kan veie opp for manglende areal. I tillegg til relative sammenhenger mellom arealkrav og kvalitetskrav, kreves det andre *gjennomføringsstrategier* i etablert tett by. I praksis må flere utbyggere samfinansiere flere byrom. Dette utfordrer kommunen, som kan bruke verktøy som områdemodell for å samordne og få det til. Tromsø avventer ny lovgivning rundt dette.

Kunnskaps- og erfaringsbaserte endringer

Alle endringer bør forankres i gjeldende veiledere fra bl.a. Byggforsk ny forskning fra bl.a. SINTEF, samt fra erfaringer i kommuner som har innført regimer med differensierte krav i ulike byggesoner.



Figur 11 Generasjonsuavhengige og aldersvennlige møteplasser og lekeplasser! Foto oppe til venstre: iStock.

Delmål 4: Utforme byrom og utearealer som også styrker de arktiske kvalitetene

Strategier:

Byrom styrer bebyggelse

Etablerte byrom må sikres solinnfall og at vindbelastning ikke forsterkes. Dette styrer plassering og utforming av ny bebyggelse. Nye bygninger må også styrke bygulvet med åpne fasader og høye etasjer på gateplan.

Aktive og tilgjengelige byrom, også på vinterstid

Utformingen av byrom må ha en gjennomtenkt strategi for vinterbruk. Det er hverken bærekraftig eller ønskelig å smelte eller rydde vekk all snø, som gir karakter til byen – men tilgjengelighet og trygghet må sikres gjennom universell utforming.

Klimatilpasset utbygging og byrom mot sjø

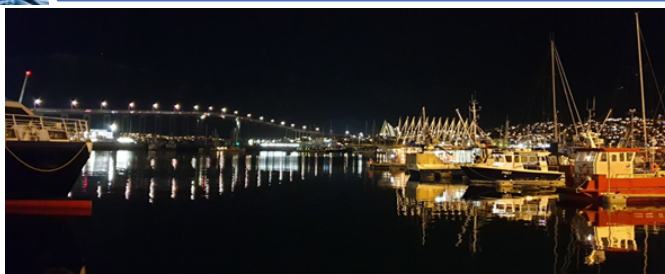
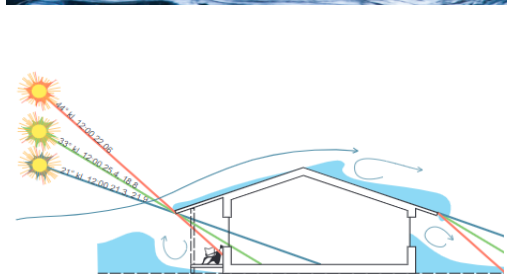
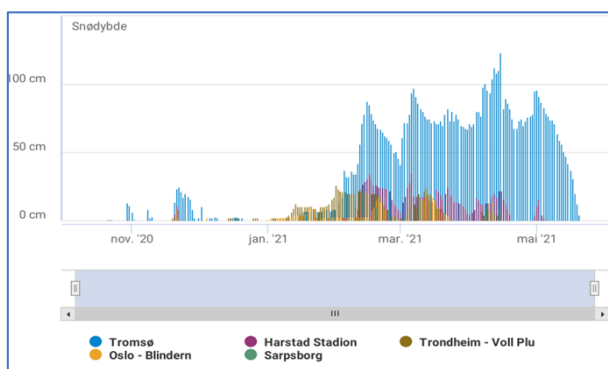
Klimatilpasning påvirker byrommene og utformingen av dem. Regnbed og fordrøyning kan integreres i byrommene, bekker kan åpnes og overgangene mellom land og sjø må ta hensyn til havnivåstigning. Alle disse må gis en gjennomtenkt utforming som ivaretar både funksjonskrav, sikkerhet og estetikk.

Stedegen vegetasjon (med lokal hardighet) i byrom

Vegetasjon skaper gode bymiljø, viser årstidene og sikrer biologisk mangfold. Vegetasjonen må fornyes kontinuerlig ved behov. Det er ønskelig å bruke lokal vegetasjon, som skaper identitet og har større mulighet til å overleve.

Belysning som også ivaretar mørketid og midnattssol

Belysning skal skape trygghet og sikkerhet iht. normer, men det er også viktig å ivareta mørke soner hvor man minimerer lysforurensningen. Dette vil gjøre det mulig å se nordlyset, også sentralt i byen. Belysning har også en estetisk funksjon, og belysning langs sjøen har vært med på å skape identitet og særpreg i byer som Harstad og Hammerfest.



Figur 12 Bilde oppe til venstre: Stormflo på Sørjetéen, Tromsø sentrum. Foto: Jan Holthe Photography. Oppe til høyre: Mye snø, veldig lenge, i Tromsø! Snødata fra seklima.met.no, diagram fra TK bydrift v/ Leif H. Pedersen. Nede til venstre: Solvinkel og lune sørvendte vegger fanger sol og varme! fra Egnet til formålet, veileder for biofysisk miljøplanlegging Steinsvik arkitekter / Tromsø kommune. Nede til høyre: Indre havn i mørketid 2020.

Mål 3: Bydeler og nabolag med bokvalitet, og vakker og varig bebyggelse

Delmål 5: Skape gode bomiljø med bokvalitet og boligmangfold

Strategier:

Boligmangfold

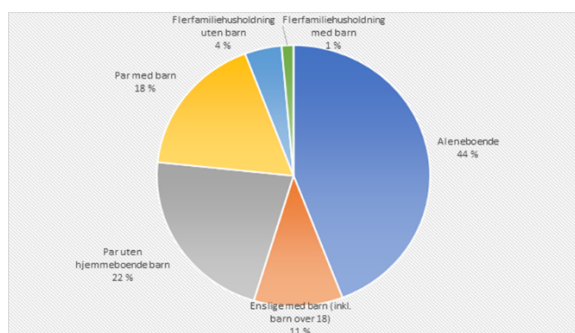
Alle bydeler må ha varierte boligtyper som sikrer mulighet for å kunne skifte bolig i samme bydel gjennom hele livsløpet. Forskning tilsier at varierte boligstørrelser skaper mer stabile bomiljø. Kommunale boliger må fordeles jevnt mellom bydelene slik at en unngår å få en opphopning av/ mange slike boliger i samme bydel.

Tromsø trenger endra mer innovasjon og nytenking i boligproduksjonen. Med tanke på den høye andelen enehusholdninger (44% av husholdningene) i Tromsø, og behovet for et mer aldersvennlig samfunn, bør boligkonsepter med deleordninger og sosiale boformer være noe Tromsø også satser på. Vervet og Inga Sparboes vei er viktige forbilder, og vi trenger flere!

Blant annet boligundersøkelsen gjort høsten 2022 i forbindelse med Boligpolitisk strategi viser at utleiemarkedet i Tromsø er stort, og trenger mer profesjonell utleie med høyere boligkvalitet. Det vil støtte byens behov for arbeidskraft som akademikere, sykepleier, bygg- og anleggsfolk mm. kan tilby.

Boligkvaliteter

I tett by blir ofte både innsyn og dagslys utfordret. Å bygge tett med kvalitet handler om å ivareta kvalitetene til den enkelte bolig, samtidig som en bygger tettere.



Figur 13 Husholdninger: Tromsø kommune, Seksjon for samfunn, innovasjon og næring



Bor alene, sammen med 60 andre: -

Delmål 6: Utforme varig, vakker og variert bebyggelse med særpreg

Strategier:

Tilpasning til etablert steds karakter - og utvikle ny

Ved videre utvikling av boligområder, sentrum og lokale senter må nye planer og prosjekter tilpasses, men også videreutvikle den etablerte steds karakteren. Særlig bydelssentra og lokalsentra mangler ofte en etablert steds karakter, ofte pga. manglende struktur på både byrom og bebyggelse. Et samlande og tilrettelagt byrom som bebyggelsen kan forholde seg til kan være viktige grep for denne typen steder. Steds karakteren kan identifiseres gjennom en stedsanalyse. I plansaker er dette en del av det første plangrunnlaget som bør ligge ved planinitiativ. Ved fortetting i eneboligområder er det sannsynligvis kommunen som må utføre stedsanalyse som sikrer tilpasning som kvalitet i byggesaker. Se kap. 9.

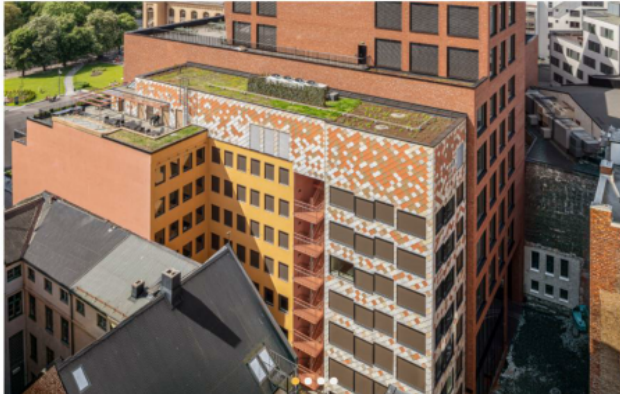
Bærekraftsperspektiv på bebyggelsen

Bygge- og anleggsektoren står for en betydelig del av klimagassutslippene i Norge/verden. Dette faktum vil endre bransjen. Ny bebyggelse må ha lavt klimaavtrykk, både mtp. byggematerialer og byggeprosess, men også mtp. drift. Det er allerede sertifiseringsordninger der næringslivet er drivere (for eksempel BREEAM-NOR), og lovgivninga kommer etter.

Det mest bærekraftige huset er det som allerede er bygget. Gjenbruk og ombruk av bygningsmasse, og vern gjennom bruk vil utvikles fremover. Det kan bety at tenking rundt vern blir mer fleksibelt, og vektlegger ny bruk mer sidestilt med antikvarisk bevaring.

I et bærekraftsperspektiv er det viktig med generalitet i det som bygges, Dette kan være gjøres gjennom robuste løsninger som kan brukes til ulike funksjoner over tid. Ny robust og fleksibel bygningsmasse, med varige høye kvaliteter, som kan ha ulik bruk over tid trenger ikke å rives eller bygges om for å bytte funksjon. Her spiller også lokalisering og sambruk en viktig rolle. Et nullutslipphus bør lokaliseres slik at det ikke generer mye transport. Sambruk av arealer inne og ute er arealbesparende, og medfører lavere utslipp og kostander til både investering og drift.

Spennet bolig - utleiebolig – airbnb – hotell kan gjøres bærekraftig og fleksibelt over tid dersom man krever *både* boligkvalitet (uteopphold/lek) og RKL 6. Dette er et konkret eksempel på ombruk.

Kristian Augusts gate 13  Dette kontorbygget fra 1950-tallet er Norges første bygg hvor ombruk av byggematerialer og sirkulære løsninger er benyttet i større skala. Det endret 07.09.2021 Kristian August gate 13 er et kontorbygg i Oslo av MAD Arkitekter. Byggherre er Entra. Foto: Kjerre Sundal	Et unikt ombruksprosjekt i Oslo er tildelt Statens pris for byggkvalitet 2021. – Byggenæringen er en stor forbruker av materialer og står for en betydelig andel av utslippene og avfallet som genereres i Norge. Et bærekraftig samfunn forutsetter at alle deler av samfunnet bidrar. Jeg er glad for at denne prisen løfter frem et fremragende prosjekt som inspirerer og setter nye standarder, sier kommunal- og moderniseringsminister, Nikolai Astrup. Vinnerprosjektet, Kristian Augusts gate 13, er et FutureBuilt-prosjekt med høye mål for bærekraft, ombruk og reduksjon av klimagassutslipp. Juryen har latt seg begeistre. – Prosjektet viser at vi kan redusere klimafotavtrykket betraktelig ved å la bygninger stå og ombruke byggevarer og interiør. Innovasjon og viljen til å gå nye veier har preget hele byggeprosessen. Resultatet er kreative løsninger, gode detaljer og en estetisk helhet, sier leder for juryen, Erling Læe.
--	---

<https://dibk.no/statens-pris-for-byggkvalitet/nominerte-2021/kristian-augusts-gate-13>

Mål 4: Attraktive omgivelser for bevegelse i byen, nær naturen

Delmål 7: Skape mulighet for å gå og sykle i byen, nær naturen

Strategier:

Legge til rette for gange, sykkel og kollektiv (buss og evt. ferge)

Gange og er den enkleste form for mobilitet, styrker folkehelse og gir opplevelser. Det fordrer at universell utforming og tilgjengelighet for alle sikres – også vinterstid. Snarveier bør være del av gangnettet.

Integrering av byferge i byform og mobilitetsplaner er en spennende mulighet mtp. byutvikling. Et fergenett over sundet vil skape mulighet for en tett byutvikling langs sjøen, med mindre støy og støv.

Bilfri by – fotgjengerprioritert by

All bymessig fortetting bør skape fotgjengerprioriterte områder. Den bilfrie byen er ikke fri for biler, men åpner bare for nødvendig transport (kollektiv, HC, varelevering etc.).

I bymessige områder må varelevering og renovasjon løses i gater/byrom av hensyn til arealbruk og HMS for leverandører. Renovasjon krever innendørs lagring av avfall av hensyn til skadedyr.

Bymessige løsninger krever overordna planer og prinsipper.

Gater og veier, og forskjellen på dem

Gater er byrom som dannes av fasader. Veier er ferdselsårer med bygninger langs, i ulik avstand fra veien.

I bymessige områder skal ferdselsårer utformes som gater. Stakkevollveien bør bli Stakkevollgata. Trafikksikkerhet skapes ikke bare gjennom fartsgrenser. Utforming påvirker fart på kjøretøy. Gater med møblering, vegetasjon og belegning som for eks. brostein senker farta, og er mer innbydende for gående.



Figur 14 Vinterbyen Tromsø skaper utfordringer for tilgjengelighet. Gåstrategien i Tenk Tromsø.

Delmål 8: Utforme bylandskap med helhetlige løsninger i overgangen mot sjøen og mot marka

Strategier:

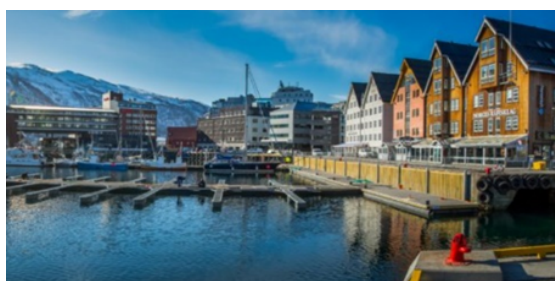
Tilpasning til landskapet på plannivå

Det er ønskelig å oppheve veibarrieren mot fjæralandskapet på fastlandet og Kvaløya. Tromsø er en by langs sundene, men både på fastlandet og Kvaløya er veiene langs sjøen store barrierer mellom bebyggelsen og fjæralandskapet. Denne barrieren kan brytes ved å trekke bebyggelsen videre på nedsiden av veien. På Tomasjordnes og i Kroken er barrieren brutt gjennom gangbruer. Utformingen av overgangen må gjøres på en hensiktsmessig og estetisk tilfredsstillende måte. Dette må ivareta utvikling av bydelssenter, der dette er en problemstilling.

Store volum kan legges i bakkant av etablert bebyggelse, der hvor et stigende terreng kan være med å dempe høyden.

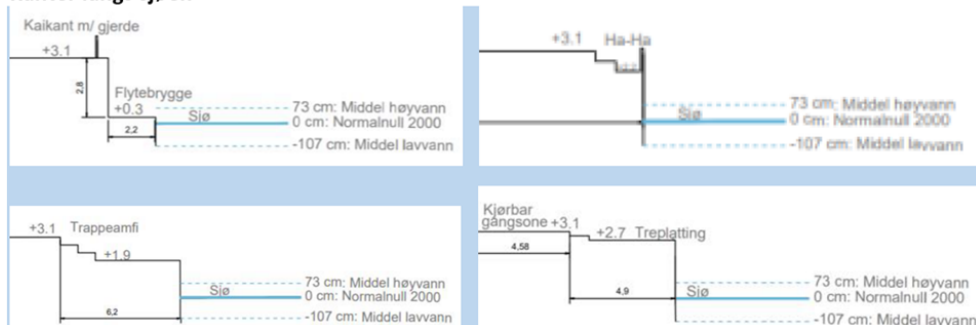
Terrengtilpasning på prosjekt- og plannivå

Utforming av kanter mot naturen, særlig mot sjø i bymessige områder er en egen øvelse. Her må både flo og fjære, klimatilpasning mtp. stormflo, og sikkerhet ivaretas. Å utforme overgangen mellom land og sjø slik at en tilgjengeliggjør vannet på en trygg måte, gir området økt kvalitet.



Figur 15 Studentboligene på Dramsveien – høy bebyggelse mot åsen bak demper fjernvirkning. Foto: AT arkitektur. Til venstre: Indre havn, overgang til sjø med flytebrygger. Foto: Tromsø havn. Til høyre: Tomasjordnes, ulike overganger land – sjø. Skråfoto, Tromsø kommunes kartportal. Under: ulike overganger, tegninger: Foto: Asplan-Viak as

Kanter langs sjøen



Mål 5: Riktige verktøy for ønsket byutvikling

Delmål 9: Strategiske planverktøy som sikrer kvalitet i byutviklinga Strategier:

Rett planverktøy tilpasset oppgaven

Den store utfordringen i Tromsø er en for *prosjektbasert/reguleringsplanmessig* byutvikling. Vi trenger å lage planer som sikrer sammenhengende byromstrukturer i bymessige områder, som samtidig har konsistente strategier for å gjennomføre dette.

Behovet er strategisk planlegging som fastholder mål for byutviklinga, som åpner for dialog om flere veier til målene som er satt i henhold til strategiene og de overordna planene, og som binder aktører til en omforent gjennomføringsstrategi.

I plan- og bygningsloven er dette kommunedelplaner eller områdeplaner. Mange byer har innført strategiske planprogram og noen kombinerer disse med veiledende planer for offentlige rom¹¹. Tromsø kommune bør innføre et strategisk plannivå for de respektive bydelssentra, og deretter nabolagssentre. I Tromsø trenger vi også verktøy som samordner kommunens roller som planlegger og gjennomfører. Aktuelle verktøy er områdemodeller og/eller oppstart utbyggingsavtale ved oppstartmøte regulering.

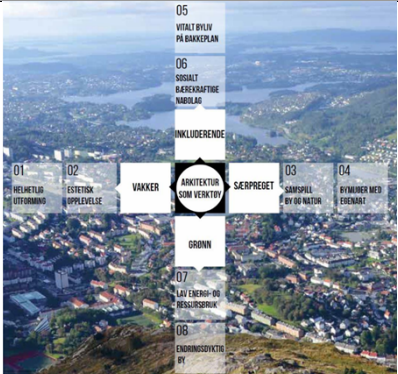
Prosesskrav med fokus på kvalitet: krav til stedsanalyse

Hensikten med en stedsanalyse er å skape bevissthet rundt tiltaket/planens kontekst, slik at det bidrar til en ønsket byutvikling. Stedsanalysen skal fange opp de 10 målene og strategiene i dette notatet, jfr. arkitekturveileder under.

DIVE-analyse kan brukes i områder med kulturminner. I DIVE- analysen skal analyseområdet *beskrives, tolkes, vurderes og aktiveres*. Med det siste menes at en skal se hvordan stedets prioriterte historiske karaktertrekk og ressurser forvaltes og utvikles. En DIVE- analyse er kompleks, og krav om dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut ifra områdets størrelse og kompleksitet.

Arkitekturveileder som støtte til stedsanalyse (følgeprosjekt):

Hensikten med en arkitekturveileder er på den ene sida å spisse strategiene og på den andre sida å utdype punktene med mer konkret og detaljert veiledning, inkludert formingsveiledning, og flere konkrete forbilder/ eksempler.

	Eksempler fra Bergen: Bergen arkitektur – og byformingsstrategi: Bergen kommune - Arkitektur- og byformingsstrategien for Bergen (Bergens byskikk og byggehøyder: Bergen kommune - Utredninger og grunnlagsdokumenter) Bergens veileder for stedsanalyse: Bergen kommune - Veiledere https://www.byggforsk.no/dokument/2916/stedsanalyse
---	---

¹¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/c00b776f6aee480c9ce90db8bdd0e441/nibr---styring-av-arealutvikling-pa-omradeniva-2019.pdf>

Delmål 10: Reflekterte roller og prosesser

Strategier:

Kommunens strategiske rolle i byutvikling

Kommunen har mulighet til å ta en mer strategisk og mer utviklingsorientert rolle i byutviklinga. Det er en annen rolle enn kun saksbehandling av enkeltsaker, selv om de to selvsagt må henge sammen. Kommunen kan også ta en ny rolle i samordning av investeringer for eks når det gjelder offentlige byrom, og som del av det selv utarbeide strategiske planer og områdemodeller for gjennomføring. Kommunen kan oppdatere kommunalteknisk norm (KTN) slik at den samsvarer med ønsket standard. Samtidig bør det etableres sammenhenger mellom det som skjer under og over bakken, og etableres et større fokus på grønnstruktur i trafikkanlegg, jfr. gatenormal Oslo¹² og KTN Stavanger¹³.

For å få til en byutvikling i henhold til den overordna ambisjonen, må det jobbes internt i kommunen med både prosesser og (strategiske) verktøy som f. eks. stedsanalysen som ivaretar de første 8 punktene i dette dokumentet, både med tanke på planlegging og gjennomføring. Ved neste revisjon av KPA kan da innholdet i de 10 punktene komme tydeligere frem.

Reell medvirkning på rett tidspunkt, med sivilsamfunnet som partnere

Hensikten er å få et utvidet kunnskapsgrunnlag og bidra til høyere kvalitet når vi bygger tett.

- Internt i kommunen: Samorg
- Direkte berørte parter: Naboskapsmøte
- Offentlige instanser: Planforum for større saker
- Åpne folkemøter for å ivareta de som ikke er direkte berørt og for å synliggjøre for «alle» innbyggere hva som foregår og hva som er tenkt. Kan bydelsrådene få et tydeligere mandat og en rolle som representant for flere enkeltpersoner?
- Bruke NFTR og Fagråd eiendom som representanter for bransjen, som kan fronte utbygges felles interesser.
- Faglig lunsj for kortere orientering om et tema (ofte på et mer overordnet nivå?)

Reguleringsplanbestemmelser

Det må inn standardbestemmelser (og eventuelle enkeltvisse bestemmelser i de ulike prosjektene) som ivaretar tetthet med kvalitet i henhold til punktene som er listet opp i dette dokumentet, og eventuelt bestemmelser som ivaretar bruk av verktøyene.

Det er ønskelig at illustrasjoner som leveres med planforslag, og vedtas, skal være bindende for endelig utforming. Dette gjøres for å sikre at det som fremkommer i illustrasjonene er det som faktisk bygges. Dersom det ikke er hensiktsmessig å ha helt bindende illustrasjoner, eller noen av elementene i illustrasjonene ikke bør bære bindende, må det presiseres i planforslaget hvilke elementer som er bindende. Dette kan f.eks. være volum, fargeuttrykk, fasadeuttrykk, forhold til bygulv / terreng etc.

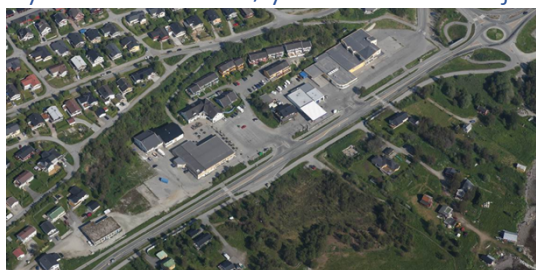
¹² <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/na-skal-oslo-fa-ny-gatenormal#gref>

¹³ <https://www.stavanger.kommune.no/vei-og-trafikk/veinorm-for-stavanger/#18046>

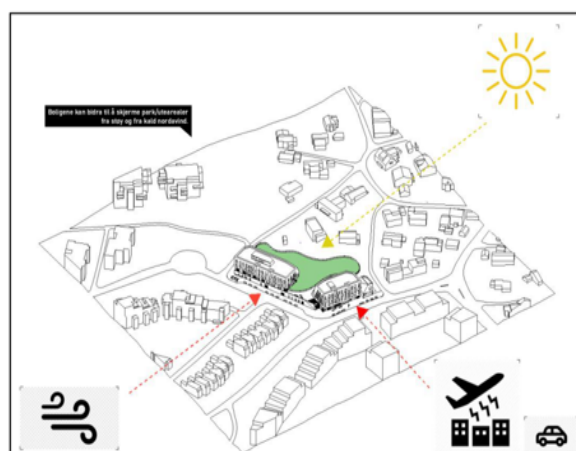
Illustrasjoner av utvalgte lokale senter som ivaretar visjon og mål

Kommunen tar i bruk 3D-verktøy for å diskutere visjoner og synliggjøre muligheter for konkret utforming av områder i byen på lengre sikt. Dette er illustrasjoner av mulige fremtidsbilder, ikke konkrete løsninger, i tråd med de 10 punktene i matrisen.

Bydelsssenter Kvaløysletta – illustrasjon Tromsø kommune (ikke ferdigstilt)



Nabolagssenter Soltun – privat forslagsstiller (ikke ferdigstilt eller godkjent)



Positive effekter ift. støy/vind for uteoppholdsområder.



Illustrasjon fra sør mot uteoppholdsarealer.



Kollektivholdeplass langs Huldervegen med sykkelparkering, beplantning/småskavelsone, og overdette sittearealer.

Figur 16 Illustrasjoner planinitiativ Soltun, Workinnmarka. AT arkitektur.

Sluttnoter

ⁱ Arkitektur og byutvikling, ivaretas av Byplan:

- Ivareta god steds- og byutvikling gjennom riktig lokalisering og samlokalisering av funksjoner som skaper merverdi og ønsket samfunnsutvikling, i tråd med KPS, KPA og øvrige gjeldende planer og strategier
- Ivareta arkitektur forstått som helhetlig utforming, brukbarhet og opplevelseskvaliteter i våre bygde omgivelser – bygninger, byrom og forholdet til landskapet (*her skal vi henvise til KPA når det står noe der + en arkitekturveileder når vi får det*)
- Vurdere arkitektur i aktuell kontekst, og bidra med faglige innspill og vurderinger
 - Bidra til kvalitetssikring av stedsanalyser og andre utredninger som berører arkitektur
 - Bidra til å utpeke prosjekter som i kraft av sin posisjon, funksjon eller annen betydning for byen bør ha arkitektkonkurranse som del av beslutningsgrunnlaget for programmering og utforming
 - Bidra til kvalitetssikring av at plankart, bestemmelser og øvrig planmateriale ivaretar planens intensjoner mht. arkitektur
 - Informere egen enhet om saker av prinsipiell betydning, eller av betydning for andre pågående saker

ⁱⁱ <https://www.nettavisen.no/na24/stadig-storre-andel-av-nordmenn-er-utenfor-arbeid/s/12-95-3423409432>
Aldersgruppen 15-73 år teller 3,9 mill. Vel 2/3 av disse – 2,7 mill - går på jobb, mens 1/3 – 1,3 mill - går ikke på jobb. Aldersgruppen under 15 og over 73 år teller 1,3 mill, de går hovedsakelig ikke på jobb. Av alle nordmenn, altså 5,2 mill er det 2,7 som går på jobb – det er like over halvparten av alle nordmenn!!

Vi vet at mange grupper opplever at de er ensom og isolert i hverdagen. Det er vitenskapelig belegg for at det er like farlig å være ensom som å røyke. Pensjonister nasker for å få noen å prate med i USA, i Norge er det kjent at når hjemmetjenesten kommer så er kaffen klar og gulvet er vasket – det de trenger mest er praten over kaffekoppen.

Sosial bærekraft og folkehelse er viktig perspektiv på samfunnsplanlegging.

ⁱⁱⁱ TØI gangavstand sentrumskjerne

^{iv} TØI gangavstand lokalsenter

Tromsø Sentrum

Gange, sykkel eller buss er foretrukne transportmiddel foran personbil når avstanden til sentrumskjernen er kortere, og for Tromsø har vi satt den skranken til **under 2,5 – 3 km**.

Erfaringer og forskning viser at avstand til sentrum er viktig - jo nærmere sentrum, jo mindre tilbøyelighet til å velge bil som transportmiddel. Man reiser både kortere og velger bil sjeldnere når man bor nær sentrum. Reisemiddelfordelingen i Tromsø? viser at det er en skranke ved 2,5 km, og en ved 5 km. Dette samsvarer med funn i Trondheim, som også har en relativt monosentrisk bystruktur.

Ref: TØI sier i sin vurdering av Trondheim: Næss mfl. (2019) fant vesentlig lavere bilbruk og vesentlig kortere ukentlige reiselengder med bil blant de som bodde sentralt i Stavanger og Oslo sammenlignet med de som bodde mer enn seks kilometer fra sentrum. Hva som er kort og lang avstand fra sentrum varierer med egenskaper ved byen, for eksempel bystørrelse, bebyggelsesstruktur (morfologi) og om byen har ett eller flere likeverdige sentre (monosentrisk eller polysentrisk). Vi vurderer at avstandene valgt her, 0–2,5 km, 2,6–5 km og lengre enn 5 km, er fornuftige for en monosentrisk by på Trondheims størrelse.

<https://www.toi.no/publikasjoner/kvalitetssikring-av-metoden-beskrevet-i-potensiale-for-miljoennlige-transportmiddelvalg-article37232-8.html>, rapporten side 4.

Lokalsenter (bydelssenter og nabolagssenter) - definisjon på 10-minuttersbyen / gåbyen fra TØI

TØI sin forskning viser at gange er det foretrukne transportmiddelet når gangruten er under 800 m (til nærbutikk og busstopp). Tilsvarende 650 m i luftlinje. For at innbyggerne i en boligsatellitt skal velge å gå til nærsenteret og nærmeste kollektivtilbud (...), bør boligområdet derfor utvikles innenfor en radius på maks 650 m i luftlinje. Ref: <https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=44339>

Man tilbakelegger gjennomsnittlig 852 meter på 10 minutter (TØI). Justert for kultur, vinterføre og stedvis bratt terreng i Tromsø kan vi definere realistisk gangavstand til nabolagssenter, nærbutikk og

busstopp i Tromsø til **ca 500 m**. Dette blir dimensjonerende for byfortetting rundt bydelssentrene (plankartet), og for kunnskap om antall innbyggere som har gangavstand til bydelssentrene og nabolagssentrene.

Gangavstandene i et boligområde defineres av hvor stort området er. I våre beregninger benytter vi tre ulike **avstander**; *5-minutter*, *10-minutter* og *15-minutter*. For å regne om dette til gangavstand, har vi benyttet en gjennomsnittlig gangfart på 1,42 m/s eller 5,1 km/t (basert på funnene til Browning m.fl. 2006 om foretrukket gjennomsnittlig gangfart). Vi har valgt å beregne et påslag på 25-30 % på luftlinjeavstand for å få et mer presist anslag på faktisk gangavstand.

- I *5-minuttersområdet* tilsvarer dette en radius ut fra senter på 350 meter i luftlinje, og omtrent 440-455 meter faktisk gangavstand. Man tilbakelegger gjennomsnittlig 426 meter på 5 minutter.
- I *10-minuttersområdet* tilsvarer dette en radius ut fra senter på 650 meter i luftlinje, og omtrent 813-845 meter faktisk gangavstand. Man tilbakelegger gjennomsnittlig 852 meter på 10 minutter.
- I *15-minuttersområdet* tilsvarer dette en radius ut fra senter på 1 km i luftlinje, og omtrent 1250-1300 meter faktisk gangavstand. Man tilbakelegger gjennomsnittlig 1278 meter på 15 minutter.

^v <https://www.vegvesen.no/globalassets/vegprosjekter/utbygging/tenktromso/vedlegg/byutredning-tromso-2.pdf>

^vMatrise som viser aktuelle funksjoner mer detaljert:

	Sentrum – kommune- og regionsenter	Bydelssenter – det nyttige og ukentlige	Nabolagssenter – det nære og daglige
Transport	Kollektiv-knutepunkt, buss og båt. Bytte transport båt-buss, båt-båt. Bytte by-distrikt. Parkering fjellanlegget, kan og bør utvides.	Buss- og evt båt-holdeplass i kjernen + evt bytte båt-buss og buss-buss. Evt innfartsparkering (gjelder Pyramiden, Kvaløysletta). Parkering tilrettelegges for sambruk.	Bussholdeplass i kjernen. Få parkeringsplasser, sentrumskjerne tilrettelegges for gange og sykkel + buss.
Møteplass ute	Parker, plasser, torg, kaipromenade, havner. Kulturbygg.	Bydelspark/-torg. Kan kombineres med skolegård. Idrett: flerbrukshall.	Nabolagspark/ -torg/ -møteplass ute. Kan kombineres med uteareal barnehage. Idrett: flerbrukshall.
Off/privat service og deleordninger	Dagligvarer og spesialforretninger. Tjenesteyting. Kultur og mat/drikke. Bildelingspool.	Nærbutikk/dagligvare med parkeringsplass og evt. kafé. Helse, frisør, spisested/kafé, kontorhotell ++ Bildelingspool. Bydelshus/kulturbygg.	Nærbutikk/dagligvare med kaffekrok. Kontorhotell? Varelevering netthandel? Bildelingspool.
Rød infrastruktur	Barne- og ungdomsskole og barnehage. BOS og omsorgsboliger. Hjemmetjeneste-base.	Ungdomsskole og barnehage, evt barneskole. BOV og omsorgsboliger. Hjemmetjeneste-base.	Barnehage, evt. barneskole. Omsorgsboliger integrert. Hjemmetjenesten: p-plasser og evt kontor.
Boligtyper i senterkjerne og i fortettingssone rundt senter	Varierte boliger for hele livsløpet. Kommunale velferdsboliger integrert.	Varierte boliger for hele livsløpet. Kommunale velferdsboliger integrert.	Varierte boliger for hele livsløpet. Kommunale velferdsboliger integrert.

	Deleordninger i sentrumskjernen. BOS/seniorboliger.	Deleordninger i sentrumskjernen. BOS/seniorboliger.	Deleordninger i sentrumskjernen. BOS/seniorboliger.
--	---	---	---