

Deres ref.
PLAN-25/00625-9

Vår ref.

Saksbehandler
Anniken Romuld

Dato
17.11.2025

Plan 2007 - Endring av plan 1882 - Nordlyskvartalet - KU-vurdering

Eiendom: gnr./bnr. 2000/473, 475, 476, 478, 480, 1283, 1852, 3959 og 3960
Plankonsulent: Asplan Viak
Forslagsstiller: Nordlyskvartalet AS

Kort om planen

Nordlyskvartalet ligger i Rådhusgata 3, vis-a-vis rådhuset, langs Torgallmenningen. Formålet med planen er å endre formål fra hovedsakelig bolig i vedtatt plan 1882 - Nordlyskvartalet, til hovedsakelig hotell i ny plan 2007, Endring av plan 1882 - Nordlyskvartalet. Formålsendringen skal holde seg innenfor ytre rammer for vedtatt plan 1882, og ikke medføre endringer ift. regulert utforming, høyder og volum. Plan 2007 – Endring av plan 1882 – Nordlyskvartalet er en ny plan, som følger full prosess.

Planforslaget innebærer riving av eksisterende bebyggelse og etablering av ny bebyggelse med maksimal kotehøyde på 39,0 m. Området er avsatt til kombinert formål: Hotell/ bolig/ forretning/ kontor. Vegareal, torg og gangveg omkring kvartalet inngår i planen.

Planlagt bebyggelse inneholder:

- U1 – parkering
- Plan 1 – parkering, hotell (ikke rom), forretning/ næring
- Plan 2 – hotell (30 rom), kontor og servering
- Plan 3-5 – hotell (200 rom)
- Plan 6-8 – bolig (55)

Det vil være viktig hvordan formål i 1. og 2. etasje i bygningen henvender seg til allmenningen og byens innbyggere.



Til venstre: Planområdets beliggenhet / Til høyre: Planomriss for vedtatt plan 1882 – Nordlyskvartalet

Gjeldende planer

Planområdet er omfattet av kommuneplanens arealdel (KPA) og kommunedelplan for sentrum. Kvartalet er i sentrumsplanen avsatt til sentrumsformål, som omfatter både hotell, café og tjenesteyting. Nytt planforslag er derfor i tråd med overordnet sentrumsplan og KPA. Tiltakene i ny plan 2007 er derimot i strid med vedtatt reguleringsplan 1882 for Nordlyskvartalet, og det kreves derfor ny reguleringsplan.

Generelt om konsekvensutredning

Krav om konsekvensutredning vurderes med utgangspunkt i pbl. § 4-2 annet ledd hvor følgende fremgår:

«For (...) reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn. Utgangspunktet etter § 4-2 annet ledd er krav om konsekvensutredning for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

I medhold av § 4-2 tredje ledd er det gitt nærmere kriterier for hvilke reguleringsplaner som skal anses for å ha vesentlige virkninger for miljø- og samfunn i konsekvensutredningsforskriften kapittel 2.»

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 4-2 og KU-forskriften §§ 6, 8 og 10

Vurdering etter § 6 I (automatisk KU-plikt)

Tiltaket omfattes ikke av tiltakene nevnt i vedlegg I til KU-forskriften. Total BRA er under 15 000m², og planforslaget utløser dermed ikke konsekvensutredningsplikt etter forskriften § 6. Det vurderes heller ikke at tiltaket utgjør en utvidelse eller endring etter vedlegg I i punkt 30 som overstiger størrelseskriteriene.

Vurdering etter § 8 og vedlegg II

Ettersom tiltaket omfatter utbygging i bymessig område med hotellformål, er det aktuelt å vurdere tiltaket etter § 8 og vedlegg II.

Tiltaket faller inn under:

- Punkt 10 b: *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.*
- Punkt 11 j: *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting (f.eks hotell) og bygg til allmenntilrettelegging.*

Samlet konklusjon etter § 6 og § 8:

Plantiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning under § 6, men er vurdert å komme inn under vedlegg I punkt 10 bokstav b og vedlegg II punkt 11. bokstav j) i § 8. Tiltaket skal dermed vurderes etter § 10; vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Vurdering etter § 10 – Lokalisering og påvirkning

Andre ledd – egenskaper ved tiltaket:

- a) Størrelse, utforming og lokalisering
Planområdet er lite i omfang og er en fortetting innenfor eksisterende bystruktur. Ny plan holder seg innenfor de ytre rammene i plan 1882. Tiltaket vil påvirke omgivelsene, jf. *Tredje ledd – lokalisering og omgivelsespåvirkning.*
- b) Bruk av naturressurser
Tiltaket berører ikke verdifulle naturressurser, og det benyttes allerede bebyggt areal i bymessig sammenheng.
- c) Areal og utslipp
Tiltaket vil ikke medføre vesentlig avfallsproduksjon eller utslipp utover det som forventes av planlagte formål; bolig og hotell. Midlertidige virkninger i anleggsfase håndteres gjennom byggeforskrifter og miljøkrav.
- d) Risiko for ulykker/ katastrofer
Ingen kjente farer som ras, flom eller skred er registrert innenfor planområdet. Risiko anses som lav.

Tredje ledd – lokalisering og omgivelsespåvirkning:

Det er ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige naturverdier eller truede arter av høy verdi i området. Når det gjelder kulturmiljø er det flere enkeltbygninger i nærområdet som enten er vernet i en reguleringsplan; Den Katolske kirke og bolighus i Vestregata 50, eller som er fredet etter Kulturminneloven; Rådstua Teaterhus, Holstgården og Løkke kiosken/ «Rakett kiosken». Forslaget kan derfor potensielt ha stor påvirkning på et byrom av nasjonal interesse. Hvordan tiltaket vil påvirke nasjonale og lokale kulturminneinteresser må redegjøres for i planprosessen.

Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med statlige eller regionale planbestemmelser, eller å gi økt forurensning, helsefare, eller vesentlige klimagassutslipp. Det vurderes ikke at tiltaket gir økt risiko for alvorlige hendelser eller påvirker verneområder, friluftsverdier eller sårbare brukerinteresser.

Samlet vurdering og konklusjon:

Det er gjort en samlet vurdering av tiltaket etter plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 8 og 10. Det er konkludert med at tiltaket:

- Ikke omfattes av tiltak listet i vedlegg I (automatisk KU-plikt)
- Ikke vurderes å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter forskriftens § 10

Planforslaget for Nordlyskvartalet, fremmet av Nordlyskvartalet AS, utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.