

Oppdragsgiver:	Nordlyskvartalet AS
Oppdragsnavn:	Reguleringsendring Nordlyskvartalet
Oppdragsnummer:	641092-01
Utarbeidet av:	Hanne Skeltved
Oppdragsleder:	Hanne Skeltved
Dato:	28.03.2025
Tilgjengelighet:	Åpent

Planinitiativ – planendring Nordlyskvartalet, planID 1882

Sammendrag

1. Formål med planendring
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
4. utbyggingsvolum og byggehøyder
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Sammendrag

Gjeldende detaljregulering for Nordlyskvartalet, plan ID 1882, er vedtatt 27.10.2021.

Det er ønske om å tillate hotell i 1-8 etasje samt eventuelt kafé i 2. etasje. Hotellet i 1-2 etasje skal drives av Hyre (tidligere Tromsø ASVO), som del av deres virksomhet med mestringsøvelse for personer i virksomhetens målgruppe. I 6.-8. etasje planlegges leiligheter for korttidsutleie som vil kunne omdannes til boliger, og boligformål opprettholdes derfor som formål i planen i tillegg til hotellformål i plan 6-8.

Hotell og kafé er i strid med formålet i gjeldende plan, og det fremmes derfor søknad om planendring etter ordinær prosess i henhold til plan- og bygningslovens § 12.

Hyre vil å ha sin hotellresepsjon i plan 2 mot Vestregata og hotellet i 3.-6. etasje vil ha resepsjon i plan 1 mot Grønnegata. Boligene/utleieleiligheter i plan 6-8 vil ha egen atkomst fra nord/Grønnegata. Dette for å ha ryddige og tydelige adkomstforhold for de ulike formål/brukere i bygget.

Endringene vurderes å ha lite konsekvenser i forhold til gjeldende regulering. Oppdatert trafikkvurdering og VAO-rammeplan vil bli lagt fram i forbindelse med planforslaget.

Dette planinitiativet er utarbeidet i tråd med §1 i forskrift om utarbeiding av private reguleringsplaner. Tiltakshaver er Nordlyskvartalet AS.

1. Formål med planendring

Formålet med planendringen er å tillate utleie av rom som skal driftes av Hyre (tidligere Tromsø ASVO) i plan 1 og 2 samt hotell i plan 3-8. I gjeldende plan er arealene avsatt til bolig/forretning/kontor, og hotell er ikke i tråd med formålet i gjeldende plan. Gjeldende plan ønskes endret på følgende punkter:

- Plan 1 og 2, Hyre. Hotellresepsjon i plan 2 (mot Vestregata).
- Plan 3-5, hotell små rom, uten balkonger. Hotellresepsjon i plan 1 (mot Rådhusgata).
- Plan 6-8, leiligheter for korttidsutleie/bolig. Inngang i plan 1 mot Grønnegata og heis/trapperom mot nord. Terrasser og takterrasser beholdes som opprinnelig.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

2.1 Beliggenhet og funksjon

Planområdet er beliggende sentralt i Tromsø sentrum vis a vis Tromsø rådhus. Eksisterende bebyggelse innenfor kvartalet er, i tråd med gjeldende detaljregulering for kvartalet, planlagt revet i forbindelse med utbygging.



Planområdets beliggenhet.

Eksisterende funksjoner innenfor og i nærheten av planområdet er alle typer sentrumsfunksjoner som forretning, kontor, tjenesteyting, hotell, bevertning og bolig. Planområdet ligger inntil allmenningen i forlengelse av Stortorget/ offentlig park. Hotell finnes i dag langs både Grønnegata og Vestregata.

2.2 Planområdet

Planområdet omfatter kvartalet som avgrenses av Grønnegata, Rådhusparken, Vestregata og Schankesmuget med vegareal og torg, dvs. samme areal som gjeldende detaljregulering for Nordlyskvartalet. Planendringen berører ikke vegarealene og torget.



Foreslått planområde (rød stiple linje) med samme avgrensning som gjeldende plan

2.3. Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer gnr/bnr. 200/473, 475, 476, 478, 480 og 3959 som eies av Nordlyskvartalet AS, gnr/bnr. 200/3960 som eies av Rådhusgata tomteinvest as og Nordlyskvartalet AS, og 200/1852 og 1283 som eies av Rådhusgata tomteinvest AS. Rådhusgata tomteinvest har fusjonert med Nordlyskvartalet AS som dermed er eier av hele kvartalet. Det er en pågående prosess med overskjøting og sammenføring av eiendommene.

2.4. Virkninger utenfor planområdet

Trafikk

Parkering foreslås redusert i forhold til gjeldende plan. Det legges opp til ca. 8 plasser i plan 1. Hotelldelen vil ikke ha egen parkering, i likhet med andre hoteller i Vestregata og Grønnegata, som heller ikke tilbyr parkering. Gjester kan benytte seg av det offentlige parkeringstilbudet i sentrum. Ellers er det kort gangavstand til et godt busstilbud i Havnegata/Skippergata og til taxiholdeplasser.

Trafikken forventes å gå ned som følge av den foreslåtte planendringen. Dette skyldes i hovedsak at parkeringstilbudet i prosjektet er betydelig redusert. Persontransport til hotelldelen vil i hovedsak bli med drosje eller offentlig kollektivtilbud.

Med intern vask av tøy og ingen kjøkken-/restauranttilbud i hotelldelen blir det ingen økning i varetransport som følge av hotelldriften.

Det forventes ikke at gjester til hotellvirksomheten blir levert eller hentet med private busser. Om det skulle være behov vil gjestene og evt. reiseselskapene oppfordres til å

benytte seg av oppstillingsplasser i kort avstand til hotellet. Som med andre hoteller i sentrum er det ikke vurdert behov for egen bussoppstillingsplass i nærliggende gater.

Det legges opp til «dropp of» i Vestregata i tilknytning til inngang i Vestregata og med kort avstand til inngang mot Rådhusgata/ plan 1.

Oppdatert trafikkanalyse vil legges fram i planforslaget.

Konklusjon: Hotellfunksjon og funksjonen til Hyre samsvarer med funksjoner ellers i sentrumsområdet og er funksjoner som det er ønskelig å tilrettelegge for i sentrum. Funksjonene vil ikke føre til negative konsekvenser i og utenfor planområdet. Endringene vil ikke føre til endring av høyde og volum i gjeldende plan.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planendringen gjelder endring av formål i 2 etasje og i del av 3. etasje langs Grønnegata. Planlagte funksjoner i hele bygget med foreslåtte endringer i kursiv:

- U1 etasje: utgår.
- Plan 1: Parkering (bil og sykkel), teknisk, trafo, drift Hyre og forretning.
- Plan 1 Mesanin: boder og hotellresepsjon.
- Plan 2: Hyre hotell, kontor og kafé -inntil 30 rom
- Plan 3-5: Hotell -inntil 200 rom
- 6.-8. etasje: Leiligheter for korttidsutleie/bolig -inntil 55 leiligheter.

Foreslått formål i planen: Hotell/Kontor/forretning/bevertning/bolig/parkering. Det tillates ikke bolig i 1, 2. og del av 3. etasje mot Grønnegata.

Hyre står for «Arbeid og Samhandling Vekst og Oppmuntring». Organisasjonen gir tilrettelagt arbeid og opplæring til personer med nedsatt funksjonsevne eller andre utfordringer på arbeidsmarkedet. Målet er å inkludere folk i arbeidslivet, og generelt styrke deres ferdigheter og selvtillit.

Hyre ønsker å tilby flere og varierte arbeidsoppgaver til sine ansatte. Som en del av dette ønsket, vil de tilby utleie av overnattingsrom. Arbeidsoppgaver knyttet til rengjøring av disse rommene anses som meningsfulle og passende for Hyres ansatte.

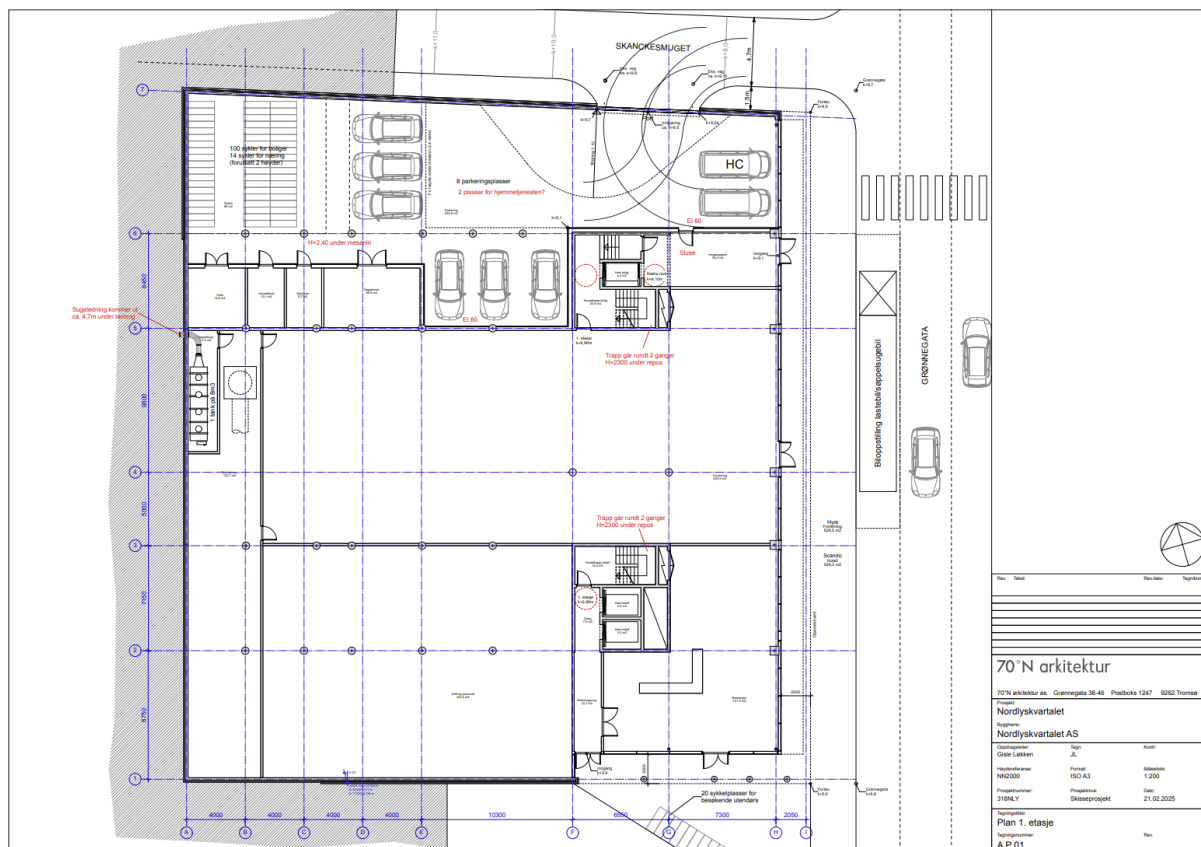
Rom for utleie er planlagt å bli plassert i nord- og østfløyene, mens sørløyen vil bli brukt til fellesområder og driftsfasiliteter for Hyre, inkludert en kantine for ansatte og et kontorlandskap.

Utleiekonseptet til Hyre vil ikke ha de typiske hotellfunksjonene, som resepsjon, restaurant og frokostservering. Det vil være selvbetjente rom uten tilgang til slike fasiliteter. I tillegg vil det være intern vask av tøy.

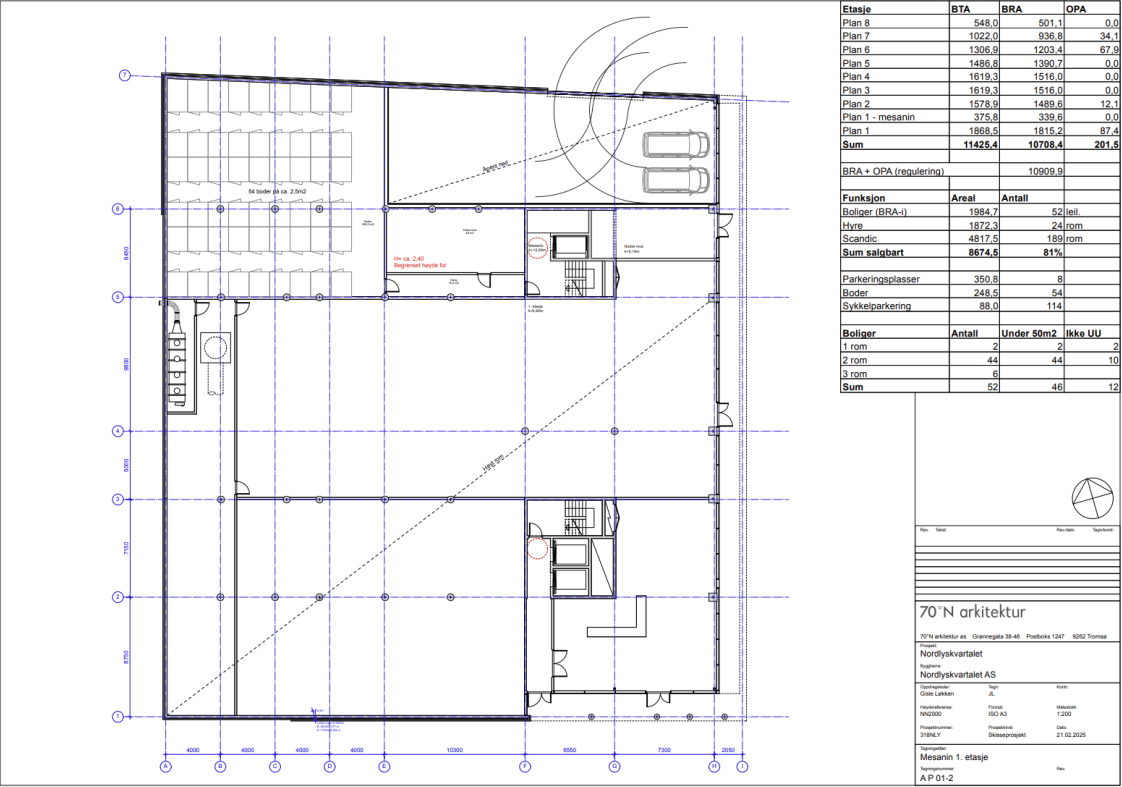
Hotelldelen i plan 3-5 etasje vil ha resepsjon i 1. etasje mot Rådhusgata. Det planlegges ca. 190 rom.

For leilighetene i plan 6-8 vil det være egen inngang fra Grønnegata. Denne delen av bygget vil enkelt kunne omdannes til en egen boligenhet ved behov. Det er planlagt ca. 51 boliger. Tillatt antall boenheter i gjeldende plan er 120. Det gjøres ingen endringer av privat og felles uteareal.

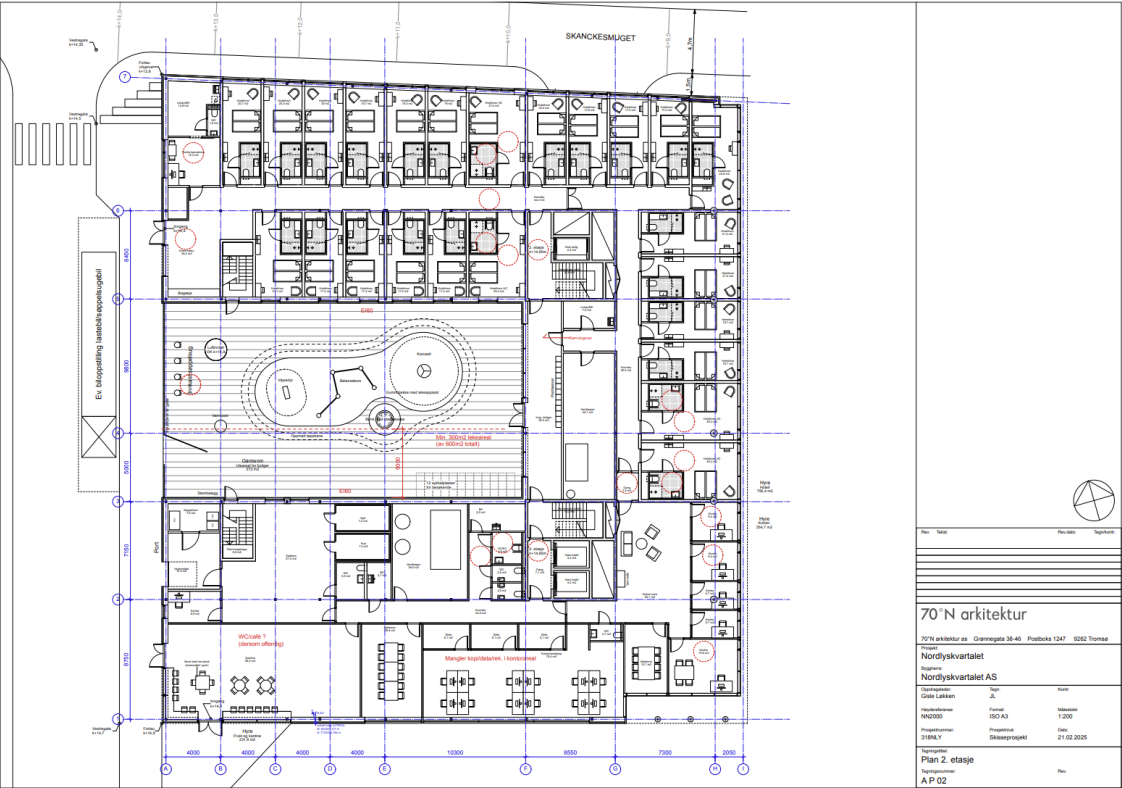
Plantegninger 70°N arkitektur AS:



Plan 1. etasje. Resepsjon, forretning, drift og parkering.

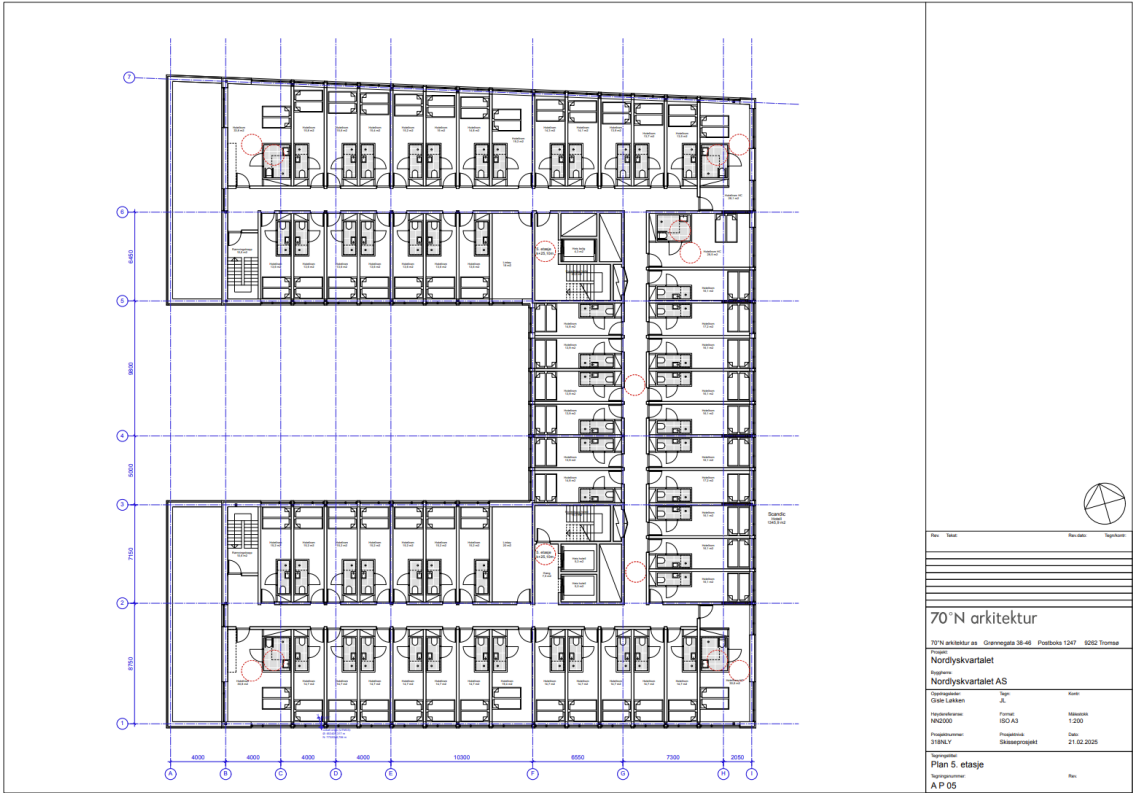


Mesanin 1. etasje. Boder.

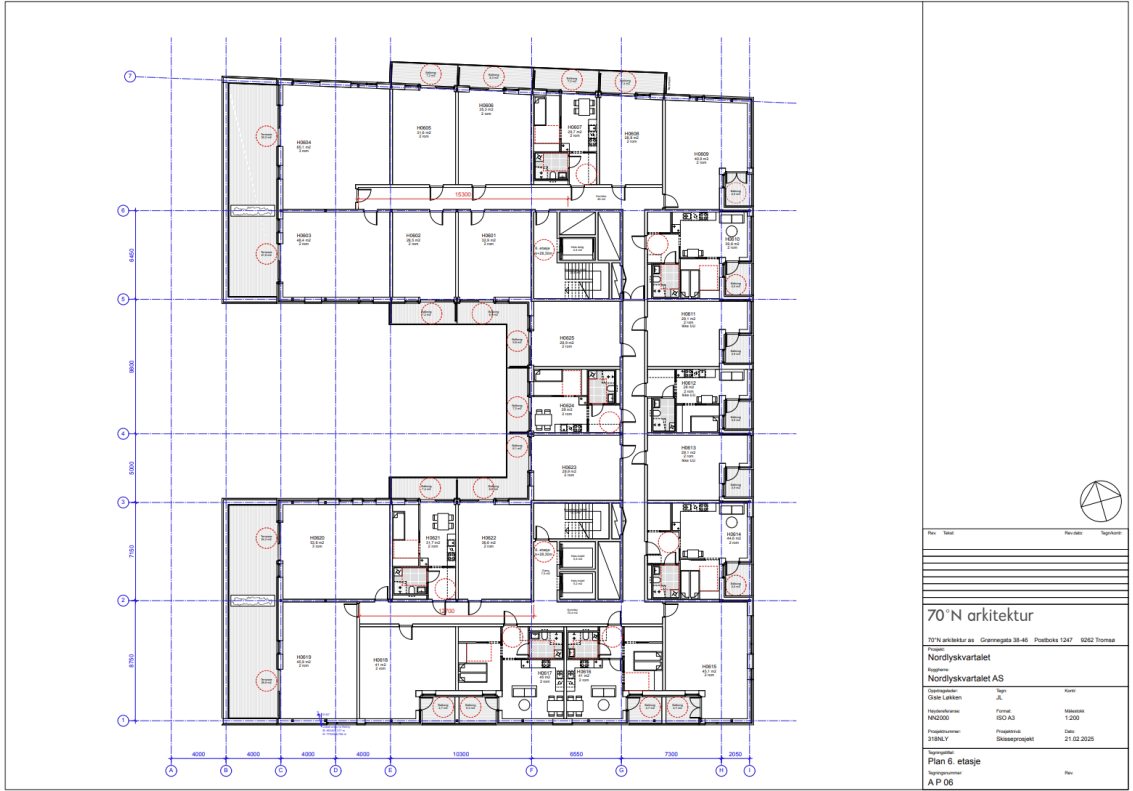


Plan 2. etasje. Hyre-hotell, kontor og ev. kafe.





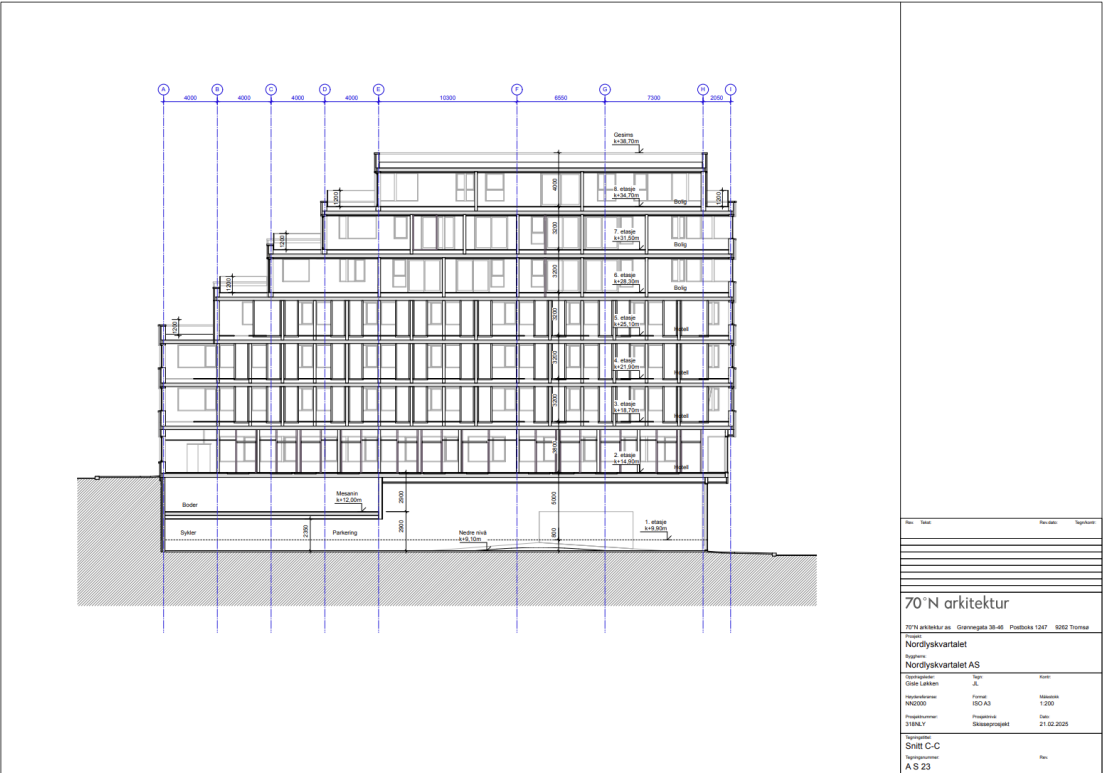
Plan 5. etasje. Hotell.



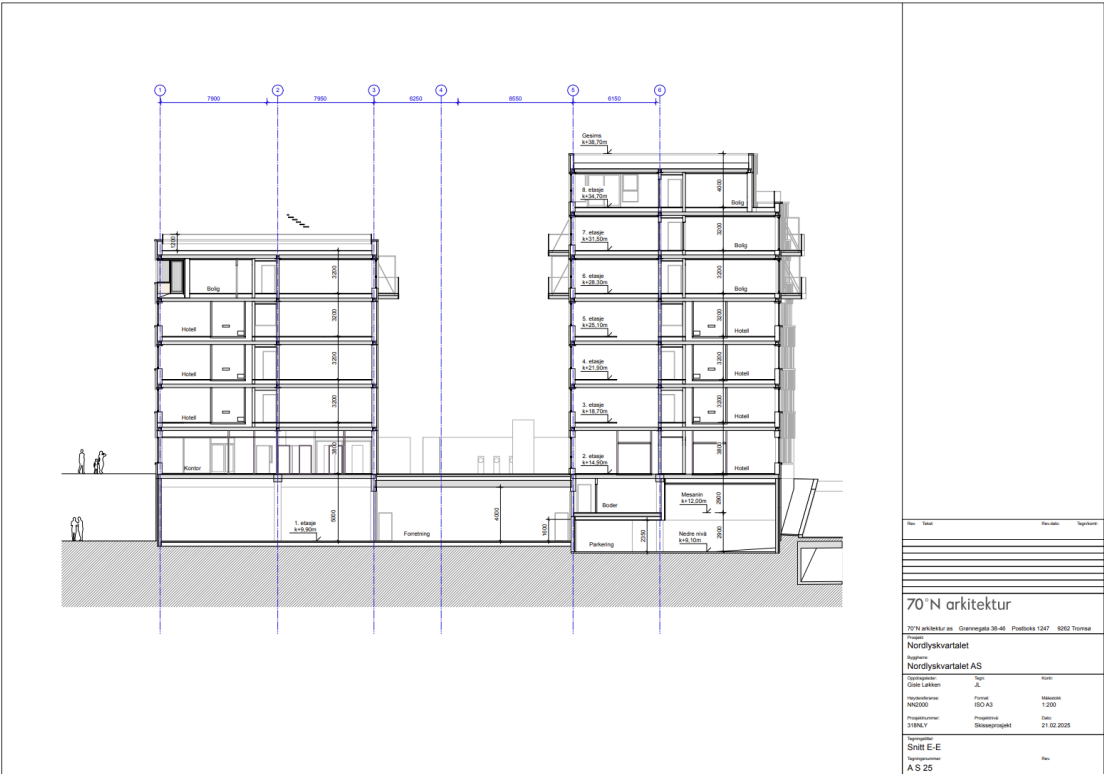
Plan 6. etasje. Hotell/bolig.







Snitt C-C.



Snitt E-E.



4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ingen endring av byggehøyder eller bygningsvolum i forhold til gjeldende plan.

Tillatt utnyttelse i kvartalet er 16 650 m². Maksimum høyde mot nordøst er c +44,9 med nedtrapping mot sør/ Rådhusparken (c + 35,3) og vest/Vestregata (c +25,4).

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Overordnet kvalitet

Funksjonelt og miljømessig er det positivt med lokalisering av kontor og hotell i sentrum. Lokaliseringen vil også gi mulighet for kafédrift som en del av Hyre sin virksomhet i plan 2 mot Rådhusparken.

Energi

Ingen endring i forhold til gjeldende plan. Det skal tilrettelegges for tilkobling til fjernvarme i tråd med gjeldende plan og sentrumsplan.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten i området er godt ivaretatt i gjeldende plan med planlagt tilrettelegging for myke trafikanter med fortau, torg og gangveg langs Grønnegata i øst og Rådhusgata i sør. Manglende fortau langs eget kvartal, opparbeiding av fotgjengerfelt over Vestregata samt oppgradering av fotgjengerovergang over Grønnegata vil bli opparbeidet som en del av utbyggingen.

Støy

Det er utarbeidet detaljert støyfaglig utredning i forbindelse med gjeldende plan. Som følge av vegtrafikkstøy er det ikke tillatt med boliger eller annen støyfølsom funksjon i de nederste 2 etasjene i bygget samt del av 3. etasje mot Grønnegata.

For både kontor og hotell gjelder at det ikke er krav til utendørs lydnivå, men det er krav til innendørs lydnivå i kontorlokaler, hotellrom og oppholdsrom på hotellet i hht Teknisk forskrift. Disse vil kunne oppfylles i kvartalet.

VAO

Ingen endringer i forhold til gjeldende plan. Oppdatert rammeplan legges fram i planforslaget. Eksisterende kommunalt ledningsnett skal oppgraderes i forbindelse med prosjektet. Det skal etableres fordrøyningsmagasin under utearealer og gangveg.

OSG

Ingen endringer i forhold til gjeldende plan.

Området ligger inntil eksisterende sammenhengende grøntområde bestående av Rådhusparken, Steensparken og lekeplass ved Gyllenborg skole. Det etableres gangveg mellom Vestregata og Grønnegata, i forlengelse av den nordre delen av Rådhusgata. Gangvegen blir en del av den utvidete Rådhusparken. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utforming, volum og skyggevirkning

Planendringen medfører ingen endringer i forhold til regulert utforming, høyde og volum i gjeldende plan og får dermed heller ingen konsekvenser utenfor planområdet mht. utforming, volum og skyggevirkning i forhold til gjeldende plan.

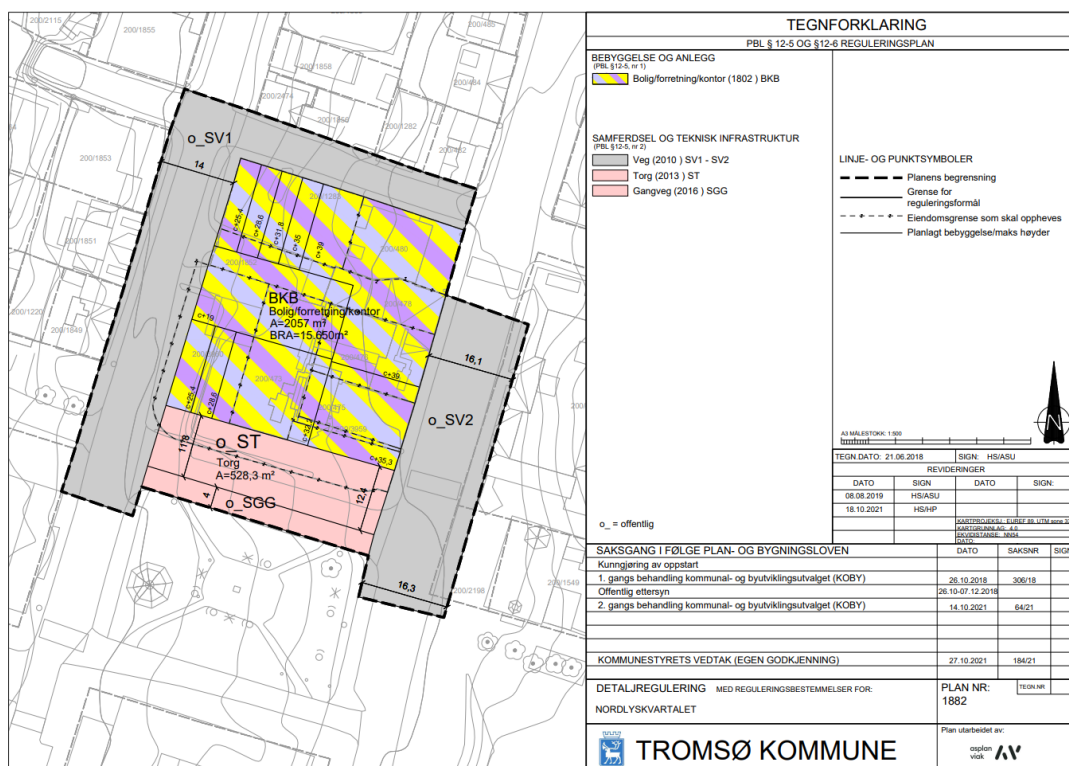
Planlagte hotellrom vil i hovedsak vende mot Grønnegata og Skanckesmuget.

Konklusjon: Det er ingen vesentlige negative funksjonelle eller miljømessige konsekvenser av planendringen. Oppdatert trafikkvurdering og VAO-rammeplan vil bli lagt fram i forbindelse med planforslaget.

6. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

Gjeldende regulering

Gjeldende detaljregulering for Nordlyskvartalet, plan ID 1882, er vedtatt 27.10.2021. Kvartalet er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, bolig/forretning/kontor. Vegareal, torg og gangveg omkring kvartalet inngår i planen.



Gjeldende plan for Nordlyskvartalet

Det tillates maksimalt 120 boenheter. Det tillates ikke bolig i 1. og 2. etasje og det tillates ikke boliger i 3. etasje som ensidig vender mot Grønnegata. Kjøreatkomst skal være fra Skanckesmuget.

Hotell inngår ikke i formålet i gjeldende plan.

Kafé i 2. etasje mot sør, henvendt mot Rådhusparken, var forutsatt i gjeldende plan. Men dette er ikke hjemlet med eget formål i plankartet. Det er imidlertid bestemmelse om uteservering med leegger og markise innenfor område ST (torg).

Kommuneplanens arealdel

Området er også omfattet av KPA og kommunedelplan for sentrum. Kvartalet er i sentrumsplanen avsatt til sentrumsformål som omfatter både hotell, kafé og tjenesteyting. Planendringen er i tråd med gjeldende og forslag til ny KPA.

Konklusjon: Tiltakene er i strid med gjeldende reguleringsplan, og det utløses dermed plankrav i hht. Sentrumsplanen kapittel III punkt 1. Denne bestemmelsen fastsetter at ethvert tiltak i strid med gjeldene reguleringsplan krever ny reguleringsplan. Tiltakene er i tråd med overordnet sentrumsplan og kommuneplanens arealdel.

7. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planendringen berører ingen vesentlige interesser. Tiltaket er i tråd med overordnet kommunedelplan for sentrum.

8. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Grunnforhold

Ingen endringer i forhold til gjeldende plan.

Området ligger innenfor marin grense (grensen går på oversiden av Petersborggata). Området er bebygget i dag og er i NGU sin database over løsmasser registrert som fyllmasse. Grunnforhold skal dokumenteres i forbindelse med rammesøknad.

Støy

Planendringen er i tråd med retningslinje for støy i arealplanlegging og utarbeidet støyfaglig utredning som del av gjeldende regulering

ROS-analyse

Ingen endringer i forhold til gjeldende plan.

Følgende forhold er vurdert som aktuelle tema for denne planen:

Skred (kvikkleire): Området ligger under marin grense og det er foretatt grunnundersøkelse i forbindelse med planarbeidet. Det er ikke påvist leire eller sensitive masser innenfor området.

Trafikk: Tilrettelegging for økt utnyttelse vil medføre økt trafikk. Det er utarbeidet trafikkvurdering som presenterer konsekvenser og forslag til tiltak. Det er beregnet en trafikkøkning i området som følge av planen på 170 kjt/d. Som tiltak er det forutsatt fullføring av fortau langs eget kvartal og opparbeiding av fotgjengerfelt over Vestregata samt oppgradering av fotgjengerovergang over Grønnegata. Det planlegges egen oppstillingsplass både i Grønnegata og Vestregata for bla. varelevering, som ikke krever rygging eller annen trafikkfarlig manøvrering i offentlig gatenett.

Flomveier og overvann: Det er utarbeidet VAO-rammeplan som peker på konsekvenser og tiltak i forbindelse med økt overvann og mulige flomveier som følge av utbygging. Som tiltak stilles det i planen krav om fordrøyningsmagasin innenfor uteområde fram for nybygg (BUT) samt avrenning av overvann mot rådhusparken fra ny gangveg og ev. reetablering av Vestregata, slik at vannet kan magasineres i parken.

9. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Følgende parter skal varsles direkte med brev/ e-post:

- Tromsø kommune
- Statsforvalteren i Troms
- Troms Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE region nord
- Barnerepresentant i plansaker
- Telenor
- Naboer jf. naboliste levert fra kommunen

10. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges opp til følgende prosess og framdrift i tråd med plan og bygningslovens krav:

Aktivitet	Uke/måned
	2025
Innsending av planinitiativ	Uke 13 (mars)
Oppstartsmøte Byplan	Uke 15
Varsel oppstart	Uke 16
Frist innspill	Uke 20
Avklaringsmøte med Byplan (minimum 4 uker før planlagt innlevering av forslag til komplett plan)	Uke 22
	2025
Innlevering av forslag til komplett plan	Juni

11. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Ihht. forskrift om konsekvensutredning, med ikrafttredelsesdato 01.07.17, gjøres følgende vurdering ihht. kapittel 2: planer og tiltak som omfattes av forskriften:

Vurdering etter §6:

Ihht. bokstav b) skal det alltid utarbeides konsekvensutredning for tiltak i vedlegg I. Unntak er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvens utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

I vedlegg I punkt 24 står det «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).».

Tiltaket er under 15 000 m². Formålet samsvarer for øvrig med gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) og kommunedelplan for sentrum.

Vurdering etter §7:

Denne paragrafen omtaler tiltak som inngår i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Dette er ikke aktuelt for dette tiltaket.

Vurdering etter §8:

Denne paragrafen omfatter tiltak i vedlegg II som har vesentlige virkninger etter §10. Tiltaket omfattes av ikke av vedlegg II.

Konklusjon: Det er ikke krav om konsekvensutredning i hht forskriften.