

Plan 2007 -Endring av plan 1882 - Nordlyskvartalet

Nabomøte 20.11.2025

Tiltakshaver og konsulent:

- Nordlyskvartalet AS v/ Espen Walle
- Asplan Viak AS v/Hanne Skeltved



Hensikten med planendringen

- ***Tilrettelegge for utleie av rom, vaskeri og kafé/kantine som skal driftes av Hyre AS (1-2 etasje)***
- ***Hotell (3-5 etasje + resepsjon 1. etasje)***
- ***Hotelleiligheter/bolig (6-8 etasje)***

Planendring:

- ***Tillatelse til hotell og bevertning (kafé) i tillegg til disse formålene i gjeldende plan: bolig/forretning/kontor***



Oppstartsmøte -overordnede premisser:

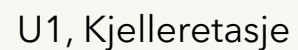
- *Ingen endringer av bebyggelsens høyde og volum i forhold til vedtatt plan*
- *Torgallmenningen er byens viktigste byrom. Det vil være viktig hvordan formål i 1. og 2. etasje i bygningen henvender seg til allmenningen og byens innbyggere.*
- *Trafikale endringer må utredes i en mobilitetsplan, og ivaretas i forslag til ny plan.*



Planlagte funksjoner pr etasje, endring med rødt:

- **U2 (kjeller): etasje med parkering utgår**
- **U1 (kjeller): Boder, garderobe, service, sykkelparkering og teknisk rom**
- **Plan 01: Vaskeri og lager for Hyre, resepsjon hotell (inngang fra Rådhusparken) og varelevering (fra Schankesmuget)**
- **Plan 02: Kafé/kantine (inngang fra rådhusparken), kontor og hotellrom Hyre**
- **Plan 03-05: hotellrom**
- **Plan 06-08: hotelleiligheter/bolig**





Foreløpige plantegninger 2. og 3-5. etasje



2. Etasje (1. etasje mot Vestregata)

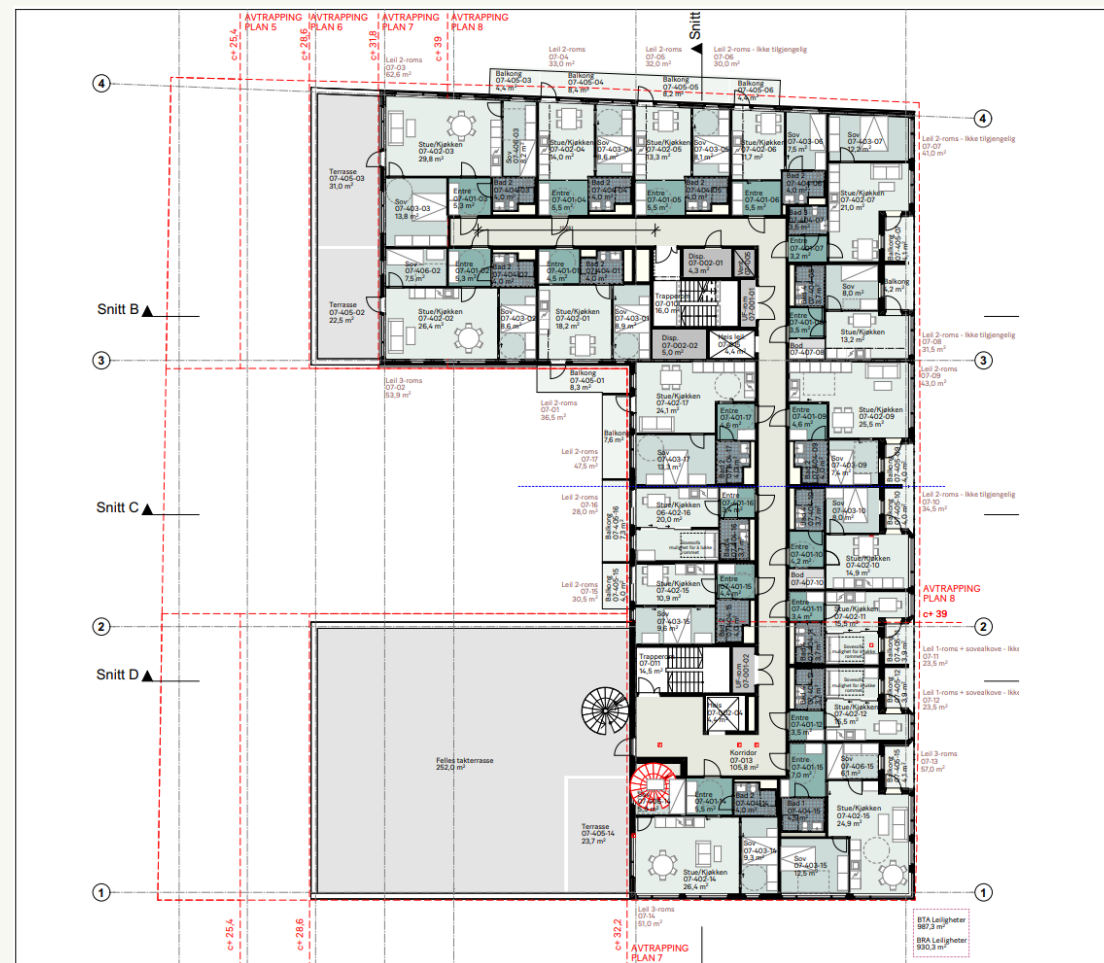


3-5. etasje

Foreløpige plantegninger 6. og 7. etasje

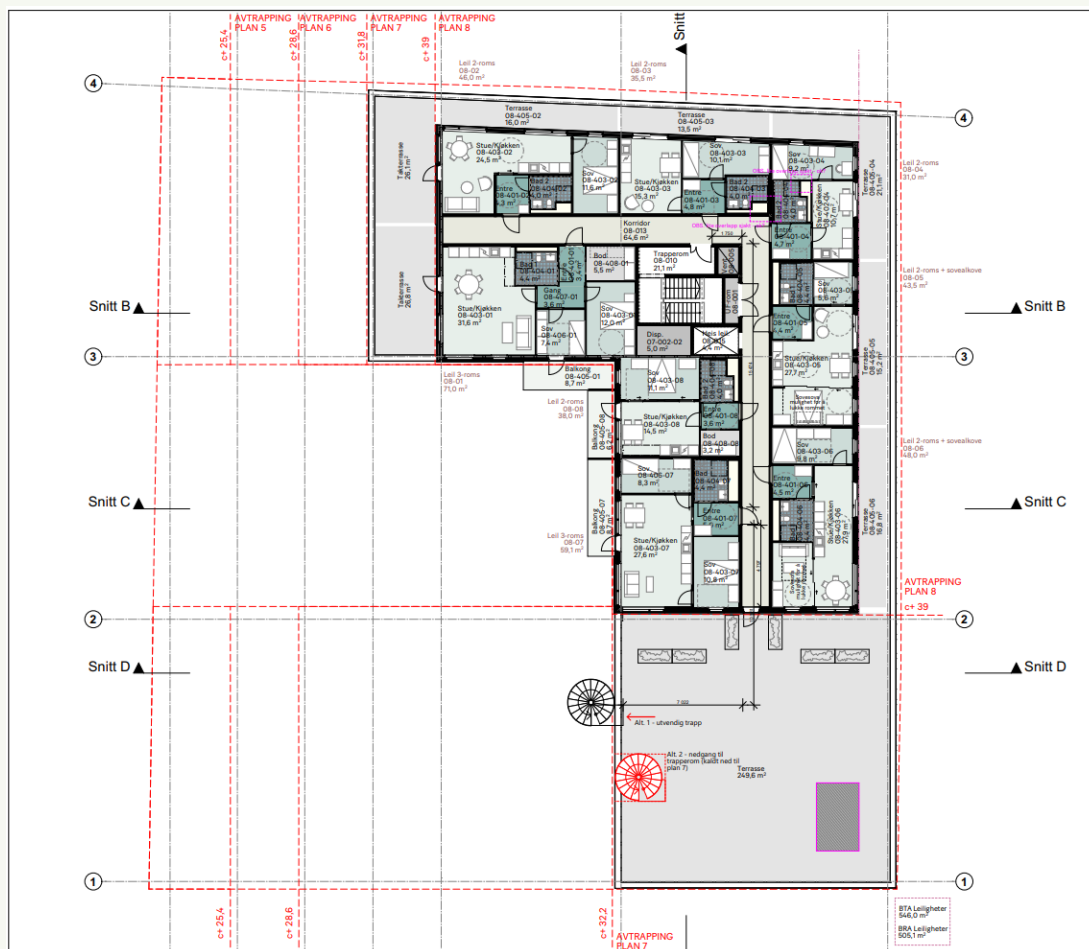


6. Etasje (5. etasje mot Vestregata)

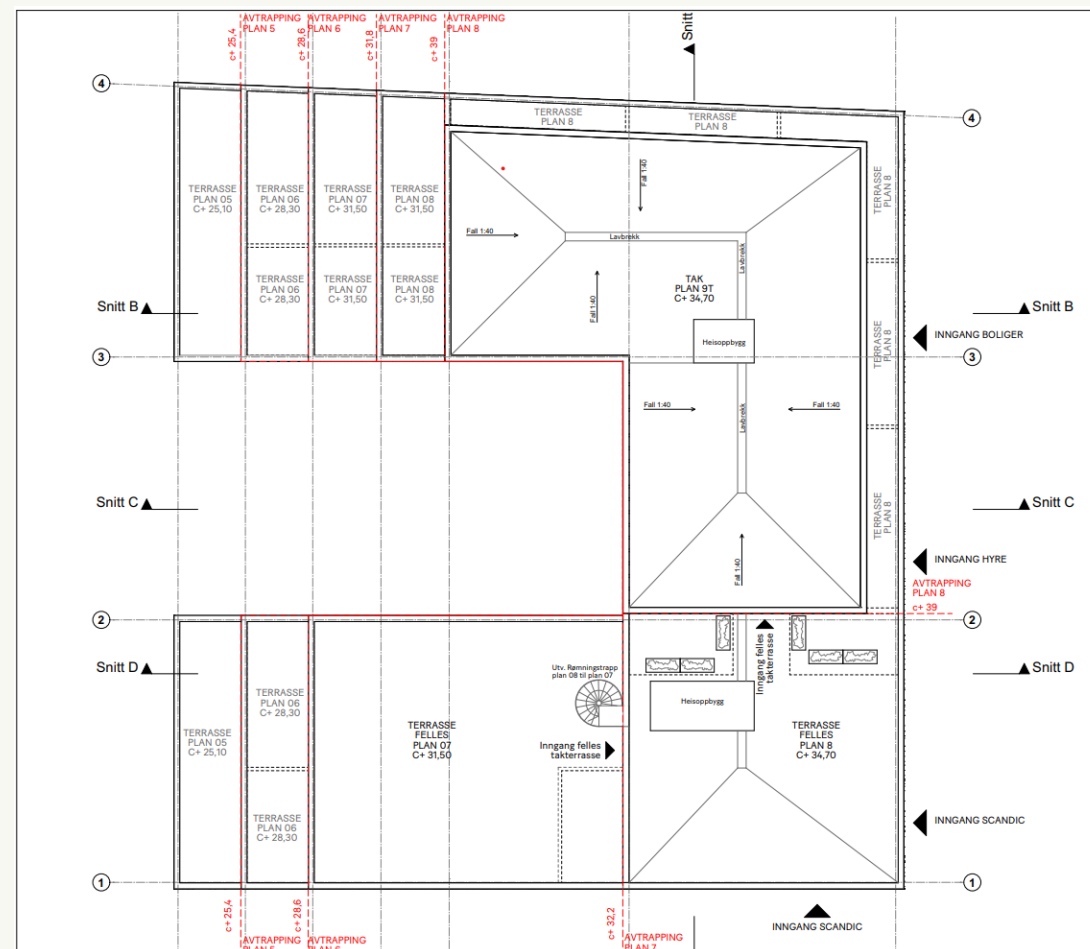


7. etasje (6. etasje mot Vestregata)

Foreløpige plantegninger 8. etasje og takplan



8. Etasje (7. etasje mot Vestregata)



Takplan

Fasader



Fasade mot sør/Rådhusgata



Fasade mot nord/Schankesmuget

Fasader



Fasade mot vest/Vestregata



Fasade mot øst/Grønnegata

Uteromsplan -gjeldende plan

- Lek og opphold i gårdsrom
- Atkomst, sykkelparkering, uteservering og grøntareal mot Rådhusparken
- Oppgradering av Rådhusparken med trær, busker, staudebed og stier
- Ny gangveg langs Rådhusparken
- Fortau langs Grønnegata, Vestregata og Schankesmuget langs eget kvartal
- Fotgjengeroverganger over Vestregata
- Innkjøring til varemottak fra Schankesmuget
- Varelevering i Grønnegata og Vestregata

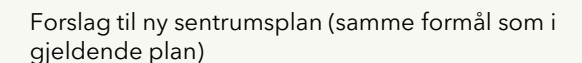
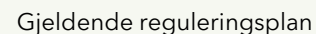


Virkninger utenfor planområdet

- **Beliggenhet og funksjon:** Positivt med lokalisering av hotell i sentrum samt mulighet for kafé.
- **Trafikk:** Ingen parkering. Parkering i kjeller i gjeldende plan utgår.
- Kort gangavstand til et godt busstilbud og til taxiholdeplasser.
- Hotellgjester kan benytte seg av det offentlige parkeringstilbudet i sentrum.
- Til sammenligning med forretningslokaler og kontorvirksomhet, forventes hotellovernatting å skape mindre trafikk. Utreddes i planen.
- **Utforming, volum, høyde og skyggevirkning:** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan.



- **Formål:** i tråd med «sentrumsbebyggelse» i gjeldende og ny sentrumsplan og i KPA
- **Bestemmelse:** sentrumsplanen fastsetter at ethvert tiltak i strid med gjeldene reguleringsplan krever ny reguleringsplan



Funksjonell og miljømessig kvalitet

- **Overordnet kvalitet:** Positivt med lokalisering av hotell i sentrum samt mulighet for kafé
- **Trafikksikkerhet:** Godt ivaretatt med tilrettelegging for myke trafikanter med fortau langs hele kvartalet samt torg og gangveg langs Rådhusparken i sør
- **Energi:** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan
- **Støy:** Krav i TEK vil kunne oppfylles i kvartalet. Ikke krav til utendørs støynivå for kontor og hotell (Grønnegata)
- **VAO (Vann, avløp og overvann):** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan.
- **OSG (off. samferdsel og grønnstruktur):** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan.
- **Grunnforhold:** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan. Det er ikke påvist leire eller sensitive masser innenfor området.

Framdrift:

- **Oppstartsmøte: 4.11 - uke 45**
- **Naboskapsmøte 20.11 - uke 47**
- **Varsling av oppstart: uke 47-48**
- Forhåndsmerknadsmøte: januar uke 1-2
- Arbeidsmøte
- Avklaringsmøte (minst fire uker før innlevering av komplett planforslag).

Februar 2026

- **Innlevering komplett planforslag: Mars 2026**
- Samorg 2: mars 2026
- Politisk behandling i KOBY: juni 2026
- **Offentlig ettersyn: juni - juli**
- Merknadsbehandling: august
- 2. gangs behandling i KOBY: oktober 2026
- **Vedtak plan (K-styret): oktober 2026**



Illustrasjon
planlagt
bebyggelse
fra sørøst



Spørsmål/
innspill?

