

Reguleringsplan for Sjøgata – Kirkegata – Kaigata – Bankgata

Planinitiativ

01.10.2025



Illustrasjon: Andrea Ravagnani Architects

Forslagsstiller: Viking Eiendom AS

Plankonsulent:

**ARKITEKTKONTORET
AMUNDSEN**

INNHOLDSFORTEGNELSE

Reguleringsplan for Sjøgata – Kirkegata – Kaigata – Bankgata.....	1
1. Innledning.....	3
2. Bakgrunn for planarbeidet	4
1. Tidligere prosess.....	4
2. Medvirkningsprosesser	4
3. Presentasjon av prosjektet/planideen	4
3.1 Fasadeuttrykk, volum og materialitet.....	6
3.1 Hotell og kultur	9
3.2 Persontrafikk, biltrafikk, varelevering.....	10
3.3 Vernet bebyggelse og kulturmiljø.....	11
3.3.1 Sjøgata 1.....	11
3.3.2 Tromsø Domkirke og det historiske kirkestedet.....	12
3.3.2 Annen eldre og verneverdig bebyggelse	13
4. Foreslått plangrense og arealformål	13
5. Gjeldende planstatus og forholdet til overordnet planverk	14
5.1 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2017-2026	14
5.2 Kommunedelplan (KDP).....	14
5.3 Kommuneplanens samfunnsdel	14
5.4 Gjeldende reguleringsplan.....	15
5.5 Pågående regulering.....	19
5.5.1 Kommuneplanens arealdel	19
5.5.2.Kommunedelplan for sentrum.....	19
6. Konsekvensutredning	20
7. Vurderingstema	20
7.1 Særskilte delutredninger/fagnotat	20
7.2 Planfaglige temaer	21
8. Fremdrift og prosess	22

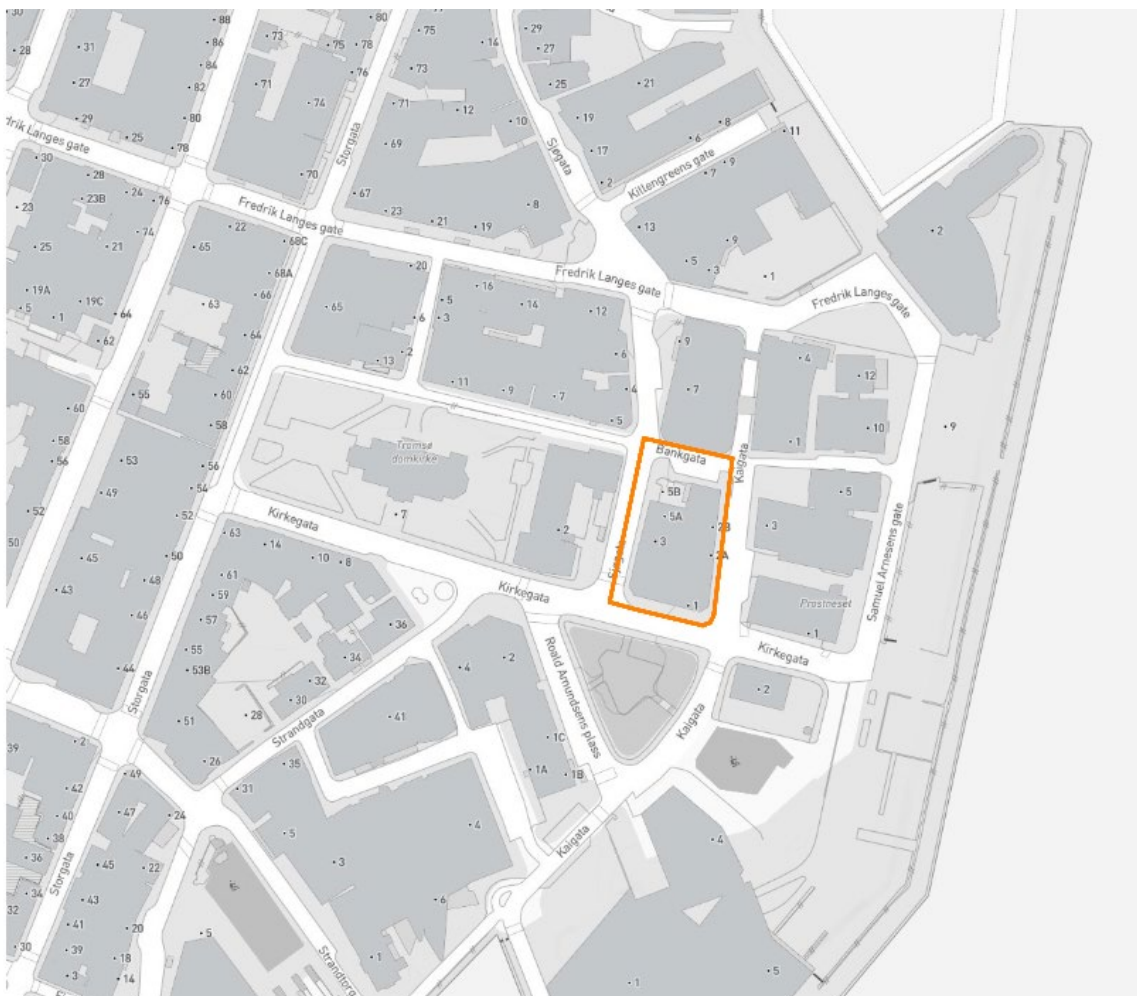
1. Innledning

På vegne av forslagsstiller, Viking Eiendom AS, ønskes det å utarbeide en ny detaljreguleringsplan for kvartalet Sjøgata – Kirkegata – Kaigata – Bankgata. Kvartalet omfatter dagens Amalie Hotell og Nordnorsk Kunstmuseum. Forslagsstiller Viking Eiendom AS driver Amalie Hotell og er eier av alle eiendommene i kvartalet med unntak av Nordnorsk Kunstmuseum, som er i statlig eie.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for nybygg av hotell i den nordlige halvdelen av kvartalet, og muligheter for å utnytte Sjøgata 1 til hotell- og bevertningsvirksomhet etter at Nordnorsk Kunstmuseum flytter ut. Hotellet skal også romme utadrettede publikumsfunksjoner. Det planlegges at kvartalet reguleres til *hotell og næring/tjenesteyting*.

Prosjektet skal legge til rette for utvikling av et hotell med særpreget fasadeuttrykk, med tjenester til byens innbyggere, samtidig som det gjennom sitt program og arkitektur respekterer de viktige kulturminnene innad i og i nær tilknytning til kvartalet.

- Forslagsstiller: Viking Eiendom AS
- Plankonsulent: Arkitektkontoret Amundsen AS
- Skisserende arkitekt: Andrea Ravagnani Architects
- Eiendom G.nr. 200/1240, 200/1242, 200/679, 200/680 og deler av 200/1 i Tromsø kommune



Figur 1: Oversiktskart med planområde markert oransje.

2. Bakgrunn for planarbeidet

Viking Eiendom AS drifter i dag Amalie Hotell i Kaigata 2A og 2B. Ideen om å bygge et nytt hotell på eiendommene har eksistert lenge, og det har vært flere forslag til utforming og program gjennom årene. Det er i 2023 og 2022 levert planinitiativ for regulering av eiendommene, men disse har ikke gått videre til forhåndskonferanse. Arkitektkontoret Amundsen AS er engasjert som plankonsulent av Viking Eiendom AS til å utvikle et planinitiativ basert på den seneste iterasjonen av prosjektet, skissert av Andrea Ravagnani Architects, hvor det har vært særlig fokus på fasader og materialitet.

Turismen og reiselivet i Tromsø har utviklet seg betydelig de senere årene, og det er en underdekning av hoteller i byen. Dette er med på å drive opp prisene på overnatting i hotellbransjen, og også i det private leiemarkedet. Byen vil være tjent med at det etableres flere hoteller som kan ta imot den voksende interessen for Tromsø som reisedestinasjon, da det kan lette trykket på det mindre regulerte, private leiemarkedet. Tromsø er også en av byene i Norge med høyest leie og kjøpspriser på eiendom, som potensielt kan formildes ved å øke den regulerte hotellvirksomheten på bekostning av privat/uregulert utleie til turister. Dette vil også være i tråd med reiselivsstrategien til Tromsø kommune, og samtidig bygge opp under strategien om å konsentrere næringslivet til sentrum.

Forslagsstilleren har vært i dialog med kommunen om å kjøpe deler av eiendom 200/1 på nordsiden av kvartalet, hvor det i dag er et fåtall parkeringsplasser på terreng. Det er intensjonen at disse blir del av det som kan utvikles til hotellbygg og at gateparkering fjernes.

Nordnorsk Kunstmuseum skal med tiden flytte fra Sjøgata 1 til nye lokaler sør i sentrum, og det er ikke lagt planer for den videre bruken av lokalene i dag. Viking Eiendom ønsker på sikt å kjøpe (eller leie) Sjøgata 1, for å kunne ombygge dette arealet til hotell, bevertning eller annen privat tjenesteyting. Ærverdige offentlige bygg har i mange europeiske byer blitt bygget om til hotell, men dette har så langt ikke blitt gjort i Tromsø. Forslagsstiller har stor interesse av å forvalte og vedlikeholde bygget vel innenfor rammene for vern, og mener bygningen vil være et stort tilskudd til bedriftens profil, samtidig som det vil gi byen et helt særlig hotell- og bevertningstilbud.

1. Tidligere prosess

Det har tidligere blitt utarbeidet flere planinitiativer for prosjektet, hvor planarbeidet ikke har gått videre:

- 2022 – Planinitiativ av Code Arkitektur
- 2019 – Planinitiativ av Vilmer Vuoristo Arkitekt/Tromsø Entreprenør AS
- 2010 – Oppstart av omreguleringsprosess v/ Stine Haugseth MNAL

2. Medvirkningsprosesser

Medvirkning i plansaker følger § 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og vil bli fulgt i denne saken. Tromsø kommune vil i samarbeid med forlagsstiller utvikle møte med naboer for å gi direkte informasjon om planprosessen.

3. Presentasjon av prosjektet/planideen

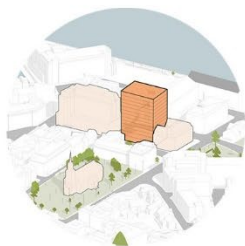
Målet med planen er å øke utnyttelsen på eiendommen og legge til rette for nybygg av et moderne hotell med tydelige arkitektoniske henvisninger til Tromsøs stedege bymiljø, samt tilrettelegge for ombygging av et historisk bygg til hotellvirksomhet. Hotellet vil, med sitt uttrykk og program, være unikt i Tromsø. I arbeidet med prosjektkonseptet det gjort flere betraktninger gjeldende områdets kontekst og nytt byggs tilpasning til området. Enighet om endelig utforming av bygningsvolum må være en del av planprosessen.



Figur 2: Andre eksisterende og kommende hoteller i området.
Illustrasjon av Arkitektkontoret Amundsen.



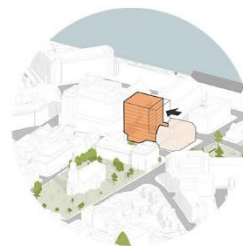
Vurdering av høyder på omkringliggende bygninger. Vi anser Domkirke, Sjøgata 1 og SAS-hotellet som sentrale tilstøtende bygninger.



Vurdering av tidligere planforslag på eiendommen opp mot

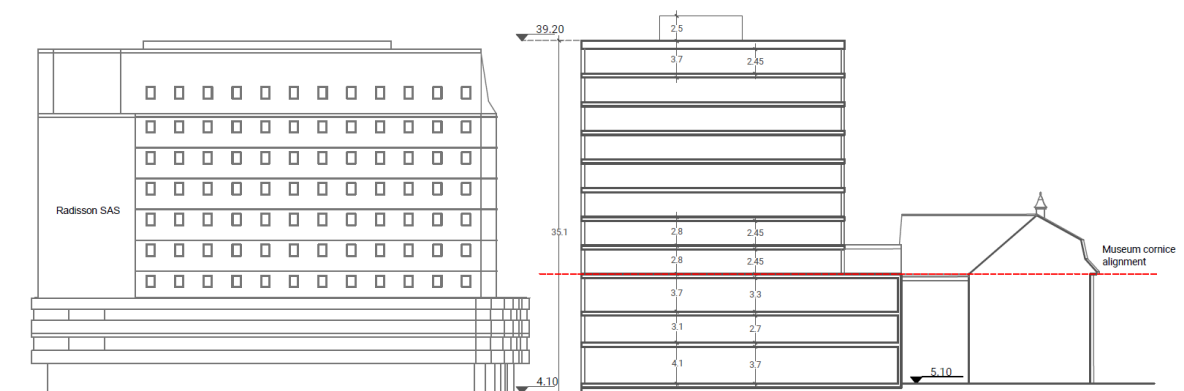


Maks høyde begrenses til SAS-hotellets høyde.



Avstand til Sjøgata 1 økes.

Figur 3: hovedprinsipper for volum. Illustrasjon av Arkitektkontoret Amundsen.



Figur 4: Prinsippsnitt. Illustrasjon av Andrea Ravagnani Architects.

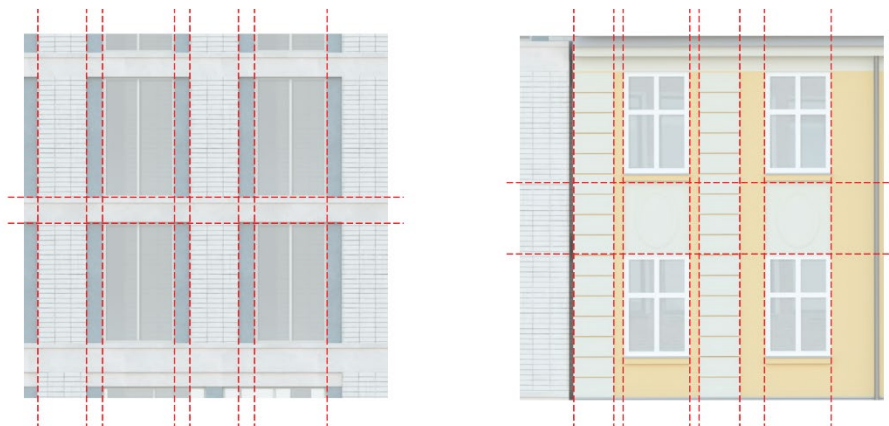
3.1 Fasadeuttrykk, volum og materialitet

Utvendig fasade i Sjøgata 1 er fredet, og man ønsker å lage bedre bestemmelser for fredning og eventuelle tiltak i fasaden i ny plan. Dette skal gjøres sammen med kulturrådgiver. I konseptforslag har man åpnet opp den blendede inngangen mot Kirkegata, med en dør som er tilsvarende dagens hovedinngang. I bakgården ønskes det å fjerne tilbygg med tekniske rom/lager, og skape en forbindelse til nybygget mot nord. Ellers er det ikke ønske om å gjøre endringer på fasader eller tak i Sjøgata 1.

I nybygget skal fasade- og etasjeinndelingen i de nederste etasjene være tilpasset til Sjøgata 1, slik at skalaen blir gjenkjennbar mot det historiske bygget. Hovedinngangen til nybygget, mot Sjøgata, kan markeres med et dobbelthøyt inngangsparti.



Figur 5: Konsept for fasadekomposisjon. Illustrasjon av Andrea Ravagnani Architects.

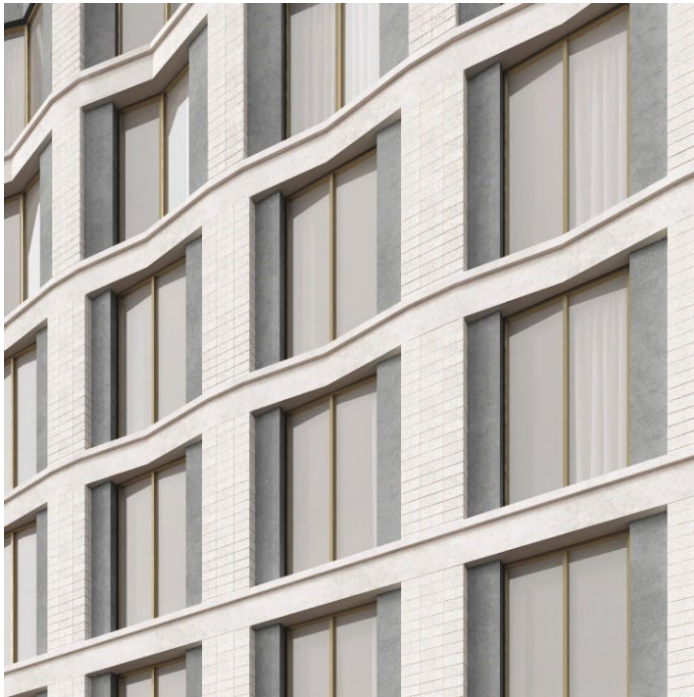


Figur 6: Detalj fra konsept for fasadekomposisjon. Nybygg til venstre, Sjøgata 1 til høyre. Illustrasjon av Andrea Ravagnani Architects.



Figur 7 og figur 8 på forrige side: Illustrasjoner av konsept sett fra Roald Amundsens plass. Illustrasjoner av Andrea Ravagnani Architects.

Valg av materialer bør være av en kvalitet som spiller på lag med eksisterende bebyggelse i Sjøgata 1. I planen skal det vurderes om materialbruk skal fastsettes i bestemmelser. Variert bruk av horisontale bånd og vinduer i ulike størrelser oppover etasjene kan understreke fasadens hierarki, på samme måte som i Sjøgata 1. Med større vinduer og høyere romhøyde i bunn mot mindre vinduer oppover understreker man perspektivprinsippet om forsvinningspunktet mot himmelen, på samme måte som de historiske høyhusene. Men en bevisst bruk av relieff, skala og kurver/vinkler trekkes det linjer til den nyklassiske stilarten, som vil spille godt på lag med det vernede bygget i Sjøgata 1.



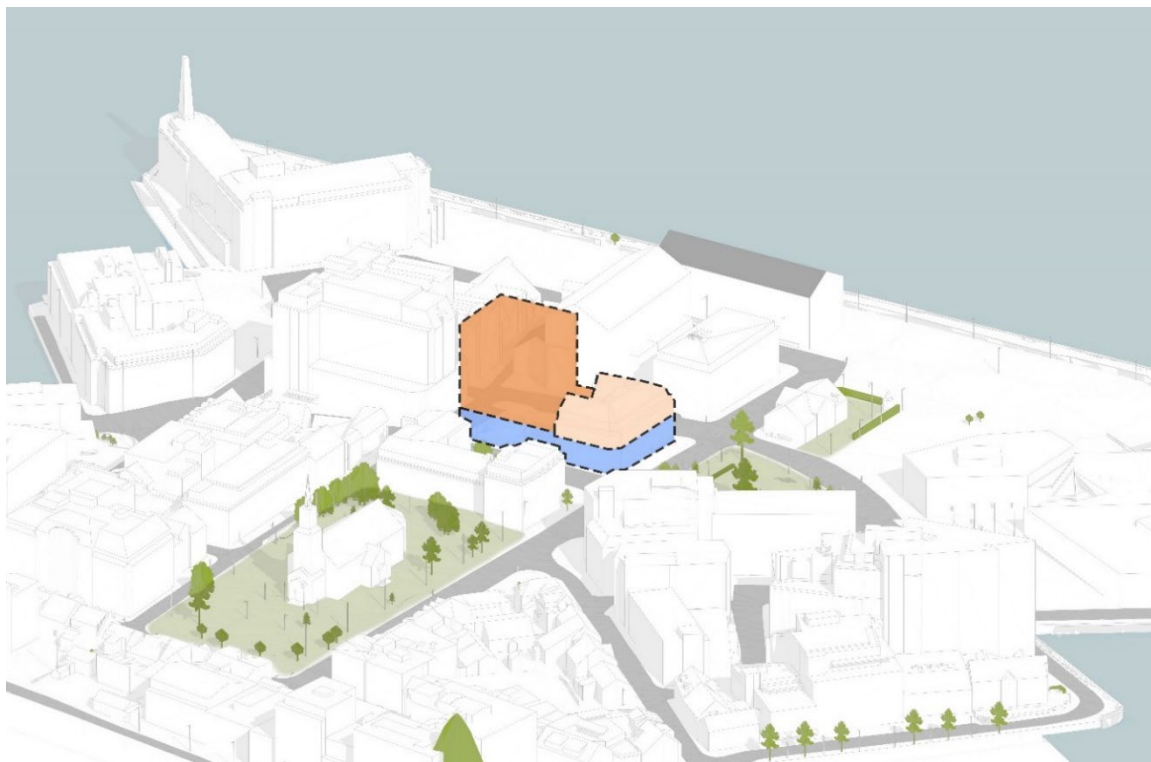
Figur 9: Skisse av fasadeprinsipp, ulike dybder og materialiteter. Illustrasjon av Andrea Ravagnani Architects.

Det endelige volumet for planen må utredes som en del av planarbeidet, og må sees i sammenheng med utredning om kulturmiljø/vern, da disse vil være tett forbundet. Viktige hensyn i utredningen vil være bygningens fjern- og nærvirkninger, materialitet og møte med fredet bebyggelse. Arkitektkontoret Amundsen anbefaler at man holder byggets gesimshøyde til samme høyde som Radisson SAS, noe som tilsvarer 11 normaletasjer, ca. kote +39,2 meter.

3.1 Hotell og kultur

Hovedvekten av prosjektet vil være hotellvirksomhet med tilhørende fasiliteter, og planen legger opp til ca. 200 hotellrom totalt, i varierende størrelse. I tillegg skal planen legge opp til at det i de nederste etasjene skal være offentlige program, som bycafé/restaurant, utstillingsarealer/galleri og arealer for arrangementer.

Om Viking Eiendom kan benytte arealene i Sjøgata 1 vil hele eller deler av dette bygget kunne ombygges innvendig til hotellrom, restaurant eller lignende. Inspirasjonen til denne delen er europeiske ombygginger av tidligere offentlige bygg post-/ og bankbygg. Målet er å ta vare på og bringe frem kvalitetene ved dette nyklassisistiske bygget for både innbyggere og besøkende, og støtte opp under bygget som historisk identitetsmarkør for Tromsø by.



Figur 10: Kombinerte formål i bygningsmassen. Bakkenivå forbeholdes offentlige funksjoner. De nederste etasjene av bebyggelsen vil danne en base, som forholder seg til proporsjonene man kan se i fasaden i Sjøgata 1.

3.2 Persontrafikk, biltrafikk, varelevering

Med utgangspunkt i UrbanetAnalyses «Turproduksjon knyttet til hotellvirksomhet i byområder», kan man anslå persontrafikk, biltrafikk og vareleveringstrafikk på planområdet. I rapporten hadde hoteller som var representert både hotell- og konferansetilbud, gjennomsnittlig 10 000 m² og 161 rom. På registreringstidspunktet hadde hotellene 95% belegg.

Rapporten viser at et gjennomsnittlig byhotell genererer 11 personturer per virkedøgn per 100 m². Av disse, utgjør ca. 44% fotturer, mens 27% skjer via kollektivtransport. 19% er private bilturer, mens rundt 8% skjer via Taxi. I rapporten er det laget en beregning som for antall turer med ulike transportmiddel:

Transportmiddel	Antall personturer per 100 m ² hotellareal
Gange	4,9
Sykkel	0,3
Kollektivtransport	2,9
Bilfører	1,8
Bilpassasjer	0,2
Taxi	0,9

Figur 11: Tabell S2 fra "Turproduksjon knyttet til hotellvirksomhet i byområder", UrbanetAnalyse (2017).

Dagens hotell er ca. 1560 m², og av tabellen over kan man anslå ca. 172 personturer per virkedøgn. Basert på erfaringer fra hotelldriften er det høyest belegg på høst/vinter.

I skissene er nytt hotell (ikke inkludert Sjøgata 1), ca. 7 700 m², som gir ca. 847 personturer per virkedøgn, med følgende fordeling:

- 377 gange
- 23 sykkel

- 223 kollektivtransport
- 139 bilførere
- 16 bilpassasjer
- 69 taxi

Dette betyr en økning på ca. 675 personturer per døgn. Tallene inkluderer også ansatte og varelevering/søppelhenting. Rapporten anslår ca. 7 turer med varelevering eller søppelhenting per virkedøgn.

I dag har kvartalet varelevering og avfallshåndtering mot Kaigata, for både Kaigata 2 og for Nordnorsk Kunstmuseum. Dette ønsker vi å videreføre i ny plan. I både Sjøgata og Kirkegata er det i dag mye fottrafikk og kollektivtrafikk, mens Kaigata er roligere og har et tydeligere bakgatepreg. Flere bedrifter har konsentrert sin logistikk til denne gaten, og det er naturlig å legge varelevering og avfallshåndtering til denne siden av kvartalet.

I planarbeidet vil det utarbeides en OSG-rammeplan. Som del av planarbeidet skal det undersøkes om vare- og avfallsbiler kan kjøre inn i et eget lasteareal inne i bygget, slik at det sikres vare- og avfallshåndtering på egen tomt, under tak.

I dag er det parkering på bakken nord for bebyggelsen i kvartalet. Eiendommen ligger i midt i sentrum, i direkte tilknytning til kollektivholdeplasser. Det ønskes å fjerne all personbilverkøyning fra bakkeplan innenfor planområdet, og utnytte deler av dette arealet til bebyggelse. Planområdet ligger innenfor sentrale deler av sone 1 (KPA), som betyr at det ikke skal settes av parkeringsplasser. Arealet mellom Amalie hotell og Radisson foreslås omgjort til gatetun.

3.3 Vernet bebyggelse og kulturmiljø

3.3.1 Sjøgata 1

Innenfor planområdet er eksteriøret i Sjøgata 1 fredet gjennom forskrift (kulturminneloven §22a). Bygningen var bygget i perioden 1913-1915 som post- og telegrafbygg. Sjøgata 1 er et godt eksempel på hvordan det var vanlig å etablere post- og telegrafkontor i samme bygning, eller at staten fikk enerett til å drive telefonvirksomhet. Originalt rommet bygget lokaler for post og telegraf, postmesterbolig og vaktmesterbolig, skolelokaler og midlertidig bolig for telegrafbestyreren. Loftet hadde boder, og i kjelleren var det blant annet 4 brannsikre hvelv, bad og tekniske rom. Fra 1971 til 1996 huset bygget Tromsø politistasjon, og i 2002 flyttet Nordnorsk Kunstmuseum inn. Fremtidige brukere av bygget er ikke klart.

Bygget er oppført med en symmetrisk fasade, i en enkel nyklassisistisk stil, men med sterke nybarokke elementer, som skrådde hjørner og mansardtak. I detaljene er det benyttet klassisistisk kvaderstein på hjørner og mellom hver vindusakse, tannsnittbord under gesimsen samt girlandere og ovale medaljonger som utsmykking. Bygningen omkranser et lite gårdsrom, som i dag er bygget igjen med tekniske installasjoner, utbygg og rømningstrapp. Takflaten er brutt av et nyere ventilasjons- og heisoppbygg.

Innvendig er det foretatt betydelig ombygginger, og det meste av det opprinnelige interiøret er borte. Mellom 1932 og 1958 ble loftet bygget om til kontorer og bolig for distriktssjefen i 8. politidistrikt, og da ble trolig vindusrekken i nedre del av taket etablert. På 1970-tallet ble den ene hovedinngangen mot Kirkegata blendet, og et nytt, sentralt trapperom ble etablert. Det ble også etablert garasje og tilfluktsrom i kjelleren.

Før Nordnorsk Kunstmuseum flyttet inn ble vinduene i 1. og 3. etasje skiftet til vinduer som samsvarte bedre med opprinnelig fasadeutforming, og ytterdørene ble skiftet. Over første etasje ble det opprinnelige trebjelkelaget erstattet av plaststøpt betong. Mye av trapperommet og fengselscellene ble fjernet, og ny vareheis og personheis ble etablert, i tillegg til ny internt trapp. Portrommet mot Sjøgata ble bygget inn, og i kjelleren ble det laget atelier, verksted og magasiner. Ved hovedinngangen ble det etablert ny trapp og rampe.

Planforslaget legger som nevnt opp til å åpne opp den blendede inngangen mot Kirkegata, og ha en form for forbindelse til nybygget, f.eks. via bakgård. Utover dette vil fasaden bevares i sin nåværende form. Planbestemmelsene vil legge tydelige begrensninger og krav til at eventuelle endringer på byggets fasade skal skje etter antikvariske krav og prinsipper, være tilsvarende som dokumenterte originale løsninger og skje i samråd med antikvariske myndigheter.

Innvendig ønsker planforslaget å legge til rette for en kombinasjon av privat tjenesteyting og næring, som kulturprogram, utstilling, restaurant eller annet egnet program og etablering av hotellrom/funksjoner i de øverste etasjene. Den nøyaktige fordelingen av program må sees nærmere på som en del av det videre planarbeidet, og må sees mot planene om relokalisering av NNKM i fremtiden, samt hvilke aktører som er aktuelle brukere av bygget. Ombygging og formålsendring av Sjøgata 1 vil ikke gå på bekostning av byggets verneverdi, da opprinnelige interiør og strukturer ikke er bevart. Varemottak tenkes løst innenfor nybygget, med en forbindelse til vernet bebyggelse.

3.3.2 Tromsø Domkirke og det historiske kirkestedet

Tromsø domkirke og kirkestedet er et annet kulturminne som er sentralt for denne planen. Domkirken er en listeført kirke, oppført i 1861, og er en nygotisk langkirke i laftet tømmer med utvendig bordkledning. Det har vært kirkested og gravsted i dette området over lengre tid, og er blant annet omtalt i Soga om Håkon Håkonsson. Området strekker seg fra Storgata til Sjøgata og fra Fredrik Langes gate til Kirkegata inkludert Roald Amundsens plass, som vist i figur under. Planforslaget vil, med unntak av vegareal, ikke være i direkte kontakt med det fredete området. Inngrep i gate/fortau antas ikke å være i strid med fredningsbestemmelsene, men må avklares i dialog med aktuell vernemyndighet. Hensyn til fredet område må innarbeides i bestemmelsene. Endring av bygningsvolum og -høyde kan ha visuell innvirkning på det fredete miljøet. Dette vil utredes spesielt i KU om tema kulturmiljø, og føringer innarbeides i bestemmelsene til planforslaget.



Figur 11: fredet kulturmiljø – kirkestedet

3.3.2 Annen eldre og verneverdig bebyggelse

På tvers av krysset Bankgata/Sjøgata står det en rekke med eldre trehusbebyggelse. Bebyggelsen er ikke fredet, men definert som bevaringsverdig gjennom reguleringsplan. Bygningene er fra før omgitt av flere høyere bygg med ulik stilart, så det vurderes ikke at byggenes verneverdi vil forringes av den nye planen.

Sjøgata 3/5 er et SEFRAK-registrert bygg, oppført ca. 1843 – en gammel utstørsforretning. Originalt besto bygningen av to separate bygg, som senere ble bygget sammen. Byggene er ikke vernet, men markert i Sentrumsplanen som verneverdig bebyggelse (fremtidig). Bygningene fremstår i liten grad som de opprinnelige var, og er ikke del av et sammenhengende trehusmiljø. I planforslaget forutsettes det at bygningene rives.

4. Foreslått plangrense og arealformål

Foreslått plangrense er vist i *figur 12*, og omfatter hele kvartalet, i tillegg til deler av Sjøgata mot vest og Bankgata mot nord. Planen avgrenses mot plan 1517 i sør og øst, plan 1123 mot nord og planene 0813, 0730 og 0951 mot vest. Planinitiativet legger opp til følgende formål:

- Kombinert formål: Hotell/bevertning/tjenesteyting
- Tekniske formål, for eksempel vegformål og gatetun.
- Båndleggingssone etter lov om kulturminner, for Sjøgata 1, (eksteriør og volum)
- Båndleggingssone etter lov om kulturminner, for kirkestedet



Figur 12: Foreslått planavgrensning, planen utgjør ca. 2500 m²

Foreslått byggehøyde på eiendom 200/1240 vil være tilsvarende Sjøgata 1, ca. kotehøyde +17,5. På nordlige del av planområdet skal øverste tillatte høyde være lik som høyde på Radisson hotellet nord for planområdet (+39,2). Nøyaktige kotehøyder for gesimser/takinstallasjoner o.l. vil avklares i dialog med kommunen i oppstartsmøtet og fastsettes i bestemmelser og plankart.

Endelig utnyttelse på eiendommen må vurderes nærmere gjennom planarbeidet, og i dialog med kommunen, men nybygget anslås grovt etter foreløpige skisser til ca. 7050 m² BTA, ikke inkludert eventuell kjelleretasje som

er delvis under terreng. Om Sjøgata 1 inkluderes i planarbeidet utgjør denne ca. 2100 m² BTA, til et totalt areal på ca. 8600 m².

5. Gjeldende planstatus og forholdet til overordnet planverk

Dette kapittelet ser på hvordan planforslaget forholder seg til overordnede planer og gjeldene reguleringsplan. Kapittelet tar for seg hvilke planer som skal delvis eller helt erstattes, og vurderer om det er noen bestemmelser som skal videreføres/tas ut i ny plan.

5.1 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2017-2026

I gjeldene KPA er kvartalet regulert til sentrumsformål, samt båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730_N16) i det som i dag er Nordnorsk Kunstmuseum. I tillegg er en tilsvarende båndleggingssone for kirkestedet (H7030_N9) innenfor planavgrensningen. Planforslaget vil være i tråd med sentrumsformålet, og hensyn knyttet til bevaring av kulturminner og kulturmiljø vil måtte utredes spesielt gjennom planarbeidet.

5.2 Kommunedelplan (KDP)

I Kommunedelplan for Tromsø Sentrum er kvartalet regulert til sentrumsbebyggelse 2, i tillegg til vegformål. Båndleggingssonen for kirkestedet er også med her. I temaplan bystruktur er det lagt en sone øst for kirkestedet mot havnen benevnt «reduisert byggehøyde». Akkurat hva som ligger i «reduisert byggehøyde» er ikke definert, men volum, høyde og virkningen av planforslaget må vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Disse temaene vil også være en naturlig del av det som må vurderes i konsekvensutredning av tema kulturmiljø.



Figur 13: Redusert byggehøyde i område med rosa skravur. Hentet fra temakart til Sentrumsplanen. Planområde markert gul.

5.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget vil følge prinsippene satt i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi, hvor klimamessig, sosial og økonomisk bærekraft er førende.

Klimamessig vil det være positivt å bygge mer i sentrum, da det ikke vil øke behovet for personbiltrafikk, sammenlignet med å bygge utenfor etablert bystruktur. Det er godt kollektivtilbud og nærhet til det aller meste av tilbud fra eiendommene som ønsket utbygget. Å bygge på allerede utnyttet areal vil også føre til færre klimautslipp sammenlignet med å opparbeide ny byggegrunn på bekostning av urørt natur. Planområdet vil heller ikke være i konflikt med annen natur eller dyreliv. Å utnytte eksisterende bebyggelse (Sjøgata 1) kan også anses som vern gjennom bruk, og vil bidra til å holde bygget ved like og forhindre mulig forringelse av eksisterende bygningsmasse.

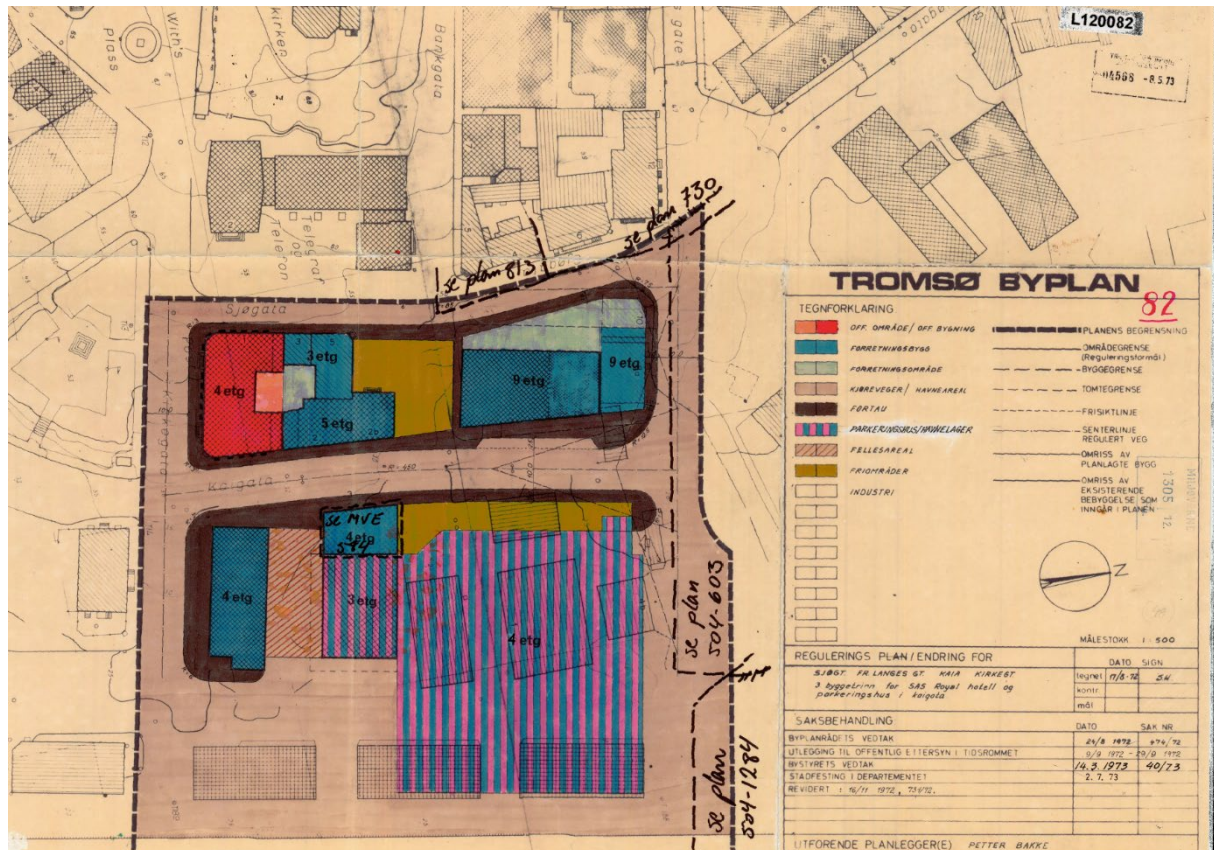
Hotellvirksomhet vil være økonomisk bærekraftig, både for tiltakshaver og for Tromsø by. Turismen er som nevnt i stor vekst i byen, og ved å tilby gode overnattingsmuligheter kan man møte en økende etterspørsel, og samtidig legge til rette for at besøkende benytter seg av de andre kommersielle og kulturelle tilbudene i byen, og på denne måten bidra til byens økonomi.

Hotellvirksomhet skaper arbeidsplasser, for ansatte i ulike livsfaser, og med ulik bakgrunn. Det er også en type bedrift hvor det er stor variasjon av arbeidsoppgaver som kan passe for ulike grader av funksjonsfriskhet, og universell utforming vil fullt ut være ivarettatt. Etablering av hotell i et større omfang vil også bidra samfunnsmessig til byen ved å supplere hotellnæringen og på denne måten være en motvekt til privatutleie, som har negative konsekvenser for privatboligmarkedet. Sammen med et generelt større hotelltilbud kan dette bidra til å frigjøre flere boliger til leie og eie i byen.

5.4 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er omfattet av reguleringsplan *0082 Sjøgt.-Fr.Langnes gt.-Kai-Kirkegt*, vedtatt i 1973.

Der er Sjøgata 1 regulert til offentlig bebyggelse, Sjøgata 5B og deler av Bankgata regulert til offentlig friområde, og de øvrige eiendommene regulert til forretningsbygg. Planen legger høydebegrensning på forretningsbyggene til 3 (Sjøgata 3 og 5A) og 5 etasjer (Kaigata 2A og 2B) og 4 etasjer for Sjøgata 1. Ellers er det ingen spesifikke bestemmelser knyttet til dette kvartalet, da kvartalet var ferdig utbygget da planen ble vedtatt. Planen er siden den ble vedtatt delvis erstattet av planene, 1517 (vedtatt 2013) og 1123 (vedtatt 2003). Vi foreslår at reguleringsplanen oppheves i forbindelse med at dette planforslaget blir videreført og vedtatt.



Figur 14: Utsnitt av dagens reguleringsplan, stadfestet i 1983. Foreslås opphevet.

Det foreslåtte planområdet ligger tilgrensende til reguleringsplan 1517. Denne planen dekker fortau inntil vegglivet i kvartalet mot Kaigata og mot Kirkegata. Det forventes at ny reguleringsplan vil delvis overlape med arealformål fortau og delvis kjørevei, og medføre noe justering av veg/fortau lengst mot nord (omregulering til gatetun i Bankgata), og anvisning av avkjøring fra Kaigata til inne i kvartalet.

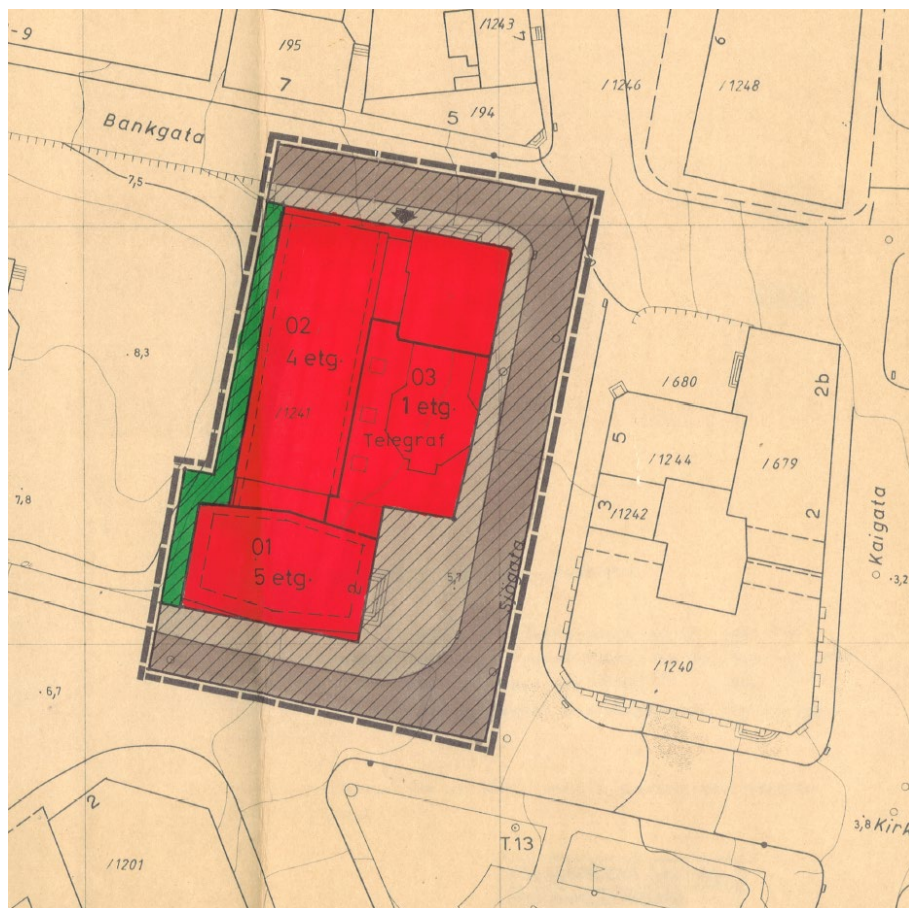


Figur 15: Utsnitt fra plankart reguleringsplan 1517. Planforslaget avgrenses vil ha delvis overlapp mot sør og øst av denne planen. Skravur viser båndlegginssone (fredning).

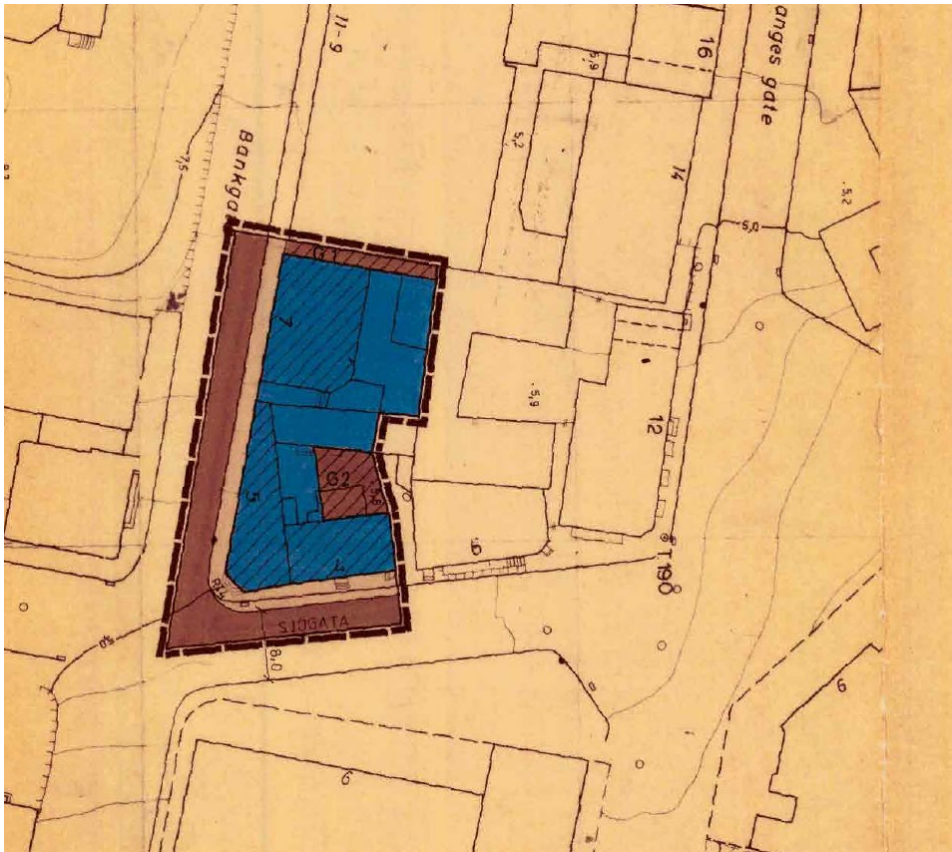
De følgende planene vil ikke endres som følge av planforslaget, men vil være tilstøtende planer.



Figur 16: Utsnitt plankart reguleringsplan 1123, SAS Radisson Tromsø. Vedtatt 2003. Planområdet vil avgrenses mot nord av denne planen.



Figur 17: Utsnitt plankart reguleringsplan 0951, vedtatt 1986, Sjøgata 2. Planforslaget vil avgrenses mot vest av denne planen. Skravur viser fredet fornminne.



Figur 18: Nærliggende reguleringsplan 0813, stadfestet 1984. Skravur viser verneverdig bebyggelse.

5.5 Pågående regulering

5.5.1 Kommuneplanens arealdel

Tromsø kommune har nettopp hatt ny KPA ute på høring, hvor eiendommen er markert som eksisterende bebyggelse og anlegg. Planen har følgende hensynssoner:

- Hensynssone H410_10: spesielle krav vedrørende infrastruktur (bestemmelse 20.2.1)
- Båndlegging etter lov om kulturminner, gjelder fornminner og byggverk.

«Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven. Innenfor hensynssonene skal det ikke foretas noen form for inngrep. Søknader som kan virke inn på hensynssonene skal forelegges regional kulturminneforvaltning, Troms Fylkeskommune v/kulturavdelingen og Sametinget»

5.5.2. Kommunedelplan for sentrum

Det pågår arbeid med kommunedelplan for sentrum. Det er uvisst når denne vil tre i kraft, og vi vil i planarbeidet i hovedsak forholde oss til den gjeldende sentrumsplanen, da vi ikke oppfatter at de foreslåtte endringene er vesentlig forskjellige for de delene av planen som berører dette planforslaget. Vi tenker det likevel vil være aktuelt å skjele til deler av de forarbeidene som er gjort til den nye Sentrumsplanen i det videre planarbeidet, som vi oppfatter som relevante for planforslaget:

- Høyhus:
 - Det legges opp til at nybygget blir over 8 etasjer og over 32m, og dermed defineres som et høyhus. I forarbeidet er de fem by-nesene vurdert som mest egnet til høyhusbebyggelse da dette kan forsterke byens landskapskarakter. Det åpnes derimot i liten grad for høyhus på Prostneset, da området ansees som allerede utbygd at høyhus. Vi mener likevel at de

foreløpige volumstudiene viser at dette planforslaget supplerer allerede høy bebyggelse på en fin måte, og at nybygget ikke vil virke skjemmende på byområdet eller nærmiljøet.

- Vekst i samspill med vern.
 - Planområdet ligger i det som kalles Prostneset nord, som er et omdanningsområde, hvor fokus er på nyskaping av by-identitet. Innenfor omdanningsområder åpnes det for omdanning av eksisterende og etablering av nye strukturer. Tiltak skal samtidig hensynta nærhet til trehusbyen, og enkeltobjekter som er vernet i omdanningsområdet.
 - På Prostneset er det høyere høyder enn trehusbyen ellers, og i forarbeidene kommentert at det ikke ønskes høyder som overgår dette. Høyere høyder og tetthet tillates (generelt i omdanningsområder) dersom det kan inngå i en utvikling som styrker eksisterende og ny byromstruktur, ved å bidra til livet på gateplan, forbedre lokalklima, ivareta overvann, sikre trafikkfrie uteområder, samt overgang og tilpasning til etablerte bygningsmiljø.
- Vern gjennom bruk.
 - Sjøgata 1 er et unikt bygg i Tromsø. Bygget har hatt ulik bruk siden det ble bygget i 1913, hvor det innvendig har vært gjort store ombygginger for å tilpasse seg ulike programmer. Nyligst en større strukturell ombygging for å bære installasjoner for kunstmuseet, hvor gulvkonstruksjoner er skiftet ut. Fasadene er fredet i dag, men det er stort mulighetsrom for utvikling innvendig. En fortsatt videreutvikling av bygget med offentlig/privat tjenesteyting og hotellvirksomhet vil harmonere godt med vern av den karakteristiske arkitekturen, og samsvarer med kommunens strategi for bruk av vernet bebyggelse.

6. Konsekvensutredning

Ansvarlig myndighet er i dette tilfelle planmyndigheten etter § 5 med henvisning til myndighetsområde i § 6 - 8. Etter §4 i forskrift om konsekvensutredninger skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §6 - 8.

Formålet i planen ligger innenfor vedlegg II, punkt 11.j (næringsbygg). Om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skal planen konsekvensutredes. Etter vår vurdering utløser planen krav til konsekvensutredning og planprogram, fordi den etter kriteriene i §10b kan medføre eller komme i konflikt med verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Tiltaket ligger tett på fredete og vernede/verneverdige bygninger og fredet kulturmiljø, i tillegg til at Sjøgata 1 selv er fredet.

7. Vurderingstema

7.1 Særskilte delutredninger/fagnotat

Det foreligger et kunnskapsgrunnlag for hele kommunen i form av flere tematiske delutredninger utarbeidet i forbindelse med kommuneplanens arealdel, i tillegg til temakart innhentet fra NVE og Miljødirektoratet sin database. Det er noen vurderinger som må gjøres med tanke på hensynssoner som planforslaget berøres av:

Delvurderinger	Plankonsulents vurdering
Flom- og rasfare	Det er ikke registrert fare- eller aktsomhetssone for flom eller ras i området. Det påregnes ikke behov for ytterligere redegjørelse i tilknytning til planarbeidet.
Skredfare (marin grense)	Området ligger nedenfor marin grense, og det kan derfor finnes marin leire innenfor planområdet. Det skal gjøres geoteknisk vurdering og fastsettelse av sikker byggegrunn som del av planarbeidet.
Trafikkutredning	Skal utredes i planarbeidet. Tiltaket ligger i gangavstand til de fleste tilbud og i nær kontakt til lokal og regionalt kollektivtilbud. Planforslaget legger opp til en økt hotellvirksomhet som medfører økt persontrafikk til byområdet, men det ventes at en stor del av økningen vil skje med gange og kollektivt, da planområdet er så sentralt og tett på eksisterende infrastruktur.

Støy	Deler av fasaden i Sjøgata 1 ligger innenfor gul støysone. Temaet skal utredes i planarbeidet.
Kulturmiljø og kulturminner	Sjøgata 1 er fredet og det er fredete eller bevaringsverdige kulturminner/-miljø i nær tilknytning til planområdet. Reguleringsplanen vurderes å kreve konsekvensutredning for dette temaet.
Arkeologiske undersøkelser	Krav knyttet til eventuelle funn under arbeid i planområdet skal medtas i planbeskrivelsen.
ROS-analyse	Alle risiko- og sårbarhetsfaktorer skal vurderes som en separat utredning jfr. PBL. Analysen gjennomføres ved bruk av <i>Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i> for ROS-analyser.
Rammeplan VAO (vann, avløp og overvann)	VAO- rammeplan vil følge som plandokument med planbeskrivelsen. En eventuell kjeller vil ligge på en lav kotehøyde, forhold og eventuelle avbøtende tiltak knyttet til dette bør utredes spesielt i VAO-planen.
Rammeplan OSG (offentlig samferdsel og grøntstruktur)	OSG- rammeplan vil følge som plandokument med planbeskrivelsen.
Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold	Det er registrert gråmåke og fiskemåke innenfor planområdet. Jfr. Naturmangfoldlovens kap. II skal naturforhold og konsekvenser for naturmangfoldet utredes og redegjøres for i planbeskrivelsen.
Radon	Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone 1 for radon, det forventes ikke at det kreves tiltak utover det som følger av teknisk forskrift.

7.2 Planfaglige temaer

Foruten overnevnte temaer vil planforslaget også inneholde vurderinger tilknyttet relevante planfaglige temaer som er kommentert av forslagstiller i tabell under. Forholdene vil beskrives i planbeskrivelsen og behandles også i ROS-analysen der det er relevant. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS- analysens vurderinger.

Planfaglig tema	Plankonsulents vurdering/kommentar
Offentlige og felles privat trafikkareal	Planen legger ikke opp til å opprette nye trafikkarealer utover det som eksisterer i dag. Avkjørsel fra Kaigata til bakgård/under bebyggelsen for varelevering/søppelhenting skal vurderes som del av trafikkutredning.
Privat uteoppholdsareal	Det planlegges ikke private uteoppholdsareal i planforslaget da planformålet er hotell/næring.
Utnyttelsesgrad	Planforslaget medfører en økt utnyttelse. Det foreslås at utnyttelsesgraden angis som BRA. Fastsettelse av utnyttelse bør bestemmes ut fra konklusjoner i konsekvensutredning for kulturmiljø.
Byggehøyde / volum	Det foreslås en byggehøyde tilsvarende SAS-hotellet nord for planområdet. Endelig byggehøyde bør bestemmes ut fra konklusjoner i en volumstudie og i konsekvensutredning for kulturmiljø.
Parkering	Planområdet ligger innenfor sentrale deler av sone 1, derfor planlegges det ikke parkeringsplasser innenfor planområdet. Sykkelparkering skal beregnes iht. krav i gjeldende KPA.
Energiløsning	Det er iht. KPA tilknytningsplikt til fjernvarmenettet for tiltak over 1000 m2 BRA. Kapasitet og mulighet for tilkobling skal avklares med Kvitebjørn Varme.
Skole- og barnehagekapasitet	Ikke relevant å utrede i planen, da den ikke omfatter boliger.
Lekeplasser og felles utearealer	Planforslaget legger ikke opp til nye lekeplasser eller felles uteoppholdsarealer. Det er for øvrig kort avstand til parker (Kirkeparken og Roald Amundsens plass) og lekearealer (Strandtorget) fra planområdet.

Barn og unges interesser	Ikke relevant for planen da formålet er næring/hotell.
Tilgjengelighet/Universell utforming	Skal ivaretas fullt ut i prosjektet gjennom teknisk forskrift og arbeidsmiljøloven.
Bærekraft	Planforslaget skal vurdere bærekraftigheten av tiltakene, hvor sosiale, økonomiske og klimamessig bærekraft bør sees i sammenheng med FNs bærekraftsmål, nasjonale retningslinjer og kommuneplanens samfunnsdel. Planen legger opp til fortetting innenfor en etablert bystruktur og ombruk av eksisterende bebyggelse. Ambisjonen er at prosjektet skal være et positivt bidrag til en bærekraftig utvikling lokalt.
Solstudie	Høyde og volum på ny bebyggelse kan påvirke solforholdene på omkringliggende bebyggelse, men forventes ikke å skyggelegge viktige byrom. Planens virkning på solforhold skal vises med solstudie i planbeskrivelsen.
Blågrønnhvit faktor	I krav gitt i Kommunens Overvannsplan skal det som del av planforslaget, utregnes BGH-faktor for prosjektet. Det er satt et normtall på 0,40 for sentrumsformål i forslag til ny KPA. Det forutsettes at man bruker normtall 0,40 som minimumsfaktor for bebyggelsen i denne reguleringen.
Avfallshåndtering	Rammeavtale for avfallshåndtering avtales med Remiks Mijløpark AS.

8. Fremdrift og prosess

Plankonsulent og forslagsstiller har til hensikt å gjennomføre planarbeidet på normert tid, og det bes om et snarlig informasjonsmøte med kommunen og påfølgende naboskapsmøte.

Videre prosjektering og utbygging vil følge fortløpende etter planprosessen.