

PLANINITIATIV

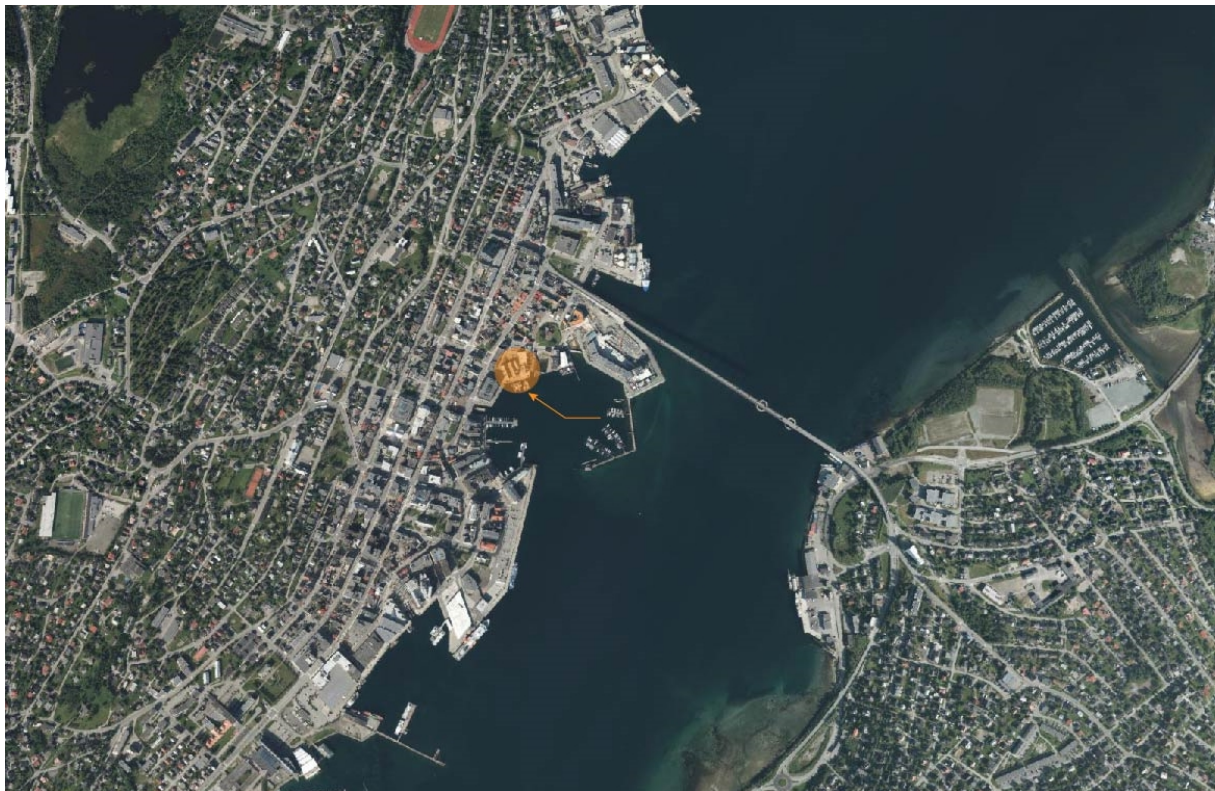
DETALJREGULERING PELLERINBRYGGENE

Søndre Tollbodgate 1, 3, 3A, 7, 7A, 9 og Skippergata 1-7

Forslagsstiller: Pellerin AS

Plankonsulent: LPO arkitekter AS

Dato: 26.06.2025



Figur 1: Planområdet beliggenhet markert i oransje sett i relasjon til Tromsø by.

DAGENS STATUS	
ADRESSE	Søndre Tollbodgate 3, 3A, 7, 7A og 9 Skippergata 1-7
GNR/BNR	Se liste kap. 2.
KOMMUNE	Tromsø kommune.
TYPE OMRÅDE	Urbant, overgangen mellom sentrum og boligområdene.

TOMTESTØRRELSE	ca. 12 000 m ²
OMFATTET AV VERN	Ja.
DAGENS BRUK	Kontor, parkering, bevertning, privat-/off. tjenesteyting, kaier.

Bakgrunn for planinitiativet

Pellerin AS har siden 2013 jobbet med utviklingen av sine eiendommer i Søndre Tollbodgate.

Innsendt planinitiativ fra 2024 ble avslått etter politisk behandling i Kommune- og byutviklingsutvalget.

Nytt planinitiativ sendes inn etter utarbeidelse av kulturhistorisk stedsanalyse utarbeidet iht.

Riksantikvarens metode, DIVE. Det har vært dialog for kunnskapsinnhenting og innspill med Tromsø kommune og Troms fylkeskommunes avdeling for kulturarv underveis i utarbeidelsen av analysen.

Prosessoversikt frem til mai 2025:	
2013	Mulighetsstudie ved Borealis Arkitekter.
2014	Strateginotat Bergersen Arkitekter AS.
2018	Innspill til områdeplan for Nordbyen.
2019-2022	Rehabilitering av de eksisterende bryggenes fundamentering, utskifting av deler av fasademateriale med råteangrep og re-maling av samtlige bryggehus. Oppgradering av bryggehusene i henhold til dagens brannkrav, samt fullsprinkling innvendig og ute.
2020	Skisseprosjekt ved LPO arkitekter. Innspill til Sentrumsplanprosessen.
Vår 2021	Dialog med Tromsø kommune i forbindelse med planprogrammet for Sentrumsplan.
Høsten 2022	Parallelloppdrag med Schmidt Hammer Lassen Architects, Niels Torp Arkitekter og LPO arkitekter. Evalueringskomite bestående av: Jan Gehl (arkitekt), Ellen de Vibe (arkitekt), Anders M. Coucheron, Peter Groth, Terje Ermesjø og Eirik Espejord fra administrasjonen.

Vår 2023	Dialog med Tromsø kommune, politisk ved leder av KOBY og representanter fra kommuneadministrasjons ledelse. Prosjektforslagene ble presentert og diskutert.
Høsten 2023	Videreutvikling av skisse/illustrasjonsprosjekt ved LPO arkitekter.
Januar 2024	Innsendelse planinitiativ.
Mai 2024	Planinitiativet stoppes. Det anodes om politisk behandling av avslaget.
August 2024	Planinitiativet behandles i Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY). Beslutningen om å stoppe planinitiativet opprettholdes. Vedtatt med møteleders dobbeltstemme, 5 for, 5 mot.
Oktober 2024	Møte mellom Tromsø kommune, Pellerin og LPO Arkitekter om veien videre. Det ble enighet om at forslagstiller sender inn et nytt planinitiativ som i hovedsak beskriver ønsket programmering/mål med planleggingen, mens rammer for utforming og volum er noe man kommer tilbake til etter en DIVE-analyse eller tilsvarende.
April 2025	Kulturhistorisk stedsanalyse iht. Riksantikvarens metode, DIVE, gjennomført.
Juni 2025	Innsendelse av nytt planinitiativ med kulturhistorisk stedsanalyse som grunnlag for videre reguleringsprosess.

Planinitiativ

I henhold til § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* (FOR-2017-12-08-1950) vil planinitiativet redegjøre for følgende punkter (pkt. 1- 13):

1. Formålet med planen

Planen har som formål å tilrettelegge for en helhetlig og bærekraftig utvikling av Pellerins eiendommer i Søndre Tollbodgate og Skippergata. Visjonen er å skape et nytt sentrumskvartal med rehabiliterte og transformerte bygg, samt næringsvirksomhet og boliger som inviterer til bruk og aktivisering av området.

Med utviklingen av Nordbyen, gamle Tromsø, og spesielt Vervet, vil bryggene få en helt sentral posisjon i bybildet. Gangforbindelsene nord-syd og øst-vest i Tromsø sentrum går rett gjennom og inntil planområdet. Dette skaper et stort fremtidspotensial for de gamle bryggene. Sammen med

godt tilpassede nybygg fylt med attraktive boliger og byfunksjoner, kan det skapes et byområde som gir bryggene en fornyet relevans i Tromsø.

Planområdet er omfattet av områdeplanen for Nordbyen, som stiller krav om detaljregulering før området kan utvikles.

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

Kommuneplanens arealdel 2017-2026, gjeldende

Utdrag av relevante tema og føringer fra KPA 2017-2026:

- Formål: sentrumsformål, maksimum 20 % av bruksareal (BRA) innenfor hvert enkelt bygg kan være bolig. Boliger tillates ikke i 1. – 3. etasje.
- Hensynssoner:
 - bevaring/fredet område
 - bevaring bygninger
 - bevaring kulturmiljø
 - brann-/eksplosjonsfare
- Mobilitet:
 - fotgjengerstrøk og adkomstgater
 - kaipromenade
- Parkeringssone:
 - Bil: ingen minimumskrav, men makskrav fra 0.1-0.9 avhengig arealformål.
 - Sykkel: min. 2 i alle soner, men vurderes særskilt ved tiltak > 2000.
- Andre relevante føringer:
 - vannareal for allmenn flerbruk

Kommuneplanens arealdel 2023-2034, *høringsutkast*

Forholdet til den pågående prosessen med arealdelen avklares i oppstartsmøtet.

KDP – Kommunedelplan for Tromsø sentrum 2007-2018 (Sentrumsplan), gjeldende

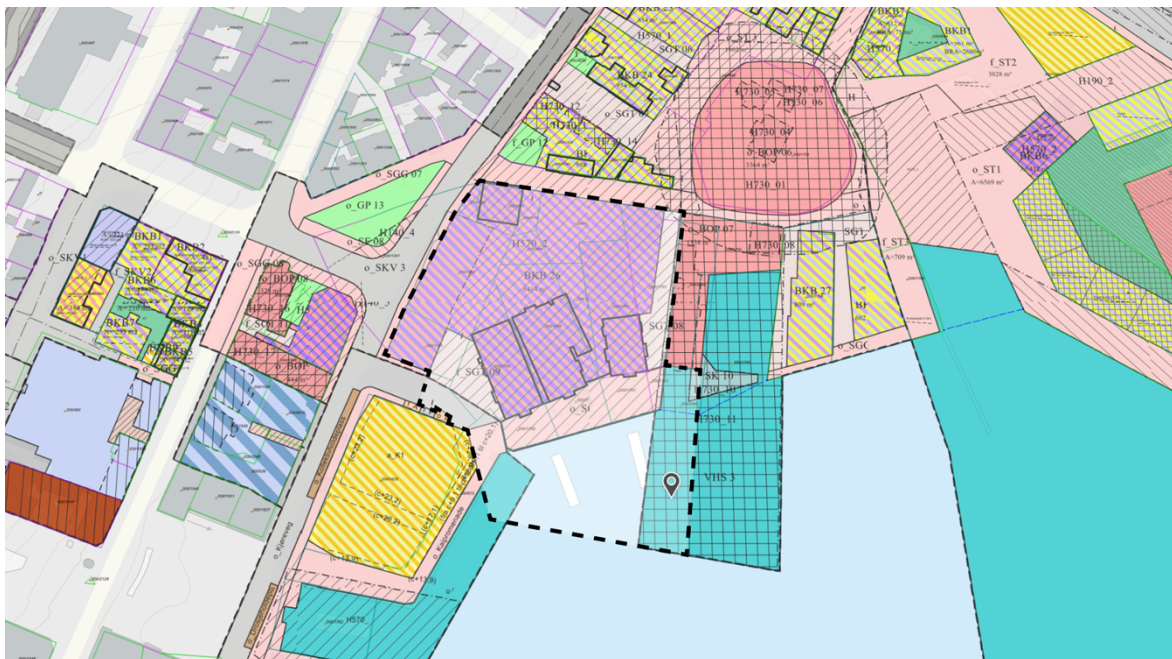
Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for sentrum, 2007-2018. Området er satt av til arealbruk senterområde og er båndlagt etter lov om kulturminner. Området ligger innenfor byggeområde for sentrumsbebyggelse med maks 20% bolig.

KDP – Kommunedelplan for Tromsø sentrum 2022-2034 (Sentrumsplan), *høringsutkast*

Forholdet til den pågående prosessen med sentrumsplan avklares i oppstartsmøtet.

Områderegulering Nordbyen, vedtatt 17.06.2020

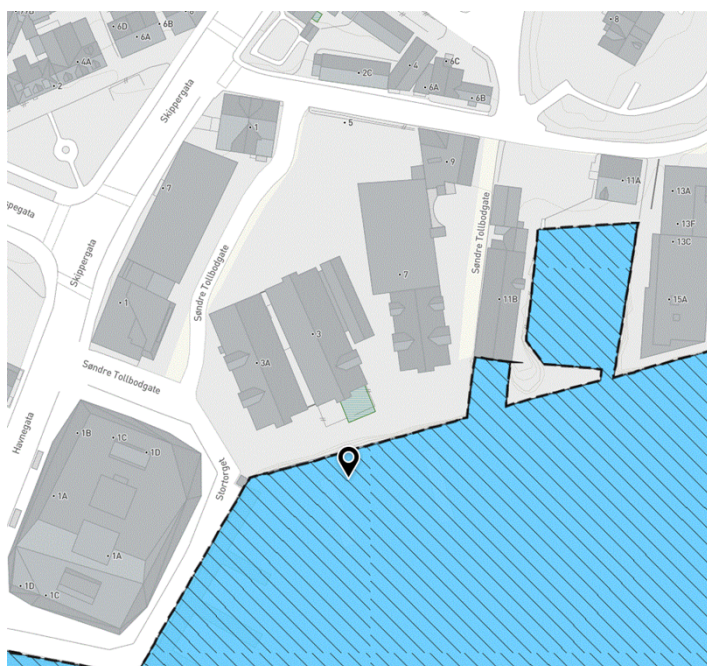
- Formål:
 - Næring/tjenesteyting
 - Gangvei/gangareal/gågate
 - Gatetun
 - Kjørevei
- Hensynssoner:
 - Bevaring kulturmiljø
 - Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares.
- Båndleggingssone: Båndlegging etter lov om kulturminner
- Eiendommer med juridisk vern: Bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares.
 - Bryggene er vernet: vernet gjelder bygningens fasader og bærende konstruksjoner.
 - Det kan tillates tilbakeføring til et tidligere utseende
 - Hensyn til vern ved nybygg: Byggehøydene innen området skal også hensynta eksisterende gesims- og mønehøyder for bryggene, og utforming skal vektlegge et variert taklandskap.



Figur 2: Forslag til planavgrensning (svart-stiplet linje), sett i relasjon til områderegulering Nordbyen.

Kystsoneplan Tromsøregionen, vedtatt 17.10.2022

- Kystsoneplanen er kommuneplanens arealdel for sjøområdene med tilhørende strandsone.
- Deler av planområdet ligger innenfor Kystsoneplanen og er definert som farled (o_VF5)
- O_VF5 Farled: Areal satt av til farled omfatter viktige områder for båttrafikk.
- H190_2 Andre sikringssoner: sikringssone knyttet til høyderestriksjoner omkring Tromsø lufthavn.



Kartlagsinfo for valgt punkt

Kystsoneplan	
Arealformål	
Arealbruk	Farleder
Arealbrukstatus	Nåværende
Områdenavn	o_VF5
Planidentifikasjon	0143
Vis i kart	Planregister
Sikringsone	
Sikringsone	
Sikringsone	Andre sikringssoner
Hensynsonenavn	H190_2
Planidentifikasjon	0143
Vis i kart	Planregister

Figur 3 Utsnitt fra Kystsoneplanen

Kommunedelplan for kulturmiljø 2023-2032, vedtatt 16.april 2024

- Målet med kulturmiljøplanen er å legge til rette for at viktige kulturminner, -miljøer og -landskap i hele Tromsø kommune blir bevart for fremtidige generasjoner. Kommunedelplan for kulturmiljø skal bidra til å nå målene ved å implementere en vernestrategi, en tiltaksplan innenfor en avgrenset tidshorisont og en liste over 128 utvalgte kulturmiljøer som i dag ikke har et vern, men som i fremtiden bør synliggjøres og vernes om.
- Planområdet beskrevet i dette planinitiativet er allerede omfattet av offisielt vern og det trekkes fram at «De gamle bryggene langs Søndre Tollbodgate opprettholder det historiske havnemiljøet selv om funksjonene endres».
- Vernestrategien i kap. 3.3 beskriver at for bestemmelser og retningslinjer i arealplaner skal det legges to prinsipper til grunn:
 - Vern gjennom bruk
 - Vekst i samspill med vern

Forvaltningsplan for Skansen

- Forvaltningsplanen er utarbeidet av Troms fylkeskommune og skal være et redskap for eiere, kommunen, fylkeskommunen, brukere, tiltakshavere og andre som jobber med å ivareta kulturmiljøet.

- Planområdet i planinitiativet omfattes av en liten del av forvaltningsplangrensen på sjøsiden av Polarmuseet og er nærmeste nabo til området omfattet av forvaltningsplanen.
- Virkningen på kulturmiljøet på Skansen og tollbodområdet utredes som en del av planprosessen.

3. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til planavgrensning

Planavgrensningen vurderes som en del av planprosessen.

Bakgrunnen for foreslåtte planavgrensning er:

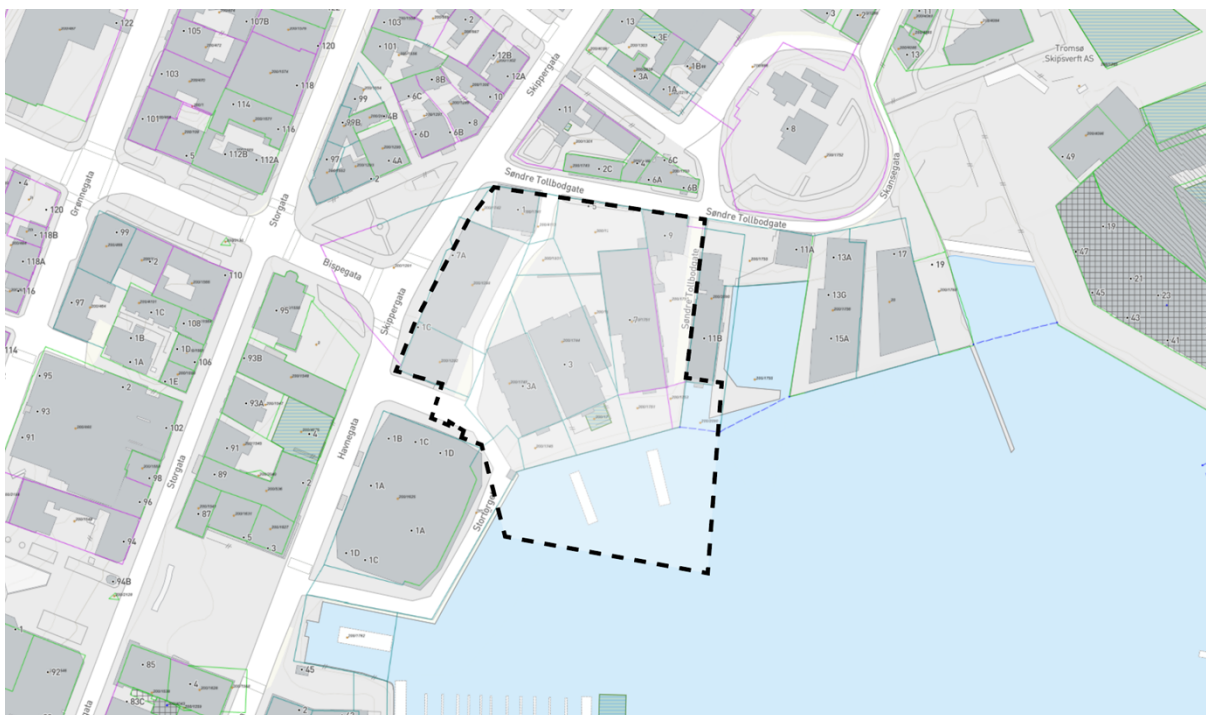
- Helhetlig og bærekraftig utvikling av Pellerins eiendommer, ved transformasjon og nybygg.
- Ivareta mulighet for helhetlig utvikling av bygulvet opp mot naboeiendommer, gater og byrom.
- Sikre tiltak i sjø, som flytebrygger og ankringspunkter, i tilknytning til kaiene.

Forslag til planavgrensning er vist figur 2 og 4. Planområdet er avgrenset av Søndre Tollbodgate og i nord og øst, Skippergata i vest og sjøen i sør. Området grenser til Kystens hus og sentrum i vest med tettere bystruktur, høy utnyttelse og bygninger i større skala. I nord og øst grenser planområdet mot lavere trehusbebyggelsen i gamle Tromsø, Skansen og Polarmuseet.

Forslag til planavgrensning er lagt i eiendoms- og formålsgrensene mot Polarmuseet i Øst, Søndre Tollbodgate i nord, Kystens hus og Helsekvartalet i vest. Avgrensningen i sjø er satt langt ut for å ta høyde for sjørettede tiltak, som vil avklares i videre planprosess. Pellerin har god dialog med Tromsø havn om deres planer for utvidelse av flytekai i området.

Planavgrensningen sør for Polarmuseet går delvis inn i båndleggingssonen «Båndlegging etter lov om kulturminner» med formål om å avklare hvordan vannflaten fortsatt kan være en aktiv sone, slik den har vært historisk, gjøres gjennom planprosess og særlig i dialog med Troms fylkeskommunes avdeling for kulturarv.

Søndre Tollbodgate 1 er inkludert i planområdet for en helhetlig plan av hele kvartalet. Det er ikke mål om å gjøre endringer på dette bygget.



Figur 4: Forslag til planavgrensning (svart-stiplet linje), sett i relasjon til eksisterende bygg og eiendommer

Eksisterende bygg og anlegg



Figur 5 Dronefoto av eksisterende situasjon for planområdet.

Kvartalet består av tre vernede trebygninger med tilhørende kaier og flytebrygger mot sjøen, to betongbygg og en del parkering foran, på sidene og bak byggene. Bryggehusene har vært gjenstand for små endringer etter gjenreisningstidspunktet i 1902. Bæresystemet er originalt, noe som er spesielt synlig i den gule brygga. Det er ikke kjeller under byggene.

- Søndre Tollbodgate, 3, 3a og 7 (3 bevaringsverdige bryggehus), ca. 6000 m² BTA
- Søndre Tollbodgate 9 og 7a, ca. 3.000 m² BTA
- Skippergata 1-7 (Helsekvartalet), ca. 4500 m² BTA

- Søndre Tollbodgate 1 ca 750 m² BTA

Dagens bruk av planområdet:

- service/handel/bevertning
- privat-offentlig tjenesteyting
- kontorer
- parkering
- kaianlegg for Redningsselskapet og båter for turistnæringen

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmel til eiendomsrett
200/1745	Pellerinbryggene AS
200/1744	Pellerinbryggene AS
200/1751	Pellerinbryggene AS
200/1932	Pellerinbryggene AS
200/1931	Pellerinbryggene AS
200/1749	Pellerinbryggene AS
200/1753	Pellerinbryggene AS
200/4113	Pellerinbryggene AS
200/672	Tromsø kommune
200/1	Tromsø kommune
200/1292	Skippergata 1-7 AS
200/1298	Skippergata 1-7 AS
200/1741	Søndre Tollbodgate 1 AS
200/1742	Søndre Tollbodgate 1 AS



Figur 6: Flyfoto som viser eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

Grunnforhold

Hele planområdet er fylt opp med masser, det er sannsynlig at deler av massene må skiftes ut gjennom byggeprosessen, men det er ikke registrert forurensede masser på området (kilde: miljostatus.miljodirektoratet.no). Undersøkelse av tidlige byggeprosjekt (Kystens hus) indikerer greie byggeforhold i grunn. Det vil bli gjort grunnundersøkelser mht. stabilitet og forurensning som en del av planprosessen.

Bevaringsverdig bebyggelse

- bestemmelser i områdeplanen for Nordbyen
- bryggehusene er vernet etter PBL, vernet sikres i Tromsø av Fylkeskonservatoren.

Teknisk infrastruktur/overvann

Overvannshåndtering fortsettes løst innenfor planområdet, med avrenning mot sjø.

Bærekraft

Hensyn og konsekvenser av planen mtp. bærekraft vil bli undersøkt og redegjort for i videre planarbeid.

Virkninger utenfor planområdet

Virkningene av planforslaget utenfor planområdet vil beskrives og vurderes gjennom planprosessen. Nær- og fjernvirkning, lokalklimatiske forhold og kulturminnene (enkeltminner og kulturmiljø) vil særlig bli viktig å vurdere og dokumentere i videre planprosess.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak- mål for planarbeidet

Overordnede målsettinger og ønsket programmering

Overordnede målsettinger for prosjektet er å sikre en bærekraftig og helhetlig utvikling av Pellerins eiendommer, med fokus på bevaring av kulturhistoriske verdier og å skape et attraktivt og levende bymiljø. Dette gjøres blant annet gjennom å tilrettelegge for et aktivt bygulv som fungerer som et sted hvor folk kan møtes, sosialisere og delta i ulike aktiviteter.

- **Bevaring av kulturhistoriske verdier:** Ivareta og rehabilitere de historiske bryggehusene og videreutvikle området i en kombinasjon av gjenbruk og nybygg.
- **Integrert byområde:** Skape et attraktivt og levende bymiljø som er godt integrert i Tromsø sentrum.
- **Bærekraftig utvikling:** Sikre at utviklingen er miljømessig, økonomisk og sosialt bærekraftig.
- **Tilrettelegger for godt byliv:** Utvikle et prosjekt som tilrettelegger for godt byliv gjennom kombinasjonen av bevaring og modernisering av historiske bygninger, funksjonsblanding med etablering av attraktive byfunksjoner med både næringsarealer og boliger, forbedring av gang- og sykkelforbindelser og integrering av offentlige rom.
- **Levende bygulv:** Et bygulv som er en kombinasjon av tilgjengelighet, estetikk, funksjonalitet, bærekraft, kulturell bevaring og attraktive tilbud, som til sammen skaper et miljø hvor folk trives, møtes og deltar i byens liv.

Bevaring og ombruk av eksisterende strukturer

De tre bevaringsverdige bryggehusene, som opprinnelig ble oppført tidlig på 1900-tallet, skal bevares gjennom ny bruk og transformasjon. Bryggene er karakteristiske for sjøfronten i Tromsø og er i dag blant et fåtall som fortsatt er bevart. Det vurderes som positivt for både nærområdet, og byen som helhet, å bevare disse byggene for å oppnå et historisk og stedegent særpreg. Skippergata 1-7 er en robust bygningsmasse der planen har som intensjon å videreføre bygget i sin helhet. Planprosessen vil avklare behov for inngrep og/eller endringer i Skippergata 1-7 for et best mulig helhetlig plangrep.

Det er ikke intensjon om å gjøre endringer på Søndre Tollbodgate 1. Øvrig bebyggelse er også en del av det helhetlige bygningsmiljøet er beskrevet og vurdert i den kulturhistoriske stedsanalysen. Se vedlegg.

Ny bebyggelse og anlegg

Bebyggelse

Konsept for ny bebyggelse vil bli utarbeidet underveis i planprosessen, i tett dialog med kommune, vernemyndigheter og øvrige interessenter. Tidligere viste illustrasjonsprosjekt vil sammen med den kulturhistoriske stedsanalysen være kunnskapsgrunnlag for et omforent illustrasjonsprosjekt som grunnlag for reguleringsplanen.

Sjøanlegg:

Det er ønskelig med en videreutvikling av eksisterende kai og flytebrygger, med formål om å styrke rekreasjon og sjørelatert aktivitet langs kaipromenaden for besøkende og Tromsøs lokalbefolkning. Konsept for dette vil, i likhet med øvrig bebyggelse, bli utarbeidet som del av videre planprosess.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ambisjon om å videreføre arealene som er skissert i områdeplanen for Nordbyen, ca 12 000 m² BTA, men med en større variasjon i høydene og omfordeling opp mot 10 etg. Som funksjon er det intensjon om å utvikle et helhetlig bykvartal med en fordeling av næring (hotell, kontor, handel- og bevertning, privat- offentlig tjenesteyting) og boliger.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstiller har høye bærekraftsmål og planlegger for nye bygg med evighetsperspektiv. Det vil bli utviklet en bærekraftstrategi om en del av prosjektutviklingen og planprosessen.

I henhold til vedtatt områdeplan for Nordbyen, skal det etableres en miljøstrategi for teknisk infrastruktur og ny bebyggelse for alle områder med krav om detaljregulering og alle prosjekter over 1000 kvm BRA med følgende temaer (§3.2.1):

- Energistrategi og avfallshåndtering, jf. 3.2.2
- Miljøforhold i anleggsfasen, jf. 3.2.6

- Samordna fysisk løsning av VAO, el, fjernvarme og avfallsug (jf. 4.2.1.f)
- Energiregnskap for ny bebyggelse

Fysisk infrastruktur for VAO, el, fjernvarme og avfallshåndtering diskuteres videre i detaljregulering og byggesak.

7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

I den kulturhistoriske stedsanalysen har vi beskrevet, fortolket, verdisatt og aktivert analyseområdet, i henhold til Riksantikvarens DIVE metodikk. Beslutninger om forvaltning og utvikling er vurdert sammen med hvilke viktige verdier som bør ivaretas, og hvor det er rom for endring. Plangrepet vil bli utarbeidet på grunnlag av de rammer og det mulighetsrom som analysen har avdekket. Fremtidige tiltaks virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser vil være sentrale spørsmål for avklaring i planprosessen.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Den arkitektoniske utformingen og virkninger av planen vurderes i det videre planarbeidet, da spesielt i forbindelse med barn- og unges interesser, trafikkforhold, fjernvirkninger, kulturminner – og miljø, lokalklima og områdetilpasning.

Kulturarvseksjonen i Troms Fylkeskommune ved fylkeskonservatoren er myndighet for kulturminner og vil være en viktig dialogpartner.

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

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til PBL. § 4-3 tidlig i planarbeidet for å avdekke faktorer som kan utgjøre en risiko, samt kartlegge hvilke tiltak som eventuelt må utføres for at forslaget skal kunne gjennomføres.

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

Varsling vil skje i henhold til liste fra kommunen. Dette gjelder blant annet berørte eiendommer, naboer, øvrige interessenter og aktuelle myndigheter på interkommunalt nivå og fylkesnivå.

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

Det antas at det vil være stor interesse for den kommende utviklingen av Pellerinbryggene, som et viktig byutviklingsområde nært sentrum og med dets historiske bygninger. Forslagsstiller ønsker å være åpen om planprosessen og ønsker å drøfte med kommunen modeller for medvirkningsprosesser, utover det som er lovpålagt. Utvidet medvirkning vil komme i tillegg til standard varslings etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2.

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

Planinitiativet er vurdert jf. Kapittel 2 og 3 i Forskrift om konsekvensutredninger, samt nærmere vurdering etter forskriftens § 6 og § 10.

Planinitiativet fremmer forslag om å regulere deler av området til bolig. I overordnet plan (KPA) er området avsatt til sentrumsformål. Boligformål er i tråd med overordnet plan og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning med planprogram.

Planinitiativet er vurdert som et utviklingsprosjekt iht. § 8 vedlegg II, pkt 10 bokstav b) og omfattet av hensynssoner for bevaring kulturmiljø, bygg og kulturminner og båndleggingssone (båndlegging etter lov om kulturminner). Det er dermed vurdert at planinitiativet kan påvirke kulturminner og kulturmiljø i området jf. § 10 tredje ledd bokstav b.

Det vurderes på bakgrunn av det overnevnte at planinitiativet kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn og dermed utløser krav til konsekvensutredning av temaet kulturmiljø.

Vedlegg: «Bryggene i Tromsø» - Kulturhistorisk stedsanalyse, april 2025