

Regionalt planforum 16.oktober 2025

Sted:	Digitalt på teams
Tid:	16.oktober 2025 kl 13-1430
Møteleder og referent:	Anne Øvrejorde Rødven

Sak 1: Søndre tollbodgate 1,3, 3A, 7 og 9, Skippergata 1-7

Deltakerliste

Sektormyndigheter		
Anne Øvrejorde Rødven	anne.ovrejorde@tromsfylke.no	TFK, plan
Mahan Salim	mahan.salim@tromsfylke.no	TFK, Kulturarv
Martha Kårevik Stalsberg	martha.stalsberg@tromsfylke.no	TFK, klima
Cecilia Sundberg	cecilia.sundberg@tromsfylke.no	TFK, Kulturarv
Marit Reiersen	marit.reiersen@tromsfylke.no	TFK, Kulturarv
Pål Eskil Sneve	paal.eskil.sneve@tromsfylke.no	TFK, samferdsel
Thomas Bech	thomas.bech@tromsfylke.no	TFK, samferdsel
Johansen, Vebjørn Thiis	vebjorn.thiis.johansen@statsforvalteren.no	Statsforvalteren i Troms og Finnmark
Forslagsstiller		
Marcus Dons	marcus@pellerin.no	
Eirik Espejord	eirik@pellerin.no	
Katharina Havig Solnørdal	khs@lpo.no	
Tromsø kommune		
Bodil Ruud	bodil.ruud@tromso.kommune.no	
Anna Elisabeth Sunnefeldt Nyberg	anna.sunnefeldt.nyberg@tromso.kommune.no	

Møtereferat

- Møteleder ønsket velkommen
- Praktisk info
- Opprop og presentasjon av de enkelte deltakerne

Presentasjon

Tromsø kommune

Kommunen ønsker tidlig og tydelige tilbakemeldinger, har enda ikke hatt formelt oppstartsmøte og tidligere avvist et initiativ og er i prosess med å utvikle denne eiendommen som ligger sentralt i sentrum.

Vil ha en god prosess i forkant av et oppstartsmøte, fordi det er tett på kulturminner og tett eksisterende bystruktur. Rammene er satt i områdeplan for Nordbyen, vedtatt i 2020, men her ønskes det å sette i gang en prosess der rammene for utvikling kan diskuteres. Kommunen er litt prøvende for å få gode rammer og vil unngå å gå skjevt ut og bruke tid og ressurser på utfordringer som ikke viser seg å la seg løse.

Den kulturhistoriske analysen som er gjort sier lite om områdets tålegrense, så det må denne planprosessen være tydelig på fremover.

Når det gjelder forhold til områdeplan for Nordbyen: Formål bolig tillates ikke. Dette området har plankrav, slik at det er ikke satt inn kotehøyder eller etasjetall men det er blant annet føringer for å hensynta eksisterende gesims- og mønehøyder for bryggene.

Pellerin

Glad for å være i gang med den formelle prosessen. Brukt mye tid siden 2010, med utforsking av ulike utviklingsmuligheter. Ønsker utvikling og bevaring. Samarbeidet tett med LPO siden 2020. Medvirkning ønskes vedlagt. Prosjektet kommer til å være synlig, men ønsker å respektere å ta hensyn til den eksisterende bebyggelsen og historien til området. Mener at det er på bygulvet/på bakkeplan at byen skapes. Blant annet ved gjenskape historiske smug, strukturer, så vil prosjektet bidra til et nytt og sentralt byrom i Tromsø. Vil lage et kvartal både for de som bor og besøker Tromsø.

LPO

(Se presentasjon)

Behov for avklaring rundt krav om konkvensutredning og planprogram

Prosess fremover

Innspill fra sektormyndighetene

Kulturarv

Jfr bestemmelse i områdeplanen: «Nye tiltak skal ikke medføre utilbørlig skjemming av det automatisk fredet festningsanlegget Skansen». Det er viktig. Planbeskrivelsen gir en utfyllende beskrivelse av intensjonen med planen. «Skansen-områdets dominerende karakter skal videreføres gjennom at ny bebyggelse skal tilpasses og underordne seg verneverdige bebyggelse i nærmeste omgivelser».

Når vi snakker om høyder; med varierte byggehøyder inntil 10 etasjer vil være vanskelig å oppfylle denne intensjonen.

Kommer til å be om at påvirkning på kulturmiljøet er et av temaene som skal konsekvensutredes. Dive-analysen er ikke en erstatning for KU.

I tidligere tilbakemeldinger til analysen har vi bemerket det som går på tålegrense og endringskapasitet. Uenig i flere av punktene i analysen. Tålegrensen er nådd og endringskapasiteten er lav. Er ikke i mot tilbygg, men dette må skje på en slik måte som ivaretar verdiene og kvalitetene til eksisterende bebyggelse.

At man skal se på helheten av rådet er positivt, med utbyggingen på Vervet har området nokså stort press. Konsekvenser utover kun bryggene må ses på, en byggehøyde på ti etasjer vil kunne utfordre kulturmiljøene som er på andre side av Søndre Tollbogate, der er det også vernet bebyggelse. Søndre tollbogate 2c, 4, 6 er vernet i områdeplanen. Fredet kulturmiljø; skippergata 11 og polarmuseet som er nærmeste naboer til planområdet. Oppsummert så er det stort press på området så vi ønsker at den totale belastningen på kulturmiljøet blir vurdert.

Skansens er absolutt nødvendig å hensynta i denne sammenhengen. Middelalderfestningen er et unikt automatisk fredet kulturminne. Vi har et nasjonalt ansvar for å ta vare på et av de best bevarte middelalderanleggene i Norge som jo ligger midt i Tromsø sentrum. Skansen er et friområde og en grønn lunge som har store verdier. Må kunne bevares for kommende generasjoner. Vi ser utfordringer med økt tråkk og at Skansen blir mer og mer innebygd. Viktig at den ikke lukkes inne. Skal ha både utsyn og innsyn. På gamle bilder er det mye åpent landskap. Må prøve å unngå at den stenges mer inne enn den er i dag.

Festningsvollen rundt Skansen har i utgangspunktet vært større enn den er i dag, planområdet er tett på sikringsområdet. Dette må tenkes på underveis, kan være en del ukjente kulturlag under regulert område. Prøvetaking, overvåking utgraving kan bli aktuelt.

Kan se ut til at plangrensen er utvidet til det båndlagte området i forkant av naustet på polarmuseet, dette er fredet. Hva er tenkt der? Her må det søkes om dispensasjon for evt tiltak. Det er ikke ønskelig med større tiltak som stenger utsynet mot sjøen.

Kommentar fra kommunen:

- Det er et område under press, mye utvikling. At forvaltningsplanen kom på plass er helt nødvendig med tanke på alt som skal skje i området.
- At det er mye utvikling i området er positivt, men vi må selvfølgelig sørge for at naboer ikke blir skadelidende med tanke på skyggelegging og trafikk. Dette har det kommet innspill på i naboskapsmøtet.

Kommentar fra initiativtaker

- Rett å slett fornuftig å ta for seg et stort område innledningsvis enn å utvide senere. Ingen konkrete planer, men flytebrygge, badstue kan bli aktuelt. Ønsker at bruken av området og aktivitet i sjøen kan diskuteres.

Klima og havnivåstigning

Forventede klimaendringer med havnivåstigning og økning i stormflo må man forholde seg til da planområdet ikke er mange meter over havet. Hvordan vil en tilpasning påvirke byggehøyden? Dette

bør skisseres i et planforslag. Her er lenke til den nye veilederen:

<https://www.dsbinfo.no/DSBno/2024/temaveileder/havnivaastigning/?page=1>

Kommunen har også en egen modell; Impetus der man ser på forventet økning i overvann (dreneringslinjer) kombinert med forventet økning stormflo. Forslagsstiller bør se på hvordan optimale løsninger kan ivaretar denne kombinasjonen av problemstillinger.

Samferdsel

I transportsammenheng er det mange ulike pågående prosesser i området;

- Skippergata har vokst seg frem som et kollektivknutepunkt der mange mennesker bytter buss. Det er altså et område der mange folk oppholder seg, og det er mye bevegelser av mennesker og syklende i området.
- Tromsø kommune planlegger en oppgradering av skippergata neste sommer (utvidelse av fortau og innsnevring av kjørebane / Tenk Tromsø prosjekt).
- Det kommer en ny adkomstvei til Vervet fra Hansjordnesbukta, den er regulert inn i områdereguleringsplanen.

Samtidig er forpliktelser gjennom byvekstavtalen og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som går på miljøvennlige transportformer.

Spesielt relevant er punkt 4. 2, Hvordan planleggingen skal bidra til å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportform. og 4. 4 viktigheten av å prioritere infrastruktur og fremkommeligheten for kollektivtrafikk i planleggingen.

Det er uavklart med avkjørsler til planområdet, og det er ulike alternativer her som kan utfordre bussen på kapasitet i lyskrysset. Her må man koble seg på de andre prosessene som pågår i området.

En sterk oppfordring til Tromsø kommune er å foreta en grundig vurdering av behovet for en konsekvensutredning knyttet til virkninger for bussens fremkommelighet og gang og sykkel som transportform.

Her kan man belyse hvordan planlagte tiltak påvirker oppfyllelsen av de 2 retningslinjene som nevnt tidligere.

Konsekvensutredningen vil belyse ulike alternativer, identifisere avbøtende tiltak og synliggjøre negative konsekvenser. En KU av trafikktema vil gi et bredere og mer helhetlig bilde av samfunn -og miljømessige konsekvenser enn en ren trafikkanalyse som primært fokuserer på tekniske forhold som kapasitet, avvikling og fremkommelighet. Trygg skolevei bør inngå som en del av konsekvensutredningen.

Statsforvalteren

Vurdering av planprogram: det må vurderes hvorvidt planen faller inn under paragraf 6 eller 8, og vedlegg 1 eller 2 i forskrift om konsekvensutredninger. Om man finner tiltaket å falle inn under paragraf 8 kan man varsle planoppstart uten planprogram men likevel gjøre en KU.

Når det gjelder utnyttelse: I planinitiativet er det nevnt et tall med 12 000 BTA, hva sier områdeplanen om tillatt utnyttelse? Hvilke føringer gjelder her?

- Tiltakshaver: Volumstudie i områdeplanen som er gjenskapt. Tallet er også basert på lønnsomhetsmål, tomtebelastning som må forsvares.

Planinitiativer ar mange gode intensjoner, men høyder utfordrer. Hvis man skal gå ned på høyden, kan man da unngå at bygningsmassen eser ut og at byrommet blir bygd ned?

Struktur i byrommet: Lite illustrasjoner i planinitiativet, savner noen prinsipper nedtegnet og illustrert.

- Tiltakshaver: planinitiativet viser noen grove skisser for kommunikasjonslinjer. I tidligere planinitiativ som ble stoppet tidligere var dette brukt mye tid på. Derav noe forenklet nå. Planinitiativet gir en introduksjon på hva man tenker for å utvikle området.

Formål: Åpner opp for boligbygging. Hvordan tenkes krav til uteoppholdsareal ivaretatt? Kan dette i realiteten bli leilighetshotell for utleie etc. er næringsformålkaktuelt eller?

- Tiltakshaver: Ønsker å undersøke muligheten for boliger videre i planprosessen. Ikke til hensikt å bygge ut for utleieboliger.

Minner om rekkefølgekravet om opparbeidelse av jaklins plass

Diskusjon

Volum

Et stort fotavtrykk vil utfordre et levende bygulv. Utfordringen er å tilrettelegge for et godt byliv, og det vet vi jo også at krever sol og gløtt og siktlinjer og plasser, alt er formgivning. For å gå videre behøves noen rammer for å kunne gå inn og bruke de verktøyene vi har for å se hva det er som til syvende og sist viser seg å være riktig for akkurat dette området. Denne jobben ønsker vi å gå i gang med.

Planbeskrivelse og bestemmelser i overordna plan

Planbeskrivelsen gjelder hele området, her brukes ordlyden underordne. men planbestemmelsene åpner opp for å hensynta, men må ikke underordne seg.

Planbeskrivelsen skal hjelpe til å forstå planen som et juridisk dokument. For å forstå hvorfor planbestemmelsene er blitt som de er. Vi vet hva intensjonen rundt planen er.

- Ordet underordne, betyr det kun høyder, eller å skape plass og bygge opp under intensjonen osv?
- Hvilke kvaliteter vil kunne fremheves, dette vil vi kunne se nærmere på under planprosessen.

Krav om planprogram?

Kan dette gjøres på en alternativ måte? Melding om utredningstema f.eks?

Tromsø kommune: Dette må vi komme tilbake til.

Om kommunen går videre med planinitiativet og det varsles om planoppstart vil det ligge mer informasjon i varselet for vurderering og derav henstilles og anmodes om KU krav.

Ettersendt etter møtet vedrørende tematikken *plan som avviker fra overordnet plan*.

Utklipp fra **Veileder reguleringsplan**, s. 53:

Det er viktig at både kommunen og forslagsstiller er klar over at avvik fra **overordnet plan** bidrar til en rekke usikkerhetsmomenter som kan gjøre planleggingen mer komplisert, tidkrevende og risikofylt. Forslagsstiller må ha et bevisst forhold til hvorfor man foreslår å bryte med rammer gitt i overordnede planer. Dersom forslaget er i strid med overordnede planer og føringer, må avvikene begrunnes. Bakgrunnen for dette er at det ved avvik ikke foreligger overordnede avklaringer for planarbeidet, og at alle konflikter derfor i prinsippet kan medføre innsigelse. Dette medfører at kommunen må veie sin saksbehandlingsinnsats og ressursbruk opp mot planens nytte for kommunen, og forslagsstiller må vurdere å avvente utarbeiding eller revisjon av **overordnet plan**. Forslagsstiller risikerer i slike situasjoner å bruke ressurser på å utarbeide planforslag som blir nektet fremmet senere eller som møter innsigelse.

I alle tilfeller må begge parter regne med økt ressurs- og tidsbruk når et planforslag ikke er i samsvar med **overordnet plan**. En god gjennomgang av og begrunnelse for avvikene øker muligheten for at planinitiativet faktisk vil bli anbefalt videreført av kommunens administrasjon. Videre vil administrasjonen i større grad kunne konsentrere seg om de planfaglige vurderingene knyttet til planarbeidet, og sannsynligheten øker for at utredningsbehov blir avklart og fastsatt tidlig. Avvik fra **overordnet plan** kan også føre til ekstra utrednings- og analysearbeid etter at kommunen har mottatt planforslaget. I slike saker kan kommunen avtale en annen frist for kommunens behandling av planforslaget som står i rimelig forhold til det merarbeidet saken vil innebære, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 7 andre ledd.

Det er ikke vanlig at representanter fra regionale fagmyndigheter eller andre eksterne deltar i oppstartsmøtet, men kommunen kan vurdere om planen bør tas opp i regionalt planforum, jf. plan- og bygningsloven § 5-3. Forslagsstiller kan be kommunen om å ta opp planforslaget i regionalt planforum for å få indikasjoner på hvordan en reguleringssak vil bli vurdert av regionale myndigheter. Dette kan være viktig ikke minst for å unngå eventuelle innsigelser senere i prosessen, jf. plan- og bygningsloven §§ 5-4 til 5-6 og 12-13.

Det er forslagsstiller som er ansvarlig for at kravet i plan- og bygningsloven § 4-2 om at alle planer skal inneholde en beskrivelse av planens formål, hovedinnhold og følger, samt forholdet til andre planer som gjelder for området, er oppfylt. Kommunen bør derfor ta opp dette i oppstartsmøtet.