

Regionalt planforum 26. august 2026

Sted:	Digitalt på teams
Tid:	26. august 2026 kl. 12:00 – 13:15
Møteleder	Thomas Bech
Referent	Pål Eskil Sneve

Sak 2: Tre hotellplaner på Prostneset (Tromsø kommune)

Deltakerliste

Sektormyndigheter		
Pål Eskil Sneve	Paal.eskil.sneve@tromsfylke.no	TFK, plan
Martha Kårevik Stalsberg	martha.stalsberg@tromsfylke.no	TFK, Seksjon plan, klima og forvaltning
Mats Kemppe	mats.kemppe@tromsfylke.no	TFK, Seksjon plan, klima og forvaltning
Claire Kvalheim Kieffer	claire.kieffer@tromsfylke.no	TFK, mobilitetstilbud
Mahan Salim	mahan.salim@tromsfylke.no	TFK, kulturarv
Marit Reiersen	marit.reiersen@tromsfylke.no	TFK, kulturarv
Siv Annie Fredriksen	siv.henriksen@tromsfylke.no	TFK; kulturarv
Anne Steigen Devold	anne.steigen@tromsfylke.no	TFK, folkehelse
Astrid Fjose	astrid.fjose@statsforvalteren.no	Statsforvalter, plan
Marianne Larsen	mariann.larsen@vegvesen.no	Staten vegvesen
Tromsø kommune		
Bodil Ruud	bodil.ruud@tromso.kommune.no	
Anniken Romuld	anniken.romuld@tromso.kommune.no	
Anna Sophie Blome	anna.sophie.blome@tromso.kommune.no	
Rigmor Tonstad	rigmor.tonstad@tromso.kommune.no	
Forslagsstillere		
Alf Hansen	alf.hansen@nordic.no	Havnehotellet

Ingunn Lindbach	ingunn.lindbach@atarkitektur.no	Havnehotellet
Børre Christoffersen	bch@tromso.havn.no	Havnehotellet
Morten Jørgensen	morgen@viking-eiendom.no	Viking Eiendom
Kjell Håvard Nilsen	khn@bhr1.no	Kaigata hotell
Sigrid Rasmussen	sigrid.rasmussen@asplanviak.no	Kaigata hotell

Møtereferat

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

Presentasjon planinitiativ

De tre forslagsstillerne presenterte hvert sitt planinitiativ:

Havnehotellet – Prostneset

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for etablering av havnehotell på eiendommene gnr./bnr. 200/1, 200/666 og 200/676 i Samuel Arnesens gate.

Detaljregulering for Havnehotellet Prostneset har planID 2017. Planinitiativet er koordinert med Tromsø Havn. Tromsø kommune har bedt om at planarbeidet behandles som en ny privat detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-3, og ikke som en reguleringsendring.

Amalie Hotell – Kaigata 2A og 2B

Viking Eiendom AS ønsker å utvikle eiendommene der Amalie Hotell drives i dag. Det har tidligere vært fremmet planinitiativ for eiendommene i 2022 og 2023, uten at disse har gått videre til forhåndskonferanse. Det foreliggende initiativet bygger på en ny bearbeiding av prosjektet, med særlig vekt på fasader og materialbruk.

Kaigata hotell

Planinitiativet omfatter eiendommene mellom Kaigata, Bankgata, Samuel Arnesens gate og Kirkegata, og skal legge til rette for etablering av et nytt hotell. Eksisterende Arnesenbrygga foreslås bevart og gitt ny bruk til restaurant og hotellrom. Nybygget er foreslått i åtte etasjer med saltak og en maksimal kotehøyde på 31,75.

Kommunens problemstillinger

Kommunen ønsker at de tre planinitiativene for hotell på Prostneset ses i sammenheng og koordineres, uten at det utarbeides én samlet plan. Ingen av planene har så langt

varslet oppstart. Planene vurderes i hovedsak å være i samsvar med sentrumsplanen, men kan berøre nasjonale og regionale interesser knyttet til kulturmiljø.

Kommunen løftet særlig følgende problemstillinger til drøfting i planforum:

- **Kulturmiljø:** Hvordan bør hensynet til viktige kulturmiljøer ivaretas, herunder Kirka/middelaldergrunnen og Sjøgata 1
- **Trafikk og kollektiv:** Hvordan bør de viktigste trafikale prioriteringene vurderes i et regionalt perspektiv, og hva vil være de største utfordringene for å sikre et velfungerende kollektivknutepunkt?

Diskusjon Kulturmiljø

TFK, kulturarv

- Det konstateres at planinitiativ Amalie hotell legger opp til KU kulturminner og kulturmiljø. Det er positivt. KU bør vurdere byggehøyder.
- For Amalie hotell ble det videre vist til at planområdet ligger innenfor et område hvor sentrumsplanen angir begrenset byggehøyde. TFK signaliserte også at SAS-hotellets høyde ikke kan legges til grunn som uttrykk for «begrenset byggehøyde».
- Gitt omfanget av Kaigata hotell var TFK spørrende til vurderingen av at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det ble blant annet vist til foreslått byggehøyde og mulige virkninger for omkringliggende kulturmiljø.
 - **Tromsø kommune** viste til at spørsmålet om konsekvensutredning vil bli tema i et eventuelt oppstartsmøte. Tematikken vil trolig også være aktuell for TFK å kommentere ved et eventuelt varsel om oppstart.
- Det ble vist til at nye hotellbygg kan få virkninger for kulturmiljøet også utover de nærmest berørte kulturminnene. Det er derfor viktig å vurdere fjernvirkninger og visuelle sammenhenger, blant annet forholdet til kunstmuseet og den frie horisonten sett fra Roald Amundsens plass.
- Kunstmuseet er eksteriørfredet og betydelig ombygd innvendig. Det ble vist til at deler av den opprinnelige strukturen/interiøret fortsatt gjenspeiles i eksteriøret, og at eventuelle innvendige tiltak derfor må vurderes i lys av fredningen.
 - **Viking Eiendom:** Opplyste at Statsbygg er eier av Kunstmuseet.
- Prostneset må vurderes som et helhetlig historisk landskap og kirkested, med røtter tilbake til middelalderen og stor nasjonal kulturminneverdi. Det er ikke bare

hensynet til Domkirken og synligheten av kirkespiret som er relevant, men også forståelsen og opplevelsen av den historiske landskapsformen. Byggehøyder og fortetting kan påvirke denne opplevelsen og må vurderes i denne sammenhengen.

- Det ble også vist til middelalderkirkestedets avgrensning og sikringssone, som berører området ved Amalie hotell. Inngrep innenfor området må vurderes opp mot det automatisk fredete kulturminnet. For området ved Sjøgata 5A må det også ses nærmere på tidligere inngrep i grunnen.
- Amalie hotell ligger innenfor et kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Dette fremgår ikke av plandokumentene og må tas med i de videre vurderingene.

Diskusjon mobilitet og kollektiv

TFK, kollektiv

Amalie hotell

- Viktig å ivareta framkommeligheten for rutebuss, herunder tilstrekkelige vegbredder og utforming av kryss.
- TFK ønsker at det tilrettelegges for holdeplass i Sjøgata i motsatt retning av dagens holdeplass ved Bankgata, eksempelvis ved hotellet. Dette er relevant å ivareta gjennom planarbeidet samt rekkefølgekrav for opparbeidelse.

Felles for planinitiativene

- Det må sikres at tiltakene ikke kommer i konflikt med hovednettet for buss i Sjøgata, Kirkegata og Samuel Arnesens gate, eller viktige kollektivfunksjoner på Prostneset.
- Det må også søkes å redusere konflikter mellom rutebuss og turistbusser i området.
- Med tre hotellplaner tett på hverandre er det viktig å se de samlede trafikale konsekvensene, særlig knyttet til varelevering, renovasjon, turistbusser og taxi. Det bør vurderes fellesløsninger og sambruk mellom planene der dette er mulig.
- TFK anbefalte at det vurderes en felles mobilitetsplan og trafikkanalyse for de tre planene, framfor separate analyser som kun vurderer hvert prosjekt isolert.
- Det må vurderes nærmere hvordan gatene mellom hotellene kan benyttes til ulike funksjoner og sambruk, herunder turistbusser, renovasjon og varelevering, uten at dette kommer i konflikt med framkommeligheten for rutebuss.

- Det ble vist til kommunens gatebruksplan og at de tre hotellprosjektene ligger omgitt av gater som inngår i hovednettet for buss. Det oppfordres til tett dialog mellom hotellprosjektene, kommunen og TFK samferdsel om bussløsninger, kapasitetsbehov og eventuell sambruk av arealer og gater. Samferdsel vurderer det som viktig å begrense konflikter mellom rutebusser, turistbusser og taxi.
- De tre planinitiativene legger samlet opp til inntil om lag 500 nye hotellrom. Ses også andre planlagte hotellprosjekter i området i sammenheng, ble det vist til potensial for om lag 750 nye hotellrom, tilsvarende en betydelig økning i dagens hotellkapasitet i området. De trafikale konsekvensene bør derfor vurderes i et større influensområde, herunder opp mot bussterminalen og forventet økt aktivitet ved cruisekaia.

Supplerende innspill fra TFK samferdsel sendt i etterkant av møtet

- Ved endringer i gateutformingen som berører busstrafikken, vil det være aktuelt å stille krav om sporing for buss.
- Det var noe uklart i presentasjonen hvordan reguleringsplasser langs Samuel Arnesens gate skal løses når det er behov for busstrafikk i begge retninger i gata som omkjøringstrasé.
- Kommende gatebruksplan for Tromsø sentrum bør legges til grunn for planarbeidet. De tre hotellene er omkranset av gater som inngår i hovednettet for buss

Andre momenter til sakene

TFK, folkehelse

- Det ble stilt spørsmål ved om foreslått løsning for havnepromenaden samsvarer med føringene i gatebruksplanen.
 - Det ble etterspurt en tydeligere framstilling av allmennhetens tilgang til kaiområdet. Det ble vist til at området skal være åpent utenom cruiseanløp, og stilt spørsmål ved hvor stor del av tiden området i praksis vil være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- **Forslagsstiller – Havnehotellet:** Området vil være avstengt ved internasjonale anløp som omfattes av ISPS-regelverket, mens det ellers vil kunne være åpent. Omfanget av framtidige anløp gjør det vanskelig å anslå hvor stor del av tiden området vil være tilgjengelig. Det planlegges derfor en god forbindelse langs vestsiden av hotellet for å ivareta ønsket funksjon som promenade.

TFK, klima

- Det ble vist til havnivå-/stormflokart for framtidig F2-bebyggelse. Problemstillingen er særlig aktuell for ny bebyggelse langs kaikanten og kan også ha betydning for farled og øvrige arealer i sjø.
- Det ble stilt spørsmål ved om stormflo og framtidig havnivå bør vurderes mer helhetlig for området, framfor å håndteres i den enkelte reguleringsplan. Temaet er i liten grad omtalt i planinitiativene, og TFK etterspurte hvordan kommunen vil følge dette opp i det videre planarbeidet.
 - **Tromsø kommune:** Problemstillingen vil bli ivaretatt i det pågående arbeidet med havnepromenaden, samt gjennom overordnede bestemmelser i KPA.
 - **Forslagsstiller – Havnehotellet:** Det ble vist til at byggehøyder/kotenivå er lagt opp slik at nasjonale krav/retningslinjer knyttet til framtidig flomnivå ivaretas.
- Det ble stilt spørsmål ved forholdet mellom gjeldende kommunedelplan for Tromsø sentrum og ny KPA. Det ble vist til at kommunedelplanen fra 2008 fortsatt gjelder, og at plan 0225 Kommunedelplan for Tromsø sentrum er unntatt fra virkeområdet til KPA.

TFK, plan

- TFK oppfordret til å vurdere medvirkning utover ordinært varsel om planoppstart og høring. Gitt planområdenes sentrale plassering kan aktiv involvering av allmennheten og relevante interessegrupper være av verdi.

Statsforvalteren

- Statsforvalteren viste til at samordningen av de tre planinitiativene er viktig. Fra Statsforvalterens sektorområder ble særlig klimagassreduksjon og klimatilpasning trukket fram.
- Forslagsstillerne ble oppfordret til å ha høye klimaambisjoner, blant annet gjennom materialvalg og løsninger som gir lavest mulig klimagassutslipp.
- Det ble oppfordret til å vurdere bevaring og transformasjon av eksisterende bebyggelse, også utover vernede og verneverdige bygg. Ved riving bør det legges til rette for ombruk og gjenvinning av byggematerialer. Kommunen ble også

oppfordret til å se på muligheter for samordnede løsninger for gjenbruk av materialer.

- Det bør legges vekt på energieffektive løsninger, herunder muligheten for utnyttelse av overskuddsvarme, samt ambisjoner om utslippsfrie bygge- og anleggsplasser.
- Når det gjelder klimatilpasning, ble det vist til stormflo, havnivåstigning og overvannshåndtering. Det ble også vist til behovet for å tilpasse ny bebyggelse til et våtere og villere klima, blant annet med økt slagregn.

Statens vegvesen

- Statens vegvesen viste til behovet for helhetlig trafiksikkerhet for alle trafikanter. Det må sikres framkommelighet for kollektivtrafikken og tydelige arealer for myke trafikanter, samtidig som varelevering og renovasjon løses slik at konflikter mellom trafikanter unngås.
- Statens vegvesen vil komme tilbake med nærmere innspill ved varsel om oppstart.

Møteleder oppsummerer og avslutter møtet