

Tromsø kommune
Byutvikling
Rådhuset
9299 Tromsø



Sted:	Bodø/Tromsø
Dato:	02.03.2026
Deres ref:	
Saksbeh:	Ingunn Lindbach
E-post:	il@atarkitektur.no
Tel:	95824482

PLANINITIATIV – HAVNEHOTELL PROSTNESET

På vegne av forslagstiller, TNI Eiendomsinvest AS, oversender vi planinitiativ for reguleringsendring av plan 1517 Prostneset med havneterminal og søknad om forenklet prosess, etter PBL §12-14 og kommunens veileder omhandlende omsøkt prosess. Planinitiativet er koordinert med Tromsø havn.

1. Bakgrunn

1.1. Hensikt

Planinitiativet er knyttet til etablering av havnehotell på eiendommen gbnr 200/1, 200/666 og 200/676 i Samuel Arnesens gate.

1.2. Forslagsstiller og tiltakshaver

Forslagsstiller for planinitiativet er TNI Eiendomsinvest AS, som eies av Nordic Investment AS og TG Næringsseiendom AS. TG Næringsseiendom AS er eid av Tromsø Havn KF.

1.3. Lokalisering, dagens bruk og planstatus

Prostneset ligger sentralt plassert på Tromsøya. Området har en viktig rolle i et historisk perspektiv; Prostneset var ankomststedet til Tromsø, og nærheten og tilgangen til sjøen er en sentral identitetsmarkør å ta vare på. I dag domineres området av hoteller og næringsbygg – og det er knutepunktet for kollektivtrafikk (buss og ferge/hurtigbåt) i Tromsregionen.

Området inngår i **reguleringsplan 1517 Prostneset med havneterminal** (vedtatt 2011/stadfestet 2013). Planen ønsket å bidra til å reetablere sjøsiden og den historiske kontakten mellom kirkebakken via Roald Amundsens plass ned til vannet. I tillegg til å utvikle Prostneset som ankomst- og terminalområde, la planen opp til **park, plasser og kaipromenade med publikumsrettede funksjoner**. Målet med reguleringsplanen var å utforme Prostneset til et **effektivt og bærekraftig trafikknutepunkt** med effektiv kommunikasjon for reisende, samt å utvikle et attraktivt sentrumsområde, i godt samspill med omgivelsene, som også kunne fungere for ikke-reisende.¹

Under planprosessen for plan 1517 var det stort fokus på å holde siktsonen fra Domkirka til kirkestedet Prostneset og sundet åpen. Siktsonen var også grunnlag for innsigelsen fra Fylkeskommunens til plan 1517, hvor en rampe på Havneterminalen måtte fjernes, og kjøremønsteret endres, for å opprettholde intensjonen om den visuelle forbindelsen ut mot sundet.

¹ Planbeskrivelse Plan 1517 Prostneset med havneterminal, side 6



Figur 1 Utsnitt av plankart for Prostneset (hentet fra Tromsø kommunes kartportal)

Tromsø havn har investert om lag 750 mill. kroner i forbindelse med Prostneset de siste årene, og har vært forslagsstiller for planprosessene på Prostneset, fra kaiutvidelsene (plan 1718 vedtatt 2009) til Prostneset-planen fra 2011/13. Planene er realisert etappevis: fra opprydning av forurensning i havnebassenget og utvidelse av kaianlegg (2011), til etablering av havneterminal (2018) og forretningsbygg (2018) og en pågående prosess med Fuel AS for å etablere landstrøm på kai 7 og 8. I dag gjenstår fremdeles utvikling av Prostneset nord, herunder Prostneset park og det planlagte Havnehotellet.

1.4. Planforhold

Hotelltomta er omfattet av felt S2-19 i plan 0225, Kommunedelplan Tromsø sentrum (Sentrumsplanen) fra 2008, hvor det er avsatt til sentrumsbebyggelse. I forslaget til kommunedelplan for sentrum som var på høring i 2022 er arealet avsatt til sentrumsformål som omfatter hotell/overnatting. Videre ble det understreket at Prostnesetplanen skulle gjelde foran sentrumsplan ved motstrid. I høringsutkastet til Sentrumsplanen var det også lagt opp til en sammenhengende havnepromenade som forbinder byrommene langs Tromsøysundet. Figur 2 viser byrommet Prostneset park (nr. 11). I planbeskrivelsen (side 27) til sentrumsplanen fremgår det følgende om kaipromenaden:

«Kaipromenaden ligger i møtet mellom havnene og byen på land. Nærheten til havnene har alltid vært viktig for byens identitet, og representerer dype røtter til byens opprinnelse. De siste årene har havneaktivitetene bidratt til spennende byutvikling. På landsida er bebyggelsen i store deler av sentrum henvendt mot sjøen og styrker kaipromenadens attraktivitet, mens andre områder fortsatt preges av baksider og parkering. Kaipromenaden er en stadig mer

brukt turvei og møteplass både for byens egen befolkning og våre gjester. Kaipromenaden skal være byens viktigste møteplass og folkehelseprosjekt - sentrums Charlottenlund. Målet er en sammenhengende, attraktiv og tilgjengelig kaipromenade med stedegen utforming langs levende havner.»



Figur 2 Byrom i forslag til Sentrumsplan (2022).

Det er imidlertid plan 1517 – Detaljregulering for Prostneset med havneterminal – og som i hovedsak gir rammer og føringer for byggetiltak. I denne planen er arealet regulert til hotell/overnatting og benevnt som felt H/O. Her er det også regulert en kaipromenade som skal etableres på østsiden av hotellbygningen.



Figur 3 Utsnitt av gjeldende plan med den aktuelle havnehotell-tomta markert med gult.

Relevante bestemmelser

Ifølge planbeskrivelsen var intensjonen for byggefelt H/O å legge til rette for ny cruiseterminal og hotell/kontor. Dette er gjenspeilet i bestemmelse 5.2 bokstav c³ hvor det kommer frem at cruiseterminalen med bevertning skal være i første etasje med hotell/kontor i etasjene over. Bestemmelsene fastsetter videre at utnyttelsesgraden for hotelltomta skal være BRA=4300m², i tillegg til 200m² åpent overbygget areal (ved inngangsparti m.m.).

Største tillatte gesimshøyde fastsettes til k +18,5, største tillatte mønehøyde fastsettes til k+22. Tekniske installasjoner kan overskride denne høyden med maksimalt 2,0 m.» Videre heter det i fellesbestemmelsenes avsnitt f) Dokumentasjonskrav, underpunkt pkt vi, at man etter nødvendige tiltak mth endringer i havnivå/stormflo, kan justere kotehøyder 0,5m om tilrådelig.

I kapittel IV Fellesbestemmelser understrekes det at første etasje mot offentlige byrom skal være «preget av åpenhet og ha store vindusareal og inngangsdører», og det er ikke tillatt med permanent tildekking av store vindusflater. Reguleringsbestemmelsene er knyttet til en juridisk bindende utomhusplan datert 3.4.13. Utomhusplanen rundt hotelltomta viser en stor grad av vegetasjonsdekte flater. Felt o_t3 nord for hotelltomta er avsatt til offentlig torg (benevnt som Torg T3 i utomhusplanen) hvor serveringstilbud er tillatt. Uterommet skal ha høy kvalitet og utarbeides i henhold til utomhusplan, med en kombinasjon av harde overflater (stein, betong, tre e.l.) og vegetasjonsdekte flater, samt at det skal avsettes minst 10 sykkelplasser under tak.

Avkjørsel til kaiområdet skjer fra Samuel Arnesens gate og er vist med pil på plankart. I bestemmelsene for kaiområdet legges det opp til at minimum 50 % av gjerdekonstruksjonen skal kunne åpnes når det ikke er skipsanløp. På kaia ved hotellet (felt o_K2 og o_K3) skal det legges til rette for byens befolkning (opphold, rekreasjon og ferdsel for fotgjengere/syklister), og kaipromenaden skal opparbeides i henhold til kommunens retningslinjer. Samtidig understrekes det at tilretteleggingen skal ta hensyn til behov og aktiviteter knyttet til skipstrafikk og havnedrift.

1.5. Byggesøknad Havnehotell

Prostneset nord fremstår i dag som uferdig og med et uoversiktlig trafikkbilde. Realisering av Havnehotellet med tilhørende uteområder er en viktig brikke i å få orden på trafikksituasjonen er å ferdigstille sentrumsområdet. Hotellet er en del av en helhetlig plan sammen med terminal, forretningsbygg og Prostneset park. Det er hovedsakelig tenkt som et forretnings- og ferie-/fritids hotell, som også kan benyttes i forbindelse med snuhavn-operasjoner (inkl. innsjekking, utsjekking, bevertning og bagasjehåndtering) for mindre cruiseskip.

I februar 2024 ble det sendt inn søknad om rammetillatelse for oppføring av hotellbygning på felt H/O, gnr/bnr. 200/676 m.fl., Samuel Arnesens gate 9. Tiltakshaver var Nordic Investment AS og ansvarlig søker var Hamperokken AS. Ifølge søknadsdokumentene har Tromsø havn besluttet å feste ut omsøkte eiendommer til tiltakshaver. I søknaden inngikk også etablering av fortau på østsiden Samuel Arnesens gate og torg nord for hotellet.

I september 2024 fattet Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY) vedtak om midlertidig forbud mot tiltak på dette området, se figur 4.

² Bestemmelse 1.2 c etter ny nummerering av bestemmelser ved planendring 12.02.2015

Kommune- og byutviklingsutvalgets vedtak

Det iverksettes midlertidig forbud mot tiltak på område H/O i plan 1517, detaljregulering Prostneset (m/havneterminal). Arealet er i planen regulert til hotell/overnatting og berører eiendommen gnr/bnr 200/1, 200/666 og 200/676 i Samuel Arnesens gate.

Det kan ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 på eiendommen som kan vanskeliggjøre planarbeidet før ny planlegging er gjennomført.

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak på nevnte eiendom blir gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1.

1. Det er ønsket at saken skal avgjøres raskt. Som begrunnelse for vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak vises det særlig til utfordringene for kollektivtrafikken, slik de er beskrevet i saksfremlegget. Utvalget peker på at framkommelighet for bussene og reguleringsplasser vil være grunnleggende viktige ved endringer av planen.
2. En endring av planen eller ny plan skal ha omtrent samme høyde på bygningsmassen. Det skal tas hensyn til bebyggelsesstruktur og kvaliteten på kaipromenaden.
3. Administrasjonen bes om å gi en orientering om status senest i februar 2025. I orienteringen skal administrasjonen redegjøre
 - a) for videre fremdrift.
 - b) for hvorvidt det er mulig å gjøre endringene i henhold til forenklet prosess i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Figur 4 Vedtak i KOBY, september 2024.

Tromsø kommune begrunner midlertidig forbud mot tiltak med følgende argumenter:

- Trafikksituasjonen – særlig for buss – er sårbar og ikke tilstrekkelig avklart.
- Økt turisme og hotelltetthet gir samlet belastning på infrastruktur som ikke er helhetlig vurdert.
- Gjeldende reguleringsplan er allerede fraveket flere ganger, og bygger på forutsetninger som kan være utdaterte.
- Områdets betydning som sjøfront og mulig offentlig byrom må vurderes på nytt.
- Det er behov for en ny, samlet demokratisk planprosess før det tas stilling til om hotell representerer ønsket utvikling.

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver. Tromsø Havn mener at havnehotellet vil bidra til ryddigere trafikk, redusert bilbruk og bedre forhold for gående. De peker også på at det er ledig kapasitet for bussparkering ved sentrumsterminalen, og at hotelltomta ikke er nødvendig for som reguleringsplass (pauseareal) for busser som ikke er i trafikk. Sentralt i argumentasjonen fra Tromsø Havn er at selskapet investert betydelige beløp i å gjennomføre reguleringsplanen for Prostneset. En gjennomføring av hotellplanene med tilhørende opparbeidelse av uteområdene, utgjør siste byggetrinn og har hele veien vært en forutsetning og viktig premiss for å sikre inntekter og en bærekraftig økonomi knyttet til de samlede investeringene i området.

Siden dette har det vært jevnlig dialog mellom Tromsø kommune, Tromsø havn og Nordic Investments AS. Kommunen har ønsket avklaring av følgende forhold:

- Forhold i vedtak om midlertidig forbud mot tiltak på H/O
- Felt H/O (nytt hotell)
- Sammenhengende kai (gang)promenade og kollektivløsning (Samuel Arnesens gate og Prostneset park)
- Bussoppstilling utenfor terminalbygget
- Gående og syklende i en kaipromenade gjennom deler av området.
- Bevegelsesmønsteret inn i Prostneset park og hvordan dette skal tilknyttes til havnepromenaden.

1.6. Forholdet til Havnepromenaden

Det vært drøftet ulike løsninger for hvordan havnepromenaden skal løses gjennom hotelltomta – og hvorvidt promenaden skulle gå øst eller vest for havnehotellet. Byplan har signalisert at de ønsker promenaden plassert i Samuel Arnesens gate, på vestsiden av hotellet, og at dette flyttes mot øst for å gi promenaden bedre plass. En foreslått flytting på 6m innebærer at hotellet vil bli liggende inntil ISPS-gjerdet.

Forslagsstiller har jobbet videre med ovennevnte forslag og sett den opp mot behov og krav fra havnevirkksomhet og internasjonalt ISPS-regelverk. Som vist i figur 5 er det mulig å sideforskyve det planlagte havnehotellet 4m østover, slik at man frigjør plass til en ensidig havnepromenade langs hotellfasaden – på den solfylte vestsiden av gateløpet i Samuel Arnesens gate. Området på østsiden av hotellet vil bli forbeholdt havnerelaterte aktiviteter, med en 2m bred sikrings- og servicesone mellom ISPS-gjerdet og kaiområdet.

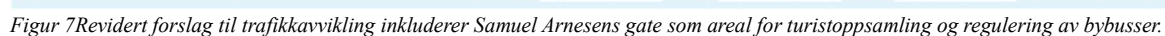
Videre foreslås det at utomhusplanens inntegnede grøntarealer sør for hotellet erstattes av en oppgradert havnepromenade med beplantning.



Figur 5 Forslagsstillers illustrasjon: Hotellet flyttes 4m og gir plass til havnepromenade langs hotellets fasade.

Flytting av havnepromenaden vestover vil gi et tydeligere bevegelsesmønster for fotgjengere fra Prostneset park og en bedre sammenheng nordover mot Indre havn. Det gjøres ingen endringer i reguleringsplanen for Prostneset park, slik at denne kan etableres når finansieringen er i orden.

I dialog med Byplan er det utarbeidet en skisse over tenkt trafikkavvikling for busser i området mellom planlagte Prostneset park, Havneterminalen og det planlagte Havnehotellet (figur 6).



Forslagsstiller har nylig vært i dialog med Fylkestrafikk/Troms Fylkeskommune om optimalisering av reguleringsplasser for busser i området.

- Fylkestrafikk har signalisert at deres foretrukne løsning for regulering av bybusser er i Samuel Arnesen gate nord, på strekningen mellom Kirkegata og Fredrik Langes gate, som vist i skissen under (figur 7).
- Videre påpeker de at dette må være dedikerte plasser avsatt kun til regulering av bybusser. For å kunne opprettholde god regularitet på kollektivtrafikken, må arealet må være ledig når bussen kommer til området.
- De 2 bussoppstillingsplassene i Samuel Arnesen gate sør (inntil Prostneset park), er en viktig del av driften til Prostneset terminal og må avsettes til korttidsregulering for buss. Så lenge terminalen driftes med faste «slot-tider» for busstrafikken, vil det være behov for korttidsregulering av busser på utsiden av terminalen når de venter på sin «slot» inne i terminalen.
- De øvrige 6 bussreguleringsplassene som er inntegnet er fortrinnsvis tiltenkt cruisebusser, men kan også brukes for by- og fylkesbusser ved avvikssituasjoner (arrangementer og veistenginger).
- Samuel Arnesens gate forblir enveiskjørt, men med mulighet for toveis trafikk ved behov.

Totalt sett mener Fylkestrafikk at denne løsningen vil kunne være med på å styrke regulariteten til rutegående kollektivtrafikk i Tromsø.

Trafikkanalyse

Tromsø havn har fått utarbeidet en ekstern trafikkanalyse for Prostneset (Asplan Viak, september 2024, revidert etter innspill fra Byutvikling i mai 2025). Trafikkanalysen er forelagt både kommunens byplanavdeling og samferdselsavdelingen i fylkeskommunen. Deres innspill til analysen er svart ut i et eget dokument av 10.06.2025). Analysen omfatter Kirkegata, Sjøgata og Samuel Arnesens gate.

En ny beregning av ÅDT, basert på krysstellinger gjennomført i april 2025, viser at trafikken i Sjøgata er noe høyere enn prognosen fra detaljreguleringsplanen, mens Kirkegata har en betydelig lavere ÅDT. Dette antyder at trafikkmengden i analyseområdet kan være lavere enn opprinnelig beregnet i detaljreguleringsplanen.

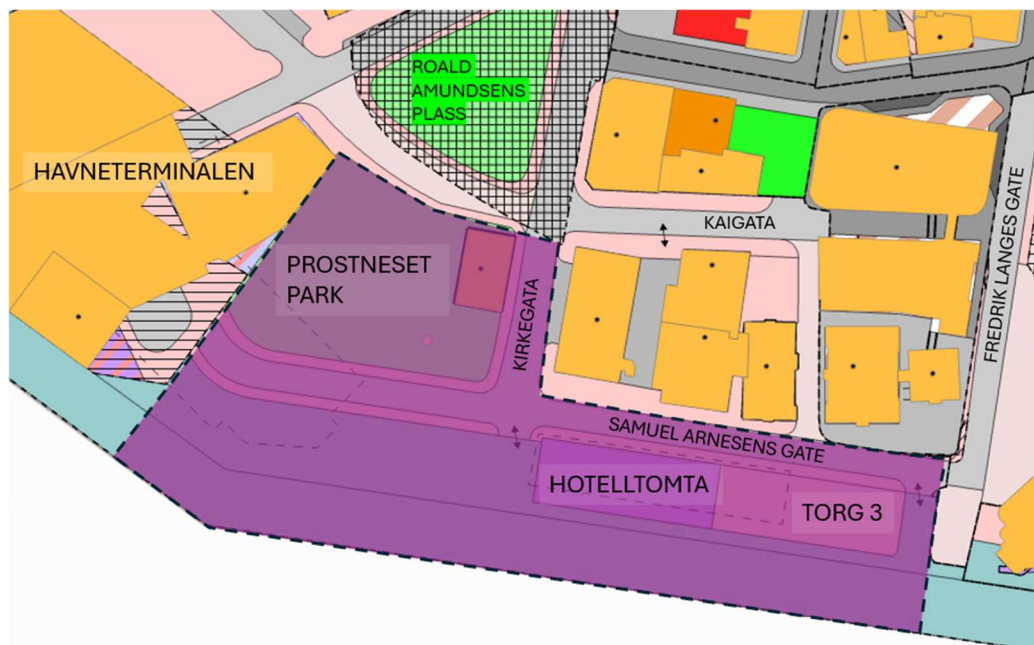
Asplan Viak er tydelig på at de trafikale forholdene vil bedres både for busser (kollektiv- og turist-) og fotgjengere når tiltakene er gjennomført:

«For myke trafikanter blir den trafikale situasjonen bedre med lavere personbiltrafikk, fotgjengertilrettelegging og et ryddigere trafikkbilde. Den trafikale situasjonen for buss er lik som i dag med reguleringsmulighet og kjøremulighet i Samuel Arnesens gate, mens redusert personbiltrafikk og ryddigere kjøremønster i Samuel Arnesens gate kan gi bussen bedre fremkommelighet»

2. Forslag til planavgrensning og ønskede endringer

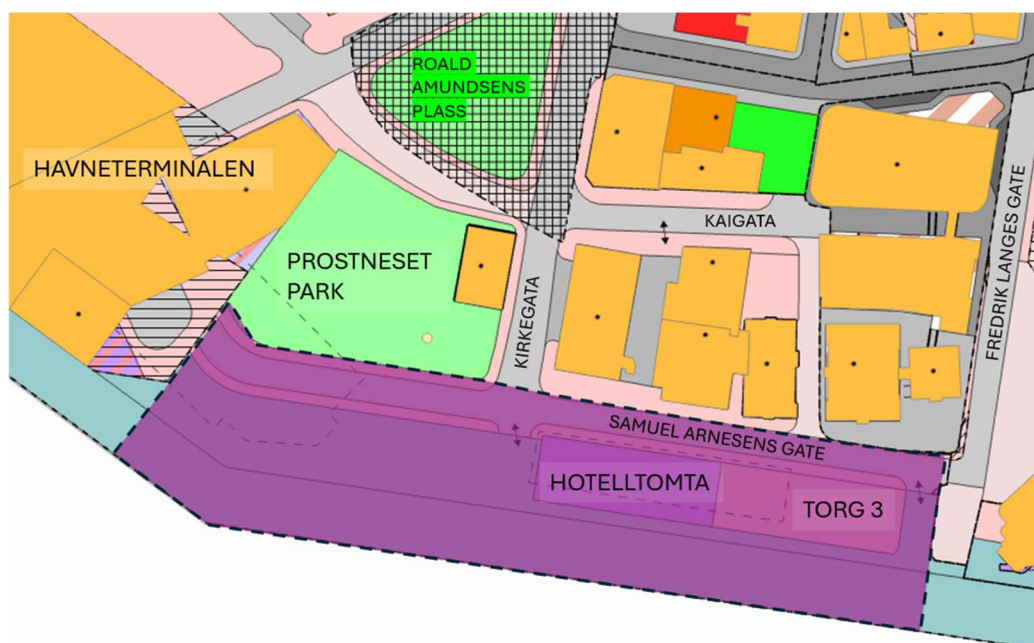
2.1. Ønsket planavgrensning

Signalene fra Byplan tilsier en planavgrensning som vist i figur 8 under.



Figur 8 Byplans forslag til planavgrensning for reguleringsendring er markert med lilla.

Vi foreslår en alternativ planavgrensning (figur 9) som kun omfatter områdene som endres:



Figur 9 Revidert forslag til planavgrensning for reguleringsendring.

2.2. Endringer i plankart

Det foreslås følgende endringer i plankartet, som vist i figur 10:

- Formålsgrensen for byggeområde H/O (havnehotellet) forskyves 4m østover.
- Regulert fortau i Samuel Arnesens gate og utstrekning av torg T3 utvides tilsvarende.
- Regulert fortau vest for kaiområdet innlemmes kjørevege.



Figur 10 Forslag til revidert plankart

2.3. Endringer i reguleringsbestemmelser

Videre foreslås det endringer i følgende bestemmelser:

2.3.3 Felt T3: Torg

- Plass T3 skal opparbeides med en kombinasjon av harde overflater (stein, betong, tre e.l.) og vegetasjonsdekte flater som vist på gjeldende utomhusplan ~~datert 3.4.13~~.
- Ingen endringer
- Ingen endringer
- Det skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon med fleksible byromsmøbler.

2.4 Kjørevege

Kjørevege skal opparbeides i henhold til Tromsø kommunes norm for gateutforming.

Det tillates bussoppstilling innenfor formålsområdet i henhold til gjeldende utomhusplan.

2.5 Fortau

Fortau skal ha bredde minimum 3.0m.

Fortau mellom hotell H/O og plass T3 skal inneholde kaipromenade, som skal opparbeides i henhold til Tromsø kommunes retningslinjer.

2.8 Kai

- a) Ingen endringer
- b) På kaiområdet tillates oppsatt gjerder, pullerter eller tilsvarende for seksjonsvis avstengning i henhold til krav til kaianlegg for skip i internasjonal trafikk. ~~Minimum 50 % av g~~
Gjerdekonstruksjonen skal kunne åpnes når det ikke er skipsanløp.
- c) Det tillates parkering på kaia i henhold til ~~gjeldende~~ utomhusplan ~~datert 3.4.13~~.
- d) Ingen endringer

2.8.2 Kai K2

- a) Området skal tilrettelegges for byens befolkning. ~~Det tillates etablert anlegg for opphold og andre aktiviteter i tilknytning til rekreasjon og ferdsel for fotgjengere og syklist.~~
Tilretteleggingen skal ta hensyn til behov og aktivitet knyttet til skipstrafikken og driften av havna.
- ~~b) Kaipromenade skal opparbeides i henhold til Tromsø kommunes retningslinjer.~~

2.8.3 Kai K3

- a) Kai 8 skal tilrettelegges for byens befolkning. ~~Det skal etableres anlegg for lek, opphold og andre aktiviteter i tilknytning til rekreasjon og ferdsel for fotgjengere og syklist.~~
Tilrettelegging skal ta hensyn til behov og aktiviteter knyttet til skipstrafikken og driften av havna.
- b) Ingen endringer.
- ~~c) Kaipromenaden skal opparbeides i henhold til kommunens retningslinjer.~~

2.9 Parkering

- a) Parkeringsplasser opparbeides i henhold til ~~gjeldende~~ utomhusplan ~~datert 3.4.13~~.

2.4. Begrunnelse for endringer

De foreslåtte endringene kan knyttes til to forhold. For det første ser vi det som nødvendig å oppdatere kartet til terrenget: Området ved Prostneset er i mange tilfeller etablert annerledes enn gjeldende plan, noe som gjør utomhusplanen fra 2013 utdatert.

I tillegg kommer det endringer knyttet til endringer i regelverk knyttet til driftskrav for havnevirksomhet. Nye sikkerhetskrav vanskeliggjør tilrettelegging for lek og opphold på kaiområdene, slik som planbestemmelsene angir. Etter forslagsstillers syn vil torgene, havnepromenaden og Prostneset park være de beste områdene for å ivareta lek og aktiviteter for barn og unge - byens befolkning for øvrig – på en sikker og hensiktsmessig måte. Som en konsekvens av nevnte regelverk, er også bestemmelsene knyttet til kaipromenaden flyttet til formålsområdet fortau.

Med unntak av ovennevnte endringsforslag, vil plan 1517 fortsatt vil være gjeldende for alle øvrige byggeområder.

3. Vurdering av mulighet for forenklet planendring etter PBL § 12-14

Den omforente løsningen for havnepromenaden innebærer at det planlagte Havnehotellet vil ligge delvis utenfor formålssonen H/O i reguleringsplanen for Prostneset. Tromsø kommune har anbefalt at saken løses via ordinær reguleringsplan, ikke dispensasjonssøknad eller forenklet planprosess. Vi er

enige i kommunens vurdering av at en dispensasjon ikke kan benyttes, fordi avvikene fra vedtatt plan er for store. Etter vår vurdering mener vi imidlertid at det vil være mulig å løse denne planendringen som en **forenklet prosess**.

Dette er i tråd med Regjeringens reguleringsplanveileder (2022), pkt 9.2, som reflekteres i Tromsø kommunes veileder for forenklet prosess for reguleringsendringer. Plan og bygningslovens §12-14 åpner opp for endring av reguleringsplaner etter en forenklet prosess. Tromsø kommune har utarbeidet en utdypende veileder med vurderingskriterier og beskrivelse av vilkår som skal oppfylles for at planendringen kan foretas etter forenklet prosess, jfr. også Tromsø kommunens delegasjonsreglement. Her er det gitt tre vilkår for reguleringsendring etter forenklet prosess:

Slik forenklet prosess forutsetter at endringene:

- i liten grad kan påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

3.1. Vurdering av første vilkår

Etter vår vurdering vil ikke reguleringsendringen påvirke gjennomføring av reguleringsplanen for Prostneset, snarere tvert imot. Den foreslåtte endringen vil etter vårt syn bidra til å kunne realisere intensjonene i planen på en mer hensiktsmessig måte, og legger til rette for et fleksibelt kaiareal ved hotellet.

Reguleringsendringen vil ikke ha konsekvenser for viktig infrastruktur lagt til grunn i forutgående planprosess og sikret i gjeldende reguleringsplan. Vilkåret vurderes som oppfylt og underbygges ytterligere i vedlagte trafikkutredning fra Asplan Viak (mai 2025).

3.2. Vurdering av andre vilkår

Reguleringsendringen går ikke ut over hoveddrammene i plan 1517. Endringen medfører ikke vesentlig endring av utnyttelse eller byggehøyder på hotellet. Endringen vil heller ikke medføre økt antall parkeringsplasser innenfor planområdet.

3.3. Vurdering av tredje vilkår

Reguleringsendringen vurderes til ikke å berøre hensynet til natur- og friluftsområder, hverken i lokal eller regional kontekst.

3.4. Oppsummering og forslag til videre prosess

Oppsummert vurderer vi at omfang, innhold og konsekvenser av den foreslåtte reguleringsendringen er innenfor vilkårene for å kunne gjennomføre en forenklet prosess.

- Planinitiativet introduserer ingen nye arealformål, det er kun formålsgrenser som justeres.
- Utnyttelsesgrad eller høyder utfordres ikke.
- Plan 1517 vil fortsatt være gjeldende plan for alle byggeområdene med unntak av felt H/O og tilgrensende fortau og torg.

Etter vårt syn skaper ikke planinitiativet noen hinder for gjennomføring av gjeldende plan, snarere tvert imot mener vi at planinitiativet sørger for at man faktisk kan få realisert ønsket byutvikling på Prostneset. Reguleringsendringen vil kunne sikre mulighetene for å realisere intensjonene i plan 1517:

forbedret trafikkløsning, etablering av havnehotellet og et mer fleksibelt havneareal med et avklart skille mellom havn/kollektivtransport og myke trafikanter.

4. Videre prosess

Det kan være hensiktsmessig å gjennomføre et **regionalt planforum** før merknadsfristens utløp, noe vi også oppfatter at kommunen er enig i. I et slikt møte vil man kunne orientere om planinitiativet og faktiske behov, samt avklare og besvare eventuelle spørsmål fra sektormyndighetene.

Varsel om oppstart vil **åpne om muligheten** for å gjennomføre en forenklet planprosess, i tråd med KOBY-vedtaket og ønske om rask prosess videre. Vi foreslår at endelig beslutning om videre planprosess kan tas etter at høringsfristen for innspill ved planoppstart er avsluttet. Etter vårt syn vil avgjørelse av videre planprosess bero på kompleksiteten i de innkomne merknadene fra høringspartene.

Vi vil med dette be om at kommunen på nytt vurderer om søknaden om reguleringsendring kan gjøres etter forenklet prosess så raskt som mulig, for å følge opp vedtaket i KOBY fra september 2024.

På vegne av forslagsstiller, TNI Eiendomsinvest AS.

Med vennlig hilsen



Ingunn Lindbach
Seniorrådgiver
AT arkitektur

Vedlegg til reguleringsendring etter forenklet prosess:

1. Dagens plankart og forslag til revidert plankart (pdf)
2. Forslag til reviderte planbestemmelser (word)
3. Trafikkanalyse av Asplan Viak, mai 2025 (pdf)