



PLANINITIATIV HOTELL KAIGATA 3-5 2024

Kaigata 3-5 AS

Oppdragsgiver: Kaigata 3-5 AS
Oppdragsnavn: Detaljregulering hotell Kaigata 3-5 Tromsø
Oppdragsnummer: 624679-01
Utarbeidet av: Sigrid Rasmussen
Oppdragsleder: Sigrid Rasmussen
Dato: 13.05.2024
Tilgjengelighet: Åpent

Planinitiativ hotell Kaigata 3-5 2024

1. BAKGRUNN OG KONTEKST

2. SAMMENDRAG

2.1. Kort om tiltaket:

2.2. Kort om konsekvenser av tiltaket:

3. FORMÅLET MED PLANEN

4. PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR DETTE

4.1. Planområdet

4.1.1. Planavgrensning

4.1.2. Dagens bebyggelse:

4.1.3. Naturvern

4.1.4. Kulturvern

4.1.5. Teknisk infrastruktur

4.2. Virkninger utenfor planområdet

4.2.1. Vertikal bebyggelse langs sjøfronten som skaper aktivitet langs kaipromenaden

4.2.2. Aktivisering av Bankgata som tverrgate mot sjøfronten

4.2.3. Aktivisering av Kaigata som bindeledd nord-sør

4.2.4. Moderne bygg med tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse

4.2.5. Kaster lite skygge på viktige offentlige byrom

4.2.6. Utsikt

5. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

5.1. Overordnet konsept

5.2. Illustrasjoner fra mulighetsstudien

5.2.1. Uterom

5.2.2. Parkering

6. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

6.1. Utbyggingsvolum

6.2. Byggehøyder

7. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

8. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

9. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVT GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

9.1. Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, 26.09.14

9.2. Kommuneplanens samfunnsdel

9.3. Reguleringsplaner

9.4. Gjeldende kommunedelplan/ sentrumsplanen

9.4.1. Generelt

9.4.2. Viktige premisser og føringer fra byplanen:

9.5. Klima, miljø og energiplan for Tromsø 2018-2025

9.6. Strategisk næringsplan for Tromsø 2017-2020 med gjennomføringsstrategi

9.7. Reiselivsstrategi for Tromsø kommune

9.8. Pågående planarbeid som påvirker planen

9.8.1. Nytt forslag til sentrumsplan/ kommunedelplan for Tromsø, planID 253:

9.8.2. Detaljregulering for Smørtorget/ Tempokvartalet, planID 1937

10. HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

11. HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

12. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

13. VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT

14. KILDER

Versjonslogg:

01	13.05.24	Nytt dokument	SR	HS
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. BAKGRUNN OG KONTEKST

Kontekst

Tromsø er de siste årene blitt et svært ettertraktet reisemål for turister fra store deler av verden. Byen har fått tildelt «merket» som Bærekraftig reisemål fra Innovasjon Norge. Dette forplikter reiselivsnæringen til å jobbe målrettet med egne bærekraftige tiltak. Tromsø kommune vil arbeide aktivt med å innarbeide hensynene til reiselivet i kommunal planlegging på alle nivåer, ref. reiselivsstrategiens handlingsplan.

For en destinasjon er det viktig å kunne ha fokus på helheten, og da må reiselivets 5 bransjer (overnatting, transport, formidling, aktiviteter og bevertning) vokse i takt. I dag er det en betydelig underdekning av hoteller i Tromsø, noe som har medført en sterk vekst i markedet for Airbnb og svært høye priser på hotellovernatting. Økt bruk av Airbnb medfører færre boliger på det ordinære leiemarkedet, da dette gir mindre inntjening. Nytt hotell i Kaigata er planlagt med 192 rom, og et snittbelegg på 70 % vil gi 49.000 romdøgn pr år. Dette vil være et positivt tilskudd til byen, og vil bidra til å få ned hotellprisene og opp tilbudet for leieboliger. Tiltaket er i tråd med reiselivstrategiens målsetting om å oppnå 6,1 % vekst i kommersielle gjestedøgn.

Prosjektet Kaigata 3-5 ligger ved et allerede etablert hotellområde, samt et sentralt og viktig knutepunkt for cruisebesøkende, bussterminalen ved Tromsø havn Prostneset, hurtigbåtterminalen, bybusser og turvognbusser som har oppstillinger ved/i Samuel Arnesens gate. Tomta er et sentralt førstemøte for de som kommer med båt til Tromsø, og en utvikling her vil bidra til å styrke Prostneset som tyngdepunkt for turisme med tilhørende logistikk.

Kaigata 3-5 er en del av Tromsø sentrum og byggene fremstår i dag med en relativt lukket side mot sjøfronten. Prosjektets beliggenhet er tilknyttet en transporteffektiv infrastruktur og er innenfor et attraktivt sentrumsområde som trenger et løft rettet mot havnepromenaden. Tiltaket kan utnytte eksisterende effektiv infrastruktur, og evt bidra til å øke effektivitet ved behov for tiltak. Området kan omdannes ved en bevisst utvikling mot sjøfronten der en åpner fasaden mot øst og aktiviserer fasaden mot vest.

Bakgrunn

2020:



Alt. «høyt» med 17 etasjer, kote 62,8 (Hamperokken)



Alt. «lavt» med 13 etasjer, kote 50,4 (Hamperokken)

Asplan Viak AS fremmet planinitiativ for hotellkonsept på samme tomt datert 21.02.20 på vegne av Kaigata 3-5 AS. Det var da lagt opp til betydelig større volum og større fotavtrykk på denne tomten enn i nytt forslag. Forslaget var fremmet med to alternativer, med ulike høyder (13 og 17 etasjer) og konsepter. Initiativet ble behandlet som prinsippsak i KOBY den 16.09.21, hvor saken ble stoppet. Hovedbegrunnelsen var at foreslått bebyggelse var for høy og for lite tilpasset eksisterende bygningsmiljø. .

2023:



12 etasjer, max kote 41,5 (Link Arkitektur)

Revidert konsept for hotell i Kaigata 3-5 og Arnesenbrygga ble utarbeidet og konkretisert i revidert planinitiativ datert 11.01.23. Det ble i nytt konsept lagt større vekt på tilpasning til bybildet. Fotavtrykket på nybygget ble redusert i forhold til eksisterende bygg på tomten, og nybygget trukket bort fra Arnesenbrygga. Dette for å bidra til å framheve Arnesenbrygga, ved at bygget fikk mer plass rundt seg, og framsto som et selvstendig og revitalisert bygg med funksjoner som er knyttet til hotellet. Det var foreslått etablert innglasset gate mellom nytt hotellbygg og Arnesenbrygga, og delvis innglassing av torg mot vest.

Asplan Viak leverte merknad til sentrumsplanen, datert 28.04.22, også på vegne av Kaigata 3-5 AS basert på dette konseptet. Det ble gjennomført informasjonsmøte med Byplan i Tromsø kommune den 21.06.23. Den 14.11.23 skrev administrasjonen forhåndsvarsel om stopp av planinitiativet. Hoved innvendingen mot planinitiativet var at bygget fortsatt var for høyt og for lite tilpasset den verneverdige bebyggelsen i området. Byplan var imidlertid positive til byggets forhold til bakkeplanet, med etablering av delvis innglasset torg og passasje mellom den gamle brygga og nytt hotell.

2024:



8 etasjer, max kote 31,75 (Link Arkitektur)

Kaigata 3-5 AS har nå revidert konseptet for tomte basert på tilbakemeldinger fra Byplan om å, i enda større grad, tilpasse bebyggelsen til eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljø. Det nye hotellet har nå fått utforming som en moderne brygge. Grepet på bakkeplan, med etablering av delvis innglasset torg mot vest samt gjennomgående passasje mellom den gamle og den nye brygga, er beholdt fra tidligere forslag. Forslaget vurderes å være i tråd med føringer i utkast til sentrumsplan for Tromsø. Det er gjennomført et innledende, uformelt møte med Byplan den 05.04.24 for presentasjon av revidert konsept, og drøfting av dette. Asplan Viak AS har mottatt en tilbakemelding fra Byplan, datert 09.04.24, hvor det imøteses oppstart av planarbeid basert på dette konseptet. Dette planinitiativet er første skritt på dette planarbeidet.

2. SAMMENDRAG

På vegne av Kaigata 3-5 AS ber Asplan Viak AS med dette om informasjonsmøte, jfr. planveilederens punkt 1.1.1, med Tromsø kommune i forbindelse med oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for nytt hotell i Kaigata 3-5, midt i Tromsø sentrum. Arkitekt i oppdraget er Link Arkitektur AS.

Dette planinitiativet er strukturert i tråd med punkter i §1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering.

2.1. Kort om tiltaket:

Det aktuelle planområdet omfatter eiendommene 200/681, /682, /683, /3954 og /684, mellom Kaigata, Bankgata, Samuel Arnesens gate og Kirkegata. Intensjonen er å legge til rette for et nytt, moderne hotell sentralt i Tromsø.

Planen skal bidra til å aktivisere omkringliggende gater og tilrettelegge for økt nærings- og reiselivsvirksomhet i Tromsø sentrum.

Eksisterende bevaringsverdige bygning på eiendom 200/683 «Arnesenbrygga» gis en ny funksjon som restaurant og hotellrom, og vil betjene hotellets gjester samtidig som det er et frittliggende bygg med generell henvendelse til byen.

Det etableres et nytt hotellbygg i søndre del av eiendommen. Dette utformes med saltak med samme møneretning som de gamle bryggene, og får dermed en formlikhet som viser respekt for den gamle strukturen. Bygget blir i 8 etg med maksimal kotehøyde 31,75.

Eksisterende påbygd trapperom på Arnesenbrygga rives, og de to svært ulike byggene knyttes sammen i plan 1 med en «glassgate» i passasjen mellom dem. Vi mener dette samler byggene funksjonelt sett, og er et godt grep som gjør det mulig å forene gammelt og nytt til en god og lett lesbar helhet, hvor det gamle ytes full respekt samtidig som man åpner for utvikling tilpasset det gamle.

Det foreslås etablert en lett glasskonstruksjon over deler av dagens torg mot vest, «Glassbrygga». Dette grepet gjør at man fortsatt vil oppleve dette byrommet som et torg, samtidig som man øker brukbarheten ved at man kan anvende rommet hele året.

2.2. Kort om konsekvenser av tiltaket:

Etablering av et arealeffektivt hotell midt i sentrum, hvor det er lett tilgang til etablerte nettverk for fjernvarme, buss og gang-/sykkelveger, er i tråd med overordna nasjonale føringer for bærekraftig areal- og transportplanlegging. Tiltaket vurderes også å være i tråd med føringer fra viktige dokumenter som «Klima, miljø og energiplan 2018-2025», «Strategisk næringsplan» og «Reiselivsstrategi for Tromsø kommune».

Bygget vil tilføre området mange kvaliteter gjennom åpne fasader og et grep som skaper en spennende situasjon ved at man bringer byrom inn i bygget og omvendt. Det nye hotellet vil bidra til å aktivisere aksene fra gågata til sjøfronten. Planlagt tiltak vil også aktivisere Kaigata ved at det etableres et torg som kan brukes hele året, som også vil bli adkomst til nytt hotell og restaurant. Samlet vil dette gi Kaigata et løft, hvilket vil styrke forbindelsen mellom Fredrik Langesgate i nord og Roald Amundsens plass med planlagt park på Prostneset.

Det nye hotellet vil være fristilt i forhold til Arnesenbrygga, hvilket gjør at den verneverdige brygga blir langt mere framhevet enn den er i dag. Nybygget vil ikke skyggelegge viktige byrom i større grad enn eksisterende bebyggelse gjør, og på ettermiddagen vil skyggen kastes på sundet. Deler av kaipromenaden vil også skyggelegges på ettermiddagen, men dette gjelder bare en smal stripe. Tiltaket vurderes ikke å være i strid med bevaringsverdig bygningsmiljø, og det bevaringsverdige bygget som inngår i planen integreres i anlegget på en respektfull måte, med ny funksjon og nytt liv.

3. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for et nytt, moderne og miljøriktig hotell i tilknytning til kaipromenaden i Tromsø sentrum. Både selve nybygget, restaurering av Arnesenbrygga, planlagt glassgate og glassbrygge på dagens torg mot Kaigata vil bidra til å aktivisere Tromsø sentrum generelt og kaifronten samt Bankgata og Kaigata spesielt.

Hotellet vil ikke gi betydelig økt skygge på offentlige rom i forhold til dagens situasjon. Bygget er gitt en utforming som er tilpasset eksisterende verneverdig bygningsmiljø, i tråd med føringer i pågående arbeid med ny sentrumsplan. Bygget er i tråd med gjeldende sentrumsplan for Tromsø.

Anlegget vil gi Tromsø flere overnattingsplasser, som det er behov for. Tromsø er blitt en svært attraktiv turistby, og behovet for overnatting er stort og økende. Sentrum er den mest riktige lokaliseringen for hoteller, pga nærhet til kulturtilbud og service som gjør dette området mest attraktivt for gjestene i tillegg til at sentrum er et knutepunkt for kollektivtransport.

Tiltaket vil bidra til økt verdiskapning i Tromsø og en oppgradering av denne delen av sentrum, som i dag er relativt lite i bruk. Planlagt nytt hotell samt oppgradering og aktivisering av verneverdig bryggehus med tilhørende uterom vil bidra til å gjøre området tryggere, samt mer tilgjengelig og aktivt.

Det vurderes å være et bærekraftig grep å styrke Tromsø sentrum ved å lokalisere hotellet midt i knutepunktet for kollektiv, gange og kulturopplevelser. Dette er i tråd med overordna strategier i Tromsø kommune. Også i gjennomføringsfasen vil det bli lagt vekt på klima og miljø med tanke på for eksempel energiløsninger og materialbruk.

4. PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR DETTE

4.1. Planområdet

4.1.1. Planavgrensning

Planområdet tenkes avgrenset slik at det omfatter byggeområdene S2-20 og S2-21 i sentrumsplanen, med tilgrensende trafikkareal:

- Avgrensning mot øst følger eiendomsgrense mot 200/676
- Avgrensning mot nord følger eiendomsgrense mot 200/93
- Avgrensning mot vest følger eiendomsgrense mot 200/679 og / 1240
- Avgrensning mot sør følger eiendomsgrense mot 200/ 678 og /712
- Areal for foreslått planområde: ca. 3,7 daa.

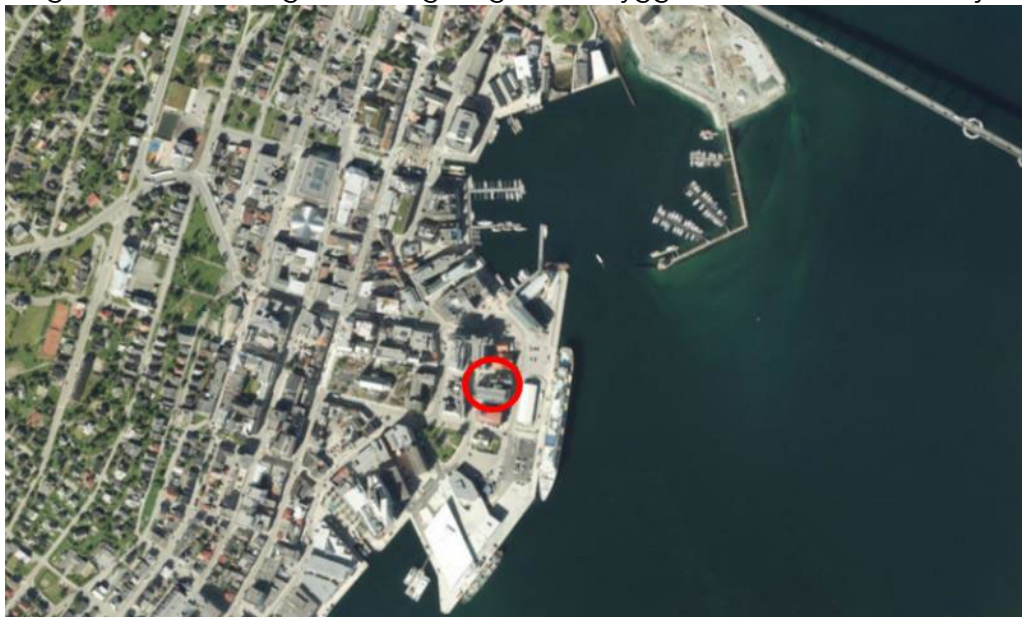


Forslag til planavgrensning vist på gjeldende sentrumsplan (venstre) og kartgrunnlag (høyre).

4.1.2. Dagens bebyggelse:

Planområdet består i dag av to bygg, med adresse Kaigata 3 og 5. Kaigata 5 er et eldre, verneverdig bryggehus i 5 etasjer, med maksimal kotehøyde 15,7. Bygget ligger orientert med gavlveggen mot kaia.

Kaigata 3 er et 5-6 etg forretnings- og kontorbygg med maksimal kotehøyde 21,8.



Luftfoto med planområdet i rød sirkel (google)

Bilder tatt på befarings juni 2019, ca. kl 13:



Venstre: Sett fra Kaigata, mot nord.



Høyre: Bevaringsverdige bygg innenfor (hvitt) og utenfor (rødt) planområdet.



Venstre: Sett fra kaia i øst. Kaigata 3 (til venstre i bildet) planlegges revet. Kaigata 5 «Arnesenbrygga» (til høyre i bildet) planlegges integrert i nytt hotell.

Høyre: Siktlinje i søndre del av planområdet, fra kaia/ Samuel Arnesens gate mot vest/ Kaigata.



Venstre: Sikt Domkirka i nordre del av planområdet, fra kaia/ Samuel Arnesens gate mot Kaigata. Høyre: mot sør

Bilder tatt på befaring april 2022 ca. kl 13:

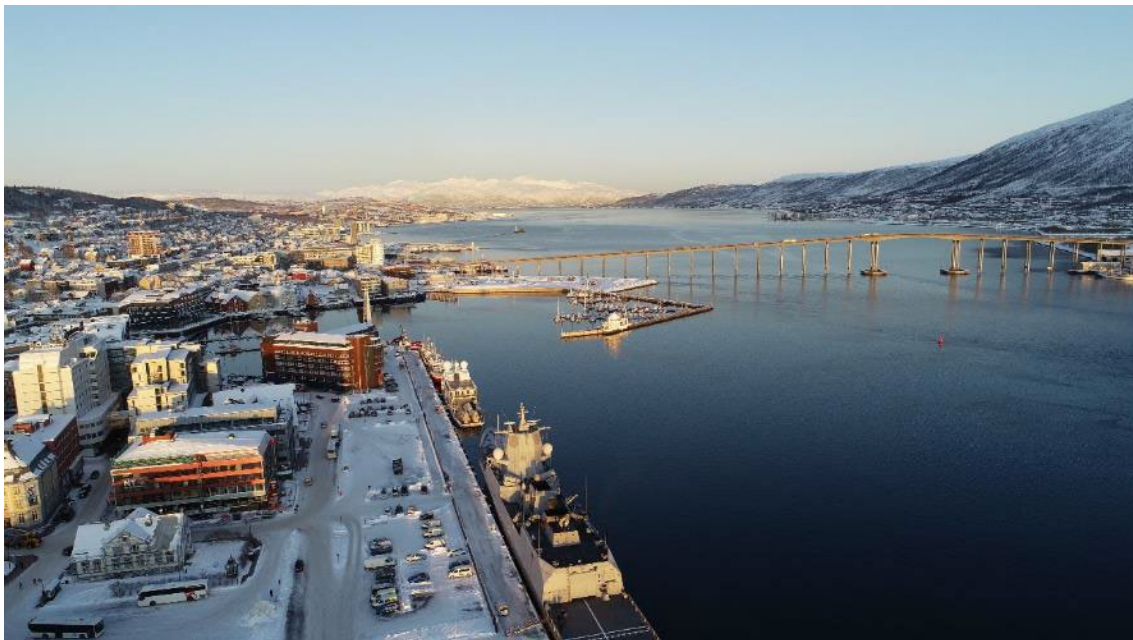


Venstre: Fra kaia sett mot vest. Høyre: fra Kaigata/ Bankgata sett mot vest.



*Dagens «torg» mot Kaigata er opparbeidet som parkeringsplass.
Venstre ca. kl 12 sommertid. Høyre ettermiddag (Google).*

Dronebilder tatt 08.11.19:



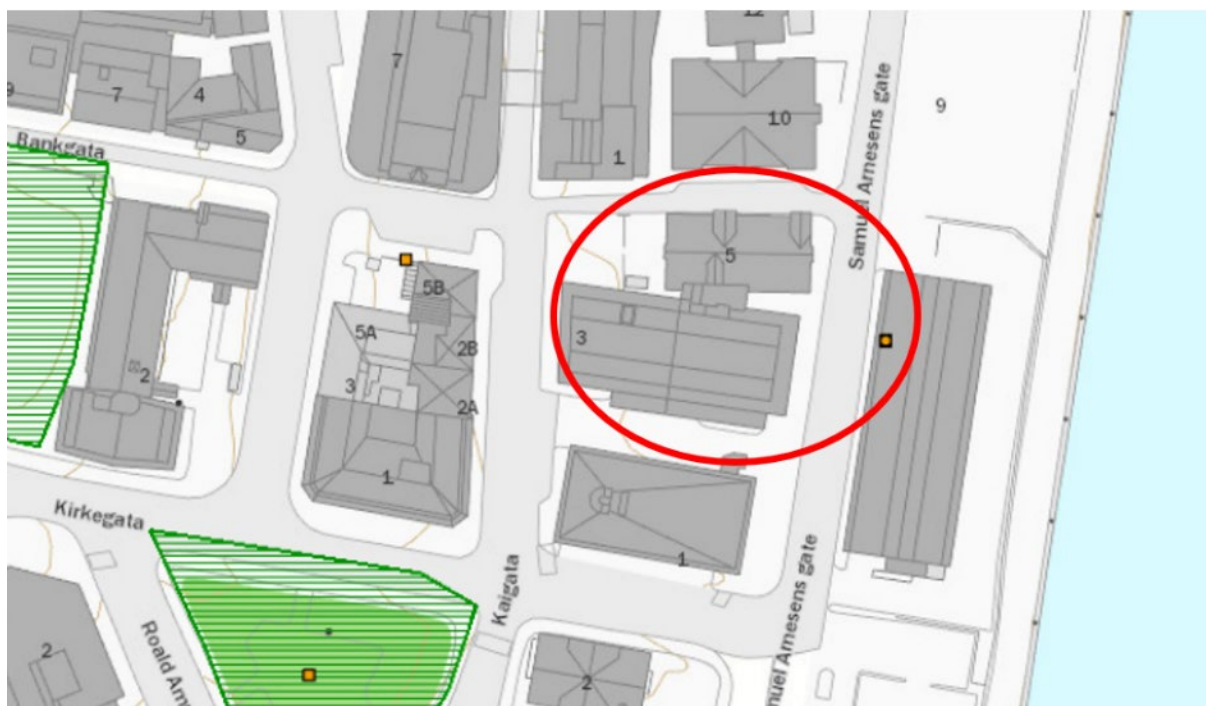
Oversiktsbilde mot nord (ca. kl. 12:30)



Oversiktsbilde mot vest (ca. kl. 11:30)

4.1.3. Naturvern

Innen planområdet er det ikke registrert viktige naturtyper i naturbase. Det er registrert fiskemåke øst for planområdet, som er en rødlistet art.



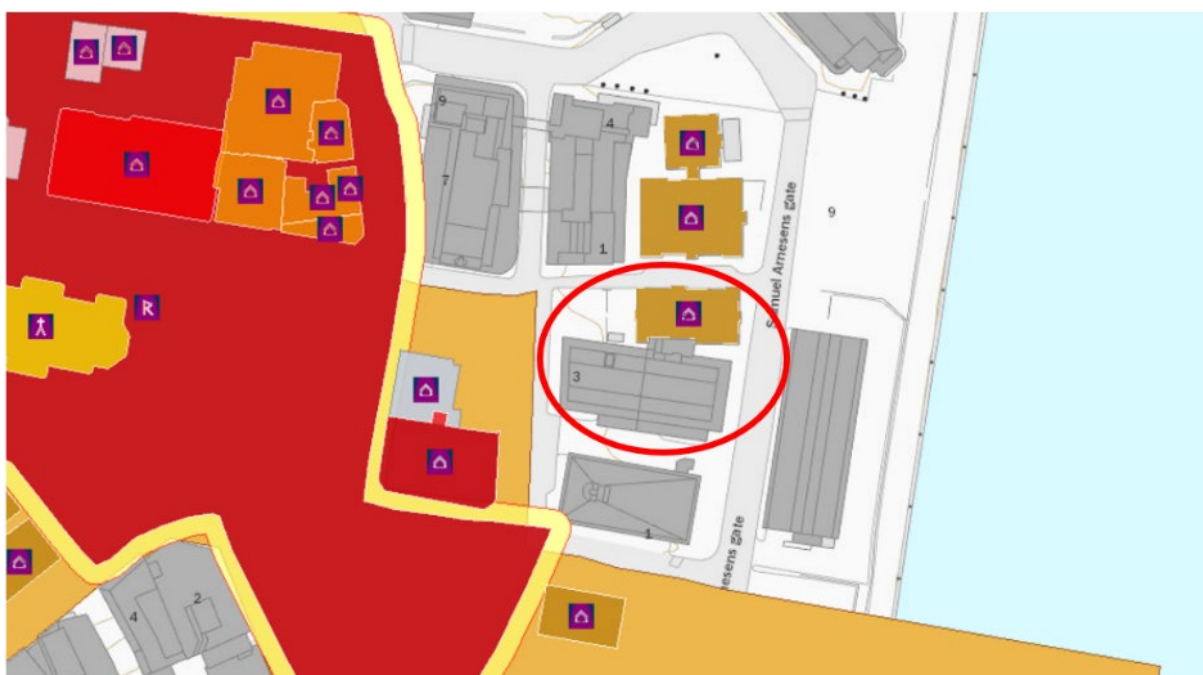
Naturtyper (naturbase, WMS).

Føringar fra planområdet vedrørende naturvern:

Registrering av rødlistet fiskemåke ansees ikke å sette premisser for planarbeidet, da det er utenfor plangrense.

4.1.4. Kulturvern

«Arnesenbrygga», i Kaigata 5, er i kulturminnebasen Askeladden registrert som vernet med hjemmel i plan- og bygningsloven. Også de to nabobyggene på nordsiden av planområdet, «Holmboe brygga» i Bankgata 1 samt «Nordkalottens hus» i Fredrik Langes gate 4b, har samme status. Byggene er vernet i gjeldende reguleringsplaner og sentrumsplanen.



Registrerte kulturminner i tilknytning til planområdet; planområdet vist med rød sirkel (Askeladden).

Føringar fra planområdet vedrørende kulturminner:

«Arnesenbrygga» må sikres og ivaretas i ny plan. Nybygg må respektere brygga, og kan med fordel fristilles fra selve brygga, da dette vil framheve det verneverdige brygga.

4.1.5. Teknisk infrastruktur

Planområdet har i dag vanntilførsel fra Bankgata i nord og Samuel Arnesens veg i øst. Spillvann og overvann ligger i grunnen i alle de omkringliggende vegene rundt kvartalet. Overvann ledes til sjø øst for planområdet. Kvartalet er omgitt av kommunale gater.

Området mellom Kaigata 3 og det gamle havnebygget i Kirkegata 1 er ikke definert som gate. Kaigata fungerer som bakgate med varelevering til bl.a. Radisson Blu Hotell, og med bro mellom de to byggene til Radisson Blu Hotel.



Eksisterende teknisk infrastruktur ved planområdet. Blå= vann, grønn= spillvann, svart= overvann, rosa= veg

Føringer fra planområdet vedrørende infrastruktur:

I reguleringsarbeidet må det utarbeides VAO rammeplan gjennom dialog med Tromsø kommune. Kaigata videreføres bl.a. som gate for varelevering.

4.2. Virkninger utenfor planområdet

4.2.1. Vertikal bebyggelse langs sjøfronten som skaper aktivitet langs kaipromenaden

Planen vil bidra til at Tromsø får en tettere bebyggelse langs sjøfronten. Dette vil, etter vår vurdering, gi et mer aktivt og arkitektonisk bevisst forhold til sundet, og vil bidra til å skape aktivitet langs havnepromenaden. I dag framstår store deler av sjøfronten som en bakside. Vi mener at prinsippet med høyere bebyggelse med åpen fasade mot sjøfronten bør videreføres også i øvrige deler av sentrum. En slik utvikling vil gi sentrumssonen grunnlag for vekst og utvikling av et mangfoldig liv for næring, kultur og boliger.

4.2.2. Aktivisering av Bankgata som tverrgate mot sjøfronten

Bankgata har lenge vært en lite brukt tverrgate i Tromsø, med preg av bakgate. Denne gata har et stort potensial som bindeledd mellom Storgata/ gågata og sjøfronten/ kaipromenaden. I forbindelse med opprustning av Kirkeparken og forlengelse av gågata i 2017-18 er den vestre delen av Bankgata blitt opprustet, og det er etablert restaurant i

bankbygget med adkomst fra denne. Den delen som går mellom Sjøgata og Kaigata kan potensielt oppgraderes i forbindelse med pågående planprosess rundt Amalie hotell. Den østligste delen, mellom Kaigata og Samuel Arnesensgate, kan oppgraderes som del av denne planen.

Det nye hotellet vil bidra til å aktivisere aksen fra gågata til kaia. Også glassbrygga vil bidra til å aktivisere eksisterende torg mot Kaigata, som blir et ledd i denne forbindelsen.



Foto opprustet Bankgata i vest mars -22



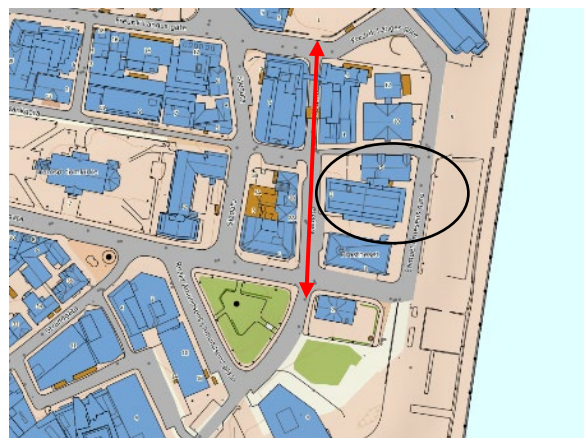
Prinsippskisse Bankgata som viktig akse ved prosjektet

4.2.3. Aktivisering av Kaigata som bindeledd nord-sør

Kaigata fungerer i dag som en litt mørk bakgate med lite aktivitet, og preges i stor grad av varelevering og parkering. Planlagt tiltak vil bidra til å aktivisere Kaigata ved at det etableres et torg som kan brukes hele året, som også vil bli hovedadkomst til nytt hotell og restaurant. Det etableres også en ny passasje fra Kaigata til kaipromenaden. Samlet vil dette gi Kaigata et løft, hvilket vil styrke denne som forbindelse mellom Fredrik Langesgate i nord og Roald Amundsenplass og planlagt park på Prostneset.



Foto Kaigata juni-19



Prinsippskisse Kaigata som viktig akse ved prosjektet

4.2.4. Moderne bygg med tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse

I Tromsø sentrum er det mange bevaringsverdige bygg og samtidig et sterkt ønske om å bygge nytt og moderne. Foreslått plangrep i Kaigata 3-5 innebærer at ny bebyggelse, som grenser til verneverdige bygg, får en tilpasset utforming som framstår som moderne samtidig som den har en formlikhet som viser respekt for det gamle. Man skaper da en ny helhet hvor det bevaringsverdige bygget får en viktig rolle og ny funksjon.

Det nye hotellet får en tydelig og selvstendig form. Eksisterende trapperom mellom Arnesenbrygga og næringsbygg i Kaigata 3 rives, slik at også den bevaringsverdige brygga blir et frittstående, tydelig bygg. De to byggene knyttes sammen med et lett glasstak i form av «glassgata» i passasjen mellom dem.

Vi mener dette er et godt prinsipp som gjør det mulig å forene gammelt og nytt til en god og helhet, hvor det gamle ytes full respekt samtidig som man åpner for tilpasset utvikling.

4.2.5. Kaster lite skygge på viktige offentlige byrom

Skygge på nabobygg:

Når det gjelder sol/ skygge er det positivt at det nye bygget ligger midt i kvartalet, og derfor i liten grad vil kaste skygge på omkringliggende byrom. Ingen eksisterende nabobygg vil bli påvirket av skygge fra nybygget. Dersom regulert hotellbygg på kaifronten «havnehotellet» i øst etableres i tråd med gjeldende regulering vil dette kaste noe skygge på inngangssiden til det her planlagte hotellet om morgenen/ formiddagen. «Havnehotellet» vil bli skyggelagt av vårt planlagte hotell på ettermiddagen. Eksisterende bygg på tomte kaster imidlertid allerede i dag noe skygge på nabobygg og tomt for «havnehotellet», så tiltaket vil ikke medføre endring av betydning. Det er ingen boliger med balkonger i dette området.

Konklusjon: Nytt hotell vil ikke få betydelige konsekvenser for eksisterende eller planlagte nabobygg eller uterom når det gjelder skygge, ettersom eksisterende bygg allerede kaster en del skygge på kaia.

Offentlig rom foran Scandic Ishavshotel:

Denne plassen har generelt best solforhold om morgenen, og på denne tiden av dagen vil ikke nybygget påvirke solforholdene. Høst/ vår er denne plassen i hovedsak i skygge fra kl. 12 og utover dagen allerede i dag, pga SAS hotellet. Det nye hotellet vil ikke kaste mer skygge på plassen.

Konklusjon: Nytt hotell vil ikke få konsekvenser for sol på offentlig rom ved Scandic Ishavshotel.

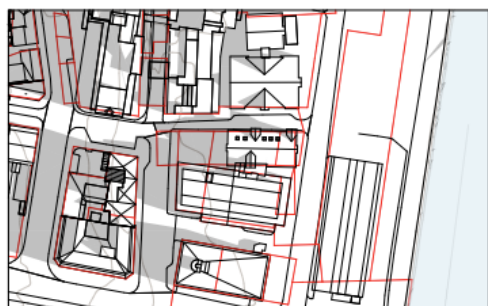
Kaipromenaden og Kaigata:

Det er flotte solforhold på kaipromenaden fram til kl. 12, og dette vil ikke endres av nytt hotell. Etter kl. 12 er det allerede i dag skygge langs bryggene ved kaipromenaden hele året, fordi byggene selv kaster skygge. Det nye hotellet vil kaste noe skygge på den ytre delen av kaipromenaden, sør for Scandic Ishavshotel, etter kl. 17, men bare i en stripe pga byggets smale utforming. Eksisterende bygg kaster omtrent tilsvarende skygge etter kl 17.

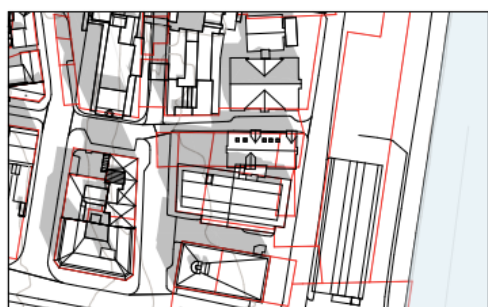
Konklusjon: Mot kaipromenaden/ Samuel Arnesens gate i øst vil ny bebyggelse kaste noe mer skygge på uterom enn eksisterende bebyggelse gjør. Eksisterende bebyggelse skyggelegger allerede deler av kaia og Kaigata inkludert byrom foran «Arnesenbrygga». Gjeldende reguleringsplan åpner for etablering av nybygg med samme høyde som dagens bygg, maksimalt kote + 16, på tomte. Endringen vurderes derfor å ha små konsekvenser når det gjelder skygge på kaifronten.

Mot Kaigata i vest har nybygg nesten ingen konsekvenser for solforhold.

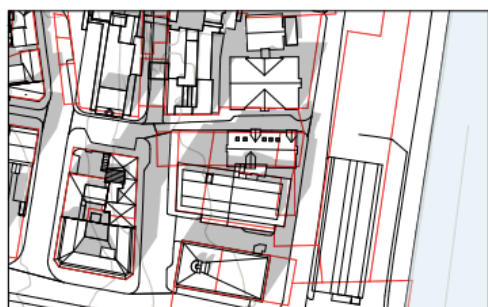
Eksisterende situasjon



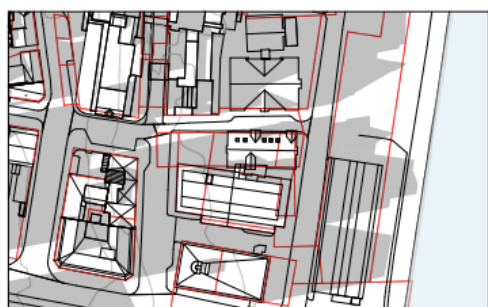
20. april kl 09 1:2000



20. april kl 12 1:2000



20. april kl 15 1:2000

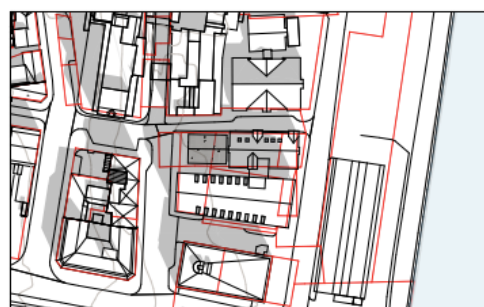


20. april kl 18 1:2000

Ny situasjon



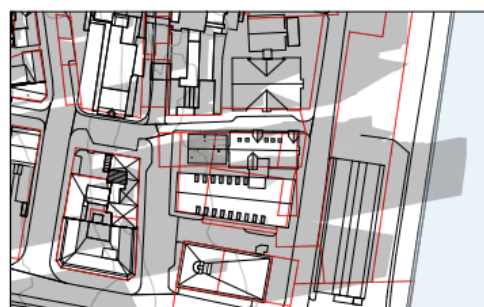
20. april kl 09 1:2000



20. april kl 12 1:2000

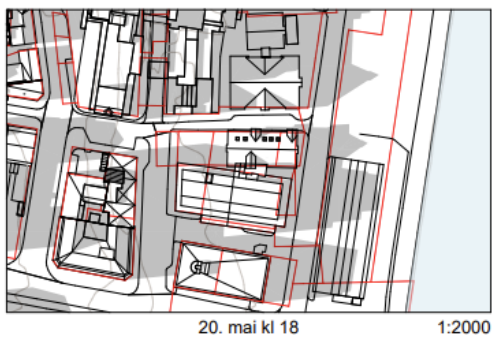
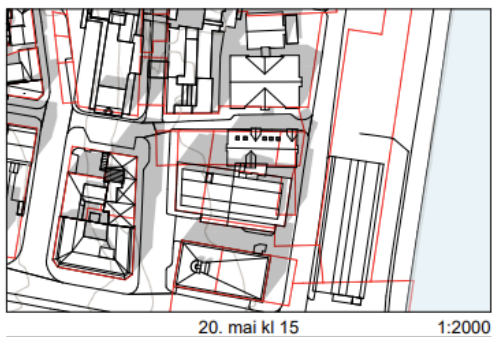
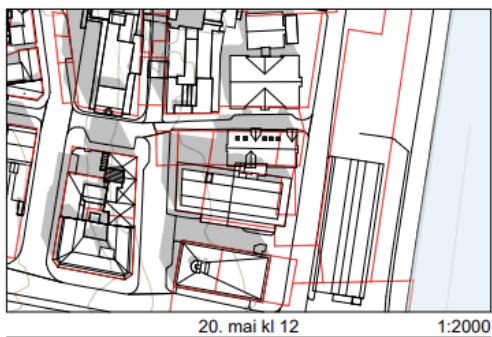
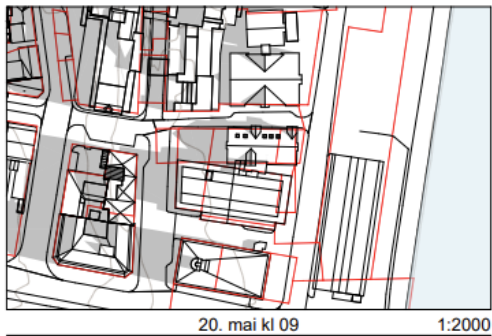


20. april kl 15 1:2000

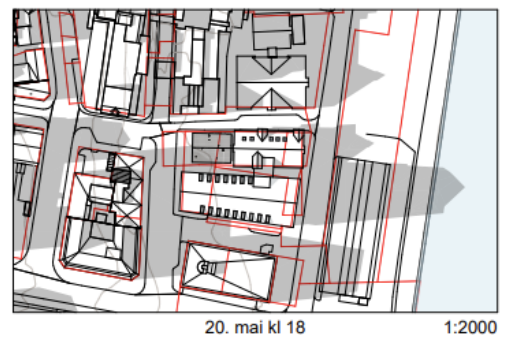
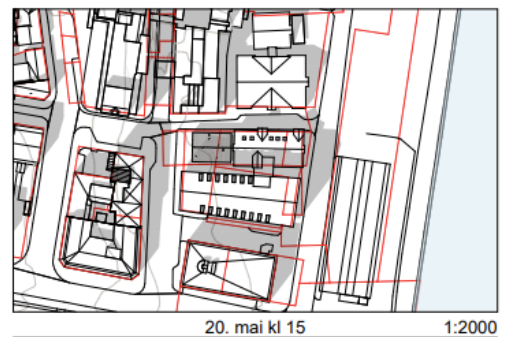
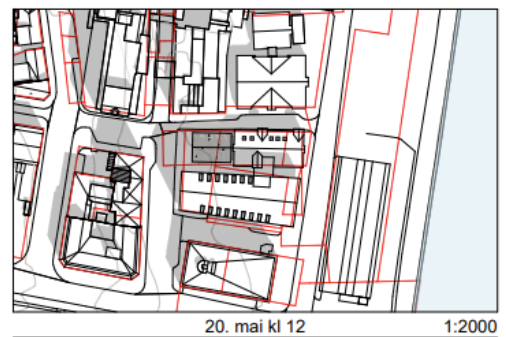
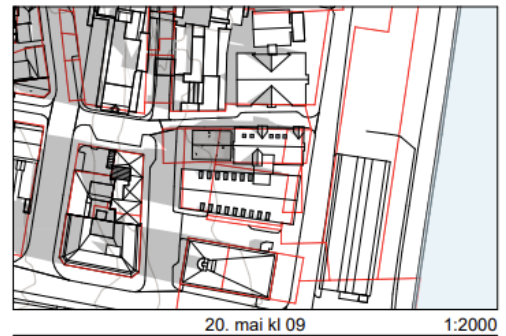


20. april kl 18 1:2000

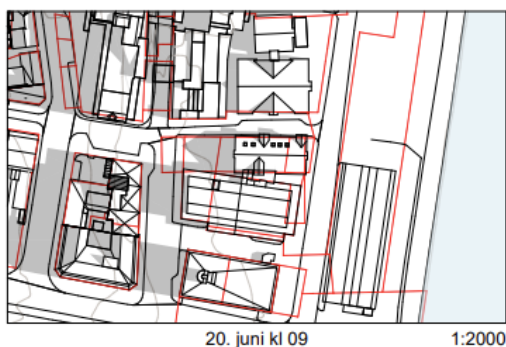
Eksisterende situasjon



Ny situasjon



Eksisterende situasjon



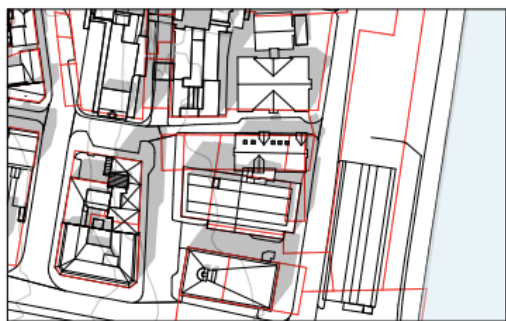
20. juni kl 09

1:2000



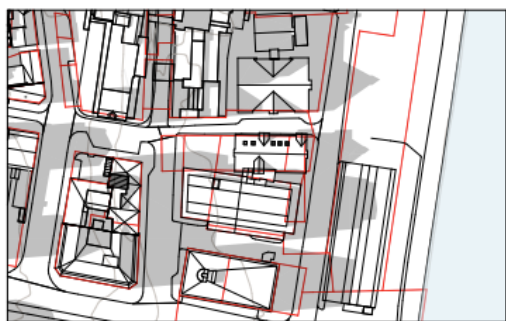
20. juni kl 12

1:2000



20. juni kl 15

1:2000



20. juni kl 18

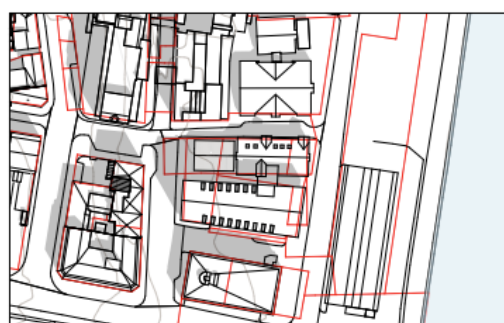
1:2000

Ny situasjon



20. juni kl 09

1:2000



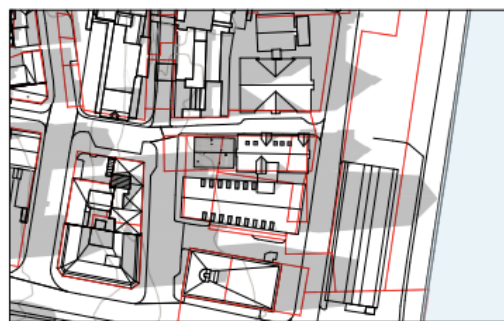
20. juni kl 12

1:2000



20. juni kl 15

1:2000



20. juni kl 18

1:2000

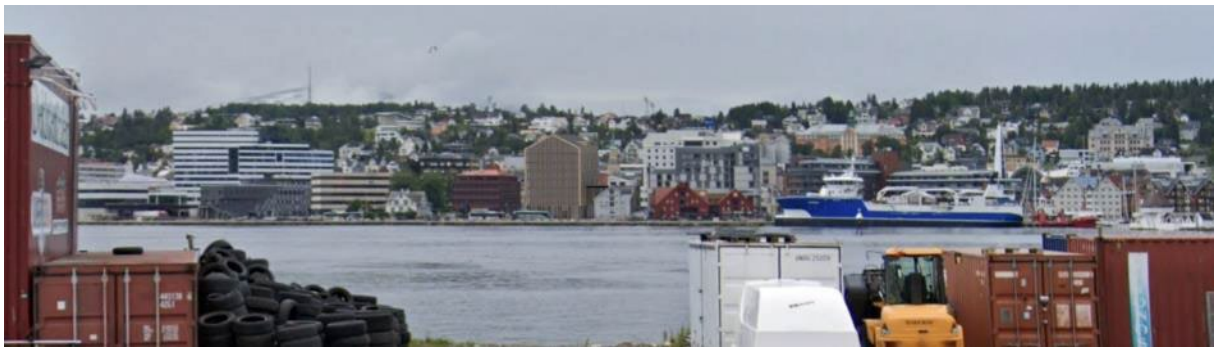
4.2.6. Utsikt

Nærvirkning

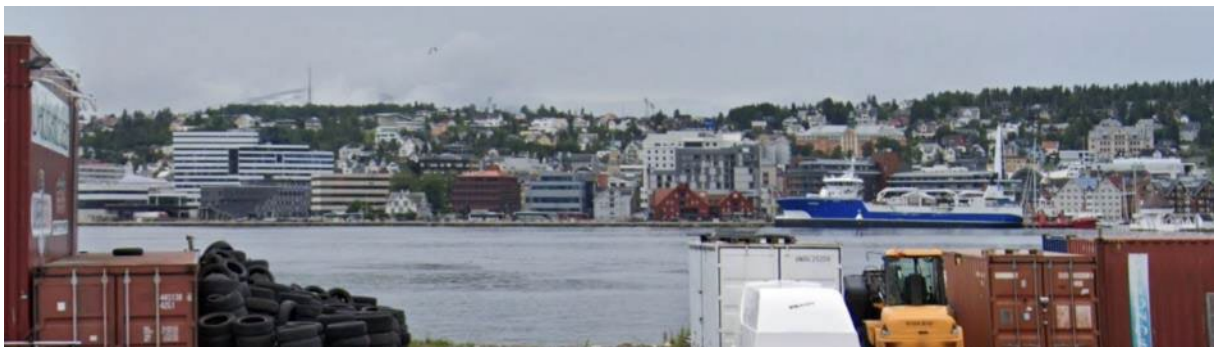
Planlagt ny bebyggelse vil i liten grad påvirke nærutsikt fra omkringliggende bebyggelse. Det står allerede et bygg på tomte i dag, som har omtrent samme høyde som nabobygg på vestsiden av Kaigata. I praksis blir derfor ikke nærutsikt endret i betydelig grad.

Fjernvirkning

Ny bebyggelse vil bli godt synlig fra fastlandet i øst og øvre del av sentrum mot vest. Bygget vil inngå i en klynge av høy bebyggelse sammen med The Edge, SAS hotellet, Scandic Ishavshotel og Austadbygget sett fra Tromsøysundet. Bygget vil med, sin moderne bryggeform, berike det bevaringsverdige bryggemiljøet. Nybygget vil ikke påvirke sikt til Domkirka sett fra Tromsøysundet.



Hotellet sett fra fastlandet (Dekksentralen). Nybygget påvirker ikke siktlinjer til domkirka



Dagens situasjon sett fra Dekksentralen i Tromsdalen

5. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

5.1. Overordnet konsept

Intensjonen er å skape et nytt, flott hotell ved kaifronten i Tromsø, som vil inngå i transformasjonsområdet langs sundet. Bygget vil bidra til økt aktivitet i sentrum generelt og langs Tromsøysundet spesielt. Hovedinngang skal være fra kaipromenaden i øst, men det vil også være mulig å komme til bygget gjennom glassgata fra vest.

Vi ønsker at hotellets nybygg skal inngå som en naturlig del blant bevaringsverdig bebyggelse, samtidig som det er tydelig at dette er et nytt bygg. De to hotellbyggene skal være frittstående, selvstendige bygg, som bindes sammen til en ny helhet gjennom den lette glassgata. Arnesenbrygga vil få ny funksjon som restaurant. Bryggemiljøet innen planområdet vil, etter at tiltaket er gjennomført, bestå av tre brygger: «Arnesenbrygga», «Glassbrygga» og «Hotellbrygga».

Fotavtrykket på nybygget er noe mindre enn eksisterende bygg på tomta.

Nybygget utformes med saltak med samme møneretning som bryggene, for å oppnå en formlikhet og sammenheng mellom gammelt og nytt. Gavlveggen består av glass, som gir bygget en tydelig retning og åpenhet mot sundet i øst og byen i vest. Langveggene mot nord og sør består av tette fasader hvor det er skåret et hull til vinduer tilknyttet hvert hotellrom. Dette gjør bygget lett forståelig, da det er samsvar mellom rom og vinduer. I øverste etasje er det etablert arker i glass for å gi mest mulig dagslys til hotellrommene med skrått tak. Bygget organiseres med åpen første etasje med foajé og restaurant, mens de syv øverste etasjene får en funksjonell struktur med to parallelle rekker med hotellrom.

Bygget vil gis en materialbruk som er tilpasset omkringliggende bryggemiljø. Den nye hotellbrygga vil utformes med trekledning på langvegger og glass på gavlvegger. Taket vil enten kles med tre eller båndteking, i harmoni med fasadene og eksisterende brygger. Glassbrygga vil utføres i glass.

Arnesenbrygga vil bli restaurant som også betjener hotellets gjester til frokost. For å aktivisere området legger også prosjektet opp til å etablere glassbrygge på deler av eksisterende plass i vest med en foodcourt/ «matbasar» som vil bli et treffsted der en kan velge mat fra flere regioner.

5.2. Illustrasjoner fra mulighetsstudien



Hotellet sett fra Tromsøysundet i nordøst



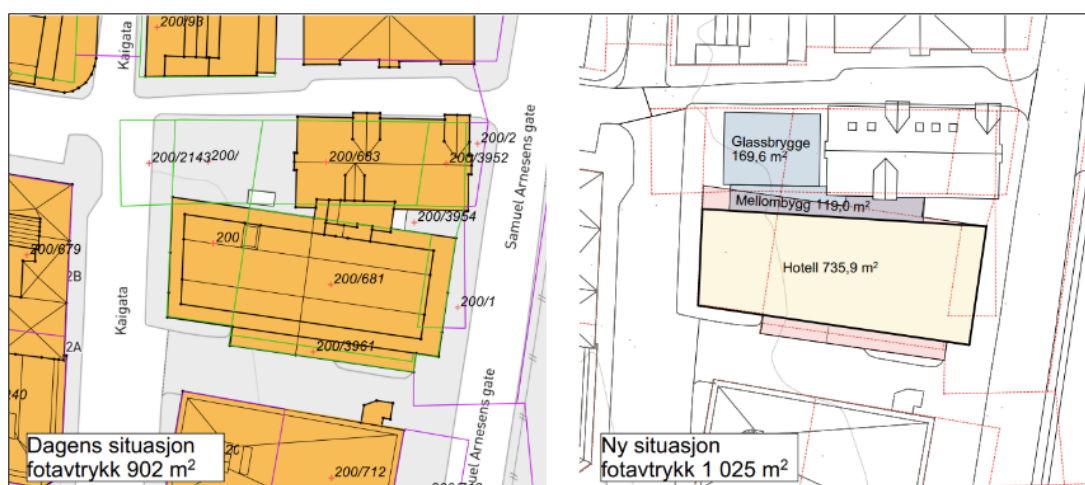
Hotellet sett fra Storgata, ned Bankgata, mot øst



Inngangssone mot kaipromenaden med restaurant i første etasje og glasspassasje til Glassbrygga



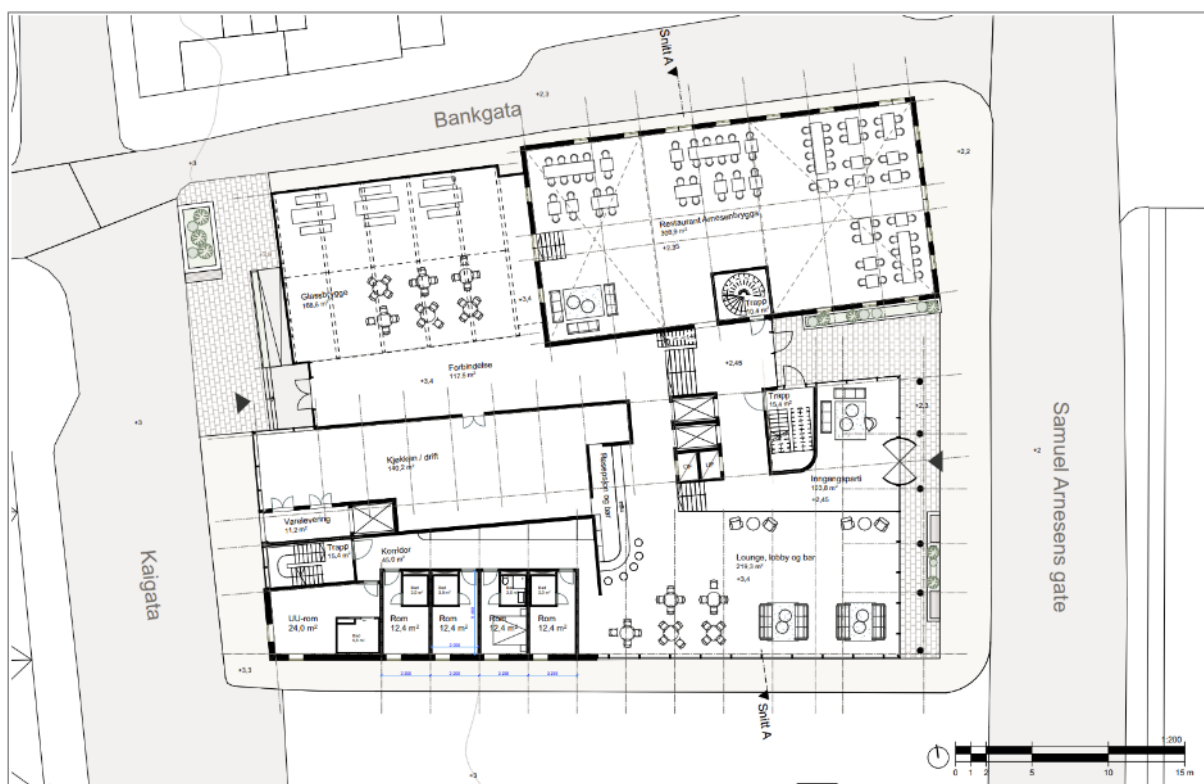
Hotell med «glassbrygga» sett fra Kaigata/ Bankgata mot Tromsøysundet i øst



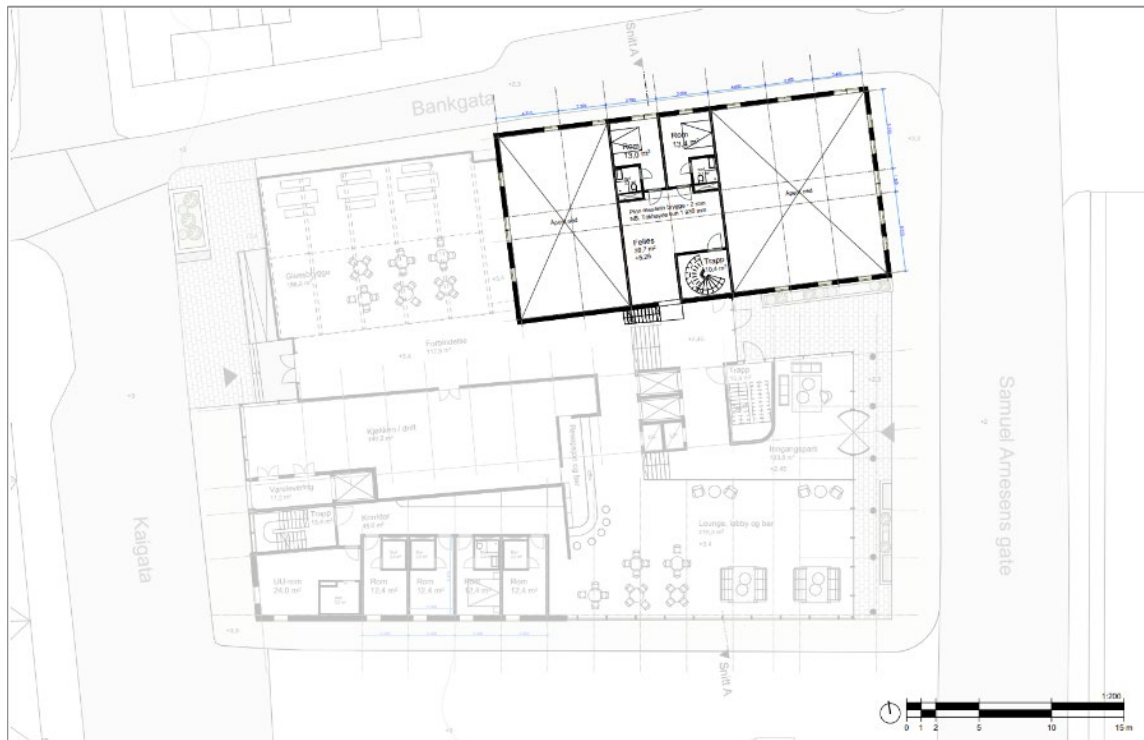
Venstre: fotavtrykk dagens situasjon:902 m². Høyre: ny situasjon med fotavtrykk på 735 m² + glassbygg



Gateopprikk fra kaipromenaden i øst



Plan 1 som viser konsept med frittstående hotell og den bevaringsverdige Arnesenbrygga som kobles sammen av «Glassgata» og torg.



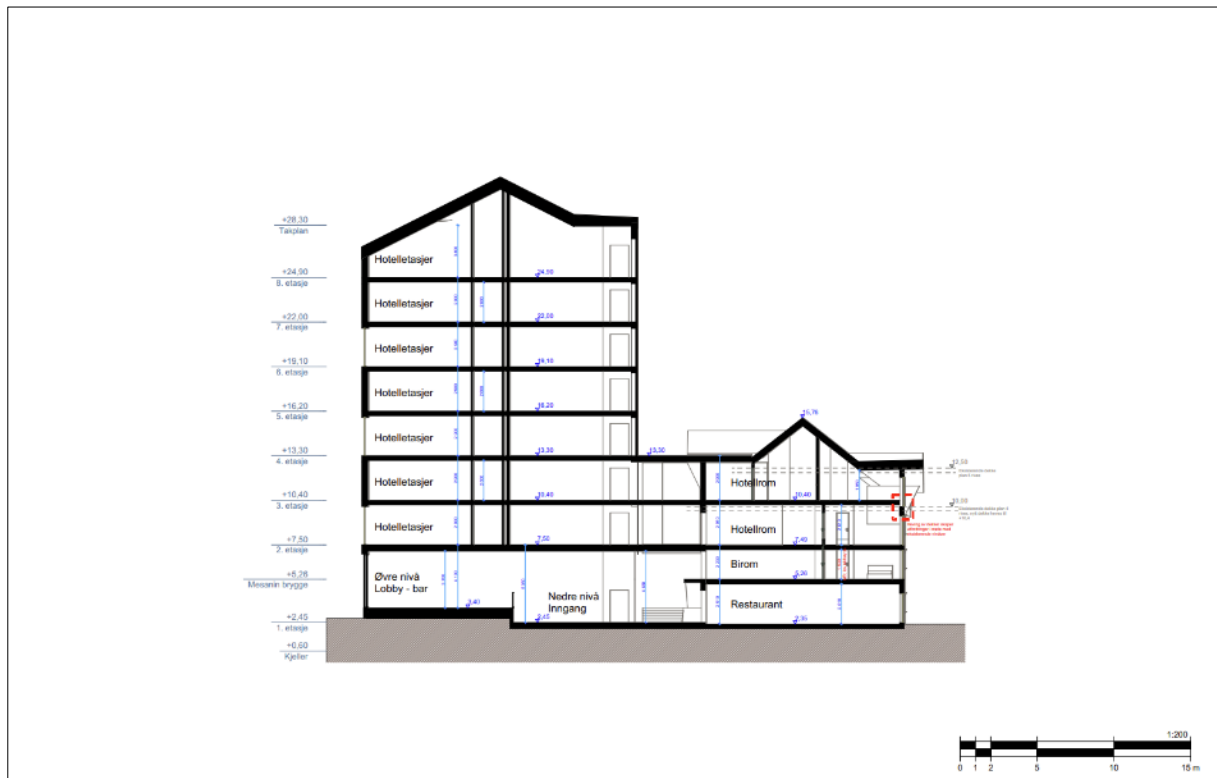
Messanin Arnesenbrygga, «plan 1,5»



Plan 2



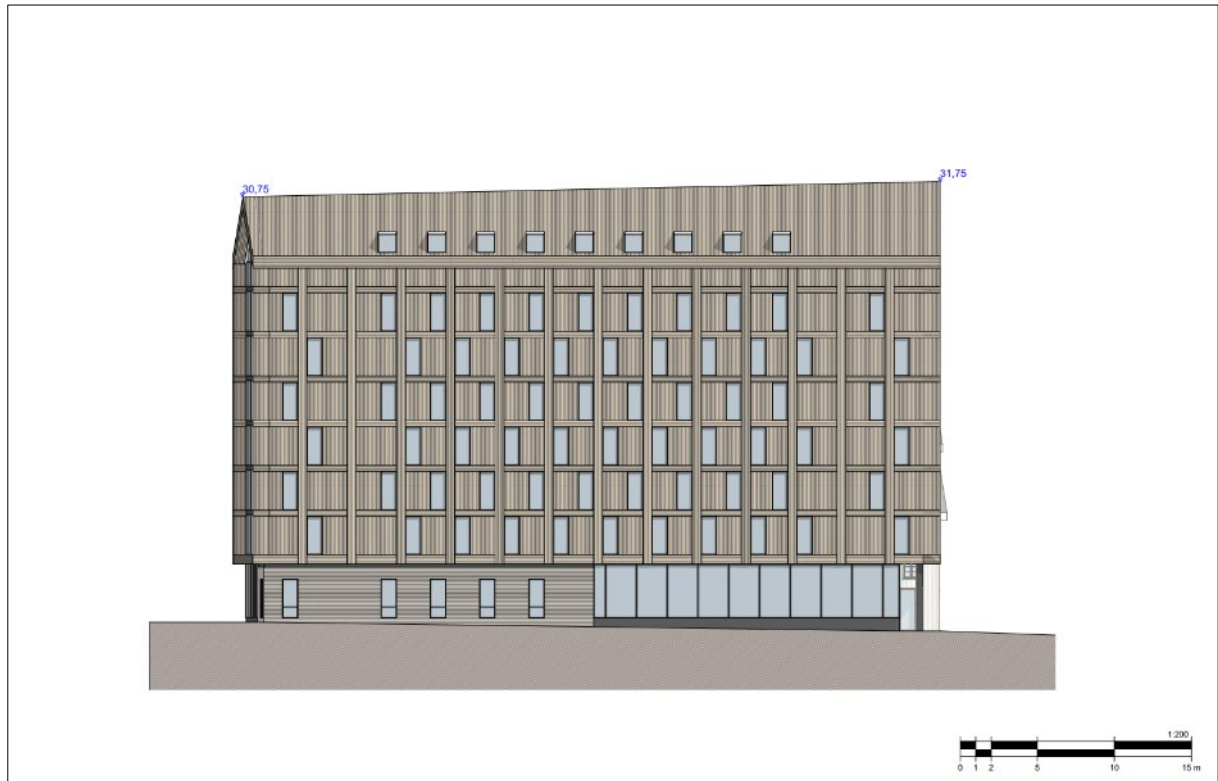




Snitt



Fasade nord



Fasade sør



Fasade øst



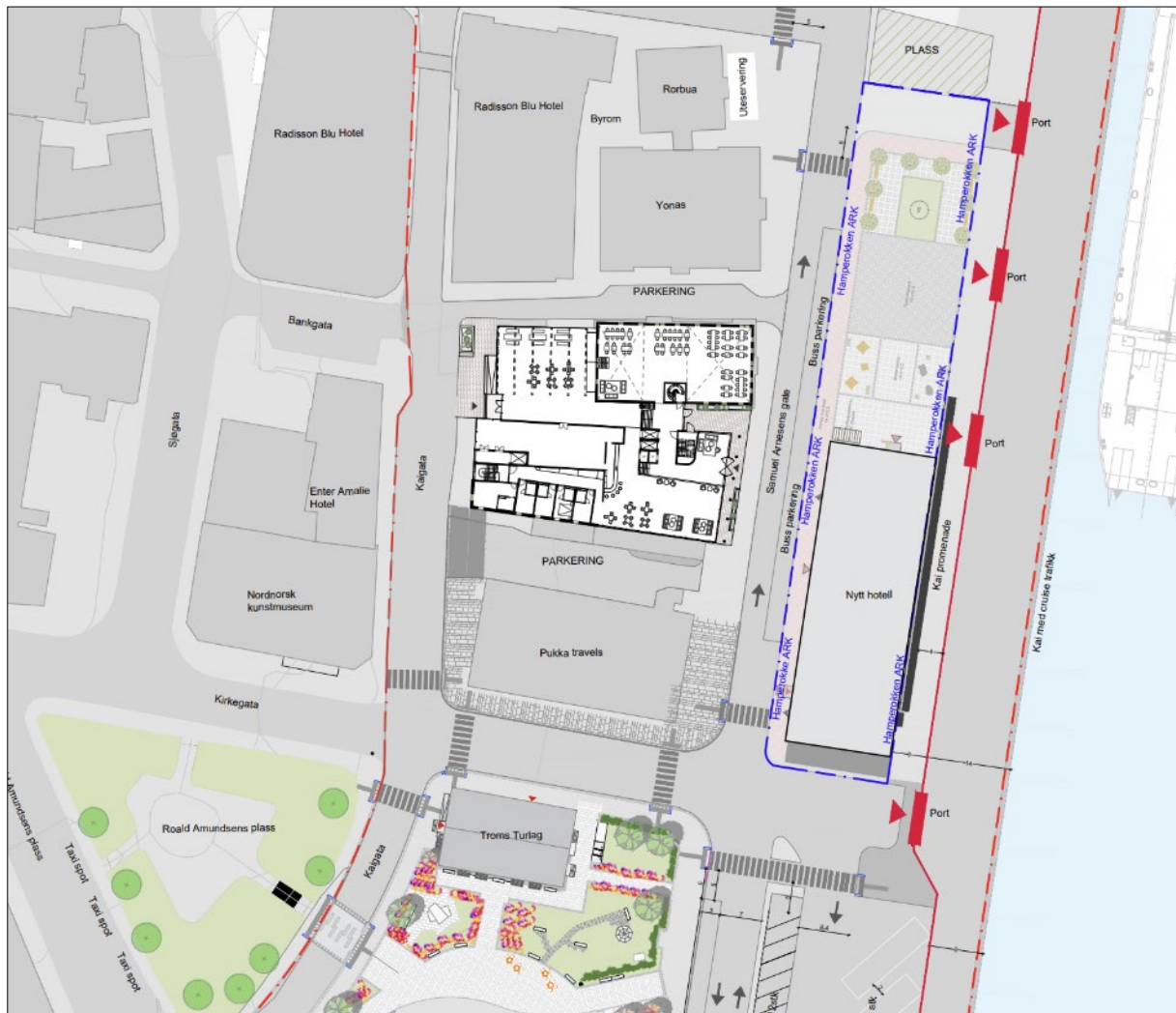
Fasade vest

5.2.1. Uterom

En viktig intensjon med dette prosjektet er å vitalisere kaifronten, Bankgata og offentlig rom foran Scandic Ishavshotel, ved å etablere attraktive funksjoner som trekker folk til området. Dette samsvarer med målsetning i det pågående arbeidet med sentrumsplanen samt uteromsstrategi for sentrum.

I denne planen legges det til rette for ny og mer aktiv bruk av eksisterende torg mot vest, ved at dagens parkeringsplass blir et sosialt møte- og oppholdssted. Torget gis en funksjon som forplass for restaurant i Arnesenbrygga og hotellet med mulighet for uteservering. Deler av torget blir takoverdekket med glasstak, slik at det kan brukes hele året. Glasspassasjen mellom Arnesenbrygga og hotellet vil gi en ny og opplevelsesrik forbindelse mellom sentrumskjernen og kaia, og knytter torget til kaipromenaden.

Bygget passer inn i den planlagte situasjonen langs kaifronten, og inngang fra kaipromenaden i øst vil bli tilknyttet nytt planlagt torg på nordsiden av byggemeldt havnehotell. Det er lagt opp til at Samuel Arnesensgate enveiskjøres mot nord, og det blir oppstillingsplasser for buss på østsiden av gata, mot havnehotellet.



Situasjonsplan Prostneset med tiltaket sett i forhold til planlagt havnehotell med tilhørende plass



Dagens situasjon med uteservering / oppholdsrom langs sjøfronten med Yonas og Rorbua, nord for planområdet

5.2.2. Parkering

Det tenkes ikke etablert parkering i tilknytning til hotellet. Offentlig parkering i fjellanlegget og andre etablerte p-plasser kan brukes av besøkende, ved behov. Dette er i tråd med intensjonen i Tenk Tromsø om å redusere bilbruk og legge til rette for gående, syklende og kollektiv.

6. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

6.1. Utbyggingsvolum

Det foreslås etablert nytt hotell med hotellrom, restaurant, lobby, glassgate og innglasstet torg med samlet areal på ca. 6 707 m² BTA. I tillegg vil eksisterende bryggehus «Arnesenbrygga» med BTA 1050 m² inngå i planen. Eksisterende verneverdige bryggehus opprettholdes, og knyttes til det nye bygget via en glassgate. Brygga vil fungere som restaurant tilknyttet hotellet, og vil også fungere som selvstendig spisested.

Samlet utnyttelse blir 7 757 m² BTA i planen. Til sammen tenkes det bygd ca. 193 hotellrom, hvorav 19 stk får universell utforming.

Arealregnskap BTA, Kaigata 3-5			
	Etasje	BTA (m ²)	Funksjon og antall rom
BTA brygge			
	1. etasje	343,97	Restaurant
	Mesantin brygge	95,89	2 rom
	2. etasje	343,97	12 rom
	3. etasje	266,32	6 rom
		1 050,16 m²	Tot. 20 rom i brygge
BTA nybygg			
	Kjeller	442,29	Drift
	1. etasje	1 014,93	Lobby, glassbrygge, 5 rom inkl 1 UU
	2. etasje	777,71	24 rom inkl 3 UU
	3. etasje	777,71	24 rom inkl 3 UU
	4. etasje	747,01	24 rom inkl 3 UU
	5. etasje	747,01	24 rom inkl 2 UU
	6. etasje	747,01	24 rom inkl 2 UU
	7. etasje	747,01	24 rom inkl 3 UU
	8. etasje	706,08	24 rom inkl 2 UU
		6 706,76 m²	173 rom inkl 19 UU
		7 756,93 m²	Total 193 rom inkl. 19 UU

Arealregnskap ny plan

6.2. Byggehøyder

- Det nye hotellet planlegges etablert med 8 etasjer hvor maksimal byggehøyde for hovedvolum blir kote 31,75.
- Topp gesims glassbrygga over dagens parkeringsplass/ torg: kote 12,5.
- Eksisterende verneverdige bygg opprettholdes som i dag, med kotehøyde 15,7.

7. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Området har sentral beliggenhet i Tromsø sentrum og det vurderes som naturlig å utvikle dette som et urbant prosjekt med høy utnyttelse og høye krav til estetisk og miljømessig kvalitet. Planområdet har spesielt gode vilkår for etablering av et hotell med høy kvalitet pga nærhet til sjøen, sentrum, sol og utsikt samt tilknytning til havn og bussterminal som er viktige bruksområder for tilreisende.

Opparbeiding av havnepromenade og torg mot Kaigata vil øke kvaliteten for hele området og vil være positivt for den allmenne bruk av byens uterom samt for både eksisterende og ny bebyggelse.

Regulert og opparbeidet torg mot Kaigata vurderes i dag å ha dårlig brukskvalitet da det i dag bare fungerer som en parkeringsplass jfr. bilder under kapittel 4.1.2 . Ny løsning, med bruk av dette torget som samlende møteplass med en offentlig del med uteservering kombinert med en delvis offentlig tilgjengelig del hvor torget får glassoverdekning, vil bidra til betydelig økt funksjonell og miljømessig kvalitet for Tromsø sentrum. Den oppgraderte plassen vil bidra til å aktivisere Bankgata som viktig tverrforbindelse mellom sentrum og kaipromenaden, og vil framheve Arnesenbrygga som et viktig kulturhistorisk bygg. Glassgata vil bidra med en ny, spennende forbindelse til kaipromenaden og regulert torg (T3) på nordsiden av det regulerte byggeområdet på kaia.

8. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Tiltaket vil medføre ny bebyggelse langs kaifronten i Tromsø sentrum, som vil videreutvikle kaifronten mot Tromsøysundet sammen med bevaringsverdig brygge bebyggelse.

Nybygget vil inngå i et tett, urbant område på Prostneset med fokus på reiseliv sammen med andre hotell som The Edge, Radisson Blu Hotel, Scandic Ishavshotel og det planlagte havnehotellet. Dette vurderes som et positivt grep for byens utforming i kontrast til det ubebygde landskapet Tromsø er omgitt av.

9. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVT GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

9.1. Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, 26.09.14

Mål for denne retningslinjen er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Dette tiltaket vurderes å være i tråd med retningslinjen, da det legges til rette for styrking av Tromsø sentrum og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Ny statlig retningslinje er på høring. Tiltaket vil også være i tråd med denne.

9.2. Kommuneplanens samfunnsdel

I Kommuneplanens Samfunnsdel for Tromsø, 2020-2030, vedtatt 17.07.20, gir overordna føringer for hva Tromsø skal bli, hvordan kommunen skal jobbe for å oppnå disse målene samt hvordan kommunens arealer skal nyttes i dette arbeidet på en god måte. Overordna mål i samfunnsdelen er å fremme sosialt-, økonomisk og miljømessig bærekraftige løsninger.

Vi vurderer etablering av nytt hotell i Kaigata som et bærekraftig grep innen alle de tre temaene, i tråd med intensjoner i samfunnsdelen.

Prosjektet tilrettelegger for nye møteplasser, og et mer innbydende og gatemiljø med aktive fasader som gir en følelse av trygghet. Man bygger ut innenfor allerede eksisterende infrastruktur, og på allerede bebygget areal, i stedet for å ta i bruk nytt areal. Et nybygg med universell utforming er viktig for et inkluderende arbeidsliv og tilgjengelighet for befolkningen. Prosjektet bidrar til å videreutvikle næring og arbeidsplasser til sentrum og nært kollektivknutepunkt, og prosjektet vil ikke bidra til økt bruk av privatbiler av betydning. Turismen er en viktig næring for byen, og prosjektet vil videreutvikle et mangfoldig og konkurransedyktig næringsliv med økt omsetning i sentrum

9.3. Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for Prostneset, vedtatt 05.06.13, legger til rette for kombinert formål kontor/ tjenesteyting for begge de to byggene innen planområdet.

«Arnesenbrygga» er avsatt som bevaringsverdig bygg. Byggeområde K/T2, som omfatter det sørligste av det nå aktuelle plan-området, er regulert med maksimal utnyttelse BRA= 3 000 m², og maksimalt tillatt høyde kote + 16.

I tillegg er det regulert et nytt bygg, byggeområde H/O, mellom sundet og K/T2. Dette bygget er avsatt til hotell/ overnatting med maksimal kotehøyde +22 og utnyttelse BRA= 4 500 m². Dette bygget er ikke etablert, men det er levert inn rammesøknad.

Uterom bak «Arnesenbrygga», mot Kaigata, er avsatt til torg. Også mot kaia er det avsatt et stort areal til torg. For øvrig er det regulert fortau langs gatene.



Eksisterende torg mot Kaigata



Planlagt oppgradert, delvis glassoverdekket torg



TEGNFORKLARING	
PBL § 12-6 OG § 12-8 REGULERINGSPLAN	
Reguleringsbestemmelser	Linjetyper
§ 12-6 Nr. 1. Bebyggelse og anlegg	Planens begrensning
Hovedbebyggelse	Ferdigbegrensning
Fornæringsbebyggelse	Bebyggelse som forbeholdes
Kontorbebyggelse	Byggekulturrest, men som skal brukes
Annen særlig angitt bebyggelse og anlegg	Grense for angitt bebyggelse
(Drapet / grønt)	Grense for bebyggelse
§ 12-6 Nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Grense for bestemmelser
Kjøring	
Fotveg	
Torg	
Gåstun	
Havn	
Kai	
Havnemole	
Ferieplasser (all grønn)	
§ 12-6 Nr. 3. Grønnstruktur	
Park	
§ 12-6 Nr. 4. Havnemole	
a) Som med angitte særlige hensyn	
Bebyggelse kulturmiljø	
b) Bebyggelse	
Bebyggelse etter andre lover	
§ 12-7. Område bestemmelser	
Bestemmelser område	
SAKSOMST I FOLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	
Kommisjon av ekspert	
1. gangs behandling i byutvalgskomiteen	15.05.2013
Offentlig ettersyn	15.05.2013
2. gangs behandling i byutvalgskomiteen	15.05.2013
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGEN GODKJENNING)	
Behandling i miljøverndepartementet	15.05.2013
MILJØVERNDEPARTEMENTETS VEDTAK	15.05.2013
DETALJREGULERING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:	
Prostneset	PLAN NR: 1517
TROMSØ KOMMUNE	Planarbeidet av: Alt. arkitektur

Gjeldende reguleringsplan for Prostneset, vedtatt 05.06.2013.

Føringer for revidert plan i forhold til gjeldende regulering:

- Høyder økes i ny plan
- Utnyttelse økes i ny plan
- Torg mot Kaigata opprettholdes, og det åpnes i bestemmelser for etablering av glasstak over østre del av torget. Kobling mellom glasstak og Arnesenbrygga skal utformes slik at det ikke forringer fasaden på den verneverdige Arnesenbrygga.
- Det etableres ny, glassoverdekt passasje mellom Arnesenbrygga og hotellet.

- Bevaringsverdig bebyggelse

«Arnesenbrygga» er avsatt som bevaringsverdig bygning. Dette innebærer at selve bygget skal bestå, også i ny plan. I tillegg er det viktig at ny bebyggelse, i tilknytning til de bevaringsverdige byggene, gis en bevisst arkitektonisk utforming som viser respekt til de gamle byggene.



Utsnitt fra temakart bevaring. Lilla= bevaringsverdige bygninger. Rosa= fredet, kulturhistorisk område. Lokalisering av planområdet er vist med rød sirkel.

Føringer fra sentrumsplanen når det gjelder vern:

«Arnesenbrygga» må opprettholdes som bevaringsverdig bygg, og kan med fordel gis nye funksjoner og nytt liv. Ny bebyggelse må gis en bevisst arkitektonisk utforming som viser respekt til de gamle byggene, uten nødvendigvis å underordne seg dem.

I dette prosjektet er intensjonen at ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige bygget i form og materialbruk, og at det skal etableres en fysisk avstand mellom det nye hotellet og Arnesenbrygga. Et diskre glasstak vil forene de to byggene. Dette vurderes å være i tråd med intensjonene i sentrumsplanen.

- Sone med lav bebyggelse i tilknytning til Domkirka

I temakart «arkitektur og bystruktur» er det avsatt rosa soner hvor det skal være lavere bebyggelse. En av disse sonene omfatter vårt planområde, og strekker seg helt fra Storgata i vest til Tromsøysundet i øst. Begrunnelsen for disse sonene er noe uklar, og synes å være en blanding av at man ønsker lav bebyggelse rundt bevaringsverdige bygg, blant annet kirka og langs Storgata, og at man ønsker lav bebyggelse på sørsiden av offentlige rom.

Når det gjelder den konkrete sonen som går over vårt planområde, er denne vanskelig å tolke. Intensjonen i sentrumsplanen har antakelig vært å sikre sikt fra fastlandet/ Tromsøysundet til Domkirka.

Gateløpene Kirkegata og Fredrik Langesgate, henholdsvis sør og nord for planområdet, er vist som viktige siktlinjer. Havnepromenaden er også angitt som en viktig, sammenhengende struktur. Dette framgår også av temakartet «offentlige byrom».



Utsnitt temakart arkitektur og bystruktur. Rosa= sone med begrenset byggehøyde. Piler angir siktlinjer.

Vi har selv studert hvordan siktlinjer fungerer i dette området i dag, og har sett på hvordan Domkirka faktisk framstår fra fastlandet.

Bildene under illustrerer at det nye prosjektet ikke vil ha noen påvirkning på siktaksen i sentrum:



Bankgata i dag



Bankgata med nytt prosjekt; påvirker ikke aksen

Følgende bilder er tatt fra fastlandet mot sentrum, fra Pyramiden i sør til Ishavskatedralen i nord, og viser at nybygget ikke vil påvirke sikt fra fastlandet til Domkirka:



Domkirka er synlig fra Tromsøysundvegen ved Pyramiden, men er ikke dominerende i utsiktsbildet (skjuler seg delvis bak flere bygg). Nybygg i Kaigt. 3-5 vist med grønn pil; vil ikke påvirke sikt mot Domkirka.



Domkirka er synlig i enden av Roald Amundsens plass sett fra Tromsøysundvegen ved NOVA. Nybygg i Kaigt. 3-5 vist med grønn pil; vil ikke påvirke sikt mot Domkirka.



Domkirka er synlig fra Tromsøysundvegen mot Fv 862, men er ikke dominerende i utsiktsbildet (skjuler seg delvis bak havnebygget). Kaigt. 3-5 vist med grønn pil; vil ikke påvirke sikt mot Domkirka.



Domkirke er synlig fra Tromsøysundvegen ved Dekksentralen og sørover, men er ikke dominerende i utsiktsbildet. Kaigt. 3-5 vist med grønn pil; vil ikke påvirke sikt mot Domkirke.



Domkirke er ikke synlig fra Tromsøysundvegen, på sørsiden av brua og nordover (skjuler seg bak SAS hotellet). Kaigt. 3-5 vist med grønn pil; vil ikke påvirke sikt mot Domkirke.



Domkirke er ikke synlig fra Ishavskatedralen (skjuler seg bak Radisson Blu hotellet). Nytt hotell for Kaigt. 3-5 vist med grønn pil; vil ikke påvirke sikt mot Domkirke.

Oppsummert når det gjelder synlighet domkirke:

- Kirke er lite synlig fra fastlandet, da den blir en del av den sammensatte strukturen i sentrum
- Kirke er, og vil fortsatt være, synlig fra NOVA senteret og sørover
- Kirke er ikke synlig nord for Dekksentralen
- Sett fra Dekksentralen vil nytt hotell ikke endre sikten mot kirke

Føring fra sentrumsplanen når det gjelder lav bebyggelse rundt kirka og havnepromenade:

- *Sone med lav bebyggelse rundt kirka er ikke juridisk bindende. Det er ikke logisk at denne sonen er trukket helt ned til sjøen, da kirka i denne sektoren uansett ikke er synlig gjennom eksisterende bebyggelse. Fra hurtigruta vil det fortsatt være mulig å se kirka på begge sider av nybygget. Sonen vurderes derfor å ikke ha noen effekt, og bør derfor ikke sette premisser for planen.*
 - *Det er viktig å opprettholde siktlinjer i gateløpene i nord- og sørenden av planområdet.*
 - *Havnepromenaden må opparbeides og styrkes i planen.*
- Byens offentlige rom
I temakartet «Byens offentlige rom» er det vist at det skal opparbeides en sammenhengende havnepromenade. I tillegg er byrommet nordøst for planområdet, foran Rorbua/ Yonas, som utgjør en del av havnepromenaden, utpekt som spesielt viktig. Jfr. gjeldende regulering er det også planlagt et torg på sørsiden av denne plassen, «T3».

I plankartet er det på vestsiden av «Arnesenbrygga» avsatt areal til «fotgjengerstrøk». Dette arealet er i dag i bruk som parkeringsplass. Hele Kaigata har i dag en rolle som bakgate med enkelte små butikker/ bedrifter som henvender seg mot turistmarkedet, og det er hverken sol eller utsikt i dette området. Jfr. gjeldende regulering er dette området avsatt til torg.



Utsnitt fra temakart «byens offentlige rom», hvor viktige offentlige plasser er vist med grønt. Rød sirkel = planområdets plassering. Gult= regulert offentlig rom

Føringer fra sentrumsplanen når det gjelder offentlige rom:

- *Havnepromenaden bør styrkes gjennom etablering av tiltaket.*
- *Torg sør for Scandic Ishavshotel er definert som viktig offentlig uterom, og vil sammen med regulert torg T3 bidra til aktivisering av kaipromenaden.*
- *Viktige offentlige rom bør ikke skyggelegges.*
- *Tiltaket vil bidra til oppgradering av torg mot vest samt aktivisering av planlagt kaipromenade med tilhørende offentlige uterom.*
- *Tiltaket vil i liten grad skyggelegge offentlige rom.*

9.5. Klima, miljø og energiplan for Tromsø 2018-2025

Dette dokumentet konkretiserer 90 tiltak for å nå målene om reduksjon av klimafotavtrykket for Tromsø, for å imøtekomme behovene som framkommer av spesialrapporten fra FNs klimapanel. Punkter som kan være aktuelle i denne planen:

- 3.51 Tromsø kommune skal innføre krav til miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner i bygg- og anleggsprosjekter over 1000 m2.
- 3.57 Tromsø kommune skal bidra til gjennomføring av prosjektet Bærekraftig reiseliv.
- 3.58 Tromsø kommune skal inkludere mål om hvordan reiselivsnæringen kan utvikles bærekraftig i et klimaperspektiv.
- 4.8 Tromsø kommune skal bidra til økt bruk av solceller hos innbyggere gjennom økonomiske insentiver.

Ambisjoner for dette prosjektet :

Energi- og bærekraftsprofil vil bli innarbeidet i planforslaget.

9.6. Strategisk næringsplan for Tromsø 2017-2020 med gjennomføringsstrategi

Med den strategiske næringsplanen ønsker kommunen å bidra aktiv til å videreutvikle et bærekraftig og sterkt næringsliv i årene som kommer. Strategisk næringsplan beskriver dagens situasjon, gamle og nye utfordringer for næringslivet i Tromsø. Formålet med gjennomførings-strategien 2017-2020, er å «skape grunnlag for en offensiv næringsutvikling og vekst i kommunen», som er et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel (2015-2026). Det konkretiseres utvalgte satsningsområder. Av utvalgte satsningsområder velger vi å trekke frem følgende:

Reiseliv: Det er behov for utvikling av en reiselivsstrategi pga stor vekst i reiselivsnæringen. Strategien bør si noe om hvilken retning man ønsker for reiselivsnæringen i regionen, og hvordan dette integreres i samfunnet for øvrig.

Tromsø sentrum: et attraktivt sentrum er en konkurransefordel med tanke på attraktivitet og livskvalitet. Sentrum må utvikles på en økonomisk, sosial og miljømessig bærekraftig måte. En attraktiv by er et konkurransefortrinn i næringsutviklingen.

Areal: Ettersom kommunen har begrenset tilgang på økonomiske virkemidler for å stimulere til økt næringsutvikling, vil strategisk arealplanlegging være et viktig konkurransefortrinn for videre verdiskaping og vekst.

Klynger: Klynger er viktige arenaer for vekst, innovasjon og utvikling. Gjennom å etablere nye, og styrke eksisterende klynger og nettverk, bidrar man til å samle krefter for å stå bedre rustet for fremtiden.

Infrastruktur: gjennom TENK Tromsø er det ønskelig å videreutvikle infrastrukturen i Tromsø, med fokus på gange, sykkel og kollektiv.

Ambisjoner i dette prosjektet: hotellet planlegges på sentralt plassert tomt i Tromsø sentrum, som er et knutepunkt både sosialt, kulturelt og med tanke på kollektivtrafikk. Etableringen vil bidra til utvikling av Tromsø sentrum, og vil gi positive ringvirkninger for det øvrige næringslivet i kommunen.

9.7. Reiselivsstrategi for Tromsø kommune

Tromsø kommune vedtok den 19.06.19 Reiselivsstrategi for Tromsø kommune. Strategien legger til grunn en gjennomsnittlig årlig vekst på 6.1 % mål i kommersielle gjestedøgn (jfr. punkt 1 i strategien). Tromsø vil da ha 2,05 millioner kommersielle gjestedøgn i 2030, mot ca. 1 million i 2019. Veksten skal være bærekraftig, en skal planlegge for de lokale og dimensjonere for besøkende, styrke lokal tilhørighet og vertskap, samt utvikle koblinger mellom byens kvaliteter, nærhet til naturen og omlandet gjennom aktiv samhandling og destinasjonsledelse.

Strategiske veivalg som det vises til i reiselivsstrategien er at kommunen skal tilrettelegge for økt overnattingskapasitet med ekstra fokus på helårige og kommersielle overnattingssteder som bidrar til kvalitet, mangfold og redusert byspredning. Det skal prioriteres miljøvennlige alternativer når det kommer til utbygning av bedre tilgjengelighet og kapasitet (jfr. punkt 6 i strategien).

Kort om markedsutvikling etter pandemi og nedstengning:

Nordlyssesongen 2023/2024 har vært tidenes beste med svært høyt belegg og høye rompriser. Det er også etablert flere internasjonale direkteruter med fly fra europeiske storbyer som har vært med å påvirke den høye etterspørselen. Vi kan konkludere med at markedet så absolutt er tilbake etter pandemien og at hvis Tromsø skal nå sin årlige ambisjon om 6% vekst i antall gjestedøgn trenger byen flere hotellrom.

Prognoser for gjestedøgn er at Tromsø vil ha 2,05 millioner kommersielle gjestedøgn i 2030, mot ca. 1 million i 2019.

NORSKE BYER – LOSJOMSETNING: TOPP OG BUNN PÅ ROMPRIS OG ROMBELEGG I 2023

TOPP

Tromsø 1 026

Tromsø 1 490

Tromsø 68,9 %

ÅR 2023 i byene

RevPAR* (NOK)

Hotellrompris** (NOK)

Hotellrombelegg***

BUNN

Harstad-Narvik 543

Harstad-Narvik 967

Hamar 51,9 %



Foto: Peter Wiederstrøm

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeid. av Wiederstrøm Hotel Consulting

(*) RevPAR er losjomsatning eks.MVA per tilgjengelige rom. I NOK nomin.

(**) Rompris er losjomsatning eksklusiv MVA per solgte rom. I NOK nomin.

(***) Rombelegg er antall solgte rom i prosent av ant. tilgjengelige rom

(****) Oslo er inkl. Fornebu

(*****) Trondheim er inkl. flyplasshoteller

9.8. Pågående planarbeid som påvirker planen



Det er ingen pågående reguleringsplaner i tilknytning til planområdet, vist med rød sirkel (Tromsø kommune)

9.8.1. Nytt forslag til sentrumsplan/ kommunedelplan for Tromsø, planID 253:

Tromsø kommune jobber for tiden med utarbeiding av ny sentrumsplan for Tromsø. Planen har vært ute til offentlig ettersyn to ganger, og det er fremmet innsigelse mot planen som har medført midlertidig stopp i planprosessen.

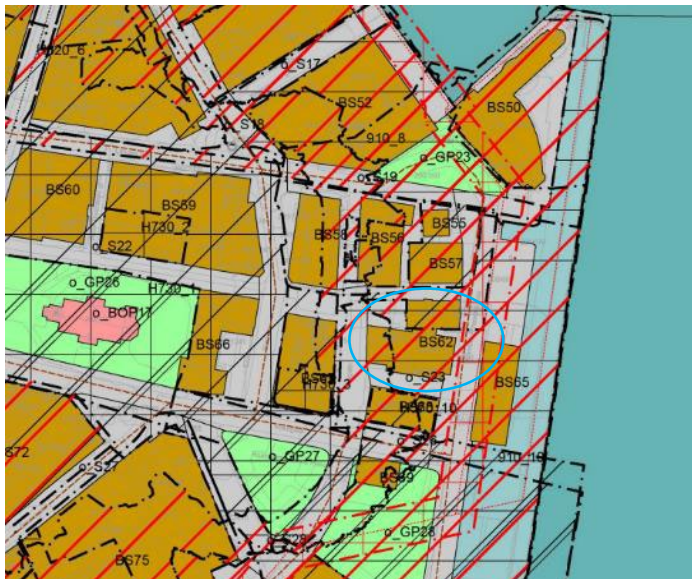
Planforslaget legger til rette for «et bærekraftig bysentrum i det urbane Arktis» og vil kunne bidra til å oppnå målene om:

- Vekst i samspill med vern

- Flerfunksjonell by
- Gode urbane bymiljø for alle livsfaser
- Grønn mobilitet til og i sentrum
- Å løfte sentrum i lag

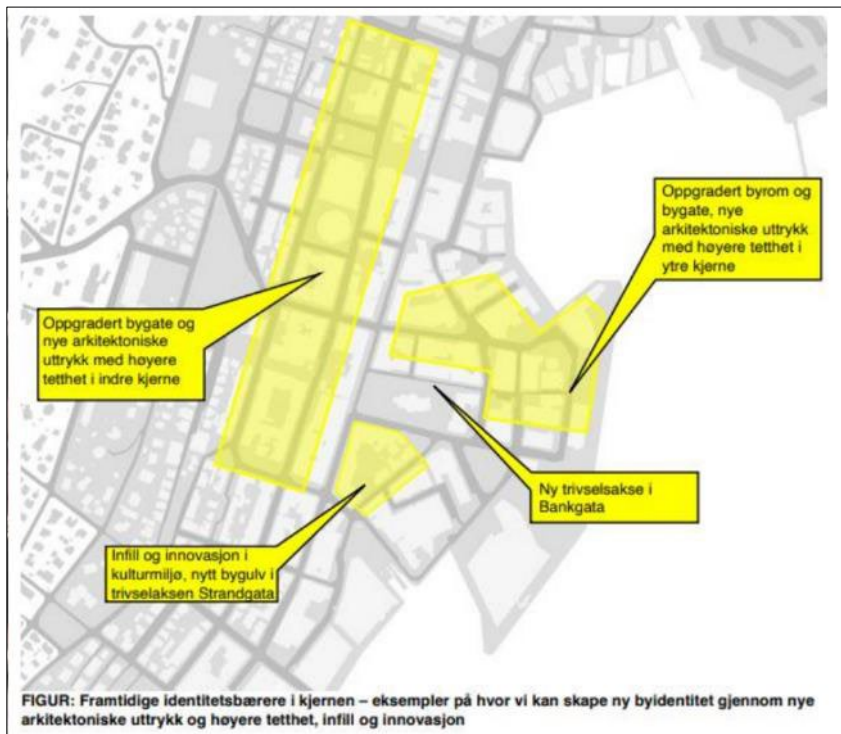
I forslag til sentrumsplan som ble lagt ut til andre offentlig ettersyn våren 2022 er følgende premisser for planområdet for nytt hotell i Kaigata området konkretisert:

- Avsatt til sentrumsformål BS62 omgitt av «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur». Hensynssone flom.



- Inngår i sone definert som «historisk sentrumskerne inkl. Prostneset og Fredrik Langnesgt» og er definert som et område med særpreg
- Det er stilt krav om aktiv fasade ut mot Bankgata, Kaigata og kaipromenaden.

- Det er ønske om oppgraderte byrom og nye arkitektoniske uttrykk kombinert med høy tetthet, jfr illustrasjon under



- Inngår i område definert som «omdanning i etablert struktur»



Nye reguleringsplaner kan startes opp og behandles i tråd med gjeldende sentrumsplan mens arbeidet med revisjon av sentrumsplan pågår.

Føringar fra pågående sentrumsplan arbeid:

Prosjekt for nytt hotell og restaurant i Kaigata 3-5 er, etter vårt syn, i tråd med intensjonen i pågående arbeid med revidert sentrumsplan.

9.8.2. Detaljregulering for Smørtorget/ Tempokvartalet, planID 1937

Totalrenovering har i 2020 fremmet forslag til detaljregulering for Smørtorget. Formannskapet har vedtatt at høyden på foreslått bebyggelse, i forbindelse med Smørtorget, må redusere fra k +41,5 til k + 28,7 (tilsvarende Rødbanken). I så fall kan plan behandles. Planen er under utarbeidelse/ behandling, men framgår ikke av oversikt over planer under arbeid på Tromsø kommunes nettside.



Illustrasjon foreslått bebyggelse Smørtorget 2020 (AT)

Føringer for vår plan:

Ingen føringer for vår plan. Vårt forslag er betydelig lavere.

Deler av planområdet for Smørtorget ligger utenfor foreslått omdanningsområde i ny sentrumsplan. Et prosjekt her vil bidra til økt tetthet og nye arkitektoniske uttrykk i ytre bykjerne i tråd med prinsipp for ny sentrumsplan.

10. HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

Det må etableres gode anlegg for kjørende, gående og syklende for å sikre tilgjengelighet for nødetater, unngå trafikkfare og sikre tilstrekkelig kapasitet.

Det må sikres nødvendig høyde på uterom og bebyggelse i forhold til havnivåstigning, for å unngå flom.

Området omfattes ikke av aktsomhetsområder for skred eller steinsprang.

Det utarbeides ROS analyse i tilknytning til planarbeidet.

11. HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

- Statens Vegvesen
- Statsforvalteren i Troms og Finnmark
- Troms og Finnmark Fylkeskommune
- Sametinget
- NVE region nord
- Barnerepresentant i plansaker
- Troms Kraft
- Telenor
- Kystverket
- Tromsø næringsforening
- Naboer jf naboliste levert fra kommunen

12. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

Dette planinitiativet viser tidlige skisser av en mulig utbygging av Kaigata 3-5, som vi mener vil være positivt for Tromsø sentrum og byen generelt. Gjennom regulerings-prosessen vil planen ta form som følge av innspill fra, og samspill med, ulike aktører og myndigheter. Det endelige bygget vil sannsynligvis ikke bli nøyaktig som vist på illustrasjonene i planinitiativet.

Den formelle medvirkningsprosessen, som er styrt av plan- og bygningsloven, vil bli slik:

- Oppstartsmøte med kommunen
- Varling av oppstart planarbeid: annonsering i lokal avis samt Tromsø kommunes nettside, e-post/ brev til offentlige myndigheter og berørte parter
- Offentlig ettersyn av planforslaget
- Dersom krav fra kommunen: evt. naboskapsmøte
- Kunngjøring av godkjent plan

13. VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSENTREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT

Ihht forskrift om konsekvensutredning, med ikrafttredelsesdato 01.07.17, gjøres følgende vurdering ihht kapittel 2: planer og tiltak som omfattes av forskriften:

Vurdering etter §6:

Ihht bokstav b) skal det alltid utarbeides konsekvensutredning for tiltak i vedlegg I. Unntak er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

I vedlegg I punkt 24 står det «næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttig formål med bruksareal over 15 000 m²». Hotellet er ikke planlagt med mer enn 15 000 m², så tiltaket vurderes å ikke utløse krav til KU ihht §6. Tiltaket vurderes å være i tråd med kommunedelplan for sentrum, og er utredet i tidligere plan.

Vurdering etter §7:

Denne paragrafen omtaler tiltak som inngår i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Dette er ikke aktuelt for dette tiltaket.

Vurdering etter §8:

Denne paragrafen omfatter tiltak ihht vedlegg II som har vesentlige virkninger etter §10. Dette er ikke aktuelt i denne sammenheng, ettersom tiltaket ikke faller inn under vedlegg II.

Konklusjon:

Tiltaket er utredet i tidligere plan, og inngår ikke i vedlegg I eller II, og utløser ikke krav til KU ihht forskriften.

14. KILDER

- Tromsø kommunes nettsider
- Google
- NVE Atlas
- Asplan Viak kartet
- Forskrift om konsekvensutredning 2017
- Illustrasjoner fra Link Arkitektur AS