

2004 Brygga, Tromsø

UTREDNINGSPROGRAM



Fagansvarlig: LPO Arkitekter

Forslagsstiller: Pellerin AS

Dato: april 2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	3
2	Bakgrunn og formål med planarbeidet	3
3	Planområdet og overordnede rammer.....	3
4	Konsekvensutredning – plikt og avgrensning	3
5	Planfaglige tema – oversikt og avgrensning.....	4
6	Muligheter og mulighetsstudier.....	4
7	Plan- og utredningsalternativer.....	5
8	Konsekvensutredning – kulturmiljø.....	7
9	Konsekvensutredning – trafikk og mobilitet.....	9
10	Medvirkning og videre planprosess	11

1 Innledning

Dette utredningsprogrammet er grunnlaget for arbeidet med *Detaljreguleringsplan 2004 Bryggene, Søndre Tollbodgate*. Det skal sikre en tydelig, forutsigbar og kunnskapsbasert planprosess.

Utredningsprogrammet er ment å støtte en utforskende og trinnvis planprosess, der problemstillinger og muligheter belyses før konkrete løsninger fastsettes.

Planinitiativet som ligger til grunn for oppstartsmøtet er godkjent av kommunen som tilstrekkelig for å starte planarbeidet.

2 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Planområdet omfatter Søndre Tollbodgate 1, 3, 3A, 7, 7A, 9 og Skippergata 1–7, med tilhørende arealer. Området inngår i et historisk bymiljø med bevaringsverdig bebyggelse og tydelige kulturhistoriske strukturer. Hensynet til bevaring og videreføring av kulturmiljøets kvaliteter er et overordnet premiss for planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er både å sikre eksisterende bevaringsverdier og å utforske muligheter for videreutvikling som inkluderer bybebyggelse og aktivisering av området. Utforskningen skal skje innenfor rammer som avklares gjennom planprosessen, og med utgangspunkt i områdets historiske karakter, bymessige sammenhenger og rolle i byutviklingen.

Ny og endret bruk kan omfatte kombinerte sentrumsformål som servering, hotell, forretning og tjenesteyting, eventuelt bolig etter nærmere avklaring, samt tiltak som styrker kontakt og aktivitet mot sjøfronten og langs havnepromenaden. Videre planutforming skal skje i tråd med hensynet til kulturmiljøet og føringene som avklares i planprosessen.

Planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

2.1 Planområdet og overordnede rammer

Planarbeidet skal bygge på relevante, overordnede planer og temadokumenter, blant annet:

- Statlige og fylkeskommunale retningslinjer
- Gjeldende lover og forskrifter
- kommunens planer for kulturmiljø og Skansenområdet
- kommunale strategier for gange/sykkel og gatebruk
- føringer knyttet til kaipromenaden

2.2 Konsekvensutredning – plikt og avgrensning

Planarbeidet er vurdert å være konsekvensutredningspliktig etter KU-forskriften § 8.

Konsekvensutredningen avgrenses til to tema:

- Kulturmiljø
- Trafikk og mobilitet

For reguleringsplaner etter KU-forskriften § 8 er det ikke krav om planprogram. I denne saken bruker vi likevel et kort utredningsprogram for å tydeliggjøre KU-tema, metode og datagrunnlag, og for å sikre forutsigbar dialog med interessenter og berørte myndigheter. Dette

gir et tydeligere grunnlag for å vurdere utredningsplikten og reduserer dermed risiko for uenighet om kunnskapsgrunnlaget for planen i senere faser.

Ved oppstart av planarbeidet foreligger det ikke et konkret illustrasjons- eller volumprosjekt. Konsekvensutredningen skal derfor ikke vurderes opp mot et ferdig planforslag, men skal bidra til å utvikle og styre planløsningene videre i prosessen.

Øvrige planfaglige tema skal omtales i planbeskrivelsen i henhold til plan- og bygningsloven, men inngår ikke som egne KU-tema, med mindre planprosessen avdekker nye forhold som tilsier utvidet avgrensning.

2.3 Planfaglige tema – oversikt og avgrensning

Planarbeidet omfatter flere planfaglige tema. Tabellen under viser samlet hva som inngår i planarbeidet og hvilke temaer som behandles som del av konsekvensutredningen.

2.4 Samlet oversikt over planfaglige tema

Følgende temaer er identifisert med utgangspunkt i oppstartsmøtet og skal inngå i planarbeidet:

Planfaglig tema	Kilde (oppstartsmøte)	Behandles i	KU-tema
Kulturmiljø	pkt. 5.6	Konsekvensutredning	X
Trafikk og mobilitet	pkt. 5.1–5.2	Konsekvensutredning	X
VAO – vann, avløp og overvann	pkt. 5.2	Planbeskrivelse / VAO-utredning	-
Støy og luftkvalitet	pkt. 5.3	Planbeskrivelse / støyfaglig vurdering	-
Klima, miljø og ROS	pkt. 5.4	ROS-analyse / planbeskrivelse	-
Barn og lek / barn og unges interesser	pkt. 5.5	Planbeskrivelse	-
Bebyggelse, byform og volum	pkt. 5.6	Mulighetsstudier / planbeskrivelse	-
Strandsone og tiltak i sjø	pkt. 5.7	Planbeskrivelse	-
Overordnet grønnstruktur og byrom	pkt. 5.8	Planbeskrivelse	-
Anleggsfase og gjennomføring	pkt. 5.9	Planbeskrivelse	-

3 Muligheter og mulighetsstudier

Dette kapittelet beskriver muligheter og prinsipielle utviklingsgrep som skal utforskes videre i planprosessen. Mulighetsstudiene er ikke ferdige alternativer eller planforslag, men et verktøy for å teste handlingsrommet opp mot planfaglige rammer og kunnskap som utvikles gjennom utredningene og medvirkning.

3.1 Prinsipielle utviklingsmuligheter

I denne fasen av planarbeidet utforskes prinsipper for utvikling av planområdet. Formålet er å identifisere og teste ulike overordnede romlige og funksjonelle grep som danner grunnlag for videre planutforming. Mulighetsstudiene brukes som et utforskende verktøy, og er ikke ment å vurdere konsekvenser eller fastsette konkrete løsninger på dette stadiet.

Utforskningen tar utgangspunkt i områdets eksisterende struktur, bebyggelsesmønster og bymessige sammenhenger, og kan blant annet omfatte:

3.1.1 Helhet og historisk lesbarhet

Det utforskes hvordan ulike overordnede grep for bebyggelsesstruktur, plassering og volumoppdeling kan gi forskjellige romlige hovedgrep innen planområdet, og hvordan nye tiltak eventuelt kan forholde seg til eksisterende bryggestruktur og byrom.

3.1.2 Silhuett og taklandskap

Det utforskes ulike prinsipielle tilnærminger til høydeutvikling og takformer, som grunnlag for videre arbeid med volum og byform. Utforskningen har som mål å synliggjøre alternative hovedgrep, ikke å vurdere virkninger eller fastsette høyder.

3.1.3 Siktlinjer og romlige sammenhenger

Det utforskes hvordan siktlinjer, forbindelser og romlige sekvenser i og rundt planområdet kan organiseres gjennom ulike hovedgrep. Fokus er på å identifisere mulige måter å strukturere forbindelser mellom bryggene, kaifronten, sjøen og tilstøtende byrom.

3.1.4 Materialitet og detaljering – prinsipielle føringer

Det utforskes prinsipielle valg knyttet til materialbruk og bygningsuttrykk som del av helhetlige hovedgrep. Utforskningen gjelder overordnede retninger og arkitektoniske strategier, ikke konkrete løsninger eller detaljeringsnivå.

Oppsummering: Mulighetsstudiene videreutvikles og justeres i takt med ny kunnskap som kommer frem gjennom utredningene og dialog med kommunen. Hensikten er å etablere et tydelig og informert utgangspunkt før videre konkretisering av planforslaget.

4 Plan- og utredningsalternativer

4.1 Formål

Dette kapitlet redegjør for hvilke plan- og utredningsalternativer som legges til grunn for konsekvensutredning i det videre planarbeidet. Alternativene bygger på mulighetsstudiene beskrevet i kapittel 6, samt dialog med kommunen og foreløpige faglige vurderinger.

Formålet er å avklare et begrenset og realistisk sett av alternativer som gir et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere virkninger for kulturmiljø og trafikk/mobilitet, uten å låse den videre planutformingen unødvendig tidlig.

4.2 Forholdet mellom mulighetsstudier og utredningsalternativer

Mulighetsstudiene er gjennomført som et utforskende og åpent verktøy for å teste prinsipielle utviklingsgrep knyttet til struktur, volum, byform og funksjon. Studien har hatt som mål å identifisere handlingsrom og sentrale problemstillinger, ikke å etablere ferdige planforslag.

På bakgrunn av disse studiene er det valgt ut et begrenset antall plan- og utredningsalternativer som:

- representerer reelt forskjellige hovedgrep,
- er gjennomførbare innenfor realistiske rammer, og
- er egnet til å belyse sentrale konsekvensforskjeller for kulturmiljø og trafikk.

4.3 0-alternativet

0-alternativet inngår som referansegrunnlag for konsekvensutredningen og beskriver dagens faktiske situasjon, inkludert vedtatte og realistiske tiltak som kan forventes gjennomført uavhengig av planforslaget. Eldre, ikke-realiserte reguleringsplaner inngår ikke i 0-alternativet.

4.4 Plan- og utredningsalternativer

Med utgangspunkt i mulighetsstudiene legges følgende plan- og utredningsalternativer til grunn for konsekvensutredningen:

4.4.1 Plan- og utredningsalternativer

Som følge av mulighetsstudiet og anbefalinger utarbeides relevante utredningsalternativer:

- Relevante alternativ i denne sammenhengen er alternative måter for å oppnå målet med planen eller tiltaket. Alternativer kan være både lokalisering og utforming, som f.eks. plassering av, eller høyde, på tiltaket.
- Realistiske alternativ betyr at de er gjennomførbare. Det kan for eksempel være ut ifra tekniske forhold eller økonomien i prosjektet.

Dette betyr at det kan bli flere alternativer som skal konsekvensutredes.

4.5 Bruk av alternativene i konsekvensutredningen

Alternativene, sammen med 0-alternativet, danner grunnlaget for konsekvensutredningene for:

- kulturmiljø, jf. kapittel 8
- trafikk og mobilitet, jf. kapittel 9

Konsekvensutredningene skal:

- vurdere og sammenligne alternativene kvalitativt,
- identifisere sentrale forskjeller i virkninger og sårbarhet,
- og bidra til å avklare føringer og rammer for videre planutforming.

4.6 Videre håndtering av alternativer

Alternativene er ikke å forstå som ferdige planforslag, men som utredningsgrunnlag. Funn fra konsekvensutredningene:

- føre til justeringer eller videreutvikling av alternativene,
- danne grunnlag for sammenslåtte eller justerte hovedgrep,

- eller avgrense handlingsrommet for endelig planforslag.

Endelig planløsning vil bli fastlagt først etter at konsekvensutredningene er gjennomført og drøftet med kommunen.

5 Konsekvensutredning – kulturmiljø

5.1 Formål og tilnærming

Kulturmiljø utredes som eget KU-tema i planarbeidet. Utredningen gjennomføres som en kvalitativ faglig vurdering i tråd med Miljødirektoratets og Riksantikvarens veiledning for kulturmiljø i plansaker etter plan- og bygningsloven.

Formålet med utredningen er å:

- beskrive og forstå kulturmiljøets verdier og karakter
- vurdere kulturmiljøets sårbarhet ved endringer
- omsette kunnskapen til faglige premisser for videre planutforming

Utredningen skal gi beslutningsrelevant grunnlag for dialog med kommunen og kulturminnemyndighetene, og er ikke ment å fastsette konkrete løsninger eller ferdige planforslag i denne fasen.

Vurderingen gjennomføres av arkitekt- og planfaglig kompetanse, i samspill med kulturminnemyndighetenes forvaltningsperspektiv.

5.2 Tematisk avgrensning

Følgende forhold skal inngå i utredningen:

- Kjente kulturminner og kulturmiljø registrert i Askeladden, SEFRAK og eventuelle kommunale eller regionale kulturminnedata
- Kulturmiljøets historiske, landskapsmessige og visuelle sammenhenger
- Sammenhengen mellom kulturmiljø og omkringliggende landskap
- Eventuell bruk og tilgjengelighet knyttet til kulturmiljøene
- Risiko for konflikt med automatisk fredete kulturminner og potensial for funn

Utredningen skal omfatte både tiltaksområdet og relevant influensområde, tilpasset planens karakter og tiltakets virkning.

5.3 Kunnskapsgrunnlag

Eksisterende kunnskap bygger på:

- Askeladden (registrerte kulturminner og kulturmiljøer)
- Kulturminnesøk og SEFRAK-registeret
- NB!-registeret for nasjonalt viktige kulturmiljøer
- Fredningsvedtak, hensynssoner og kommunale/regionale kulturminneplaner
- Historiske kart, flyfoto, arkivmateriale og lokalhistoriske kilder
- Feltbefaringer og dialog med kulturminnemyndigheten

- Kommunale stedsanalyser og temaplaner med relevans for Skansen-området og bryggemiljøet
- Dive-analyse – LPO arkitekter

Det foreligger mye kunnskap om bryggene i Tromsø. Gjennom KU- og planarbeidet legges gjeldende kunnskapsgrunnlag til grunn for arbeidet. For å sikre tilstrekkelig kunnskap skal det også gjennomføres:

- befaringer og stedlige observasjoner
- faglige vurderinger utført av personer med relevant faglig kompetanse, herunder arkitekt- og planfaglige kompetanse
- dialog med kommunen og kulturminnemyndigheter

5.4 Metode

Utredningen skal gjennomføres i henhold til metodikken i Miljødirektoratets håndbok for konsekvensutredninger, med ansvar for fagtema kulturmiljø lagt til Riksantikvarens metodegrunnlag. Arbeidet skal omfatte følgende hovedtrinn:

5.4.1 Avgrensning

- Avgrensning av tiltaksområde og influensområde
- Identifisering av relevante kulturmiljøer og enkeltobjekter

5.4.2 Verdivurdering

Kulturmiljøets verdi vurderes kvalitativt på bakgrunn av kjennetegn som:

- autentisitet og historisk lesbarhet
- historisk betydning
- landskap og byrom, inkludert romlige sammenhenger og sikt
- identitet og symbolverdi
- Sjeldne eller representative kvaliteter

Verdien skal klassifiseres i tråd med veilederens verdiskala (liten – middels – stor – svært stor verdi).

5.4.3 Vurdering av påvirkning

Utredningsalternativenes påvirkning på kulturmiljøene skal vurderes, herunder:

- Direkte fysiske inngrep
- Endringer i visuelle og landskapsmessige sammenhenger, herunder:
 - høyder og volumoppbygging
 - taklandskap og silhuett
 - siktlinjer og romlige forbindelser
 - Endret bruk, tilgjengelighet eller lesbarhet

Vurderingene skal bidra til å tydeliggjøre hvilke hensyn som er viktige å legge til grunn i videre planutforming.

5.4.4 Konsekvensvurdering

Konsekvens for kulturmiljø fastsettes gjennom sammenstilling av verdi og påvirkning, og klassifiseres i henhold til veiledningens konsekvensskala.

5.5 Avbøtende tiltak og tilpasninger

Der planforslaget kan gi vesentlige negative virkninger, skal det beskrives prinsipper for tilpasning av og avbøtende tiltak, vurderes i hvilken grad tiltakene reduserer negative konsekvenser og beskrives eventuelle resterende konflikter for videre planutforming. Dette kan innebære:

- justering av volumoppdeling og plassering
- hensyn til bysilhuett og taklandskap
- bevaring eller styrking av viktige siktlinjer
- material- og fargeprinsipper som reduserer visuell dominans

5.6 Usikkerhet og kunnskapsmangler

Utredningen skal redegjøre for:

- Eventuell usikkerhet knyttet til datagrunnlag eller vurderinger
- Behov for videre undersøkelser, herunder eventuell § 9-undersøkelse etter kulturminneloven

5.7 Føringer for videre planarbeid

Funn fra kulturmiljøutredningen omsettes til styrende føringer for videre planarbeid og konkret planutforming. Føringene drøftes i dialog med kommunen og kulturminnemyndighetene før utarbeidelse av endelig planforslag, og kan blant annet omfatte:

- bestemmelser om høyder, volumoppbygging og materialbruk
- hensynssoner og retningslinjer for sikt og romlige sammenhenger
- eventuelle rekkefølgekrav der dette er relevant

Føringene sikrer at videre planutforming skjer innenfor de faglige rammene som følger av vurderinger av kulturmiljøets verdi og sårbarhet, slik disse er redegjort for i denne konsekvensutredningen.

6 Konsekvensutredning – trafikk og mobilitet

6.1 Formål og tilnærming

Trafikk og mobilitet utredes som eget KU-tema i planarbeidet. Konsekvensutredningen bygger på en trafikkfaglig analyse utarbeidet i henhold til Statens vegvesens håndbok V712, som gir det kvantitative og metodiske grunnlaget for vurderingene. Formålet med utredningen er å vurdere hvordan ulike mulige utviklingsgrep innenfor planområdet kan påvirke:

- fremkommelighet og kapasitet i veg- og gatenettet
- trafiksikkerhet
- gang- og sykkelforbindelser
- kollektivtrafikkens funksjon og regularitet
- logistikk og varelevering

Utredningen skal gi et beslutningsrelevant grunnlag for videre planarbeid, og er ikke ment å fastsette konkrete løsninger i denne fasen.

6.2 Hva som skal utredes

Konsekvensutredningen vurderer virkninger for trafikk og mobilitet med utgangspunkt i de prinsipielle utviklingsmulighetene beskrevet i kapittel 6. Følgende tema inngår i utredningsarbeidet:

6.2.1 Kollektivtrafikk

Det vurderes hvordan endringer i bebyggelse og bruk kan påvirke kollektivtrafikkens fremkommelighet, regularitet og drift, særlig buss i Skippergata.

Gang og sykkel

Utredningen vurderer konsekvenser for sammenheng, tilgjengelighet og trygghet for gående og syklende, inkludert hovednett, koblinger til sjøfronten og Nordbybåndet.

Trafikksikkerhet

Det vurderes hvordan endringer i trafikkmønster, adkomster og krysningpunkter kan påvirke trafikksikkerhet, med særlig oppmerksomhet på sårbare trafikantgrupper.

Biltrafikk og adkomst

Utredningen vurderer virkninger for biltrafikk, adkomstløsninger, kjøremønster, avvikling i nærliggende gater og kryss, samt konsekvenser for tilgjengelighet.

Logistikk og drift

Det vurderes hvordan løsningene kan påvirke varelevering, renovasjon, servicetrafikk og utrykningskjøretøy, herunder plassering og funksjon av nødvendige soner og kjøreruter.

Anleggsfase

Utredningen vurderer midlertidige trafikkløsninger i anleggsperioden, med fokus på trygg ferdsel og opprettholdt fremkommelighet for kollektivtrafikk, gang og sykkel.

6.3 Kunnskapsgrunnlag

Utredningen vurderer sårbarhet og kapasitet i transportsystemet, herunder:

- kollektivsystemets robusthet, særlig i Skippergata
- sårbarhet for gående og syklende i konfliktpunkter
- kapasitet og avvikling i lokalvegnettet
- følsomhet i logistikk- og driftsløsninger

Vurderingene skal bidra til å identifisere hvilke forhold som er særlig viktige å ivareta i videre planutforming.

6.4 Sårbarhet og kapasitet

Utredningen vurderer sårbarhet og kapasitet i transportsystemet, herunder:

- kollektivsystemets robusthet, særlig i Skippergata

- sårbarhet for gående og syklende i konfliktpunkter
- kapasitet og avvikling i lokalvegnettet
- følsomhet i logistikk- og driftsløsninger

Vurderingene skal bidra til å identifisere hvilke forhold som er særlig viktige å ivareta i videre planutforming.

6.5 Virkninger og rammer for planforslaget

Virkninger for trafikk og mobilitet vurderes basert på analysene og de prinsipielle utviklingsmulighetene. Der utredningen påviser uheldige virkninger, beskrives prinsipper for avbøtende tiltak, for eksempel knyttet til:

- prioritering av kollektivtrafikk og myke trafikanter
- justering av adkomster og kjøreruter
- forbedring av trafikksikkerhet og krysningspunkter
- midlertidige løsninger i anleggsperioden

6.6 Føringer for videre planarbeid

Funn fra trafikk- og mobilitetsutredningen omsettes til føringer for videre planutforming. Føringene kan blant annet omfatte:

- prinsipper for utforming av adkomster og byrom
- krav til kollektivfremkommelighet
- rekkefølgekrav knyttet til mobilitetstiltak
- rammer for parkering, logistikk og drift

Føringene drøftes i dialog med kommunen før endelig planforslag utarbeides.

6.6.1 Oppsummering av KU-temaene:

Kulturmiljø og trafikk/mobilitet utredes som egne KU-tema i planarbeidet, med tilpassede fagmetoder som kunnskapsgrunnlag. Samlet gir utredningene et beslutningsrelevant grunnlag for å avklare rammebetingelser og føringer for videre planutforming.

7 Medvirkning og videre planprosess

Medvirkning og dialog med naboer, interessenter og myndigheter planlegges gjennomført i takt med arbeidet med utredninger og videre planutvikling, og kan blant annet omfatte følgende faser:

7.1 Fase 0 – oppstart:

- Varsel om oppstart av planarbeid, med utredningsprogram (og utbyggingsavtale)
- Etablering av kontaktpunkter for innspill
- Oppstartsmøte med kommunen (gjennomført februar 2026)

7.2 Fase 1 – Kunnskapsgrunnlag og foreløpige vurderinger:

- Innhenting og sammenstilling av kunnskapsgrunnlag for KU-temaene.

- Faglige vurderinger innen kulturmiljø og trafikk/mobilitet
- Dialog med kommunen og relevante fagmyndigheter ved behov
- Prosesskobling – faglig avklaring:
 - Når kunnskapsgrunnlaget og foreløpige vurderinger av verdi og sårbarhet foreligger, gjennomføres et fagmøte med kommunen og relevante sektor-/fagmyndigheter for å drøfte og avklare videre rammebetingelser, herunder tålegrenser og prinsipielle føringer, før videre prosjektutvikling.

7.3 Fase 2 – Muligheter og videre planavklaringer:

- Videreutvikling og justering av prinsipielle utviklingsmuligheter
- Dialog om overordnede grep, rammer og hensyn
- Eventuelle tematiske møter eller arbeidsmøter med kommunen og sektorinteresser

7.4 Fase 3 - Planutforming og kvalitetssikring:

- Innarbeiding av føringer i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.
- Kvalitetssikring av at utredningsplikten er ivaretatt

7.5 Fase 4 – Medvirkning frem mot høring

- Offentlig høring og ettersyn av planforslag
- Merknadsbehandling og videre dialog ved behov

7.6 Oppsummering

Selv om det ikke foreligger formelt krav om planprogram, er utredningsprogrammet og den fasebaserte prosessbeskrivelsen utarbeidet for å sikre en tydelig og forutsigbar prosjektutvikling. Den beskrevne faseinndelingen synliggjør hvordan kunnskapsinnhenting, faglige avklaringer og dialog med kommunen og relevante sektormyndigheter brukes aktivt som grunnlag for videre planutforming.