

LPO ARKITEKTER AS  
Postboks 7033 Majorstuen  
0306 OSLO

Deres ref.

Vår ref.  
PLAN-25/01175-11

Saksbehandler  
Bodil Ruud  
+47 90128425

Dato  
17.03.2026

## 2004 Detaljregulering, Bryggene, Søndre Tollbodgate, referat oppstartsmøte

### OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN

#### Plan-ID/plannavn/saksnummer:

Etter plan- og bygningsloven § 12-8 er det krav om gjennomføring av oppstartsmøte i plansaker når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv.

Målet med oppstartsmøtet er å etablere en felles forståelse mellom forslagstiller og kommunen om forutsetningene for det videre planarbeidet, og bidra til å redusere faren for at uavklarte eller uforutsette forhold skal vanskeliggjøre eller forsinke den etterfølgende planprosessen. Det skal i møtet avklares premisser for planlegging, medvirkning og prosess. Videre skal forholdet til overordnede planer og retningslinjer, planområdets utstrekning og planens detaljeringsgrad avklares. Partene skal forholde seg til disse forutsetningene i det videre planarbeidet. Referatet er et fundament og en felles referanse for det videre planarbeidet, og skal legges ved planforslaget til offentlig ettersyn. Det ligger ingen binding for kommunen til senere å vedta et planforslag selv om det i oppstartsmøtet gis aksept for at planprosessen kan starte. Kommunen er ikke bundet av vurderinger i prosessen. Dersom planforslag ikke blir vedtatt kan ikke forslagsstiller kreve kompensasjon for sine utgifter, selv om vedkommende med god grunn kunne ha forhåpninger om dette.

Oppstartsmøteterferatet er ikke uttømmende, det som ikke fremgår av referatet er det ikke tatt stilling til.

### REFERAT

Dato	17.02.2026
Tid	10:00
Sted	Rådhuset
Referent	Bodil Ruud
Tilstede	<u>Forslagsstiller:</u> -Eirik Espejord, Pellerin AS -Marcus Dons, Pellerin AS -Katharina Havig Solnørdal, LPO -Ingvild Stavem, LPO <u>Byplan:</u> -Erik Eidesen -Bodil Ruud

## 1. INFORMASJON

Adresse	Søndre Tollbodgate 1, 3, 3A, 7, 7A, 9 og Skippergata 1-7
---------	--

<b>Gårds- og bruksnr.</b>	200/1292, 1298, 1741,1742, 1744, 1745, 1749, 1751, 1753, 1931,1932, 4113 samt offentlig veiareal 200/1.	
<b>Forslagsstiller</b>	Pellerin AS	
<b>Plankonsulent</b>	LPO Arkitekter	
<b>Gebyrkravet sendes til:</b>	Pellerinbryggene AS	
<b>BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET AV 02.07.2025 med 2 supplerende vedlegg mottatt 29.01.2026</b>		
<b>Beskrivelse av tiltaket (planlagt bebyggelse, anlegg m.m., jf. innsendt planinitiativ)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensjon med planinitiativet er en detaljregulering som legger til rette for bebyggelse på nåværende parkeringsplass mellom bryggene og Søndre Tollbodgate.</li> <li>• Med ny bebyggelse og omdanning av etablert bebyggelse skal områdets tilbud utvides og fornyes med en kombinasjon av flere sentrumsformål som servering, hotell, bolig, forretning og tjenesteyting.</li> <li>• Det er også et mål å aktivisere området mot sjøen.</li> </ul>	
<b>Arealformål</b>	<b>Hovedformålet det skal legges til rette for</b>	
	<input type="checkbox"/> Boligbebyggelse	<input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse
	<input type="checkbox"/> Forretning	<input type="checkbox"/> Kontor
	<input type="checkbox"/> Detaljhandel	<input type="checkbox"/> Offentlig/privat tjenesteyting
	<input type="checkbox"/> Hotell/overnatting/bevertning	<input type="checkbox"/> Industri
	<input type="checkbox"/> Uttak/deponi	<input type="checkbox"/> Samferdsel
	<input type="checkbox"/> Tekn. infrastruktur	<input type="checkbox"/> Akvakultur
	<input checked="" type="checkbox"/> Kombinerte formål <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sentrumsformål inkludert bolig.</li> <li>-</li> <li>-</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Annet .....
<b>Oversiktskart:</b>		
I kartet vises også felt med grønn skravur som angir byggetiltak som har fått tillatelse.		



## 1. PRIVATRETTLIGE FORHOLD

### Vurdering:

### RAMMER OG KRAV:

- Det må innhentes nødvendige privatrettslige rettigheter (avtaler). Forslagsstiller må framlegge dokumentasjon på at dette er i orden.
- Hvis reguleringsplanen berører andre grunneiere, må forslagsstiller vise detaljerte konsekvenser av tiltakene med kart og tekst.

## 2. OVERORDNET PLAN

3.1 Er planinitiativet i henhold til:	Arealformål i overordna plan:
<b>Kommuneplanens arealdel</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentrumsformål</li> </ul>
<b>Kommunedelplan</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentrumsformål</li> </ul>
<b>Områdeplan</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kombinert formål med næring og tjenesteyting. Presisert i bestemmelsene å være offentlig og privat tjenesteyting<sup>1</sup>, forretning, kontor og/eller hotell. Det er i initiativet anført bolig i tillegg som ikke er i tråd med formålet. Spørsmålet om boligformål vurderes som en del av planarbeidet.</li> <li>• Fortau, gangveg/gangareal/gågate, gatetun</li> <li>• Offentlig formål</li> </ul>

<sup>1</sup> Formålet kan også innbefatte bevertning, jf. veileder til kart- og planforskriften.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Havneområde i sjø</li> </ul>
<b>Kystsoneplan</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Farled</li> </ul>
<b>Vurdering:</b>	
<b>3.2 Aktuelle planer/ strategier det skal tas hensyn til i planarbeidet:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunedelplan for kulturmiljø (vedtatt 22.05.2024)</li> <li>Forvaltningsplan for Skansenområdet (publisert 03.12.2024)</li> <li>Gatebruksplan (under arbeid)</li> <li>Gå- og sykkelstrategi (vedtatt 03.09.2025)</li> <li>Formingsveileder for kaipromenaden med belyningsplan og kunstplan (under arbeid)</li> </ul>	
<b>3.3 Hensynssoner i aktuelle planer jf. punkt 3.1:</b>	
<b>Vurdering:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Sikringssone</b>	H190 i sjøareal, høyderestriksjoner Tromsø lufthavn
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Støysone</b>	Rød støysone i Skippergata, gul i Søndre Tollbodgate
<input type="checkbox"/> <b>Faresone</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Infrastruktursone</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Båndleggingssone</b>	H730 – fredning etter kulturminneloven av Skansenområdet også ut i sjø.
<input type="checkbox"/> <b>Gjennomføringssone</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kulturminner/kulturmiljø</b>	H570 – bryggemiljø og store deler av kvartalet
<input type="checkbox"/> <b>Krav om felles planlegging</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Rekkefølgekrav</b>	Opparbeiding av byrom med lek (Jaklins plass) og Nordbybåndet.
<input type="checkbox"/> <b>Videreføring av reg.plan</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Særlig angitte hensyn</b>	
<b>RAMMER OG KRAV:</b>	
<b>3. BERØRTE REGULERINGSPLANER INNENFOR PLANAVGRENSNINGA JF. PUNKT 6.</b>	
List opp: <ul style="list-style-type: none"> <li>Områdeplan 1846 for Nordbyen</li> <li>Reguleringsplan 1661 for Samvirkegården</li> </ul>	
<b>Vurdering:</b>	
<b>Rammer:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Det må fremgå av oppstartsvarsel hvilke planer som skal vurderes opphevet, og dette må omtales i planbeskrivelsen. Eksisterende planbestemmelser skal gjennomgås av forslagsstiller for å finne fram til hvilke krav som utgår og hvilke som skal videreføres i ny plan.</li> </ul>	

## 4. TEMATISKE VURDERINGER OG RAMMER

### Generelle rammer:

- Forslagsstiller skal for alle tema vurdere om det er nødvendig å fastsette rekkefølgekrav.
- I tråd med kapittel 6.2 i bestemmelsene for områdeplanen skal det vurderes rekkefølgekrav knyttet til oppgradering av Jaklins plass som byrom med lek, samt tilhørende gangareal langs parken (SGG7, som er en del av Nordbybåndet).

### 5.1 Nullvekstmål<sup>2</sup> og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

- Det skal belyses hvordan planleggingen skal bidra til å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportform.
- Infrastruktur og fremkommelighet for kollektivtrafikk skal prioriteres i planleggingen.

### 5.2 VAO (vann, avløp og overvann), veg og annen offentlig infrastruktur

- Aktuelle problemstillinger blir avklart gjennom VAO-rammeplan. Det anføres særlig:
  - Behov for en kartlegging av planinterne kommunale og private ledninger.
  - Overvann og eventuelt behov for separering av spillvann/overvann.
  - Pumpestasjon i området må tas hensyn til.
  - Primær flomveg mellom Kystens hus og byggeområdet må ivaretas.
- For vei og annen infrastruktur skal det særlig tas hensyn til:
  - Planlegging av kaipromenaden.
  - Virkningen for kollektivtrafikken i Skippergata.
  - Nordbybåndet skal være en viktig trasé for gående og syklende. Inngår i hovednett for syklende.
- Det skal utarbeides en mobilitetsplan.
- Det vil være viktig å vurdere trafikksituasjon i og rundt planområdet, og mulige virkninger av planlagte tiltak tidligst mulig i prosessen.

### 5.3 Støy og luftkvalitet

- I reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i rød eller gul sone skal det foreligge støyfaglig utredning, jf. KPA kap. 18.4.

### 5.4 Klima, miljø og ROS

- Forurenset grunn pga byjord og gammel industri må utredes. Miljøoppfølgingsprogram kan anbefales som et nyttig oversiktsdokument for miljøambisjoner, men kreves ikke.
- Det må planlegges for havnivåstigning og stormflo. Det vises til rapporten Konsept for klimatilpasset utbygging langs sjøen: [konsept-for-klimatilpasset-utbygging-langs-sjoen.pdf](#).
- Særlig viktig å identifisere trusler mot kulturmiljø, og planlegge for skadebegrensning.

### 5.5 Barn og lek

- Boliger medfører krav til lekearealer, jf. områdeplan 1846.

### 5.6 Bebyggelse

- Særlig viktige hensyn til fredet og vernet bebyggelse i planområdet og tilgrensende områder, jf. planbeskrivelse for plan 1846.
- Byggehøydene innen området skal også hensynta eksisterende gesims- og mønehøyder for bryggene, og utforming skal vektlegge et variert taklandskap (Plan 1846, best.5.5.3 b)
- Ny bygning kan fysisk tilbygges de vernede bygningene hvis dette bidrar vesentlig til universell tilgjengelighet og økt funksjonalitet for de vernede bygningene (Plan 1846, best. 5.5.3 c)
- Planarbeidet skal vurdere bebyggelsesstrukturer og volumoppdeling i lys av kulturhistorisk stedsanalyse, herunder hvordan gjennomganger, forbindelser og bymessig variasjon kan ivaretas innenfor planområdet.

### 5.7 Strandsone

- Tiltak i sjø eller overgangen sjø og land skal ta hensyn til kulturmiljøet og bidra til forståelse av det historiske brygge/kai/havnemiljøet fra «rødbrygga» til og med fredningssonen, jf. kulturhistorisk stedsanalyse.

<sup>2</sup> Målet for byområdene er at klimagassutslipp, kø, støy- og luftforurensning skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette kalles nullvekstmålet.

- Tiltak i sjø skal bidra til tilgjengeliggjøring av vannflaten og indre havn som byrom.

#### 5.8 Overordnet grønnstruktur

- Nordbybåndet skal ivaretas. Skal ha svært god tilrettelegging for gående og syklende mm. Krav til grønt og materialbruk. Jf. Plan for offentlige rom (POR).

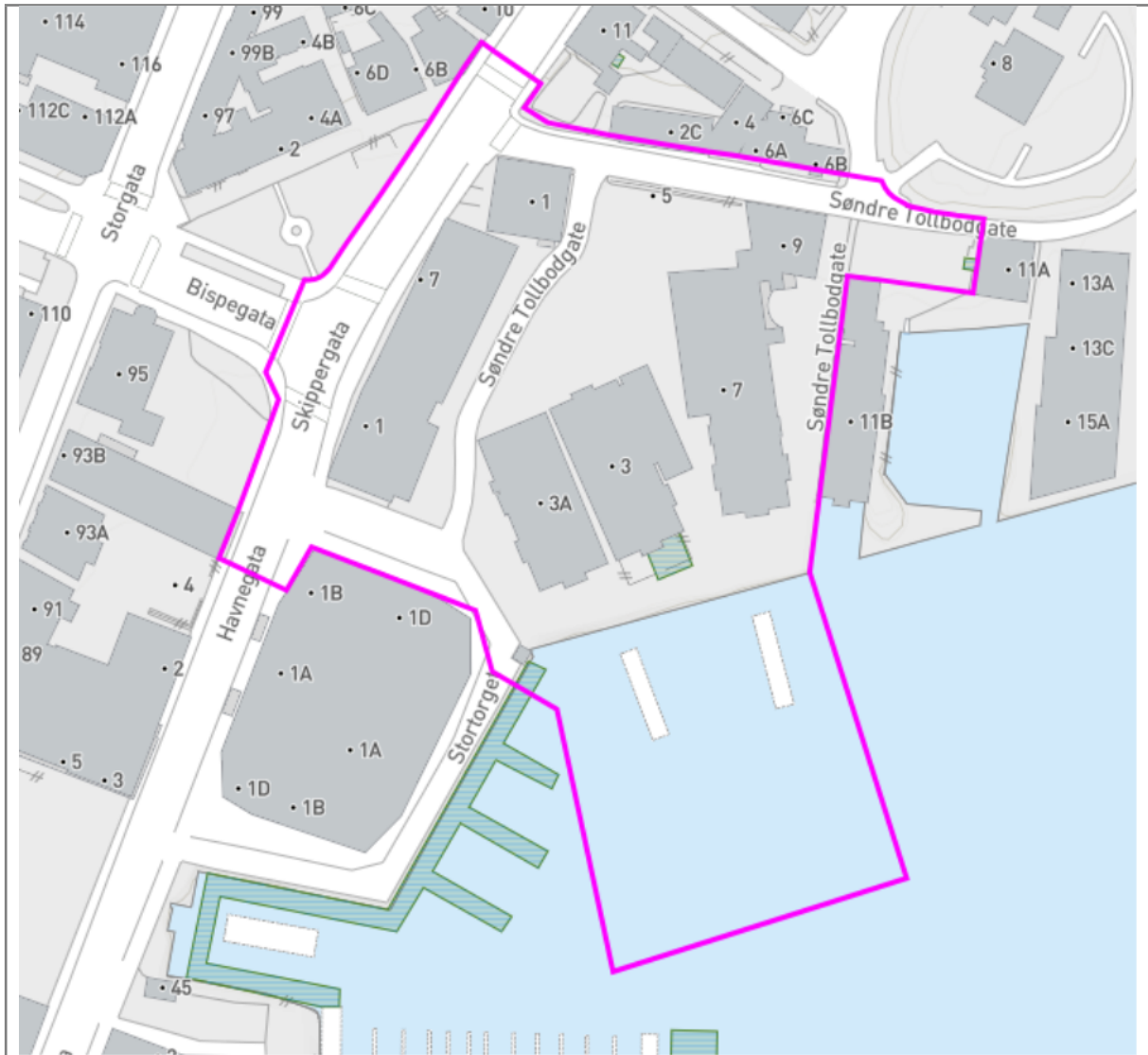
#### 5.9 Anleggsfase

- Byggefase må planlegges tidlig nok i prosessen. Riggplass og byggetrinn må vurderes.

#### 5.10 Annet

### 5. PLANAVGRENSNING

- I områdeplan for Nordbyen kreves detaljreguleringsplan for byggeområdet BKB26 samt «infrastruktur og samferdselsanlegg for SGT8, SGT10, SGG16 og del av SF6», jf. kap.2 i planbestemmelsene. At SGT10 og SF6 er nevnt her er påfallende, siden ingen av dem har direkte tilknytning til BKB26: SGT10 er området rundt boligene på Tollbodstranda, mens SF6 ligger nord for brufoten. Derimot er SGT9 og SF7 direkte tilknyttet BKB26. Konklusjonen er at forholdet mellom kart og bestemmelser ikke har vært tilstrekkelig kvalitetssikret, og at SGT8 og 9, SGG16 og del av SF7 skal inkluderes i detaljreguleringen. Tolkningen er da i tråd med Temakart krav til detaljregulering, jf. bestemmelsene til områdeplanen.
- Følgende planavgrensning er en avgrensning av problemstillingene i planprosessen. Endelig plangrense kan bli mindre enn angitt her. En eventuell utvidelse av plangrensen vil måtte offentlig varsles. Planen vil inkludere de nevnte samferdselsanleggene, samt de to adkomstene fra Skippergata. I planinitiativet er det også indikert en mulig plassdannelse ved Skansevollen nord for Polarmuseet, og et lite område er derfor tatt med her. Til slutt inkluderes sjøarealet langs kaia utenfor bryggene og et stykke ut i indre havn, samt tilknytningen til kaia foran Kystens hus.



6. ØVRIGE KRAV		
<b>Konsekvensutredning (KU)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<p>Vesentlig virkning iht. Forskrift om konsekvensutredning, §8. Slår inn når det gjelder påvirkning på fredet og vernet kulturmiljø, samt mulig motstrid mot SPRAM, kap. 4.2 og 4.3. Planprogram kreves ikke, men anbefales.</p> <p>Temaer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturmiljø</li> <li>• Trafikk, mobilitet</li> </ul> <p>Andre tema omtales i planbeskrivelsen i henhold til plan- og bygningsloven, men inngår ikke som selvstendige KU-tema.</p>
<b>Konsultasjon etter Lov om Sametinget og andre samiske rettsforhold (Sameloven) kapittel 4 og veileder om konsultasjoner.</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<b>Konsesjonspliktig tiltak</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

<b>Vesentlige interessekonflikter som må håndteres særskilt</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<b>Spesielle krav til medvirkning</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<b>Behandling i Regionalt planforum</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er utført 16.10.2025. Behov for ny behandling i regionalt planforum vurderes i samråd med kommunen etter utarbeidet planprogram.
<b>Vannforskriftens § 12</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ønsker tiltak i sjø.
<b>Målestokk Uteromsplan</b>	<b>1:500</b>	
<b>7. PROSESS</b>		
<b>Informasjonsmøte</b>	Det har vært flere møter i forbindelse med planinitiativ, blant andre: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16.10.2024 Møte om initiativ med forslagsstiller og Byplan ledelse</li> <li>• 20.03.2025 Møte om kulturhistorisk analyse med konsulenter, fylkeskommunene og Byplan</li> </ul>	
<b>Naboskapsmøte</b>	16.09.2025, referat foreligger	
<b>Kommunalt samordningsmøte</b>	15.09.2025	
<b>Befaring</b>	29.09.2025 med PIF, Veg	
<b>Regionalt planforum</b>	16.10.2025, referat foreligger	
<b>Arbeidsmøte</b>	23.10.2025 med Byplan	
<b>Kommende møter/Fremdrift</b>	<i>Tentativt:</i> Forhåndsmerknadsmøte - mai 26 Arbeidsmøte om mobilitetsplan/trafikk – høst 26 Arbeidsmøte om arkitektur/kulturmiljø – høst 26 Regionalt planforum – høst 26 Avklaringsmøte (minst fire uker før innlevering av komplett) – desember 26	
<b>Levering av komplett planforslag</b>	Avtalt levering av komplett planforslag: februar 2027	
<b>Behandling av planforslag</b>	Kommunen har 12 uker til å behandle komplett privat planforslag <sup>3</sup> for høring og offentlig ettersyn jf. pbl § 12-11, dersom ikke annen frist er avtalt. Ved krav om konsekvensutredning forlenges fristen med åtte uker. I forbindelse med jul og påske forlenges fristen med to uker. I perioden 10. juni til 10. august forlenges fristen med åtte uker. Dersom planforslaget ikke er i tråd med rammene i oppstartsmøtet, kan byplan forlenge fristen med inntil 12 uker.	

#### Tilleggsinformasjon:

1. Tromsø kommune v/ Byplan legger ved oppstartsmøtet følgende rammer til grunn for planen. Dersom det i planprosessen dukker opp behov for ytterligere avklaringer eller tydeliggjøring av rammene bes forslagsstiller tidlig ta kontakt for å avklare eventuelle nye problemstillinger.
2. Oversikten baserer seg på tilgjengelig kunnskap ved planoppstart. Temaene skal som hovedregel omtales (beskrives nærmere) i planbeskrivelsen, enten de har konsekvenser eller ikke. Noen tema vil kreve egen faglig utredning. Dersom planarbeidet avdekker nye eller ukjente forhold, vil kravene kunne bli endret.
3. Krav til komplett planmateriale følger av kommunens reguleringsplanveileder.
4. Planveileder, kommunalteknisk norm og kartpakke, skal legges til grunn for hele planforslaget dersom annet ikke er avtalt.

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Med hilsen

Rigmor Tonstad  
Enhetsleder  
Seksjon for byutvikling, Byplan

Bodil Ruud  
saksbehandler  
Seksjon for byutvikling, Byplan

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Kopi til:  
PELLERIN AS