

24.04.2026

INFORMASJONSBREV VEDR. PLANOPPSTART

Varsel om oppstart av detaljregulering med KU, utredningsprogram og oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for planområdet for Søndre Tollbodgate 1, 3, 3A, 7, 7A, 9 og Skippergata 1–7, med tilhørende arealer.

Vi varsler med dette oppstart av planarbeid for Pellerinbryggene i Tromsø. I dette brevet forklares kort hva planarbeidet gjelder, hvilke temaer som skal belyses og hvordan det kan sendes innspill.

Innsendt planinitiativ (juli 2025), referat fra oppstartsmøte (avholdt februar 2026) og utredningsprogram for de planfaglige temaene, følger som vedlegg til varselet. Dette er også tilgjengelig på Tromsø kommunes hjemmeside, under kart/kartlag og deretter «Planer under arbeid».

ANSVARLIGE

Fagkyndig: LPO arkitekter AS, Katharina Havig Solnørdal (khs@lpo.no / 46909570)

Forlagstillere: Pellerin AS, Marcus Dons (marcus@pellerin.no, 95991343)

Hjemmelshavere:

Gnr./b.nr	Hjemmel til eiendomsrett
200/1	Tromsø kommune (offentlig veiareal)
200/1292	Skippergata 1-7 AS
200/1298	Skippergata 1-7 AS
200/1741	Søndre Tollbodgate 1AS

Kunngjøring av planoppstart – Pellerinbryggene i Tromsø

200/1742	Søndre Tollbodgate 1AS
200/1744	Pellerinbryggene AS
200/1745	Pellerinbryggene AS
200/1749	Pellerinbryggene AS
200/1751	Pellerinbryggene AS
200/1753	Pellerinbryggene AS
200/1931	Pellerinbryggene AS
200/1932	Pellerinbryggene AS
200/4113	Pellerinbryggene AS

HENSIKT MED PLANARBEIDET

Planområdet omfatter Pellerinbryggene langs Søndre Tollbodgate og Skippergata, og består av flere historiske brygger, bakgårdsarealer og tilhørende sjøareal.

Målet er å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig utvikling av området, der eksisterende bygg kan rehabiliteres og videreutvikles og der det også kan vurderes tilpassede nye tiltak og byfunksjoner som styrker bruken av området og kontakten med sjøfronten.

Planområdet ligger i et strategisk knutepunkt mellom Nordbyen, gamle Tromsø og Vervet, og fremtidige ganglinjer i både nord-sør- og øst-vest-retning, gir området et særlig potensial for å knytte sammen sentrumsområdene. Samtidig ligger planområdet i et kulturhistorisk sensitivt byområde og har krevende trafikk- og mobilitetsforhold. Kulturmiljø og trafikk/mobilitet skal derfor belyses grundig tidlig i prosessen. Det foreligger i tillegg viktige føringer knyttet til strandsoner, havnivåstigning, teknisk infrastruktur, overvann og flomveger, samt krav fra områdeplan 1846 Nordbyen om opparbeiding av offentlige rom. Dette innebærer at flere faglige problemstillinger må belyses parallelt for å sikre et godt grunnlag for videre planutforming.

Kunngjøring av planoppstart – Pellerinbryggene i Tromsø

Med bakgrunn i dette, forventes det at planarbeidet for Pellerinbryggene skal utvikles gjennom en kunnskapsbasert og trinnvis prosess der både kulturmiljø, mobilitet og øvrige premisser danner rammene for hvordan fremtidige volum, byrom og forbindelser utformes.

Planarbeidet skal legge til rette for:

- at bryggene og tilgrensende områder kan utvikles på en måte som tar vare på kulturmiljøet, samtidig som området fornyes og får en tydeligere rolle i sentrum
- at forbindelsene gjennom området styrkes, slik at det blir enklere og tryggere å bevege seg til fots, på sykkel og med kollektivtransport
- at området får gode og robuste løsninger for teknisk infrastruktur, overvann, flomveger og framtidige klimaendringer
- at sjøfronten og havnepromenaden kan utvikles som en mer aktiv og tilgjengelig del av byen
- at det vurderes hvordan nye byfunksjoner, og eventuelt boliger, kan inngå som del av et variert og levende sentrumskvartal
- at offentlige rom og grønne forbindelser – som Nordbybåndet og Jaklins plass – kan styrkes og videreutvikles som del av en helhetlig bystruktur
- at gjennomføringen av tiltakene kan skje på en trygg og ryddig måte, med nødvendig hensyn til anleggsfase, trafikk og rekkefølgekrav

Planområdet er på ca. 8 dekar.

Planarbeidet skal følge føringene i oppstartsmøtereferatet fra Tromsø kommune.

PLANAUGRENSNING OG FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER

Planområdet omfatter eiendommene:

Søndre Tollbodgate 1, 3, 3A, 7, 7A, 9 og Skippergata 1–7, samt deler av tilgrensende samferdsels- og sjøarealer.

Planarbeidet bygger på flere overordnede planer og strategier, blant annet:

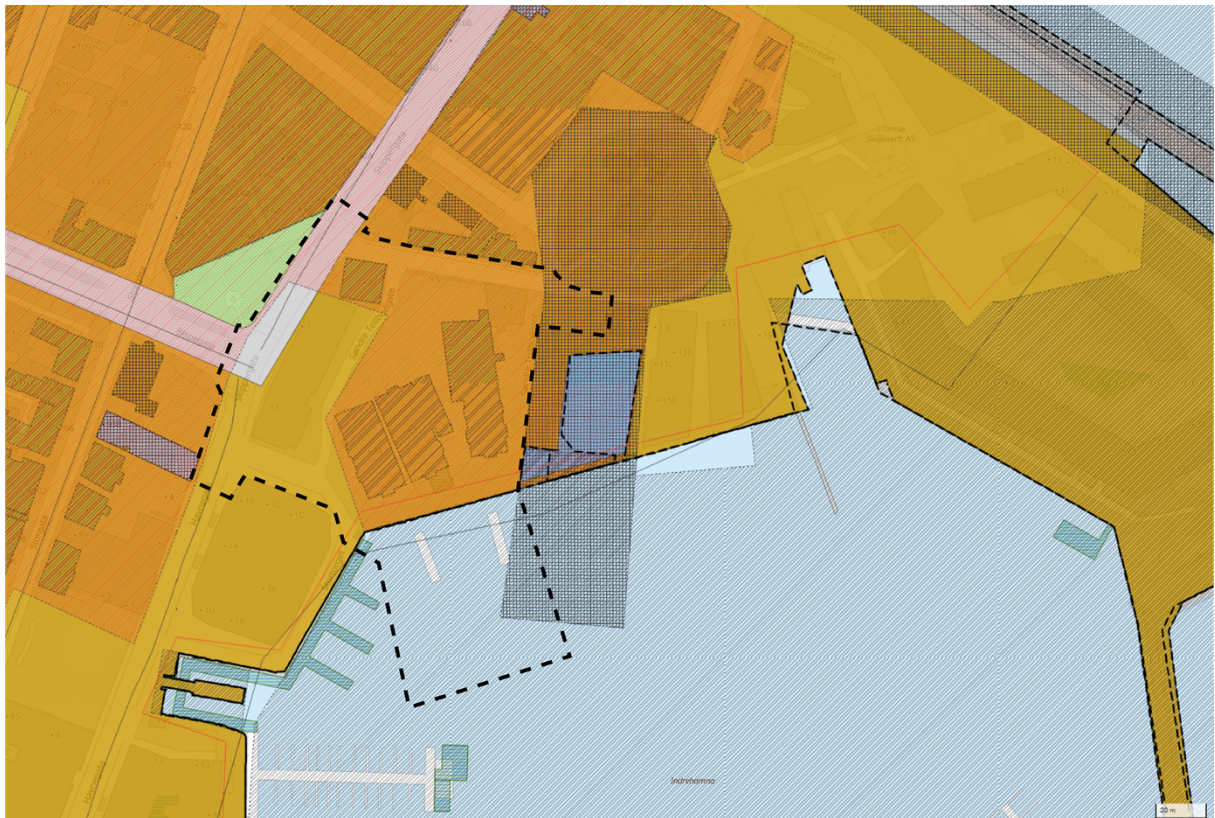
- Kommuneplanens arealdel – sentrumsformål
- Kommunedelplan for kulturmiljø (2024)
- Kommunedelplan for Tromsø sentrum 2007-2018 (Sentrumsplan)

Kunngjøring av planoppstart – Pellerinbryggene i Tromsø

- Forvaltningsplan for Skansenområdet (2024)
- Gå- og sykkelstrategi (2025)
- Plan for offentlige rom (POR), Nordbyen
- Kaipromenaden - Formingsveileder og Lysplan (2026)

Berørte reguleringsplaner innenfor planavgrensningen:

- Områdeplan 1846 for Nordbyen
- Reguleringsplan 1661 for Samvirkegården



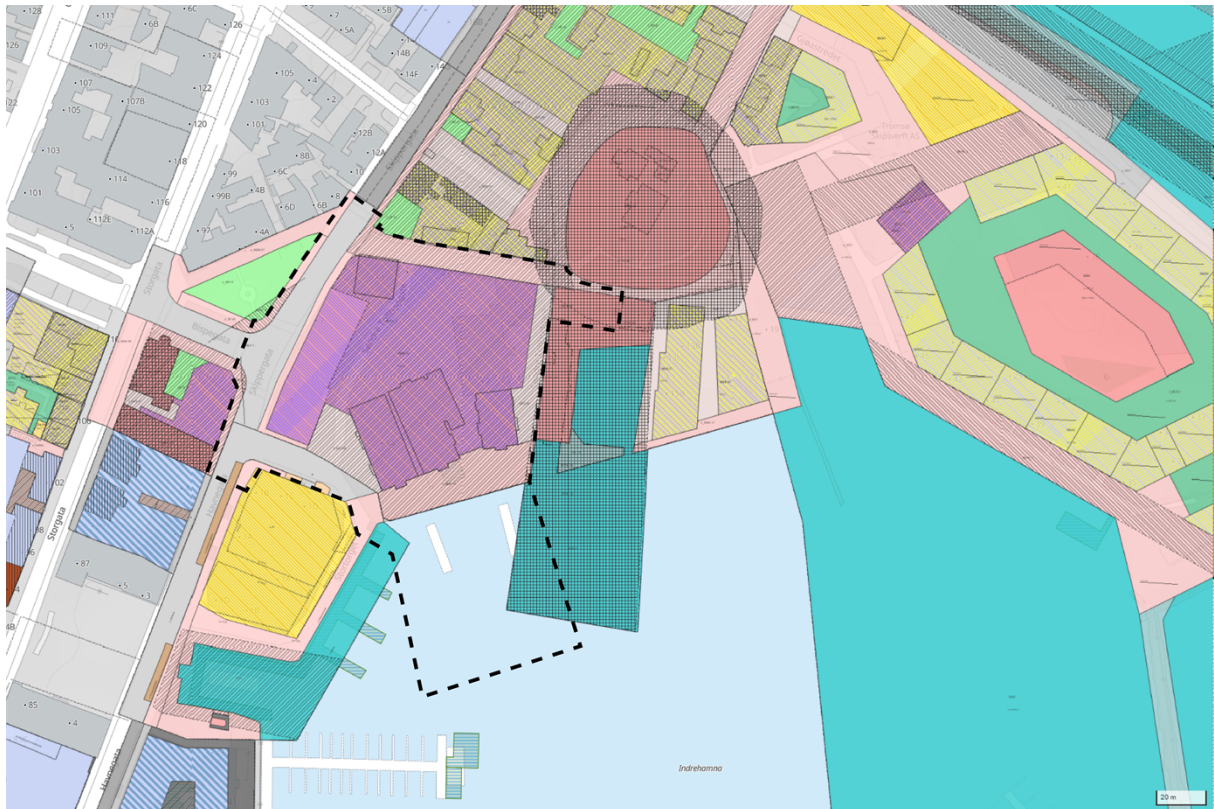
Gjeldende kommuneplan, planavgrensning vist med svart, stiplet linje.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. For sjøen gjelder Kystsoneplanen (farled). Planområdet ligger også helt eller delvis innenfor flere henyssoner:

- Båndleggingszone (etter lov om kulturminner)

Kunngjøring av planoppstart – Pellerinbryggene i Tromsø

- Fasesone (brann-/eksplosjonsfare)
- Sikringsone H190 (gjelder for areal i sjø, og handler om høyde- og byggerestriksjoner omkring Tromsø lufthavn)



Områderegulering Nordbyen, planavgrensning vist med svart, stiplet linje.

Planområdet ligger innenfor områdereguleringen for 1846 Nordbyen (vedtatt 2020), som fastsetter overordnede rammer for arealbruk og utvikling i området. Den pågående detaljreguleringen skal bygges videre på disse rammene, og bidra til å konkretisere bruk, utforming og løsninger innenfor planområdet.

FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Planarbeidet gjelder utvikling i et område med viktige kulturmiljøverdier. Det er derfor vurdert at planen kan påvirke kulturmiljøet, og at dette må belyses nærmere gjennom en konsekvensutredning.

Kunngjøring av planoppstart – Pellerinbryggene i Tromsø

Planområdet ligger samtidig i et sentralt byområde med betydelig trafikkbelastning, viktige gang- og sykkelforbindelser og nærhet til kollektivtilbud. Endringer i bruk og bebyggelse kan derfor også ha virkninger for trafikk og mobilitet, som må vurderes tidlig i planprosessen.

Følgende temaer skal konsekvensutredes:

- **Kulturmiljø**
- **Trafikk og mobilitet**

Det er ikke krav om formelt planprogram for reguleringsplanen, men det er utarbeidet et utredningsprogram, som følger varselet. Planarbeidet skal gjennomføres strukturert og trinnvis for å sikre en åpen og forutsigbar prosess.

Andre tema omtales i planbeskrivelsen i henhold til plan- og bygningsloven, men inngår ikke som selvstendige KU-tema:

- VAO (vann, avløp og overvann) veg og annen offentlig infrastruktur
- Støy og luftkvalitet
- Klima og miljø
- Strandsone og tiltak i sjø
- Barn og lek
- Bebyggelse og byform
- Overordnet grønnstruktur og offentlige rom

Det vil også bli utarbeidet en risiko- og sårbarhets -analyse (ROS).

MEDVIRKNING OG VIDERE SAKSGANG

**Besøksadresse**

LPO arkitektur AS
Rosenborggata 19C
0356 Oslo

Postadresse

LPO arkitektur AS
PB 7033 Majorstuen
0306 Oslo

Kontakt

(+47) 22 22 74 00
lpo@lpo.no
www.lpo.no

Org nr.

024 097 514 MMA

Kunngjøring av planoppstart – Pellerinbryggene i Tromsø

Planarbeidet er nå startet opp, og vi ber med dette om innspill til både oppstart av planarbeid og Utredningsprogrammet. Berørte og interesserte kan komme med innspill i denne fasen.

Innspillene tas med i det videre arbeidet med planforslaget.

Når planforslaget er ferdig, behandles det av Tromsø kommune og kan bli lagt ut til offentlig høring før politisk behandling og vedtak.

FRIST FOR INNSPILL

Alle innspill skal merkes med: **2004 Bryggene**, og frist er fredag 22. mai 2026.

Send innspill per mail eller post til:

LPO Arkitekter AS ved arkitekt Katharina Havig Solnørdal

E-post: khs@lpo.no / mobil 46909570

Eventuelt per post; Rosenborggata 19c, 0356 Oslo

Kopi av innspill kan sendes til: postmottak@tromso.kommune.no

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål eller ønsker om mer informasjon!

Vennlig hilsen

Katharina Havig Solnørdal

Arkitekt, LPO arkitekter



Besøksadresse

LPO arkitekter AS
Rosenborggata 19C
0356 Oslo

Postadresse

LPO arkitekter AS
PB 7033 Majorstuen
0306 Oslo

Kontakt

(+47) 22 22 74 00
lpo@lpo.no
www.lpo.no

Org nr.

024 097 514 MMA