

Planendring Nordlyskvartalet, planid 1882



Tiltakshaver og konsulenter

- Tiltakshaver: Nordlyskvartalet AS v/ Espen Walle
- Plankonsulent: Asplan Viak AS v/ Hanne Skeltved
- Arkitekt: 70° Nord Arkitektur AS

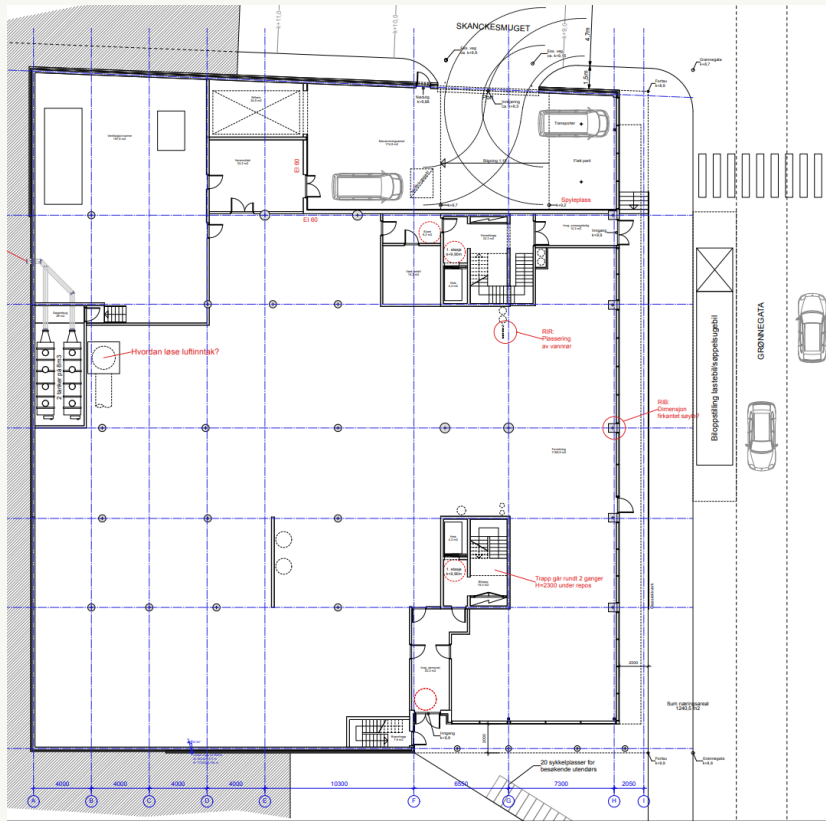
Forslag til planendring

- **Tilrettelegge for utleie av rom (ca. 40 stk.) som skal driftes av ASVO**
 - Hensikten er tilrettelagt arbeid og opplæring til personer med spesielle behov
 - Endring av 2. etasje fra formål «forretning/kontor» til formål **«hotell/ bevertning/kontor»**
 - Endring av deler av 3. etasje mot øst fra formålene «bolig» og «kontor» til **«hotell/ kontor»**

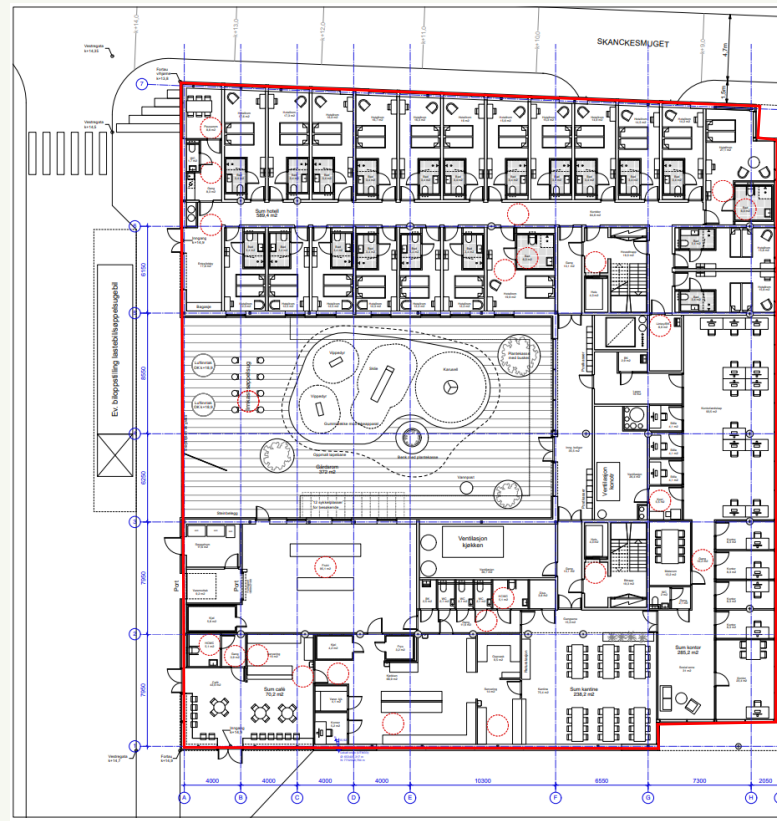
Planlagte funksjoner i hele bygget med foreslåtte endringer i grønt

- U2 etasje: utgår (ikke del av planendring).
- U1 etasje: Parkering (bil og sykkel), boder, teknisk og trafo.
- 1. etasje: Tromsø ASVO kontor
- **2. etasje: Tromsø ASVO hotell og kafé (ca. 25 rom)**
- 3. etasje: Bolig **og Tromsø ASVO hotell i del av etasjen mot Grønnegata (ca. 15 rom)**
- 4.-8. etasje: Bolig

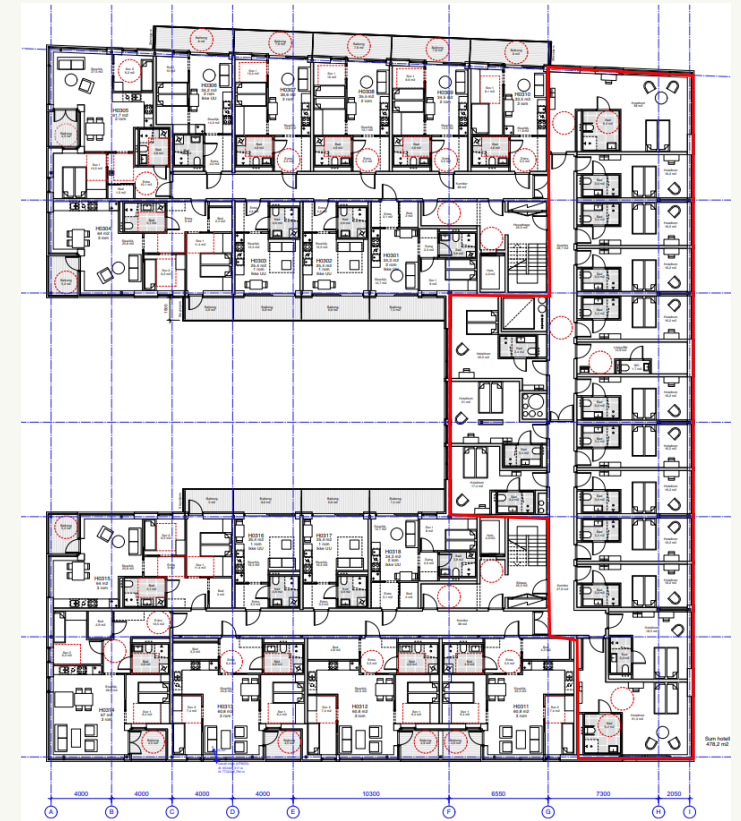
Planendring 2. og 3. etasje fra Grønnegata



Plan 1. etasje - ASVO/kontor



Plan 2. etasje - ASVO/hotell og kafé



Plan 3. etasje - Bolig og ASVO/hotell

Fasader med markering av planendring



Fasade mot sør/Rådhusgata

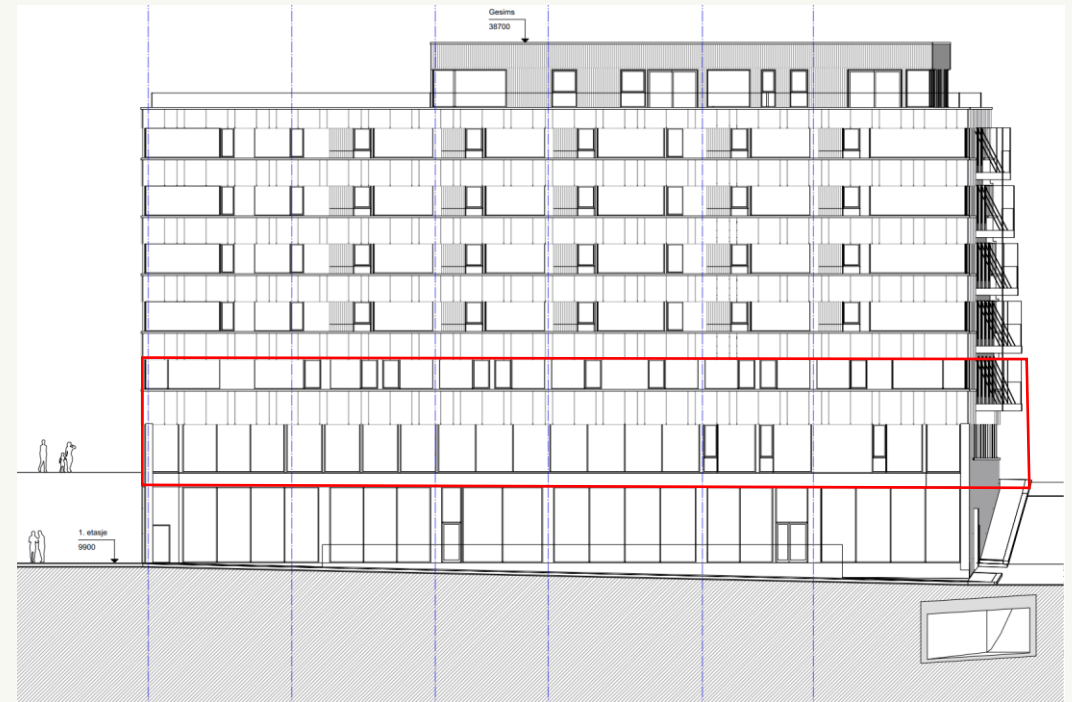


Fasade mot nord/Schankesmuget

Fasader med markering av planendring



Fasade mot vest/Vestregata



Fasade mot øst/Grønnegata

Uteromsplan

- Lek og opphold i gårdsrom
- Atkomst, sykkelparkering, uteservering og grøntareal mot Rådhusparken
- Oppgradering av Rådhusparken (trær, busker, staudebed og stier)
- Ny gangveg langs Rådhusparken
- Fortau langs Grønnegata, Vestregata og Schankesmuget langs eget kvartal
- Fotgjengeroverganger over Vestregata
- Innkjøring til parkeringskjeller fra Schankesmuget
- Varelevering i Grønnegata og Vestregata



Virkninger utenfor planområdet

- **Beliggenhet og funksjon:** Positivt med lokalisering av hotell i sentrum samt mulighet for kafé. Planlagte hotellrom vil i hovedsak vende mot Grønnegata og Schankesmuget.
- **Trafikk:** Hotellet vil ikke ha egen parkering. Gjester kan benytte seg av det offentlige parkeringstilbudet i sentrum. Kort gangavstand til et godt busstilbud og til taxiholdeplasser.
- Det vil ikke legges opp til at gjester til hotellvirksomheten blir levert eller hentet med private busser.
- Til sammenligning med forretningslokaler og kontorvirksomhet, forventes hotellovernatting å skape mindre trafikk.
- **Utforming, volum, høyde og skyggevirking:** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan.



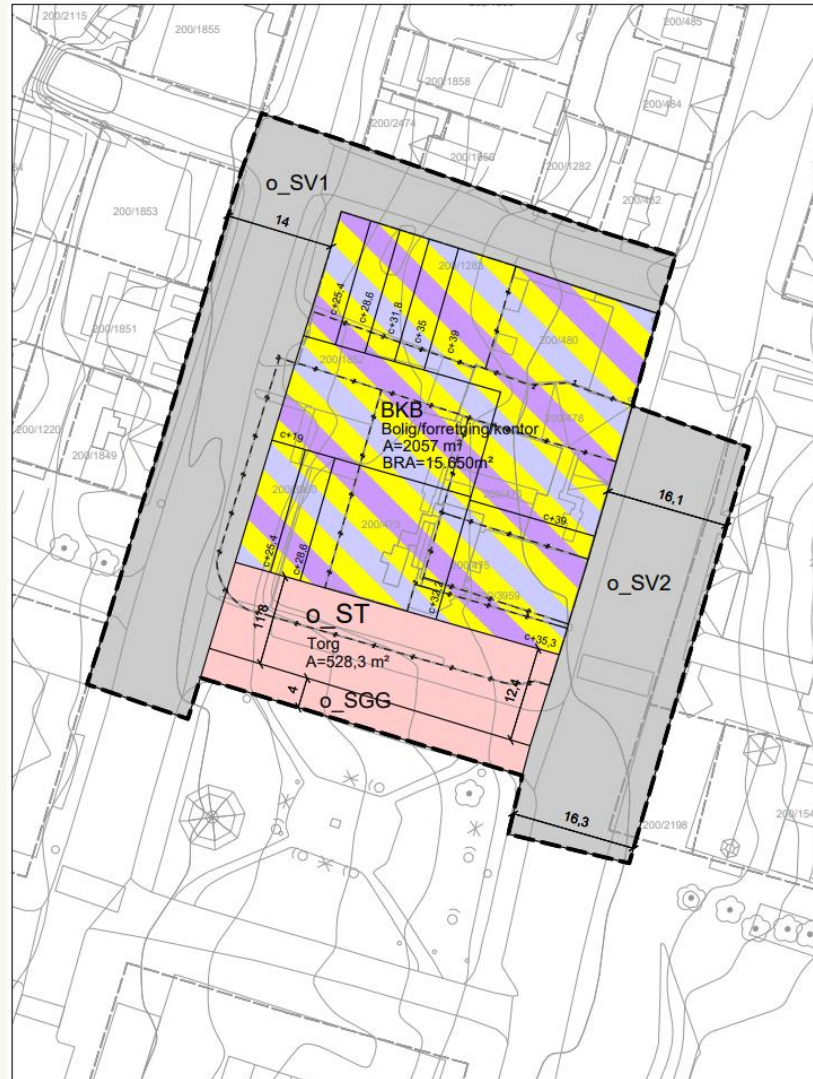
Gjeldende planer

Regulering:

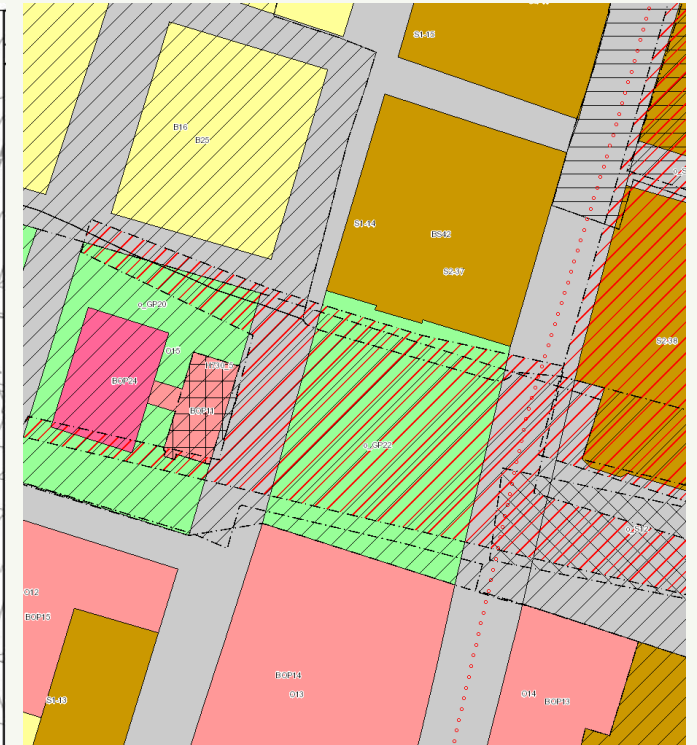
- **Formål:** Bolig/forretning/kontor, veg, torg, gangveg. Hotell og kafé inngår ikke i formålet i gjeldende plan.
- **Bestemmelse:** Bestemmelse tillater uteservering innenfor ST

Sentrumsplanen og KPA:

- **Formål:** i tråd med «sentrumsbebyggelse» i gjeldende og ny sentrumsplan og i KPA
- **Bestemmelse:** sentrumsplanen fastsetter at ethvert tiltak i strid med gjeldene reguleringsplan krever ny reguleringsplan



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til ny sentrumsplan (samme formål som i gjeldende plan)

Funksjonell og miljømessig kvalitet

- **Overordnet kvalitet:** Positivt med lokalisering av hotell i sentrum samt mulighet for kafé
- **Trafikksikkerhet:** Godt ivaretatt med planlagt tilrettelegging for myke trafikanter med fortau langs hele kvartalet, torg og gangveg langs Grønnegata i øst og Rådhusgata i sør (krav om opparbeiding av fortau langs Vestregata og Schankesmuget)
- **Energi:** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan
- **Støy:** Krav i TEK vil kunne oppfylles i kvartalet. Ikke krav til utendørs støynivå for kontor og hotell (Grønnegata)
- **VAO (Vann, avløp og overvann):** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan.
- **OSG (off. samferdsel og grønnstruktur):** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan.
- **Grunnforhold:** Ingen endringer i forhold til gjeldende plan. Det er ikke påvist leire eller sensitive masser innenfor området.
- **Konklusjon: Planendringen medfører ingen vesentlige negative konsekvenser**

Vurdering om konsekvensutredning

Vurdering etter §6:

Tiltaket er under 15 000 m². Formålet samsvarer for øvrig med gjeldende kommuneplans arealdel (KPA) og kommunedelplan for sentrum.

Vurdering etter §7:

Dette er ikke aktuelt for dette tiltaket (energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven)

Vurdering etter §8:

Tiltaket omfattes ikke av vedlegg II.

Konklusjon: Det er ikke krav om konsekvensutredning i hht forskriften.

Berørte myndigheter og interessenter

Følgende parter varsles direkte med brev/ e-post:

- Tromsø kommune
- Statsforvalteren i Troms
- Troms Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE region nord
- Barnerepresentant i plansaker
- Telenor
- Naboer jf. naboliste levert fra kommunen

Foreløpig forslag til prosess

Aktivitet	Uke
	2024
SAMORG 1	Uke 36 (september)
Naboskapsmøte. Byplan arrangerer	Uke 39 (september)
Oppstartsmøte Byplan	Uke 40? (oktober)
Varsel oppstart	Uke 41 (oktober)
Frist innspill	Uke 45 (november)
Avklaringsmøte Byplan	Uke 48 (november)
	2025
Innlevering av komplett plan	Uke 4 (januar)
Kommunalt møte i SAMORG 2 + tilbakemelding	Uke 8 (januar)
Innlevering revidert plan etter SAMORG 2	Uke 10 (februar)
Politisk behandling i KOBY	Uke 15 (mars)
Utlekking av planforslag til offentlig ettersyn	Uke 16-22 (mars-april)
Merknadsbehandling + saksframlegg	Uke 26 (juni)
Politisk behandling i KOBY	Uke 34 (august)
Vedtak plan (K-styret)	Uke 36 (september)

Illustrasjon planlagt bebyggelse



Spørsmål/
innspill?

