

From: "Sigrid Rasmussen" <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>
Sent: Thu, 19 Oct 2023 13:43:56 +0200
To: "Johanne Kryger" <Johanne.Kryger@tromso.kommune.no>
Cc: "Petter Daae" <petter.daae@kramer.no>
Subject: Kræmer- endringer i plankart og uteromsplan

Hei Johanne,

Jeg vil bare informere deg om at vi kommer til å gjøre enda en justering av plankart og beskrivelse, i forhold til siste utsending.

I forbindelse med revisjon av uteromsplanen ser vi at det blir altfor store arealer mot sjøen med sist foreslåtte løsning. Dette vil bli en dyr og dårlig løsning, da man må bygge mye ekstra kai for å få offentlig promenade så langt ut. Planlagt variasjon, ved at kaia går litt inn og ut, vil forsvinne.

I opprinnelig løsning har vi allerede en felles privat sone inntil byggene mot kaia i øst, som er under utkraget areal. Disse framgår av uteromsplanen, og inngår i boligformål med sone som omfattes av hensynssone H410_1 i plankartet.

Planen nå er å opprettholde opprinnelig løsning, samt legge en beplantningssone med felles privat friområde på 1,5 m langs byggeområdene mot øst. Dette vil sikre en tydelig avgrensning mellom felles privat og offentlig, som etterspurt. I tillegg justerer vi strøkslek noe for å få plass til nedtrappet treplatting.

Som du ser av foreløpig revidert arealoversikt vil vi fortsatt ha 362 m2 felles uterom mer enn kravet i KPA, selv om vi tar ut SK2 (jfr. din mail nå nettopp). Og da har vi ikke tatt med felles uterom mellom byggene oppå p-dekket, fordi det juridisk sett er noe uforutsigbart hvor stor dette blir, siden plassering av bygg ikke er bundet i bestemmelsene. Men i praksis blir det jo også her ganske store arealer.

Areal i reguleringsplan	Krav/ antall	Arealkrav pr. boenhet jfr. KPA	Samlet arealkrav	Areal i planen	Pluss/ minus
Antall boenheter	275				
Nærlek	11	150 m2	1 650 m2	1 787 m2	+ 137 m2
Felles uterom		10 m2	2 750 m2	<p>4 456 m2m2</p> <p>Ihht referat fra oppstartsmøte inkluderes arealer som inngår i overordnet romdannelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • O_SGS1 inkl grønne rabatter: 485+110= 511 m2 • F_SGG1: 289 m2 • F_SGG2: 114 m2 • F_SGG4: 104 m2 • Areal under bygg mot kai innenfor BBB4, 5 og 6 jfr. hensynssone H410_1: 635 m2 • F_GF4: 69 m2 • F_GF6: 990 m2 • F_GF8: ca. 100 m2 (rev) • F_GF 9: 40 m2 • F_GF10: 100 m2 • F_GF11: 20 m2 • F_GF 12: ca. 70 m2 (rev) • F_GF13: ca. 70 m2 (rev) • F_SK2: 1 344 m2 (felles for både boliger og næring) <p>Sum: 3 112 m2 felles areal bolig + felles areal for boliger/ næring SK2 (1 344 m2) = 4 456 m2</p>	<p>+ 362 m2 hvis SK2 (felles areal for bolig/ næring) ikke inngår.</p> <p>+ 1 706 m2 hvis SK2 (felles areal for bolig/ næring) inngår.</p> <p>Felles uterom innen boligformålet oppå p-dekket kommer i tillegg, og er ikke regnet med pga uforutsigbart areal.</p>
Kvartalslek	2	1500 m2	3000	3099 m2	+ 99 m2
Strøkslek	1	3000 m2	Størst mulig, men fokus på kvalitet jfr. Byplan. Ikke nødvendig med 3000 m2. 3000 m2 på Esso tomte kommer i tillegg.	2 449 m2	-551 m2
Sum			10 400 m2	11 669 m2	+ 1 391 m2

Planlagt revisjon av plankart vist med blått:

- GF8, GF12 og GF13 reduseres til 1,5 m bred rabatt mellom byggeområde og offentlig kai
- Strøkslek utvides litt mot vest for å gi rom for utvidet, nedtrappet treplattning



Jeg oversender revidert versjon i neste uke.

Dine kommentarer angående brann og utforming av strøkslek samsvarer med det vi jobber med ☺

Med vennlig hilsen

Sigr d Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap

Direkte: [915 74 205](tel:91574205)
Sentralbord: [417 99 417](tel:41799417)

Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø

asplanviak.no
[Abonner på vårt nyhetsbrev](#)