

From: Kristoffer Helgesen Grud
Sent: Thursday, October 22, 2020 2:53 PM
To: Sigrid Rasmussen
Cc: Petter Daae; Erik Eidesen; Rigmor Tonstad; Heidi Bjøru
Subject: SV: Kræmer: purring på planavgrening og referat fra oppstartsmøte
Attachments: 1921_Omriss_vs_Regulering&FKB_rev20.10.2020.pdf; 1921_Omriss_vs_Regulering_rev20.10.2020.pdf

Hei,

Viser til forslag om utvidelse av planavgrensning for å inkludere et høyhus i F/K1 fra plan 1624 – Stakkevollvegen 29-37. Byplan er enige i at det er et godt plangrep å inkludere sørsiden av kanalen for å se kanalen og området som en helhet.

Et høyt bygg på kote +47 sør for kanalen fremkommer derimot ikke av tidligere innsendt planinitiativ eller øvrig støttedokumentasjon. Byplan kan derfor ikke inkludere dette i planavgrensningen og oppstartsmøtereferatet uten å vurdere hvilke konsekvenser det nyt bygget vil få både innenfor og utenfor planområdet. En inkludering vil derfor medføre følgende:

- Byplan må få innsendt et tilleggsdokument som beskriver ønsket tiltak og konsekvenser. Særlig for det arealet som er foreslått til strøkslek.
- Som erstatning for nytt naboskapsmøte vil vi tilskrive berørte parter med tilleggsdokumentasjonen med en rimelig frist for å komme med tilbakemelding.
- Interne samordningsmøter vil avholdes på nytt.
- Planavgrensningen utvides til å inkludere resterende del av F/K1. Samt vei sør for F/K1 for å sikre at planen kan løse adkomst til ny bebyggelse innen F/K1.
- Oppstartsmøtereferatet vil sette rammer for næringsbebyggelse sør for kanalen.

Vi er tilgjengelig for et møte via Teams dersom dette er ønskelig. Vedlagt ligger et utkast til som omfatter næringsarealet og tilhørende infrastruktur.

Med vennlig hilsen

Kristoffer Helgesen Grud
Saksbehandler
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 90129364 |
Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no



All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Sigrid Rasmussen <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>
Sendt: onsdag 21. oktober 2020 15:13
Til: Kristoffer Helgesen Grud <Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no>
Kopi: Petter Daae <petter.daae@kramer.no>
Emne: Kræmer: purring på planavgrening og referat fra oppstartsmøte

Hei Kristoffer,

Hvordan går det med avklaringer av plangrense og referat fra oppstartsmøte på Kræmer?

Når det gjelder høyhuset «Kanal Sør» har vi nå ferdigstilt ett av illustrasjonene, som legges ved her. Hvis du ikke allerede har gjennomført møte med ledelsen om dette (?) kan du evt ta med dette i møtet. Men, som sagt, er dette bare en bearbeiding av de illustrasjonene du fikk i forrige uke.



Vi begynner å bli veldig utålmodige på å få referat fra oppstartsmøtet, slik at vi kan varsle oppstart og komme i gang. Vi ser også at byggesak avventer behandling av dispensasjon for igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse for Alfon A (i nord) i påvente av at dette referatet foreligger (se vedlegg). Dette handler om utforming og lokalisering av strøkslek, som jeg trodde dere allerede hadde konkludert med? Fint hvis dere kan snakke litt sammen internt om disse forholdene.

Hører fra deg!

Med vennlig hilsen

 **asplan viak**

Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap nord/midt

Asplan Viak AS
Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø

T: +4791574205
E: sigrid.rasmussen@asplanviak.no

Sentralbord: 417 99 417
www.asplanviak.no

Fra: Kristoffer Helgesen Grud <Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no>

Sendt: fredag 16. oktober 2020 16.02

Til: Sigrid Rasmussen <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>

Kopi: Petter Daae <petter.daae@kramer.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>; Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>

Emne: SV: Oppdaterte, foreløpige helhetsillustrasjoner Kræmer med høybygg Kanal Sør

Hei Sigrid,

Glemte å svare deg i går. Takk for oversendte illustrasjoner. Det er et godt grunnlag til neste uke.

God helg.

Med vennlig hilsen

Kristoffer Helgesen Grud
Saksbehandler
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 90129364 |
Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no



All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Sigrid Rasmussen <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>

Sendt: torsdag 15. oktober 2020 16:37

Til: Kristoffer Helgesen Grud <Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no>

Kopi: Petter Daae <petter.daae@kramer.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>; Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>

Emne: Oppdaterte, foreløpige helhetsillustrasjoner Kræmer med høybygg Kanal Sør

Hei igjen, Kristoffer

Som lovet sender jeg her foreløpige illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse på Kræmer Nordøst med kanal og høyhus «Kanal Sør» som er tilpasset den nye situasjonen med kanal. Dette kan danne supplerende grunnlag for dere møte i begynnelsen av neste uke om planavgrensning, da tegningene viser at vridning av bygget bidrar til å markere og åpne kanalen.

Jeg kan ettersende ferdige illustrasjoner når disse foreligger, antakelig mandag.

Med vennlig hilsen



Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap nord/midt

Asplan Viak AS
Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø

T: +4791574205
E: sigrid.rasmussen@asplanviak.no

Sentralbord: 417 99 417
www.asplanviak.no

Fra: Sigrid Rasmussen

Sendt: torsdag 15. oktober 2020 10.46

Til: 'Kristoffer Helgesen Grud' <Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no>

Kopi: Petter Daae (petter.daae@kramer.no) <petter.daae@kramer.no>; 'erik.eidesen@tromso.kommune.no' <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; 'heidi.bjoru@tromso.kommune.no' <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>; 'Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no' <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>

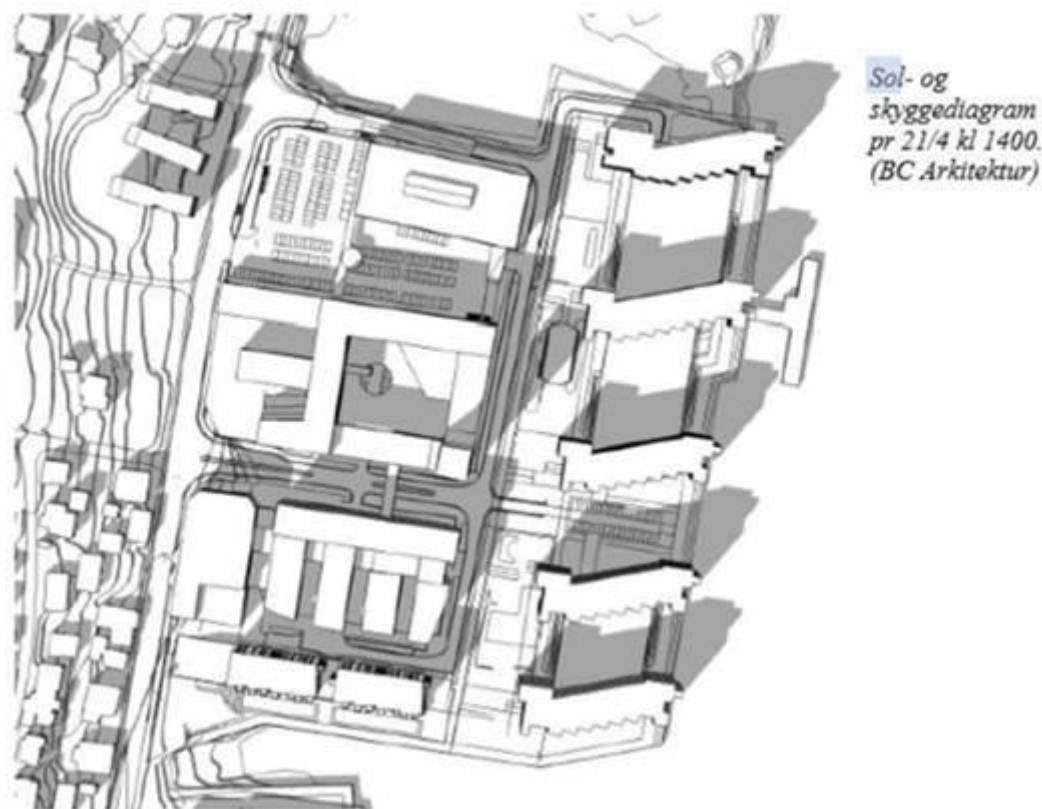
Emne: SV: Tilleggsinfo om plangrense Kræmer Brygge nordøst + purring på referat oppstart

Hei igjen, Kristoffer

Det er bra dere er positive til at vi lager en helhetlig plan rundt den nye kanalen, hvor bebyggelsen kan skreddersys til dette grepet. Men jeg tenker det er for tidlig å konkretisere spesifikk utforming av dette bygget. Vår intensjon er å regulere utforming litt fleksibelt, men åpne for gode løsninger med kvalitetskrav som konkretiseres i byggesøknad.

Vedlagt følger hele mulighetsstudien av Kanal Sør, som ble utarbeidet i 2018, basert på den nå utgåtte KDP. NB: denne er nå utdatert både når det gjelder bebyggelse nord og sør for kanalen, men hovedgrepet med kanal og utforming av høybygget «Kanal Sør» er aktuell. Her ser dere hvordan bygget er tenkt utformet, forhold til gjeldende plan samt sol- og skyggestudier.

Bygget vil jo, nødvendigvis, kaste en del skygge mot kanalen på formiddagen. Men dette vil gjelde omtrent tilsvarende for et bygg i tråd med gjeldende plan (se skisse under).



Vi jobber for tiden med å lage oppdaterte illustrasjoner av helheten, men disse er ikke klare før om en ukes tid. Jeg kan sende deg foreløpige utklipp fra pågående arbeid med dette, som gir et oppdatert bilde av volumene, slik at dere har dette som grunnlag for møtet du planlegger med ledelsen. Sender dette i ettermiddag.

Jeg håper dette er tilstrekkelig informasjon til at dere kan ta stilling til planavgrensningen, og at dette temaet med å inkludere høyhuset ikke medfører at dette tar lang tid. Vi er, som nevnt, veldig klare for å komme i gang her nå ☺

Med vennlig hilsen



Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap nord/midt

T: +4791574205
E: sigrid.rasmussen@asplanviak.no

Asplan Viak AS
Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø
Sentralbord: 417 99 417
www.asplanviak.no

Fra: Kristoffer Helgesen Grud <Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no>

Sendt: onsdag 14. oktober 2020 17.16

Til: Sigrid Rasmussen <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>

Kopi: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>

Emne: SV: Tilleggsinfo om plangrense Kræmer Brygge nordøst + purring på referat oppstart

Hei,

Jeg har hatt noen interne samtaler om planutvidelsen i dag. Da en utvidelse av plangrensen gir en mulighet til å se hele kanalen under etter er vi foreløpig positive til det. Jeg har kalt inn til et møte med ledelsen tidlig neste uke for å avklare om vi skal sette noen spesifikke rammer for selve bygget.

Hvor langt har dere kommet i arbeidet med kontorbygget? Har dere f. eks noe mer illustrasjoner av det dere tenker å bygge som er satt i sammenheng med øvrig plan?

Med vennlig hilsen

Kristoffer Helgesen Grud
Saksbehandler
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 90129364 |
Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no



All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Sigrid Rasmussen <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>

Sendt: onsdag 14. oktober 2020 10:28

Til: Kristoffer Helgesen Grud <Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no>

Kopi: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>

Emne: Tilleggsinfo om plangrense Kræmer Brygge nordøst + purring på referat oppstart

Hei igjen, Kristoffer

Bare en utfyllende kommentar i forhold til dette med å ta med høyhuset i planområdet, for åpne for en vridning av bygningskroppen:

Dette har faktisk være diskutert tidligere i prosessen, i informasjonsmøtet. Da var det Heidi som foreslo at dette bygget skulle inngå i planområdet, mens vi argumenterte for at kanalen skulle være grensen (se vedlegg, side 17 og 18 fra Heidis presentasjon). Jeg mener dette også problemstillingen ble nevnt på oppstartsmøtet.

Vår intensjon var opprinnelig at man kunne ta en evt vridning av bygningskroppen på høyhuset som en dispensasjon eller mindre reguleringsendring etter hvert. Ettersom vi nå uansett må ta med areal sør for kanalen tvinger det seg fram at dette arealet berøres.

Fint hvis du svarer på hvor lang tid dere trenger for å avklare dette (er det mulig å bare ta et kjapt møte om akkurat denne detaljen?), og om dere trenger noe mer informasjon fra oss nå innledningsvis. Husk at vi nå bare avklarer plangrensen; det vil fortsatt være rom for å drøfte innholdet i planen og konkret løsning/ konsekvenser for høyhus seinere i prosessen.

Med vennlig hilsen



Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap nord/midt

T: +4791574205
E: sigrid.rasmussen@asplanviak.no

Asplan Viak AS
Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø
Sentralbord: 417 99 417
www.asplanviak.no

Fra: Sigrid Rasmussen

Sendt: tirsdag 13. oktober 2020 18.59

Til: Kristoffer Helgesen Grud <Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no>

Kopi: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>

Emne: Re: Forslag til revidert plangrense Kræmer Brygge nordøst + purring på referat oppstart

Hei!

Det er jo ikke snakk om å introdusere et nytt høyhus, bare små justeringer og tilpasninger av gjeldende plan til ny kanal. Konsekvenser i form av skygge og byggets framtoning i bylandskapet vil i liten grad bli endret.

Hvor lang tid trenger du på å sjekke dette ut med de andre?

Sigrid

13. okt. 2020 kl. 18:07 skrev Kristoffer Helgesen Grud <Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no>:

Hei,

Jeg må korrigere det jeg sa tidligere i dag angående høyhuset.

Det er en meget god gjennomgang du har skrevet Sigrid. Per nå ser jeg at en inkludering av høyhuset potensielt kan gi konsekvenser som ikke er drøftet i forkant av oppstartsmøtet. Og dermed ikke omfattet av rammene i det oppstartsmøtereferatet jeg har sendt rundt på rådhuset til gjennomlesing. Om dere ønsker å ta det med så må jeg gå en runde internt på det punktet.

Ønsker der at jeg skal ta det med? Denne planen er en prioritert for meg så om dere ønsker det så står det øverst på lista.

Med vennlig hilsen

Kristoffer Helgesen Grud
Saksbehandler
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 90129364 |
Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no

<logo_ny_9bdae478-3fd2-4824-9dd5-9aab042338df.gif>

All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Kristoffer Helgesen Grud
Sendt: tirsdag 13. oktober 2020 12:34
Til: Sigrid Rasmussen <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>
Kopi: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>
Emne: SV: Forslag til revidert plangrense Kræmer Brygge nordøst + purring på referat oppstart

Hei Sigrid,

Dere får det i løpet av dagen. Vi har tenkt ganske likt angående planavgrensningen. Jeg skal få med høyhuset når jeg sender over.

Med vennlig hilsen

Kristoffer Helgesen Grud
Saksbehandler
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 90129364 |
Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no

<image001.gif>

All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Sigrid Rasmussen <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>
Sendt: tirsdag 13. oktober 2020 11:58
Til: Kristoffer Helgesen Grud <Kristoffer.Helgesen.Grud@tromso.kommune.no>
Kopi: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>
Emne: Forslag til revidert plangrense Kræmer Brygge nordøst + purring på referat oppstart

Hei Kristoffer,

Vi venter fortsatt på referat fra oppstartsmøtet om Kræmer sørøst den 09.09.20 (og revidert referat fra nabomøtet), og begynner å bli litt utålmodige etter å få kommet i gang med varsel oppstart av planarbeidet.

I mellomtiden har vi nå tegnet opp et forslag til revidert avgrensning av området det skal varsles oppstart for (se vedlagt forslag til plangrense, vist på kart, gjeldende regulering og KPA). Forslaget er basert på vårt utkast i planinitiativet med justeringer basert på innspill fra kommunen i oppstartsmøtet om at areal som omfattes av midlertidig kaipromenade i sør må inngå. Det at vi må ta med denne delen gjør saken betydelig mer kompleks, fordi man pirker bort mange ulike problemstillinger vi opprinnelig ønsket å unngå.

Du får vurdere i hvor stor grad du går inn i de konkrete problemstillingene, men jeg tenkte i hvert fall å gå gjennom det her, slik at du har muligheten:

I NORD:

Nord for kanalen følger plangrensa tidligere forslag fra planinitiativet, bortsett fra at vi at har flyttet grensen litt lengre øst, i tråd med avgrensing av byggeområdet i KDP. Dette gir litt mer fleksibilitet i forhold til fyllingsfront + at det er ryddig å følge KPA.

<image002.jpg>

<image003.jpg>

Plangrense fra planinitiativ

Revidert plangrense

I SØR:

I sør er det mer komplisert pga flere forhold. Vi tar det trinn for trinn:

1. Forhold til regulert boligblokk i gjeldende plan, som Erik tok opp i oppstartsmøtet:

<image004.jpg>

Rødt viser området som båndlegges i påvente av ny plan

Her har vi tatt med hele boligblokka. Planen er at den delen av byggeområdet som ikke avsettes til kanal båndlegges med krav om ny plan. Da opphever vi den gamle planen for dette arealet uten å konkretisere nytt (foreløpig uaktuelt) formål. Sannsynligvis blir ikke den sørøstre delen av Kræmer realisert før om flere tiår, pga dypt vann og kvikkleire.

2. Forhold til planlagt bygg «kanal sør»:

<image005.jpg>

<image006.jpg>

Regulert næringsareal som tas med i planen for å øke areal for høyhus Rødt= fotavtrykk Kanal Sør ifht gjeldende regulering

<image007.jpg>

Rødt= fotavtrykk Kanal Sør i forhold til kanal og midlertidig kaipromenade

I utgangspunktet hadde vi ikke tenkt å berøre næringsområdet på sørsiden av kanalen. Men når vi nå uansett må ta stilling til dette området, pga kaipromenaden, tenker vi at det allikevel er praktisk å gjøre noen små justeringer av dette planlagte høybygget. Vi mener at foreslått utforming i gjeldende plan framstår som tilfeldig og litt puslete i forhold til det overordna grepet. Vi mener også at høyhuset, slik det er illustrert, ikke vil være realiserbart i forhold til gjeldende plan, fordi regulert grunnflate er for liten. I mulighetsstudien vi utarbeidet for hele området i 2018 (basert på nå utdatert KDP) har vi laget et nytt forslag til utforming av dette høybygget («Kanal Sør»), hvor det i større grad er tilpasset ny situasjon ved kanalen.

Som du ser på tegninger under har vi vridd grunnflaten 90 grader, noe vil mener gir bygget en mer dynamisk og skreddersydd karakter. Grunnflaten er også noe økt, for å kunne etablere et funksjonelt bygg. Vi foreslår at vi i denne planen åpner for at dette bygget kan realiseres, slik at man unngår dispensasjon eller mindre reguleringsendring i ettertid. Dette medfører at sørøstre del av F/K1 tas med i planområdet. Vi tenker også at byggehøyden her økes til + 47, i tråd med ny KDP. Vi kan , gjennom bestemmelser med max BYA, styre at byggets grunnflate blir tilsvarende som i mulighetsstudien, og ikke fyller hele byggeområdet.

<image008.jpg>

<image009.jpg>

Illustrasjon fra gjeldende regulering med høyhus i midten

Illustrasjon av høyhus fra kvartalslek ihht gjeldende regulering

<image010.jpg>

<image011.jpg>

3. Forhold til midlertidig havnepromenade og regulert vegformål

<image012.jpg>

Midlertidig kaipromenade og fylling

I sør er jo kjørevegene bygd smalere enn regulert (5,5 m istedenfor 6m). I tillegg er midlertidig kaipromenade etablert på tvers av reguleringsformål, fordi utfylling er gjennomført ca. 2m lengre vest enn planlagt. Kaipromenade og kjøreveg er derfor ikke parallelle. Se vedlagt landskapsplan og oversiktstegning med kaipromenade, fylling og kjøreveg.

Vi tenker at det er fornuftig å rydde opp i dette i ny plan, og at vi da tar utgangspunkt i eksisterende fylling og kaipromenade. Vi kan da regulere vegen med riktig bredde (6m) parallelt med eksisterende fyllingsfront og midlertidig kaipromenade, med en grønn buffer imellom.

Når det gjelder høyder så ligger midlertidig kaipromenade omtrent på riktig høyde sør for regulert kryss, slik at det ikke vil være behov for å stille rekkefølgekrav om gjennomføring av de nye veganleggene i denne planen. Men det kan være greit å ha dette på plass slik at vegene er regulert riktig når man evt. skal bygge noe innenfor F/K2. Vi inkluderer derfor 5 m av østre del av F/K2 ved varsel om oppstart, slik at det blir plass til å regulere ny veg riktig (det blir sikkert ikke behov for å fjerne så mye av næringsarealet, men greit å ha litt slingringsmonn). Midlertidig kaipromenade blir da regulert der den er, og beholder eksisterende høyde sør for krysset.

I område mellom krysset og kanalen ligger midlertidig kaipromenade for lavt i forhold til uterom rundt kanalen og framtidig bygg «Kanal Sør», så har kan det være aktuelt å stille rekkefølgekrav om at promenaden løftes samtidig som broa skal på plass, slik at vi får samme høyde på begge sider av kanalen.

Midlertidig kaipromenade langs kanalen vil ikke inngå i planområdet, da den ligger innenfor regulert næringsareal.

Si fra hvis du har behov for en prat om dette; det er jo litt omfattende. Men i utgangspunktet er essensen at vi nå har tenkt grundig gjennom dette, og at vi foreslår at denne planavgrensninga legges til grunn ved varsel om oppstart + tas inn i referat fra oppstartsmøtet.

Når kan vi vente å få referatet? Jeg snakket med Heidi, og fikk forståelsen av at dere har konkludert når det gjelder avgrening av strøkslek.

Med vennlig hilsen

<image013.gif>

Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Plan

T: +4791574205
E: sigrid.rasmussen@asplanviak.no

Asplan Viak AS
Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø
Sentralbord: 417 99 417
www.asplanviak.no