

From: "Sigrid Rasmussen" <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>
Sent: Tue, 18 Oct 2022 14:51:57 +0200
To: "Heidi Bjøru" <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>
Cc: "Rigmor Tonstad" <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>; "Jacqueline Randles" <Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no>; "Erik Eidesen" <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; "Petter Daae" <petter.daae@kramer.no>
Subject: SV: Detaljregulering Kræmer- revidert notat med fokus på utnyttelse i forhold til KDP i tillegg til fjernvirkning og sol
Attachments: Notat fjernvirkning, solforhold og utnyttelse Kræmer Nord tre alternativer.pdf, 626251-01 Kræmer regulering_Alt 3.ifc

Hei!

Viser til deres mail under angående administrasjonens ønske om å få tilsendt et revidert alternativ for Kræmer Brygge Nordøst, basert på tolkning av siste vedtak i KOBY.

Nytt tredje alternativ

Vi har utarbeidet et tredje alternativ, som i likhet med alternativ 2, er i tråd med KOBY sitt vedtak. Alternativ 3 viser lavere høyde innen byggeområde BBB6 i nordøst, mens volum innen BBB6 er beholdt. Utforming av bygget er noe justert med mindre innsnevring i de øverste etasjene i tillegg til at grunnflaten er utvidet 1 m mot vest. Ingen andre byggeområder er berørt av denne justeringen.

Vedlegg: Revidert notat fjernvirkning, sol og utnyttelse

Vedlagt følger revidert notat for fjernvirkning, solforhold og utnyttelse hvor alle de tre alternativene vurderes. I notatet har vi også kommentert at vi mener administrasjonen ikke har anledning til å spørre enkeltmedlemmer/ leder av KOBY mellom møtene for å få en presisering av hva hun egentlig mente, ettersom temaet redusert utnyttelse faktisk ikke var et tema hverken i planprosessen, saksframlegg, diskusjon i KOBY møte eller vedtak i KOBY møte.

Vi finner det også svært rart at administrasjonen i mail under begrunnet det plutselige kravet om redusert utnyttelse med at «volumet er økt betydelig fra gjeldende plan til det nye planforslaget». Det er kommunedelplan for Stakkevollvegen som setter premisser for utnyttelse for denne planen, og her defineres Kræmer som en del av «Midtbyen». Den gamle reguleringsplanen overstyres av kommunedelplanen, hvilket har vært avklart gjennom hele prosessen. Vi har tatt med et kapittel om dette også i vedlagte notat, som vi regner med vil følge saken til neste KOBY møte.

Vedlegg: 3D modell

Vedlagt følger også IFC fil/ 3D modell av alternativ 3.

Feil i kommunens versjon av bestemmelser:

Administrasjonen har i denne saken gjort en omfattende omstrukturering av planbestemmelsene, uten bruk av «spor endringer». Dette gjør det svært krevende for oss å sjekke om det faglige innholdet faktisk er det samme som i innlevert forslag.

Nærmest tilfeldigvis oppdaget vi imidlertid nå at det er blitt en feil under bestemmelse punkt III Hensynssoner b) andre kulepunkt. Her står det i kommunens versjon: «*Arealet i hensynssone H410_1 kan bebygges med utkraget bolig fra plan 3 og oppover.*»

I vårt innleverte forslag til bestemmelser og plan stod det under punkt 1.6 kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/ næring/ parkering (BKB) b) utkraget areal «*Det tillates utkraging av boligformålet på nivå 3. Areal under utkraging inngår i angitt BRA for BKB og blir en privat del av kaipromenaden*». Vi kan se at dette var litt utydelig, men her var intensjonen å henvise til vertikalnivå 3, som da omfattet alt boligareal innen BBB1-6 (dere har jo nå fjernet ett vertikalnivå). Intensjonen var dermed at det tillates boliger fra plan 2, ikke plan 3 over hensynssone. Fint hvis dere kan rette opp dette før planen legges fram for politisk behandling.

Med vennlig hilsen



Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap

Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø

M: [915 74 205](tel:91574205)
T: [417 99 417](tel:41799417)

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

Fra: Heidi Bjørn <heidi.bjorn@tromso.kommune.no>

Sendt: fredag 14. oktober 2022 14:44

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

Kopi: Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>; Jacqueline Randles <Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>

Emne: SV: Detaljregulering Kræmer- revidert notat med fokus på utnyttelse i forhold til KDP i tillegg til fjernvirkning og sol

Hei,

Status på saksbehandling:

Administrasjonen vurderer at forslagsstiller ikke har svart på vedtaket slik det er presisert fra oss i e-post av 04.11.22:

Forslagsstiller må levere iht vedtak i KOBY: Vurderinger tilknyttet høyder og endring av prosjektet/planforslaget:

A. 3D-modell og tilhørende vurderinger av fjernvirkning (notat)

- KOBY ønsker fremvisning av en digital 3D-modell av den foreslåtte detaljreguleringsplan 1929, slik at fjernvirkninger av prosjektet kan vurderes bedre. Modellen skal vises i neste KOBY møte.*

- *Notat med vurderinger av fjernvirkninger vedlegges (alternativer, se under)*

B. Endring av høyde BBB6

- *Forflytting av volum eller endringer av høyder av andre bygg var ikke tiltenkt som en del av dette vedtaket. Det ikke er noen forutsetning for at volum skal beholdes ved en nedskalering av høyde på BBB6, da volumet er økt betydelig fra gjeldende plan til det nye planforslaget.*
- *Vi anbefaler derfor at prosjektet legges frem i to varianter:*
 - *1) slik det opprinnelig ble behandlet,*
 - *2) med en redusert høyde av BBB6. Den reduserte høyden i BBB6 bør være 2-3 etasjer.*

Fullføring av saksbehandlingen:

Det er to muligheter for fullføring av saken til ny behandling i KOBY:

1. Vi kan legge frem for KOBY at forslagsstiller ikke ønsker å legge frem et alternativ i tråd med det presisering av vedtaket som vist over, siste linje. Vi legger da frem saken med det motatte notatet, med de to alternativene. Og evt mottatt begrunnelse fra dere for hvorfor dere ikke vil legge frem et alternativ i tråd med presisering av vedtaket.
2. Eller forslagsstiller kan levere et oppdatert notat med et tredje alternativ, i tillegg til de to leverte, som er i tråd med presisering av vedtaket vist over. Da kan forslagsstiller gi sin vurdering av dette tredje alternativet og evt få tydelig frem sin begrunnelse for hvorfor dette ikke anses som et aktuelt alternativ fra forslagsstillers side.

Vi imøteser rask tilbakemelding på de to valgene over.

Mvh Heidi

Med vennlig hilsen

Heidi Bjøru
Byplanlegger
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 41514365 |
heidi.bjoru@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: mandag 10. oktober 2022 10:58

Til: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>

Kopi: Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>; Jacqueline Randles <Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>

Emne: SV: Detaljregulering Kræmer- revidert notat med fokus på utnyttelse i forhold til KDP i tillegg til fjernvirkning og sol

OK.

Gi beskjed hvis dere trenger noe mer fra oss.

Sigrid

Fra: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>

Sendt: mandag 10. oktober 2022 10:45

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

Kopi: Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>; Jacqueline Randles <Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>

Emne: SV: Detaljregulering Kræmer- revidert notat med fokus på utnyttelse i forhold til KDP i tillegg til fjernvirkning og sol

Hei igjen!

Administrasjonen må kontrollere innholdet i notatet fra Asplan Viak (saksbehandling), på lik linje som vi saksbehandler alle komplette planforslag. Dette gjør vi innen skrivefristen til KOBY i november. Det legges frem begge forslag i KOBY-novemblemøtet, dvs forslag som KOBY fikk sist (alt 1 i notatet), samt det nye (alt 2) som dere presenterer i notatet.

Dere har helt rett i at dersom KOBY legger ut det opprinnelige forslaget (alt 1) så er det bare vanlig saksbehandling av utlegging til offentlig ettersyn, uten oppdatering av plandokumentene. Men: Dersom KOBY vil legge ut et annet forslag (alt 2 eller annet) så må planmaterialet oppdateres før utlegging. Da er det et poeng at KOBY evt delegerer utlegging av oppdatert materiale, eller bestemmer at de skal ha det komplette materialet og legge det ut i eget vedtak.

Mvh Heidi

Med vennlig hilsen

Heidi Bjøru
Byplanlegger
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 41514365 |
heidi.bjoru@tromso.kommune.no

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

Sendt: fredag 7. oktober 2022 15:20

Til: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>

Kopi: Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>; Jacqueline Randles <Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>

Emne: SV: Detaljregulering Kræmer- revidert notat med fokus på utnyttelse i forhold til KDP i tillegg til fjernvirkning og sol

Hei!

Takk for tilbakemelding.

Saksbehandling

Jeg forstår imidlertid ikke dette helt hva du mener når det gjelder saksbehandling. Jeg mener at administrasjonen uansett måtte ha saksbehandlet et nytt alternativ, selv om det innebar å fjerne volum og etasjer. Nå er jo ikke dette aktuelt, siden det ikke foreligger noe politisk vedtak eller diskusjon i KOBY om å redusere volum. Vårt innleverte alternativ, hvor vi har flyttet volum, må dere selvsagt se på. Administrasjonen må ta stilling til hvilket alternativ som fungerer best, og som i størst grad er i tråd med overordna føringer.

For oss er det entydig at opprinnelig innlevert forslag i størst grad svarer på målsetningene i gjeldende KDP og KPA om å bygge tett og urbant med høy kvalitet på uterom og arkitektur. Våre studier av fjernvirkning, sol og utnyttelse viser entydig at det opprinnelige forslaget fungerer best totalt sett. Dette henger også sammen med at vi har jobbet med dette i mange år, og at det er gjort detaljerte studier av volumer, sol/ skygge, dagslys, forhold til uterom, leilighetstyper osv.

Innstilling

De to alternative forslagene til innstilling forstod jeg dessverre heller ikke.

- Dersom dere er enige i vår vurdering i siste notat tenker jeg at innstillinga fra administrasjonen bør være som sist: at dere anbefaler KOBY å legge ut opprinnelig innlevert plan til offentlig ettersyn. Hvis KOBY vedtar en slik innstilling vil det ikke være behov for å oppdatere dokumenter før utlegging til offentlig ettersyn.
- Dersom KOBY vedtar at de vil gå videre med det nye alternativet vi har vist i modell, hvor volum er flyttet fra nordøst til sørøst, kan de vedta at plandokumenter oppdateres i tråd med dette alternativet før planen legges ut til offentlig ettersyn av administrasjonen på delegert myndighet.

- Her finnes jo også en mulighet for at de vedtar at volum skal reduseres. I så fall må plandokumentene oppdateres i tråd med dette, dersom dette er en aktuell løsning for tiltakshaver.

Fint med respons på dette. Ha en finfin helg!

Med vennlig hilsen



Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap

Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø

M: [915 74 205](tel:91574205)
T: [417 99 417](tel:41799417)

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

Fra: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>

Sendt: fredag 7. oktober 2022 14:43

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

Kopi: Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>; Jacqueline Randles <Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>

Emne: SV: Detaljregulering Kræmer- revidert notat med fokus på utnyttelse i forhold til KDP i tillegg til fjernvirkning og sol

Hei,

Takk for notatet.

Vi legger det frem for KOBY.

Vi har to tilbakemeldinger vedr videre arbeide:

1. Saksbehandling av revidert forslag, jfr notat av 06.10.22 – alternativ 2

Forslaget om å gå ned på BBB6 og tilsvarende opp på BBB4 krever saksbehandling.

Administrasjonen må gjøre sine vurderinger av konsekvenser basert på notatet vedr:

- Fjernvirkning
- Sol og skygge

I tillegg må vi opplyse om volum opp mot vedtatt KDP, ikke bare opp mot vedtatt reg-plan som det ble spurt om i forrige møte.

Dette krever noe tid til saksbehandling før fremlegging til KOBY.

2. Fremdrift

En intensjon bak vedtaket i KOBY, om å bare redusere BBB6, var å åpne for en raskere prosess, uten vesentlig saksbehandling.

Med foreliggende forslag må det settes av tid til saksbehandling som skissert over.

Behandling i novembermøtet i KOBY er realistisk å få til.

Innstillinga kan være at

- saken sendes tilbake med vedtak om delegert myndighet for utleggelse til offentlig ettersyn fra administrasjonen,
- eller at KOBY ber om komplett planforslag til utleggelse i eget vedtak i KOBY

I begge tilfelle må forslagsstiller oppdatere det komplette planmaterialet i tråd med det vedtaket KOBY fatter, i etterkant av møtet.

Mvh Heidi

Med vennlig hilsen

Heidi Bjøru
Byplanlegger
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 41514365 |
heidi.bjoru@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 6. oktober 2022 14:13

Til: Heidi Bjøru <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>

Kopi: Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>; Jacqueline Randles <Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>

Emne: Detaljregulering Kræmer- revidert notat med fokus på utnyttelse i forhold til KDP i tillegg til fjernvirkning og sol

Hei!

Både i den politiske diskusjonen i siste KOBY møte og i administrasjonens håndtering av saken i ettertid virker det som at det er uklarheter når det gjelder hvilke rammer som gir føringer for ny detaljregulering for Kræmer Brygge. Det er derfor viktig for oss å understreke at det er politisk vedtatt kommunedelplan for Stakkevollvegen, med tilhørende Storyboard, samt kommuneplanens arealdel som setter premisser for ny detaljregulering. Denne har som mål at «Midtbyen» skal bli et urbant og attraktivt tyngdepunkt

langs Stakkevollveien. Den gamle reguleringsplanen (vedtatt før KDP) er ikke lenger aktuell når det gjelder struktur, utnyttelse og høyde. Innlevert forslag til plan er i tråd med rammene i KDP på alle disse punktene.

Som avtalt oversendes her revidert notat for detaljregulering Kræmer Brygge Nordøst, hvor jeg har inkludert et nytt kapittel vedrørende utnyttelse og høyder i forhold til overordnet plan.

Vi håper at detaljreguleringen med tilhørende notat samt 3D modeller vil bli framlagt på nytt i førstkomende KOBY møte, og at administrasjonen er tydelige på hvilke premisser som gjelder fra overordna vedtatte planer.

Med vennlig hilsen



Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap

Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø

M: [915 74 205](tel:91574205)
T: [417 99 417](tel:41799417)

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