

Oppdragsgiver: Kræmer Eiendom AS
Oppdragsnavn: Detaljregulering Kræmer Nord
Oppdragsnummer: 626251-01
Utarbeidet av: Sigrid Rasmussen
Oppdragsleder: Sigrid Rasmussen
Dato: 30.09.2022
Tilgjengelighet: Åpent

Notat fjernvirkning og solforhold Kræmer Nord

Bakgrunn

1. De to alternativene
 - 1.1. Generelt:
 - 1.2. Alternativ 1, innlevert versjon i plan:
 - 1.3. Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør
2. Fjernvirkning i to alternativer
 - 2.1. Sett fra midten av Tromsøbrua i sør
 - 2.2. Sett fra småbåthavna i Tromsdalen i sørøst
 - 2.3. Sett fra Tomasjordnes i øst
 - 2.4. Sett fra Breivika havn i nord
 - 2.5. Sett fra Doktordalen/ lekeplass i Dramsvegen i vest
 - 2.6. Sett fra Valhall idrettsplass i sørvest
 - 2.7. Samlet vurdering fjernvirkning
3. Solforhold i to alternativer
 - 3.1. Sol og skygge 20. april
 - 3.2. Sol og skygge 20. juni
 - 3.3. Samlet vurdering solforhold
4. Samlet vurdering to alternativer

Versjonslogg:

01	30.09.22	Nytt dokument	SR	EK
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

Bakgrunn

Komplett planmateriale for detaljregulering for Kræmer Brygge Nordøst, plan 1929, ble levert til kommunal behandling den 29.04.21. Saken ble lagt fram for Kommune- og byutviklingsutvalget den 15.09.22.

Det ble gjort følgende vedtak:

«Saken returneres til administrasjonen. Det legges frem 3D-tegninger, særlig med tanke på å få frem fjernvirkningene av prosjektet. Om mulig legges også frem 3D-tegninger som viser prosjektet med en lavere høyde på BBB6.»

I dette notatet ønsker vi å imøtekomme dette vedtaket, og har gjort en vurdering av fjernvirkning fra aktuelle ståsteder samt konsekvenser for solforhold for to alternative utforminger av de østligste leilighetsbyggene innen områdene BBB4 og BBB6 jfr. utsnitt av plankart under.



Utsnitt av plankart, røde sirkler viser områder med omfordelt volum i de to alternativene

1. De to alternativene

1.1. Generelt:

Volum:

For å vise to realistiske utbyggingsmuligheter har vi opprettholdt samme volum/ utnyttelse i begge alternativer. Samlet utnyttelse for BBB4-6 er 14 100 BRA.

Struktur:

Et viktig prinsipp i foreslått bebyggelsesstruktur på Kræmer er at de høyeste byggene er trukket noe ut fra det sentrale uterommet, og at man i disse byggene fokuserer på kontakt med sjøen og utsikt. En slik lokalisering av volumene gir optimale forhold når det gjelder dagslys, sol/ skygge, utsikt, opplevelsen av uterommet oppå parkeringsdekket samt generell bokvalitet for alle boligene i området. Det høyeste bygget er i innlevert forslag lagt mot nordøst for å markere starten av området samt skape en dynamikk i området med vareierende høyder. Det nordøstligste bygget vil i tillegg i hovedsak kaste skygge på vannareal. De lavere byggene er trukket helt inn mot felles uterom oppå parkeringsdekket. Disse byggene får en tettere forbindelse mot felles uterom, og skaper en lavere og mer intim situasjon rundt dette.

For å være trofast mot dette grunnprinsippet, med høyeste bygg i «hjørnene», har vi i nytt alternativ valgt å flytte planlagt volum fra det nordøstre hjørnet til det sørøstre hjørnet. Den midterste blokka, blokk E/ BBB5, er ikke justert i de to alternativene. Dette fordi en justering av blokk E vil ha negative konsekvenser for felles uterom og daglysforhold i bygningene.

Næringbygg Kanal Nord:

Næringsbygget «Kanal Nord» ligger vest for planområdet i detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst, men er en del av Kræmer området. Det foreligger godkjent byggesøknad for dette bygget, og bygging er igangsatt. Bygget vil utgjøre en del av Kræmer bydel, og vi har derfor tatt det med på illustrasjoner i dette notatet.

Kræmer som del av en helhet:

På modellbildene under vises planlagt bebyggelse for Kræmer nordøst i sammenheng med dagens situasjon. Når man vurderer illustrasjonene er det derfor viktig å være klar over at Kræmer er det første området som detaljplanlegges i tråd med gjeldende kommunedelplan. Kommunedelplanen legger opp til tett utvikling langs Stakkevollvegen

generelt, og Midtbyen spesielt. Framtidsbilder for framtidig utvikling av denne bydelen er vist i dokumentet «Storyboard» som kommunen utarbeidet i 2017 som del av kommunedelplanen. Kræmer vil, etter planen, bli det første byggetrinnet i tråd med dette framtidsbildet.



Framtidsbilde Stakkevollvegen/ Kræmer «Spekulasjoner versjon 1» fra Storyboard 2017 (Tromsø kommune)



Framtidsbilde Stakkevollvegen sør «Spekulasjoner versjon 1» fra Storyboard 2017 (Tromsø kommune)

1.2. Alternativ 1, innlevert versjon i plan:

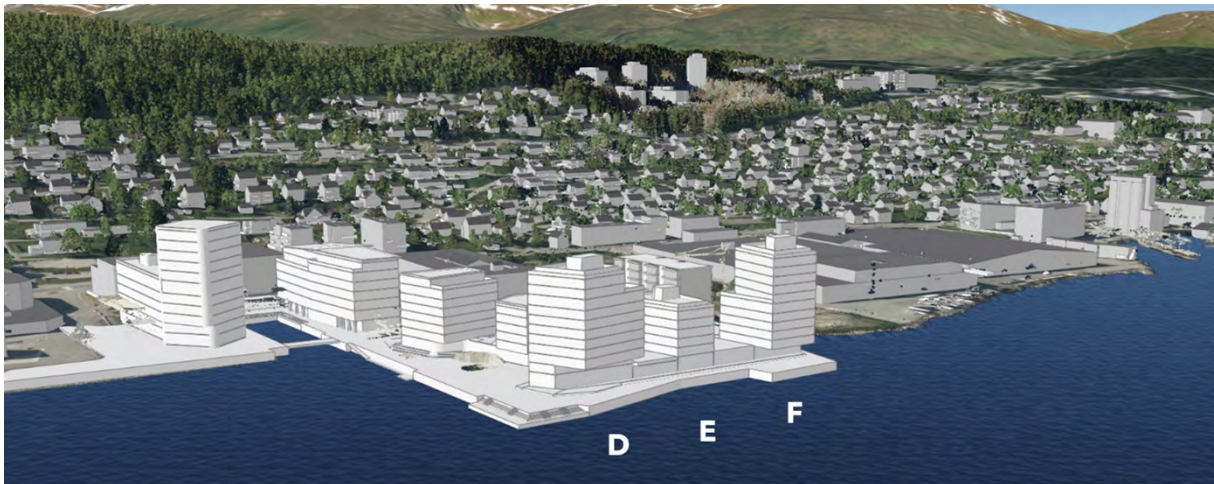


Bygg D: 9 etg

Bygg E: 6 etg

Bygg F: 13 etg

1.3. Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør



Bygg D: 11 etg

Bygg E: 6 etg

Bygg F: 11 etg

2. Fjernvirkning i to alternativer

Vi har valgt å vurdere fjernvirkning av Kræmer fra et utvalg av ståsteder som vi vurderer som aktuelle. Det blir innlevert 3D modeller av begge alternativene, slik at kommunen selv kan se prosjektet i overordnet modell av byen, og selv kan vurdere fra ønsket standpunkt.

2.1. Sett fra midten av Tromsøbrua i sør

Alternativ 1, innlevert versjon i plan:



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør:



Kommentar/ vurdering:

Det er liten forskjell på fjernvirkning sett fra brua. Innlevert versjon ser mer variert og spennende ut. Med to like høye bygg, i alternativ to, framstår bebyggelsen som en portal. Byggene bryter ikke silhuetten mot himmelen fra denne vinkelen. Byggene inngår i variert og tett bebyggelse langs Stakkevollvegen. Dette vil bli ytterligere forsterket når omkringliggende områder bygges ut i tråd med KDP.

2.2. Sett fra småbåthavna i Tromsdalen i sørøst

Alternativ 1, innlevert versjon i plan:



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

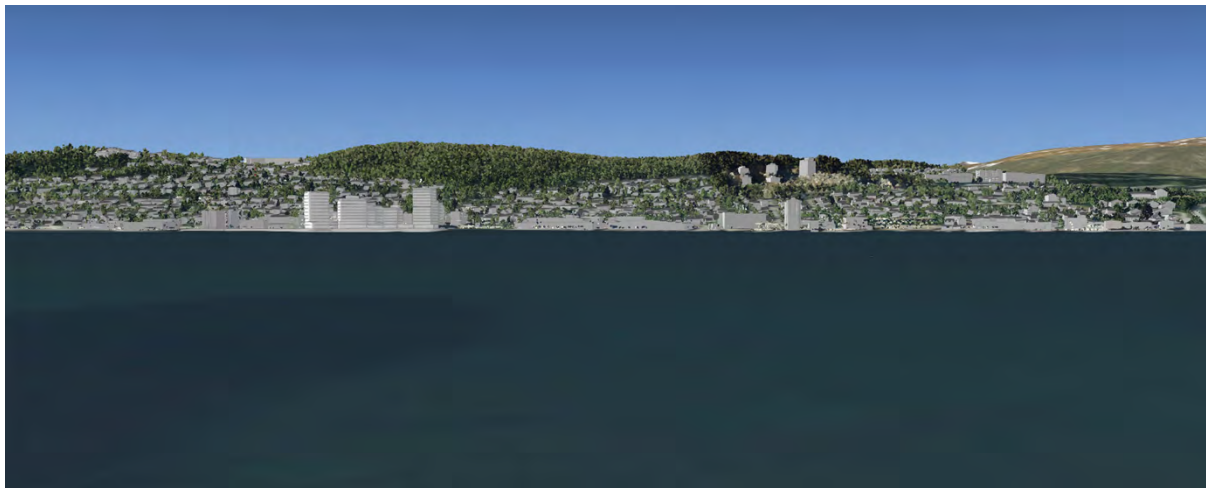


Kommentar/ vurdering:

Innlevert versjon ser mer variert og spennende ut enn alternativ to. Med to like høye bygg, som i alternativ to, framstår bebyggelsen som en portal. Byggene bryter ikke silhuetten mot himmelen fra denne vinkelen. Byggene inngår i variert og tett bebyggelse langs Stakkevollvegen. Også studentblokkene i Dramsvegen blir en del av det urbane bildet fra denne vinkelen. Byggene vil i enda større grad bli en del av en sammensatt bydel når omkringliggende områder bygges ut i tråd med KDP.

2.3. Sett fra Tomasjordnes i øst

Alternativ 1, innlevert versjon i plan:



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør



Kommentar/ vurdering:

Innlevert versjon ser mer variert og spennende ut. I alternativ to framstår de tre høye byggene, inkludert næringsbygg i sør BKB/ Kanal Sør, som en monoton rekke av like bygg. Byggene bryter ikke silhuetten mot himmelen fra denne vinkelen. Byggene inngår i variert og tett bebyggelse langs Stakkevollvegen. Også studentblokkene i Dramsvegen og høybygg sør på Stakkevollvegen blir en del av det urbane bildet fra denne vinkelen. Byggene vil i enda større grad bli en del av en sammensatt bydel når omkringliggende områder bygges ut i tråd med KDP.

2.4. Sett fra Breivika havn i nord

Alternativ 1, innlevert versjon i plan:



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

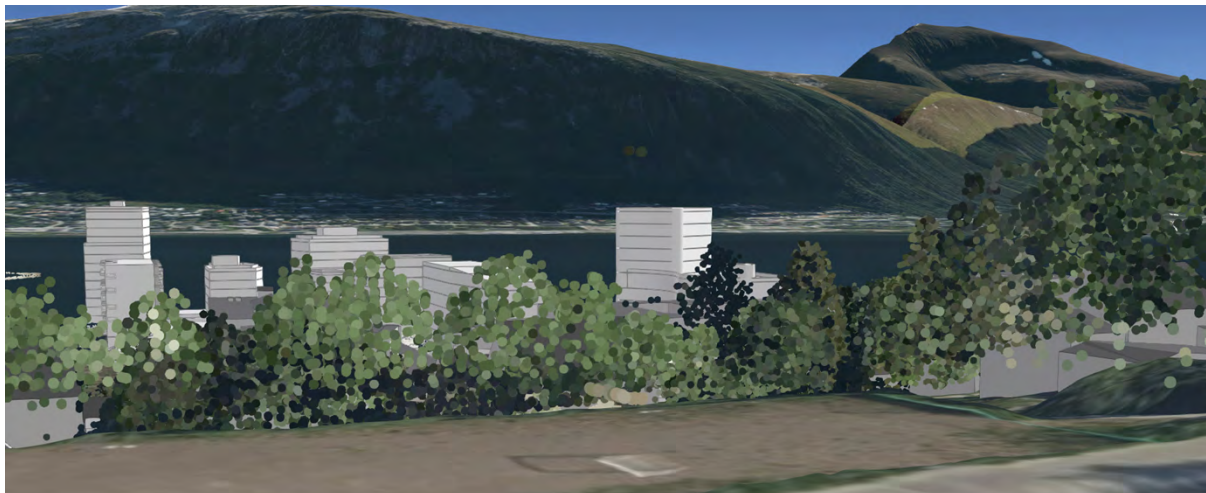


Kommentar/ vurdering:

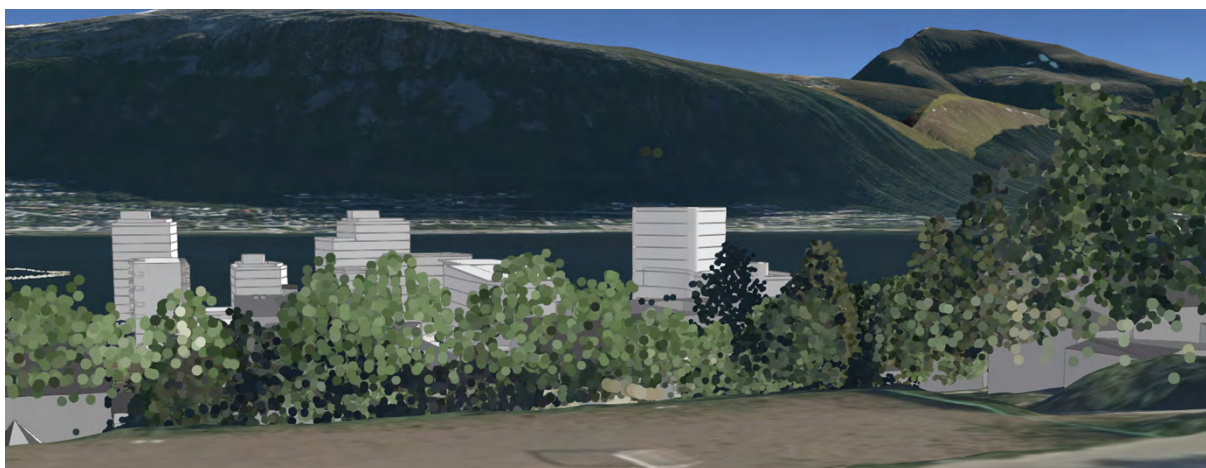
Det er liten forskjell på fjernvirkning sett fra Tromsø Havn i Breivika . Innlevert versjon ser mer variert og spennende ut. Byggene bryter ikke silhuetten mot himmelen fra denne vinkelen. Byggene inngår i variert og tett bebyggelse langs Stakkevollvegen. Også studentblokkene i Dramsvegen og høybygg sør på Stakkevollvegen blir en del av det urbane bildet fra denne vinkelen. Byggene vil i enda større grad bli en del av en sammensatt bydel når omkringliggende områder bygges ut i tråd med KDP.

2.5. Sett fra Doktordalen/ lekeplass i Dramsvegen i vest

Alternativ 1, innlevert versjon i plan:



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør



Kommentar/ vurdering:

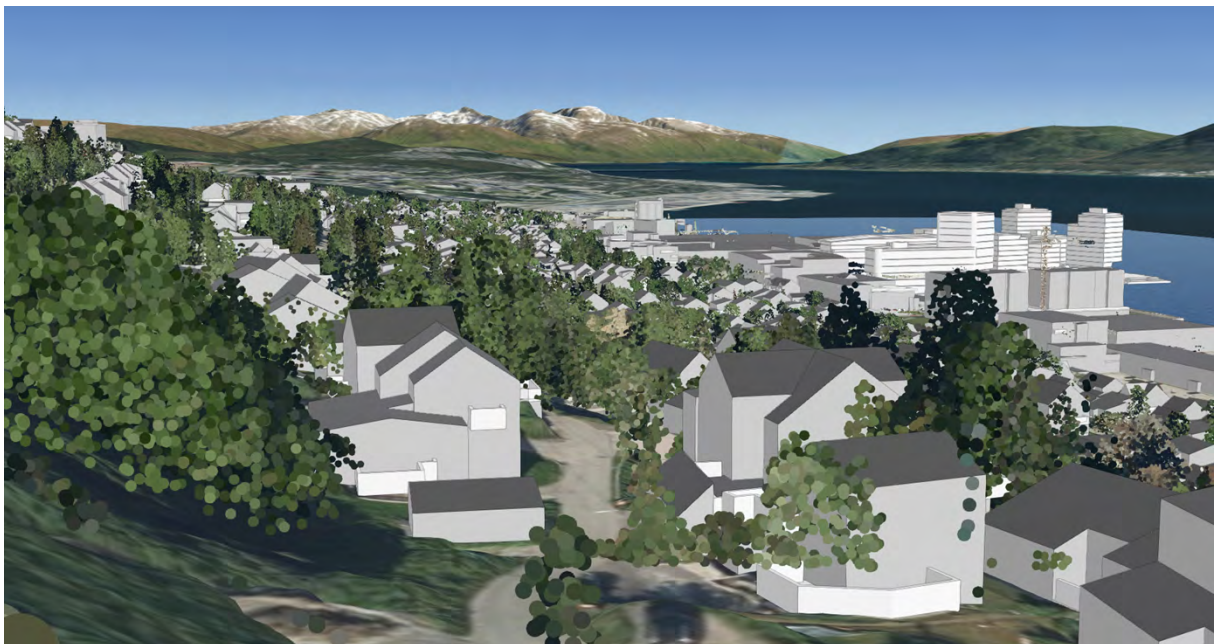
Fra Doktordalen er det ganske stor forskjell på fjernvirkning i de to alternativene. Innlevert versjon ser betydelig mer variert og spennende ut. I alternativ to er det jevnere høyde, og de to byggene framstår som en portal mot fastlandet. Samlet inntrykk er at alternativ to har større volum enn alternativ en, selv om dette ikke er tilfellet. Byggene bryter ikke silhuetten mot himmelen fra denne vinkelen. Byggene inngår i variert og tett bebyggelse langs Stakkevollvegen. Byggene vil i enda større grad bli en del av en sammensatt bydel når omkringliggende områder bygges ut i tråd med KDP.

2.6. Sett fra Valhall idrettsplass i sørvest

Alternativ 1, innlevert versjon i plan



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør



Kommentar/ vurdering:

Fra Valhall er det også ganske stor forskjell på fjernvirkning i de to alternativene. Innlevert versjon ser betydelig mer variert og spennende ut. I alternativ to er det jevnere høyde, og de to byggene framstår som en portal mot Tromsøsundet. Samlet inntrykk er at alternativ to har større volum enn alternativ en, selv om dette ikke er tilfellet. Byggene bryter ikke silhuetten mot himmelen fra denne vinkelen. Byggene inngår i variert og tett bebyggelse langs Stakkevollvegen. Byggene vil i enda større grad bli en del av en sammensatt bydel når omkringliggende områder bygges ut i tråd med KDP.

2.7. Samlet vurdering fjernvirkning

De to alternativene ser relativt like ut sett fra nord og sør. Sett fra øst og vest er forskjellen større. Det blir her tydeligere at alternativ 1 har en mer dynamisk og variert utforming enn alternativ to. Alternativ to framstår som mer massiv, og de høye byggene blir en mer monoton rekke. De to høye boligbyggene får effekt som en portal fordi de har samme høyde.

Uansett alternativ vil Kræmer på sikt bli en del av den tette bystrukturen langs Stakkevollvegen, i tråd med intensjonene i KDP. Byggene må derfor sees som en del av en kompleks, helhetlig og urban struktur.

3. Solforhold i to alternativer

De to alternativene vil i ulik grad kaste skygge på uterom om formiddagen og fram til kl 15:00. Vi fokuserer derfor på situasjonen i dette tidsrommet. Etter kl 15 vil skyggen kastes på vannet. For å lett kunne sammenligne har vi stilt alternativene ved siden av hverandre for samme tidspunkt.

3.1. Sol og skygge 20. april

20. april kl 9:00:



Alternativ 1, innlevert forslag



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

Kommentar/ vurdering:

- Alternativ to kaster litt mer skygge på regulert nærlek oppå p-dekket
- Alternativ en kaster litt mer skygge på Essotomta

20. april kl 10:30



Alternativ 1, innlevert forslag



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

Kommentar/ vurdering:

- Ingen forskjell

20 april kl 12:00:



Alternativ 1, innlevert alternativ



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

Kommentar/ vurdering: Ingen forskjell

20 april kl 15:00



Alternativ 1, innlevert forslag



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

Kommentar/ vurdering: Ingen forskjell

3.2. Sol og skygge 20. juni

20 juni kl 9:00:



Alternativ 1, innlevert forslag



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

Kommentar/ vurdering:

- Alternativ to kaster litt mer skygge på regulert nærlek oppå p-dekket
- Alternativ en kaster litt mer skygge på Essotomta

20 juni kl 10:30:



Alternativ 1, innlevert forslag



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

Kommentar/ vurdering: Ingen forskjell

20 juni kl 12:00



Alternativ 1, innlevert forslag



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

Kommentar/ vurdering: Ingen forskjell

20 juni kl 15:00



Alternativ 1, innlevert forslag



Alternativ 2, lavere i nord og høyere i sør

Kommentar/ vurdering: Ingen forskjell

3.3. Samlet vurdering solforhold

Kommentar/ vurdering:

- Alternativ en, innlevert forslag, gir noe bedre solforhold om morgenen på nærlekeplass enn alternativ to
- Alternativ to, lavere i nord og høyere i sør, gir noe bedre solforhold om morgenen på Esso tomte.
- Ellers gir begge alternativene gode solforhold, og det er ingen forskjell på de to.

4. Samlet vurdering to alternativer

Alternativ en vurderes å være det beste alternativet fordi det gir den mest spennende, varierte og dynamiske volumoppbyggingen både i nær- og fjernvirkning. Alternativ to framstår som mer massivt og monotont, og de to høye byggene framstår som en portal sett fra øst og vest.

Solforhold er nesten likt for de to alternativene.