

**From:** "Sigrid Rasmussen" <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>  
**Sent:** Wed, 5 Oct 2022 13:01:28 +0200  
**To:** "Heidi Bjøru" <heidi.bjoru@tromso.kommune.no>  
**Cc:** "Rigmor Tonstad" <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>; "Erik Eidesen" <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; "Stian Eriksen" <Stian.Eriksen@tromso.kommune.no>; "Petter Daae" <petter.daae@kramer.no>  
**Subject:** SV: 1929 Kræmer brygge nordøst - IFC filer to alternativer og svar på nye premisser  
**Attachments:** 626251-01 Kræmer regulering\_Alt 2.ifc, 626251-01 Kræmer regulering\_Alt 1 - Original forslag.ifc

Hei Heidi!

Takk for tilbakemelding.

### Nye premisser

Men i løpet av disse to ukene som er gått, mens vi har ventet på respons, har vi allerede produsert 3D modeller (se vedlegg) og notat hvor fjernvirkning og solforhold problematiseres ( jfr. oversendelse forrige uke) i tråd med vedtaket og diskusjonen i KOBY. Det var ikke en del av hverken diskusjonen eller vedtaket i KOBY at samlet volum skal reduseres i forhold til innlevert planforslag. Dette er heller ikke nevnt hverken i administrasjonens saksframlegg eller i noen av de mange møtene og mailene som har vært gjennomført i denne planprosessen.

Vi mener at administrasjonen ikke kan komme med dette som ny premiss på dette stadiet i planprosessen. Vi har levert i tråd med politiske vedtak, avklaringer med administrasjonen og vårt planforslag er langt innenfor kravene både når det gjelder høyde og utnyttelse i gjeldende kommunedelplan for området. At dere nå henviser til den gamle reguleringsplanen, som juridisk sett er overstyrt av nyere kommunedelplan som definerer Kræmer som en del av Midtbyen, synes vi er rart og ukorrekt.

Dersom KOBY i neste omgang vedtar å redusere utnyttelsen, vil dette bli en ny premiss. Vi vil da vurdere om det er aktuelt/ realistisk å utarbeide en versjon med lavere utnyttelse.

### Utnyttelse i forhold til gjeldende kommunedelplan:

- Det er kommunedelplan for Stakkevollvegen, plan 0253, som setter premisser for tillatt utnyttelse og høyde for denne planen, siden den er vedtatt etter gjeldende regulering.
- Innlevert forslag har maksimal kotehøyde på + 47, i tråd med KDP
- Utnyttelse er litt mer komplisert å sammenligne, ettersom KDP definerer 250% BRA for hele Kræmer, og vi nå kun regulerer en liten del av eiendommen. Men uansett om vi bare regner BRA for området vi nå regulerer (BRA blir da ca. 180%), eller beregner for hele arealet nord for kanalen inkludert Eurospar, Kanal Nord osv (BRA blir da ca. 210%), er utnyttelsen betydelig under det maksimale som tillates i KDP.
- Hvis man sammenligner utnyttelse i KDP i forhold til gjeldende regulering er det viktig å være obs på at parkering inngår i KDP, men ikke i gjeldende regulering.

Tabell 1 Midtbyen øst

Felt	Byggeområder plankart med utfylling	Maks tomteareal inkludert utfylling	Høyde +C m (maks punkthøyde)	Tillatt BRA % Av eksisterende og utfyllt areal	Maks andel bolig av tillatt BRA
		Dekar	Kotehøyde	%	%
Torget øst	o_BOP3, o_GP	21,6	C+ 23,5 m	80%	0%
Kræmer	BS1, BKB7	96,0	C +47,0 m	250%	50%
Bjørnstrand	BKB8	57,0	C + 47,0 m	250%	50%

Bestemmelse gjeldende KDP

### 3D modellen:

Vedlagt følger IFC filer av 3D modeller av innlevert forslag og alternativt forslag hvor volum er flyttet fra nordøst til sørøst, i tråd med vedtak fra KOBY. Modellene er laget koordinatsystem i ArcGIS til ETRS 89 UTM 33N, og verdenskoordinat skal nå være plassert riktig.

Vennligst gi tilbakemelding på dette.

Med vennlig hilsen



Sigrud Rasmussen  
Sivilarkitekt/ arealplanlegger  
Analyse, plan og landskap

Prostneset  
Kirkegata 4 3etg  
9008 Tromsø

M: 915 74 205  
T: 417 99 417

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

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

**Sendt:** tirsdag 4. oktober 2022 16:26

**Til:** Sigrud Rasmussen <Sigrud.Rasmussen@asplanviak.no>; Petter Daae <petter.daae@kramer.no>

**Kopi:** Rigmor Tonstad <Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no>; Erik Eidesen <erik.eidesen@tromso.kommune.no>; Stian Eriksen <Stian.Eriksen@tromso.kommune.no>

**Emne:** SV: 1929 Kræmer brygge nordøst - bearbeiding ihht vedtak i KOBY 15.09.22

Hei,

Må bare beklage at det har tatt lang tid å svare på denne henvendelsen.

**Tilbakemelding til forslagsstiller fra Tromsø kommune på innholdet, sett opp mot vedtaket:**

**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.

**Vedr. komplett planmateriale:**

- Vi stiller ikke krav om komplett planmateriale til neste behandling i KOBY
- Avhengig av KOBY sitt vedtak vil forslagsstiller evt bli bedt om å justere planmaterialet i tråd med vedtaket, etter møtet.

**Vedr. forslag til endring av bestemmelser**

- Vi skal i utgangspunktet ikke endre planmaterialet, så disse endringene kan evt følge med brev til offentlig ettersyn
- 1.1 f). 2 m endres til 3 m.
- Tilknyttet høydebestemmelser eller uteromsplan: «maksimal tillatt høyde oppå p-dekket skal være c+8,5m».

Mvh Heidi

Med vennlig hilsen

**Heidi Bjøru**  
Byplanlegger  
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 41514365 |  
[heidi.bjoru@tromso.kommune.no](mailto:heidi.bjoru@tromso.kommune.no)



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

---

**Fra:** Heidi Bjøru  
**Sendt:** torsdag 22. september 2022 15:34  
**Til:** Sigrid Rasmussen <[Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no](mailto:Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no)>  
**Kopi:** Petter Daae <[petter.daae@kramer.no](mailto:petter.daae@kramer.no)>  
**Emne:** SV: 1929 Kræmer brygge nordøst - bearbeiding ihht vedtak i KOBY 15.09.22

Mottatt.  
Avklarar med ledelsen, både mht innhold og fremdrift, primo neste uke.

Mvh Heidi

---

**Fra:** Sigrid Rasmussen <[Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no](mailto:Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no)>  
**Sendt:** torsdag 22. september 2022 13:54  
**Til:** Heidi Bjøru <[heidi.bjoru@tromso.kommune.no](mailto:heidi.bjoru@tromso.kommune.no)>  
**Kopi:** Erik Eidesen <[erik.eidesen@tromso.kommune.no](mailto:erik.eidesen@tromso.kommune.no)>; Rigmor Tonstad <[Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no](mailto:Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no)>; Petter Daae <[petter.daae@kramer.no](mailto:petter.daae@kramer.no)>  
**Emne:** SV: 1929 Kræmer brygge nordøst - bearbeiding ihht vedtak i KOBY 15.09.22

Hei Heidi!

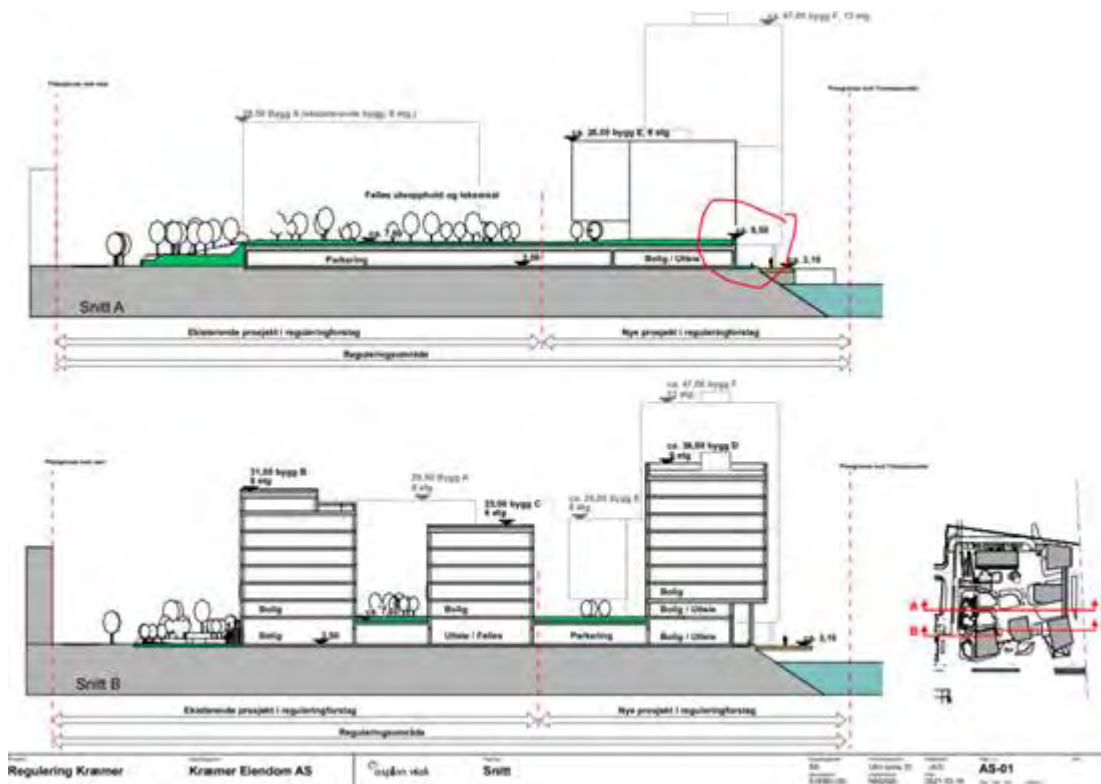
- Vi jobber er nå snart ferdig med å ferdigstille 3D modell av innlevert forslag.
- I tillegg tenker vi å utarbeide en 3D modell som viser alternativ løsning med to etg mindre i nordøst, og én etg mer i sørøst. Dette vurderes å være det mest aktuelle alternativet som imøtekommer KOBY sitt ønske om å se en lavere versjon. Volum opprettholdes. Konsekvensen av dette alternativet er mer jevn høyde for hele bydelen, og dermed et mindre dynamisk uttrykk. Det vil også bli noe mer skygge på lekeplasser oppå p-dekket.
- Vi kan også lage et enkelt notat hvor vi drøfter fjernvirkning, som kan legges ved saken. Her kan vi drøfte virkning av begge de to alternativene fra ulike aktuelle standpunkter.
- Vi tenker ikke at der hensiktsmessig å revidere alle plandokumenter i tråd med det nye alternativet før politisk behandling, da dette krever mye tid og penger. Vi tenker at 3D modell og notat med fjernvirkning er nok til at politikerne kan gjøre et vedtak om utlegging til offentlig ettersyn. Og dersom de velger å legge ut den nye varianten reviderer vi plandokumentene før utlegging.

- Regner med å kunne levere dette i slutten av uke 40.

Er dere enige i dette opplegget?

Et par punkter til slutt:

- Jeg ser at det er en feil i bestemmelse 1.1 f). Dere har tilføyd følgende setning:» Ved etablering av takhage tillates det etablert heishus/trappehus inntil 2m over tillatt byggehøyde på inntil 10% av takflaten». Hvis denne setningen skal være med må det står **3m**, ikke 2m. Maksimal byggehøyde står på plankartet, og det åpnes for teknisk anlegg 1 m over dette, og heis/ trapp 3 m over.
- Ettersom dere nå har gjort landskapsplanen juridisk bindene, som jeg for øvrig er veldig uenig i, er det litt skummelt at ikke maksimal høyde oppå p-dekket framgår på landskapsplanen. På uteromsplanen har vi bare vist høyde på hardflate sentralt i området på + 7,6, i tilknytning til oppstilling av brannbil. Mellom blokkene vil høyden bli +8,5, jfr. innlevert snitt (se under). Jeg foreslår at vi tar med **en bestemmelse om at maksimal tillatt høyde oppå p-dekket skal være +8,5**. Da sikrer man at denne høyden vil gjelde både innenfor regulert uterom og innen byggeområdet mellom blokkene innen BBB4, 5 og 6. Alternativet kunne vært å ta det med på plankart eller uteromsplanen, men tenker at en bestemmelse blir mest presis her.



Snitt fra planbeskrivelse side 42 , maksimal høyde  
+8,5  
høyde +7,6.

Utsnitt fra uteromsplan med angitt

Med vennlig hilsen



Sigrid Rasmussen  
Sivilarkitekt/ arealplanlegger  
Analyse, plan og landskap

Prostneset  
Kirkegata 4 3etg  
9008 Tromsø

M: 915 74 205  
T: 417 99 417

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

---

**Fra:** Heidi Bjøru <[heidi.bjoru@tromso.kommune.no](mailto:heidi.bjoru@tromso.kommune.no)>

**Sendt:** onsdag 21. september 2022 16:55

**Til:** Sigrid Rasmussen <[Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no](mailto:Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no)>; Petter Daae <[petter.daae@kramer.no](mailto:petter.daae@kramer.no)>

**Kopi:** Erik Eidesen <[erik.eidesen@tromso.kommune.no](mailto:erik.eidesen@tromso.kommune.no)>; Rigmor Tonstad

<[Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no](mailto:Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no)>; Stian Eriksen <[Stian.Eriksen@tromso.kommune.no](mailto:Stian.Eriksen@tromso.kommune.no)>

**Emne:** 1929 Kræmer brygge nordøst - vedtak i KOBY 15.09.22

Hei,

Viser til behandling av forslag til plan 1929 detaljreguleringsplan for Kræmer brygge nordøst, i sak 63/22, KOBY 15.09.22.

<https://innsyn.tromso.kommune.no/motekalender/motedag/200543850>

Vedlagt oversendes vedtaket fra KOBY.

Vi ber om at dere oppfyller vedtaket, og leverer oppdatert materiale for ny behandling og vedtak om utlegging til offentlig ettersyn.

Vi tar gjerne en nærmere dialog om hva som kan være et adekvat materiale å levere for å oppfylle intensjonen i vedtaket:

- 3D-modell med dokumentasjon og evt drøfting av fjernvirkning
- Vurdere å ta ned høyden i BBB6, og drøfte og dokumentere konsekvens av endring,
- Evt justere planmaterialet tilsvarende slik at en ved politisk behandling kan velge å legge ut ett, eller to alternative, planforslag

Mvh Heidi

Med vennlig hilsen

**Heidi Bjøru**  
Byplanlegger  
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 41514365 |  
[heidi.bjoru@tromso.kommune.no](mailto:heidi.bjoru@tromso.kommune.no)



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