

**From:** "Heidi Bjøru"  
**Sent:** Fri, 14 Oct 2022 14:44:17 +0200  
**To:** "Sigrid Rasmussen" <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.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

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](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:** Sigrid Rasmussen <[Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no](mailto:Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no)>

**Sendt:** mandag 10. oktober 2022 10:58

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

**Kopi:** Rigmor Tonstad <[Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no](mailto:Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no)>; Jacqueline Randles <[Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no](mailto:Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no)>; Erik Eidesen <[erik.eidesen@tromso.kommune.no](mailto:erik.eidesen@tromso.kommune.no)>; Petter Daae <[petter.daae@kramer.no](mailto: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](mailto:heidi.bjoru@tromso.kommune.no)>

**Sendt:** mandag 10. oktober 2022 10:45

**Til:** Sigrid Rasmussen <[Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no](mailto:Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no)>

**Kopi:** Rigmor Tonstad <[Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no](mailto:Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no)>; Jacqueline Randles <[Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no](mailto:Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no)>; Erik Eidesen <[erik.eidesen@tromso.kommune.no](mailto:erik.eidesen@tromso.kommune.no)>; Petter Daae <[petter.daae@kramer.no](mailto: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-novembermøtet, 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](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:** Sigrid Rasmussen <[Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no](mailto:Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no)>

**Sendt:** fredag 7. oktober 2022 15:20

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

**Kopi:** Rigmor Tonstad <[Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no](mailto:Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no)>; Jacqueline Randles <[Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no](mailto:Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no)>; Erik Eidesen <[erik.eidesen@tromso.kommune.no](mailto:erik.eidesen@tromso.kommune.no)>; Petter Daae <[petter.daae@kramer.no](mailto: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](http://asplanviak.no)  
[Abonner på vårt nyhetsbrev](#)

---

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

**Sendt:** fredag 7. oktober 2022 14:43

**Til:** Sigrid Rasmussen <[Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no](mailto:Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no)>

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

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

**Sendt:** torsdag 6. oktober 2022 14:13

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

**Kopi:** Rigmor Tonstad <[Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no](mailto:Rigmor.Tonstad@tromso.kommune.no)>; Jacqueline Randles <[Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no](mailto:Jacqueline.Randles@tromso.kommune.no)>; Erik Eidesen <[erik.eidesen@tromso.kommune.no](mailto:erik.eidesen@tromso.kommune.no)>; Petter Daae <[petter.daae@kramer.no](mailto: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 uklarerheter 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 førstkommende 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](http://asplanviak.no)  
[Abonner på vårt nyhetsbrev](#)