

**From:** "Johanne Kryger"  
**Sent:** Fri, 20 Jan 2023 12:26:46 +0100  
**To:** "Sigrid Rasmussen" <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>  
**Cc:** "Petter Daae" <petter.daae@kramer.no>  
**Subject:** SV: Detaljregulering kræmer Brygge Nordøst- mulighet for justeringer innen BKB som åpner for hotell?

Hei Sigrid

Jeg har startet behandlingen av merknadene, men har ikke kommet helt igjennom. Men det er ganske omfattende merknader fra særlig statsforvalteren, fylkeskommunen og kommunens barn- og ungerepresentant knyttet til løsningen for strøkslek både i forhold til størrelse og kvalitet og problemer knyttet til perspektivet for gjennomføring med tanke på ESSO-tomta.

NVE har også merknader som må håndteres:

- NVE ber Multiconsult bekrefte at beliggenhet og egenskapene til sprøbruddmaterialet gjør at det ikke er relevant å avgrense og utrede en kvikkleiresone iht. NVE 1/2019 i forbindelse med reguleringsplan.
- Rapporten beskriver at det er nødvendig med oppstøttingstiltak og at det skal gjøres mudring og fylling i sjø i et område hvor det tidligere har vært lokale grunnbrudd under utfylling. Kommunen bør vurdere å plassere byggesaken i Tiltaksklasse 3, slik at det blir gjort en utvidet faglig kontroll av den geotekniske prosjekteringen og at det blir gjort nødvendig oppfølging i anleggsfasen.
- Minner om at eventuelle fareområder skal avmerkes som hensynssone (pbl § 12-6) med tilhørende bestemmelser (pbl § 12-7) i plankartet. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak (sikringstiltak) skal være beskrevet.

Jeg har tatt en kort runde med juristen på Byplan og det vil ikke være mulig å introdusere et nytt formål uten at dette kommer ut på offentlig ettersyn.

Dersom dere ønsker gå videre med dette må det gjøres en vurdering av plassering av hotell i dette område, konsekvenser for trafikk umiddelbart tenker jeg her at det må gjøres noen vurderinger i forhold til turistbusser. Det må også gjøres noen vurderinger av en redusert etasjehøyde har av betydning for ombruken av bygget. Hvilke andre formål vil kunne bruke bygg med denne etasjehøyde.

Ber om en tilbakemelding om det er ønskelig å arbeide videre med en plan der det åpnes for hotellformål på BKB. Der som dette er det ber jeg om at det utarbeides en beskrivelse av dette.

Med vennlig hilsen

**Johanne Kryger**  
Arealplanlegger  
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: | 90632734  
[Johanne.Kryger@tromso.kommune.no](mailto:Johanne.Kryger@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 19. januar 2023 10:48

**Til:** Johanne Kryger <Johanne.Kryger@tromso.kommune.no>

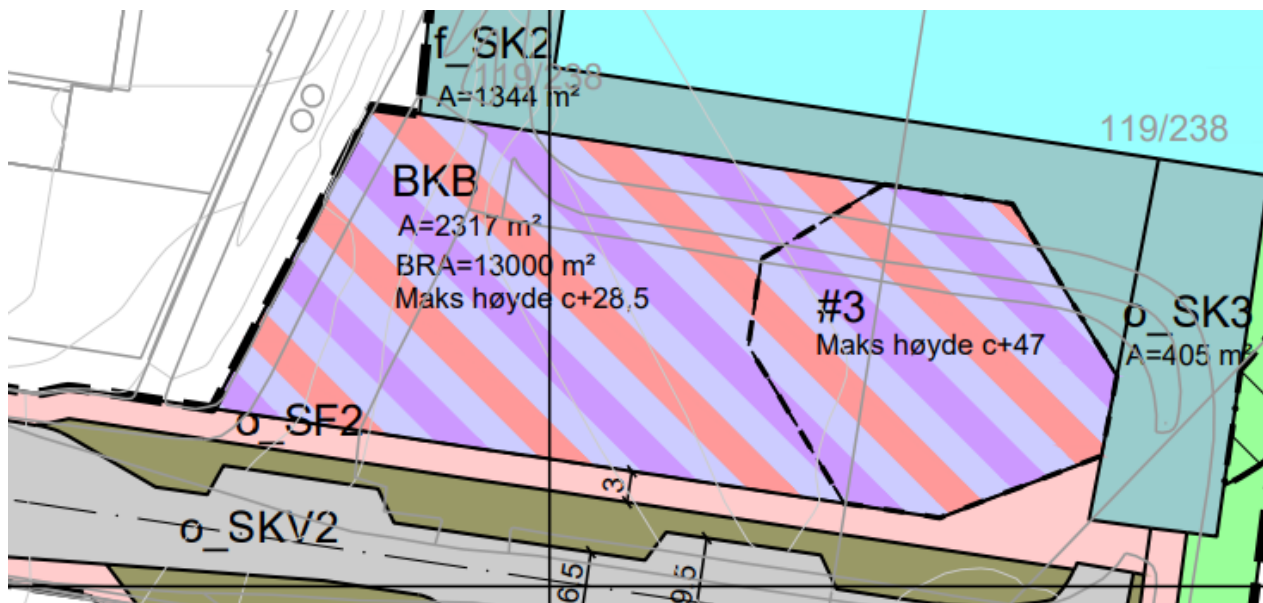
**Kopi:** Petter Daae <petter.daae@kramer.no>

**Emne:** Detaljregulering kræmer Brygge Nordøst- mulighet for justeringer innen BKB som åpner for hotell?

Hei Johanne!

Nå har vel merknadsfristen for detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst gått ut (05.01.23). Kan du si noe overordnet om innspillene?

Vi har et eget innspill, som jeg ber dere vurdere. Det har dukket opp en mulighet for å bygge hotell på område BKB, «Kanal Sør». I planen er jo dette arealet avsatt til kombinert formål forretning/ kontor/ tjenesteyting med bestemmelse om at bygget skal benyttes til kontor fra 2. etg og oppover.



Jeg tenker at denne tomten egentlig er ganske godt egnet til hotell. Ved etablering av hotell vil man få mindre behov for parkering, og gjester vil komme med buss/ taxi, hvilket er i tråd med overordna intensjoner for området langs Stakkevollvegen jfr. KDP.

Vi har derfor følgende spørsmål:

- Er det mulig å justere planen slik at det også åpnes for hotell i dette bygget nå, uten krav om nytt offentlig ettersyn?
- Kan man evt bare supplere med bestemmelser om at denne funksjonen tillates, eller må man i så fall ha inn hotellformålet i kombinasjonen?
- Hoteller har lavere etasjehøyde enn kontorbygg. Slik planen er nå er BRA beregnet ut fra en brutto etasjehøyde på 3,7m. Ved etablering av hotell vil det være mulig å redusere denne høyden til 3,1m (kan faktisk reduseres helt ned til 2,8m, men det er lavt). Hvis man regner 3,1 m etg høyde vil man, uten å endre volumet, kunne bygge en etg ekstra på den lave delen, og to etg ekstra på den høyde delen. Dette medfører en økning i BRA fra 13 000m<sup>2</sup> til 15 000m<sup>2</sup>. Er det mulig å gjøre en slik justering?

Med vennlig hilsen



Sigrid Rasmussen  
Sivilarkitekt/ arealplanlegger  
Analyse, plan og landskap

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

Prostneset  
Kirkegata 4 3etg  
9008 Tromsø

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