

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-20/00955-42

Saksbehandler
Johanne Kryger

Dato
10.11.2022

Underretningsbrev offentlig ettersyn plan 1929 - Detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst

Forslaget er lagt ut til offentlig ettersyn med to alternativer. Merknader eller innvendinger til forslaget må være sendt/levert byutviklingssjefen **senest 05.01.2023**.

Når fristen for merknader er ute, vil kommunestyret få saken til behandling med de merknader som er kommet inn og fatte endelig vedtak. De som er tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn, vil normalt bli underrettet om kommunestyrets vedtak. Det vil imidlertid ikke bli sendt melding om bekreftelse på mottak av merknader.

Plankartet i saken er ofte sterkt forminsket. Fargelagt kopi i riktig målestokk kan du se på Servicetorget, Rådhuset, Rådhusgt. 2.

De av høringsinstansene som har behov for kopi av plankartet i målestokk, kan henvende seg til byutvikling.

Kopi av saksframlegget m/plankart, bestemmelser og planbeskrivelse vedlegges.

Komplett planforslag med alle saksdokumenter kan sees på internett under adresse:
www.tromso.kommune.no/hoeringer

Eller

<http://postliste.tromso.kommune.no/motekalender> *

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 20/00955

Med hilsen

Rigmor Tonstad

Enhetsleder

Seksjon for byutvikling, Byplan

Johanne Kryger

Arealplanlegger

Seksjon for byutvikling, Byplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

3 Planbeskrivelse Kræmer Brygge nordøst_220830

Plan 1929 Detaljregulering Kræmer Brygge nordøst - Til offentlig ettersyn

Underretningsliste plan 1929

22, Plan 1929 Detaljregulering Kræmer Brygge nordøst - Til offentlig ettersyn, 10.11

2a Bestemmelser_1929_Kræmer_brygge_nordøst_Alternativ 1a_15_11_2022

2b Bestemmelser_1929_Kræmer_brygge_nordøst_altvernaviv_1b_15_11_2022

Plankart alternativ 1a og 1b

Kopi til:



Kræmer Eiendom AS

Planbeskrivelse detaljregulering Kræmer Brygge nordøst, planID 1929

Utgave: 4

Dato 30.08.22

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Kræmer Eiendom AS
Rapporttittel:	Planbeskrivelse detaljregulering Kræmer Brygge nordøst, planID 1929
Utgave/dato:	4
Filnavn:	Planbeskrivelse Kræmer Brygge nordøst.docx
Oppdrag:	626251–01 Detaljreguleringsplan Kræmer Brygge nordøst
Oppdragsleder:	Sigrid Rasmussen
Avdeling:	Plan og urbanisme Tromsø
Fag	Detaljregulering
Skrevet av:	Sigrid Rasmussen
Kvalitetskontroll:	Hanne Skeltved

Beskrivelsen er en sammenfatning av komplett planforslag, som består av følgende dokumenter:

1. Plankart detaljregulering (sosi og pdf), datert 28.04.21, revidert 28.06.22 og 30.08.22
2. Planbestemmelser (word og pdf), datert 28.04.21, revidert 28.06.22 og 30.08.22
3. Planbeskrivelse, datert 28.04.21 (dette dokumentet), revidert 28.06.22 og 30.08.22
4. ROS analyse, datert 28.04.21
5. Uteromsplan, datert 28.04.21
6. Landskapssnitt datert 28.04.21
7. Vinterplan, datert 28.04.21
8. Trafikkanalyse, datert 07.01.21
9. Støyfaglig utredning, datert 15.03.21
10. VAO rammeplan, datert 11.03.21
11. Akseptbrev VAO rammeplan, datert 23.04.21
12. OSG plan, datert 28.04.21
13. Planinitiativ, datert 17.03.20, rev. 20.05.20 19
14. Stedsanalyse, datert 17.03.20
15. Utredning av plassering og konsekvenser av næringsbygg sør for kanalen- «Kanal Sør»- datert 12.01.21
16. Notat urban strøkslek, datert 13.09.20.
17. Sammenstilling av grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger, rapport 006, Multiconsult datert 02.09.22
18. Byggbarhet boligblokk Alfon D, E og F, rapport 011, Multiconsult, datert 02.09.22.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag.....	5
1.1	Intensjoner	5
1.2	Hovedinnhold i planen.....	5
2	Bakgrunn.....	7
2.1	Hvem står bak planforslaget.....	7
2.2	Hensikten med ny plan.....	7
2.3	Politiske vedtak som grunnlag for planarbeidet	7
2.4	Planstatus	7
2.5	Temaplaner	11
2.6	Pågående planarbeid i nærheten av betydning	11
3	Dagens situasjon.....	12
3.1	Planområdet.....	12
3.2	Områdets egnethet	14
3.3	Veg- og trafikkforhold	15
3.4	Terrengforhold, landskap, vegetasjon	17
3.5	Friluftsliv.....	18
3.6	Vann og avløp	18
3.7	Klima.....	21
3.8	Grunnforhold	23
3.9	Støy	24
3.10	Forurensing.....	24
3.11	Naturfare	25
3.12	Verneinteresser.....	26
4	Beskrivelse og konsekvenser av planen.....	28
4.1	Illustrasjoner av planlagt utvikling for Kræmer nordøst	28
4.2	Planlagt bebyggelse	31
4.3	Planlagte uterom	48
4.4	Løsninger for brannsikring.....	60
4.5	Veg og trafikkforhold	62
4.6	Friluftsliv.....	66

4.7	Overvann, vann og avløp	66
4.8	Klima.....	70
4.9	Naturfare	70
4.10	Grunnforhold og geoteknikk	71
4.11	ROS	74
5	Konsekvensutredning etter forskriften	75
6	Forhåndsmerknader	76
7	Avsluttende kommentar.....	85

1 SAMMENDRAG

1.1 Intensjoner

Formålet med planendringen er å tilrettelegge for en ny, mer urban og variert boligstruktur innenfor planområdet, i tråd med nylig vedtatt kommunedelplan for Stakkevollvegen (KDP). Boligene må fungere i samspill med etablert og planlagt næringsbebyggelse i vestre del av eiendommen.

I KDP er det en overordnet intensjon at det skal bygges tett, urbant og bærekraftig på nedsiden av Stakkevollvegen, mellom Breivika og Tromsø sentrum. Eiendommen til Kræmer, Esso og Bjørnstrand er utpekt som «Midtbyen», som skal danne et tyngdepunkt i denne nye bydelen. Dette gjenspeiler seg både i utnyttelse og ambisjoner om å integrere næring og bolig i et godt samspill.

Kræmer Eiendom AS har store ambisjoner når det gjelder kvalitet på arkitektur og uterom. Det vektlegges å etablere et tydelig skille mellom offentlige og felles private uterom. Konkret er intensjonen i denne planen å legge til rette for kanal i sør samt tre nye bygg mot sjøkanten, i samspill med allerede godkjente rammesøknader, og et nytt næringsbygg sør for kanalen.

I denne planen skal det, etter krav fra Byplan, bare legges til rette for 3 daa strøkslek, jfr. krav fra Byplan. Resterende 3 daa (samlet krav ihht KPA er 6 daa) skal løses som del av bydelspark på Esso tomta, som vil bli et ledd i den grønne aksen som går nord-sør gjennom «Midtbyen».

1.2 Hovedinnhold i planen

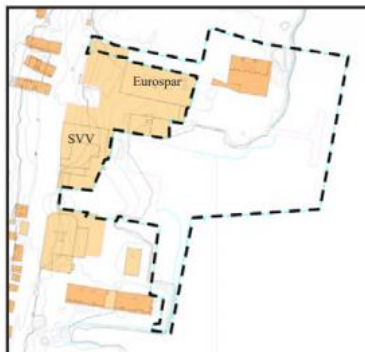
Planen legger til rette for omregulering av deler av gjeldende reguleringsplan for Kræmer Brygge, ved at det introduseres en tettere, mer urban og variert bebyggelse enn i gjeldende plan. I tillegg legges det inn en kanal som skiller den nordre og søndre delen av utfyllingsområdet med boligformål, og trekker vannet inn i strukturen. Regulert høyhus sør for kanalen, «Kanal sør», er justert noe når det gjelder plassering og grunnflate i forhold til gjeldende plan, og er derfor inkludert i planen.

Det foreslås i planen etablering av tre nye boligblokker på fylling i nordøstre del av Kræmer området. Sammen med allerede godkjent rammesøknad for de tre første byggene i dette området vil de omkranse et stort felles uterom over parkeringsetasje på fyllinga.

Det etableres sammenhengende offentlig kaipromenade langs sundet. Strøkslek legges i søndre del av planområdet, på nordsiden av kanalen, i tilknytning til vannet og kaipromenaden. Strøkslek vil, på sikt, inngå som et ledd i den sammenhengende grønne aksen nord-sør gjennom «Midtbyen», som består av kvartalslek, strøkslek og offentlig park.

OPPSTART AV DETALJREGULERING KRÆMER BRYGGE NORDØST, ID1929

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 og 12-8 varsles igangsetting av arbeid med detaljregulering for etablering av boliger på Kræmer Brygge Nordøst, plan ID 1929.



Planen utarbeides på vegne av Kræmer Eiendom AS, i tråd med Kommunedelplan for Stakkevollvegen, vedtatt 25.04.19 og Kommuneplanenes arealdel, vedtatt 29.03.17. Planavgrensning framgår av kart over, og omfatter hele eller deler av følgende bruksnr. innenfor gårdsnr.119: 790, 4362, 3805, 350, 238, 5, 1808 og 2158.

Formålet er å endre bebyggelsesstruktur i forhold til gjeldende regulering for området, plan1624, for å skape en mer urban og variert bydel med bedre kontakt med vannet. I planen skal det legges til rette for etablering av ca. 280 nye boenheter hvorav 102 allerede er godkjent i tråd med gjeldende plan.

Planen vurderes å **ikke** falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Direkte berørte parter tilskrives. Det varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

De som har opplysninger som kan ha betydning for arbeidet bes henvende seg skriftlig til Asplan Viak as v/ Sigrid Rasmussen, E-post: sigrid.rasmussen@asplanviak.no, postadresse: Kirkegata 4, 9008 Tromsø, **innen 12.12.20**.

Informasjon om tiltaket finnes også på:
<https://www.tromso.kommune.no/oppstart-av-planarbeid> og <https://www.asplanviak.no/kunngjoringer/>



Varsel oppstart 12.11.20 i avisa Nordlys

Samlet areal planområde	Vertikalnivå 2: 43 daa (Vertikalnivå 3: 9,8 daa)
Max tillatt BRA for hele planområdet	46 000 m2 + utendørs sykkelparkering
Dato samordningsmøte Tromsø kommune	25.05.20
Dato informasjonsmøte Tromsø kommune	16.06.20 og 01.07.20
Dato naboskapsmøte	02.09.20
Dato oppstartsmøte Tromsø kommune	09.09.20
Annonse oppstart planarbeid + varsel berørte parter	12.11.20
Frist forhåndsmerknader	12.12.20

Nøkkelopplysninger

2 BAKGRUNN

2.1 Hvem står bak planforslaget

- Asplan Viak as har utarbeidet planforslaget på vegne av Kræmer Eiendom AS.
- Sigrid Rasmussen har vært oppdragsleder hos Asplan Viak AS.
- Petter Daae har vært kontaktpersoner hos Kræmer Eiendom AS.

2.2 Hensikten med ny plan

Hensikten med ny plan er å oppdatere reguleringsstatus for Kræmer nordøst i tråd med nylig vedtatt Kommunedelplan for Stakkevollvegen, hvor intensjonen er å skape en tett, variert og urban bystruktur.

2.3 Politiske vedtak som grunnlag for planarbeidet

- Reguleringsplan for Kræmer Brygge, plan 1624, vedtatt 19.06.13.
- Kommuneplanens arealdel, plan 0142, vedtatt 29.03.17.
- Kommunedelplan for Stakkevollvegen, plan 0253, vedtatt 25.04.19.
- Tenk Tromsø er et samarbeidsprosjekt mellom Tromsø kommune, Troms- og Finnmark fylkeskommune, Statens Vegvesen og innbyggerne i Tromsø om å etablere gode og effektive samferdselsprosjekter. Målet er nullvekst i personbiltransport og god framkommelighet for alle, med hovedvekt på buss, sykling, gåing og næringslivstransport. Utvikling av Stakkevollvegen og Midtbyen er i tråd med prinsippene i Tenk Tromsø.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utvikling av Kræmer boligområde vurderes å være i tråd med retningslinjene.

2.4 Planstatus

2.4.1 Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

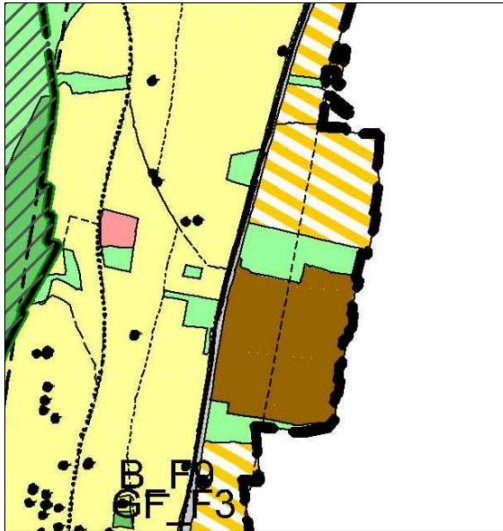
Kommuneplanens samfunnsdel med tilhørende arealstrategi er vedtatt i kmst den 17.07 2020. Dette er kommunens overordna styringsdokument, og viser hvordan kommunen skal utvikle seg de neste 12 årene. Det overordnede målet frem mot 2032 er et bærekraftig Tromsø. Dette skal vi nå gjennom de tre samfunnsmålene sosialt, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft. Målene er resultatet av en bred medvirkningsprosess der innbyggere, folkevalgte og næringsliv har bidratt med innspill. Arealstrategien konkretiserer prioriterte utbyggingsområder i det sentrale Tromsø.

Detaljregulering for Kræmer Brygge legger til rette for tett utbygging og utvikling i et bynært område under utvikling, hvilket er i tråd med denne overordna målsettingen. Prosjektet vil

også, gjennom utbyggingsavtale, bidra direkte til oppgradering av selve Stakkevollvegen, som er et viktig samferdselsprosjekt i Tromsø.

2.4.2 Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA), planID 0142, er vedtatt 29.03.17. Hele Kræmer eiendommen er i KPA avsatt til «sentrumsformål». Det er ingen hensynssoner i dette området.



Gjeldende kommuneplanens arealdel; Kræmer eiendommen er vist med brun farge= sentrumsformål

Føring: ny detaljregulering er i tråd med KPA

2.4.3 Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Stakkevollvegen, plan 0253, er vedtatt 25.04.19. Plan KDP 0229, vedtatt 26.05.10, omfatter hele den østlige delen av plan 0253. Det her aktuelle planområdet inngår i sin helhet i området som omfattes av ny KDP.

Plan 0253 legger til rette for en betydelig økt tetthet langs Stakkevollvegen generelt, og innenfor området «Midtbyen» spesielt, i forhold til plan 0253. «Midtbyen» omfattes av Esso-, Kræmer-, og Bjørnstrand eiendommene. For Midtbyen gjelder blant annet følgende bestemmelse: «Området skal ha en funksjonsblanding, med høy arealutnyttelse, tydelige sentrumsfunksjoner og offentlig torg eller park.»

Innenfor Kræmers område er den vestlige delen, mot Stakkevollvegen, avsatt til «sentrumsformål». Den østligste delen, mot sundet, er avsatt til «kombinert formål bebyggelse og anlegg».

Kommunedelplanen har strengere parkeringsbestemmelser enn gjeldende reguleringsplan for dette området. Jfr. bestemmelse punkt 1.3 fjerde avsnitt skal KDP gjelde foran tidligere vedtatte reguleringsplaner ved motstrid. Dette betyr at følgende parkeringskrav vil gjelde i denne planen:

-

Føring: ny detaljregulering er i tråd med KDP, og imøtekommer krav om høyere tetthet, mer variert struktur, vannet integreres i området, lav parkeringsdekning og god kollektivdekning.

A map of Tromsø sentrum, Norway. The map shows the coastline of Tromsø, with the city center area highlighted in light blue. A red box labeled "UtsnittTromsø sentrum" indicates the area shown. The map includes labels for "Tromsø sentrum", "Tromsø", "gberg", and "gården". A scale bar at the bottom right shows distances from 0 to 2000 meters.

TEGNFORKLARING		Kartblad SV
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL		
Nåværende	Framtidig	
BEBYGGELSE (PBL § 11-7, nr 1)		
 Betyggbare og anlegg		
 Belg		
 Fritids- og turistformål	 Fritids- og turistformål	
 Råstoffutvinning	 Andre typer bebyggelse og anlegg	
 Næring	 Næringsvirksomhetsbebyggelse	
 Andre typer bebyggelse og anlegg	 Andre typer bebyggelse og anlegg	
SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)		
 Havn	 Havn	
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)		
 Bruk og vern av sjø		
 Ferdseil		
 Færdseil		
 Småbåthavn	 Småbåthavn	
 Fiske		
 Akvakultur	 Akvakultur	
 Naturområde		
 Fritidsområde	 Fritidsområde	
 Kombinerte formål i sjø		

9

2.4.5 Gjeldende detaljplaner

Gjeldende detaljregulering for området, PlanID 1624, er vedtatt 19.06.2013. Planen legger til rette for en rekke med 5 boliglameller på tvers av kaifronten, adskilt fra næringsområdet i vest med et sammenhengende friområde/ kvartalslek. Det er regulert en sløyfe med offentlig kjøreveg på vestsiden av friområdet.



Gjeldende reguleringsplan 1624

Detaljreguleringsplan for selve Stakkevollvegen, planID 1821, som trådte i kraft den 26.02.20. Planen legger til rette for en utvidelse og oppgradering av Stakkevollvegen. Planen viderefører regulert løsning når det gjelder adkomster til Kræmer.



Utsnitt av plan 1821 i tilknytning til Kræmer

Føring for denne planen: Hovedprinsippet i gjeldende plan 1624 videreføres: næring i vest, bolig i øst, sammenhengende sykkelveg og grøntdrag i retning nord/sør som buffer imellom og felles private grøntområder oppå p-dekket. Plan 1821 påvirkes ikke av ny plan.

Endringer i forhold til plan 1624: Området deles i to med kanal, slik at det ikke lenger blir sammenhengende kjøreveg i retning nord-sør. Bebyggelsesstruktur for boligene endres, utnyttelse og høyder økes noe samt det åpnes for etablering av næring i første etasje mot kai.

2.5 Temaplaner

Det foreligger ingen vesentlige temaplaner for området.

2.6 Pågående planarbeid i nærheten av betydning

Det pågår for tiden arbeid med utarbeiding av detaljregulering for Arnestedets eiendom rett før for Kræmer sin eiendom, «Stakkevollvegen 25-27, planID 1724». Planen viderefører samme prinsipp som på Kræmer, med boligblokker mot sjøen i øst, gjennomgående sykkelveg (foreslått regulert til gatetun) og kombinert bebyggelse- og anleggsformål mot Stakkevollvegen i vest. Sykkelveg kobles til Kræmer området i nord med regulert gang- og sykkel bro.



Pågående planarbeid sør for Kræmer, plan 1724

Føring for denne planen:

De to planene samordnes når det gjelder sammenhengende gang- og sykkelveg gjennom området i retning nord-sør.

3 DAGENS SITUASJON

3.1 Planområdet

3.1.1 Lokalisering

Planområdet ligger mellom Tromsø sentrum og Breivika, langs Stakkevollvegen. Området inngår i et av de mest aktive byutviklingsområdene i Tromsø. Planområdet tilhører Borgtun skolekrets. Det er definert et influensområde rundt planområdet, jfr. skisse under, som omfattes av planmessige vurderinger.

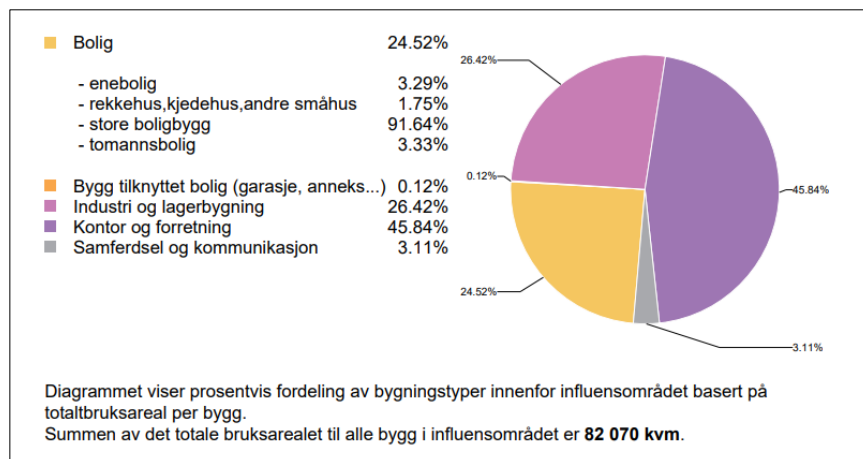


Lokalisering av planområdet og grunnkart over planområdet (rødt) med influensområde (gult)

Planområdet er i dag delvis utfyllt i nord, og består delvis av sjøareal.

3.1.2 Bygningstyper i influensområdet rundt planområdet

Området planområdet ligger i består i dag i hovedsak av industri og kontorvirksomhet. Foreløpig er det bare 24,5 % av bebyggelsen som er bolig. Området er under transformasjon, og vil om noen år ha en betydelig større andel boliger, i tråd med gjeldende planer.



Statistikk bygningstyper innen influensområdet (Tromsø kommune)

3.1.3 Bebyggelse innen planområdet



Planområdet sett mot vest (bilde fra ca. 2019)

Det er bygd én boligblokk i nord med tilhørende andel av p-kjeller og nærlekeplass, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Tidligere kai er fjernet, da den ikke lenger har noen praktisk funksjon. Det ble i 2020 etablert sammenhengende, midlertidig trasé for gående og syklende i søndre del av planområdet med ny vannledning.

De siste årene er det etablert fire nye bygg på hele Kræmer området, jfr. flyfoto under:

1. Boligbygg i sør, i tråd med gjeldende reguleringsplan
2. Boligbygg «Alfon A» i nordøst, i tråd med gjeldende reguleringsplan
3. Næringsbygg/ kontorbygg for Statens Vegvesen og Helse Nord mot Stakkevollvegen
4. Eurospar matbutikk mot Stakkevollvegen i nordvest

I tillegg er det godkjent rammesøknad for to nye boligbygg, i tråd med gjeldende detaljregulering med dispensasjon for små forhold. Det er også godkjent rammesøknad for nytt kontorbygg «Kanal Nord» som skal erstatte eksisterende næringsbygg mellom kanalen og Eurospar.



Ortofoto dagens situasjon



Plangrense (svart) og godkjente uterom og bygg (rødt)

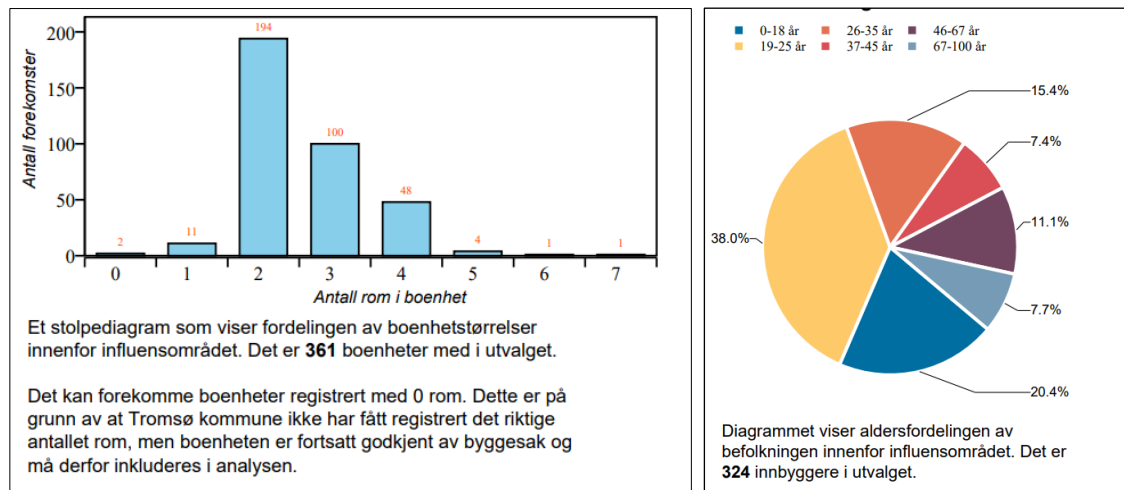
Føringer for planen:

Planen legger til rette for en naturlig videreføring av pågående utvikling av området.

3.1.4 Boenhetsstørrelse innen influensområdet

Det finnes i dag tre boligblokker innenfor Kræmer eiendommen, som i denne planen er definert som influensområdet. Illustrasjonen under viser fordeling av størrelse på boenheter fordelt på antall rom. Statistikken viser at det er etablert en blanding av størrelser på boenheterne, men det er hovedvekt på 2- og 3- roms.

58,4 % av befolkningen er unge (38% 19-25 år og 20,4 % 0-18 år). 7,7 % er eldre (67-100 år). Det er relativt få middelaldrande voksne innen området.



Boenhetsstørrelse fordelt på antall rom innen influensområdet og aldersfordeling (Tromsø kommune)

Føringer for planen:

Det må fortsatt etableres en bredde i størrelser på boenheter, for å oppnå en sammensatt og mangfoldig bydel. Det er viktig å tilrettelegge for familier.

3.2 Områdets egnethet

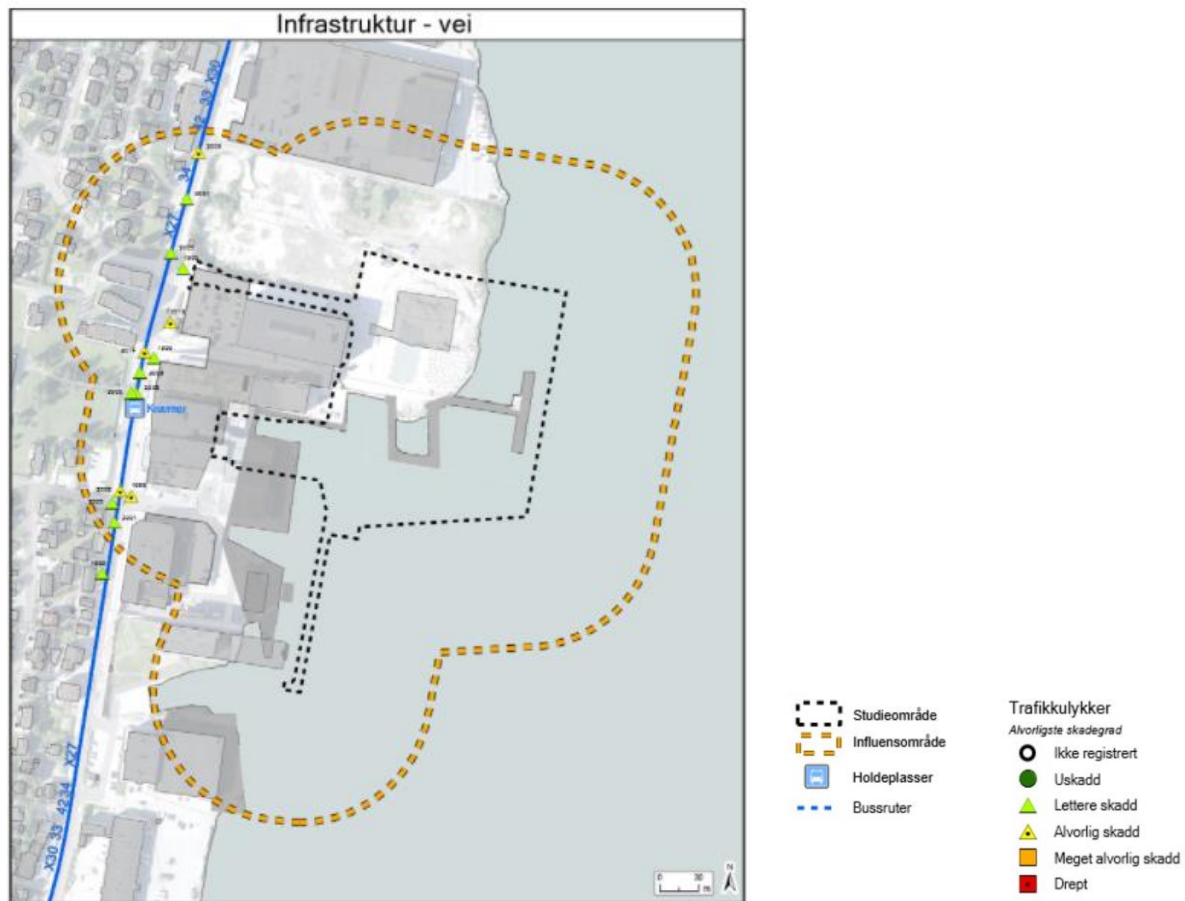
Kræmer tomte ligger svært sentralt i Tromsø, og inngår i det største utviklingsområdet i Tromsø i dag, mellom sentrum og Breivika. Både selve Stakkevollvegen og områdene langs vegen er planlagt utviklet til arealeffektive, bærekraftige og urbane områder med høy tetthet. Dette er forankret i nylig vedtatt kommunedelplan (KDP) for området og detaljregulering for vegen. Kræmer er i KDP utpekt som del av «Midtbyen», som skal bli tyngdepunktet langs Stakkevollvegen. Her skal det tilrettelegges for moderne næringsvirksomhet og boliger i tråd med lokale og nasjonale nullvekstmål. Boligene vil kunne få høy bokvalitet med sentral beliggenhet, gode solforhold, utsikt, tilgjengelig buss og beliggenhet ved sjøen.



Utsiktsforhold fra planområdet

Føring for planen: tomte vurderes som svært godt egnet til formålet.

3.3 Veg- og trafikkforhold



Temakart infrastruktur-vei (Tromsø kommune)

3.3.1 Kjøreveg:

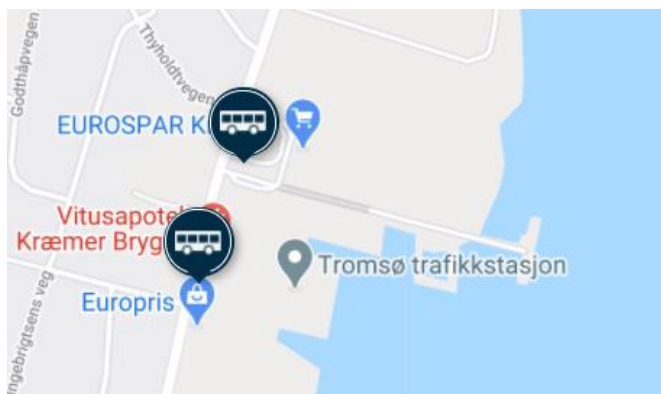
Planområdet ligger i tilknytning til Stakkevollvegen, som er en sterkt trafikkert kommunal kjøreveg med ÅDT på ca. 12 000 kjt/ døgn ifølge transportplan 2008-19. Ifølge beskrivelse i kommunedelplanen varierer ÅDT mellom 10 400 og 13 500. Det er ikke angitt ÅDT på vegkart.no.

Det er i dag tre adkomstveger til Kræmer området, med en hovedadkomst i forlengelsen av Kræmervegen sentralt i området og en i nord. I tillegg er det etablert en midlertidig innkjøring til parkering rett nord for Statens Vegvesen, som ikke er godkjent som permanent løsning. Denne vil sannsynligvis bli fjernet ved oppgradering av Stakkevollvegen pga bussløsning.

Ifølge trafikkanalyse utarbeidet i 2008, i forbindelse med gjeldende regulering, viste registreringer gjennomført i juni 2008 ca. 5.500 ÅDT til og fra Kræmer området, med times-trafikk på 500 kjøretøy per time. Området hadde ca. 450 parkeringsplasser for ca. 41.500 m² næringsbygg fordelt mellom handel (ca. 10.000m²), kontor (ca. 6.000 m²), lett industri (ca. 5.000 m²) og lager/kjølelager/fryselager (ca. 12.500 m²). Ca. 8.000 m² bygningsmassen stod ledig.

3.3.2 Buss

Stakkevollvegen har høy frekvens av busser, og busstopp både for nord- og sørgående busser i tilknytning til planområdet. Følgende bussruter stopper her: X27, X30, 32, 33, 34, 42 og 425. Rute 33 og 34 går i hver sin retning rundt den sørligste og mest bebygde delen av Tromsøya, og er de mest brukte rutene i Tromsø.



Utsnitt fra Tromskortet reiseplanlegger

3.3.3 Gående:

Det er etablert fortau på begge sider av Stakkevollvegen i tilknytning til planområdet. Det er lysregulert fotgjengerovergang over Stakkevollvegen sentralt i området. I forbindelse med detaljregulering for Stakkevollvegen er det planlagt å flytte dette lyskrysset mot nord, i tilknytning til kryss ved Thyholdtvegen. Det er også planlagt en betydelig oppgradering av forholdene for gående langs Stakkevollvegen, med G/S veg og vegetasjon.

Det ble i 2020 etablert en midlertidig gangveg langs dagens fyllingsfront i søndre del av planområdet, som henger sammen med regulert gangvei på sørsiden av eksisterende boligblokk i sør. Denne skal videreføres mot nord i tråd med denne planen.

3.3.4 Syklende

Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelveg i tilknytning til planområdet. De som sykler langs Stakkevollvegen, bruker delvis fortau og delvis kjørebane. Det er planlagt etablert gang- og sykkelveg langs kjørevege i forbindelse med oppgradering av Stakkevollvegen. Konkret løsning er ikke konkludert hos Tromsø kommune.

3.3.5 Trafikkulykker

Det er ikke registrert ulykker innenfor selve planområdet. Det er siden 1999 registrert 9 trafikkulykker med lettere skader og fire med alvorlige skader på Stakkevollvegen, i tilknytning til Kræmer eiendommen, innenfor influensområdet.

3.3.6 Parkering

Følgende parkeringstilbud finnes innen planområdet i dag:

- En stor p-plass på bakken, som betjener Eurospar og Statens Vegvesen. Ca. 120 P-plasser. Innkjøring både i nord og sør, utkjøring bare i nord.
- Stor p-plass under bakken/ Eurospar med avkjøring fra Stakkevollvegen i nord og innkjøring til p-anlegget fra øst. Ansattparkering for tilgrensende bygg og gjesteparkering til Tromsø Stålindustri. Ca. 250 plasser.
- Parkering til boligbygg i nord, «Alfon A», med 49 boenheter og 62 p-plasser.

I KPA inngår planområdet i parkeringssone 1, sammen med sentrum. Det tillates maksimalt 0,9 beboerparkeringsplasser og maksimalt 0,1 gjesteplasser. pr. boenhet.

Kommunedelplanen har strengere parkeringsbestemmelser enn gjeldende reguleringsplan for dette området. Jfr. bestemmelse punkt 1.3 fjerde avsnitt skal KDP gjelde foran tidligere vedtatte reguleringsplaner ved motstrid. Dette betyr at følgende parkeringskrav vil gjelde i denne planen:

- Ved bolig: Maks 0,5 plasser pr boenhet for beboere, maks 0,1 for gjesteparkering

Føringer veg- og trafikkforhold: Det skal legges til rette for trygge og gode trafikale løsninger innen planområdet, med gjennomgående gang- og sykkelveg og parkering i tråd med gjeldende KDP.

3.4 Terrengforhold, landskap, vegetasjon

3.4.1 Overordnet landskapsbilde

Planområdet ligger på østsiden av Tromsøya, mellom Tromsø sentrum og Breivika. Planområdet grenser til Tromsøysundet, og er en del av det store landskapsrommet som dannes mellom Tromsøya og fastlandet. Det er flott utsikt mot nord, øst og sør fra planområdet.



Planområdet (rødt) og overordnet landskapsrom (blått)

*Føringer for videre arbeid:
Kontakten med sundet må ivaretas i planen.*

3.4.2 Markregistrering og landskap innenfor planområdet:

Eiendommen har lite vegetasjon. Terrenget består i hovedsak av utfyllt areal. Det er etablert litt grøntareal som nærlek i tilknytning til den nordligste blokka, oppå p-dekket. For øvrig lite vegetasjon.



Flybilde som viser at det er lite vegetasjon på tomte

Føringer for videre arbeid: Det er ingen naturlig vegetasjon som bør ivaretas

3.5 Friluftsliv

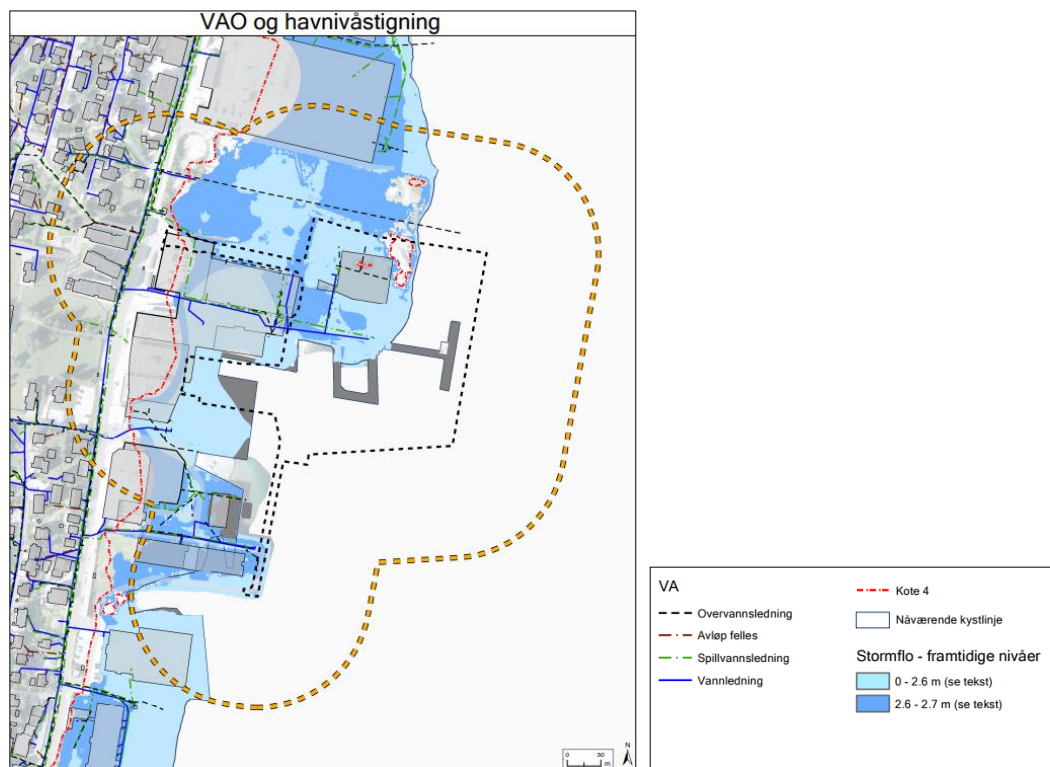
Planområdet brukes ikke til friluftsliv i dag, men har en potensiale for framtidig kaipromenade langs Tromsøysundet og gjennomgående gang- og sykkelveg, jfr. gjeldende KDP.

Føringer for planen:

- *Det må legges til rette for gjennomgående gang- og sykkelveg mellom sentrum og Breivika gjennom planområdet*
- *Det må legges til rette for offentlig kaipromenade langs sundet.*

3.6 Vann og avløp

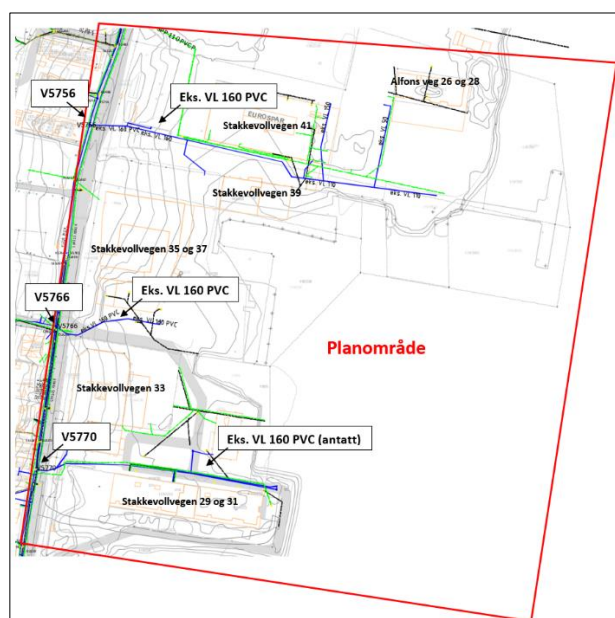
Eksisterende vann- og avløpsledning ligger i Stakkevollvegen. Det er etablert vann- og spillvannsledning fra Stakkevollvegen til planområdet på sørsiden av Eurospar. Rett nord for området er det etablert en overvannsledning. Området er for øvrig godt egnet for avrenning av overvann direkte til sjø. Ihht KDP skal det etableres flomveg på Esso tomte, rett nord for planområdet. Området er lavtliggende, og utsatt for stormflo/ havnivåstigning.



Temakart VAO og havnivåstigning (Tromsø kommune)

Vann

Eksisterende bygningsmasse har vannledninger etablert fra kommunal vannledning i Stakkevollvegen. Figur under viser de tre vannledninger fra Stakkevollvegen og inn i influensområdet.



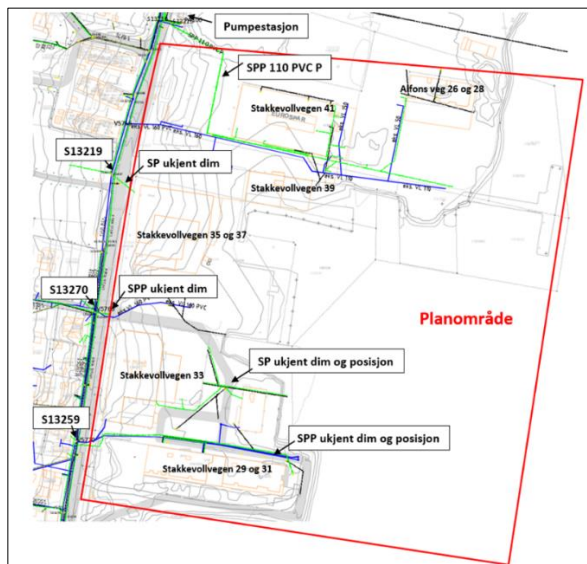
Dagens situasjon mtp vannforsyning på Kræmer (Asplan Viak AS)

En privat vannledning PVC DN160 er tilknyttet eksisterende kommunal vannkum V5756, utenfor Stakkevollvegen 96. Denne vannledningen er antatt å forsyne Stakkevollvegen 41, 39 og videre Alfons veg 26-28 (Alfon A) med vannledning av DN110. Det er anlagt en privat vannledning PVC DN160 ut fra den kommunale vannkum 5766, i krysset Kræmervegen/

Stakkevollvegen. Vannledningen er antatt å forsyne Stakkevollvegen 35-37. Sør i planområdet er det anlagt en VL PVC DN160 (antatt) fra kum V5770 og til Stakkevollvegen 29-31.

Avløp

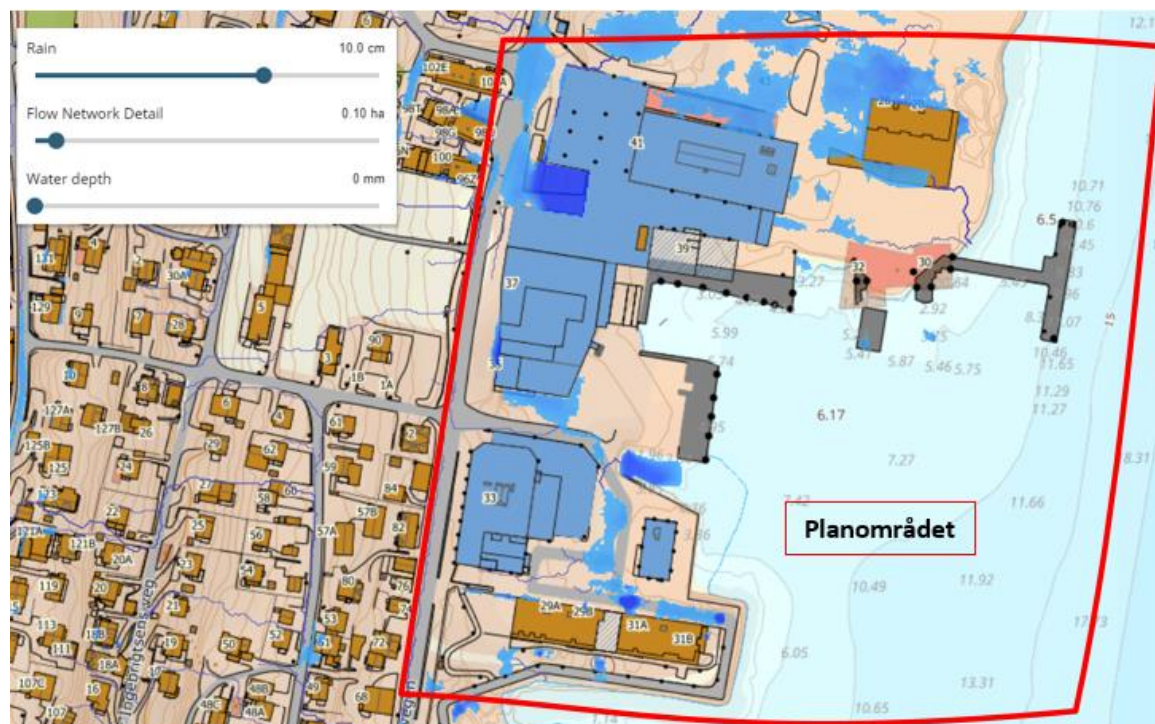
Planområdet har, ifølge Tromsø kommunes VA-kart, tre private spillvannspumpeledninger som er koblet til det kommunale ledningsnettet i Stakkevollvegen.



Dagens situasjon mtp avløp på Kræmer (Asplan Viak AS)

Overvann

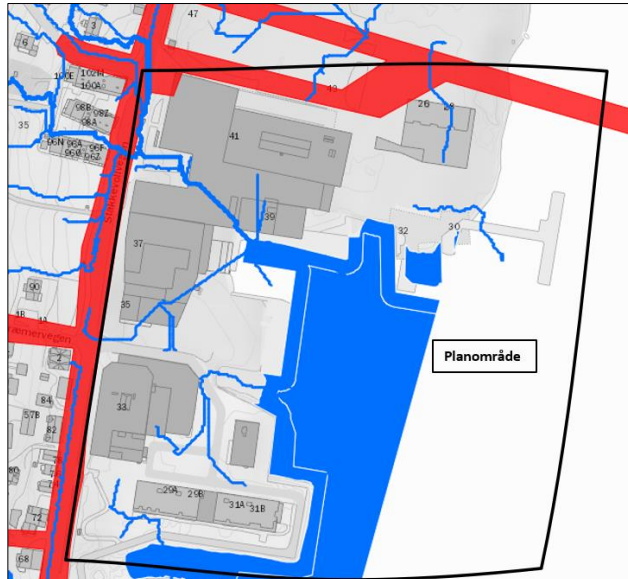
Planområdet består i dag av næringsbygg, leilighetsbygg og parkeringsplasser. Figuren under viser avrenningen og oppsamlingen av overvann ved eksisterende situasjon på Kræmer.



Oppsamling av overvann ved 10 cm regnvann og avrenningen ved eksisterende situasjon på planområdet.

Flom

Det er ingen spesifikke flomtiltak i dag ved planområdet. Parkeringsplassen ved Stakkevollvegen 41 er anlagt noe høyere enn den kommunale vegen. Det kan vi se på utklippet av kommunens kart over overvann og flomveier som viser at flomvann tidligere ville gått over parkeringsplassen til Stakkevollvegen 37 istedenfor å følge flomvegen i nord. Ettersom p-plassen nå er hevet, og tidligere nedkjøring til p-anlegg fra Stakkevollvegen er fjernet, vil ikke dette lenger være et problem.



Flomveg vist med rødt (Tromsø kommune)

Føring for planen: Tilrettelegge for havnivåstigning/ stormflo samt VA nett i tilknytning til eksisterende kommunalt anlegg. Det bør etableres ringledning for vann og lokale tiltak for å lede vann i ønsket flomveg.

3.7 Klima

Planområdet ligger inntil Tromsøysundet, og er utsatt for vind som følger sundet i retning nord-sør, fra begge retninger. Framherskende vind, med høyest frekvens, er fra sør og sørvest. Men om sommeren er det mest vind fra nord- nordøst. I praksis er det denne nordavinden som er mest begrensende for bruk av uterom i Tromsø, fordi den ofte opptrer når det er sol og ellers fint vær. Det er i dag ingen høye bygg som skaper turbulens i tilknytning til planområdet.



Prinsippskisse vind og etablert, tett bebyggelse

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Stille (%)

2

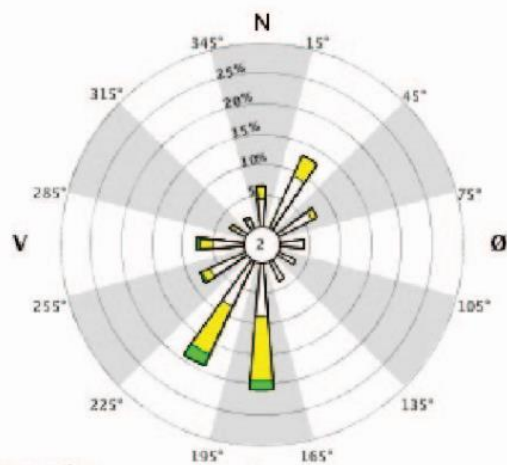


År: 2008 - 2017

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)

90490 TROMSØ - LANGNES



Framherskende vind, frekvens gjennom året

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Stille (%)

1

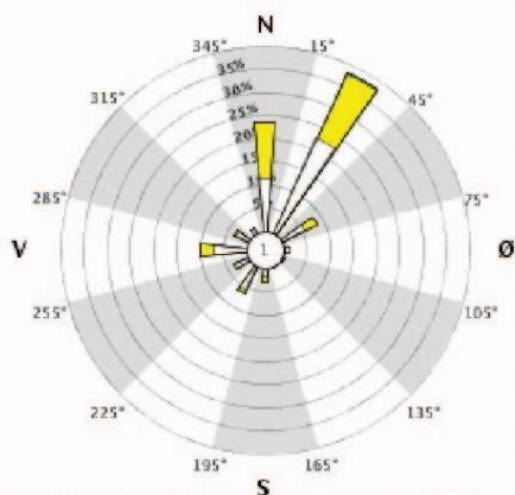


År: 2017 - 2017

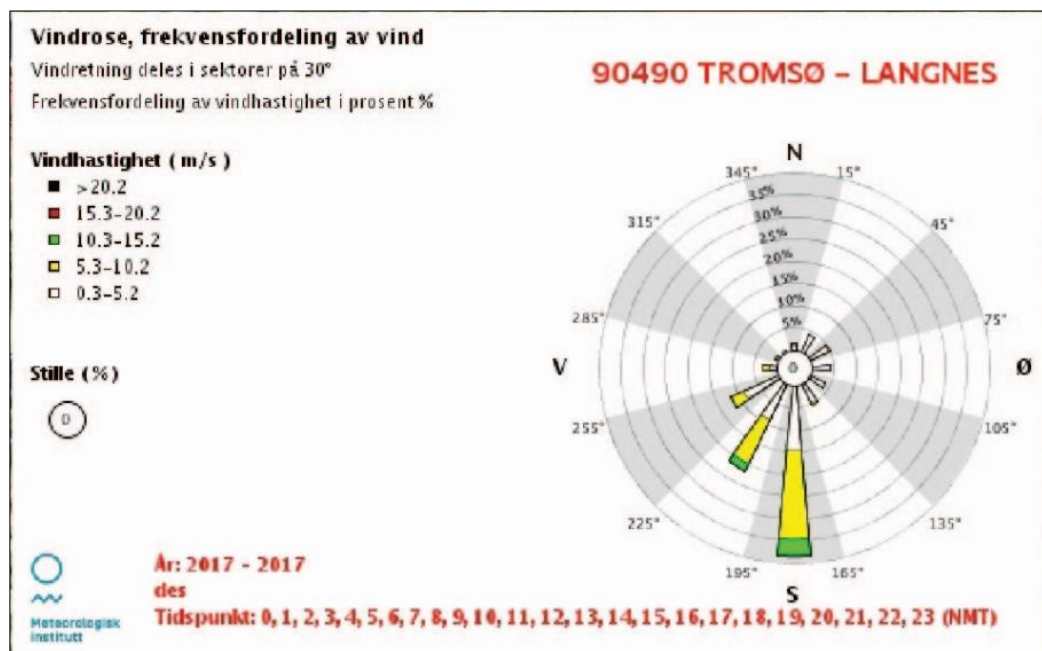
jun

Tidspunkt: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)

90490 TROMSØ - LANGNES



Sommervind



Vintervind

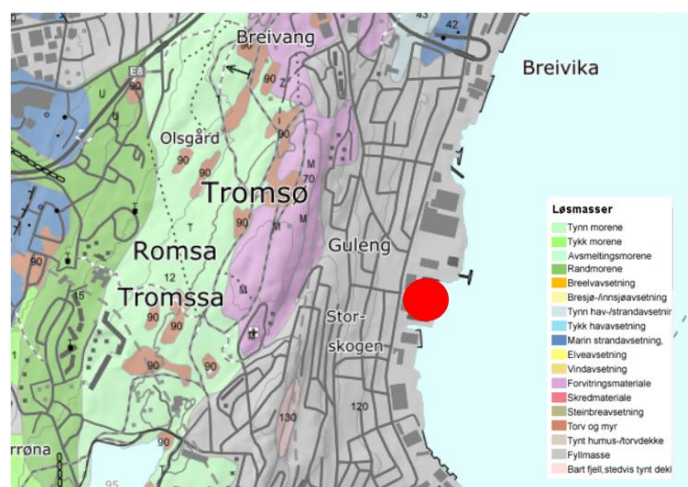
Føring for planarbeidet

- Det bør tilrettelegges for gode, solrike uterom som er skjermet fra den kalde nordavinden
- Man må være bevisst på at høye bygg medfører turbulens på bakken, fordi vinden hentes ned fra høyere luftlag

3.8 Grunnforhold

Ifølge kvartærgeologisk kart fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) består planområdet av fyllmasser, i likhet med hele strandsonen på østsiden av Tromsøya.

Tomta ligger under marin grense, og det kan derfor teoretisk sett være fare for marin, ustabil leire i området. Det er derfor gjennomført en rekke geotekniske grunnundersøkelser og vurderinger som er sammenstilt i vedlagt rapport 006, datert 02.09.22. Det er også utarbeidet en rapport 011, datert 02.09.22, som er vedlagt planen. Denne viser hvilke tiltak som må gjøres for å sikre trygg byggegrunn for den østligste delen av planområdet.



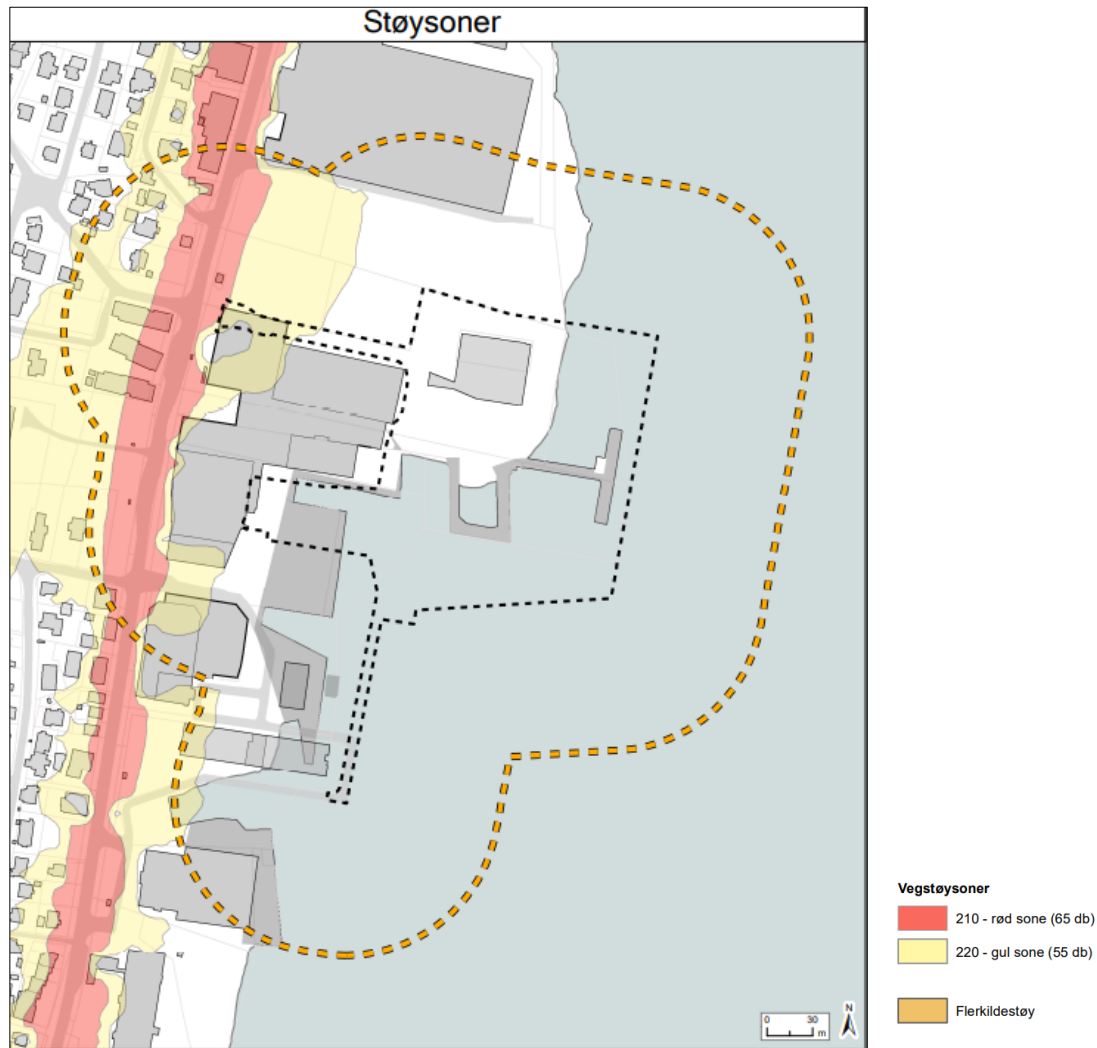
Løsmassekart / kvartærgeologisk kart (NGU)

Føring for planen: Ingen, da det er dokumentert gode grunnforhold.

3.9 Støy

Med unntak av en liten del av adkomstveg i nord, hvor det ikke er planlagt støyømfintlige tiltak, omfattes ikke planområdet av støysoner. Dette gjelder både støy fra vegtrafikk og fly.

Ettersom det i planen legges til rette for etablering av 275 boenheter, kan biltrafikk til boligene i teorien skape en støysoner i nord.



Temakart støy (Tromsø kommune)

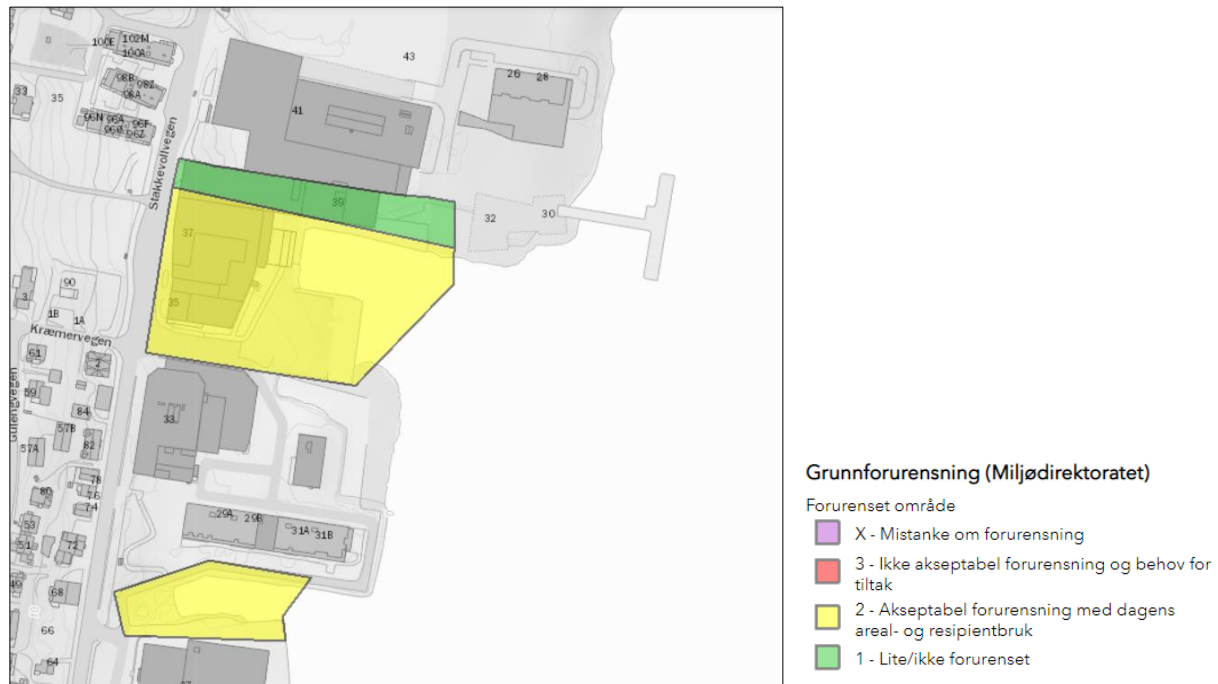
Føringer for planen:

Det må utarbeides støyfaglig utredning for å vurdere om tiltaket i seg selv vil medføre støysoner innen planområdet. Evt. avbøtende tiltak må konkretiseres.

3.10 Forurensning

Innenfor planområdet er det registrert et område som av miljødirektoratet er kategorisert som «lite/ ikke forurenset». Dette er vist som grønt på kartskissen under, og vil i planen delvis inngå i areal avsatt til strøkslek. I tillegg er et område lengre sør angitt som gult, som betyr «akseptabel forurensning med dagens areal- og resipient bruk». Dette arealet vil i planen

omfatte areal til kanal samt næringsbygg sør for kanalen. Næringsbygget er i tråd med gjeldende reguleringsplan.



Føringer for planen: ingen

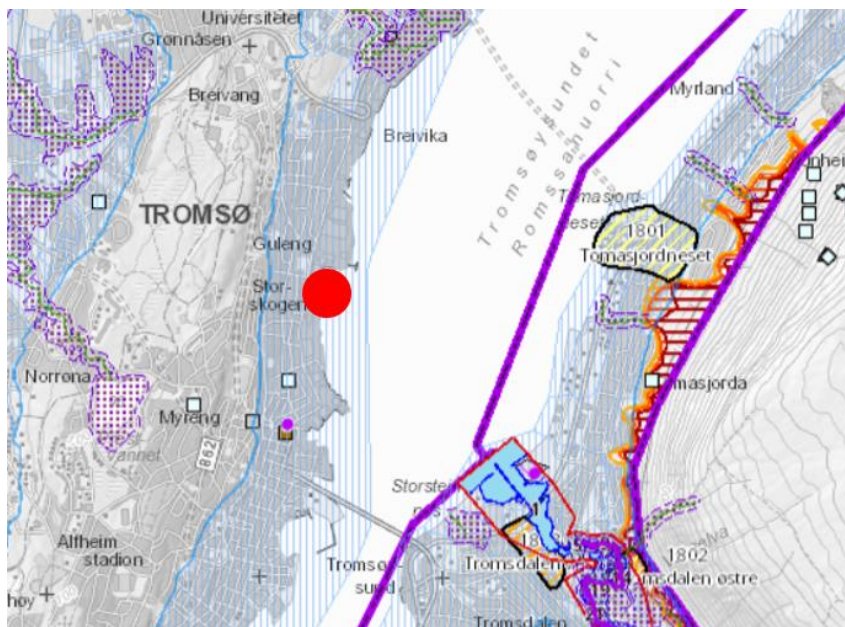
Hoveddelen av planområdet er ikke påvirket av forurensning i det hele tatt. Området rundt kanalen er registrert som akseptabel forurensning i forhold til planlagt bruk.

3.11 Naturfare

Den eneste registrerte faren på tomte, jfr NVE atlas, er aktsomhetsområde for marin leire/kvikkleire, som omfatter alle områder under marin grense.

Det er gjennomført grunnundersøkelser innen planområdet, jfr. «Orienterende geoteknisk vurdering utfylling og spunt» (Multiconsult, 06.08.19) og «Geoteknisk prosjektering og prosjekteringsforutsetninger» (Multiconsult, datert 22.03.18) som viser at det er gode grunnforhold innenfor planområdet.

Når det gjelder området Kræmer sørøst, som ikke inngår i denne planen, er det registrert stor vanndybde samt forekomster av kvikkleire.



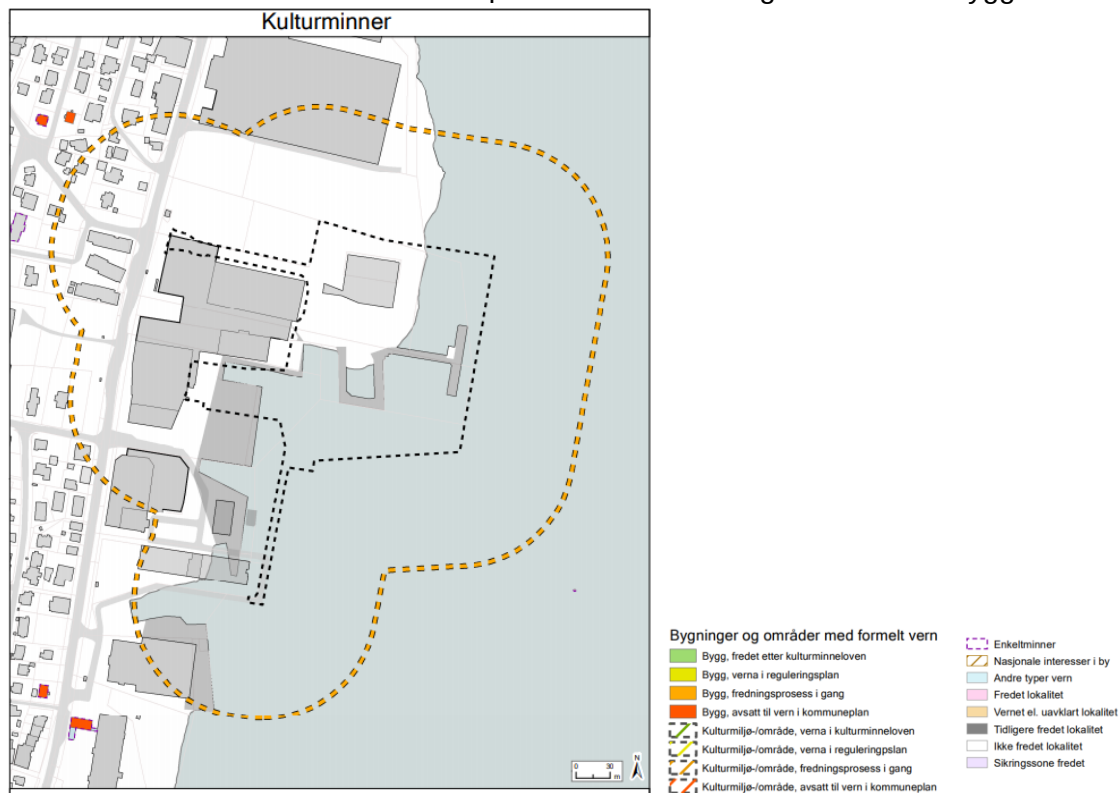
Aktsomhetssone for marin leire (NVE atlas)

Føring for planen: Planen må ta høyde for havnivåstigning.

3.12 Verneinteresser

3.12.1 Kulturvern:

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor plan- eller influensområdet. Rett utenfor influensområdet er det i kommunedelplan for Stakkevollvegen avsatt fire bygg til vern.

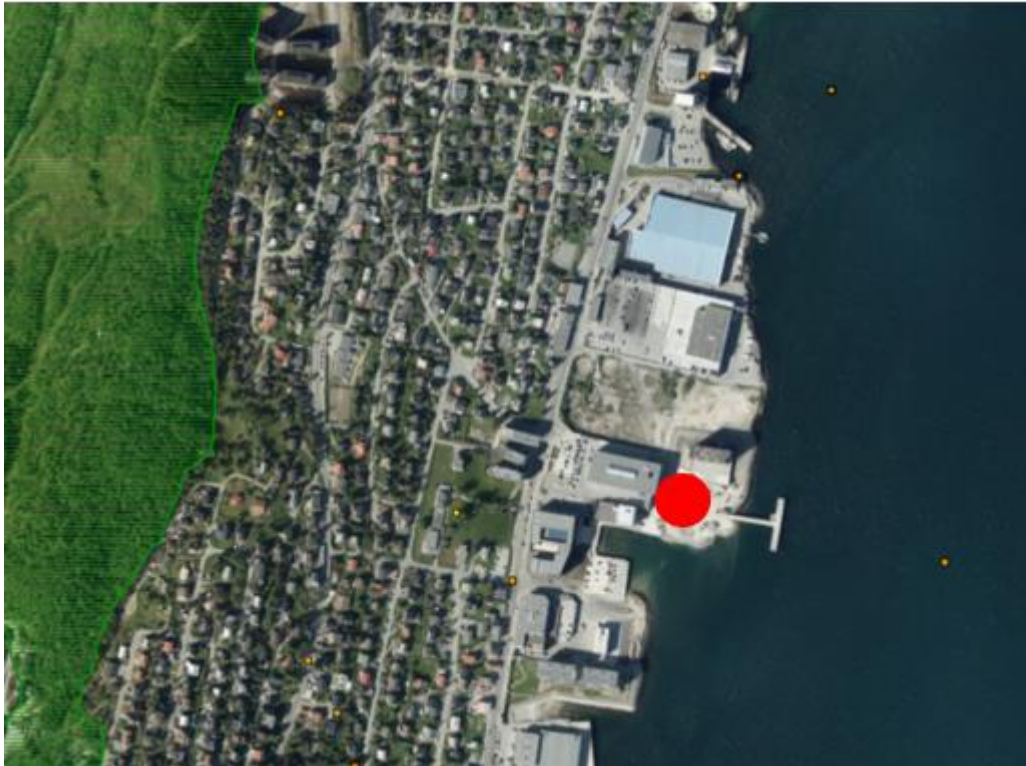


Temakart kulturminner (Tromsø kommune). Røde bygg, utenfor influensområdet, er avsatt til vern i KDP

Føring for planen: ingen.

3.12.2 Naturvern og forhold til naturmangfoldsloven

Det er ikke registrert viktige naturvernområder i tilknytning til planområdet. Det er registrert to rødlistede fuglearter like utenfor planområdet: fiskemåke ved Stakkevollvegen i vest, og Ærfugl i Tromsøysundet i øst.



Rød prikk= lokalisering planområdet. Rødlistearter er vist med små gule prikker (naturbase, WMS)

Naturmangfoldsloven

Planområdet ligger innenfor utbygd strøk, og består av utfylte masser. Opprinnelig fjæresone eller vegetasjon finnes ikke lenger.

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet i området. Ytterligere undersøkelser er ikke nødvendig.

§9 Føre var prinsipp: Det bør bevares en randsone langs sjøen som offentlig tilgjengelig friområde/ kaipromenade, og sammenhengende grønn korridor i retning nord-sør gjennom bydelen.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Ytterligere utfylling innen planområdet vurderes ikke å gi noen økt belastning på økosystemet. Ferdigstilling av området vil gi positiv effekt pga sammenhengende kaipromenade og grønn korridor.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver: evt. kostnader bæres av tiltakshaver, men dette vurderes ikke som aktuelt i dette tilfellet.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Dette er ikke påkrevd, men området vil bli tilrettelagt på en miljømessig forsvarlig måte i tråd med gjeldende retningslinjer og regler.

Føring for planen:

- *Det skal opparbeides sammenhengende, offentlig tilgjengelig kaipromenade langs sundet*
- *Det skal opparbeides grønn korridor gjennom bydelen, i retning nord-sør.*

4 BESKRIVELSE OG KONSEKVENSER AV PLANEN

4.1 Illustrasjoner av planlagt utvikling for Kræmer nordøst

4.1.1 Overordna beskrivelse av planen:

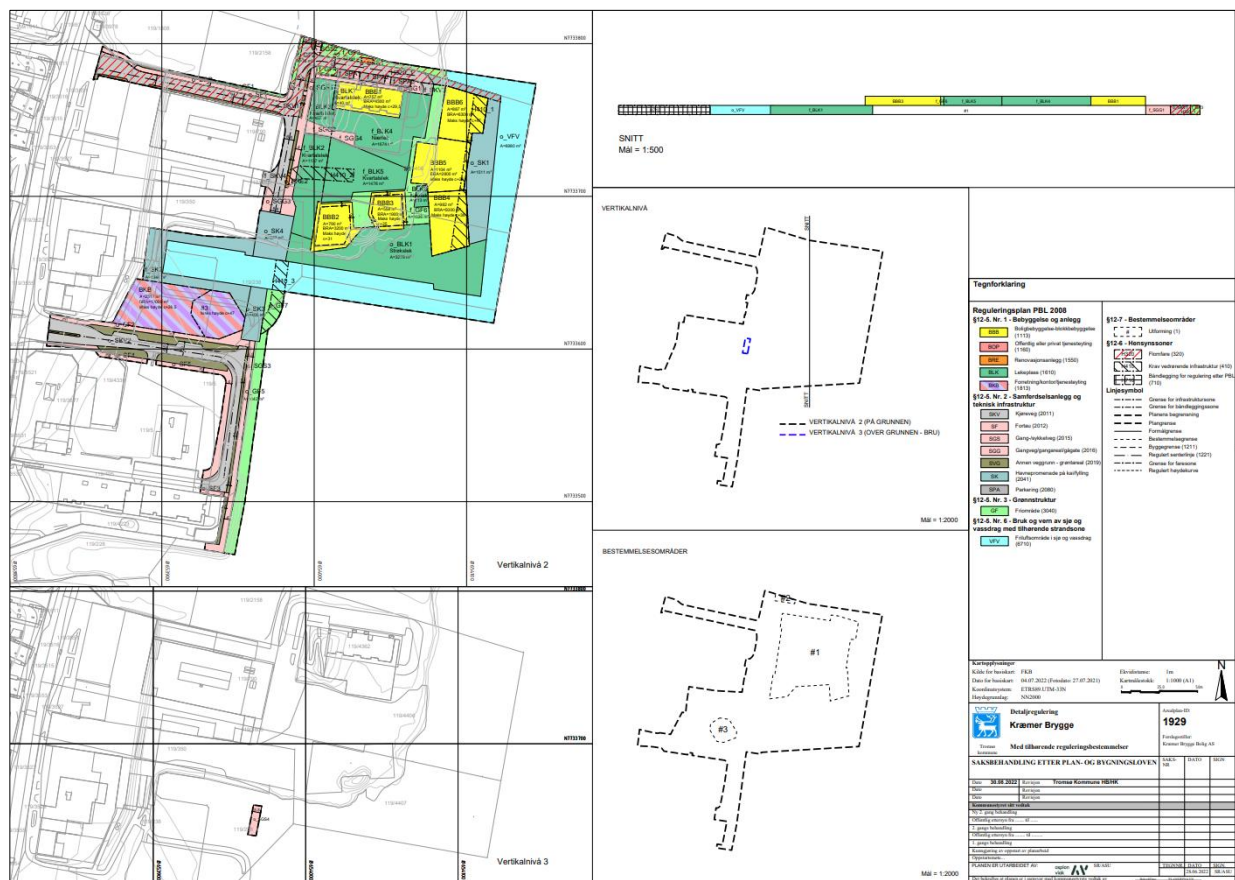
Planen legger til rette for boliger innenfor området Kræmer nordøst, med adkomst fra Stakkevollvegen nord for Eurospar. Det tillates oppført til sammen 275 boenheter fordelt på seks boligblokker med varierende høyde, som omkranser et felles uterom med nærlek som ligger oppå felles parkeringskjeller.

Sør for boligene etableres en kanal, som går helt inn til eksisterende kontorbygg for Statens Vegvesen/ Helse Nord.

Sør for kanalen inngår et næringsbygg i planen, i tråd med gjeldende regulering. Bygget er inkludert i planen pga mindre justeringer av høyde og fotavtrykk.

Offentlig strøkslek er lagt mot kanalen i sør. Sammenhengende offentlig kaipromenade følger sjøfronten. Felles privat kvartalslek danner en grønn akse i retning nord-sør, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Aksene vil på sikt bli videreført nordover på Esso tomta, og sørover på Kræmer sørøst.

Offentlig gang- og sykkelveg går gjennom området i retning nord-sør. Denne er regulert som en kjørbær gangbro over kanalen.



Forslag detaljregulering



Situasjonsplan planlagt bebyggelse og uterom



Helhetlig 3D illustrasjon av planlagt bebyggelse og anlegg Kræmer Nordøst, sett fra sørøst



Helhetlig 3D illustrasjon av planlagt bebyggelse og anlegg Kræmer Nordøst, sett fra vest



Helhetlig 3D illustrasjon av planlagt bebyggelse og anlegg Kræmer Nordøst, sett fra sørøst

4.1.2 Konsekvenser av planen:

Planen vil legge til rette for en positiv, urban utvikling av Kræmer nordøst, i tråd med gjeldende ny kommunedelplan for området. Effektiv utnyttelse av dette sentrale området er i tråd med prinsipper for nullvekst i privatbiltrafikk og bærekraftig byutvikling. Det vil tilrettelegges for nye boliger med høy bokvalitet.

4.2 Planlagt bebyggelse

4.2.1 Beskrivelse av planen:

Det er planlagt etablert et stort «tun» med til sammen seks boligbygg i nordøstre del av planområdet. Byggene ligger i randsonen av et felles parkeringsdekke med felles uterom oppå. Intensjonen er at denne strukturen vil skape en sterk grad av tilhørighet og sosialt fellesskap, ettersom byggene danner en helhet med samlende uterom.

Byggene er utformet som volumer med varierende høyde. Byggene har tilnærmet kvadratiske grunnflater, med interne vertikalforbindelser, og fasader med aktiv henvendelse i alle retninger. Alle leiligheter får da utsikt, i ulike retninger. Dette gir varierte og gode bokvaliteter, samtidig som det er viktig for hele området at byggene ikke har en bakside.

Bebyggelsen er planlagt slik 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. Det aller høyeste bygget ligger i nordøst. Formmessig markerer dette bygget starten på den tette bebyggelsen mot Tromsøysundet i nordøst, og skaper en tydelig ramme rundt «Essoparken» i nord.

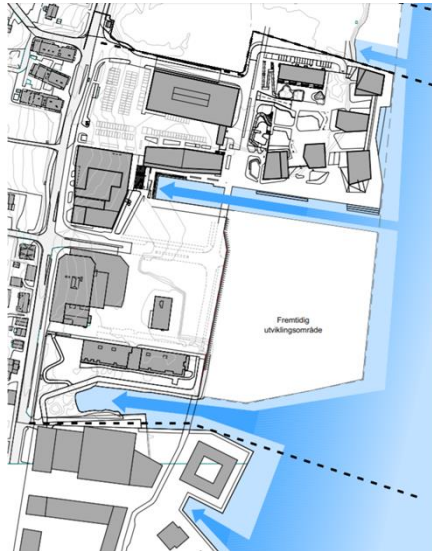
Denne lokaliseringen gjør også at bygget hovedsakelig vil kaste skygge på areal avsatt til vann i gjeldende kommunedelplan om ettermiddagen, fra ca. kl. 14 og utover. Parken vil da ikke bli berørt av skygge i den viktigste tiden for bruk av uterommene, som er om ettermiddagen. Det vertikale bygget kaster en relativt smal skygge i forhold til regulert struktur, som ville skyggelagt store deler av parken, jfr. etablert bygg Alfon A, som er etablert i tråd med gjeldende plan.

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.

Vi mener at det, ved framtidig utforming av Esso parken, bør etableres en kanal mot Kræmer Brygge nordøst, jfr. prinsippskisse fra stedsanalysen under. Dette for å videreføre eksisterende tema ved å trekke vannet inn i byggeområdene, i tråd med prinsippene i storyboard i gjeldende kommunedelplan. Dette prinsippet, kombinert med et høybygg i nordøst, vil gi en fin rytme i området med variert bebyggelse og nærkontakt mellom vann og land. Dette grepet medfører også at skygge fra høybygget i sin helhet vil kastes på vannflaten.



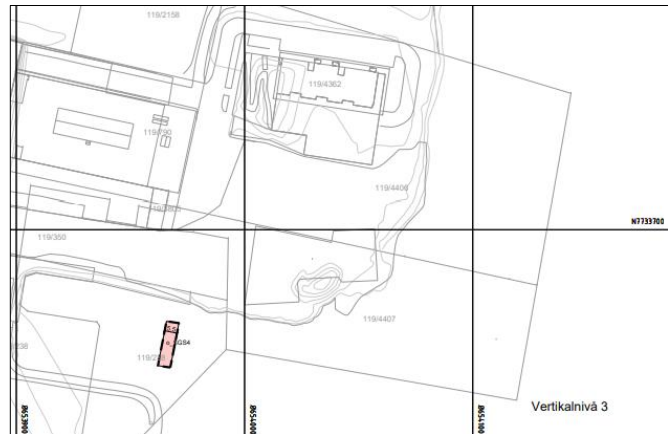
Prinsipp eksisterende kanaler



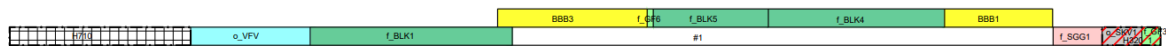
Planlagte kanal i nord (hentet fra stedsanalysen)



Utsnitt fra plankart vertikalnivå 2 (bakkeplan)



Utsnitt fra plankart vertikalnivå 3 m/brø over kanal (over bakken)



SNITT
Mål = 1:500

Snitt gjennom planens vertikalnivåer

4.2.2 Illustrasjoner planlagt boligbebyggelse



Perspektiv fra vest



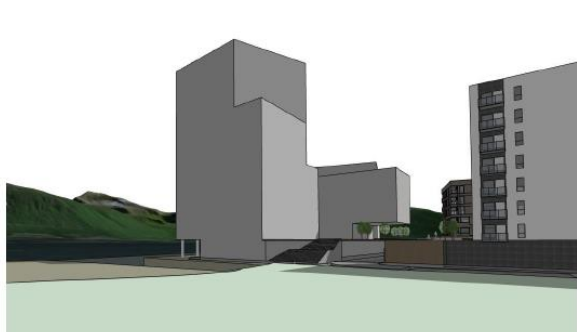
Perspektiv fra øst



Perspektiv fra sør



Perspektiv fra nordvest



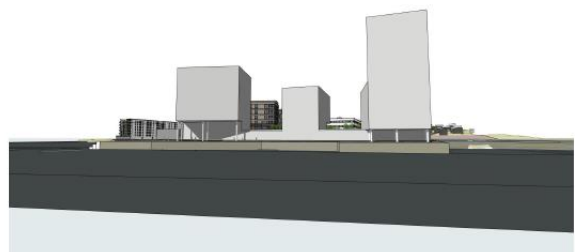
Perspektiver fra bakkeplan



Perspektiver fra lufta



Perspektiver fra sjøen



4.2.3 Forretning/ kontor/ tjenesteyting BKB, «Kanal Sør»

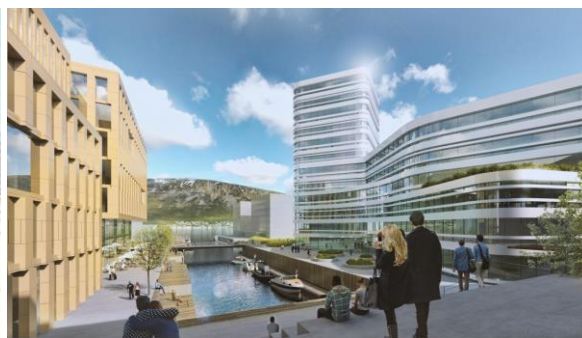
Det er utarbeidet en egen utredning, datert 12.01.21, hvor vi har vurdert ulike plassering av høyhus BKB «Kanal Sør» innenfor regulert område avsatt til kontor/ forretning/ tjenesteyting. Alternativene ble vurdert i forhold til byform, sol/ skygge, dagslys i eksisterende bebyggelse samt synlighet fra Storgata/ Grønnegata. Utredningen viser at ingen av de alternative plasseringene av høyhuset vil være synlig i aksene fra Storgata eller Grønnegata. Foreslått høyhus i nordøstre del av Kræmer vil heller ikke være synlig fra disse sentrumsgatene.

Konklusjonen i utredningen er at plassering av høyhus lengst øst, mot kanalen og gjennomgående gang-/grøntakse nord-sør, vil gi den samlet sett beste plasseringen. Dette er derfor lagt til grunn for planforslaget.

Vi mulighetsstudien har vi lagt opp til at høyhuset BKB er vridd 45 grader forhold til nord-sør aksen i planen. Dette gir en positiv effekt i forhold til at det åpnes opp inn mot kanalen, og man får en dynamikk i området. I detaljreguleringen er byggeområdet skreddersydd slik at denne vridningen fastholdes i planen. Det er også konkretisert bestemmelser som sikrer en organisk utforming av bygget, samt høy arkitektonisk kvalitet.



Høyhus ihht gjeldende plan



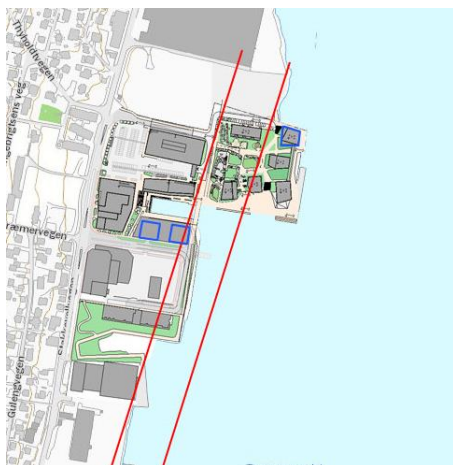
Høyhus ihht ny plan



Prinsipp «tårn øst»



Prinsipp «tårn vest»



To alt. plasseringer av høyhus (vist med blått) Kræmer Brygge Nordøst i forhold til siktlinje Storgata og Grønnegata



Utsikt fra Storgata mot nord. Venstre: med nyetablert leilighetsbygg «the Box» i Stakkevollvegen 11: ikke synlig. Høyre: Tårn i nordøstre del av Kræmer Brygge nordøst (vist med rødt) ville så vidt vært synlig hvis ikke det nye leilighetsbygget «the Box» allerede var etablert.

Dårlig	OK	Bra
--------	----	-----

Alternativ	Byform	Sol/skygge	Dagslys eksisterende bebyggelse	Synlighet fra Storgata/ Grønnegata	Rangering
Tårn i øst					1
Tårn i vest					2

Oppsummerende vurdering i notat 12.01.21

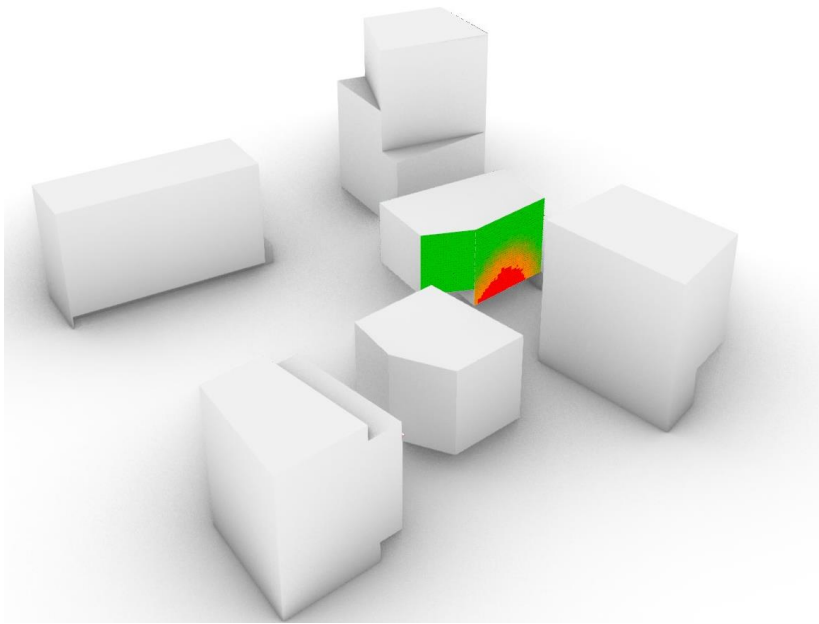
4.2.4 Dagslyskrav

Ettersom byggene ligger såpass tett vil utforming av hvert enkelt bygg påvirke dagslysforholdene i nabobygget. I planen er det stilt krav om at det skal søkes byggetillatelse for de tre østligste byggene samtidig. Dette gjør at man må se på utforming av alle byggene under ett, og kan sikre at dagslyskravene i Teknisk forskrift ivaretas.

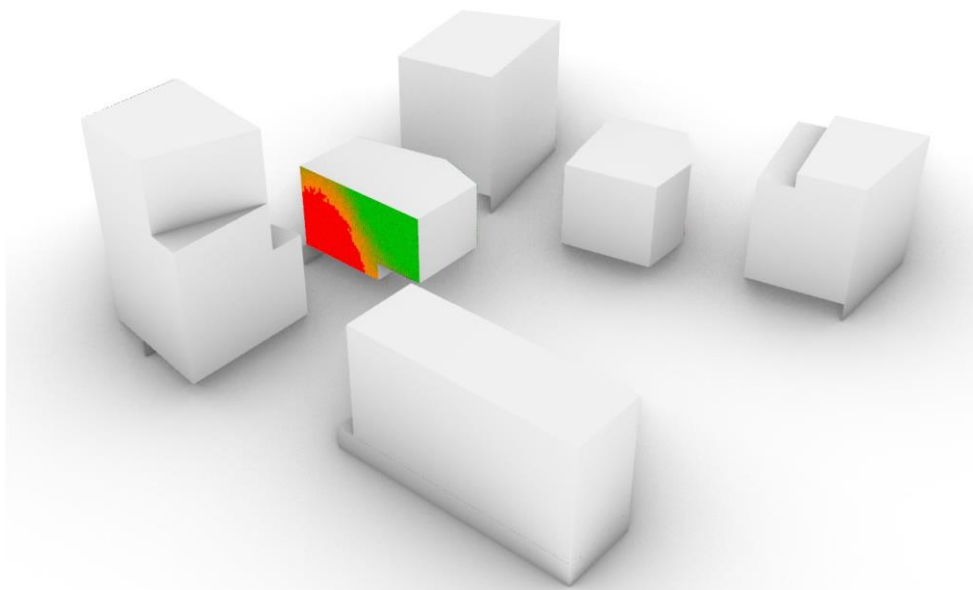
Ihht TEK17 §13.7 skal rom for varig opphold ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Som hovedprinsipp gjelder det ved beregning av dagslys at hvis det er 45 graders fri sikt fra vinduet så gir dette tilfredsstillende forhold. Hvis ikke må det beregnes. Basert på foreslått volumoppbygging på Kræmer i denne planbeskrivelsen er det to kritiske områder som kan løses på flere måter. Kritiske områder er vist med rød sone på fasade nord og sør på bygg E på illustrasjoner under og østfasaden på bygg C. For å illustrere problemstillingen viser vi her tre ulike prinsipper for å løse vist rød sone mot nord på.

Disse forholdene avklares i rammesøknadsfasen.

Bygg E



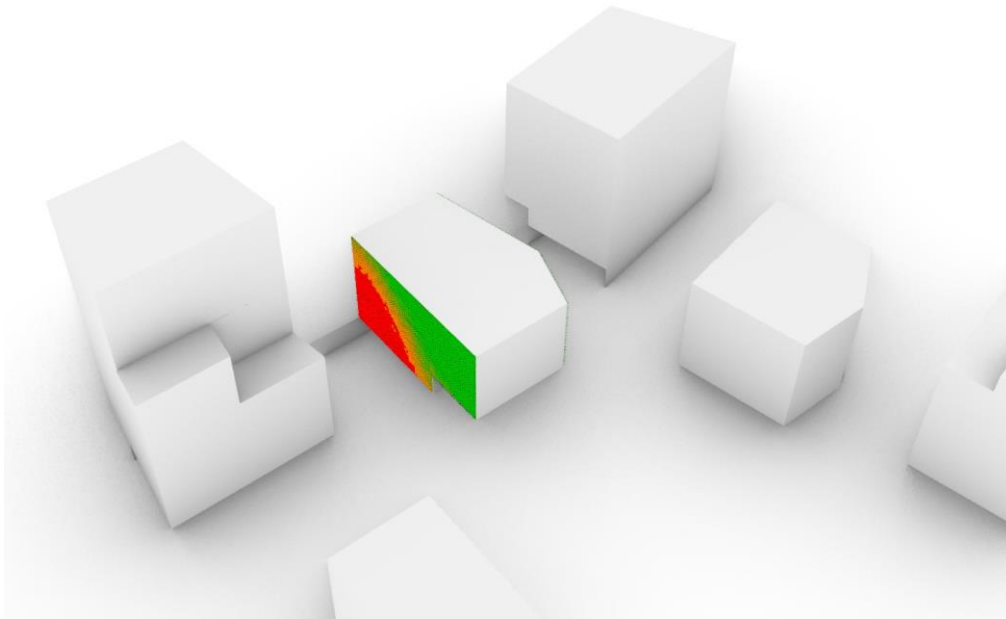
Fasade sør bygg E. Overordnet lyssimulering, der nord- og sørfasaden på bygg E er vurdert i en VSC simulering. Hvite flater er ikke simulert. Rødt viser områder med dårlige lysforhold.



Overordnet lyssimulering, der nord- og sørfasaden på bygg E vurdert i en VSC simulering. Hvite flater er ikke simulert. Rødt viser områder med dårlige lysforhold.

Tre alternative prinsipielle løsninger av denne problemstillingen:

1) Alternativ utforming av tårn i nordøst.



Utforming og fasadematerialisering på bygg F kan påvirke og redusere «rød sone» på fasade i bygg E. Bildet viser nedtrappet volum mot vest for bygg F.

- 2) Alternativ utforming av bygg E, for eksempel med utstikkere som vinkler seg ut til lys og utsikt. Eller en planløsning der et langstrakt rom for varig opphold orienterer seg mot øst istedenfor til rød sone i nord-fasaden. Dette kan også løses ved at planløsning i leilighetene vinkler seg til lys og utsikt.



Eksempel vinkling av fasade

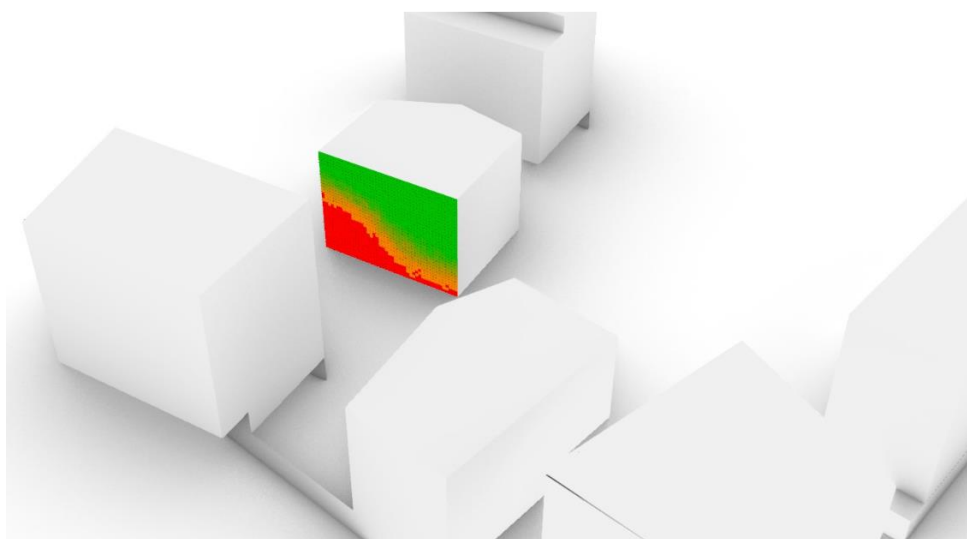


Eksempel vinkling av fasade

3) Alternativ bruk av første etg i lavt bygg.

Første etasje kan for eksempel tas i bruk til en form for fellesarealer, hvor det ikke stilles like strenge krav til dagslys.

Bygg C



Konsekvenser for fasade øst i bygg C ved tett volum for bygg D. Utforming og fasadematerialisering på nabobygg kan påvirke og redusere «rød sone» på fasade i bygg C.



Konsekvenser for fasade øst i bygg C ved nedtrappet volum mot nord, bygg D. Utforming og fasadematerialisering på nabobygg påvirker og kan redusere «rød sone» på fasade bygg C.

4.2.5 Utnyttelse i forhold til gjeldende plan

Utbyggingsvolum og maksimalt antall boenheter tenkes økt i forhold til gjeldende reguleringsplan. Følgende arealtall er lagt til grunn for planen, basert på utarbeidet mulighetsstudie:

	BRA boligformål	Max antall boenheter
Eksisterende plan	Ca. 16 000 m2 eks. parkering innenfor planområdet (del av BB1). Parkering inngår ikke i BRA.	Ingen begrensning i planen. I beskrivelse er 400 stk. for <u>hele</u> gjeldende planområdet for plan 1624 er nevnt.
Endret plan	Ca. 26 000 m2 boligformål + ca. 5000 m2 parkering + ca. 2000 m2 åpent overbygd areal/ sykkelparkering	275

Mulighetsstudie Kræmer

Beregning av areal, boenheter og parkeringsplasser i mulighetsstudie. (Næringsbygg Kanal Sør inngår ikke i beregningen)

dato 16-02-2021

Revisjon: 3

	BRA				antall boenheter	Maksimumkrav Parkering (*)	Minimumskrav sykkel-P (**)
	BRA Bolig	BRA åpent overbygd areal (estimert)	BRA parkeringsanlegg + parkering på bakken	BRA overdekket sykkelparkering (estimert)			
Eksisterende prosjekter Bygg A, B og C	10 542	600	3 710		102	94	156
Nye prosjekt i reguleringsforslag (circa)	15 400	800	1 300		173	104	346
SUM	25 942	1 400	5 010		275	198	502

SUM BRA i plan, inkl overbygd areal og parkering	ca 32 400
---	------------------

Fotnoter

Parkeringsdekning beregnes med faktor 0,6 per boenhet etter krav i KDP 0253. (0,5 p-plass/boenhet + 0,1 gjesteplass / boenhet)

Sykkelparkering beregnes med faktor 2 per boenhet etter krav i KDP 0253.

Godkjente parkeringsplasser for Bygg A, jfr rammetillatelse i 2015, opprettholdes som de er og berøres ikke av krav i KDP 0253.

(*) Parkeringsberegning for eksisterende prosjekter Bygg A, B, C. I sum 94 stk.

Alfon A: 62 p-plasser. Jfr rammetillatelse i 2015 i tråd med daværende parkeringsbestemmelser i plan 1624.

Alfon B og C: 32 p-plasser. Beregnes etter krav i KDP 0253 i tråd med rammetillatelse fra 2020. dvs. 53 boenheter x 0,6 = 32 parkeringsplasser.

(**) Sykkelparkeringsberegning for eksisterende prosjekter Bygg A, B, C. I sum 156 stk.

Alfon A: 48 plasser. Jfr rammetillatelse i 2015 i tråd med daværende parkeringsbestemmelser i plan 1624.

Alfon B og C: 106 plasser. Beregnes etter krav i KDP 0253 i tråd med rammetillatelse fra 2020. dvs. 53 boenheter x 2 = 106 parkeringsplasser.

Arealoversikt fra mulighetsstudie

Når det gjelder bygg for kontor/ forretning/ tjenesteyting, BKB, i sørvest, «Kanal Sør», er dette inkludert i planen for å gjøre små justeringer av fotavtrykk (økt med 120 m2) i forhold til gjeldende plan. Utnyttelse for BKB området er satt til 13 000 m3 BRA, i tillegg til at det tillates kjeller under bakken. Dette medfører at samlet næringsareal for FK1, i gjeldende plan, vil stige med ca. 3000 m2 BRA. Det er imidlertid vanskelig å beregne nøyaktig da beregningsgrunnlag har endret seg fra reguleringsplan plan 1624 til plan KDP 0253. Det er det i gjeldende plan 1624 avsatt samlet BRA på 40 500 m2 eks. parkering jfr. bestemmelse 1.7 b) for hele FK1, som er et stort byggeområde. Vi vil her bare regulere en liten del av dette arealet. Deler av næringsareal FK1 blir dessuten nå endret til kanal og kaipromenade.

4.2.6 Høyder terreng

Når det gjelder terrengets høyde er det viktig å påpeke at gjeldende regulering (plan 1624), Alfon A, B og C er prosjektert og godkjent ihht høydedata NN1954. Det nye kontorbygget på nordsiden av kanalen, «Kanal Nord», og boligene innenfor dette reguleringsforslaget forholder seg til det nye systemet, NN2000. Dette medfører en høydejustering på 12 cm. Dette betyr at Alfon A, B og C har en kotehøyde på 3,38 ihht NN2000. Dette er lavere enn krav i KPA, men setter premisser for ny plan fordi dette henger sammen som ett prosjekt.

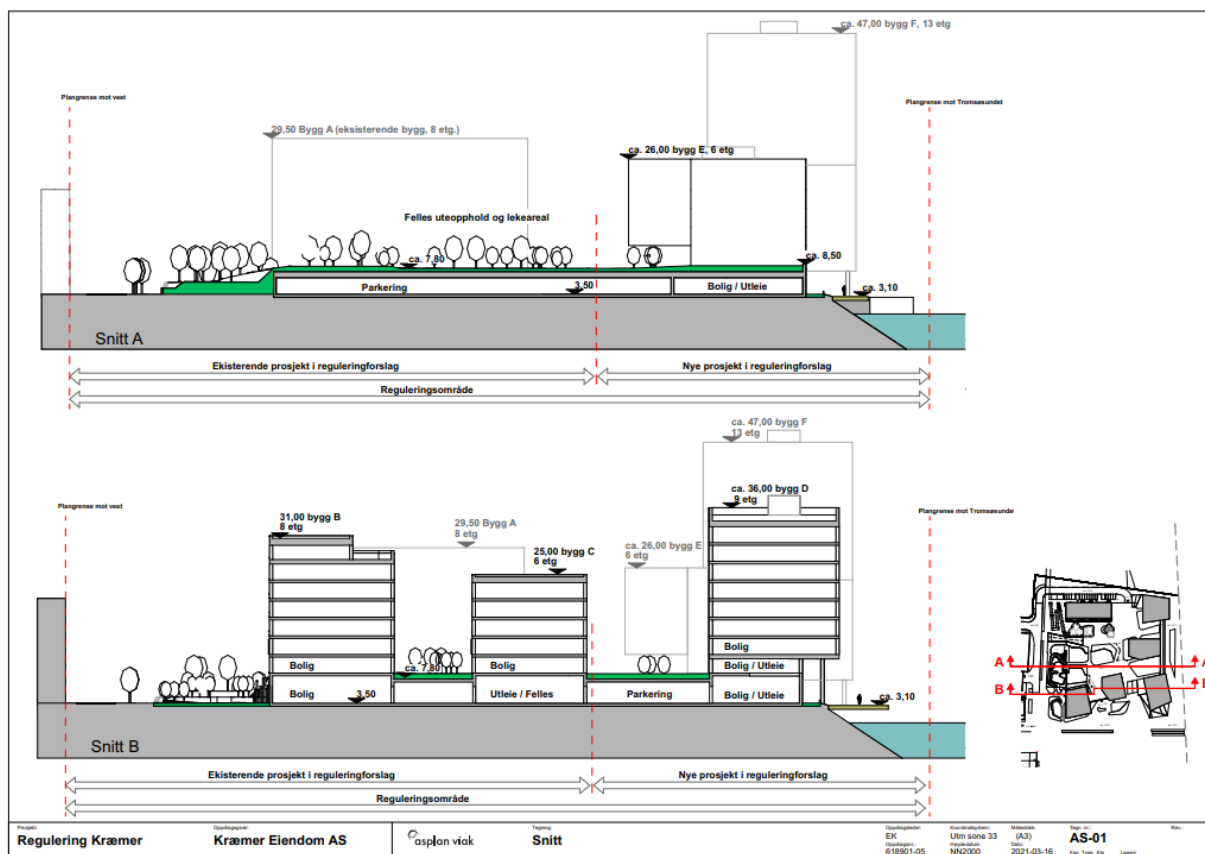
I KPA er det i bestemmelsen punkt 12.4 stilt krav om at bygninger samt tilhørende plan under terrengnivå ikke tillates på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av framtidig havnivåstigning og stormflonivå. Eksisterende boligbygg med tilhørende parkering, samt rammesøknad for Alfon B og C, ligger i dag på kote 3,38, i tråd med gjeldende regulering. Det er en viktig kvalitet i dette området at de nye boligene legges på samme nivå som eksisterende parkering, slik at man unngår omstendelige løsninger med ramper og komplikasjoner med bruk av heis pga nivåforskjell. I dette planarbeidet har vi derfor lagt til grunn at også de østre boligene legges på kote 3,38. Det vurderes ikke som nødvendig å etablere avbøtende tiltak i planen for disse 12 cm.

Kaipromenaden vil bli etablert på kote 3,1, i tråd med kommuneplanens arealdel. Uterom mot vannet ved nytt kontorbygg er godkjent på kote 2,9, pga eksisterende bebyggelse og forhold.

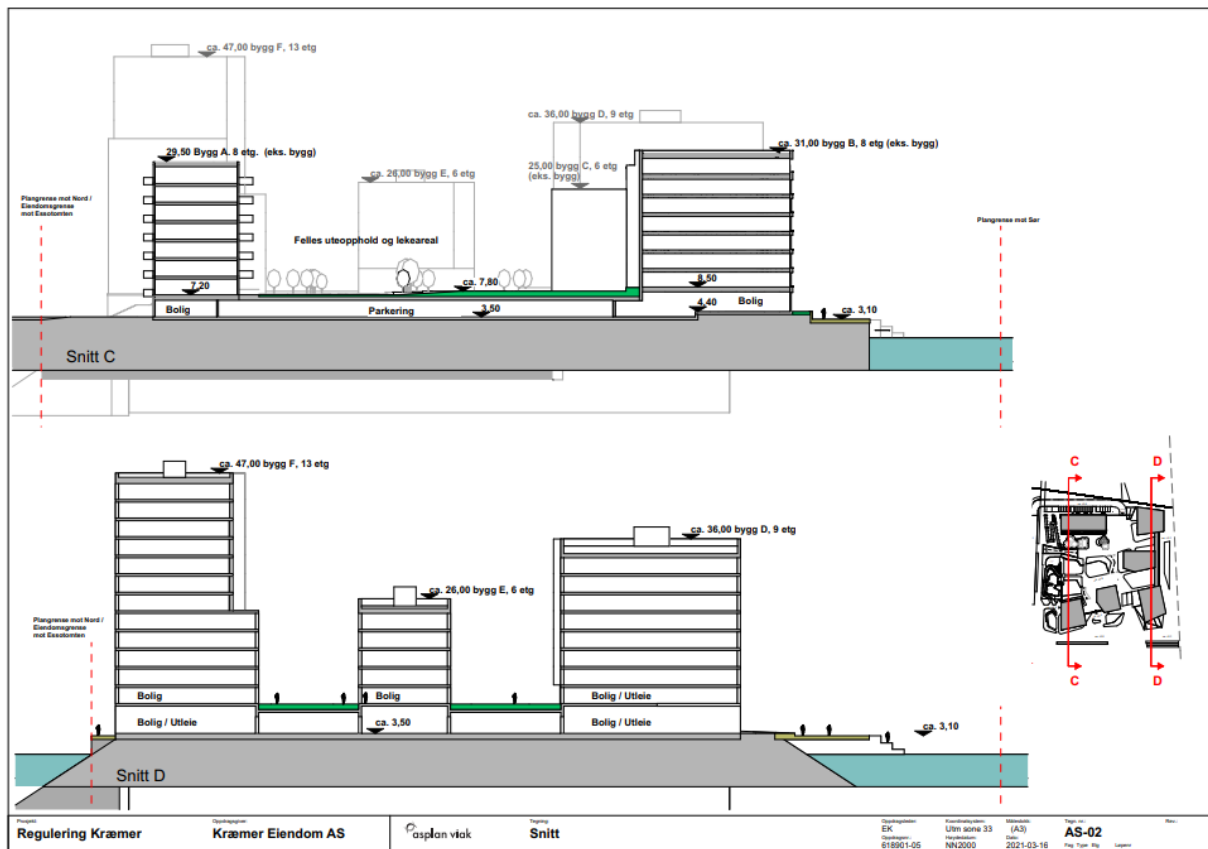
For næringsbygg BN, «Kanal Sør», vil høydekrav følge kravene i KPA ihht NN2000. Dette betyr at første etasje blir på kote 3,5 mens eventuell kjeller må bygges vanntett under bakken.

4.2.7 Høyder bebyggelse

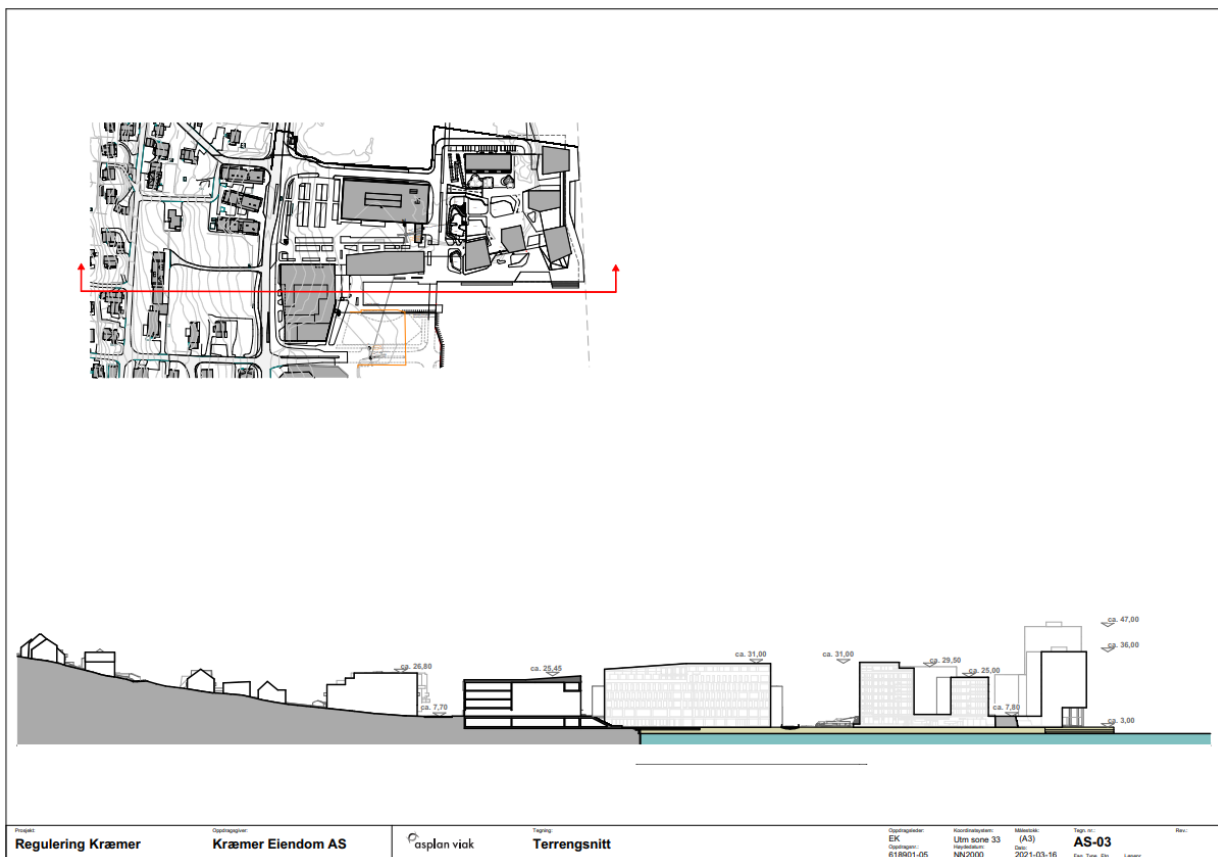
De tre nye blokkene er planlagt med følgende maksimale kotehøyder fra nord mot sør på henholdsvis: kote + 47 (13 etg), kote + 26 (6 etg) og kote +36 (9 etg). Når det gjelder næringsbygget BN i sørvest, «Kanal Sør», er høyden økt med 70 cm fra kote 46,3 i gjeldende regulering, til kote 47 i ny plan, i tråd med KDP



Snitt gjennom planlagt bebyggelse retning øst-vest



Snitt gjennom planlagt bebyggelse retning nord-sør



Terrengsnitt vest-øst

4.2.8 Parkering

Parkering løses under parkeringsdekke på utfylt areal, i forlengelse av eksisterende parkeringsanlegg. Godkjent bakkeparkering på nordsiden av Alfon A opprettholdes i tillegg.

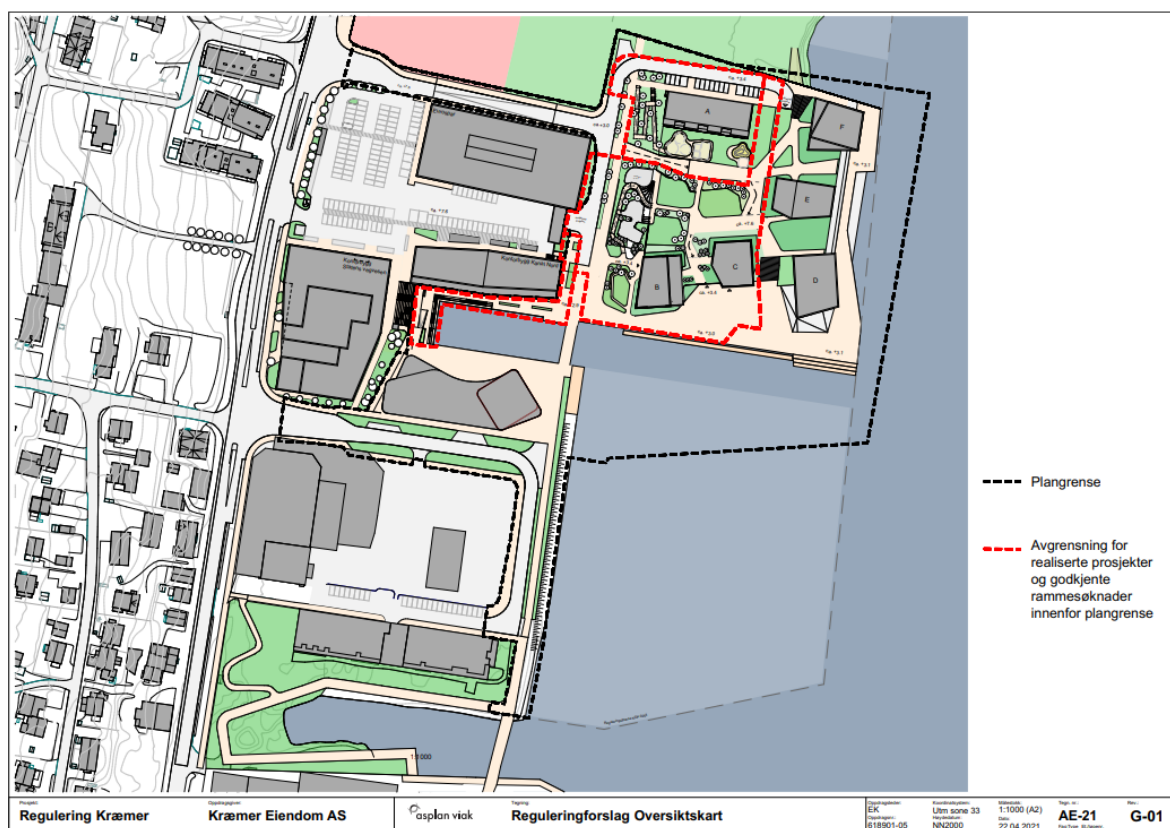
Parkeringsdekning for Alfon A og B, samt de tre nye byggene som planlegges mot sundet, skal følge kravet i gjeldende kommunedelplan, som er strengere enn gjeldende reguleringsplan. Kravet i KDP er maksimalt 0,5 plass + maksimalt 0,1 gjesteplass pr. boenhet. For Alfon A legges godkjent parkeringsdekning, som er i tråd med gjeldende regulering, til grunn for ny plan. Innenfor avsatt areal i planen er det imidlertid ikke plass til maksimalt tillatt antall plasser.

Det samme prinsippet gjelder for sykkelparkering. I KDP er det krav til 2 stk. sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Disse tenkes delvis løst inni parkeringsanlegget, og delvis i form av frittstående, takoverdekte paviljonger i uterommene, som kan fungere som romdelende og klimaskjermende elementer.

Parkeringsheis med nedsenket løsning under kt. 3,5 tillates etablert. Bør bygges vanntett.

4.2.9 Utbyggingstrinn

Kræmer er et stort område som delvis er utbygd, hvor det foreligger godkjente rammesøknader og hvor det i reguleringsplanen planlegges ferdigstilling av området. Vi vil her gi en tydelig oversikt over gjennomførte og framtidige faser for utvikling av området.



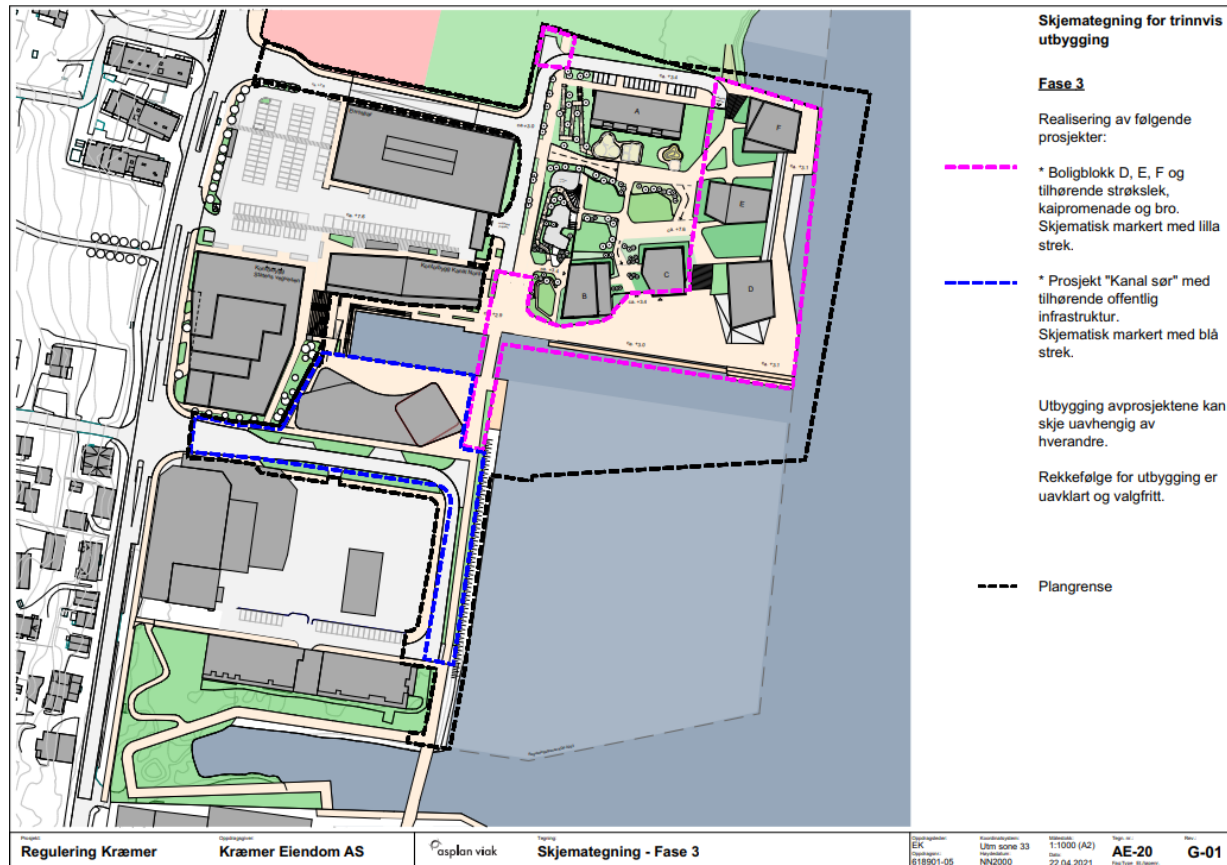
Oversikt over realiserte og godkjente (rammesøknad) prosjekter innenfor plangrense

Området bygges ut i flere utbyggingstrinn:

Fase 1: Eksisterende situasjon hvor Alfon A er etablert i nord og kontorbygg for Statens Vegvesen i øst. Noe uteareal tilknyttet Kræmer Brygge sør inngår i planområdet. Det er etablert midlertidig kaipromenade i sør.

Fase 3: Alfon C, D og E ferdigstilles som ett prosjekt med endelig opparbeiding av strøkslek, kaipromenade og bro over kanalen. Næringsbygg Kanal Sør kan også etableres i denne fasen, med tilhørende veganlegg, kaipromenade og uterom. Planen tar ikke stilling til rekkefølge for etablering av boligbyggene i forhold til næringsbygget.

Konkret organisering av anleggsfasen vil være opp til entreprenør, så dette konkretiseres ikke her. Men det vurderes som praktisk å kunne benytte areal avsatt til strøkslek som anleggsveg ved etablering av Alfon C, D og E med tilhørende utfylling, samtidig som etablerte boliger har adkomst fra nord.



Illustrasjon fase 3

4.2.10 Konsekvenser av planen når det gjelder bebyggelse:

Planlagt bebyggelse vil bidra til å skape flere gode og bærekraftige boliger i Tromsø. Det legges til rette for et godt bomiljø med høy kvalitet i de enkelte leiligheter og gode sosiale møteplasser i felles, grønt uterom og på strøkslek/ kaipromenade.

Økt utnyttelse i forhold til gjeldende regulering medfører:

- Høyre blokker og tettere struktur vil gi en noe mer markant fjernvirkning sett fra fastlandet og skråningen i vest.
- Kræmer vil markere seg som et tyngdepunkt, som en del av den definerte «Midtbyen» jfr. kommunedelplanen, sammen med Bjørnstrand og Esso tomta, langs Stakkevollvegen.

- Noe økt antall boliger i forhold til gjeldene regulering vil medføre noe økt trafikk. Det er imidlertid tatt høyde for dette i trafikkanalyser i tilknytning til regulering av oppgradert Stakkevollveg samt kommunedelplanen.
- Økt belastning på eksisterende skoler og barnehager på østsiden av Tromsøya, som allerede er relativt tungt belastet.
- Den nordligste blokka kan kaste noe skygge på framtidig park i nord.
- Planen legger til rette for ferdigstilling av hele området med tilhørende uterom (fase 3).

4.3 Planlagte uterom

4.3.1 Overordnet beskrivelse av planens uterom:

Det etableres romslig offentlig kaipromenade langs sundet gjennom hele planområdet. Promenaden går i (kjørbar) gangbro over kanalen. Det etableres offentlig strøkslek mot sør, som en «lomme» på kaipromenaden.

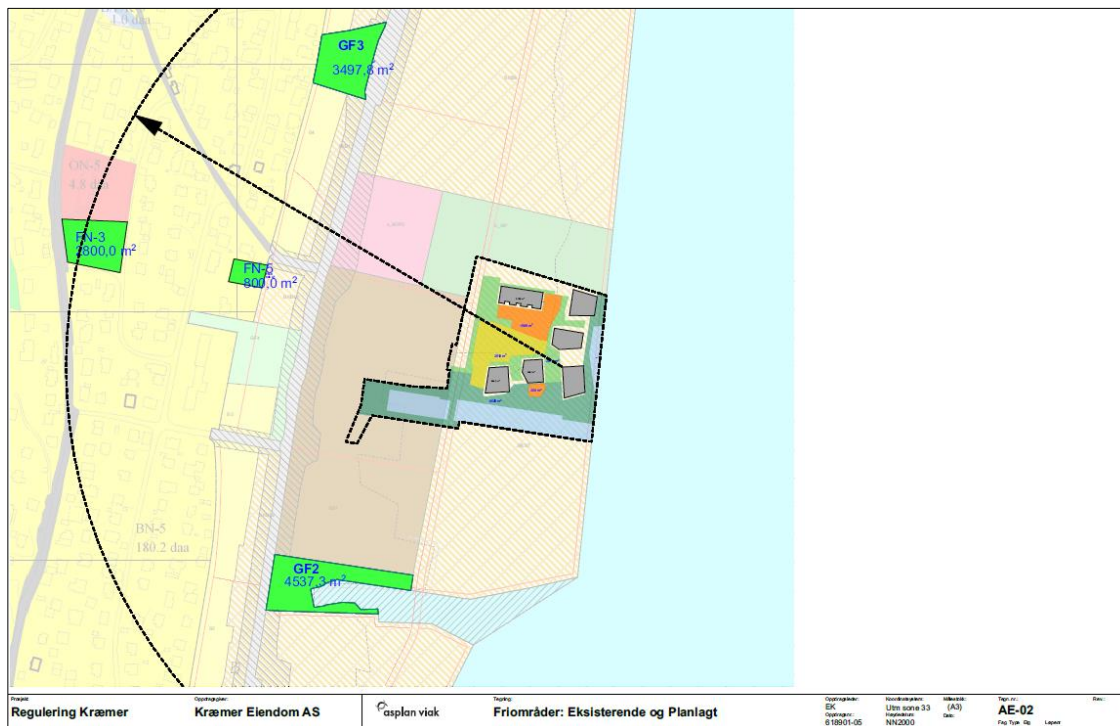
Felles kvartalslek for de mellomstore barna er organisert som et grøntdrag i retning nord-sør, som fungerer som en buffer mellom bolig og næring. Dette grepet er videreført fra gjeldende regulering. Denne grønne strukturen er på sikt tenkt videreført til offentlig park på Esso tomte i nord og framtidig utvikling av Kræmer sørøst. Offentlig gang- og sykkelveg går langs vestsiden av grøntdraget. Nærlek, kvartalslek for mindre barn samt felles uterom for boligene løses oppå parkeringsdekket. Sykkelparkering løses delvis i p-kjeller, og delvis som romdeler/ klimaskjerm i felles og offentlig uterom, der det ikke går ut over lek.

I sør legges det til rette for en kanal, hvor sjøen trekkes helt inn til Statens Vegvesen sitt kontorbygg. Det planlegges en gangbro over kanalen, som kan knytte området sammen med eksisterende fylling i sør, og gi rom for sammenhengende trasé for myke trafikanter gjennom området. Gangbroen skal kunne brøytes av kommunen, og vil også kunne tåle bruk av nødetater.

Uterom er planlagt dimensjonert i tråd med kravene i KDP, som igjen henviser til kravene i kommuneplanens arealdel. Det forutsettes at eksisterende kommunale ball lek ved Gyldenvang barnehage dekker behovet for planområdet. Barnehage forutsettes etablert utenfor planområdet, enten i søndre del av Kræmer Brygge, eller på Esso tomte. Resterende 3 daa av strøkslek forutsettes løst på Esso tomte, jfr. krav fra Tromsø kommune. Kommunen har i bestemmelsene stilt rekkefølgekrav om at denne delen av strøkslek skal ferdigstilles før utbygging av Kræmer kan igangsettes, men det er forutsatt at dette kravet skal avvikes gjennom inngåelse av utbyggingsavtale som sikrer bidrag til strøkslek på Esso tomte når denne er klar for opparbeiding. Det er også avklart med kommunen at det ikke vil stilles krav om dispensasjon for dette. Gjennomføring av ny Esso park sikres også i pågående revisjon av KDP for Stakkevollvegen. Viser for øvrig til stedsanalysen om temaet strøkslek.



Arealoversikt planlagte uterom med ulike arealkategorier jfr. krav i KPA



Eksisterende, opparbeidete grøntområder innen 500m fra planområdet, som enten er regulerte eller eies av Tromsø kommune, sett i sammenheng med planlagte tiltak



Etablert ballek ved Gyldenvang barnehage i Dramsvegen, 450 m unna planområdet (google streetview)



Eksisterende lekeplass på kommunal eiendom i nord, «GF3»

Mulighetsstudie Kræmer

Beregning av lekeareal i mulighetsstudie

dato 16-03-2021

Revisjon: 2

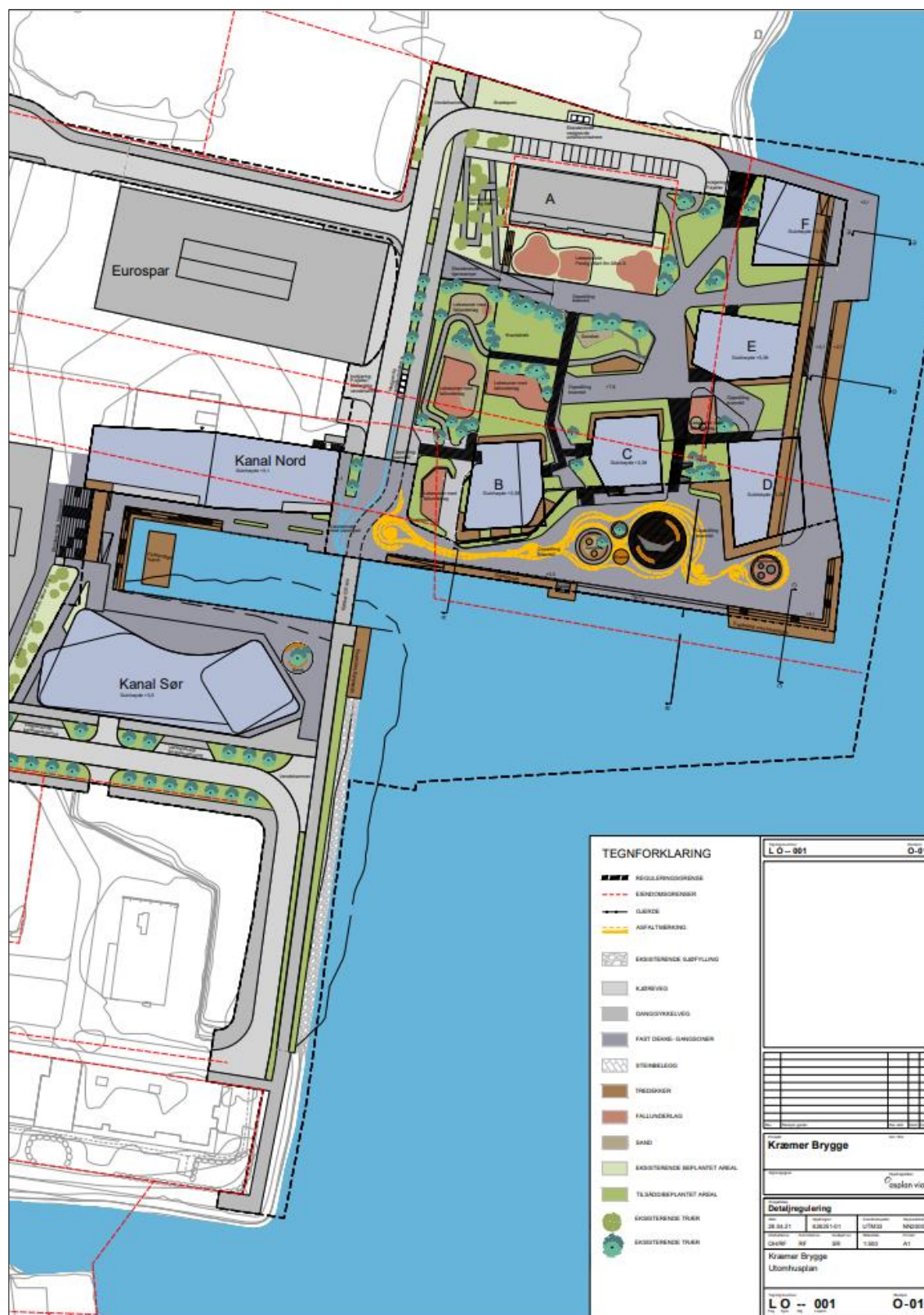
Oversikt lekeareal i reguleringsforslag.	krav / antall	arealkrav per stk.	arealkrav totalt	realisert	Plus / Minus
antall boenheter	275				
Nærlekeplass	11	150	1650	1740	+ 90
Felles uteopphold (10 m2 / boenhet)		10	2750	4520	+ 1770
Kvartalslekeplass	2	1500	3000	3081	+ 81
Ballfelt (*)	1				
Strøkslek (min. 3000m2 jfr. Krav fra Byplan)	1	3000	3000	3988	+ 988
SUM			10400	13329	+ 2929

(*) Eksisterende ballbane ved Gyllenvang Barnehage har en størrelse på ca. 40x25 m2 og ligger innenfor avstandskravet på 500m. Balbane og tilhørende friareal er regulert i Plan 0229 og har en størrelse på 2,8 daa. Dermed vurderes krav om balbane oppfylt for boenheter i planområdet.

Krav kommunens arealdel					
Type lekeplass	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hoved-aldersgruppe	Minimums-størrelse lekeareal + felles uteoppholdsareal	Maksimal avstand fra bolig
Nærlekeplass med oppholdsareal	> 4	25	0-5 år	150 m2 + 10 m2 pr boenhet	50 meter
Kvartalslekeplass med oppholdsareal	26	200	6-13 år	1500 m2	150 meter
Ballfelt	150	600	> 6 år	3000 m2 **	500 meter
Strøkslekeplass/ bydelspark	> 4	1200	Alle	6000 m2	500 meter

Arealoversikt planlagte lekearealer i forhold til kravene fra kommunen

4.3.2 Utforming av uterom innen planområdet



Uteromsplan Kræmer Brygge nordøst

4.3.3 Strøkslek

Intensjonen er at strøkslek skal ha en nær tilknytning til Tromsøysundet og publikumsrettede/felles funksjoner i første etasje mot havnepromenaden. Det skal etableres en gjennomgående, offentlig gangtrasé som skal kunne brøytes og vedlikeholdes med kommunalt brøyteutstyr, liten hjullaster/ traktor. Langs denne aktive traséen skal det etableres roligrere

lommer som tilrettelegges for ulike typer lek og opphold samt vegetasjon. De ulike sonene kan opparbeides med varierende materialer og tilrettelegges for ulike brukergrupper. Dette blir et solrikt og flott område med god utsikt, som skal tilrettelegges for de største barna og voksne.

Det er ønskelig at det skal etableres næringsvirksomhet mot strøkslek i bygg D (BBB4), da dette vil kunne bidra til økt aktivitet i byrommet. I bestemmelsene er det fastholdt at det ikke tillates etablert boder eller parkering ut mot strøkslek eller kai. Mot disse arealene skal det primært være næringsformål eller sykkelparkering/ fellesarealer tilknyttet boligformål. Bestemmelsen er tatt med for å sikre at man får en aktiv fasade mot offentlig uterom.

I uteromsplanen er det lagt aktivt til rette for at torgdekket trekkes helt inntil fasaden i bygg C og D, slik at det skapes lune solvegger som legger til rette for kvalitativt uteopphold som del av den offentlige plassen.



Referanser: Torvet og Langbrygga Arendal

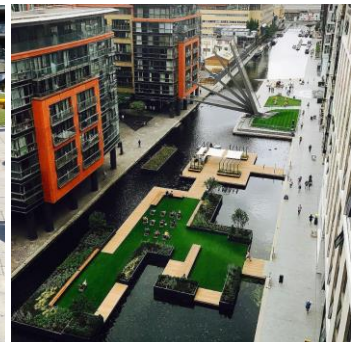
Utenadørs aktivitet har hatt en enorm utvikling de siste 20-30 årene. Etterkrigstiden var preget av organisert aktivitet, gjerne konkurransedrevet, støttet av kravene til fordeling av spillemidler. Lag og foreninger sto sentralt. De siste 30 årene har det vokst frem egenorganisert og egenmotiverte aktiviteter, utenfor det organiserte idretts Norge, og utenfor normerte baner og anlegg. Dette er en del av en større internasjonal endring som handler om alternative aktivitetsformer som ikke er konkurranse- eller regelstyrt og som finner sin plass i urbane omgivelser. Typiske eksempler er streetskating og parkour der man med små virkemidler benytter byen slik den er til bevegelse og aktivitet. En felles forutsetning er at aktiviteten utføres på steder der det er godt å være. Aktivitetene har gjerne udefinerte ytterkanter, overlappende funksjoner og ingen definerte grenser mellom tiltenkte funksjoner. Det er opp til brukerne å selv fylle stedene med innhold. Strøkslek på Kræmer skal legge til rette for en slik, moderne og urban, bruk av uterom. Asplan Viak AS har utarbeidet et eget notat om mulig utforming av strøkslek, datert 13.09.20, hvor dette er grundigere beskrevet.



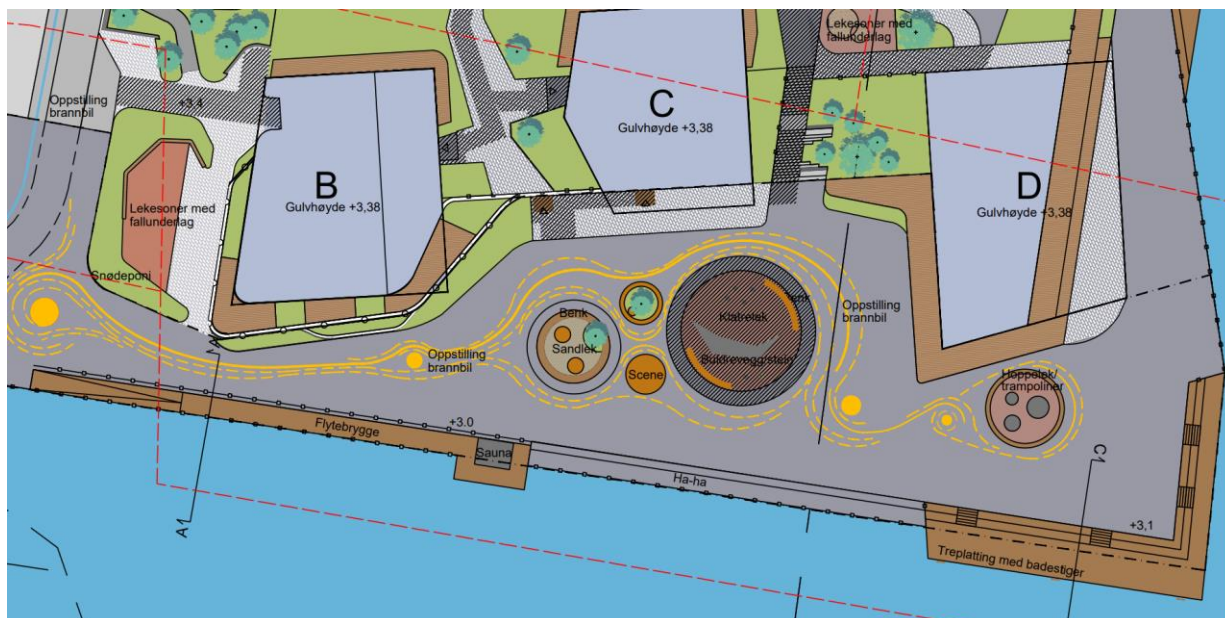
Konsept: aktivitetslommer langs kaia



Folk i alle aldre bruker strøkslek



Flytende øyer



Utsnitt fra uteromsplan, strøkslek

4.3.4 Kvartalslek

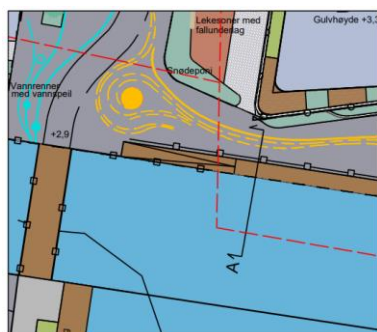
Kvartalslek skal tilrettelegges for de mellomstore barna, i tråd med kommunens krav. Den vestligste delen av kvartalslek, som ligger på bakkeplan mot gang- og sykkelvegen, tilrettelegges for aktiviteter for de eldste innenfor denne aldergruppen, ettersom dette området ligger lengst fra boligene og nærmest kjørevege. Den østligste delen av kvartalslek tilrettelegges for de yngste innenfor denne aldergruppen, med nærhet til boligene og trygge, bilfrie uterom oppå p-dekket.

4.3.5 Overgang vann-land

Når det gjelder overgang mellom land og vann vil sikkerhet være et vesentlig moment. Generelt tenker vi denne sonen beholdes uten rekkverk, og at de ytterste meterne blir nytt til ferdsel. Det er normalt liten sikkerhetsrisiko knyttet til tydelige kaikanter. Det er tatt med bestemmelse med krav om etablering av stige, slik at man lett kan komme seg opp hvis man faller i vannet, for hver 20. meter langs sjøkanten. I tillegg skal det etableres nødvendige redningsbøyer. Overgangen vann-land er utformet ihht ulike prinsipper avhengig av situasjon:

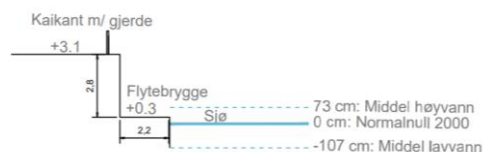
Rekkverk

På den vestligste delen av strøkslek, hvor det allerede er rammesøkt løsning med spuntet, vertikal overgang vann-land inn mot kanalen, vil det blir rekkverksløsning (snitt A) for å unngå at folk faller ned den vertikale veggen. Det etableres flytebrygge i kanalen nedenfor veggen. Høyde ned til denne vil naturligvis variere avhengig av tidevannet.



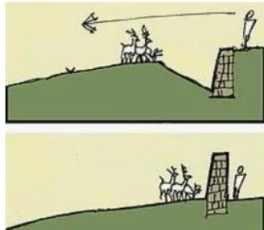
Prinsippsnitt med rekkverk

Snitt a-a

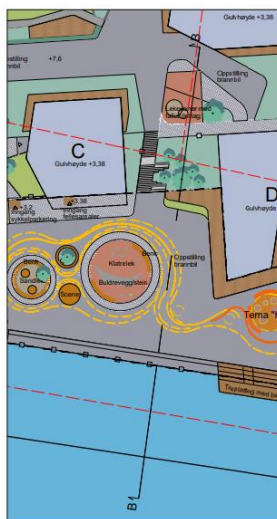


Ha-ha løsning

Der strøkslek grenser mot vannet i sør foreslås det etablert en såkalt «ha-ha løsning» (snitt b). I dette området vil det bli svært attraktivt å ha utsikt mot sør, og det er viktig at ikke et tett rekkverk stenger for kontakten mot vannet. En nedtrappet løsning gjør at det skapes lune, trygge, skjermede sittemuligheter mot sjøen, samtidig som man unngår at rekkverket skaper en siktmessig barriere. Intensjonen er at det skal etableres snøsmelting i nedtrappet sone, slik at man unngår opphoping av snø vinterstid, da dette kan skape en farlig overgang mot vann. I tillegg vil man da få en fin sitteplass også vinterstid.



Prinsipp «ha-ha løsning»



Snitt b-b



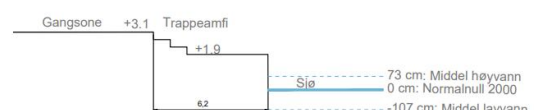
Prinsippsnitt og prinsippsskisse fra nærlek oppå dekket til vannet i sør, «ha-ha løsning»

Nedtrappet situasjon strøkslek

På sørøstsiden av strøkslek er det tenkt etablert en trapp ned mot sjøen, for å åpne for direkte kontakt med vannflaten (snitt c). For å unngå at de nederste trinnene blir glatte av grønske er det nederste trinnet lagt på kote +1,9, slik at trappa alltid vil være over vann. Nederste trinn er vist som en bred treplattning med plass til opphold.



Snitt c-c



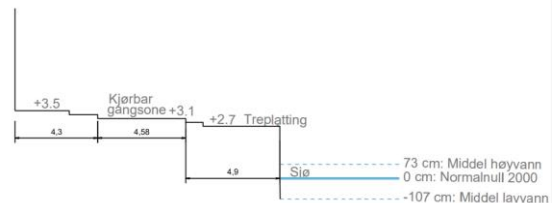
Nedtrappet situasjon

Treplattung

På østsiden av planlagt boligbebyggelse er det lagt opp til en variert bredde og vinkel på kaipromenaden, for å skape en variert opplevelse. Der selve kaia er på det smaleste er planlagt etablert en treplattung nedenfor, som blir en rolig sone for opphold med henvendelse mot vannet, 40 cm lavere enn selve kaipromenaden (snitt d).

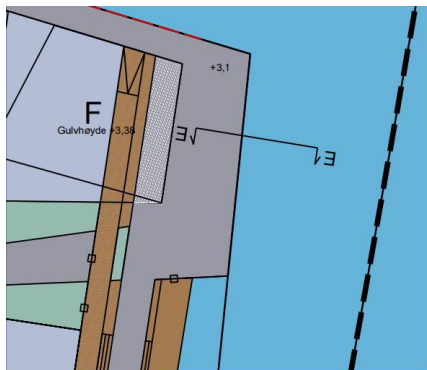


Snitt d-d

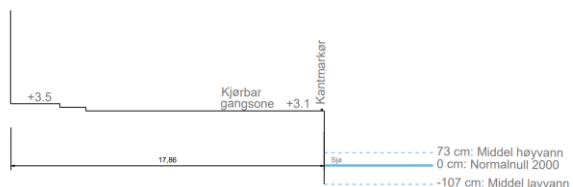


Kantmarkør

Langs kaipromenaden i nordøst, der det ikke er fyllingskant nedenfor kai, foreslås etablert vertikal kaikant med kantmarkør (snitt e-e). I dette området er det ikke tilrettelagt for lek, og det er romslig med plass slik at man lett kan holde god avstand til kanten. Dette er en klassisk kaisituasjon, tilsvarende som man har i det meste av Tromsø sentrum.



Snitt e-e



Prinsippsnitt kantmarkør

4.3.6 Området innerst i kanalen

Området innerst i kanalen er ikke definert som strøkslek, men vil allikevel være et viktig område for opphold i sammenheng med strøkslek. Her er det allerede etablert et amfi i tilknytning til Statens Vegvesens lokaler, hvor uterommet trapper seg ned fra kantina mot havnepromenaden. Ytterligere nedtrapping mot sjøen vil være en videreutvikling av det etablerte anlegget. Området brukes i dag i stor grad av store barn og ungdom som oppholder seg der, fisker og leker på ettermiddagen. Opphold ved vann har alltid vært attraktivt for barn og unge. Dette miljøet tenkes videreutviklet ved ytterligere tilrettelegging.

Om formiddagen brukes området mest av de som jobber på Statens Vegvesen og tilgrensende kontorbygg. Det er godkjent rammesøknad for nytt kontorbygg «Kanal Nord» ved siden av Statens Vegvesen. I det nye kontorbygget vil det bli etablert kantine mot kanalen i vest, og ved siden av er det tenkt etablert café eller annen publikumsrettet virksomhet. Når dette er etablert vil det bli til sammen ca. 800 arbeidsplasser innerst i kanalen, hvilket vil skape et aktivt miljø også utendørs.

I den sørvestligste delen av planområdet, i tilknytning til kanalen, tenker vi å legge til rette for mer nærkontakt med vannet. Pga. kanalen vil det være mindre bølger på vannet i denne sonen, og grunnere vann inn mot land. Her tenkes etablert en nedtrappet situasjon kombinert med flytebrygger, som gjør det mulig å komme seg helt ned til sjøen på en trygg måte. Her vil man kunne oppholde seg nært vannet, fiske, gå om bord i kajakk/ småbåt samt bade.

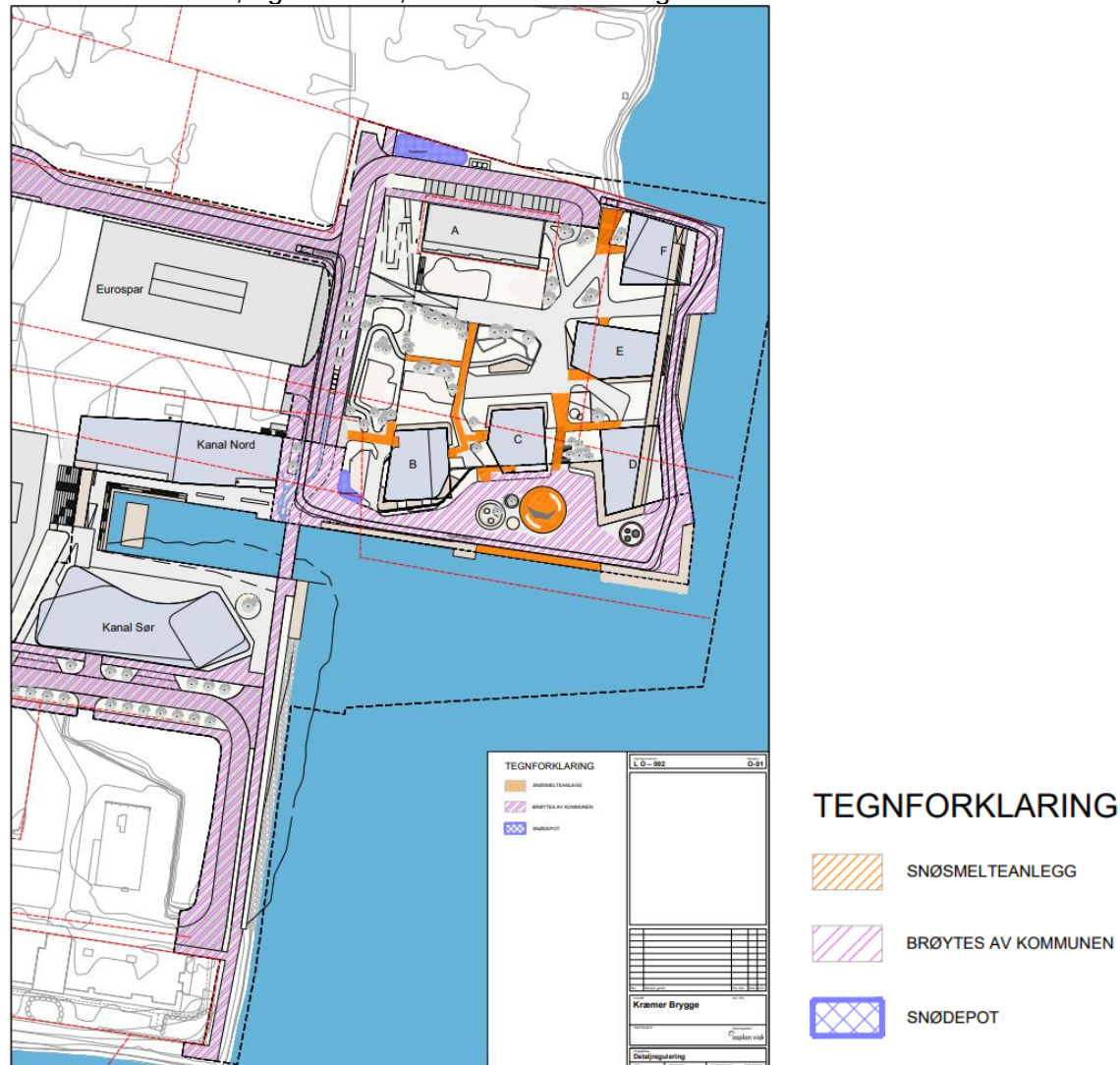
4.3.7 Vinterplan og vedlikehold

Alle de offentlige arealene, dvs. kaipromenade, kjørevei, gang- og sykkelveg samt deler av strøkslek, foreslås tilrettelagt for brøyting med traktor/ liten hjullaster. Sporing for brøyting langs kaia er vist på vinterplanen under.

Den største «lekeøya» innenfor strøkslek tenkes tilrettelagt for snøsmelting, slik at denne delen av området kan brukes hele året. Her er det tilrettelagt for klatring samt benker for opphold. På deler av strøkslek kan snøen bli liggende.

Oppå parkeringsdekket og langs indre del av kanalen er uterommene avsatt som private. Vinterdrift innenfor disse områdene må konkretiseres av de private eierne av området. Gangarealer tilknyttet bebyggelsen oppå parkeringsdekket samt tilknyttet Kanal Nord er tenkt tilrettelagt for snøsmelting, jfr. vinterplan under.

Det er avsatt to områder med bestemmelsesområde snødepot innen planområdet: ett i nord, mot naboområdet, og ett i vest, mellom strøkslek og kvartalslek.



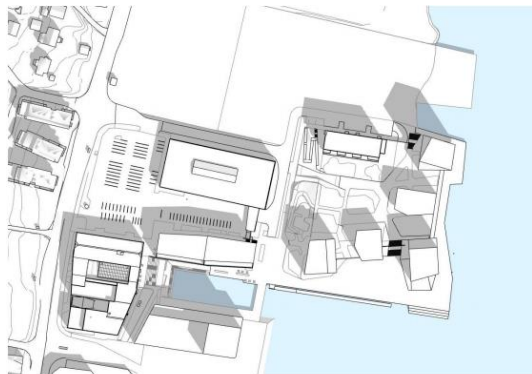
Vinterplan. Sporing med traktor er vist langs kaia.

4.3.8 Sol- og skygge

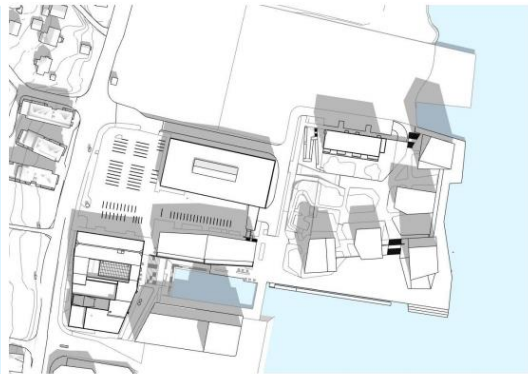
Bebyggelsen kaster i hovedsak skygge på egen grunn og på vannareal i øst. Uterommene innen planområdet er organisert slik at det til på dagtid alltid vil være sol på store deler av området, når sola skinner. De laveste byggene er lagt i sør, og disse kaster derfor begrenset med skygge. Arealer for nærlek er lagt lengst nord i det store uterommet oppå p-dekket, da dette arealet får mest sol.

Det høysete bygget, i nordøst, vil kaste noe skygge på planlagt park på Esso tomte på formiddagen, men skyggen blir relativt smal i forhold til parkens størrelse, og den flytter seg til sundet fra kl 14. Eksisterende bygg, Alfon A, kaster også noe skygge på planlagt park.

Sol og skygge 21. juli:



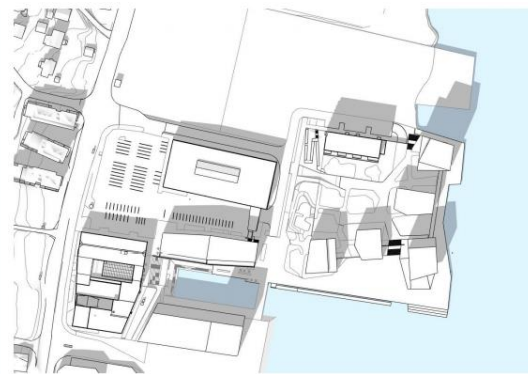
21. juli kl. 11



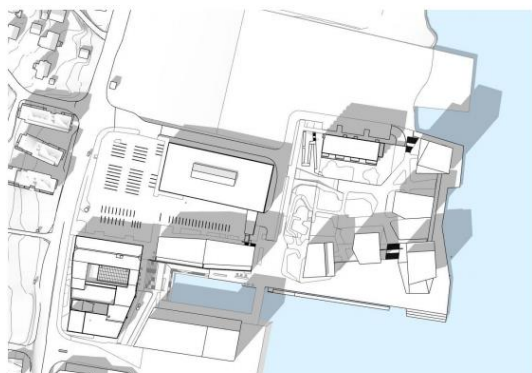
21. juli kl. 12



21. juli kl. 13



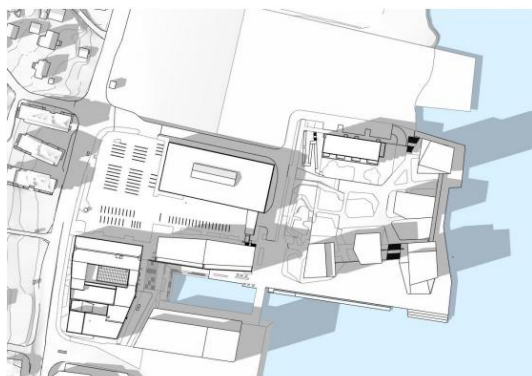
21. juli kl. 14



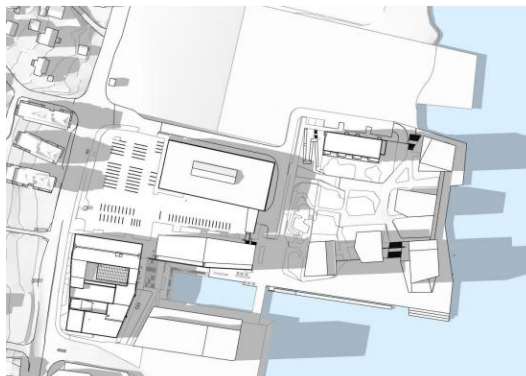
21. juli kl. 15



21. juli kl. 16



21. juli kl. 17

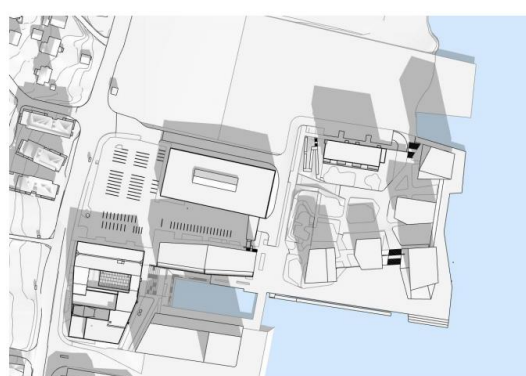


21. juli kl. 18

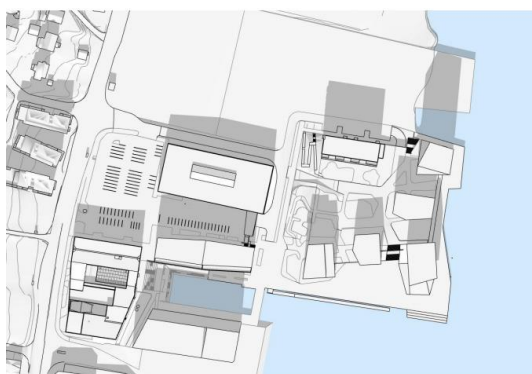
Sol og skygge 21. april:



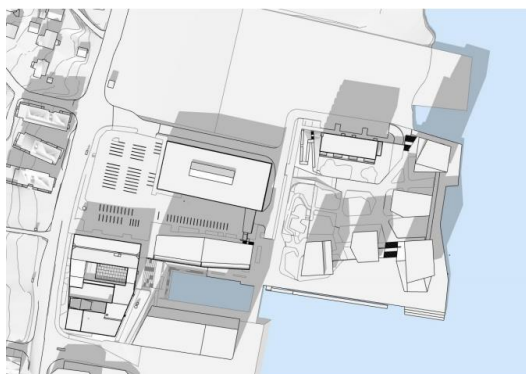
21. april kl. 11



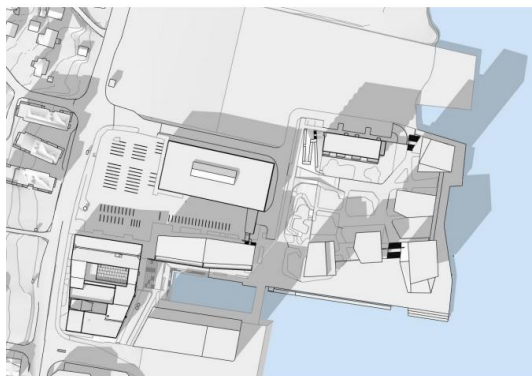
21. April kl. 12



21. April kl. 13



21. April kl. 14



21. April kl. 15



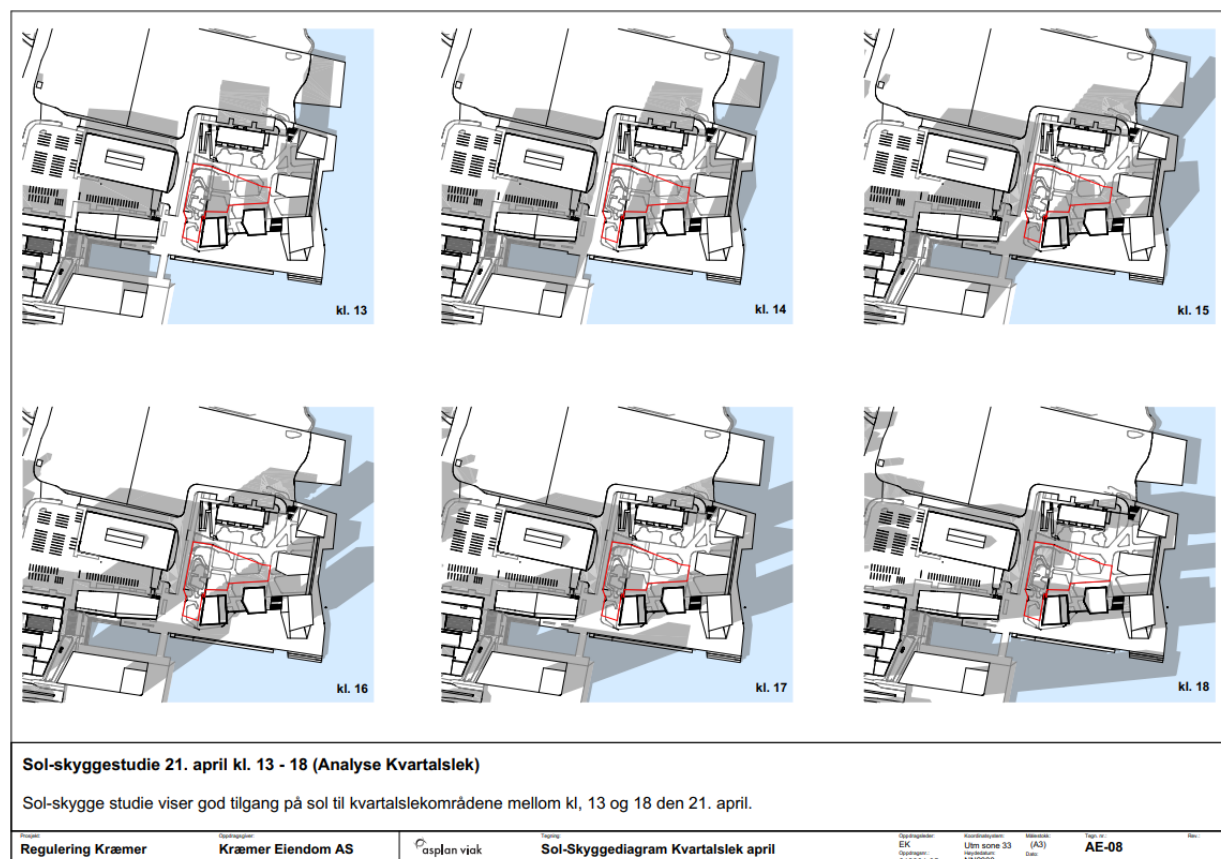
21. April kl. 16



21. April kl. 17



21. April kl. 18



Sol og skygge kvartalslek kl 13-18 21.april jfr krav i KPA

mindre rekkevidde for høyere bygg), jfr. retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper – Tromsø kommune, datert 2017.



Prinsipp oppstillingsplasser for brannbil og sirkler for rekkevidde.

Sporing med brannbil langs kai er vist med svart strek. Høyre: forstørret utsnitt av behov for utkraget areal i nordøst

Uavhengig av oppstillingsplass for stigebil skal det være tilrettelagt for kjørbart atkomst helt fram til hovedinngangen. Brannvesenets angrepsvei til de ulike byggene:

Bygg A (prosjektert) – fra hovedinngangen på nordsiden

Bygg B og C (prosjektert)– fra hovedinngang som betjener begge bygg på vestsiden

Bygg D – forutsettes fra kainivå på byggets vestside. Alternativt fra parkeringsdekke fra byggets nordside.

Bygg E. forutsettes fra parkeringsdekke fra byggets vestside.

Bygg F. forutsettes fra kainivå på byggets nordside. Alternativt fra parkeringsdekke fra byggets sør-vest side.

4.4.2 Konsekvenser av brannløsninger i planen:

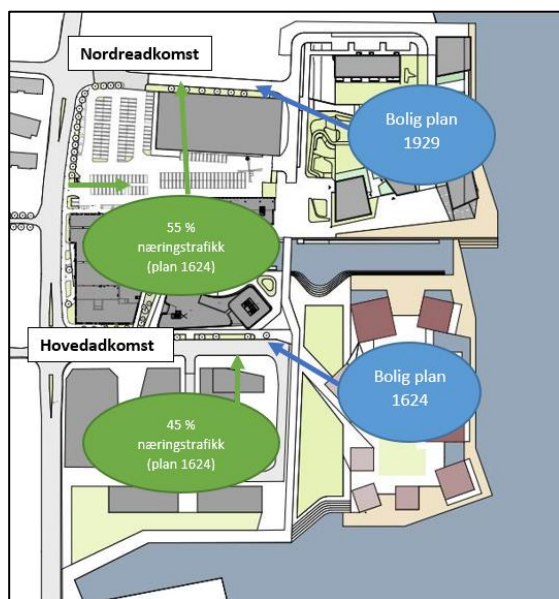
Det er planlagt en robust og fleksibel løsning som sikrer tilgjengelighet for brannbil til alle byggene. Detaljert løsning kan tilpasses ved detaljprosjektering.

4.5 Veg og trafikkforhold

4.5.1 Overordnet trafikkløsning i planen:

Det opprettholdes i planen tre adkomster til Kræmer fra Stakkevollvegen, i tråd med gjeldende regulering for Kræmer og Stakkevollvegen. Hovedadkomsten ligger sentralt i området, og vil betjene næringsbygget sør for kanalen i dette planforslaget, samt eksisterende næringsbebyggelse sør for kanalen. På sikt, dersom Kræmer sørøst bygges ut, vil også dette området bruke hovedadkomsten. Nordre adkomst vil betjene alle boligene innen dette planforslaget, i tillegg til at den betjener Eurospar og felles p-anlegg under bakken for tilgrensende næringsbygg. Den tredje adkomsten er midlertidig godkjent innkjøring rett nord for Statens Vegvesen. Denne vil sannsynligvis bli fjernet ved oppgradering av Stakkevollvegen.

Offentlige infrastruktur overtas av Tromsø kommune når hele området er ferdig utbygd i tråd med kommunalteknisk norm.



Fordeling av trafikk og bruk av adkomstveger til Kræmer brygge

Det er utarbeidet trafikkanalyse, datert 07.01.21, som utreder trafikksituasjonen i tilknytning til Kræmer Nordøst. Konklusjonene i analysen er at man i denne planen legger til rette for etablering av flere boenheter enn i gjeldende plan: ca. 275 boenheter for den nordøstlige delen av Kræmer, sammenlignet med ca. 200. I tillegg legges det inn en kanal som skiller den nordre og søndre delen av utfyllingsområdet med boligformål. Den nye strukturen vil føre til en endring i fordeling av adkomsttrafikken fra Stakkevollvegen, fordi man ikke lenger har en gjennomgående intern kjøreveg retning nord-sør.

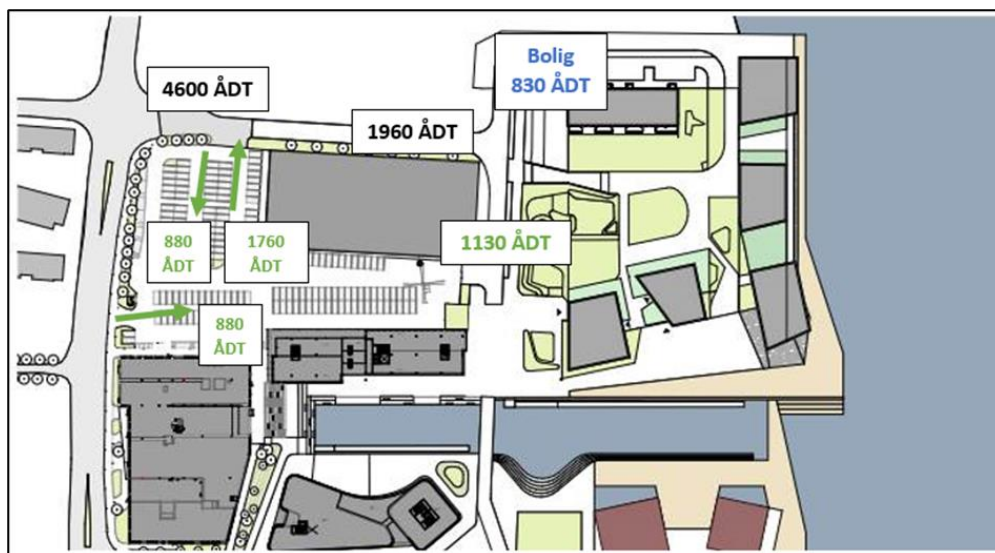
Planområdet er lokalisert med kort avstand til sentrum, Breivika og dagligvarehandel, god tilgjengelighet til kollektivtransport og gode forhold til gående og syklende (når pågående oppgradering av Stakkevollvegen er ferdig). Parkeringsnorm for planforslaget er satt av KDP Stakkevollvegen plan 0253 (vedtatt 25.04.19), og er strengere enn gjeldende reguleringsplan. Kommunedelplanen legger til grunn nullvekstmålet, som er et mål som gjelder for hele kommunen hvor fremtidig vekst i persontransport skal tas med gang, sykkel og kollektiv. Den gode lokaliseringen for boliger mht. arbeidsplasser, dagligvarehandel mm vil redusere reisebehovet sammenlignet med lokalisering i andre deler av kommunen. En lavere parkeringsdekning for boenheter, og god tilgang til kollektiv-, gang-, og sykkeltilbud vil i tillegg bidra til redusert bilbruk, i tråd med nullvekstmålet.

Nye beregninger viser at det kan forventes mindre trafikk over døgnet til hele området i plan 1624 enn beregnet i trafikkanalysen fra 2008. I sum er det beregnet en reduksjon i trafikk per døgn til/ fra området på ca. 7 %.

Endringer i fordeling av adkomsttrafikken fra Stakkevollvegen vil føre til mindre trafikk i hovedadkomstvegen til Kræmer brygge. I adkomstvegen i nord blir det noe økt trafikk, men vegene er dimensjonert til å tåle dette. I det nordligste krysset adkomstveg/ Stakkevollvegen vil trafikk fra nord ha omtrent det samme kjøremønsteret som i gjeldende plan 1624, mens det blir mer trafikk fra sør. Konsekvenser for trafikkavvikling i Stakkevollvegen som følge av tiltaket blir som i gjeldende plan, med konsekvenser hovedsakelig for trafikk som kjører ut fra Kræmer brygge i ettermiddagsrushet, som får litt lengre ventetider i krysset.



Parkering i planforslaget med kjøreadkomst. Det er vist parkering for næringsvirksomheter på nabotomt som også får kjøreadkomst fra den nordre adkomstveien.



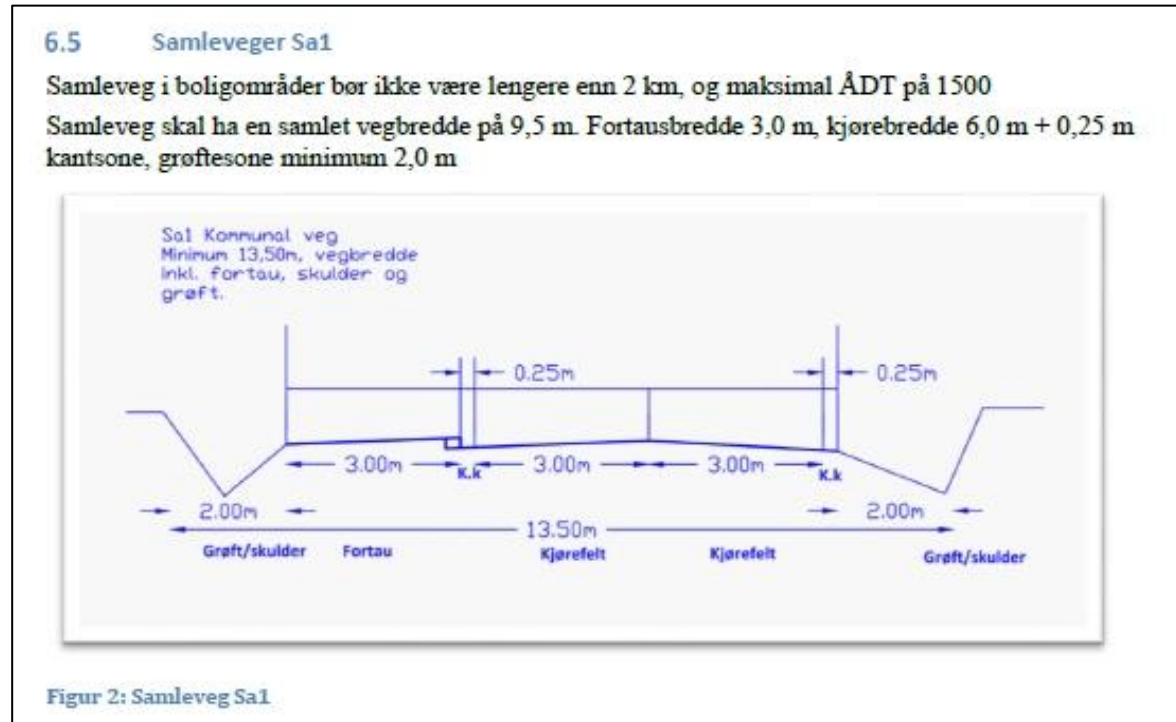
Døgnetrafikk (ÅDT) langs adkomstvegene i nord.

4.5.2 Konkrete løsninger kjøreveg

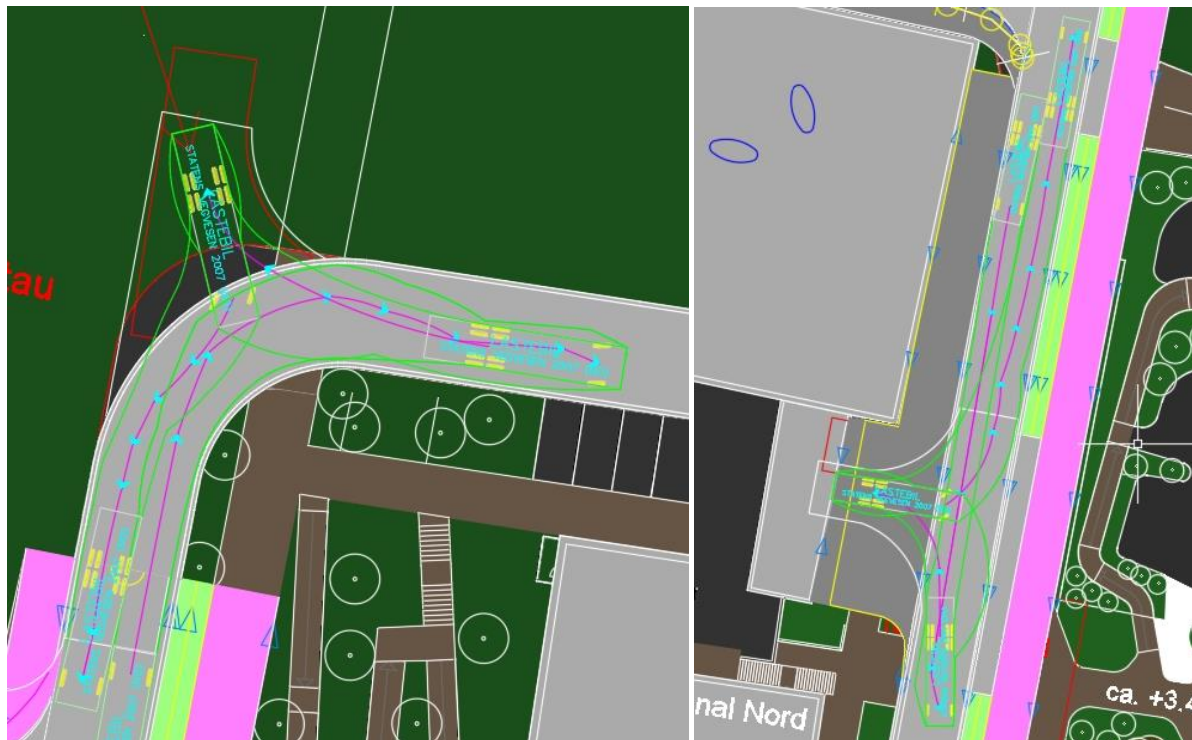
Offentlige veianlegg er dimensjonert og planlagt ihht kommunalteknisk norm for Tromsø kommune samt vegnormalen N100. Det er gjennomført sporing med lastebil i de to permanente og én midlertidig vendehammerene innen planområdet. Midlertidig vendehammer

ved innkjøring til p-anlegget under Eurospar vil fungere som snuløsning, sammen med dagens snuareal for renovasjonsbil inni selve p-anlegg, fram til bro over kanalen er etablert i tilknytning til etablering av de tre østligste boligbyggene. Kjøreveger er dimensjonert iht Sa1 iht til Tromsøs kommunale normer, og det er brukt dimensjonerings-klasse med vegbredde 6,5m inkl. skuldre.

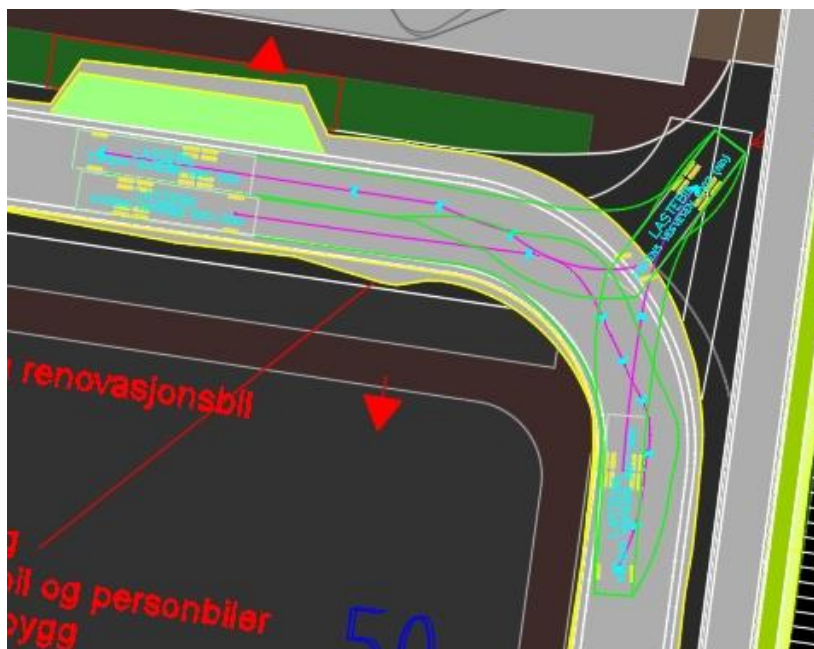
Horisontalkurveradius 12,0 m brukes da dette er svingradius til lastebil. Inn til boligblokk brukes personbil med 6 m radius.



Utdrag fra kommunalteknisk norm, grunnlag for kjøreveier



Vendehammer i nordre del av planområdet (venstre) og midlertidig løsning ved innkjøring til P-anlegg under Eurospar (høyre)



Vendehammer i tilknytning til næringsbygg BN «Kanal Sør», sør for kanalen

4.5.3 Løsninger for gående

I planen er det regulert gjennomgående gang- og sykkelveg i retning nord-sør, som på sikt skal videreføres både nordover og sørover i andre planer. Gang- og sykkelvegen er en del av et gjennomgående grøntdrag. I tillegg er det lagt til rette for gående langs den offentlige kaipromenaden.

Langs Stakkevollvegen, som er utenfor dette planområdet, skal det sannsynligvis legges til rette for gang- og sykkelveg på vestsiden av veien, og fortau på østsiden. Konkret løsning er ikke avklart av Tromsø kommune.

4.5.4 Løsninger for parkering

Det er i planen lagt til rette for beboer- og gjesteparkering under p-dekket. Det er ikke plass til maksimalt tillatt parkering ihht KDP. Restbehov for beboerparkering ønskes løst som del av kommende plan for vestre del av Kræmer, i tilknytning til eksisterende p-kjeller under Eurospar. Ihht KDP er det et uttalt mål at parkering skal løses lengst mulig mot Stakkevollvegen, slik at man oppnå mest mulig bilfrie uterom mot sundet i øst.

4.5.5 Konsekvenser av planen når det gjelder trafikk:

Planen vil medføre gode trafikale forhold for ny bebyggelse og området generelt. Det skapes store bilfrie uterom. Tiltaket medfører en liten økning i trafikk, som ikke vurderes å ha betydelige konsekvenser for vegnettet. Planen legger til rette for sammenhengende gangtrasé i retning nord-sør, både langs sjøen og langs grøntdrag lengre vest. Broen over kanalen vil være kjørbar for nødetater, brøyting og renovasjon, og vil gi en fleksibilitet til området.

4.6 Friluftsliv

4.6.1 Beskrivelse av planen:

Dette området har et urbant preg, og har aldri vært brukt til friluftsliv. Planen åpner imidlertid opp for et sammenhengende grøntdrag i retning nord-sør, med tilhørende gang- og sykkelveg. Sammen med sammenhengende offentlig kaipromenade vil dette gjøre det attraktivt å gå gjennom bydelen.

4.6.2 Konsekvenser av planen friluftsliv:

Planen legger til rette for økt ferdsel gjennom dette området i retning nord-sør, langs Tromsøysundet.

4.7 Overvann, vann og avløp

4.7.1 Overordnet beskrivelse av VA løsning i planen:

Det er utarbeidet VAO rammeplan for Kræmer Nordøst, datert 02.02.21, som redegjør detaljert for løsninger innen vann, avløp og overvann. Offentlige infrastruktur overtas av Tromsø kommune når hele området er ferdig utbygd i tråd med kommunalteknisk norm.

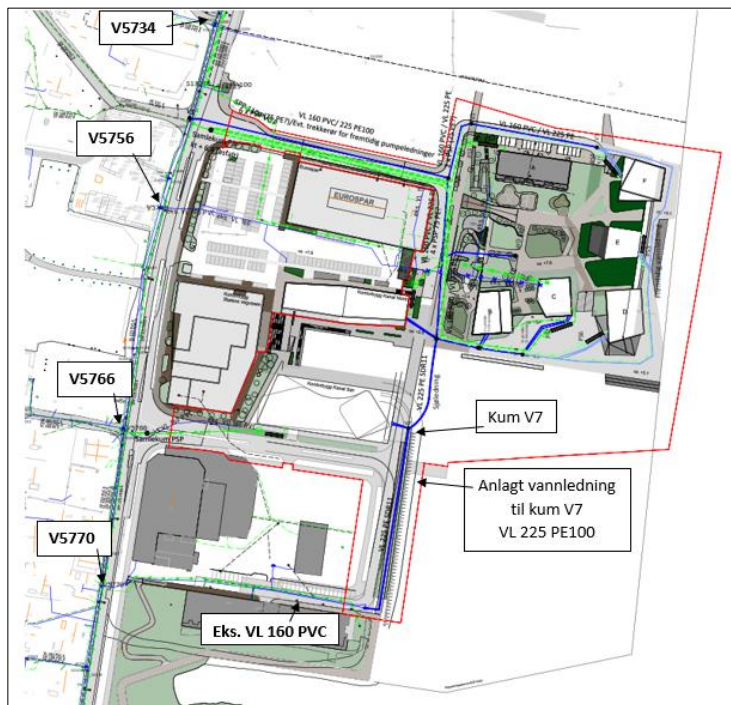
Vi vil her gjengi de overordna prinsippene i løsningen:



Overordnet VA løsning rød= planområdet, blå= vann, grønn= avløp

4.7.2 Løsning for vann

Figuren under viser planlagt ringledning for vann tilknyttet eksisterende anlegg i Stakkevollvegen. Den nye VA-traseen skal kunne forsyne hele planområdet med tilstrekkelig brannvann for de områdene der utbyggingsplanene er klare. Det skal i tillegg være enkelt å øke forsynings-området for fremtidige planer.



Ny planlagt vannstruktur i planområdet er vist i blått (lyseblått ved Alfon D, E og F).

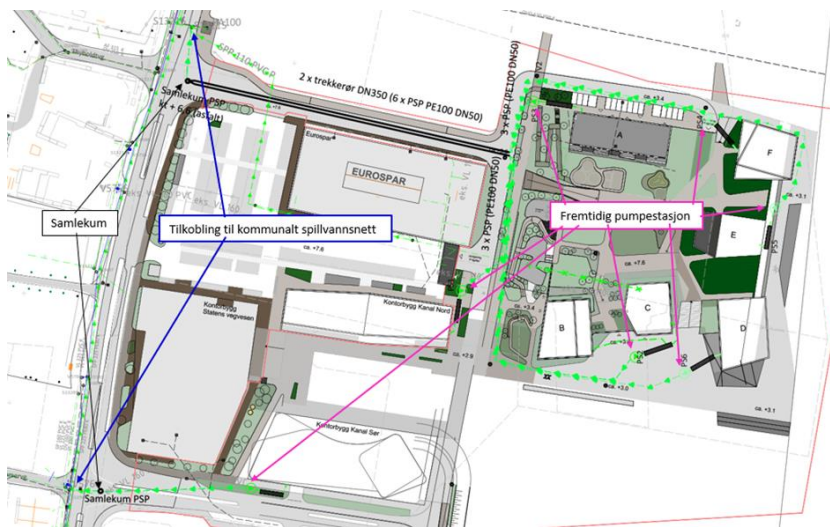
Infrastruktur tillates etablert i arealer avsatt til offentlig infrastruktur. På østsiden av boligbebyggelsen er det planlagt etablert vannledning i yte del av fylling. Dette arealet er avsatt til byggeområde pga at det er utkraget bebyggelse over. I plankartet er det avsatt hensynssone for infrastruktur H410 for VA anlegg, inkludert areal utenfor byggegrense på bakkeplan mot kaia i øst.



Utsnitt av plankart med hensynssone for etablering av infrastruktur H410_1-3 og flomsone H320_1

4.7.3 Avløp

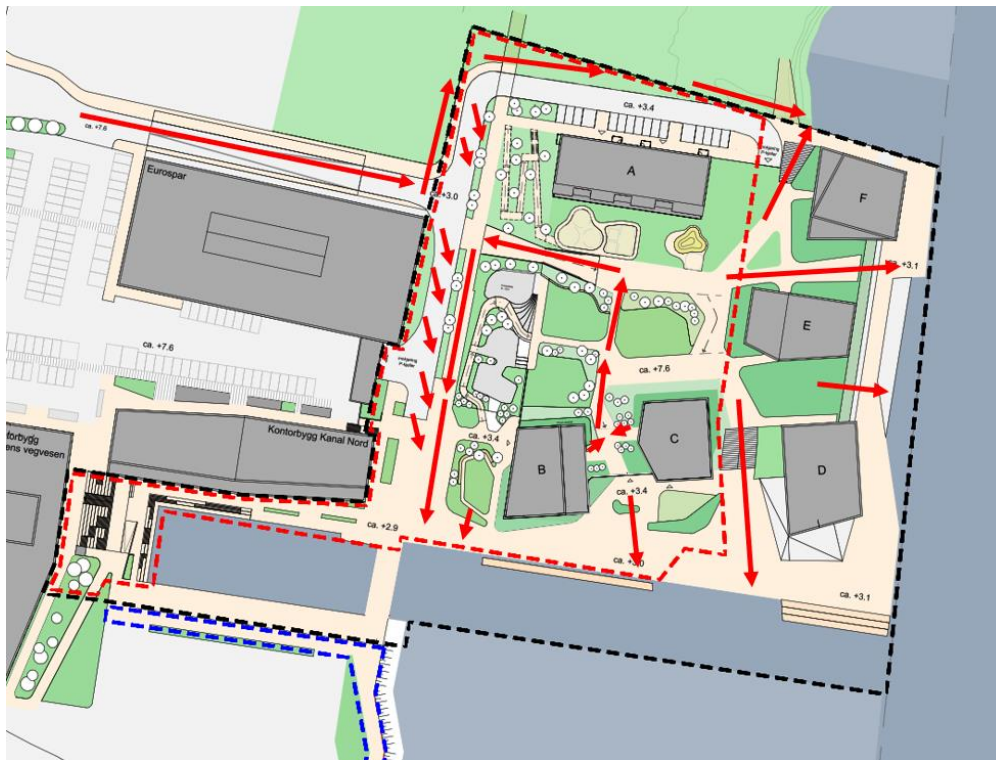
Utbygging i planområdet skal tilkobles trykkavløpssystemet i Stakkevollvegen. I nord skal det anlegges slik at Alfon A og kontorbygget Kanal Nord kan tilkobles til trykkavløpssystemet sammen med Alfon B-F. Løsningen på figur under gir fleksibilitet ved spillvannshåndteringen til Kræmer Nord for fremtidig utbygging samt at det gir tydelige eierforhold og klare dimensjoneringskriterier for pumpe- og ledningsleverandørene.



Skissert spillvannshåndtering ved Kræmer Nordøst

4.7.4 Løsning overvann

Utearealer planlegges slik at overvann følger traséer som vist på illustrasjon under. Det kan benyttes infiltrasjonskummer inne på området for bortledning av overvann, men infiltrasjonskummer bør ikke ha en terrenghøyde lavere enn kote 2,7 m, da fremtidig havnivå kan stige til dette nivået. Grønne flater og flater med permeable dekker vil bidra til at avrenningen bremses og holdes tilbake. Avrenning fra utbyggingen skal ledes til arealer uten tette flater og overvannet skal således ikke gi utfordringer av betydning.



Antatte avrenningslinjer innen planområdet.

4.7.5 Løsning flomveg

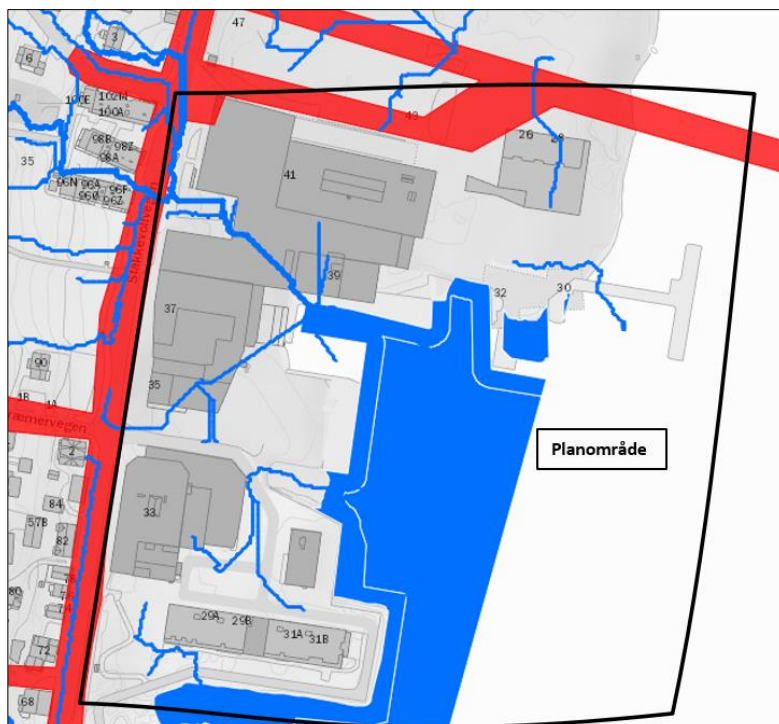
For å hindre at overvannet blir et problem er det nødvendig med gjennomtenkte flomveger. I noen tilfeller kan selve vegbanen benyttes som flomveg, men da må det sikres at overvannet ikke trenger inn i bygninger, ellers er det vanlig med terrengforsenkninger som kan ivareta overskuddsvannet

Flomvegen nord for/i planområdet er den eneste flomvegen inntegnet i kartet til kommunen. Det må vurderes behov for tiltak i planområdet for å kunne lede flomvannet i flomvegen opptegnet av Tromsø kommune VA (figur under). Flomvannet skal gå nord for Alfon A og derfor må veg og terreng i planområdet anlegges slik at flomvann blir ledet mot flomvegen. På kommunens illustrasjon (under) kan det se ut som at vann blir ledet på sørsiden av Eurospar. Dette er ikke lenger et problem etter at tidligere nedkjøring til p-kjeller fra Stakkevollvegen er fjernet. Men det må vurderes tiltak i nord for å lede vannet utenom Alfon A.

Det må tas hensyn til lokal avrenning ved videre utbygging innenfor hele planområdet. Flomveger må ivaretas med terreng som leder mot sjø, slik at overskytende vannmengder kan ledes bort fra bebyggelsen. Åpne overvannsløsninger, veg og terreng må utformes helhetlig og sikre at overvann og flomvann ikke blir stående i planområdet, men fraktet trygt til egnet infiltrasjonsflate eller sjø. Ved videre utbygging må dette ivaretas.

Det er avsatt hensynssone H320_1 for flom i nordre del av planområdet, i tråd med flomveg angitt i KPA (se utsnitt over, under «løsning for vann»). Denne flomvegen er ikke ideell, da det er noe stigning mot nord på vestsiden av eksisterende boligbygg BBB1. Overordna flomveg går nord for planområdet, på Esso tomte, jfr KPA.

I praksis vil det også renne noe flomvann langs adkomstveg i sør, SKV 2, og ut i sundet. Dette er imidlertid ikke en overordna flomveg videre fra vest. Ved framtidig utfylling av Kræmer sørøst må det tas stilling til hvordan dette flomvannet skal ledes mot sjø.



Tromsø kommunes kart over overvann og flomveier.

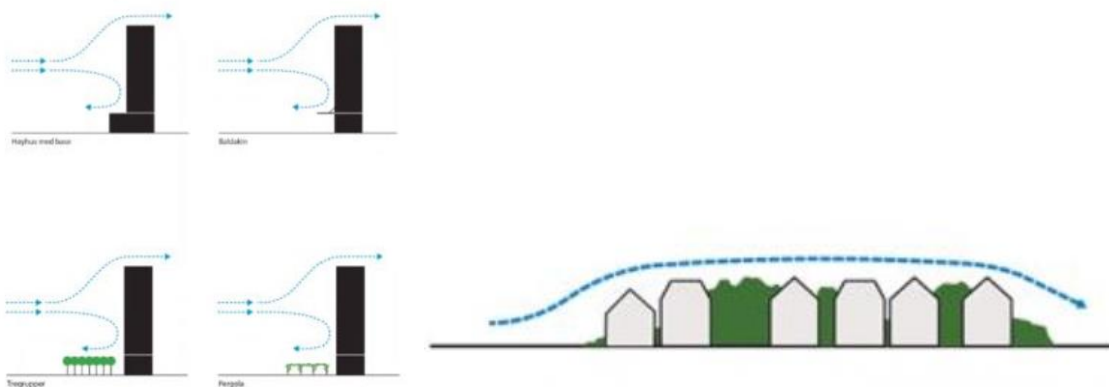
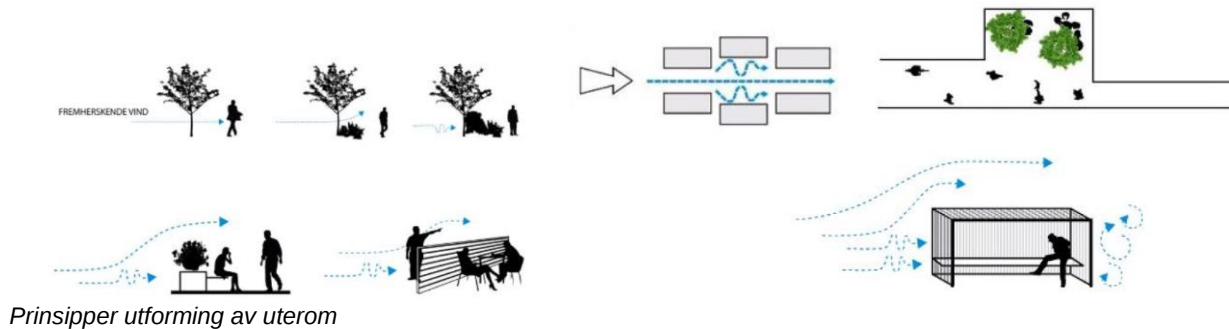
4.7.6 Konsekvenser av planen:

Foreslåtte løsninger for vann, avløp, overvann og flom vil gi et robust anlegg for Kræmer.

4.8 Klima

4.8.1 Beskrivelse av klimatiske løsninger i planen:

I planen er det tilrettelagt for skjermede uterom med stor variasjon av utforming og beliggenhet, slik at man til enhver tid skal kunne finne et egnet uterom for opphold. Det er stilt krav i bestemmelsene om gjennomføring av lokalklimatisk analyse av bebyggelsen, samt konkretisering av avbøtende tiltak, i rammesøknad.



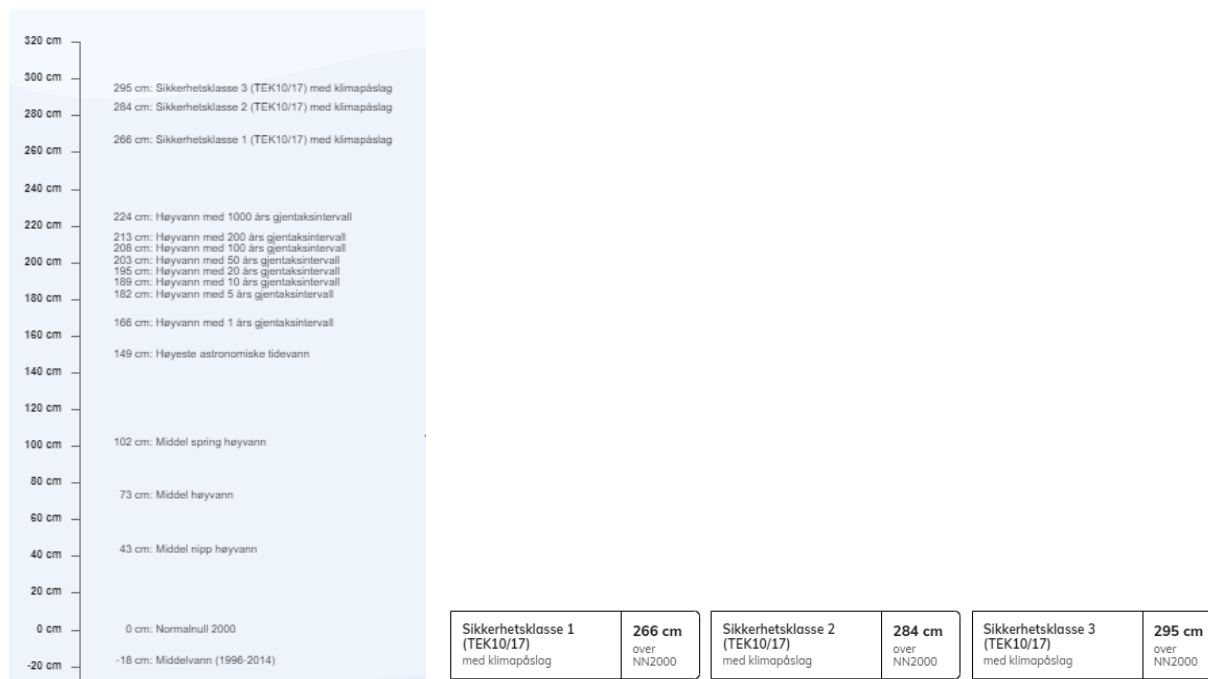
4.8.2 Konsekvenser av planen:

Det vil bli lagt til rette for varierte, skjermede uterom. Strøkslek vil få le fra kald nordavind og gode solforhold.

4.9 Naturfare

4.9.1 Beskrivelse av planen:

Kræmer Nordøst ligger nært Tromsøysundet, og er derfor utsatt for både stormflo, bølger og havnivåstigning. I planen er det tatt med bestemmelser som sikrer minimum byggehøyde for bebyggelse og anlegg, slik at det skal tåle havnivåstigning og krefter fra sjøen. Det er også stilt krav om dokumentasjon på at boligene er sikret mot havnivåstigning og stormflo.



Registrerte havnivå i Tromsø og anbefalte høyder for Tromsø ihht DSB (Kartverket)

4.9.2 Konsekvenser av planen:

Planen sikrer at tiltaket prosjekteres i tråd med krav til havnivåstigning og stormflo.

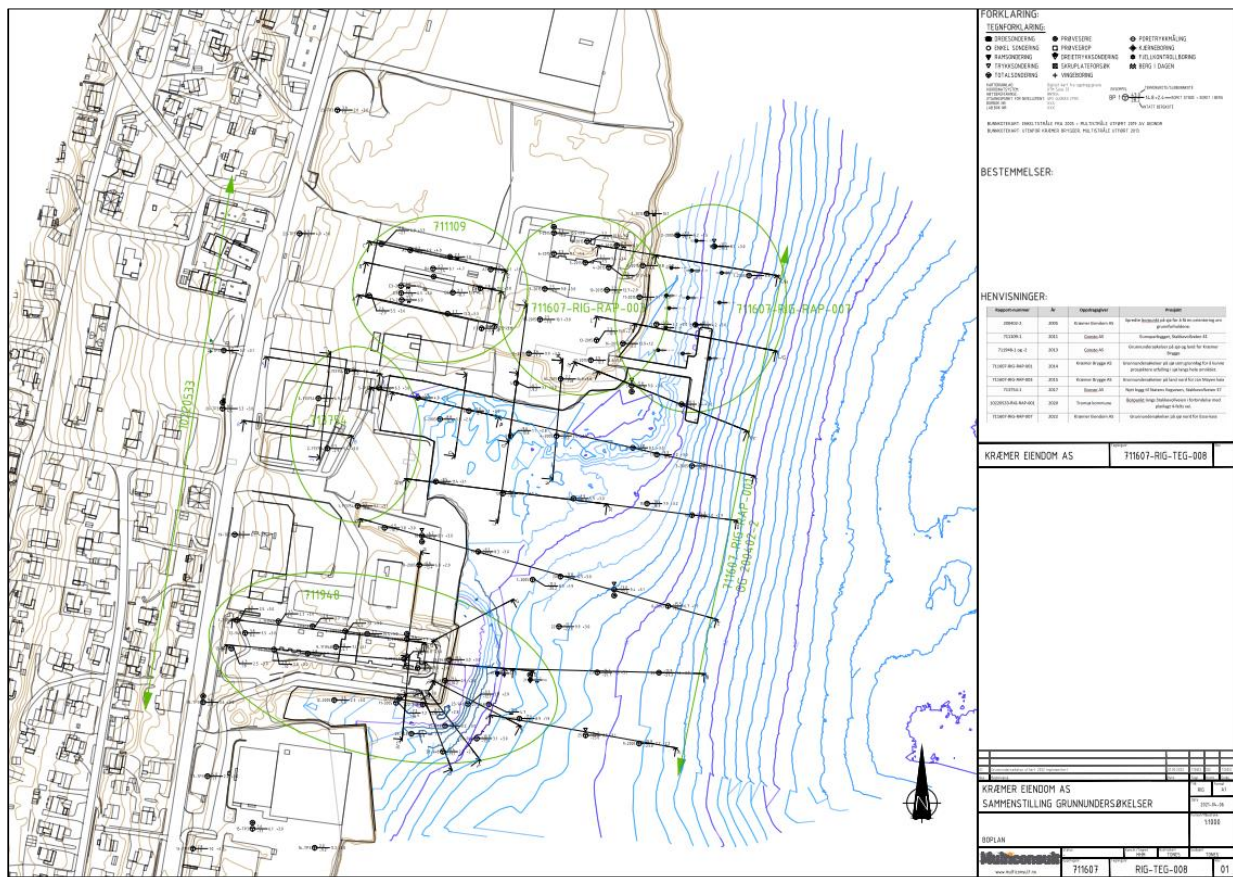
4.10 Grunnforhold og geoteknikk

4.10.1 Beskrivelse av planen

Planen legger til rette for utfylling i Tromsøysundet for etablering av de tre ytterste boligbyggene med tilhørende kaikonstruksjon.

Multiconsult har utført grunnundersøkelser ved Kræmertomta i flere omganger. Området strekker seg fra Stakkevollveien 29 (Kræmer Brygge) i sør og til Stakkevollveien 41 i nord (helt til Essotomta). Rapport 006, datert 02.09.22, er en sammenstilling av de utførte geotekniske grunnundersøkelsene. Rapporten omhandler også utførte geotekniske vurderinger/prosjekteringer. Opprinnelig gikk strandsonen 20-30m nedenfor Stakkevollveien, men ved utfylling i sjø er det innvunnet betydelige landarealer. I nordre del av området ligger fyllingsfoten ca. 200 m fra tidligere strandlinje, og i midtre del er tidligere strandlinje mellom 50 til 100 m fra dagens kaifronter /fyllingsfronter, og i søndre del ved Kræmer Brygge ca. 150m.

Grunnen består i hovedsaken av 2-3 lag. Øvre lag er mellom 1 og 5m tykt og består av skjellsand/korallsilt. Over berg er det stedvis morene med en tykkelse på opp til 4m. Litt utenfor opprinnelig strandsonen kiler det seg inn et leirlag mellom ovennevnte lag. Leira er bløt og har i hovedsak sprøbruddsoppførsel. Det er sannsynlig at det vil påtreffes lommer med kvikkeleire. Leirlaget har en tykkelse opp til 6m.



Rapport-nummer	År	Oppdragsgiver	Prosjekt
200402-2	2005	Kræmer Eiendom AS	Spredte borpunkt på sjø for å få en orientering om grunnforholdene.
711109-1	2011	Consto AS	Eurosparbygget, Stakkevollveien 41
711948-1 og -2	2013	Consto AS	Grunnundersøkelser på sjø og land for Kræmer Brygge
711607-RIG-RAP-001	2014	Kræmer Brygge AS	Grunnundersøkelser på sjø som grunnlag for å kunne prosjektere utfylling i sjø langs hele området.
711607-RIG-RAP-003	2015	Kræmer Brygge AS	Grunnundersøkelser på land nord for Jan Mayen kaia
713754-1	2017	Econor AS	Nytt bygg til Statens Vegvesen, Stakkevollveien 37
10220533-RIG-RAP-001	2020	Tromsø kommune	Borpunkt langs Stakkevollveien i forbindelse med planlagt 4-felts vei.
711607-RIG-RAP-007	2022	Kræmer Eiendom AS	Grunnundersøkelser på sjø nord for Esso-kaia

Sammenstilling av grunnundersøkelser 2005-2022 Kræmer, jfr. rapport 006 Multikonsult

Det planlegges boligblokker utenfor eksisterende utfylling ved Kræmer. Boligblokkene har navn Alfon D, E og F og ligger utenfor boligblokkene A, B og C som er oppført/under oppføring.

I forbindelse med reguleringsplanen ønsker kommunen informasjon om byggbarhet. I rapport 011, datert 02.09.22, har Multiconsult oppsummert orienterende vurderinger om hvordan byggene kan etableres på en sikker byggegrunn. Området ved Kræmer er fylt ut og opprinnelig strandsone ligger ca. 200m fra eksisterende fyllingsfront. Terrenget ligger på kote 2-3. Fyllingen ble utført anslagsvis på 1970-1980 tallet. Utenfor Alfon A viser ortofoto at det har vært samme fyllingsfront siden 1999. Løsmassene på sjøen består av skjellsand/korallsilt over bløt leire. Leira har sprøbruddsegenskaper og lommer av kvikkleire kan påtreffes. Over

berg er det stedvis et morenelag. Da det er sprøbruddmateriale i området vil NVE veileder 2019-1 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» være gjeldende for prosjektet.

For å få en sikker byggegrunn ved Alfon DEF må følgende utføres:

- 1) Dagens fyllingsfront utenfor Alfon A må sikres med rørvegg.
- 2) Etablering av rørsputt/spuntvegg mot A) eiendomsgrensen i nord samt B) i sør for å sikre stabilitet av motfyllingen utenfor Alfon C.
- 3) Mudring av renne til fast grunn/berg ved ny fyllingsfot.
- 4) Igjenfylling av mudringsrenna med sjøredskap og oppfylling med sjøredskap opp til minimum kote minus 5. Fyllmaser må være sprengstein og nedre lag må være grov sprengstein, eksempelvis fraksjon 100-800mm.
- 5) Oppfylling fra land til kote 3.
- 6) Fundamentering av bygg med peler til berg.

4.10.1 Konsekvenser av planen

Ved gjennomføring av de angitte 6 tiltak, gjengitt over, vil planlagt bebyggelse og anlegg kunne etableres på trygg grunn.

4.11 ROS

- Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.
Hovedkonklusjoner fra denne er:
Området er generelt lite utsatt med tanke på risiko og sårbarhet. Aktuelle problemstillinger er løst i planen gjennom konkrete tiltak.
- Trygg adkomst for fotgjengere til, fra og gjennom området via fortau, gang- og sykkelveg samt kaipromenade er sikret i planen. Det er lysregulert fotgjengerkryssing av Stakkevollvegen.
- Grunnforhold er grundig utredet. Dersom angitte 6 punkter i punkt 4.10.1 gjennomføres vil planen kunne realiseres på trygg byggegrunn.
- Det er ingen skredproblematikk
- Forurensing er utredet og det lille området som er noe berørt er funnet akseptabel.
- Det er stilt krav til minimum høyde på bebyggelse samt dokumentasjonskrav på at bebyggelsen er prosjektert for å tåle havnivåstigning og stormflo.
- Området er lett tilgjengelig for nødetater, og det er planlagt snuhammer dimensjonert for lastebil både i nord og sør. Nødetater kan også kjøre over gangbrua om nødvendig.
- Området får tydelige kjøreveger og kryss mot Stakkevollvegen, og store bilfrie uterom.
- Planområdet ligger utenfor dagens støysone. Det er gjennomført støyfaglig utredning som dokumenterer at trafikk til/ fra planlagt bebyggelse heller ikke vil medføre støyproblemer.
- Gode løsninger for håndtering av overvann og flom må etableres, jfr. VAO plan.

5 KONSEKVENsutREDNING ETTER FORSKRIFTEN

Planen vil ikke utløse krav til konsekvensutredning jfr forskrift om konsekvensutredning § 6 b):
Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Dette tiltaket er i tråd med gjeldende regulering og kommuneplanens arealdel, og har således vært konsekvensutredet i tidligere planer.

6 FORHÅNDSMERKNADER

Oppstart av planen ble annonsert i avisa «Nordlys» den 12.11.20, med frist for innlevering av forhåndsmerknader 12.12.20. Ved høringsfristens utløp var det kommet inn 7 forhåndsmerknader, som alle vurderes som ivare tatt i denne planen:

Nr.	Dato	Avsender	Hovedinnhold	Foreløpig vurdering
1.	19.11.20	Arnestedet	Ønsker at gangbro mot sør, som inngår i detaljregulering 1724, også skal inngå i plan for Kræmer. Brua blir et ledd i offentlig kaipromenade. Dette som grunnlag for kostnadsfordeling.	Det vurderes ikke som naturlig at gangbru i sør inngår i plan for Kræmer Nordøst, da det ikke er nødvendig å regulere denne to ganger. Kræmer regulerer den delen av offentlig kaipromenade som inngår i planområde for denne planen (ID 1929), i tråd med avtale med Tromsø kommune.
2.	11.12.20	Troms- og Finnmark Fylkeskommune	• Positive til endring av bebyggelsesstruktur • Positive til utvidelse av planområdet fra planinitiativ til varsel oppstart • Enige i at det ikke er krav om KU • Det må utarbeides trafikkanalyse som tallfester grunnlag, slik at man i planen kan ivareta mål om 0-vekst i person-biltrafikken. • Det må i planen redegjøres for at det er tilstrekkelig store og solrike uterom. Kombinasjonen av at man i planen legger opp til 1,5 istedenfor 2 kvartalslek (som er kravet i KPA), og at høybygg i nordøst vil kaste noe skygge på framtidig park på Esso tomte, gjør dette ekstra utfordrende.	• Bra • Bra • Bra • OK, trafikkanalyse er utarbeidet. • OK. Det er dokumentert i beskrivelsen at kravene i KPA ivaretas. Det er i planen avsatt areal tilsvarende 2 kvartalslek, 11 nærlek, 4 daa til strøkslek samt mer enn 10 m2 felles uterom pr boenhet. • Samlet sett er det i planen avsatt store arealer til uterom og lek. • Bebyggelsen kaster noe skygge på uterom, men det vil til enhver tid (når det er sol) være tilgjengelige solfylte arealer like i nærheten. Kommunen stiller krav om at det avsettes min. 3 daa i sør som avsettes til strøkslek (jfr. referat fra oppstartsmøte). I planen er det avsatt et areal på 4 daa strøkslek innenfor areal angitt av kommunen. Areal langs kaifronten, som i planinitiativet ble foreslått som del av strøkslek, defineres som del av felles uterom for boligene (krav: 10 m2 pr. boenhet) i tråd med bestemmelse 10.2 i KDP.

			• Skeptisk til at man legger opp til kryssing av Stakkevollvegen for å komme til ballbane i Dramsvegen, da dette er en mye trafikkert veg. Det må i planbeskrivelsen/trafikkanalysen redegjøres for trygge trafikale løsninger og dokumentasjon på kapasitet på bruk av eksisterende ballbane (sjekkes med Tromsø kommune). • Klimamessig bruk av vegetasjon og universell tilgjengelighet må framgå av uteromsplan • Tilstrekkelig gode solforhold må framgå av sol- og skyggediagrammer • Utfordringer rundt skolekapasitet og trygg veg til skole og barnehage må løses i planen, og sikres gjennom nødvendige rekkefølgebestemmelser, for å sikre en bærekraftig fortetting jfr. best. 3.1 og 2.3 i KDP. • Planendringen må ikke utfordre grensen for næring som er satt i gjeldende reguleringsplan: maksimalt 22 000 m² forretningsareal, hvorav maksimalt 10 000 m² detaljhandel.	• Det er allerede etablert lyskryss for fotgjengere som sikrer trygg kryssing av Stakkevollvegen, i tilknytning til planområdet. Dette skal flyttes nordover ved oppgradering av Stakkevollvegen. I tillegg er det eksisterende fortau på begge sider av Stakkevollvegen, og på sikt vil det etableres G/S veg i forbindelse med oppgradering av Stakkevollvegen, som er under planlegging. Adkomst fra Stakkevollvegen til ballbanen vil gå langs lite trafikkerte boligater: Kræmer veien, Aldor Ingebrigtsens veg og Godthåpvegen. Gangforbindelsen vurderes som trygg. • Kapasitet på ballbanen sjekkes med Tromsø kommune. • OK, dette framgår av uteromsplanen og bestemmelse om dokumentasjon og lokalklima. • OK, dette inngår i planbeskrivelsen. • Skolekapasitet og strategi i forhold til dette sjekkes med Tromsø kommune. Generelt er det dårlig skolekapasitet på østsiden av Tromsøya. Nødvendige rekkefølgebestemmelser er tatt med. Kapasitet på barnehage er bra. • Gangveg til barnehage blir tilsvarende som til ballbane, og vurderes som trygg via lyskryssing og smågater. • Gangveg til Borgtun skole vurderes tilsvarende som trygg via smågatene Langsundvegen, Grøholtvegen, Ishavsvegen og Beringstredet. • Samlet areal til næring på Kræmer økes med 3000 m² som følge av planen. Innen planområdet er det kun snakk om å etablere mindre arealer for næring i første etasje av boligene. I tillegg er det avsatt noe økt areal til næringsbygg sør for kanalen («Kanal Sør») som ligger inne i gjeldende reguleringsplan. De små arealene det er snakk om vil kunne trekkes fra i området mot Stakkevollvegen.
--	--	--	--	--

3.	11.12 20	Fylkesmannen for Troms og Finnmark	• Forventer at utredninger avtalt med Tromsø kommune følges opp i planforslaget. • Viktig å følge opp intensjonene i KDP bestemmelse punkt 1.2 om å skape en helhetlig ny bydel langs Stakkevollvegen. Det er derfor viktig at planen sees i sammenheng med omgivelsene. Ihht KDP skal friområde O_GP (på Essotomta) være regulert og opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger på Kræmertomta. Alternativt kan hele strøkslek på 6 daa løses på egen tomt. Friområdene kan ihht bestemmelsene opparbeides trinnvis dersom: ○ reguleringsplanen omfatter hele friområdet, ○ hvert trinn i utbyggingen ivaretar og sikrer sammenhengende forbindelser, ○ opparbeidet friområde i første trinn er minst 3 da. ○ rekkefølgebestemmelsene sikrer opparbeiding av resterende friområde. • Det er spesielt viktig at barn og unge blir hørt i denne plansaken, ettersom premissene for strøkslek ser ut til å bli endret i forhold til KDP.	• Avtalte utredninger er gjennomført som del av planarbeidet. • Planen er utarbeidet i tråd med KDP og føringer fra Tromsø kommune. Jfr. referat fra oppstartsmøtet legges det vekt på å skape en sammenhengende akse nord-sør med gang- og sykkelforbindelse og grønne uterom (strøkslek/ kvartalslek/ park) gjennom hele Midtbyen. Kræmer har ingen mulighet til å sørge for å regulere og opparbeide Esso tomte, ettersom denne ligger på annenmanns grunn. Man har ikke kommet til enighet om salg pga pris. Ihht PBL §15-1 kan Esso kreve erstatning etter skjønn eller ekspropriasjon fra kommunen dersom eiendommen innen fire år ikke blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen. Tromsø kommune er klar over at det er deres ansvar å følge opp intensjonen i KDP om å etablere offentlig park og byggeformål på tomte, og er i prosess i forhold til dette. I forbindelse med oppstart av denne planen er det gjort en grundig diskusjon når det gjelder strøkslek. I planinitiativet foreslo Asplan/ Kræmer at det avsettes 6 daa strøkslek på egen grunn. Kommunen ville ikke godkjenne hele dette arealet som strøkslek, men stiller krav om at minimum 3 daa skal avsettes innen planområdet. I denne planen er det avsatt et areal på 4,0 daa strøkslek. Resterende 2 daa skal på sikt enten løses på Esso tomte, i regi av kommunen, eller på Kræmer sørøst, i regi av Kræmer. Planarbeidet for detaljregulering gjennomføres basert på disse omforente premissene fra kommunen. Dersom Fylkesmannen ikke godkjenner dette vil en mulig løsning være å allikevel definere opprinnelig foreslåtte areal, jfr. planinitiativet, til strøkslek. • Det er utfordrende å gjennomføre et eget medvirkningsopplegg for barn og unge på Kræmer, ettersom det er få barn og unge som bor innenfor området i dag. Innledningsvis ble det gjennomført nabomøte, hvor også lek og uterom ble drøftet. • Utfylling vil utføres i tråd med faglige råd og foreliggende utredninger.
----	-------------	------------------------------------	---	--

			• Hvis mudring og utfylling er aktuelt som en del av planforslaget, ber Fylkesmannen om at det blir tatt hensyn til mulig forurensing av sjøbunn og plastforurensning i utfyllingsmasser i det videre arbeidet med planen. • Det må klargjøres om det er nødvendig med avbøtende tiltak for å redusere farene ved havnivåstigning og stormflo, ettersom planlagt bebyggelse ligger 0,12 m under anbefalt minimumskote. Aktuelle avbøtende tiltak kan være byggegrense mot sjø, eller bestemmelser som krever en bestemt utforming av bygninger, f.eks. bygging på påler. På grunn av økt fare for ekstremvær med store, lokale nedbørsmengder, anbefaler vi at kommunen i planarbeidet særskilt vurderer overvannshåndteringen. • Fylkesmannen forventer å finne en konkretisering og vurdering av planens virkning på nullvekstmålet i den videre planprosessen. • FM ber Tromsø kommune vurdere å gi en bestemmelse etter plan- og bygningslovens §12-7 punkt 5, og stille størrelses- og funksjonskrav til et bestemt antall boliger i planområdet, for å sikre en sosial boligpolitikk. • Plankart bør sendes på teknisk kontroll (sosi og pdf) til kartverket før offentlig ettersyn.	• Det vurderes ikke som nødvendig å etablere avbøtende tiltak i form av utforming av bebyggelse og kaifront ettersom det kun er 12 cm avvik fra kravet. Det stilles dokumentasjonskrav i bestemmelsene. Overvannshåndtering vil inngå i VAO planen. • Dette er konkretisert i trafikkanalysen. • Det er ønskelig å etablere et sammensatt og variert boligmiljø for å få en god og sosialt bærekraftig bydel. Det er tatt med bestemmelser som sikrer en blanding av størrelser på boenheter. • OK
4.	25.11.20	Kystverket	Planområdet er ikke i berøring med Statens forvaltningsareal i kommunalt sjøområde. Dette betyr at eventuelle tiltak innenfor planområdet som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, må få slik tillatelse fra kommunen. Alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen (bygninger, kaier, molo, kabler, ledninger, fortøyninger, oppdrettsanlegg m.m.) må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven.	• OK • OK. Tiltaket krever noe utfylling samt etablering av kai på pæler. Kommunen sørger for nødvendig behandling.

			Tiltak og utfylling i sjø kan få betydning for strøm- og bølgeforhold i Tromsøysundet. Sjøområdet er en trafikkert hovedfarled. Detaljregulerings-planen bør derfor ha bestemmelse om bølgeanalyse for å sikre bedre beslutningsgrunnlag før tiltak kan tillates Vi gjør oppmerksom på at alle tiltak/bygg/etableringer i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser i tillegg til tillatelser etter plan- og bygningsloven. Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn. Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven § 14 tredje ledd.	• OK. Det stilles i bestemmelsene dokumentasjonskrav om bølgeanalyse som dokumenterer at tiltaket ikke gir uheldige konsekvenser for strøm- og bølgeforhold i Tromsøysundet før tiltak kan igangsettes. Bølgeanalysen bør også brukes til å vurdere dimensjonering og utforming av kai konstruksjonen (viktig at ikke kaia kan løftes opp av bølgene). • OK • OK. Ihht Kystinfo finnes det ingen ledninger eller kabler i sjøen innenfor planområdet. • OK. Dette vurderes ikke som aktuelt.
5.	18.11.20	Sametinget	Sametinget kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til detaljreguleringen.	Bra!
6.	10.12.20	Statens Vegvesen	Området fra Stakkevollvegen mellom de to kryssene på hver side av Stakkevollvegen 35-37 og utbyggingsområdet fremstår i dag som uferdig i forhold til trafikale løsninger og er ikke opparbeidet i henhold til reguleringsplanen som gjelder. Det er et krevende område for både bilister og myke trafikanter. Dette må utbedres. Det bør tas stilling til om vegene skal være offentlig eller private. Vegene inne i feltet er i gjeldende plan regulert som offentlig veg. Alle offentlige veger skal planlegges og opparbeides i henhold til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming eller gjeldende kommunal vegnorm. Planområdet bør utvides til å omfatte hele parkeringsområdet foran Eurospar og veg ut fra kontorbygget til SVV, slik at det kan etableres en	• OK, enig. • Interne adkomstveger, gjennomgående G/S veg, kaipromenade og strøkslek er avsatt som offentlig. Tromsø kommune jobber med å utarbeide egne løsninger for drift av urbane, tette uterom, med bruk av mindre brøyteutstyr (for eksempel hjullaster/ traktor). Uterom og veganlegg er utformet i samråd med kommunen v/ plan og drift.

			helhetlig trafikk-løsning for hele området. Planområdet må også være tilstrekkelig stort til at begge kryssområdene mot Stakkevoll-vegen med sikktrekanter inngår i planen. Det bør inn som rekkefølgekrav at kryssene mot Stakkevollvegen og vegene ned fra Stakkevollvegen til området med ny bebyggelse må opparbeides i henhold til vedtatt plan og at det må etableres fysisk skille mellom vegen i nord og parkeringsplassen, før nye bygg kan tas i bruk. Økning i persontrafikk skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Det må redegjøres for muligheten for sykling, gange og bruk av kollektivtrafikk til området og internt i området. Det må planlegges tilstrekkelig mange sykkelparkeringsplasser Området må gjøres tilgjengelig for alle ved hjelp av prinsippene for universell utforming	• Planområdet som er avklart med Tromsø kommune forutsetter at gjeldende plan fortsatt vil gjelde for arealet foran Eurospar samt kryssene. Den nye planen endrer ikke på trafikkløsningen for den vestre delen av Kræmer området, bortsett fra noe økt biltrafikk i nordre adkomstveg. Det er aktuelt å utarbeide egen plan for vestre del av tomta etter hvert, hvor disse forholdene vil bli vurdert. • Rekkefølgekravene kan tas med i planen. • Det er utarbeidet egen trafikkanalyse som dokumenterer at tiltaket er i tråd med nullvekstmålet, pga lav p-dekning, sentral lokalisering og god kollektivdekning. Trafikk er redusert med 7% i forhold til analyse til gjeldende plan. P-plasser dimensjoneres ihht gjeldende krav i KDP. • Uterom og bebyggelse utformes i tråd med krav til universell utforming.
7.	11.12.20	Esso	Uheldig at man omregulerer bare deler av området, da kommunen ønsker helhetlig plan. Tiltaket medfører en betydelig økt belastning på området, hvilket medfører økt antall p-plasser, dårligere utsikt fra Esso og større behov for utearealer.	• Kræmer har tidligere utarbeidet helhetlig plan for hele eiendommen, og ser at denne allerede er utdatert i forhold til nye krav i KDP. Det vurderes derfor som mer hensiktsmessig å utarbeide planer i tråd med konkrete utbyggingsplaner. Ettersom mulig bruk av Esso tomta fortsatt er uavklart er det ikke aktuelt å inkludere denne i planen. Plangrense er avklart med kommunen. • Pga nye, strengere parkeringsnormer er det bare en liten økning i antall p-plasser, og samlet reduksjon av trafikk til/fra området på 7% i forhold til trafikkanalyse til gjeldende plan. Ny bebyggelsesstruktur gir noe økt byggehøyde enn gjeldende regulering, men dette er i tråd med KDP. Strukturen er dessuten mer åpen, sett fra nord, enn i gjeldende plan med lamellstruktur retning øst-vest.

		Tiltaket bør konsekvensutredes ihht forskriftens §6b, ettersom planen blir betydelig endret i forhold til gjeldende plan. Uheldig at strøkslek fordeles på denne planen og framtidige planer for Esso/ Kræmer sørøst; lite hensiktsmessig løsning. Undersøkelser viser at store lekeplasser langt unna brukerne blir lite brukt. Det bør konkretiseres i planen <u>hvordan</u> framtidig resterende del av strøkslek skal løses. Skeptisk til om planlagt strøkslek innen området vil tilfredsstillende kravene til sol, vind og offentlighet. Bruk av ballbane i Dramsvegen er angitt som midlertidig løsning i oppstartsmøtet. Esso ønsker konkretisering av framtidig, permanent løsning for ballbane. Det må gjøres en konkret vurdering i reguleringsplanen av behov for barnehage, jfr. krav i KDP. Det er uheldig hvis rekkefølgekrav om barnehage i gjeldende plan fjernes. Det vil ikke bli lettere å plassere barnehage innenfor sørøstre del av Kræmer, ettersom det også der må etableres strøkslek.	Regulert struktur ville også medført at bebyggelsen hadde en bakside mot Esso, mens ny bebyggelse har henvendelse i alle retninger. Sett fra Esso vil derfor utsiktsforholdene ikke bli dårligere enn i gjeldende plan. Det er i ny plan dimensjonert for tilstrekkelig med uterom i forhold til planlagt bebyggelse, i tråd med krav i KDP. • Endring i bebyggelsesstruktur og noe økt utnyttelse vurderes <u>ikke</u> som stor nok til at tiltaket utløser krav om KU. Kommunen er enig i dette, og vurderingen er støttet av Fylkeskommunen i deres forhåndsuttalelse. • Kræmer og Asplans intensjon var å løse hele strøkslek, på 6 daa, innenfor planområdet. Vi mener fortsatt at dette hadde vært den beste løsningen, slik at man slapp å forskyve denne problemstillingen. Det skal i planen uansett avsettes tilstrekkelig uteareal som tilsvarer strøkslek. Men kommunen vil ikke godkjenne hele dette arealet som strøkslek. Det er kommunens valg å forskyve etableringen av de siste 2 daa strøkslek til kommende naboplaner, fordi de ønsker en sammen-hengende grønn akse i retning nord-sør, med ulike typer grønne uterom. Det er ikke mulig for forslagsstiller å konkretisere hvordan strøkslek kan løses på Esso tomta eller Kræmer sørøst nå. Dette må løses som del av kommende planer. • Planlagt strøkslek vil tilfredsstillende de aktuelle kvalitetskravene. • Dersom avsatt offentlig park og byggeområde på Esso på sikt bygges ut, vurderes det som naturlig å etablere en ballbane der. • Det er gjort en konkret vurdering av kommunen av at det ikke er behov for barnehage i tilknytning til denne planen. Det må gjøres en ny vurdering når sørøstre del av Kræmer på sikt skal reguleres.
--	--	--	--

			Høyblokk i nordøst vil kaste skygge på sjøfronten av planlagt park på Esso tomta. Dette vil være en negativ konsekvens. Kommunen har ikke tatt kontakt vedrørende avtale om Esso tomta, slik referat fra oppstartsmøtet gir inntrykk av. Påpeker at varslet plangrense i nord omfatter deler av Esso sin eiendom, i likhet med gjeldende reguleringsplan. Det er fastsatt i jordskifteretten at gjeldende plan ikke følger eiendomsgrensen. Dette bes endret.	Dersom man konkluderer med at det skal inngå barnehage i den planen, vil det være plass til det. I tillegg vil det kunne bli krav om 2 daa strøkslek, med mindre dette allerede er avklart etablert på Esso tomta. Dette er løsbart innenfor Kræmer sørøst. Konkrete løsninger på finnes ved utforming av planen. • Planlagt høyhus i nordøst vil kaste noe skygge på planlagt park på Esso tomta. Men det vil til enhver tid, når det er sol, være tilgjengelige solfylte arealer rett ved siden av. Skyggen er smal, og forflytter seg. Etter kl 15 vil skyggen kastes på vannet, og parken ligger i sola. Ettermiddagen vurderes å være den viktigste tiden for bruk av en slik offentlig park, ettersom de fleste brukere er på skole/ jobb om formiddagen. • OK, kommunen er i gang med denne prosessen. • Ny plangrense mot nord følger plangrense for gjeldende regulering, 1624. Det er riktig at denne ikke følger eiendomsgrensen mot Esso. I ny plan vil vi rydde opp i disse forholdene, og arealet må derfor inngå i planen.
--	--	--	--	--

				I vest ligger deler av regulert fortau og kjørevege i krysset på Esso sin tomt i plan 1624. I øst ligger deler av regulerte grøntområder, og faktisk også en del av byggeområdet, på Esso sin tomt. Ny plan må opprettholde regulert kjøreareal i kryss på Esso sin tomt, i tråd med gjeldende regulering 1624 for Kræmer brygge, og plan 1821 for Stakkevollvegen. I tillegg er det opprettholdt noe fortausareal på Esso sin tomt. Dersom disse formålene skal realiseres må arealene erverves av Kræmer. I ny plan vil vi unngå å etablere bebyggelse i øst på Esso sin eiendom. Tidligere byggeområde, og evt trafikkområder som ikke er nødvendige for gjennomføring av ny plan, på Esso sin tomt, vil i planen da få nytt formål i tråd med KDP.
--	--	--	--	---

7 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Samlet sett vurderes Kræmer Nordøst som et godt plangrep som legger til rette for etablering av et sentralt beliggende, urbant boligområde med høy bokvalitet i tråd med overordna mål om bærekraftig byutvikling. Utvikling i tråd med planen vil komplettere området, slik at etablert boligblokk i nord blir en del av en naturlig helhet.

Gode sammenhengende uterom og offentlig tilgjengelig kaipromenade og strøkslek vil legge til rette for sosiale møteplasser både for beboere og allmennheten.

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-20/00955-39

Saksbehandler
Klikk eller trykk her for å
skrive inn tekst.

Dato
25.10.2022

Plan 1929 Detaljregulering Kræmer Brygge nordøst - Til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan 1929 – Detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst med plankart og planbestemmelser av 30.08.2022, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-10.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Sammendrag	
Innhold	Asplan-Viak as har, på vegne av Kræmer eiendom as, fremmet forslag til detaljregulering for nordøstre del av Kræmer brygge.
Kontekst	Formålet er å tilrettelegge for et bymessig område med en ny kanal og en sammenhengende byromsstruktur, og en ny, mer urban og variert bebyggelse i tråd med nylig vedtatt KDP for bydelen og allerede godkjente rammesøknader for boligbygg. Det planlegges et boligområde med tilhørende fellesprivate utearealer nord for kanalen, og et nytt kontorbygg sør for kanalen med byrom mot denne. Planforslaget føyer seg inn i en sammensatt plan- og byggesaks-historikk for Stakkevollveien byutviklingsområde, ref orienteringssak i KOBY 10.02.22. Planforslaget vil erstatte del av gjeldende plan 1624, som for øvrig opprettholdes. Det forutsettes at planområdet sør for 1929 også omreguleres og erstattes av en ny detaljreguleringsplan i tråd med 1929, før tiltak igangsettes der. Planforslaget bygger på at det allerede er gitt ramme- og igangsettingstillatelse til boligprosjekter innafor BBB1-3, og at de gitte vilkår videreføres i planen. Planforslagets virkning er derfor hovedsakelig tilknytta utbygging av BBB4-6 og BKB. Planforslag 1929 må ses opp mot forslag til planprogram for endring av KDP 0253 Stakkevollveien byutviklingsområde (2019) som ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn 20.09.2022. Intensjonene for bydelen har vært å skape en bymessig tett og urban byutvikling med kvalitet, med en stor bydelspark med strøkslek på Essotomta som en forutsetning for helheten. Forslaget til planprogram skisserer tre endringer/presiseringer av KDP for å oppnå dette målet, og forslag 1929 er i tråd med føringene i forslag til planprogram
Vurdering	Administrasjonens samla vurdering er at planforslaget vil bidra til en ønsket byutvikling, i tråd med de vedtatte visjonene for både byen, bydelen og bydelssenteret. Delområdet er en viktig brikke i bygging av den nye bydelen Stakkevollveien byutviklingsområde, og bidrar til bydelens karakter og attraktive byrom. Det foreliggende forslaget viser en bedre helhetlig løsning av området enn gjeldende plan 1624. Ved å etablere en kanal inn i området, med variert utforming av overgangen mellom land og sjø, og et attraktivt sørvendt offentlig byrom med lek mot kanalen, skapes identitet og bedre kontakt med sjøen. KOBY vedtok 15.09.2022 at: <i>«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> Det er levert 3D-modell av tre leverte alternative utforminger. Ut fra en samlet vurdering anbefales ikke endring av planforslaget med bakgrunn i alternativ 2 eller 3.
Anbefaling	Planforslaget anbefales sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Vedtak
15.09.2022

KOBY behandlet planforslaget, som var innstilt lagt ut til offentlig ettersyn, i møte 15.09.22, sak 63/22. KOBY gjorde slikt 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.»*

Forslagsstiller har levert *Notat fjernvirkning, solforhold og utnyttelse Kræmer Nord tre alternativer* datert Asplan Viak 30.09.22, revidert 18.10.22. Notatet redegjør for tre alternativer som alle har samme volum (se figur 1-3):

- Alternativ 1, som viser innlevert planforslag som lå til grunn for sak 63/22
- Alternativ 2, som viser volum omfordelt med et lavere volum i nordøst (BBB6) og et høyere volum i sørøst (BBB4)
- Alternativ 3, som viser volum omfordelt slik at BBB6 i nordøst er to etasjer lavere enn i alternativ 1, men noe bredere, og øvrig bebyggelse lik som alternativ 1



Figur 1 Alternativ 1, opprinnelig forslag. Bygg D 9 etg, Bygg E 6 etg, bygg F 13 etg.



Figur 2 Alternativ 2, foreslått av forslagsstiller i notat. Bygg D 11 etg, Bygg E 6 etg, bygg F 11 etg.



Figur 3 Alternativ 3, foreslått av forslagsstiller i notat. Bygg D 9 etg, Bygg E 6 etg, bygg F 11 etg.

Det er levert 3D-modell i tre alternativer. 3D-modellene kan ses [her](#).

Forslagsstiller har gjort vurdering av fjernvirkninger av de tre ulike alternativene, se notatet kap 2, og av konsekvenser mht. sol og skygge, se kap 3. Til slutt redegjør notatet for det totale volumet i planforslaget, sett opp mot hhv gjeldende regulering og gjeldende KDP.

Notatet fra forslagsstiller har ikke vært saksbehandlet. Det er ikke levert et alternativ der eneste endring på bygg F er høyden.

Nedenfor er det gjort en vurdering av de tre alternativene.

Høyder Rammene for byggehøyde i KDP innenfor planområdet er maksimalt c +47. Ifølge KDP skal byggehøyder fastsettes i områderegulering, og bør være variert.

Intensjonen i KDP 0253 var å ikke overstyre eksisterende, regulerte rammer i nyere reguleringsplaner. 1624 har et punkt som er regulert til ca k+46, som er videreført i KDP.

Alternativ 2 der det etableres to bygg i hvert hjørne av kaipromenaden med samme høyde vurderes ikke å være i tråd med intensjonene i KDP om variert byggehøyde.

Alternativ 1 og 3 vurderes å være innenfor intensjonene i KDP.

Utnytting Utnyttelsen er økt i planforslaget i forhold til gjeldende plan 1624 fra ca 16 000 m² til 26 000 m² BRA, eks parkering for begge tall.

Rammen for utnyttelse i KDP er 250% BRA for hele Kræmer-eiendommen. Planforslaget viser en samla utnyttning på 180 – 210% for arealet nord for kanalen, avhengig av hva en tar med i beregningsgrunnlaget. Dette er innenfor rammene i KDP som gjelder framfor gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder for alle alternativene.

Skyggelegging Det er ikke betydelige forskjeller i skyggelegging av de tre alternativene. På figuren nedenfor er det markert viktige elementer for den begrensede forskjell i skyggelegging i forhold til alternativ 2 og 3. De inntrykkede etasjer er ikke bundet i bestemmelsene eller plankartet.



Figur 4 3D-modell av alternativ 1 01. april kl 11 med markering av elementer som har betydning for skyggeleggingen av Essotomta.

Fjernvirkning Administrasjonens vurdering er at alternativene ikke utgjør noen betydelig forskjell mht fjernvirkning. Alternativ 1 kommer samla best ut med en mindre massiv bygningsmasse enn de to andre alternativene.

Samlet
vurdering

- Den overordna intensjonen er å styrke bydelssenteret. Det gjør dette planforslaget, uavhengig av de tre alternativene.
- Volumet foreslått i plan 1929 er innenfor rammen av gjeldende KDP mht. høyder og utnytting, selv om forslaget viser høyere utnytting og høyder enn gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder alle tre foreliggende alternativer.
- Administrasjonens fastholder vurderingen fra forrige behandling av planforslaget den 15.09.2022 i KOBY. Virkningene av planforslag 1929 vurdert opp mot byform og bymiljø gir bedre kvaliteter enn gjeldende plan. Dette gjelder alle tre foreliggende alternativer. Forskjeller mht sol og skygge er marginale. Inntrekning bør bindes i bestemmelser eller plankart. Fjernvirkningen av alternativ 1 vurderes noe bedre enn de andre alternativene.
- Uansett valg av alternativ må rammen satt i KDP gjelde.

Ut fra disse vurderingene anbefales ikke endring av planforslaget i tråd med alternativ 2 eller 3. Alternativ 1 anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

01 Saksdokumenter

Vedlagte saksdokument
(ikke uttømmende)

	Dato:
01. Forslag til reguleringsplankart	30.08.22
02. Forslag til reguleringsbestemmelser	30.08.22
03. Forslagstillers planbeskrivelse	28.06.22
04. ROS-analyse	28.04.21
05. Stedsanalyse	17.03.20
06. Uteromsplan 1:500	
a. Sommer	28.04.21
b. Vinter	28.04.21
c. Terrengsnitt – overgang land-sjø	28.04.21
07. VAO-Rammeplan	
a. Rammeplan	11.03.21
b. Akseptbrev	23.04.21
08. OSG-Rammeplan	30.04.21
09. Notat strøkslek	13.09.20
10. Illustrasjoner byform	
a. Illustrasjoner 3D	12.05.21
b. Sol- og skyggediagrammer	12.05.21
c. Vurdering alternativ plassering tårn kanal sør	12.01.21
11. Trafikkanalyse	07.01.21
12. Støyfaglig utredning	10.03.21
13. Geotekniske vurderinger	
a. RIG-RAP-006 Sammenstilling, rev.	02.09.22
b. RIG-RAP-011 Samla vurdering	02.09.22
14. Innkomne merknader oppstart, samlet	-
15. Oppstartsreferat 1929 Kræmer nordøst m tillegg etter møtet 201106	-
16. Notat fjernvirkning, solforhold og utnyttelse Kræmer Nord tre alternativer	18.10.22
17. Notat vurdering alternativer	

Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt	1. Gjeldende reguleringsplan 1624 Kræmer brygge	18.06.13
	2. Kommuneplanens arealdel 2017-2026	29.03.17
	3. Kommunedelplan 0253 for byutviklingsområde Stakkevollvegen (2019, jfr 2009 og 2017)	24.04.19
	4. Detaljreguleringsplan 1821 Stakkevollvegen	26.02.20
	5. Planinitiativ fra Asplan-Viak	20.05.20
	6. Referat fra oppstartmøtet (endelig 06.11.20)	09.09.20
	7. Orienteringssak i KOBY – Kræmer brygge	10.02.22
	8. Geotekniske vurderinger, rapporter og notater:	
	a. Orienterende geoteknisk vurdering 2005/ notat 2012	15.04.05 / 05.11.12
	b. RIG-RAP-004 Utfylling	22.03.18
	c. - med revidert plantegning	27.04.18
	d. RIG-RAP-005 Utfylling/spunt	06.08.19
	e. RIG-RAP-006 Sammenstilling	07.04.21
	f. RIG-RAP-007 Utfylling	18.01.22
	g. RIG-RAP-008 Søknad utfylling	18.05.22
	h. RIG-RAP-009 Grunnbrudd	20.01.22
	i. RIG-RAP-010 Rørspunt/utfylling	08.04.22
	j. RIG-RAP-010 rev.	25.08.22

02 Planfakta

Bakgrunn

Asplan-Viak as har, på vegne av Kræmer eiendom as, fremmet forslag til detaljregulering av nordøstre del av Kræmer brygge.

Formålet med planen er å endre gjeldende regulering for området, for å skape en mer urban og variert bydel med bedre kontakt med vannet.

Det legges opp til etablering av et bymessig område med en ny kanal, en sammenhengende offentlig byromstruktur med byrom med lek, nord-sørgående gang- og sykkelvei samt kaipromenade.

Byggeområdene består av et urbant boligområde med seks boligblokker (BBB1-6) med tilhørende fellesprivat uteopphold, lek og parkering nord for kanalen, og et nytt næringsbygg (BKB) sør for kanalen med tilhørende byrom mot denne. Det legges til rette for etablering av 275 boenheter. Dette medfører noe økt utnyttelse i forhold til gjeldende plan 1624.



Figur 5 Utsnitt av plankart, vertikalnivå 2. Vertikalnivå 3 viser gangbrue over kanal i sør

Antall boenheter

Det tillates oppført 275 boenheter fordelt på BBB1-6, hvorav 102 boenheter innenfor BBB1-3 allerede er godkjent som byggesaker. Dette i tråd med gjeldende plan 1624, vedtatt 19.06.13.

Formål	Formål er angitt i tegnforklaring på plankartet: <u>Bebyggelse og anlegg:</u> - Bolig BBB 1-6, Forretning/kontor/tjenesteyting BKB, Lekeplass/uteopphold BLK, parkering/bolig/næring/parkering i bestemmelsesområde #1, off/privat tjenesteyting BOP <u>Samferdselsanlegg:</u> - Kjøreveg SKV, fortau SF, gang- og sykkelvei SGS, gangvei SGG, havnepromenade SK, parkering SPA <u>Grønnstruktur:</u> - Friområde GF <u>Arealer i sjø:</u> - Friluftsområde VFV
Arealstørrelse Byggehøyde	Planområdet vertikalnivå 2: ca 39 daa, vertikalnivå 3: ca 0,01 daa Høyder er angitt på plankartet: - BBB1 (Alfon A, bygget) c+ 29,5 - BBB2 (Alfon 2, ramme og IG gitt) c+ 31 - BBB3 (Alfon 3, ramme og IG gitt) c+ 25 - BBB4 (Alfon 4) c+ 36 - BBB5 (Alfon 5) c+ 26 - BBB6 (Alfon 6) c+ 47 - BKB (næringsbygg sør for kanal) c+ 28,5 (lav del), c+47 (tårn) Bestemmelsene 1.1 f) og 1.2 d) og e) åpner for høyere høyder for heistårn mm.
BRA	Rammer BRA er angitt på plankartet, med unntak av areal under lokket (bestemmelsesområde #1) som er angitt i bestemmelsene: - Boliganlegget: - BBB 1-3: 4300+3200+1900 9 400 kvm BRA - BBB 4-6: 5000+2800+6300 14 100 kvm BRA - Areal under lokket #1: 9 240 kvm BRA - (samlet 32 740 kvm BRA) - Næringsbyggget BKB: 13 000 kvm BRA - (samlet boliganlegg og næring 45 740 kvm BRA)
Høyde nærliggende bebyggelse	- Statens vegvesen kontorbygg c+24 - Spar c+21 - Studentboliger the Box c+43 - Sementsilo OB, Kullkransvingen c+54
Nye samferdselsareal	Kjørevei SKV, med fortau SF og annen veggrunn SVG. Gang- og sykkelveier herunder bru SGS, gangveg SGG og havnepromenade SK.
Nye friområder/lekeplasser	Fellesprivate BLK: nærlek, kvartalslek, uteopphold Offentlige o_BLK: strøkslek i byrom med lek

03 Planprosessen

Dato:

Sak opprettet – planinitiativ datert	17.03.20
Samordningsmøte forslagsstiller / TK	25.05.20
Informasjonsmøter forslagsstiller / TK	16.06.20
	01.07.20
Naboskapsmøte	02.09.20
Oppstartsmøte med byutvikling	09.09.20
Annonisert oppstart av planarbeid + varslet parter	12.11.20
Frist forhåndmerknader	12.12.20
Innlevert forslag til reguleringsplan	29.04.21
Komplett forslag til reguleringsplan	02.09.22
Saken behandlet i KOBY – sendt tilbake til administrasjonen	15.09.22

Planprosessens spesielle sider

Planforslaget føyer seg inn i en sammensatt plan- og byggesaks-historikk for Stakkevollveien byutviklingsområde herunder Kræmer-området. Plan 1929 fremmes i spennet mellom overordna KDP som skal endres, og tillatelser som allerede er gitt i byggesaker.

Saken ble behandlet i KOBY 15.09.2022, der den ble sendt tilbake til administrasjonen med vedtak om at det skal 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.

Det ble gitt en orienteringssak i KOBY 11.02.22 som redegjorde for sammenhengene mellom de ulike sakene og Esso-eiendommens strategiske rolle, og avslutningsvis pekte på spørsmålene om kjøp, innløsning og omregulering av Esso-eiendommen.

Formannskapet vedtok 20.09.2022 at planprogram for endring av gjeldende KDP 0253 (2019) ble lagt ut på offentlig ettersyn.

Planforslaget bygger på at det allerede er gitt ramme- og igangsettings-tillatelser til boliger i BBB1-3:

- Alfon A er bygd (BBB1) og har pr i dag alle tillatelser med unntak av ferdigattest.
- Alfon B og C (BBB2- 3) er gitt rammetillatelse (2020) og igangsettingstillatelse (2022).

I forbindelse med oppføring av Alfon A-C er det gitt dispensasjon fra flere rekkefølgekrav. Som følge av dette er planforslagets rekkefølgekrav til realisering av infrastruktur tilknyttet utbygging av BBB4-6 og BKB. Det betyr at

- Rekkefølgekrav til byrom med lek o_BLK1, bru i sør o_SGS4 samt rekkefølgekrav tilknyttet strøkslek i bydelspark på Essotomta stilles til BBB4-6.
- Rekkefølgekrav til Stakkevollveien stilles til BBB4-6 og BKB.

04 Planvurdering



Figur 6 Illustrasjon av planforslaget sett fra sørvest. Illustrasjon: Asplan-Viak.

Planforslaget vurdert opp mot overordna byutvikling og arealbruk

Forhold til SBAT og Tenk Tromsø, samt KPS, KPA og KDP.

Administrasjonens samla vurdering er at planforslaget vil bidra til en ønsket byutvikling, i tråd med de vedtatte visjonene for området.

Forslaget er i tråd med og støtter opp om intensjonen med Stakkevollveien byutviklingsområde som et satsningsområde for tett og urban byutvikling med høy kvalitet i Tromsø by slik det i flere omganger er vedtatt på KDP-nivå, først i 2009, deretter i 2017 med støtte i Storyboard og sist i 2019. Kræmerområdet og Bjørnstrand er sammen med Essoparken avsatt til bydelssenter, «Midtbyen», med høyere utnyttelse og blanda formål.

Overordna planer støtter også samme intensjon. Forslaget er i tråd med Tenk Tromsø og Samordna bolig, areal og transportplanlegging (SBAT) for Tromsø som tilsier fortetting nærsentrum og i den sentrale akse mellom sentrum og Breivika. Denne arealstrategien er allerede vedtatt i gjeldende KPA (2017), fra planbeskrivelsen:

- *Stakkevollveien utviklingsområde som tar sikte på en styrking av akse mellom Tromsø sentrum og Breivika vil være det sterkeste eksempelet på hvordan økonomisk og miljømessig byutvikling går hånd i hånd (sammendrag side 7)*
- *De viktigste områdene for transformasjon er langs Stakkevollveien, hvor grunnlaget for gange, sykling og kollektivtrafikk fra bolig til arbeid er tilstede (side 16)*

KPS (2019) støtter en bymessig utvikling og fortetting i bydelen i tråd med KPA. Utbyggingsprogrammet viser behovene for oppgradering av infrastruktur i bydelen, men prioriterer ikke bydeler eller tiltak.

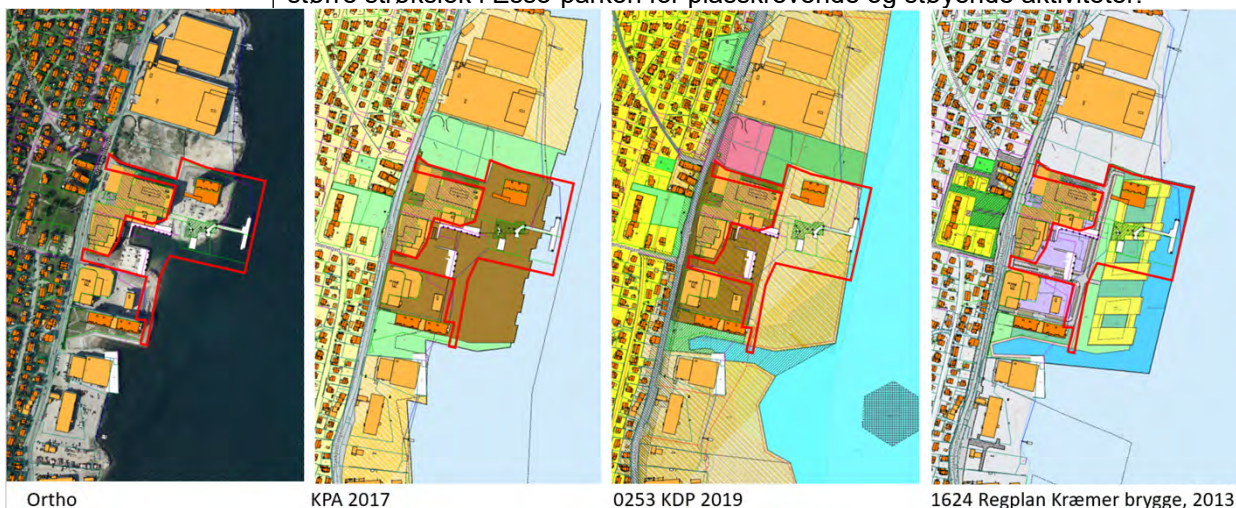
KDP og Strøkslek

Planforslaget er i tråd med gjeldende KDP og forslag til endring av denne, se over. Gjeldende KDP gir ikke konkrete føringer for løsning av byromsstruktur for området, ut over krav til lek og uteopphold i tråd med KPA. Dette tema skal presiseres i pågående endring av KDP 0253. Krav til 6 daa strøkslek iht KPA

Folkehelse

skal løses med byrom på 3 daa innen planområdet, og et bidrag til 3 daa strøkslek i bydelspark på Essotomta.

Planforslaget styrker folkehelseperspektivet med gjennomgående gangprioritert veisystem og gode offentlige byrom for uteopphold. Gang- og sykkelvei og kaipromenade skal forlenges i nord og sør, og på sikt henge sammen i hele bydelen. Det offentlige sørvendte byrommet for lek og uteopphold med godt lokalklima, vil fungere som en lomme tilknyttet nord-sør-strukturen, og suppleres av en større strøkslek i Esso-parken for plasskrevende og støyende aktiviteter.



Figur 7 Ortofoto og gjeldende planer i området: KPA (2017), 0253 KDP (2019) og plan 1624 (2013), alle vist med den aktuelle planavgrensningen for plan 1929. Det brune området i KPA og KDP illustrerer Midtbyen som bydelssenter, sammen med bydelsparken på Essotomta

Formål i planområdet

Forslaget er i tråd med «midtbyen» som et tyngdepunkt og bydelssenter for byutviklingsområdet / bydelen, jf. KPA og KDP. Forslaget legger opp til en overordna fordeling i tråd med KDP og gjeldende regulering med næringsbebyggelse på vestsiden av gjennomgående gang- og sykkelvei mot vest/Stakkevollveien, og boliger med tilhørende anlegg (lek, parkering) på østsiden mot sundet.

Næring

Det tillates oppført et kontorbygg på inntil 15 000 kvm sør for det indre av kanalen. Dette vil inngå i en samling på tre kontorbygg rundt kanalen, som vurderes som et godt grep. Uterommene langs det indre av kanalen blir privat eid og drevet etter ønske fra kommunen.

Bolig med parkering og felles uteopphold og lek

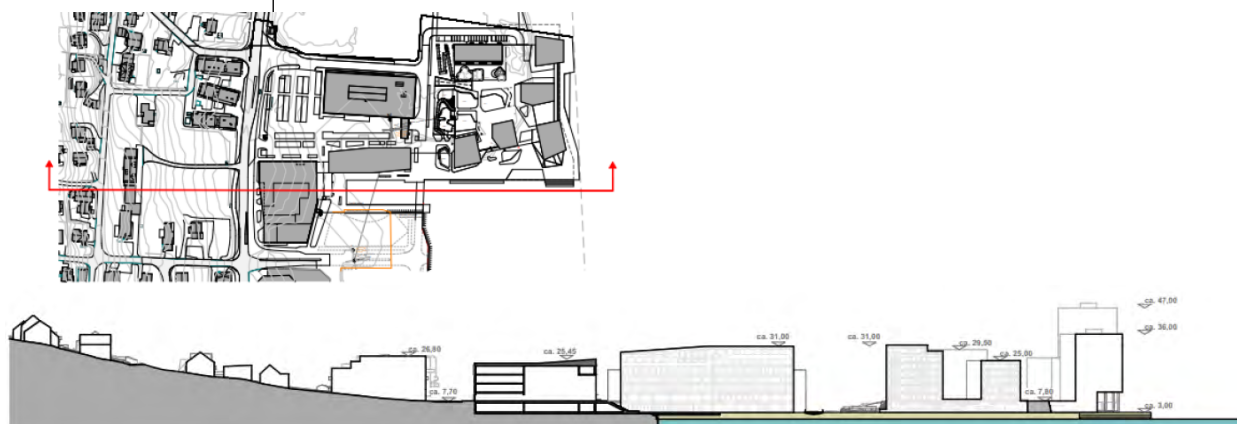
Seks boligblokker (BBB1-6) er plassert på et lokk med felles uteopphold og lek på lokket, og parkering, næring og bolig *under*. Bokvaliteten er knytta til kontakt med skjerma fellesprivat nærlek og kvartalslek, og beliggenhet med utsikt over sundet. Mot sør under BBB2 og mot øst under BBB4-6 åpnes det for å dra boliger ned på bakkeplan mot den offentlige strøksleken og offentlig havnepromenade på kai (o_BLK1 og o_SK1), se under.



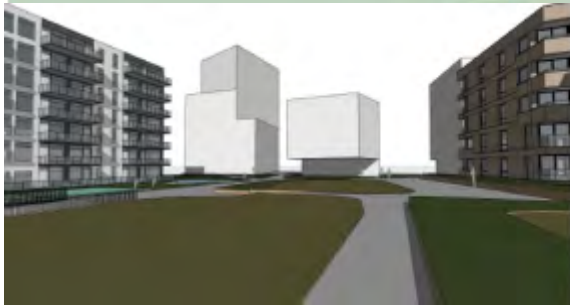
Figur 8 Illustrasjon av planforslaget, perspektiv fra sørøst. Illustrasjon Asplan-Viak as.

Byform	Det foreliggende forslaget viser en bedre helhetlig løsning av området enn gjeldende plan (plan 1624).
Bylandskap	Administrasjonens vil trekke frem kvalitetene en oppnår ved å etablere en kanal inn i området, med variert utforming av overgangen mellom land og sjø. Dette er i tråd med storyboard og vil være et forbilde for videre planlegging i området.
Utfylling eller pæler?	Det legges opp til utfylling for å realisere BBB1-3 med tilhørende del av parkering i BKB. Det siste byggetrinnet BBB4-6 med tilhørende utearealer skal bygges som en kaikonstruksjon på pæler, fremfor utfylling, aht dybder og grunnforhold. Bygging av en «øy» vil være i tråd med storyboard. Se også tema grunnforhold under.
Byrom	Videre trekkes frem at det etableres et attraktivt sørvendt offentlig byrom med mulighet for lek og uteopphold mot kanalen. Det er også avsatt rikelig plass til fellesprivat nærløk og kvartalslek i et plan over det offentlige byrommet slik at dette holder mer karakter av fellesprivat og ikke offentlig.
Bebyggelsesstruktur	Utformingen av bebyggelsen med punkthus i stedet for lameller som i gjeldende detaljregulering sikrer både et mer luftig uttrykk og opplevelse av kontakt mellom byens indre og sundet, bedre kontakt fra fellesarealer for boligene med sundet, og bedre utsiktsforhold for den enkelte bolig. Punkthus fremstår mindre massive og inngripende enn lange lameller på tvers av strandlinja og siktlinjer nord-sør.
Høyder	Gjeldende KDP har en ramme for bebyggelse på c+47 m for punktbygg i områder som opprinnelig var underlagt krav om områderegulering. BKB og BBB6 har en høyderamme på c+47m, mens det på de resterende bygninger tillates byggehøydene c+26 og c+36 på henholdsvis BBB5 og BBB4. Under fellesbestemmelser for byggehøyder stilles det krav om at tekniske anlegg ikke skal overstige maksimal tillat byggehøyde, men skal integreres i bygningsvolumet. I bestemmelsene knyttet til boligbebyggelse åpnes det for

	etablering av heis-/trappehus inntil 2m over tillatt byggehøyde på inntil 10% av takflaten ved etablering av takhage. • BBB4: trapp/ heis inntil kote +39. Teknisk anlegg inntil kote +37. • BBB5: trapp/ heis inntil kote +29. Teknisk anlegg inntil kote +27. • BBB6: trapp/ heis og teknisk anlegg tillates tilbaketrunket inntil kote +49. For BBB6 vil etablering av heis-/trappehus inntil c +49 bryte med maksimalt tillate høyde i KDP
C+ 47 i BBB6	Høy bygning i BBB6 vil skyggelegge fremtidig bydelspark på Essotomta, se over. Skyggen faller i et smalere felt enn Alfon A (BBB1) (se vedlegg 10b sol og skyggediagrammer). - Ved en plassering av tårn lengere sør ville skyggeleggingen tas på egen tomt. Det er mulig å omfordele volum mellom de tre ytterste bygningene, men grepet med mer volum i hjørnene og mindre mellombygg (BBB3 og BBB5) er helhetlig og bør uansett legges til grunn. - Administrasjonens vurdering er at foreslått plassering og høyde er akseptabel da konsekvensene for bydelparken ikke er store kl 13-18, men etterspør avbøtende tiltak ht klimatiske forhold til byggesaken (fellesbestemmelsene pkt 1c). Se utdrag av illustrasjoner påfølgende sider.
C+ 47 i BKB	Tårnet i østre del av BKB har en funksjon, lokalisering og utforming som gjør dette til et riktig grep. Plassering og høyde av tårnet er også i tråd med gjeldende plan 1624.
Sol og skygge Dagslysfaktor	Det er levert sol- og skyggediagrammer (figur 7 her, fra vedlegg 10b). - Disse viser at fellesprivat lek og uteopphold (på lokk) har greie solforhold, og særlig nærlekeplass f_BLK4 har god tilgang på sol mellom 10 og 15 den 20. april iht KPA-krav. Samordnet løsning for dagslys og brann for BBB4-6 dokumenteres i byggesak. - Diagrammene viser også at deler av Essotomta vil skyggelegges på tidlig formiddag av BBB6. Skyggelegging fra BBB6 vil være mindre enn den fra BBB1. Det er av to omganger gitt dispensasjon fra byggehøyden fastsatt i plan 1624 til c +27. Skyggelegging fra BBB1 av Essotomta har ikke vært helhetlig vurdert i dispensasjonssakene. I gjeldende KPA vektlegges sol i perioden kl 13-18 for strøkslek. Skyggen fra BBB6 faller på dagens sjøareal etter kl 13, men vil falle på ny utfylling etter kl 13 dersom den realiseres i tråd med KDP. Se utdrag av illustrasjoner påfølgende sider.



Figur 9 Terrengsnitt vest-øst. Illustrasjon Asplan-Viak (side 43 i planbeskrivelsen).



Figur 10 3D-illustrasjoner av ny bebyggelse sett fra nordvest øverst (Essoparken vil komme i det grønne feltet). Under to illustrasjoner som viser BBB6 sett fra bakkeplan, hhv fra nærlekeplass til venstre og sett fra Essoparken til høyre. Eksisterende bygning Alfon A ses i alle perspektiver, og er en grei referanse. Flere illustrasjoner i vedlegg 10a.



21. April kl. 13



21. April kl. 14



21. April kl. 15



21. April kl. 16



21. juli kl. 13



21. juli kl. 14



21. juli kl. 15



21. juli kl. 16

Barn og unge

Barne- og ungdomsrepresentant
t sin vurdering

Barne- og ungdomsrepresentant i plan- og byggesaker har flere kritiske kommentarer til planforslaget og mener barn og unges interesser ikke er tilstrekkelig belyst i planen:

	- Strøkslek skal løses gjennom fremtidig prosjekt, men hva er tidsperspektivet? Adkomst til midlertidig ballbane er trafikkfarlig og til hinder for bevegelsesfrihet og selvstendighet for barn. - Er skoleveien trygg? - Ikke heldig at store deler av leke- og oppholdsarealer ligger så nært vann, det er en sikkerhetsrisiko og det kan bli et bomiljø med lite bevegelsesfrihet og selvstendighet for barn. - Vil vindforhold være utfordrende mtp helårs bruk av utearealer? - Lekearealer må ikke brukes til snødeponi eller trafikkfunksjoner. Disse forholdene er redegjort for under, sammen med en del andre tema vedr. barn og unge.
Friområder	Leke- og uteoppholdsområder fremkommer av plankartet, og utforming og bruk fremkommer av uteromsplaner (vedlegg 6 a,b,c). Felles uteoppholdsarealer, nærlek og kvartalslek f_BLK2-6 legges til rette for de aktuelle aldersgruppene iht krav i KPA. Fellesområdene ligger et nivå over de offentlige byrommene, noe som anses som positivt for beboerne. Arealkravet overoppfylles tilknytt trinn 2 da hele f_BLK2-5 etableres samtidig som BBB2-3. Strøkslek skal løses i flere trinn. - Byrommet med lek o_BLK1 etableres samtidig med BBB2-3 som utfylling med spunting mot kanalen og fast dekke, men møbleres ikke før BBB4-6 etableres. Kanten langs sjøen utformes variert og nedtrappet med tanke på sikkerhet for fall i sjøen, se vedlegg 6c. Det skal monteres tett med stiger. - Strøkslek for hele bydelen tilrettelagt for støyende og plasskrevende aktiviteter (herunder ballbane) skal etableres i bydelspark på Essotomta. Tidsperspektiv ikke avklart men sak for endring og presisering av KDP legger opp til en konkret løsning. Program for idrett inne skal også vurderes i byggeområde tilknytt bydelsparken. - Ballbane for området løses midlertidig i eksisterende ballbane Gyllenvang, som er innenfor avstandskrav. Adkomst dit innebærer kryssing av Stakkevollveien med lyskryss, som vurderes som trafikk sikker kryssing. Permanent løsning i Essoparken når den etableres.
Skole, skolekapasitet og skolevei	Barneskole er Borgtun skole. Det er noe kapasitet ved Borgtun, og avdeling for oppvekst vurderer at den aktuelle utbyggingen ikke vil sprengte skolekapasiteten i kretsen (samorg 2020). Det er i ettertid lagt til rette for mulig utvidelse av Borgtun gjennom kjøp av eiendom, og barnetallet er generelt gått ned i Tromsø. Avstand til skole er ca 1 km. Skolevei krever kryssing av Stakkevollveien i lyskryss som anses som trafikk sikker kryssing, og deretter følges fortau på nordsida Stakkevollveien frem til Borgtunveien. Langs Borgtunveien fra Stakkevollveien og rett opp til skolen er det planlagt fortau som del av Trygg skolevei-prosjektet.
Barnehagekapasitet	Barnehagebehovsplanen har ikke prioritet for barnehage i dette området. Det bør likevel vurderes om barnehage kan være en strategisk viktig funksjon, evt tilknytt bydelsparken, som mulig sambruk og merverdi for bydelen. Vurderes i sak endring av KDP.
Klima og vinterbruk	Lokalklima i byrommene er sentralt tema i detaljering av utomhusplan, der avbøtende tiltak for å sikre mikroklima innarbeides, jfr kap V fellesbestemmelsene 1c). Et snødeponi som tidligere var avsatt i byrom med lek o_BLK1 er tatt ut av plankartet. Det er for øvrig levert en vinterplan som illustrerer bruk av uterommene på vinter.



Figur 11 Nærhet til sjøen. Forsterker byens identitet, men hvordan ivaretas sikkerhet? Illustrasjon Asplan-Viak.

Samfunnssikkerhet
Grunnforhold, sikker byggegrunn

ROS-analyse er utarbeidet. Geotekniske rapporter datert 02.09.22 (vedlegg 13a og b) oppsummerer en rekke geotekniske vurderinger gjort i perioden 2005 til i dag, som er lagt til grunn for planforslaget. Rapportene avklarer sikker byggegrunn i det aktuelle området, også vurdert konkret opp mot valgt byggemetode med hhv utfyllinger og pæling.

BBB4-6 som kai

BBB4-6 og tilhørende uterom skal bygges på pæler og som kaikonstruksjon, aht dybder og økonomiske vurderinger. Konsekvenser mht både grunnforhold og strømming langs sundet anses dokumentert på plannivå, men må dokumenteres sammen med bølgepåvirkning på prosjektnivå, jfr fellesbestemmelser 1.i).

Havnivåstigning og høydeplassering av ny bebyggelse

Forslagsstiller ønsker høydeplassering c+ 3,38 for anleggene under lokk (p-kjeller, bolig, fellesaraler, næring). Dette er 12 cm under kote c+3,50 som er satt som standard mht fremtidig stormflo og havnivåstigning i gjeldende KPA. Begrunnelsen fra forslagsstiller er at etablerte anlegg (BBB1 Kræmer A med tilhørende anlegg) er lagt på c+3,50 ut fra tidligere gjeldende nomalnull (NN1954), som tilsvarer c+3,38 (NN2000). Forslagsstiller anfører at det blir utfordringer med ramper og heiser dersom en nå må bygge videre på c+3,50 (NN2000), og iht ROS skal det ved søknad om rammetillatelse vises kompenserende tiltak. Kommunen fastholder at bestemmelsene må sikre at ny bygningsmasse får en høydeplassering på c+3,50 (NN2000), med mindre kompenserende tiltak dokumenteres i søknad om rammetillatelse og iverksettes, jfr kap V fellesbestemmelsene 4.a).

Grunnforhold, miljø

Evt. forurenset grunn kartlegges fortløpende tilknyttet aktuelle utfyllinger. Det forutsettes at det brukes fyllmasser uten forurensing i nye fyllinger, jfr fellesbestemmelsene 1g) og h).

Tekniske forhold
Klima og miljø

Anleggene tilknyttes fjernvarme, iht konsesjonsområde for Kvitebjørn varme.

Vann, avløp og overvann

VAO-rammeplan er godkjent av Tromsø kommune. Flomsoner er sikret i plankart.

	Det er sikret mulighet for VA under samferdselsanlegg, herunder østre del av BBB4-6 der bolig skal krages ut. Teknisk utførelse for offentlig teknisk infrastruktur innenfor hensynssonene H410_1 og H410_2 er fortsatt uavklart. Dersom det ikke lar seg gjøre å finne en akseptabel løsning innenfor tilgjengelig areal som tilfredsstiller gjeldende tekniske normer og bestemmelser, vil VAO-rammeplanens punkter vedrørende tekniske løsninger og eierskap være gjenstand for ny vurdering og eventuell revisjon.
Renovasjon	Det er satt av to felt BRE1-2 for underjordisk løsning av avfall. Oppstillingsplass for renovasjonsbil blir på vei.
Trafikk/Parkering	Vei inn til området nord av Eurospar er bygd som bru. Denne er ikke tidligere godkjent av Tromsø kommune som veimyndighet og må formaliseres. Adkomst til parkering under Eurospar og en adkomst til parkering for biler under BBB3-6. Veianlegg er iht gjeldende plan og KTN. Det avsettes maksimum 0,6 bilparkering og minimum 2 sykkelparkering pr boenhet, samt faste bilparkeringsplasser for hjemmetjenesten.
Støy	Støyutredning viser at det ikke er behov for støyreducerende tiltak hverken for planlagte boliger eller for utearealer.
Trinnvis utbygging	Planforslaget redegjør for en trinnvis utbygging, se planbeskrivelsen side 44 og illustrasjon under. Illustrasjon av fase 2 viser etablering av bebyggelse og uterom iht tillatelser gitt i byggesaker for BBB1-3. Del av byrom med lek o_BLK1 etableres men møbleres ikke, og det anlegges en utfylling mot øst som midlertidig kaipromenade. Gang og sykkelvei i sør er etablert. Illustrasjon av fase 3 viser ferdigstilling av alle anlegg tilknytta BBB4-6, herunder byrom med lek, kaipromenade og bru over kanalen. Her er også kontorbygg BKB illustrert. Siste byggetrinn BBB4-6 skal ha adkomst i byggeperioden enten gjennom Essoparken dersom den er tilgjengelig på det aktuelle tidspunktet, via vei nord for BBB1 eller via byrom med lek o_BLK1. Forslagsstiller ønsker ikke å ta stilling til dette i planfasen, men løse det tilknytta byggesak for BBB4-6. Administrasjonen er kritisk til å åpne for å belaste offentlig byrom med lek med anleggstrafikk, og ønsker at adkomst til siste byggetrinn løses via sjøveien (jfr Vervet) og/eller via vei i nord, dersom ikke Esso er tilgjengelig. Valgt løsning skal vises i anleggsplan ved søknad om IG for BBB4-6 og godkjennes av kommunen (fellesbestemmelsene 1e).



Figur 12 Utbygging av fase 2 til venstre med BBB2-3 som allerede har fått ramme- og igangsettings-tillatelse, og fase 3 til høyre med utbygging av BBB4-6 og ferdigstilling av byrom med lek mot sør og permanent kaipromenade.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene er utformet iht gitte tillatelser for BBB1-3.

Rekkefølgekrav til opparbeidelse og ferdigstilling av offentlig infrastruktur som er tilknyttet BBB4-6:

- Offentlig kjøreveg o_SKV1 med tilhørende annen veggrunn.
- Kryss mot Stakkevollvegen iht. gjeldende plan 1821.
- Offentlig gangvei o_SGG3
- Fortau o_SF1, inkludert tilhørende annen veggrunn.
- Flomveger H_320, som beskrevet i VAO-rammeplan
- Gang og sykkelvei o_SGS1-2 med tilhørende annen veggrunn.
- Kjørbar gangbro o_SGS4.
- Offentlig kai o_SK1, o_SK3 og o_SK4.
- Renovasjonsanlegg o_BRE 1-2
- Gang og sykkelvei skal etableres sammenhengende over o_SK3, o_SK4, o_SGS4, o_SGS1 og o_SGS2.
- strøkslek er etablert med 3 daa innenfor o_BLK1
- del av bydelspark på minimum 3 daa er etablert innenfor felt o_GP i plan 0253 kommunedelplan for byutviklingsområdet Stakkevollvegen vedtatt 25.04.2019, eller revisjoner av denne.
- Stakkevollveien opparbeidet i tråd med vedtatt plan 1821

Bestemmelsene sier at det ikke skal gis igangsetstillatelse (IG) for BBB4-6 før infrastruktur nevnt over er ferdigstilt.

Det er stor risiko for at dette ikke sammenfaller tidsmessig for Stakkevollveien, og kanskje heller ikke for strøkslek. Bestemmelsene åpner derfor for at IG likevel kan gis dersom utbyggingsavtale og garanti sikrer oppfyllelse av kravene. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før rekkefølgekravene er oppfylt. Rekkefølgekravet til strøkslek er avhengig av at prosessen med endring av KDP og påfølgende gjennomføring av Essoparken fullføres. Det er flere aktører enn forslagsstiller her som må bidra til den prosessen. Prosessen med realisering av Stakkevollveien har tilsvarende flere aktører.

Forslagsstilleren uttrykker bekymring for rekkefølgekravformuleringer og realisering av strøkslek, slik det foreligger i planbestemmelsene datert 30.08.2022.

Formuleringer av bestemmelser er i tråd med rekkefølgekrav tidligere stilt til andre aktører langs strekningen, og kommunen ønsker å opprettholde likebehandlingen.

Realisering av strøkslek og gjennomføringsstrategien utredes som en del av revisjon av KDP Stakkevollvegen som er i arbeid nå jf. vedtak av 20.09.2022 der formannskapet vedtok å legge ut planprogrammet for endring av KDP på offentlig ettersyn.

Rekkefølgekrav til kontorbygget BKB omfatter infrastruktur sør for kanalen samt Stakkevollveien som over (i tråd med 1821), og med tilsvarende åpning for IG tilknytta utbyggingsavtale og garanti.

Offentlige samferdselsanlegg vil ikke bli overtatt av kommunen for drift og vedlikehold, før hele området samferdselsanlegg inkludert bru i sør (o_SGS4) er ferdigstilt iht godkjente planer.

07 Konklusjon

Den overordna vurderinga er at planforslaget er i tråd med og styrker vedtatte ambisjoner for bydelen og bydelssenteret. Det foreliggende planforslaget tilfører området bedre kvaliteter enn gjeldende plan, både mht områdets identitet og særpreg som bydelssenter, byromstruktur og bokvalitet.

Planforslaget anbefales sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i seks uker.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR KRÆMER BRYGGE NORDØST, PLAN NR. 1929

Dato:28.06.22
Dato for siste revisjon:15.11.22
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

I

Planens intensjon er å tilrettelegge for et bymessig område med en ny kanal og en sammenhengende byromstruktur, og en ny, mer urban og variert bebyggelse i tråd med ambisjonene i vedtatt KDP for bydelen. Plan 1929 erstatter del av gjeldende plan 1624, og området sør for kanalen forutsettes også omregulert i tråd med 1929 før tiltak igangsettes der.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Boligbebyggelse (BBB1-6)
- 1.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)
- 1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- 1.4 Renovasjonsanlegg (BRE1-2)
- 1.5 Lekeplass (BLK1-7)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg (SKV1-4)
- 2.2 Fortau (SF1-11)
- 2.3 Gang- og sykkelveg (SGS 1-4)
- 2.4 Gangveg, gangareal, gågate (SGG1-4)
- 2.5 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- 2.6 Havnepromenade på kai/ utfylling (SK 1-4)
- 2.7 Parkering (SPA1-3)

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Friområde (GF)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

a) Flomveg (H320_1)

- Innenfor hensynssone H320_1 skal flomvann ledes mot sjø.
- Det tillates ikke etablert faste installasjoner som hindrer flyt av vannet innen hensynssonen. Anlegg for avfallshåndtering tillates innen BRE1 dersom de sikres mot flomvann.

b) Krav vedrørende infrastruktur (H410_1-3)

- Innenfor hensynssone H410_1-3 tillates etablert offentlig vann- og avløpsanlegg. Anlegg skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold.
- Arealet i hensynssonen H410_1 kan bebygges med utkraget bolig fra plan 3 og oppover, med en høyde minimum 5 m fra bakkeplan til underkant utkraging.
 - Arealet i hensynssonen H410_1 skal ikke bebygges på bakkeplan.
 - Det tillates ikke plassert søyler eller liknende under utkragingen som vil komme i konflikt med VA-anlegg eller hindre snøbrøyting.
 - Bakkeplanet i hensynssonen H410_1 kan brukes av boliger dersom det ikke virker privatiserende for den offentlige bruken av kaipromenaden.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bestemmelsesområder innenfor planområdet:

BESTEMMELSESOMRÅDER

a) Kombinert formål bolig/næring/parkering #1

- Bestemmelsesområde #1 består av bebyggelse under lokk, jfr snitt på plankartet.
- Det tillates etablert inntil 9240 kvm BRA innenfor bestemmelsesområdet
- Det tillates etablert bolig, boder, og bil- og sykkelparkering samt næring innen #1.
 - Boliger tillates ikke mot o_BLK1, med unntak av boliger under BBB2.
 - Mot o_BLK1 skal det etableres fellesarealer for boliger, herunder sykkelparkering, eller andre funksjoner som er forenlig med offentlig bruk av byrommet inntil fasadene. Utforming av fasadene skal være forenlig med bruk som offentlig tilgjengelig solvegg i o_BLK1.
 - Næringsareal tillates kun under søndre del av BBB4 mot BLK_1 og o_SK1. Bruken skal være publikumsrettet, men ikke være i konflikt med boligformålet. Evt varelevering skal ikke belaste byrom o_BLK1.
 - Dersom det etableres bolig under BBB2, eller mot o_SK1, skal det etableres en tydelig buffer mot offentlig uterom for å hindre innsyn og privatisering av offentlig areal.
 - Det tillates ikke bilparkering ut mot strøkslek eller kai.
 - Det tillates etablert parkeringsheis med nedsenket løsning under kote 3,5.

b) Snødeponi #2

Det tillates deponi av snø på avmerket område #2.

c) Høydebegrensing innen BKB #3

Maksimalt tillatte høyde innen bestemmelsesområde #3 er angitt i bestemmelsene 1.2, for område BKB.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER:

1. Dokumentasjonskrav:

Rammetillatelse

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger i tråd med illustrasjoner vist i planbeskrivelsen.

- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst situasjoner, uteoppholdsarealer, nær-, kvartals- og strøkslek, terrengforhold- og behandling, avfallshåndtering, snødepot, overvannshåndtering, parkeringsplasser og utendørs sykkelparkering.
- c) Ved rammesøknad skal lokalklimatiske konsekvenser av planlagt bebyggelse utredes, også for bydelsparken nord for planområdet, og konkrete avbøtende tiltak skal konkretiseres.

Igangsettingstillatelse

- d) Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnsstruktur, samt private felles vann- og avløpsanlegg, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak legges ved dokumentasjon for at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.
- e) Ved søknad om igangsettingstillatelse for privat VAO-infrastruktur skal det legges ved dokumentasjon for at VA-søknad er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.
- f) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkssikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert for bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets – og støygrenser følge retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.
- g) Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det legges ved dokumentasjon for at tiltaksplan for graving i og håndtering av forurenset grunn er godkjent av kommunens forurensningsmyndighet.
- h) Ved søknad om tiltak i sjø som utfylling, pæling, spunting og etablering av kai etc skal det vedlegges nødvendige geotekniske vurderinger. Prosjektering må være gjort iht NVE 2019-1 Kvikkleireveilederen. Det skal også vedlegges strømningsanalyse og bølgeanalyse, som dokumenterer at tiltaket ikke gir uheldige konsekvenser for strøm- og bølgeforhold i Tromsøysundet. Det skal dokumenteres at kaikonstruksjon er dimensjonert og utformet slik at den tåler belastning fra bølgene.

Midlertidig brukstillatelse

- i) Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnsstruktur skal det ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest legges ved overtakelsesprotokoll som er signert av kommunens ansvarlige fagorgan.
- j) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal VA-ferdigmelding godkjent av gjeldende fagorgan, vedlegges søknaden.

2. Uteromsplan:

- a) Uteromsplan datert 28.04.21, M=1:500, er bindende.
- b) Ved detaljering av uteromsplan 1:200 skal programmering av o_BLK1 gjøres i samarbeide med kommunen. Sykkelparkering i uterom iht 1.1 e) må fremgå av detaljert utomhusplan. Omfang, plassering og drift av snøsmelteanlegg avklares også ved detaljering.
- c) Langs kai skal det etableres stiger for hver 20. meter samt nødvendige redningsbøyer.
- d) Offentlig veg og uterom skal ha en minimumshøyde på kote +2,7.

3. Universell utforming:

Uterom og bebyggelse skal utformes iht. prinsipper om universell utforming.

4. Formål og plassering:

- a) Minimum høydeplassering for bebyggelse innen planen skal være kote +3,50 m iht NN2000. Høyden kan fravikes dersom det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.
- b) Der det ikke er angitt byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.
- c) Fylling eller kai mot sundet som er over kote 0 iht NN2000 skal etableres innenfor formålsgrensen for samferdselsanlegg eller grøntstruktur. Fyllingsfot under kote 0 tillates utenfor formålsgrense, i friluftsområde i vann og vassdrag, VFV, jfr 1.h)

5. Byggehøyder, utkraging og utkragete balkonger:

- a) Tekniske anlegg skal ikke overstige maksimalt tillatt byggehøyde. Tekniske rom som for eksempel ventilasjonsoppbygg, sammenbygging av ventilasjonskanaler, heisbygg, trappebygg o.l. skal integreres i bygningsvolumet og ikke overstige angitt byggehøyde.
- b) Det tillates etablert balkonger som krager ut over tilgrensende uterom såfremt det er minimum 5 m høyde mellom bakkeplan og underkant balkong, og balkongen ikke understøttes av søyler.
- c) Det tillates ikke utkraging over offentlige byrom som strøkslekeplass eller offentlig kai.

6. Offentlig infrastruktur og grøntstruktur:

- a) Offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal opparbeides i tråd med plankart, planbestemmelser og til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer, herunder for veger og grøntanlegg, vann- og avløp og belysningsnorm for Tromsø kommune. Der det er eksisterende anlegg, skal oppgradering skje iht. kommunalteknisk norm. Slik utbygging kan kun gjøres i samsvar med tekniske detaljplaner som på forhånd skal være godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen. (§ 12-7 nr. 4) .
- b) Tekniske detaljplaner for vann, avløp og overvann skal utarbeides i tråd med VAO-rammeplan, datert 11.03.21 og akseptbrev av VAO-rammeplan fra Tromsø kommune, datert 23.04.21. Tekniske planer må utarbeides for hvert byggetrinn. Avvik mellom tekniske detaljplaner og VAO-rammeplanen kan utløse behov for revisjon av VAO-rammeplan og endring av reguleringsplan
- c) Det tillates etablert offentlig teknisk infrastruktur innenfor hensynssone innen bestemmelseområde #1, kai og kjørevei, i tråd med VAO-rammeplanen. Avstandskrav på 4 m til bygning/ faste installasjoner skal overholdes.

7. Næring (BKB og #1)

- a) Det tillates detaljhandel innenfor BKB og bestemmelseområde #1 jfr respektive bestemmelser, og innenfor rammen for detaljhandel gitt i plan 1624.
- b) Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser pr. 100m² næringsareal.

8. Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid gjenstander eller andre spor som kan vise eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes da til Sametinget og Troms og Finnmark Fylkeskommune jfr. Kulturminnelovens §8 andre ledd.

10. Funksjons- og kvalitetskrav - arkitektur

Bygninger og byrom skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset byggets lokalisering i eksisterende og planlagte omgivelser. Estetisk utforming og arkitektonisk uttrykk skal utvikles i tråd med prinsipper vist i illustrasjoner i planbeskrivelsen, mht form, skala, byggehøyde,

fotavtrykk, henvendelse og fasadeuttrykk. Materialbruken skal også være bærekraftig, stedstilpasset og varig.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse (BBB1-6)

- a) Det tillates etablert inntil 275 boenheter innen planområdet.
- b) For å oppnå en variert og sosialt bærekraftig bydel skal det etableres en variasjon i størrelser på boenhetene: Minimum 20% 3-roms og minimum 20% 4-roms boliger.
- c) Det tillates maksimalt 0,5 parkeringsplass for bil + maksimalt 0,1 gjesteplass pr. boenhet. Det skal i tillegg avsettes faste plasser for hjemmetjenesten.
- d) Det skal etableres parkeringsplass for minimum 2 sykler pr. boenhet. Plassene for beboernes sykler skal være innomhus eller i uterom under tak, lett tilgjengelig fra gateplan, nærmest mulig inngang. Plassene i uterom skal ikke plasseres i offentlig areal eller arealer avsatt til lek, og skal vises i uteromsplan jfr fellesbestemmelsene pkt 2. BRA for sykkelparkering i uterom medregnes ikke.
- e) Utkraget areal: se fellesbestemmelsene pkt 5 b) og c), samt hensynssone H410_1.
- f) Høyder: Ved etablering av takhage på BBB4 og BBB5 tillates det etablert heishus/trappehus inntil 2m over tillatt byggehøyde på inntil 10% av takflaten. Heis-/trappehus skal være inntrukket aht skyggelegging fra bygningen på viktige uterom.
 - BBB4: trapp/ heis inntil kote +39. Teknisk anlegg inntil kote +37.
 - BBB5: trapp/ heis inntil kote +29. Teknisk anlegg inntil kote +27.

1.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)

- a) Bebyggelsen skal brukes til kontorformål fra plan 2 og oppover.
- b) Minimum høyde for gulvnivå på første etasje i felt BKB skal være kote 3,5 iht. NN2000. Det tillates etablert kjeller under forutsetning av at det iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.
- c) Det tillates maksimalt 0,3 parkeringsplass for bil pr 100 m2 BRA.
- d) Østre del av byggeområdet er angitt som bestemmelsesområde #3 på plankartet. Maksimal grunnflate i #3 skal være inntil 600 m2. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde (flatt tak) er kote + 47. Trapp/ heis tillates tilbaketrukket inntil kote + 49.
- e) Vestre del av byggeområdet skal ha maksimal kotehøyde +28,5, med unntak av
 - I. Trapp/ heis til takhage på inntil kote +31,5.
 - II. Tekniske anlegg på inntil kote + 29,5.
- f) Det tillates etablert kjeller. Areal som er 100% under bakkeplan medregnes ikke i gitt BRA.
- g) Bygningen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset byggets lokalisering, form og byggehøyde i tråd med prinsipper vist på illustrasjoner på forsiden av, og i, planbeskrivelsen. Bygningen skal ha en organisk volumutforming med avrundede hjørner.

1.3 Offentlig/privat tjenesteyting

- a) Område BOP er avsatt til offentlig og/eller privat tjenesteyting, i tråd med gjeldende KDP.
- b) Området skal utvikles som del av helhetlig plan for område BOP3 og GP i KDP.

1.4 Renovasjonsanlegg (o_BRE1-2)

- a) Område o_BRE 1-2 er avsatt til offentlig renovasjonstorg.
- b) Det tillates etablert nedgravde containere.

1.5 Lekeplass (BLK1-7)

a) Strøkslek (o_BLK1)

- Området skal opparbeides for lek og opphold for alle i tråd med uteromsplan av 28.04.21, jfr fellesbestemmelsene pkt 2.
- Det skal legges til rette for nærkontakt med sjøen mot sør.
- Det skal tilrettelegges for offentlig opphold helt inntil fasadene, med unntak av arealet under BBB2 der bolig tillates med buffer.
- Det skal etableres soner med variert belegning og vegetasjon, hvor det tilrettelegges for ulike aktiviteter.

b) Kvartalslek (f_BLK 2, 3, 5 og 7)

- Områdene skal opparbeides med tilrettelegging for alle, men særlig for barn 6-13 år. Vestre del, mot kjøreveg, skal tilrettelegges for de største barna i denne aldersgruppen. Østre del, mot nærlek, skal tilrettelegges for de mindre barna.
- Området skal opparbeides for lek og opphold i tråd med uteromsplan av 28.04.21.

c) Nærlek (f_BLK 4 og 6)

- Områdene BLK 4 og 6 er avsatt til felles private nærlekeplasser for alle boenhetene innenfor planområdet.
- Områdene skal særskilt tilrettelegges for lek for små barn (0-5) og opphold for voksne, i tråd med uteromsplan av 28.04.21.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg (SKV1-4)

- Avkjørsler til p-anlegg f_SKV3 og f_SKV4 er felles for alle boliger innen BBB1-6.

2.2 Fortau (o_SF1-5)

- Områdene o_SF1-5 er avsatt til offentlig fortau.

2.3 Gang- og sykkelveg (o_SGS 1-4)

- Område o_SGS 4 er offentlig gangbru. Det tillates kjøring med brøytebil, renovasjonsbil og nødetater. Akseltrykk skal være ihht. kommunalteknisk norm, BK10. Brua skal utformes med et lett uttrykk med rekkverk tilpasset gående og syklende.

2.4 Gangveg, gangareal, gågate (SGG1-4)

- Områdene SGG1-4 er avsatt til gangveg, gangareal og gågate inkludert nødvendige konstruksjoner, kanter og rekkverk.

2.5 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

- Områdene SVG er avsatt til annen veggrunn, rabatt/sideareal gate.

2.6 Havnepromenade på kai/utfylling (SK 1-4)

- Områdene SK1-4 er avsatt til havnepromenade på kai/ utfylling.

- o_SK1, o_SK3 og o_SK4 er offentlig kai/ havnepromenade. Det tillates kjøring med brøytebil, renovasjonsbil og nødetater.
- Det tillates at deler av gangbro SGS4 går inn i områdene o_SK3 og o_SK4.

2.7 Parkering (SPA1-3)

Områdene SPA1-3 er felles private parkeringsplasser for alle boligene innen planområdet.

2.8 Infrastruktur under offentlige veganlegg

- Områdene avsatt til offentlige samferdselsanlegg og infrastruktur på plankartet (SKV, SGS, SGG, SVG, SF, SK, SPA og GF) kan benyttes til offentlig VAO-infrastruktur.
- VAO-anlegg må være tilgjengelig for drift og vedlikehold.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde (GF)

- Område o_GF1 er avsatt til offentlig friområde, i tråd med gjeldende kommunedelplan. o_GF1 skal utvikles som del av helhetlig plan for område BOP3 og GP i kommunedelplanen 0253.
- Områdene GF2-4 og GF6 er avsatt til felles private friområder for alle boligene innen planområdet.
- Område GF5 og GF7 omfatter offentlig fyllingsområde mot sjø.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

- Området o_VFV skal benyttes til friluftsområde i sjø.
- Det tillates etablert flytebrygger og flytende øyer i tilknytning til strøkslek og kaipromenade. Tiltak skal ikke være til hindre for annen bruk av sjøen.

VI REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

1. Før igangsettingstillatelse

- a) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for etablering av bebyggelse innen planområdet før det er etablert og permanent opparbeidet nødvendig adkomst, vann- og avløp til anlegget.
- b) Nødvendige tiltak mht miljøforhold i anleggsfasen, jfr fellesbestemmelser pkt. 1.f) anleggsplan, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

- c) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen byggeområdet BBB4-6 før følgende anlegg og tiltak er etablert:

- Offentlig kjøreveg o_SKV1 med tilhørende annen veggrunn.
- Kryss mot Stakkevollvegen iht. gjeldende plan 1821.
- Offentlig gangvei o_SGG3
- Fortau o_SF1, inkludert tilhørende annen veggrunn.
- Flomveger H_320, som beskrevet i VAO-rammeplan
- Gang og sykkelvei o_SGS1-2 med tilhørende annen veggrunn.
- Kjørbar gangbro o_SGS4.
- Offentlig kai o_SK1, o_SK3 og o_SK4.
- Renovasjonsanlegg o_BRE 1-2

Gang og sykkelvei skal etableres sammenhengende over o_SK3, o_SK4, o_SGS4, o_SGS1 og o_SGS2.

- d) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen felt BBB4-6 før:
- strøkslek er etablert med 3 daa innenfor o_BLK1
 - del av bydelspark på minimum 3 daa er etablert innenfor felt o_GP i plan 0253 kommunedelplan for byutviklingsområdet Stakkevollvegen vedtatt 25.04.2019, eller revisjoner av denne.
- e) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen BKB før følgende anlegg og tiltak er etablert:
- Offentlig kjørevei o_SKV2 med tilhørende annen veggrunn
 - Fortau o_SF2-5 med tilhørende annen veggrunn
 - Offentlig kai o_SK3
 - Sammenhengende gang- og sykkelveg o_SGS3 med tilhørende annen veggrunn
 - Offentlig friområde o_GF5
- f) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen BBB4-6 eller BKB før del av Stakkevollvegen er opparbeidet i tråd med detaljreguleringsplan 1821. Strekningen som skal opparbeides er avgrenset i nord og sør tilsvarende strekning som ble regulert i detaljreguleringsplan 1624 for Kræmer Brygge.
- g) Igangsettingstillatelse for tiltak i felt BBB4-6 eller BKB kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale og garanti, foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan i alle tilfeller ikke gis før rekkefølgekravene er oppfylt.

2. Før bebyggelse kan tas i bruk

- a) Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen felt BBB4-6 før følgende anlegg og tiltak er etablert:
 - Kvartalslek f_BLK 2, 3, 5 og 7.
 - Nærlek f_BLK 4 og 6
 - Kjørevei f_SKV3-4.
 - Gangvei f_SGG1-2 og f_SGG4
 - Kai f_SK2
- b) Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det foreligger godkjent VA -ferdigmelding fra gjeldende fagorgan for privat VAO-infrastruktur / private koblinger til offentlig nett. Godkjent VA-ferdigmelding skal vedlegges søknaden.
- c) Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, er godkjent og overtatt.

VII

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING

Følgende dokumenter gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

- 1) Uteromsplan og uteromplan vinter datert 28.04.21
- 2) VAO-rammeplan datert 11.03.21 og akseptbrev datert 23.04.21
- 3) OSG-rammeplan datert 30.04.21



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR KRÆMER BRYGGE NORDØST, PLAN NR. 1929

Dato: 28.06.22
Dato for siste revisjon: 15.11.22
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

I

Planens intensjon er å tilrettelegge for et bymessig område med en ny kanal og en sammenhengende byromstruktur, og en ny, mer urban og variert bebyggelse i tråd med ambisjonene i vedtatt KDP for bydelen. Plan 1929 erstatter del av gjeldende plan 1624, og området sør for kanalen forutsettes også omregulert i tråd med 1929 før tiltak igangsettes der.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Boligbebyggelse (BBB1-6)
- 1.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)
- 1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- 1.4 Renovasjonsanlegg (BRE1-2)
- 1.5 Lekeplass (BLK1-7)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg (SKV1-4)
- 2.2 Fortau (SF1-11)
- 2.3 Gang- og sykkelveg (SGS 1-4)
- 2.4 Gangveg, gangareal, gågate (SGG1-4)
- 2.5 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- 2.6 Havnepromenade på kai/ utfylling (SK 1-4)
- 2.7 Parkering (SPA1-3)

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Friområde (GF)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

a) Flomveg (H320_1)

- Innenfor hensynssone H320_1 skal flomvann ledes mot sjø.
- Det tillates ikke etablert faste installasjoner som hindrer flyt av vannet innen hensynssonen. Anlegg for avfallshåndtering tillates innen BRE1 dersom de sikres mot flomvann.

b) Krav vedrørende infrastruktur (H410_1-3)

- Innenfor hensynssone H410_1-3 tillates etablert offentlig vann- og avløpsanlegg. Anlegg skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold.
- Arealet i hensynssonen H410_1 kan bebygges med utkraget bolig fra plan 3 og oppover, med en høyde minimum 5 m fra bakkeplan til underkant utkraging.
 - Arealet i hensynssonen H410_1 skal ikke bebygges på bakkeplan.
 - Det tillates ikke plassert søyler eller liknende under utkragingen som vil komme i konflikt med VA-anlegg eller hindre snøbrøyting.
 - Bakkeplanet i hensynssonen H410_1 kan brukes av boliger dersom det ikke virker privatiserende for den offentlige bruken av kaipromenaden.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bestemmelsesområder innenfor planområdet:

BESTEMMELSESMOMRÅDER

a) Kombinert formål bolig/næring/parkering #1

- Bestemmelsesområde #1 består av bebyggelse under lokk, jfr snitt på plankartet.
- Det tillates etablert inntil 9240 kvm BRA innenfor bestemmelsesområdet
- Det tillates etablert bolig, boder, og bil- og sykkelparkering samt næring innen #1.
 - Boliger tillates ikke mot o_BLK1, med unntak av boliger under BBB2.
 - Mot o_BLK1 skal det etableres fellesarealer for boliger, herunder sykkelparkering, eller andre funksjoner som er forenlig med offentlig bruk av byrommet inntil fasadene. Utforming av fasadene skal være forenlig med bruk som offentlig tilgjengelig solvegg i o_BLK1.
 - Næringsareal tillates kun under søndre del av BBB4 mot BLK_1 og o_SK1. Bruken skal være publikumsrettet, men ikke være i konflikt med boligformålet. Evt varelevering skal ikke belaste byrom o_BLK1.
 - Dersom det etableres bolig under BBB2, eller mot o_SK1, skal det etableres en tydelig buffer mot offentlig uterom for å hindre innsyn og privatisering av offentlig areal.
 - Det tillates ikke bilparkering ut mot strøkslek eller kai.
 - Det tillates etablert parkeringsheis med nedsenket løsning under kote 3,5.

b) Snødeponi #2

Det tillates deponi av snø på avmerket område #2.

c) Høydebegrensing innen BKB #3

Maksimalt tillatte høyde innen bestemmelsesområde #3 er angitt i bestemmelsene 1.2, for område BKB.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER:

1. Dokumentasjonskrav:

Rammetillatelse

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger i tråd med illustrasjoner vist i planbeskrivelsen.

- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst situasjoner, uteoppholdsarealer, nær-, kvartals- og strøkslek, terrengforhold- og behandling, avfallshåndtering, snødepot, overvannshåndtering, parkeringsplasser og utendørs sykkelparkering.
- c) Ved rammesøknad skal lokalklimatiske konsekvenser av planlagt bebyggelse utredes, også for bydelsparken nord for planområdet, og konkrete avbøtende tiltak skal konkretiseres.

Igangsettingstillatelse

- d) Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, samt private felles vann- og avløpsanlegg, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak legges ved dokumentasjon for at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.
- e) Ved søknad om igangsettingstillatelse for privat VAO-infrastruktur skal det legges ved dokumentasjon for at VA-søknad er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.
- f) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert for bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets – og støygrenser følge retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.
- g) Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det legges ved dokumentasjon for at tiltaksplan for graving i og håndtering av forurenset grunn er godkjent av kommunens forurensningsmyndighet.
- h) Ved søknad om tiltak i sjø som utfylling, pæling, spunting og etablering av kai etc skal det vedlegges nødvendige geotekniske vurderinger. Prosjektering må være gjort iht NVE 2019-1 Kvikkleireveilederen. Det skal også vedlegges strømningsanalyse og bølgeanalyse, som dokumenterer at tiltaket ikke gir uheldige konsekvenser for strøm- og bølgeforhold i Tromsøysundet. Det skal dokumenteres at kaikonstruksjon er dimensjonert og utformet slik at den tåler belastning fra bølgene.

Midlertidig brukstillatelse

- i) Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal det ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest legges ved overtakelsesprotokoll som er signert av kommunens ansvarlige fagorgan.
- j) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal VA-ferdigmelding godkjent av gjeldende fagorgan, vedlegges søknaden.

2. Uteromsplan:

- a) Uteromsplan datert 28.04.21, M=1:500, er bindende.
- b) Ved detaljering av uteromsplan 1:200 skal programmering av o_BLK1 gjøres i samarbeide med kommunen. Sykkelparkering i uterom iht 1.1 e) må fremgå av detaljert utomhusplan. Omfang, plassering og drift av snøsmelteanlegg avklares også ved detaljering.
- c) Langs kai skal det etableres stiger for hver 20. meter samt nødvendige redningsbøyer.
- d) Offentlig veg og uterom skal ha en minimumshøyde på kote +2,7.

3. Universell utforming:

Uterom og bebyggelse skal utformes iht. prinsipper om universell utforming.

4. Formål og plassering:

- a) Minimum høydeplassering for bebyggelse innen planen skal være kote +3,50 m iht NN2000. Høyden kan fravikes dersom det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.
- b) Der det ikke er angitt byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.
- c) Fylling eller kai mot sundet som er over kote 0 iht NN2000 skal etableres innenfor formålsgrensen for samferdselsanlegg eller grøntstruktur. Fyllingsfot under kote 0 tillates utenfor formålsgrense, i friluftsområde i vann og vassdrag, VFV, jfr 1.h)

5. Byggehøyder, utkraging og utkragete balkonger:

- a) Tekniske anlegg skal ikke overstige maksimalt tillatt byggehøyde. Tekniske rom som for eksempel ventilasjonsoppbygg, sammenbygging av ventilasjonskanaler, heisbygg, trappebygg o.l. skal integreres i bygningsvolumet og ikke overstige angitt byggehøyde.
- b) Det tillates etablert balkonger som krager ut over tilgrensende uterom såfremt det er minimum 5 m høyde mellom bakkeplan og underkant balkong, og balkongen ikke understøttes av søyler.
- c) Det tillates ikke utkraging over offentlige byrom som strøkslekeplass eller offentlig kai.

6. Offentlig infrastruktur og grøntstruktur:

- a) Offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal opparbeides i tråd med plankart, planbestemmelser og til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer, herunder for veger og grøntanlegg, vann- og avløp og belysningsnorm for Tromsø kommune. Der det er eksisterende anlegg, skal oppgradering skje iht. kommunalteknisk norm. Slik utbygging kan kun gjøres i samsvar med tekniske detaljplaner som på forhånd skal være godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen. (§ 12-7 nr. 4) .
- b) Tekniske detaljplaner for vann, avløp og overvann skal utarbeides i tråd med VAO-rammeplan, datert 11.03.21 og akseptbrev av VAO-rammeplan fra Tromsø kommune, datert 23.04.21. Tekniske planer må utarbeides for hvert byggetrinn. Avvik mellom tekniske detaljplaner og VAO-rammeplanen kan utløse behov for revisjon av VAO-rammeplan og endring av reguleringsplan
- c) Det tillates etablert offentlig teknisk infrastruktur innenfor hensynssone innen bestemmelseområde #1, kai og kjøreveg, i tråd med VAO-rammeplanen. Avstandskrav på 4 m til bygning/ faste installasjoner skal overholdes.

7. Næring (BKB og #1)

- a) Det tillates detaljhandel innenfor BKB og bestemmelseområde #1 jfr respektive bestemmelser, og innenfor rammen for detaljhandel gitt i plan 1624.
- b) Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser pr. 100m2 næringsareal.

8. Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid gjenstander eller andre spor som kan vise eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes da til Sametinget og Troms og Finnmark Fylkeskommune jfr. Kulturminnelovens §8 andre ledd.

10. Funksjons- og kvalitetskrav - arkitektur

Bygninger og byrom skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset byggets lokalisering i eksisterende og planlagte omgivelser. Estetisk utforming og arkitektonisk uttrykk skal utvikles i tråd med prinsipper vist i illustrasjoner i planbeskrivelsen, mht form, skala, byggehøyde,

fotavtrykk, henvendelse og fasadeuttrykk. Materialbruken skal også være bærekraftig, stedstilpasset og varig.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse (BBB1-6)

- a) Det tillates etablert inntil 275 boenheter innen planområdet.
- b) For å oppnå en variert og sosialt bærekraftig bydel skal det etableres en variasjon i størrelser på boenhetene: Minimum 20% 3-roms og minimum 20% 4-roms boliger.
- c) Det tillates maksimalt 0,5 parkeringsplass for bil + maksimalt 0,1 gjesteplass pr. boenhet. Det skal i tillegg avsettes faste plasser for hjemmetjenesten.
- d) Det skal etableres parkeringsplass for minimum 2 sykler pr. boenhet. Plassene for beboernes sykler skal være innomhus eller i uterom under tak, lett tilgjengelig fra gateplan, nærmest mulig inngang. Plassene i uterom skal ikke plasseres i offentlig areal eller arealer avsatt til lek, og skal vises i uteromsplan jfr fellesbestemmelsene pkt 2. BRA for sykkelparkering i uterom medregnes ikke.
- e) Utkraget areal: se fellesbestemmelsene pkt 5 b) og c), samt hensynssone H410_1.
- f) Høyder: Ved etablering av takhage på BBB4 og BBB5 tillates det etablert heis/uteterrasse inntil 2m over tillatt byggehøyde på inntil 10% av takflaten. Heis-/uteterrasse skal være inntrukket aht skyggelegging fra bygningen på viktige uterom.
 - BBB4: trapp/ heis inntil kote +39. Teknisk anlegg inntil kote +37.
 - BBB5: trapp/ heis inntil kote +29. Teknisk anlegg inntil kote +27.

1.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)

- a) Bebyggelsen skal brukes til kontorformål fra plan 2 og oppover.
- b) Minimum høyde for gulvnivå på første etasje i felt BKB skal være kote 3,5 iht. NN2000. Det tillates etablert kjeller under forutsetning av at det iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.
- c) Det tillates maksimalt 0,3 parkeringsplass for bil pr 100 m2 BRA.
- d) Østre del av byggeområdet er angitt som bestemmelsesområde #3 på plankartet. Maksimal grunnflate i #3 skal være inntil 600 m2. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde (flatt tak) er kote + 47. Trapp/ heis tillates tilbaketrukket inntil kote + 49.
- e) Vestre del av byggeområdet skal ha maksimal kotehøyde +28,5, med unntak av
 - I. Trapp/ heis til takhage på inntil kote +31,5.
 - II. Tekniske anlegg på inntil kote + 29,5.
- f) Det tillates etablert kjeller. Areal som er 100% under bakkeplan medregnes ikke i gitt BRA.
- g) Bygningen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset byggets lokalisering, form og byggehøyde i tråd med prinsipper vist på illustrasjoner på forsiden av, og i, planbeskrivelsen. Bygningen skal ha en organisk volumutforming med avrundede hjørner.

1.3 Offentlig/privat tjenesteyting

- a) Område BOP er avsatt til offentlig og/eller privat tjenesteyting, i tråd med gjeldende KDP.
- b) Området skal utvikles som del av helhetlig plan for område BOP3 og GP i KDP.

1.4 Renovasjonsanlegg (o_BRE1-2)

- a) Område o_BRE 1-2 er avsatt til offentlig renovasjonstorg.
- b) Det tillates etablert nedgravde containere.

1.5 Lekeplass (BLK1-7)

a) Strøkslek (o_BLK1)

- Området skal opparbeides for lek og opphold for alle i tråd med uteromsplan av 28.04.21, jfr fellesbestemmelsene pkt 2.
- Det skal legges til rette for nærkontakt med sjøen mot sør.
- Det skal tilrettelegges for offentlig opphold helt inntil fasadene, med unntak av arealet under BBB2 der bolig tillates med buffer.
- Det skal etableres soner med variert belegning og vegetasjon, hvor det tilrettelegges for ulike aktiviteter.

b) Kvartalslek (f_BLK 2, 3, 5 og 7)

- Områdene skal opparbeides med tilrettelegging for alle, men særlig for barn 6-13 år. Vestre del, mot kjøreveg, skal tilrettelegges for de største barna i denne aldersgruppen. Østre del, mot nærlek, skal tilrettelegges for de mindre barna.
- Området skal opparbeides for lek og opphold i tråd med uteromsplan av 28.04.21.

c) Nærlek (f_BLK 4 og 6)

- Områdene BLK 4 og 6 er avsatt til felles private nærlekeplasser for alle boenhetene innenfor planområdet.
- Områdene skal særskilt tilrettelegges for lek for små barn (0-5) og opphold for voksne, i tråd med uteromsplan av 28.04.21.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg (SKV1-4)

- Avkjørsler til p-anlegg f_SKV3 og f_SKV4 er felles for alle boliger innen BBB1-6.

2.2 Fortau (o_SF1-5)

- Områdene o_SF1-5 er avsatt til offentlig fortau.

2.3 Gang- og sykkelveg (o_SGS 1-4)

- Område o_SGS 4 er offentlig gangbru. Det tillates kjøring med brøytebil, renovasjonsbil og nødetater. Akseltrykk skal være ihht. kommunalteknisk norm, BK10. Brua skal utformes med et lett uttrykk med rekkverk tilpasset gående og syklende.

2.4 Gangveg, gangareal, gågate (SGG1-4)

- Områdene SGG1-4 er avsatt til gangveg, gangareal og gågate inkludert nødvendige konstruksjoner, kanter og rekkverk.

2.5 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

- Områdene SVG er avsatt til annen veggrunn, rabatt/sideareal gate.

2.6 Havnepromenade på kai/utfylling (SK 1-4)

- Områdene SK1-4 er avsatt til havnepromenade på kai/ utfylling.

- o_SK1, o_SK3 og o_SK4 er offentlig kai/ havnepromenade. Det tillates kjøring med brøytebil, renovasjonsbil og nødetater.
- Det tillates at deler av gangbro SGS4 går inn i områdene o_SK3 og o_SK4.

2.7 Parkering (SPA1-3)

Områdene SPA1-3 er felles private parkeringsplasser for alle boligene innen planområdet.

2.8 Infrastruktur under offentlige veganlegg

- Områdene avsatt til offentlige samferdselsanlegg og infrastruktur på plankartet (SKV, SGS, SGG, SVG, SF, SK, SPA og GF) kan benyttes til offentlig VAO-infrastruktur.
- VAO-anlegg må være tilgjengelig for drift og vedlikehold.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde (GF)

- Område o_GF1 er avsatt til offentlig friområde, i tråd med gjeldende kommunedelplan. o_GF1 skal utvikles som del av helhetlig plan for område BOP3 og GP i kommunedelplanen 0253.
- Områdene GF2-4 og GF6 er avsatt til felles private friområder for alle boligene innen planområdet.
- Område GF5 og GF7 omfatter offentlig fyllingsområde mot sjø.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

- Området o_VFV skal benyttes til friluftsområde i sjø.
- Det tillates etablert flytebrygger og flytende øyer i tilknytning til strøkslek og kaipromenade. Tiltak skal ikke være til hindre for annen bruk av sjøen.

VI REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

1. Før igangsettingstillatelse

- a) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for etablering av bebyggelse innen planområdet før det er etablert og permanent opparbeidet nødvendig adkomst, vann- og avløp til anlegget.
- b) Nødvendige tiltak mht miljøforhold i anleggsfasen, jfr fellesbestemmelser pkt. 1.f) anleggsplan, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

- c) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen byggeområdet BBB4-6 før følgende anlegg og tiltak er etablert:

- Offentlig kjøreveg o_SKV1 med tilhørende annen veggrunn.
- Kryss mot Stakkevollvegen iht. gjeldende plan 1821.
- Offentlig gangvei o_SGG3
- Fortau o_SF1, inkludert tilhørende annen veggrunn.
- Flomveger H_320, som beskrevet i VAO-rammeplan
- Gang og sykkelvei o_SGS1-2 med tilhørende annen veggrunn.
- Kjørbar gangbro o_SGS4.
- Offentlig kai o_SK1, o_SK3 og o_SK4.
- Renovasjonsanlegg o_BRE 1-2

Gang og sykkelvei skal etableres sammenhengende over o_SK3, o_SK4, o_SGS4, o_SGS1 og o_SGS2.

- d) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen felt BBB4-6 før:
- strøkslek er etablert med 3 daa innenfor o_BLK1
 - del av bydelspark på minimum 3 daa er etablert innenfor felt o_GP i plan 0253 kommunedelplan for byutviklingsområdet Stakkevollvegen vedtatt 25.04.2019, eller revisjoner av denne.
- e) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen BKB før følgende anlegg og tiltak er etablert:
- Offentlig kjørevei o_SKV2 med tilhørende annen veggrunn
 - Fortau o_SF2-5 med tilhørende annen veggrunn
 - Offentlig kai o_SK3
 - Sammenhengende gang- og sykkelveg o_SGS3 med tilhørende annen veggrunn
 - Offentlig friområde o_GF5
- f) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innen BBB4-6 eller BKB før del av Stakkevollvegen er opparbeidet i tråd med detaljreguleringsplan 1821. Strekningen som skal opparbeides er avgrenset i nord og sør tilsvarende strekning som ble regulert i detaljreguleringsplan 1624 for Kræmer Brygge.
- g) Igangsettingstillatelse for tiltak i felt BBB4-6 eller BKB kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale og garanti, foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan i alle tilfeller ikke gis før rekkefølgekravene er oppfylt.

2. Før bebyggelse kan tas i bruk

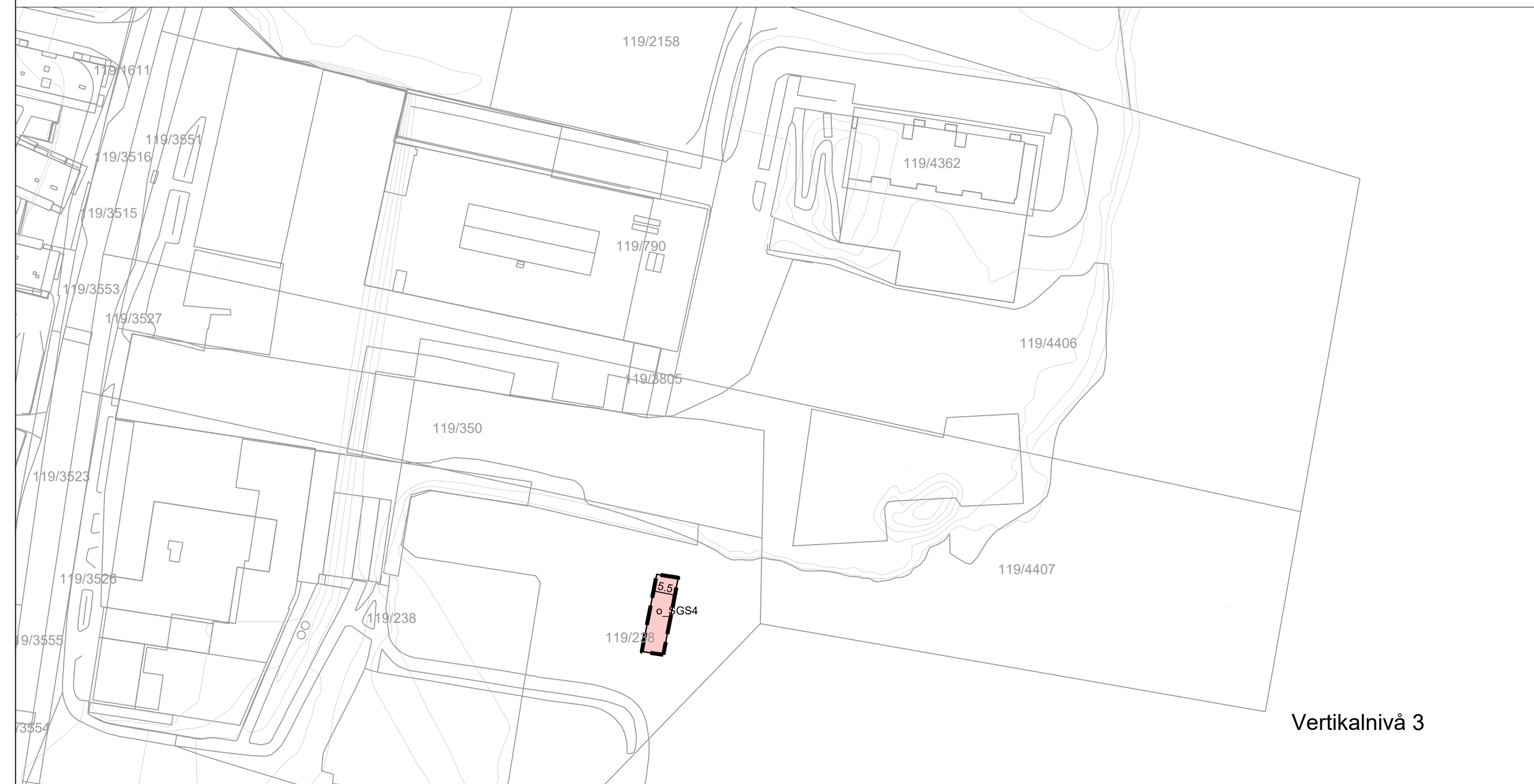
- a) Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen felt BBB4-6 før følgende anlegg og tiltak er etablert:
 - Kvartalslek f_BLK 2, 3, 5 og 7.
 - Nærlek f_BLK 4 og 6
 - Kjørevei f_SKV3-4.
 - Gangvei f_SGG1-2 og f_SGG4
 - Kai f_SK2
- b) Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det foreligger godkjent VA -ferdigmelding fra gjeldende fagorgan for privat VAO-infrastruktur / private koblinger til offentlig nett. Godkjent VA-ferdigmelding skal vedlegges søknaden.
- c) Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, er godkjent og overtatt.

VII

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING

Følgende dokumenter gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

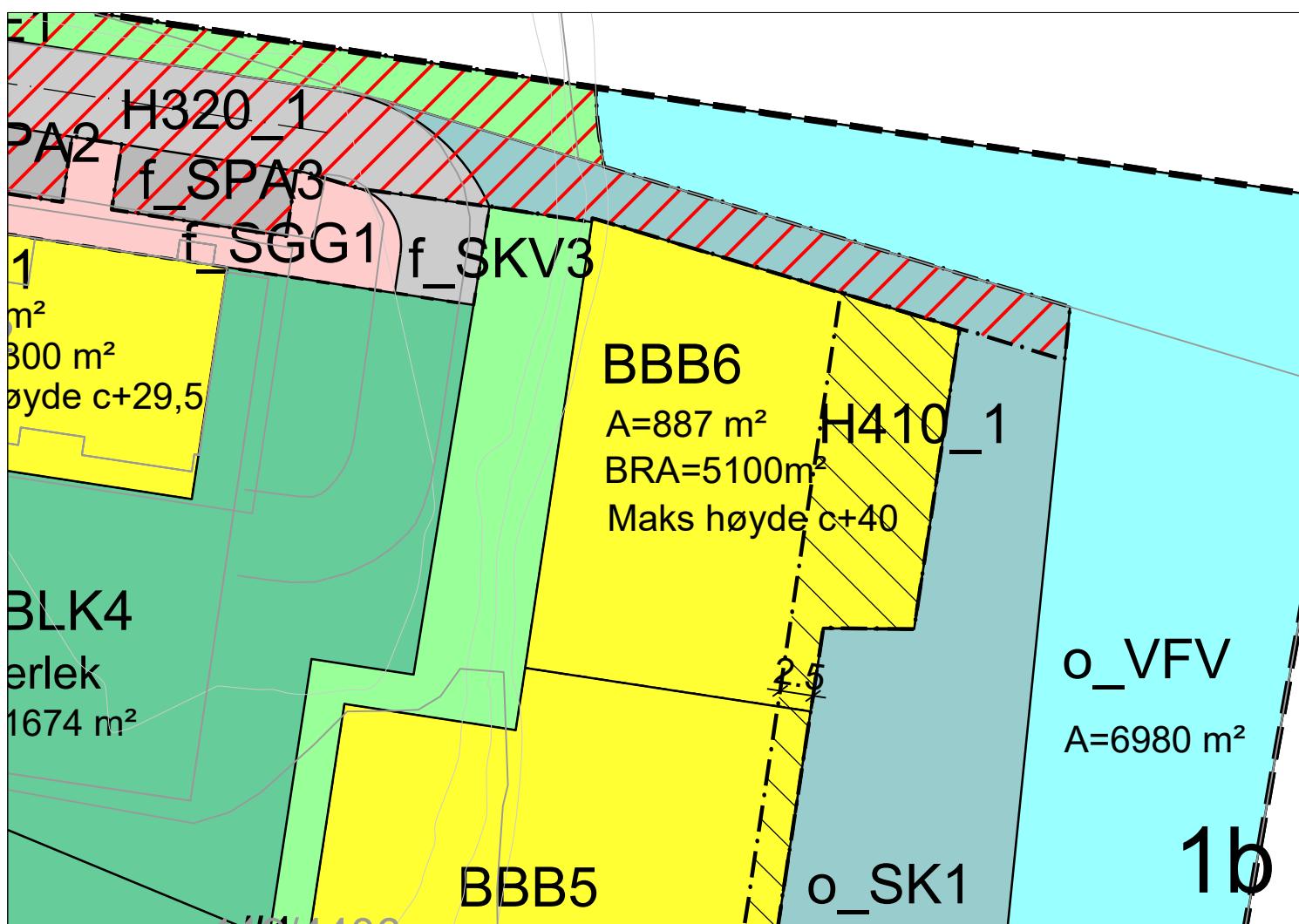
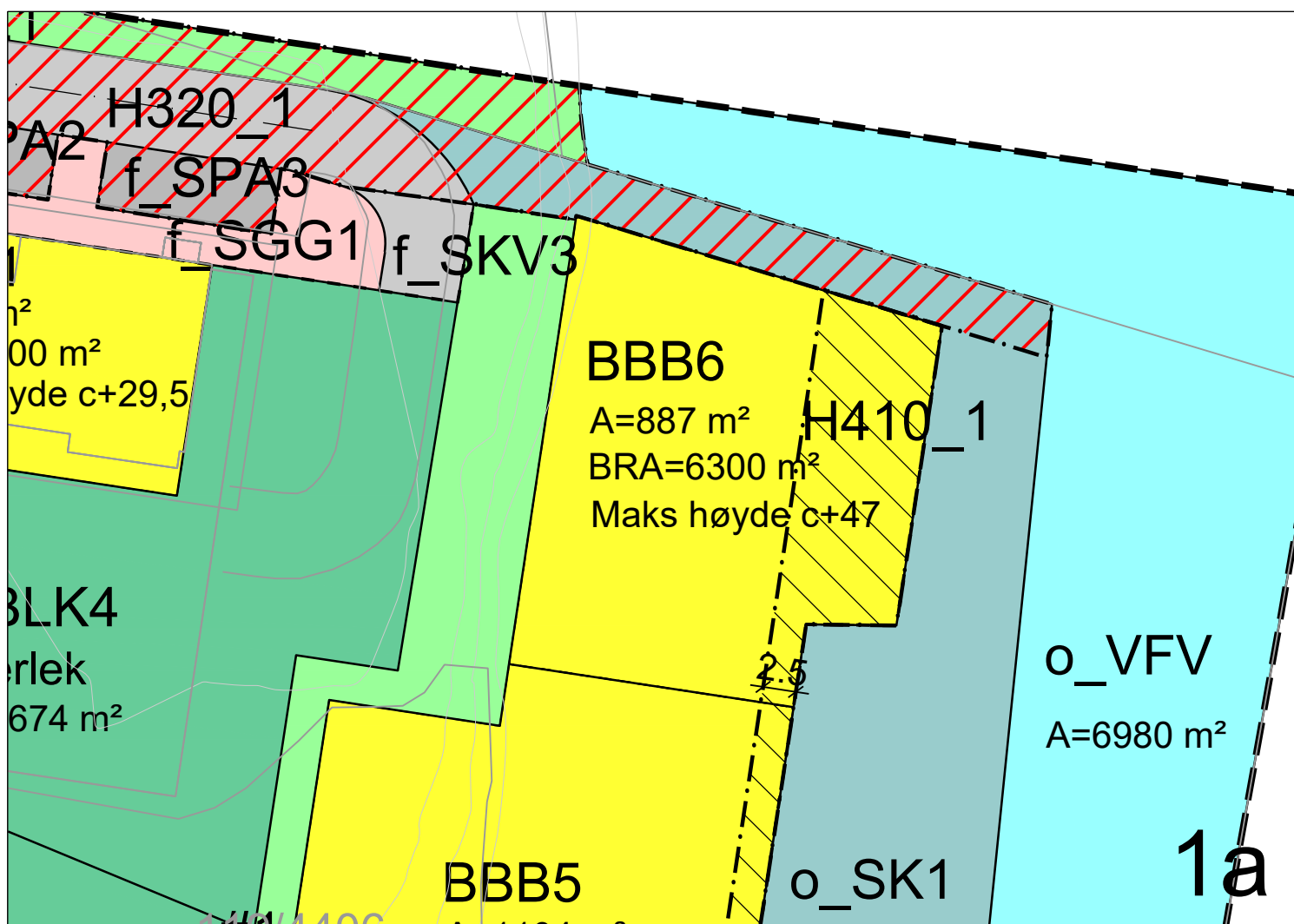
- 1) Uteromsplan og uteromplan vinter datert 28.04.21
- 2) VAO-rammeplan datert 11.03.21 og akseptbrev datert 23.04.21
- 3) OSG-rammeplan datert 30.04.21



Vertikalnivå 2

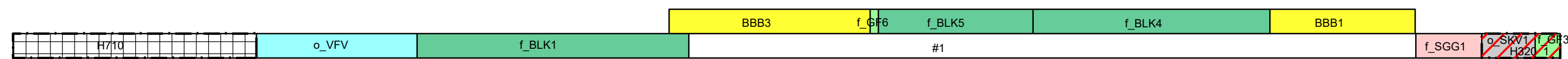
Vertikalnivå 3

To alternative løsninger av BBB6

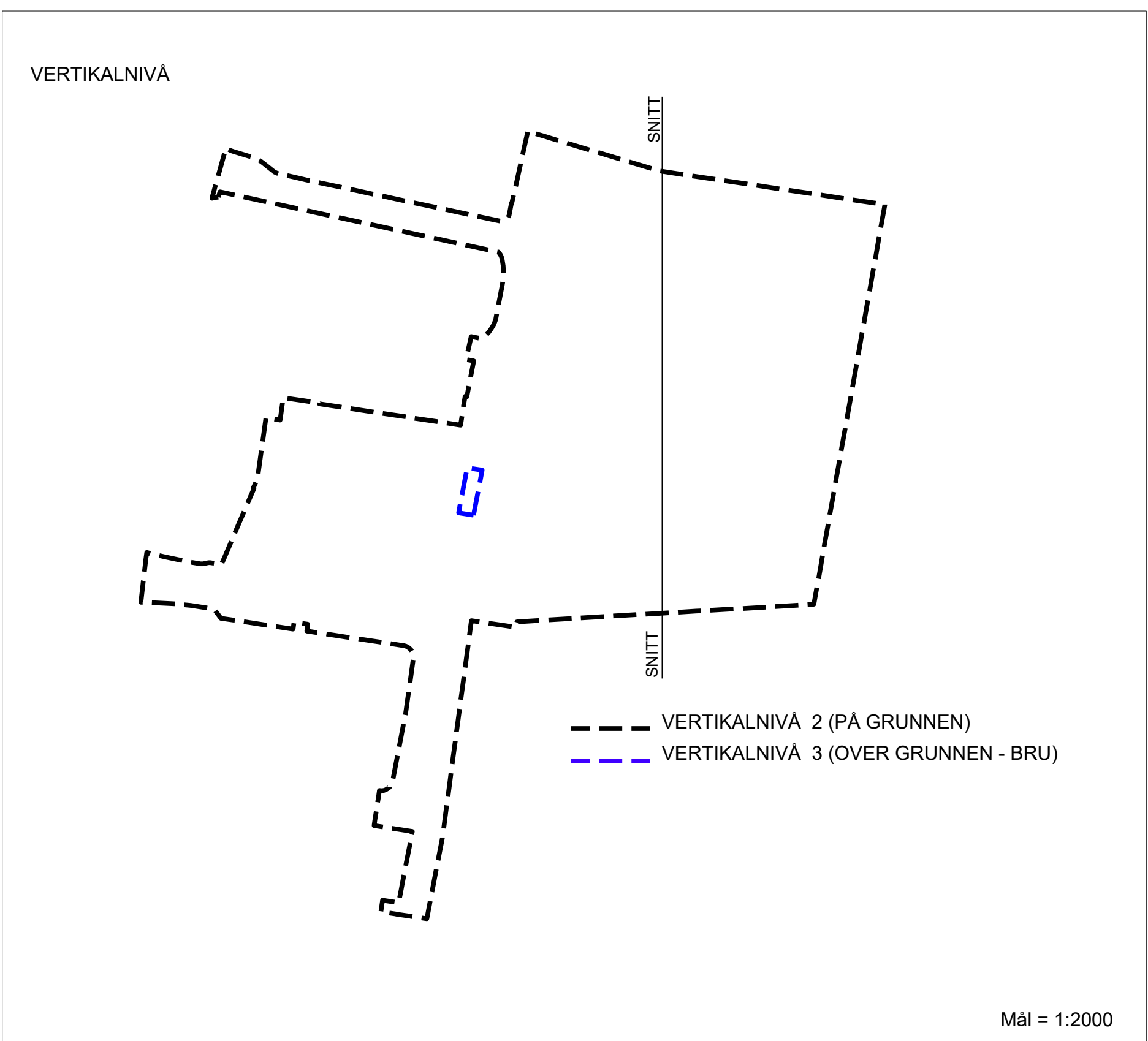


1a

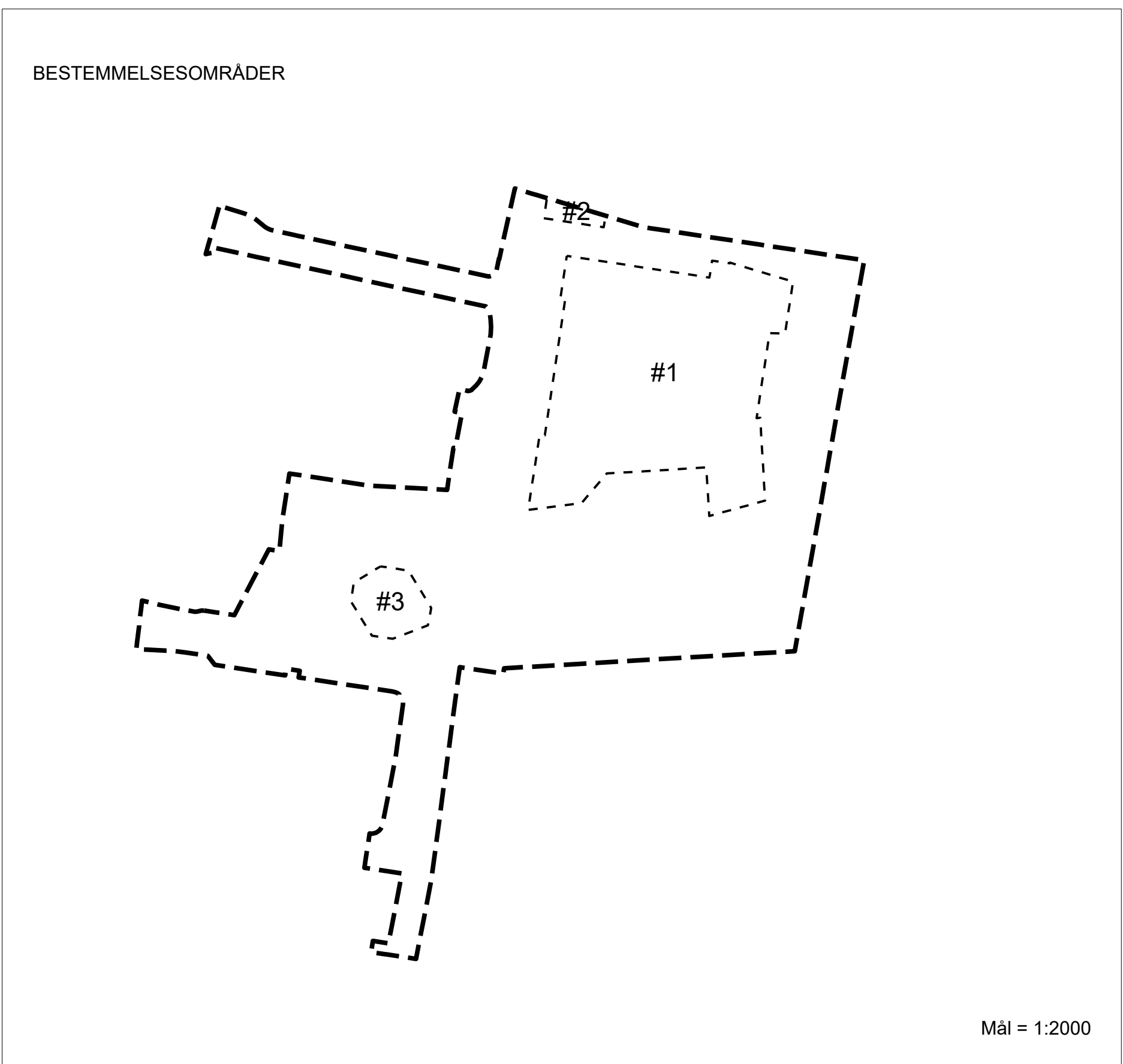
1b



SNITT
Mål = 1:500



Mål = 1:2000



Mål = 1:2000

Tegnforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113) BOP Offentlig eller privat tjenesteyting (1160) BRE Renovasjonsanlegg (1550) BLK Lekeplass (1610) BKB Foretning/kontor/tjenesteyting (1813) §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SKV Kjøreveg (2011) SF Fortau (2012) SGS Gang-/sykkelveg (2015) SGG Gangvegg/gangareal/gågate (2016) SVG Annen veggrunn - grøntareal (2019) SK Havnepromenade på kai/fylling (2041) SPA Parkering (2080) §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur GF Friområde (3040) §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VFV Frittsboadmåle i sjø og vassdrag (6710)	
	§12-7 - Bestemteomsråder Utforming (1) §12-8 - Hensynssoner Flomfare (320) Krav vedrørende infrastruktur (410) Båndlegging for regulering etter PBL (710) Linjeframbod - - - - - Grense for infrastrukturen - - - - - Grense for båndleggingssoner - - - - - Planens begrensning - - - - - Plangrense - - - - - Fornalgrense - - - - - Bestemmelsesgrense - - - - - Byggegrense (1211) - - - - - Regulert sentralinje (1221) - - - - - Grense for faresone - - - - - Regulert høydekurve
Kartopplysninger Kilde for basiskart: FKB Dato for basiskart: 04.07.2022 (Fotodato: 27.07.2021) Koordinatssystem: ETRS89_UTM-33N Høydegrunnlag: NN2000	
Elevisdistanse: 1m Kartmålstokk: 1:1000 (A1)	

	Detailregulering Kræmer Brygge nordøst		Ansøkn ID: 1929	
	Med tilhørende reguleringsbestemmelser		Ansøktstill: Kræmer Brygge Bolig AS	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				
Saks- NR	dato	Revisjon	SIGN	
Dato	30.08.2022	Revisjon	Tromsø Kommune HB/HK	
Dato	16.11.2022	Revisjon	Offentlig ettersyn (KJ)	
Dato		Revisjon		
Kommunestyret sitt vedtak				
Nr 2 på agenda				
Offentlig ettersyn fra ____ til ____				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra 17.11.2022 til 05.01.2023				
1. gangs behandling				
Kommisjonering av oppstart av planarbeid				
Oppstartssaken				
PLANEN ER UTARBEIDET AV 			TEGNING NR 28.06.2022	
SR/ASU Det bekreftes at det er i samsvar med kommunestyrets vedtak av ____			SIGN SR/ASU	

Saksprotokoll

Utvalg: Kommune- og byutviklingsutvalget
Arkivsaknr. 20/06238
Saksbehandler Johanne Kryger

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommune- og byutviklingsutvalget	10.11.2022	78/22

Plan 1929 Detaljregulering Kræmer Brygge nordøst - Til offentlig ettersyn

Kommune- og byutviklingsutvalget har behandlet saken i møte 10.11.2022 sak 78/22

Møtebehandling

Tone Marie Myklevoll (Ap) fremmet følgende alternativforslag på vegne av Ap, SV og SP:

Forslag til detaljreguleringsplan 1929 – Detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker med to ulike alternativer:

Alternativ 1: Detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst, med plankart og planbestemmelser av 30.08.2022 med følgende endringer: Høyde og volum på BBB6 reduseres tilsvarende tre etasjer. Tekniske rom og heis/trapperom på BBB6 tillates ikke over ny kotehøyde angitt i plankart og bestemmelser.

Alternativ 2: Detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst, med plankart og planbestemmelser av 30.08.2022. Følgende endring innarbeides i planen: Tekniske rom og heis/trapperom på BBB6 tillates ikke over kotehøyde angitt i plankart og bestemmelser, dvs maks høyde c+47

Reduksjon i volum på BBB6 (gjelder for begge alternativer) skal ikke erstattes eller kompenseres med økt volum innenfor planområdet. Ovennevnte endringer innarbeides av administrasjonen i plankart og bestemmelser før saken sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Votering

Alternativforslaget fra Myklevoll ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling.

Alternativforslaget ble vedtatt.

FOR: 5 stemmer, 2AP (Tone Marie Myklevoll, Viljar Hanssen), 1Sp (Mats Hegg Jacobsen), 2SV (Ingrid Hovda Lien, Åsne Øysteinsdotter Høgetveit)

Kommunedirektørens innstilling ble ikke vedtatt.

FOR: 4 stemmer, 1FrP (Kristian Wilsgård), 1H (Markus Halftan Akselbo), 1NBT (Tor Egil Sandnes), 1V (Irene Dahl)

Kommune- og byutviklingsutvalgets vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan 1929 – Detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker med to ulike alternativer:

Alternativ 1: Detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst, med plankart og planbestemmelser av 30.08.2022 med følgende endringer: Høyde og volum på BBB6 reduseres tilsvarende tre etasjer. Tekniske rom og heis/trapperom på BBB6 tillates ikke over ny kotehøyde angitt i plankart og bestemmelser.

Alternativ 2: Detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst, med plankart og planbestemmelser av 30.08.2022. Følgende endring innarbeides i planen: Tekniske rom og heis/trapperom på BBB6 tillates ikke over kotehøyde angitt i plankart og bestemmelser, dvs maks høyde c+47

Reduksjon i volum på BBB6 (gjelder for begge alternativer) skal ikke erstattes eller kompenseres med økt volum innenfor planområdet. Ovennevnte endringer innarbeides av administrasjonen i plankart og bestemmelser før saken sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Navn	Rolle	Adresse	Postnummer	Land
KRAEMER MARITIME HOLDING AS	Forslagsstiller	Postboks 60	9251 TROMSØ	Norge
Aboubakar Ouattara	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 33	9010 TROMSØ	Norge
Adam Harvey Goodwin	Hjemmelshaver	Myrsnipa 6	9103 KVALØYA	Norge
Adriana Tania Wieprich	Hjemmelshaver	Leil.12, Stakkevollvegen 33	9010 TROMSØ	Norge
Ahmad Nawid Safdari	Hjemmelshaver	Alfred Hansens Veg 6	9020 TROMSDALEN	Norge
Aisha Khan	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 68	9010 TROMSØ	Norge
Aksel Edvar Sollie	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Aleksandri Gjika	Hjemmelshaver	Gulengvegen 45	9010 TROMSØ	Norge
Alf Kåre Klingan	Hjemmelshaver	Skagesundvegen 1	9010 TROMSØ	Norge
Anders-Andre AS	Hjemmelshaver	Vikaveien 196	9303 SILSAND	Norge
Andre Fernando Pettersen	Hjemmelshaver	Solbakken 11 A	9006 TROMSØ	Norge
Andrea Arnesen Nyvang	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Andrea Holbo	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Andreas Kildahl Jaklin	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Andreas Olof Engstrøm	Hjemmelshaver	Gulengvegen 46 A	9010 TROMSØ	Norge
Andrey L Savinov	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 74	9010 TROMSØ	Norge
Ane Henie Jensen	Hjemmelshaver	Bakkeveien 6B	9950 VARDØ	Norge
Anita Holmstrøm	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Anita Kristin Knoph Myre	Hjemmelshaver	Natthusveien 26	9411 HARSTAD	Norge
Ann Harriet K Nerdal	Hjemmelshaver	Moanveien 29	9050 STORSTEINNES	Norge
Ann Jorunn Leknes	Hjemmelshaver	Steinanvegen 44	7049 TRONDHEIM	Norge
Anna M Vlasenko Dahl	Hjemmelshaver	Fogd Drejers Gate 32	9008 TROMSØ	Norge
Anne Kjøsnæs	Hjemmelshaver	H0404, Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Anne Mjelde Kræmer	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Anne-Tove Ripmann	Hjemmelshaver	Kårvikvegen 18	9010 TROMSØ	Norge
Ann-Hilde Teigen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Annie Myrvold	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Ann-Marie Tingvik Ueland	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 33	9010 TROMSØ	Norge
Arne Johansen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 47	9010 TROMSØ	Norge
Arnold Skimelid	Hjemmelshaver	Holmboevegen 8D	9010 TROMSØ	Norge
Arnt Bakkejord	Hjemmelshaver	Kittistien 27	9102 KVALØYSLETTA	Norge
Arnt Jonny Pettersen	Hjemmelshaver	Selmalund 2	9020 TROMSDALEN	Norge
Arthur Ii Borettslag	Hjemmelshaver	Postboks 6156	9291 TROMSØ	Norge
Åse Karin Hansen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Åse Marie Næss	Hjemmelshaver	Stuorrageadgi 3	9730 KARASJØK	Norge
Åshild Camilla Mikkelsen	Hjemmelshaver	Tennesveien 160	9050 STORSTEINNES	Norge
Ask Holstad	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31A	9010 TROMSØ	Norge
Asmund Pettersen	Hjemmelshaver	Njords Veg 42	9019 TROMSØ	Norge

Audun Ludvik Johnsen	Hjemmelshaver	Sattarveien 44	9060 LYNSEIDET	Norge
Bård Anders Forsdahl	Hjemmelshaver	P G Rodums Veg 12 B	9011 TROMSØ	Norge
Benedicte Helen Lilleng	Hjemmelshaver	Horsnesveien 248	9046 OTEREN	Norge
Bente Skipenes Østrem	Hjemmelshaver	Elveveien 18	9311 BRØSTADBOTN	Norge
Berit Marie Andreassen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Bindu Sara Varughese	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31B	9010 TROMSØ	Norge
Bjørn Bredesen	Hjemmelshaver	Postboks 20	9950 VARDØ	Norge
Bjørn Eiendom AS	Hjemmelshaver	Postboks 3631 Guleng	9278 TROMSØ	Norge
Bjørn Stefan Holmstrøm	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Bjørn Terje Støver	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Bjørnar Halfdan Jensen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Bjørnar Karsten Albertsen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 52	9010 TROMSØ	Norge
Borettslaget Arthur 1	Hjemmelshaver	Postboks 6156	9291 TROMSØ	Norge
Brith Helen Grande-Hansen	Hjemmelshaver	Skagesundvegen 7	9010 TROMSØ	Norge
Britt Helga Sigvaldsen	Hjemmelshaver	Maskinsvingen 10	9511 ALTA	Norge
Bryan George V Elston	Hjemmelshaver	2 Narena Close, Beecroft Nsw 2119, Australia		Norge
Camilla Djedje Haldorsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Camilla Guttormsen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 60	9010 TROMSØ	Norge
Camilla H Lilleeggen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Camilla Haugen	Hjemmelshaver	Lasse Mejlvang Tvedt, Thorvald Meyers Gate 65A	9010 TROMSØ	Norge
Cecilie Lanes	Hjemmelshaver	Gulengvegen 51	9010 TROMSØ	Norge
Christian Berg-Henry	Hjemmelshaver	Hummerveien 1 C	3154 TOLVSRØD	Norge
Christian Pettersen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Dan C Kristiansen Vollan	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Daniel Kvalsund	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31B	9010 TROMSØ	Norge
Dario Davide Musso	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Desiro Eiendom AS	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 96	9010 TROMSØ	Norge
Dhimitri Gjika	Hjemmelshaver	Gulengvegen 45	9010 TROMSØ	Norge
Diana M Stokkan Henden	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Edvin Nikolai Olsen	Hjemmelshaver	(Adresse Mangler)		Norge
Eiliv Erik Ulrich Løchen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Einar Robert Seiness	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Eirik Eidsvik Pedersen	Hjemmelshaver	Trudvangvegen 21 A	9019 TROMSØ	Norge
Eirik Espejord	Hjemmelshaver	Vesterlivegen 21	9013 TROMSØ	Norge
Eirik Hofsfy	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 A	9010 TROMSØ	Norge
Eirik Svendsgaard Sørli	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Eirin Glomsaker	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Eivind Martin Simonsen	Hjemmelshaver	Dramsvegen 143	9010 TROMSØ	Norge
Elinor Synøve Skogheim	Hjemmelshaver	Kjerringdalsveien 929	9144 SAMUELSBERG	Norge

Elisabeth Steen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 47	9010 TROMSØ	Norge
Erlend Solberg	Hjemmelshaver	Einevegen 47	9102 KVALØYSLETTA	Norge
Erna Johansen	Hjemmelshaver	(Adresse Mangler)		Norge
Esso Norge AS	Hjemmelshaver	Essoveien 100	3153 TOLVSRØD	Norge
Evelyn Anita Novik	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Ewa Warchol	Hjemmelshaver	Gulengvegen 53	9010 TROMSØ	Norge
Fagforbundet	Hjemmelshaver	Postboks 7003 St Olavs Plass	0130 OSLO	Norge
Fazil Karimy	Hjemmelshaver	Skagesundvegen 3	9010 TROMSØ	Norge
Frank Olsen	Hjemmelshaver	Russeluftveien 106	9538 ALTA	Norge
Frode Ervik	Hjemmelshaver	Heiloveien 6	7130 BREKSTAD	Norge
Galin Ivanov Panayotov	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 82	9010 TROMSØ	Norge
Gaute Neslein Korsnes	Hjemmelshaver	Lappraen 7A	9360 BARDU	Norge
Geir Baglo	Hjemmelshaver	Angerstveien 33 B	1349 RYKKINN	Norge
Geir Isaksen	Hjemmelshaver	Natthusveien 26	9411 HARSTAD	Norge
Geir Johansen	Hjemmelshaver	Jektholtet 100	9415 HARSTAD	Norge
Geir Petter A Eilertsen	Hjemmelshaver	Mellomvegen 80 B	9007 TROMSØ	Norge
Gøril Skog	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Grace Funmilayo Olakunle	Hjemmelshaver	Gulengvegen 58	9010 TROMSØ	Norge
Grethe Lise Hågensen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Gudbrand A Wiig-Lo	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Gunn Hanne Bertelsen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Gunnar Odd Bakkeby	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Gunnhild K Slettstrand	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Guttorm Sørensen	Hjemmelshaver	Erik Vangbergs Gate 7	9010 TROMSØ	Norge
Hadsel Begravelsesbyrå AS	Hjemmelshaver	Skilleveien 6	8445 MELBU	Norge
Håkon Løtvedt	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Hannah Sigvaldsen	Hjemmelshaver	Maskinsvingen 10	9511 ALTA	Norge
Hanne Jorid Nergård	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 104	9010 TROMSØ	Norge
Hanne Karoline Kræmer	Hjemmelshaver	Aldor Ingebrigtsens Veg 33	9010 TROMSØ	Norge
Hans Christian Ryel	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 33	9010 TROMSØ	Norge
Hans-Johan Dahl	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Harald Arvid Hansen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Hedvig Ragni Krane	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Hege Merete Raklev	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 74	9010 TROMSØ	Norge
Hege Wulff Larsen	Hjemmelshaver	Venusveien 21	9408 HARSTAD	Norge
Heidi I Øines Martinussen	Hjemmelshaver	Postboks 3630	9010 TROMSØ	Norge
Heidi V Nygård Arntzen	Hjemmelshaver	Åsan 9	9411 HARSTAD	Norge
Helene Johanne Steinsvik	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Helene Skogvang Pedersen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge

Helge Alfon Kræmer	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Helge Erling Andreassen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 A	9010 TROMSØ	Norge
Henriette G Solberg	Hjemmelshaver	Vindholmen 11E	4841 ARENDAL	Norge
Henrik Åsali Hanssen	Hjemmelshaver	Mellomvegen 33	9007 TROMSØ	Norge
Henrik Lange	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Herbjørn Johnny Johansen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 59	9010 TROMSØ	Norge
Hilde May Wilhelmsen	Hjemmelshaver	Langsundvegen 4	9010 TROMSØ	Norge
Hildegunn Thyholdt	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 80	9010 TROMSØ	Norge
Hongmei Wu	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 68	9010 TROMSØ	Norge
Ilja Andreas Ingebrigtsen	Hjemmelshaver	Langsundvegen 8	9010 TROMSØ	Norge
Imi Tromsø Eiendom AS	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 110	9010 TROMSØ	Norge
Ina Haugen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 82	9010 TROMSØ	Norge
Ine Myrland	Hjemmelshaver	Leilighet 11, Stakkevollvegen 33	9010 TROMSØ	Norge
Ingar Reinholtsen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Ingeborg Hansen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Ingrid Espejord	Hjemmelshaver	Vesterlivegen 21	9013 TROMSØ	Norge
Ingun E Haarbye Georgsen	Hjemmelshaver	Strømdalkåsa 15	3727 SKIEN	Norge
Ingvil Bårdsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Jan Arne Johansen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 61	9010 TROMSØ	Norge
Jan Eirik Nygård	Hjemmelshaver	Otervegen 7	8410 LØDINGEN	Norge
Jan Møller	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 72	9010 TROMSØ	Norge
Janne Oppvang	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Jarl Stian Olsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Jaya Kumari Swain	Hjemmelshaver	Langsundvegen 19	9010 TROMSØ	Norge
Jenny Nergård	Hjemmelshaver	Gulengvegen 49	9010 TROMSØ	Norge
Jens Magne Hillestad	Hjemmelshaver	Langsundvegen 3	9010 TROMSØ	Norge
Jesper Solheim Johansen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Jim Novik	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Johnny Paul Paulsen	Hjemmelshaver	Skagesundvegen 5	9010 TROMSØ	Norge
Johnny Stensen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
John-William Johnsen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Jonathan Hemmingsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Jonny Schjetne	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Jøran Olsen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 49	9010 TROMSØ	Norge
Jørgen Nerdal	Hjemmelshaver	Moanveien 29	9050 STORSTEINNES	Norge
Jørn Petter Vassbotn	Hjemmelshaver	Gulengvegen 58	9010 TROMSØ	Norge
Jørn Roald Skogvik	Hjemmelshaver	Thyholdtvegen 7	9010 TROMSØ	Norge
Josep Larusson Bløndal	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Juanita Børve	Hjemmelshaver	Gulengvegen 58	9010 TROMSØ	Norge

Julie Grønli	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 A	9010 TROMSØ	Norge
Julie Rasmussen Røe	Hjemmelshaver	Strandgata 40	9600 HAMMERFEST	Norge
Kai Otto Elvan	Hjemmelshaver	Strandgata 51	8480 ANDENES	Norge
Kai Simonsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Kaja Elvan	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Kamilla Karlsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Karen Marie Nilsen	Hjemmelshaver	Langsundvegen 11	9010 TROMSØ	Norge
Kari Grønlien	Hjemmelshaver	Einvegen 47	9102 KVALØYSLETTA	Norge
Karin Bårdsen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Karin Bjølgerud	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 A	9010 TROMSØ	Norge
Karin Klingan	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Karl Erik Johansen	Hjemmelshaver	Horsnesveien 248	9046 OTEREN	Norge
Karl Gunnar Klausen	Hjemmelshaver	Krøkebærveien 14 B	9403 HARSTAD	Norge
Katarina Holmlund Niia	Hjemmelshaver	Stornesveien 57	8522 BEISFJORD	Norge
Keyur Radiya	Hjemmelshaver	Winston Churchills Veg 41	9014 TROMSØ	Norge
Kim Stian Moen	Hjemmelshaver	Rypeveien 37 A	9709 PORSANGMOEN	Norge
Kjell Arvid Kræmer	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 94	9010 TROMSØ	Norge
Kjell Harry Jensen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 54	9010 TROMSØ	Norge
Kjellaug Lindvåg	Hjemmelshaver	Bogveien 82	9138 KARLSØY	Norge
Kjell-Magne Hansen	Hjemmelshaver	C/O Leilighet 1, Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Kjetil Arntzen	Hjemmelshaver	Åsan 9	9411 HARSTAD	Norge
Kjetil Warholm	Hjemmelshaver	Gulengvegen 57 B	9010 TROMSØ	Norge
Kottakkakathu AS	Hjemmelshaver	Gropaveien 26	9350 SJØVEGAN	Norge
Kræmer Brygge Velforening	Hjemmelshaver	C/O Bonord, Postboks 6156	9291 TROMSØ	Norge
Kræmer Eiendom AS	Hjemmelshaver	Postboks 3645	9278 TROMSØ	Norge
Kræmer Parkeringsanlegg AS	Hjemmelshaver	Postboks 3645	9278 TROMSØ	Norge
Kris Aleksander Mikkelsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Kristian Bjørnsson	Hjemmelshaver	Gulengvegen 60	9010 TROMSØ	Norge
Kristian Øistein Larsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 104	9010 TROMSØ	Norge
Kristiane Vea Olsen	Hjemmelshaver	Eidsbakkane 22	4250 KOPERVIK	Norge
Kristin Alvilde Kjeldsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 A	9010 TROMSØ	Norge
Kristina Jørgensen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Kristine Wiik	Hjemmelshaver	Lakkegata 66A	0562 OSLO	Norge
Lars Anders Bremnes	Hjemmelshaver	Heimdalveien 31	9325 BARDUFOSS	Norge
Lasse Østnes Pedersen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 68	9010 TROMSØ	Norge
Lavold Invest AS	Hjemmelshaver	Heimdalvegen 8A	9006 TROMSØ	Norge
Leif Bjørnar Slettstrand	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Leif Even Krane	Hjemmelshaver	Radarvegen 2	9014 TROMSØ	Norge
Lene A Simonsen Granli	Hjemmelshaver	Nygårdstranda 13	9068 NORD-LENANGEN	Norge

Lill Heidi Johansen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 59	9010 TROMSØ	Norge
Lillian Jeanette Niia	Hjemmelshaver	Stornesveien 57	8522 BEISFJORD	Norge
Linda Borch	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 A	9010 TROMSØ	Norge
Linn Marita Holden	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 A	9010 TROMSØ	Norge
Lisa P Krane Bløndal	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Lisbeth Berg	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Lisbeth Hansen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Lise Marie Hammervold	Hjemmelshaver	Sattarveien 44	9060 LYGSEIDET	Norge
Magne Johannes Ripmann	Hjemmelshaver	Kårvikvegen 18	9010 TROMSØ	Norge
Magnus-C Malmo Haugdal	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Mai Ann Brandeggen Skogås	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Malvin S R Trengereid	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Manjit Kaur	Hjemmelshaver	Frøyas Veg 6	9019 TROMSØ	Norge
Manol Gkika	Hjemmelshaver	Gulengvegen 45	9010 TROMSØ	Norge
Mantvydas Repsys	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Margareth Olsen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Margit Bjørke	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Mari Heikkilæ Nilsen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Maria Helen Holm	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31B	9010 TROMSØ	Norge
Mariann Stubkjær Jensen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 54	9010 TROMSØ	Norge
Marianne Dagenborg	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 A	9010 TROMSØ	Norge
Marianne Tiberg	Hjemmelshaver	Postboks 488	9990 BÅTSFJORD	Norge
Marie Emilie Bue	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Marina Ivanisevic	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Marit Knutshaug Ervik	Hjemmelshaver	Heiloveien 6	7130 BREKSTAD	Norge
Marit Kristin Allern	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 A	9010 TROMSØ	Norge
Marit Wennberg	Hjemmelshaver	Orionvegen 38	9024 TOMASJORD	Norge
Marita Nilsen	Hjemmelshaver	Langsundvegen 3	9010 TROMSØ	Norge
Marius Gulsrud	Hjemmelshaver	Fossevegen 43	9803 VADSØ	Norge
Mark Birger Stenersen	Hjemmelshaver	Fjellvegen 7	9020 TROMSDALEN	Norge
Marlene Kjelstad Kvalsund	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31B	9010 TROMSØ	Norge
Marte Grimsbo	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31A	9010 TROMSØ	Norge
Martin Richter Jonsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 33	9010 TROMSØ	Norge
May Turid Andreassen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 2	9010 TROMSØ	Norge
Mehrdad Sobhkhaz	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Merete Forsdahl	Hjemmelshaver	P G Rodums Veg 12 B	9011 TROMSØ	Norge
Michael Rath Olsen	Hjemmelshaver	Kræmervegen 6	9010 TROMSØ	Norge
Mira Karo Odden	Hjemmelshaver	Rypeveien 37 A	9709 PORSANGMOEN	Norge
Mirjam Harkestad Olsen	Hjemmelshaver	Russeluftveien 106	9538 ALTA	Norge

Mohsen Gamal Saad Askar	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Mona Berg-Henry	Hjemmelshaver	Hummerveien 1 C	3154 TOLVSRØD	Norge
Mona Renate Jensen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 52	9010 TROMSØ	Norge
Monica Brox Pettersen	Hjemmelshaver	Skagesundvegen 5	9010 TROMSØ	Norge
Morten Inge Jensen	Hjemmelshaver	Fruhallarn 31	9409 HARSTAD	Norge
Morten Kræmer	Hjemmelshaver	Aldor Ingebrigtsens Veg 33	9010 TROMSØ	Norge
Myrbakk Eiendom AS	Hjemmelshaver	Parkgata 19	9008 TROMSØ	Norge
Nannan Yang	Hjemmelshaver	Weihai Pan, Holtegata 32	9016 TROMSØ	Norge
Netrom Tromsø AS	Hjemmelshaver	Aldor Ingebrigtsens Veg 33	9010 TROMSØ	Norge
Nina Kristin Johansen	Hjemmelshaver	Fruhallarn 31	9409 HARSTAD	Norge
Nina Oshidi Krane Bløndal	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Odd Harald Andreassen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 48 D	9010 TROMSØ	Norge
Odd Markus Vikholt	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Oddvar P Andreassen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Ola Georgsen	Hjemmelshaver	Strømdalkåsa 15	3727 SKIEN	Norge
Ole Jørgen Kjellman	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Oleiv Josef Boltås	Hjemmelshaver	Gulengvegen 56	9010 TROMSØ	Norge
Oro Tegn & Bygg AS	Hjemmelshaver	Hummervegen 8	9104 KVALØYA	Norge
Otto Magnar Skogheim	Hjemmelshaver	Kjerringdalsveien 929	9144 SAMUELSBERG	Norge
Øystein Wennberg	Hjemmelshaver	Orionvegen 38	9024 TOMASJORD	Norge
Øyvind Johan Olsen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 48 C	9010 TROMSØ	Norge
Øyvind Skeie Hellum	Hjemmelshaver	Storåsveien 49	9064 SVENSBY	Norge
Pål Hustad	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 80	9010 TROMSØ	Norge
Pål Wilsgaard	Hjemmelshaver	260 Laurel Woods Avenue, The Teneriffe, Signapore 275913		Norge
Paraskevi Gjika	Hjemmelshaver	Gulengvegen 45	9010 TROMSØ	Norge
Per Bjørnar Gjerp	Hjemmelshaver	Kræmervegen 4	9010 TROMSØ	Norge
Pernille Kræmer	Hjemmelshaver	Middelthuns Gate 17C	0368 OSLO	Norge
Pia Stavenes Haugsdal	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Ragnhild Synnøve Ernsten	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Randi Agnes Edøy	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 A	9010 TROMSØ	Norge
Randi Laila Dale	Hjemmelshaver	Kittistien 27	9102 KVALØYSLETTA	Norge
Rasha Usama Numan	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Rati Preet Paul Kaur	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Reidun Annie Nerli Boltås	Hjemmelshaver	Gulengvegen 56	9010 TROMSØ	Norge
Renholdsgruppen Invest AS	Hjemmelshaver	Postboks 3633 Guleng	9278 TROMSØ	Norge
Richard Hansen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Rigmor Indal	Hjemmelshaver	Thyholdtvegen 5	9010 TROMSØ	Norge
Rita Halle	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Rita Stenseth	Hjemmelshaver	Langsundvegen 6	9010 TROMSØ	Norge

Roald Fredrik Nicolaisen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 A	9010 TROMSØ	Norge
Robin Amanda Liang	Hjemmelshaver	Marbakken 25	9104 KVALØYA	Norge
Roe Roesen Karlsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Ronalv J Alexandersen	Hjemmelshaver	Langsundvegen 5	9010 TROMSØ	Norge
Roy Yngve Jacobsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 A	9010 TROMSØ	Norge
Ruben Yttergård Jenssen	Hjemmelshaver	Karl Pettersens Gate 30 B	9009 TROMSØ	Norge
Sam Hansen	Hjemmelshaver	Aldor Ingebrigtsens Veg 35	9010 TROMSØ	Norge
Sandra Elisabeth Karlsson	Hjemmelshaver	Langsundvegen 8	9010 TROMSØ	Norge
Satish Kumar	Hjemmelshaver	Frøyas Veg 6	9019 TROMSØ	Norge
Shaheen Bano Khan	Hjemmelshaver	Nedre Silkestrå 20	0375 OSLO	Norge
Sigrid Dragset	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Sigrun Karen Høgtun	Hjemmelshaver	Leil.-8, Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Sigurd Helø Klemetsdal	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Sigurd Jakobsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 82	9010 TROMSØ	Norge
Sigurd Krane Rodahl	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Silje Helen Hansen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 46 A	9010 TROMSØ	Norge
Simen Aleksander Grande	Hjemmelshaver	Kræmervegen 2	9010 TROMSØ	Norge
Simen Pedersen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 82	9010 TROMSØ	Norge
Simon Manshadi Willassen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 82	9010 TROMSØ	Norge
Siri Kristine Ratkje	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Siriann Gulsrud	Hjemmelshaver	Davviluohkká 10	9520 KAUTOKEINO	Norge
Sissel Irene Andreassen	Hjemmelshaver	Mellomvegen 80 B	9007 TROMSØ	Norge
Sissel Merete Rasmussen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 A	9010 TROMSØ	Norge
Sofie Jacobsen Korsan	Hjemmelshaver	Selmalund 11	9020 TROMSDALEN	Norge
Sofie Karoline Kræmer	Hjemmelshaver	Aldor Ingebrigtsens Veg 35	9010 TROMSØ	Norge
Sofie Svenøe	Hjemmelshaver	Kræmervegen 2	9010 TROMSØ	Norge
Solbjørg Oliva Y Paulsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Sondre Torp Helmersen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Stakkevollvegen 33 AS	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 33B	9010 TROMSØ	Norge
Stakkevollvegen 35 37 AS	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 33B	9010 TROMSØ	Norge
Stakkevollvegen 39 AS	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 33B	9010 TROMSØ	Norge
Stakkevollvegen 41 AS	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 33B	9010 TROMSØ	Norge
Stakkevollvn 27 Eiendom AS	Hjemmelshaver	Kongens Gate 16	7011 TRONDHEIM	Norge
Ståle Kristian Gove	Hjemmelshaver	Langsundvegen 7	9010 TROMSØ	Norge
Stein L Fyhn Nilsen	Hjemmelshaver	C/O Stein Nilsen, Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Steinar Otto Dahl	Hjemmelshaver	Gulengvegen 48 B	9010 TROMSØ	Norge
Steinar Vollan	Hjemmelshaver	Rognehaugen 11	6783 STRYN	Norge
Sten Ragnar Granli	Hjemmelshaver	Nygårdstranda 13	9068 NORD-LENANGEN	Norge
Stian Sigvald Indahl	Hjemmelshaver	Langsundvegen 6	9010 TROMSØ	Norge

Stig Manfred Dalen	Hjemmelshaver	Marbakken 25	9104 KVALØYA	Norge
Strandgata Eiendom AS	Hjemmelshaver	Postboks 152	8445 MELBU	Norge
Sture Sigvaldsen	Hjemmelshaver	Maskinsvingen 10	9511 ALTA	Norge
Svein Erik Mortensen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 62	9010 TROMSØ	Norge
Sven Emil B Holmlund	Hjemmelshaver	Stornesveien 57	8522 BEISFJORD	Norge
Sylvia Helene Skar	Hjemmelshaver	Angerstveien 33 B	1349 RYKKINN	Norge
Tania Azizi Karimy	Hjemmelshaver	Skagesundvegen 3	9010 TROMSØ	Norge
Tanja Serine Tangstad	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Tanja Wilhelmsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31B	9010 TROMSØ	Norge
Team Invest Nord AS	Hjemmelshaver	Parkgata 19	9008 TROMSØ	Norge
Thomas Erlend Sørensen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Thomas Kræmer	Hjemmelshaver	Ramfjordnesvegen 108	9021 TROMSDALEN	Norge
Thomas Mosand	Hjemmelshaver	Orionveien 18 C	8480 ANDENES	Norge
Thongphet Jaroenmee	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29B	9010 TROMSØ	Norge
Thor Olaf Johan Paulsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Thyholdtvegen Borettslag	Hjemmelshaver	V/ Bonord, Postboks 6156	9291 TROMSØ	Norge
Tinka Vasileva Panayotova	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 82	9010 TROMSØ	Norge
Tone Kristin Andreassen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Tone Strømholt	Hjemmelshaver	Heimdalveien 31	9325 BARDUFOSS	Norge
Tonje Vestøl Elston	Hjemmelshaver	2 Narena Close, Beecroft Nsw 2119, Australia		Norge
Tonto Bolig AS	Hjemmelshaver	C/O Kjetil Kræmer, Bjørkås Terrasse 102	9009 TROMSØ	Norge
Tord Wulff Larsen	Hjemmelshaver	Venusveien 21	9408 HARSTAD	Norge
Tore Robertsen	Hjemmelshaver	Langsundvegen 9	9010 TROMSØ	Norge
Torgeir Nordheim	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31B	9010 TROMSØ	Norge
Torild Karlsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Tove Antonsen	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Tove Pauline Hansen	Hjemmelshaver	Bogveien 82	9138 KARLSØY	Norge
Trilochan Swain	Hjemmelshaver	Langsundvegen 19	9010 TROMSØ	Norge
Tromsø Fiskeindustri A/S & Co Ks	Hjemmelshaver	Postboks 233, 9253 Tromsø	9253 TROMSØ	Norge
Tromsø Kommune	Hjemmelshaver	Postboks 6900	9299 TROMSØ	Norge
Tromsø Stålinndustri AS	Hjemmelshaver	Postboks 526	9256 TROMSØ	Norge
Trond Henriksen	Hjemmelshaver	Postboks 488	9990 BÅTSFJORD	Norge
Trond Ivar Andreassen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29 B	9010 TROMSØ	Norge
Trond Pedersen Biti	Hjemmelshaver	Stuorrageadgi 3	9730 KARASJOK	Norge
Trygve Skipenes Østrem	Hjemmelshaver	Elveveien 18	9311 BRØSTADBOTN	Norge
Turid Lindberg	Hjemmelshaver	C/O Leilighet 1, Stakkevollvegen 27	9010 TROMSØ	Norge
Turid Margaret Støver	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
Uhre Torbjørn AS	Hjemmelshaver	Ulvangsyveien 149	8890 LEIRFJORD	Norge

Vainio E Weiderpass	Hjemmelshaver	C/O Iarc, 150 Cours Albert Thomas, 69372 Lyoncedex 8 Frankrike		Norge
Vargas Claudio E Gavilan	Hjemmelshaver	Langsundvegen 11	9010 TROMSØ	Norge
Vegard Lindbom	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Vegard Mosand	Hjemmelshaver	Kalkfjellet 54	1387 ASKER	Norge
Victoria C Bråten Aarskog	Hjemmelshaver	Alfons Veg 28	9010 TROMSØ	Norge
Vidar A Wilhelmsen	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 106	9010 TROMSØ	Norge
Vidar Dale Martinussen	Hjemmelshaver	Postboks 3630	9010 TROMSØ	Norge
Viveke Breivik	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 31 B	9010 TROMSØ	Norge
Wenche Atlanta Sørensen	Hjemmelshaver	Erik Vangbergs Gate 7	9010 TROMSØ	Norge
Wenche Semmingsen	Hjemmelshaver	Dokkgata 1	7042 TRONDHEIM	Norge
Werner Horn	Hjemmelshaver	Markedsveien 14	8370 LEKNES	Norge
Willy Sten Mortensen	Hjemmelshaver	Gulengvegen 62	9010 TROMSØ	Norge
Witold Piotr Warchol	Hjemmelshaver	Gulengvegen 53	9010 TROMSØ	Norge
X Tra Service AS	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 68	9010 TROMSØ	Norge
Yehia Sayed I Eltemsah	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 60B	9010 TROMSØ	Norge
Yumi Ellen Dahl Hirai	Hjemmelshaver	Stakkevollvegen 29A	9010 TROMSØ	Norge
Zeiad Selman M Al-Ani	Hjemmelshaver	Alfons Veg 26	9010 TROMSØ	Norge
BLADET NORDLYS AS	Ekstern høringsinstans	Postboks 2515	9272 TROMSØ	Norge
FORTIDSMINNEFORENINGEN, TROMSØ OG OMEGN LOKALLAG	Ekstern høringsinstans	Postboks 942	9018 TROMSØ	Norge
FUNKSJONSHEMMEDES FELLESORGANISASJON	Ekstern høringsinstans	Postboks 3055	3501 HØNEFOSS	Norge
KVITEBJØRN VARME AS	Ekstern høringsinstans	Ringvegen 184	9018 TROMSØ	Norge
KYSTVERKET	Ekstern høringsinstans	Postboks 1502	6025 ÅLESUND	Norge
MATTILSYNET	Ekstern høringsinstans	Felles postmottakPostboks 383	2381 BRUMUNDDAL	Norge
MEDIEHUSET ITROMSØ AS	Ekstern høringsinstans	Postboks 1028	9260 TROMSØ	Norge
NÆRINGSFORENINGEN I TROMSØREGIONEN	Ekstern høringsinstans	Postboks 464	9255 TROMSØ	Norge
NORGES BLINDEFORBUND TROMS	Ekstern høringsinstans	Postboks 1168	9262 TROMSØ	Norge
NORGES HANDIKAPFORBUND TROMSØ	Ekstern høringsinstans	c/o Åge BjerkmoKuttersvingen 36	9007 TROMSØ	Norge
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	Ekstern høringsinstans	Postboks 5091 Majorstua	0301 OSLO	Norge
REMIKS HUSHOLDNING AS	Ekstern høringsinstans	Postboks 3304	9275 TROMSØ	Norge
REMIKS MILJØPARK AS	Ekstern høringsinstans	Postboks 3304	9275 TROMSØ	Norge
SAMEDIGGI / SAMETINGET	Ekstern høringsinstans	Ávjovárgeaidnu 50	9730 KARASJOK	Norge
STATENS VEGVESEN	Ekstern høringsinstans	Postboks 1010Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER	Norge
STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK	Ekstern høringsinstans	Postboks 700	9815 VADSØ	Norge
TROMS KRAFT AS	Ekstern høringsinstans	Evjenvegen 34	9291 TROMSØ	Norge
TROMS KRAFT NETT AS	Ekstern høringsinstans	Evjenvegen 34	8002 BODØ	Norge
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE	Ekstern høringsinstans	Postboks 701	9815 VADSØ	Norge
TROMSØ BRANN OG REDNING KF	Ekstern høringsinstans	Forsøket 9	9010 TROMSØ	Norge

ASPLAN VIAK AS	Plankonsulent	Postboks 24	1301 SANDVIKA	Norge
----------------	---------------	-------------	---------------	-------