

Plan 0142

Kommuneplanens arealdel 2023-2034



Planbestemmelser og retningslinjer
Offentlig ettersyn

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-5. Planbestemmelsene er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk, jamfør pbl. § 11-6.

Dette dokumentet består av både planbestemmelser og veiledende retningslinjer. Retningslinjene er skrevet i kursiv under aktuelle bestemmelser. De er tatt med for å klargjøre:

- hvordan innholdet skal forstås
- hvordan det kan forventes at planbestemmelsene blir praktisert

Innhold

<i>GENERELLE BESTEMMELSER</i>	8
1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer	8
1.1 Forholdet til kommunedelplaner, pbl. § 1-5	8
1.2 Forholdet til reguleringsplaner, pbl. § 1-5	8
2. Avgrensning av byområdet	9
3. Rekkefølgekrav	10
3.1 Kvaløya, pbl. § 11-9 nr. 4	10
4. Utbyggingsavtaler, pbl. 11-9 nr. 2	10
4.1 Geografisk avgrensning	10
4.2 Avgrensning etter type tiltak	10
4.3 Boligsosiale tiltak	10
4.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling	10
5. Byggegrenser	11
5.1 Langs sjøen, pbl. § 11-9 nr. 5	11
5.2 Langs vassdrag, pbl. § 11-9 nr. 5	11
6. Handel	11
6.1 Detaljhandel, pbl. § 11-9 nr. 5	11
6.2 Plasskrevende varer, pbl. § 11-9 nr. 5	12
7. Arkitektur og byrom	13
7.1 Virkeområde	13
7.2 Byrom, pbl. § 11-9 nr. 6	13
7.3 Gater og veier, pbl. § 11-9 nr. 6	13
7.4 Bebyggelse, pbl. § 11-9 nr. 6	13
7.5 Landskap og terreng, pbl. § 11-9 nr. 6	13
8. Kvaliteter ved boliger og offentlige bygg	14
8.1 Areal til offentlige tjenester, pbl. § 11-9 nr. 5	14
8.2 Variert boligsammensetning, pbl. § 11-9 nr. 5	14
8.3 Kvaliteter med boenhetene, pbl. § 11-9 nr. 5	14
8.4 Fellesarealer innendørs, pbl. § 11-9 nr. 5	15
8.5 Kvalitetskrav barnehage, pbl. § 11-9 nr. 5	15
8.6 Kvalitetskrav skole, pbl. § 11-9 nr. 5	15
8.7 Kvalitetskrav helse- og omsorgsbygg, pbl. § 11-9 nr. 5	16

9	Møteplasser med lek- og uteoppholdsareal	16
9.1	Virkeområde	16
9.2	Generelt krav, pbl. § 11-9 nr. 5	16
9.3	Kvalitetskrav, pbl. § 11-9 nr. 5	17
9.3.1	Avgrensning	17
9.3.2	Plassering	17
9.3.3	Utforming og innhold	18
9.3.4	Krav til møteplasser med lek- og uteoppholdsareal	19
10	Garasje og naust	20
10.1	Garasje, pbl. § 11-9 nr. 5 og 6	20
10.2	Naust, pbl. § 11-9 nr. 5 og 6	20
11	Transport og parkering.....	21
11.1	Parkeringsplass for bil, pbl. § 11-9 nr. 5	21
11.2	Transport, pbl. § 11-9 nr. 3	21
11.3	Hovednett for sykkel, pbl. § 11-9 nr. 3.....	21
11.4	Hovednett for gange, pbl. § 11-9 nr. 3	22
11.5	Krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler, pbl. § 11-9 nr. 5	23
11.6	Krav til parkeringsplasser ved bolig, sykkel og bil, pbl. § 11-9 nr. 5	24
11.7	Krav til parkeringsplasser for ansatte, pbl. § 11-9 nr. 5.....	24
11.8	Plass for varelevering, bringing og henting, pbl. § 11-9 nr. 5.....	24
11.9	Parkering langs hovedruter for buss og sykkel, pbl. § 11-9 nr. 5.....	24
11.10	Ladning ved offentlige og private parkeringsanlegg med langtidsparkering, pbl. 11-9 nr. 5.....	25
11.11	Krav til parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5, pbl. § 11-9 nr. 5.....	25
11.12	Soner med ulike krav til parkeringsdekning, pbl. § 11-9 nr. 5.....	26
12	Teknisk infrastruktur.....	26
12.1	Krav om felles rammeplan ved regulering, pbl. § 11-9 nr. 3 og 8.....	26
12.2	Krav til løsning for avrenning, pbl. § 11-9 nr. 3 og 5 og § 11-10 nr. 3	27
12.3	Fjernvarme	28
12.3.1	Tilknytningsplikt fjernvarme, pbl. § 11-9 nr. 3	28
12.3.2	Unntak fra tilknytningsplikt fjernvarme, pbl. § 11-9 nr. 3.....	28
13	Blågrønne strukturer.....	28
13.1	Vassdrag, pbl. 11-9 nr. 6.....	28
13.2	Blågrønnhvit faktor (BGHF), pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 8	29
13.3	Fjærestei og kaipromenaden, pbl. § 11-9 nr. 6.....	29
14	Støy	30
14.1	Støygrenser ved nye tiltak, pbl. § 11-9 nr. 6	30
	BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	30

15 Bebyggelse og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1	30
15.1 Bebyggelse og anlegg (BA)	30
15.1.1 Tromsdalsfylligen (BA_F1).....	30
15.2 Boligbebyggelse i etablerte områder (B)	30
15.2.1 Virkeområde	30
15.2.2 Tiltak som ikke krever ytterligere plan, pbl. § 11-10 nr.1	31
15.2.3 Krav om reguleringsplan ved opprettelse av ny grunneiendom, pbl. 11-9 nr. 1.....	31
15.2.4 Grad av utnytting, pbl. § 11-9 nr. 5	31
15.2.5 Byggehøyder, pbl. § 11-9 nr. 5	31
15.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA), pbl. § 11-9 nr. 5	31
15.2.7 Krav til overvannsløsning, pbl. § 11-9 nr. 3	32
15.3 Boligbebyggelse framtidige områder (B).....	33
15.3.1 B_F1 Strandbyen, pbl. § 11-9 nr. 1	33
15.3.2 B_F2 Aakre, pbl. § 11-9 nr. 1.....	33
15.3.3 B_F5 Sykepleierblokk – Åsgård, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5	33
15.3.4 B_F6 Mellomvegen, pbl. 11-9 nr. 1.....	33
15.3.5 B_F7 Alfheim, pbl. 11-9 nr. 1	34
15.3.6 B_F9 Aldor Ingebrigtsensveg, pbl. 11-9 nr. 1.....	34
15.3.7 B_F11 Stakkevollan, pbl. 11-9 nr. 1.....	34
15.3.8 B_F20 og B_F19 Buvika 165/8, pbl. 11-9 nr. 1.....	34
15.3.9 B_F21 Buvika 165/8, pbl. 11-9 nr. 1.....	34
15.3.10 B_F22 Solstrand 165/20, pbl. 11-9 nr. 1.....	35
15.3.11 Oldervika 3/1, pbl. 11-9 nr. 1 nr. 5	35
15.3.12 Åsgård bolig 118/328, pbl. § 11-9 nr. 1.....	35
15.3.13 Styrmannsvegen 116/236, pbl. 11-9 nr. 1 og nr. 5.....	35
15.3.14 Turistvegen boliger 17/839, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 3	35
15.3.15 Lanes, Sørtrømsøya, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 5	35
15.3.16 Nordre Vågnes 8/10, pbl. § 11-9 nr. 1.....	36
15.4 Fritidsbebyggelse (F)	36
15.4.1 BFR_F1 Hyttefelt ved Buvik	36
15.5 Sentrumsformål (SF)	36
15.5.1 Bydelssenter Tromsdalen, pbl. § 11-9 nr. 1	36
15.5.2 Bydelssenter Kroken	36
15.5.3 Bydelssenter Slettatorget, pbl. § 11-9 nr. 1	36
15.5.4 Senterstruktur Tromsdalen ved Pyramiden, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3 og nr. 5	36
15.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (T ...).....	37
15.6.1 BOP_F1 UIT – Stakkevollan, pbl. § 11-9 nr. 1	37
15.6.2 BOP_F2 UIT – Stakkevollan, pbl. § 11-9 nr. 1	37
15.6.3 BOP_F3 Gimleveien, pbl. § 11-9 nr. 1	37
15.6.4 Åsgård sykehus 118/1561, pbl. 11-9 nr. 1, nr. 3 og nr. 5	37
15.6.5 Oldervik 2/2, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5	38
15.6.6 Vikran omsorgsboliger 50/46, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3 og nr. 4	38
15.6.7 Langsundveien 46-48	38
15.6.8 Kvaløysletta kirkebygg 72/44, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5.....	38
15.7 Fritids- og turistformål (FTU).....	38
15.7.1 Sjurelv 88/7 (FTU X), pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 6	38
15.7.2 Lakselvbukt camping 153/25, pbl. § 11-9 br. 1	38
15.7.3 Lauklines 175/1, pbl. § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 4.....	38
15.7.4 Vengsøy rorbuer 96/24, pbl. § 11-9 nr. 1.....	39
15.7.5 Arctic Village 130/1, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 8.....	39

15.8	<i>Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)</i>	39
15.8.1	Vannkraftverk Synnørvjordelva AU_F3.....	39
15.8.2	Vannkraftverk Pikstein AU_F4	39
15.8.3	Sekundærrenseanlegg Langnes U_F13	39
15.8.4	Sekundærrenseanlegg Nordøya AU_F14	39
15.8.5	Sekundærrenseanlegg Nordøya i fjell AU_F15.....	39
15.8.6	Massedeponi Ordalen 89/2, pbl. § 11-9 nr.1 og nr. 8	39
15.8.7	Massedeponi Utrevendalmoen 30/20, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 5 og nr. 8.....	40
15.9	<i>Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BAA)</i>	40
15.9.1	BKB_F1 Holt, pbl. § 11-9 nr. 1	40
15.9.2	BKB_F2 UIT – Stakkevollan, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5	40
15.9.3	Meieriet 119/1508, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 5	40
15.9.4	Sjølund 118/13, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 6.....	41
15.10	<i>Idrettsanlegg (IDR)</i>	41
15.10.1	Kroken Alpinpark, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 6	41
15.10.2	Tromsdalsfyllinga 15/970, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3 og nr. 6	41
15.11	<i>Næringsbebyggelse (NÆ)</i>	41
15.11.1	Fryseterminal fastlandet 18/421, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3 nr. 4.....	41
15.11.2	Leirbakken vest 27/4, pbl § 11-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 6	41
15.11.3	Tromvik næring 91/6, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 4 og nr. 6	42
15.11.4	Finnvikelva 73/5, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5.....	42
15.11.5	Kattfjord landbasert oppdrett 175/29, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 5.....	42
15.11.6	Skittenelv landbasert oppdrett 7/94, pbl. § 11-9 nr. 1	42
15.11.7	Tønsvikvegen 518, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3	42
16	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 11-7 nr. 2	43
16.1	<i>Parkering (P)</i>	43
16.1.1	P_F1 Parkering Torsnes 166/3	43
16.1.2	Døgnhvileplass 15/1584, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3	43
16.2	<i>Lufthavn (LHA)</i>	43
16.2.1	Tromsø lufthavn 116/11, pbl. § 11-9 nr. 1	43
17	Grønnstruktur, pbl. § 11-7 nr. 3	43
17.1	<i>Blågrønnstruktur (BG)</i>	43
17.2	<i>Friområde (FRI)</i>	43
17.2.1	Karveslettbukta (FRI_), pbl. § 11-9 nr. 5.....	43
17.2.2	Friområde med strøkslekeplasser, pbl. § 11-9 nr. 6.....	44
17.2.3	Friområder med bydelsparker, pbl. § 11-9 nr. 6	45
17.2.4	Friområder hvor det tillates urbant landbruk (FRI_), pbl. §11-9 nr. 6.....	46
18	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, pbl. § 11-7 nr. 5	46
18.1	<i>LNFR, pbl. § 11-11 nr. 1</i>	46
18.2	<i>LNFR med spredt boligbebyggelse, pbl. § 11-11 nr. 2</i>	47
18.2.1	Tabelloversikt	48
18.2.2	Boligbebyggelse (LSB1-434)	48
18.2.3	Fritidsbebyggelse (LSF).....	48
18.2.4	Næringsbebyggelse (LSN)	48
19	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, pbl. § 11-7 nr. 6	49

19.1 Småbåthavn Kaldfjord 88/80 (SH_), pbl. 11-9 nr. 1	49
HENSYNSSONER.....	49
20 Hensynssoner	49
20.1 Sikrings-, støy- og faresoner, pbl. § 11-8 a)	49
20.1.1 Sikringssone	49
20.1.2 Støyssone	51
20.1.2.4 Grønn støyssone (H230_1-6)	52
20.1.3 Faresone ras- og skredfare	52
20.1.4 Faresone flomfare	52
20.1.5 Faresone – brann-/eksplosjonsfare (H350_1-4)	54
20.2 Sone med særlige krav til infrastruktur, pbl. § 11-8 b)	54
20.2.1 Sone med særlig krav til infrastruktur (H410_1-7) , pbl. § 11-8 b) og §11-9 nr. 3	54
20.2.2 Sone med særlig krav til infrastruktur (H410_1-7) , pbl. § 11-8 b) og §11-9 nr. 3	55
20.3 Sone med angitte særlige hensyn, pbl. § 11-8 c)	55
20.3.1 Hensynssone landbruk H510_1-4	55
20.3.2 Hensyn reindrift (H520_1-37)	55
20.3.3 Hensyn friluftsliv for markaområder på Tromsøya, Kvaløysletta, i Tromsdalen og langs byfjellet (H530_1-8)	55
20.3.4 Hensyn grønnstruktur H540_1-3	56
20.3.5 Hensyn kulturlandskap H550_1-103	56
20.3.6 Hensyn landskap H550: 1-2	56
20.3.7 Bevaring kulturmiljø H570_1-201	56
20.4. Båndleggingssone, pbl. § 11-8 d)	57
20.4.1 Båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven H710_1	57
20.4.2 Båndleggingssone etter naturmangfoldloven H720_1-570	57
20.4.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-56	57
20.4.4 Båndlegging etter andre lover H740_1-5	58
20.5 Sone med krav til gjennomføring, pbl. § 11-8 e)	58
20.5.1 Krav om felles planlegging for Tromsdalen bydelssenter (H810_)	58
20.5.2 Krav om felles planlegging for Kroken bydelssenter (H810_)	58
20.5.3 Krav om felles planlegging for Slettatorget bydelssenter (H810_)	59
20.5.4 Krav om felles planlegging for UiT Stakkevollan (H810_)	59
Tabell 8: Angir antall nye enheter som tillates innenfor LNFR-spredd, jamfør kapittel 18.2.1	59

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

1.1 Forholdet til kommunedelplaner, pbl. § 1-5

Følgende kommunedelplaner går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

- Plan 0225, Kommunedelplan for Tromsø sentrum 2007-2018, vedtatt 11. juni 2008
- Plan 0238, Kommunedelplan for FV. 58 Sørskardet, Kvaløya, vedtatt 28. januar 1998
- Plan 0240, Kommunedelplan for E8 Sørbotn Laukslett, vedtatt 26. mars 2008
- Plan 0251, Kommunedelplan for ny tverrforbindelse og ny forbindelse til Kvaløya, vedtatt 27. april 2016
- Plan 0253 Kommunedelplan byutviklingsområdet Stakkevollvegen, vedtatt 24. april 2019

Retningslinje

Kommuneplanens arealdel gjelder for hele kommunens areal både på land og i sjø, med unntak for følgende område:

- *Plan 0252, Kommunedelplan for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen, vedtatt 26. september 2018*

Dette området er tatt ut av kommuneplanens arealdel. For dette området er det derfor kun kommunedelplanen som gjelder.

For øvrige kommunedelplaner, listet opp under punkt 1.1, vil kommuneplanens arealdel ha supplerende og utfyllende virkning. Dersom motstrid vil disse kommunedelplanene gjelde foran kommuneplanens arealdel.

1.2 Forholdet til reguleringsplaner, pbl. § 1-5

Reguleringsplaner vedtatt etter 1. januar 2013 går ved eventuell motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Retningslinje

Dersom det ikke oppstår motstrid mellom planene, gjelder innholdet side om side og supplerer hverandre.

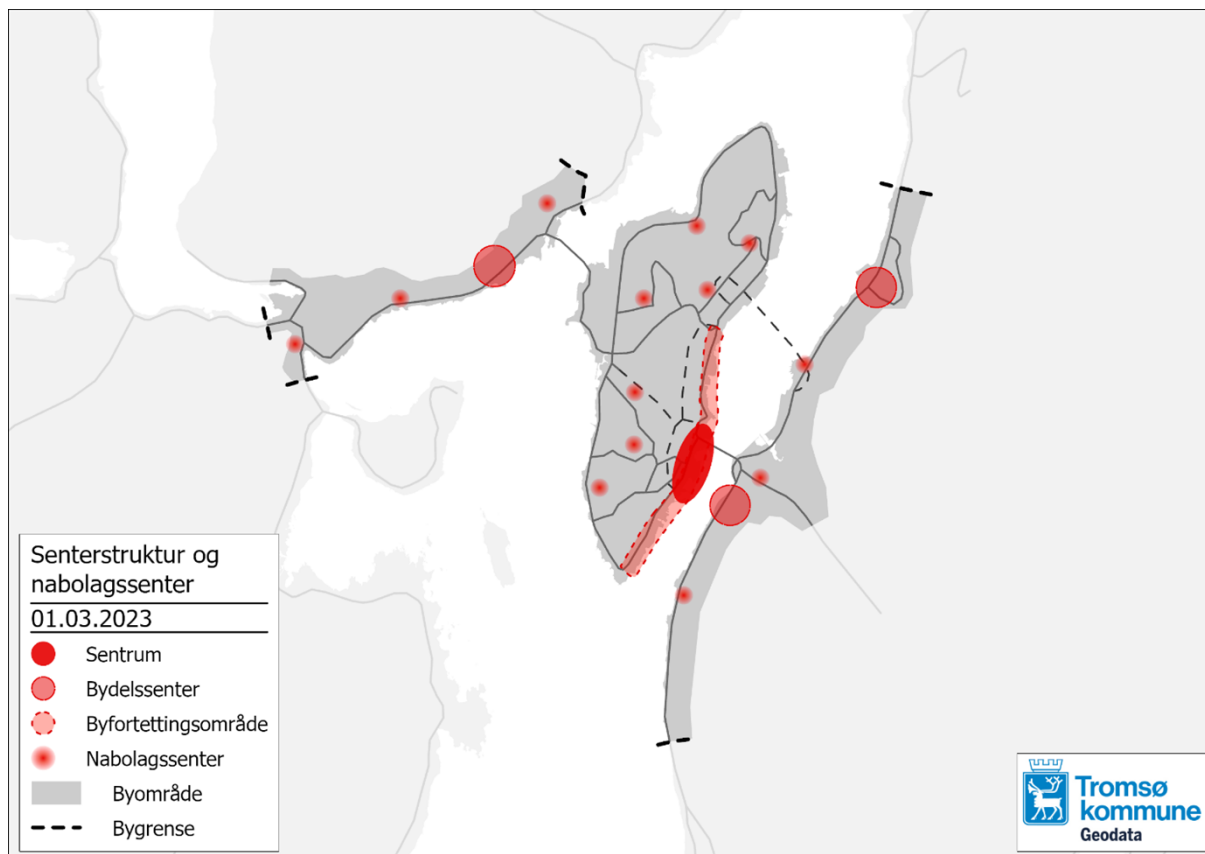
Der kommuneplanens arealdel angir arealbruk med status nåværende i plankartet, gjelder underformålene og detaljeringene i underliggende reguleringsplan. Dette gjelder også for eldre reguleringsplaner (vedtatt før 1. januar 2013) der kommuneplanens arealdel har forrang. Tilhørende funksjoner i utbyggingsområdene, som f.eks. lekeplass, friområde og interne veger vil ikke bli satt til side av en mer overordnet plan som kommuneplanens arealdel.

2. Avgrensning av byområdet

Byområdet avgrenses på Kvaløya til å omfatte fra og med området rett vest for skolen i Kaldfjorden, nord for Håkøybrua mot sør og Karveslettvegen i nord. På fastlandet går grensen for byområdet i krysset Solstrandvegen, E8 og Innlandsvegen mot sør og ved Skjelnanelva i nord, som vist i figur 1.

Følgende reguleringsplaner angir yttergrensene på byområdet:

- Plan 1649, eiendommene 88/39 og 88/575, Kaldfjorden
- Plan 1611, Eidekollen
- Plan 0717, Slettaelv
- Plan 1774, Reguleringsplan for Skjelnan - etablering av boliger



Figur 1. Temakart som viser avgrensningen av byområdet.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Kvaløya, pbl. § 11-9 nr. 4

Innenfor byområdet på Kvaløya, jamfør kapittel 2 og figur 1, kan det ikke fremmes reguleringsplan for nye boligområder, før det kan dokumenteres tilfredsstillende kapasitet på hovedvegnettet.

4. Utbyggingsavtaler, pbl. 11-9 nr. 2

4.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede, herunder når byggeprosjekter nødvendiggjør opparbeidelse av offentlig infrastruktur, samferdselsanlegg eller grøntstruktur.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. kapittel 17, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, renovasjon o.l.

Retningslinje

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis.

4.3 Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

4.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsovervelting, slik at de enkelte utbyggingsområder selv skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk- og grønn infrastruktur, videreføres i henhold til kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak i sak av 29.11.2006 nr. 201/06.

5. Byggegrenser

5.1 Langs sjøen, pbl. § 11-9 nr. 5

Det er angitt en byggegrense langs sjø i plankartet.

5.2 Langs vassdrag, pbl. § 11-9 nr. 5

Det er angitt byggegrense langs vassdragene Tromsdalelva, Storelva, Krokkelva, Skjelnanelva, Movikaelva, Sollielva, Slettaelva og Breivikelva i plankartet.

I 10-metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av øvrige vassdrag, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Forbudsgrense vassdrag er ikke angitt i plankartet.

Forbudet om tiltak i 10-metersbeltet gjelder ikke tiltak i samsvar med reguleringsplan og/eller endring/utvidelse av eksisterende tiltak i etablerte byggeområder.

6. Handel

6.1 Detaljhandel, pbl. § 11-9 nr. 5

Det er ikke tillatt å etablere ny detaljhandel utenfor Tromsø sentrum, avlastningssentrene og bydelssentrene slik de vises på temakart i figur 1. Unntak gjelder for:

- detaljhandel i samsvar med rammer i gjeldende reguleringsplaner vedtatt etter 1. januar 2013
- nærbutikker med dagligvareprofil og forretningsareal opp til 1000 m² BRA, utenfor definerte sentra, men med god tilknytning til boligområder.

Ny detaljhandel kan etableres innenfor de rammer som er gitt i tabell 1:

Bydelssenter -avsatt til sentrumsformål	Eksisterende forretnings- areal i m ²	Tillatt nytt forretningsareal i m ²	Merknad/totalt forretningsareal i m ²
Nabolagssenter Hamna,	300	3300	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i nabolagssenteret. Totalt forretningsareal = 3600m ²
Nabolagssenter Stakkevollan, Stakkevollan senter	1200	1800	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i eller i nær tilknytning i nabolagssenteret. Totalt forretningsareal = 3000m ²
Nabolagssenter Stakkevollvegen, Området Kræmer/Bjørnstrand	10000	0	0-rammen gjelder ved detaljregulering. Utvidelse av handelstilbudet må skje i områderegulering for nabolagssenteret Borgtun/Kræmer/Bjørnstrand
Bydelssenter Kvaløysletta, Slettatorget	3100	3600	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 6700m ²
Nabolagssenter Eidkjosen	1200	900	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i nabolagssenteret. Totalt forretningsareal = 2100m ²

Bydelssenter Kroken	4600	3600	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 8200m ²
Nabolagssenter Sør-Tromsøya, Lanesbukt	4600	3600	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i nabolagssenteret. Totalt forretningsareal = 6600m ²

Tab. 1: Arealrammer for detaljhandel II (BRA= bruksareal) - i bydelssentrene og nabolagssenter

Lokalisering av nabolagssenter går fram av kapittel 2 og figur 1.

Retningslinje

Tromsø sentrum defineres som kommunens viktigste nasjonale, regionale og lokale knutepunkt og hovedarena for handel, service, tjenesteyting og kultur.

Avlastningssentre er avgrensede områder hvor kjøpesenter og plasskrevende varer kan etableres, dersom det ikke er mulig av plasshensyn å etablere dette i sentrum. Avlastningssentre betjener et lokalt og regionalt omland og er etablert for å avlaste sentrum for handel. Langnes handelspark og Tromsdalen handelspark videreføres som avlastningssentra.

For arealer avsatt til kjøpesenter i avlastningssentrene tillates kontor, næring og idrettsformål i samsvar gjeldende reguleringsplaner.

6.2 Plasskrevende varer, pbl. § 11-9 nr. 5

Plasskrevende varer kan etableres innenfor rammene som er gitt i tabell 2.

Område	Avgrensning	Ramme for handel og varegrupper
Tromsdalen handelspark og avlastningssenter	Arealet mellom E8, Solstrandvegen 19 (sør for rundkjøring), til Solstrandvegen 53 og Trafostien 10	Ingen begrensning
Langnes søndre	Lanesvegen, Kvaløyvegen, tunnelliniområdet og med avstand til boliger som vist i gjeldende plankart	Plasskrevende varer tillates. For BRA se områdereguleringsplan 1728
Langnes handelspark avlastningssenter	Arealet mellom Erling Kjeldsens veg, Ringvegen, Ørnevegen og avgrensning mot boliger og friområde i vest som vist i gjeldende kommuneplan	Ingen begrensning
Ringvegen næringspark	Areal fastsettes i reguleringsplan, nord for Langnes handelspark	Plasskrevende varer tillates
Stakkevollvegen	Arealet langs stakkevollvegen og Stakkevollvegens sjøside fra Hansnesjordbukta til Breivika	Plasskrevende varer tillates i nord og sør i samsvar med KDP for Stakkevollvegen-Tromsømarka plan 299
Skattøra	Arealet nedenfor Stakkevollvegen 299 til Skattørvegen 53.	Plasskrevende varer tillates

Tab.2: Arealrammer for plasskrevende varer (BRA=bruksareal)

Der BRA ikke er gitt i tabellen skal bruksareal til plasskrevende varehandel fastsettes i reguleringsplan.

Arealer for plasskrevende varer kan ikke omdisponeres til detaljhandel.

7. Arkitektur og byrom

7.1 Virkeområde

Bestemmelsene i dette kapittel gjelder for utarbeidelse av ny reguleringsplan.

7.2 Byrom, pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Med byrom menes offentlige rom utendørs som kan brukes til opphold.
- b. Tiltaket skal
 - i. forsterke og utvikle eksisterende byromskvaliteter mht. klima, aktive bygulv og sammenhengende byromsstruktur.
 - ii. utvikle trygge, trafikksikre og attraktive oppholds- og gangsoner som kan brukes hele året
 - iii. ha grønne kvaliteter som trær og vegetasjon tilpasset arktisk klima, samt fremme og forbedre biologisk mangfold
 - iv. legge til rette for møter mellom mennesker gjennom lek og opphold for alle brukergrupper

7.3 Gater og veier, pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Gater og veier skal utformes slik at
 - v. gange, sykkel og kollektiv blir mest mulig attraktivt
 - vi. ferdselsårer for gange og sykkel blir gjennomgående og knytter sammen sentrumskjernene, tjenestetilbud, sosial infrastruktur og rekreasjonsområder.

7.4 Bebyggelse, pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Viktige offentlige byrom skal styre bebyggelsens utforming og høyder.
- b. Bebyggelsen skal tilpasses viktige siktlinjer og tiltakets fjernvirkning.
- c. Bebyggelsens arkitektoniske utforming skal danne god sammenheng med eksisterende bebyggelse, dens formspråk, skala, volum, høyder, form, farger og materialbruk.

7.5 Landskap og terreng, pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Nye tiltak skal
 - vii. ivareta en eventuell forbindelse til fjæra og sjøen slik at fjæreamrådene blir tilgjengelige for allmenn bruk.
 - viii. ivareta visuell kvalitet mtp. utforming og materialbruk i overgangen mellom sjø og land
 - ix. tilpasses eksisterende terreng slik at behovet for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer reduseres.

Retningslinje

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres en stedsanalyse, jamfør kommunen sin reguleringsplanveileder. Omfang av stedsanalysen tilpasses den enkelte sak/prosjekt. Stedsanalysen legges til grunn i bruken av bestemmelsene i kap. 7.

8. Kvaliteter ved boliger og offentlige bygg

8.1 Areal til offentlige tjenester, pbl. § 11-9 nr.5

I utbyggings- og transformasjonsområder som skal detaljreguleres, skal det som hovedregel settes av areal til offentlige tjenester, friområder, idrett og kultur tilsvarende minst det behovet området selv skaper. Behov som har oppstått på grunn av underdekning i nærområdet skal også inngå i vurdering av behovet (sumvirkning).

8.2 Variert boligsammensetning, pbl. § 11-9 nr. 5

Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boenheter. Ved planforslag for mer enn 10 nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser. Minst 40% av boenhetene skal være 3-roms eller større og størrelsen på en 3-roms skal være minst 55 m² netto BRA

Retningslinje

Boliger for hele livsløpet betyr varierte boligstørrelser og typologier for et mangfold av aldersgrupper og beboersammensetninger. Befolknings- og leveårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Kommunale utleieboliger, inkludert omsorgsboliger, skal inngå i ordinære boligprosjekter, med en jevn fordeling mellom bydelene. Kommunen har som utgangspunkt rett til å anskaffe inntil 10% av boenhetene i nye boligprosjekter. Omsorgsboliger skal så langt det er mulig inngå i ordinære bomiljø.

Det bør etableres boligkonsepter med deleordninger spesielt med tanke på den store andelen enehusholdninger i Tromsø, og et aldersvennlig samfunn.

Der det tillates boliger på bakkeplan, bør det etableres familievennlige boliger, omsorgsboliger og aldersvennlige boliger.

8.3 Kvaliteter med boenhetene, pbl. § 11-9 nr. 5

Boligens stue og/eller kjøkken skal ha solinnfall i minst tre timer mellom kl. 08 og 20, den 20. mars. Ensidig belyste boenheter tillates kun innenfor sentrum og bydelssentrene, jamfør figur 1 i kapittel 2.

Det skal ikke etableres leiligheter på under 30 m² netto BRA + bodareal.

8.4 Fellesarealer innendørs, pbl. § 11-9 nr. 5

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres innendørs felles oppholdsareal på minst 2 m² per boenhet, men minst 50 m².

Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedadkomsten til boligene ligger. Gangarealer og tilsvarende, medregnes ikke.

8.5 Kvalitetskrav barnehage, pbl. § 11-9 nr. 5

Det skal settes av plass til adkomstsone med sykkelvognskur og parkering. Det skal etableres en trygg hente- og bringesituasjon for barn og voksne. Barnehagen skal ha direkte adkomst til barnehagens uteareal. Utearealet skal være inngjerdet og lagt til rette for aldersgruppen. Uteareal brattere enn 1:4 regnes ikke med.

Ved regulering av barnehagetomter legges til grunn et arealkrav på ca. 5 daa.

Retningslinje

Barnehagetomt skal gi plass til arealer inne og ute i tråd med nasjonalt regelverk med hensyn til størrelser og kvalitet. Det skal settes av plass til eventuell parkeringsplass dersom beliggenheten gjør det nødvendig. For barnehager som ligger for seg selv uten sambruk med andre funksjoner gjelder krav om tomt på 5 dekar. Arealkrav i tråd med Tromsøbarnehagen (KST 222/19):

- bygningsmasse med godkjent leke- og oppholdsareal som dekker netto 5m² per barn under 3 år og 4m² per barn over 3 år
- uteareal som dekker 35 m² per barn

Veiledende nasjonal norm er at utearealet skal være seks ganger innearealet. Eventuelle unntak kan vurderes konkret i bydelssenter og byfortettingssoner, ut fra bl.a. kvaliteten på utearealet. Dersom utearealet har direkte forbindelse til naturområde som marka eller fjæra, kan reduksjon i arealkravet vurderes avhengig av kvalitet på uteområdet.

Bygningsmassen kan løses som første etasje i et flerfunksjonelt bygg. Øvrige funksjoner skal være kompatible med barnehage. Utearealet kan brukes som møteplass for nabolaget utenom barnehagens åpningstider. Barnehager tilstrebes lokalisert i eller nær sentrumsjerne. Barnehager skal ligge nær busstopp.

8.6 Kvalitetskrav skole, pbl. § 11-9 nr. 5

Bygningsmassen kan løses som første etasje i flerfunksjonelt bygg, og skal ha direkte adkomst til skolens uteareal. Utearealet skal være inngjerdet og lagt til rette for lek for aldersgruppen. Uteareal brattere enn 1:4 medregnes ikke.

Retningslinje

Skoletomt og bygg skal gi plass til arealer inne og ute i tråd med nasjonalt regelverk med hensyn til størrelser og kvalitet. Utearealet kan brukes som møteplass for nabolaget og/eller bydelen utenom skolens åpningstider. Dersom utearealet har direkte forbindelse til naturområde som marka eller fjæra, kan arealkravet reduseres.

8.7 Kvalitetskrav helse- og omsorgsbygg, pbl. § 11-9 nr. 5

Bo- og velferdssenter skal innpasses i bydelssenter, og fortrinnsvis inneholde flere samfunnsfunksjoner som styrker bydelssenteret som møteplass.

Omsorgsboliger skal så langt det er mulig innpasses i ordinære bomiljø.

Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området. Omsorgsboliger må plasseres i allsidige bomiljøer med nærhet til nødvendige bydelsfunksjoner. Omsorgsboliger skal ha fellesareal som dekker behovet for fellesarealer for beboerne i omsorgsboliger. Behovet for etablering av tjenestebase skal alltid vurderes.

Retningslinje

Kommunale utleieboliger og omsorgsboliger skal innpasses i ordinære bomiljø, med en jevn fordeling mellom bydelene, og etableres i alle bydeler etter behov. Konkret behov for omsorgsboliger fordelt på bydeler, og integrert vs. for seg selv, er angitt i planbeskrivelsen.

Ved etablering av bofellesskap innenfor arealer avsatt til bolig, må behovet for tjenestebaser for timebasert eller heldøgns helse- og omsorgstjenester vurderes. Etablering av tjenestebase i regulerte boligområder forutsetter endring av reguleringsplan eller dispensasjon.

Boliganelegg for beboere med særlige behov, der det skal gis helse- og omsorgstjenester fra tjenestebase, skal ved regulering avsettes til kombinasjon tjenesteyting og boligformål.

- *Bolig sikrer at det kan tillates ulike eierformer for boligene, som kan inkludere at beboere kan eie sine egne boliger, gjennom for eksempel BRL eller klausulert selveier.*
- *Tjenesteyting sikrer at det kan tillates tjenestebaser for timebasert eller heldøgns helse- og omsorgstjenester, forutsatt at dette ikke belaster øvrig bomiljø.*

9 Møteplasser med lek- og uteoppholdsareal

9.1 Virkeområde

Bestemmelsene i dette kapittel gjelder for utarbeidelse av ny reguleringsplan.

9.2 Generelt krav, pbl. § 11-9 nr. 5

I reguleringsplaner, som omfatter boligbebyggelse, skal det avsettes areal til møteplasser med lek- og uteoppholdsareal etter kravene i punkt 9.3.

Retningslinje

Grunnlaget for utforming av utearealer legges i planarbeidet (områderegulering og detaljregulering), jamfør veiledningen til kapittel 8 i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

Uteromsplan skal utarbeides og følge som vedlegg til reguleringsplaner. Den skal utarbeides i henhold til de spesifikasjonene som følger av kommunens planveileder.

Det skal utarbeides uteromsplan med grunnlag i felles rammeplan for sommer- og vintersituasjon. Uteromsplanen skal vise forholdet mellom bebygd og ubebygd areal samt avslutning mot tilgrensende områder. Uteromsplanen skal vise relevant informasjon sett i relasjon til det aktuelle tiltaket.

Ved alle utbyggingstiltak skal møteplassene med lek- og uteoppholdsareal tilfredsstille de minimumskravene som følger av kommuneplanens bestemmelser. Kravene gjelder felles og privat uteoppholdsareal.

9.3 Kvalitetskrav, pbl. § 11-9 nr. 5

9.3.1 Avgrensning

- Som lek- og uteoppholdsareal regnes de arealene av tomten som ikke er restarealer, er bebygd eller avsatt til fellesfunksjoner.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i møteplasser med lek- og uteoppholdsareal.
- Arealer for erosjonssikring og flomforebygging skal ikke inngå som en del av møteplasser med lek- og uteoppholdsareal.
- Areal til strøkslekeplasser skal være sammenhengende.

Retningslinjer

- *Lek- og uteoppholdsareal innenfor planområdet skal vises med arealformål og arealstørrelse på reguleringskartet. I tillegg skal trygg adkomst til disse vises i reguleringskartet. Adkomst skal være etablert før boligene tas i bruk.*
- *Som restareal regnes areal uten praktisk brukskvalitet, areal uten hensiktsmessig form, arealer smalere enn 5 meter, buffersoner, veisideareal, erosjonssikring, snødepot, støy- og støvutsatte areal eller areal som av åpenbare grunner ikke egner seg til lek og opphold.*
- *Som fellesfunksjoner regnes parkeringsareal, kjøreareal, gangareal, avfallshåndtering, sykkelparkering o.l.*
- *Med trafikkisikker adkomst menes belysning, etablert gangveg/fortau på hele strekningen, der overganger er sikret planfritt, lysregulering, skilting, forhøyning eller andrefartsdempende tiltak.*
- *Minimum 50% av samlet areal for møteplasser med lek- og uteoppholdsareal skal være tilnærmet flatt (1:50) for å sikre tilgjengelighet og bruk for alle.*
- *Som erosjonssikring regnes byggverk for å beskytte strandbredder mot erosjon og ødeleggelse fra strøm og bølgeslag. Flomverk er erosjonssikring mot elv, for eks. en voll bygget for å hindre oversvømmelse.*
- *Deponi for snø fra vegareal inngår ikke i areal for møteplasser.*
- *Flerbruk av areal for overvannshåndtering og for lek-/opphold må være kombinerbart.*
- *Det skal dokumenteres på kart eller illustrasjon at boenheter har tilgang til møteplasser med lek- og uteoppholdsareal innenfor gitte avstandskrav (jf. tabell 3).*

9.3.2 Plassering

- Møteplasser med lek- og uteoppholdsareal skal gis best mulig plassering innenfor planområdet.
- Møteplasser med lek- og uteoppholdsareal skal avsettes på egen grunn innenfor planområdet. Dersom det er etablert strøkslek eller aktivitetsflate innenfor avstandskrav, kan det vurderes om disse har tilstrekkelig restkapasitet til å dekke behovet som den nye utbyggingen utløser, jf. tabell 3.
- Strøkslekeplass skal plasseres på terreng.

- Ved plassering av møteplasser med lek- og uteoppholdsareal skal det tas hensyn til lokalklimatiske forhold, med bl.a. skjerming mot vind og snødrev, og tilgang sol som oppfyller krav gitt under.
- Nærlekeplass skal plasseres slik at 50% av det totale arealet på nærlekeplassen er dekket av sol mellom kl. 10 og kl. 15 den 20. mars.
- Kvartalslekeplass, strøkslekeplass og aktivitetsflate skal plasseres slik at 50% av det totale arealet er dekket av sol mellom kl. 13 og kl. 18 den 20. mars.

Retningslinjer

- *Lokk defineres som et areal over bygg under terreng, der minst en av sidene ligger plant med tilliggende terreng. Takterrasser regnes ikke som lokk.*
- *Møteplasser med lek- og uteoppholdsareal bør lokaliseres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur og/eller eksisterende lek- og uteoppholdsareal slik at arealet inngår i en helhet. Innhold i uteoppholdsarealer bør planlegges slik at de supplerer omkringliggende funksjoner. Dette skal framkomme i felles rammeplan og uteromsplan.*
- *Sol- og skyggediagram skal vedlegges planen og vise solforhold ved vår- og høstjevndøgn, og sommersolverv mellom kl. 08:00 og 18:00.*

9.3.3 Utforming og innhold

- Møteplasser med lek- og uteopphold skal utformes med utgangspunkt i hovedaldersgruppen.
- Møteplasser med lek- og uteoppholdsareal skal være sammenhengende.
- Møteplasser med lek- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges med aktiviteter for alle årstider.
- Areal for møteplasser med lek- og uteopphold skal ikke benyttes til snødeponi.
- Planområdets eksisterende blågrønne og landskapsmessige kvaliteter, herunder naturmangfoldet skal, så langt det er hensiktsmessig, ivaretas og inngå som del av møteplasser med lek- og uteoppholdsareal.
- Ved etablering av ny vegetasjon skal det vektlegges bruk av stedegne og arter som bidrar til økt naturmangfold. Det skal benyttes arter tilpasset lokale forhold og det tillates ikke bruk av fremmede arter.
- Møteplasser med lek- og uteoppholdsareal på tak eller lokk skal dimensjoneres med tilstrekkelig tykkelse på vekstmediumet for at arealet kan beplantes med gress, stauder, busker og trær.
- For helning brattere enn 1:2, eller steder hvor det er sikkerhetsrisiko, skal arealet sikres med kant eller rekkverk.
- Ved utforming av aktivitetsflate skal innhold vurderes. Ved behov for flatt areal til aktiviteten, skal aktivitetsflaten være på 40m x 60m med stigning 1: 50.

- Privat uteoppholdsareal skal være minimum 5 m² per boenhet og ha privat adkomst.

Retningslinjer

- Grep i uteromsplanen skal beskrives, og denne beskrivelsen skal legges ved uteromsplanen.
- Møteplasser med lek – og uteoppholdsareal bør gi mulighet for samhandling og sosial interaksjon mellom barn, unge, voksne og eldre – uavhengig av funksjonsevne.
- Ved anleggelse av flere møteplasser med lek- og uteoppholdsareal innenfor samme planområde, bør arealene få ulik utforming og funksjon for å sikre variasjon innad i planområdet, i tillegg søke å komplettere eksisterende leke- og aktivitetsmuligheter i nærmiljøet.
- Eksisterende materialer og utstyr (eksempelvis benker og lekeapparater) bør alltid vurderes gjenbrukt.
- Dersom terreng anses å kunne benyttes som akebakke skal dette komme frem av uteromsplan for vinter, jf. Kommunalteknisk norm kap. C1.

9.3.4 Krav til møteplasser med lek- og uteoppholdsareal

Lekeplass	Arealkrav	Kravet inntre ved	Dekker inntil*	Avstand (min.)
Nærlekeplass 0-5 år	150 m ² + 15 m ² felles uteoppholdsareal per boenhet	boenhet nr. 5	25 boenheter	50 m
Kvartalslekeplass 6-13 år	1500 m ²	boenhet nr. 26	150 boenheter	150 m
Strøkslek Alle	5000 m ²	boenhet nr. 5	500 boenheter*	500 m
Aktivitetsflate Alle	3000 m ²	boenhet nr. 150	500 boenheter*	500 m

Tabell 3

* Antallet boenheter inkluderer eksisterende boenheter

Dersom det kan dokumenteres at kvaliteter ved møteplasser med lek – og uteopphold er ivaretatt i tilstrekkelig grad på et mindre areal enn det som er gitt i tabell 3, kan kvalitet kompensere for arealkrav. Dette må godkjennes av den til enhver tid gjeldende fagenheten i Tromsø kommune.

10 Garasje og naust

10.1 Garasje, pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

Dersom ikke annen møne-/gesimshøyde er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende frittliggende bygg, som ikke er beregnet til beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 4 meter. Høyden måles fra gulvnivå ved innkjøring til garasje/carport, og fra planert terrengs gjennomsnittsnivå for andre bygg. Bestemmelser i regulerings- eller bebyggelsesplaner om maksimalt etasjeantall for slike bygg skal ikke gjelde.

Frittliggende garasje/carport inntil 50 m² kan oppføres vinkelrett inntil 7 meter eller parallelt inntil 4 meter fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet (formålsgrense veg). Garasje skal plasseres en meter fra sikttrekant og skal ikke hindre stoppsikt. For samleveger og veger med busstrafikk gjelder byggegrensen. Med frittliggende menes bygg som er plassert minst 1 m fra boligbygning, og ikke er fast forbundet til denne med takoverbygning, veranda eller lignende.

Murvanger fra garasjeanlegget skal avsluttes minimum 4 meter fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet.

Garasjeanlegg under bakken skal ta hensyn til overvann fra vegen.

10.2 Naust, pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

Naust skal ikke være større enn 30 m²-BYA med maks 3,5 meter mønehøyde målt fra eksisterende terreng. Naust skal utformes med saltak med vinkel mellom 30-45 grader.

Naust skal ikke komme i konflikt med allmennhetens ferdsel langs sjø.

Retningslinje

Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, uten innredning for opphold og overnatting. Naust bør lokaliseres der strandsonen er preget av bebyggelse fra før. Urørt strandsone og særlig strender bør unngås.

Oppføring av enkeltstående naust bør tilhøre en lokal bolig eller fritidsbolig.

11 Transport og parkering

11.1 Parkeringsplass for bil, pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til parkeringsplass for bil innenfor de ulike sonene følger av reglene i kapittel 11.11 og tabell 4. Parkeringsplass kan anlegges på terreng eller i garasje. I områder uten minimumskrav kreves ikke parkeringsplass på eiendommen.

Parkeringsareal skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak. Første parkeringsplass skal være 4,5 m x 6,0 m, deretter 3,0 m x 6,0 m pr plass. For gjesteparkering medregnes 2,5 m x 5,0 m. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

Første, og deretter hver tjuende bilplass (4,5m x 6m) utformes for forflytningshemmede.

Retningslinje

Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomte når garasjeplass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal. Dette gjelder også i områder hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vist tilfredsstillende parkerings- eller garasjedekning på tilknyttet fellesområde/offentlig areal.

11.2 Transport, pbl. § 11-9 nr. 3

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk.

Retningslinje

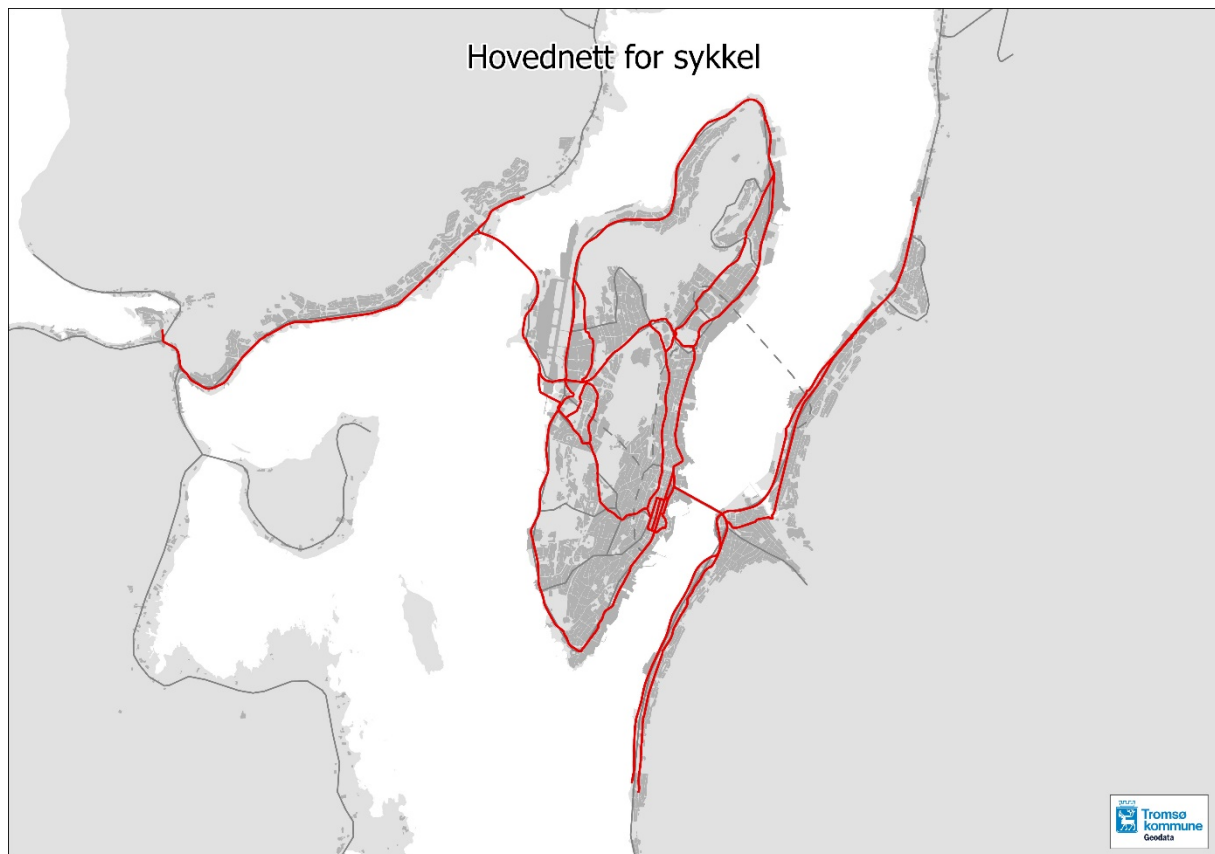
Kommunestyrets vedtak av planer og strategier gjennom prosjektet «Tenk Tromsø» skal legges til grunn som førende for all transportplanlegging i kommunen.

11.3 Hovednett for sykkel, pbl. § 11-9 nr. 3

Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med linjesymbol «hovednett for sykkel» i plankart.

Ved planlegging og regulering skal det holdes av 4 meter for sykkelveger langs hovedruter i tillegg til bil- og gangveg. Sykkelveger skal være adskilt fra annen trafikk, herunder gangtrafikk.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser ut av området og inn til hovedvegnettet.



Figur 2. Hovednett sykkel

Retningslinje

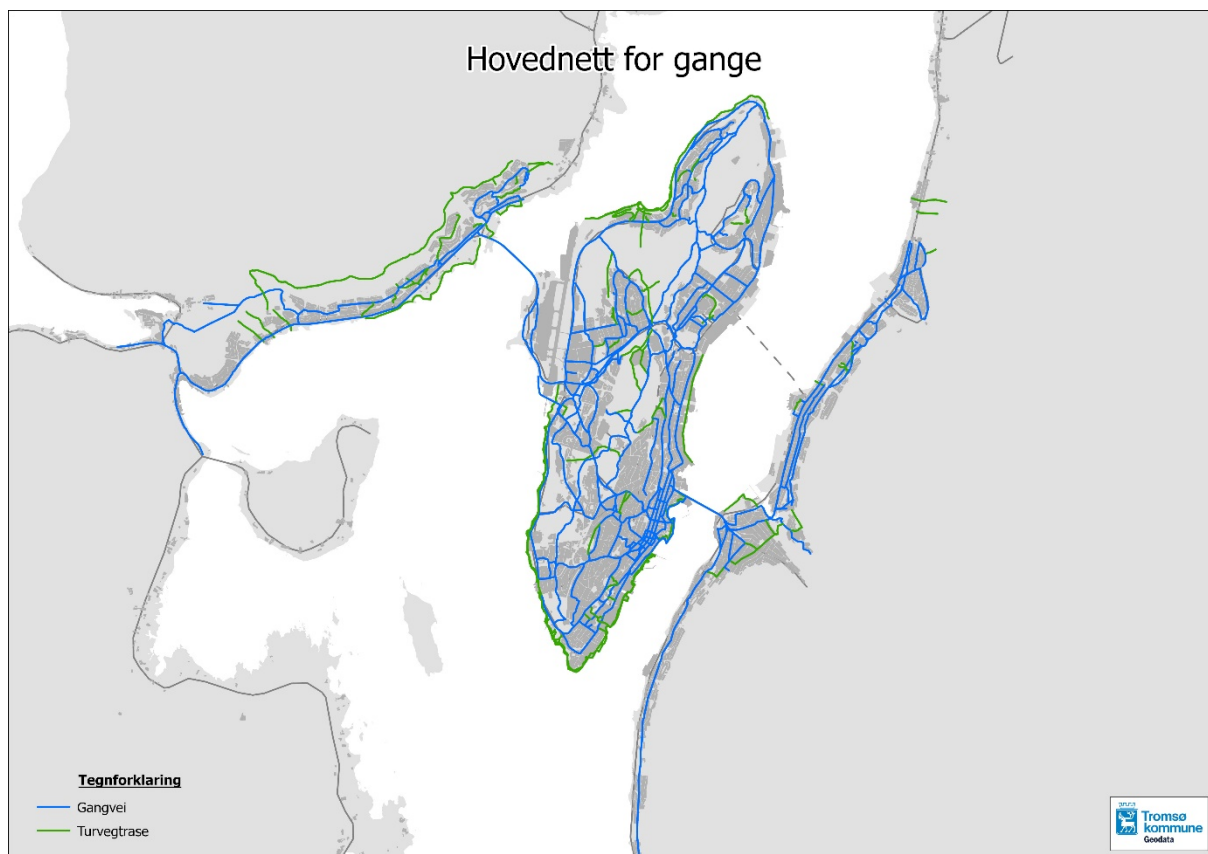
Vedtatt sykkelstrategi i Tenk Tromsø ligger til grunn for hovednett sykkel. Standardløsninger og gjennomføring av hovednett for sykkel går fram av handlingsdelen i prosjektet.

11.4 Hovednett for gange, pbl. § 11-9 nr. 3

Hovedruter for gange skal sikres og etableres i samsvar med linjesymbol «hovednett for gange» i plankartet.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive gangforbindelser til hovedvegnettet.

Korte og trafiksikre gangforbindelser til andre viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skal ivaretas i all arealplanlegging.



Figur 3. Hovednett for gange

Retningslinje

Vedtatt gåstrategi i Tenk Tromsø ligger til grunn for hovednett for gange. Standardløsninger og gjennomføring av hovednett for sykkel går fram av handlingsdelen i prosjektet.

11.5 Krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler, pbl. § 11-9 nr. 5

Parkeringsplass for bil skal så langt som mulig plasseres under terreng.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav om minste eller største antall plasser angitt i tabell 5.

Behovet for ekstra plasser reservert til tjenestekjøretøy skal vurderes i nye tiltak. Slike plasser skal ha tilgang til ladefasiliteter.

I sentrale deler av sone 1 skal det ikke settes av ordinære plasser til bilparkering (figur 4).

Retningslinje

Plasser for beboere og gjester summeres og rundes opp til nærmeste hele plass. Arealer reservert ordninger for bildeling regnes ikke med i maksimalt antall parkeringsplasser. For studentboliger tillates avsatt færre bilplasser enn det som kommer frem av tabell 5.

Virksomheter i sone 3 og 4 kan tillates å ha høyere antall korttidsplasser for besøkende hvis de samme plassene også kan benyttes til innfartsparkering forbeholdt kollektivreisende.

Undervisningsinstitusjoner skal ha sykkelparkeringsplasser for elever/studenter i henhold til Statens vegvesens håndbok V122 (Sykkelhåndboka).

11.6 Krav til parkeringsplasser ved bolig, sykkel og bil, pbl. § 11-9 nr. 5

Parkeringsplasser for beboernes sykler skal være under tak, lett tilgjengelig fra gateplan og nærmest mulig inngangen.

Parkeringsplasser i parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt for normallading eller med opplegg som senere gir mulighet for etablering av ladepunkt for normallading.

Retningslinje

En del av sykkelparkeringsplassene kan anlegges i parkeringskjeller. I sone 2 bør bilplasser legges under bakkenivå eller i parkeringshus.

11.7 Krav til parkeringsplasser for ansatte, pbl. § 11-9 nr. 5

Sykkelparkering for ansatte skal være under tak, lett tilgjengelig, og nærmest mulig inngangen.

Minimum 50 % av parkeringsplassene for ansattes biler skal etableres enten med ladepunkt for normallading eller med opplegg som senere gir mulighet for etablering av ladepunkt for normallading.

Retningslinjer

Virksomheter nært løypenettet på Tromsøya bør legge til rette for trygg oppbevaring av ski som benyttes på arbeidsreiser.

I sone 2 bør bilparkering for ansatte legges under terrengnivå eller i parkeringshus. I sone 1 bør nye parkeringsplasser ligge under bakkenivå.

11.8 Plass for varelevering, bringing og henting, pbl. § 11-9 nr. 5

Ved virksomheter skal det avsettes nødvendige arealer for trafiksikker og effektiv varelevering på egen grunn, og for bringing og henting av passasjerer med bil eller drosje.

Ved barnehager og skoler skal tilstrekkelig plass for bringing og henting av barn avsettes, men slik at fremkommelighet for bil underordnes hensynet til gående og syklende.

11.9 Parkering langs hovedruter for buss og sykkel, pbl. § 11-9 nr. 5

Det skal ikke etableres parkeringsplasser for bil langs hovedruter for buss. I sentrale deler av sone 1 tillates det ikke inn og utkjøring til parkeringsanlegg fra hovedruter for buss.

Det kan tillates lommer og oppmerkede/skiltede plasser for varelevering, taxi og av- og påsetting der dette ikke medfører forsinkelse for busstrafikken eller er til hinder for etablering og utbedring av holdeplasser for by- og distriktsbusser.

Parkeringsplasser for bil i hovedruter for sykkel skal utformes i tråd med vegvesenets håndbøker. Det tillates ikke løsninger som innebærer rygging over sykkelveg/felt.

11.10 Ladning ved offentlige og private parkeringsanlegg med langtidsparkering, pbl. 11-9 nr. 5

Ved nyetablering av anlegg for innfartsparkering skal minimum 50 % av parkeringsplassene etableres enten med ladepunkt for normallading eller med opplegg som senere gir mulighet forlandepunkt for normallading.

For flyplassen og andre trafikknutepunkter med langtidsparkering over flere dager skal minimum 50 % av parkeringsplassene etableres enten med ladepunkt for normallading eller med opplegg som senere gir mulighet for ladepunkt for normallading.

11.11 Krav til parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5, pbl. § 11-9 nr. 5

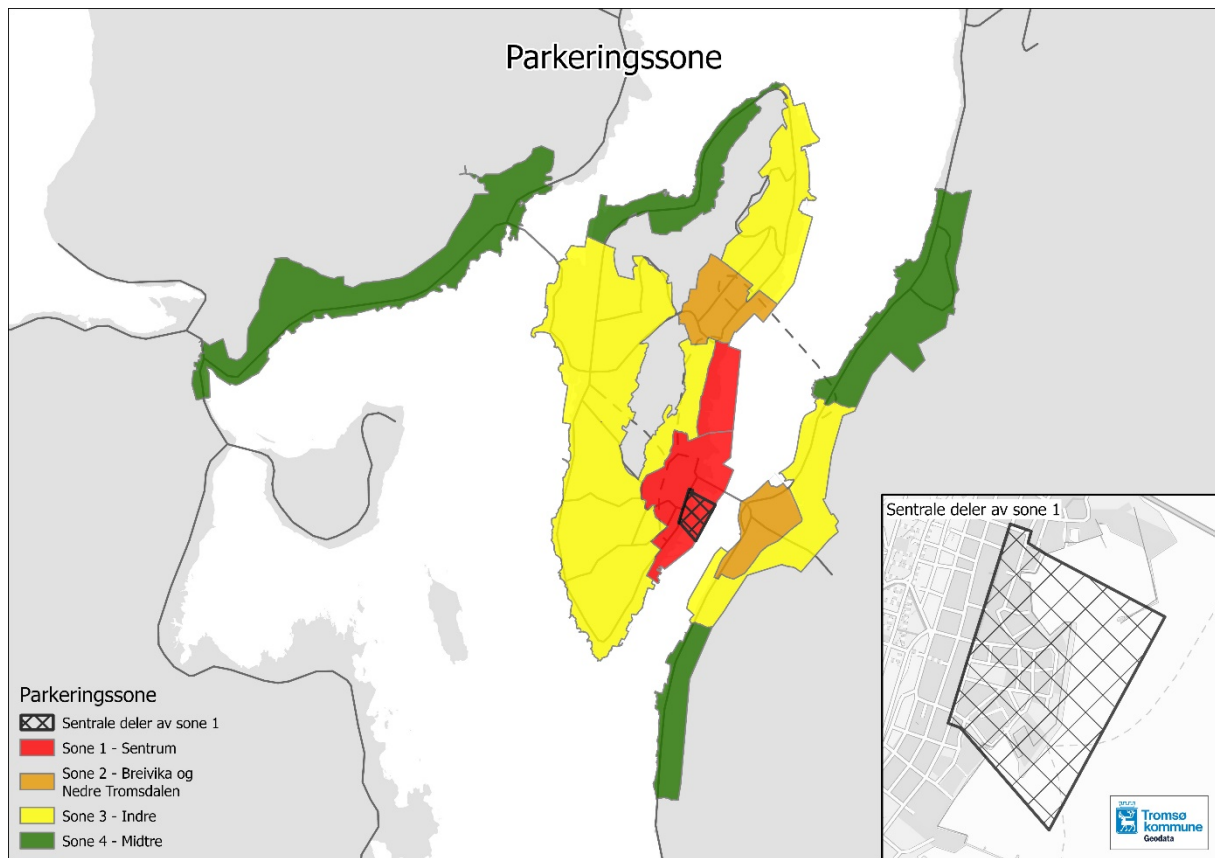
Kategori	Grunnlag for krav	Type parkering	Sone 1.*	Sone 2.	Sone 3.	Sone 4.	Sone 5.**	
Parkering ved bolig	Per boenhet	Bil – for beboere	Maks 0,5	Min 0,5 Maks 1,25	Min 0,5 Maks 1,25	Min 1	-	
		Bil – gjesteparkering	Maks 0,1	Min 0,1 Maks 0,5	Min 0,1 Maks 0,5	Min 0,1	-	
		Sykkel	Min. 2 i alle soner					
Parkering for ansatte	Per 100 m² BRA	Bil	Maks 0,1	Maks 0,1	Maks 0,5	Maks 0,25 Maks 1	-	
		Sykkel	Min. 2 i alle soner, men vurderes særskilt ved tiltak > 2000 m²					
Parkering reservert besøkende til virksomheter	Per 100 m² BRA	Besøk til handel og s�rvis	Bil	Maks 0,25	Maks 1	Maks 1,5	Min 1 Maks 2	-
			Sykkel	Min. 2 i alle soner, men vurderes særskilt ved tiltak > 2000 m²				
		Besøk til andre typer virksomheter	Bil	Maks 0,1	Maks 0,25	Maks 0,25	Min 0,25 Maks 1	-
			Sykkel	Min 0,5 i alle soner				

Tabell 4 Krav til parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5

*) I sentrale deler av sone 1 skal det som hovedregel ikke avsettes bilparkering

**) Reguleres jamfør kapittel 12.5

11.12 Soner med ulike krav til parkeringsdekning, pbl. § 11-9 nr. 5



Figur 4. Parkeringssoner med ulike krav til parkeringsdekning

12 Teknisk infrastruktur

12.1 Krav om felles rammeplan ved regulering, pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for offentlig og privat:

- samferdselsanlegg
- grønnstruktur og uteoppholdsareal
- vannforsynings-, avløps- og overvannsystemer
- åpen overvannshåndtering og flomveger
- stormflovern og mellomlagringsvolum av overvann ved regulering i laveste (sjøpåvirket) sone

Rammeplanen skal utrede og dimensjonere prinsipp-løsninger som skal etableres i planområdet og vise sammenheng og avhengighetsforhold mellom løsningene til de ulike fagene. Rammeplanen skal også utrede sammenheng av tiltaket med overordnet hovedsystem og -struktur.

Rammeplanens løsninger skal innarbeides i reguleringskart og bestemmelser og illustreres i uteromsplan.

Basert på felles rammeplan skal det utarbeides tekniske detaljplaner for fagområdene teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og grønnsstruktur.

Rammeplan og tekniske detaljer skal godkjennes av de til enhver tid gjeldende respektive fagenheter i kommunen.

Retningslinje

Godkjent felles rammeplan inngår som en del av komplett planforslag og skal legges ved den politiske behandlingen av planforslaget.

Avviker teknisk detaljplan for ett eller flere av fagområdene fra løsningene i akseptert rammeplan, eller vurderer en av fagenhetene at rammeplanen er utdatert, utløser dette krav om utarbeidelse av revidert rammeplan.

Tekniske detaljplaner danner grunnlag for utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

Andre installasjoner i uteområder som skred- og elveflomforebygging, må samordnes med nevnte fagområder i rammeplanen.

Plantiltaket som ligger til et vassdrag eller vil bruke et vassdrag som del av sin overvannløsning, utløser krav om flommodellering som del av ROS-analysen.

Påslipp av dimensjonerende flomhendelse (l/s/ha) fra bebygd areal til vassdrag, kan ikke overstige vassdragets naturlige avrenning.

VAO-anlegg skal enten ligge i vegformål eller reguleres som kommunalteknisk trasé.

Nærmere krav til innhold i en felles rammeplan er angitt i kommunens planveileder for reguleringsplaner.

12.2 Krav til løsning for avrenning, pbl. § 11-9 nr. 3 og 5 og § 11-10 nr. 3

Overvann fra utbyggingsprosjekter skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, det vil si gjennom 3-trinns-strategien med infiltrasjon i grunnen, overflatebasert fordrøyning og åpne flomveger til sjø.

Flomveger skal avlede urbane flomhendelser med 100-års gjentaksintervall pluss klimafaktor til sjø.

I de tilfellene flomveger ligger i arealformål grønnsstruktur, skal den reguleres som offentlig..

Påslipp av dimensjonerende flomhendelse (l/s/ha) fra bebygd areal til vassdrag, skal ikke overstige vassdragets naturlige avrenning.

Avskjærende grøftesystem oppstrøms bebyggelsen og atkomst for maskinelt vedlikeholdt skal reguleres og ligge innenfor planområdet. Minimumsbredde for atkomst og grøft med vedlikeholdstrasé skal være 6 meter.

Retningslinje

Bygninger og anlegg skal plasseres slik at naturlige og markerte flomveger bevares og bebyggelsen nedstrøms ikke påvirkes negativt på grunn av byggetiltaket. Avrenning fra et planområde ledes til nærmeste hovedflomveg.

Overvann skal i størst mulig grad renses i åpne løsninger ved infiltrasjon. Utslipp av overvann til sjø skal ikke påvirke sublittoral og littoral sone i negativ retning.

Avskjærende overvannsgrøfter innenfor byområdet er en del av det kommunale overvannssystemet.

Tomteeier har selv ansvar for etablering, drift og vedlikehold av grøftesystem, der den inngår som del av overvannsløsningen for beskyttelse av egen tomt. Ytterligere krav til adkomst/vedlikeholdt skal avklares med gjeldende kommunal fagenhet.

12.3 Fjernvarme

12.3.1 Tilknytningsplikt fjernvarme, pbl. § 11-9 nr. 3

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gjelder tilknytningsplikt for nybygg/utvidelser med et samlet oppvarmet bruksareal (BRA) på over 1000 m².

12.3.2 Unntak fra tilknytningsplikt fjernvarme, pbl. § 11-9 nr. 3

I konsesjonsområdet for fjernvarme skal det gjøres helt unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

13 Blågrønne strukturer

13.1 Vassdrag, pbl. 11-9 nr. 6

Vassdrag herunder også mindre bekker, skal ikke lukkes, men fungere som ledd i det kommunale overvannssystemet.

Følgende vassdrag skal søkes gjenåpnet:

- Bjørnebekken (Hamna)
- Sykehusbekken (Breivika/Gimle)
- Prestvannbekken (Charlottenlund/Workinnmarka)
- Sideelv til Krokkelva (Kroken)
- Bekk ved Skjelnan skole (Skjelnan)

Retningslinje

Vassdrag nevnt over, som skal forsøkes gjenåpnet, er i henhold til kommunal overvannstrategien kommunesstyresak 48/20 (Plan 255 – kommunedelplan for overvann 2019-2032, vedtatt 27.05.2020).

Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser, som f.eks. flomfare, er konsesjonspliktig etter vannressursloven, men kan avklares i reguleringsprosessen jf. § 20 i vannressursloven samordningsparagraf).

Vassdrag kan inngå som ledd i det kommunale overvannssystemet.

13.2 Blågrønnhvit faktor (BGHF), pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 8

Reguleringsplaner skal fastsette blågrønnhvit faktor (BGHF) til de ulike arealformålene og dokumentere at følgende faktornivå oppfylles:

Formål	Normtall blågrønnhvit faktor (BGHF)
Boligbebyggelse	0,70
Undervisning, barnehage, helse- /omsorgsinstitusjoner	0,50
Kulturinstitusjoner og idrettsanlegg	0,50
Kontor, forretning, handel, annen privat/offentlig tjenesteyting	0,30
Sentrumsformål	0,40
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	Hovedformål er styrende
Industri og lager	0,10
Kjøreveger	Skal tilstrebe 0,10
Parkeringsplasser > 10 p-plasser	0,30
Torg/plass	0,30

Tabell 5. Krav til BGHF gjelder kun innenfor byområdet.

Krav til blågrønnhvit faktor gjelder områder innenfor byområdet, jamfør kapittel 3 og figur 1.

Retningslinje

Blågrønnhvit faktor (BGHF) er en metode som bidrar til å ivareta blågrønne kvaliteter i uterom, slik som åpen overvannshåndtering og bevaring/planting av vegetasjon. Den kompenserer for tette flater og anvendes i uteromsplaner i regulerings- og byggesaker.

Angitt faktornivå er minste krav. Rundes til andre desimalen. For beregning brukes kommunens skjema for blågrønnhvit faktor i kommunen sin planveileder.

13.3 Fjærestei og kaipromenaden, pbl. § 11-9 nr. 6

Det skal etableres en sammenhengende gangforbindelse langs kysten til bruk for allmenn ferdsel, jamfør linjesymbol i plankart for nåværende og framtidig turveg langs kysten.

14 Støy

14.1 Støygrenser ved nye tiltak, pbl. § 11-9 nr. 6

Grenseverdiene gitt i tabell 2 (Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, studentboliger, sykehus, sykehjem, fritidsboliger, skoler og barnehager) og kvalitetskriteriene i til enhver tid gjeldende T-1442 skal ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av byggesaker legges til grunn. Støykart skal leveres i georeferert format.

Retningslinje

Ved behov skal det utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Det vil være behov for en slik plan ved planlegging av prosjekter hvor bygge- og anleggsfase medfører støyende arbeid, krever anleggsvirksomhet utenom ordinær arbeidstid eller har lang varighet og berører støyfølsom bebyggelse.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

15 Bebyggelse og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA)

15.1.1 Tromsdalsfylligen (BA_F1)

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

15.2 Boligbebyggelse i etablerte områder (B)

15.2.1 Virkeområde

Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for mindre utbyggingstiltak i områder avsatt til nåværende boligformål i plankartet, der reguleringsplan er vedtatt før 1. januar 2013 eller der det ikke foreligger reguleringsplan i grunn. Områdene defineres som etablerte boligområder.

Områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse omfattes ikke av bestemmelsene.

Tomtedelingsplan eller tomtengrenser vist i reguleringsplankartet, er ikke gjeldende for endring av eiendom eller innløsning av festetomt.

15.2.2 Tiltak som ikke krever ytterligere plan, pbl. § 11-10 nr.1

I etablerte boligområder tillates oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging av bolig med tilhørende anlegg, uten krav om ytterligere plan. Det tillates maksimalt 2 boenheter på en eiendom.

Retningslinje

Bestemmelsen begrenses til å gjelde byggetiltak der den nye bebyggelsen kan innpasses i bestående struktur. Det vil si at ny bebyggelse underordner seg bestående bygningers i området når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv., samt at ny bebyggelse kan benytte seg av allerede eksisterende teknisk infrastruktur og transportsystem.

15.2.3 Krav om reguleringsplan ved opprettelse av ny grunneiendom, pbl. 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom i etablerte boligområder etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m) før det foreligger reguleringsplan vedtatt etter 1. januar 2013. Kravet om reguleringsplan gjelder ikke ved innløsning av festetomt i etablert boligområde.

Retningslinje

Forhold som må trekkes inn i vurderingen om behov for ny eller endret reguleringsplan er blant annet lokalisering, dagens bruk, bestående miljø og bygningstekniske vurderinger.

15.2.4 Grad av utnytting, pbl. § 11-9 nr. 5

Det tillates maksimalt en utnyttelse på 30 %-BYA.

Annen grad av utnytting gitt i eldre reguleringsplaner skal ikke gjelde. Det samme gjelder omriss av planlagt bebyggelse og byggegrenser i plankartet, som er grunnlag for beregning av grad av utnyttelse i de eldre reguleringsplanene.

Retningslinje

Se veileder H-2300 Grad av utnytting som angir beregnings- og måleregler. Eldre reguleringsplaner er i bestemmelsen planer vedtatt før 1. januar 2013, jamfør kapittel 1.2.

15.2.5 Byggehøyder, pbl. § 11-9 nr. 5

Det tillates maksimal gesimshøyde på 7,0 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved søknadspliktig terrengoppfylling eller på tilnærmet flate tomter, skal høyden måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Annen angitt høyde eller etasjeantall i eldre reguleringsplaner skal ikke gjelde. For høyder og plassering av garasje og andre lignende byggverk, se kapittel 11.1.

15.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA), pbl. § 11-9 nr. 5

For tiltak som medfører økning i bebygd areal (m²-BYA), skal det påses at tomten har et sammenhengende minste uteoppholdsareal på 100 m² MUA per boenhet. Arealkravet økes med +25 m² per boenhet utover den første boenheten.

Dersom boenheten har utgang fra stue og/eller kjøkken direkte eller via veranda til uteoppholdsarealet, tillates i stedet minste uteoppholdsareal på 60 m² MUA. Arealet kan ikke være smalere enn 6 meter på noe som helst punkt.

Minste uteoppholdsareal skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter og skal ikke være bebygd eller benyttet til annet formål. Arealet skal være skjermet mot eller plassert vekk fra trafikkareal. Det tillates ikke tette flater på minimum 80% av minste uteoppholdsareal.

Det tillates etablert terrasser, pergola og lignende tiltak som ikke inngår i bebygd areal (m²-BYA) på inntil 20 % av minste uteoppholdsareal.

Retningslinje

Overbygd terrasse eller pergola, for eksempel pergola med skyvbare lameller i taket, inngår i beregningen av bebygd areal (m²-BYA) og kan ikke føres opp på areal forbeholdt MUA. Slike tiltak må evt. tas høyde for utenom areal fastsatt til MUA.

Tette flater er dekker som ikke har mulighet til å infiltrere vann, som for eksempel faste dekker i betong, asfalt og belegningsstein. Et alternativ til tette flater er permeable dekker og permeabel belegningsstein.

15.2.7 Krav til overvannsløsning, pbl. § 11-9 nr. 3

Nybygg skal oppfylle følgende krav til overvannsløsning som beskrives i VAO-notat (notat for vann, avløp og overvann):

- Vann fra tak fordrøyes enten i lukket eller åpen løsning. Fordrøyning skal håndtere en klimajustert nedbørhendelse opp til og med 10 års gjentakintervall. Tillatt påslippsmengde til kommunalt ledningsnett skal maksimalt tilsvare ikke klimajustert overvannsmengde fra eksisterende takflate.
- Byggetiltak skal tilfredsstille krav til blågrønnhvit faktor på 0,50.
- Overløp fra alle overvannstiltak ledes bort til nærmeste flomveg.

Tilbygg over 50 m² skal oppfylle følgende krav til overvannsløsning som beskrives i VAO-notat:

- Vann fra den nye takflaten fordrøyes enten i lukket eller åpen løsning. Tillatt påslippsmengde til kommunalt ledningsnett skal maksimalt tilsvare ikke klimajustert overvannsmengde fra opprinnelig areal (avrenningskoeffisient) til tilbygget (fotavtrykk).
- Overløp ledes bort til nærmeste flomveg.

Retningslinje

Løsningene må beskrives, dimensjoneres og tegnes i uteromsplan/situasjonsplan og følge som eget VAO-notat jf. pbl. §§ 27-2, 28-1 til VA-søknaden.

Ved beregning av påslippsmengden: dersom det ikke fantes takflate på eiendommen fra før, er tillatt påslippsmengde lik avrenning fra ubebygd tomt.

Avrenning håndteres ved anvendelse av blågrønnhvit faktor, der overvann infiltreres og fordrøyes i åpne løsninger på egen eiendom.

Terreng skal utformes og bebyggelse og anlegg plasseres slik at overvann avledes på en forsvarlig måte til nærmeste flomveg. Dersom avrenning legges over annen privat tomt, skal det tinglyses.

15.3 Boligbebyggelse framtidige områder (B)

15.3.1 B_F1 Strandbyen, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger områderegulering. Der områdereguleringen stiller krav om videre detaljregulering for enkelttiltak kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Forutsetning for oppstart av planarbeidet er at E8 legges i tunnel/kulvert innenfor planområdet.

15.3.2 B_F2 Aakre, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Gjennomgående tursti i tilliggende friområde skal være opparbeidet før utbygging av boligområdet.

Det kan reguleres for ca. 10 boliger i rekke. I tillegg kan eksisterende lagerbygg transformeres til boligformål.

15.3.3 B_F5 Sykepleierblokk – Åsgård, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Vegglivet på eksisterende blokk mot øst skal være byggegrense mot marka.

Retningslinje

Framtidig bebyggelse skal ikke overskride høyden til eksisterende bebyggelse. Avinor må høres mht. byggehøyde ved en videreutvikling av eiendommen.

15.3.4 B_F6 Mellomvegen, pbl. 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Det åpnes for en fortsettelse av tilliggende eneboligbebyggelse.

Ledningsnett for VA skal oppgraderes før tiltaket kan gjennomføres.

Opparbeidingsplikt for tilliggende strøkslekeplass/friområde.

15.3.5 B_F7 Alfheim, pbl. 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

15.3.6 B_F9 Aldor Ingebrigtsensveg, pbl. 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Det tillates oppført inntil fem boenheter. Eksisterende bygning kan rives.

Opparbeidingsplikt av tilliggende friområde som offentlig lekeplass.

15.3.7 B_F11 Stakkevollan, pbl. 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Se også hensynssone krav om felles planlegging i kapittel 20.4.

15.3.8 B_F20 og B_F19 Buvika 165/8, pbl. 11-9 nr. 1

Det tillates oppført 1 bolig på B_F20 og 1 bolig på B_F19.

B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal ha felles adkomst.

Adkomst til B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal sees i sammenheng med eksisterende avkjørsel.

Retningslinje

Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

15.3.9 B_F21 Buvika 165/8, pbl. 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Det kan reguleres for inntil 6 boliger.

B_F21-feltet skal følge delvis angitt turveg i området og kobles på eksisterende avkjørsel.

Retningslinje

Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

15.3.10 B_F22 Solstrand 165/20, pbl. 11-9 nr. 1

Det tillates oppført 1 bolig.

Retningslinje

Adkomst til B4 skal sees i forbindelse med eksisterende avkjørsel.

Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

15.3.11 Oldervika 3/1, pbl. 11-9 nr. 1 nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

15.3.12 Åsgård bolig 118/328, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

15.3.13 Styrmannsvegen 116/236, pbl. 11-9 nr. 1 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Ny bebyggelse skal tilpasses småhusbebyggelsen. Ball løkke med lekeplass skal opprettholdes og samordnes med ny og eksisterende bebyggelse.

15.3.14 Turistvegen boliger 17/839, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 3

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Avskjærende overvannsgrøfter oppstrøms, med tilhørende adkomster for drift og vedlikehold, skal reguleres og ligge innenfor planavgrensningen.

15.3.15 Lanes, Sørtrømsøya, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Overføringsledning for vann over til fastlandet må være satt i drift før det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygg.

Det skal etableres en

- nærmiljøpark/strøkslekeplass med aktivitetsbane i planområdet
- en kaipromenade på sjøsiden av området for å forbedre allmenhetens tilgang til sjø.

Kaipromenaden skal knyttes til eksisterende eller framtidige turstier i fjæra.

Snarveier som krysser området på langs og tvers skal etablere adgang til kaipromenaden og sjø.

15.3.16 Nordre Vågnes 8/10, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

15.4 Fritidsbebyggelse (F)

15.4.1 BFR_F1 Hyttefelt ved Buvik

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Det kan reguleres for inntil 5 hytter.

B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal ha felles adkomst.

Adkomst til BFR_F1 skal sees i sammenheng med eksisterende avkjørsel.

15.5 Sentrumsformål (SF)

15.5.1 Bydelssenter Tromsdalen, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Hotell/overnatting omfattes ikke av formålet.

Retningslinje

Se hensynssone med felles krav om planlegging, kapittel 20.4.

15.5.2 Bydelssenter Kroken

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Hotell/overnattingl omfattes ikke av formålet.

Retningslinje

Se hensynssone med felles krav om planlegging, kapittel 20.4.

15.5.3 Bydelssenter Slettatorget, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Hotell/overnatting omfattes ikke av formålet.

Retningslinje

Se hensynssone med felles krav om planlegging, kapittel 20.4.

15.5.4 Senterstruktur Tromsdalen ved Pyramiden, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Hotell/overnatting omfattes ikke av formålet.

Etasjer under og på bakkenivå skal tåle oversvømmelse.

Det skal etableres en strøkslekeplass innenfor planavgrensningen og en urban møteplass sentralt i bydelssenteret. Snarveier fra området mot marka skal etableres. Eksisterende snarveier skal ivaretas.

Blågrønnhvit faktor på 0,5 for området i sin helhet skal oppnås.

15.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (T ...)

15.6.1 BOP_F1 UIT – Stakkevollan, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Området skal reserveres til et bo- og velferdssenter for denne bydelen, jf. boligpolitisk handlingsplan 2015-2018, kommunestyrevedtak sak 70/15.

Se hensynssone med felles krav om planlegging i kapittel 20.4.

15.6.2 BOP_F2 UIT – Stakkevollan, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Se hensynssone med felles krav om planlegging i kapittel 20.4.

15.6.3 BOP_F3 Gimleveien, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Området skal forbeholdes helseformål.

Støydempende tiltak skal vurderes grunnet flystøy fra helikopterlandingsplassen.

15.6.4 Åsgård sykehus 118/1561, pbl. 11-9 nr. 1, nr. 3 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Åpne grøfteløp for avrennende overvann skal reguleres med tilstrekkelig kantsone og utformes som et estetisk landskapselement. Åpne fordrøyningsløsninger for rensing av overvann før utløp til sjø skal vurderes.

Det skal tilrettelegges for snarveger gjennom området for å skape forbindelser fra fjæra til marka. Gjerne i tilknytning til blågrønne korridorer og flomveger.

15.6.5 Oldervik 2/2, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Kantsone på 20 m mot elv skal være inngrepsfri og sikres som hensynssone natur.

15.6.6 Vikran omsorgsboliger 50/46, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3 og nr. 4

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Det forutsettes tilknytning til kommunalt vannverk, via planlagt overføringsledning gjennom tunnelen, før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging.

Eksisterende bekkeløp skal ivaretas som avrenningslinje/flomveg og bebyggelsen skal holde en sikkerhetsavstand til bekken.

15.6.7 Langsundveien 46-48

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Opparbeidingsplikt av tilliggende friområde som offentlig lekeplass

15.6.8 Kvaløysletta kirkebygg 72/44, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Framtidig parkeringskapasitet skal også ivareta behovet for utfartsparkering uten å gå på bekostning av friluftsområdet ved sjøen.

15.7 Fritids- og turistformål (FTU)

15.7.1 Sjurelv 88/7 (FTU X), pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 6

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Fjæra skal ikke stenges for allmennheten. Det skal være mulig å gå gjennom området langs fjæra.

15.7.2 Lakselvbukt camping 153/25, pbl. § 11-9 br. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

15.7.3 Lauklines 175/1, pbl. § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 4

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Ny bebyggelse skal nytte eksisterende avkjørsel fra Vasstrandvegen.

15.7.4 Vengsøy rorbuer 96/24, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

15.7.5 Arctic Village 130/1, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 8

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Vann- og avløpsløsninger skal utredes i starten av planprosessen

Retningslinje

Løsninger for vannforsyning og avløpshåndtering ansees for å være utfordrende i dette området.

15.8 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

15.8.1 Vannkraftverk Synnøvdjeldva AU_F3

15.8.2 Vannkraftverk Pikstein AU_F4

15.8.3 Sekundærrenseanlegg Langnes U_F13

Retningslinje

I reguleringsplanprosessen skal det utredes konsekvenser (KU) for planter og fugleliv.

Det skal gjennomføres en konsekvensutredning for friluftsliv i fjæra mht. avbøtende tiltak.

15.8.4 Sekundærrenseanlegg Nordøya AU_F14

Utbygging av anlegget skal omfatte en opparbeidelse av anleggets fyllingsfront og overgang til eksisterende naturlig terreng i nord.

15.8.5 Sekundærrenseanlegg Nordøya i fjell AU_F15

15.8.6 Massedeponi Ordalen 89/2, pbl. § 11-9 nr.1 og nr. 8

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Både vann- og avløpsløsninger skal utredes tidlig i planprosessen.

Retningslinje

Etablering av deponi for rene masser bør gjøres i tråd med prinsipper for sirkulær drift

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget slik at klimagassutslipp forbundet med terrengarbeid reduseres. Planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere sprengning, graving og masseforflytting. Rene overskuddsmasser skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet. Forurensset masse kan gjenbrukes etter tillates fra forurensningsmyndighetene.

Det vurderes som utfordrende å etablere tilstrekkelig vannforsyning i dette området.

15.8.7 Massedeponi Utrevendalmoen 30/20, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 5 og nr. 8

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Både vann- og avløpsløsninger skal utredes tidlig i planprosessen.

Det tillates ikke inngrep nærmere 100 m til elva.

Retningslinje

Eablering av deponi for rene masser bør gjøres i tråd med prinsipper for sirkulær drift

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget slik at klimagassutslipp forbundet med terrengarbeid reduseres. Planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere sprengning, graving og masseforflytting. Rene overskuddsmasser skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet. Forurensset masse kan gjenbrukes etter tillates fra forurensningsmyndighetene.

15.9 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BAA)

15.9.1 BKB_F1 Holt, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Det tillates ikke lager- eller industrivirksomhet.

Retningslinje

Ved plassering og utforming av ny bebyggelse og tilhørende trafikk- og parkeringsanlegg samt grøntanlegg skal lysinnfall til klimalaboratoriet utredes og eventuelle skjermingstiltak gjennomføres som del av utbyggingen.

15.9.2 BKB_F2 UIT – Stakkevollan, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Studentboliger kan inngå i dette området. Området rundt Lillevannet skal reguleres til bydelspark på 6 daa. Det skal reguleres inn en barnehage på minimum 5 daa, dersom området reguleres helt eller delvis til boligformål.

Retningslinje

Se krav hensynssone med krav om felles planlegging se kapittel 20.4.

15.9.3 Meieriet 119/1508, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Det regulerede friområdet på 3,6 daa nordvest i planområdet skal opprettholdes og utvides til en strøkslekeplass (minimum 5daa). Dersom det oppnås bedre kvalitet på de 5 daa strøkslekeplass kan området i sin helhet vurderes flyttet internt i området.

Den nord-sørgående gang- og sykkelsti skal opprettholdes. Snarveier gjennom området (øst-vest forbindelsen), som leder fotgjenger fra fjæra til Tromsømarka, skal etableres.

Planlagt overføringsledning for vann til fastlandet skal være satt i drift før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak.

15.9.4 Sjølund 118/13, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 6

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Tilgang til allmennheten til fjæra skal opprettholdes.

15.10 Idrettsanlegg (IDR)

15.10.1 Kroken Alpinpark, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 6

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Det skal etableres en gjennomgående sti gjennom området som knytter løypenett/stinett sør og nord for området sammen.

15.10.2 Tromsdalsfyllinga 15/970, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3 og nr. 6

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Overvann fra eget området skal håndteres i åpne løsninger til sjø. Det skal reguleres et friområde langs elvebredden der avstanden mellom strandlinje og bebyggelsen eller andre installasjoner som veger eller stormflovern er minst 70 m.

15.11 Næringsbebyggelse (NÆ)

15.11.1 Fryseterminal fastlandet 18/421, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3 og nr. 4

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Utbygging av næringsvirksomhet skal ikke kunne tillates før ny overføringsledning mellom Tromsøya og fastlandet er etablert. Utløp til Durmåselva skal ivaretas som åpen løsning. Vassdrag skal ikke legges i rør.

Flomveger og lokal overvannshåndtering inklusive løsning for mellomlagring av overvann på fyllingen, skal ses i sammenheng med løsning for stormflovern.

15.11.2 Leirbakken vest 27/4, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 6

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Utbygging av området skal ikke igangsettes før vannforsyning er sikret. Overvann skal håndteres i naturbaserte, åpne løsninger.

Omfanget av utfartsparkering og tilgang til stinett mot Tromsdalstinden skal ikke reduseres.

Retningslinje

Åpne for at område i en etableringsfase nyttes til massehåndtering.

15.11.3 Tromvik næring 91/6, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 4 og nr. 6

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Før etablering av industri/næring skal overtakelsesprosessen av det private vannverket være utredet og avsluttet for å kunne si noe om leveringssikkerhet ved økt drikkevannsbehov til næringsetablering.

Det skal reguleres tilgang til sjøen for beboere.

Noen områder skal unntas utbygging og forbeholdes friluftsliv, rekreasjon, lek og møteplass for lokalbefolkningen. Mulighet for en sti langs sjøen skal vurderes som avbøtende tiltak for å bygge i 100meters-beltet. Utbygging skal ikke danne en barriere mellom boligbebyggelsen verken visuelt eller ved igjen bygging.

15.11.4 Finnvikelva 73/5, pbl. § 11-9 nr. 1 og nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Det skal reguleres en inngrepsfri kantsone på minimum 25 m fra elva.

15.11.5 Kattfjord landbasert oppdrett 175/29, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 5

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Det skal reguleres buffersoner (inngrepsfrie soner) mot Mølnelva og Sandelva på 20 m mot elvene med hensyn til flomfare og reetablering av kantsonevegetasjon.

Retningslinje

Vann- og avløpsanlegget skal etableres og driftes i privat regi, jf. Vass- og avløpsanleggslovas § 1, 5. ledd.

15.11.6 Skittenelv landbasert oppdrett 7/94, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

Vann- og avløpsanlegget skal etableres og driftes i privat regi, jf. Vass- og avløpsanleggslovas § 1, 5. ledd.

15.11.7 Tønsvikvegen 518, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Avrenningslinje/bekkeløp i nordenden skal føres i åpen løsning til sjø.

16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 11-7 nr. 2

16.1 Parkering (P)

16.1.1 P_F1 Parkering Torsnes 166/3

Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

16.1.2 Døgnhvileplass 15/1584, pbl. § 11-9 nr. 1, nr. 3

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Det skal tas hensyn til eksisterende pumpestasjon og avløpsledninger i sjøen. Tiltaket forutsetter etablering av trykkavløp, men med selvfall f.o.m. 2. etasje. Eksisterende OV-ledning skal hensyntas. Gjennomgående åpen flomveg fra området oppstrøms skal innarbeides.

16.2 Lufthavn (LHA)

16.2.1 Tromsø lufthavn 116/11, pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

17 Grønnstruktur, pbl. § 11-7 nr. 3

17.1 Blågrønnstruktur (BG)

Retningslinje

Regulerte lekeplasser eller andre friluftslivstiltak kan anlegges i blågrønn struktur, men må samordnes med snarveg, flomsoner, naturverdier og andre overvannstiltak.

Kommunal teknisk infrastruktur for vann-, avløp- og overvann kan legges, men må etableres terrengtilpasset og skånsomt med hensyn til vegetasjon. Plan for revegetering skal inngå i tiltakets gjennomføring.

17.2 Friområde (FRI)

17.2.1 Karveslettbukta (FRI_), pbl. § 11-9 nr. 5

I området er det tillat med tiltak som varetar allmennhetens ferdsel og bruk. Byggegrensen mot sjø sammenfaller med formålsgrensen.

Retningslinje

Bestemmelsen åpner for at tiltak kan etableres i 100-metersbeltet, men tiltakene skal ikke etableres slik at de er til hinder for framtidig turvegtrasé langs fjæra. På grunn av nærheten til fylkesvegen er det i dette området ikke aktuelt med tiltak som spesifikt retter seg mot barn og ungdom.

Eksempler på aktuelle tiltak i området er hundepark, gapahuker, bålplasser/rasteplasser og turvegtrasé. Opparbeiding av parkering for besøkende er også tillatt.

17.2.2 Friområde med strøkslekeplasser, pbl. § 11-9 nr. 6

I følgende friområder skal det anlegges strøkslekeplasser, iht. tabell 3 i kapittel 9.2.4.

Strøkslekeplasser	
Kvaløysletta	
	Navn
1	Innelvvegen/Kaldfjord
2	Kaldfjord
3	Skjeggghaugvegen/Eidekollen
4	Myrland
5	Finkavikhaugen
6	Storvollen
7	Østersvegen
8	Kvitungevegen
9	Kittistien
10	Soppsvingen
Tromsøya	
11	Fagerlidalen
12	Solbakkgrenda/Meieriet
13	Tussøyvegen/Vangberg
14	Elvebakken
15	Essoparken
16	Workinnmarka
17	Nordavinden
18	Lundefuglvegen/Vestre Mortensnes
19	Solneset
20	Kveldsol
21	Toftvegen/Hamna
22	Stakkevollan
23	Solstuen/Gimle
Fastlandet	
24	Skjelnan skole
25	Malmvegen
26	Stenberg
27	Diamantvegen
30	Kroken steinbrudd

31	Lunheim, Myrland/Rabben
32	Tomasjordnes
33	Tomasjord park
34	Myrvegen/Tromsdalen
35	Slipelvvegen
36	Nordmannsgården

Tabell 6

Retningslinje

Strøkslekeplasser er i høy grad tilrettelagt for lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Den tilbyr både stillesittende aktiviteter og installasjoner for allsidig fysisk aktivitet der hele nærmiljøet kan samles.

17.2.3 Friområder med bydelsparker, pbl. § 11-9 nr. 6

Følgende friområder skal brukes som bydelsparker:

Bydelspark	
Kvaløysletta	
	Navn
37	Storelva sjøpark
Tromsøya	
41	Telegrafbukta
42	Folkeparken
43	Lanesbukt sjøpark
44	Alfheimpark
45	Bydelspark Mortensnes skole
46	Hamna sjøpark
48	Langvannet, Rundvannet, Lillevannet
49	Stakkevollan bydelspark
Fastlandet	
50	Skjelnan sjøpark
32	Bydelspark Tomasjordnes
51	Sjøpark Tromsdalselva
52	Bydelspark Elveneset
53	Bydelspark Evjendammen
54	Bydelspark Pølsesvevet
55	Bydelspark Mandelasletta
56	Otiumparken
57	Sjøpark Hansvoll
58	Krigsminnepark

Tabell 7

Retningslinje

Bydelsparker er grønne områder og sosiale møteplasser for innbyggere i alle aldersgrupper i en bydel. Bydelsparker tilbyr rekreasjon ofte i tilknytning til et spesielt landskapsrom som en strand, skogholt, vatn eller et historisk sted. Bydelsparker tilpasses ulike aktivitetsbehov og er i mindre grad tilrettelagt

for lek enn strøkslekeplasser. Eksisterende vegetasjonselementer bør inngå og nærhet til naturen spiller en viktig rolle.

Kommunen forvalter og tilrettelegger bydelsparker. Disse er et supplement til lek- og uteoppholdsarealer som er påkrevd i boligprosjekter. Det er ikke adgang til å gi anleggsbidrag til bydelsparker.

17.2.4 Friområder hvor det tillates urbant landbruk (FRI_), pbl. §11-9 nr. 6

I disse friområdene tillates delområder brukt til urbant landbruk i form av dyrkningsparseller eller pallekarmer. Tiltak skal være forenelig med områdets bruk.

Retningslinje

Tiltak må søkes om og aksepteres av den respektive fagenheten.

Selv om det åpnes for urbant landbruk, er lek prioritert.

18 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, pbl. § 11-7 nr. 5

18.1 LNFR, pbl. § 11-11 nr. 1

I LNFR-områdene tillates bare oppføring av bygninger eller iverksettelse av anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet skal være et tillegg og supplement til en ellers aktiv landbruksdrift, der landbruksdriften er hovedvirksomheten på gården.

Kommunen kan kreve dokumentasjon på at gården er i aktiv drift, samt hvordan en næringsvirksomhet er basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk i 100-metersbeltet langs sjøen. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser og natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap langs sjø.

Nytt våningshus eller kårbolig tillates der landbruksdriften utløser behov for det. Bygningene skal plasseres på tunet.

Retningslinje

Veileder H-2401 Garden som ressurs er et hjelpemiddel for å vurdere om bygge- og anleggstiltak, samt bruksendringer, er i tråd med LNFR-formålet.

Dokumentasjon på aktiv drift eller næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, kan for eksempel være en næringsoppgave, driftsplan eller at gården mottar produksjonstilskudd.

Tiltak på- eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse i LNFR, eller tilretteleggingstiltak for friluft, må vurderes særskilt for hvert enkelt tilfelle gjennom en søknad og dispensasjonsvurdering. Kommunen er i hovedsak positive til å godkjenne slike tiltak, så fremt ikke andre relevante hensyn taler mot.

Deling av boligeiendom til tidligere våningshus eller kårbolig kan tillates dersom evt. restareal selges og sammenslås som tilleggsjord til aktiv gård, og der aktiv gård allerede har tilfredsstillende landbruksbygninger på eget tun. Tiltaket vurderes særskilt gjennom en søknad og dispensasjonsvurdering.

Deling til uendret bruk (eiendom til eldre bolig eller fritidsbolig etablert før arealplan kom i kraft) kan tillates dersom bruken anses som lovlig etablert, bruken ikke anses som opphørt og bygningen anses som egnet til sitt formål.

Deling til ikke-bruk (ubebyggt eiendom som ikke er til bebyggelse) kan tillates dersom eiendommen ikke fremstår som byggetomt på bakgrunn av sin størrelse, form eller plassering. Eiendom mindre enn 5 daa vil for eksempel kunne fremstå som byggetomt.

Kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring skal ivaretas, jamfør vannressursloven § 11.

18.2 LNFR med spredt boligbebyggelse, pbl. § 11-11 nr. 2

I tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse tillates også spredt bolig, fritids- og /eller næringsbebyggelse i LNFR-områdene for spredt bebyggelse. Det samme gjelder deling av eiendom til slikt formål. Bebyggelsens plassering må avklares mot landbruk-, natur-, frilufts- og reindriftsinteresser samt naturfare, før tillatelse kan gis.

Bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt kapitlene under og i plankartet.

Retningslinje

Områder for spredt bebyggelse er i hovedsak områder som ivaretar eksisterende bolig-, fritids- og/eller næringsbebyggelse i distriktene, slik at disse kan bestå og benyttes som forutsatt. I enkelte områder tillates nye enheter, der utbygging er ment som enkeltstående bygg over lengre tid der omfanget er begrenset. Spredt bebyggelse er ment for områder der det er lite utbyggingspress, der kommunen ønsker å øke attraktiviteten for noe bosetting.

Tettere utbygging, eller utbygging av felt, skal ikke løses i områder for spredt bebyggelse. Plankrav etter pbl. § 12-1 tredje ledd vil da kunne inntre. Om kommunen ønsker å tillate tettere eller større utbygging utenfor byområdet eller distriktssentrene må avklares nærmere.

For tiltak som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5 og videre presisert i byggesaksforskriften § 4-1, må det vurderes om det er behov for å sende tiltak til uttalelse til sektormyndigheter før bygging kan skje.

18.2.1 Tabelloversikt

Tabell 8 angir antall nye enheter som tillates innenfor de avgrensede områdene i plankartet. Tabellen er tatt inn bakerst i dette dokumentet.

Hvilken type bebyggelse som tillates angis nærmere med områdenavnene;

- LSB for boligbebyggelse
- LSF for fritidsbebyggelse
- LSN for næringsbebyggelse

Type bebyggelse kan opptre i kombinasjon med hverandre.

18.2.2 Boligbebyggelse (LSB1-434)

Det tillates eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. Maks to boenheter per tomt.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 250 m². Påstående driftsbygning medregnes ikke.

Bolig kan oppføres med inntil 7,0 meter gesimshøyde og inntil 8,5 meter mønehøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Retningslinje

Tomtestørrelse på boligeiendom tillates inntil 2 000 m².

18.2.3 Fritidsbebyggelse (LSF)

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m². Bolig kan oppføres med inntil 4 meter gesimshøyde og inntil 6 meter mønehøyde over terreng.

Retningslinje

Tomtestørrelse på fritidseiendom tillates ikke større enn 1 000 m².

18.2.4 Næringsbebyggelse (LSN)

Det tillates mindre næringsetableringer, herunder café, mindre forretninger, ikke-støyende håndverk, tjenesteyting, lager, turistrelaterte servicefunksjoner, dyrepensjonat, landbruksrelaterte næringsvirksomheter og lignende. Etablering av camping og industri- eller kontorbygninger er ikke tillatt.

Retningslinje

Næringsetableringer skal i hovedsak tilknyttes gjenbruk og bruksendring av eksisterende bebyggelse. Ny næringsbebyggelse over 100 m² eller utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse over 70 m² vil utløse krav om regulering før tiltak kan tillates.

19 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, pbl. § 11-7 nr. 6

19.1 Småbåthavn Kaldfjord 88/80 (SH_), pbl. 11-9 nr. 1

Det er krav om vedtatt detaljregulering før tiltak kan igangsettes.

HENSYNSSONER

20 Hensynssoner

20.1 Sikrings-, støy- og faresoner, pbl. § 11-8 a)

20.1.1 Sikringssone

20.1.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann – sikringssone (H110_1-35)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder.

H110_33: Finngamjota

Området skal være reserveområde/utvidelsesmulighet for byvannverket. Dette er et ikke utbygd nedslagsfelt med kommunal konsesjon for drikkevann.

Retningslinje:

Nedbørsfelt knyttet til kommunale vannverk:

H110_1 ID 35 Øvre Langvatnet (hovedkilde), H110_2 ID 36 Damvatnet (reservevannkilde til H110_1), H110_3 ID 17 Skulsfjord vannverk, H110_4 ID 24 Skulsfjord vannverk (nødkilde), H110_6 ID 30 Kattfjord vannverk, H110_7 ID 21 Ersfjordbotn (nødkilde til H110_1), H110_8 ID 20 Kvaløyakildene (hovedkilde), H110_11 ID 29 Oldervik vannverk (reservekilde til H110_26), H110_12 ID 22 Buktelia vannverk, H110_14 ID 33 Krokenelva (nødkilde til H110_1), H110_16 ID 25 Breivikeidet vannverk, H110_18 ID 23 Balsnes/Vikran vannverk, H110_19 ID 32 Solligårdselva (nødkilde til H110_1), H110_21 ID 31 Fagernes vannverk, H110_22 ID 27 Sjursnes vannverk, H110_23 ID 26 Olderbakken vannverk, H110_26 ID 34 Sørbotn vannverk, H110_27 ID 28 Lakselvbukt vannverk, H110_33 Finngamjota (fremtidig reserveområde for byvannverket)

Nedbørsfelt knyttet til private vannverk:

H110_5,9,10,13,15,17,20,24,25,27,28,29 (tilhørende vannverk ligger i Karlsøy kommune), 30,31,32

20.1.1.2 Område for grunnvannsforsyning (H120_1)

H120_1 Lavangsdalen - Sørbotn/Ramfjord

Potensielt fremtidig område for drikkevannsforsyning. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurenske drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder.

20.1.1.3 Sikringssone flyplass høyde/byggerestriksjoner (H130_1-8)

Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene angitt i Avinor sin restriksjonsplan ENTC-P.

Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor.

Retningslinje

- *Høyderestriksjoner/byggerestriksjoner*

Det gjelder egen saksbehandlingsrutine for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

Alle nye reguleringsplaner innenfor områder angitt i temakart restriksjonsplan skal innarbeide høyderestriksjonene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENTC-P-08 for lufthavnen.

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Tromsø lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor områder angitt i temakart byggerestriksjonskart skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine. For områder som ligger mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

- *Turbulensvirkninger*

Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.

Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

- *Farlig eller villedende belysning ved Tromsø lufthavn*

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

- *Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Tromsø lufthavn*

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

20.1.1.4 Sikringssone ras og skred (H190_1-7)

Det tillates ikke fjerning av skog i faresonen uten at det gjøres en ny faresonekartlegging.

Retningslinje

Dersom risikobilde for eksisterende bebyggelse eller infrastruktur endres slik at kravene i byggeteknisk forskrift ikke lenger oppfylles skal det etableres sikringstiltak.

20.1.2 Støyssone

20.1.2.1 Rød støyssone (H210_1-73)

Innenfor rød støyssone tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse. Dette gjelder også bruksendring som etablerer nye boenheter. For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav dersom ingen nye boenheter etableres. Krav til innendørs støy skal for begge tilfeller oppfylles.

20.1.2.2 Gul støyssone (H220_1-236) og områder hvor det tillates støyfølsom bruk (H290_1-2)

Det tillates støyfølsom arealbruk innenfor gul støyssone H220 og i områder hvor det tillates støyfølsom bruk innenfor rød støyssone (H290). Ved regulering av boligområder innenfor gul støyssone og H290 skal følgende kriterier vær oppfylt:

- alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side og minst 1 soverom ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- tiltak for solavskjerming eller kjøling bør iverksettes dersom naturlig lufting bare kan skje mot støyutsatt side
- privat uteplass kan lages som innglasset balkong dersom dette er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

20.1.2.3 Gul flystøyssone (H220_1-3) og områder hvor det tillates støyfølsom bruk (H290_1-2)

Innenfor gul flystøyssone kan inntil 1/3-del av felles uteoppholdsareal ha støy inntil 3 dB over grenseverdi, dersom det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold på annen måte.

Retningslinjer

Gul støyssone er en vurderingssone hvor det kan tillates støyfølsomt bruksformål, dersom det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold. Dersom det er negative samspillseffekter (f.eks. luftkvalitet over grenseverdier i T-1520) skal det vurderes konkret om området er egnet for støyfølsomt bruksformål.

Som hovedregel skal bygg med ikke støyfølsomme bruksformål fungere som støyskjerming langs veg. Gjerder kan brukes unntaksvis der andre løsninger ikke er mulig.

Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Det er ønskelig med transparente innslag og variasjon i utforming.

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder, er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB, jevnfør veileder til T-1442.

20.1.2.4 Grønn støyson (H230_1-6)

Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet eller anlegg skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkning innenfor H230 grønn sone forblir uendret eller dempes.

20.1.3 Faresone ras- og skredfare

20.1.3.1 Faresone ras og skred (H310_1-61)

Skredssikkerhet, herunder blant annet sikkerhet mot jord-, flom- og snøskred, skal være dokumentert før reguleringsplan sendes til offentlig ettersyn. Ved tiltak uten reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

Retningslinje

Ved utarbeidelse av faresonekartlegginger skal disse leveres som georefererte filer.

20.1.4 Faresone flomfare

21.1.4.1 Flomfare (H320_) Tromsdalselva

Bygg og anlegg innenfor hensynssonen skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelser i perioder og tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

Retningslinje

Innenfor hensynssonen er det fare for vann i kjeller. I sonen skal all ny bebyggelse vurderes ut fra NVE's flomsonekart fra 2012. – NVE-rapport nr. 978-82-410-0851-1 (2012).

20.1.4.2 Flomfare (H320_) Sollielva

Bygg og anlegg innenfor hensynssonen skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelser i perioder. Med fare for vanninntregning skal rom under bakken tåle oversvømmelser. Innganger til bygg skal anlegges slik at flomvannet ikke ledes inn i bygget.

Innenfor forbudslinje vassdrag skal nye byggetiltak eller andre inngrep ikke tillates. Det unntas vedlikehold av infrastruktur eller flomforebyggende tiltak. Bekkelukking tillates ikke.

Terrenginngrep i flomsone utenfor forbudslinjen skal ta hensyn til fare for oversvømmelse. Kantsonen til vassdraget skal ikke bebygges.

Retningslinje

I hensynssonen skal all ny bebyggelse vurderes ut fra kommunens flommodellering. – Se kartgalleri på kommunens hjemmeside, temakart elveflom.

Flomsone er et resultat av en modellering for en 100 års flom med klimafaktor 1,4, der kulverter under veiene fortsatt har en lysåpning på 50 %. Den baserer seg på antakelsen at nedbørshendelsen varer i 6 timer med intensiteten satt for en én-times-intervall. Modelleringen antar videre at

nedbøren faller på umettet jord. Flomsonen som vises, er kun et resultat for elveflom og ikke sørpeskred som også er relevant for dette bekkeområdet.

Avgrensing av hensynssonen baserer seg på en vurdering av både DV-faktor (vanndybde x vannhastighet) som indikerer faregraden, og vanndybde sett for seg selv.

DV-faktor på 0,4 tilsvarer en lav faregrad for større barn i god form. Sjuke og gamle mennesker samt små barn bør derimot ikke utsettes for en høyere faregrad enn DV-faktor på 0,0.

Ved avgrensning til flomsonen inngikk også vanndybden på terrenget. Selv om en vanndybde på 0,5 cm som renner nedover mot havet, ikke vil være farlig for det fleste menneskene jf. DV-faktor, så kan flomvann fylle rom under bakkenivå raskt som kan utgjøre en fare for liv og helse.

20.1.4.3 Stormflovern (H320_)

Enhver plan- og byggesak skal foreslå tiltak mot stormflo.

Det skal fastsettes et risikoakseptnivå der tiltaket med høyeste sikkerhetsklasse jf. byggeteknisk forskrift, er styrende.

Areal til ytterligere sikring skal avsettes i reguleringsplan, for å ivareta endring i klimaframskrivningene for stigende hav.

Grunnundersøkelser i området skal dokumentere grunnstabiliteten gjennom hele tiltakets levetid på bakgrunn av høye framskrivninger for stormflo samt areal for påbyggbarhet av stormfloernet.

Håndtering av framtidig havsnivå skal avklares i felles rammeplan.

Retningslinje

Løsning for stormflovern skal sees i sammenheng med løsning for gjennomgående kaipromenade/tursti.

Det skal sikres gode overganger til tilgrensende områder med eller uten stormflovern.

Det må avsettes areal til mellomlagring for overvann ved sammenfall mellom en stormflohendelse og urban flom.

20.1.4.4 Flomveger (H320_)

Sonen angir mulig fare for flom på grunn av overvann ved ekstremvær. Avsatt areal skal fungere som flomveg for å avlede urbane flomhendelser med 100-års gjentakintervall pluss klimafaktor. Flomveger skal være åpne, overflatebaserte traséer fram til sjøen.

Tiltak i sonen skal ikke hindre overvann til å renne i markert flomveg til sjøen. Tiltak skal ikke føre til negativ påvirkning på nærliggende områder.

Retningslinje

Flomveger anlegges for å øke sikkerhet mot oversvømmelse. Markerte områder vil meste parten av tiden ikke være påvirket av flomvann og må utformes flerfunksjonelt.

20.1.4.5 Dambruddsbølgesone (H320_)

I dambruddsbølgesonen, til Øvre Langvatn-Damvatn og Amundvatn-Slettaelva, skal det ved regulering eller søknad om tiltak utredes mulig endring i damsikkerhetsklassen. Dersom tiltak medfører endring i sikkerhetsklassen, skal tiltakshaver utarbeide en kost-/nytteanalyse.

20.1.5 Faresone – brann-/eksplosjonsfare (H350_1-4)

H350: 1

Innenfor hensynssonen rundt tankanlegg på Skjelnan tillates ikke ny bebyggelse.

H350: 2-4 Brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse

Det skal vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonene (fig. 10).

Ansvarlig søker/tiltakshaver skal påse at melding sendes til Tromsø Brann og redning for orientering når søknad om tiltak har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte.

Tiltak som har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte, skal prosjekteres med brannsikkerhetsnivå tilsvarende minst brannklasse 3, jf byggeteknisk forskrift § 11-3.

For å kunne få ansvarsrett for prosjektering av tiltak som har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte, kreves godkjenning i tiltaksklasse 3 innen fagområdet brannsikkerhet.

20.2 Sone med særlige krav til infrastruktur, pbl. § 11-8 b)

20.2.1 Sone med særlig krav til infrastruktur (H410_1-7) , pbl. § 11-8 b) og §11-9 nr. 3

Overvann fra tak og terrengavrenning skal håndteres i åpne, overflatebaserte og ledningsfrie systemer med avrenning til sjø.

Spillvannsystemet som etableres, skal være tett og upåvirket av tidevannsbevegelsen.

Trykkavløpsstasjoner skal etableres med fordrøyningstank i stedet for overløpsledning til sjø.

Retningslinje

Fastsettelse av minimum overløpshøyde følger til enhver tid gjeldende klimaframskrivninger for havnivå.

Utslipet av overvann fra oppstrøms områder skal ikke påvirke sublittoral og littoral sone samt bunnsedimenter rundt utslippspunktet i negativ retning.

Trykkavløp er foretrukket løsning for transport av spillvann til kommunalt tilknytningspunkt, og eventuelle valg av andre løsninger skal godkjennes av det til enhver tid gjeldene kommunale fagorgan.

Det tillates splitting av spillvannsystemet, slik at etasjer med tilstrekkelig høyde i laveste sluk kan transportere spillvannet på selvfall fram til kommunalt tilknytningspunkt.

20.2.2 Sone med særlig krav til infrastruktur (H410_1-7) , pbl. § 11-8 b) og §11-9 nr. 3
Det skal tas hensyn til kommunaltekniske installasjoner.

Retningslinje

Ved tiltak i området skal seksjon for Vann og avløp kontaktes.

20.3 Sone med angitte særlige hensyn, pbl. § 11-8 c)

20.3.1 Hensynssone landbruk H510_1-4

Retningslinjer

Områdene er definerte kjerneområder for landbruk i byområdet og den bynære sonen. Eventuelle tiltak må begrunnes særskilt og avveies med hensyn til konsekvenser for landbruk.

H510_1: Holt

H510_2: Berg

H510_3: Sigerstad

H510_4: Finland

20.3.2 Hensyn reindrift (H520_1-37)

Retningslinjer

H520: 1-36

Sone med særlig hensyn til reindrift. Ved behandling av søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging skal hensyn til reindriften vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres.

Dersom tiltak berører flytt- og drivingsleier gjelder Lov om reindrift (2007) § 22 at reindriften flyttleier må ikke stenges. Herunder regnes også faste inn- og avlastingsplasser for transport av reinen. Departementet kan samtykke i omlegging av flyttlei og i åpning av nye flyttleier.

20.3.3 Hensyn friluftsliv for markaområder på Tromsøya, Kvaløysletta, i Tromsdalen og langs byfjellet (H530_1-8)

Retningslinje

Innenfor hensynssonen skal det sikres et bærekraftig friluftsliv, et variert naturmiljø og økosystemtjenester for klimatilpasning og folkehelse.

Tiltak som ikke er i tråd med arealformålene friområde eller LNFR, er ikke tillatt. Unntatt er etablering av offentlige infrastrukturanlegg og klimatilpasningstiltak. Tiltak som fremmer friluftsliv som turstier, turveger, løyper, gapahuker med mer er tillatt.

Ved inngrep skal det legges vekt på å ivareta og helst forsterke landskapsbildet og/eller vegetasjon. Viktige naturverdier, landskapsverdier og kulturminner skal hensyntas og økologiske funksjoner opprettholdes. Bortfall eller forringelse av kvaliteter skal tilstrebes kompensert. En belyningsplan for mer permanente tiltak som influerer marka kreves.

Idrett som naturlig hører til marka, må vurderes og plankrav avklares.

For marka i Tromsdalen skal intensjonene i forvaltningsplanen følges.

20.3.4 Hensyn grønnstruktur H540_1-3

Retningslinjer:

H540_1-3: Områder grønnstruktur i kommunedelplan for Ramfjord

Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H540_1-3.

20.3.5 Hensyn kulturlandskap H550_1-103

Retningslinje

Nye tiltak bør utformes og plasseres hensynsfullt slik at kulturlandskapets historiefortellende karakter opprettholdes, jf. planbeskrivelsen. Særlig viktig er å vurdere volum og plassering av ny bebyggelse og konstruksjoner, større tiltak i grunnen som for eksempel grøfting og veibygging, samt visuell støy som sterke lyskilder.

Søknadspliktige tiltak i eller i umiddelbar nærhet av kulturlandskapet skal vurderes av kommunens kulturminnekompetanse.

20.3.6 Hensyn landskap H550: 1-2

Retningslinjer

H550_1: Solstrandvegen GBNR 18/16

Området fremstår som et intakt kulturlandskap knyttet til landbruksaktivitet på jorda. Ved planlegging og tiltak skal disse verdiene ivaretas.

H550_2: Solstrandvegen GBNR 18/16

Ved planlegging og tiltak tas vare på den steinlagte traktorstien på Kaldslettneset.

20.3.7 Bevaring kulturmiljø H570_1-201

Retningslinjer

- a) Hensynssone H570 er for den enkelte sonen definert som kulturmiljø eller kulturminne i planbeskrivelsen (ev. i vedlegg xx).*
- b) I saker som berører kulturmiljøer og kulturminner i hensynssonen skal kommunens kulturminnekompetanse høres.*

1. Retningslinje for kulturmiljøer

Alle nye tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 bør utformes med tanke på stedets historie og lokal byggeskikk. Tiltak på eksisterende bebyggelse bør utføres med varsom hånd og med mål om å bevare det historiske uttrykket. Eventuelle tilbygg og ny bebyggelse bør utformes og plasseres slik at

volum, proporsjoner og arkitektonisk uttrykk har fellestrekk med den eksisterende, eldre bebyggelsen og bebyggelsesmønsteret. Dette gjelder også møneretning.

2. Retningslinjer for kulturminner

a) For bygninger:

- *Bygningen bør ikke rives eller forandres vesentlig i volum. Husets hovedform, grunnflate, tak- og gesimshøyde samt takform bør opprettholdes. Det oppfordres til jevnlig vedlikehold av eksisterende flater og konstruksjoner når dette er av opprinnelig karakter og utførelse. Istandsetting utføres tilsvarende original eller annen dokumenterbar utførelse. Originale bygningsdeler bør beholdes og repareres. Etterisolering bør utføres innvendig.*

b) Andre kulturminner som ikke er bygninger:

- *Kulturminnene skal være synlig på stedet og bør ikke fjernes eller dekkes til.*
- *Gravminnene på Gamle Mjelde (H570_x) bør enten bevares på stedet eller på et passende, offentlig tilgjengelig sted.*
- *Minnesmerker for arktisk forskning og hendelser knyttet til dette temaet kan flyttes hvis viktige overordnede samfunnshensyn tilsier det.*
- *Minnesmerker som gjelder andre verdenskrig, bør ikke flyttes utenfor lokaliteten. Alle tiltak i umiddelbar nærhet til minnesmerkene bør ta hensyn til minnesmerkene krav på respekt og historien på stedet.*

20.4. Båndleggingssone, pbl. § 11-8 d)

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

20.4.1 Båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven H710_1

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

H710_1: Kvaløyaforbindelse med Tverrforbindelse. Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

20.4.2 Båndleggingssone etter naturmangfoldloven H720_1-570

Områdene er vernet etter naturmangfoldloven. Forvaltning skjer etter gjeldende forskrifter for områdene.

20.4.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-56

Sonen viser områder som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. kulturminneloven §4.

De fredete områdene omfatter fornminner og byggverk. Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.

Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen, jf. kulturminneloven §§ 3, 6 og 8. Søknad om tiltak som kan virke inn på hensynssonene skal forelegges regional kulturminneforvaltning, Troms fylkeskommune v/kulturavdelingen og Sametinget.

H730_58: se bestemmelser i kommunedelplan 0210 knyttet til H730_2.

H730_59: se bestemmelser i kommunedelplan 0210 knyttet til H730_1.

Retningslinje:

I påvente av en kommunedelplan for kulturminner ble bare et fåtall av kulturminner, type H730, tegnet inn i plankartet, herunder noen forskriftsfredete byggverk. Automatisk fredete kulturminner er fredet uansett. Riksantikvarens database (Askeladden) må brukes under planleggingen inntil kommuneplankartet er oppdater.

20.4.4 Båndlegging etter andre lover H740_1-5

Områdene er båndlagt etter energiloven.

20.5 Sone med krav til gjennomføring, pbl. § 11-8 e)

20.5.1 Krav om felles planlegging for Tromsdalen bydelssenter (H810_)

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger felles områderegulering for området. Der områdereguleringen stiller krav om videre detaljregulering for enkelttiltak kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinjer

- *Det skal etableres en sammenhengende offentlig byromstruktur med møteplasser og grønne områder.*
- *Møteplasser/torg/strøkslekepass må plasseres slik at de best skjermes fra støy og støv*
- *Det skal etableres en trygg atkomst for myke trafikanter fra området oppstrøms bydelssenteret, fortrinnsvis i kombinasjon med grønne innslag, snarveger inn og ut av området etableres.*

20.5.2 Krav om felles planlegging for Kroken bydelssenter (H810_)

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger felles områderegulering for området. Der områdereguleringen stiller krav om videre detaljregulering for enkelttiltak kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Retningslinje

- *Det skal etableres overgang for myke trafikanter over fylkesvegen samt sikre et gjennomgående stinett fra fjæra til marka*
- *Det skal etableres en sammenhengende offentlig byromstruktur med møteplasser og grønne områder.*
- *Det skal etablere bydelspark ovenfor fylkesveg, nord for Krokenelva*
- *Møteplasser/torg/bydelspark må plasseres slik at de best skjermes fra miljøfaktorer som støy og støv*
- *Parkering skal løses under bakken*

20.5.3 Krav om felles planlegging for Slettatorget bydelssenter (H810_)

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger felles områderegulering for området. Der områdereguleringen stiller krav om videre detaljregulering for enkelttiltak kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering. Fylkesvegen skal ikke være en barriere i senterområdet og det etableres løsning for trygg kryssing.

Retningslinje

- *Det skal etableres snarveier fra den eksisterende bebyggelsen og inn og ut av området*
- *Det etableres bydelspark nedenfor fylkesvegen, som har sammenheng med senteret og fjæraområdet.*
- *Det skal etableres en urban møteplass/torg som danner kjernen i bydelssenteret.*
- *Parkeringsbehov skal løses under bakken*

20.5.4 Krav om felles planlegging for UiT Stakkevollan (H810_)

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger felles områderegulering for området. Der områdereguleringen stiller krav om videre detaljregulering for enkelttiltak kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Tabell 8: Angir antall nye enheter som tillates innenfor LNFR-spredd, jamfør kapittel 18.2.1

Kode	OMRNAVN	Eksist. boliger	Nye boliger	Totalt
5210	LSB1	1	1	2
5210	LSB2	1	1	2
5210	LSB3	2	1	3
5210	LSB4	0	3	3
5210	LSB5	1	1	2
5210	LSB6	4	1	5
5210	LSB7	4	4	8
5210	LSB8	3	1	4
5210	LSB9	5	0	5
5210	LSB10	6	2	8
5210	LSB11	14	4	18
5210	LSB12	14	5	19
5210	LSB13	0	0	0
5210	LSB14	4	2	6
5210	LSB15	22	3	25
5210	LSB16	0	0	0
5210	LSB17	0	0	0
5210	LSB18	0	3	3

5210	LSB19	1	1	2
5210	LSB20	3	0	3
5210	LSB21	2	0	2
5210	LSB22	0	0	0
5210	LSB23	0	0	0
5210	LSB24	2	0	2
5210	LSB25	2	1	3
5210	LSB26	1	0	1
5210	LSB27	5	2	7
5210	LSB28	1	0	1
5210	LSB29	0	1	1
5210	LSB30	4	1	5
5210	LSB31	1	0	1
5210	LSB32	6	1	7
5210	LSB33	4	4	8
5210	LSB34	13	4	17
5210	LSB35	2	0	2
5210	LSB36	2	2	4
5210	LSB37	2	2	4
5210	LSB38	1	0	1
5210	LSB39	2	0	2
5210	LSB40	4	1	5
5210	LSB41	8	2	10
5210	LSB42	0	0	0
5210	LSB43	13	3	16
5210	LSB44	4	0	4
5210	LSB45	5	2	7
5210	LSB46	1	1	2
5210	LSB47	1	0	1
5210	LSB48	3	1	4
5210	LSB49	6	2	8
5210	LSB50	2	1	3
5210	LSB51	1	0	1
5210	LSB52	5	0	5
5210	LSB53	3	0	3
5210	LSB54	3	0	3
5210	LSB55	4	0	4
5210	LSB56	7	0	7
5210	LSB57	4	0	4
5210	LSB58	1	0	1
5210	LSB59	5	0	5
5210	LSB60	9	0	9
5210	LSB61	3	0	3
5210	LSB62	1	0	1
5210	LSB63	6	0	6
5210	LSB64	3	0	3
5210	LSB65	7	2	9
5210	LSB66	5	0	5

5210	LSB67	5	2	7
5210	LSB68	0	0	0
5210	LSB69	3	1	4
5210	LSB70	2	0	2
5210	LSB71	1	0	1
5210	LSB72	6	1	7
5210	LSB73	6	2	8
5210	LSB74	3	2	5
5210	LSB75	10	2	12
5210	LSB76	3	0	3
5210	LSB77	9	2	11
5210	LSB78	7	0	7
5210	LSB79	2	0	2
5210	LSB80	4	0	4
5210	LSB81	5	0	5
5210	LSB82	5	0	5
5210	LSB83	0	0	0
5210	LSB84	20	3	23
5210	LSB85	1	0	1
5210	LSB86	1	0	1
5210	LSB87	5	0	5
5210	LSB88	4	0	4
5210	LSB89	2	0	2
5210	LSB90	50	10	60
5210	LSB91	1	0	1
5210	LSB92	3	0	3
5210	LSB93	7	3	10
5210	LSB94	1	0	1
5210	LSB95	2	0	2
5210	LSB96	0	0	0
5210	LSB97	4	2	6
5210	LSB98	6	0	6
5210	LSB99	8	0	8
5210	LSB100	4	0	4
5210	LSB101	1	0	1
5210	LSB102	4	0	4
5210	LSB103	3	0	3
5210	LSB104	2	0	2
5210	LSB105	8	0	8
5210	LSB106	3	0	3
5210	LSB107	7	0	7
5210	LSB108	3	0	3
5210	LSB109	2	0	2
5210	LSB110	5	0	5
5210	LSB111	10	0	10
5210	LSB112	2	0	2
5210	LSB113	3	0	3
5210	LSB114	9	0	9

5210	LSB115	1	0	1
5210	LSB116	2	0	2
5210	LSB118	0	0	0
5210	LSB119	0	0	0
5210	LSB122	3	0	3
5210	LSB123	6	0	6
5210	LSB125	2	0	2
5210	LSB126	1	0	2
5210	LSB127	2	0	2
5210	LSB128	1	0	1
5210	LSB131	2	0	2
5210	LSB132	8	0	8
5210	LSB134	4	0	4
5210	LSB137	2	0	2
5210	LSB139	7	0	7
5210	LSB142	17	0	17
5210	LSB145	11	2	13
5210	LSB146	4	0	4
5210	LSB147	4	0	4
5210	LSB148	5	0	5
5210	LSB149	5	0	5
5210	LSB150	4	0	4
5210	LSB151	2	0	2
5210	LSB152	16	0	16
5210	LSB153	5	0	5
5210	LSB154	14	0	14
5210	LSB155	3	0	3
5210	LSB156	1	0	1
5210	LSB157	1	0	1
5210	LSB158	2	0	2
5210	LSB159	9	0	9
5210	LSB160	3	0	3
5210	LSB161	2	0	2
5210	LSB162	6	0	6

5210	LSB163	5	1	6
5210	LSB164	1	0	1
5210	LSB165	7	0	7
5210	LSB166	1	0	1
5210	LSB167	16	0	16
5210	LSB168	3	0	3
5210	LSB169	3	0	3
5210	LSB170	6	0	6
5210	LSB171	1	0	1
5210	LSB172	2	0	2
5210	LSB173	7	0	7
5210	LSB174	3	0	3
5210	LSB175	16	0	16
5210	LSB176	2	0	2
5210	LSB177	4	0	4
5210	LSB178	1	0	1
5210	LSB179	4	0	4
5210	LSB180	0	0	0
5210	LSB181	0	0	0
5210	LSB182	0	0	0
5210	LSB183	0	0	0
5210	LSB184	6	0	6
5210	LSB185	0	0	0
5210	LSB186	0	0	0
5210	LSB187	1	0	1
5210	LSB188	2	0	2
5210	LSB189	0	0	0
5210	LSB190	1	0	1
5210	LSB191	2	0	2
5210	LSB192	5	0	5
5210	LSB193	8	0	8
5210	LSB194	2	0	2
5210	LSB195	3	0	3
5210	LSB196	1	0	1
5210	LSB197	1	0	1
5210	LSB198	1	0	1
5210	LSB199	8	0	8
5210	LSB200	8	0	8
5210	LSB201	2	0	2
5210	LSB202	5	0	5
5210	LSB203	1	0	1
5210	LSB204	3	0	3
5210	LSB205	1	0	1
5210	LSB206	2	0	2
5210	LSB207	1	0	1
5210	LSB208	1	0	1
5210	LSB209	3	0	3
5210	LSB210	3	0	3

5210	LSB211	2	0	2
5210	LSB212	4	1	5
5210	LSB213	9	0	9
5210	LSB214	2	0	2
5210	LSB215	1	0	1
5210	LSB216	1	0	1
5210	LSB217	3	0	3
5210	LSB218	5	0	5
5210	LSB219	9	0	9
5210	LSB220	2	0	2
5210	LSB221	1	0	1
5210	LSB222	2	0	2
5210	LSB223	1	0	1
5210	LSB224	2	0	2
5210	LSB225	1	0	1
5210	LSB226	3	1	4
5210	LSB227	5	3	8
5210	LSB228	1	0	1
5210	LSB229	2	0	2
5210	LSB230	1	0	1
5210	LSB231	2	0	2
5210	LSB232	22	5	27
5210	LSB233	1	0	1
5210	LSB234	4	0	4
5210	LSB235	2	0	2
5210	LSB236	4	0	4
5210	LSB237	18	4	22
5210	LSB238	10	0	10
5210	LSB239	1	0	1
5210	LSB240	2	1	3
5210	LSB241	2	0	2
5210	LSB242	1	1	2
5210	LSB243	1	0	1
5210	LSB244	2	0	2
5210	LSB245	4	0	4
5210	LSB246	6	0	6
5210	LSB247	4	1	5
5210	LSB248	7	0	7
5210	LSB249	1	0	1
5210	LSB250	2	1	3
5210	LSB251	0	0	0
5210	LSB252	6	0	6
5210	LSB253	10	2	12
5210	LSB254	0	0	0
5210	LSB255	2	0	2
5210	LSB256	4	0	4
5210	LSB257	38	3	41
5210	LSB258	5	0	5

5210	LSB259	3	0	3
5210	LSB260	0	0	0
		KDP		
5210	LSB261	Ramfjord	0	
5210	LSB262	2	0	2
		KDP		
5210	LSB263	Ramfjord	0	
5210	LSB264	1	4	5
5210	LSB265	1	1	2
5210	LSB266	5	0	5
5210	LSB267	2	0	2
		KDP		
5210	LSB268	Ramfjord	0	
5210	LSB269	1	0	1
5210	LSB270	1	0	1
		KDP		
5210	LSB271	Ramfjord	0	
5210	LSB272	36	5	41
5210	LSB273	1	0	1
5210	LSB274	2	0	2
5210	LSB275	1	0	1
5210	LSB276	13	2	15
5210	LSB277	4	0	4
5210	LSB278	1	0	1
5210	LSB279	3	2	5
5210	LSB280	0	0	0
5210	LSB281	3	0	3
5210	LSB282	25	0	25
5210	LSB283	3	0	3
		KDP		
5210	LSB284	Ramfjord	0	
5210	LSB285	2	0	2
5210	LSB286	6	2	8
5210	LSB287	1	0	1
5210	LSB288	2	0	2
5210	LSB289	1	1	2
5210	LSB290	4	2	6
5210	LSB291	1	0	1
5210	LSB292	7	0	7
5210	LSB293	2	0	2
5210	LSB294	3	1	4
5210	LSB295	4	0	4
5210	LSB296	1	0	4
5210	LSB297	4	0	4
5210	LSB298	2	0	2
5210	LSB299	1	0	1
5210	LSB300	0	0	0
5210	LSB301	2	0	2
5210	LSB302	3	0	3

5210	LSB303	4	0	4
5210	LSB304	1	0	1
5210	LSB305	5	0	5
5210	LSB306	5	0	5
5210	LSB307	2	0	2
5210	LSB308	6	0	6
5210	LSB309	3	0	3
5210	LSB310	2	0	2
5210	LSB311	1	0	1
5210	LSB312	4	0	4
5210	LSB313	3	0	3
5210	LSB314	6	2	8
5210	LSB315	5	0	5
5210	LSB316	5	0	5
5210	LSB317	9	0	9
5210	LSB318	19	0	19
5210	LSB319	1	0	1
5210	LSB320	2	1	3
5210	LSB321	2	0	2
5210	LSB322	4	1	5
5210	LSB323	3	0	3
5210	LSB324	2	0	2
5210	LSB325	4	0	4
5210	LSB326	3	0	3
5210	LSB327	5	0	5
5210	LSB328	3	2	5
5210	LSB329	2	0	2
5210	LSB330	7	2	9
5210	LSB331	2	0	2
5210	LSB332	3	0	3
5210	LSB333	2	0	2
5210	LSB334	5	0	5
5210	LSB335	4	0	4
5210	LSB336	2	0	2
5210	LSB337	1	6	7
5210	LSB338	2	0	2
5210	LSB339	5	0	5
5210	LSB340	4	0	4
5210	LSB341	3	1	4
5210	LSB342	3	0	3
5210	LSB343	1	0	1
5210	LSB344	9	4	13
5210	LSB345	1	0	1
5210	LSB346	20	3	23
5210	LSB347	1	0	1
5210	LSB348	2	0	2
5210	LSB349	1	0	1
5210	LSB350	1	0	1

5210	LSB351	6	0	6
5210	LSB352	11	2	13
5210	LSB353	1	0	1
5210	LSB354	4	1	5
5210	LSB355	5	5	10
5210	LSB356	2	2	4
5210	LSB357	1	0	1
5210	LSB358	14	5	19
5210	LSB359	5	1	6
5210	LSB360	5	1	6
5210	LSB361	4	1	5
5210	LSB362	3	3	6
5210	LSB363	1	0	1
5210	LSB364	1	0	1
5210	LSB365	2	1	3
5210	LSB366	4	0	4
5210	LSB367	4	2	6
5210	LSB368	2	1	3
5210	LSB369	1	0	1
5210	LSB370	2	0	2
5210	LSB371	4	0	4
5210	LSB372	3	0	3
5210	LSB373	4	0	4
5210	LSB374	1	0	1
5210	LSB375	11	2	13
5210	LSB376	4	1	5
5210	LSB377	1	0	1
5210	LSB378	4	1	5
5210	LSB379	1	0	1
5210	LSB380	2	0	2
5210	LSB381	3	1	4
5210	LSB382	9	2	11
5210	LSB383	10	2	12
5210	LSB384	8	2	10
5210	LSB385	1	0	1
5210	LSB386	4	0	4
5210	LSB387	0	0	0
5210	LSB388	1	2	3
5210	LSB389	2	0	2
5210	LSB390	4	1	5
5210	LSB391	0	0	0
5210	LSB392	1	1	2
5210	LSB393	1	1	2
5210	LSB394	5	2	7
5210	LSB395	1	0	1
5210	LSB396	0	0	0
5210	LSB397	0	0	0
5210	LSB398	0	0	0

5210	LSB399	2	1	3
5210	LSB400	2	1	3
5210	LSB401	1	0	1
5210	LSB402	1	1	2
5210	LSB403	1	1	2
5210	LSB404	2	2	4
5210	LSB405	6	3	9
5210	LSB406	1	2	3
5210	LSB407	0	0	0
5210	LSB408	18	5	23
5210	LSB409	13	5	18
5210	LSB410	6	2	8
5210	LSB411	1	0	1
5210	LSB412	1	0	1
5210	LSB413	1	0	1
5210	LSB414	4	2	6
5210	LSB415	2	2	4
5210	LSB416	1	0	1
5210	LSB417	2	2	4
5210	LSB418	2	1	3
5210	LSB419	4	2	6
5210	LSB420	2	2	4
5210	LSB421	5	2	7
5210	LSB422	1	0	1
5210	LSB423	1	1	2
5210	LSB424	1	0	1
5210	LSB425	1	0	1
5210	LSB426	1	0	1
5210	LSB427	1	0	1
5210	LSB428	1	0	1
5210	LSB429	1	2	3
5210	LSB430	1	1	2
5210	LSB431	1	0	1
5210	LSB432	1	0	1
5210	LSB433	9	4	13
5210	LSB434	0	0	0
TOTALT:		1695	251	1950