

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PLAN - 1860 - EINERHAGEN BOLIGOMRÅDE - PLAN NR. 1860

Dato: 15.11.2017
Dato for siste revisjon: 13.06.2018
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Boliger – blokkbebyggelse BBB1-5 (sosikode 1113)
- 1.2 Boliger/Tjenesteyting – BKB (sosikode 1803)
- 1.3 Uteoppholdsarealer - f_BUT1-6 (sosikode 1600)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Veg – felles (f_SV) (sosikode 2010)
- 2.2 Kjøreveg – felles (f_SKV1-2) (sosikode 2011)
- 2.3 Fortau – offentlig (o_SF1-2) (sosikode 2012)
- 2.4 Gatetun – felles (f_SGT) (sosikode 2014)
- 2.5 Gang-sykkelveg - offentlig (o_SGS1-3) (sosikode 2014)
- 2.6 Sykkelfelt – offentlig (o_SS1-2) (sosikode 2017)
- 2.7 Annen veggrunn teknisk areal – offentlig (o_SVT1-2) (sosikode 2018)
- 2.8 Annen veggrunn grøntstruktur – felles (f_SVG) (sosikode 2019)
- 2.9 Parkeringsplass – felles (f_SPP) (sosikode 2082)
- 2.10 Parkeringsanlegg – felles – vertikalnivå 1 (f_SPH1-5) (sosikode 2083)
- 2.11 Kombinerte samferdsels- og tekniske anlegg - felles (f_SKF1-2) (sosikode 2800)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner i reguleringsplan:

1. HENSYNSSONER/BESTEMMELSESONMRÅDE

- 1.1 Hensynssone 540-1 – bevaring naturmiljø
- 1.2 Bestemmelsesområder SD 1-8

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.0 Fellesbestemmelser for støykrav i bygg-og anleggsformål.

- a) For boenheter innenfor planområdet gjelder krav om stille side, hvor samlet støy fra fly-og vegtrafikk ikke skal overskride Lden 55db. Dette kan ivaretas i bygningskonstruksjonene, enten ved gjennomgående planløsning eller lokale skjermingstiltak i fasade hvor minimum et soverom har luftemulighet som ivaretar kravet (Lden < 55db). Lufting via uteplass forutsetter at uteplassen har solavskjerming og ventilasjon.
- b) For privat uteareal skal samlet støy fra fly- og vegtrafikk ikke overskride Lden 55db. Verdier under Lden 55db skal sikres med skjermingstiltak ved uteplass.
- c) For felles utearealer og lekeplasser skal samlet støy fra fly- og vegtrafikk ikke overskride Lden 55db. Overskridelser tillates dersom det etableres minimum en installasjon/konstruksjon innenfor lekeområdet med støynivå under Lden 52db.

1.1 BBB1-5 –Boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

- a) Områdene er avsatt til boliger, blokkbebyggelse, med tilhørende anlegg.
- b) Det tillates inntil 300m² kiosk/tjenesteyting/bevertning i første etasje innenfor bebyggelsen i byggeområdene.
- c) Det tillates anleggelse av gang-sykkelstier som vist i utomhusplan datert 06.04.2018.
- d) Det tillates opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer innenfor byggeområdene. Det tillates benker, beplantning, mindre konstruksjoner og overflatebehandling utenfor omriss planlagt bebyggelse.
- e) Det skal avsettes minimum 2 overdekte sykkelparkeringsplasser til hver boenhet innenfor byggeområdene. Sykkelparkeringsplasser kan plasseres på overflaten i forbindelse med inngangspartier eller i tilhørende kjelleranlegg i planens vertikalnivå 1.
- f) Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.
- g) Det tillates tekniske installasjoner over angitt byggehøyde.
- h) Det tillates følgende utnyttelse og maksimalt 620 boenheter innenfor planområdet:

Felt	Utnyttelse
BBB1	6 800 m ²
BBB2	15 700 m ²
BBB3	13 800 m ²
BBB4	8 400 m ²
BBB5	8 800 m ²
Totalt BRA	⁵³ 00 m ²

- i) Det skal opparbeides følgende nærlekeplasser innenfor byggeområdene:

Felt	Nærlekeplasser
BBB1	2 x 150m ²
BBB2	8 x 150m ²
BBB3	4 x 150m ²
BBB4	8 x 150m ²
BBB5	4 x 150m ²

Nærlekeklassene skal opparbeides i samsvar med planens vedlagte utomhusplan og rammeplan for OSG, datert henholdsvis 07.10. 2017 og oktober 2017.

1.2 BKB Bolig/tjenesteyting

- Området er avsatt til kombinerte formål – bolig og tjenesteyting
- Maksimalt byggehøyder og utnyttelse er angitt på plankartet.
- Det tillates tekniske installasjoner over angitt byggehøyde.
- Det tillates anleggelse av uteoppholdsareal og interne gang-sykkelveger som vist på utomhusplan datert 07.10.2017 innenfor planområdet.

1.3 f_BUT1-6 Uteoppholdsareal - felles

- Områdene er avsatt til uteoppholdsareal – felles.
- Det skal anlegges offentlig tilgjengelig kvartalslekeplass innenfor anleggsområdet.
- Det tillates tekniske installasjoner og trafostasjoner for renovasjon, strøm og fjernvarmeanlegg innenfor anleggsområdet.
- Det skal anlegges gangveger i tilknytning til offentlige gangveier som vist i planens vedlagte utomhusplan, datert 07.10.2017. De sentrale gangvegene skal opparbeides etter kommunal norm med 3,0 meters bredde og dimensjoneres for utrykningskjøretøy inn til byggeområdene.
- Det tillates offentlig teknisk infrastruktur i grunnen innenfor anleggsområdene.
- Deler av anleggsområde f_BUT4 omfattes av hensynssone H540-1.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg – felles (o_SV)

- a) Området er avsatt til felles trafikkareal- veg. Adkomstveg til p-kjeller samt avkjøring til dokkingstasjon for avfallssug.

2.2 Kjøreveg – felles (o_SKV1-2)

- a) Området er avsatt til felles trafikkareal- veg.

2.3 Fortau – offentlig (o_SF1-2)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal - fortau

2.4 Gatetun– offentlig (f_SGT)

- a) Arealet er avsatt til felles trafikkareal – gatetun
- b) Det tillates adkomst med bil og parkering for bebyggelsen innenfor BKB innenfor samferdselsområdet.

2.5 Gang-/sykkelveg – offentlig (o_SGS1-3)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – gang-sykkelveg
- b) Det tillates offentlig vann og avløpsledninger samt annen teknisk infrastruktur i grunnen under gang- og sykkelveger.
- c) Gang-/sykkelveg skal være allment tilgjengelig.

2.6 Sykkelfelt – offentlig (o_SS1-2)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – sykkelfelt

2.7 Annen veggrunn teknisk – offentlig (f_SVG)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn teknisk

2.8 Annen veggrunn grønt – felles (f_SVG)

- a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal – annen veggrunn grønt

2.9 Parkeringsplass – felles (f_SPP)

- a) Arealet er avsatt til felles trafikkareal – parkeringsplass
- b) Parkeringsplassen er felles for brukere på eiendom 117/427.

2.10 Parkeringsanlegg – felles (f_SPH1-5) Vertikalnivå 1

- a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal – parkeringsanlegg under bakken
- b) Det tillates inntil 1,0 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering innenfor planområdet.
- c) Parkeringsanleggene skal ha ladefasilitet for minimum 10% el-biler.
- d) Det tillates tekniske rom, boder, felles lagerrom og boligrelaterte tekniske løsninger som infiltrasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og søppelsug for boligene innenfor samferdselsområdene.

2.11 Kombinasjonsformål samferdsel og infrastruktur (o_SKF1-2) Vertikalnivå 1

- a) Arealene er avsatt til kombinasjonsformål for samferdsel og tekniske anlegg i kulvert.
- b) Det tillates adkomster i kulvert mellom tilgrensende parkeringskjellere og fra offentlig kjøreveg.
- c) Det tillates anleggelse av teknisk infrastruktur i grunnen innenfor kombinasjonsformålet.
- d) Tilbakefylte masser over kulverter skal ha minimum 1,5 meter tykkelse for å sikre etablering av overliggende grøntstruktur og offentlig tekniske føringer.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

1. HENSYNSSONER

1.1 Hensynssone H_540-1 Bevaring av naturmiljø

- a) Området er avsatt til hensynssone bevaring av naturmiljø. Eksisterende vegetasjon skal hensyntas ved opparbeiding av tiltak i tilgrensende bygge og anleggsområder.
- b) Hensynssonen skal opparbeides og sikres med utgangspunkt i planens vedlagte utomhusplan, datert 06.04.2018.

1.2 Bestemmelsesområder SD1-8

- a) Områdene er avsatt til snødeponier.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

a) Dokumentasjonskrav:

- i. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.
- ii. Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan, med utgangspunkt i planens vedlagte utomhusplan datert 06.04.2018, for aktuelt byggeområde og tilgrensende andel av planområdets fellesarealer i målestokk 1:200. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomstsituasjoner herunder offentlige gang og sykkelveger, uteoppholdsarealer, lekeplasser, terrengbehandling, avfallshåndtering, trafostasjoner og sykkelparkering på overflaten. Utomhusplanen skal dokumentere universell utforming i tråd med planens vedlagte plan for universell utforming, datert 07.11.2017.
- iii. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge støyfaglig detaljprosjektering som konkretiserer hvordan støygrensene angitt i planens fellesbestemmelser overholdes. Detaljprosjekteringen skal ta utgangspunkt i planens vedlagte støyutredninger, datert 23.02.2017 og 14.03.2018.
- iv. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en dokumentasjon på luftkvalitet for gjeldende byggeområde i forhold til støv fra trafikk. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i planens vedlagte utredning for luftkvalitet, datert 06.11.2017 og knyttes opp mot avbøtende tiltak tilknyttet støyproblematikk.
- v. Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakshaver dokumentere kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage.
- vi. Det skal ved søknad om rammetillatelse foreligge godkjent dokumentasjon for beregning av overvannshåndtering på gjeldende byggeområde. Tilstøtende områder oppstrøms skal også medtas i beregningen. Dokumentasjonen skal utarbeides på bakgrunn av Rammeplan for VAO, godkjent av Tromsø kommune 01.11.2017. Godkjennelsesmyndighet er Tromsø kommune, Vann og avløp.

- vii. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon og godkjente tekniske detaljplaner for vann- og avløpsløsninger for gjeldende byggeområde, herunder omlegging av rørbaner, brannvann og overvannshåndtering. De tekniske detaljplanene skal utarbeides på bakgrunn av Rammeplan for VAO, godkjent av Tromsø kommune 01.11.2017. Godkjennelsesmyndighet er Tromsø kommune, Vann og avløp.
 - viii. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon og godkjente tekniske planer for offentlige gang og sykkelveger innenfor planområdet. De tekniske planene skal utarbeides på bakgrunn av planens vedlagte rammeplan for offentlig samferdselsanlegg og grøntstruktur datert oktober 2017, samt tilhørende utomhusplan over aktuelt byggeområde. Godkjennelsesmyndighet er Tromsø kommune ~~Park-og-veg~~.
 - ix. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en riggplan som viser oppstilling av maskiner og annet utstyr, områder for lagerbrakker, plassering av eventuell brakkerigg samt oversikt over ferdselsveier, transportveier og områder for lasting og lossing.
 - x. Ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal det foreligge tilfredsstillende og godkjent vurdering og risikoanalyse knyttet til turbulensforhold i forbindelse med flyplassen. Godkjennelsesmyndighet er Avinor.
 - xi. Ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal det utføres radioteknisk vurdering på all bebyggelse, midlertidige konstruksjoner og heisekraner over kote + 23,4 meter. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vurderingene er godkjent. Godkjennelsesmyndighet er Avinor.
- b) **Omriss planlagt bebyggelse:**
Omriss planlagt bebyggelse gis en fleksibilitet på +/- 2,0 meter.
- c) **Grad av utnyttning:**
Bruksareal beregnes uten tillegg for tenkte plan.
- d) **Kulturminner:**
Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. *kulturminneloven*.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor det enkelte byggeområdet skal tilstøtende offentlig trafikkareal og uteoppholdsareal være opparbeidet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor det enkelte byggeområdene skal tilhørende felles uteoppholdsareal og nærlekeplass være opparbeidet.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor det enkelte byggeområdet skal opparbeidet tilhørende vann- og avløpsnett være overtatt av Tromsø kommune.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet skal trygg skolevei og strøkslekeplass tilgrensende planområdet være opparbeidet.

- e) Før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 281 innenfor planområdet skal forlengelsen av Ærfuglveien med ny tilknytning til rv. 862 Erling Kjeldsens veg være etablert.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal det være etablert godkjente endringer med trafikksikrende avbøtende tiltak for kjøremønsteret i krysset til RV 862 Erling Kjeldsens veg. Godkjennelsesmyndighet er Statens vegvesen.
- g) Igangsettingstillatelser kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt.