

KOMMUNEPLAN TROMSØ KOMMUNE – AREALDELEN

PLANBESKRIVELSE

PLANBESTEMMELSER

PLANKART



KOMMUNEPLANBESTEMMELSER 2011-2022 - PLAN NR 142

Dato	08.08.2011
Dato for siste revisjon.....	28.11.2012
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning.....	28.11.2012

INNHOLDSOVERSIKT – BESTEMMELSER I KOMMUNEPLANEN 2011-2022

1	PLANENS RETTSVIRKNING	4
2	GENERELLE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANEN, PBL § 11-9.....	4
2.1	Plankrav.....	4
2.2	Utbyggingsavtaler, jf pbl § 17-2	4
2.3	Krav til tekniske anlegg, jf pbl § 18-1.	5
2.4	Bestemmelse om tilknytning til infrastruktur, jf pbl § 27-5.....	5
2.5	Utbyggingsrekkefølge	5
2.5.1	Rekkefølgebestemmelser knyttet til geografiske områder	6
2.5.2	Krav om områdeplan Berg/Holmeslett.....	6
2.5.3	Krav om områdeplan Skjelnan - Movika.	6
2.6	Boligtyper	6
2.7	Lek og uterom	7
2.7.1	Utomhusplan	7
2.7.2	Sikring av utearealer	7
2.7.3	Trafikksikker adkomst.....	7
2.7.4	Krav til lekeplass	7
2.7.5	Aldersfordeling	7
2.7.6	Privat uteplass	7
2.8	Universell utforming, tilgjengelighet for alle	7
2.9	Estetikk.....	8
2.10	Fortetting, utbyggingsvolum, tomteutnyttelse.....	8
2.10.1	Bestemmelsens virkeområde	8
2.10.2	Bestemmelser for planer vedtatt før 1.1.1988.....	8
2.10.3	Bestemmelser for planer vedtatt etter 1.1.1988	10
2.10.4	Parkering.....	11
2.11	Byggehøyde kommunedelplan for Stakkevollvegen – Tromsømarka (26.05.10)	12
2.12	Skredfare	12
2.13	Flomfare / Overvannshåndtering.....	12
2.14	Havnnivåendringer/stormflo	12
2.15	Marine avsetninger – kvikkleire.....	12
2.16	Forurensa grunn.....	12
3	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER, PBL § 11-8.....	13
3.1	Generelt – risiko og sårbarhet	13
3.2	Hensynssone nedslagsfelt for drikkevann - H 110: 1-28.....	13
3.3	Hensynssone støy H210:1-72 H220: 1-232 H230: 1-6	13

3.4	Hensynssone ras- og skredfare - H 310: 1-730	15
3.5	Hensynssone radonfare - H 330: 1.....	15
3.6	Hensynssone brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse.....	15
3.7	Hensynssone reindrift H 530: 1-6	16
3.8	Hensynssone områder vernet etter naturmangfoldloven - H 560: N1-15.....	16
3.9	Hensynssone freda kulturminner - H 570: N1-18	16
3.10	Hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan og bygningsloven - H 710:1-3 og H710_F1.....	16
3.11	Hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter annet lovverk - H 740: N1.....	16
3.12	Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H 910: 1-60.....	16
4	BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL, § 11-10 OG § 11-11	17
4.1	Sentrumsformål, kjøpesenter, forretning.....	17
4.1.1	<i>Generelt</i>	17
4.1.2	<i>Arealrammer for detaljhandel, BRA (bruksareal)</i>	17
4.1.3	<i>Arealrammer for plasskrevende varer, lokalisering og BRA (bruksareal).....</i>	18
4.1.4	<i>Kjøpesenter i avlastningssentrene</i>	19
4.2	Byggeområde i strandsonen sør for Nova-bygget, Tromsdalen	19
4.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - avkjørsel til riksveg og fylkesveg	19
4.4	Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	19
4.4.1	Lokalisering av spredt bebyggelse	19
4.4.2	Landbruks-,natur- og friluftsområde med tillatelse til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (§ 11-11 nr.2)	20
4.4.3	Byggeforbud for fritidsbebyggelse	20
4.5	Grønnstruktur – marka og fjæreamråder	20
4.6	Byggegrenser i strandsonen.....	20
4.7	Byggeforbud langs vassdrag/Verna Vassdrag	20
4.8	Bruk og vern av sjøområder	20
4.9	Områder for råstoffutvinning	21
4.10	Fradelinger gjelder foran	21
5	RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANBESTEMMELSENE.....	22
5.1	Retningslinjer til generelle bestemmelser til kommuneplanen, pbl § 11.9.....	22
5.2	Retningslinjer til bestemmelser til hensynssoner §11.8.....	27
5.3	Retningslinjer til bestemmelser til arealformål, §11-10 og §11-11	29
6	VEDLEGG.....	33
6.1	Tabell 1: Sentrumsformål, kjøpesenter og forretning (til bestemmelsene 4.1.)	33
6.2	Tabell 2: Tabell for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder (til bestemmelsene 4.4.2).....	35
6.3	TemaKart 1: Skredsoner og løsmasser, aktsomhetskart (08.03.11)	36
6.4	Temakart 2: Brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse, hensynssoner	37
6.5	Temakart 3: Støykart, fly- og vegstøy (hensynssoner) (08.03.11)	38
6.6	Temakart 4: Fortettingsområder (08.03.11).....	39

KOMMUNEPLANBESTEMMELSER 2011-2022

1 PLANENS RETTSVIRKNING

Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene.

Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven 2008 (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Bestemmelsene gjelder for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6 fra kommunestyrets vedtak.

Kommunedelplan for Tromsø sentrum "Sentrumsplanen" (02.04.07) og kommunedelplan for Stakkevollvegen – Tromsømarka (26.05.2010) skal fortsatt gjelde. Gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Kommunedelplan for Stakkevollvegen – Tromsømarka får en tilleggsbestemmelse i pkt. 2.11 samt tilhørende retningslinje.

2 GENERELLE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANEN, PBL § 11-9

2.1 PLANKRAV

For areal som på plankartet er avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl §11-7, nr.1) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før området inngår i reguleringsplan.

[Retningslinje](#)

2.2 UTBYGGINGSAVTALER, JF PBL § 17-2

Geografisk avgrensning

Kommunens krav til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

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.

Boligosiale 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, jf pbl § 17-3.

Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med ferdigstilling av teknisk og grønn infrastruktur.

[Retningslinje](#)

2.3 KRAV TIL TEKNISKE ANLEGG, JF PBL § 18-1.

Renovasjonsvirksomhet

All renovasjonsvirksomhet i Tromsø; mottak, bearbeiding og videreforsendelse, legges til Tromsø miljøpark. Eksisterende anlegg på fastlandssida skal opphøre senest 31.12.12.

Renovasjonsløsning skal fastlegges i reguleringsplan. Søppelsug skal etableres der hvor dette ikke kan dokumenteres å være urasjonelt i forhold til bebyggelsens struktur og omfang. For større områder skal det klarlegges mulighetene for stasjonært søppelsug.

[Retningslinje](#)

Kommunalteknisk norm – vegdel/VA-norm

Offentlig veg, vann- og avløpsanlegg skal tilfredsstillende de kvalitetskrav som følger av henholdsvis vedtatt kommunalteknisk norm – vegdel og VA-normen. Tekniske planer skal godkjennes av Tromsø kommune.

Vannforsyning

Der hvor det ikke kan leveres brannvann fra kommunalt vannledningsnett i samsvar med teknisk forskrift skal alternativ dekning av brannvann til slukking og sprinkleranlegg fastlegges i reguleringsbestemmelsene.

[Retningslinje](#)

Avløpsanlegg

Ved utbygging av nye avløpspumpestasjoner som skal overdras til kommunal drift og vedlikehold, skal overløpstorskelen ikke plasseres lavere enn kote + 3,10 med referanse til NN 1954

Dersom fortettings- eller utbyggingsområder utløser tiltak som medfører heving av eksisterende overløpstorskler ved kommunale avløpspumpestasjoner, må dette sees i sammenheng med omkringliggende bebyggelse som må ha avbøtende tiltak for å unngå tilbakeslagskader. Det skal gjennomføres egne risiko- og sårbarhetsanalyser som avdekker konsekvensene av en slik terskelheving.

[Retningslinje](#)

2.4 BESTEMMELSE OM TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR, JF PBL § 27-5

Fjernvarmeanlegg

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal det i ny utbygging med samlet golvareal over 1000 m² installeres varmeanlegg som er forberedt for tilknytning til fjernvarmenettet.

[Retningslinje](#)

2.5 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

For områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging innenfor vedkommende områder ikke finne sted før tekniske anlegg for vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering, og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelveg eller fortau, kollektivtilbud, nødvendig institusjon for omsorgs- og helsetjenester, skoler, barnehager friområder, lekeareal og grønnstruktur er etablert.

[Retningslinje](#)

2.5.1 Rekkefølgebestemmelser knyttet til geografiske områder

Kvaløya

Innenfor planområdet på Kvaløya skal det ikke fremmes reguleringsplan for boligområder, utenom de avsatte areal på Storelv og Strand i planperioden og/eller innen det kan dokumenteres kapasitet på vegnettet.

Langnes

Utbygging av næringsområdet nord for Langnes handelspark skal skje etter samlet reguleringsplan og når dokumentasjon på kapasitet på infrastruktur foreligger.

Sør-Tromsøya

Grønne verdier registrert i "Områdeplan for lek og rekreasjon på Sør-Tromsøya" (31.01.07) skal ivaretas i reguleringsplan.

Det skal bygges en sammenhengende strandpromenade fra Halogaland Teater til Telegrafbukta.

Kroken-Movika

Utbyggingsområdet Kroken-Movika kan ikke igangsettes før skole, barnehage og vegløsning er etablert. Arealet nord for skolen som brukes til friområde, skal avsettes til friområde i detaljplan.

Kryss på fylkesveg FV 53 (Planetvegen og Diamantvegen) skal utbedres før kommunen kan godkjenne utbygging etter nye reguleringsplaner som medfører økt trafikk i kryssene.

Kroken

b) Planfri kryssing for gående og syklende skal etableres over fylkesveg

c) Kroken-senterets hovedhenvendelse skal være mot sør, der det skal opparbeides en offentlig møteplass.

d) Etablering av en akse mellom Coop og kirka, som skal strukturere bebyggelsen som legges i forbindelse med denne.

Deler av den kommunale eiendommen, som vist på plankart datert 30.06.05 skal opparbeides til en felles, offentlig park for Krokens innbygger.

2.5.2. Før det tillates detaljreguleringsplanlegging for delområder /enkelteiendommer sørover fastlandet berg/ Holmeslett, skal det være utarbeidet områdeplan med tilhørende konsekvensutredning. (Hensynssone H710_F1)

2.5.3. Før det tillates detaljregulering for delområder/ eiendommer i området nord for Skjelnan-Movika (Linkvegen), skal det være utarbeidet områderegulering med konsekvensutredning.

[Retningslinjer](#)

2.6 BOLIGTYPER

Antall boenheter

Det skal i alle regulerings- og bebyggelsesplaner fastsettes maks antall boenheter.

Skjerming mot innsyn

Boliger på bakkeplan skal skjermes mot innsyn ved at det etableres fysisk buffer/ privat uteplass på bakkeplan.

[Retningslinjer](#)

2.7 LEK OG UTEROM

[Retningslinjer](#)

2.7.1 Utomhusplan

Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplaner (Både områderegulering og detaljregulering) og søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg.

[Retningslinjer](#)

2.7.2 Sikring av utearealer

For byggeområder som grenser mot sjø, vann, elv eller annen naturfare skal det i reguleringsplanen fastsettes bestemmelser om nødvendige sikringstiltak på utearealene.

2.7.3 Trafikksikker adkomst

I reguleringsplan for nye boligområder skal det inntas bestemmelser som sikrer at det før første bolig tas i bruk, skal være etablert trafikksikker adkomst ("*trygg veg*") til:

- Strøkslekeplass på minimum 6.000 kvm. maksimalt 500 meter fra boligen.
- Kvartalslekeplass(er) på minimum 1.500 kvm. maksimalt 150 meter fra boligen.
- Nærlekeplass(er) på minimum 150 kvm. maksimalt 50 meter fra boligen.

[Retningslinjer](#)

2.7.4 Krav til lekeplass

I reguleringsplan for nye boligområder skal det inntas bestemmelser om at:

- Kvartalslekeplass tilrettelegges for hver 150 bolig.
- Nærlekeplass tilrettelegges for hver 25 bolig.
- For boligområder med mindre enn 200 boliger kan kvartals- og strøkslekeplass slås sammen til to enheter på hver 2.500 kvm.
- Areal brattere enn 1:3 skal regnes som 50 % i arealberegningen av lekeplasser.
- Minst halvparten av arealet på en lekeplass skal ha sol kl. 15:00 ved vår- og høstjevndøgn.

[Retningslinjer](#)

2.7.5 Aldersfordeling

Følgende aldersfordeling skal ligge til grunn for opparbeiding:

- Nærlekeplass skal tilrettelegges for barn i aldersgruppen 2-6 år med oppholdsmulighet for voksne
- Strøkslekeplass skal tilrettelegges for barn i aldersgruppen 5-13 år med oppholdsmulighet for voksne
- Kvartalslekeplass skal tilrettelegges for barn i aldersgruppen 10 år og eldre.

2.7.6 Privat uteplass

Uteplassen skal skjermes for innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter ved hjelp av nivåforskjell, vegetasjon eller annen fysisk buffer. Uteplassens hovedorientering skal ikke være mot nord.

2.8 UNIVERSELL UTFORMING, TILGJENGELIGHET FOR ALLE

Kommunens reguleringsplaner skal ha bestemmelse om at bebyggelse og utomhusarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Avvik fra hovedregelen skal entydig bestemmes i reguleringsplan. Avvik kan godkjennes der hovedregelen medfører urimelige kostnader eller ulemper i form av dårlig estetisk utforming eller uheldig terrengtilpasning.

2.9 ESTETIKK

Det skal i alle plan- og byggesaker stilles krav om dokumentasjon som viser at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, samt begrunne de valgte løsninger.

Ved bygging i etablerte boligområder skal det legges betydelig vekt på hensynet til eksisterende bebyggelse selv om gjeldende reguleringsplan ikke har detaljerte bestemmelser om utforming.

2.10 FORTETTING, UTBYGGINGSVOLUM, TOMTEUTNYTTELSE

2.10.1 Bestemmelsens virkeområde

Bestemmelsene nedenfor i punkt 2.10.2 og 2.10.3 gjelder for områder regulert til bolig innen virkeområdet for kommuneplanen. Med "planer" menes både regulerings- og/eller bebyggelsesplaner.

Bestemmelsene i punkt 2.10.2 gjelder for områder underlagt planer vedtatt før 1.1.1988.

Bestemmelsene i punkt 2.10.3 gjelder for områder underlagt planer vedtatt etter 1.1.1988. Bestemmelsene kommer ikke til anvendelse på områder som er regulert til rekkehus eller blokkbebyggelse.

Bestemmelsene gjelder for nybygg, påbygg, tilbygg, underbygg, oppretting av nye eiendommer og bruksendringer.

Bestemmelsene i punkt 2.10.3.2 om minste uteoppholdsareal (MUA) kommer ikke til anvendelse i byggeområder hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vist tilfredsstillende uteoppholdsareal på tilknyttet fellesområde/offentlig areal.

Bestemmelsene i punkt 2.10.4 om parkering kommer ikke til anvendelse i byggeområder hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vist tilfredsstillende parkerings- og garasjedekning på tilknyttet fellesområde/offentlig areal.

2.10.2 Bestemmelser for planer vedtatt før 1.1.1988

2.10.2.1 Tomteutnyttelse

a. Generelle regler.

Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA=30%. Bestemmelser i eldre planer om maksimal U-grad skal ikke gjelde.

b. Fortetting.

Innenfor området avgrenset i temakartet "Fortetting" datert 08.03.11 ([temakart 4, vedlegg](#)) skal bebygd areal per tomt ikke overstige %-BYA=35%. Bestemmelser i eldre planer om maksimal U-grad skal ikke gjelde.

Reglene om forhøyet utnyttelse kommer kun til anvendelse dersom det etableres nye boligtomter, eller nye boenheter.

2.10.2.2 Byggehøyder

a. Mønehøyde, gesimshøyde og etasjetall.

Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7,0 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.

b. Beregning av gesimshøyde.

Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3 av fasadelengden på huset. Ved beregning av fasadelengde på huset, skal ikke lengden av eventuelle tilbygg regnes med.

2.10.2.3 Unntak fra reglene – bevaring av strøkkarakter

Kommunen kan nekte et tiltak, herunder oppretting av ny grunneiendom, med en forhøyet utnyttelse i forhold til eldre plan, dersom tiltaket etter sin plassering, høyde eller størrelse vil avvike vesentlig fra hva som er vanlig i strøket og når dette etter kommunens skjønn vil hindre eller vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av området.

Innenfor fortettingsområdet gjelder ikke tomtedeling vist i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

2.10.2.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Ved en boenhet skal det avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA=100 m². Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +25 m² per boenhet.

Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.

Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 7 meter i hele arealets utstrekning.

Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

2.10.2.5 Maksimalt antall boenheter

Med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan, kan det innenfor området avgrenset i temakartet "Fortetting" datert 08.03.11 ([temakart 4, vedlegg](#)) ikke etableres mer enn 3 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er).

For andre områder, kan det ikke etableres mer enn 2 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er), med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan.

2.10.2.6 Bestemmelser for garasjer, carport, uthus og liknende mindre bygg

Dersom ikke annen møne og gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 4 meter og en maksimal mønehøyde på 5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser i underliggende planer om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

Med mindre annet er bestemt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus og mindre bygg ikke plasseres nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Med "mindre bygg" etter denne bestemmelsen menes bygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m². Bestemmelsen gjelder tilsvarende for andre mindre tiltak som ikke kan måles etter NS 3940.

2.10.2.7 Oppretting av ny eiendom – gjenværende tomt og bebyggelse

Ved oppretting av ny eiendom fra tomt som allerede er bebygd, skal kravene ovenfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse.

2.10.3 Bestemmelser for planer vedtatt etter 1.1.1988

2.10.3.1 Byggehøyder

a. Mønehøyde, gesimshøyde og etasjetall

For planer som ikke inneholder bestemmelser om byggehøyde, eller kun angir byggehøyde i form av etasjetall, kan bebyggelsen oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7,0 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For planer som inneholder bestemmelser om maksimal gesimshøyde og/eller bestemmelser om maksimal mønehøyde, skal planbestemmelser om maksimalt etasjetall ikke gjelde.

b. Beregning av gesimshøyde

Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3 av fasadelengden på huset. Ved beregning av fasadelengde på huset, skal ikke lengden av eventuelle tilbygg regnes med.

2.10.3.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Ved en boenhet skal det avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på $MUA=100 \text{ m}^2$. Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +25 m² per boenhet.

Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.

Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 7 meter i hele arealets utstrekning.

Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

2.10.3.3 Maksimalt antall boenheter

Med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan, kan det ikke etableres mer enn 2 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er).

2.10.3.4 Bestemmelser for garasjer, carport, uthus og liknende mindre bygg

Dersom ikke annen møne- og gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 4 meter og en maksimal mønehøyde på 5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser i underliggende planer om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

Med mindre annet er bestemt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus og mindre bygg ikke plasseres nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Med "mindre bygg" etter denne bestemmelsen menes bygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m². Bestemmelsen gjelder tilsvarende for andre mindre tiltak som ikke kan måles etter NS 3940.

Frittliggende garasje kan oppføres vinkelrett inntil 5 meter eller parallelt inntil 2 meter fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet (formålsgrense veg). Med frittliggende garasje

menes bygg som er plassert minst 1 m fra boligbygning, og ikke er fast forbundet med denne ved takoverbygning, veranda eller lignende.

2.10.3.5 Oppretting av ny eiendom – gjenværende tomt og bebyggelse

Ved oppretting av nye eiendommer fra tomt som allerede er bebygd, skal kravene ovenfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse.

2.10.4 Parkering

2.10.4.1 Boliger

Det skal avsettes plass på tomta til 1 garasje per boenhet.

Det skal avsettes et areal på minst 4,5 x 6 meter for første garasjeplass og 3 x 6 meter for øvrige plasser.

Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for 4 til og med 10 garasjeplasser, skal det avsettes et areal på minst 4,5 x 6 meter for to av plassene. For de øvrige plasser avsettes det et areal på minst på 3 x 6 meter.

Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for mer enn 10 garasjeplasser, skal det i tillegg avsettes en plass på 4,5 x 6 meter for hver tiende plass. Ved fastsettelsen av antallet utvidete plasser, skal man runde av oppover til nærmeste hele tier. For de øvrige plasser avsettes det et areal på minst 3 x 6 meter.

Det skal i tillegg til garasjeplass, avsettes plass på tomta til biloppstillingsplass for besøkende (gjesteparkering) med 0,25 plasser per boenhet. Det skal avsettes et areal på minst 2,5 x 5 meter for hver biloppstillingsplass. Antallet biloppstillingsplasser rundes alltid oppover til nærmeste hele plass. Krav til antall biloppstillingsplasser reduseres, eller bortfaller, i den grad kravet oppfylles med garasjeplass.

For bygg med hybler gjelder kravene ovenfor tilsvarende for annenhver hybel.

2.10.4.2 Fellesbestemmelser

Ved søknad om bruksendring eller ved søknad om bygging skal biloppstillingsplassene være vist i planene. Tilsvarende skal plass til garasje være vist i planene ved søknad om bolig, selv om det ikke søkes om tillatelse til å oppføre garasje samtidig.

Byutviklingssjefen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomta når garasjeplass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal.

Byutviklingssjefen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Byutviklingssjefen kan forby overflateparkering - helt eller delvis - dersom dette tilsies ut fra hensynet til å bevare gode uteromskvaliteter, herunder bevare utvendige grøntarealer.

2.11 BYGGEHØYDE KOMMUNEDELPLAN FOR STAKKEVOLLVEGEN – TROMSØMARKA (26.05.10)

Maksimal gesimshøyde for bygninger langs Stakkevollvegens vestsida innenfor byggeområdene FK-1, FK-3, FK-4, F/K-6, F/K-7, FK-9, B/F/K-4 og B/F/K-5 er 15 m.

[Retningslinje](#)

2.12 SKREDFARE

Aktsomhetsområde for skredfare er vist i [temakart 1](#) (vedlegg).

I aktsomhetsområde for skredfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

2.13 FLOMFARE / OVERVANNSHÅNDTERING

Flomfare langs vassdrag

Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag.

Inntil nærmere kartlegging av flomfare er gjennomført, må det ved prosjektering av alle nye tiltak etter § 20-1 tas hensyn til mulig flomfare langs vassdrag.

Overvann

Ved areal- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for handtering av overvann. Der det er mulig og hensiktsmessig skal det benyttes åpne løsninger.

2.14 HAVNNIVÅENDRINGER/STORMFLO

Ved etablering av private avløpssystem der laveste sluk ligger < + 4 m (NN1954), tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvfallssystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

Bygg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved stormflo.

Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet eller separate overvannssystemet.

[Retningslinje](#)

2.15 MARINE AVSETNINGER – KVIKKLEIRE

I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og for søknadspålagt tiltak gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

[Retningslinje](#)

2.16 FORURENSA GRUNN

Ved utbygging skal grunnen undersøkes med hensyn til forurensning der grunnen er påvist eller mistenkes forurensa. Grunnforhold skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Vurderingssone (= gul sone) H220- 1-232

Den gule sonen er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. tabellen i pkt.2.

Avviksbestemmelser i gul sone: H230- 1-6

Bare der det ut i fra en helhetsvurdering anses å foreligge interesseovervekt til fordel for utbygging av støyfølsom bebyggelse, kan avvik fra tabell i pkt.2 tillates på fasaden, men ikke på uteplasser.

Følgende krav gjelder for boliger: Alle boenheter skal ha en stille side. Soverom skal ha vindu mot stille side.

Følgende krav gjelder for annen støyfølsom bebyggelse: Støyfølsomme rom skal vende mot stille side.

Avviksbestemmelser gjeldende flystøy i gul sone:

Dersom støyverdier fra flystøy ikke kan overholdes på uteoppholdsplasser kan det tillates mindre avvik fra tabell pkt.2.

Avvik må grunngis og kan tillates mot en kvalitetsmessig oppgradering av uteoppholdsareal som skal kompensere for den reduserte rekreasjonskvaliteten.

Vurderingssone (= grønn sone rundt gravlund)

For areal avsatt eller regulert til gravlund skal grenseverdier for støy ikke overskride LpAeq 50 dB.

[Retningslinje](#)

4. Støyfaglig utredning på område- og detaljplannivå

En støyfaglig utredning skal dokumentere at støyverdier i tabellen i pkt.2 tilfredsstilles jfr. kravene pkt. 3.2.3 i veilederen TA-2115/2005.

Før oppstart av regulering skal det foreligge en prinsippavklaring av hvordan støyskjerming skal oppnås.

Synlige støytiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen. Valget skal drøftes mht. estetikk.

[Retningslinje](#)

5. Planlegging eller utvidelse av støyende virksomhet

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene jfr tabell pkt.2 oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonkart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy. Støykart kreves også dersom et nytt tiltak eller en utvidelse av et eksisterende tiltak vil øke trafikkforekomsten i så stor grad at støynivået heves med 2 dB eller mer.

[Retningslinje](#)

6. Flerkildeproblematikk

I et område hvor flere støykilder overlapper hverandre (f.eks. overlapp av vegstøy, flystøy, havnestøy, m.fl.) skal det i utgangspunkt benyttes 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn angitt i tabell pkt.2. Kommunen kan vurdere om det i visse tilfeller kan avvikes fra dette kravet.

[Retningslinje](#)

7. **Krav til planbestemmelser mht. støy**

Planbestemmelser og utomhusplan skal inneholde juridisk bindende krav til støynivå ved fasade og uteoppholdsareal, rekkefølge for utbygging mht. støy og avbøtende tiltak angitt med lengde, høyde og materialvalg.

[Retningslinje](#)

8. **Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet**

Kapittel 4 (T-1442) om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres juridisk bindende. Bygg- og anleggsvirksomhet skal i utgangspunkt ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4, kap. 4 (T-1442). Ved støyende drift om natten skal retningslinjens kap. 4.2.1 gjelde.

Dersom støybelastningen vil overskride anbefalte støygrenser jfr. tabell 4 med mer enn 5 dB i mer enn 2 uker, skal det holdes samrådningsmøte med beboerne i god tid før anleggsstart. Her skal det informeres om prosjektet og om eventuelle kompensere tiltak.

[Retningslinje](#)

9. **Varsling av berørte parter**

Berørte parter skal varsles om støy i naboskapet etter rådene i kapittel 4.4 (T-1442). Varsling gjelder også for beboere som har flyttet inn i allerede ferdigstilte boliger. Varsling gjelder spesielt i byggeområder med betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag.

[Retningslinje](#)

[Kart](#)

3.4 HENSYNSSONE RAS- OG SKREDFARE - H 310: 1-730

I hensynssone for skredfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

3.5 HENSYNSSONE RADONFARE - H 330: 1

10. På grunn av høy radonkonsentrasjon i grunnen skal det vies spesiell oppmerksomhet mot radonforebyggende tiltak, jf byggt teknisk forskrift § 13-5.
11. Ved godkjenning av tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve uavhengig kontroll av utførelse av radonforebyggende tiltak, jf byggesaksforskriften § 14-3.
12. Ansvarlige foretak skal i FDV-dokumentasjonen som skal overleveres til boligens eier (kjøper), gjøre oppmerksom på radonfaren og radonforebyggende tiltak som skal aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluft overstiger grenseverdiene i byggt teknisk forskrift § 13-5, for tiden 100 Bq/m³.

[Retningslinje](#)

3.6 HENSYNSSONE BRANNSIKKERHET I TETT TREHUSBEBYGGELSE

1. Det skal vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonene. Sonene fremgår av [temakart 2](#) (vedlegg).
2. 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.

3. Tiltak som har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte, skal prosjekteres med brannsikkerhetsnivå tilsvarende minst brannklasse 3, jf byggeteknisk forskrift § 11-3.
4. 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.

3.7 HENSYNSSONE REINDRIFT H 530: 1-6

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.

3.8 HENSYNSSONE OMRÅDER VERNET ETTER NATURMANGFOLDLOVEN - H 560: N1-15

Områdene er vernet etter lov om naturmangfold. Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene:

- Store Risøya landskapsvernområde
- Rakkfjordmyran naturreservat
- Prestvatn landskapsvernområde
- Lakselvbukt naturreservat
- Kobbevågen naturreservat
- Håkøybotn naturreservat
- Grindøysundet naturreservat
- Faueldalen naturreservat
- Dankarvågvatn naturreservat
- Auvær naturreservat
- Sandbukta naturreservat
- Lyngsalpan landskapsvernområde
- Edøya landskapsvernområde
- Håja-Røssholmen landskapsvernområde

3.9 HENSYNSSONE FREDA KULTURMINNER - H 570: N1-18

Områdene er fredet i henhold til vedtak gjort etter lov om kulturminner, og omfatter fornminner og bygninger. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Troms Fylkeskommune v/ Kulturvern avdelingen/Fylkeskonservator.

[Retningslinje](#)

3.10 HENSYNSSONE FOR BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN - H 710:1-3 OG 710_F1

[Retningslinje](#)

3.11 HENSYNSSONE FOR BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER ANNET LOVVERK - H 740: N1

Hensynssone vindkraftverk Kvitfjell.

Det skal ikke tillates tiltak som vil hindre bruk til vindpark.

3.12 SONE HVOR GJELDENE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE H 910: 1-60

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL, § 11-10 OG § 11-11

Planbestemmelsenes §4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 og 4.1.4 gjøres ikke gjeldende før etter mekling eller avgjørelse i departementet. Inntil dette er avklart vil bestemmelser om handel i Kommuneplanen 2007-2018 (19.06.07) fortsatt gjelde.

4.1 SENTRUMSFORMÅL, KJØPESENTER, FORRETNING HANDEL

(BESTEMMELSE FRA KPA 2007)

I områder avsatt til avlastningssentra kan tiltak som er nevnt i PBL §§86a86b93 samt fradeling til slike formål ,ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. (PBL §20-4,2.ledd a)

Det er tillatt å etablere detaljhandel med forretningsareal større enn 3000m2 i sentrum, avlastningssentre og bydelssentre som er avgrenset i kommuneplanen.

Nærbutikker med dagligvareprofil og forretningsareal opp til 3000 m2, kan etableres utenfor sentre i tilknytning til boligområder.

Ved bruk av reguleringsformål forretningsbebyggelse skal det skilles klart mellom detaljhandel og plasskrevende varer. Det skal settes en maksimumsgrense for bruksareal tillatt for detaljhandel.

Arealer til plasskrevende varer kan ikke omdisponeres til detaljhandel.

Arealer til plasskrevende varer defineres som biler, motorkjøretøyer ,landbruksmaskiner, trelast, båter, byggevarer og hagesenter.

4.1.1 Generelt

Det er ikke tillatt å etablere detaljhandel utenfor de sentre som er avgrenset i kommuneplanens arealdel, herunder Tromsø sentrum, avlastningssentra og bydelssentra.

Ny handel må etableres innenfor de rammer som er gitt i tabellene: "Arealrammer for detaljhandel" og "arealrammer for plasskrevende varer".

Det er likevel tillatt å:

- etablere detaljhandel, i samsvar med rammer i gjeldende reguleringsplan.*
- etablere handel for plasskrevende varer i næringsområder som er definert i tabell "Arealrammer for plasskrevende varer".*
- etablere nærbutikker med dagligvareprofil og forretningsareal opp til 1000 m² BRA, utenfor definerte sentra, med god tilknytning til boligområder, når avstanden til nærmeste dagligvare forretning er mer enn 1000 m2.*

Retningslinje

4.1.2 Arealrammer for detaljhandel, BRA (bruksareal)

Detaljhandel omfatter virksomheter som driver salg av nye og brukte varer i eget navn og for egen regning, vesentlig til personlig forbruk eller til private husholdninger fra fast utsalgssted, fra torgplass

eller ved postordre. Detaljhandel er alle typer varer. Plasskrevende varer skilles ut som egen varegruppe.

Rammer for bruksareal til handel i sentrum, avlastningssentrene og bydelen Borgtun er bestemmende.

Senter	Tillatt nytt forretningsareal m² / Ramme	Merknad
<i>Sentrum</i>	<i>Ingen begrensning</i>	<i>Ingen begrensning på grunn av sentrums posisjon som byens viktigste handelssted.</i>
<i>Avlastningssenter og bydelssenter Tromsdalen handelspark</i>	<i>0</i>	<i>I forhold til kjøpekraft i bydelen, er areal til handel overskredet. I forhold til sentrum er areal til handel i avlastningssentrene overskredet. Totalt forretningsareal er 15.000 m².</i>
<i>Avlastningssenter og bydelssenter Langnes handelspark</i>	<i>0</i>	<i>I forhold til kjøpekraft i bydelen, er areal til handel overskredet. I forhold til sentrum er areal til handel i avlastningssentrene overskredet. Totalt forretningsarealer 136.000 m².</i>
<i>Bydelssenter Borgtun Kræmer/Bjørnstranda</i>	<i>Ingen begrensning</i>	<i>Ingen begrensning pga ønske om utvidelse av sentrum på sikt, jf. KDP Stakkevollvegen-Tromsømarka.</i>

4.1.3 Arealrammer for plasskrevende varer, lokalisering og BRA (bruksareal)

Plasskrevende varer defineres som biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast, båter, byggevarer og hagesenter.

Område	Avgrensning	Ramme for handel og varegrupper
<i>Tromsdalen handelspark avlastningssenter</i>	<i>Arealet mellom E8, Solstrandvegen 19 (sør for rundkjøring), til Solstrandvegen 53 og Trafostien 10.</i>	<i>Plasskrevende varer tillates utover ramme for detaljhandel.</i>
<i>Langnes søndre</i>	<i>Langnesvegen, Kvaløyvegen, Tunnelinnslaget og med avstand til boliger som vist på gjeldende plankart.</i>	<i>Plasskrevende varer tillates inntil 5000 m².</i>
<i>Langnes handelspark avlastningssenter</i>	<i>Arealet mellom Erling Kjeldsens veg, Ringvegen, Alkevegen, oversiden av Ærfuglvegen og Scandic hotell.</i>	<i>Plasskrevende varer tillates utover ramme for detaljhandel.</i>
<i>Langnes handelspark nord</i>	<i>Arealet mellom Alkevegen, Ringvegen, Ørnevegen og avgrensning mot boliger og friområde i vest som vist i gjeldende kommuneplan.</i>	<i>Plasskrevende varer tillates inntil 5000 m².</i>
<i>Ringvegen næringspark</i>	<i>Areal fastsatt i pågående reguleringsplan, nord for Langnes handelspark.</i>	<i>Plasskrevende varer tillates. For arealet mellom Ørnevegen og Ringvegen næringspark tillates ikke forretning.</i>

<i>Stakkevollvegen</i>	<i>Arealet langs Stakkevollvegen og Stakkevollvegens sjøside fra Hansjordnesbukta til Breivika.</i>	<i>Plasskrevende varer tillates i nord og sør i samsvar med KDP for Stakkevollvegen-Tromsømarka.</i>
<i>Skattøra</i>	<i>Arealet nedenfor Stakkevollvegen 299 til Skattøravegen 53.</i>	<i>Plasskrevende varer tillates.</i>

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

Arealer for plasskrevende varer kan ikke omdisponeres til detaljhandel.

I områder avsatt til avlastningssentre og næringsområder som åpner for handel med plasskrevende varer, kan tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, samt oppretting av ny eiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (PBL § 11-9, 1).

4.1.4 Kjøpesenter i avlastningssentrene

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

[Retningslinje](#)

4.2 BYGGEOMRÅDE I STRANDSONEN SØR FOR NOVA-BYGGET, TROMSDALEN

1. Det skal dokumenteres at bygging kan skje uten fare for utrasing.
2. Det skal utarbeides områderegulering. Regulering kan ikke starte opp før punkt 1 er oppfylt.
3. Avklaring av planområdet settes etter at egen strømningsanalyse er foretatt og godkjent av Kystverket.
4. Det forutsettes at Europaveg 8 legges i tunnel / kulvert innenfor planområdet på strekningen.
5. Konsekvensutredningskrav (i vedlegg til kommuneplanens planbeskrivelse) utover forhold nevnt i punkt 1, 3 og 4 skal gjennomføres.

4.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - AVKJØRSEL TIL RIKSVEG OG FYLKESVEG

Det skal foreligge samtykke fra Statens vegvesen til endret eller utvidet bruk av direkte avkjørsel til riks- og fylkesveger.

[Retningslinje](#)

4.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)

I LNFR- områdene tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig.

Fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller omdisponering fra fritidsbolig til bolig, er ikke tillatt.

4.4.1 Lokalisering av spredt bebyggelse

Lokaliseringskriterier finnes i [retningslinjer](#).

4.4.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde med tillatelse til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (§ 11-11 nr.2)

Antall nye boliger og fritidsboliger som tillates innenfor hvert område framgår av plankartet og bestemmelsene.

[Retningslinje](#)

[Tabell](#)

Følgende sektormyndigheter skal alltid høres: Sametinget, Troms fylkeskommune, Kulturetaten, Fylkesmannen, NVE og Statens vegvesen

4.4.3 Byggeforbud for fritidsbebyggelse

Ovenfor skoggrensa er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt, med mindre annet framgår av plankart og bestemmelser.

4.5 GRØNNSTRUKTUR – MARKA OG FJÆREOMRÅDER

I områder avsatt til grønnsstruktur er det ikke tillatt å sette i verk tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1.

Unntatt er tilrettelegging som ivaretar allmennhetens ferdsel.

[Retningslinje](#)

4.6 BYGGEGRENSER I STRANDSONEN

Det tillates bebyggelse, anlegg og spredt bolig- og fritidsbebyggelse, nærmere enn 100 meter fra sjøen når særlig byggegrense er angitt i plankartet.

[Retningslinje](#)

4.7 BYGGEFORBUD LANGS VASSDRAG/VERNA VASSDRAG

I 100-metersbeltet langs hovedstrengen av vassdragene Breivikelva, Straumselva og Fauldalselva, som avmerket på plankartet, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1.

I 50-metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av vassdrag som er avmerket på plankartet, er det forbudt å sette i verk tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1.

I 10-metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av øvrige vassdrag, er det forbudt å sette i verk tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1.

Unntatt er tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsinnteresser.

[Retningslinje](#)

4.8 BRUK OG VERN AV SJØOMRÅDER

I flerbruksområder for natur, fiske, ferdsel friluftsliv og akvakultur (NFFFA) har fiske prioritet.

I områder med konflikt mellom fiske og oppdrett, skal registrerte ville bestander prioriteres.

Oppdrettsanlegg skal ikke plasseres nærmere land enn 50 meter. Oppdrettsanlegg skal plasseres slik at fri ferdsel er sikret.

Det skal være en sikkerhetssone på minimum 300 meter mellom oppdrettsanlegg og sjøkabler. Akvakultur kan ikke etableres innenfor hvit lyktesektor.

[Retningslinjer](#)

4.9 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

For områder for råstoffutvinning gjelder plankrav i hht. pkt. 2.1.

[Retningslinjer](#)

4.10 FRADELINGER GJELDER FORAN

Etablerte tomter kan bebygges i samsvar med delingsformålet, dersom tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og øvrige aktuelle særlover.

5 RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANBESTEMMELSENE

Retningslinjene er ikke juridisk bindende. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gi visse føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

5.1 RETNINGSLINJER TIL GENERELLE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANEN, PBL § 11.9

Til pkt. 2.1: Plankrav

I distriktsdelen gjelder jord- og skoglov for de arealene som er avsatt til framtidige byggeområder, inntil det foreligger godkjent reguleringsplan.

Til pkt. 2.2: Utbyggingsavtaler – aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, om for eksempel skolekapasitet, eksisterende infrastruktur og geotekniske forhold.

Barnehager anlegges sentralt i boligområder for hver 1000 bolig.

Til pkt. 2.3: Renovasjon

Det skal redegjøres for renovasjonsløsning i reguleringsplan, bebyggelsesplan og byggesøknad.

Nedkast skal legges i tilknytning til inngang til boligene, og skal plasseres slik at det ikke hindrer bruk av uterommene.

Til pkt. 2.3: Vannforsyning, avløpshåndtering, overvannshåndtering:

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak skal følgende legges til grunn:

- Kommunens VA-norm med tilhørende vedlegg
 - Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative og tekniske bestemmelser vedtatt av kommunestyret den 27. januar 2010 i sak 0006/10.
 - Veiledning om vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering ved utarbeidelse av reguleringsplaner utarbeidet av Vann og avløp – versjon pr 20. februar 2009 eller nyere (gjelder kun reguleringsplaner)
1. Områder avsatt til fortetting eller utbyggingsformål kan ikke bygges ut før det er etablert tilfredsstillende system for vannforsyning (alminnelig vannforsyning, slokkevann og evt sprinklervann), avløpshåndtering og overvannshåndtering.
 2. Ved fortetting og utbygging av nye områder skal ikke overvannshåndteringen føre til skade eller ulempe på tiliggende områder. Etablering av nye punktutslipp for overvann skal ikke overbelaste nedenforliggende overvannssystem (rør, bekker, vassdrag).
 3. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Gjennom reguleringsplanarbeidet skal arealer til overvannshåndtering i nødvendig utstrekning identifiseres og sikres.

4. Fortettings- og utbyggingsområder i strandsonen skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet eller separate overvannssystemet.
5. Ved etablering av private avløpssystem der laveste sluk ligger < + 4 m (NN1954), tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvføllssystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

Ved utbygging av nye avløpsspumpestasjoner som skal overdras til kommunal drift og vedlikehold, skal overløpsterskelen ikke plasseres lavere enn kote + 3,10 med referanse til NN 1954

Dersom fortettings- eller utbyggingsområder utløser tiltak som medfører heving av eksisterende overløpsterskler ved kommunale avløpsspumpestasjoner, må dette sees i sammenheng med omkringliggende bebyggelse som må ha avbøtende tiltak for å unngå tilbakeslagskader. Det skal gjennomføres egne risiko- og sårbarhetsanalyser som avdekker konsekvensene av en slik terskelheving.

Tekniske planer for vann-, avløps- og overvannsanlegg som skal overdras kommunen til framtidig drift og vedlikehold, skal godkjennes av Tromsø kommune v/Vann og avløp. Slik godkjenning skal foreligge før igangsetting av tiltakene.

Eksisterende kommunale VA-installasjoner skal ivaretas ved fortetting eller utbygging av nye områder. Løsninger for ivaretagelse skal være godkjent av Tromsø kommune v/Vann og avløp.

Før søknad om byggetillatelse for større byggetiltak og reguleringsplaner tas til behandling, skal det utarbeides analyser som viser behovet for alminnelig vannforsyning, hvilket behov for slokkevann/vann til sprinkleranlegg som er til stede, samt hvordan behovet planlegges dekket. Videre skal det redegjøres for mengde sanitært avløpsvann, og hvilke konsekvenser påslipp av slike mengder får for kommunalt ledningsnett.

Overvannet skal i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Andelen av tette flater søkes minimalisert

Ved fortetting eller utbygging av nye områder som berører eksisterende bekkelukkinger, skal gjenåpning av bekkeløp alltid vurderes som en del av en framtidig løsning for overvannshåndtering.

Dersom det skal benyttes avskjærende overvannsgrøfter oppstrøms fortettings- eller utbyggingsområder, skal de avskjærende grøftesystemene være en del av planområdet.

Håndtering av overvann fra veger og parkeringsplasser kan skje ved bruk av sluker eller grøftesystem, men skal samtidig inngå som en del av et helhetlig overvannssystem med fokus på fordrøyning av flomtopper

Fortettings- og utbyggingsområder i strandsonen skal ivareta overvannstransport fra oppstrøms områder på en sikker måte.

Ved utbygging av privat avløpsnett i fortettings- eller utbyggingsområder under kote + 4 m referert til NN 1954¹, legges det til grunn at avløpsnettet skal ha en tett utførelse og være 100 % separert fra overvann/-drensvann.

Til pkt. 2.4: Fjernvarmeanlegg

Innenfor byggeområdet skal det som hovedregel i ny utbygging med samlet golvareal over 1000m² installeres varmeanlegg som er forberedt for tilknytning til fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Det vises til forskrift om energikrav i nybygg, gjeldende fra 01.02.07.

For mindre prosjekt/enkelthus skal det stilles krav om minst en miljøvennlig energibærer i tillegg til strøm (pelletskamin/rent brennende vedovn/annet).

Til pkt. 2.5: Utbyggingsrekkefølge

Planlegging av nye områder skal utføres etter prinsippet om en balansert og bærekraftig utvikling. Nye planområder skal ses i sammenheng for å sikre at behovet for sosial og teknisk infrastruktur er etablert eller blir dekket før ny utbygging kan finne sted.

Arealplaner skal behandles på grunnlag av analyse som viser behov for sosial og teknisk infrastruktur. Ny utbygging skal til enhver tid prioriteres til områder hvor infrastruktur som det stilles krav om i bestemmelsene er tilgjengelig.

Utbygging av nye områder skal samsvare med de prioriteringer som til enhver tid gjelder i kommunens økonomiplan, både mht. etablering av teknisk og sosial infrastruktur.

Før søknad om byggetillatelse for større byggetiltak og reguleringsplaner tas til behandling, skal det utarbeides analyser som viser behovet for normal vannforsyning, hvilket behov for slokkevann/vann til sprinkleranlegg som er til stede, samt hvordan behovet planlegges dekket.

Det skal redegjøres for spillvanns- og overvannsmengder, inklusiv hvilke konsekvenser påslipp av slike spillvanns- og overvannsmengder får for kommunalt ledningsnett.

Ved utbygging i strandsonen under kote 4 skal håndtering av spillvann og overvann utredes spesielt. Dette for å forhindre inntrengning av sjøvann i/rundt bygg via spillvanns-/overvannsnettet.

Til pkt. 2.5.1: Rekkefølgebestemmelser knyttet til geografiske områder

Området nord for Tromsdalselva avsettes til byggeområde hvor arealbruk til næringsformål, kultur eller til større bygg til beste for samfunnet.

Langnes nord skal vurderes bygges ut med næring i kombinasjon med idrettshall(er).

”Områdeplan for lek og rekreasjon på **Sør-Tromsøya**”(31.01.07) legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det skal utarbeides en handlingsplan som sikrer registrerte grønne verdier. Det tas initiativ til erverv av viktige friområder på Sør-Tromsøya.

Områdeplan for utbyggingsområdet **Kroken - Movika** skal bygge på nødvendige prinsippavklaringer.

¹ NN 1954 = Normalnull 1954, som er nullnivået i Norges offisielle høydesystem. NN 1954 er nullnivået (kote null) for høydene i landkartene til Statens kartverk

Til pkt. 2.6: Boligtyper

Antall boligenheter og boligtype skal vurderes ut fra tilgjengelig sosial og teknisk infrastruktur.

Til pkt. 2.7: Lek og uterom

Generelle krav

Ved utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplaner, tomtedelingsplaner og ved søknad om byggetillatelse for boliger skal det gjøres rede for plassering av uterom, lekeplasser, parker med mer.

Dersom behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.

Anleggene skal sees i sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal.

Til pkt. 2.7.1: Utomhusplan

For reguleringsplan med plankrav, kan utomhusplan fremmes ved bebyggelsesplan.

Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 for regulerings- og bebyggelsesplan, og i målestokk 1:200 for byggesøknad.

Utomhusplan skal vise utforming av lekeplasser, friområder og trafikkareal.

Til pkt. 2.7.3: Trygg veg, adkomster, trafikkområde

Flyplassen: Bygg og anlegg som plasseres nærmere enn sikkerhetssonen må avklares med AVINOR.

Der det ikke er mulig å etablere gangvei langs sjøen, skal sammenhengende adkomst til gang-/sykkelveg langs hovedårer sikres.

Med "trygg veg" menes etablert gangveg/fortau på hele strekningen, der overganger er sikret enten med planfri overgang, lysregulert overgang, skilting, forhøyning eller annen merking".

Ved planlegging eller tiltak på hovedvegssystemet skal det settes av areal til gang- og sykkelveg, og tiltak på sykkelveger skal gjøres i tråd med temakart sykkelveger.

Tiltak og utforming langs hovedveger skal gjøres i tråd med "nasjonal sykkelstrategi".

For utforming av veg, vises til: Håndbok 017: Veg- og gateutforming (Statens vegvesen).

"Grønne korridorer" skal ha vegetasjon som skjerm mot bebyggelsen rundt.

Det bør etableres og opparbeides bydelspark - jfr.temakart grønnstruktur 2 (14.09.11) i planbeskrivelsen til kommuneplanen kap. 2.

Til pkt. 2.7.4: Krav til lekeplass

Lekeplasser skal tilrettelegges både for sommer- og vinterbruk

Lekeplasser skal innby til kreativitet i forbindelse med lek og gi rom for at barn selv kan påvirke lekemiljøet.

Lekeplasser skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk og annen helsefare.

Lekeplasser skal skjermes mot vind og snødrev.

Lekeplasser skal legges i tilknytning til eksisterende grøntområder.

Til pkt. 2.8: Universell utforming, tilgjengelighet for alle

Anbefalt nivå i "Bygg for alle" (Byggteknisk etat/Husbanken), eller eventuelt videreutviklede veiledere fra statlig hold, håndbok nr.117 (Statens vegvesen SSV) og veileder fra SSV om universell utforming, skal legges til grunn for kommunens spesifikke krav til universell utforming.

Til pkt. 2.11: Byggehøyde kommunedelplan for Stakkevollvegen - Tromsømarka(26.05.10)

Høyde og utforming tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

Til pkt. 2.14: Havnivåendringer/stormflo

Fare for havnivåendringer og hyppigere stormflo skal vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områder der bebyggelse og infrastruktur vil være sårbar med hensyn til dette.

Dersom prognosene for isnedsmelting/ havnivåstigning endres dramatisk, tas dette inn som sentralt og kritisk tema for bygging i strandsonen (eks. bygging av typen Strandkanten/ Tomasjordnes).

Dersom det er grunn til å tro at området er utsatt for flom, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelig fagkyndige uttalelser før planen er endelig. En fagkyndig uttalelse kan om nødvendig omfatte risikograd og utarbeiding av forhåndsregler.

For nye og eksisterende utbyggingsområder må byggehøyder være i samsvar med NVE's retningslinjer (PBL § 20 – 4 2.ledd, bokstav b)

I planer og byggesaker som berører allerede lukkede vassdrag skal det vurderes om, og eventuelt legges til rette for, at vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

Bebyggelse skal plasseres og dimensjoneres slik at PBL's krav til sikkerhet blir oppfylt. Betingelser ansees som oppfylt kravet til nominell årlig sannsynlighet for skred er overholdt slik disse kravene er beskrevet i Teknisk forskrift § 7-32

Til pkt. 2.15 Marine avsetninger - kvikkleire

Tiltakshaver skal kartlegge grunnforholdene i forhold til kvikkleire i de områder der en utbygging kan tenkes å berøre marine avsetninger (for aktuelle områder se temakart; skredfaresoner, marine- og skredavsetninger).

Til pkt. 2.16: Forurensa grunn

Tiltakshaver er forpliktet til å kartlegge forurensningsgrad før oppstart av ethvert utbyggingsprosjekt i områder der det er påvist forurensning (se temakart grunnforurensning), eller i områder der det er stor mulighet for at grunnen kan være forurensa.

Tiltakshaver har i samarbeid med kommunen ansvar for å sikre at forurensa masser ikke blir flyttet og dumpet ukrontollert.

5.2 RETNINGSLINJER TIL BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER §11.8

Til pkt. 3.1: ROS-vurderinger

Alle ROS vurderinger skal forholde seg til NVE`s retningslinje (til enhver tid siste vedtatte).

Tabell ROS- og annen arealvurdering for regulerte områder og områder under regulering skal være retningsgivende for behandling av delings- og byggesaker.

Høyspentledninger

Tiltakshaver skal dokumentere avstand til elektromagnetiske felt ved planlegging av bebyggelse i nærheten av høyspentledninger. Der nye boliger planlegges nær høyspent, eller nye anlegg skal bygges nær eksisterende boliger skal man søke løsninger som gir så lave felt som mulig og optimalt under 0,4 μ T. Dersom man aksepterer høyere feltnivåer i aktuelle bygg, skal informasjon om dette inngå som opplysninger i planvedtaket og sikre at dette meddeles beboerne.

Eksplisjonsfare

Tiltakshaver skal dokumentere vurdering av eksplosjonsfare ved planlegging av bebyggelse i nærheten av lagringstanker for brannfarlig væske eller bensinstasjoner. Informasjon om dette kan man få ved å ta kontakt med Tromsø Brann og redning.

Til pkt. 3.3: Retningslinjer støy

Støygrenser (pkt.2):

Støyfølsom bebyggelse er definert i T-1442 kapittel 6.

Mer detaljerte kart av flystøysoner kan fås fra Tromsø kommune.

Hensynssoner (pkt.3):

Veileder TA-2115/2005 kapittel 9 angir metoder for vurdering av støybelastning.

Forbudssone (=rød sone):

Oppføring av nye boenheter tillates ikke.

Avviksbestemmelser i gul sone:

Interesseovervekt må være svært gunstige, andre miljøfaktorer (beliggenhet, etc), som kompenserer for støyforholdene. Generelt: ved avvik fra tabellen i pkt. 2 må eier av støykilden gjøres oppmerksom på pågående planprosess. I tilfelle flystøy skal Avinor få melding om at det er planlagt utbygging.

Definisjon: Stille side = lavere støyverdier enn nedre grense for gul sone

Avviksbestemmelser gjeldende flystøy i gul sone:

En støyfaglig utredning må vise at uteoppholdsareal er prøvd plassert best mulig i forhold til støy og gjeldende kvalitets- og arealkrav. Veileder TA-2115/2005 kapittel 3.2.4 beskriver hvordan et avvik fra støyforholdene på uteoppholdsarealer vil bli vurdert i flystøysonen.

Støyfaglig utredning på område- og detaljplannivå (pkt.4):

En støyfaglig utredning består av to deler: den første delen omfatter en støyfaglig vurdering ved begynnelsen av planarbeidet, som fastslår egnethet av areal til det planlagte formålet og viser hva som er teknisk mulig og hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støy. Flere

plasseringsmuligheter av bygg og uteoppholdsareal vurderes og støyberegnes. Avbøtende tiltak som støyskjermmer skal ikke svekke byggeområdets kvalitet.

Den andre delen i en støyfaglig utredning skal vise at det valgte planforslaget innfrir støykravene jfr. tabellen i pkt. 2.

Selv om det finnes en støyfaglig utredning på et overordnet nivå, kan avvik fra planen eller forskjellen mellom detaljeringsnivåene utløse krav om en ny støyfaglig utredning.

Felles krav for alle støyfaglige utredninger er at bygg og uteoppholdsareal vises med beregnede støy nivå.

Planlegging eller utvidelse av støyende virksomhet (pkt.5):

Virkninger som den nye støyende virksomheten eller utvidelsen av slik virksomhet påfører influensområdet sitt, skal vurderes.

Flerkildeproblematikk (pkt.6):

Det betyr at det må trekkes 3 dB fra de nedre grenseverdiene for gul sone, f.eks. for flystøy 52 dB – 3 dB = 49 dB. Deretter beregnes en samlet støyverdi. I stedet for å benytte skjematisk 3 dB korreksjon, kan visse forhold tale for å senke korreksjonsverdien (se TA.2115/2005 pkt. 3.2.8).

Krav til planbestemmelser mht. støy (pkt.7):

Rekkefølgebestemmelser skal gi hjemmel for utforming av utbyggingsavtaler av støytiltak.

Støygrenser til bygg- og anleggsvirksomhet (pkt.8):

Kapittel 4 i T-1442 om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet legges til grunn for utforming av reguleringsbestemmelser og vilkår i rammetillatelse.

Varsling av berørte parter (pkt.9):

Offentlig informasjon som store eller spesielt støyende aktiviteter skal gis som en del av selve planprosessen.

Til pkt. 3.5: Radon

I områder der det er påvist radon, skal tiltakshaver dokumentere at det er utført risiko og sårbarhetsvurderinger.

Bygningsmessige utførelser skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner som kan gi forhøyet risiko for helseskader. Nye boliger bør konstrueres slik at radonverdier ikke overstiger 200 Bq/m³.

All vannforsyning fra borebrønner (grunnvann), spesielt i Kaldfjorden, Rebbenesøy og Vengsøya, må kvalitetssikres med hensyn på radon.

Til pkt. 3.9: Kulturminner

Automatisk fredete kulturminner er markert med " K " i plankartet – her er alle inngrep forbudt og skal avklares med kulturminnemyndighetene.

Til pkt. 3.10: Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl

Saksbehandling i båndlagte områder

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

5.3 RETNINGSLINJER TIL BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL, §11-10 OG §11-11

Til pkt. 4.3: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Statens vegvesens rammeplan for avkjørslar er veiledende for behandling av avkjørselssaker i tilknytning riks- og fylkesveger jfr. pbl §66.

Hovedveger

Planlagte traseer på hovedvegnettet er vist på plankartet. Det skal settes av areal til gang-/og sykkelveier langs riks- og fylkesveier.

Skipsleder

Skipsleder er avmerket på plankartet.

Kraftlinjer

Kraftstasjoner samt høyspent kraftlinjer over 22 kV er avmerket på plankartet.

Til pkt. 4.4.1: Retningslinjer for lokalisering av spredt bebyggelse i LNFR-områdene

Natur- og miljøhensyn: Unngå viktige leveområder og trekk/spredningsveier for planter og dyr.

Friluftsliv: Fradeling/byggetiltak skal ikke berøre eller gi vesentlig ulemper for viktige friluftsområder. Se til at stier/tråkk ikke forsvinner/ blokkeres, med mindre det skaffes fullgod erstatning.

Landskapstilpasning: Tiltaket skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter landskapsprofiler eller kommer i konflikt/ konkurranse med markerte landskapstrekk. Valg av tomter og plassering av bygninger skal tilpasses landskap og terrengformasjonene.

Kulturlandskap: Fradeling/byggetiltak skal tilpasses stedets kulturlandskap (temakart kulturlandskap)

Landbruk: Det skal ikke bygges på dyrka eller dyrkbar mark, i plantefelt, på furumo eller på skogsmark av høg bonitet (næringsinnhold).

Reindrift: Fradeling skal ikke være til hinder for utøvelse av reindrift eller vesentlig berøre kalvingsland, flytte-/trekkveger eller andre viktige områder for reindrifta.

Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig, både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.

Infrastruktur: Fradeling skal fortrinnsvis skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse slik at det er mulig å benytte allerede utbygd veg, vann og avløp).

Adkomst, vann og avløp: Det må redegjøres for løysning av adkomst, vann og avløp. Ressursvennlig og lokal behandling av avløp bør utredes, som alternativ til tradisjonell vannkrevende løysning (vannklosett/ septiktank) og tilkobling til avløpsnett. Jfr pbl. §§ 65 og 66.

Trafikksikkerhet: Det skal foreligge en konkret vurdering av trafikksikkerhet ved behandling av søknad om fradeling og/eller bygging. Det kan stilles krav om at nødvendige trafikksikkerhetstiltak etableres før ny bolig tas i bruk.

Sårbare resipientforhold må vurderes i forhold til fradeling/ bygging.

Bebyggelsesstruktur

Nybygg og tilbygg/påbygg skal vurderes i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur når det gjelder:

Formspråk (herunder takform, takvinkel, fasadeutforming, vindustype, kledningstype, detaljering m.m.)

Materialvalg (herunder taktekke, fasadematerialer m.m.).

Volum herunder proporsjoner/ dimensjoner, grunnflate, etasjetall, møne-/rafte høyde m.m.)

Lokalisering (herunder møneretning, byggelinjer, avstand/avgrensning til gårdsbruk, med mer.)

Energiforsyning: Det må redegjøres for energiforsyning hvor fleksible systemer basert på fornybare, lokale energikilder vektlegges. Fornybare energikilder (biobrensel, sol), bruk av varmepumpe (sjøvann, elv/innsjø, berg/jord, luft), fleksibel oppvarming (vannbåren varme) og/eller energieffektive løsninger (isolasjon, vinduer, ventilasjon) bør inngå i totalvurderingen.

Støy: Behandles etter retningslinje T-1442.

Kårbolig/ bolig nr.2 kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelse.

Utforming

For ervervsbebyggelse og fritidsboliger på mer enn 100 m² kreves ytterligere dokumentasjon som kart, foto, landskapsprofil osv.

Til pkt. 4.4.2: LNF-områder med spredt bebyggelse

Avgrensningen av områdene i plankartet er omtrentlig og må vurderes i forhold til blant annet terrengformasjon, bygninger og vei. Behovet for vei blir en viktig del av vurderingen når tiltaket skal behandles som reguleringsplan.

Til pkt. 4.5: Friområder /grønnstruktur

Grønnstruktur er nettverk av alle grønne arealer i byområdet og omfatter friområder og LNF-områder (se temakart grønnstruktur 1 og 2 i planbeskrivelsen til kommuneplanen kap. 2). Det skal dokumenteres hvordan grønnstrukturen blir ivaretatt ved planlegging og byggesaksbehandling. Opplevelseskvaliteter i grøntområdene skal ikke reduseres, men forsterkes og videreføres ved utbygging. Kvaliteter i grøntområder kan være bekker og elver, utsiktspunkter, spesiell vegetasjon, biologisk mangfold, kulturminner med mer.

Byggverk og tekniske tiltak i friområder skal være virksomhet som er tilgjengelige for allmennheten og som ikke ødelegger områdets kvaliteter eller brukbarhet for alle.

Til pkt. 4.6: Byggegrenser i strandsonen (pbl §1-8)

Definisjon av naust:

Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for naustformål. Naustet bør være røstet mot vannet og tillatt takform er saltak.

Veglovens avstandsregler for bygging langs veg må vurderes i tilfeller der byggegrense er lagt langs veg i kommuneplanen.

Der offentlig veg går nærmere sjøen enn 100 meter, kan det vurderes spredt bolig- og fritidsbebyggelse nærmere sjøen på oversida av veg. Det samme gjelder der man vurderer at allmennhetens interesser ikke blir berørt, og at det finnes eksisterende bebyggelse i nærheten. Avstanden til sjø måles i horisontalplanet fra strandlinja ved alminnelig høyvann. Krever dispensasjon.

Der dagens bebyggelse ligger mellom vei og sjø, kan det vurderes å utvide eksisterende gårdstun med ny boligetablering når etableringen ikke hemmer ferdselen langs sjøen.

Til pkt. 4.7: Byggeforbud langs vassdrag/verna vassdrag(pbl §1-8)

Breivikelva, Straumselva og Fauldalselva er verna vassdrag med 100 m byggeforbud og Kvalvikelva og Lyngselva har deler av nedslagsfeltet i Tromsø kommune.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand.

Når ferdsel langs vassdrag skal ivaretas, må det legges til større bredde for å ivareta biologisk mangfold. Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag. Bredden av kantsonen vil variere innad og mellom vassdrag.

Veglovens avstandsregler for bygging langs veg må vurderes i tilfeller der byggegrense er lagt langs veg i kommuneplanen.

Til pkt. 4.8: Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområde

Flerbruksområde NFFFF

Allmenn flerbruk for natur, fiske, ferdsel, friluftsliv og **forsvaret**. Forsvaret har særlige rettigheter innen arealene som er avmerket på kartet.

Flerbruksområde NFFFA

Allmenn flerbruk for natur, fiske, ferdsel, friluftsliv og akvakultur. Gjelder mesteparten av alle sjøarealer i Tromsø kommune. **Fiske** har prioritet.

Flerbruksområde NFFF

Flerbruksområde for natur, fiske, ferdsel og friluftaktiviteter. I disse områdene er det ikke tillatt med akvakultur.

Akvakultur

Nåværende og framtidig akvakultur er prioritert.

Oppdrettsanlegg skal ikke plasseres nærmere land enn 50 meter. Oppdrettsanlegg skal plasseres slik at fri ferdsel er sikret.

Ny og/eller utvidet oppdrettsvirksomhet og lokalitetsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom det regelverk som lovverket krever, selv om arealet er avsatt i plan. For etablering nær kommunegrensen; se arealplan/kystsoneplan for nabokommunen.

Ferdsel

Akvakultur kan ikke etableres innenfor hvit lyktesektor. Det skal være en sikkerhetssone på minimum 300 meter mellom oppdrettsanlegg og sjøkabler.

Til pkt. 4.9: Områder for råstoffutvinning

Generelle retningslinjer

Reguleringsplanen bør inneholde bestemmelser om blant annet omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift, sikring, deponering, avslutning, revegetering og etterbruk av massetaket.

Råstoffområder

Følgende områder er avsatt til råstoffutvinning i planforslaget:

Fornes (eksisterende)

Hjellnes (eksisterende)

Nordbotn (framtidig)

Sjøvassbotn (eksisterende)

Ordalen (eksisterende)

Mindre uttak

For mindre uttak kreves lokalisering til eksisterende uttak, samt krav om istandsetting. Uttak skal likevel ikke foregå nært boliger, eller der landskapssår blir forholdsvis mye større enn eksisterende uttak.

6 VEDLEGG

RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅLENE

Retninglinjer ang. handel gjelder ikke før etter mekling eller avgjørelse i departementet.

Kommuneplan 2007-2018 (19.06.07) gjelder fortsatt.

6.1 TABELL 1: SENTRUMSFORMÅL, KJØPESENTER OG FORRETNING (TIL BESTEMMELSENE 4.1.)

Ny handel i bydelene skal fortrinnsvis etableres innenfor de rammer som er gitt i tabellen retningsgivende arealrammer for detaljhandel i bydelene.

<i>Retningsgivende arealrammer for detaljhandel i bydelene, BRA (Bruksareal)</i>		
<i>Senter</i>	<i>Tillatt nytt Forretningsareal m² / Ramme</i>	<i>Merknad</i>
<i>Bydelscenter Hamna Området v/ ICA-butikken</i>	<i>2.000*</i>	<i>Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelscenteret. *Fordi det er mangel på store areal til handel, og pga nærhet til Langnes, fordeles deler av kapasiteten til Kroken bydel. Totalt forretningsareal = 2.300 m².</i>
<i>Bydelscenter Stakkevollan Stakkevollan senter</i>	<i>2.000</i>	<i>Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i eller i nær tilknytning til bydelscenteret. Totalt forretningsareal = 3.200 m².</i>
<i>Bydelscenter Kvaløysletta Slettatorget</i>	<i>4.000</i>	<i>Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelscenteret. Totalt forretningsareal = 7.100 m².</i>
<i>Bydelscenter Kaldfjord Eidkjosen</i>	<i>1.000</i>	<i>Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelscenteret. Totalt forretningsareal = 2.200 m².</i>
<i>Bydelscenter Kroken og omegn Krokensenteret/Stenberg og Tomasjordnes</i>	<i>6.000*</i>	<i>Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssentrene. *Deler av arealrammen beregnet i Hamna er forfordelt bydelen i Kroken pga, vedtatte planer for forretning, samt nye utbyggings-områder i Kroken som ikke er hensyntatt i analysen. Totalt forretningsareal = 10.600 m².</i>
<i>Bydelscenter Sør-Tromsøya Lanesbukt</i>	<i>2.000</i>	<i>Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelscenteret. Totalt forretningsareal = 6.800 m².</i>

Til pkt.4.1.4: Tromsø sentrum skal være byens viktigste nasjonale, regionale og lokale knutepunkt og hovedarena for handel, service, tjenesteyting og kultur.

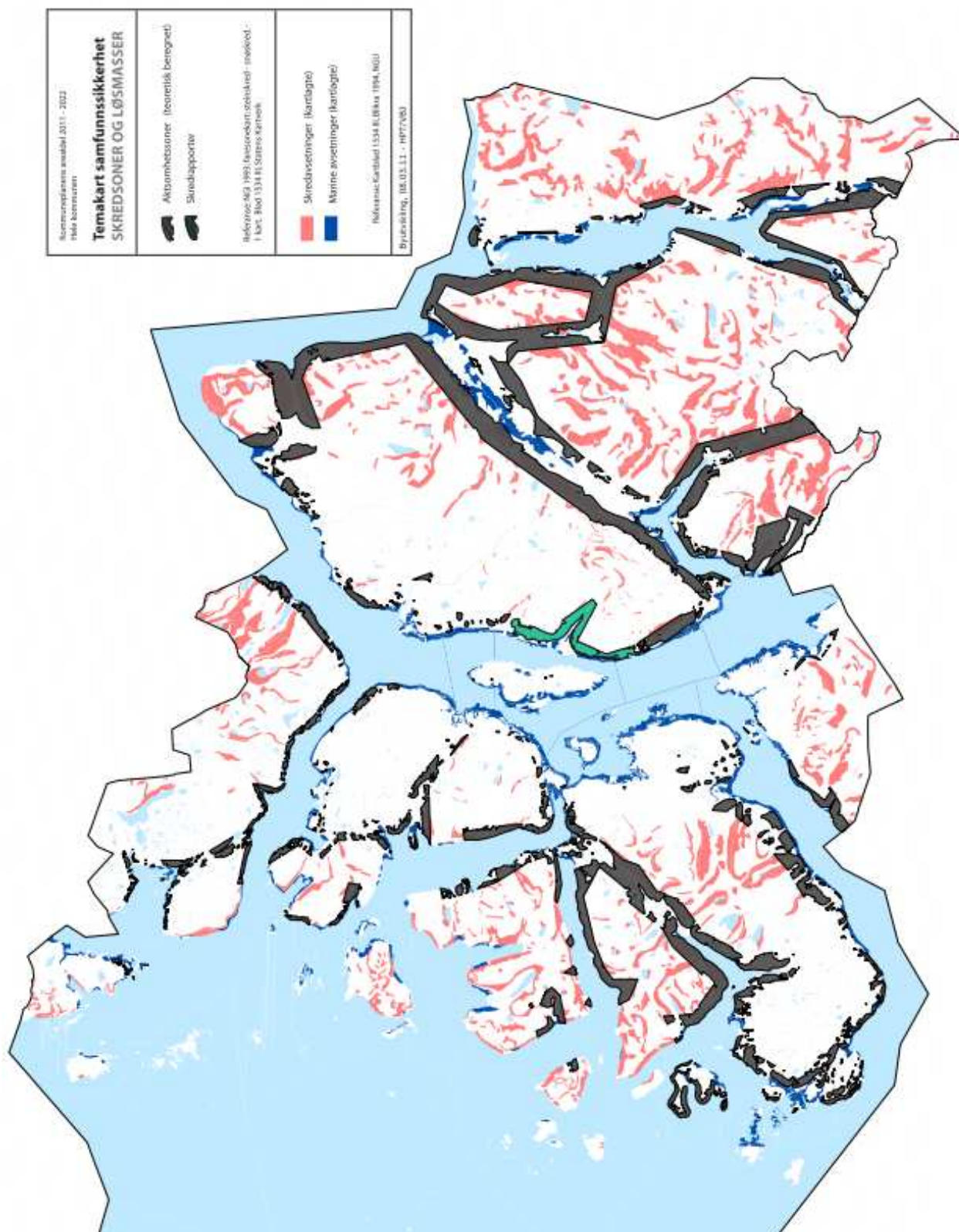
Avlastningsentra skal være avgrensede områder hvor kjøpesenter og plasskrevende varer kan etableres, dersom det ikke er mulig av plasshensyn å etablere dette i sentrum. Avlastningsentra skal

betjene et lokalt og regionalt omland og skal kun avlaste for handel. Langnes handelspark og Tromsdalen handelspark videreføres som avlastningsentra.

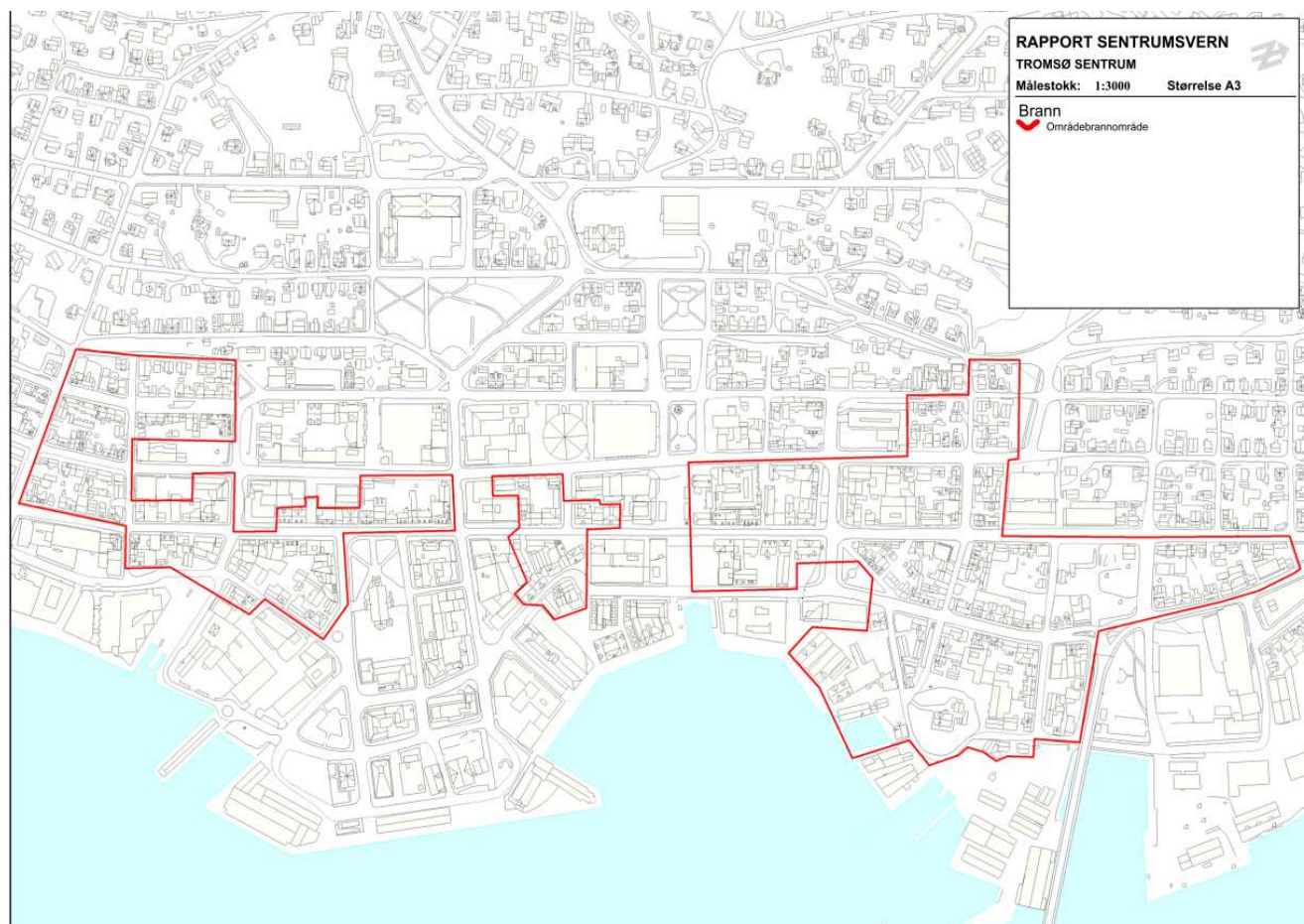
6.2 TABELL 2: TABELL FOR SPREDT BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE I LNFR-OMRÅDER (TIL BESTEMMELSENE 4.4.2)

NR.	BOLIGENHETER	ANTALL	NR.	HYTTER	ANTALL	
10 B	Lakselvbukt (-nes)	10	14 H	Olderbakken – Leirbukta	14	
10 B	Lakselvbukt II	10	6 H	Holmbukt	6	
6 B	Sjøvassbotn	6	6 H	Reiervika	6	
6 B	Skognesbukt	6	4 H	Musnes	4	
6 B	Sjursnes	6	6 H	Skarmunken	6	
10 B	Breivikeidet	10	6 H	Breivikeidet	8	
8 B	Oldervik	8	10 H	Snarby	10	
4 B	Oldervikdalen	4	4 H	Rekvik	4	
6 B	Svarvaren	6	8 H	Vollstad	8	
10 B	Skittenev	10	6 H	Tromvik	6	
10 B	Limonnes	10	4 H	Jamteby, Reinøya	4	
6 B	Vågnes	6	6 H	Trettvollen, Rebbenesøy	6	
6 B	Kristofferjord	6	6H	Tangen	6	
6 B	Andersdalen	6	6H	Gammelgård	6	
12 B	Vikran	12				
6 B	Bentsjord	6	NR	BOLIGENHETER/HYTTER	B	H
10 B	Straumsbukta, Buktalia	10	8B/ 4H	Hundberg	8	4
4 B	Mjelde	4	8B/ 4H	Stordal	8	4
4 B	Kvalnes	4	8B/ 4H	Vasstrand	8	4
10 B	Bakkejord	10	4B/ 8H	Skulgam	4	8
4 B	Greipstad	4	4B/ 8H	Nordhella	4	8
10 B	Sandneshamn	10				
10 B	Sjøtun	10				
16 B	Tromvik	16				
4 B	Grøtfjord	4				
4 B	Vengsøy	4				
4 B	Grøtnesdalen	4				
4 B	Rotnby	4				
8 B	Finnkroken	8				
6 B	Langsundelva	6				
6 B	Rebbenesøy	6				

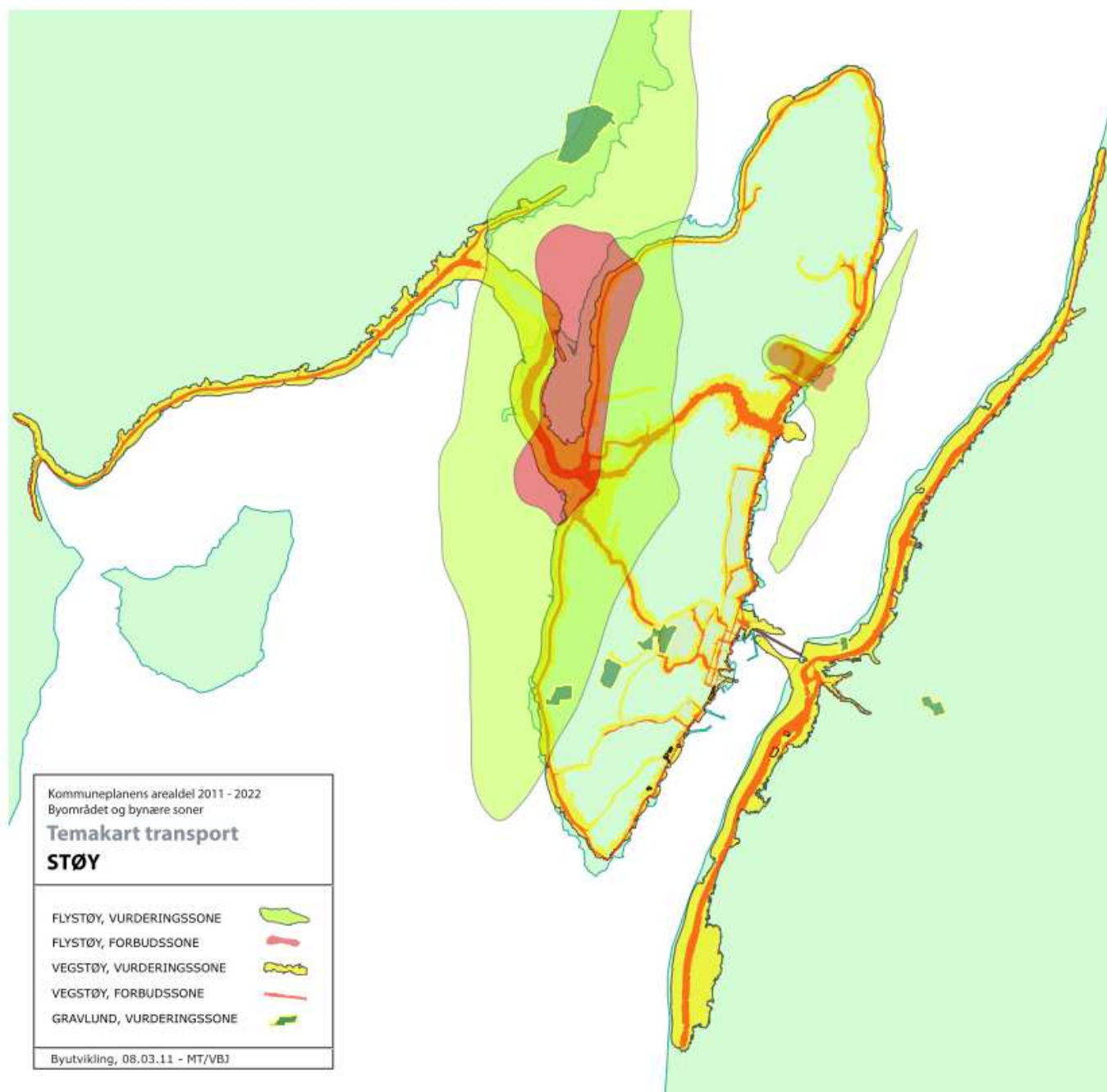
6.3 TEMAKART 1: SKREDSONER OG LØSMASSER, AKTSOMHETSKART (08.03.11)



6.4 TEMAKART 2: BRANNSIKKERHET I TETT TREHUSBEBYGGELSE, HENSYNSSONER



6.5 TEMAKART 3: STØYKART, FLY- OG VEGSTØY (HENSYNSSONER) (08.03.11)



6.6 TEMAKART 4: FORTETTINGSOMRÅDER (08.03.11)

