

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR LANGNES, PLAN NR. 1728

Dato: 31.05.12

Dato for siste revisjon: 01.07.14

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 24.09.14

I

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

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Generelt for byggeområdene
- 1.2.1 Tjenesteyting (1160) (Tj1)
- 1.2.2 Næringsbebyggelse (1300) (N1-9)
- 1.2.3 Kontor (1310) (K1-2)
- 1.2.4 Forretning/kontor (1810) (F/K 1-7)
- 1.2.5 Forretning/tjenesteyting (1814) (F/T 1-5)
- 1.2.6 Næring/tjenesteyting (1824) (N/T 1-4)
- 1.2.7 Bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål (1900)
 - 1.2.7.1 Bolig/ tjenesteyting/ forretning (1900) (B/T/F 1)
 - 1.2.7.2 Bolig/tjenesteyting/kontor (1900) (B/T/K 1-2)
 - 1.2.7.3 Bolig/hotell/tjenesteyting/kontor (1900) (B/H/T/K1)
 - 1.2.7.4 Forretning/Kontor/Idrettsanlegg (1900) (F/K/I 1)
- 1.2.8 Renovasjonsanlegg (R1) (1550)
- 1.2.9 Uteoppholdsareal (U 1) (1600))

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Generelt om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- 2.2 Kjøreveg (2011)
- 2.3 Fortau (2012)
- 2.4 Gang- og sykkelveg (2015)

- 2.5 Sykkelveg/- felt (2017)
- 2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- 2.7 Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- 2.8 Lufthavn – landings-/taxebane (2030 eller 2031) (L1)
- 2.9 Kollektivknutepunkt (2070)
- 2.10 Kollektivholdeplass (2073)
- 2.11 Kollektivnett (2060)
- 2.12 Parkering (2080) (P1-5)
- 2.13 Trasé for teknisk infrastruktur:
Overvannsnett (2143) (O1-2)
- 2.14 Veg (2010)

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Grønnstruktur (3001) (G1-24)
- 3.2 Friområde (3040) (F1-6)

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

- 4.1 Landbruksformål (5110)

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
- 5.2 Friluftsområde (6700)

III

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

HENSYNSSONER

- 1. Sikringssone
 - a. Sikkerhetsområde for flyplass (130)
- 2. Støysone
 - a. Framtidig rød flystøysone (210)
- 3. Infrastruktursone
 - a. Krav vedrørende infrastruktur (410)

IV

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

FELLESBESTEMMELSER:

- a) **Planer:** Planer som fortsatt skal gjelde: Reguleringsplan 1658 for Jekta storsenter, reguleringsplan 1612 for Langnes handelspark sør, reguleringsplan 1548 for Einerhagen, reguleringsplan 1720 for forretning på eiendom 117/457 Langnes. Der det ikke er samsvar mellom planene skal områdereguleringsplanen gjelde foran.
- b) **Kulturminner:** Dersom det under bygge- eller anleggsarbeid skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. § 8 i lov om kulturminner av 1978.
- c) **Universell utforming:** Det skal tilrettelegges for universell utforming.
- Bebyggelse og utomhusarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i temaveilederen "Bygg for alle" utarbeidet av Statens Bygningstekniske Etat (BE) og Husbanken. De til enhver tid oppgraderte normer i veilederen skal brukes.
- Eventuelle avvik fra hovedregelen skal entydig bestemmes i detaljreguleringsplan. Avvik kan godkjennes der hovedregelen medfører urimelige konsekvenser i form av høye kostnader, dårlig estetisk utforming, uheldig terrengtilpasning m.m. Detaljreguleringsplanen skal fastsette hvilke forhold som unntas fra regelen. Saksframlegget skal redegjøre for avviket og begrunne dette.
- d) **Støy:** Støy i bygge- og anleggsperioden skal være innenfor rammene gitt i kommuneplanens arealdel.
- Endret rød støysone som følge av utvidelse av flyplassens rullebane mot sør legges til grunn i planen. Det tillates ikke støyømfintlig bebyggelse innenfor denne sonen.
- e) **Grunnforhold:** I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og avbøtende tiltak innarbeides i planvirkemidlene.
- f) **Havnivå:** Det tillates ikke bebyggelse og anlegg under kote+4. For veg som påregnes senket under havnivå skal potensiell havnivåstigning avbøtes med voll eller lignende opp til kote +3,3.
- g) **Planer i sjø:** Dersom det skal fylles ut i sjø, må det undersøkes om sjøbunnen er forurenset. Utfyllinger vil kreve tillatelse fra Fylkesmannen.
- Tiltak langs land og ut i sjøen må behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19. Tiltak her krever tillatelse fra Tromsø havn som er delegert myndighet.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Generelt for byggeområdene:

1.1.1 Plankrav

- a) For all ny bebyggelse og anlegg innen planområdet kreves detaljreguleringsplan. I detaljreguleringsplan skal fordelingen av kombinasjonsformål fastsettes.
- b) Alle nye utbyggingsprosjekter må avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning med nettselskapet i detaljreguleringsplan.

1.1.2 Grad av utnytting

- a) Bebyggelsen kan maksimalt oppføres med den utnyttelsesgrad, % BYA som er angitt på plankartet, og med de bestemmelser som gis om byggehøyde (1.3). Kvadratmeter BRA skal vurderes og fastsettes i detaljreguleringsplan.
- b) Areal til parkering er inkludert i faktorene for grad av utnytting. Unntaket er parkering under bakken, som ikke skal medregnes i utnyttelsesgraden.
- c) Andelen av et byggeområde som ikke bebygges (Jf. % BYA) skal fremstå med grønn/myk overflate/naturlig vegetasjon/beplantning.
- d) Inntil 50 % av det grønne arealet kan benyttes som snødeponi.

1.1.3 Byggehøyde

- a) Bebyggelsen kan maksimalt føres opp med den høyde som tillates iht. lufthavnas krav til hinderfri innflygningssone og restriksjonsplan. Restriksjonsplanet måles i stigningsforholdet 1:7 fra sikkerhetssonens ytterkant (hensynssone) til skråplanet flater ut i en horisontalflate ca. 300 meter fra sikkerhetssonen. Høydekravet gjelder også anleggsinstallasjoner.
- b) Byggehøyder skal bestemmes særskilt i den enkelte detaljreguleringsplan, med hensyn til omgivelser (Sol- og skyggeforhold, utsiktsforhold).

1.1.4 Bebyggelsens plassering

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er gitt i plankartet skal byggegrense fastsettes i detaljreguleringsplan.

1.1.5 Bebyggelsens utforming

- a) Bebyggelsen skal utformes med robuste materialer, og med åpne fasader mot publikumsarealer og fortau.
- b) Det tillates ikke utelagring av anleggsmaskiner og avfall.
- c) Bebyggelsens utforming skal bestemmes ut i fra forhold til lokalklima (nedbør, vind) i detaljreguleringsplan.
- d) Arbeid med detaljreguleringsplaner av byggeområder (gjelder ikke boligområder) skal forelegges Avinor for en radioteknisk vurdering.

1.1.6 For boligformål

a) Barnehagekapasitet

Det skal reguleres areal til barnehage når det reguleres for >100 boenheter. Barnehage fordrer nærmere støyanalyser som dokumenterer at kvalitetskrav ivaretas for nødvendige utearealer.

b) Støy

For detaljreguleringsplaner som hjemler boligformål kreves nærmere støyutredning og bestemmelser om avbøtende tiltak, slik at kravene i kommuneplanens arealdel for støynivå på utearealer og boligens stille side sikres ivaretatt.

c) Uteoppholdsarealer og lekearealer

For detaljreguleringsplaner som hjemler boligformål kreves uteoppholdsareal og lekearealer iht. antall boenheter, i samsvar med krav gitt i kommuneplanens arealdel.

d) Kombinasjonsformål med bolig

For kombinasjonsformål som hjemler bolig langs Ærfuglvegen tillates ikke bolig i første etasje.

1.1.7 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm			
Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Parkering bil	Parkering sykkel
Bolig	Pr. 70 m2 BRA el. boenhet	Min 1	Min 2
Kontor	100 m2 BRA	Inntil 1	Min 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Inntil 1,4	Min 2

Virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti.

1.2 Om særskilte formål og felt:

1.2.1 Tjenesteyting (Tj1)

- Tj1 skal benyttes til offentlig tjenesteyting.
- I byggeområdet avsatt til tjenesteyting (Tj1) tillates ikke etablert barnehage, barne- og/eller ungdomsskole før Erling Kjeldsensveg er separert med hovedveg i tunnel.
- I byggeområdet avsatt til tjenesteyting (Tj1) tillates etablert bolig når Erling Kjeldsensveg er separert med hovedveg i tunnel.
- I alle byggeområder avsatt til tjenesteyting, alene eller i kombinasjon med andre formål, tillates det ikke etablert kino og/eller teater.

1.2.2 Næringsbebyggelse (N 1-9)

Generelt:

- a) Det tillates etablert varmesentral innenfor byggeområder avsatt til næringsformål.
- b) Næringsformål skal være kompatibel med tilgrensende forretnings- og boligområder. Detaljreguleringsplan skal vurdere kompatibilitet med tilgrensende formål mht. støy, lukt og forurensning.
- c) Det skal etableres buffersone mellom produksjonsbasert-/lagerbasert næring, og publikumsrettede formål som forretning og bolig.

Om særskilte felt:

N1-3:

- a) For byggeområdet N1-3 tillates ikke kontorformål.

N6:

- a) Grad av utnytting for felt N6 skal ikke overstige BRA=90 % og BYA=65 %.
- b) Det tillates bygget med gesims- og mønehøyde på maksimum 12 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.
- c) Langs ytre kant av industriarealet skal det i en bredde på 2 - 3 m beplantes på egnet måte for å skjerme mot innsikt til industriområdet fra Kvaløyvegen.

N7-9:

- a) Feltene N 7 og K1 skal vurderes helhetlig i samme detaljreguleringsplan. Overvannstraseen som deler feltene kan tilpasses med justering av trasé.
- b) Grad av utnytting for felt N7-9 skal ikke overstige BRA=95 % og BYA=60 %.
- c) N7-9 skal ha en fordeling lik 50 % til kontor og 50 % til industriformål.
- d) For felt N7-9 tillates gesims- og mønehøyde maksimum 12 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Maks byggehøyde i feltene er kote + 41.
- e) Det kan ikke etableres industrivirksomhet som på grunn av lukt, støy eller røyk vil være sjenerende for omkringliggende bebyggelse.

1.2.3 Kontor (K1, K2)

- a) Felt K1-2 skal benyttes til kontor. Grad av utnytting skal ikke overstige BRA=100 % og BYA=50 %.
- b) Felt K1-2 tillates bygget med en gesims- og mønehøyde maksimum 12 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Maks byggehøyde kote + 33.
- c) Feltene N7 og K1 skal vurderes helhetlig i samme detaljreguleringsplan. Overvannstraseen som deler feltene kan tilpasses med justering av trase.
- d) Felt K2: Forekomsten av orkideer av arten Lappmarihand skal registreres og ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det tas hensyn til at orkideene evt. flyttes for fortsatt å kunne vokse i området.

1.2.4 Forretning/Kontor (F/K 1-7)

- a) Felt F/K 1-7 skal benyttes til kontor / forretningsbebyggelse.
- b) Grad av utnytting for F/K 6-7 skal ikke overstige BRA=100 % og BYA=65 %.
- c) F/K6 har fordeling 50 % kontor og 50 % forretning. F/K7 har fordeling 65 % kontor og 35 % forretning.
- d) Areal til forretning for felt F/K 6-7 kan bare nyttes til omsetning av plasskrevende varer (biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, båter og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter).
- e) F/K 6-7 tillates bygget med en gesims- og mønehøyde på maksimum 12 m fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.
- f) Langs ytre kant av kontor / forretningsarealet (F/K 6-7) skal det i en bredde, 2 - 3 m beplantes på egnet måte for å skjerme mot innsikt fra Kvaløyvegen.
- g) For felt F/K5 skal det sikres trafikkssikker atkomst for fotgjengere til bussterminalen. Det skal etableres anlegg for tining av is og snø ved innganger og i gangsoner.

1.2.5 Forretning/Tjenesteyting (F/T1-5)

- a) Felt F/T1-5 skal benyttes til forretning og tjenesteyting.
- b) Det tillates ikke etablert barnehage eller skole i felt F/T1,3 eller 5.
- c) Innenfor felt F/T1 tillates det etablert inntil 7200 m2 BRA detaljhandel.
- d) Innenfor felt F/T2 tillates det ikke etablert detaljhandel.
- e) Innenfor felt F/T3 tillates det etablert inntil 1400 m2 BRA detaljhandel.
- f) Innenfor felt F/T4 tillates det etablert inntil 8100 m2 BRA detaljhandel.

1.2.6 Næring/Tjenesteyting (N/T1-5)

- a) Felt N/T1-5 skal benyttes til næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.
- b) Det tillates ikke etablert barnehage eller skole i felt N/T1-5.
- c) Feltene N/T4-5 skal vurderes helhetlig i samme detaljreguleringsplan. Overvannstraseen som deler feltene kan tilpasses med justering av trase.

1.2.7 Bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål:

1.2.7.1 Bolig/Tjenesteyting/Forretning (B/T/F 1)

- a) Felt B/T/F1 skal benyttes til bolig, offentlig og privat tjenesteyting og forretning.

1.2.7.2 Bolig /Tjenesteyting/Kontor (B/T/K 1-2)

- a) Felt B/T/K1-2 skal benyttes til bolig, tjenesteyting og kontor.

1.2.7.3 Bolig/Hotell/Tjenesteyting/Kontor (B/H/T/K1)

- a) Felt B/H/T/K1 skal benyttes til bolig, hotell, tjenesteyting og kontor.
- b) Kombinasjonen hotell og bolig skal vurderes særskilt i detaljreguleringsplan mht. byggenes plassering.

1.2.7.3 Forretning/Kontor/Idrettsanlegg (F/K/I1)

- a) Felt F/K/I1 skal benyttes til forretning, kontor og idrettsformål i samsvar med reguleringsplan for utvidelse av Jekta Storsenter (Plan 1658).

1.2.8 Renovasjonsanlegg (R1)

- a) Felt R1 skal oppføres med returstasjon for husholdningsavfall.
- b) Følgene skal sikres ivaretatt i detaljreguleringsplan:
 - i. Det kreves nærmere utredning av trafikkavvikling i detaljreguleringsplan.
 - ii. Avfall skal oppbevares i lukkede containere for å redusere omfanget av fugl på flyplassen. Av samme hensyn tillates ikke kompostavfall på anlegget.
 - iii. Anlegget skal etableres med tak.
 - iv. Anlegget skal utformes med arkitektoniske og estetiske ambisjoner.

1.2.9 Annet uteoppholdsareal (U1)

- a) U1 skal være felles privat uteoppholdsareal for B/H/T/K1 og B/T/K2
- b) I felt U1 tillates fremføring av gang- og sykkelveg. Øvrig areal innen feltet skal beplantes. Eksisterende kjørevei gjennom U1 kan brukes til intern trafikk mellom felt B/H/T/K1 og B/T/K2.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Generelt om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Opparbeiding av offentlige trafikkanlegg med skilt og belysning skal skje etter detaljerte anleggsplaner godkjent av Tromsø kommune og/eller Statens vegvesen.
- b) Banketter, vegskjæringer og fyllinger skal tilsås / beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- c) Bredder og plassering angitt på reguleringskartet er bestemmende for opparbeidelse av veg, kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og sykkelveg/-felt.
- d) Veg, kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og sykkelveg/-felt skal være offentlig. Unntaket er kjøreveg (f_KV) mellom F/K5 og N/T1.

2.2 Kjøreveg (KV1-27)

- a) Ved tiltak innenfor planområdet skal avkjørselssituasjonen vurderes innenfor hvert enkelt byggefelt. Reguleringsplaner skal vurdere en reduksjon av antall avkjørsler. Atkomst til byggeområder tillates ikke etablert fra framtidig stamveg.

2.3 Fortau

- a) Fortau tilknyttet kjøreveg skal opparbeides i samsvar med plankartet.

2.4 Gang- og sykkelveg (GS1-27)

- a) Gang- og sykkelveger skal opparbeides i samsvar med plankartet. Unntaket er GS10 og GS11 (Åslia Vest), GS21 (Workinntunet) og GS22 (Nedre Workinn) med tilhørende krysningspunkt på Erling Kjeldsensveg (KV11), Huldervegen (KV8) og Kvaløyvegen (KV7 og KV5). Disse kan justeres innen byggeområdet i detaljreguleringsplan. Startpunkt for GS11 på Huldervegen skal beholdes.

Ved arbeid med gang- og sykkelveg (GS 19) skal det tas hensyn til det rike planteområdet vest for Alvevegen ved tunnelåpningen. Det skal ikke graves til siden for traseen under arbeidet, jf. Naturmangfoldlovens § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

2.5 Sykkelveg/-felt (Feltkoder)

- a) Sykkelfelt tilknyttet kjøreveg skal opparbeides i samsvar med plankartet.

2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- a) For arealer avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg tillates nødvendige utvidelser av vegformål.

2.7 Annen veggrunn – grøntareal

- a) For arealer avsatt til annen veggrunn – grøntareal tillates nødvendige utvidelser av vegformål.
- b) For arealer avsatt til annen veggrunn – grøntareal i midtrabatter skal arealene beplantes.
- c) For arealer avsatt til annen veggrunn – grøntareal i ytterkant av vegformål skal funksjonen være grøft, sone for beplantning eller fortau/møbleringssone, avhengig av vegens sammenheng. Sammenhengen vises i detaljreguleringsplan.

2.8 Lufthavn – landings-/taxebane

- a) Areal regulert til lufthavn skal benyttes til utvidelse av landings-/ taxebane på lufthavna.
- b) Det tillates etablert veg i ny kulvert under landings-/taxebanen. I påvente av lufthavnas utvidelse tillates det etablert veg sør for dagens landings-/taxebane.

2.9 Kollektivknutepunkt

- a) For kollektivknutepunktet tillates oppført terminalfunksjoner som sentraløy med leskur og sykkelparkering.
- b) Kollektivknutepunktet tillates delvis integrert med byggeområdet F/K5.
- c) Det tillates etablert inn- og utkjøring ut i Erling Kjeldsensveg når hovedveg er omdefinert via Workinnrundkjøringen til ny forbindelse i syd.

2.10 Kollektivholdeplass

- a) Arealer avsatt til kollektivholdeplass skal benyttes til busstopp med tilhørende publikumsarealer.

2.11 Kollektivnett

- a) Arealer avsatt til kollektivnett skal skiltes/merkes for kollektivtrafikk, med forbud for annen trafikk.

2.12 Parkering (P1-5)

- a) Følgende eierforhold gjelder for P1-5:

P1 skal være felles privat parkering for B/T/K1
P2 skal være felles privat parkering for F/K1-2
P3 skal være felles privat parkering for F/K2
P4 skal være felles privat parkering for F/K3
P5 skal være felles privat parkering for F/N1 og F/K11

- b) Parkering generelt skal fortrinnsvis bygges i parkeringshus eller i anlegg under bakken. Parkering under bakken medregnes ikke i grad av utnyttning. For P1-3 tillates overflateparkering.

2.13 Trasé for teknisk infrastruktur:

2.13.1 Vann- og avløpsnett

- a) Traseer for vannforsyning og avløp skal ikke bebygges. Løsninger for bruk av arealer over slike traseer skal avklares med Vann og avløp, Tromsø kommune, i detaljreguleringsplan.
- b) Dersom bebyggelsens art utløser slokkevannsbehov på inntil 50 l/s vil det for boligutbyggingsområder være behov for ytterligere analyser av eksisterende vannledningsnett.
- c) Det skal sikres atkomst for drift til vann- og avløpsinfrastrukturen.

2.13.2 Overvannsnett

- a) Traseer for overvann skal holdes åpne, og bebyggelse skal ikke bygges nærmere traseen enn tre meter. Løsninger for eventuell omlegging av overvannstraseer i detaljreguleringsplan skal avklares med Vann og avløp, Tromsø kommune.
- b) Overvann må sikres ført ut i åpen sjø ved Giæverbukta og Nedre Workinn. Dersom åpen vannveg stenges med forlengelse av flyplassens rullebane, må det etableres kulvert for fremføring av vann til sjø.
- c) Det skal ikke etableres snøopplag i overvannstraseer.
- d) Det skal sikres kjørbar atkomst til kulvert for overvannstraseer.
- e) Områder OVA skal brukes til overvannsgrøft.

- f) Overvannsgrøfter skal utformes slik at de er funksjonelle, men ikke utgjør en fare for barn.

2.14 Veg (V3)

- a) Felt V3 må sees i sammenheng med veiplaner nord for Ørnevegen.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (G1-24)

- a) Områder avsatt til grønnstruktur skal fremstå med grønne kvaliteter, enten naturlig vegetasjon eller beplantning. Behov for beplantning skal vurderes nærmere i detaljreguleringsplan.
- b) Følgende eierforhold gjelder for grønnstruktur i planen:

Grønnstruktur
G1 og G4 skal være felles privat grønnstruktur for N1
G2 og G3 skal være felles privat grønnstruktur for B/T/F1
G5 skal være felles privat grønnstruktur for N3
G6 skal være felles privat grønnstruktur for B/T/K1
G7 skal være felles privat grønnstruktur for F/T1
G8 skal være felles privat grønnstruktur for F/T3
G9 skal være felles privat grønnstruktur for F/T1 og FT3
G10 skal være felles privat grønnstruktur for F/T2 og F/T4
G11 skal være felles privat grønnstruktur for F/T4
G12 skal være offentlig grønnstruktur langs offentlig hovedveg
G13 skal være felles privat grønnstruktur for B/K/H1
G14 skal være felles privat grønnstruktur for B/T/K2
G15-17 skal være offentlig grønnstruktur langs offentlig hovedveg
G18 og G19 skal være offentlig grønnstruktur langs offentlig hovedveg
G20 og G21 skal være felles privat grønnstruktur for N/T3-5
G22 skal være offentlig grønnstruktur langs offentlig hovedveg
G23 skal være felles privat grønnstruktur for F/K6
G24 skal være felles privat grønnstruktur for N8 og N9

3.2 Friområde (F1-F6)

- a) Områder avsatt til friområder skal fremstå med hovedsakelig naturlig vegetasjon.
- b) Det tillates opparbeiding av gang- og sykkelveger, samt mindre installasjoner som fremmer bruken av friområdene. I den forbindelse tillates tynning av vegetasjonen.
- c) Bekkedrag skal opprettholdes, eller ivaretas på en landskapsmessig god måte.
- d) Følgende eierforhold gjelder for friområder i planen:

Friområder
F1 og F2 skal være offentlig friområde
F3 og F4 skal være felles privat friområde for N6-9, F/K6-7 og K1-2
F5 skal være offentlig friområde, med mulighet for framtidig offentlig veg. Store deler er båndlagt med hensynssone for flyplassens sikkerhetssone.
F6 skal være offentlig friområde. Store deler er båndlagt med hensynssone for flyplassens sikkerhetssone.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

4.1 Område for landbruk, gårdstun (L)

- a) Område for landbruk skal ha uendret bruk. Vegetasjon mot veg skal opprettholdes.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- a) Sjøarealet utenfor flyplassen settes av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

5.2 Friluftsområde

- a) Sjøarealet langs flyplassen og ny vegforbindelse fastsettes til friluftsområde i sjø, i en bredde på tjue meter, iht. Kommuneplanens arealdel.

HENSYNSSONER

1. Sikrings-, støy-, og faresoner (§ 12-6, jf. § 11-8 a)

Sikringssone transport (Flyplass)

Det tillates ikke faste installasjoner/bygninger i sikkerhetssonen langs flyplassens rullebane.

2. Støysone (§ 12-6, jf. § 11-8 a)

Framtidig rød flystøysone (Iht. rundskriv T-1442)

Det tillates ikke støyømfintlig bebyggelse i denne sonen.

3. Infrastruktursone (§ 12-6, jf. § 11-8 b)

Kommunalteknisk trasé

Kommunalteknisk trasé for vann- og avløpsnett. Det tillates ikke oppført bebyggelse og anlegg i sonen.

V

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser vedrørende vilkår og rekkefølge:

1. Vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak:

- a) Ved detaljregulering av nye veier/endret trafikkmønster på eksisterende veier, skal det gjennomføres en støyfaglig utredning. Utredningen skal dokumentere om eksisterende støyfølsom bebyggelse får forverret støyforhold som følge av nye veier/økt trafikk på eksisterende veier, samt innarbeide konkrete avbøtende tiltak på bakgrunn av analysen.
- b) Hovedvannledning må legges om før F/K5 kan bygges ut mot kollektivterminalen. Traseen kan bebygges dersom tilgang er sikret gjennom etablering av kulvert for drift og vedlikehold. Den tekniske utformingen må godkjennes av Vann og Avløp, Tromsø kommune.
- c) Heilovegen stenges for gjennomkjøring når forlengelsen av Ærfuglvegen realiseres til Erling Kjeldsensveg.
- d) Kollektivtraseer på Kvaløyvegen og Erling Kjeldsensveg skal realiseres senest samtidig med at hovedveg er omdefinert via Workinnrundkjøringen til ny forbindelse i syd.
- e) For detaljreguleringsplaner som hjemler boligformål og nye veger/endret trafikkmønster på eksisterende veger kreves nærmere utredning om lokal luftkvalitet i samsvar med retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Utredningen skal vise områdets egnethet for etablering av nye boliger, konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse i samsvar med retningslinjens grenseverdier, samt eventuelle avbøtende tiltak.
- f) Felt N/T2-3 kan ikke starte detaljregulering før plan for veistrekning Breivika – Langnes er utarbeidet.

2. Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet:

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for **bygg** innen planområdet før:

- a) -kravene til utomhusarealer definert i KPA og detaljreguleringsplan er oppfylt.
- b) -løsninger for vann- og avløp er opparbeidet
- c) -løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet

3. Infrastruktur og offentlige arealer innenfor og utenfor planområdet:

- a) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for **boliger** innen planområdet før:
 - den tilordnete strøkslekeplass, kvartalslekeplass eller nærlekeplass er opparbeidet.

- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for **byggeområder** (Iht. tabellen under) før tiltak på vegnettet (Iht. tabellen under) er etablert (Tabell 1 og Figur 1 *kartskisse*):

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er opparbeidd senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.

Tabell 1

De rutene som er farget lyseblå omhandler hovedvegssystemet.

Ref.	Hvor:	Tiltak:	Knyttet til byggeområder:	Unntak/merknad:
Langnes handelspark nord				
A.	Ringvegen	Kollektivfelt i sørgående retning fra kryss ved Ørnevegen til kryss ved Heilovegen.	N1-N3, B/T/F1, B/T/K1s	Rekkefølgekravet faller bort dersom ny veg fra Ringvegen næringspark og kobling mot Ærfuglvegen er etablert. Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
B.	Ringvegen	Rundkjøringer i kryss ved Ørnevegen og Alkevegen.	Ørnevegen: N1, B/T/F1 Alkevegen: N2-3, B/T/K1, F/T1-2, F/K1-2	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
C.	Ærfuglvegen	Vegstrekning fra kryss i Ørnevegen til kryss i Alkevegen (forlengelse). Lyskryss.	N1-N3, B/T/F1, B/T/K1	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
D.	Interne veger (Ørnevegen, Ærfuglvegen, Alkevegen, Stormåsvegen)	Opparbeide veger iht. regulert vegsnitt med sykkelfelt i kjørebane, fortau (eller gang- og sykkelveg) og veggrønt/møblerings- og beplantingssone.	Alle byggeområder mellom Ørnevegen og Heilovegen.	Spesifikke rekkefølgekrav til den enkelte eiendom fastsettes i detaljreguleringsplan innenfor rammen av denne planen.
Langnes handelspark				
E.	Ærfuglvegen	Vegstrekning fra Heilovegen til Huldervegen, med rundkjøring på Erling Kjeldsens veg + omlegging av Huldervegen til/fra Workinnmarka. Lyskryss ved Karlsøyvegen og	N1-3, B/T/F1, B/T/K1, F/T1-4, F/K1-3, F/K4-5, F/K/I1, F/N1, N/T1-2, B/H/T/K1, B/T/K2 og Tj1.	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.

		Heilovegen.		
F.	Karlsøyvegen	Forlenging av Karlsøyvegen, og tilpasning til ny forlengelse av Ærfuglvegen.	F/K5, N/T1 og F/N1	
G.	Erling Kjeldsens veg	Gangbru(GS11) fra Huldervegen til ny forlengelse av Ærfuglvegen.	N1-3, B/T/F1, B/T/K1, F/T1-4, F/K1-3, F/K4-5, F/K/I1, F/N1, N/T1-2, B/H/T/K1, B/T/K2 og Tj1.	Vedtatt rekkefølgekrav til FK2, plan 1612. Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
H.	Giæverbukta	Bussterminalen. Ny utforming og oppdaterte atkomstforhold.	Det offentlige.	Tilpasses utforming av byggetrinn 2 for plan 1612.
Området mellom Heilovegen og Erling Kjeldsens veg (Scandic)				
I.	Heilovegen	Tosidig fortau langs Heilovegen vest for dagens kryss ved Erling Kjeldsensveg.	B/T/K2, F/K3	Rekkefølgekrav til plan 1548.
J. 1	Friområdet	Gang- og sykkelveg GS9 gjennom friområdet.	B/T/K2, Tj1	
J. 2	Scandic	Gang- og sykkelveg GS7.	B/T/K2, B/H/T/K1	
K.	Heilovegen	Tosidig fortau langs Heilovegen, øst for dagens kryss ved Erling Kjeldsensveg. Gang- og sykkelforbindelse mellom Heilovegen og Erling Kjeldsensveg.	Tj1	
L.	Tverr-forbindelsen	Ekstra felt/ kollektivfelt i vestgående retning, mellom ny rundkjøring og Giæverbuktarundkjøringen.	Det offentlige.	Etableres når hovedvei legges om, og trafikk på strekningen reduseres.
Åslia Vest/ Workinntunet				
M.	Huldervegen	Omlegging av atkomstveg til/fra Workinnmarka	N/T3-5 og det offentlige.	Atkomst til Workinnmarka må løses uten tilkøpling til ny hovedvei. KV25 benyttes.
N.	Huldervegen	Kryssing for gang- og sykkel over Huldervegen.	F/T5, N4, N/T3-5, og det offentlige.	Kort sikt: Kryssing i plan Lang sikt/ hovedvei: Planfri kryssing.
O.	Åslia vest	Gang- og sykkelveg gjennom området, GS10 og GS19.	N/T3-5	
P.	Workinntunet	Gang- og sykkelveg gjennom området, GS21.	N4 og F/T5	

Q.	Tunnelinnslaget	Filterfelt mot Huldervegen, KV6.	Det offentlige	
R.	Workinn-rundkjøringen	Planskilt kryssing for gående og syklende over Workinn-rundkjøringen. Skilt- og portalløsninger på samtlige veiarmene fra Workinn-rundkjøringen skal opparbeides.	F/T5, N4, N/T3-5, N6-9, F/K5-7, K1-2	Vedtatt rekkefølgekrav til FK2, plan 1612.
Nedre Workinn				
S.	Kvaløyvegen, eksisterende kulvert under rullebanen.	Kollektivfelt i begge retninger i eksisterende felt, under dagens kulvert, mellom Giæverbuktarundkjøringen, (KV10) og nytt kryss i vest, (KV27).	Det offentlige.	Omprioritering av eksisterende felt når hovedveg er lagt om, og trafikk på strekningen er redusert.
T.	Kvaløyvegen, Giæverbukta	Kollektivfelt i begge retninger i eksisterende felt KV7 mellom Giæverbuktarundkjøringen og Workinnrundkjøringen. Det må etableres busstopp.	Det offentlige.	Omprioritering av eksisterende felt når hovedveg er lagt om, og trafikk på strekningen er redusert.
U.	Kvaløyvegen, Workinn	Kollektivfelt i begge retninger, to av seks felt, mellom Workinnrundkjøringen og ny rundkjøring ved Postterminalen, KV5.	Det offentlige.	Etableres når hovedveg er lagt om, og trafikk på strekningen økes.
V.	Kvaløyvegen, Langnesvegen	Kollektivfelt i begge retninger, to av fire felt, mellom ny rundkjøring ved Postterminalen og rundkjøring ved Langnesvegen, KV2. Det må etableres busstopp.	Det offentlige.	Etableres når hovedveg er lagt om, og trafikk på strekningen økes.
W.	Kvaløyvegen, Postterminalen	Rundkjøring i Kvaløyvegen ved atkomst til Langnes søndre/ Postterminalen, og med ny veglenke mot flyplassen, KV3.	F/K7 og N7, det offentlige.	Rekkefølgekrav til plan 1513, etter offentlig ettersyn. Del av nytt hovedvegssystem.
X.	Nedre Workinn	Ny veg mot flyplassen KV4, i kulvert under fremtidig utvidet rullebane.	Det offentlige.	
Y.	Nedre Workinn	Filterfelt for avkjøring til nytt byggeområde for Renovasjonsanlegg ved kryss i Kvaløyvegen-Langnesvegen.	R1	
Z.	Nedre Workinn	Gang- og sykkelveg, GS22 med overgang over Kvaløyvegen i plan,	N5, det offentlige.	Etableres når hovedveg er lagt om.

		(mellom byggeområdene på Nedre Workinn og Workinntunet), og planskilt (mellom byggeområdene på Nedre Workinn og Langnes søndre).		
Æ.	Nedre Workinn	Atkomst fra Kvaløyvegen (Mellom Giæverbukta og Workinnrundkjøringen).	N5 og det offentlige.	Eableres når hovedveg er lagt om.
Langnes søndre				
Ø.	Langnes søndre	Gang- og sykkelveger gjennom området iht. plankartet, GS19 og GS20.	N6-9, F/K6-7, K1-2	
Å.	Langnes søndre	Kjøreveg og fortau internt iht. plankartet.	N6-9, F/K6-7, K1-2	
AA.	Langnes søndre og Langnesvegen	Fortau fra Kvaløyvegen til Bregnevegen på søndre side av Langnesvegen og fortau fra Kvaløyvegen til Alvevegen på nordre side av Langnesvegen samt busslommer på begge sider av Langnesvegen med gangfelt mellom disse.	N6-9, F/K6-7, K1-2	

Figur 1

Referanseskisse rekkefølgekrav

