



Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. 1888 *DETALJREGULERING NORDHEIM*

Dato: 03.06.2019
Dato for siste revisjon: 06.01.2020
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

I

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

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

- 1.1 Boligbebyggelse B (sosikode 1110)
- 1.2 Boliger blokkbebyggelse BBB (sosikode 1113)
- 1.3 Boliger - konsentrert småhusbebyggelse – BKS1-5 (sosikode 1112)
- 1.4 Tjenesteyting BOP1-2 (sosikode 1160)
- 1.5 Energianlegg o_BE1-2 - offentlig (sosikode 1510)
- 1.6 Lekeplass f_BLK1 - felles (sosikode 1600)
- 1.7 Lekeplass o_BLK2 - offentlig (sosikode 1600)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg - offentlig o_SKV1-2 (sosikode 2011)
- 2.2 Kjøreveg - felles o_SKV3-7 - (sosikode 2011)
- 2.3 Fortau - offentlig o_SF (sosikode 2012)
- 2.4 Gang-sykkelveg - offentlig o_SGS (sosikode 2015)
- 2.5 Gangveg /gangareal/gågate- felles f_SGG (sosikode 2016)
- 2.6 Annen veggrunn teknisk - offentlig o_SVT (sosikode 2018)
- 2.7 Annen veggrunn teknisk - felles f_SVT (sosikode 2018)
- 2.8 Annen veggrunn grøntstruktur – offentlig o_SVG (sosikode 2019)
- 2.9 Annen veggrunn grøntstruktur – felles f_SVG (sosikode 2019)
- 2.10 Parkeringsplass – felles (f_SPP) (sosikode 2080)
- 2.11 Parkeringsanlegg - felles - Vertikalnivå 1 f_SPH (sosikode 2083)
- 2.12 Vann og avløpsnett - offentlig (sosikode 2140)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert med følgende hensynssoner/bestemmelsesområder:

1. HENSYNSSONER/BESTEMMELSESONRÅDE

- 1.1 Hensynssone 410 – infrastruktur i grunnen
- 1.2 Bestemmelsesområde - #1-7 - Snødeponi

IV

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.0 Fellesbestemmelser for støykrav i bygg-og anleggsformål.

- a) For boenheter innenfor planområdet gjelder krav om stille side, hvor samlet støy fra fly-og vegtrafikk ikke skal overskride Lden 55db. Dette kan ivaretas i bygningskonstruksjonene, enten ved gjennomgående planløsning eller lokale skjermingstiltak i fasade hvor minimum et soverom har luftemulighet som ivaretar kravet for veitrafikkstøy og flystøy (Vei: Lden < 55db, Fly: Lden 52db). Lufting via uteplass forutsetter at uteplassen har solavskjerming og ventilasjon.
- b) For privat uteareal skal samlet støy fra vegtrafikk ikke overskride Lden 55db. Verdier over Lden 55db skal sikres med skjermingstiltak ved uteplass.
- c) For felles utearealer og lekeplasser i boligområder og barnehagearealer skal samlet støy fra fly- og vegtrafikk ikke overskride Lden 52db. Overskridelser tillates dersom det etableres minimum en funksjonell installasjon/konstruksjon innenfor utearealene med støynivå under Lden 52db.
- d) Barnehagen skal ikke ha luftemuligheter på fasader mot sør, vest og nord. Vinduer mot sør og vest skal ha utvendig solavskjerming. Det skal etableres støyskjerm i henhold til støyrapport av 28.03.2019 sør for barnehagens uteområde.

1.1 B –Boligbebyggelse.

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse, med tilhørende anlegg.

1.2 BBB –Boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

- b) Området er avsatt til boliger - blokkbebyggelse, med tilhørende anlegg.
- c) Det tillates inntil 80 boenheter innenfor byggeområdet.

- d) Maksimal gesimshøyde og utnyttelse er angitt på plankartet. Bebyggelsen tillates avtrappet fra laveste til høyeste kotehøyde vist på plankartet.
- e) Det tillates tekniske installasjoner over angitt byggehøyde.
- f) Det tillates utragende balkonger utenfor byggegrensen men kun innenfor formålsgrensen for boliger.
- g) Det tillates opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer innenfor byggeområdene. Det tillates benker, beplantning, mindre konstruksjoner, miljøstasjon og overflatebehandling utenfor byggegrense.
- h) Det skal avsettes minimum 2 overdekte sykkelparkeringsplasser til hver boenhet innenfor byggeområdet.
- i) Det skal avsettes minimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkeringsplasser. P-plasser tillates anlagt i parkeringskjeller under bebyggelsen (f_SPH). Det tillates i tillegg inntil 5 gjesteparkeringer på grunnen innefor byggeområdet, som anvist på planens vedlagte utomhusplan.
- j) Det skal opparbeides nærlekeplass på minimum 300m² innenfor byggeområdet. Nærlekeplassen skal opparbeides i samsvar med planens vedlagte utomhusplan datert 28.11.2019. Resterende krav til nærlek for byggeområdet tillates løst innenfor BKS5.
- k) Deler av byggeområdet er omfattet av Infrastrukturssone H-410.

1.3 BKS1-5 –Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

- a) Områdene er avsatt til boliger, konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Det tillates 2 etasjes bebyggelse med mulighet for sokkeletasje, der terrenget tillater det. Maksimale gesimshøyder settes til 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimale mønehøyder settes til 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Det skal avsettes minimum 2 overdekte sykkelparkeringsplasser til hver boenhet innenfor byggeområdet.
- d) Det skal avsettes minimum 1,1 parkeringsplasser, inkludert gjesteparkering, per boenhet innenfor byggeområdene. Gjesteparkeringsplassene kan helt eller delvis løses på parkeringsplass over grunnen, f_SPP.
- e) Det skal opparbeides nærlekeplass på minimum 300m² innenfor byggeområdet, BKS3. Nærlekeplassene skal opparbeides i samsvar med planens vedlagte utomhusplan, datert 28.11.2019. Nærlekeplasskravet for BKS1-4 tillates løst innenfor BKS3.
- f) Det skal opparbeides nærlekeplass på minimum 150m² innenfor byggeområdet BKS5. Nærlekeplassene skal opparbeides i samsvar med planens vedlagte utomhusplan, datert 28.11.2019. Nærlekeplasskravet for BKS5 og BBB tillates løst innenfor BKS5.

- g) Eksisterende bebyggelse innenfor BKS1 tillates revet.
- h) Deler av byggeområde BKS1 omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.

1.4 BE1-2 –Energianlegg– offentlig.

- a) Områdene er avsatt til offentlig tekniske anlegg - trafostasjoner

1.5 BOP1 Tjenesteyting

- a) Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting - barnehage.
- b) Maksimale byggehøyder og utnyttelse er angitt på plankartet.
- c) Det tillates tekniske installasjoner over angitt byggehøyde.
- d) Det tillates anleggelse av uteoppholdsareal og installasjoner, benker og beplantning utenfor byggegrensen og innenfor byggeområdet.
- e) Eksisterende bebyggelse innenfor byggeområdet tillates revet.
- f) Deler av byggeområdet omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.

1.6 BOP2 Tjenesteyting

- a) Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting - barnehage.
- b) Arealet skal benyttes til uteareal for barnehagen.
- c) Deler av byggeområdet omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.

1.7 Lekeplass f_BLK1

- a) Området er avsatt til kvartalslekeplass for alle boliger innenfor planområdet.
- b) Det tillates beplantning, oppføring av lekestativer og mindre konstruksjoner innenfor lekeplassen.

1.8 Lekeplass o_BLK2

- a) Området er avsatt til strøkslekeplass - offentlig.
- b) Det tillates beplantning, oppføring av lekestativer og tilhørende konstruksjoner innenfor lekeplassen.
- c) Innenfor området skal det etableres en 2,0 m bred turveg med belysning fra Tussøyvegen til nærmeste etablerte turvegnett.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg – offentlig (o_SKV1-2)

- a) Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal- kjøreveg.
- b) Det tilates adkomst med bil direkte fra trafikkarealet til boliger innenfor BKS3-5 som har adkomst direkte fra o_SKV2.

- c) Det tilates adkomst med bil direkte fra trafikkarealet(o_SKV2) til p-anlegg og gjesteparkering i byggeområdet BBB.
- d) Deler av arealene omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.

2.2 Kjøreveg – felles (f_SKV3-6)

- a) Området er avsatt til felles trafikkareal- kjøreveger.
- b) Kjørevegene er felles for følgende byggeområder/eiendommer.

f_SKV3	f_SPP og BOP1
f_SKV4	BKS1
f_SKV5	BKS2, 118/120 og tilstøtende del av BKS3
f_SKV6	BKS4 og tilstøtende del av BKS5

- c) Det tillates direkte adkomst med bil fra trafikkaralene til tilstøtende boliger innenfor BKS1-5.
- d) Deler av arealene omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.

2.3 Fortau – offentlig (o_SF)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – Fortau.
- b) Det tillates adkomst med bil over trafikkarealet til boliger innenfor BKS3 som har direkte adkomst fra o_SKV2.
- c) Deler av arealet omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.

2.4 Gang- Sykkelveg – offentlig (o_SGS)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – gang- og sykkelveg.

2.5 Gangveg/Gangareal/gågate – felles (f_SGG)

- a) Arealet er avsatt til felles trafikkareal – gangveg/gangsti
- b) Deler av byggeområdet omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.
- c) Det skal sikres adkomst for gående og syklende fra f_SGG til tilstøtende vegareal utenfor planområdet, Tussøyvegen.

2.6 Annen veggrunn teknisk – offentlig (o_SVT)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende offentlige vegbaner.
- b) Deler av arealene omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.
- c) Det tillates adkomst med bil over trafikkarealet til boliger innenfor BKS3 og BKS5 som har direkte adkomst fra o_SKV2.

2.7 Annen veggrunn teknisk – felles (f_SVT)

- a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende felles vegbaner.
- b) Deler av arealene omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.

2.8 Annen veggrunn grønt – offentlig (o_SVG)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn grøntstruktur.
- b) Deler av arealene omfattes av hensynssone 410 - infrastruktur i grunnen.

2.9 Annen veggrunn grønt – felles (o_SVG)

- a) Arealet er avsatt til felles trafikkareal – annen veggrunn grøntstruktur.
- b) Deler av arealet omfattes av bestemmelsesområde snødeponi.

2.10 Parkeringsplass – felles (f_SPP)

- a) Arealet er avsatt til felles trafikkareal – parkeringsplass.
- b) Det tillates inntil 20 p-plasser innenfor samferdselsområdet.
- c) Det tillates gjesteparkeringsplasser for boligene innenfor BKS1-5 samt parkeringsplasser for BOP.
- d) Det tillates oppføring av trafo og miljøstasjon innenfor anleggsområdet.

2.11 Parkeringsanlegg – felles (f_SPH) Vertikalnivå 1

- a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal – parkeringsanlegg.
- b) Det tillates boder, tekniske rom og vertikale føringer for BBB innenfor samferdselsområdet.

2.12 Vann og avløpsnett– offentlig (o_SVA1-2)

- a) Arealene er avsatt til offentlig teknisk infrastruktur – VA-anlegg under bakken.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om hensynssoner og bestemmelsesområder innenfor planområdet:

1. HENSYNSSONER/BESTEMMELSESOMRÅDER

1.1 Hensynssone H_410 Infrastrukturssone i grunnen

- a) Området er avsatt til hensynssone infrastruktur i grunnen.

- b) Det tillates trafikkareal, og enkel opparbeiding av terreng og landskap innenfor hensynssonen. Det tillates ikke varige installasjoner eller trær som hindrer drift og vedlikehold av tekniske infrastruktur i grunnen.
- c) Det skal sikres tilgang til drift og vedlikehold av infrastruktur i grunnen.
- d) Ved byggetiltak innenfor byggeområdene BBB og BOP1 skal det ved rammetillatelse foreligge en godkjent dokumentasjon på at bebyggelse og tiltak innenfor hensynssonen ikke er til hinder for drift og vedlikehold av offentlig infrastruktur innenfor hensynssonen.

1.2 Bestemmelsesområder #1-7 - Snødeponi

- a) Områdene er avsatt til snødeponier.
- b) Det tillates flytting av snødeponiene innefor byggeområdene. Ny plassering skal godkjennes av Tromsø kommune ved byggesaksbehandling.

VI

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

- a) **Dokumentasjonskrav:**
 - i. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.
 - ii. Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan, med utgangspunkt i planens vedlagte utomhusplan datert 28.11.2019 for aktuelt byggeområde og tilgrensende andel av planområdets fellesarealer og trafikkarealer i målestokk 1:200. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomstsituasjoner herunder, uteoppholdsarealer, lekeplasser, terrengbehandling, avfallshåndtering, trafostasjoner og sykkelparkering på overflaten. Utomhusplanen skal dokumentere hvordan universell utforming innenfor planområdet er ivarettatt.
 - iii. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge støyfaglig detaljprosjektering som konkretiserer hvordan støygrensene angitt i planens fellesbestemmelser overholdes. Detaljprosjekteringen skal ta utgangspunkt i planens vedlagte støyutredning, datert 28.03.2019.
 - iv. Det skal ved søknad om rammetillatelse foreligge godkjent dokumentasjon for beregning av overvannshåndtering på gjeldende byggeområde. Tilstøtende områder oppstrøms skal også medtas i beregningen. Dokumentasjonen skal utarbeides på bakgrunn av Rammeplan for VAO, datert 09.05.2019. Godkjennelsesmyndighet er Tromsø kommune, Vann og avløp.
 - v. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon og godkjente tekniske detaljplaner for vann- og avløpsløsninger for gjeldende byggeområde, herunder omlegging av rørbaner, brannvann og overvannshåndtering. De tekniske detaljplanene skal utarbeides på bakgrunn av Rammeplan for VAO, datert 09.05.2019. Godkjennelsesmyndighet er Tromsø kommune, Vann og avløp.

- vi. Det er ikke tillatt med bebyggelse eller bruk av tårnkran over kote 48 meter over havet av hensyn til flysikkerheten. Dersom det er behov for å bruke mobilkran over kote 48 meter over havet, skal Avinor Tromsø lufthavn varsles og godkjenne kranbruken i god tid før kranen kan tas i bruk. Det stilles krav om at mobilkran er utstyrt med fast rødt hinderlys og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Tromsø lufthavn. Tiltakshaver (utbygger) må fremskaffe en risikoanalyse der alle risikomomenter er vurdert med hensyn til flysikkerheten. Tiltakshaver (utbygger) skal før mobilkran kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Tromsø lufthavn og ansvarlig kranfører.
 - vii. **Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg:** Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg med maksimalhøyde over kote 35 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.
 - viii. **Krav til radioteknisk vurdering av kraner:** Dersom det skal benyttes tårnkran der bommen overstiger kote 35 meter over havet til oppføring av bygg og infrastruktur, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkran, før kommunen kan gi igangsettingstillatelse. Det settes ingen krav til separat radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran til oppføring av bygg og infrastruktur.”
 - ix. **”Farlig eller villedende belysning:** Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Tromsø lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.”
 - x Før det gis igangsettelsestillatelse skal tilstrekkelig skolekapasitet dokumenteres.
- b) **Regulert høyde:**
Linjetema regulert høyde gis en fleksibilitet +/- 2 meter i horisontalplanet (sideveis forskyvning av nedtrappende høyder) innenfor byggeområde BBB.
 - c) **Grad av utnytting:**
 - a) Bruksareal beregnes uten tillegg for tenkte plan.
 - b) Overdekkete avbøtende tiltak som følge av støyskjerming mot flystøy på private og felles uteareler medregnes ikke i utnyttelsesgraden på BKS1-5.
 - d) Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse vedlegges en riggplan som viser oppstilling av maskiner og annet utstyr, områder for lagerbrakker, plassering av eventuell brakkerigg, samt oversikt over ferdselsveier, transportveier og områder for lasting og lossing.
 - e) **Kulturminner:**
Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. *kulturminneloven*.

VII

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

- a) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor BKS1-2 skal følgende trafikkarealer være opparbeidet: f_SGG og f_SKV3-5.
- b) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor BKS3-4 skal adkomstveg f_SKV6 og f_SV være opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse innenfor BKS3-4 skal kvartalslekeplass, være opparbeidet.
- d) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor BKS5 og BBB skal adkomstveg f_SKV6 være opparbeidet.
- e) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor de enkelte byggeområdene skal tilhørende felles uteoppholdsareal og lekeplasser være opparbeidet.
- f) Før det gis igangsettelsestillatelse for bygninger i planområdet skal tiltak innen o_BLK2 være utført.
- g) Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal tilhørende deler av o_SKV2 inkludert fortau og teknisk vegareal være opparbeidet.
- h) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor BOP1, BKS1-5 og BBB skal følgende forhold være innfridd:
 - a) Hovedvannledningen fra Barduvegen til Kvaløyvegen være etablert overtatt og tatt i bruk av Tromsø kommune, Vann og avløp.
 - b) Vannforsyningen for området være tilknyttet reduksjonskummen i nord og eksisterende vannforsyning i Tussøyvegen.
 - c) Overvannsystemet oppstrøms og Nord for Nordheim være ferdig etablert, overtatt og tatt i bruk av Tromsø kommune, Vann og avløp.
 - d) Overvannsnett for området være tilknyttet godkjent overvannssystem.
 - e) Spillvannsnett for området være tilknyttet eksisterende kommunal pumpestasjon i sør.
- i) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet, skal teknisk infrastruktur som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, være godkjent og overlevert. Overlevering dokumenteres med underskrevet overtagelsesprotokoll.
- j) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal det foreligge godkjent VA-ferdigmelding for privat VAO-infrastruktur/private tilkoblinger til offentlig nett.
- k) Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale og garanti, foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før rekkefølgekravene er oppfylt, og kommunen har godkjent de arealene som skal være offentlige.