



Bestemmelser

# **PLAN 0225 KOMMUNEDELPLAN FOR TROMSØ SENTRUM 2022- 2034**

Andre gangs offentlig ettersyn  
26.01.22

## Innhold

I	FORMÅL OG RETTSVIRKNING AV KOMMUNDELPLANEN PBL. § 11-6 .....	5
1.	PLANENS FORMÅL.....	5
2.	RETTSVIRKNINGER .....	5
2.1.	Rettsvirkning generelt.....	5
2.2.	Forholdet mellom kommunedelplanen og kommuneplanens arealdel .....	5
2.3.	Forholdet mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner .....	5
II	GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, PBL. § 11-9.....	6
3.	PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV, pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 4, 11-8, 11-6 .....	6
3.1.	Krav om felles planlegging, §11-8 e .....	6
3.2.	Krav om reguleringsplan, § 11-9 nr.1.....	6
3.3.	Unntak fra krav om reguleringsplan, § 11-6 tredje ledd.....	6
4.	TEMATISKE BESTEMMELSER OG DOKUMENTASJONSKRAV, PBL. §11-9, nr 5-8.....	6
4.1.	Blågrønnhvit faktor, § 11-9 nr.3.....	6
4.2.	Særlige krav til infrastruktur §11-9 nr.3.....	7
4.3.	Dokumentasjonskrav i boligprosjekter §11-9 nr.4.....	7
4.4.	Barn og unges interesser § 11-9 nr. 5 .....	7
4.5.	Universell utforming §11-9 nr. 5.....	8
4.6.	Boligstørrelse og boløsninger §11-9 nr. 5.....	8
4.7.	Barnehage §11-9 nr. 5.....	8
4.8.	Parkering av bil og sykkel §11-9 nr. 5 .....	8
4.9.	Uteoppholdsarealer og lek § 11-9 nr.5 .....	8
4.10.	Skilt og reklame § 11-9 nr.5 .....	9
4.11.	Uteservering §11-9 nr. 6 .....	9
4.12.	Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet § 11-9 nr.6.....	10
4.13.	Kulturminner og kulturmiljø, §11-9 nr.7.....	10
5.	BESTEMMELSER FOR ARKITEKTUR OG STEDSUTVIKLING, PBL. §11-9 nr.6.....	11
5.1.	Stedets særpreg, nye kvaliteter og bærekraft .....	11
5.2.	Byrom og bystruktur .....	12
5.3.	Bebyggelsesstruktur.....	13
5.4.	Nye tiltak i kontekst .....	13
5.5.	Høyhus .....	14
5.6.	Prosess- og dokumentasjonskrav .....	14
III	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL, PBL. §11-10 OG §11-11 .....	16
6.	BESTEMMELSER FOR SENTRUMSFORMÅL, PBL. §11-10.....	16
6.1.	Tillatt formål / funksjoner .....	16

6.2.	Særlig bestemmelse for BS 94 .....	16
7.	BESTEMMELSER FOR OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING, PBL. §11-10.....	17
7.1.	Generelle bestemmelser.....	17
7.2.	Særlige bestemmelser for BOP 18 og 20 .....	17
8.	UTBYGGING ETTER SØKNAD I ETABLERTE BOLIGOMRÅDER, PBL. § 11-10 NR. 1.....	17
8.1.	Fellesbestemmelser .....	17
8.2.	Bestemmelser for områdene i øvre sentrum B 01, 11, 19, 31 og 41 .....	17
8.3.	Bestemmelser for områdene nord for Sankthanshaugen, B 02–10 og 12–13 .....	18
8.4.	Bestemmelser for områdene midtbyen og sørbyen B 16-18, 20-26, 28, 32, 35-40, 42-43 ..	18
9.	BESTEMMELSER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL. §11-10.....	19
9.1.	Gatebruksplan.....	19
9.2.	Kollektivtrasé og kollektivknutepunkt .....	19
9.3.	Gågater og torg .....	19
9.4.	Kaipromenade.....	20
9.5.	Kaiplass for personferge .....	20
9.6.	Varelevering .....	20
9.7.	Renovasjon.....	20
9.8.	Krav til prosjektering og utførelse .....	20
10.	BESTEMMELSER FOR GRØNNSTRUKTUR, PBL. § 11-10 .....	21
10.1.	Generelle bestemmelser.....	21
10.2.	Bestemmelse for parker GP 1-3, 5-7, 9-18, 20-22, 24- 27, 29-30, 32-33.....	21
10.3.	Bestemmelse for torg/plass GP 4, 8, 19, 23, 28, 31 og 34 .....	21
11.	BESTEMMELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, PBL. §11-11 .....	22
11.1.	Havneområde i sjø .....	22
11.2.	Friluftsområde i sjø .....	23
IV	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER, PBL. §11-8 .....	24
12.	SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE, PBL. §11-8 a.....	24
12.1.	Støy H 210 (rød), H 220 (gul).....	24
12.2.	Krav til støyfølsom bebyggelse i prioritert sentrumsområde .....	24
12.3.	Ras- og skredfare H 310 .....	25
12.4.	Flomfare H 320_1-11 .....	25
12.5.	Brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse H 350_1-3 .....	26
13.	INFRASTRUKTURSONE, PBL. §11-8 b .....	26
13.1.	Krav til infrastruktur H 410_1-4 .....	26
14.	SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN, PBL. §11-8 c.....	26

14.1.	Hensynssoner for grønnstruktur H 540_1-10 .....	26
14.2.	Hensynssone bevaring av kulturmiljø H 570_1-5 .....	26
15.	BÅNDLEGGINGSSONE, PBL. §11-8 d .....	29
15.1.	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven H 710_1-4 .....	29
15.2.	Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-14 .....	29
16.	BÅNDLEGGINGSSONE, pbl. §11-8 e .....	29
16.1.	Krav om om felles planlegging H 810.....	29
17.	VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN, PBL. §11-8 f .....	29
17.1.	Videreføring av reguleringsplan H 910 .....	29

# I FORMÅL OG RETTSVIRKNING AV KOMMUNDELPLANEN PBL. § 11-6

## 1. PLANENS FORMÅL

Kommunedelplan for sentrum skal legge til rette for videreutvikling av Tromsø sentrum som en bærekraftig by med hensyn til folkehelse, miljø- og klima, sosiale forhold og økonomi.

Planen skal sikre at Tromsø sentrum blir en flerfunksjonell by med tilstrekkelig kapasitet for utvikling iht. nullvekstmålet. Byens særpreg og identitet skal styrkes ved at vekst skjer i samspill med eksisterende byrom og bebyggelse samt vern av viktige kulturminner. Bymiljøet skal styrke folkehelsen og være tilrettelagt og tilgjengelig for mennesker i alle livsfaser. Løsninger for mobilitet skal være miljøvennlige med tanke på klima og folkehelse. Sentrum skal utvikles og styrkes gjennom samarbeid mellom private og offentlige aktører.

## 2. RETTSVIRKNINGER

### 2.1. Rettsvirkning generelt

- a) Kommunedelplanen for Tromsø Sentrum 0225 er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-1, 3. ledd, og bestemmelsene er hjemlet i § 11-8 - §11-11.
- b) Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser.
- c) Kommunedelplan 0225 for sentrum erstatter kommunedelplan 0225 for sentrum vedtatt 11.06.2008.

### 2.2. Forholdet mellom kommunedelplanen og kommuneplanens arealdel

Kommunedelplanen skal ved motstrid gjelde foran plan 142 Kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.03.2017.

### 2.3. Forholdet mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner

Følgende områdeplan og detaljreguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen ved motstrid. Planene ligger i hensynsone H 910\_1-14.

H910\_1 Plan 1846 Områderegulering Nordbyen, vedtatt 17.06.2020  
H910\_2 Plan 1517 Prostneset med havneterminal, vedtatt 05.06.2013  
H910\_3 Plan 1661 Samvirkegården, vedtatt 29.09.2010  
H910\_4 Plan 1703 Meierikvartalet, vedtatt 28.04.2010  
H910\_6 Plan 1741 Strandtorget – detaljregulering for hotell på 200/1668 m.fl., vedtatt 30.05.2012  
H910\_7 Plan 1763 Rektor Steens gate – Elvegata – Storgata - Verftsgata, vedtatt 18.06.2014  
H910\_8 Plan 1813 Reguleringsplan for Storgata 25, vedtatt 26.10.2016  
H910\_9 Plan 1833 Austadkvartalet, vedtatt 17.06.2020  
H910\_10 Plan 1843 Vestregata 22-24, vedtatt 21.06.2017  
H910\_11 Plan 1865 Detaljregulering Petersborggata 7A-B, vedtatt 24.04.2019  
H910\_12 Plan 1869 Reguleringsplan for kvartalet Storgata 164-168, vedtatt 22.11.2017  
H910\_13 Plan 1870 Reguleringsplan for Storgata 104-108, vedtatt 22.11.2017  
H910\_14 Plan 1891 Detaljreguleringsplan Vervet 200/1284 m.fl., vedtatt 27.02.2019

## II GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, PBL. § 11-9

### 3. PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV, PBL. §§ 11-9 NR. 1 OG 4, 11-8, 11-6

#### 3.1. Krav om felles planlegging, §11-8 e

Det er krav om felles planlegging for eiendommene innenfor hensynssone 810.

#### 3.2. Krav om reguleringsplan, § 11-9 nr.1

For areal som på plankartet er avsatt til bebyggelse og anlegg (PBL §11-7, nr.1) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, nr.2) og bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-7 nr 6) med underformål tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, før området inngår i reguleringsplan vedtatt etter ikrafttredelse av denne kommunedelplan.

#### 3.3. Unntak fra krav om reguleringsplan, § 11-6 tredje ledd

Krav om regulering gjelder ikke for:

- Tiltak innenfor planer nevnt i kapittel 2.3 *Forholdet mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner.*
- Tiltak som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.
- Tilbygg uten krav om ansvarsrett etter plan- og bygningsloven.
- Tiltak, herunder fasadeendringer, på bevaringsverdig bebyggelse som er i tråd med retningslinjene til hensynssone H570.
- Fasadeendringer på bygg som ikke er avsatt til bevaring og som ikke krever ansvarsrett etter plan- og bygningsloven.
- Bruksendring hvis formålet er i tråd med regulert formål og formål i sentrumsplanen.
- Tiltak i tråd med bestemmelsene for boligområder i kapittel 8.

### 4. TEMATISKE BESTEMMELSER OG DOKUMENTASJONSKRAV, PBL. §11-9, NR 5-8

#### 4.1. Blågrønnhvit faktor, § 11-9 nr.3

- a) Hensyn til blågrønnhvit faktor (BGHF) dokumenteres i reguleringsplan og innarbeides i rammeplan og uteromsplan. I byggesaker som behandles etter kapittel 9 kan ikke tillatelse gis før hensyn til blågrønnhvit faktor er dokumentert.
- b) Ved regulering av områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting (BOP) skal blågrønnhvitfaktor oppnå minst 0,50 innenfor kvartalet.
- c) Ved regulering av områdene BS 2, 4, 6-7, 9, 13-14 og 90-93 skal blågrønnhvit faktor oppnå minst 0,50. Ved regulering av øvrige områder i sentrumsformål (BS) skal en blågrønnhvit faktor på 0,20 tilstrebes.
- d) Ved regulering av områder avsatt til boligformål (B) skal en blågrønnhvit faktor oppnå det samme som kravene i byggesaker, jf. Kapittel 8.

- e) Ved regulering og prosjektering av gater vist i temakart *BGH-faktor for gater*, skal krav om blågrønnhvit faktor oppfylles i henhold til tabellen under. Angitt faktornivå er minste krav.

<i>Gater med krav om blågrønnhvit faktor</i>	<i>BGH faktor</i>
Jens Olsensgate	≥ 0,20
Ny vei fra Strandvn til Hålogaland teater	≥ 0,30
Peder Hansens gate	≥ 0,25
Muségata	≥ 0,25
Strandgata delstrekning	≥ 0,15
Strandskillet øvre del	≥ 0,30
Prestenggata nordre del	≥ 0,30
Prestenggata søndre del	≥ 0,20
Grønnegata sør	≥ 0,10
Storgata – gågate	≥ 0,20
Cora Sandels gate	≥ 0,50
Skolegata sør – Kongsbakken	≥ 0,20
Skolegata nord – Gyllenborg	≥ 0,20
Bispegata	≥ 0,60
St.Hanshaugen	≥ 0,80
Øvre Grønnegata	≥ 0,25
Storgatbakken	≥ 0,10
Elvegata øvre del	≥ 0,25
Elvegata nedre del	≥ 0,25
Seminargata	≥ 0,15
Arbeidergata	≥ 0,15
Fogd Dreyers gate	≥ 0,15
Rektor Steens gate	≥ 0,15
Tollbodgate nedre 2 kvartaler	≥ 0,60
Verftsgata nedre del	≥ 0,30
Nordbybåndet	≥ 0,30

- f) Fremtidig KPA vil, ved motstrid vedr. krav til BGHF, gå foran kommunedelplan for sentrum med mindre annet bestemmes i KPA.

#### **4.2. Særlige krav til infrastruktur §11-9 nr.3**

- a) Minstehøyde for laveste sluk for å få selvfall inn på kommunalt nett, skal ligge på kote presisert i til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel. Kommunen kan godkjenne lavere minstehøyde på vilkår om pumping inn på kommunalt nett. Dette avklares i VAO-delen i rammeplan.
- b) Ny bebyggelse eller reetablering av eksisterende bebyggelse skal ha utvendig taknedløp for separering av overvann. Mulighet for tilkobling til kommunalt nett avklares i VAO-rammeplan.

#### **4.3. Dokumentasjonskrav i boligprosjekter §11-9 nr.4**

Det skal ikke gis rammetillatelse før det foreligger uteromsplan 1:200, eller mer detaljert, som viser bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, nær- og kvartalslek, terrengforhold og -behandling, avfallshåndtering, snødepot, overvannshåndtering, parkeringsplasser, sykkelparkering, plassering av støyskjermer og universell utforming.

#### **4.4. Barn og unges interesser § 11-9 nr. 5**

- a) Kommunens representant for barn og unge i plan- og byggesaker skal involveres tidlig i alle planprosesser og relevante byggesaker.

- b) I planer som inkluderer anlegg og områder der barn og unge i skolealder er en uttalt brukergruppe skal det i planprosessen legges særlig til rette for medvirkning av brukergruppen.
- c) I reguleringsplaner med boliger skal behovet for å avsette areal til barnehage vurderes.
- d) I reguleringsplaner med boliger skal trygg skolevei dokumenteres.

#### **4.5. Universell utforming §11-9 nr. 5**

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

I eksisterende bygninger skal universell tilgjengelighet vektlegges i gater definert som gågater. For bygninger som er regulert til bevaring eller merket som verneklasse A i temakart *Kulturminner* kan alternative løsninger vurderes.

#### **4.6. Boligstørrelse og boløsninger §11-9 nr. 5**

- a) I alle reguleringsplaner som inneholder bolig skal minst 30% av antall boenheter ha tre rom eller flere, dvs. minst to soverom. Hvis det bygges kollektiv boløsning så kan annenhver boenhet regnes som en treroms.
- b) I alle reguleringsplaner med boliger skal felles løsninger vurderes.
- c) Kommunen skal ha rett til å kjøpe inntil 10% av boligene i prosjekter.

#### **4.7. Barnehage §11-9 nr. 5**

- a) Barnehage skal etableres med direkte tilgang til utearealer.
- b) Barnehagebygg kan være integrert i andre bygningsmasser.
- c) Uteareal til barnehage kan anses som del av byrom med lek.

#### **4.8. Parkering av bil og sykkel §11-9 nr. 5**

- a) Antall parkeringsplasser for bil og sykkel følger av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel med unntak av sonen der det ikke skal avsettes bilparkering.
- b) Øst for Storgata og mellom Strandskillet i sør og Bispegata i nord skal det ikke avsettes bilparkering.
- c) Det tillates ikke overflateparkering for bil i sentrumsformål (SB) og offentlig og privat tjenesteyting (BOP). Unntak kan vurderes for bevegelseshemmede og korttidsparkering for virksomheters behov.
- d) Sykkelparkering til bolig og arbeidstakere skal etableres i lukket eller takoverdekket anlegg. Det skal etableres sykkelplasser på terreng for besøkende nær inngangspartier.
- e) Alle p-plasser i innendørs anlegg tilknyttet boliger skal tilrettelegges for lading av el-biler. Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

#### **4.9. Uteoppholdsarealer og lek § 11-9 nr.5**

- a) Det stilles krav om opparbeiding av arealer til uteopphold og lek for boliger iht. tabell under. Unntatt fra bestemmelsen er boligkvartalene B 01, 11, 19 og 31 der arealkrav og kvalitetskrav til lekeplasser og felles uteoppholdsareal følger av kommuneplanens arealdel.



Type leke-/ uteoppholdsplass	Utløses av antall boenheter	Særlig tilrettelagt for alderstrinn	Minimum størrelse	Maksimal avstand fra bolig	Mulige løsninger
Privat (balkong)	≥ 1		5 m <sup>2</sup> pr boenhet	Direkte fra bolig	Kan løses inntrukket i fasade, evt på tak. Privat areal kan erstattes i fellesprivat møteplass gjennom tilsvarende utvidelse av areal dersom kvalitetskrav eller bevaringshensyn tilsier det.
Felles møteplass	≥4  Inntil 30 boenheter per møte- plass.	0-5 år	5 m <sup>2</sup> pr boenhet og minst 40 m <sup>2</sup>	Direkte tilknyttet oppgang / felles inngang	Skal løses der uteoppholdskvaliteter i sum er best ihht kvalitetskrav i punkt d) Kan løses på tak, i fasade, på bakken og/eller tilknyttet inngangsparti på gateplan. Inntil 40% av areal kan være fellesarealer innendørs, jfr kvalitetskrav i punkt d)
Offentlig byrom med lek	≥4	6-12 år	10 m <sup>2</sup> pr boenhet	Maksimalt 250 m	Kan løses i eksisterende offentlig byrom med lek, jf. punkt c)

- b) Innenfor henholdsvis BS 90 og BS 91-92 kreves etablering av byrom med lek på minimum 5 dekar ved bygging av mer enn 200 boliger.
- c) Krav til byrom med lek som løses i offentlig byrom må stedfestes i reguleringsplan for det aktuelle tiltaket. Dette forutsetter at følgende kriterier er oppfylt:
- Arealet som skal benyttes enten allerede er opparbeidet til byrom med lek, og/eller er under planlegging, og/eller inngår i kommunale handlingsplaner for offentlige byrom og grønnstruktur.
  - Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding.
  - Utbyggers bidrag fastsettes fortrinnsvis på plannivå, i utbyggingsavtale eller som vilkår til byggetillatelse.
- d) Alle arealer til uteopphold og lek skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, ha trafiksikker adkomst og være skjermet mot støv og støy. Uteoppholdsareal skal plasseres slik at det er god tilgang på sol mellom kl. 13 og kl. 18 den 20. april.

#### 4.10. Skilt og reklame § 11-9 nr.5

- a) Det tillates ikke tildekking av vindusflater på gatenivå med skilt og øvrig reklame. Med tildekking menes at mer enn 30% av vindusflaten har folie eller liknende som hindrer innsyn.
- b) Fasadeskilt skal tilpasses bygningens og strøkets karakter når det gjelder størrelse, farger, stiluttrykk og lysvirkning.
- c) Når det gjelder bygninger som er avmerket i temakart *Kulturminner* tillates ikke skilting som er egnet til forringing av bygningers historiske karakter.

#### 4.11. Uteservering §11-9 nr. 6

- a) Uteservering tillates når den ikke er til hinder for fremkommeligheten på offentlig fortau, gate eller plass. Med fremkommelighet menes fri passasje på minst 2 meter. Ved mye fotgjengertrafikk eller motorisert trafikk forbi uteserveringen kan det stilles krav om større bredde.
- b) Etablering av uteservering tillates når den plasseres direkte på gatebelegget/fortausbelegget. Det tillates lette tak som er tilpasset bygningen og omgivelsene. Vegger tillates ikke. Markiser og belysning skal monteres på husvegg.
- c) Ved opphør av uteservering skal eventuelle skader/hull i belegningen på offentlig fortau, gate eller plass repareres.

#### 4.12. Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet § 11-9 nr.6

Krav til miljøkvalitet og samfunnsikkerhet følger av de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- a) Dersom det foreligger opplysninger som kan tilsi at grunnen er forurenset, kan kommunen kreve at det skal foretas nødvendige undersøkelser for å kartlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Dersom miljøtekniske grunnundersøkelser påviser forurensete masser skal tiltaksplan utarbeides. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det foreligger tiltaksplan for forurenset grunn som er godkjent av kommunens forurensningsmyndighet.
- b) Utfylling av masser i sjø skal, av hensyn til fisk og annet liv i sjøen, skje på høsten og tidlig vinter. Det skal også gjøres tiltak for å hindre/begrense spredning av partikler.
- c) Grenseverdier for luftkvalitet i T-1520 skal legges til grunn for all planlegging og gjennomføring. Nye bygninger plasseres slik at luftforurensning på utearealet blir minst mulig. For å sikre best mulig luftkvalitet i bygninger, skal inntak til ventilasjonsanlegg legges mot side med minst støvbelastning.  
Det skal ved detaljregulering og/eller søknad om rammetillatelse fremlegges nødvendig dokumentasjon på at kravene til tiltak mht luftkvalitet i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støvskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
- d) Det skal ikke benyttes eller spres arter som er vurdert å ha økologisk skadepotensial, ved opparbeiding og beplantning av arealer. Ved tilkjøring og/eller gjenbruk av masser skal kvalitet sikres med tanke på slike arter i forkant av bruk, jfr aktsomhetsplikten i Fremmedartsforskriften. Om slike arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak iverksettes for å hindre spredning ved masseforflytning.
- e) Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Tromsø lufthavn gjelder innenfor planområdet, og det tillates ikke byggverk, påbygg eller anlegg over kote 54,7 moh. Det kan heller ikke brukes byggekraner over denne høyden, uten at dette på forhånd er varslet til og godkjent av Avinor Tromsø lufthavn.
- f) For områder med krav om detaljregulering skal det redegjøres for at det er tilstrekkelig sikkerhet ift. brann og redning, herunder krav til slokkevann og adkomst. Redegjørelsen skal være førende for brannstrategier til den enkelte rammetillatelse.
- g) I alle reguleringsplaner må det redegjøre for prosjektets robusthet basert på beregnet havnivåstigning og stormflo, inkludert bølgepåvirking og kraftig regn for år 2100. Med robusthet menes prosjektets påbyggbarhet, forholdet til flomveier, håndtering av overvann og sikring av grunnforhold.

#### 4.13. Kulturminner og kulturmiljø, §11-9 nr.7

- a) Bygninger som i temakartet *Kulturminner* er merket verneklasse A skal bevares og tillates ikke revet, jf. temakart i kap. 14.2.
- b) Ved tiltak på bygninger i verneklasse A skal originale bygningsdeler bevares i størst mulig grad.
- c) For arbeider på bygninger i verneklasse A skal det kreves særskilt kompetanse innen bygningsvern og tradisjonshåndverk.

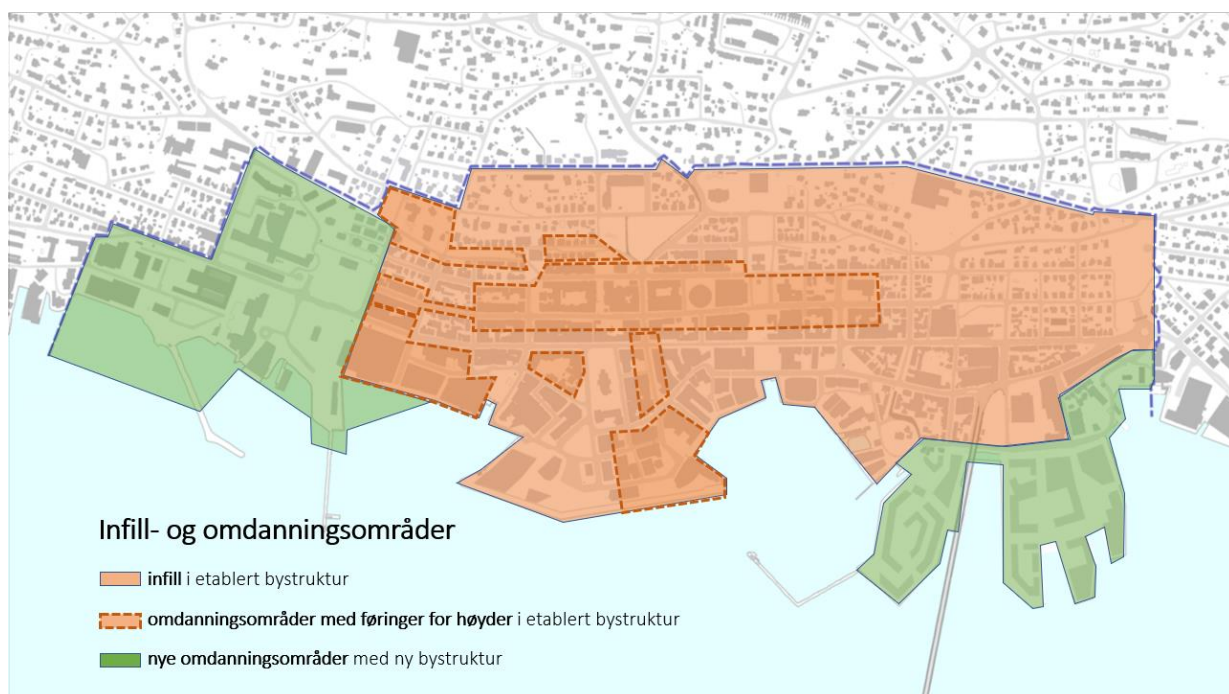
## Retningslinjer

- For bygninger som er regulert til bevaring i reguleringsplaner hjemlet i PBL, 1985 eller eldre lovverk, er temakartet Kulturminner og retningslinjer til hensynssone H570 utdypende og presiserende.
- Prosjekterende og utførende foretak skal oppgi formell kompetanse og referanseprosjekter. Utførende bør ha utdanning innen praktisk bygningsvern eller kunne dokumentere tilsvarende realkompetanse, og ha deltatt i minst tre prosjekter tidligere med tilsvarende arbeidsoppgaver.

## 5. BESTEMMELSER FOR ARKITEKTUR OG STEDSUTVIKLING, PBL. §11-9 NR.6

### 5.1. Stedets særpreg, nye kvaliteter og bærekraft

- Arkitekturen skal styrke sentrums særpreg, og tilføre nye kvaliteter. Med *arkitektur* menes menneskeskapt by, byrom og bygninger.
- Byrom og bygninger skal tilrettelegges for flerfunksjonell bruk, som styrker bygulvet og bylivet.
- Klimatilpasset utbygging skal integreres i helhetlig utforming av byrom og bebyggelse.
- Det skal legges vekt på nytenking og innovasjon innenfor bærekraftsmålene. Det skal planlegges for fleksibilitet. Ombruk og gjenbruk skal vurderes før riving.
- Kunst skal integreres i planprosesser i tråd med Kunsthåndboka.
- Grønnstrukturen er en del av byens arkitektur og skal bevares og forsterkes.
- Sentrum er delt i tre soner med ulike bestemmelser om arkitektur, jfr temakart under:
  - Infillområder i etablert bystruktur
  - Omdanningsområder i etablert bystruktur
  - Omdanningsområder i ny bystruktur



Temakart Infillområder og omdanningsområder

## 5.2. Byrom og bystruktur



Temakart *Byromsstruktur*

- Temakart byromsstruktur er veiledende i omdanningsområder med ny bystruktur.
- Med *viktige byrom* menes alle parker, plasser og allmenninger iht. temakart *Byromsstruktur*, samt gågater iht Temakart *Gatebruksplan*.
- I *etablert bystruktur* styrer byrommene bebyggelsen:
  - Ny bebyggelse skal ikke belaste viktige offentlige byrom med dårligere solforhold enn dagens situasjon eller med økt vind og/eller turbulens. De samme hensynene skal i størst mulig grad ivaretas i øvrige byrom.
  - Siktlinjer skal holdes åpne.
  - Det tillates ikke at bygninger krager ut over offentlige byrom.
- I *ny bystruktur* etableres nye byrom:
  - Disse skal bidra til å utvide og komplettere etablert byromstruktur i tråd med føringer gitt i temakart *Byromsstruktur*.
  - De nye byrommene skal utformes med hensyn til solforhold, vindforhold og siktlinjer. Utkraving over offentlige byrom tillates ikke.

### 5.3. Bebyggelsesstruktur



Temakart *Bebyggelsesstruktur*

- a) Temakart byromsstruktur er veiledende i omdanningsområder med ny bystruktur.
- b) Bebyggelsen skal utformes for å utvikle og forsterke forbindelsen mellom bebyggelse og byrom:
  - Bebyggelsen skal utvide bygulvet med publikumsrettet funksjon med innbydende og synlige innganger og transparente fasader.
  - Inntrukket fasade i gateplan skal vurderes mot viktige byrom for opphold, herunder holdeplassområder.
  - Bebyggelse med en monumental plassering skal ha viktig funksjon og særlig høye krav til utforming.
  - Det tillates ikke eksponerte private uteoppholdsarealer for boliger mot viktige offentlige byrom som nevnt i kap. 5.2.
- c) Ved *infill og omdanning i etablert struktur* skal den etablerte bebyggelsesstrukturens kvaliteter ivaretas og forsterkes, herunder åpen bakgård for kvartaler med boliger.
- d) I *omdanningsområder i ny bystruktur* skal nye bebyggelsesstrukturer bygge opp under etablerte og nye offentlige byrom, herunder kaipromenade.
- e) Ved planlegging av boliger i *ny bystruktur* skal bebyggelsesstrukturen ikke privatisere offentlige byrom, og sikre stille side for boliger.

### 5.4. Nye tiltak i kontekst

Ny bebyggelse skal holde høy arkitektonisk kvalitet. Alle nye tiltak skal bidra til å skape helhet, sammenheng og identitet i sitt nabolag gjennom varige estetiske kvaliteter, herunder fargesetting av fasader.

- *Ny bebyggelse som infill og omdanning i etablert bystruktur* skal tilpasse seg den etablerte bebyggelsens formspråk, skala, volum og materialbruk samt høyder.
- *Ny bebyggelse i ny bystruktur* skal tilpasse seg ny bystruktur herunder viktige historiske bygninger og strukturer.

## Retningslinjer

- *I ny bystruktur kan det vurderes bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelse ved å tilføre nytt formspråk og ny skala, høyder, volum og materialbruk.*
- *Retningslinjer for høyder ved infill i etablert bystruktur:*
  - *Høyder i eksisterende bebyggelse er førende.*
  - *Langs Stortorgallmenningen skal bebyggelsens høyder følge amfiet.*
- *Retningslinjer for høyder ved omdanning innenfor etablert bystruktur:*
  - *Langs Grønnegata og Vestregata er Rådhusets høyder førende.*
  - *Langs Fr Langes gate er Rødbankens (Storgata 65) høyder førende.*
  - *For Strandgatekvartalet er høydebestemmelser i plan 1659 førende.*
  - *Langs sjøfronten i søndre havn er høydene på Nerstranda senter utgangspunkt for trapping oppover mot sør, med maks høyde c+42.*
  - *For Strimmelen og Mellomveien mot øst er etablerte høyder langs Mellomveien sør førende, Strimmelen mot vest tilpasses villaområdet i øst, etablert og regulert bebyggelse.*
- *Retningslinjer for høyder i omdanningsområder med ny bystruktur:*
  - *I Fylkeskvartalet og i Sørbyen skal det utvikles ny bystruktur, der volum og høyder i byggeområdene må ses opp mot landskap, omkringliggende bebyggelse og fremtidige byrom.*
  - *Fylkeskvartalet mot Mellomveien: høyder på vestsida Mellomveien er førende. Fylkeskvartalet for øvrig: tilpasses eksisterende bebyggelse og kvalitet i byrom, jf. kap. 5.1*
  - *Sørbyen: QB og Framsenteret i feltet mot Strandveien er førende.*

## 5.5. Høyhus

- a) Med høyhus menes bebyggelse over 8 etasjer regnet fra gateplan.
- b) Det kan vurderes nye høyhus i Sørbyen og Fylkeskvartalet.
- c) Dersom høyhus tillates skal det være:
  - med en utforming som forsterker sentrums egenart og har en høy arkitektonisk kvalitet.
  - attraktive tilbud til sentrums brukere, ut over det å forsterke bygulvet med publikumsrettede funksjoner i 1. etasje og offentlig tilgjengelig taketasje.
  - fortrinnsvis for ekstraordinære programmer, og med en plan for alternativ bruk.
  - utforming som punkthus, med en maks høyde på kote +42 m.
  - fortrinnsvis i klynger på tre eller flere.
- d) Det stilles krav til arkitektkonkurranse eller utredning av alternative løsninger for nye høyhus.

## 5.6. Prosess- og dokumentasjonskrav

- a) Det skal i alle planinitiativ og plansaker for nye tiltak stilles krav om følgende dokumentasjon:
  - 3D-modell

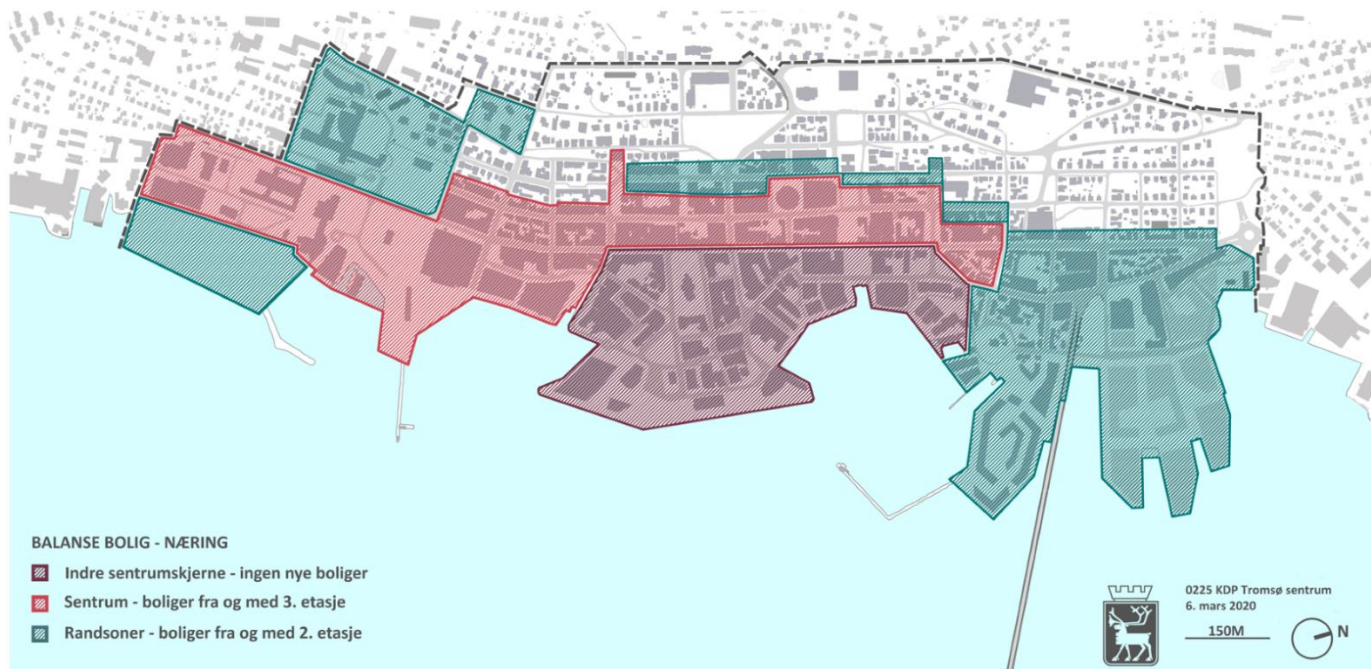
- Byplanfaglig analyse som redegjør for hvordan prosjektet bidrar til byliv og bygulv, hvordan det forholder seg til landskap, byrom, bebyggelsesstruktur og nabobebyggelse, historiske strukturer og andre relevante tema.
  - Redegjørelse for prosjektets ambisjoner for bærekraft, innovasjon og estetiske kvaliteter.
- b) I reguleringsplanen skal illustrasjoner og beskrivelser av utomhusplanen, samt tiltakets fasadeuttrykk og materialbruk gjøres bindende.
- c) Dokumentasjonen skal leveres
- for planforslag ved planoppstart
  - for planforslag som dokumentasjon av det foreslåtte tiltaket

### III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL, PBL. §11-10 OG §11-11

#### 6. BESTEMMELSER FOR SENTRUMSFORMÅL, PBL. §11-10

##### 6.1. Tillatt formål / funksjoner

- Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, hotell/overnatting og bevertning.
- I området avsatt til sentrumsformål tillates det fri handelsetablering jf. KPA kapittel 9.2.
- Temakart «Balansen mellom bolig og næring» spesifiserer boligbegrensninger innenfor areal avsatt til sentrumsformål. I indre sentrumskjerne tillates ikke nye boliger.



Temakart *Balanse bolig - næring*

##### Retningslinjer

- Dersom det tillates bolig, bør tilstøtende andre formål være boligkompatibel. Eksempel på ikke boligkompatible formål er kveldsåpne serveringsteder og restauranter.*

##### 6.2. Særlig bestemmelse for BS 94

Det tillates boligformål på alle plan mot Jonas Lises gate.



## 7. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING, PBL. §11-10

### 7.1. Generelle bestemmelser

Skolegårder er offentlige byrom som kan brukes som møteplass for bydelen eller byparker, utenom skoletiden.

### 7.2. Særlige bestemmelser for BOP 18 og 20

- a) Ny bebyggelse på BOP 18 skal være et offentlig kulturbygg.
- b) Ny bebyggelse på BOP 20 forutsetter etablering av museum.

## 8. UTBYGGING ETTER SØKNAD I ETABLERTE BOLIGOMRÅDER, PBL. § 11-10 NR. 1

### 8.1. Fellesbestemmelser

- a) Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for områder avsatt til boligformål i områdene som er nevnt i 8.2, 8.3 og 8.4.
- b) Bestemmelsene gjelder ikke for boligområder med reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.1996.
- c) 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.
  - 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.
  - Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
  - Eksisterende og fremtidig terrengnivå rundt tiltaket skal dokumenteres med terrengprofil ved søknad om tiltak. Terrengprofilen skal vise terrenget minst 1 m inn på naboeiendom der avstand til grensen er mindre enn 6 m, samt nivå på tilstøtende adkomstveger og omkringliggende bebyggelse.

### 8.2. Bestemmelser for områdene i øvre sentrum B 01, 11, 19, 31 og 41

Bestemmelsen gjelder ikke Petersborggata 35, Håkon den gamles gate 10, Skolegata 4, 6, 8, 10, 12 og 14. For disse eiendommene gjelder bestemmelsene i kap. 8.4.

- a) Bebygd areal skal ikke overstige  $BYA=35\%$ .
- b) Det tillates inntil 3 boenheter per tomt.
- c) Takform skal være pulttak eller saltak. Takvinkel skal ikke være mindre enn  $40^\circ$ .
- d) 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  $+25\text{ m}^2$  per boenhet.
  - I stedet for ett sammenhengende uteoppholdsareal for mer enn én boenhet, kan det avsettes et areal på minst  $60\text{ m}^2$  på bakken for hver boenhet, dersom hver av disse har direkte utgang til arealet.

- 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 6 meter i hele arealets utstrekning.
- e) Ved oppføring av tilbygg eller nybygg over 50 kvm BRA skal BGHF-faktor for eiendommen være minst 0,50.
  - f) Ved oppretting av ny eiendom fra tomt som allerede er bebygd, skal kravene ovenfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse. Ved deling av ubebygd tomt gjelder kravene for hver ny parsell.
  - g) Byggegrense mot veg er to meter fra regulert vegformål.

### 8.3. Bestemmelser for områdene nord for Sankthanshaugen, B 02–10 og 12–13

- a) Bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%.
- b) Takform skal være saltak. Takvinkel skal ikke være mindre enn 40°.
- c) Ved en boenhet skal det avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på 40 m<sup>2</sup>. Arealkravet skal dekkes på tomta, være på bakkenivå og etableres inn mot nabogrensen i midten av kvartalet. Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +5 m<sup>2</sup> per boenhet.
  - Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.
- d) Ved oppføring av tilbygg eller nybygg over 50 kvm BRA skal BGHF-faktor for eiendommen være på minst 0,40.
- e) Innenfor området kan nye tomter ikke fradeles, eller tomter sammenføres.
- f) Byggegrense mot vei er lik formålsgrense.

### 8.4. Bestemmelser for områdene midtbyen og sørbyen B 16-18, 20-26, 28, 32, 35-40, 42-43

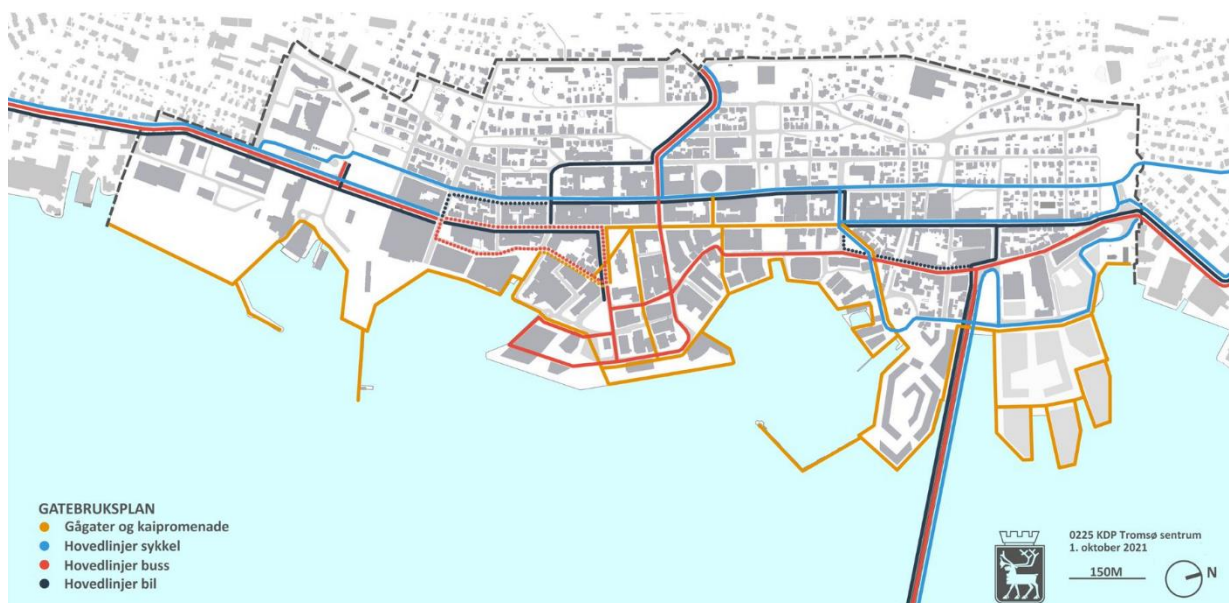
Bestemmelsene gjelder ikke for Skolegata 1, Jonas Lies gate 1A, 1B, 3, 7 og 9A, Doktor Lies gate 16 A, 16B og 18. For disse eiendommene gjelder bestemmelsene i kap. 8.2.

- a) Bebygd areal skal ikke overstige BYA=70%.
- b) Takform skal være pulttak eller saltak. Takvinkel skal ikke være mindre enn 40°.
- c) Bebyggelsen skal oppføres i formålslinje mot veg og formålslinjen utgjør tvungen byggelinje. Bebyggelsen kan oppføres i tomtegrense mot naboeiendom.
- d) Ved hver boenhet skal det være 5 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. Det skal etableres der det kan oppnås best kvalitet med tanke på solforhold, vind og støv om det er på bakkeplan, veranda, balkong eller takaltan.
- e) Ved oppføring av tilbygg eller nybygg over 50 kvm BRA skal BGHF-faktor for eiendommen være på minst 0,25
- f) Innenfor området kan nye tomter ikke fradeles, eller tomter sammenføres.
- g) Byggegrense mot vei er lik formålsgrense.

## 9. BESTEMMELSER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL. §11-10

### 9.1. Gatebruksplan

- Alle samferdselsanlegg skal være tilgjengelige for alle og trafikksikre.
- De overordnede føringer som er gitt i temakart «Gatebruksplan» skal ligge til grunn for utforming, forvaltning og bruk av gater innen planområdet.
- Ved endring av gatebruk skal prosess med utprøving og evaluering gjennomføres. Unntak fra prosesskrav kan gjøres der kommunen vurderer at det ikke er behov. Endring av gatebruk skal ha et positivt mål om å legge til rette for mer byliv.



Temakart *Gatebruksplan*

### 9.2. Kollektivtrasé og kollektivknutepunkt

- Rutebussens framkommelighet, og areal til holdeplasser, skal sikres langs kollektivtraséen vist på plankartet.
- Kollektivknutepunkt Smørtoorget er vist på plankart og skal opparbeides med høy kvalitet.
- Ved byggetiltak som i anleggsfasen påvirker kollektivtrafikken, må det fremlegges en plan for avvikling av kollektivtrafikken i anleggsperioden før det kan gis igangsettingstillatelse.

### 9.3. Gågater og torg

- Fotgjengerprioritert gatenett, vist som Gågater og kaipromenade i temakart, skal utformes primært for gående. I tillegg gis det plass til sambruk med sykkel, varelevering, renovasjon, drosjer mm iht skiltvedtak.
- Disse gatene skal danne et sammenhengende fotgjengerprioritert gatenett: Søndre Tollbodgate - Jaklins plass - Storgata med Cora Sandels gate – Kirkegata - Strandgata fra Kirkeparken til Strandtorget.
- Torgene skal ha innslag av vegetasjon der det er forenelig med områdets bruk og funksjon. Det kan tillates at byrommene tilrettelegges for varelevering og renovasjon.
- S11-12 og 30 skal kunne tilrettelegges for publikumsarrangementer.
- S12 og 30 skal inneholde leketilbud for alle barn, men med særlig vekt på gruppen 6-12 år (Byrom med lek).

- f) S30 skal tilrettelegges som superlekeplass for aldersgruppen 0-5 år.

#### 9.4. Kaipromenade

- a) Det skal sikres gjennomgående kaipromenade som vist i plankartet som gangveg. Areal for regulering av kaipromenade er avsatt i hensynssone 710.
- b) Bruk av kaier innenfor planområdet:
- Alle kaier skal være allment tilgjengelige. Det kan gjøres unntak for kaier med ISPS-status.
  - Det tillates ikke overflateparkering på kaiområdene.
  - Det tillates trafikk knyttet til nødetatene og havnevirksomhet.

#### 9.5. Kai plass for personferge

Kai plass for ikke-fossile ferger kan etableres. Den skal lokaliseres mest mulig gunstig i forhold til hovednett for sykkel, gange og kollektivtrasé.

#### 9.6. Varelevering

Ved nybygg og ombygging av eksisterende bygg skal løsning for varelevering etableres på egen eiendom og utenfor offentlig areal.

Det kan gjøres unntak fra dette der det etter kommunes vurdering kan anses forsvarlig. Slik løsning skal ikke være til hinder for kollektivtrafikk, utrykningskjøretøy, eller skape trafikkfarlige situasjoner.

#### 9.7. Renovasjon

- a) Avfallsløsning i sentrum skal ivareta brannsikkerhet, fremkommelighet i offentlige byrom og hindre at dyr eller fugler får tilgang til avfallet.
- b) Avfallsløsning i sentrumsformål og tjenesteyting skal etableres på egen eiendom og utenfor arealer til offentlig formål.
- c) I alle reguleringsplaner som inneholder boliger skal *Avfallsteknisk norm Tromsø og Karlsøy kommune* ligge til grunn for renovasjonsløsningen.
- d) Avfallsløsning for publikum i offentlige rom skal være lukket.

#### 9.8. Krav til prosjektering og utførelse

- a) Alle fortau og plasser tilgrensende til områder avsatt til sentrumsformål og offentlig formål skal opparbeides med varmeanlegg. Øvrige gater opparbeides i tråd med kommunale normer for veg- og grøntanlegg.
- b) Alle offentlige gater og plasser skal planlegges, prosjekteres, utføres og møbleres i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og føringer i:
- Kommunale normer for veg- og grøntanlegg
  - Kommunalteknisk norm for vann og avløp
  - Kommunal belsningsnorm

## 10. BESTEMMELSER FOR GRØNNSTRUKTUR, PBL. § 11-10

### 10.1. Generelle bestemmelser

- a) Hovedformål grønnstruktur som vises i plankartet inkluderer alle underformålene. Bruk og nyanserte underformål skal konkretiseres i reguleringsplan. Ved regulering av områder der formål GP inngår skal Planveileder for offentlige byrom (POR) og Kunsthåndboka legges til grunn.
- b) Grønnstrukturformål skal være offentlige og allment tilgjengelig. Arealene skal være generasjonsuavhengige og tilrettelagt for opphold året rundt.
- c) Flerfunksjonalitet skal være et bærende prinsipp ved planlegging og opprusting av byrom innenfor formålet. Med flerfunksjonalitet menes:
  - Byrommene skal være gode møteplasser for alle fastboende og besøkende.
  - Byrommene skal være steder for ulike aktiviteter og opplevelser.
  - Bruken av byrommet skal tilpasses stedets egenskaper gjennom årstidene.
- d) Det skal velges arter fra et nordnorsk og stedegent plantemateriale når dette er tilgjengelig. Vegetasjon og vann skal bidra til det biologiske mangfoldet, samt fordrøyning og infiltrasjon av overvann. Trær kan ikke fjernes før det er bestemt hva de skal erstattes med. Dette gjelder også ved skifte av art.
- e) Ved planlegging og opprusting av parker bør eksisterende ganglinjer ivaretas.
- f) Snødeponi i grønnstruktur bør unngås. Ved regulering av grønnstrukturformål skal konsekvenser av snødeponering for funksjon og vedlikehold belyses.

### 10.2. Bestemmelse for parker GP 1-3, 5-7, 9-18, 20-22, 24- 27, 29-30, 32-33

- Byrommene skal ha et overveiende grønt og frodig uttrykk. Det skal være variert vegetasjon med trær, busker, stauder og arter som gir et mangfold av form og farger og opplevelser i ulike årstider. Flersjiktet vegetasjon med stedegne arter skal etterstrebes.
- For GP 3 skal vegetasjonen holdes lav av hensyn til målestasjonen.
- GP 1-2, 5, 7, 11, 21, 24, 29 og 30 skal inneholde leketilbud for alle barn, men med særlig vekt på gruppen 6-12 år (Byrom med lek).

### 10.3. Bestemmelse for torg/plass GP 4, 8, 19, 23, 28, 31 og 34

- Byrommene skal ha innslag av vegetasjon der det er forenlig med områdets bruk og funksjon. Det kan tillates at det i byrommene tilrettelegges for varelevering og renovasjon.
- GP 28 skal kunne tilrettelegges for publikumsarrangementer.
- GP 8 og 28 skal tilrettelegges som superlekeplass for aldersgruppen 6-15 år.
- GP 4, 32 og 28 skal inneholde leketilbud for alle barn, men med særlig vekt på gruppen 6-12 år (Byrom med lek).

## 11. BESTEMMELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, PBL. §11-11

### 11.1. Havneområde i sjø

- a) Arealene i sjø skal holdes fri for innretninger og aktivitet som kan hindre nødvendig trafikk til operative kaier og brygger.
- b) Innenfor planområdet tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk for ferdsel på sjøen, samt fjerning av slike, *jf. pbl. §1-8, 4. ledd og § 11-11 nr 4.*
- c) Alle tiltak innenfor disse formålene skal vurderes av Tromsø havn som myndighet etter havne- og farvannsloven.
- d) For areal på land som grenser til sjøareal skal planleggingen av arealene i nødvendige utstrekning legge til rette for etablering og drift av havnefunksjoner.
- e) For VHS 5 tillates etablering av småbåthavn i sørlig del innenfor etablert molo o\_S39.
- f) Ved utvidelse av eksisterende havn eller etablering av ny skal havna utformes og utstyres slik at forurensing i forbindelse med vedlikehold av båter unngås. Havna må plasseres og utformes slik at naturlig vannsirkulasjon opprettholdes maksimalt.

### Retningslinjer



Arealbruk i indre havn, VHS 3



*Arealbruk søndre havn, VHS 4*

### **11.2. Friluftsområde i sjø**

Allment tilgjengelig friluftsområde i sjø.

## IV BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER, PBL. §11-8

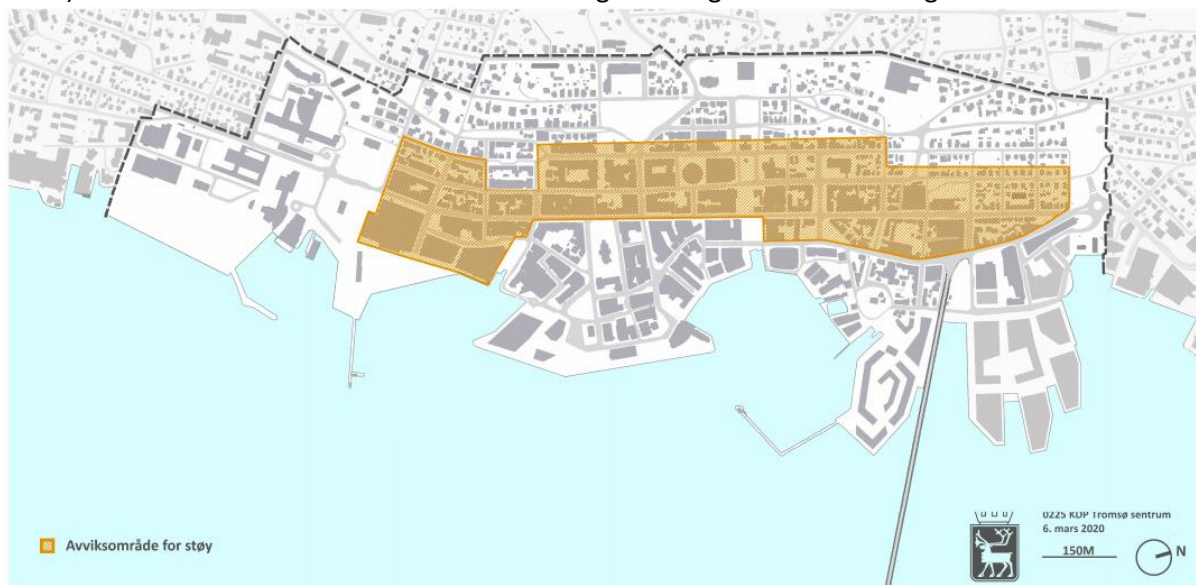
### 12. SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE, PBL. §11-8 A

#### 12.1. Støy H 210 (rød), H 220 (gul)

- Støyregler i kommuneplanens arealdel er gjeldende innenfor planområdet med unntak av området som er definert som *prioritert sentrumsområde*, jf. temakart. For prioriterte sentrumsområder er det egne bestemmelser i kap. 12.2.
- Ved regulering av støyfølsom bebyggelse skal støy fra havneområder utredes særskilt. Utredningen skal legge til grunn havnestøy hele døgnet.
- I områder som er utsatt fra støy fra flere kilder hvorav minst en i gul sone, skal samlet støybelastning vurderes, og legges til grunn for reguleringen.

#### 12.2. Krav til støyfølsom bebyggelse i prioritert sentrumsområde

- Området *Prioritert sentrumsområde* er avgrenset og markert med farge her:



Temakart *Prioritert sentrumsområde*.

- Innenfor området tillates økt grenseverdi på støyutsatt fasade inntil  $L_{den} 70$  dB under forutsetning av at kravene i kap. 12.2 b-d oppfylles.
  - Bestemmelsene gjelder støyfølsom bebyggelse unntatt barnehage og grunnskole som ikke tillates etablert i området, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*.
- Generelle krav*
    - Ny bebyggelse kan tillates innenfor gul og rød støysone for vegtrafikk og havnetrafikk, forutsatt at det oppnås gode utbyggingsløsninger, god estetisk kvalitet og hensiktsmessige planløsninger i tråd med minstekravene under.
    - Før ny bebyggelse igangsettes, skal reguleringsplan eller byggesøknad fastsette nødvendige avbøtende tiltak ut fra en støyfaglig utredning.



- Kravene gjelder også ved ombygging/rehabilitering. Tiltak for å oppnå dempet fasade på vernet bebyggelse kan tillates dersom dette i liten grad går utover hensynet til kulturmiljøverdier.

c) *Minstekrav til bebyggelse:*

- Vinduer i rom til støyfølsomt bruksformål på støyutsatt side og som samtidig er solekspontert, skal ha solavskjerming.
- Vinduer mot stille side skal kunne åpnes.
- For boligbebyggelse i områder i nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side.
- For boligbebyggelse i områder i øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot stille side.
- For boligbebyggelse i rød støysone skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Der det ikke er mulig å oppnå stille side kan det tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, bør klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompensierende forhold kan være tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

d) *Minstekrav til uteoppholdsarealene:*

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat og felles uteoppholdsareal der minst 80% av arealet tilfredsstiller støykrav tilsvarende nedre grense for gul støysone. Inntil 20 % kan ha et støynivå inntil 3 dB over nedre grense for gul støysone.
- Der offentlig areal helt eller delvis dekker behovet for uteoppholdsareal kan dette ha et støynivå inntil 3 dB over nedre grense for gul støysone, men minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal overholde støykravet for nedre grense i gul sone.

### 12.3. Ras- og skredfare H 310

Innenfor sonen for marine avsetninger tillates ikke igangsetting av nye reguleringsplaner før sikker byggegrunn og eventuelle sikringstiltak er påvist.

### 12.4. Flomfare H 320\_1-11

- I faresoner for flom skal reguleringsplaner og tiltak etter PBL §20-1 planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo og overvann oppnås og skade unngås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.
- Særlige bestemmelser for H320\_1-2*  
Overvann generert i laveste sone I og II, skal ledes til resipient i åpne, overflatebaserte løsninger, der rensing av overvann vektlegges. Tilknytning til kommunalt nett tillates ikke. Overvannsledninger fra område oppstrøms som krysser laveste sone, skal om nødvendig trykkesett før utslipp til resipient. Utslipp av overvann til sjø i laveste sone skal ikke påvirke vannkvalitet i fjæresonen.
- Særlige bestemmelser for H320\_3-11*  
Flomveger skal dimensjoneres opp til en 200 års flom. Flomveger skal være åpne, overflatebaserte traseer med helning fram til sjøen. Det skal ikke bygges hindringer i flomvegen.

### **12.5. Brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse H 350\_1-3**

- a) Tiltak i hensynssonen som øker risikoen for brannspredning tillates ikke.
- b) Ved regulering i kvartaler som ligger innenfor hensynssonen skal problemstillinger knyttet til brannspredning inkluderes i vurderingen av plangrensen.
- c) I reguleringsplaner skal forebyggende tiltak mot brann og brannspredning samordnes i hele kvartalet.

## **13. INFRASTRUKTURSONE, PBL. §11-8 B**

### **13.1. Krav til infrastruktur H 410\_1-4**

H 410\_1-2 inneholder renseanlegg, fjernvarmesentral og kommunaltekniske traseer med hovedledninger som ikke skal bygges over eller fylles på. Avstandskrav jf. VA-normen skal overholdes.

H410\_3-4 viser areal for framtidig kommunalteknisk infrastruktur under bakken. Tiltak som kan berøre sonen må avklares med Tromsø kommune ved seksjon for vann og avløp.

## **14. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN, PBL. §11-8 C**

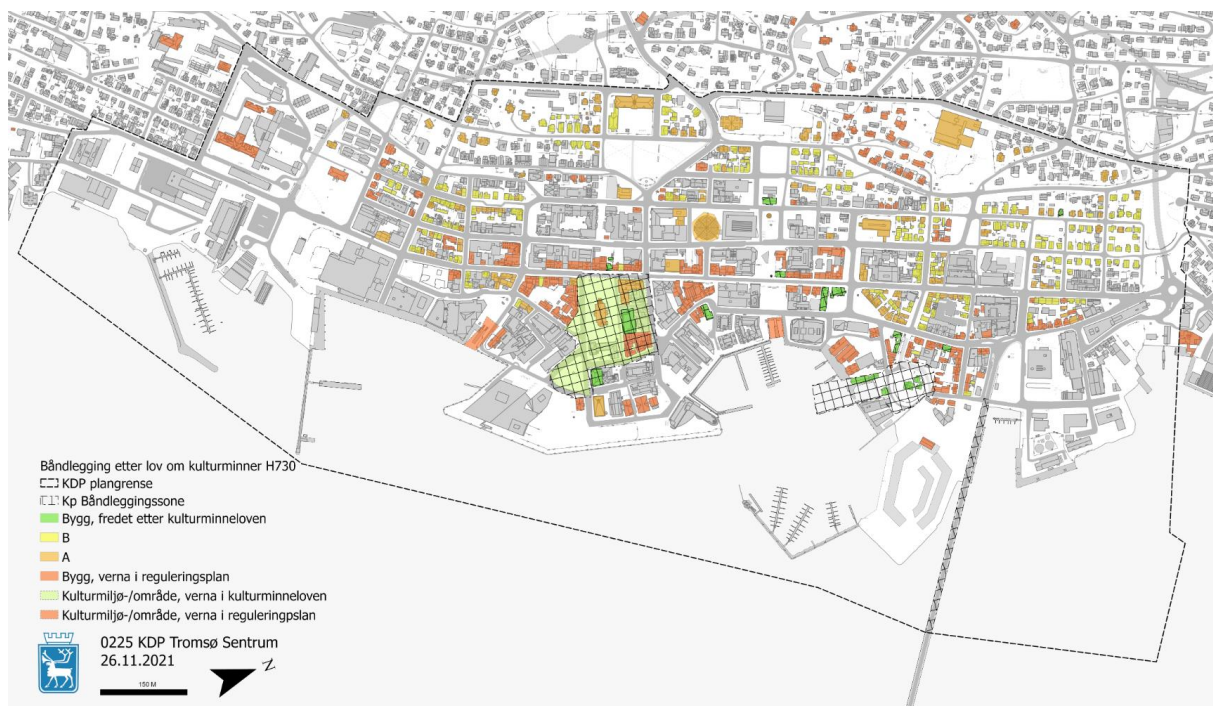
### **14.1. Hensynssoner for grønnstruktur H 540\_1-10**

#### *Retningslinjer*

*Ved regulering og nye tiltak innenfor hensynssonene H540 skal de grønne sammenhengene og aksene vektlegges. Grønnstrukturene skal underbygge bystrukturen ved at vegetasjon/trær etableres og bevares slik at det dannes grønne, sammenhengende forbindelser gjennom sentrum og ned mot sundet.*

### **14.2. Hensynssone bevaring av kulturmiljø H 570\_1-5**

Bevaringsverdige bygninger som ikke er regulert i detaljreguleringsplan er kategorisert i verneklasse A eller B, se Temakart *Kulturminner*.



Temakart Kulturminner

## Retningslinjer

### a) Generelle retningslinjer

#### Bygninger i verneklasse A

- *Bygningen skal vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper dvs. at reparasjoner baseres på bruk av materialer og teknikker tilpasset bygningens egenart. Utskifting av originale bygningsdeler tillates når vedlikehold ikke er mulig. Utskifting av ikke originale bygningsdeler tillates hvis nye deler er kopier av bygningsdeler som har vært brukt i bygningen eller i sammenliknbare bygninger.*
- *Endringer av bygningens form og fasader kan tillates når dette er en tilbakeføring til et tidligere utseende. Tilbakeføring skal prosjekteres på grunnlag av historisk dokumentasjon. Slik dokumentasjon kan bestå av originale tegninger og beskrivelser, historiske fotografier og fysiske spor i bygningen.*
- *Tilbygg kan tillates hvis dette i vesentlig grad bidrar til økt tilgjengelighet og brukbarhet i bygget. Det skal da gjøres vurderinger av inngrepet ut ifra fasadens konkrete kulturminneverdier, dvs. grad av autentiske materialer, konstruksjon og fasadekomposisjon.*
- *Kommunens fagkompetanse innen kulturminnevern skal forhåndsvurdere tiltak som normalt er unntatt søknadsplikt etter pbl. Bygningens særlig høye bevaringsverdi gjør at mindre fasadeendringer kan være søknadspliktige. Dette gjelder også fargesetting. Slik forhåndsvurdering skal dokumenteres skriftlig.*
- *Kommunens fagkompetanse innen kulturminnevern skal rådføres før søknad om nødvendige tiltak etter pbl. sendes inn. Dette skal dokumenteres skriftlig.*
- *Søknad om tiltak etter pbl. skal høres hos kulturmiljømyndighetene.*

### *Bygninger i verneklasse B*

- *Ved endring av fasader, inkludert tak, skal de valgte løsningene bidra til å videreføre byens tradisjonelle formspråk med hensyn til volum, takvinkel, materialbruk og plassering av vinduer og dører. Ved vurdering av tiltak skal det også legges vekt på brukbarhet dvs. at bygningens tekniske tilstand og tilgjengelighet for alle kan bedres.*
- *Kommunens fagkompetanse innen kulturminnevern skal rådføres før søknad om tiltak etter pbl. sendes inn. Dette skal dokumenteres skriftlig.*
- *Kommunens fagkompetanse innen kulturminnevern skal forhåndsvurdere tiltak som normalt er unntatt søknadsplikt etter pbl. Bygningens betydning i byrommet og bygningsmiljøet gjør at mindre fasadeendringer kan være søknadspliktige. Dette gjelder også fargesetting. Slik forhåndsvurdering skal dokumenteres skriftlig.*

*Bebyggelsen innenfor hvert enkelt kvartal skal plasseres i tråd med prinsippene i Temakart Bebyggelsesstruktur. I kvartaler med åpen bakgård skal uteoppholds- og lekearealer være i bakgården. Det tillates oppføring av uthus/bod på inntil 15 kvm BYA i bakgård. Tilbygg til eksisterende bolighus og nybygg skal plasseres slik at randbebyggelsen i kvartalet opprettholdes.*

#### *b) Særlige retningslinjer for H 570\_1 Historisk sentrum*

- *Nye tiltak må prosjekteres og utformes slik at egenskapene og kvalitetene i det historiske bymiljøet videreføres. Nye tiltak skal i størst grad tilpasses og føye seg inn i bystrukturen som nye lag i historien, og i mindre grad fremstå som kontraster og brudd.*
- *I hensynssonen skal forholdet mellom nye tiltak, bevaringsverdig/vernet bebyggelse og byrom analyseres og illustreres. Dokumentasjonen skal vedlegges søknad om tiltak.*
- *I områder som grenser til hensynssonen skal nye tiltaks innvirkning på det historiske sentrum analyseres og illustreres. Dokumentasjonen skal vedlegges søknad om tiltak.*
- *Kommunens fagkompetanse innen kulturminnevern skal uttale seg i saker som påvirker det historiske bymiljøet.*

#### *c) Særlige retningslinjer for H 570\_2-5 Trehusmiljø*

- *Nye tiltak må prosjekteres og utformes slik at egenskapene og kvalitetene i det historiske trehusmiljøet videreføres. Nye tiltak skal i størst grad tilpasses og føye seg inn i gateløpet som nye lag i historien, og i mindre grad fremstå som kontraster og brudd. Med tilpasning menes arkitektur som tar opp i seg områdets historiske formspråk og volumer.*
- *Ny bebyggelse skal ha skrå takflater og ha en takvinkel ikke mindre enn 40°. Gesimshøyden skal tilpasses bygningsmiljøet.*
- *I hensynssonen skal forholdet mellom nye tiltak, bevaringsverdig/vernet bebyggelse og byrom analyseres og illustreres. Dokumentasjonen skal vedlegges søknad om tiltak.*
- *I områder som grenser til hensynssonen skal nye tiltaks innvirkning på det historiske trehusmiljøet analyseres og illustreres. Dokumentasjonen skal vedlegges søknad om tiltak.*
- *Kommunens fagkompetanse innen kulturminnevern skal uttale seg i saker som påvirker det historiske trehusmiljøet.*

## 15. BÅNDLEGGINGSSONE, PBL. §11-8 D

### 15.1. Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven H 710\_1-4

Ved regulering av kaipromenaden H710\_3 skal en helhetlig utforming integrere kulturminner særlig tilknyttet Tromsøs havnehistorie, kunst i hht. Kunsthåndboka og tiltak for beskyttelse mot stormflo og havnivåstigning. Jf. bestemmelse 9.4. Kaipromenade.

### 15.2. Båndlegging etter lov om kulturminner H730\_1-14

Båndleggingssonen viser områder og bygninger som er fredet etter Kulturminneloven.

- a) Bygninger og områder forvaltes i henhold til fredningsbestemmelsene. Det er ikke tillatt å iverksette noen form for tiltak innenfor båndleggingssonen, hverken i grunnen eller på bygninger, med mindre det foreligger dispensasjon fra fredningsvedtaket.
- b) Fredningsbestemmelsene forvaltes av nasjonale og regionale kulturminnemyndigheter. Alle tiltak i hensynssonen må godkjennes av kulturminnemyndigheter før kommunen kan gi tillatelse til tiltak. NB! Feil med avgrensning av hensynssonene ifølge byggesak. Sjekk

## 16. BÅNDLEGGINGSSONE, PBL. §11-8 E

### 16.1. Krav om om felles planlegging H 810

Omdanningsområdet i sentrum sør må samordnes for å sikre infrastruktur og en helhetlig byromsstruktur.

*Retningslinjer:*

*Tema som skal avklares i felles plan er:*

- konkrete programmer innafor sentrumsformål
- endelig utfyllings- og bebyggelsesfront
- samordning av VAO-anlegg med byrom
- samordning av klimatilpasset utforming med hensyn til havnivåstigning, stormflo og overvann
- byromstruktur og bebyggelse
- trafikk og parkering, herunder eksisterende gatenett
- trinnvis utbygging og gjennomføringsstrategi med for eksempel områdemodell
- videreføring av gjeldende reguleringsplaner

## 17. VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN, PBL. §11-8 F

### 17.1. Videreføring av reguleringsplan H 910

Innenfor områder angitt som hensynssone H910 – Gjeldende reguleringsplan. Se bestemmelse 2.3 *Forholdet mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner.*