



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLSTRANDVEGEN 30-35 m.fl., PLAN NR. 1877

Dato: 21.09.2018
Dato for siste revisjon: *
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

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 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse, - småhusbebyggelse (BBB, BBS)
- 1.2 Forretning, kontor, tjenesteyting (BFKT)
- 1.3 Barnehage (BBH)
- 1.4 Forretning (BF)
- 1.5 Bolig, kontor, tjenesteyting (BBKT)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg (SKV)
- 2.2 Fortau (SF)
- 2.3 Gang- og sykkelveg (SGS)
- 2.4 Annen veggrunn, tekniske anlegg (SVT)
- 2.5 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- 2.6 Kollektivholdeplass (SKH)
- 2.7 Parkering (SP)

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Friområde (GF)
- 3.2 Grøntområde kombinert med samferdsel og/ eller teknisk infrastrukturtrasé (GT)

III

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

HENSYNSSONER

- a) Sikrings-, støy-, og faresoner – faresone – H-370

Faresonen angir utstrekning av magnetfelt som kan overskride statens strålevernens utredningskrav på 0,4 μ av. Sonen tar høyde for en potensiell utvidelse av trafostasjonens bryterrekker. Faresonen er angitt i kart og sikres med faresone.

- b) Infrastruktursone – H-410 – krav som gjelder infrastruktur

Område innenfor sone H – 410 angir hensynssone for eksisterende infrastruktur i grunnen.

- c) Infrastruktursone – H-430 – rekkefølgekrav infrastruktur

Område innenfor sone H – 430 rekkefølgekrav infrastruktur angir kulvert for høyspentkabel og overvann. Bestemmelsen gjelder bare for areal i grunnen.

- d) Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø – H-570

Felt BBKT sikres med hensynsone bevaring kulturmiljø med tilhørende bestemmelser.

- e) Båndleggingsone - Hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak – H-710

Områder innenfor sone H-710 båndlegges i påvente av vedtak om reguleringsplan for ny E8, jf. pbl. §12-12.

Området kan ikke underlegges planlegging eller bebygges før det er tatt stilling til om området skal avsettes til tunnelinnslag.

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:

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for ny byutvikling gjennom etablering av et boligfelt med 8 boligblokker med ca. 200 leiligheter, dog ikke over 260 stk.. Det legges til rette for barnehage med 4 avdelinger, turdrag, ny gang- og sykkelvei samt oppgradering og utvidelse av eksisterende kjøpesenter. Boligtomt innenfor planområdets sørøstre del ivaretas gjennom hensynsone bevaring kulturmiljø.

Planområdet utgjør til sammen ca. 69 daa.

a) Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov kulturminner 8 annet ledd. Melding om funn skal straks sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

b) Miljø

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2012 skal gjelde for hele planområdet. Det gjøres unntak for felt BBB som er plassert i rød støysone, jf. Unntaksbestemmelse pkt. 18.4.2 og pkt. 9.1 i kommuneplanen.

Lokal overvannshåndtering skal brukes som et estetisk element i utformingen av de ubebygde deler av området, f.eks. regnbed, vannspeil el..

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert.

c) Universell utforming (UU)

Universell utforming skal legges til grunn både ved oppføring av bygninger og opparbeiding av de ubebygde deler av planområdet. Det gjøres unntak for utearealer som på grunn av bratt terreng ikke er mulig å gjøre universelt tilgjengelig.

d) Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

b) Utomhusplan

Utomhusplan i mål 1:200 skal følge søknad om byggetillatelse. Planen skal godkjennes som en del av tillatelsen. Planen skal omfatte hele det aktuelle byggefeltet og overgangen til tiliggende areal. Utomhusplanen med evt. temabilag skal vise:

- Reguleringsgrenser (formålsgrenser), funksjonsavgrensning og byggegrensler.
- Eksisterende terreng og framtidig terreng.
- Skråningsutslag og murer.
- Areal for gående og kjørende trafikk med stigningsforhold.
- Areal for leke og aktivitetsområder
- Parkering på terreng
- Framkommelighet for brann og redning, renovasjon og brøyting (sponing).

- Ny vegetasjon, og evt. større eksisterende vegetasjon.
- Leke- og uteoppholdsarealer tilpasset ulike aldersgrupper.
- Avrenning for overflatevann.
- Arealer til snølagring.
- Støyskjermer og støyvoller.
- Gjerder og nødvendig sikring.
- Materialbruk i markdekker.
- Plassering og prinsipp for belysning

e) Plan for vann- og avløp

Vann og avløp skal opparbeides i tråd med godkjent VAO-plan for området.

f) Plan for anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal konkret beskrive aktuelle tiltak. Tiltakene skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Området er regulert til følgende formål (jf. plan – og bygningslovens § 12- 5).

1.1.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (Felt BBB)

a) Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt bruksareal inkludert garasjeanlegg under bakken (BRA) = 28.500 m².

Arealer for tenkte plan skal ikke medregnes..

Biloppstillingsplasser på terreng medregnes i BRA med 18m² pr plass.

Det tillates maks 260 antall boenheter innenfor felt BBB.

b) Høyde

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er angitt i plankartet.

c) Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet.

d) Utforming

Det skal legges vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming forankret i dagens formspråk, teknologi og materialbruk.

Ved søknad om byggetillatelse skal det medfølge en estetisk redegjørelse for tiltaket.

Innganger skal legges slik at de møter både besøkende og brukere på en logisk og naturlig måte. Alle blokkene skal ha minst en inngang som henvender seg mot nærmeste tilliggende gate.

Bebyggelsen skal oppføre med flate tak. Det kan tillates private takterrasser med adkomst fra underliggende leilighet for blokkene A-G. Adkomst til takterrasse skal løses med trapp innenfor bygningsvolumet.

Arealet på inntrukken toppetasje skal ikke utgjøre mer enn 80% av arealet for underliggende etasje. Mindre takoppbygg på samlet inntil 30 m² av øverste takflaten tillates for heis, ventilasjonshetter og mindre tekniske installasjoner. Rekkverk foran inntrukken toppetasje skal være transparent, enten i form av metallspiler eller glass.

For å sikre beplantning av grøntarealer må jordsmonn over parkeringsdekke holde en tykkelse på minimum 40 cm.

Støyskjerm over forstøtningsmur skal være transparent og ikke være mer enn 1,8 meter.

e) Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal avsettes nær- og kvartalslekeklass i tråd med kommuneplanen.

Lekearealene skal ligge på terreng og være skjermet mot vind, snødrev og ha tilgang til sol. Nærlekeklassene skal ha god tilgang til sol mellom kl. 10 og kl. 15 den 20. april, og tilrettelegges for barn mellom 2-6 år.

Kvartalslekeklass skal ha god tilgang til sol mellom kl. 13 og kl. 18 den 20 april.

Areal brattere enn 1:3 regnes ikke som lekeklass.

f) Parkering

Det skal opparbeides parkering innenfor følgende norm:

Beboerparkering for bil: Min. 0,5 og maks 1,25 p-pl./pr. boenhet.

Gjesteparkering for bil: Min. 0,1 og maks 0,5 p-pl. /pr. boenhet.

Sykkelparkering: Min. 2 oppstillingsplasser for sykkel/ pr. boenhet.

Bilparkering for beboere skal legges i anlegg under bakken. Inntil 50 besøksplasser kan legges på terreng fordelt ved innkjøringer og som kantsteinsparkering i Møllervegen. De skal være tydelig skiltet for besøkende.

Første, og deretter hver tjuende bilplass skal dimensjoneres for funksjonshemmede (4,5 x 6m) og plasseres i nærheten av heis/inngang.

Sykkelparkering for beboere skal ligge i bygning eller under tak.

Alle parkeringsplasser for beboernes sykler og biler skal forberedes for lademulighet.

Minimum 30% av bilplassene skal ved ferdigattest være etablert som ladeplass, og kunne lade samtidig.

g) Energi og miljø

Med rammesøknad må det innsendes tiltaksplan for forurenset grunn.

Mobilt søppelsug, eller annen løsning under terreng godkjent av kommunen skal benyttes som renovasjonsløsning.

Trafo skal inngå i bebyggelsen.

h) Avkjørsel og adkomstvei

Avkjørsel avmerket i plankartet for felt BBB skal være felles for felt BBB, felt BBH og SP2. Felt BBH og SP2 skal ha adkomstvei over felt BBB.

1.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Felt BBS1)

Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige $BYA=30\%$. Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesims på 7,0 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter. Formålsgrensen og byggegrense mot SVT er sammenfallende. For øvrig gjelder Kommuneplanens bestemmelser om fortetting i etablerte boligområder.

1.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Felt BBS2 og BBS3)

Tillatt tomteutnyttelse felt BBS 2 og BBS3 skal ikke overstige $BYA=35\%$. Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesims på 7,0 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene for tilliggende boligregulering nordøst for planområdet med plan id. 0803. Ved motstrid går kommuneplanen foran.

1.2 Forretning, kontor og offentlig-/privat tjenesteyting (Felt BFKT)

- a) Utnyttingsgrad, høyder og plassering
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene, og innenfor maksimalt angitt kotehøyde på plankartet. Maksimalt tillatt $BRA=45\ 700\ m^2$. Areal utenfor byggegrensene kan anvendes til parkering og kjøreareal. Arealer for tenkte plan skal ikke medregnes.

Det tillates nye takoppbygg for tekniske installasjoner på inntil $800\ m^2\ BRA$ i en høyde av inntil 3,5 meter over maks. gesimshøyde. Oppbygg på tak skal samles i færrest mulige volumer.

Handelsareal skal utgjøre maksimalt $24\ 700\ m^2\ BTA$ i henhold til samtykke til fravik fra regional plan for handel og service. Arealet regnes inklusive lager og fellesarealer, men eksklusive tekniske rom.

- b) Utforming
Bebyggelsen skal fremstå samlet og i ett volum. Bygningene skal utformes med flate tak.

Bebyggelsen skal henvende som seg mot Solstrandvegen og grøntareal i felt GT.

Fasadeutforming og belysning skal bidra positivt til gatemiljøet. Mot Solstrandvegen og felt GT skal fasaden være utadrettet og visuelt åpne, med større glasspartier og tydelige markerte innganger.

Lange eller høye fasader skal brytes opp for å skape variasjon. Det skal langs fasade tilrettelegges soner for opphold med forskjellige kvaliteter, f.eks. inntrekk eller overbygde areal med sitteplass.

Det skal utarbeides skiltplan. Skilt skal samordnes i skiltsoner på de enkelte fasader. Belysning skal tillegges vekt, og skal redegjøres for ved søknad om byggetillatelse

- c) Varelevering
Det skal avsettes areal til varelevering og oppstilling for lastebil i bygningsmassen.
- d) Parkering
Det skal avsettes 1,5 plasser pr. $100\ m^2$ til besøkende og 0,5 pr. $100\ m^2$ til ansatte. Overskytende plasser i vil utgjøre innfartsparkering med maksimum 180 plasser og

minimum 60 plasser. Det tillates ikke etablert mer enn 680 plasser til sammen. Det skal etableres enkel tilkomst til bussholdeplass fra innfartsparkering via utvendig trapp/heis. Innfartsparkeringen skal skiltes. 20 % av plassene skal ha ladefasiliteter.

Første og deretter hver tjuende plass skal utformes for forflyttingshemmede og plasseres i nærheten av heis/ inngangsparti.

Det skal etableres minimum 150 sykkelplasser for besøkende og 50 for ansatte. 20 % av plassene for ansattes sykler skal ha ladefasiliteter. Deler av plassene kan plasseres på felt GT. Tilgjengelighet og funksjon skal vektlegges ved plassering av plassene.

- e) Energi og miljø
Trafo skal inngå i bebyggelsen.

1.3 Privat og offentlig tjenesteyting – Barnehage (Felt BBH)

- a) Utnyttingsgrad
Tillat grad av utnytting er maksimalt 1050 m² BRA.
- b) Høyder
Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er angitt i plankartet.
- c) Bebyggelsens plassering
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Mindre boder, vognhus, sykkel- og søppelbod kan tillates utenfor byggegrense.
- d) Utforming
Barnehagen skal ha flatt tak og et formspråk som tilpasses ny blokkbebyggelse i felt BBB.
- e) Utearealer
Utearealer brattere enn 1:4 medregnes ikke som lekeareal. Minimum 50 % av utearealene bør være flate (maks stigning 1:20).
Det tillates kun gjerde rundt felt BBH, såfremt dette ikke også er nødvendig for sikring mot fall i felt SP.
- f) Parkering, adkomst og varelevering
Det skal avsettes 18 parkeringsplasser for bil i felt SP2. Det skal avsettes en p-plass som dimensjoneres for funksjonshemmede (4,5 x 6m). 20 % av p-plassene for ansattes biler og sykler skal ha tilgang til ladefasiliteter.
Det skal avsettes 30 sykkeloppstillingsplasser. 12 av disse skal være for ansatte.
Sykkelparkering for ansatte skal være under tak.

Det må avsettes nødvendig areal for trafiksikker varelevering, brann- og redningsmateriell, og for av- og påstigning av passasjerer med bil eller drosje. Parkerings-arealet må planlegges og utarbeides slik at det oppnås en trygg hent og bringesituasjon for barn og voksne. Man bør tilpasse parkeringen slik at gangadkomst til barnehagen i minst mulig grad går over kjøreareal slik at ulykker ved manøvrering unngås.

Nødvendig antall renovasjonsbeholdere skal plasseres sikkert i forhold til barns lek og god brukbarhet for ansatte og renovatør.

1.4 Forretning (Felt BF)

For felt BF gjelder reguleringsbestemmelsene for tilliggende regulering sør for felt BF med plan id.1329

1.5 Blandet formål – bolig/ kontor/ offentlig – og privat tjenesteyting (Felt BBKT) – Hensynsone bevaring H570

Eksisterende våningshus «Solglimt», tillates ikke revet eller fjernet. Det tillates nybygg i form av anneks, garasje, bod ol. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal er BYA= 30 %. Bebyggelsen skal underordne seg våningshuset, og oppføres på eiendommens østside.

Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og /eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse bevares.

Før igangsetting av tiltak på eiendommen etter pbl. §1-6 på skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

Eiendommen skal ha adkomst fra Solstrandvegen som vist med pil i plankartet.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Fellesbestemmelser

Offentlig veganlegg skal tilfredsstillende de kvalitetskrav som følger av vedtatt kommunalteknisk norm for Tromsø kommune.

2.2 Kjøreveg

Kjøreveg markert som o_SKV på kartet skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Kjøreveg markert som f_SKV på kartet skal være felles og opparbeides som vist på plankartet.

2.3 Fortau

Fortau markert som o_SF på kartet skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

2.4 Gang- og sykkelveg

Gang-/sykkelveg markert som o_SGS på kartet skal være offentlig, og opparbeides som vist på plankartet.

2.6 Annen veggrunn – grøntareal (Felt SVG)

Arealet skal være offentlig og opparbeides i tråd med OSG – rammeplan.

2.7 Parkering – (Felt SP2)

Felt SP2 skal opparbeides som areal til parkering av biler for felt BBH.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (Felt SVG1)

Feltet skal opparbeides med gatebelysning og stedegne trær i tråd med OSG - rammeplan.

3.2 Grønnstruktur (Felt SVG2)

Arealet skal opparbeides som en grønn buffer mellom E8 og handelsparken. I arealet skal det ivaretas flomvei i tråd med VAO-rammeplan. Arealet kan kombineres med parkering.

3.3 Grønnstruktur kombinert med teknisk infrastrukturtrasé (tekniske bygninger/konstruksjoner) (Felt GT)

Felt GT skal være felles for tilstøtende eiendommer. Eksisterende anlegg forutsettes videreført.

Feltet skal opparbeides med belysning, beplantning, overdekket sykkelparkering og møblering. Det skal brukes bestandige materialer tilpasset et offentlig miljø. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Det skal etableres allment tilgjengelige oppholdsmuligheter og sitteplasser. Feltet skal ha skal ha grunnbelysning som understøtter bruk og gjør det trygt å ferdes når det er mørkt. Utformingen må sikre tilkomst, drift og vedlikehold av tekniske anlegg.

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer tillates.

Det skal opparbeides 50 sykkeloppstillingsplasser.

Flomvei gjennom feltet må sikres i henhold til VAO rammeplan

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:**a) Felt BBB – boligblokker**

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før:

- Solstrandvegen er opparbeidet
- SGS1 og 2 og SKH1 og 2 er opparbeidet.

Det kan ikke gis brukstillatelse før:

- interne gang- og sykkelveger er opparbeidet
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet.
- løsninger for avfallhåndtering er opparbeidet.
- kravene til utomhusarealer er oppfylt
- nær- og kvartalslekeplass er opparbeidet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for blokk D, E og F før:

- Møllervegen er opparbeidet som angitt i plankartet
- Adkomst fra Møllervegen angitt med pil i plankartet er opparbeidet

Utomhusarealer skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan, og være ferdig ved midlertidig brukstillatelse, eller senest ved utgangen av sommersesongen etter midlertidig brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet. Hvis planområdet utvikles feltvis skal utomhusarealet være ferdig opparbeidet ved midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt, eller senest ved utgangen av sommersesongen etter midlertidig brukstillatelse er gitt for det enkelte felt.

b) Felt BBH og SP2 – barnehage og parkering

Felt BBH og SP2 skal ha adkomstvei over felt BBB. Før det gis rammetillatelse må veiforbindelsen mellom felt SP2 og Solstrandvegen sikres og beskrives i tinglyst avtale. Før det gis brukstillatelse skal uteroms- og parkeringsarealer være ferdig opparbeidet. Før det gis brukstillatelse skal opparbeidelse av gangveg SGS2 mellom Solstrandvegen og Anton Jakobsens vei være sikret.

c) Felt BFKT - forretning, kontor, tjenesteyting

Kulvert for høyspentledning og overvann i hensynssonen H-430 må opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for byggearbeider innenfor hensynssonen.. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak må opparbeidelse av flomveg over feltet i tråd med VAO-rammeplan være sikret.

d) Felt GT – Grøntstruktur kombinert med tekniske infrastrukturtraséer (tekniske bygninger/konstruksjoner).

Før det gis igangsettingstillatelse må eiendommen GNR/BNR 17/1607 ha opparbeidet ny adkomst fra Solstrandvegen som vist i plankartet.

e) Felt o_SGS1 - gang- og sykkelvei

Før det gis igangsettingstillatelse for felt SGS1 må felt o_SKH3 være opparbeidet som erstatning for eksisterende kollektivholdeplass i SGS1.

f) Byggeplan

Før søknad om igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg som skal overtas av det offentlige, skal tekniske planer være godkjent av kommunen.
