

# KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM, PLAN NR 225, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato:.....02.04.07

Dato for revisjon: .....13.12.07

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: .....\*

## I Virkninger av planen (pbl § 20-6)

Sammen med plankart er disse bestemmelsene juridisk bindende.

*Retningslinjene og temakartene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter.*

*De er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.*

*I tillegg til de generelle bestemmelser i PBL § 20-6 skal gjeldende vedtekter, overordnede rikspolitiske retningslinjer, og byggeforskrifter legges til grunn for forvaltning og utbygging i planområdet.*

## II Arealbruksformål i planområdet ( pbl § 20-4, 1. ledd)

### 1. Byggeområder

- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1.1. Bolig                         | B  |
| 1.2. Sentrumsbebyggelse 1          | S1 |
| 1.3. Sentrumsbebyggelse 2          | S2 |
| 1.4. Offentlige formål             | O  |
| 1.5. Friområde/Park                | FR |
| 1.6. Bevaringsverdig enkeltbygning |    |
| 1.7. Bevaringsverdig bygningsmiljø |    |
| 1.8. Båndlagte områder             |    |

### 6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 6.1. Gate med fortau             |  |
| 6.2. Fotgjengerstrøk/Torg/Gågate |  |
| 6.3. Bilfritt trafikkareal/Kai   |  |
| 6.4. Terminal                    |  |

<b>III Utfyllende bestemmelser til byggeområdene (§20-4, 2. ledd),</b>	
<b>Tematiske bestemmelser og retningslinjer</b>	
<b>1. Plankrav (§20-4, 2. ledd, a)</b>	
<p>Alle tiltak nevnt i PBL §§ 93 som er i strid med kommunedelplanen for sentrum eller gjeldende reguleringsplaner krever ny reguleringsplan.</p>	<p><i>Når private forslag til reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner fremmes til behandling, skal Tromsø kommunes "Veileder for utarbeidelse av arealplaner", utgitt sommeren 2007 og seinere revisjoner av denne legges til grunn for planframstilling.</i></p> <p><i>Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Byggehøyder, volum, utnyttelsesgrad og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk.</i></li> <li>• <i>Prosjektet ikke er en etappe eller del av et større utbyggingsprosjekt.</i></li> </ul> <p><i>Reguleringsbestemmelser som tillater byggehøyder som overskrider eksisterende bebyggelse i området skal utgå. Dette gjelder for reguleringsplaner eldre enn 1956.</i></p> <p><i>Det kreves hjemmel i reguleringsplan før det kan gis rivingstillatelse.</i></p>
<b>2. Utforming og estetikk (§ 20-4, 2. ledd, b)</b>	
<p><b>Estetikk</b> Det skal i alle plan og byggesaker stilles krav om dokumentasjon som viser at rimelige skjønnetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til nabobebyggelsen generelt og bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø spesielt, samt begrunne de valgte løsninger.</p> <p>Trafostasjoner skal integreres i bygg.</p> <p><b>Utforming av fasade</b> Første etasje mot offentlige rom skal være preget av åpenhet og ha min. 70 % vindusareal inklusive inngangsdører. Det tillates ikke lukkede sokkeletasjer, parkering eller tildekking av store vindusflater i første etasje mot offentlige byrom, sentrale deler av Storgata og kaipromenaden.</p> <p><b>Byggehøyder</b> Det tillates ikke bygninger med byggehøyder som skyggelegger viktige offentlige byrom jf. Temakart 1, bystruktur. Eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal</p>	<p><i>Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse mot offentlige byrom og sentrale gateløp og promenader slik det er vist i temakart 2, byens offentlige rom.</i></p> <p><i>Se også temakart " Arkitektur og bystruktur"</i></p> <p><i>Konstruksjoner for midlertidig bruk tillates der dette er av kort varighet ( 1-2 måneder).</i></p> <p><i>Det henvises til temakart 2, byens offentlige rom.</i></p> <p><i>Temakart 1 viser hvilke strukturer som ikke skal påbygges av hensyn til tilliggende byrom.</i></p>

<p>fortsatt gjelde, der det ikke er strid med kommunedelplanen. Unntaket er der bygningshøyde i planer eldre enn 1956 overskrider etablert bygningshøyde.</p> <p><b>Uteservering</b> Det tillates ikke permanente installasjoner for uteservering. Uteservering skal plasseres direkte på gatebelegget/ fortausbelegget. Belegget skal være av samme type som omkringliggende trafikkareal.</p> <p><b>Avfallshåndtering</b> Det skal vises avfallshåndtering som ikke forutsetter oppstilling av containere eller avfallsdunker utenfor bygget.</p>	<p><i>Det skal være fri passasje for fotgjengere på fortau.</i></p> <p><i>Markiser og belysning skal monteres på vegg. Det tillates ikke gjerder som avgrensninger på fortausarealer.</i></p>
<p><b>3. Parkering (§ 20-4, 2. ledd b)</b></p>	
<p>I område avsatt til sentrumsbebyggelse og offentlig formål skal parkering legges under terreng. Overflateparkering tillates ikke.</p>	<p><i>Reguleringsplan skal vise parkering inklusiv sykkelparkering og næringsparkering.</i></p> <p><i>Sykkelparkering bør være overdekt.</i></p>
<p><b>4. Utbyggingsrekkefølge (§ 20-4, 2. ledd, b)</b></p>	
<p>For områder avsatt til bolig, sentrumsbebyggelse og offentlig formål skal utbygging ikke finne sted før offentlig trafikkareal med fortau og vann- og avløpsanlegg er etablert.</p> <p><b>Offentlig trafikkareal</b> Det skal ikke gis brukstillatelse før offentlig trafikkareal er opparbeidet langs hele kvartalet. Offentlige trafikkareal skal tilfredsstillende de kvalitetskrav som følger av vedtatt kommunalteknisk norm. Tekniske planer skal godkjennes av Tromsø kommune.</p> <p><b>Offentlig vann- og avløpsanlegg</b> Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for større byggetiltak, før tilfredsstillende vann- og avløpsforsyning er etablert.</p> <p>Offentlige vann- og avløpsanlegg skal tilfredsstillende de kvalitetskrav som følger av kommunalteknisk norm. Tekniske planer skal godkjennes av Tromsø kommune.</p> <p><b>Felles privat uteareal</b> Det skal ikke gis ferdigattest eller brukstillatelse før felles private uteoppholdsarealer for boliger er opparbeidet.</p>	<p><i>Opparbeiding av ny veitrasé med tilknytning til tunnelinnslaget i Hansjordnesbukta skal tas med i ny reguleringsplan for område S1-25, S1-36 og S2-45.</i></p> <p><i>Ny reguleringsplan for område S2-32 skal inkludere offentlig plass nedenfor område S2-2, S2-26 og S2-27.</i></p> <p><i>For områder hvor boliger tillates etablert, skal utbygging ikke finne sted før tilgang på tilstrekkelig skolekapasitet og lekeareal er dokumentert.</i></p> <p><i>I områder avsatt til bolig og sentrumsbebyggelse, bør behovet for areal til offentlige byggeprogrammer utredes, før større byggetiltak eller reguleringsplaner behandles.</i></p> <p><i>Før byggetillatelse for større byggetiltak og behandling av reguleringsplaner skal det utarbeides analyser som viser behovet for normal vannforsyning og for slokkevann / vann til sprinkelanlegg samt hvordan behovet planlegges dekket.</i></p> <p><i>Det skal redegjøres for spillvanns- og overvannsmengder, inklusiv hvilke konsekvenser påslipp av slike spillvanns- og overvannsmengder får for kommunalt ledningsnett.</i></p>

	<p><i>Ved utbygging i strandsonen under kote 4 skal håndtering av spillvann og overvann utredes spesielt. Dette for å forhindre inntrengning av sjøvann i/rundt bygg via spillvanns-/overvannsnett.</i></p>
<b>5. Utbyggingsavtaler (PBL § 64 a)</b>	
	<p><b><i>Boligosiale tiltak</i></b>  <i>Utbyggingsavtale skal være inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. pbl. § 64 b.</i></p> <p><i>Ved utarbeidelse av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 64 a, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.</i></p> <p><i>Utbyggingsavtale skal være inngått før byggetillatelse gis, der plan forutsetter bygging av offentlige anlegg.</i>  <i>Offentlige anlegg er alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende.</i></p> <p><b><i>Hovedprinsipper for kostnadsfordeling</i></b>  <i>Det enkelte prosjekt skal selv bære ansvaret for alle kostnadene med ferdigstillelse av teknisk- og grønn infrastruktur.</i></p>
<b>6. Tilgjengelighet for alle (§ 20-4, 2.ledd, b)</b>	
<p>Kommunens reguleringsplaner skal ha bestemmelser om at bebyggelse og utomhusarealer utformes etter prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i temaveileder ” Bygg for alle” utarbeidet av Statens Bygningstekniske Etat (BE) og Husbanken. Kommunen skal til enhver tid ta hensyn til de oppgraderte normer fra BE.</p>	<p><i>Prinsipper om universell utforming skal knyttes til økt livskvalitet, bedre folkehelse og inkluderende arbeidsliv.</i></p>

<p>Avvik fra hovedregelen skal entydig bestemmes i reguleringsplan. Avvik kan godkjennes der hovedregelen medfører urimelige utforming, uheldig terrengtilpasning mm. Reguleringsplanen skal fastsette hvilke forhold som unntas fra regelen. Saksframlegget skal redegjøre for avviket fra hovedregelen og begrunne dette.</p>	
<p><b>7. Støy (§ 20-4, 2.ledd, b)</b></p>	
<p>Uteareal for boliger, lekeareal, uterom og private uteplasser skal ha maksimum <math>L_{DEN}=55dB</math>.</p> <p>Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke ha støy som overskrider anbefalte støygrenser (T 1442). I byggeområder med betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag er tiltakshaver forpliktet til å informere om hvor lenge støyperioden skal vare samt varsle berørte naboer. Offentlige informasjon om store og spesielt støyende aktiviteter skal gis som en del av selve planprosessen.</p>	<p><i>Tiltakshaver er forpliktet til å gjøre støy undersøkelser i soner der støy er plantema, jfr temakart støy. Utredninger skal gjøres i henhold til retningslinje T-1442.</i></p>
<p><b>8. Risiko og sårbarhet (§20-4, 2. ledd, b)</b></p>	
<p>Forurensa masser, der konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer overstiger fastsatte normverdier for arealbruk, tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse til deponering eller dumping.</p> <p>Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der terrenginngrep er planlagt gjennomført.</p>	<p><i>Konsekvenser av klimaendringene må vurderes i forbindelse med ny reguleringsplan mht framtidig bebyggelse og infrastruktur. Plassering av bygningene må ta i betraktning en stigning av havnivå.</i></p>
<p><b>9. Boliger (§20-4, 2. ledd, b)</b></p>	
<p>Det skal i alle regulerings- og bebyggelsesplaner fastsettes maks antall boenheter.</p> <p><b>Kvalitetskrav til boliger.</b></p> <p>A. <i>Trafikk.</i> Det skal være trygg atkomst til skole, busstopp og lekeplasser (kvartalslekeplass og felles uteareal).</p> <p>B. <i>Intern infrastruktur.</i> Minimum en takoverdekket plass for sykkelparkering pr. bolig.</p> <p>C. <i>Miljøbelastning.</i> Boliger skal ikke ha ensidig henvendelse mot miljøbelastet side (støy, støv, lukt osv).</p> <p>D. <i>Privat uteareal.</i> Det kreves privat uteareal for alle boenheter.</p> <p><b>Uteoppholdsareal (§20-4, 2.ledd, b og d)</b> For hver boenhet skal det avsettes minimum 15 m2 felles uteoppholdsareal innenfor eget kvartal.</p>	<p><i>Det tillates mindre næringsvirksomhet som ikke er i konflikt med formålet.</i></p> <p><i>Med trygg atkomst menes atkomst via boligater, gangvei/ fortau og at det skal være etablert trygge fotgjengerovergange over trafikkerte gater.</i></p>

<p>Utearealet skal opparbeides for lek og opphold. Arealene skal ha direkte sollys og ikke vende ensidig mot nord eller nordøst. Arealene skal ha trafiksikker atkomst fra boligen.</p>	
<b>Bestemmelser og retningslinjer til hvert byggeområde</b>	
<b>10. Sentrumsbebyggelse (§20-4, 2. ledd, b)</b>	
<p><u>Sentrumsbebyggelse 1:</u> Området avsettes til sentrumsbebyggelse med alle typer sentrumsfunksjoner inklusiv bolig. Boliger tillates kun på gateplan i typiske boligater, for øvrig tillates ikke boliger i 1.-2. etasje.</p> <p><u>Sentrumsbebyggelse 2:</u> Området avsettes til sentrumsbebyggelse med alle typer sentrumsfunksjoner. Maksimum 20 % av bruksareal (BRA) innenfor hver enkelt bygg kan være bolig. Boliger tillates ikke i 1. – 3. etasje.</p> <p><u>Generelle bestemmelser:</u> Industri og plasskrevende næring tillates ikke. Det er tillatt å etablere detaljhandel med forretningsareal større enn 3000 m2 innenfor alle områder for Sentrumsbebyggelse.</p> <p>Utbygging skal ikke føre til økt skyggelegging av parkarealer og viktige offentlige byrom.</p> <p>Det skal i alle regulerings- og bebyggelsesplaner fastsettes et maks antall boenheter. Kvalitetskrav til boligene jf punkt 9 gjelder innenfor området.</p> <p>Reguleringsplan for S2-32 skal omfatte ny plass langs Samuel Arnesens gate.</p>	<p><i>Typiske boligater er:</i> - gater med lite trafikk - gater hvor det er en overvekt av boliger fra før. <i>Henvisning til temakart 3. Gatebruk.</i></p> <p><i>I forbindelse med reguleringsplan skal tillatelse til 20 % bolig på hver enkelt eiendom vurderes i forhold til ev. eksisterende boliger ellers i kvartalet og totalt uteareal. Krav til uteopp-holdsareal (punkt 4) skal være oppfylt for det totale antall boliger i et kvartal.</i></p> <p><i>Henvisning til temakart 1. Bystruktur</i></p>
<b>11. Boligbebyggelse (§20-4, 2. ledd, b)</b>	
<p>I boligområder er utnyttingsgraden unntatt B1 og B4: Maks. BYA = 40 %</p> <p>Innenfor område B1 og B4: Maks. BYA = 30 %.</p>	
<b>12. Friområde/parker (§20-4, 2. ledd, b)</b>	
<p>Parkene skal tilrettelegges for bruk for alle aldersgrupper, barn spesielt. Utformingen skal gi rom for offentlige arrangement.</p> <p>Tilgjengelighet for alle/ universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeiding.</p> <p>Parkene FR 3, 6 og 15 skal opparbeides spesielt med lekeutstyr for barn som bor i byen.</p>	

<b>13. Bevaringsverdige enkeltbygninger (§20-4, 2. ledd, b)</b>	
<p>Bygninger avsatt til bevaring tillates ikke revet.</p> <p>Bygninger avsatt til bevaring skal ikke forandres vesentlig i volum. Husets hovedform, grunnflate, tak- og gesimshøyder samt takform skal opprettholdes.</p> <p>Utvendige reparasjoner og vedlikehold skal utføres tilsvarende bygningens originale eller annen dokumenterbar utførelse. Ved istandsetting av bygninger med bevaringsverdige fasader skal originale bygningsdelene beholdes og repareres. Dette gjelder spesielt dører, vinduer, gerikter, belistning, ytterkledning og taktekking. Fargesetting skal være i samsvar med den originale fargen eller tilpasses omkringliggende fargesetting. Istandsetting skal skje i samråd med antikvariske myndigheter.</p> <p>I nye regulerings- og bebyggelsesplaner skal bygninger definert i denne planen som bevaringsverdige bygninger sikres et vern ved at de reguleres til spesialområde bevaring.</p>	<p><i>Ved rehabilitering, reparasjon, påbygging m.m. av bygninger som har gjennomgått forandringer over tid, skal det fortrinnsvis søkes tilbake til opprinnelig byggestil.</i></p>
<b>14. Bevaringsverdig bygningsmiljø (§20-4, 2. ledd, b)</b>	
<p>Eksisterende bebyggelsesstruktur, parselldeling og forholdet mellom bebygd og ubebygd areal samt forhold mellom hovedhus og uthus skal opprettholdes.</p> <p>Innenfor kvartalene S1 og S2 øst for Storgata samt område S1-1,S1-3, S1-4,S1-17,S1-21 og S2-6, settes utnyttelsesgraden til maks. BYA = 50 %</p> <p>Innenfor områder med bevaringsverdig bygningsmiljø skal overgangen til verneverdige enkeltbygninger og verneverdig bygningsmiljø utformes bevisst ved planlegging av nybygg i området.</p> <p>Ved vedlikehold og opprustning skal fasadeutformingen mot gate vektlegges spesielt. Tiltak skal i volum, form, høyde, materialbruk og farge tilpasses den eksisterende struktur.</p> <p>Bakgårdsbebyggelsen skal ha et vesentlig mindre volum enn hovedbygg mot gaten. Høyden på bakgårdsbebyggelsen skal være lavere enn hovedhuset.</p>	
<b>Viktige ledd i kommunikasjonssystemet</b>	
<b>15. Generelt (§20-4, 6)</b>	
	<i>Kommunalteknisk norm for Tromsø kommune legges</i>

	<p><i>til grunn for detaljutforming av gater, veger og plasser.</i></p> <p><i>Det skal etableres anlegg for tining av snø og is på fortau. Fortau skal opparbeides i 3 meters bredde.</i></p> <p><i>Fotgjengeroverganger på hovedferdselsåren gjennom sentrum jf. Temakart 3 skal være opphøyde og utføres i solide materialer.</i></p> <p><i>I områder avsatt til gatetun skal det legges frem plan for opparbeiding av gatetun i forbindelse med byggesøknad eller reguleringsplan</i></p>
<b>16. Fotgjengerstrøk og atkomstgater</b>	
	<p><i>Området er avsatt til gangareal, torgsalg, uteservering, atkomstgate og gatetun. Det skal være fri passasje for fotgjengere på fortau. Gangarealer, torg og plasser skal ikke benyttes til parkering.</i></p> <p><i>Uterom skal utformes med fokus på barn og unge og universell utforming/ tilgjengelighet for alle.</i></p> <p><i>Arealene langs sjøfronten er avsatt til gangareal/ kaipromenade, kai og uteservering. Området tillates ikke benyttet til parkering.</i></p>
<b>17. Terminal</b>	
	<p><i>Tromsø sentrum skal være det trafikale knutepunkt for kollektiv persontrafikk.</i></p> <p><i>I forbindelse med planlegging av ny trafikkterminal i sentrum skal det foretas en analyse av hvilken lokalitet som er best egnet til å møte framtidens utfordringer. I analysen som blir premissgivende for den videre detaljplanleggingen i egen reguleringsplan må forhold som miljø og transportutfordringer, utbygging og sårbarhetsbetraktninger, kostnader og funksjonalitet samt sikkerhet og tilgjengelighet være sentrale elementer som vektlegges og vektas for de ulike alternativer.</i></p>

31.12.07.