



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRUHODEKVARTALET - PLAN NR. 1299

Dato: 01.07.99
Dato for siste revisjon: 12.11.01
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 30.01.02
Dato for mindre vesentlig endring: 19.10.05

I

Ihht. PBL § 26 gjelder disse bestemmelsene området som er avgrensa på plankart dat. 1. juli – 99, rev. 04.07.00, med tilhørende illustrasjonsplaner.

II

Ihht. PBL § 25 er det regulerede området delt inn i avgrensa områder med følgende formål:

	<i>(signatur og sosi-kode)</i>	
1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1 samt 2.ledd: kombinert formål)		
<i>Bolig</i>	<i>B 1 - 2</i>	
<i>Forretning</i>	<i>F 1</i>	
<i>Bolig / garasjeanlegg</i>	<i>B/G 1</i>	<i>110 / 191</i>
<i>Bolig / Forretning / Kontor</i>	<i>B/F/K 1 - 3</i>	<i>911</i>
<i>Bolig / Forretning / Kontor og Garasjeanlegg</i>	<i>B/F/K/G 1 - 2</i>	<i>911 / 191</i>
<i>Forretning / Kontor / Felles lekeareal for barn</i>	<i>F/K/lek 1</i>	<i>920 / 750</i>
<i>Garasjeanlegg / Felles lekeareal for barn</i>	<i>G/ lek 1-4</i>	<i>191 / 750</i>
3. OFFENTLIG TRAFIKKAREALE (PBL 25, 1.ledd nr. 3)		
<i>Gate med fortau</i>	<i>T 1 - 2</i>	<i>311</i>
7. FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)		
<i>Felles avkjørsel</i>	<i>FA 1</i>	<i>710</i>
<i>Felles gangareal</i>	<i>FG 1 - 6</i>	<i>720</i>
<i>Felles lekeareal for barn</i>	<i>lek</i>	<i>750</i>

III

Ihht. PBL § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innafør planområdet:

§ 1 BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

§ 1.1 Felles bestemmelser for byggeområder

§ 1.1.1 Formål og utnyttingsgrad

- Områdene B/F/K 1 - 2 skal nyttes til forretninger med tilhørende fellesarealer i første etasje, kontorer i andre etasje og boliger i overliggende etasjer. Område BFK 3 kan nyttes til bolig, forretning og / eller kontor.
- Områdene B/F/K/G 1-2 skal nyttes til garasjer, boder for bolig og lager for forretning i underetasjer, forretning / kontor i første etasje, kontor / bolig i andre etasje samt kontor / bolig i tredje og fjerde etasje.
- Område B/G 1 skal nyttes til garasjeanlegg, boder for bolig og lager for forretning i underetasjer og til boliger i to etasjer over.
- Område G / lek 1 - 4 skal nyttes til garasjeanlegg i inntil to etasjer under bakken, og felles lekeareale for barn over.

- e) Samla utnyttingsgrad i kvartalet skal ikke overstige $TU = 350\%$. Arealer i kjeller skal medregnes i utnyttingsgraden. Innafor områder regulert til bolig eller kombinasjon av bolig er forholdet mellom bolig og felles lekeareal formålsregulert på plankartet, med unntak vist i disse bestemmelsene § 1.1.3 c).

§ 1.1.2 Infrastruktur

- a) Adkomst til forretninger og kontorer i BFK 1 – 2 skal ligge mot Skippergata. Det kan etableres egen adkomst til kontorer i BFK 1 på hjørnet Skippergata / Elvegata. **(slettet:, samt på tak over F1)**
Adkomst til forretning og kontorer i BFKG 1 -2 skal ligge mot Storgata og Elvegata.
Adkomst i form av enkeltavkjørsler til etablerte boliger opprettholdes frem til nybygg med parkeringskjeller realiseres.
- b) Varelevering til forretninger i BFK 1- 2 skal skje via FA 1. Varelevering til BFK2 kan i tillegg skje via etablert portrom. Varelevering til BFKG 1 - 2 kan skje via FA 1 eller fra Storgata.
- c) Søppelhandtering kan skje via FA 1 og fra adkomster mot gater.
- d) Trafostasjon og pumpestasjon skal plasseres innebygget i bygg. Stasjonene skal være tilgjengelig for service etter avtale med hhv. Troms kraft og Tromsø kommune.

§ 1.1.3 Krav til utforming og opparbeidelse

- a) Bygningenes volum avgrenses av tomteutnyttelse, formålsgrenser, byggegrenser og -linjer og maks. gesims- og takhøyder som er påført plankartet. **Det tillates maks. takhøyde på 26,5 m innenfor Elvegata 6.**
- b) Kotehøyder angitt på plankartet er maksimumsgrenser. For uteareal gjelder denne som gjennomsnitt av ferdig opparbeidet uteareal. Gesimshøyder er gitt der tilbaketrukket toppetasje tillates.
- c) Formålsgrense for byggeområde er byggelinje mot gatenettet og byggegrense mot kvartalets indre, der ikke annen byggegrense er vist. Toppetasje skal trekkes tilbake min. 1 m mot gate. **(slettes: og min. 2 m mot bakgård)**
Det tillates at trappe-/heisrom, terrasser og balkonger stikker inntil 2,5 m inn i felles lekeareal for BFKG1-2 og inn i privat uteoppholdsareal i BFK1 og B/G 1. Mindre partier kan stikke lengre inn i felles lekeareal, men tapt lekeareal skal da kompenseres.
Over offentlig trafikkareale tillates at bygningsdel utkrages inntil 3 m innafor maks. 20 % av fasadens lengde. Fri høyde over fortau skal være min. 2,75 m.
- d) Bygningene i kvartalet skal gis en skala som svarer på både omkringliggende bebyggelse og broas dimensjoner. Det arkitektoniske uttrykket skal dokumentere referanser til eksisterende og omkringliggende bebyggelse mht. fasader, bygningsvolum, gesimsar, samt farge- og materialbruk. Mot verneverdig bebyggelse i B1 og BFK 2, samt mot kvartal nord for planområdet skal dette vektlegges spesielt.
- e) Ny bebyggelse skal utformes i tråd med gjeldene normer for bebyggelse over eller ved siden av hovedveisystem med tanke på tiltak mot miljøulemper som brann- og eksplosjonsfare, støy, støv og vibrasjoner fra et framtidig tunnelanlegg (jfr. forskrifter om krav til byggverk og produkter til byggverk og NS 8175).
- f) Publikumsinnganger skal markeres i fasadene, og det skal etableres utstillingsvinduer i 1. etasjes fasader mot Skippergata, Storgata og Elvegata.
- g) Bygg og utomhusanlegg skal utformes ihht gjeldende retningslinjer om tilgjengeligheten for funksjonshemmede

§ 1.2 Bestemmelser for bolig

- a) Felles interne boligadkomster innafor hvert enkelt byggeområde skal adskilles mest mulig fra kontor- og forretningsadkomster.
- b) Til hver boenhet skal det knyttes privat uteoppholdsplass på min. 5 kvm. Denne kan være innglasset men skal da ha min. 2 kvm skyvevindu eller tilsvarende.
- c) Til hver boenhet skal det avsettes lasbar utebod på min. 3 m².
- d) For boliger i B1 og BFK3 avsettes lekeareal på egen tomt.

§ 1.3 Bestemmelser for forretning

- a) Området regulert til forretning skal nyttes til forretninger med tilhørende arealer, herunder kunderetta arealer, **parkering**, varelevering, omlastingssone, søppelrom, lagerarealer. **I BFKG2 kan det bygges boliger mot gådsrommet.**
- b) **Tak over F1 skal brukes til privat- og til felles uteoppholdsareal.**
- c) Kontorseksjon og personalets oppholdsrom skal ligge mot fasade og ha vindu.

§ 1.4 Bestemmelser for kontor

- a) Område regulert til kontorer skal nyttes til kontor med tilhørende anlegg. **Mot F1 kan det bygges boliger.**

§ 1.5 Bestemmelser for garasjeanlegg

- a) Det kan etableres offentlig tilgjengelig garasjebygg i to kjelleretasjer innfor områder regulert til garasjeanlegg. Her kan etableres parkeringsplasser med tilhørende anlegg for betjening av boliger, kontorer og forretning, samt boder for boliger og lager for forretning.
- b) Det kan etableres inntil 140 p-plasser i garasjeanlegg under bakkenivå.
- c) Boligparkering skal i størst mulig grad adskilles fra kundeparkering. Reserverte plasser for bevegelseshemmede legges nærmest heis.
- d) Det må inngås en privatrettsligavtale om bruk, drift og disponering av kjelleranlegget mellom de aktuelle grunneiere anlegget berører, før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 1.6 Bestemmelser for bygninger som skal bevares

- a) Bygninger som skal bevares er vist med omriss på plankartet, ihht. tegnforklaring.
- b) Eksisterende bygninger med slikt omriss tillates ikke revet.
- c) Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
- d) Innfor området kan eksisterende bebyggelse istandsettes under forutsetning av at tak- og veggfasader opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig uttrykk. Mindre om- og tilbygginger kan tillates dersom dette tilpasses byggets opprinnelige karakter.
Før planutvalget/teknisk komite treffer avgjørelse i sak om utvendig vedlikeholdsarbeide, om- og tilbygging skal det innhentes uttalelse fra de antikvariske myndigheter.

§ 3 BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKAREALER

§ 3.1 Gate med fortau T 1 - 2

- a) Områdene T1/T2 skal nyttes til formål gate med fortau.
Gate med fortau som berøres av utbygging innenfor planområdet skal belegges med materialer som utbygger og Tromsø kommune finner hensiktsmessig i forhold til øvrige belegg i tilstøtende områder, jfr. opparbeidelsesavtale pkt. 8.3.
Bredden på fortau skal fortrinnsvis være 3 meter.
Fortau skal ha anlegg for tining av is og snø.
Offentlige trafikkområder skal, i den grad terrengform tillater det, utformes ihht gjeldende retningslinjer om tilgjengelighet for funksjonshemmede.

§ 7 BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles avkjørsel FA 1

- a) Avkjørselen er felles for alle rettighetshavere til arealer regulert til garasje, med unntak av BFKG 1 som kan nytte egen avkjørsel til Verftsgata.
- b) Adkomsten har enveis innkjørsel fra Elvegata og toveis ut- og innkjørsel fra Verftsgata.
- c) Avkjørselen skal nyttes som adkomst til garasjeanlegg, oppstillingsplass og manøvreringsareale for varelevering til kvartalet samt søppelhenting.
- d) Opparbeides med fast dekke.
- e) Mot Elvegata kan avkjørselen overbygges fra og med tredje etasje. For overbygningen gjelder bestemmelser som for BFK 1.

§ 7.2 Felles gangadkomst FG 1 - 6

- a) Felles gangadkomst FG 1-5 med tilhørende heis og trapper er felles for alle boliger og virksomheter innfor BFK 1-2 og BFKG 1-2 og BG 1.
Felles gangadkomst FG 6 er felles for boliger i BFKG 1 og B/G 1.
FG1 – 5 kan overbygges ved adkomst Storgata fra 2. etasje og oppover.
- b) Sikkerhet og tilgjengelighet i gangadkomstene ivaretas med tak , anlegg for tining av snø og is eller tilsvarende

§ 7.3 Felles lekeareal for barn

- G/lek 1 er felles for alle boliger i kvartalet.
- G/lek 2 er felles for alle boliger i B/G1
- G/lek 3 er felles for alle boliger i BFKG 1
- G/lek 4 er felles for alle boliger i BFKG 2
- F/K/lek 1 er felles for alle boliger i BFK 1.

- a) Fellesarealene skal opparbeids parkmessig med vegetasjon og definerte bruksflater/soner for lek/opphold for barn og voksne. Lekeplassene skal opparbeides og utstyres med lekeutstyr i henhold til "Forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr". Områdene skal ha belysning.
- b) Plan for oppholds- og lekearealene skal være utarbeidet i henhold til kulturavdelingens retningslinjer (10.06.94), og godkjennes av kommunen innen utbygging igangsettes.
- c) Lekearealene skal stå ferdig før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene, jfr rekkefølgebestemmelsene.
- d) Lekeplassen skal sikres på forsvarlig måte mot trafikkarealene, enten i form av gjerde eller annen form for sikringstiltak, avhengig av terreng.
- e) Arbeidskjørsel, lagring (herunder brakkerigg) er ikke tillatt i områder regulert til felles lekeareal når disse er ferdig opparbeidet. Eksisterende vegetasjon skal på kyndig måte sikres under hele byggeperioden.
- f) Snølagring tillates ikke på lekeplasser.

IV

Ihht. PBL § 26 gis følgende felles bestemmelser :

§ 8 PLANKRAV OG REKKEFØLGE

§ 8.1 Rekkefølgekrav

- a) Felles areal for lek, gang og avkjørsel skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg innenfor området. Kommunen skal godkjenne opparbeidelsesplanen før igangsettingstillatelse kan gis.
- b) Før opparbeidelse av parkeringskjeller igangsettes skal bolig i Elvegata 4 være sikret rett til en p-plass i p-kjeller, eller annet sted etter avtale ihht. 1.5 d)

§ 8.2 Dokumentasjonskrav

- a) Følgende dokumentasjon skal vedlegges søknad om rammetillatelse:
 - begrunnelse for valg av utforming ihht. pkt. 1.1.3 d).
 - støyberegning og tiltak mot støy for boliger etter gjeldene normer og forskrifter, jfr pkt 1.1.3 e).
- b) Følgende dokumentasjon skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse:
 - plan for utearealer ihht. 7.3 b) med høyder og materialbruk utearealer, herunder typiske snitt av overgang mellom bygg og utearealer
 - riggplan

§ 8.3 Opparbeidelsesavtale

Det skal inngås opparbeidelsesavtale mellom berørte grunneiere / festere, Tromsø kommune (som eier av kommunal grunn og tekniske anlegg) og utbygger, før igangsettingstillatelse kan gis.