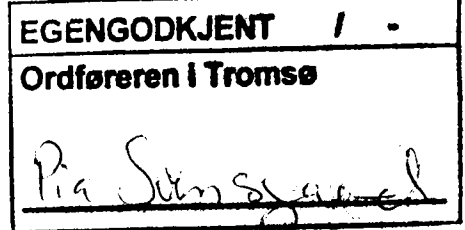




Tromsø kommune



# Planbestemmelser

## 1504 Reguleringsplan Hvileng III

Arkivsak: 00/03367  
Arkivkode: TPLAN 1504  
Sakstittel: HVILENG III 119/2636 m fl.

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN HVILENG III M/FL., PLAN L12-1504

Dato.....30.01.05  
Dato for vedtak i planutvalget..... 15.02.05  
Dato for kommunestyrets vedtak.....23.02.05  
Dato for egengodkjenning / stadfesting.....

#### I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også plan- og bygningsloven, samt kommunens vedtekter og Teknisk forskrift til denne.

#### II

Området er i medhold av § 25 plan- og bygningsloven regulert til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDER**
- 1.1 Boliger
- 1.2 Allmennyttig formål, barnehage

### **3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

- 3.1 Kjøreveg med skulder og snuplass
- 3.2 Gang- og sykkelvei med boligadkomster

### **6. SPESIALOMRÅDER**

- 6.1 Trafo

### **7 FELLESONRÅDER**

- 7.1 Felles lekeareal for barn
- 7.2 Annet fellesareal for flere eiendommer, snødepot

## **III**

I medhold av plan og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger innenfor planområdet:

### **1 BYGGEOMRÅDER**

#### **1.1 Boliger**

- a) Boligene kan oppføres i to etasjer (normale boligetasjer), eventuelt pluss sokkeletasje der terrenget ligger til rette for det. Boligene skal plasseres slik at de ikke tar vesentlig utsikt og sol fra bakenforliggende bebyggelse.
- b) Det skal på egen tomt avsettes 1 plass for garasje/carport pr. boenhet. Boligheter på under 50 m<sup>2</sup> trenger kun biloppstillingsplass.
- c) Bebyggelsen innen hvert enkelt felt skal være enhetlig både mht form, detaljer og fargesetting.
- d) Ved utforming av bebyggelsen i B1 skal det tas spesielt hensyn til tomtas eksponerte beliggenhet. Opplevelsen av bebyggelsen fra Mellomveien skal dokumenteres i bebyggelsesplanen.
- e) Før det igangsettes betydelige byggearbeider på B1 skal Pistolklubbens anlegg befares og kartlegges, slik at eventuelle skader som forårsakes av byggearbeidene kan erstattes.

f) Feltene B2 – B4 skal inndeles i individuelle tomteparseller og bebygges med vertikaldelte tomannsboliger/kjedehus. Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak eller pulttak med takvinkel maks 20 grader. Møneretning skal være parallelt med veger og terrengkoter. Garasjer kan oppføres med flatt tak.

g) Graden av utnytting (TU) for hvert enkelt felt skal ikke overstige de verdier som er påført plankartet. TU skal beregnes etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

h) Krav til dokumentasjon i bebyggelsesplanen:

-Det skal for feltene B1 – B4 utarbeides bebyggelsesplaner i medhold av plan- og bygningslovens § 28-2 som omfatter ett eller flere felter. Bebyggelsesplanene skal utarbeides på kart i målestokk 1:500.

-Avgrensning av tomteparseller

-En beregning av T-BRA for hver enkelt parsell og felt

-Plassering av adkomster

-Plassering av bygninger og andre anlegg

-Bebyggelsens utstrekning, terrengtilpassing, høyde, takform og møneretning.

-Disponering og utforming av ubebygde deler av tomter,

terrengbehandling, forstøtningsmurer, gjerder og skjermvegg

-Plassering og utforming av småbarnlekeplasser

-Plass for deponering av snø.

-Boligplan, snitt og fasader i målestokk 1:200

-Vegetasjonskart med eksisterende og fremtidig vegetasjon

-Illustrasjonsplan i målestokk min 1:500

-Modell(er) eller annen tredimensjonal fremstilling som illustrerer bebyggelsesplanen(e).

-Bebyggelsens konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse.

- Tilfredstillende skoledekning skal dokumenteres før byggesaken kan godkjennes.

## **1.2 Almennyttig formål, barnehage:**

a) Eksisterende bygning inngår i planen. Tilbygging, ombygging og nybygging tilpasset omgiende bebyggelse tillates innenfor rammen av reguleringsplanen.

b) Adkomsten legges fra Kveldrovegen. Det skal etter kommunens skjønn avsettes tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser for driften.

### **3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

#### **3.1-3.2 Kjøreveg med skulder, snuplass og gang og sykkelveg:**

- a) Kjøreveg med skulder og snuplass og gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet. Vegnormalenes krav til frisikt og vegutforming skal oppfylles. Angitte cotehøyder er retningsgivende for opparbeidelsen. Skjæringer, fyllinger og eventuelle forstøtninger skal gis en tilfredsstillende estetisk utforming og behandling. Veganleggene skal være ferdig opparbeidet før tilstøtende bebyggelse tas i bruk.
- b) Offentlig gang og sykkelveg gjennom området kan brukes av offentlige utrykkings- og servicekjøretøy, og som atkomstveg for tilstøtende boligbebyggelse, men skal være stengt for all annen kjøretrafikk.

### **6. SPESIALOMRÅDER**

#### **6.1 Trafo**

- a) Området skal nyttes til nettstasjon for kraftforskyningen til området.

### **7 FELLESAKER**

#### **7.1 Felles lekeareal for barn:**

- a) Felles lekearealer for barn skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Lekearealer vist på plankartet skal opparbeides som del av feltutbyggingen etter kommunale retningslinjer og gjeldende forskrifter og etter detaljerte planer godkjent av kommunen. Planer for opparbeidelse av lekeareal skal bl.a. vise belynings- og sikringstiltak. Felles lekeareal skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for første boenhet i området.
- b) Eksisterende vegetasjon på lekeareal skal vernes, og sikres med solid gjerde i byggeperioden. Rigging, lagring og deponering på lekeareal tillates ikke.
- c) Uteromsplan i 1:500 som viser opparbeidelse av felles lekeareal for barn, og bruk sommer og vinter skal godkjennes av kommunen. Uteromsplanen skal være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse for første byggefelt i planområdet.
- e) Fremføring av el. kabler og vann- og avløpsledninger kan legges i lekearealene, men skal plasseres slik at det gjør minst mulig skade på eksisterende vegetasjon.

#### **7.2 Annet fellesareal for flere eiendommen, snødeponi:**

- a) Området merket med SD skal benyttes til felles snødeponi.

## IV

### FELLESBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende felles bestemmelser:

- a) Ved opparbeidings og utbyggingstiltak skal alle anleggene utformes slik at tilgjengelighet for funksjonshemmede blir ivare tatt etter regelen om tilgjengelighet for alle.
  
- b) Dersom det i forbindelse med arbeider innenfor planområdet kommer frem levninger, gjenstander eller andre spor fra tidligere tider, må arbeidet stanses umiddelbart og melding gis til kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens § 8. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturminnemyndighetene har gitt sitt samtykke.
  
- c) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke gjennomføres privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

Krø