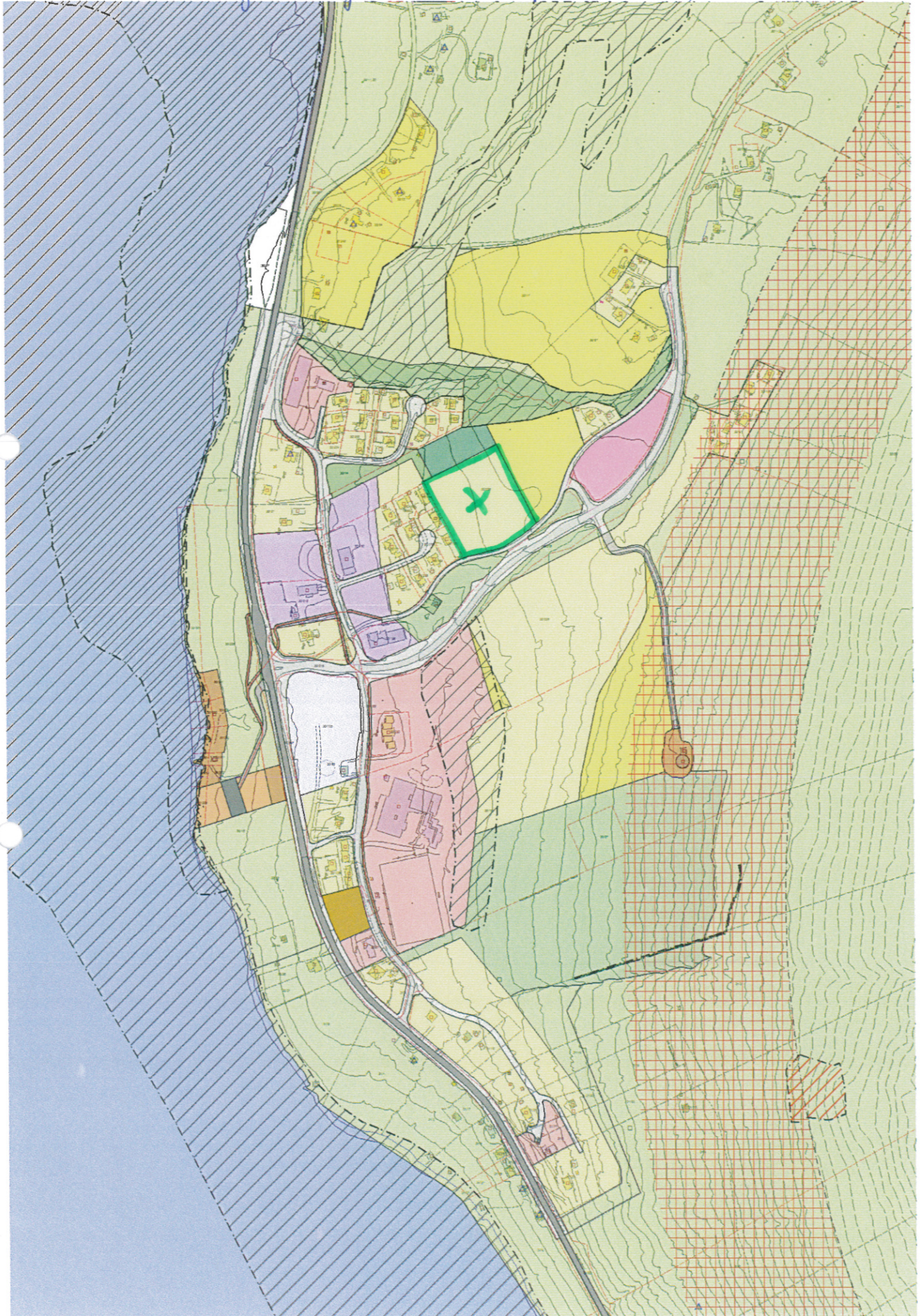
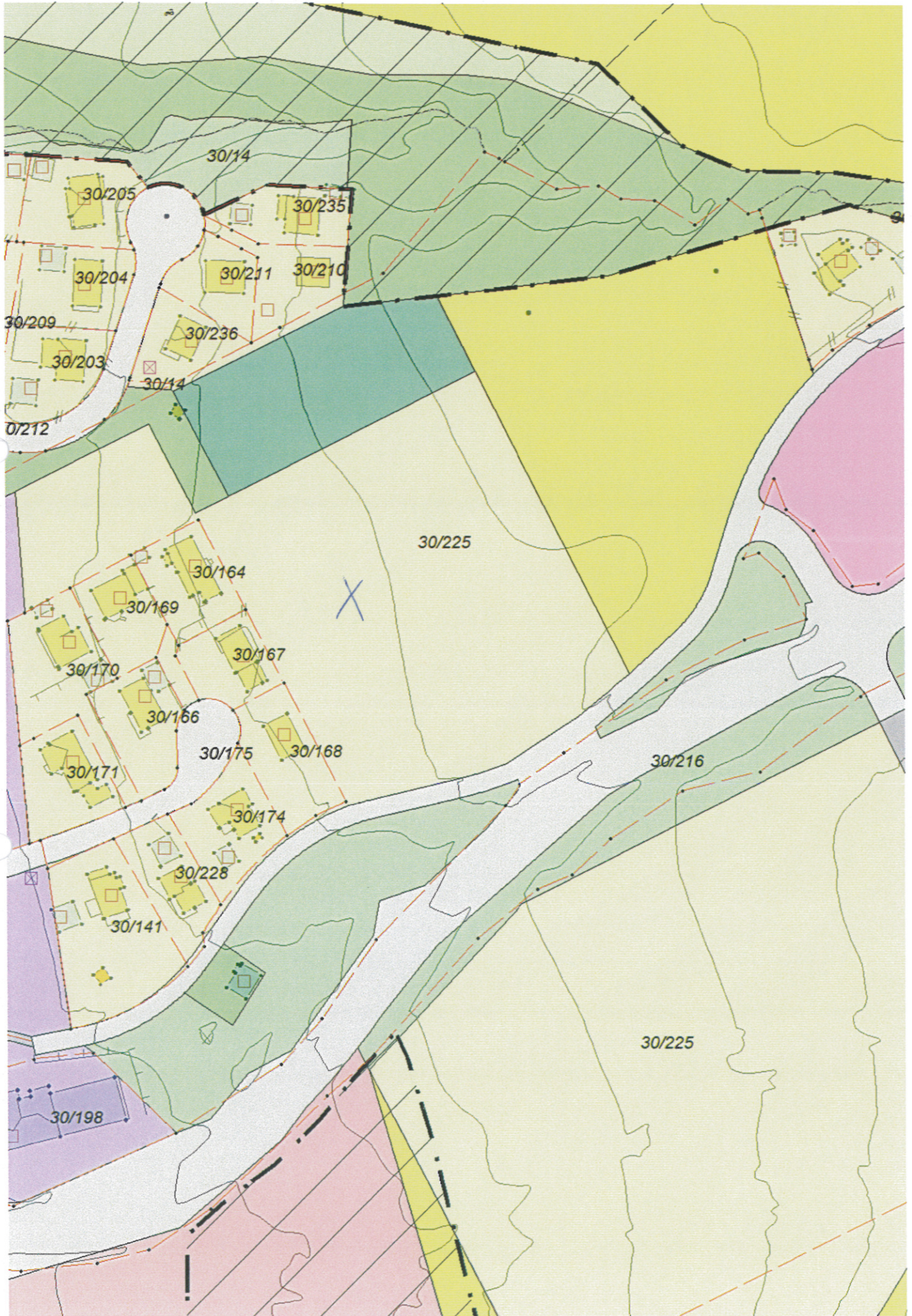


Forslag til ny kommunedelplan Ramfjorden pr. april 2013





Nytt forslag til kommunedelplan Ramfjorden pr. april 2013





GRUNNKART

Adresse:

Målestokk: 1:1500

Areal:

Gnr/Bnr: 301225

Koordinatsyst.: Euref89

Dato: 09.04.2013



Tromsø kommune
Byutvikling

Reguleringsplan

0648 av 17.11.1980

Informasjon

Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige.
Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet.

Eiendomskart, kvalitet

- God
- - - Usikker
- Planlagt

Bygninger

- Takflate
- Veggliv
- Godkjent

VA-ledning (anslått trasè)

- VL
- SP
- OV
- Kum
- Sluk

Annet

- SEFRAK registrert
- Byggegrense
- Skredsoner





B 120532

8 sider

TROMSØ KOMMUNE



Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for området

STORELVA

Sist revidert:..... 20.10.88

Kommunestyrets vedtak (egengodkjenning) sak. 25/89, møte 22.02.89

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres i medhold av bygningslovens § 25 for følgende formål:

- Nr. 1: Byggeområder
- " 3: Trafikkområder
- " 4: Friområder
- " 6: Spesialområder

I medhold av bygningslovens § 26 f er det forøvrig avsatt felles areal for adkomst og parkering/garasjer for flere eiendommer som angitt på planen.

- Nr. 1 BYGGEOMRÅDER
 - 1.1 Boliger:
 - 1.1.1 Parsellbebyggelse:

Boliger i parsellbebyggelsen skal oppføres som frittliggende bygninger i tett småhusbebyggelse på individuelle parseller.

Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak med takvinkel 15° - 40° . Andre takformer kan tillates når dette kan bestemmes gjennom detaljplan for grupper av hus som utgjør en naturlig helhet.

Bolighus skal ikke være høyere enn 2 etasjer inkludert evt. underetasje der terrengets form tilsier det. Garasjer og boder kan ikke være høyere enn 1 etasje.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $u=0,30$ av netto tomteareal.

Grupper på opptil 5 boliger kan ha felles parkerings/garasjeanlegg.

- 1.1.2 Gruppebebyggelse:

Boliger i gruppebebyggelsen skal oppføres som kjede- eller tunhus.

Takform, takvinkel og høyde skal være som for parsellbebyggelsen.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $u=0,35$ av netto tomteareal.

Parkering/garsjer skal som hovedregel løses i fellesanlegg for flere boliger.

1.1.3 Rekkebebyggelse:

Boliger i rekkebebyggelsen skal oppføres som rekke- eller kjedehus.

Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak med takvinkel $15^{\circ} - 35^{\circ}$. Andre takformer kan tillates når dette kan bestemmes gjennom detaljplan for grupper av bygninger som utgjør en naturlig helhet.

Byggehøyden kan variere fra 1 til 3 etasjer som angitt på planen inkludert evt. underetasje der terrengets form tilsier det. Garasjer og evt. boder kan ikke være høyere enn 1 etasje.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $u = 0,40$ av netto tomteareal.

Parkering skal løses i fellesanlegg.

1.1.4 Etasjebebyggelse.

Etasjebebyggelsen skal oppføres som feltvis sammenhengende rekker langs hovedgata. Bebyggelsen skal hovedsakelig inneholde boliger. I bebyggelsens 1. og 2. etasje kan det også innredes forretninger, kontorer og rom for sosiale og kulturelle formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omliggende boliger m.h.t. støy, trafikk, parkering o.l.

Etasjebebyggelsen skal gis en takform som harmonerer med omliggende bebyggelse.

Byggehøyden kan variere fra 2 til 4 etasjer mot hovedgata. Evt. garasjer og boder skal ikke være høyere enn 1 etasje.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $u = 0,55$ av netto tomteareal.

Parkering/garasjer skal løses som fellesanlegg på terreng eller i kjeller. Parkering/garasjer på terreng skal dekke høyst 30 % av ubebygd areal innen hvert delfelt.

1.2 Offentlige bygninger.

På arealer for offentlige bygninger skal oppføres barnehager, skoler, idrettsanlegg, bydelshus, brannstasjon m.v. som angitt på planen.

Byggehøyden skal som hovedregel ikke overstige 2 etasjer inkludert evt. underetasje der terrengets form tilsier det.

Utnyttelsesgraden vurderes for hvert enkelt felt i forhold til omliggende bebyggelse.

Parkering løses innenfor eget tomteareal eller på fellesareal som angitt på planen.

1.3 Forretninger/kontorer m.v.:

1.3.1 Forretninger/kontorer ved hovedgata.

På arealene B6 og D10 skal oppføres bebyggelse som hovedsakelig skal inneholde forretninger og kontorer med tilhørende anlegg. 2. til 4. etasje kan også nyttes til boliger.

Byggehøyden kan variere fra 1 til 4 etasjer mot hovedgata.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $u = 0,55$ av netto tomteareal.

Parkering/garasjer for beboere og ansatte kan legges i kjeller. Kunde- og besøksparkering legges på terreng. Det skal på egen grunn avsettes nødvendig plass for av- og pålessing av varer.

1.3.2 Bensinstasjon:

På areal B11 skal oppføres bensinstasjon med tilhørende anlegg.

Byggehøyden skal ikke overstige 2 normaletasjer inkludert evt. underetasje der terrengets form tilsier det.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $u = 0,3$ av netto tomteareal.

Parkering og varetransport skal anlegges på egen grunn.

Ubebygde deler av tomtearealet tillates ikke nytt til utendørs lagring.

1.4 Industri/lager/verksted:

På arealer for industri skal oppføres bygninger for industri, lager og verksteddrift.

Varehus for detaljhandel tillates ikke på industriarealer.

Det er heller ikke tillatt å etablere virksomhet som med røyk, støv, lukt eller støy vil være til sjenanse for nabolaget.

Boliger nødvendig for drift, ettersyn og vedlikehold kan tillates.

Byggehøyden skal ikke overstige 9 m over opprinnelig terreng.

For utfylte arealer skal byggehøyden ikke overstige 9 m over kainivå.

Innenfor industriområder kan arealet oppdeles etter de enkelte virksomheters behov etter bygningsrådets godkjennelse. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 40% av netto tomteareal.

Parkering og nødvendig areal for av og pålessing av varer skal avsettes på egen grunn eller på fellesareal for flere virksomheter.

Ubebygde deler av tomtearealet tillates ikke nytt til utelagring uten tilstrekkelig avskjerming/inngjerding etter bygningsrådets godkjennelse.

1.5 Fellesbestemmelser byggeområder:

Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Garasjer, boder og avskjerminger skal være tilpasset bebyggelsen som helhet.

Ubebygde deler av tomteareal må gis en tiltalende utforming.

1.5.1 Fellesbestemmelser boligbebyggelse:

Før utbygging av boligområder kan igangsettes skal det utarbeides bebyggelsesplan/detaljert reguleringsplan som skal godkjennes av kommunen. Slik plan skal med kart og bestemmelser gjøre nærmere rede for:

- Adkomstveger og interne gangveger med kurvatur og stigningsforhold.
- Bebyggelsens karakter, takform, høyde, plassering og terrengtilpassing.
- Tomtedeling, avskjerming, inngjerding.
- Lekeplasser og andre fellesarealer.
- Parkering/garasjer.
- Terrengbehandling, vegetasjonsvern og beplantning.

Adkomstveggers bredde og linjeføring skal tilpasses kjøring med lav hastighet. Interne gangveger angitt på reguleringsplanen skal inngå som deler av boligfeltenes adkomstveger.

Hver bolig skal ha egen, solvendt uteplass på terreng eller balkong/terrasse som er avskjermet for vind og direkte innsyn fra naboer.

Lekearealer og parkering-/garasjer skal dimensjoneres i henhold til Tromsø kommunes vedtekter til bygningslovens § 69 nr. 3

1.5.2 Fellesbestemmelser for øvrig bebyggelse:

Bebyggelsen skal gis en takform som harmonerer med omliggende bebyggelse.

Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele tomtearealet eller feltet som viser:

- Adkomstveger.
- Bebyggelsens karakter, høyde, plassering og terrengtilpassing.
- Tomtedeling, avskjerming, inngjerding.
- Evt. fellesarealer.
- Parkering/garasjer og evt. arealer for av- og pålessing.
- Terrengbehandling, vegetasjonsvern og beplantning.

1.5.3 Fellesbestemmelser bebyggelse mot hovedgata:

Bebyggelsen i felter som ligger til hovedgata skal plasseres i byggegrensen mot gata og ha sin hovedinngang fra denne.

Mindre avvik fra byggegrensen kan tillates dersom dette ikke svekker bebyggelsens romdannende virkning mot gata.

Nr. 3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Gang/sykkelveger:

På gang/sykkelveger kan tillates kjøring med vedlikeholds- og utrykkingskjøretøy.

3.2 Hovedgate/bussgate:

Hovedgata skal opparbeides med den inndeling i kjørebane og fortau som er angitt på planen. Kjørebanen tillates brukt av rutebuss samt vedlikeholds-, utrykkings- og flyttekjøretøy.

Det skal utarbeides en samlet plan for opparbeidelse av hovedgata som skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise en detaljert utførelse av belegning, beplantning og møblering av gatearealet.

3.3 Kjøreveg med fortau/gang/sykkelveger:

Kjøreveger skal opparbeides med den inndeling i kjørebane, rabatt og fortau/gang/sykkelveg som er angitt på planen.

Fra østre og vestre hovedsamleveg tillates ikke andre avkjørsler enn de som er vist på planen.

Ved felt B8 skal kjøreveg kunne forlenges under bussgate til evt. kjellerparkering for felt B5.

~~3.4 Småbåthavn:~~

~~Det skal utarbeides detaljplan for opparbeidelse av småbåthavna som skal godkjennes av kommunen etter uttalelse fra berørte myndigheter. (strøket i samsvar med kommunestyrets vedtak av 25.05.88)~~

3.5 Fellesbestemmelser trafikkområder:

Vegene skal ha bredde, kurvatur og stigningsforhold samt avkjørsler som angitt på planen. Mindre vesentlige endringer kan tillates når disse godkjennes i form av bebyggelsesplan eller detaljert reguleringsplan.

Terrenginngrep i forbindelse med trafikkanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal tilsås, beplantes eller ferdigbehandles på annen tilfredsstillende måte.

I områder mellom frisiktlinje og vegformål skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt fra en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Nr. 4 FRIOMRÅDER

4.1 Friområder/park/ballfelt/lebelte:

I områdene kan innpasse barneparker med lekeanlegg, herunder hus på inntil 50 m² grunnflate i 1 etasje og mindre ballfelt som angitt på planen.

Lebelter kan etableres enten i form av vegetasjon eller som voller av oppfylte løsmasser.

4.2 Idrettsanlegg:

I områdene skal anlegges idrettsbaner og hoppbakker med tilhørende anlegg og parkeringsplasser som angitt på planen.

~~Bygg for garderobes/hvilerom på inntil 250 m² brutto gulvflate kan innpasse som angitt på planen. (strøket/revid. 20.10.88)~~

4.3 Fellesbestemmelser friområder:

Friområdene skal inngå i det offentlige turvegsystem for bydelen, og skal opparbeides og vedlikeholdes etter særskilte planer godkjent av kommunen.

Eksisterende vegetasjon som skal bevares er angitt på planen.

Skogtynning og annen skjøtsel i friområdene skal utføres etter planer godkjent av kommunen.

Hovedvannledning i friområde skal følge turvegtracé som angitt på planen.

Lysløyper, skibakker og turveger i friområde kan anlegges som vist på planen, eller på detaljplan godkjent av kommunen.

Friområder kan ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen nyttes til deponering av snø fra andre områder.

Nr. 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Steinbrudd:

Uttak av steinmasser kan skje innenfor område som angitt på planen. Etter uttaket skal steinbruddet gjenfylles med løsmasser, planeres og beplantes etter plan godkjent av kommunen.

Kjøreadkomst til uttaket skal følge planlagte turveger som angitt på planen.

Uttak av steinmasser skal skje i henhold til avtale som skal godkjennes av kommunen. Avtalen skal regulere evt. ulemper ved støy og støv, avskjerming og sikring av bruddet, bruk av steinmassene samt tidsplan for fremdrift og avslutning/gjenfylling av bruddet m.v..

Forøvrig er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kan være til ulempe for områdenes fremtidige bruk som friområder.

6.2 Kommunaltekniske anlegg:

Områdene skal nyttes til pumpestasjon for kommunalt avløpsvann (feltene G 10, D 26 og K 21) og til overvannsgrøfter og traséer for andre kommunaltekniske anlegg.

Områdene skal være åpne for offentlig ferdsel og for vedlikehold, og kan ikke brukes som snødepot.

Vegetasjon i områdene skal bevares og tilplantes og terrenget istandsettes etter gravearbeider.

Nr. 7 ANDRE BESTEMMELSER
i medhold av bl. § 26 nr. 1 g).

7.1 Støyskjerming/støyvoller:

Det skal anlegges støyskjermer/støyvoller som angitt på planen.

Anleggenes høyde, form og materialbruk/farge skal godkjennes av kommunen, herunder også kontrolleres at avskjermingens støydempende virkning blir tilfredsstillende.

7.2 Levoller:

Levoller av løsmasser kan anlegges som angitt på plankartet.

Levollene skal tilsåes/beplantes.

Vollenes høyde og form skal godkjennes av kommunen, herunder også kontrolleres at vollenes vinddempende virkning blir tilfredsstillende.

Nr. 8 FELLESBESTEMMELSER

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent/stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Datert 03.10.84, Tromsø byplankontor/
Kai Bertheussen

Vedtatt i bygningsrådet, møte 03.10.84, sak 150/84 (1.gangs.beh.)

Utlagt til offentlig ettersyn 16.01.85 - 26.02.85

Revidert 22.01.86, Tromsø byplanktr./ KB

Vedtatt i bygningsrådet, møte 24.06.86, sak 71/86 (2.gangs.beh.)

Revidert 01.11.87 v/ plansjefen/ GAP

Revidert 25.05.88 v/ plansjefen/ GAP i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 97/88, møte 25.05.88

Revidert 20.10.88 v/ plansjefen/ GAP i samsvar med reindriftskontorets brev av 28.01.88, med fylkesmannens brev av 24.08.88 og med reindriftskontorets kart av 20.10.88

Vedtatt i kommunestyret, møte 22.02.89, sak 25/89 (egengodkjent)

GRUNNKART

Adresse:

Målestokk: 1:1500

Areal:

Gnr/Bnr: 30/225

Koordinatsyst.: Euref89

Dato: 10.04.2013



Tromsø kommune
Byutvikling

Kommuneplanens
arealdel 2011-2022

Informasjon

Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige.
Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet.

Eiendomskart, kvalitet

- God
- Usikker
- Planlagt

Bygninger

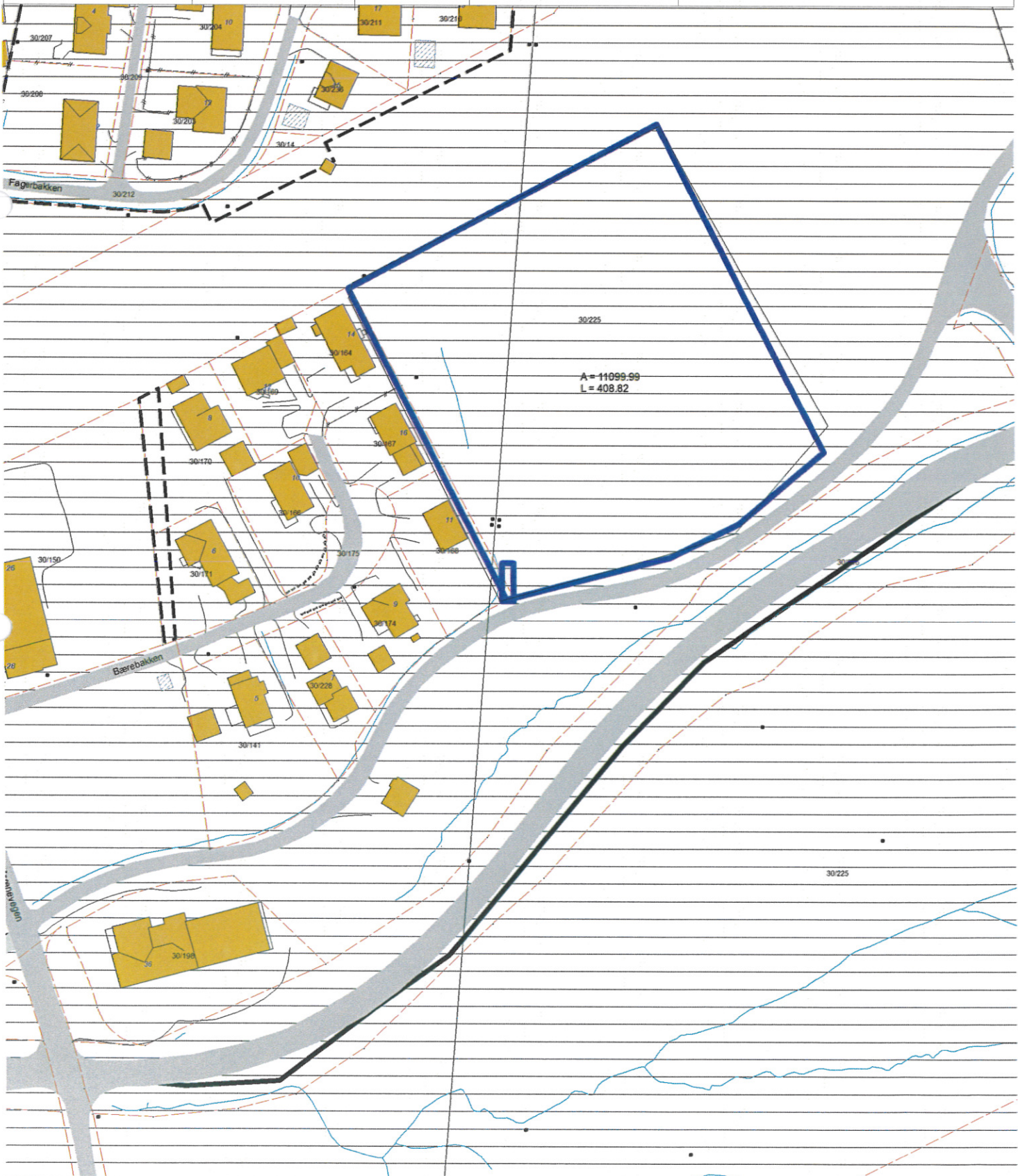
- Takflate
- Veggliv
- Godkjent

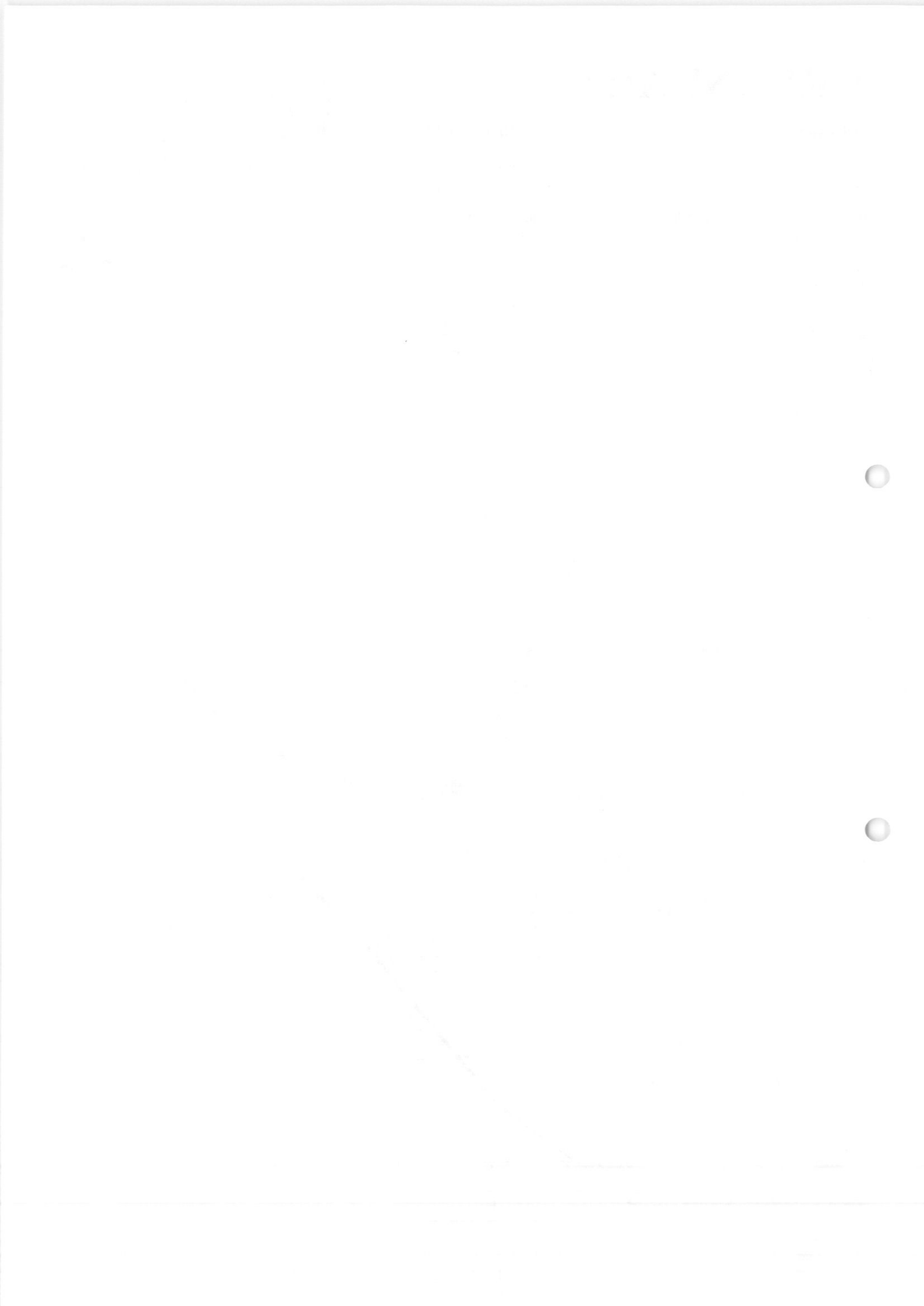
VA-ledning (anslått trasé)

- VL
- SP
- OV
- Kum
- Sluk

Annet

- SEFRAK registrert
- Byggegrense
- Skredsoner

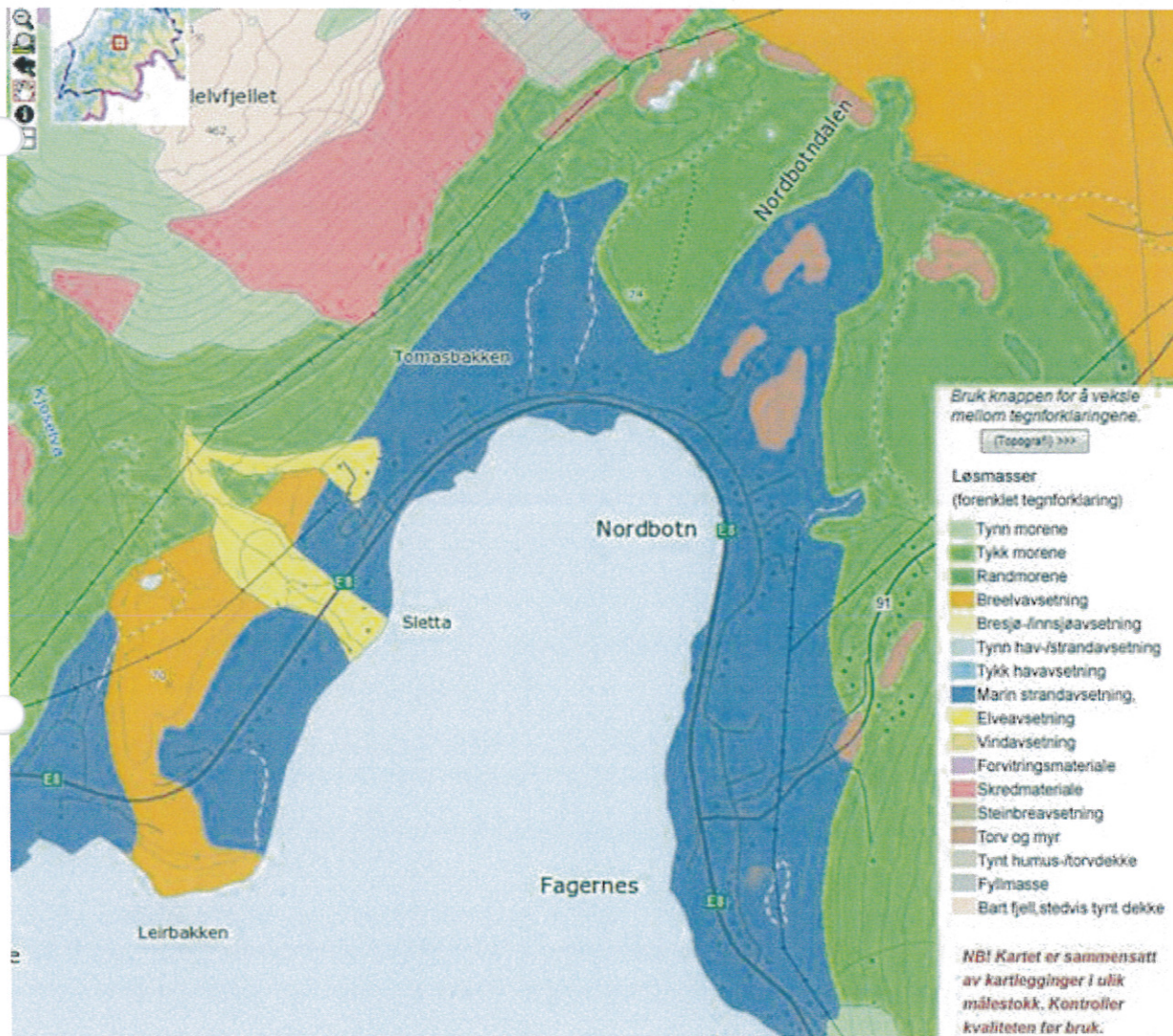




Fra: Kern, Gaby
Sendt: 10. april 2013 08:31
Til: Einarsbøl, Elisabeth
Emne: SV: Vedr kvikkleirefaren i Ramfjorden

Riktig. Sender deg kartet fra NGU som vi tar utgangspunkt i. Alt som er «blått» havner i hensynssonen «faresone». Og her knytter vi en bestemmelse til at det må foretas grunnundersøkelser ang. kvikkleire. Som du ser ligger hovedparten av de kommunale boligfeltene innenfor sonen.

Hilsen Gaby

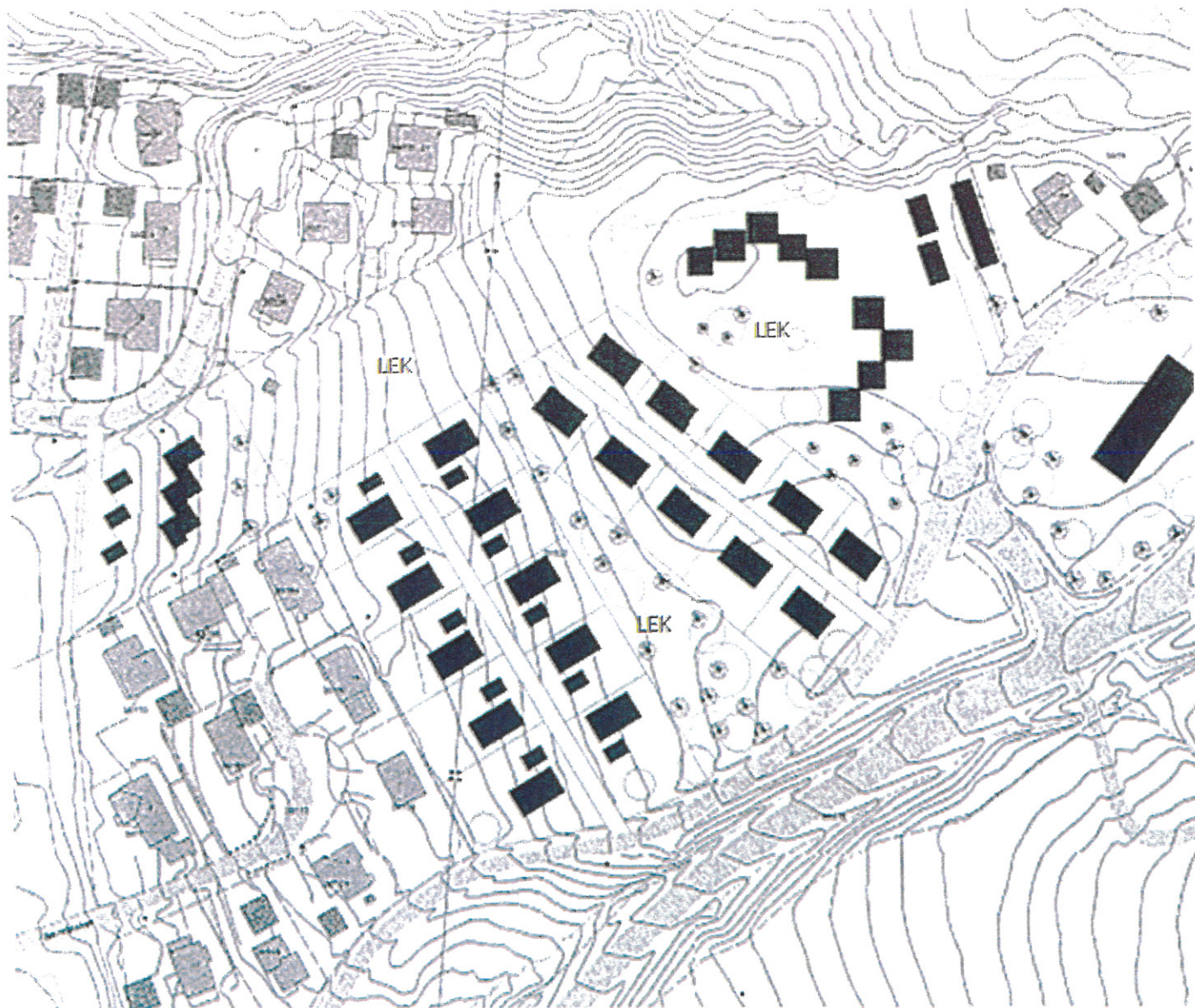


Fra: Einarsbøl, Elisabeth
Sendt: 10. april 2013 07:12
Til: Kern, Gaby
Emne: Vedr kvikkleirefaren i Ramfjorden

Hei,

Mener du sa noe på møtet vårt vedr dette området, at det er marine avsetninger/kvikkleire også for den boligparsellen på nedsiden av den gamle kirketomta, som vi skal få taksert, stemmer det?

Elisabeth



Slisse fra Byutvikling dateret 10.04.13.
(mottatt pr. mail fra Gaby Kern)

