

# Einehagen boligområde - oversikt

## GRUNNKART



Tromsø kommune  
Byutvikling

Adresse:

Gnr/Bnr:

Målestokk: 1:2000

Koordinatsyst.: Euref89

Areal:

Dato: 11.04.2013

### 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

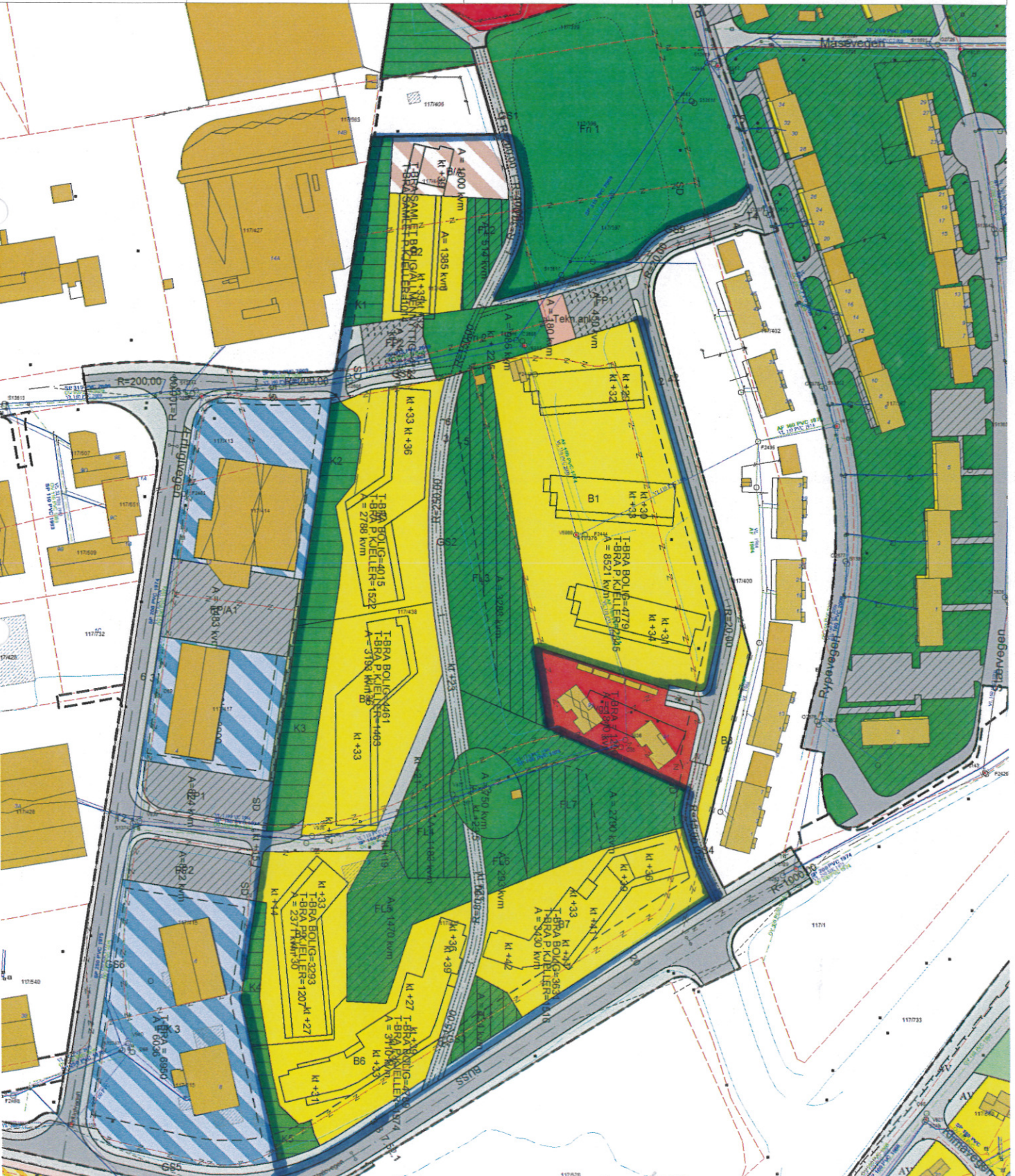
- Takflate
- Veggliv
- Godkjent

### VA-ledning (anslått trasé)

- VL
- SP
- OV
- Kum
- Sluk

### Annet

- SEFRAK registrert
- Byggegrense
- Skredsoner





# GRUNNKART



Tromsø kommune  
Byutvikling

Adresse:

Gnr/Bnr: 117/376

Målestokk: 1:1000

Koordinatsyst.: Euref89

Areal:

Dato: 20.03.2013

Reg. plan 1548  
av 27.10.2004

## Informasjon

Eiendomsgransene 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

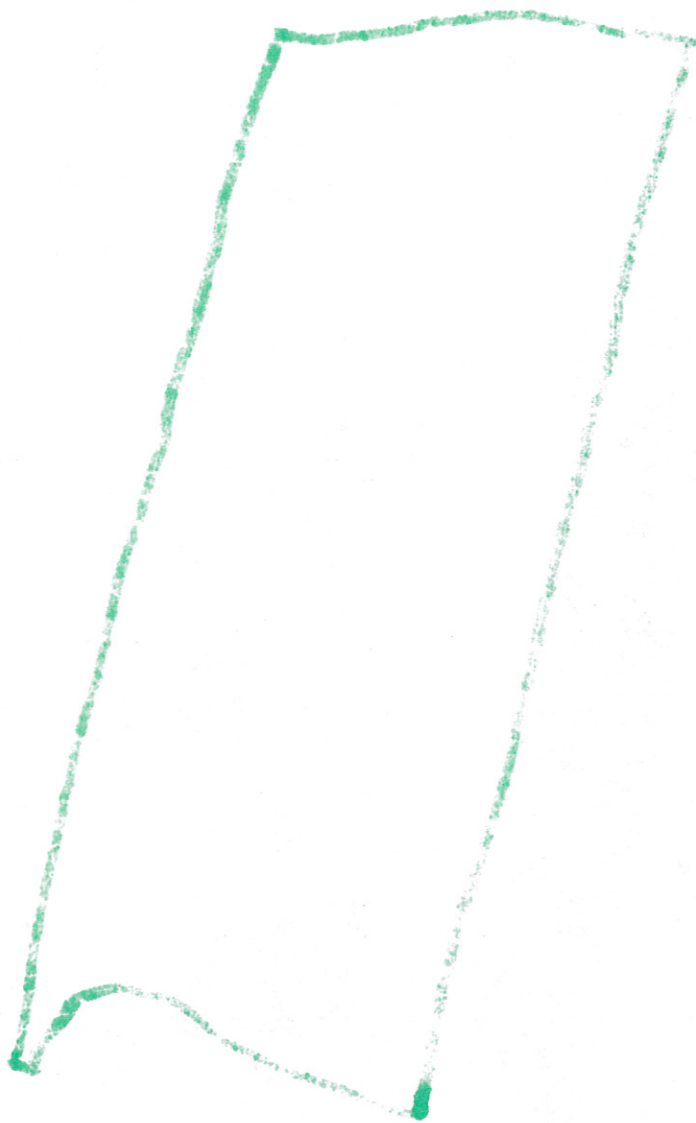
## VA-ledning (anslått trasé)

	VL		Kum
	SP		Sluk
	OV		

## Annet

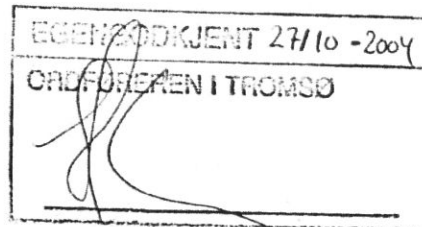
	SEFRAK registrert
	Byggegrense
	Skredsoner







B121548  
123  
Tromsø kommune



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL EINERHAGEN, PLAN NR. 1548

Dato: .....05.06.03  
Dato for siste revisjon: .....16.07.04  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: .....27.10.04

### I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

For samme område gjelder planbeskrivelse datert 04.08.04. Intensjoner for utbyggingen skal være retningsgivende for utføring av bygg og anlegg.

### II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

#### 1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1. Boliger med tilhørende anlegg (B1-B7)
- 1.2. Kombinert bolig og allmenntilleg (B/A)
- 1.3. Område for offentlig bebyggelse (O1)
- 1.4. Områder for forretning/kontor (FK1-3)

#### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1. Kjørevei (T 1-5)
- 3.2. Gang-/ sykkelvei/fortau (GS1-8)
- 3.3. Annen veiareal (sideareal) (TA)

#### 4. FRIOMRÅDER

- 4.1. Offentlig friområde generelt (Fri 1-3)

#### 6. SPESIALOMRÅDER

- 6.1. Bevaring landskap/vegetasjon (FL 1-4)
- 6.2. Klimavernsone (K1-4)

- 6.2. Annet spesialområde (støyskjerm)
- 6.3. Område for bygging/drift av fjernvarmeanlegg (F/VA)
- 6.4. Privat parkeringsplass (PP 1-2)
- 6.5. Felles lek/VA (FL/VA)

## 7. FELLESONMRÅDER

- 7.1. Felles parkeringsplass (FP 1-2)
- 7.2. Felles adkomst og parkering (FP/A 1)
- 7.3. Felles lekeareal for barn (FL 1-7)

### III

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

#### 1. BYGGEOMRÅDER

##### 1.1 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG (B1-B7)

I områdene B1-B7 tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg

##### 1.1.1 FELLESBESTEMMELSER

###### a) Plassering

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Der det ikke er i konflikt med bruk av uterommet eller annen bebyggelse, tillates justert plassering på inntil 2 meter. Samlet bebygd grunnareal skal ikke være større enn det som er innrisset på kartet. Maksimum leilighetsbredde for bolig er 11.5m brutto. Dersom det benyttes svalgangsløsning reduseres tillatt leilighetsbredde til 10.5m. brutto + svalgang.

###### b) Høyder

Maksimalt tillatt cotehøyde på gesims for den enkelte bygningsdel skal være som vist på plankartet. I byggesaken tillates justering av høydesprangene, dersom dette kan begrunnes ut i fra økt kvalitet både for bygningen i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygningene skal ha totalt sett samme areal på hver cotehøyde som planen viser.

###### c) Utnyttelse

Maksimalt tillatt T-BRA er angitt på plankartet. Det er angitt egen T-BRA for parkering.

###### d) Arkitektur

Bebyggelsen skal framstå som en helhet, med felles trekk i volum og materialbruk. Materialbruken skal samsvare med bebyggelsens størrelse og funksjon. I bygningsdeler der det er

lagt opp til nærkontakt med beboere skal det benyttes varme materialer, fortrinnsvis tre. Bebyggelsens formutrykk og arkitektur skal utrykke samtiden. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Tilbaketrasket toppetasje kan ha en friere takutforming for å gi variasjon.

e) **Kvalitetskrav til boligene**

Følgende punkter gjelder bare i den grad de er strengere enn de krav som til enhver tid stilles i Teknisk forskrift:

- Lys og orientering: Det tillates ikke boliger med ensidig henvendelse mot nord eller nordøst. Boligen skal ikke være ensidig henvendt mot en miljøbelastet side (støv/støy). Minst 1.5m av fasaden i rom for varig opphold, skal ha vindu mot det fri uten balkong over.
- Volum: Boligene skal ha en maksimum leilighetsbredde på 11.5m brutto, i hht. pkt. 1.1.1 a). Dersom det benyttes svalgangsløsning reduseres tillatt leilighetsbredde til 10.5 m brutto + svalgang. For løsninger med midtgang, kan bredden økes til 13m.
- Privat uteplass: Alle leiligheter skal ha direkte tilgang til en privat uteplass på minst 4m<sup>2</sup> med minimum bredde 1,8 meter. For leiligheter som er større enn 2-roms skal privat uteplass være minimum 6 m<sup>2</sup>. Uteplassens hovedorientering skal ikke være mot nord/ nordøst/øst, og ha solinnfall minst to timer mellom klokken 12 og 18 midtsommer. Leilighetene på bakkenivå skal ha uteplass på bakken på minimum 8 m<sup>2</sup> med en bredde på minimum 2 m. og skal skjermes for innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter ved hjelp av nivåforskjell, vegetasjon eller annen fysisk buffer. Unntak fra standard krav til privat uteplass: for leiligheter hvor det ikke er mulig å imøtekomme krav til privat uteplass, skal disse ha tilgang på felles, skjermet uteplass på minimum 20m<sup>2</sup> som disponeres av maksimalt 5 boenheter.
- Innsyn: Boliger i 1 etg. der arealet inntil boligen er fellesareal, skal skjermes ved at gulvnivå inne ligger minimum 1m. høyere enn utenivå, eller ved at det etableres en fysisk buffer/ fasadeutforming. Dette skal dokumenteres i byggesaken.
- Hovedinnganger til boliger skal plasseres slik at den er lett å finne og skal være tilgjengelig fra naboskapsrom/ felles uterom. Fellesfunksjoner som post, søppelsug, osv. bør ligge i tilknytning til hovedinngang. Det skal i byggesaken beskrives hvilke tiltak som gjøres for å oppnå en kvalitativ inngangssone (materialbruk, belysning og lignende).
- Krav til eventuelle svalganger/midtkorridor:  
Det tillates som hovedregel ikke soverom mot svalgang. Unntak: Det tillates 1 soverom mot svalgang dersom det kan dokumenteres tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for at noen kommer seg inn) samt permanente fysiske tiltak som ikke gjør det naturlig å ferdes inntil fasaden utenfor soverommet.  
Ved svalgangsløsning skal det som hovedregel ikke passerer mer enn 2 leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig. Unntak: det tillates at man passerer inntil 4 leiligheter dersom leilighetene ikke har soverom mot svalgang samtidig som det etableres permanent fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og gangareal på minimum 60 cm.  
Det skal i byggesaken framlegges dokumentasjon på at svalganger vil få en utforming som gjør denne til et attraktivt oppholdssted (materialbruk/belysning og lignende.)

g) **Parkering**

- Parkeringsdekning: Det tillates minimum 80% og maksimum 100% parkeringsdekning i

- boligområdet, eksklusiv gjesteparkering. Beboerparkering skal dekkes i egen kjeller.
- Intern vertikalforbindelse til boliger over p-anlegg skal gå helt ned i p-anlegg.
- Gjesteparkering: 0.25 plasser til hver boenhet. Gjesteparkering dekkes gjennom felles parkeringsplasser. Det tillates gjesteparkering i parkeringskjeller, på bakkeplan, og gjennom avtaler og sambruk med forretningenes p-plasser.
- Utforming av parkeringskjeller: Parkering for beboere tillates bare under bebyggelse/ uterom. Maksimal bredde på P-kjeller som stikker opp over terreng er 16 m. + veggtykkelse. P-kjeller under terreng kan utvides med plass til bod sportsbodbak. P-kjelleren skal utformes slik at det unngår en massiv virkning i terrenget.
- Flyttebiler/varelevering: Flytting/varelevering skal skje via P-kjeller. Det skal legges til rette for innkjøring med oppstillingslomme for ryggende varebil. Det skal avsettes plass til tralle som benyttes frem til heis.
- Sykkelparkering  
For boligene skal det innen hvert byggeområde etableres sykkelparkering med plass til minst 30 plasser. Sykkelparkering skal sammen med anlegg for oppbevaring av barnevogner, akebrett og lignende, og miljøstasjoner, plasseres bevisst i uterommene slik at ønsket avgrensing/ romdannelse oppstår, og skal integreres med øvrig bebyggelse med tanke på formspråk, plassering, material- og fargebruk.

#### **h) Uterom innenfor boligområdet**

Uterom skal disponeres i henhold til landsskapsplan datert 03.06.04.

#### **i) Flystøy og trafikkstøy.**

Boligene skal utformes slik at de tilfredsstiller de til enhver tid gjeldene støykrav.

#### **j) Søppelsuganlegg**

Alle boligene skal knyttes ha søppelsuganlegg. Søppelsugstasjon skal anlegges innenfor byggeområde bolig, og skal gis en nøytral og tiltalende utforming.

#### **k) Krav til materiale og prosess i byggesaken:**

- Planavklaringsmøte. Det skal avholdes avklaringsmøte tidlig i prosessen, før eventuell forhåndsskonferanse, og før prosjektering er påbegynt. Tiltakshaver skal gjøre rede for hvordan man vil ivareta planens intensjoner i byggesaken. Man skal komme til enighet om videre prosess og utgangspunkt for prosjektering, og arkitektonisk uttrykk skal drøftes.
- Generelle krav til dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse
  - Detaljert uteromsplan for tilhørende uterom, skal utarbeides av landskapsarkitekt. (jamf. pkt. 2 i fellesbestemmelsene)
  - Snitt/ plan/oppriss av bebyggelsen, med terreng og nabobebyggelse.
  - Beskrivelse av materialbruk og fargevalg
  - Evt. modell (behov vurderes i prosessen)
  - Spesielle krav for de enkelte byggeområder, se pkt. 1.1.2.) under.

Det skal dokumenteres at byggesaken er i samsvar med reguleringsplanen. Det kan stilles krav om bebyggelsesplan innenfor reguleringsplanens ramme for utnyttelse og høyde, dersom prosjektet er i strid med reguleringsplanen.
- Krav til dokumentasjon ved søknad om igangsettelsestillatelse:
  - Situasjonsplan med høyder på bebyggelsen og uterommene, materialbruk og utvendig



møblering i.hht kommunale retningslinjer. Situasjonsplanen skal vise terengarrondring, beplantning og lokalisering av anlegg for søppel post og sykkelparkering.

-Riggplan som viser byggegrøp, lagringsplass og område for produksjon, samt gjerder og sikring av byggeplassen.

### 1.1.2. SÆRSKILTE BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE BYGGEOMRÅDENE:

Område	Tomte-areal	T-BRA-bolig	T-BRA-p-kjeller	Spesielle bestemmelser for de enkelte delfelt.
B1	8521m <sup>2</sup>	4779 m <sup>2</sup>	2345 m <sup>2</sup>	<p>1.) B1 skal bebygges med leiligheter eller kjedehus.</p> <p>2.) Det tillates ikke svalgang i B1.</p> <p>3.) Heis/trapp skal fortrinnsvis legges innenfor vegglivet, dersom det legges utenfor skal det utformes slik at det tar minst mulig utsikt fra bakenforliggende bebyggelse.</p> <p>4.) Sol/skyggediagram som dokumenterer konsekvensene for bakenforliggende bebyggelse skal legges ved byggesøknaden,</p> <p>5.) Dokumentasjon av grunnforhold skal vedlegges byggesaken.</p> <p>6.) Dersom grunnundersøkelsene viser at kjellerparkering er vanskelig å gjennomføre, kan det tillates overflateparkering i B1. Utnyttelsesgraden må da vurderes redusert, og det kreves bebyggelsesplan for området.</p>
B/A og B2	2385 m <sup>2</sup>	4124 m <sup>2</sup>	1014 m <sup>2</sup>	<p>1) Øverste etasje skal benyttes til takterrasse, maksimalt 60 % av denne kan overdekkes med tak.</p> <p>2)Krav til dokumentasjon i byggesaken:  a) Klimatiske konsekvenser for uterommene (friorråde og barnehage) og eventuelle tiltak.  b)Grunnforhold.</p>
B3	2788 m <sup>2</sup>	4015 m <sup>2</sup>	1522 m <sup>2</sup>	<p>1.) Der det er nødvendig for å oppnå gode utsikt og solforhold, skal leilighetene løses over to plan.</p> <p>2.) Krav til dokumentasjon i byggesaken:  a)Utforming og materialbruk i gjennomgang-inngangssone i bygningen og forhold til sandlekeplass.</p>
B4	3193 m <sup>2</sup>	4461 m <sup>2</sup>	1463 m <sup>2</sup>	<p>1.) Gjesteparkering kan løses ved sambruk med forretninger eller i kjeller.</p> <p>2.) Leiligheter på bakkeplan skal være over to plan.</p> <p>3.) Krav til dokumentasjon i byggesaken:  a)Utforming og materialbruk i gjennomgang/inngangssone og forhold til sandlekeplass.  b)Støyrapport i forbindelse med eksisterende industri.  c)Eventuelle avtaler om parkeringssambruk.</p>
B5	2371 m <sup>2</sup>	3293 m <sup>2</sup>	1207 m <sup>2</sup>	<p>1.)Gjesteparkering kan løses ved sambruk med forretninger eller i kjeller.</p> <p>2.) Det skal utarbeides en helhetlig plan for uterommene for B5 og B6</p> <p>3.) Krav til dokumentasjon i byggesaken:  -Utforming og materialbruk i gjennomgang/</p>

				inngangssone og forhold til sandlekeplass. -Eventuelle avtaler om parkeringssambruk.
B6	3110 m2	4709 m2	1974 m2	<p>1.) Gjesteparkering kan løses ved sambruk med forretninger eller i kjeller.</p> <p>2.) Det skal utarbeides en helhetlig plan for uterommene for B5 og B6</p> <p>3.) Midlertidig brukstillatelse forutsetter redusert trafikk i Heiloveien, se pkt. 3.4 i rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>4.) Krav til dokumentasjon i byggesaken:</p> <p>a) Støyrapport i forbindelse med trafikken i Heiloveien.</p> <p>b) Eventuelle avtaler om parkeringssambruk.</p>
B7	3430m2	3631 m2	1516 m2	<p>1.) Gjesteparkering kan løses ved sambruk med forretninger eller i kjeller.</p> <p>2.) Midlertidig brukstillatelse forutsetter redusert trafikk i Heiloveien, se pkt. 3.4 i rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>3.) Krav til dokumentasjon i byggesaken:</p> <p>a) Støyrapport i forbindelse med trafikken i Heiloveien.</p> <p>b) Eventuelle avtaler om parkeringssambruk.</p>

### 1.2 Kombinert formål og bolig /allmenyttig (BA)

- Området satt av til allmenyttig formål og bolig kan benyttes til grendehus, barnehage og lignende. Det bør tilstebes å ikke legge boliger i 1 og 2 etasje.
- Funksjonen skal ha henvendelse ut mot gangveien og det offentlige rom, og ha et klart samspill med uterommet. Dersom man legger bolig i 1 og 2 etasje, skal kravet om innsyn ivaretas.
- 1 etasje skal ha minimum netto romhøyde på 3 m.
- Øverste etasje skal benyttes til takterasse, maksimalt 60% av denne kan overdekkes med tak.

### 1.3 Område for offentlig bebyggelse. (O1)

- Området O1 er avsatt til offentlig bebyggelse.
- Bebyggelsens plassering er vist på plankartet. Der det ikke er i konflikt med uterom eller annen bebyggelse tillates justert plassering på inntil 4m.
- Adkomst til området skal være via ny adkomstvei T4.
- Det tillates maksimalt 6 parkeringsplasser over bakken.
- Dokumentasjon av skyggevirkning og utsiktsforhold for bakenforliggende bebyggelse skal dokumenteres i byggesaken.
- Dokumentasjon av grunnforhold skal vedlegges byggesaken.

### 1.4. Kombinert formål forretning og kontorer (FK 1-3)

- a) Før det gis igangsettelsestillatelse skal det være utført en handelsanalyse for tiltaket, i hht. fylkesplanen.
- b) Område er FK1 – FK3 avsatt til forretning og kontor og skal nyttes til forretning med tilhørende arealer, herunder kunderetta arealer, varelevering, omlastningssone, søppelrom, lagerarealer og/eller til kontorvirksomhet. Utendørs lagring tillates ikke.
- c) Kontorseksjon og personalets oppholdsrom skal ha henvendelse mot veien.
- d) Støy fra virksomhet skal ikke belaste omkringliggende boligbebyggelse.
- e) Det skal utarbeides uteromsplan, som også viser utforming av takflater. Denne skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.
- f) For forretningsarealer skal det anlegges sykkelparkering for minst 30% av antall ansatte. Det skal anlegges minst 3 plasser.

Område	Areal	T-BRA	Annet
FK1	3349m <sup>2</sup>	5600m <sup>2</sup>	1.)Utvidelse av bebyggelsen mot nord skal ligge delvis under terreng, og planlegges samtidig med kundeparkering.
FK2	2370m <sup>2</sup>	3900m <sup>2</sup>	
FK3	6036m <sup>2</sup>	6950m <sup>2</sup>	

### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### 3.1. Kjørevei (T 1-5)

- a) Områdene T 1-5 skal nyttes til kjøreveianlegg
- b) Fotgjengeroverganger skal gis materialbruk som skiller seg ut fra kjørebanelen.

#### 3.2. Gang-/ sykkelvei og fortau (GS1-8)

- a) Områdene GS 1-8 skal nyttes til gang- / sykkelvei og fortau.
- b) Kjøring tillates ikke utenom brøyting, samt adkomst til uttrykningskjøretøy ved brann, ambulanse eller politioppdrag.

#### 3.3. Annet veiareal (sideareal)

- a) Annet veiareal skal nyttes til rabatter, snølager og grøfter/sideareal mellom eller ved veianlegg.

## 4. FRIOMRÅDER

### 1.4 Offentlig lekeområde

- a) Anlegget Fri1 skal nyttes til bydelslekeplass med fotballbane og andre ballbaner. Området skal gis en parkmessig utforming, med vegetasjon, belysning og oppholdsarealer for hvile.
- b) Friområde Fri 2 skal nyttes som møteplass og samlingspunkt med ulike aktiviteter.
- c) Friområde Fri 3 skal nyttes til offentlig plass med amfi.
- d) Fri 2-3 skal opparbeides i henhold til Landskapsplan og Forprosjekt uterom datert 04.06.04.

## 6. SPESIALOMRÅDER

### 6.1 Bevaring av landskap/vegetasjon

- a) Området FL 1-4 og deler av FL7 markert på planen, skal nyttes til bevaring av landskap og vegetasjon.
- b) Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenom normal skjøtsel av skog.
- c) Området FL 1-4 og deler av FL7 markert på planen, skal beskyttes med solid gjerde under bygge og anleggsperioden.

### 6.2 Klimavernsone

- a) Området K1 –K4 skal fungere som en grønn buffersone mellom næringsarealet og boligområdet.
- b) Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- c) Dersom vegetasjon fjernes under utbygging av boligområdet, skal K1-4 revegeteres.
- d) De ulike klimavernsonene skal henholdsvis disponeres, eies og vedlikeholdes som følger:

Boligområde	Tilhørende klimavernsone
B2	K1
B3	K2
B4	K3
B5	K4
B6	K5

### 6.3 Annet spesialområde (støyskjerm.)

- a) Arealet skal nyttes til etablering av støyskjerm
- b) Støyskjermen skal utformes slik at den best mulig tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

#### **6.4 Område for bygging/drift av fjernvarmeanlegg**

- a) Området Tekn. An skal nytte til fjernvarmeanlegg.
- b) Anleggene skal være tilgjengelige med bil, og skal utføres i tråd med gjeldende retningslinjer.
- c) Anlegget skal utformes i sammenheng med øvrig uterom og bebyggelse.

#### **6.5 Privat parkeringsplass (PP 1-2)**

- a) Området PP 1-2 skal nyttes til privat parkeringsplass.
- b) Området skal opparbeides med fast dekke, belysning samt rabatter med vegetasjon som bidrar til å dele opp store plasser i mindre soner.

#### **6.6 Felles /VA**

- a) Området skal nyttes til felles VA-anlegg.
- b) Området skal opparbeides i hht. landskapsplan datert 03.06.04.

### **7. FELLESONMRÅDER**

#### **7.1 Felles parkeringsplass (FP 1 -2)**

- a) FP 1 er felles parkering for gjester i B 1 og O 1. FP 2 er felles parkering for gjester til B 2 og B3
- b) Felles parkering skal opparbeides med fast dekke, belysning samt rabatter med vegetasjon som bidrar til å dele opp store plasser i mindre soner.

#### **7.2 Felles parkering og avkjørsel (FP/A 1)**

- a) Felles adkomst og parkering FP/A 1 er felles parkering for ansatte i FK 1-2 og felles adkomst for varelevering til FK 1-2
- b) Felles parkering og adkomst FP/A1 skal opparbeides med fast dekke, belysning samt rabatter med vegetasjon som bidrar til å dele opp store plasser i mindre soner.

#### **7.3 Felles lekeareal for barn (FL 1-7)**

- a) Området FL 1-7 skal opparbeides i henhold til landskapsplan datert 03.06.04. og forprosjekt uterom av samme dato.
- b) FL 1-7 er felles for hele planområdet, og skal være offentlig tilgjengelig.

## **IV**

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

### **FELLESBESTEMMELSER**

## 1. Utearealer

Alle utearealer i boligområdet skal opparbeides i tråd med "Forprosjekt uterom" datert 04.06.04, samt de til enhver tid gjeldende kommunale vedtekter. Det skal utarbeides uteromsplaner i 1:500/1.200 for alle utearealer som skal inngå i byggesaken og som skal godkjennes av kommunen før opparbeiding kan igangsettes. Planer skal utarbeides av landskapsarkitekt i samsvar med "Retningslinjer for opparbeiding av leke- og oppholdsareal", datert 01.04.2003. Utfylt skjema skal følge planene.

## Presiseringer

Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides i tråd med "Forprosjekt uterom" datert 03.06.04. Med dette menes at intensjonene skal følges samt at følgende som er gjengitt på tegningene (se tegningsliste) skal oppfattes som minimumskrav:

- arealer og mengder (belegg, gress, benker, belysning)
- materialer/utstyr/plantekvalitet (tre, betongheller, naturstein)
- funksjon i forhold til målgruppe (lekeutstyr for 2-6 år, funksjonshemmede osv.)

Eks.: Sandlekeplasser: Arealet på sand, tredekke, buskfelt må minst være det samme som vist på detaljtegning. Plassens plassering og utforming kan tilpasses hvis dette er hensiktsmessig.

Eks.: Lekeutstyr: Utstyr kan velges etter samme målgruppe (alder), samme funksjon (klatre) samt minimum samme kvalitetsnivå/prisnivå.

En tilpasning av moduler/elementer og plassering kan og bør gjøres i detaljplanleggingen.

Plantemottak/-oppbevaring samt plantingsarbeider skal utføres av anleggsgartner.

## Utstyrskrav:

Generelt: Alt utstyr skal tåle nord-norsk klima og slitasje og i uttrykk være tilpasset formål / miljø / drift og vedlikehold.

## Parkmøbler:

Benker, borde og avfallsbeholdere skal være fra Urban-serien fra Vestre eller tilsvarende.

Sykelstativer skal være i samme stil som Urban eller Sinus.

Pullerter bør være i metall og ha brudd-anordning ved fot.

## Belysning:

Belysning av gangveg og off. arealer: Mast min. 4,5 m under armatur.

Belysning av private oppholds- og lekearealer: Mast min. 4 m. under armatur.

- b) Snødumping tillates der det er vist på plankartet. Snølagring skal vises i uteromsplanen. Snølagring skal der det er mulig, benyttes aktivt for å skape spennende lekeareal for barn.
- c) Enhver bolig skal ha tilgang på uteareal som er tilrettelagt for opphold for voksne og små barn, maksimalt 50 m fra boligens hovedinngang. Det felles oppholdsarealet skal være felles for maksimalt 25 boligenheter, og skal ikke ha retning nord/nordøst/øst. Arealet skal ha sol minst tre timer mellom klokken 12.00 og 18.00.
- d) All bebyggelse skal ha tilgjengelighet for syke-/ varetransport og brannbil. Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer ulovlig kjøring der det ikke er nødvendig for biler å

komme fram.

## 2. Rekkefølgebestemmelser

### 2.1 Opparbeidelse av offentlige friarealer og gang- og sykkelvei.

Offentlig gang- og sykkelvei gjennom området; GS1-3 og GS8 samt fortau langs Heiloveien; GS5 være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til første bolig i området. Før det gis midlertidig brukstillatelse til første bolig skal offentlig plass Fri2, amfi Fri3 grøntmråde FL4 og felles parkering FP2 være ferdig opparbeidet i hht. "Forprosjekt uterom" datert 03.06.04.

### 2.2 Opparbeidelse av private fellesarealer utenfor byggeområdene.

- a) Utbygging og ferdigstilling av hvert enkelt boligfelt skal inkludere opparbeiding av de tilhørende felles utearealer, adkomstveier og parkering. Opparbeidelsen skal være i henhold til "Forprosjekt uterom" datert 04.06.04.
- b) Felles uteareal og adkomst skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til første bolig i tilhørende boligfelt:

Boligfelt	Tilhørende felles uteareal	Felles adkomstvei, gang-/sykkelvei og parkering .
B1		T4, FP1, GS4
B2	FL2,	T3, FP2, GS8-9
B3	FL3 nord	T3, GS8
B4	FL3 sør	FK2
B5	FL5	
B6	FL5	
B7	FL1, FL6 og FL7	GS4
O1		GS4, T4

### 2.3 Opparbeidelse av lekeareal innenfor hvert enkelt byggeområde:

- a) Detaljert utomhusplan skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.
- b) Opparbeidelse av adkomst til byggeområdene ihht. reguleringsplanen, samt opparbeidelse av lekeareal skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for første boenhet innenfor det tilhørende boligfelt.
- c) Ved fortsatt drift av støyende virksomhet i FK2 som er etablert p.r. vedtaksdato skal det oppføres støyskjerming i østre del av FK2. Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for første bolig innen B4 før det er etablert støyskjerming.

### 2.4 Redusert trafikk i Heiloveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse til første bolig i delfelt B6 eller B7 skal trafikken i Heilovein reduseres. Heiloveien skal enveiskjøring nedover frem til avkjøringen til Scandic. Før Heiloveien kan enveiskjøres skal det lages gjennomslag fra Alkeveien til Heiloveien, (forbi Nord Motor) for å forbedre avviklingen av trafikken i Langnes Handespark.

- **Forretning/kontor:**

- a) Utbygging og ferdigstilling av hvert enkelt forretningsområde skal inkludere opparbeiding av de nærliggende parkeringsareal og fortau. Disse skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltaket.

Forretningsfelt	Intern adkomstvei, parkering og fortau
FK1	FP/A 1, GS7
FK2	FP/A 1, PP 1, GS7
FK3	PP2, GS6

2.5 Godkjent skiltplan skal foreligge før det gis igangsettelsestillatelse til første byggetrinn.

#### 4. Generelt

- a) Ved opparbeidelse og utbyggingstiltak skal alle anleggene i B1-B7 utformes slik at tilgjengelighet for funksjonshemmede blir ivaretatt etter retningslinjer gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-5-99B "Tilgjengelighet for alle" og krav til teknisk forskrift.

Område B1 skal boligene utformes med mulighet for å etablere tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Tiltak som tilrettelegger for funksjonshemmede skal ha en utforming som gjør at de går inn i den visuelle helheten i området.

- b) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtale som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Byutviklingssjefen /KRØ



# GRUNNKART



Tromsø kommune  
Byutvikling

Adresse:

Gnr/Bnr: 117/376

Målestokk: 1:1000

Koordinatsyst.: Euref89

Areal:

Dato: 20.03.2013

Km. 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		Kum
	SP		Sluk
	OV		

## Annet

	SEFRAK registrert
	Byggegrense
	Skredsoner

