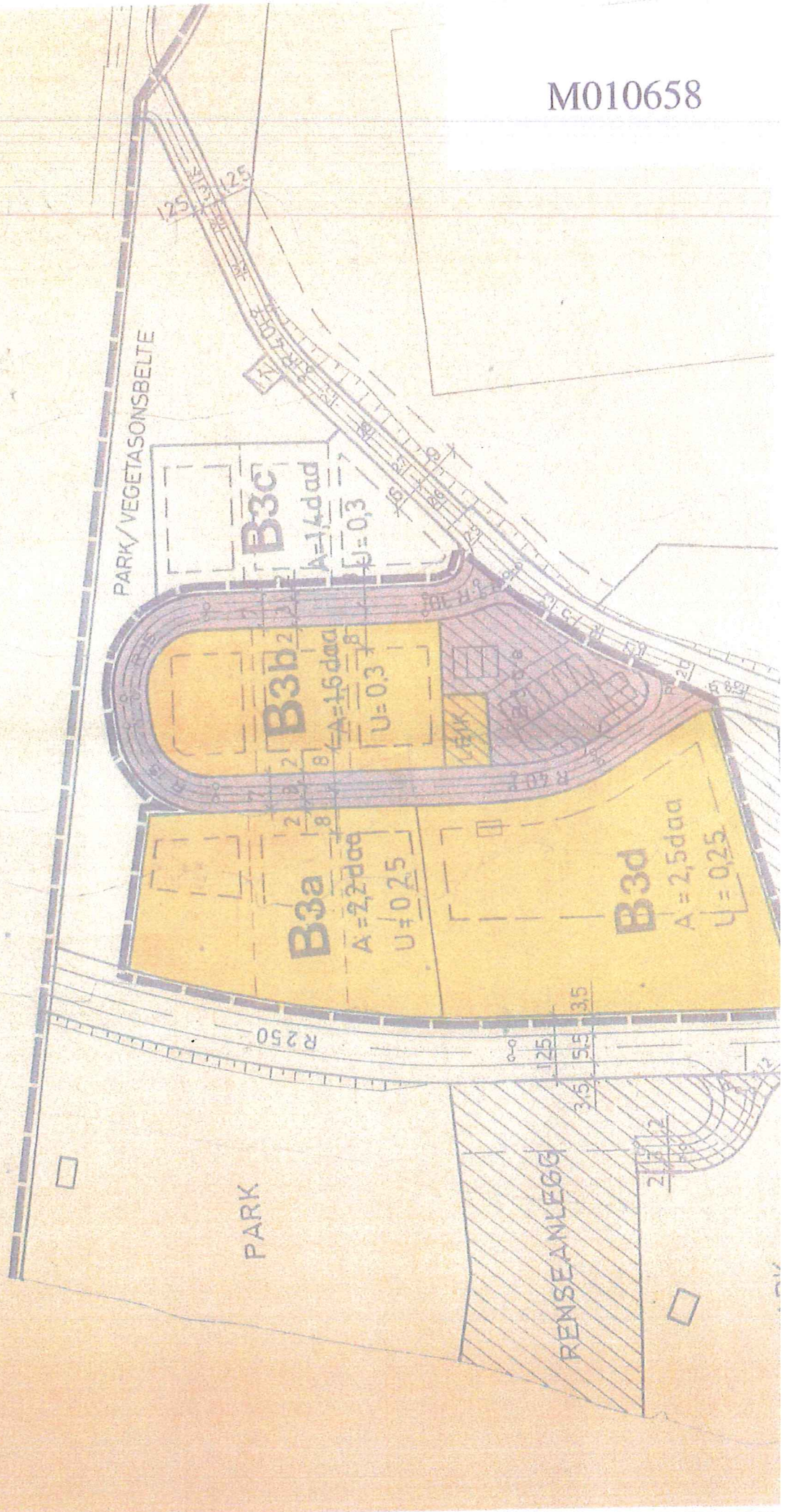


M010658



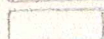
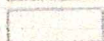


P. og BL. § 25. REGULERINGSMÅL

STREKSMBOLER

1. BYGGEOMRÅDER


 BOLIGER



2. LANDBRUKSOMRÅDER



3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

 KJØREVEG



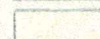
4. FRIOMRÅDER




5. FAREOMRÅDER




6. SPESIALOMRÅDER



7. FELLESOMRÅDER


 FELLES LEKEPLASS

 FELLES PARKERING

8. FORNYELSESMÅL



 PLANENS BEGRENSNING


 GRENSE FOR REGULERINGSMÅL


 BYGGEGRENSE

 TOMTEGRENSE

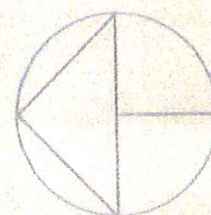
 FRISIKTLINJE

 SENTERLINJE REGULERT VEG

 OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

 OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

 VANN



MÅLESTOKK 1:1000



DATO	SIGN	KARTBLAD:
21.03.88	TJ/VD	

SAKSGANG I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  
PLANSJEFENS VEDTAK

DATO 5.04.88  
SAK NR 1/88

MINDRE VESENTLIG ENDRING FOR:  
DEL AV FELT B3,  
HAMNA SØR

PLAN NR  
504-658

**TROMSØ KOMMUNE**

PLANLEGGER:  
PLANSJEFEN



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAMNA SØR,  
PLAN NR. 504/658  
hjemlet i bygningslovens § 26 nr. 1

I

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er avgrænset på reguleringskartet.

II

Innafor reguleringsområdet er det avsatt slike reguleringsformål etter bygningslovens § 25:

Nr. 1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

I feltene B1 a-s, B2 a-d og B3 a-e skal det føres opp boliger i tett småhusbebyggelse.

I feltene B4, B6, B10, B12, B18 og B20 skal det føres opp boliger i frittliggende småhus.

I feltene B5, B7, B9, B11, B14, B15, B16, B17, B19, B21, B22 og B23 skal det føres opp "tett lav" boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I feltet B8 skal det føres opp boliger med tilhørende anlegg for eldre.

1.2 Forretning

I feltet F1<sup>⊗</sup> skal det føres opp forretningsbebyggelse, dagligvareforretning med nødvendig tilleggsfunksjoner. I bebyggelsen kan det innredes leilighet nødvendig for forretningsdriften.

1.3 Industri

I feltene I1, I2 og I3 skal det føres opp bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

1.4 Offentlig formål

I feltet O1 skal det føres opp barne- og ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg, leikeareal og parkeringsareal.

I feltene O3 og O5 skal det føres opp barnehage med tilhørende leikeareal og parkeringsareal.

⊗ FOR FELT F2: SE BESTEMMELSER DAT. 10.10.92, TBYSINSTRS.SAK 14/92.

F3: SE BESTEMMELSER DAT. 2.10.96, PLANINSTRUKS-SAK 40/96.

ENGODKJENT R/03-86  
FOREREN I TROMSØ  
*Ole K. Andersen*

Areal for boliger

Før byggetillatelse kan gis, skal det utarbeides samordna bebyggelsesplan<sup>2</sup> i målestokk 1:500 for feltene med tett småhusbebyggelse, feltene med "tett lav" boligbebyggelse og feltet med boliger for eldre. Slik plan skal vise:

- bygningers plassering, takform, materialbruk, etasje-antall og antall leiligheter
- bygningers tilpassing til terreng v/terrengprofiler og høyde på grunnmur
- plass for biloppstilling/garasje, evt. uteboder, skjermet uteplass, søppelkasse og postkasse
- vegetasjon og terreng som berøres, og vegetasjon og terreng som søkes bevart

For feltene med "tett lav" boligbebyggelse må bebyggelsesplanen også vise:

- leikeplasser
- adkomstveger påført stigningsforhold
- tilknytning til utenforliggende fellesfunksjoner, friareal og kollektivåre
- evt. telefonkiosk og transformator

Bebyggelsesplan for feltene med "tett lav" boligbebyggelse og feltet med boliger for eldre skal godkjennes av bygningsrådet.

I henhold til vedtekter til bygningslovens §§ 69 nr. 3 og 76 for Tromsø kommune, stadfestet 11. februar 1976, skal det til hver leilighet avsettes plass til 1 garasje pluss 0,25 biloppstillingsplass for besøkende. Tilsvarende for hver annen hybel. For hver enkelt tomt forhøyes til nærmeste hele biloppstillingsplass. Med leilighet forstås i disse bestemmelser bolig med egen inngang, kjøkken og sanitær-anlegg. Med hybel forstås i disse bestemmelser bolig med egen inngang, men uten komplett kjøkken/sanitær-anlegg.

Bolighus skal som hovedregel føres opp med saltak med takvinkel mellom 15° og 45°. Det skal nyttes samme takform på alle hus innafor samme boligfelt. Røst skal være i husets lengderetning.

Bolighus tillates oppført i 1 normaletasje. Sokkeletasje kan tillates hvor denne kan innpasses i naturlig terreng. I feltene med "tett lav" boligbebyggelse kan det bygges boliger i 1 normal-etasje med evt. sokkel eller 2 normaletasjer. Største gesimshøyde for bolighus skal ikke være over 2 normale boligetasjer. Garasje/carport og bod skal føres opp i 1 normaletasje.

For bolighus med 2 normaletasjer eller en normaletasje + sokkel-etasje kan nyttbart areal til rom for varig opphold på loft være inntil 40 m<sup>2</sup> under forutsetning av at en slik løsning ikke vil stride mot fastsatt u-grad for feltet. Nyttbart areal til rom for varig opphold på loft regnes ut til en takhøyde på 1,5 m under skråtak.

Bolighus innen hvert felt skal ha en harmonisk utforming m.h.t. materialbruk, form og farge.



### Areal for boliger i tett småhusbebyggelse

Møneretninga for bygninger skal være tilnærma parallell med eller vinkelrett på boligkata.

Utnyttingsgraden skal ikke være over 0,25 og 0,3 som vist på reguleringskartet. Utnyttingsgraden er beregna ut fra netto tomteareal.

På hver tomt kan det maksimalt bygges to leiligheter eller ei leilighet pluss to hybler, jfr. definisjon ovenfor.

Bolighus og bod skal plasseres innafor byggegrenser tegna inn på reguleringskartet. Garasje/carport vinkelrett på kjøreveg kan plasseres inntil 5 m fra regulert trafikkareal. Garasje/carport parallelt med kjøreveg kan plasseres 2 m fra regulert trafikkareal, dog ikke innen frisiktssoner tegna inn på reguleringskartet. Bolighus skal plasseres inntil byggegrense mot øst hvis ikke tomtas form og størrelse gjør dette unødvendig. Unntak kan godkjennes gjennom samordnet bebyggelsesplan.

Frittliggende trebygning kan ikke føres opp nærmere enn 8 m fra annen trebygning på nabotomt uten gjennom forskriftsmessig brannsikring.

I bolighus innen samme boligfelt, og hvor avstanden mellom byggegrenser er mindre enn 8 m skal yttervegger som vender mot øst bygges som "tette vegger". I disse vegger kan det ikke bygges balkonger, tas innganger eller settes inn vaskeromsdører. Det kan kun settes inn høysittende vinduer med underkant lysåpning i en høyde av minst 1,7 m målt fra innvendig gulv.

Unntak fra denne bestemmelse kan gis i tilfeller der en håndhevelse av bestemmelsen vil virke åpenbart urimelig. I tillegg må naboen ha gitt sitt samtykke.

For boliger i feltene B2 og B3 skal oppføring av garasje og parkering skje på fellesareal tegna inn på reguleringskartet. For boliger i feltene B1 skal oppføring av garasjer og parkering skje på egen tomt.

Felles leikeareal og vegetasjons-belter skal opparbeides etter plan i målestokk 1:500 eller større. Planen skal i vesentlig grad ta hensyn til eksisterende terrengform og vegetasjon.

Vegetasjonsbeltene kan suppleres med ny vegetasjon. Vegetasjonsbeltene tillates ikke nyttet som snøopplagsplass. Terrenget skal istandsettes tilfredsstillende etter nødvendig graving av grøfter for kommunaltekniske anlegg i fellesarealene. Felles leikeareal og vegetasjonsbelte skal være ferdig opparbeida når bebyggelsen tas i bruk.

Fellesarealene skal opparbeides og vedlikeholdes av de som nytter dem i fellesskap. Fellesarealene er påført referanse til boligfeltene.

### Areal for boliger i frittliggende småhusbebyggelse

Utnyttingsgraden skal ikke være over 0,2 beregna ut fra netto tomteareal.

Store eiendommer innenfor boligfeltene tillates delt opp i flere tomter.

For boliger på eiendommene 115/228, 115/163 og 115/164 i felt B12 skal oppføring av garasje og parkering skje på fellesareal tegna inn på reguleringskartet. Adkomst til tomtene skal også skje fra fellesareal. Adkomst til tomtene 115/89 og 115/284 i felt B12 skal skje fra fellesareal tegna inn på reguleringskartet.

#### Areal for "tett lav" boligbebyggelse

"Tett lav" boligbebyggelse vil si småhus i 1 til 2 normaletasjer bygget sammen med fellesanlegg til enheter. Hver bolig skal ha egen inngang på bakkeplan. Bebyggelsen skal føres opp som tun-/gruppebebyggelse eller som gruppehus.

I feltene B17 og B19 skal utnyttingsgraden ikke være over 0,25. I feltene B9, B11, B13, B15, B16, B22 og B23 skal utnyttingsgraden ikke være over 0,3. I feltene B5, B7, B14 og B21 skal utnyttingsgraden ikke være over 0,35. I samtlige felt er utnyttingsgraden beregna ut fra netto tomteareal.

Det skal bygges minimum det antall leiligheter som er ført på reguleringskartet.

Felles parsellhager skal nyttas av beboere i boligområdene med "tett lav" bebyggelse. Arealet kan gjerdes inn. Nødvendig redskapsbu o.l. tillates ført opp.

#### Areal for boliger for eldre

Utnyttingsgraden i feltet skal ikke være over 0,3 beregna ut fra netto tomteareal.

#### IV

#### Areal for forretningsbebyggelse (X)

Bygninger kan føres opp i 1 normaletasje med sokkeletasje. Bygninger skal tilpasses det naturlige terreng og bebyggelsen i området forøvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.

Utnyttingsgraden skal ikke være over 0,4, beregna ut fra netto tomteareal. Før byggetillatelse kan gis, skal det utarbeides plan i målestokk 1:200 for den delen av tomtearealet som ikke skal bygges. Planen skal vise terrengplanering, beplantning, vegetasjon og terreng som søkes bevart, oppstillingsplass for motorkjøretøy og sykler, søppelkasser og inndeling i kjøreareal/gangareal.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> forretningsareal og 1 parkeringsplass for evt. leilighet.

(\*) FELT F2: SE EGNE BESTEMMELSER DAT. 10.10.92  
- " - F3: SE " " " 10.10.92