

# Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan 1956 - Detaljregulering Fjellheisen øvre stasjon, gnr/bnr 17/1473 m.fl

Dato: *Dokumentdato*

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

Vedtatt endret:

*Utkastet er sist revidert 16.03.2023 . Anses som foreløpig og er ikke fagkontrollert.*

## 1. Planens hensikt

1. Stadfeste i reguleringsplan etablert arealbruk på øvre stasjon og Fjellstua, samt å legge til rette for nybygg.

2. Legge til rette for opparbeiding av utomhusarealene mot Storsteinen

- sikre tilgjengelighet til platået Storsteinen med tilhørende gjerde
- Tilrettelegge for bruk av området til helårs turisme og rekreasjon for forskjellige brukere som sykkel, luftsport, skiturisme m.fl som hensyntar stedlige naturtyper og kulturminner.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Søknad om rammetillatelse

**2.1.1.** Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsningene.

**2.1.2.** Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, nær- og kvartalslek, terrengforhold og -behandling, avfallshåndtering, snødepot, overvannshåndtering, parkeringsplasser, sykkelparkering, plassering av støyskjermer, universell utforming. (mv)

## Søknad om igangsettingstillatelse

2.1.3. Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, samt private felles vann- og avløpsanlegg, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak legges ved dokumentasjon for at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.

2.1.4. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

## Søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

2.1.5. Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal det ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest legges ved overtakelsesprotokoll som er signert av kommunens ansvarlige fagorgan.

2.1.6. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal godkjent VA-ferdigmelding, vedlegges søknaden.

## 2.2. Øvrige fellesbestemmelser

2.2.1. Følgende forhold fremgår av plankart: formål, høyde, atkomst, hensynssoner. (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 7)

2.2.2. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- *Universell utforming*
- *Estetisk utforming*
- *Terrengbehandling*

2.2.3. Uteromsplan i målestokk 1:500, datert xx.xx.xxx, er bindende. (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 7)

2.2.5. Byggehøyde: tekniske anlegg og tekniske rom skal i størst mulig grad integreres i bygningsvolumet og ikke overstige angitt byggehøyde. (§ 12-7 nr. 1)

2.2.6. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.2.7. Offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal opparbeides i tråd med plankart, planbestemmelser og til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer, herunder for veger og grøntanlegg, vann- og avløp og belysningsnorm for Tromsø kommune. Der det er eksisterende anlegg, skal oppgradering skje iht. kommunalteknisk norm. Slik utbygging kan kun gjøres i samsvar med tekniske detaljplaner som på forhånd skal være godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen. (§ 12-7 nr. 4)

2.2.8. Tekniske detaljplaner for vann, avløp og overvann skal utarbeides i tråd med VAO – rammeplan, datert [...] og akseptbrev til VAO-rammeplan datert [...]. Avvik mellom tekniske detaljplaner og VAO-rammeplan kan utløse behov for revisjon av VAO-rammeplan og endring av reguleringsplan. (§ 12-7 nr. 4)

Tekniske detaljplaner skal samordne løsninger fra VAO-rammeplan og OSG-rammeplan. (§ 12-7 nr. 4)

2.2.9. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som kan vise eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og Troms og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

### 3. Bestemmelser til arealformål

#### 3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### BAA\_1- Taubane - Fjellstua:

Kombinasjon av formålene stasjonsbygg for taubane, forretning, tjenesteyting, servering og turistformål. Innanfor bygningsmassen er det tillatt å etablere driftssystemer for vann og avløpsrensing. Gjennom detaljprosjektering skal det dokumenteres sikker byggegrunn. Dokumentasjon skal følge byggesak.

- a) Utnyttingsgrad: 1600m<sup>2</sup> -BYA.
- b) Maksimal høyde på fjellstua er satt til Kote +432, og plattform på 422(+/- 0,5m). Det kan etablere terrasse på tak.
- c) Bygningen skal ha universell utforming
- d) Det er anledning til å etablere utsiktspunkt i fremre del av terrassen på Fjellstua
- e) I forbindelse med detaljprosjektering og byggesak skal det gjøres fagkyndige vurderinger av fundamentering, strekkfasthet i fjell og av behovet for tiltak/bygningstilpasning. Dokumentasjon skal følge byggesak.
- f) Bygning skal plasseres med god terrengtilpasning og følge eksisterende terreng i størst mulig grad.
- g) Tak og fasader skal ha naturlig utseende materialbruk som harmonerer med omgivelsene.
- h) Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for etablering av tiltaket. Ubebygde delar av areal skal bevares som naturområde.
- i) Det kan etablerast gangsti/ramper og utsiktspunkt innanfor området, der delar av gangareal skal ha universell utforming. Gangareal er ikke medrekna i fastsett utnyttingsgrad.
- j) Det kan etablerast VA-anlegg og annet teknisk anlegg innenfor området.

##### Energianlegg , BE

- a) Området BE1 er avsatt til nettstasjon/trafo.

##### Lekeplass, BLK

- a) Området er avsatt til offentlig tilgjengelig lekeplass

### **3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **Friområde, FR\_1 og FR\_2**

- a) Det er innenfor friområdene tillatt med lette tiltak slik som informasjonspunkt, skilt, steinsatte stier og sitteplasser og «svevestier». Alle tiltak skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
- b) Friområdene skal opparbeides i tråd med uteromsplan godkjent av Tromsø kommune ved park- og friluft
- c) Friområdene skal i sin helhet være offentlig tilgjengelig
- d) Trasé for gangveier er illustrert i kartet (TV)
- e) Gangveier skal så langt det lar seg gjøre opparbeides i tråd med prinsippene om universell utforming.
- k) Det skal innenfor formålet etableres tydelig skille mellom områder som er åpne for ferdsel og områder der ferdsel skjer på eget ansvar. Det skal settes opp gjerder for å sikre områder som er åpne for ferdsel.

### **3.5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

#### **Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift**

#### **Friluftsmål, LF\_1 og LF\_2**

- a) Det er tillatt å gjøre tiltak i form av å opparbeide gruslagte stier fra Fjellstua og opp mot Fløya. Traseer for stier er skissert i uteromsplanen.
- b) Det skal tas særskilt hensyn til landskap og vegetasjon ved opparbeiding av gangstier.

#### **Naturvern, NV**

- a) Innenfor områder avsatt til naturvern er det ikke tillatt med tiltak, inkludert etablering av stier, endring av vegetasjon eller terreng.
- b) Området skal skjermes for gangtrafikk og det skal legges til rette for reetablering av stedsegen vegetasjon.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.1. Ras- og skredfare (H310\_1) og (H310\_2)

- Innenfor hensynssonene H310\_1 og H310\_2 er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S1, S2 og S3 (Jfr. Byggeteknisk forskrift § 7-3)

### 4.2. Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler) (H370\_1)

- Det kan etableres Turveg innenfor sikringssonen forutsatt at tiltak ikke kommer i konflikt med høyspentkabler.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område H310\_1, H310\_ og H370\_1)

- Det kan etableres Turveg innenfor hensynssonen

## 6. Rekkefølgebestemmelser

### 6.1. Før bebyggelse tas i bruk

6.1.1. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før lekeplass som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, er godkjent og overtatt.

6.1.2. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det foreligger godkjent VA-ferdigmelding fra gjeldende fagorgan for privat VAO-infrastruktur/ private tilkoblinger til offentlig nett.

## 7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Uteromsplan
- VAO-rammeplan og akseptbrev av xx.

- Støyutredning (med avbøtende tiltak)