

Detaljreguleringsplan for Silsand strand

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 1931201304
 Arkivnr: 11/1520
 Datert: 29.08.2018
 Sist rev: 30.08.2018

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelse av et sentralt område med næring og bolig samtidig som områdets miljømessige kvaliteter på sjøsiden skal ivaretas og sikres til allmenn bruk. Planen skal også sikre bedre forhold for gående og syklende til skole, offentlige institusjoner, forretninger, arbeidsplasser og boliger på Silsand.

2. Reguleringsformål, areal og eierform

Formål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5	Feltnavn	Areal m ²	Eierform
§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			
Boligbebyggelse (1110)	B1 – B5	14 176	privat
Energianlegg (1510)	BE1	118	offentlig
Småbåthavn (1588)	BBS1 – BBS2	4 562	privat
Lekeplass (1610)	BLK1 – BLK2	1 692	felles
Bolig/bevertning/kontor (1800)	BKB1	670	privat
Bolig/forretning/kontor/småbåthavn (1800)	BKB2	1 363	privat
Bolig/forretning/kontor (1802)	BFK1 – BFK2	14 836	privat
§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Kjøreveg (2011)	SKV1 – SKV4	7 497	offentlig
Fortau (2012)	SF1 – SF5	2 226	offentlig
Gang-/sykkelveg (2015)	SGS1 – SGS2	197	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG1 – SVG10	9 688	offentlig
Holdeplass (2025)	SH1 – SH2	224	offentlig
Parkeringsplasser (2082)	SPP1	220	felles
Parkeringshus (2083)	SPH1	873	felles
Kombinert parkering/teknisk infrastruktur (2800)	SKF1	566	offentlig
§12-5 nr. 3 - Grønnstruktur			
Naturområde – grønnstruktur (3020)	GN1	5 870	offentlig
Turveg (3031)	GT1	796	privat
Friområde (3040)	GF1	4 096	privat
§12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner			
Havneområde i sjø (6220)	VHS1	17 657	privat
Havneområde i sjø (6220)	VHS2	7 564	offentlig
Friluftsområde i sjø (6710)	VFV1	6 852	offentlig
SUM arealformål i planen		102 051	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1. Bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at det er tilpasset aktuell bruk og skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene.
2. Grenseverdiene for støy i retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn i både anleggsfasen og driftsfasen.
3. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av felles anlegg og uteområder, slik at de kan benyttes av flest mulig mennesker på en likestilt måte.
4. Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til kulturvernmyndighetene ved Troms fylkeskommune og Sametinget.
5. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, skjøringer og skråninger søkes beplantet eller avsluttet på tiltalende måte.
6. Tiltak skal gjennomføres uten fare for skade på selve tiltaket eller omgivelsene. Der det er usikre grunnforhold, dårlig kvalitet på berggrunn eller lignende skal det, før det gis tillatelse til tiltak, foretas nødvendige undersøkelser og/eller vurderinger som dokumenterer grunnens stabilitet og at skader ikke kan påregnes.
7. Avkjørsler skal etableres fra veg som er angitt med pil på kart. Konkret plassering avklares ved søknad om tillatelse til tiltak.
8. Sikringstiltak og støyskjermer for utearealer på tak inngår ikke i begrensninger på byggehøyden. Slike gjerder og skjermer skal monteres tilbaketrukket i forhold til fasadeliv og kan ha en maksimal høyde på 1,8 m over gesims.
9. Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med:
 - a. Fasade-, plan- og snittegninger M 1:100
 - b. Utomhusplan/situasjonsplan M 1:200 eller 1:500 som viser:
 - i. Plassering av omsøkt tiltak og ev. eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - ii. Målsetting: ytre mål, avstand til eiendomsgrense, senterlinje vei, nabobebyggelse og andre relevante mål.
 - iii. Utnyttelse og terrengarrondering for ubebygd del av tom (gangareal, gårds plass, lekeareal, uteområde, skråning, fylling m.v.).
 - iv. Biloppstillingsplass og adkomst.
 - v. Forstøtningsmurer, trapper, gjerder o.l.
 - vi. Representative terrengprofiler som viser eksisterende og ferdig planert terreng og tiltakets høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse.
 - vii. Redegjørelse for teknisk løsning for håndtering av overvann, vann og avløp.
 - c. Separat søknad om godkjenning av vann- og avløpsplan.
 - d. Det er ikke tillatt å bygge nærmere kommunal VA enn 4 m.
 - e. Skriftlig samtykke fra aktuell grunneier dersom tiltakets adkomst eller vann- og avløp krysser annen manns grunn.
 - f. Konkret og detaljert støyvurdering ved søknad om oppføring av støyfølsom bebyggelse (bolig).
10. T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn i planområdet.
 - a. Grenseverdier for støy skal tilfredsstillende grenseverdier i forskrifter og NS 8175.
 - b. Støy fra virksomhet og vegtrafikk i planområdet skal ikke overskride $L_{DEN} = 55$ dBA.
 - c. Hvis virksomheter avgir impulslyd, jf. T-1442/2016 er grenseverdien $L_{DEN} = 50$ dBA.
 - d. Dersom det er behov skal det benyttes materialer og vinduer med lydreduserende egenskaper.

- e. Uteoppholdsareal skal plasseres mot stille side og skal ha tilfredsstillende støyforhold i forhold til max grenser. Støy på uteoppholdsareal skal ikke overskride $L_{DEN} = 55$ dBA.
 - f. Ved etablering av balkonger mot støyutsatt fasade må disse skjermes for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Eventuelle takterrasser skjermes med tett rekkverk for tilfredsstillende lydnivå.
 - g. Alle boenheter skal ha tilgang til stille side (lavere enn $L_{DEN} = 55$ dB fra vegtrafikk). Alternativt at alle boenheter skal være gjennomgående for å ha tilgang på stille side.
 - h. Halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side.
11. Bebyggelse innenfor planområdet skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.
- a. Materialer og farger skal velges med tanke på at bebyggelsen skal fremstå som en helhet, og i sammenheng til bebygde og naturlige omgivelser.
 - b. Ny bebyggelse og tiltak skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene.
 - c. Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk, sprang i lange fasader.
 - d. Det skal søkes løsninger som sikrer at tekniske anlegg ikke er synlige i fasader eller fra gateløp. Tekniske anlegg tillates anlagt på tak maksimalt 3 meter over maksimale tillatte høyder. Tekniske anlegg på tak skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesims.
12. Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

1. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense, er den sammenfallende med formålsgrense.
2. Gulvnivå for 1. etasje skal ikke være lavere enn kote +3,5 m. Unntak gjelder for bygninger som gjennom sin funksjon krever lavere nivå og nær beliggenhet til sjø.
3. Tillatt utnyttelsesgrad som angitt på plankart.
4. All bebyggelse i området skal tilknyttes kommunalt vann og avløp. Unntak er mindre uthus, garasjer eller andre bygninger som ikke skal ha innlagt vann.
5. Parkeringsplasser for sykkel og bil.
 - a. Antall parkeringsplasser skal beregnes i henhold til følgende nøkkel:

Formål	sykkel/bil	enhet for p-krav
Kontor	1 / 1,5	pr 100 m ² BRA
Forretning	1 / 1	pr 100 m ² BRA
Lager, næring	0,5 / 0,5	pr 100 m ² BRA
Tjenesteyting	1 / 1	pr 100 m ² BRA
Overnattingssted	1 / 1	pr 100 m ² BRA
Beverting	1 / 1	pr 100 m ² BRA
HC-parkering	- / 1,5	pr 1000 m ² BRA
Bolig	2 / 1,5	pr boenhet
Hybel	0,5 / 0,5	pr boenhet

- b. Parkeringsbehov for den enkelte virksomheten/ utbyggingsprosjekt skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak og det skal synliggjøres hvordan behovet dekkes. Parkeringsplasser legges fortrinnsvis på egen grunn tilhørende det enkelte tiltak. Dersom parkering legges på annen grunn, skal avtaledokument foreligge før det gis tillatelse til tiltak.
- c. Utendørs sykkelparkering skal legges så nær hovedinngangen som mulig. Det skal tilrettelegges med sykkelstativ for låsing og tak over for minst 50% av sykkelplassene.
- d. Det skal være plass for å parkere motorisert rullestol nær hovedinngang og ev. heis.

4.1.2 Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5)

1. Eventuell tomteinndeling kan fastsettes i forbindelse med valg av bygningstype i søknad om tillatelse til tiltak.
2. Boligfelt B1
 - a. Boligbebyggelse kan være eneboliger, rekkehus, kjedehus eller lavblokker.
 - b. Det tillates å bygge boliger i 4 etasjer.
 - c. Maksimal høyde gesims/mønehøyde 12,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
 - d. Teknisk rom tillates tilbaketrukket på tak 14,5 m over gj.snittlig eksisterende terreng.
 - e. Maksimalt antall boenheter i felt B1 er 40.
3. Boligfelt B2, B3 og B4
 - a. Boligbebyggelse kan være eneboliger, rekkehus, kjedehus eller lavblokker.
 - b. Det tillates å bygge boliger i 3 etasjer. En ev. 3. etasje skal ha areal maksimum = 50% av 1. etasjes bruttoareal (ikke medregnet frittliggende garasjer).
 - c. Maksimal gesims- og mønehøyde 12,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
 - d. Maksimalt antall boenheter i felt B2 er 8.
 - e. Maksimalt antall boenheter i felt B3 er 10.
 - f. Maksimalt antall boenheter i felt B4 er 8.
2. Boligfelt B5
 - a. Boligbebyggelse kan være eneboliger, rekkehus, kjedehus eller lavblokker.
 - b. I felt B5 tillates gesims- og mønehøyde 13,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Utforming i B5 skal samordnes med felt BKB1.
 - c. Maksimalt antall boenheter i felt B5 er 25.

4.1.3 Energianlegg (felt BE1)

1. Innenfor området tillates det etablert anlegg for energi.
2. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er 5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

4.1.4 Småbåthavn (BBS1, BBS2)

1. Område BBS1 og BBS2 skal benyttes til småbåtanlegg og molo.
2. Det tillates etablering av molo, kai, utfylling, båtutsett og annet som naturlig hører til et småbåtanlegg.
3. Ved tilrettelegging for vedlikehold av båt, skal det være fast dekke og oljeutskiller.
4. Ved bygging skal det legges vekt på estetisk utforming med ordnet avslutning av fronter.
5. Molo i BBS2 skal opparbeides med veg med fast dekke i bredde minimum 4 m fra land til byggeområde BFK4. Høyde på fastdekke skal være minimum kote +2,75 m over middelvannstand.
6. Belysning må innrettes slik at det ikke er forstyrrende for funksjonen på Kystverkets installasjoner i nærheten, eller blender sjøfarende.
7. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være en teknisk beskrivelse som redegjør for:
 - a. Byggemåte

- b. Plastring av fyllinger
- c. Masseberegning og dimensjonering av fyllinger
- d. Geotekniske undersøkelser av sjøbunnens bæreevne for planlagt tiltak

4.1.5 Lekeplass (felt BLK1, BLK2)

1. Områdene BLK1 og BLK2 skal benyttes til felles lek- og uteoppholdsarealer for felt B1-B5, og hjemmelshavere i disse felt er ansvarlig for drift og vedlikehold.
2. Arealene opparbeides med utemøbler, lekeapparater og andre installasjoner som har gode flerbruks- og funksjonsegenskaper.
3. Områdene skal ha trinnfri adkomst som er bred nok for rullestol.

4.1.6 Bolig/bevertning/kontor (felt BKB1)

1. Området skal benyttes til bebyggelse med formål bolig, bevertning og/eller kontor.
2. Utforming av bebyggelse skal samordnes med felt B5.
3. Maksimal møne- og gesimshøyde er kote + 16,0.
4. Maksimalt antall boenheter er 9 stk.
5. Maksimalt areal for kontor og/eller bevertning er BRA = 600 m².
6. Bevertning tillates i 1. og 2. etasje.

4.1.7 Bolig/bevertning/kontor (felt BKB2)

1. Området skal benyttes til bebyggelse med formål bolig, forretning, kontor og småbåthavn.
2. Maksimal møne- og gesimshøyde er kote +12,0.
3. Maksimalt antall boenheter er 12 stk.
4. Maksimalt areal for forretning og/eller kontor er BRA = 600 m².

4.1.8 Bolig/forretning/kontor (felt BFK1, BFK2)

1. Områdene skal benyttes til bebyggelse med formål forretning, kontor og/eller bolig.
2. I BFK-områdene tillates handel med plasskrevende varer og små verksted og håndverksforetak, dersom dette ikke medfører miljøulempe for omkringliggende boliger.
3. Handelslokaler skal være i tråd med regional plan for handel og service som gjelder på tidspunkt for søknad om tillatelse til tiltak.
4. Tillatt møne- og gesimshøyde 13,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
5. Det må settes av nødvendig plass til interne trafikale forbindelser til eiendommene.
6. Det tillates å bygge parkeringshus i feltene.
7. Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal for beboerne i det aktuelle feltet. Areal beregnes med 25 m² pr boenhet, men skal ikke være mindre enn samlet 100 m². Deler av arealet skal tilrettelegges som lekeplass til småbarn 2-6 år, andel 10 m² pr boenhet.
 - a. Minimum 50 % av plassen skal være flat og med dekke egnet for ballspill.
 - b. Arealet opparbeides med utemøbler, lekeapparater og andre installasjoner.
 - c. Det skal være trinnfri adkomst med bredde tilstrekkelig for rullestol.
 - d. Det skal anlegges fysiske ledelinjer der det mangler naturlige.
8. Areal for uteplass og lek tillates anlagt på tak. Adkomst og sikkerhetstiltak skal ivaretas og fremkomme på tegninger i søknad om tillatelse til tiltak.
 - a. Dersom lekeplass anlegges på tak uten allmenn tilgjengelig adkomst, skal et delareal på minimum 100 m² anlegges som møteplass på terreng.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Veger, kryss, avkjørsler og tilhørende anlegg skal utformes i henhold til retningslinjer i vegvesenets håndbøker.
2. Prosjektering og utførelse skal være i henhold til vegvesenets håndbøker, og tilpasset den aktuelle vegklasse, kjøretøy type og trafikkmengde.
3. Det tillates ikke større stigning enn 8%.
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i området er offentlig.

4.2.2 Kjøreveg (SKV1)

1. Området skal benyttes til kjørebane for offentlig veg; fylkesveg 86 og 861.
2. Veiene skal ha fast dekke og oppmerking.

4.2.3 Kjøreveg (SKV2 – SKV4)

1. Området skal benyttes til kjørebane for kommunal veg.
2. Vegene skal ha fast dekke i bredde minimum 4 m.
3. Maksimal fartsgrense skal være 30 km/t.

4.2.5 Fortau (SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6)

1. Området skal benyttes til fortau langs offentlig veg.
2. Fortau skal ha fast dekke og kantstein.
3. Bredde skal være minst 2,5 m.

4.2.6 Gang og sykkelveg (SGS1, SGS2)

1. Området skal benyttes til gang og sykkelveg.
2. Vegen skal ha fast dekke.
3. Bredde skal være minst 2,5 m.

4.2.7 Annen veggrunn - grøntareal (SVG1 – SVG10)

1. Områdene SVG skal benyttes til annen veggrunn- grøntareal.
2. Arealene omfatter grøfter, skjæringer og fyllinger langs veganlegg.
3. Terrengoverflater skal ordnes og eventuelt tilsåes der det er egnede forhold.

4.2.8 Holdeplass (SH1, SH2)

1. Områdene skal benyttes til holdeplass for buss.
2. Utformes i henhold til vegvesenets håndbøker og fylkeskommunens strategi for universelt utformet kollektivsystem. Holdeplassene dimensjoneres for busslengde 15 m.
3. Utstyres med leskur med informasjonstavle, nødvendig lys, sittemulighet og nødvendig bredde for rullestol.
4. Høyde på kantstein skal tilpasses kollektivfremkomstmiddel og skal være i tråd med statlige og kommunale normer.
5. Av- og påstigningsområdet skal markeres med ledelinje og oppmerksomhetsfelt.

4.2.9 Parkeringsplass (SPP1)

1. Innenfor området skal det etableres parkeringsplasser for personbiler.
2. Parkeringsplasser skal ha fast dekke.
3. SPP1 er tilknyttet bruk i BBS2.

4.2.10 Parkeringshus (SPH1)

1. Innenfor området kan det etableres parkeringshus eller parkeringsplasser for personbiler.

2. Det skal være minimum 2 plasser som er universelt utformet.
3. Maksimal gesims- og mønehøyde kote +12,0 m.
4. Parkeringsplasser skal ha fast dekke og oppmerking.
5. Området er felles for B5, BKB1, BKB2 og BBS1.

4.2.11 Kombinert parkering og teknisk infrastruktur (SKF1)

1. Området er avsatt til offentlig parkering og anlegg for vann-, avløp- og renovasjonsanlegg
2. Det tillates bebyggelse over grunnen med maksimalt 25%-BYA innenfor byggegrense.
3. Maksimal gesims- og mønehøyde er 5,0 m over eksisterende terreng.
4. Det tillates konstruksjon og anlegg under grunnen og overliggende parkering for hele området, helt ut til formålsgrense.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Grønnstruktur - naturområde (GN1)

1. Området er avsatt til vegetasjonssone mellom fylkesveg 86 og byggeområdene.
2. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Skjøtsel tillates.

4.3.2 Grønnstruktur - tursti (GT1)

1. Området er avsatt til turveg langs friluftsområde i strandsonen, og skal være allmenn tilgjengelig.
2. Det tillates å etablere gangbane med grus eller fast dekke i bredde 1,8 m.
3. Terrenginngrep skal være mest mulig skånsomt.

4.3.3 Grønnstruktur - friområde (GF1)

1. Området skal være allment tilgjengelig friluftsområde
2. Det tillates etablering av frilftsrelatert utstyr som fremmer brukbarheten av området.
3. Utstyr må ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
4. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Det tillates likevel skjøtsel av vegetasjon.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (§ 12-5 nr. 6)

4.4.1 Felles

1. Det kan plasseres faste eller flytende sjømerker og innretninger for sikring av ferdsel i farleden i tråd med havne- og farvannsloven.
2. Innenfor område for farled er ingen tiltak tillatt uten godkjenning fra Kystverket etter havne- og farvannsloven.

4.4.2 Havneområde i sjø (VHS1)

1. Område VHS1 skal benyttes til sjøområde for småbåthavn.
2. Det tillates etablering av flytebrygger, bølgebrytere, båtutsett samt nødvendige forankringer.
3. Fyllinger, flytebrygger eller kaianlegg må ikke utformes slik at det er til hinder for ferdsel.

4.4.3 Havneområde i sjø (VHS2)

1. Område VHS2 skal benyttes til allmenn ferdsel på sjø.
2. Det tillates ikke anlegg og fortøyninger som kan være til hinder eller fare for fri ferdsel.

4.4.4 Friluftsområde i sjø (VHV1)

1. Område VHV1 skal være allment tilgjengelig friluftsområde.
2. Det må ikke monteres utstyr eller etableres anlegg som hindrer fri ferdsel.
3. Det tillates rydding av stø og enkle båtutsett og fortøyninger i tilknytning til GF1.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

I frisktsoner tillates det ikke vegetasjon, bygg, anlegg eller installasjoner som er høyere enn 0,5 m.

6. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

1. Før opparbeiding av veg og infrastruktur igangsettes, skal det foreligge godkjente planer og avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene for hele planområdet.
2. Før igangsetting av nye tiltak i bebyggelsesområder tillates, skal tilhørende infrastruktur være etablert og ha tilstrekkelig brukbarhet og sikkerhet for bruk. Det kreves ikke at vegger er asfaltert før igangsetting av tiltak.
3. Tiltakshaver skal ta kontakt med kraftselskap for avklaring om behov og utforming før igangsetting av tiltak.
4. Før det gis brukstillatelse for den første boligen i områdene B1-B5, skal lekeplass BLK2. Før det gis brukstillatelse for den 20. boligen, skal lekeplass BLK1 være opparbeidet
5. Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor områdene BFK1-BFK2, skal det være etablert tilhørende uteoppholdsareal/lekeplass.
6. Før det gis brukstillatelse til nye butikker i planområdet, skal følgende formålsområder være opparbeidet: fortau SF1, SF2 og SF4, bussholdeplass SH1 og SH2
7. Idet planområdet er bebygget med mer enn 15 boenheter, skal følgende formålsområder være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ytterligere boligbebyggelse: fortau SF1, SF2 og SF4, bussholdeplass SH1 og SH2
8. Detaljerte byggeplaner skal være godkjent av Statens vegvesen før utbygging av fortau, busslomme og kryss Vikaveien/Sortebekken bygges.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart, 29.08.2018

Planbestemmelser, 29.08.2018

Planbeskrivelse, 29.08.2018