
Vedlegg til salgsoppgave

Sjøgata 29

Gnr. 200 Bnr. 2296 i Tromsø kommune

Prisantydning

kr 7 500 000,-

Innholdsfortegnelse

Vedlegg til salgsoppgaven er:

- 1 - Ubekreftet grunnboksrapport
ajour 28.04.2021
- 2 - Verditakst for Sjøgata 29 datert
07.06.2021
- 3 - Matrikkelrapport med
oversiktskart Gnr. 200 Bnr. 2296
- 4 - Eiendomsrapport Gnr. 200 Bnr.
2296
- 5 - Årsregnskap 2020 Sjøgata 29
Tromsø AS
- 6 - Antizimex rapport skadedyr
- 7 - Brannteknisk
prosjekteringsrapport
- 8 - Bygningstegninger mottatt fra
kommunen
- 9 - Bygningstegninger mottatt fra
kommunen 2
- 10 - Eksisterende plantegning 1 etg
- 11 - Godkjenning av tiltak, foretak og
ansvarsrett - rammesøknad
- 12 - Melding om vedtak
- 13 - Grunnkart med ortofoto
- 14 - Grunnkart med VA

15 - Reguleringskart med
bestemmelser
16 - Pågående reguleringsplankart
17 - Kommuneplankart med
bestemmelser
18 - Kommunedelplankart
19 - Urådighet - Fredningsvedtak
20 - Vedrørende Midlertidig
brukstillatelse ferdigattest
21 - SD - Utsalg, storkjøkken, hotell,
bensinst., restaurant, café o.l. -
AUNEGÅRDEN AS - 28.09.2021 -
Gr
22 - SD - Generell avtalekunde -
AUNEGÅRDEN AS - 09.03.2022 -
11400609

Det gjøres oppmerksom på at
salgsoppgaven ikke er komplett uten
alle vedlegg. Ta kontakt med
meglerforetakets representant dersom
du mener at noen av vedleggene
mangler.

VEDLEGG 1

Ubekreftet grunnboksrapport ajour 28.04.2021

**53-21-0017 Sjøgata 29 - Ubekreftet grunnboksrapport
inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 5401 TROMSØ

Data uthentet: 28.04.2021 kl. 09:26

Grunneiendom: Gnr: 200 Bnr: 2296

Oppdatert per: 28.04.2021 kl. 09:25

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2006/14907-1/97**

15.09.2006

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 7.500.000

KJØPER: SJØGATA 29 TROMSØ AS

Org.nr: 990039054

Urådigheter

1994/3245-1/97 URÅDIGHET

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1994/3245-1/97

08.03.1994

URÅDIGHET

FREDNINGSVEDTAK

Vedtak om fredning med hjemmel i kulturminnelovens paragraf 15. Fredningen omfatter hovedbygning, produksjonslokaler og gårdsrom.

OVERFØRT FRA: 5401-200/1257

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

*Kopi bestilt: 14.05.2021 kl. 13:16 av Sondre Hjelmevoll***1996/13857-2/97**

29.10.1996

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/10465-1/97**LEIEAVTALE**

11.09.1998 LEIETID: 10 År
FRA DATO: 01.10.1998
LEIE: NOK 650.000 Pr. År
RETTIGHETSHAVER:AUNEGÅRDEN AS
Org.nr: 980004988
LEIEFORHOLD I HHT TEGNINGER
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser

1998/10771-1/97

18.09.1998

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om salg og reklame m.v. for øl og mineralvann
i 4 år regnet fra 06.0598.
Rettighetshaver Ringnes AS

1998/10771-2/97

18.09.1998

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

Prioritet til enhver tid etter alle andre heftelser.

2006/20577-1/97

12.12.2006

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 15.000.000
PANTHAVER:SPAREBANK 1 NORD-NORGE
Org.nr: 952706365

GRUNNDATA

1996/6566-1/97

29.05.1996

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:5401 Gnr:200 Bnr:1257

2020/1414116-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

VEDLEGG 2

Verditakst for Sjøgata 29 datert 07.06.2021

Verditakst over eiendommen

gnr. 200, bnr. 2296 i Tromsø kommune



Sjøgata 29
9008 TROMSØ
Gnr. 200 Bnr. 2296
5401 Tromsø kommune

Benevnelse
Handelseiendom

BTA
573 m²

Normal markedsverdi
Kr. 7 500 000

Tomteareal
246 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 563 022
Rapportdato 07.06.2021

Rapportansvarlig Bohavet AS
Takstingeniør: Svein J. Guttormsen
Grønnegata 28, 9008 TROMSØ
Tlf.: 90919657
E-post: svein@bohavet.no

Sammendrag

Handelseiendom som er oppført rundt år 1860. Eiendommen er best kjent som Aunegården. Bygget ble drevet i 117 år som slakterforretning fram til avviklingen i 1995. Etter dette ble bygget innredet til cafe og restaurant, og med kontorer i de to øverste planene. Eiendommen ble fredet i 1991. Bygningen framstår i dag tilrettelagt og innredet for cafedrift. Serveringslokalene har beholdt særpreget av til bygningen og viser den spesielle historien/arkitekturen som bygningen har. Bygningen framstår greit vedlikeholdt og er en del oppgradert. Kontorarealene er innredet i eiendommens tidligere boligdel og framstår med grei kurans.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 7 500 000,-

Sted og dato

Tromsø, 07.06.2021



Svein J. Guttormsen

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Sjøgata 29	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	9008 TROMSØ	5401	Tromsø	200	2296		
Område / bydel							
Verdisettingsformål	Fastslå eiendommens markedsverdi						
Type eiendom	Handelseiendom						
Rekvirent	Sjøgata 29 Tromsø AS						
Hjemmelshaver	Sjøgata 29 Tromsø AS						
Forsikring	Næringsbygg, førsterisiko						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	05.05.2021	
Tilstede	Trond Schikora	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhetet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Forsikringsbevis		<input type="checkbox"/>	
Oversikt over kommunale avgifter		<input type="checkbox"/>	
Skisser/plantegninger		<input type="checkbox"/>	Variierende kvalitet. Grei skisse av plan 1. Ufullstendig skisse av plan 2. Ingen skisser av plan 3 ble framlagt.

Premisser - generell opplysninger

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi for eiendommen. Markedsverdi er det anslåtte beløpet som eiendommen ville blitt omsatt for på verditidspunktet.

Rapporten er basert på framlagte dokumenter og takstmannens egne observasjoner på stedet. Under befaringen vurderes eiendommen visuelt. Vurderingen er utført i henhold til NTFs instruks for utfylling av takstskjema, Norsk Standards måleregler og H2300 Grad av utnyttning.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	246,1	Kilde	
-----------	------	-------	-------	-------	--

Tomtens beskaffenhet

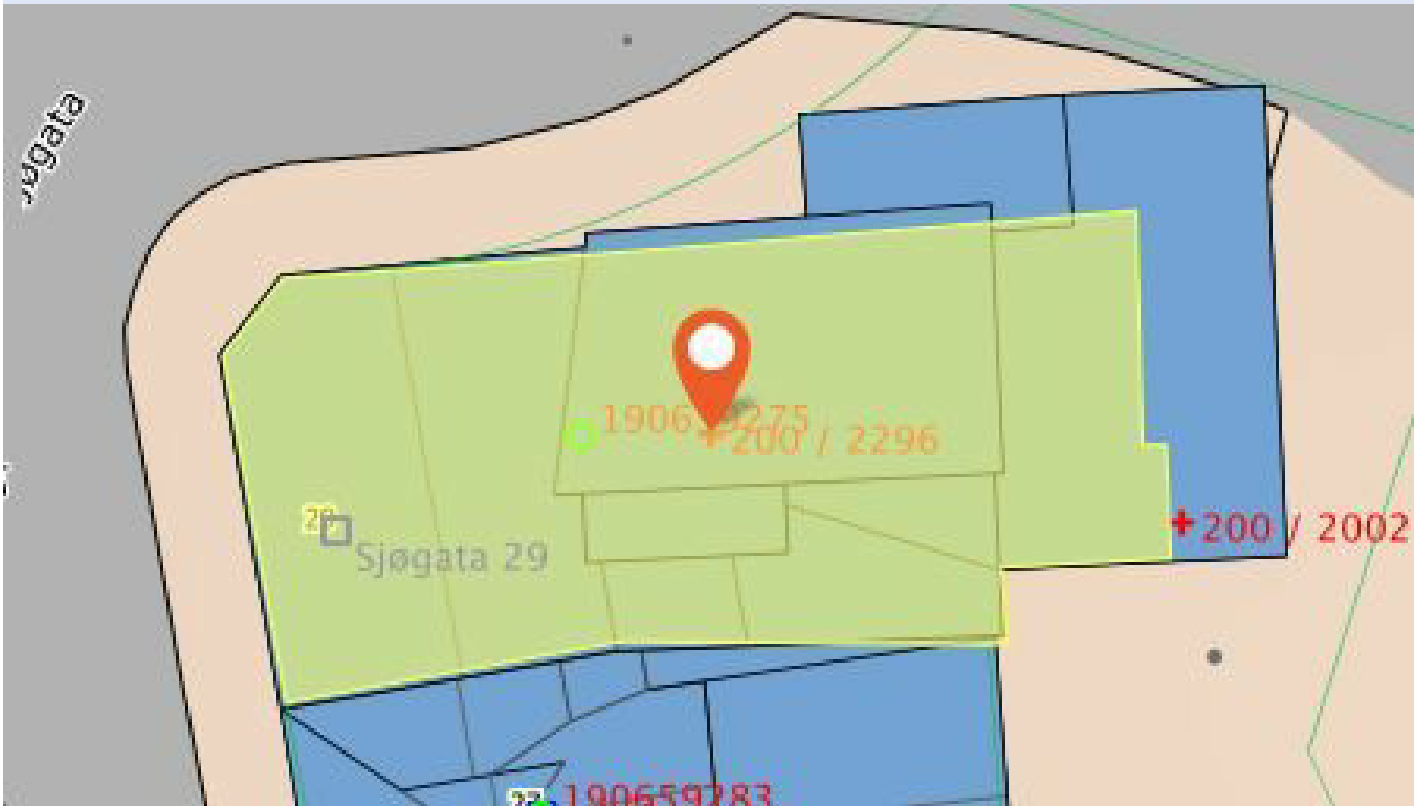
Tilnærmet flat tomt. Bygget opptar hele tomten. I tillegg er en østre del av bygget ført opp inne på naboeiendommen 200/2002, som eies av et realsameie med flere hjemmelshavere. Rettigheter og avtaleforhold vedrørende dette er ikke undersøkt.

Bygget har inngang/gangtilkomst fra østre fortau i fra Sjøgata. Eiendommen er sammenbygget med et nabobygg. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg. Byggets plassering medfører at den framstår som en hjørnegård midt i gateløpet, og har en fasadelenge mot vest på 10-11 meter og fasadelenge mot nord på 26-27 meter.

Områdebeskrivelse

Eiendommen er orientert i sentrum av Tromsø by. Beliggenhet er midt i den gamle trehusbebyggelsen i Sjøgata. Aktivt område/gate med diverse næringsvirksomheter, spesielt finnes det flere virksomheter innenfor servering/restaurantsegmentet som "grenser" til denne eiendommen.

Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av tre gjeldende planer.

Reguleringsplan for fullføring av branntomta. PlanID: 1235. Dato 13.12.1995.

Formål: Forretning/kontor.

Utdrag fra reguleringsplanens bestemmelser:

Pkt. 6. Spesialområde. Verneverdig bebyggelse.

Området omfatter bebyggelse som skal vernes på grunn av sin kulturhistoriske verdi som helhetlig bygningsmiljø og verdien av Sjøgata 29 – Aunegården – som er fredet i henhold til Riksantikvarens vedtak av 09.10.91

Bebyggelsen kan nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn er forenlig med bebyggelsens verneverdi.

Kommunedelplanen av 11.06.2008 (Sentrumsplanen). Sentrum 2.

Båndlegging etter lov om kulturminner.

Kommuneplanens arealdel 2017-2026. PlanID: 0142.

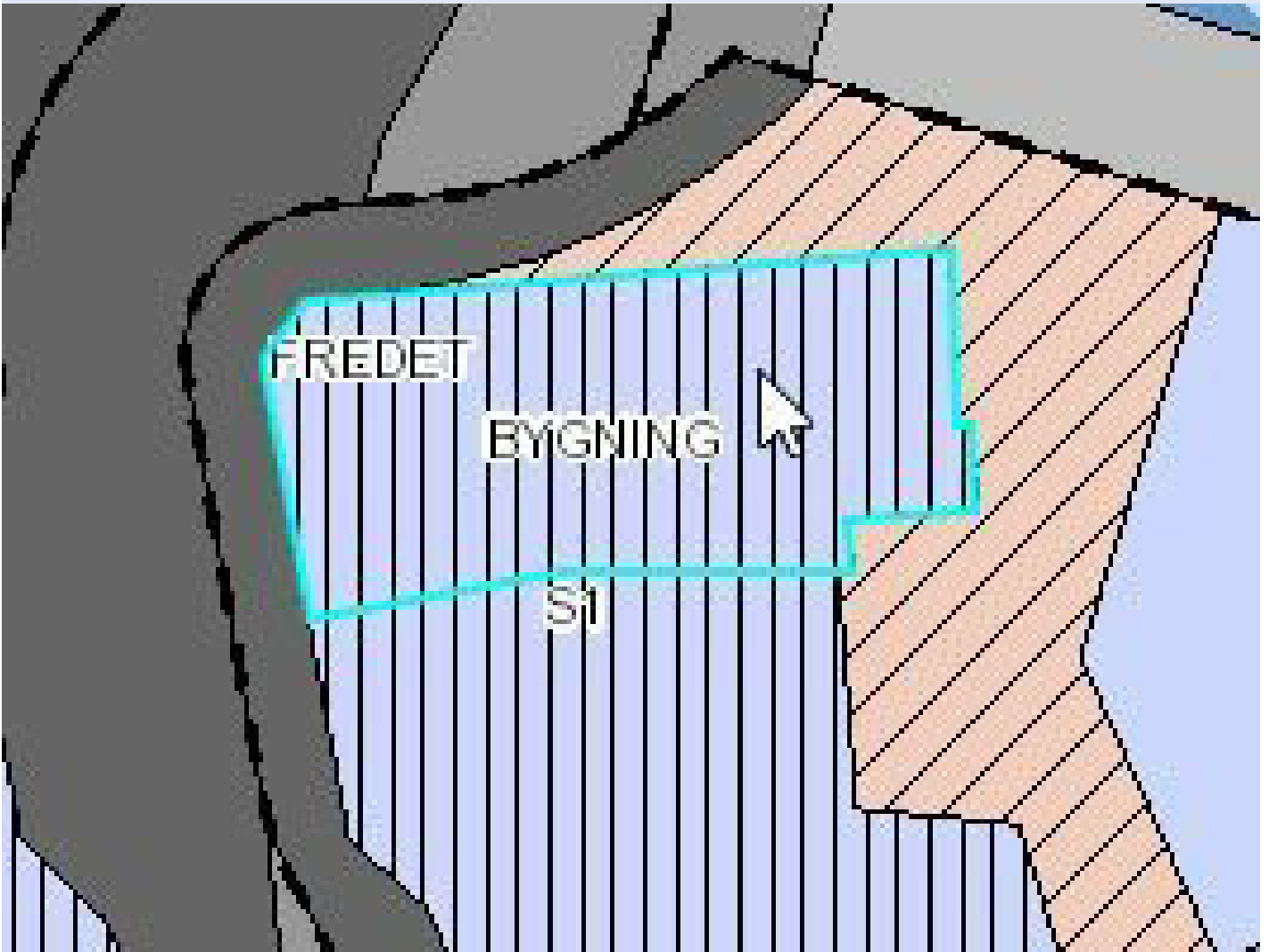
Formål: Sentrumsformål.

Båndleggingssone etter lov om kulturminner. Bygget er fredet etter lov om kulturminner.

Støysone iht. T-1442.

Faresone: Brann-/eksplosjonsfare .

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabiliter
A	Handelseiendom	1860	

Vernestatus

Utdrag fra reguleringsplanens bestemmelser:

Pkt. 6. Spesialområde. Verneverdig bebyggelse.

Området omfatter bebyggelse som skal vernes på grunn av sin kulturhistoriske verdi som helhetlig bygningsmiljø og verdien av Sjøgata 29 – Aunegården – som er fredet i henhold til Riksantikvarens vedtak av 09.10.91

Bebyggelsen kan nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn er forenlig med bebyggelsens verneverdi.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Handelseiendom

Beskrivelse av bygningen

Opprinnelig steinfundament. Fundament kan i senere tid ha blitt forsterket og stabilisert med betong.
 Bærende konstruksjoner i opprinnelig del, av tømmer og plank. Tilbygg av bindingsverk. Utvendig panel av trepanel. Store deler av panel er originalt, hvor deler er utskiftet ved renovering.
 Etasjeskiller av trebjelkelag. Etasjeskiller kan være forsterket etter renovering.
 Innvendige vegger av tømmer og mur. Lettvegger av bindingsverk.
 Saltak av sperrekonstruksjon og takåser. Taktrobord/subord med takteking av skifer.
 Bygningsmassen er sprinklet.
 Ventilasjonsanlegg tilpasset bygningen.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Eiendommen er fredet. Utviklingsmulighetene må forstås til å ikke være til stede, eller være svært begrenset.

Arealdisponering

Bygg A: Handelseiendom

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
3	43	41	Gang m/trapp, 2 kontor, kjøkken.
2	230	215	Del med tilgang fra restauranten: To mezzaniner for servering, trapperom, rom, gang m/trapp, 4 lager, 2 skråtak lager, ventilasjonsrom, 2 kontor. Del med tilgang fra personalinngang: Entre m/trapp, dusj/wc, gang m/trapp, 4 kontor av varierende størrelse.
1	300	278	Serveringslokale med bar, venterommet, gang, atrium/serveringslokale med trapper, to spisestuer, vinrom, vaskeavdeling/anretningsrom, personalinngang, 2 trapperom til 2. etasje. kjøkken, varemottak, 2 kjøøl, frys, konditori, vaskerom/teknisk.
Sum	573	534	

Arealeffektivitet

Oppgitt areal i takstdokumentet er beregnet ut framlagte skisser/tegninger med kontrollmål på stedet. Noe avvik på oppgitt, og faktisk areal må påregnes.

Leiearealer

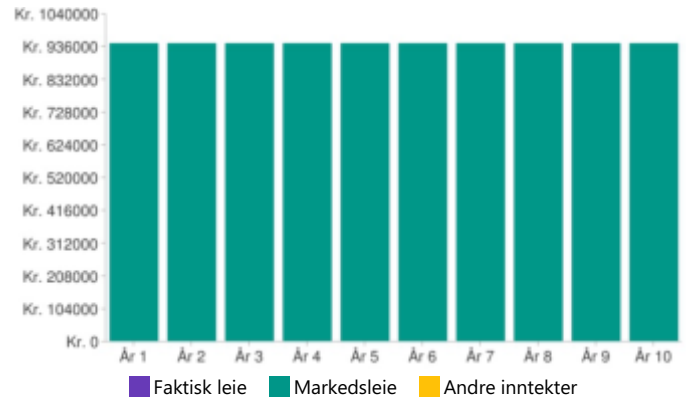
1	Beskrivelse	Hele eiendommen på 3 plan	Areal	573 m ²
	Leietaker	Bygget står ledig	Utløpsdato	11.05.2021
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Ingen løpende kontrakter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie: Takstobjektet ligger anlagt, og er en del av den gamle trehusbebyggelsen i Sjøgata. Lignede lokaler i samme område vil være retningsgivende for markedsleien. Lignende lokaler i området har i den siste tiden oppnådd leiepriser i området 1650-2050 kr/m ² BTA. Tilpasninger: Lokalene er fredet. Tilpasninger av lokalene kan ikke påregnes, og/eller er svært begrenset.		Markedsleie	Kr. 1 650,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 945 450,-
Sum			Areal	Leieinntekt
			573 m²	Kr. 0,-
				Markedsleie
				Kr. 945 450,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente

Kommentar

Diskonteringsrenten framkommer ved å se på sammenlignbare salg. Diskonteringsrenten er den implisitte renten (forholdstallet mellom netto leieinntekt og salgsprisen) i en markedstransaksjon for lignende eiendommer.

Det er vanlig at yield i kontantstrømmodellen og diskonteringsrenten er forskjellig. Det kommer blant annet at bygningsmassen synker i verdi over tid på grunn av slitasje, og at bygget gradvis blir umoderne.

Det føres ingen statistikk for Tromsø, men gjennomsnittlig yield i de sentrale storbyene ligger i området:

Normal yield kontor +-6,75%. Normal yield handel +-7,0%. Normal yield logistikk +-7,25%. (Kilde DNB markedsrapport).

Prime yield kontor ligger i området 3,25-4,75% i storbyene.

Kapitalisert verdi

		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 0	Kr. 945 450
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 17 235	
	Eiendomsskatt	Kr. 0	
	Forsikring	Kr. 29 619	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 400 000	Kr. 446 854
- Ledighet			Kr. 0
= Netto leieinntekt		Kr. -446 854	Kr. 498 596
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente 9,00 %	Kr. -4 965 000	Kr. 5 540 000

Kommentar til eierkostnader

Offentlige avgifter inkluderer eiendomsskatt.

Ledighet

Generell ledighet

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Kommentar

Tinglyst bruksrett på areal i takstobjektet. Avtale om hvordan arealene disponeres.

Kommentarer til grunnboksbladet

Heftelser i eiendomsrett:

1994/3245-1/97 08.03.1994 URÅDIGHET

FREDNINGSVEDTAK

Vedtak om fredning med hjemmel i kulturminnelovens paragraf 15. Fredningen omfatter hovedbygning, produksjonslokaler og gårdstomrom.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 1257

1996/13857-2/97 29.10.1996 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/10465-1/97 11.09.1998 LEIEAVTALE

Leie fra dato : 01.10.1998

Leietid : 10 år

Leiebeløp : NOK 650 000 pr. år

Rettighetshaver: AUNEGÅRDEN AS

ORG.NR: 980 004 988

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

LEIEFORHOLD I HHT TEGNINGER

Med flere bestemmelser

1998/10771-1/97 18.09.1998 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om salg og reklame m.v. for øl og

mineralvann

i 4 år regnet fra 06.0598.

Rettighetshaver Ringnes AS

1998/10771-2/97 18.09.1998 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

Prioritet til enhver tid etter alle andre heftelser.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Handelseiendom	Beregnete byggekostnader		Kr.	12 033 000	Kr./m ²	21 000
	Verdireduksjon	50%	-	Kr. 6 016 500	Kr./m ²	10 500
	Teknisk verdi	=	Kr.	6 016 500	Kr./m ²	10 500
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr.	6 016 500	Kr./m ²	10 500
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr.	4 183 700	Kr./m ²	17 000
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr.	10 200 200		

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Takstobjektet er en eiendom med sentral beliggenhet med hovedfasader vendt ut mot den gamle trehusbebyggelsen i Sjøgata. Siden 90-tallet har eiendommen blitt drevet som kafe og restaurant, og med utleie av kontorer på øvrig areal.

Bygget framstår som en klassisk Tromsøgård, med byggeskikk lik andre bygg fra denne tidsperioden. Et fredningsvedtak vil ivareta denne typen «Tromsøgårder» sine kvaliteter til glede for både huseier og allmenheten. Byggets funksjonalitet kan ikke sammenlignes med dagens bygninger. Bygget framstår med et greit inngangsparti i hjørnet av byggets hovedfasade. Kafedelen i front har attraktiv arealkvalitet som kafe, orientert i det opprinnelige butikkarealet til slakterforretningen. Et tidligere kontor/pauserom fungerer som midtkorridor inn til et atrium som strekker seg i hele byggets høyde. Atriumet har godt med overlys fra glassarealet i takkonstruksjonen. Kontorene i bygget har medium arealkvalitet og kan greit fungere for et mindre foretak som igjen vil generere kontantstrømmer til eiendommen. Det er ingen automatikk i at bygget vil oppnå en betydelig dårligere pris ved et fredningsvedtak, dette kommer av flere forhold, blant annet byggets tilstand. Tilstanden på bygget virker greit, uten at det i taksten er utført noe videre tilstandsvurdering. Et fredningsvedtak kan framkomme på mange grunnlag, men ofte forekommer det for å bevare noe særegent, og besitter man noe som er særegent så vil deler av markedet ofte være villig til å betale for dette, selv om vedlikeholdskostnadene er høyere. Et fredningsvedtak er ofte et kvalitetsstempel, som i seg selv vil trekke kunder til eiendommen.

Eiendommen er ikke en investeringseiendom, og kapitalisert verdi og kontantstrømsanalysen ovenfor legges ikke til grunn for eiendommens markedsverdi. Grunnet eiendommens karakter vil sammenlignbare eiendommer danne grunnlaget for eiendommens markedsverdi.

Sammenlignbare objekter er: Sjøgata 27 (ikke fredet) på 270 m², som ble omsatt for 7 mill i 2019, utgjør 25900 pr/m². Sjøgata 14 på 900 m², har prisantydning på 14,5 mill, utgjør 16100 pr/m². Takstobjektet vårt er på 570 m².

Nedenstående takstverdi gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for eiendommen på dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 7 500 000,-

VEDLEGG 3

Matrikkelrapport med oversiktskart Gnr. 200 Bnr. 2296

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5401-200/2296/0

Bruksnavn	BYGÅRD	Beregnet areal	246.0
Etablert dato	24.05.1996	Historisk oppgitt areal	246.0
Oppdatert dato	01.01.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	5401	Kommunenavn	TROMSØ

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input checked="" type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SJØGATA 29 TROMSØ AS	990039054	H - Hjemmelshaver		Postboks 556	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	24.05.1996			

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
L-BVF - Bebyggelse- Infrastruktur	20124 - Handelsanlegg	VED - Vedtaksfredet	16.01.2010	87571

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26.03.1996	246.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190659275	0	531 - Restaurantbygning kafebygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 190659275: 531 - Restaurantbygning kafebygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	572.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	572.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input checked="" type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1836	29.08.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	243.0	243.0	0.0
H03	0	0.0	50.0	50.0	0.0
H01	0	0.0	279.0	279.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sjøgata	29		9008 TROMSØ



Tromsø kommune
Byutvikling



Matrikelkart

Adresse: Sjøgata 29, 9008 TROMSØ

Gnr/Bnr: 200/2296/0/0

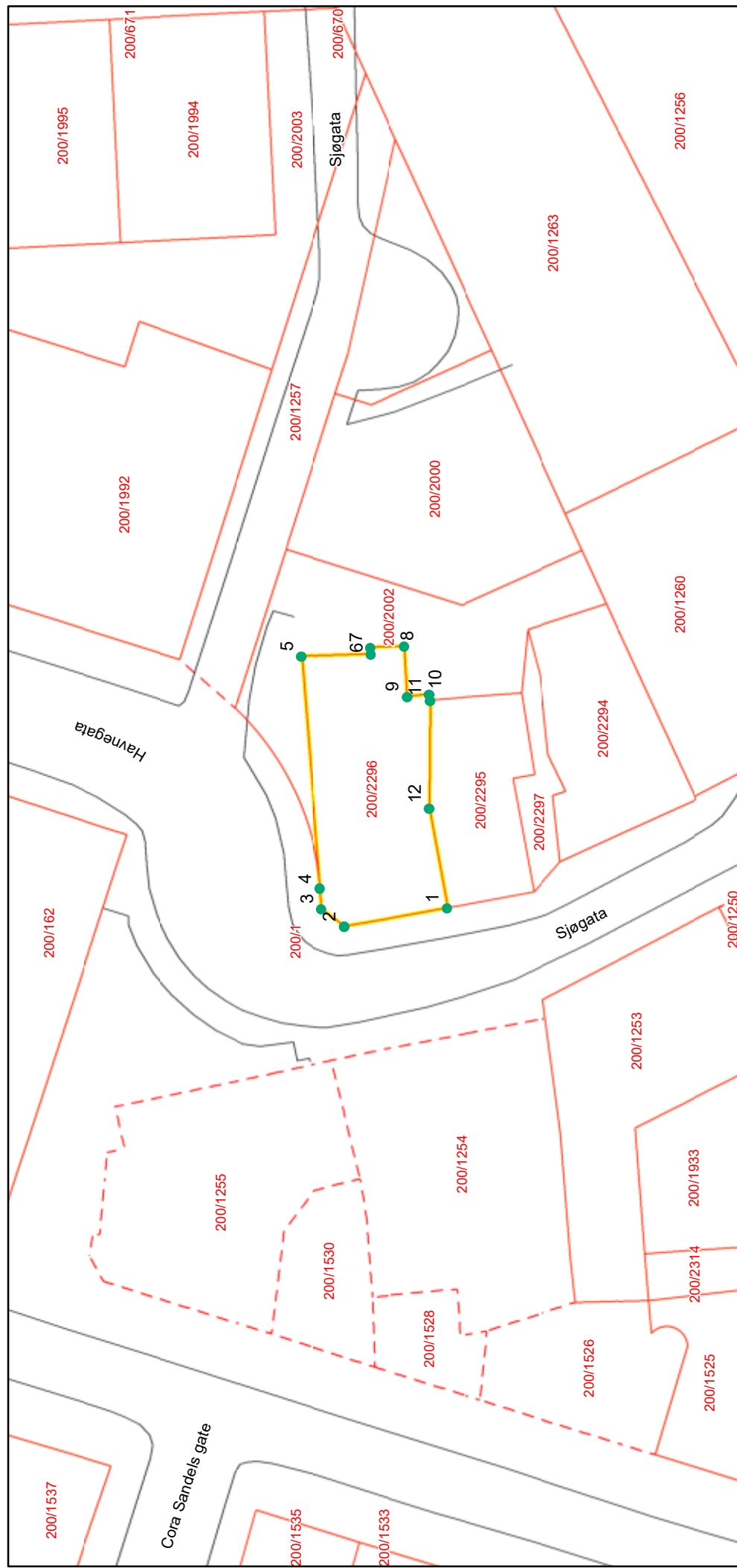
Målestokk: 1:500

Areal: 246 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 28.04.2021

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkttrappert

Rapportdato : 28.4.2021

Areal og koordinater:

Area(kvm): Arealmerknad: Koordinatsystem:

246.1

EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7731843.99	653515.29	Ikke spesifisert	9.29	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7731853.13	653513.64	Ikke spesifisert	2.56	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7731855.15	653515.21	Ikke spesifisert	1.86	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7731855.29	653517.06	Ikke spesifisert	20.65	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7731856.92	653537.65	Ikke spesifisert	6.17	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7731850.75	653537.81	Ikke spesifisert	0.6	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7731850.78	653538.41	Ikke spesifisert	3	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
8	7731847.78	653538.56	Ikke spesifisert	4.5	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
9	7731847.55	653534.07	Ikke spesifisert	1.98	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
10	7731845.58	653534.28	Ikke spesifisert	0.54	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
11	7731845.52	653533.74	Ikke spesifisert	9.6	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
12	7731845.59	653524.14	Ikke spesifisert	8.99	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

VEDLEGG 4

Eiendomsrapport Gnr. 200 Bnr. 2296

Orientering om eiendomsrapporten

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger på rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvaliteten på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Vi har ikke tilgang til alle registre som kan inneholde aktuell informasjon om eiendommen.

Vi anbefaler at du sjekker ut opplysningene nærmere og henter ytterligere informasjon på kommunens webside: www.tromso.kommune.no/eiendomsinformasjon

Eiendomsinformasjon for eiendom : 200 / 2296 / 0 / 0

AREALPLANER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN – Det finnes flere typer arealplaner. En eiendom kan være berørt av flere. Under listes alle arealplaner som er registrert for denne eiendommen. Dersom ingen arealplaner er nevnt, så berøres ikke eiendommen av slike planer.

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AS_	Sentrumformål

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
---------	---------------------	-----------	---------------------	--------	--------

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1235	Branntomta	Eldre reguleringsplan	13.12.1995	F	Forretning

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
---------	---------------------	-----------	---------------------	------	--------

PÅGÅENDE PLANARBEID

Pågår det planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter)

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen

FORTETTINGSOMRÅDE – Område avsatt til fortetting av boliger og som det knytter seg egne bestemmelser til. Hvorvidt disse bestemmelsene kommer til anvendelse er avhengig av flere forhold. Les nærmere på: www.tromso.kommune.no/eiendomsinformasjon

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?

Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

HENSYNSSONER - En eiendom kan være berørt av hensynssoner. Disse kan ha betydning for bruken av arealet og for behandling av saker etter plan- og bygningsloven. Sjekk nærmere ut om hensynssoner på eiendommen på: www.tromso.kommune.no/eiendomsinformasjon

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Faresone	Brann-/eksplosjonsfare	H350_3	0142
Båndleggingssone	Båndlegging kulturminneloven	H730_N34	0142
Angitt hensynssone	Hensyn kulturmiljø	H570_101	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
-------------	-----------	------	---------

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssoner i kommunedelplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
-------------	-----------	------	---------

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
-------------	-----------	------	---------

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSNONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

HENSYNSNONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire

HENSYNSNONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flom

HENSYNSNONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport

HENSYNSNONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred

VEDLEGG 5

Årsregnskap 2020 Sjøgata 29 Tromsø AS



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 039 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØGATA 29 TROMSØ AS
Forretningsadresse: Sjøgata 29
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Harry Granås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		397 478	194 957
Sum inntekter		397 478	194 957
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	141 000	141 000
Annen driftskostnad	1	122 075	181 981
Sum kostnader		263 075	322 981
Driftsresultat		134 404	-128 024
Annen rentekostnad		163	196
Sum finanskostnader		163	196
Netto finans		-163	-196
Ordinært resultat før skattekostnad		134 240	-128 220
Skattekostnad på ordinært resultat	4	29 533	-28 209
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 707	-100 011
Årsresultat		104 707	-100 011
Årsresultat etter minoritetsinteresser		104 707	-100 011
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		104 707	-100 011
Sum overføringer og disponeringer		104 707	-100 011



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	259 834	289 367
Sum immaterielle eiendeler		259 834	289 367
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	3 932 792	4 000 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	100	5 600
Sum varige driftsmidler		3 932 892	4 005 900
Sum anleggsmidler		4 192 726	4 295 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-20 308
Andre fordringer			7 285
Sum fordringer			-13 023
Sum omløpsmidler		0	-13 023
SUM EIENDELER		4 192 726	4 282 244
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	242 000	242 000
Overkurs		257 437	257 437
Sum innskutt egenkapital		499 437	499 437
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 026 031	1 130 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		-1 026 031	-1 130 738
Sum egenkapital		-526 594	-631 301
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap		3 222 314	3 222 314
Sum annen langsiktig gjeld		3 222 314	3 222 314
Sum langsiktig gjeld		3 222 314	3 222 314
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 339	-2 639
Skyldig offentlige avgifter		-9 979	2 838
Kortsiktig konserngjeld		1 476 647	1 691 032
Sum kortsiktig gjeld		1 497 006	1 691 231
Sum gjeld		4 719 320	4 913 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 192 726	4 282 244



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 443218

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 039 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØGATA 29 TROMSØ AS
Forretningsadresse: Sjøgata 29
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Harry Granås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 990 039 054
SJØGATA 29 TROMSØ AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		397 478	194 957
Sum inntekter		397 478	194 957
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	141 000	141 000
Annen driftskostnad	1	122 075	181 981
Sum kostnader		263 075	322 981
Driftsresultat		134 404	-128 024
Annen rentekostnad		163	196
Sum finanskostnader		163	196
Netto finans		-163	-196
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		134 240	-128 220
Skattekostnad på ordinært resultat	4	29 533	-28 209
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 707	-100 011
Årsresultat		104 707	-100 011
Årsresultat etter minoritetsinteresser		104 707	-100 011
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		104 707	-100 011
Sum overføringer og disponeringer		104 707	-100 011



Organisasjonsnr: 990 039 054
SJØGATA 29 TROMSØ AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	259 834	289 367
Sum immaterielle eiendeler		259 834	289 367
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	3 932 792	4 000 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	100	5 600
Sum varige driftsmidler		3 932 892	4 005 900
Sum anleggsmidler		4 192 726	4 295 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-20 308
Andre fordringer			7 285
Sum fordringer			-13 023
Sum omløpsmidler		0	-13 023
SUM EIENDELER		4 192 726	4 282 244
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	242 000	242 000
Overkurs		257 437	257 437
Sum innskutt egenkapital		499 437	499 437
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 026 031	1 130 738
Sum opptjent egenkapital		-1 026 031	-1 130 738
Sum egenkapital		-526 594	-631 301
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap		3 222 314	3 222 314
Sum annen langsiktig gjeld		3 222 314	3 222 314



Sum langsiktig gjeld	3 222 314	3 222 314
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	30 339	-2 639
Skyldig offentlige avgifter	-9 979	2 838
Kortsiktig konserngjeld	1 476 647	1 691 032
Sum kortsiktig gjeld	1 497 006	1 691 231
Sum gjeld	4 719 320	4 913 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 192 726	4 282 244



Organisasjonsnr: 990 039 054
SJØGATA 29 TROMSØ AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2420.00	100.00	242000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
ToHa Eiendom AS	2420.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2420.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



REVICOM

Til generalforsamlingen i Sjøgata 29 Tromsø AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Sjøgata 29 Tromsø AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 104 707. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Revicom AS
Org.nr. 996 107 485 MVA

Adresse:
Sjølundvegen 7
9016 Tromsø

E-post
firmapost@revisorkompaniet.no

Web:
WWW.revicom.no

Kontorer: Sortland, Myre og Tromsø



REVICOM


For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

TROMSØ, 10. mai 2021
Revicom AS



Hans-Martin Vaeng
Statsautorisert revisor



Sjøgata 29 Tromsø AS

Noter til regnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak og det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter kontrakt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innenfor ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skattefordel. Utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført

Note 1 Ytelser/godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor

	- 2020 -	- 2019 -
Daglig leder	0	0
Styret	0	0
Revisor, revisjon eks mva	12 000	11 000
Revisor, rådgivning eks mva	7 500	11 500
Sum	19 500	22 500

Selskapet har ingen lønnede ansatte og er ikke pliktig til å tegne tjenestepensjonsforsikring.



Sjøgata 29 Tromsø AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 Varige driftsmidler

	Tømtar	Forretn. Bygg	Inventar/utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	200 000	5 489 770	647 811	6 337 581
+ Tilgang	0	67 992	0	67 992
- Avgang	0		0	0
Anskaffelseskost 31.12.	200 000	5 557 762	647 811	6 405 573
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	1 824 970	647 711	2 472 681
Bokført verdi 31.12	200 000	3 732 792	100	3 932 892
Årets ordinære avskrivninger	0	135 500	5 500	141 000
Lineære avskrivninger pr. år		2 - 7 %.	17-20%	

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført		
Aksjer	2 440	100	244 000		
Aksjonærer				Aksjer	Eierandel
ToHa Eiendom AS				2 440	100 %
Totalt antall aksjer				2 440	100 %



Sjøgata 29 Tromsø AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 Skatter

Utsatt skatt:

Midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier:

	- 2020-	- 2019-
Anleggsmidler	727 560	747 543
Omløpsmidler	0	0
Avsetninger	0	0
Sum midlertidige forskjeller	727 560	747 543
Fremførbart skattemessig underskudd	-1 908 626	-2 062 849
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-1 181 066	-1 315 306
Utsatt skatt/ -skattefordel	-259 835	-289 367
Anvendt skattesats	22 %	22 %

Betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	134 240	-128 220
Mottatt konsernbidrag	0	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	19 983	-103 510
Benyttet fremførbart underskudd	-154 223	0
Årets skattepliktige inntekt	0	-231 730
Årets betalbare skatt 22%	0	0

Skattekostnad

Betalbar skatt	0	0
Skattekostnad konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skattefordel	29 533	-28 208
Årets skattekostnad	29 533	-28 208

Note 5 Pantstillelser

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 932 892

Er stilt som sikkerhet for gjeld morselskapet har til Sparebanken 1 Nord Norge

Begrenset oppad til kr 15 mill.



Sjøgata 29 Tromsø AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		397 478	194 957
Sum driftsinntekter		397 478	194 957
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	141 000	141 000
Annen driftskostnad	1	122 075	181 981
Sum driftskostnader		263 075	322 981
DRIFTSRESULTAT		134 404	-128 024
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		163	196
Sum finanskostnader		163	196
NETTO FINANSPOSTER		-163	-196
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		134 240	-128 220
Skattekostnad på ordinært resultat	4	29 533	-28 209
ÅRSRESULTAT		104 707	-100 011
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap		104 707	-100 011
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		104 707	-100 011

Årsregnskap for Sjøgata 29 Tromsø AS

Organisasjonsnr. 990039054



Sjøgata 29 Tromsø AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	259 834	289 367
Sum immaterielle eiendeler		259 834	289 367
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	3 932 792	4 000 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	100	5 600
Sum varige driftsmidler		3 932 892	4 005 900
SUM ANLEGGSMIDLER		4 192 726	4 295 267
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-20 308
Andre fordringer		0	7 285
SUM OMLØPSMIDLER		0	-13 023
SUM EIENDELER		4 192 726	4 282 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	242 000	242 000
Overkurs		257 437	257 437
Sum innskutt egenkapital		499 437	499 437
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 026 031	-1 130 738
Sum opptjent egenkapital		-1 026 031	-1 130 738
SUM EGENKAPITAL		-526 594	-631 301
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til konsernselskap		3 222 314	3 222 314
Sum annen langsiktig gjeld		3 222 314	3 222 314
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 222 314	3 222 314
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 339	-2 639
Skyldig offentlige avgifter		-9 979	2 838
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		1 476 647	1 691 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 497 006	1 691 231
SUM GJELD		4 719 320	4 913 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 192 726	4 282 244

Tromsø, den 10/5-2021

Harry Granås
Daglig leder/styrelederTrond Schikora
styremedlem

Årsregnskap for Sjøgata 29 Tromsø AS

Organisasjonsnr. 990039054



**Årsoppgjør 2020
for
Sjøgata 29 Tromsø AS**

Foretaksnr. 990039054

VEDLEGG 6

Antizimex rapport skadedyr



Service rapport
Skadedyr

Virksomhetens navn: AUNEGÅRDEN AS

Adresse: SJØGATA 29, 9008 TROMSØ

Dato: 09.03.2022

Besøksstype: Rutinebesøk

Ordrenummer: 11400609

Anticimex representant: Stian Eliassen

Tilstede fra virksomheten: Trond Schikora

G: Godkjent
 A: Avvik
 KA: Kritisk Avvik
 I: Ikke Aktuelt

Sjekkpunkter



1 DOKUMENTASJON

		G	A	KA	I
1.1	Kunde har Anticimex kundeperm eller Web- portal, og oppdatert dokumentasjon kan fremvises/hentes ut ved behov.	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.2	Skjema «Anticimex Kontrollpunkter Plassering», eller plantegning som viser plassering av detektorer og feller, er oppdatert og tilgjengelig for kunde i kundeperm/Mine Sider	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.3	Oppfølging av rapporterte avvik fungerer tilfredstillende.	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.4	Øvrige punkter - dokumentasjon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>



2 SKADEDYRSITUASJONEN / RAPPORT

		G	A	KA	I
2.1	Ingen tegn til problemer med skadedyr innvendig	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.2	Ingen tegn til problemer med skadedyr utvendig	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.3	Andre viktige observasjoner/forhold som kan føre til etablering av skadedyr.	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.4	Annet - anbefalte tiltak / observasjoner	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>



3 ANDRE KOMMENTARER TIL RAPPORT/BESØK

Bygget står tomt. Ingen leietakere.

Signatur Anticimex



Besøksdato - [Fasade]

PROTOKOLL SKADEDYR

SJØGATA 29

9008 TROMSØ

Objekt

Objektnavn	AUNEGÅRDEN AS
Adresse	SJØGATA 29
Poststed	9008 TROMSØ
Kontaktperson	Trond Schikora
E-post	Post@cafeflyt.no
Telefon	90957304
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Trond Schikora

Anticimex

Avdeling	Nord
Adresse	Vestre Rosten 85
Poststed	7075 Trondheim
E-post	trondheim@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	11400609
Referanse	
Inspeksjonsdato	09.03.2022
Rapport ved	Stian Eliassen

.....
Signatur inspektør

Om bekjempelsen

Kontrollert mot	Rutinekontroll mot skadedyr i henhold til avtale.
Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Nei
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	Nei
Lokalene kan tas i bruk	Umiddelbart
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	Nei, ingen åpenbare avvik med behov for tiltak ble observert under dette besøket.
Nabovarsel levert	Nei - Ingen tiltak med kjemikalier er utført.
Status og oppfølging	

Hva skjer videre?

Eventuelle anbefalinger i rapport, samt utførte tiltak, følges opp ved neste rutineinspeksjon.

VEDLEGG 7

Brannteknisk prosjekteringsrapport



skansen
CONSULT AS

BRANNTTEKNISK PROSJEKTERINGSRAPPORT

Sjøgata 29,

Aunegården

Oppdragsgiver: Sjøgata 29, Tromsø

Prosjektnr: 60495

Tromsø: Kløverveien 7A, 9016 Tromsø, Tlf 77 60 67 00, Faks 22 98 80 81

Ostø Bergen Stavanger Haugesund Trondheim Tromsø

1 SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER

Skansen Consult AS (SC) er engasjert for å gjennomføre brannteknisk prosjektering og kontroll av brannteknisk prosjektering på ytelsesnivå i forbindelse med friskmelding av bygningsmassen. Detaljprosjekteringen gjøres av det enkelte fagområdet som dermed vil være ansvarlig for gjennomføringen av disse.

De branntekniske løsningene slik de er beskrevet tilfredsstiller funksjonsnivået angitt i TEK¹. For at dette skal gjelde er det viktig at de prosjekterte løsningene beskrevet i denne rapporten følges opp i selve gjennomføringen.

Det presiseres at brannteknisk løsninger i stor grad er basert på eksisterende planløsning uten større endringer på konstruksjonen. Dette på bakgrunn av fredningsvedtaket for Aunegården. Nødvendige endringer må skje i samråd med fylkeskonservatoren/ riksantikvaren. Jfr fredningsvedtaket for Aunegården. Dette er også vedtatt i rammetillatelsen gitt av Tromsø kommune.

Bygningen er utstyrt med flere gode branntekniske tiltak. Det nevnes sprinkleranlegg, brannalarmanlegg (kategori 2 med direkte overføring til brannvesenet), ledesystem og røykventilasjon. For å sikre at disse anleggene virker etter hensikten skal det gjennomføres kontroll (eventuelt service) av disse tiltakene, og dokumentasjon på slik kontroll (service) skal foreligge i bygningens brandokumentasjon.

Bygningens passive konstruksjoner har dårlige brannteknisk egenskaper, og det er i stor grad de aktive tiltakene nevnt ovenfor som er tenkt å ivareta bygningens sikkerhetsnivå mht brann. Dette er også i samsvar med Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT²), mht oppgradering av eksisterende byggverk.

1.1 OVERORDNET OPPSUMMERING AV TILTAK:

1. Bærende elementer

Trappeløp mellom 1. og 2. etasje (ved kjøkken) skal oppgraderes ved å underkle trappen med to lag gips i hele trappens lengde. Det er ikke registrert andre avvik. Forholdet må imidlertid kontrolleres av utførende foretak.

2. Overflater, gulv, isolasjon og kledning

Ytelser mht overflater og kledninger i rømningsvei er vurdert tilfredsstillende med eksisterende konstruksjoner, jfr kapittel 4 i denne rapporten. Gitte ytelser er beskrevet i kapittel 5.

3. Brannceller

Brannskiller må kontrolleres av utførende foretak. Nødvendige oppgraderinger skal foretas slik at ytelsesnivået gitt i denne rapporten og beskrivelser på vedlagte tegninger blir ivaretatt.

Eksisterende dører i brannskillene konstruksjoner som ikke er klassifisert må utbedres. Det forsøkes så langt det er mulig å oppgraderes dørene tilnærmet EI30, jfr beskrivelse i NBI-blad "734.503 *Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører*".

4. Brannseksjoner

Bygningen har et begrenset areal, slik at det ikke er krav til intern seksjonering av bygningsmassen. Mht brannsmitte mot nabo er forholdet ivaretatt av sprinkler (i begge bygg), samt branncellekonstruksjoner mellom bygningene. Ytterligere tiltak anses å være utenfor praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

5. Tekniske installasjoner og gjennomføringer

Ventilasjonsanlegget må kontrolleres mht funksjon under brann. Anlegget skal stanse ved deteksjon av røyk i tilluften.

De brann tekniske konstruksjonene gjennomgås for å sikre at alle gjennomføringer er tilfredsstillende tettet og brannisolert.

6. Brannsløkkeutstyr

Det er tilfredsstillende dekning av sløkkemidler i bygget. Det anbefales likevel å ta en gjennomgang mht merking av det aktuelle sløkkeutstyret. Der det er nødvendig ettermonteres det med tilfredsstillende merking. Dokumentasjon på utstyret skal foreligge i bygningens branddokumentasjon.

7. Brannalarmanlegg

Anlegget skal kontrolleres iht HO-2/98 (alternativt FG's regelverk). Dokumentasjon på slik kontroll skal foreligge i bygningens branddokumentasjon.

8. Sprinkleranlegg

Anlegget skal kontrolleres iht HO-1/99 (alternativt FG's regelverk). Dokumentasjon på slik kontroll skal foreligge i bygningens branddokumentasjon.

9. Røykkontroll

Eksisterende anlegg (røykluker i bakgård) må kontrolleres iht HO-3/2000. Dokumentasjon på slik kontroll skal foreligge i bygningens branddokumentasjon.

10. Ledesystem

Kontrolleres av kvalifisert firma og det suppleres der det ansees som nødvendig. Dokumentasjon på kontroll skal foreligge i bygningens branddokumentasjon.

Det er registrert behov for endringer på anlegget. Dette gjelder justeringer som er gjort for rømningsveiene i 1. plan.

11. Rømningsveier

Rømningsplaner (tegninger) må etableres.

12. Tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper

Ved hovedangrepsvei må det monteres orienteringsplaner som gir brannvesenet nødvendig beredskapsinfo.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en uttømmende liste, og at aktuelle/gjeldende ytelser er gitt i kapittel 5 i denne rapporten. Det må gjøres en grundig gjennomgang av bygningsmassen for å kontrollere at den ivaretar disse ytelsene.

Innholdsliste

1 SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER.....	2
1.1 Overordnet Oppsummering av tiltak:.....	2
2 INNLEDNING & SIGNATURSIDE.....	5
3 GRUNNLAG OG FORUTSETNINGER.....	6
3.1 Generelt.....	6
3.2 Beskrivelse av bygning/objekt og virksomhet	7
3.3 Forhold som spesielt må ivaretas ved detaljprosjektering.....	10
3.4 Forhold som må ivaretas i bruksfasen.....	11
4 DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHET (§7-21).....	12
4.1 Kravsreferanse.....	12
4.2 Akseptkriterier.....	12
4.3 Fravik fra preaksepterte løsninger.....	12
4.4 Branntekniske analyser.....	12
5 BRANNTTEKNISKE LØSNINGER.....	17
5.1 § 7-21 Dokumentasjonform.....	17
5.2 § 7-22 Risikoklasser og brannklasse	17
5.3 § 7-23 Bæreevne og stabilitet ved brann	17
5.4 § 7-24 Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk	18
5.5 § 7-25 Tilrettelegging for slokking av brann	20
5.6 § 7-26 Brannspredning mellom byggverk	20
5.7 § 7-27. Rømning av personer	21
5.8 § 7-28. Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap	22
6 BRANNTTEKNISK DETALJPROSJEKTERING.....	24
7 TEGNINGER OG VEDLEGG.....	25
7.1 Branntekniske tegninger.....	25
7.2 BEREKNINGER OG ANDRE Vedlegg.....	25
8 REFERANSER, DEFINISJONER OG FORKORTELSER.....	26
8.1 Referanser	26
8.2 Definisjoner og forkortelser.....	26

2 INNLEDNING & SIGNATURSIDE

Oppdragsgiver: **Sjøgata 29, Tromsø AS**

Oppdragsgivers referanse:

Prosjekt-/byggningsnavn: **Aunegården**

Adresse: **Sjøgata 29**

Gårds- og bruksnummer: **200/2296** Kommune: **Tromsø**

Ansvarlig foretak for brannteknikk prosjektering PRO: **Skansen Consult AS**

Ansvarlig for prosjektering: **Dan Tore Lyseggen**

Ansvarlig foretak for kontroll av brannteknikk prosjektering KPR: **Skansen Consult AS**

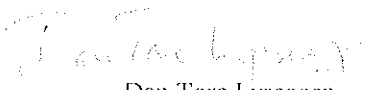

Ansvarlig for kontroll: **Geir Sandal**

Denne rapporten beskriver bygningens helhetlige konsept for sikkerhet ved brann. Rapporten dokumenterer at hovedutformingen av bygningen tilfredsstiller funksjonskravene i plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift (TEK, se 8 REFERANSER, DEFINISJONER OG FORKORTELSER).

Disse retningslinjene skal ivaretas med hensyn til detaljprosjektering og utførelse. Det er også viktig at ansvarlig søker distribuerer denne rapporten til relevante parter i prosjektet.

Revisjon	0	0	0	0
Formål/Ref.	PRO/KPR	PRO/KPR	PRO/KPR	PRO/KPR
Dato	06.12.07/14.01.08	06.02.08/11.02.08	12.02.08/22.02.08	26.02.08
Utført av	DTL/GS	DTL/GS	DTL/GS	DTL/GS
Antall sider: rapport + vedlegg	25 sider + vedlegg	25 sider + vedlegg	26 sider + vedlegg	26 sider + vedlegg

Revisjonsnummer er ikke endret, da dette har vært intern revisjon

Dato:	Utført av (Navn og signatur):	Kontrollert av (Navn og signatur):
26.02.08	 Dan Tore Lyseggen Brann- og sikkerhetsingeniør	 Geir Sandal Brann- og sikkerhetsingeniør

3 GRUNNLAG OG FORUTSETNINGER

3.1 GENERELT

Aunegården er i dag en fredet bygning. Denne gjennomgikk i 1997 en bruksendring fra slakteri til restaurantdrift. Byggesaken den gang var ufullstendig, med det resultatet at bygget i dag ikke er offentlig godkjent med brukstillatelse.

Bygningen skal nå gjennomgå en brannteknisk oppgradering, og det skal opprettes ny byggesak for å få bygget godkjent. Denne rapporten beskriver de nødvendige branntekniske ytelsene som må være ivare tatt for at bygningen skal kunne godkjennes (brannteknisk friskmeldes). Vårt oppdrag begrenser seg til å gjelde for Aunegården Cafe/restaurant med overliggende etasjer. Det forutsettes at nabobygning er sprinklet slik det er opplyst til SC av oppdragsgiver, og at branntekniske forhold forøvrig for nabobygning er ivare tatt.

3.1.1 Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget omfatter brannteknisk prosjektering på:

- Konsept
- Ytelser
- Detaljnivå innen følgende fagområder:
samt ivaretagelse av funksjonene etter plan- og bygningsloven som
- ansvarlig brannteknisk prosjekterende (PRO)
- ansvarlig kontrollerende av brannteknisk prosjektering (KPR).
- ansvarlig søker for tiltaket (SØK)
- ansvarlig for kontroll av utførelse, brannteknikk (KUT)

Oppdraget består av utarbeidelse av:

- brannteknisk prosjekteringsrapport
- branntekniske tegninger (skisser)
- alternativsvurdering/-analyser (ved behov og/ eller ønske)
- beskrivelse av endringsarbeider for utførelse/tilbud (etter NS 3420 i Gprog)

samt følgende arbeider:

- anbudsutsendelse og evaluering med innstilling til oppdragsgiver
- oppfølging i utførelsesfasen
- oppgradering/ opprettelse av bygningsmessig branndokumentasjon jmf. Forebyggendeforskriften

Det branntekniske oppdraget avsluttes ved oversendelse av kvalitetssikret Brannteknisk prosjekteringsrapport. Videre bistand med prosjekteringskoordinering, oppfølging av endringer i prosjekteringen, foreta endringer som følge av andre prosjekterendes, offentlige myndigheter, oppdragsgiver eller andre utenfor Skansen Consult AS kontroll inngår ikke i oppdraget, og vil dersom det er aktuelt bli honorert som endringsarbeider.

3.1.2 Dokumenter som dannet grunnlag for den branntekniske prosjekteringen

Følgende dokumenter er grunnlag for den branntekniske prosjekteringen:

Ref	Dokument	Dato(er)	Revisjon	Utarbeidet av
1	Rammetillatelse	05.06.2007		Tromsø Kommune

2	Soknad om ansvarsrett og kontrollplan	22.12.2006		Skansen Consult AS
3	Kontrollplan for viktige og kritiske områder	22.12.2006		Skansen Consult AS
4	Vedtak om fredning, Aunegården	09.10.1991		Kulturmyndighetene/ Riksantikvaren
5	Tegningsgrunnlag mottatt fra Ola Valdermo	29.12.97 (stemplet av Tromsø kommune)		-

3.1.3 Beskrivelse av lover, forskrifter, standarder, m.v. som er lagt til grunn

Prosjektet er utført på grunnlag av følgende lover, forskrifter, veiledninger, standarder, m.v.:

- Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997 (TEK)¹.
- REN veiledning til teknisk forskrift² (4.utgave).
- Diverse Byggdetaljblad fra Byggforsk (NBI) som spesifisert i rapporten.
- og foreøvrig dokumenter som fremgår av kap 8 REFERANSER, DEFINISJONER OG FORKORTELSER

3.2 BESKRIVELSE AV BYGNING/OBJEKT OG VIRKSOMHET

3.2.1 Bruk/virksomhet

Bygningen går over 3 etasjer, hvorav Aunegården (Cafe/restaurant) disponerer hele 1. etasje og deler av 2. etasje. Deler av 2. og 3. etasjen står i dag tom da det er usikkert hva disse lokalene skal benyttes til. SC forutsetter at bruken i disse arealene å være i risikoklasse 2 (typisk kontor). Annen bruk vil kunne være soknadspliktig og må vurderes særskilt.

Bygget er utstyrt med aktive brannverntiltak som automatisk brannalarmanlegg, ledesystem og sprinkleranlegg samt røykventilasjon av overbygget glassgård. Bygningen benyttes i dag til forretningsvirksomhet av type cafe/restaurant og kontor.

3.2.2 Arealer og etasjer

Bygningen har 3 tellende etasjer. Areal på grunnflaten er ca 210 m².

3.2.3 Risikoklasse og brannklasse (§ 7-22)

Byggets virksomhet tilsier at risikoklassen (RKL) settes til 5 for 1. etasje og deler av 2. etasje. Resterende deler av bygningsmassen defineres som risikoklasse 2.

Brannklasse settes til BKL 2. Avviket vedrørende brannklasse er nærmere vurdert i kap. 4.5.1

3.2.4 Seksjonering (§ 7-24, pkt 3b)

Bygningen har et begrenset areal, slik at det ikke er krav til intern seksjonering av bygningsmassen.

3.2.5 Branncelleinndeling

SC anser det som omfattende å oppgradere brannskillene (interne) til preaksepterte ytelser – EI60. På bakgrunn av dette er interne skiller i bygningen definert som EI30 skiller og konstruksjonene skal oppgraderes til å i varetta dette. Det er enkelte dører i disse skillene som ikke ivaretar EI30. Disse skal

skiftes, eller (pga verneverdi) oppgraderes iht NBI-blad "734.503 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdorer".

3.2.6 Brannbelastning

Dimensjonerende brannbelastning vurderes å ligge i intervallet 50-400 MJ/m² totalt indre omhyllingsareal på bakgrunn av en vurdering av de statistiske verdier som er satt opp i NBI 520.333³, preaksepterte løsninger og en vurdering av bygningens planlagte bruk.

3.2.7 Plassering i forhold til nabobebygging

Sjøgata 29 ligger vegg i vegg mot Sjøgata 27. Det er opplyst til SC av oppdragsgiver at nærmeste bygning også er fullsprinklet. Det er etablert branncellebegrensende konstruksjon mellom bygningene.

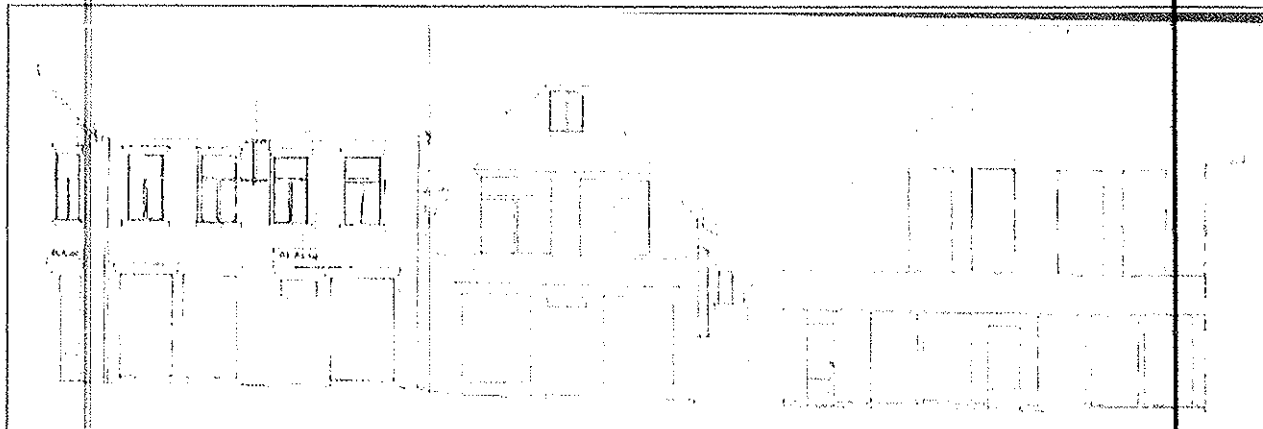
Mht brannsmitte mot nabo angir TEK følgende:

«Byggverk skal være utført slik at spredning av brann hindres i minst 120 minutt».

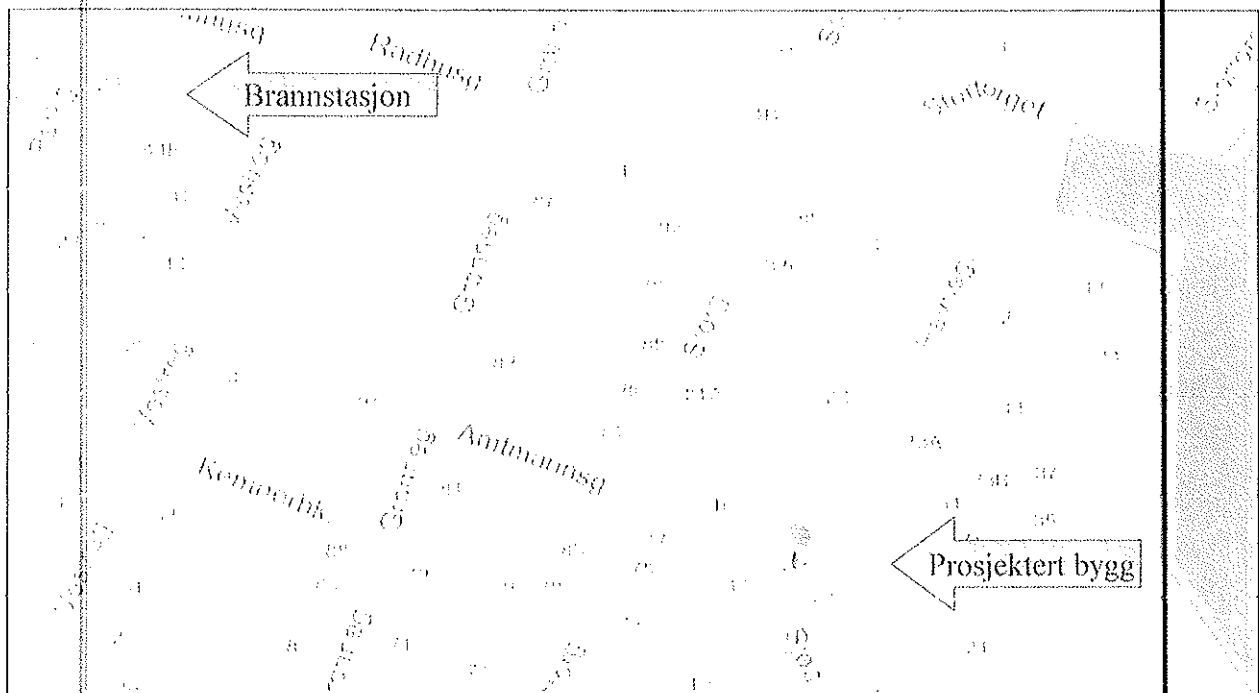
Bygningene (både Aunegården og nabobygg) er eldre trebygninger. Det er ikke etablert brannvegg mellom bygningene. Mht tidligere oppgraderinger er begge bygningene utstyrt med sprinkleranlegg og brannalarmanlegg, samt er det etablert branncellebegrensende konstruksjoner mellom bygningene.

Det er knyttet usikkerhet til om disse installasjonene/konstruksjonen vil hindre brannsmitte mellom bygningene, og SC har ikke kunnet dokumentere funksjonen som ivaretatt. Etablering av ny brannvegg anses også å være utenfor praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, samt i strid med vedtak om fredning.

Da det ikke kan dokumenteres at funksjonskravet i TEK er ivaretatt må det søkes om dispensasjon for dette forholdet, iht Pbl §88.



Figur 1 viser bygningens plassering i forhold til nabobebygging. Skraverte bygninger er ikke vurdert/prosjektert.



Figur 2 viser bygningens plassering i forhold til nabobebyggelsen samt avstand til brannstasjonen.

3.2.8 Dimensjonerende antall personer

Det er gjort en persontallsvurdering av eksisterende dørbredder. Eksisterende dørbredder vil være tilstrekkelig med en personbelastning på maks 180 personer, når det legges til grunn 1 cm pr. person i fri bredde på utganger til det fri (REN² §7-27 tabell 5).

I kafeen/restaurant (medregnet glassgård og «pølsemakerverksted») er det sitteplasser til ca 100 personer som er mye lavere enn et persontall fastsatt utfra dørbredden. På befaringen ble bordplasseringen gjennomgått og det så ut til å være plass til å bevege seg greit i lokalet både for de ansatte og gjestene. Antall personer i denne type lokale er også styrt av antall sitteplasser, slik at det ikke er naturlig med flere gjester enn det er sitteplasser til.

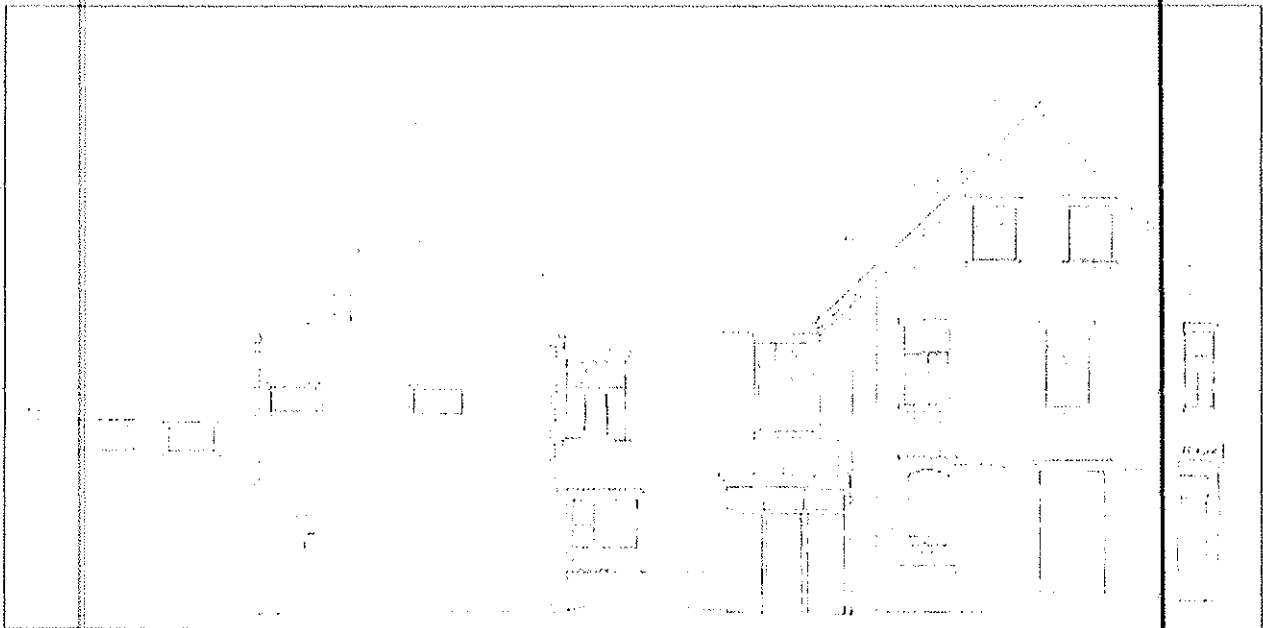
Det legges derfor til grunn et persontall, på tilsammen maks 100 personer i kafeen/restaurant, ansett som tilfredsstillende utfra tilgjengelig dørbredde og areal i lokalet.

3.2.9 Brannvesenets beredskap, utstyr og innsatstid

Nærmeste brannstasjon er i Tromsø sentrum i umiddelbar nærhet av Sjøgata 29 (se figur 2). Denne stasjonen er utstyrt med flere mannskapsbiler, samt tankbil. Innsatstiden for brannvesenet er mindre enn 10 minutter avhengig av eventuelle andre utrykninger, etc. Stasjonen er bemannet med døgnkasernert mannskap og brannvesenets beredskap, utstyr og innsatstid anses som tilfredsstillende.

3.2.10 Generell bygningsbeskrivelse

Sjøgata 29 er en fredet bygning. Store deler av utvendig og innvendig kledning er oppført i tre. Bæresystemet er også oppført i tre. Bygningen har 3 tellende etasjer og benyttes til forretningsvirksomhet av type kontor og kafé/restaurant.



Figur 3 viser fasade nord.

3.2.11 Om bygningen vil bli registrert som særskilt brannobjekt

Med bakgrunn av Brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende veiledning til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn⁶ er bygningen registrert som et særskilt brannobjekt.

3.2.12 Spesielle risikoforhold

Ingen kjente.

3.2.13 Spesielle driftsmessige forhold eller sårbarhetskonsekvenser ved brann.

Bygget har en verneverdi som medfører begrensninger i hvilke tiltak man kan gjennomføre. Løsningene mht personsikkerhet som er definert for denne bygningsmassen er vurdert å ivareta TEK på de fleste områdene som fraviker preaksepterte løsninger. Det skal imidlertid søkes om dispensasjon fra TEK §7-26 mht brannspredning mellom byggverk.

3.2.14 Eventuelle spesielle lokale rammebetingelser

Rammetilførelsen angir følgende:

«Det forutsettes at valgte løsninger skjer i forståelse og samråd med kulturmyndighetene og riksantikvaren. Alle fravik fra REN veiledning til teknisk forskrift (TEK), betinger analyse i de videre arbeidene, som omfatter prosjektering/brannprosjektering av bygningen.»

3.2.15 Eventuelle spesielle krav i andre regelverk

Ingen kjente.

3.3 FORHOLD SOM SPESELT MÅ IVARETAS VED DETALJPROSJEKTERING

3.3.1 Spesielt viktige forhold

Ved detaljprosjektering og kontroll av branntekniske forhold må det legges særlig vekt på bygningsdeler og detaljer som erfaringsmessig er kritiske, dvs. som kan medføre rask og eller omfattende brannspredning, og grenseområder mellom ulike fag.

3.3.2 Eksempler viktige forhold (deler og detaljer)

Det brannteknisk konseptet baserer seg i stor grad på eksisterende konstruksjoner/installasjoner. Det er svært viktig at det gjennomføres autorisert kontroll av disse anleggene/konstruksjonene, for å verifisere at både utførelse (dekning, etc) og dokumentasjon er tilfredsstillende.

For de delene som skal endres for å ivareta ytelsen gitt i kapittel 5 i denne rapporten, samt vedlagte skisser, er det viktig at det benyttes godkjente produkter og sertifiserte løsninger. Erfaringsmessig er det ofte store svikt i ved monteringen av produkter/ konstruksjoner med branntekniske krav. Det er derfor viktig at monteringsanvisninger blir benyttet og fulgt.

Ta evt kontakt med Skansen Consult AS om det er usikkerhet rundt løsninger som ønskes benyttet.

3.4 FORHOLD SOM MÅ IVARETAS I BRUKSFASEN

Funksjonen til alle brannsikringstiltak er avhengig av at det føres tilstrekkelig service, kontroll og vedlikehold med disse. Det er derfor viktig at det etableres serviceavtaler for de aktive tiltakene. Det må også opprettes et system for internkontroll av disse tiltakene og at den passive brannsikkerheten ikke forringes. Regelmessige øvelser og kontroller er viktige deler av arbeidet med å vedlikeholde et høyt sikkerhetsnivå.

I henhold til Forebyggende forskriften^o § 2 – 1 har eier hovedansvar for å dokumentere at byggverket er forskriftsmessig bygget og utstyrt. For å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå for byggverket i dets driftsfase kreves det at virksomhet/bruker av byggverket gjennom internkontroll etter HMS – forskriften sørger for at branntekniske tiltak og innretninger alltid virker som forutsatt. Det bør derfor opprettes en branddokumentasjon for objektet for å sikre at de relevante kravene etterleves og at sikkerheten i bygget blir tilstrekkelig ivaretatt.

4 DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHET (§7-21)

Teknisk forskrift av 1997 (TEK¹) er benyttet som kravreferanse. Løsningene følger, i hovedsak, ytelse gitt i veiledning til teknisk forskrift (REN²).

4.1 KRAVSREFERANSE

Kravreferanse i dette prosjektet er TEK¹.

4.2 AKSEPTKRITERIER

Den foreslåtte løsningen skal ha ett sikkerhetsnivå som ligger på nivå med bygg oppført etter TEK med veiledning (REN²). Dersom sikkerhetsnivået i TEK ikke kan oppnås, skal det søkes om dispensasjon iht pbl §88.

Ved eventuelle analyser som skal gjennomføres i prosjektet, med bakgrunn i fravik fra preaksepterte løsninger, benyttes akseptkriterier gitt i NS 3901 med veiledning, eller annen anerkjent litteratur.

4.3 FRAVIK FRA PREAKSEPTERTE LØSNINGER

- Brannklasse settes til BKL 2
- Hoved- og sekundærbærsystem skal ivareta R30
- Bæreevne på trappeløp
- Utvendig kledning
- Overflater og kledning i rømningsvei
- Brannmotstand på konstruksjoner mellom ulike leietakere i bygget settes til EI 30
- Brannspredning mellom byggverk
- Dørbredde fra kafè/restaurant er <1,2 m.

4.4 BRANNTEKNISKE ANALYSER

4.4.1 Brannklasse settes til BKL 2.

Preaksepterte løsninger i henhold til REN er ikke optimale for alle typer bygninger. Iht REN skulle bygningen ivaretatt brannklasse 3. Brannklasse 3 vil være misvisende mht den reelle bruken av bygget og risikoforhold dette gir. Det er dermed valgt å vurdere bygningsmassen iht TEK.

TEK sier følgende:

Ut fra den konsekvens en brann kan innebære for skade på liv, helse, samfunnsmessige interesser og miljø, inndeles byggverk i brannklasser etter tabell Brannklasser, som legges til grunn for å bestemme byggverkets bæreevne m.v. ved brann.

Tabell: Brannklasser

Brannklasse	Konsekvens
1	liten
2	middels
3	stor
4	sterlig stor

Prosjektert løsning:

Bygget har 3 tellende etasjer. Bygget brukes til cafe/restaurant og kontorvirksomhet.

Etter at bygget er rehabilitert er vi av den oppfatning at konsekvensene vil fordele seg som følger vurdert mot kravene i TEK:

Kategori	Konsekvens
Skade på liv og helse	Sannsynligheten for at en brann vil kunne spre seg fort og dermed sette mange liv i fare eller blokkere alle rømningsveiene for flere personer er liten. Bygget har flere rømningsveier og fuldekkende ABA som vil gi tidlig varsling ved et branntiløp. Bygningen er også utstyrt med sprinkleranlegg som er dimensjonert for å slokke/begrense en brann. Konsekvensen for skade på liv og helse ved et branntiløp settes til middels .
Samfunnsmessige interesser.	En brann her vil ha middels konsekvens for samfunnet sett i et nasjonalt perspektiv. Konsekvensen ville vært vurdert til liten om ikke bygget hadde vært fredet.
Miljø	En brann er forurensende ved at materialer forbrennes og all energien går ubenyttet ut i atmosfæren, men sett i et større miljø perspektiv vil konsekvensen av en enkeltbrann være liten .

Den største konsekvensen her er middels som tilsier brannklasse 2.

Komparativ vurdering

Iht REN² skulle 1.etasje vært plassert i brannklasse 3, mens de resterende etasjene satt til brannklasse 2. REN tillater likevel at bygninger med tilsvarende bruk som Aunegården (forsamlingslokale), på høyst to etasjer med inntil 800 m² pr.etasje kan oppføres i brannklasse 1. Dette gir samlet areal på opptil 1.600 m². Aunegården består av tre etasjer, men et samlet areal på ikke mer enn ca 600 m². Større areal i forsamlingslokaler medfører vanligvis også et høyere dimensjonerende persontall.

4.4.2 Hoved- og sekundærbæresystem

Iht REN og ytelse for hoved- og sekundærbæresystem i brannklasse 2, skulle Aunegården ivareta R60 bæreevne. Dette er imidlertid en eldre trebygning, hvor ytelsene iht REN ikke kan forventes. Det gjøres dermed en vurdering av bæreevne iht TEK.

TEK §7-23 angir følgende:

«Byggverk i brannklasse 1 og 2 skal bevare sin stabilitet og bæreevne i minimum den tid som er nødvendig for å rømme og redde personer i og på byggverket.»

Med dette menes at det skal dokumenteres at bæresystemet holder i rømning- og redningstiden + sikkerhetsmargin.

Vurdering

Som utgangspunkt for vurderingen settes det at hoved- og sekundærbæresystem skal ivareta R30. Bygningen er utstyrt med heldekkende brannalarmanlegg og sprinkleranlegg.

Rømning

Rømningstiden finner man ved å summere tid for varsling, tid for beslutning og tid for forflytning. Iht referanse litteratur («Scenariotenkande ved brandsyn i samlingslokaler») kan man forvente en evakueringstid på ca 6 minutter, da bygningen har heldekkende brannalarmanlegg. Dette vil være tilfredsstillende mht at bæresystemet holder R30.

Innsats

Tilfredsstillende tid for innsats finner man ved å summere tid for varsel, innsats tid, nødvendig tid for å gjøre søk i bygget + sikkerhetsmargin. Tid for varsel kan settes til 2 minutter (da bygningen har brannalarm anlegg med direkte varsling), mens innsats tid er gitt å være mindre enn 10 minutter. Dette gir at man har minst 18 minutter til å gjøre søk i bygningen.

Sensitivitet (mht svikt i brannalarmanlegget) og sikkerhetsmargin må også vurderes. Man kan iht referanse litteratur forvente at tid for varsling øker med 3-5 minutter ved svikt i brannalarmanlegget. Nødvendig sikkerhetsmargin vil være vanskelig å definere da man kan forvente mange ulike scenario. Man kan imidlertid, da bygning er utstyrt med heldekkende sprinkleranlegg, anta at bæresystemet vil holde mer enn 30 minutter. Dette på bakgrunn av at sprinkleranlegget skal være dimensjonert for å slukke, eller begrense en brann i sin utvikling. Man kan dermed forvente at brannvesenet har ca 13 minutter til å gjøre søk i bygget uten å ta høyde for sikkerhetsmargin. Det presiseres at dette er teoretiske beregninger, og at brannvesenet vil gjøre risikovurdering mht deres sikkerhet ved innsats.

Dersom man sammenligner prosjektert løsning med preakseptert løsning, jfr komparativ vurderingen mht brannklasse ovenfor, ser man at tid for innsats (i et bygg i risikoklasse 5 i 2 etasjer med samlet areal på 1600m²) kan forventes å være lengre enn nødvendig tid for innsats i Aunegården. Særlig dersom man også tar i betraktning at personbelastningen kan forventes å være langt høyere enn dimensjonerende personbelastning i Aunegården.

Konklusjon

Prosjektert løsning vil, med hoved- og sekundærbærende konstruksjoner i R30, ivareta funksjonskravet i TEK.

4.4.3 Bæreevne på trappeløp

Iht REN skulle trappeløpet mellom 1. og 2. etasje (ved kjøkken) vært utført som R 30 [B 30]. Trapperommet er imidlertid utført som en tre trapp, uten dokumentert brannklasse. Da dette er et eksisterende forhold, og det vil være vanskelig å tilfredsstille ytelsen i REN uten å bytte trappen, skal det gjøres en vurdering av om trappen kan bevares, eventuelt oppgraderes.

Funksjonskravet i TEK (mht bærende konstruksjoner) er angitt i kapittel 4.4.2 ovenfor.

Vurdering

Bæreevne mht rømning anses å være uproblematisk, da bygningen er utstyrt med heldekkende brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Disse anleggene vil hhv varsle og løse ut (slukke/begrense) før bæreevnen til trappen blir påvirket. Det er også etablert alternativ rømningsvei fra de aktuelle lokalene. Mht redning vil også sprinkleranlegget slukke/begrense en brann før bæreevnen blir nevneverdig påvirket, men

dersom man skal ta høyde for svikt i anlegget, vil det være behov for å gjøre noen oppgraderinger. For å sikre at man har en viss bæreevne i trappeløpet, selv ved svikt i sprinkleranlegget, skal man underkle trappeløpet med to lag gips (12,5 mm). Etter oppgraderingen kan det forventes at trappen tilfredsstiller kravet i TEK § 7-23, samt ytelsen gitt i REN (R 30 [B 30]), for en brann i arealene i 1. etasje. Dersom det skulle brenne i trapperommet og man også tar høyde for svikt i sprinkleranlegget, vil bæreevnen kunne påvirkes slik at man ikke kan benytte trappen som innsatsvei. Det er imidlertid vinduer i lokalene i 2. etasje, hvor brannvesenet kan gjøre innsats fra gateplan. Sett i betraktning av at brannvesenet vil gjøre en risikovurdering mht deres innsatsmuligheter, og at en brann i trappeløpet vil være lett å observere, anses løsningen å være tilfredsstillende uten ytterligere oppgraderinger/iltak.

Konklusjon

Trappen skal oppgraderes (underkles) med to lag gips (12.5 mm). Løsningen er dermed vurdert å tilfredsstille funksjonskravet i TEK.

4.4.4 Utvendig kledning

Iht REN skal fasaden på dette bygget tilfredsstille B-s3, d0 [Ut 1]. Da det er benyttet trekledning er ikke denne ytelsen ivaretatt. Da dette er et eksisterende forhold, samt at bygningen er fredet, vil forholdet ikke kunne endres. Løsningen er vurdert nedenfor.

NBI blad 520.310 angir følgende tiltak som beskyttelse mot brannspredning vertikalt via brennbar ytterkledning

431 Generelt.

I brannklasse 2 og 3 anbefaler veiledningen til TEK ytterkledning med overflate B-s3, d0 (Ut1), men brennbar ytterkledning med overflate D-s3, d0 (Ut2) kan tillates når risikoen for spredning av brann er liten. Det vil være tilfelle ved tiltak som angitt i punkt 432 nedenfor.

432 Sprinkler:

Det kan aksepteres brennbar fasade i trematerialer dersom hele bygningen sprinklerbeskyttes. Dokumentasjon av sprinkleranleggets effektivitet og pålitelighet er påkrevd.

Løsningen er vurdert tilfredsstillende uten ytterligere dokumentasjon.

4.4.5 Overflater og kledning i rømningsvei

Iht REN skulle overflater og kledninger i rømningsvei vært utført som hhv B-s1,d0 [In 1] og K210 A2-s1,d0 [K1-A]. Bygningen ivaretar ikke disse ytelsene. Det anses som u hensiktsmessig å endre dette mht at bygningen er fredet. Forholdet er dermed vurdert iht TEK §7-24, som angir følgende:

«Det skal velges materialer og overflater som ikke gir uakseptable bidrag til brannutvikling. Det legges vekt på tid til overtenning, varmeavgivelse, røykproduksjon og utvikling av giftige gasser.»

Materialene i rømningsveien (trapperom ved kjøkken) har ikke noen praktisk betydning mht et brannforløp i bygningen, da resterende deler er preaksepterte med brennbare overflater og kledninger. Alle deler av bygningsmassen har alternativ rømningsvei, samt at bygningen er utstyrt med sprinkleranlegg som vil slukke/begrense en brann i bygningen.

Løsningen med brennbar overflate og kledning i trapperommet er vurdert å ivareta TEK uten ytterligere dokumentasjon.

4.4.6 Brannmotstand på konstruksjoner mellom ulike leietakere settes ned til EI 30

Iht REN skulle branncellebegrensende bygningsdel være utført som EI 60 [B 60]. Bygningen ivaretar ikke disse ytelsene. Det anses som u hensiktsmessig å endre dette mht at bygningen er fredet. Forholdet er dermed vurdert iht TEK §7-24, som angir følgende:

«Bygninger inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller. De skal oppdeles slik at områder med ulik risiko for personers liv og helse og/eller ulik fare for at brann oppstår, skilles i brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig løsning. Brannceller skal ha en slik form og innredning at rømning og slokking av brann kan skje på en rask og effektiv måte.»

Som utgangspunkt for vurderingen settes det at brannceller (internt i Aunegården) skal ivareta EI 30. Bygningen er utstyrt med heldekkende brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Sprinkleranlegg og brannalarmanlegg er gode tiltak mht å redusere faren for at en ukontrollert brann oppstår, samt å redusere faren for personers liv og helse. Det vises også til vurderingen mht nødvendig til for rømning og redningen ovenfor (kapittel 4.4.2), hvor det er dokumentert at rømning og redning er ivaretatt innenfor en tid på 30 minutter.

Løsningen med branncellebegrensende bygningsdeler utført som EI 30 er vurdert å ivareta TEK uten ytterligere dokumentasjon.

4.4.7 Dørbredde fra kafè/restaurant er <1,2 m.

Bredde på dør til og i rømningsvei skal ha minimum bredde på 1,2 meter (13M) iht REN². Eksisterende dørbredder er på rundt 0,9 meter (10M), og vil således ikke tilfredsstille preaksepterte løsninger.

Iht REN² kan det være bare en rømningsvei når dørene fra lokalet fører direkte til sikkert sted. Denne døren skulle hatt en bredde på 1,2 meter. I dette lokalet har vi 2 utganger, men dørbredden er ikke mer enn 0,9 meter. Til gjengjeld har vi to dører som tilsammen gir en samlet bredde i rømningsvei på ca 1,8 meter som er mer enn minimumsløsningen angitt i REN².

Tid for forflytning påvirkes av rømningsveienes geometri (f. eks bredde). Forflytningstid med preaksepterte bredder er beregnet (NBI blad) å være 73 sekunder. Forflytningstid med prosjektert løsning er beregnet å være 97 sekunder. Dette innebærer at fraviket medfører en økning på 24 sekunder i forhold til preakseptert løsning.

Med bakgrunn i at bygget har flere rømningsveier (jevnt fordelt) som fører direkte til det fri og heldekkende brannalarmanlegg, anses den økte forflytningstiden å være ubetydelig. Samlet er eksisterende dørbredder vurdert som tilfredsstillende i henhold til TEK¹ §7-27.

4.4.8 Brannspredning mellom byggverk

Bygningene (både Aunegården og nabobygg) er eldre trebygninger. Det er ikke etablert brannvegg mellom bygningene. Mht tidligere oppgraderinger er begge bygningene utstyrt med sprinkleranlegg og brannalarmanlegg, samt er det etablert branncellebegrensende konstruksjoner mellom bygningene.

Det er knyttet usikkerhet til om disse installasjonene/konstruksjonen vil hindre brannsmitte mellom bygningene, og SC har ikke kunnet dokumentere funksjonen som ivaretatt. Etablering av ny brannvegg anses også å være utenfor praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, samt i strid med vedtak om fredning.

Da det ikke kan dokumenteres at funksjonskravet i TEK er ivaretatt må det søkes om dispensasjon for dette forholdet, iht Pbl §88.

5 BRANNTÉKNISKE LØSNINGER

De branntekniske løsningene for å ivareta de dokumenterte kravene er vist med referanse til de enkelte bestemmelsene i plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift (TEK¹).

De valgte branntekniske løsningene er angitt med tilhørende kommentarer hvor det er behov.

5.1 § 7-21 DOKUMENTASJONFORM

		Kommentar
<input type="checkbox"/>	Preakseptert	
<input checked="" type="checkbox"/>	Preakseptert med fravik.	
<input type="checkbox"/>	Løsning samlet sett fravik	

5.2 § 7-22 RISIKOKLASSER OG BRANNKLASSE

		Angivelse av klasse	Kommentarer og referanser
1	Risikoklasse	2 og 5	
2	Brannklasse	2	Bygget er satt ned til BKL 2. Se fraviksvurdering kap 4.

5.3 § 7-23 BÆREEVNE OG STABILITET VED BRANN

		Løsning	Kommentar og referanser
1	Bærende hovedsystem	R30 [B 30]	Se fraviksvurdering kap 4
2	Sekundære, bærende bygningsdeler etasjeskillere	R 30 [B 30]	Se fraviksvurdering kap 4
3	Trappeløp	Uten dokumentert brannklasse.	Se fraviksvurdering kap 4
4	Bærende bygningsdel under øverste kjeller	Ikke aktuelt	
5	Utvendig trapp	Ikke aktuelt	
6	Sikkerhet ved eksplosjon	Ikke aktuelt	

5.4 § 7-24 ANTENNELSE, UTVIKLING OG SPREDNING AV BRANN OG RØYK

5.4.1 2. Antennelse og utvikling av brann

		Løsning	Kommentarer og referanser
1	Overflate < 200m ²	D-s2,d0 [In2]	
2	Overflate > 200m ²	-	Ikke aktuelt
3	Overflate rømningsvei	D-s2,d0 [In2]	Se fraviksvurdering kap 4.
4	Overflate sjakter og hulrom	-	Det er ikke registrert sjakter på tegninger eller ved befaring.
5	Gulv i rømningsvei	-	Jfr vurdering i kapittel 4.4.5
6	Fasade	D-s3,d0 [Ut 2]	Se fraviksvurdering kap 4.
7	Kledning < 200m ²	K ₂ 10 D-s2,d0 [K2]	
8	Kledning > 200m ²	-	Ikke aktuelt
9	Kledning rømningsvei	K ₂ 10 D-s2,d0 [K2]	Se fraviksvurdering kap 4.
10	Kledning sjakter og hulrom	-	Det er ikke registrert sjakter på tegninger eller ved befaring.
11	Rør og kanalisolasjon	Minst P11.	Jfr vurdering i kapittel 4.4.5
12	Kabler	Maks 50 MJ/løpemeteter i rømningsvei.	
13	Tak	B _{ROOF} (t2) [Ta]	
14	Isolasjonsmateriale	A2-s1,d0 [ubrennbar/ begrenset brennbar]	Det er angitt rockwool på mottatte tegninger. Dette må kontrolleres.

5.4.2 3. Brannspredning og røykspredning i byggverk

		Løsning	Kommentarer og referanser
1	Klassekrav til brannceller	EI 30 [B 30] EI 60 mellom bygningene.	
2	Klassekrav til dører	EI ₂ 30-CS _a [B 30 S] Eksisterende dører i brannskillene konstruksjoner som ikke er klassifisert må utbedres. Det forsøkes så langt det er mulig å oppgraderes dørene tilnærmet EI30, jfr beskrivelse i NBI-blad "734.503 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører"	Løsningene er vist på branntekniske skisser.
3	Sjakter	-	Det er ikke registrert sjakter på tegninger eller ved befaring.
4	Brannsluse	-	Ikke aktuelt
5	Garasjer	-	Ikke aktuelt

		Løsning	Kommentarer og referanser
6	Flusdyrrom	Ikke aktuelt	
7	Trapperom, type	Tr1 og intertrapp	
8	Brannspredning i fasade	-	Bygningen er fullsprinklet. Løsning i henhold til REN. Se fraviksvurdering kledning kap. 4.
9	Brannspredning i innvendig hjørne	Uklassifiserte vinduer mot bakgård. Løsningen er ivaretatt med sprinkleranlegg.	
10	Branncelle over flere plan	Kontorfokaler i 2 etg er en åpen branncelle over to plan, ved intertrapp fra 2 etg til 3 etg. I bakgården er det også en åpen branncelle over to plan. Løsningen er iht REN, da bygningen er sprinklet.	
11	Brannseksjoner, størrelse	Bygget har en grunnflate på ca 210 m ² . Det er ikke nødvendig med seksjonering.	
12	Krav seksjoneringsvegg	-	

5.4.3 4. Tekniske installasjoner

		Løsning	Kommentarer og referanser
2	Ventilasjonsanlegg	Euroklasse A2-s1,d0 [ubrennbare materialer] Aggregatene utføres i ubrennbare materialer. Avtrekkskanaler fra storkjøkken, frityranlegg m.m. bør utføres med brannmotstand EI 30/A2-s1,d0 [A30] helt til utblåsningsrist, eventuelt føres i egen sjakt med samme brannmotstand.	Kanaler og ventilasjonsutstyr må være festet slik at de ikke faller ned og bidrar til økt fare for brann- og roykspredning.
3	Gjennomføring	Gjennomføringen gjennom brannklassifisert bygningsdel må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand.	
4	Fyrrom	Ikke aktuelt	
5	Rom for lagring av brensel	Ikke aktuelt	
6	Elektriske installasjoner	Må dimensjoneres i henhold til eget regelverk. Strømforsyning fra tavlerom til alarngivere, nødlys, etc må funksjonssikres for 60 minutter drift ved brann. Kabelgjennomføringer må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand.	
7	Vann-, avløpsrør og lignende	Installasjoner må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand.	

		Løsning	Kommentarer og referanser
8	Gjennomføringer	Må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand.	

5.5 § 7-25 TILRETTELEGGING FOR SLOKKING AV BRANN

		Løsning	Kommentarer og referanser
1	Brannslukkeutstyr type	Brannslanger.	Det kan suppleres med håndslukkeapparater der tekniske installasjoner krever andre slukkemidler.
2	Antall, plassering	Hele bygningen skal dekket på en tilfredsstillende måte.	Brannslanger må ikke dekke arealer som krever lengre uttrekk enn 30 meter.
3	Håndslukkeapparat	Skal tilpasses elektriske utstyr og potensiell brann.	Minimum 6 kg pulverapparat eller tilsvarende.
4	Brannslanger	I henhold til NS-EN 671-1 ^o .	Skal dekke hele bygget.
5	Merking av slukkeutstyr	Merkes med etterlysende «plogskilt» på tvers av gangretningen med piktogram.	I henhold til NS 4054 og NS 4210. Håndslukkere henges opp.

5.6 § 7-26 BRANNSPREDNING MELLOM BYGGVERK

		Løsning	Kommentarer og referanser
1	Avstand mellom byggverk	Under 8 m.	Se 3.2.7
2	Lave byggverk	-	
3	Høye byggverk	Ikke seksjonert mot nabobygg. Begge byggene er fullsprinklet. Forholdet er nærmere vurdert i kapittel 3.2.7.	
4	Stor risiko for brannspredning		

5.7 § 7-27. RØMNING AV PERSONER

5.7.1 Tiltak

		Tiltak	Kommentarer og referanser
1	Automatisk brannalarmanlegg	Fulldekkende ABA kat.2, med direkte varsling.	Det må dokumenteres at anlegget ivaretar gjeldende regelverk.
2	Røykdetektorer	Ikke aktuelt	
3	Automatisk sløkkeanlegg	Fullsprinklet.	Det må dokumenteres at anlegget ivaretar gjeldende regelverk.
4	Automatisk røykventilasjon	Automatisk røykventilasjon av glassgård/ bakgård.	Det må dokumenteres at anlegget ivaretar gjeldende regelverk.
5	Røykventilasjon i trapperom	-	
6	Overtrykk i rømningsveier	-	
7	Ventilasjonsanleggets funksjon og styring ved brann	Går normalt, men stopper på deteksjon av røyk i tilluftsinntaket.	
8	Ledesystem	Fulldekkende ledesystem i restaurant.	Sikret funksjon drift i minst 60 minutter ved brann. Kontrolleres iht NS-EN 1838.

5.7.2 Rømningsforutsetninger og -muligheter

		Forutsetning	Kommentarer og referanser
1	Antatt antall (dim) personer	100 personer i forsamlingslokale.	
2	Behov for assistert rømning	Skal tilrettelegges i forhold til kafé/restaurantdrift	
3	Rømningsvei	Direkte utgang til det fri fra kafé/restaurant. For kontor i 2 etg (mot øst) vil det være rømning via underliggende etasje og via dør ut til det fri. For kontor i 2 etg (mot vest) vil det være rømning via underliggende etasje (Tr1) og via vindu.	Det må tilrettelegges slik at det er fri tilgang til denne døren.
a	Antall utganger	2 stk fra kafé/restaurant. 2 stk fra kontor i 2 etg. (trapp og dør/vindu).	
b	Avstand til utgang	Overstiger ikke 30 meter.	
c	Slagretning og åpningsmekanisme, plassering av dør til rømningsvei	Dører i rømningsvei skal slå ut i rømningsvei. Dører skal kunne åpnes uten nøkkel.	

		Forutsetning	Kommentarer og referanser
d	Dim/bredde på dør til rømningsvei	Min. 0,9 m. Fra kontorer og kafe/restaurant.	Avvik på dører i forsamlingslokale er nærmere vurdert i kap. 4.
e	Dim/bredde på dør i rømningsvei	Min. 0,9 m.	Se fraviksvurdering på dørbredde forsamlingslokalene kap 4.
f	Utforming av rømningsvei	Må være tilrettelagt for sikker rømning.	
g	Vindu som rømningsvei	Bredde minimum 0,5 meter og høyde minimum 0,6 meter. Samlet (H+B) skal være minimum 1,5 meter.	Dette må kontrolleres.
h	Avstand i rømningsvei	Skal ikke overstige 30 meter.	
i	Fri bredde i rømningsvei	Min. 0,9 m. Fra kontorer og kafe/restaurant	
j	Antall rømningsveier	Adgang til to uavhengige rømningsveier. Eller direkte til sikkert sted.	
k	Trapper	Tr 1 og intertrapp.	
l	Tilrettelegging av fluktveier innen branncelle	Innredning må ikke vanskeliggjøre rømningsvei.	
m	Svalgang som rømningsvei	-	
n	Automatiske skyvedører	-	
o	Låste dører og kraft til å åpne dører	Må kunne åpnes med ett grep uten bruk av nøkkel. Dører i rømningsvei kan være låst hvis låssystemet utløses automatisk ved brannalarm. I tillegg må det være en tydelig merket knapp for manuell åpning av døren.	
p	Selvlukkende dører	Kan settes i åpen stilling ved hjelp av elektromagnetiske holdere, som utløses ved brannalarm.	

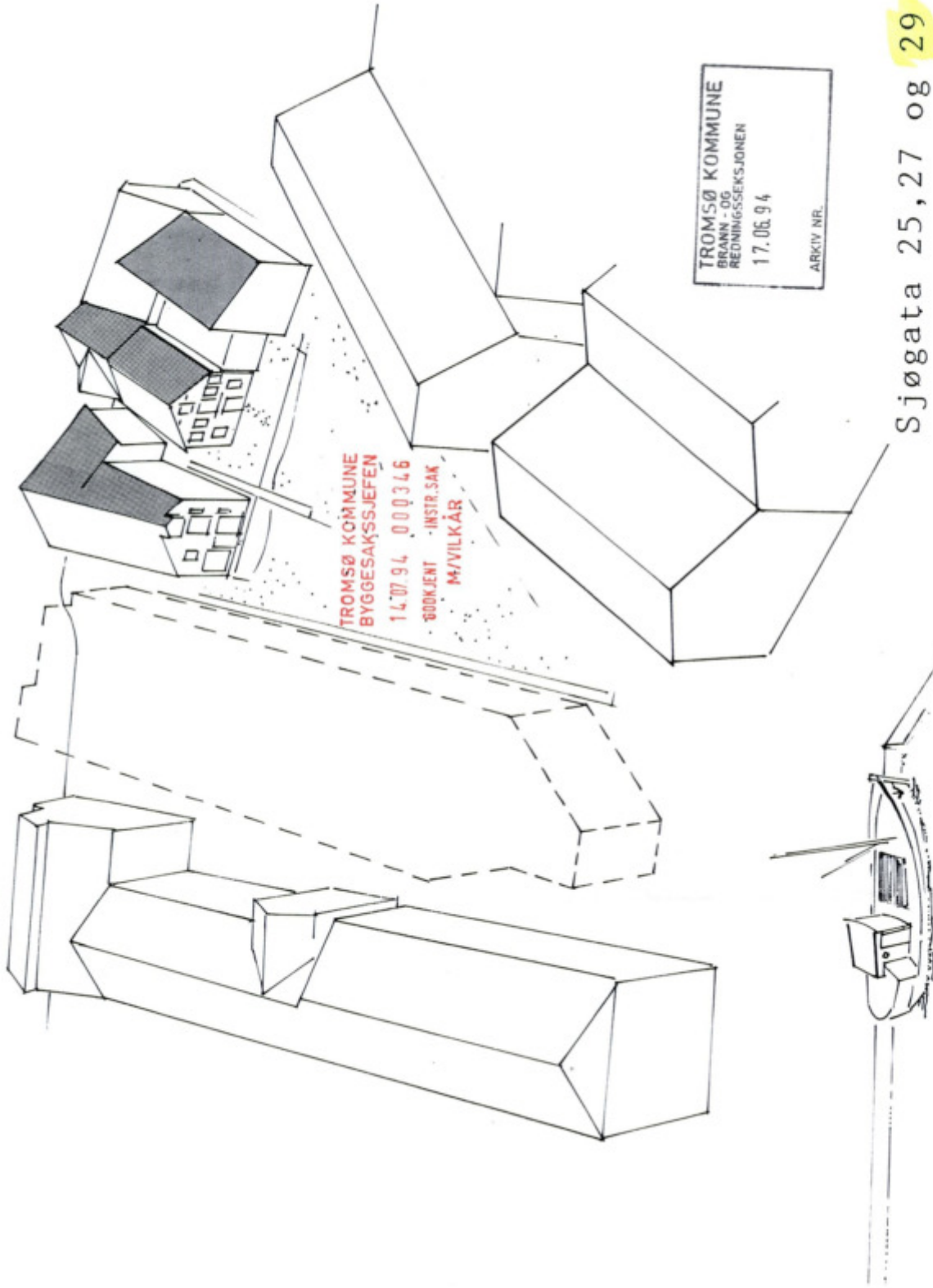
5.8 § 7-28. TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAP

		Beskrivelse	Kommentarer og referanser
1	Beskrivelse av brannvesenets adgang og innsatsmulighet	Forholdet er ikke nærmere vurdert.	
2	Dører	Inngangsdør og dør som forutsettes benyttet for rednings- og slukkeinnsats må lett kunne åpnes av brannvesenet.	Pga at det her er viktig å starte innsatsen fra brannvesenet tidlig forutsettes det montert nøkkelsafe.

		Beskrivelse	Kommentarer og referanser
3	Tiltak ved assistert rømning/ved hjelp av brannvesen	Ikke aktuelt.	
4	Tilgjengelighet til sentrale installasjoner (avstenging av el, vann, etc.)	Må merkes tydelig i bygget.	Ved hovedangrepsvei må det monteres orienteringsplaner som gir brannvesenet nødvendig beredskapsinformasjon. Ytelsen til bærende konstruksjoner skal være beskrevet på disse planene.
5	Tilgjengelighet i byggverket	Oppførete tak, hulrom, sjakter, etc. må være tilgjengelig for inspeksjon.	
6	Plan under øverste kjellergulv	Ikke aktuelt.	
7	Tilgang til slukkevann	Minst 50 l/s fordelt på minst to uttak.	Da dette er en eksisterende bygning i sentrum antas det at dette er ivare tatt.
8	Brannvesenets innsatstid og byggets klassifisering iht dimensjoneringsforskrift ⁷ §2-4 og §4-8	Innsatstiden til brannvesenet vurderes til mindre enn 10 minutter avhengig av eventuelle andre uttrykninger, etc. Dette er iht de krav som stilles i dimensjoneringsforskriften.	
9	Eventuelle spesielle risiko for brannvesenets personell	Ikke kjent.	
10	Sikring mot nedfall	-	
11	Merking av hulrom/ installasjoner	Vanskelig tilgjengelige installasjoner må merkes.	

VEDLEGG 8

Bygningstegninger mottatt fra kommunen



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSJEFEN
14.07.94 000346
GODKJENT - INSTR. SAK
M/VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BRANN - OG
REDNINGSSERVISEN
17.06.94
ARKIV NR.

Sjøgata 25,27 og 29

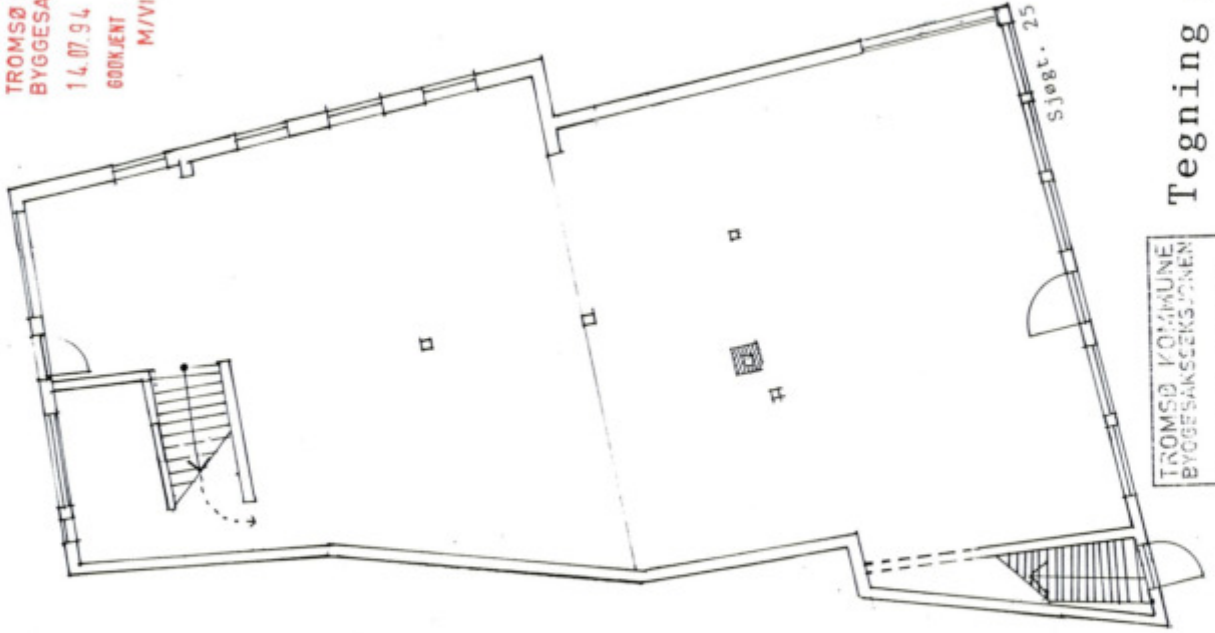
BYGGEMELDING 30.05.94

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSJEFEN
31.MAI94 02040
ARKIV:



9 0 B B B
200/2296 Bsak P-t

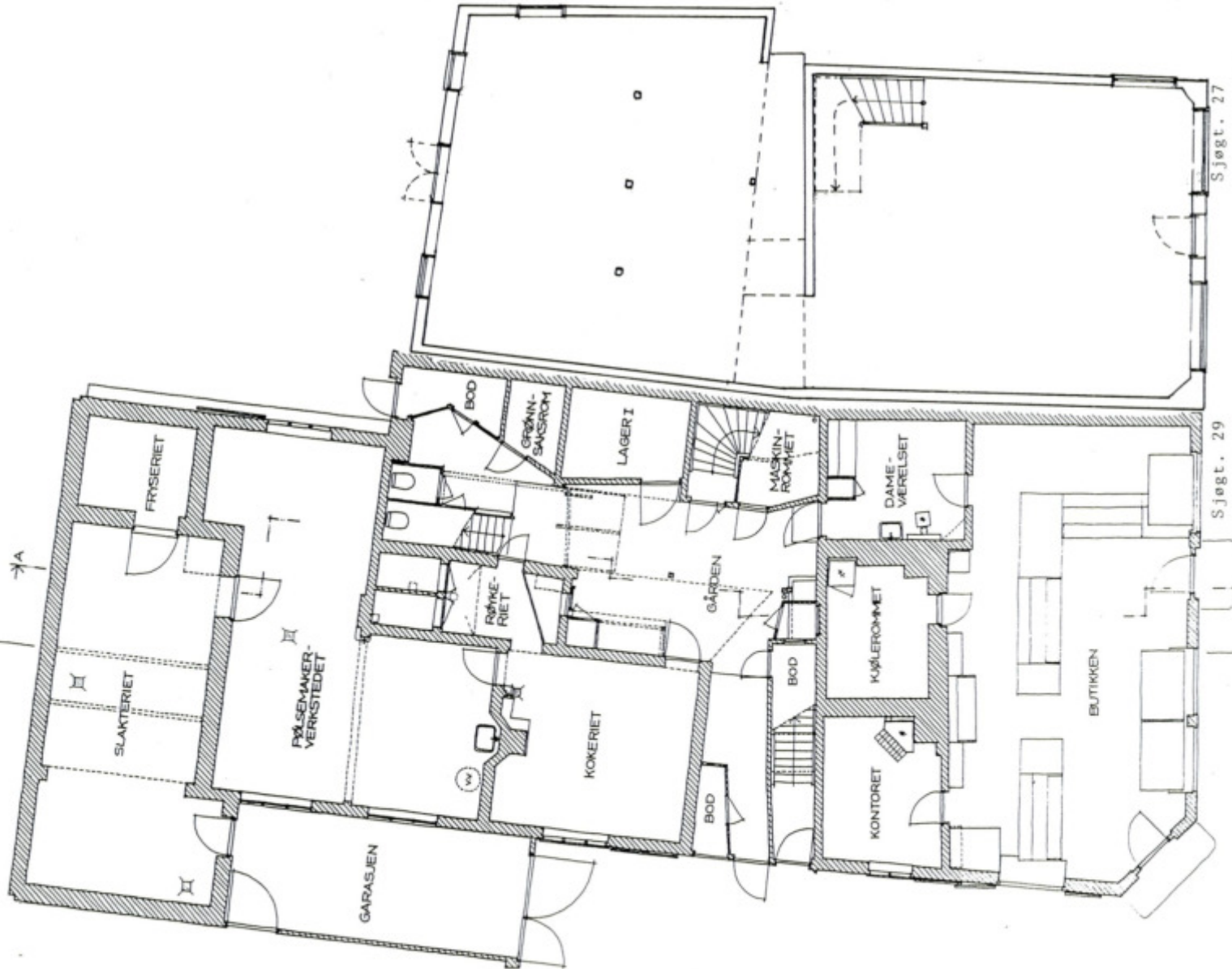
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.07.94 000346
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
31. MAI 94 02040
ARKIV: BYGGMELDING 30.05.94

Tegning nr. A1

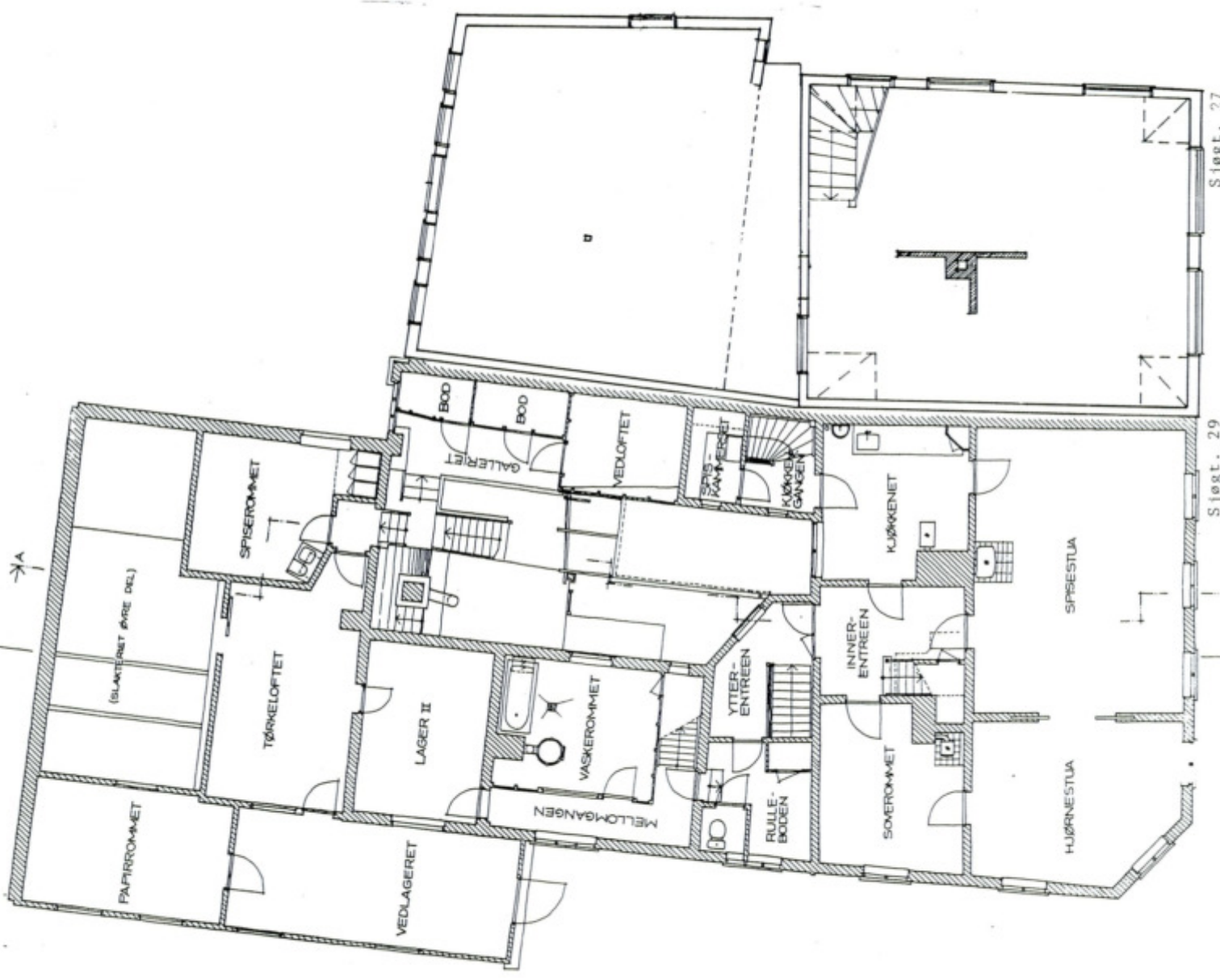
BYGGMELDING 30.05.94



Sjøgt. 27

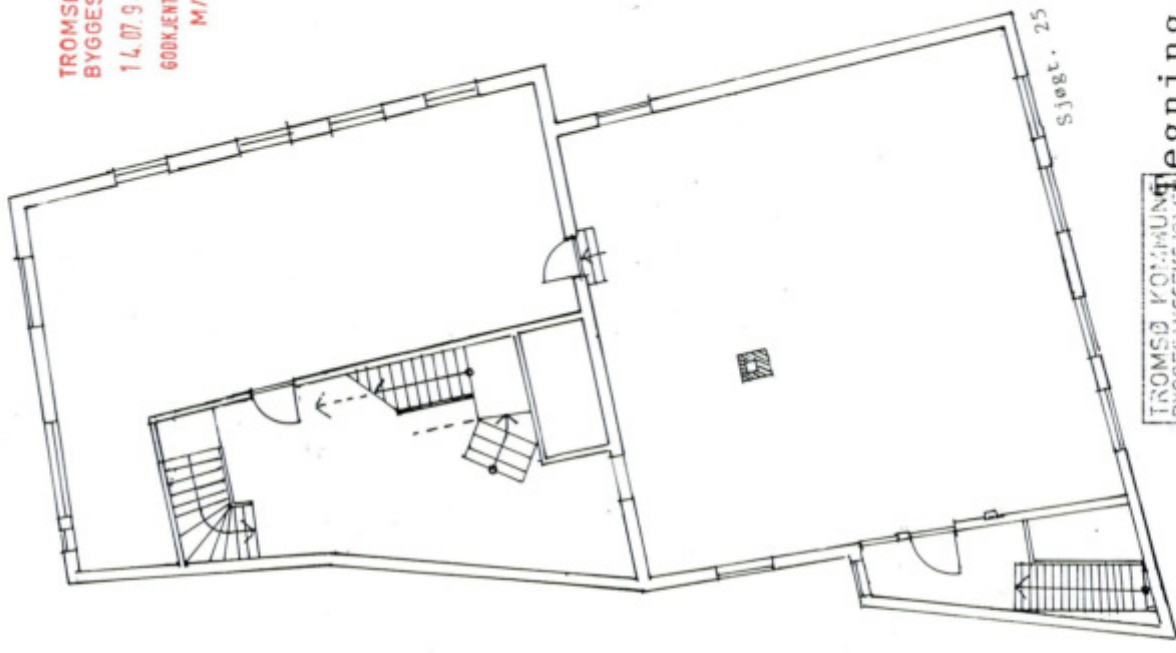
Sjøgt. 29

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.07.94 000346
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR



Sjøgt. 29

Sjøgt. 27



Sjøgt. 25

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN

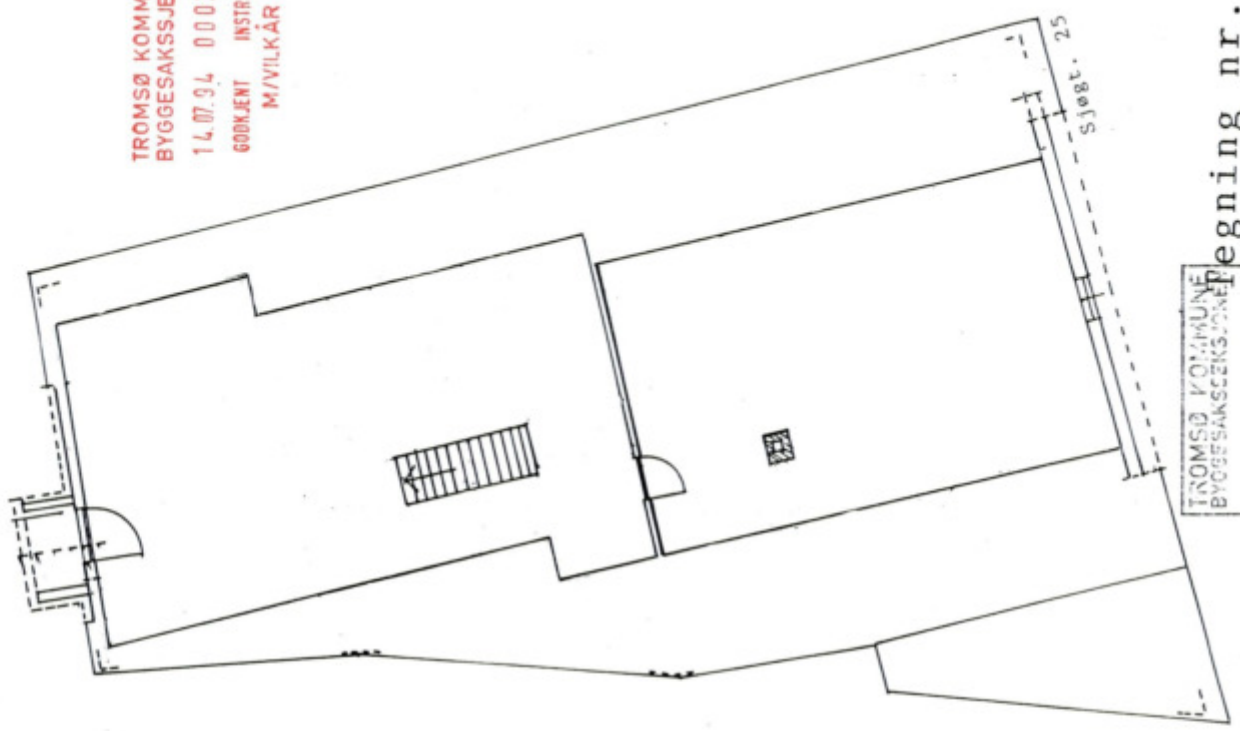
3. BYGGEMELDING

tegning nr. A2

30.05.94

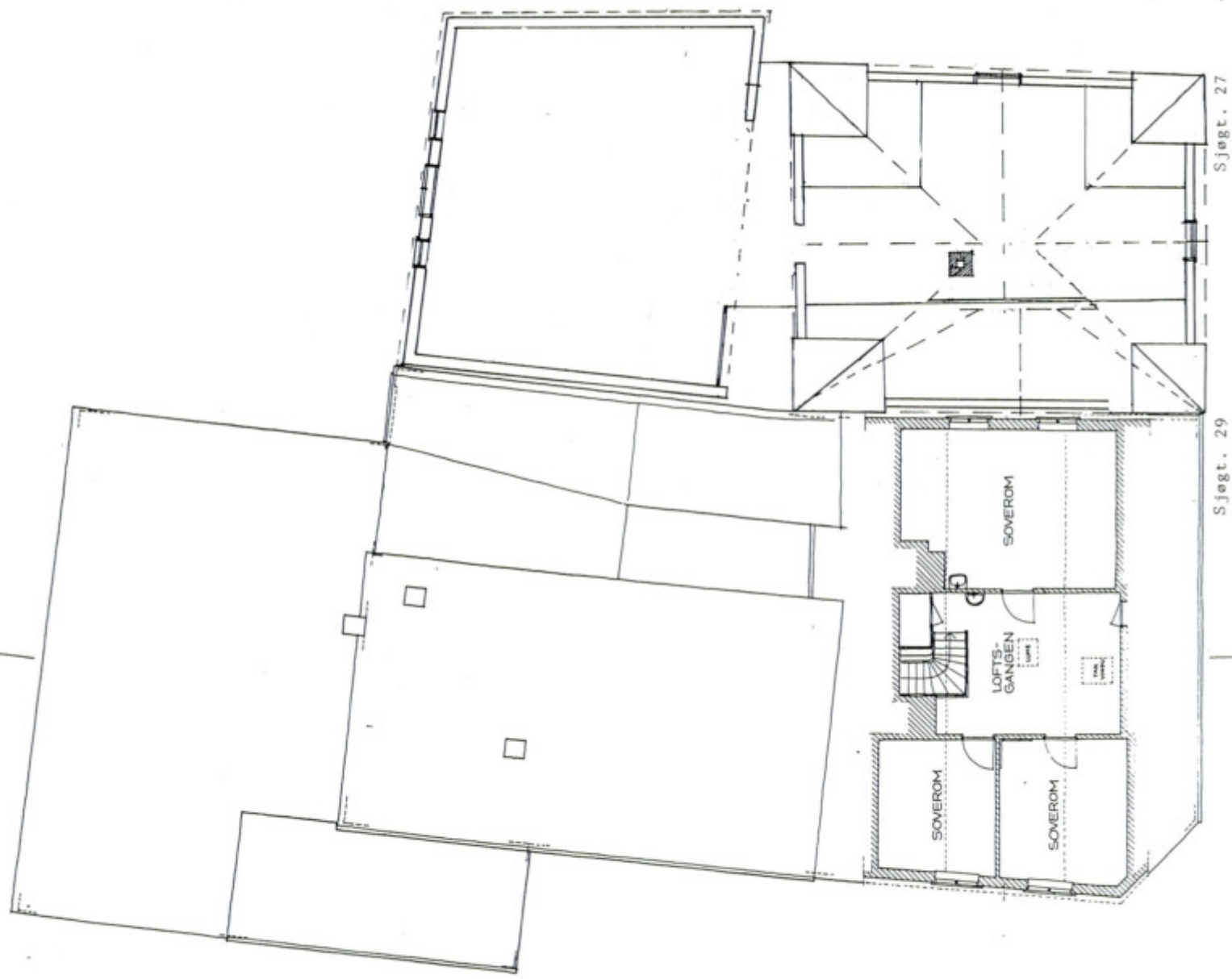
ARKIV:

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.07.94 000346
GODKJENT INSTR. SAK
M/VILKÅR

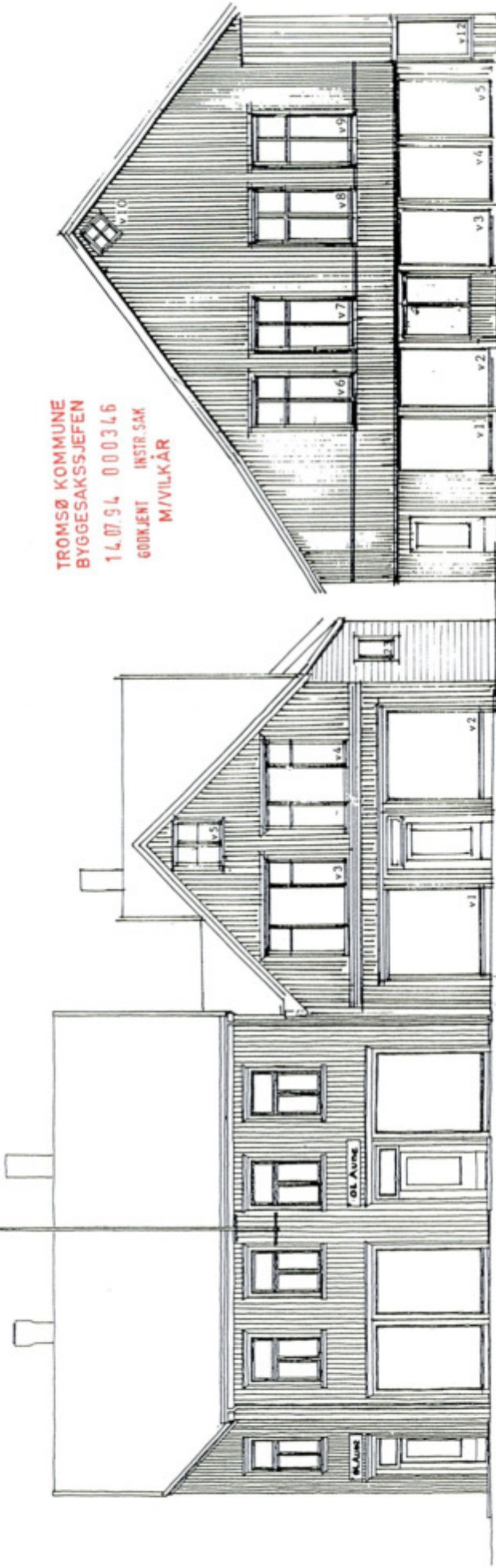


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
31. MAI 94 02040
BYGGMELDING 30.05.94
ARKIV:

Bygning nr. A3
BYGGMELDING 30.05.94



mot Sjøgata



Sjøgt. 29

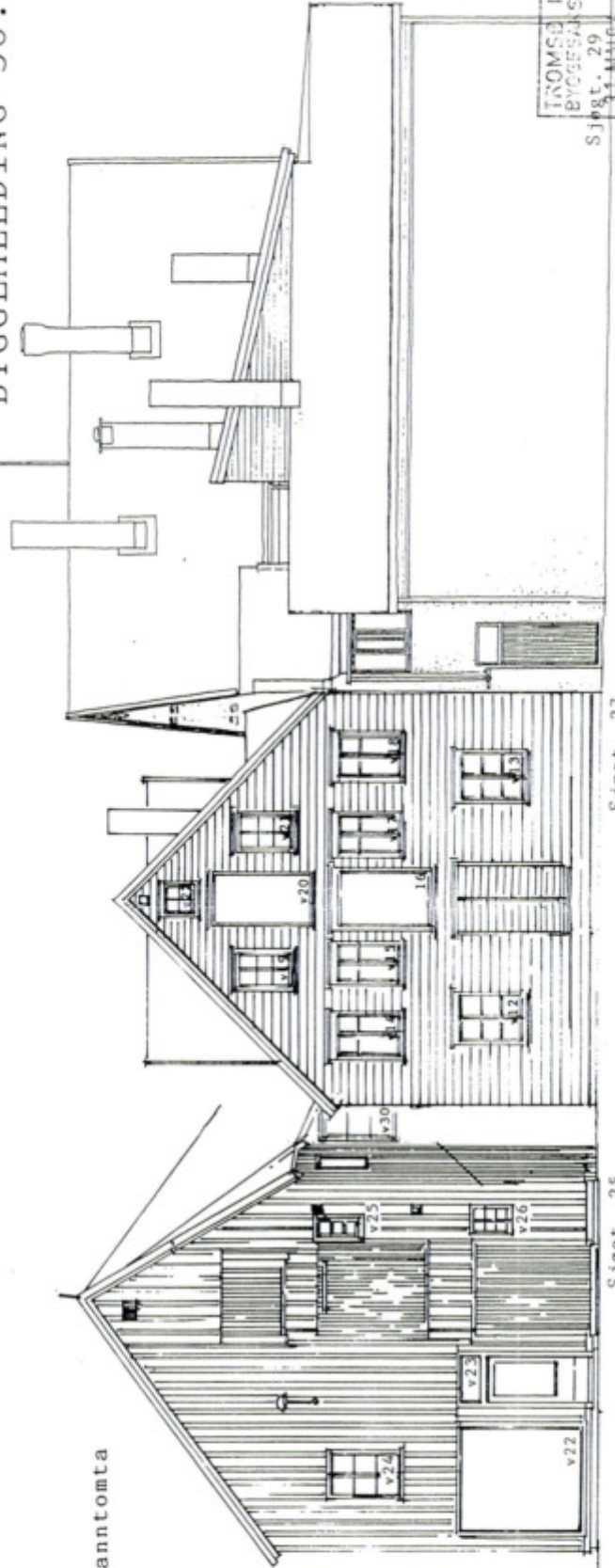
Sjøgt. 27

TROMSØ KOMMUNE
 BYGGESAKSJEFEN
 14.07.94 000346
 GODKJENT INSTR SAK
 M/VILKÅR

Sjøgt. 25

Tegning nr. A4
 BYGGEMELDING 30.05.94

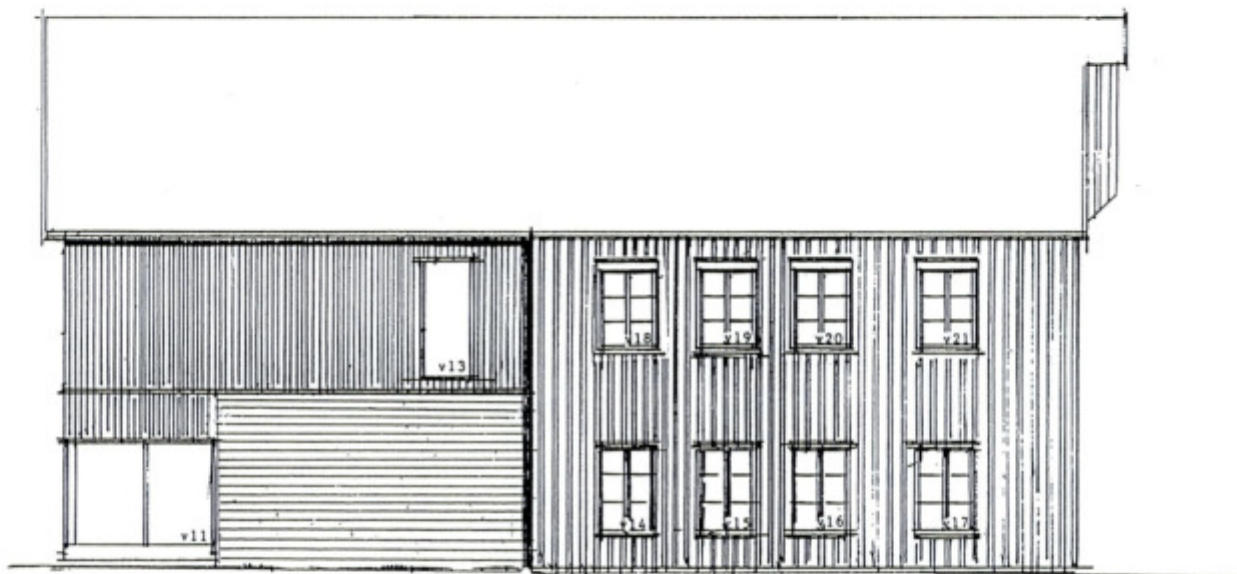
mot branntomta



Sjøgt. 25

Sjøgt. 29

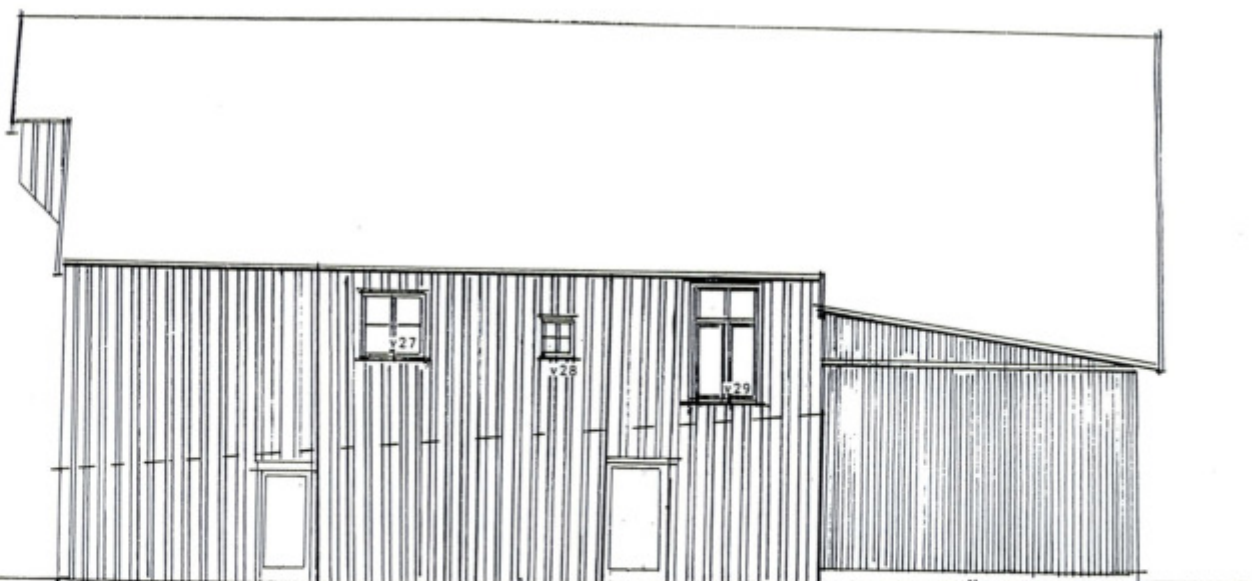
TROMSØ KOMMUNE
 BYGGESAKSJEFEN
 Sjøgt. 29
 31.08.94 02040



Sjøgata 25 - Forslag til fasade mot sør 1:100 - Ark.fellesskapet Storgt.33-131093

Tegning nr. A5
BYGGEMELDING 30.05.94

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.07.94 000346
GODKJENT INSTR. SAK
M/VILKÅR



ARKIV:
31. MAI 94 02040
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN

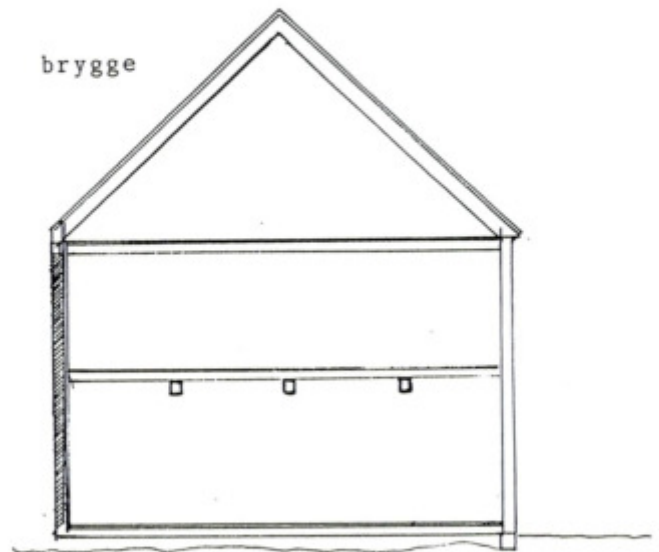
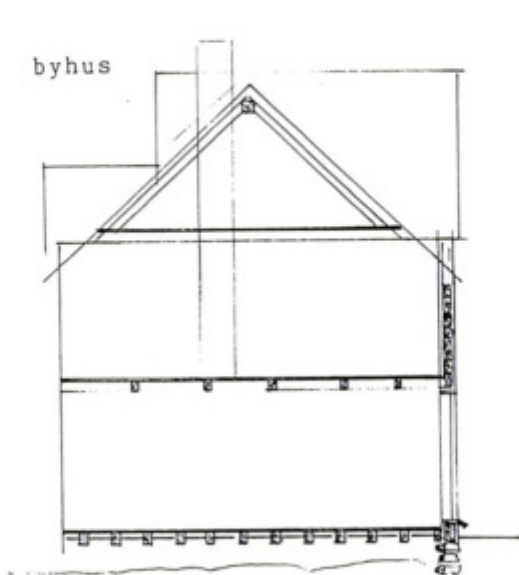
Sjøgata 25 - Forslag til fasade mot nord 1:100 - Ark.fellesskapet Storgt.33 - 131093

Tegning nr. A6
BYGGEMELDING 30.05.94

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.07.94 000346
GODKJENT INSTR. SAK
M/VILKAR



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
31.MAJ.94 02040
ARKIV

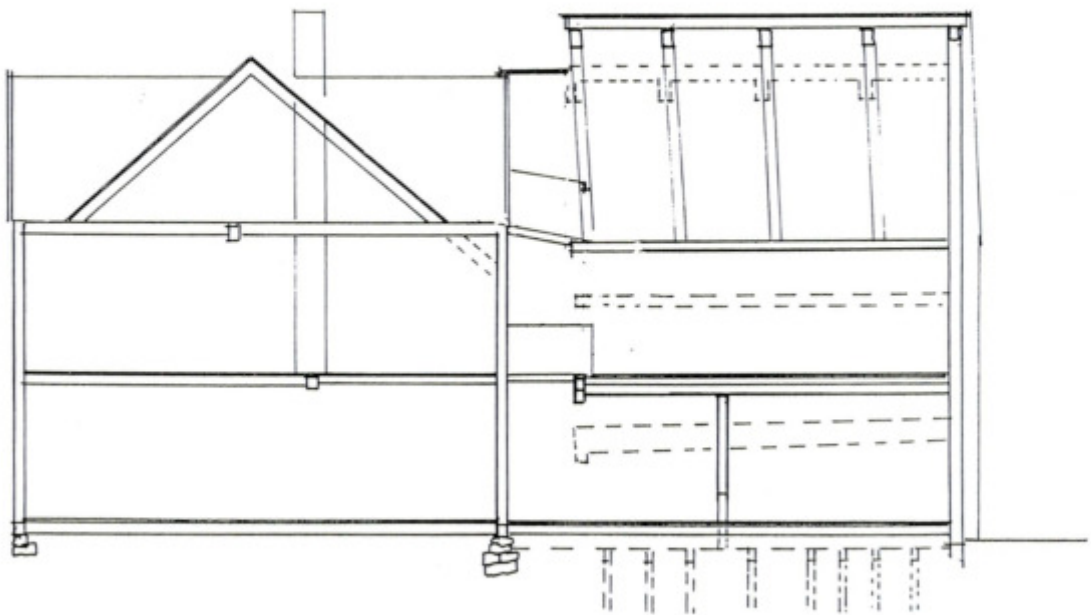


Sjøgata 27 - Snitt 1:100 - Ark.fellesskapet Storgt.33 - 131093

Tegning nr. A7
BYGGEMELDING 30.05.94

stiplede linjer viser dagens nivåer på bryggedelen, altså for en evt. heving.

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.07.94 000316
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR



ARKIV:
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
31.MAJ 94 02040

Sjøgata 27 - Snitt gjennom byhus og brygge 1:100 - Ark.fellesskapet Storgt.33 - 131093



Sjøgt. 25

Sjøgt. 27

Sjøgt. 29

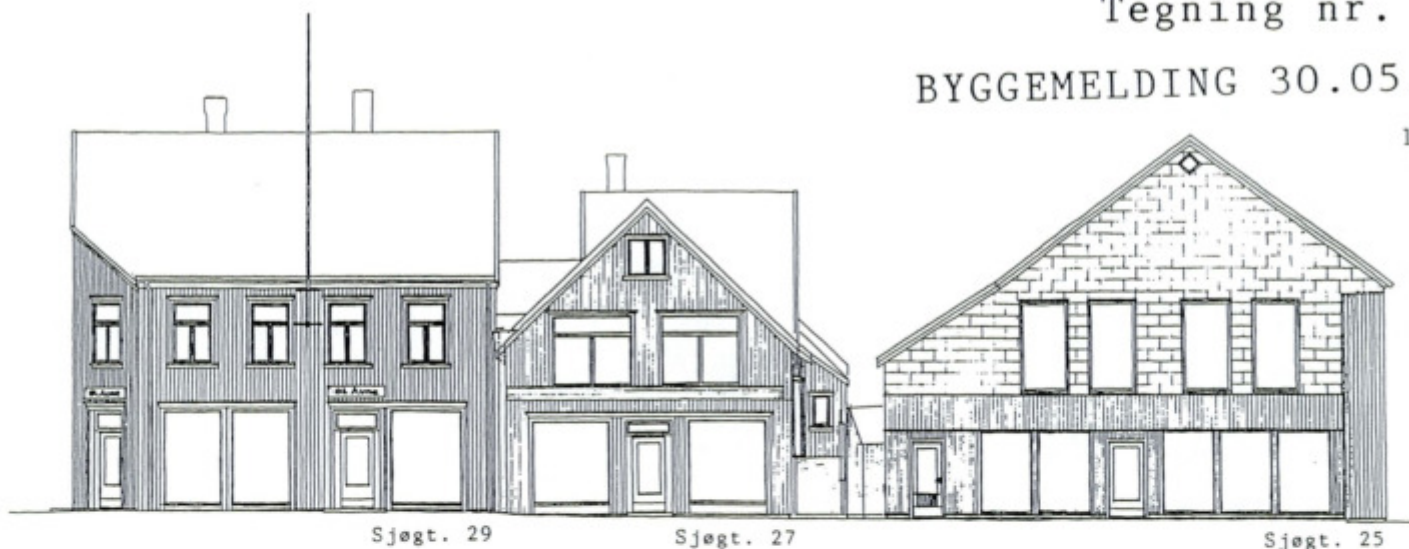


FYLKESKONSERVATOREN I TROND
 OPPMÅLING AUNEGÅRDEN
 SjøGATA 29 TRONDH
 M-1-1 100
 FASADER 05
 TRUTT, LØSET 13 APRIL 1994

Tegning nr. A8

BYGGEMELDING 30.05.94

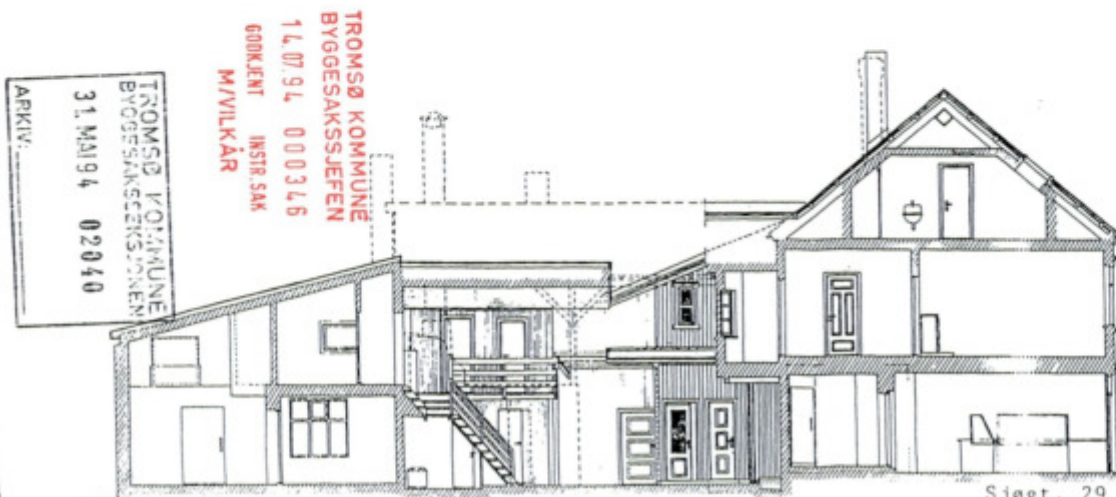
1:141



Sjøgt. 29

Sjøgt. 27

Sjøgt. 25



Sjøgt. 29

FYLKESKONSERVATOREN I TROND
 OPPMÅLING AUNEGÅRDEN
 SjøGATA 29 TRONDH
 M-1-1 100
 SNITT / FASADE 04
 TRUTT, LØSET 13 APRIL 1994

TROMSØ KOMMUNE
 BYGGESAKSSJEFEN
 14.07.94 000346
 GODKJENT INSTR. SAK
 M/VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
 BYGGESAKSSJEFEN
 31. MAI 94 02040
 ARKIV:

VEDLEGG 9

Bygningstegninger mottatt fra kommunen 2

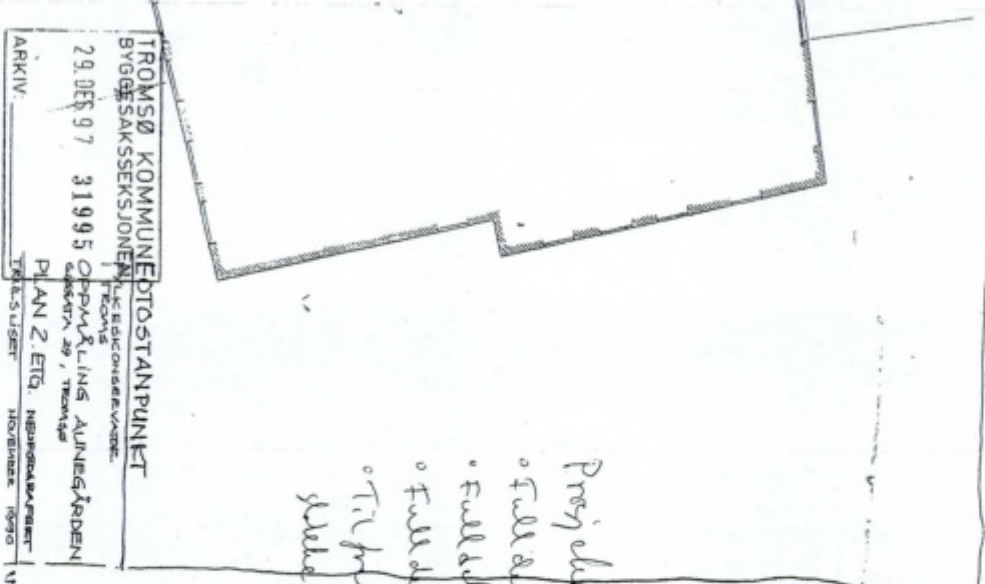
Skansen Consult AS

26.02.08

Dartare bygg

- Planen er i alle hovedsakelig helt rammende.
- Endelige brukspengerer vi utarbeider vi komplett tegningssett ved ferdig.

 E130
 E160



- Prisdelen nye parteller:
- Fullskalaende byggarbeid del. 2
 - Fullskalaende grunnarbeid
 - Fullskalaende elektrisk
 - Tilfredsstillende dekning skolearbeid

TROMSØ KOMMUNE
 BYGGESAKSSEKSJONEN
 29. DES 97 31995
 PLAN 2. ETG.
 ARKIV:

Plan 2.

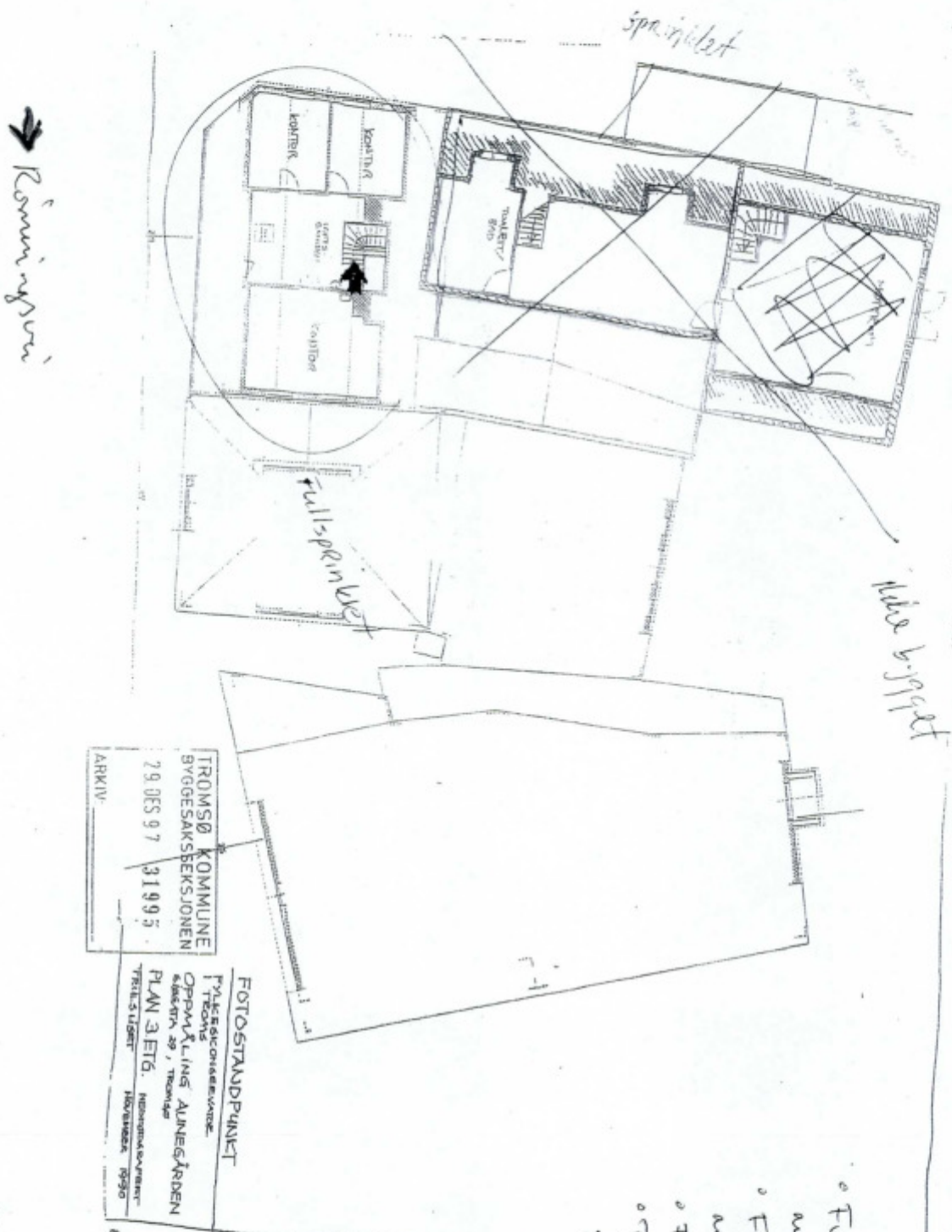
Skansen consult AS

26.02.08

Dan Tor hypse

E04

- Planleggingen er ikke veldig godt innimotling
- Endelige brannlegginger via utarbeides via komplett legning gjennom forbygg.



Prøve. punkt setter :

- Fullskalaende brannalarm - anlegg
- Fullskalaende sprinkler - anlegg
- Fullskalaende ledelys
- Utsjekk av alle tekniske utrustninger

→ Rømningsvei

Plan 3

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSBEKSJONEN
29.03.97 31995
ARKIV

FOTOSTANDPUNKT
FLEISCHERSTADT
TECHNIS
OPPMÅLING ALNESGÅRDEN
skala 1:20, teknisk
PLAN 3 ETG.
TRILS LIGST
NOVEMBER 1990

VEDLEGG 10

Eksisterende plantegning 1 etg



JUNE GÅRDEN • TROMSØ

PLANEN VISER EKSIISTERENDE
KJØKKENARBEIDER M.V., 2008

VEDLEGG 11

Godkjenning av tiltak, foretak og ansvarsrett - rammesøknad

Skansen Consult as
Kløverveien 7a

9016 TROMSØ

Deres ref.:

Vår ref.:

23562/07-HANSHA
07/288- HALTHO

Saksbehandler:

Hans Hansen

Telefon:

77 79 00 00

Dato:

05.06.2007

**SJØGATA 29, 200/2296 - UTBEDRING (KRAV FRA BRANNVESEN)
GODKJENNING AV TILTAK, FORETAK OG ANSVARSRETT- RAMMESØKNAD**

Type søknad: Trinn 1 – Rammetillatelse
Tiltakshaver: Sjøgata 29 Tromsø as

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 667/07**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

1. Godkjenning av tiltaket.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jfr § 95 a, **godkjennes rammesøknad** for forberedende arbeider for tiltak som omfatter å oppfylle myndighetens forskriftskrav og omfatter bla. brann/rømningsikkerhet på eiendommen 200/2296.

Bygningen ble fredet av kulturmyndighetene/Riksantikvarens vedtak den 09.10.1991.

Vilkår:

Det forutsettes at valgte løsninger skjer i forståelse og samråd med kulturmyndighetene og Riksantikvaren.

Alle fravik fra REN veiledning teknisk forskrift TEK, betinger analyse i de videre arbeidene, som omfatter prosjektering/brannprosjektering av bygningen.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl § 94 er innsendt og godkjent av kommunen, jfr pbl § 95 a.

Det må foreligge skriftlig samtykke til tiltaket fra kulturmyndighetene og Riksantikvaren før igangsettingstillatelse vurderes.

Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket, og det må derfor **sendes melding om tidspunkt for oppstart**, når igangsettingstillatelse er gitt, jfr pbl § 97.

Kontrollansvarlig skal foreta **sluttkontroll** og levere kontrollerklæring om tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, jfr pbl § 99, SAK § 34.

2. Godkjenning av foretak.

Foretak med sentral godkjenning

I medhold av pbl § 98, jfr § 98 a gis ansvarsrett i forbindelse med omsøkte tiltak til følgende foretak med sentral godkjenning:

Skansen Consult AS, TROMSØ med kontaktperson Dag Skansen og organisasjonsnr:
871592802 for ansvarsområder: brannsikkerhet
SØK, tiltaksklasse 2
PRO/KPR, tiltaksklasse 3

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr pbl § 96.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen påhviler den ansvarlige.

Byutviklingssjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett fremgår av vedlagte oppsett.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Aktuelle saksdokumenter:
SJØGATA 29, 200/2296 - UTBEDRING (KRAV FRA BRANNVESEN)

Mottatt dato:
15.01.2007

Aktuelle plandokumenter:
Kommuneplanens arealdel, Reguleringsplan L121235

Datert:
13.12.1995.

Saksopplysninger:

Rammetillatelsen gjelder en brannteknisk oppgradering/prosjektering på eiendommen 200/2296. Tiltaket omfatter "AUNEGÅRDEN".

Bygningen ble fredet av kulturmyndighetene/Riksantikvarens vedtak den 09.10.1991, alle arbeider og tiltak med bygningen må gjøres i forståelse og samråd med kulturmyndighetene/Riksantikvaren.

I forbindelse med tilsyn fra kommunens Brann og redning ble det avdekket flere avvik og feil på befaringen. Dette har resultert i at tiltakshaver har engasjert foretaket Skansen Consult AS, for ny brannteknisk prosjektering med formål å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Viser til foretakets foreløpige redegjørelse i saken den 07.12.2006.

Tiltaket skal kunne utføres innenfor de rammer som er gitt, og gir rett til å igangsette forberedende tiltak, jfr pbl § 95 a nr 1.

Planmessige forhold:

Eiendommen ligger i dag under reguleringsplan L121235, og er regulert til spesialområde som skal vernes på grunn av sin kulturhistoriske verdi som helhetlig bygningsmiljø. Sjøgata 29 – Aunegården er fredet ihht. Riksantikvarens vedtak 09.10.91. Bygningen kan benyttes til forretnings – og kontorvirksomhet.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Det foreligger så langt ikke uttalelse fra kulturmyndighetene.

Det forutsettes at alle løsninger skjer i forståelse og samråd med kulturmyndighetene/Riksantikvaren.

-

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 07/288.

Underretning med klageadgang til:

- Sjøgata 29 Tromsø as, Postboks 806, , 9258 TROMSØ
- Troms fylkeskommune, Kulturvernavdelingen,, Postboks 6600, 9296 TROMSØ
- Brann og redning v/J.M.Nilsen, Parkgata 29,, 9009 TROMSØ

Skansen Consult as
Kløverveien 7a

9016 TROMSØ

Deres ref.:

Vår ref.:
27893/08-FRABJO
07/288

Saksbehandler:
Frank Bjørkum
Telefon: 77 79 01 50

Dato:
24.06.2008

**SJØGATA 29, 200/2296 - UTBEDRING - BRANNSIKKERHET - DISPENSASJON
GODKJENNING AV IGANGSETTING, FORETAK OG ANSVARSRETT**

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 07/288.

Type søknad: Trinn 2 – igangsetting
Tiltakshaver: Sjøgata 29 Tromsø as

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 924/08**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jfr § 95 a, **godkjennes søknad om igangsettingstillatelse** for utbedringsarbeider på eiendommen Aunegården, Sjøgt 29, 200/2296.
2. Søknad om **dispensasjon** iht plan- og bygningsloven § 88 fra krav om brannvegg mot nabobygg **godkjennes**. Det settes som vilkår for dispensasjon at bygningen fullsprinkles.

Det vises til rammetillatelse som er gitt i vedtaksnummer: 667/07

Ansvarlig søker må sende underretning til kommunen med tegninger som viser tiltakets endelige utforming sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jfr SAK § 34.

Ansvarlig prosjekterende har ved kontrollerklæring bekreftet at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettelse, og at prosjekteringen er kontrollert iht kontrollplan.

Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket, og det må derfor **sendes melding om tidspunkt for oppstart**, jfr pbl § 97, SAK § 35.

Kontrollansvarlig skal foreta **sluttkontroll** og levere kontrollerklæring om tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, jfr pbl § 99, SAK § 34.

1. Godkjenning av foretak.

Lokal godkjenning av foretak.

I medhold av pbl §§ 93 b og 98, jfr GOF § 16 gis lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett i forbindelse med omsøkte tiltak til følgende foretak:

Sintra Entreprenør AS, TROMSØ, org.nr. 987 593 318, med faglig leder Frank Rognsaa, for ansvarsområder:

UTF/KUT for bygningsmessige arbeider

UTF/KUT må særskilt kontrollere brannskiller og brannsikring av trapp, slik det er lagt til grunn i brannteknisk prosjekteringsrapport, jf pkt 1.1, pkt 1 og 3. Dette må fremgå av kontrollerklæring for utførelsen.

UTF/KUT må også påse at arbeidene utføres i samsvar med forutsetningene i dispensasjonsvedtak av 17.04.08 fra Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen påhviler den ansvarlige.

Byutviklingsjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett fremgår av vedlagte oppsett.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Aktuelle saksdokumenter:
SJØGATA 29, 200/2296 - UTBEDRING - BRANNSIKKERHET
Søknad om igangsettingstillatelse, søknad om dispensasjon

Mottatt dato:
15.01.2007
05.05.2008

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder **igangsettingstillatelse** for brannsikringstiltak i Aunegården, Sjøgt 29, 200/2296.

Skansen Consult AS har utarbeidet brannteknisk prosjekteringsrapport, datert 26.02.08. Rapporten er vedlagt søknad om igangsetting, og det forutsettes at vurderingene i denne følges under utførelsen.

Vi vil særskilt peke på at det er forutsatt at brannveggen mot nabobygning holder kravene til Ei60. Dette må dokumenteres, og det må vurderes i forhold til om veggen har bærende funksjoner. Videre må det dokumenteres at tettinger mot himling/tak er utført i samsvar med de krav som gjelder.

De kontrolltiltakene som er forutsatt vedrørende brannalarmanlegg, sprinkleranlegg, sløkkeutstyr, ledesystem med mer, som ikke berøres av utbedringsarbeidene, forutsettes ivaretatt av gårdeier utenom denne byggesaken, og følges ikke særskilt opp av bygningsmyndighetene. Det er i rapporten vist til at dokumentasjonen skal foreligge i bygningens branddokumentasjon, og vi forutsetter at dette kontrolleres ved eventuelt branntilsyn.

Brannrådgiver har konkludert med at det er behov for visse bygningsmessige oppgraderinger, herunder nevnes trappeløp mellom 1. og 2. etasje ved kjøkken, brannskiller med dører.

Bygningen er fredet, og utbedringstiltakene er forelagt antikvarisk myndighet. Troms fylkeskommune, Kulturetaten, har vurdert det slik at to av tiltakene krever dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Slik dispensasjon er gitt i vedtak av 17.04.08, vedlagt søknaden. De forutsetningene som er lagt til grunn for dispensasjon, forutsettes fulgt opp under utførelsen.

Det er søkt om dispensasjon iht plan- og bygningsloven § 88 fra kravene i teknisk forskrift til brannskille mellom Aunegården og nabobygningen på sørsiden. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at etablering av ny brannvegg anses å være utenfor praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, og i strid med vedtak om fredning.

Det er opplyst at begge bygningene er utstyrt med sprinkleranlegg og brannalarmanlegg, samt at det etablert branncellebegrensende konstruksjoner mellom bygningene. Skansen Consult har kunnet dokumentere at disse tiltakene vil hindre brannsmitte mellom bygningene, og kan derfor heller ikke dokumentere at funksjonskravet i TEK er ivaretatt.

Vilkåret for å gi dispensasjon etter pbl § 88 er at det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med loven. Det aktuelle vilkår i denne saken er hensynet til brannsikkerheten.

Byutviklingssjefen har fått underretning fra Tromsø Brann og redning om at det ved FG-kontroll av sprinkleranlegget er påpekt at ikke alle arealene er sprinklet, at avstanden mellom sprinklerhodene stedvis er for stor, og at det ikke er installert kapasitetsmåler for vannforsyningen til sprinkleranlegget.

Etter som dispensasjonssøknaden er begrunnet med at bygningen er sprinklet, finner byutviklingssjefen det nødvendig å sette som vilkår for dispensasjonen at sprinkleranlegget oppgraderes i samsvar med FG-standard, jf pbl § 88 siste setning.

Byutviklingssjefen legger brannrådgiverens vurderinger og opplysninger til grunn, og finner etter en helhetsvurdering at dispensasjon etter § 88 kan gis på ovennevnte vilkår.

Underretning med klageadgang til:

- Sintra Entreprenør AS, Kvaløyveien 156, 9013 TROMSØ
- Sjøgata 29 Tromsø as, Postboks 806, 9258 TROMSØ
- Troms fylkeskommune, Kulturetaten, postboks 6600, 9296 Tromsø, ref 03/5907
- Tromsø kommune, Brann og redning, Parkgt 29, 9008 Tromsø

VEDLEGG 12

Melding om vedtak



TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN



Vår ref.
94/3092/ME
Reg. nr:601

Saksbehandler
Magne Eriksen
Telefon 776 20 703

Dato
14.07.94

MELDING OM VEDTAK



9 0 B B 9
200/2296 Bsak V-v

SAK 346/94 :
Byggested (gnr/bnr) : 200/1268
(adresse) : Sjøgata 29
Byggherre (navn,adr) : Aunekvartalet ANS, Sjøgata 39, 9008 Tromsø
Søker/melder (navn,adr) : Siv.ark.MNAL Braaten/Løkken/Nash, Postb. 1247, 9001 Tromsø
Arbeidets art : Restaurering / brannsikring
Byggets art : Verneverdig bygning

Saksopplysninger:

Søknaden omfatter restaurering og brannsikring av verneverdig bygning. Planene har vært forelagt kulturetaten i Troms Fylkeskommune, som i brev av 28.06.94 opplyser at de samarbeider med byggherren om gjennomføringen av istandsettingen av bygningen.

VEDTAK : Godkjennes med følgende vilkår:


Bygningen må fullsprinkles, og det skal monteres automatisk brannalarmanlegg Katerogi 1 i bygningen med direkte varsling til brann- og redningsseksjonen. Planer for anlegget må forelegges brannsjefen før montering tar til.

Utganger/nødutganger merkes med godkjente belyste markeringsskilt.

Det monteres husbrannslange på trommel innvendig diameter minst 20 mm, plassering av disse samt anskaffelse av annet nødvendig slokkeutstyr må skje i samråd med brannsjefen.

Innredning av bygningen må anmeldes særskilt.

Byggesakssjefens avgjørelse kan påklages til bygningsrådet, jfr. pbl. § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Nærmere opplysninger om klage fremgår av vedlagte oppsett.


Sigleiv Isaksen
kontorleder

VEDLEGG 13

Grunnkart med ortofoto

Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

VEDLEGG 14

Grunnkart med VA

Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  Sluk
-  Hydrant
-  Brannventil
-  Kum
-  Reduksjon
-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Avløp felles
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Annen ledning VA

VEDLEGG 15

Reguleringskart med bestemmelser

Reguleringsplan

Adresse: Sjøgata 29, 9008 TROMSØ

Gnr/Bnr: 200/2296/0/0

Målestokk: 1:1 000

Planident: 1235

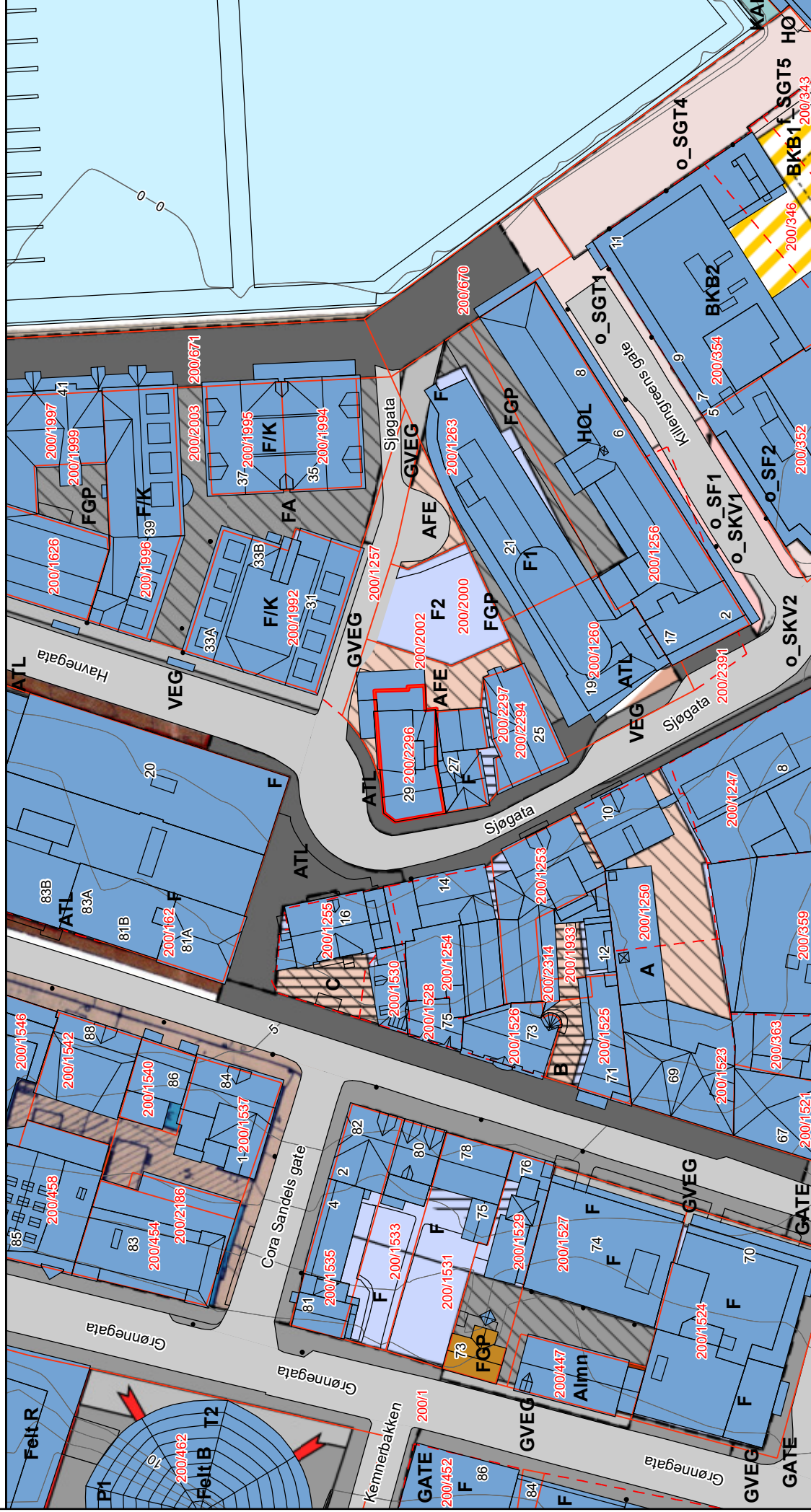
Ikrafttredelsesdato: 13.12.1995

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 28.04.2021



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Anlegg

OBJTYPE

— Flytebryggekant

— FrittståendeTrappKant

— KaiBryggeKant

— MurLoddrett

— VeggFrittstående

Bygningsflater

■ Annen bygningstype

BYGGTYP_NBR

■ Boligbygg

Vegflate

OBJTYPE

■ Veg

■ Vannflate

■ Valgt eiendom

↔ 1242 - Avkjørsel

- - - Bestemmelsesgrense

- - - - 1211 - Byggegrense

— 1213 - Planlagt bebyggelse

..... 1222 - Frisiktlinje

— Formålgrense

- - - Plangrense

Andre bestemmelseshjemler

||||| 660 - Bevaringsområder

||||| 661 - Bevaring av bygninger

----- Regulert høyde

■ 1320 - Hotell og overnatting

■ 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2014 - Gatetun

■ 2041 - Kai

■ Områder for forretning

■ Offentlig administrative bygg

■ Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål

■ OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

■ Kjørevei

■ Gate med fortau

■ Gangveg

■ Torg

■ Parkeringsplass

■ Havneområde (landdelen)

■ Annet trafikkområde

■ Felles avkjørsel

■ Felles gårdsplass

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

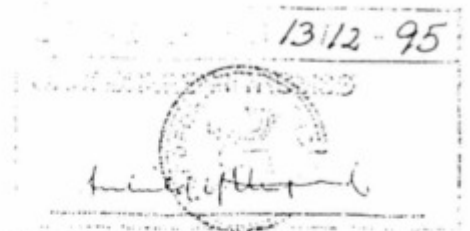
■ Forretning / Kontor

■ Annet kombinert formål

B121235
35



TROMSØ KOMMUNE



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FULLFØRING AV BRANNTOMTA.
PLAN NR 504-1235

Dato: 02.01.95
Dato for siste revisjon: 05.06.95
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 13.12.95

I

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

II

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

1. **BYGGEOMRÅDER**

1.1. Forretning

3. **OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

3.1 Fortau

6. **SPESIALOMRÅDER**

6.1. Verneverdig bebyggelse

7. **FELLESOMRÅDER**

7.1. Fellesareal for varetransport og servicetrafikk

7.2. Gårdsplass

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. Forretning

a) Område avsatt til forretningsbebyggelse skal i hovedsak nyttes til forretning og kontor med tilhørende lager. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre verksteder o.l. tillates innredet. Over 2. etasje kan det., med bygningsrådets samtykke, etableres boliger i inntil 50 % av byggets bruksareal.

b) Bygningenes yttervegger skal følge formålsgrensene der ikke annet er angitt med byggegrenser. En hensiktsmessig oppdeling i byggetrinn kan godkjennes av bygningsrådet.

c) Innenfor F1 skal bebyggelsens gesims mot Sjøgata 17 tilpasses eksisterende bygning. Etasjetallet skal være 5 som angitt på plankartet.

- d) Innenfor F1 skal bebyggelsens gesims ikke overskride 11,5 m. Bygningen takform skal formidle overgangen mellom formen på Sjøgata 17 og den vernetede bebyggelsen, fortrinnsvis saltak med takvinkel mellom 40 og 45 °. Møneretningen skal gå i bygningens lengderetning. Takflaten kan ha oppbygg i form av arker eller lign.
- e) Fortauet i Sjøgata langs bygget kan være overbygget. Fri høyde skal være minimum 3,0 meter. Utforming av fasaden og overbygget skal være utformet slik at det gir plass for nødvendige installasjoner i tilknytning til bussholdeplassen.
- f) Fra Sjøgata skal det være en åpen gangpassasje til felles gårds plass FG1. Fri høyde over gangarealet skal være min 3,0 m og bredden skal være min. 3,0 m. Den tillates ikke benyttet som kjøreakomst til felles gårds plass.
- g) Innefor område F2 tillates oppført et bygg med maks. BRA=300 m². BRA i 1.etasje skal ikke overstige 100 m². Bebyggelsen skal tilpasses spesialområdet for verneverdig bebyggelse og bidra til å skape et torgrom mellom fellesarealene.
- h) Antall perkeringsplasser og etablering av disse avgjøres etter kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Fortau

- a) Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) Fortauet tillates overbygget ved sørvestre hjørne av område F1. Fri høyde over fortausarealet skal være min. 3,0 m.

6. SPESIALOMRÅDER

6.2 Verneverdig bebyggelse

- a) Området omfatter bebyggelse som skal vernes på grunn av sin kulturhistoriske verdi som helhetlig bygningsmiljø og verdien av Sjøgata 29 - Aunegården - som er fredet ihht Riksantikvarens vedtak av 09.10.91.

Bebyggelsen kan nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn er forenlig med bebyggelsens verneverdi.

- b) Planer om riving påbygging ombygging og omfattende utvendige reparasjoner av verneverdige bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Likeledes utvendig farge og materialbruk, herunder utforming av dører, vinduer og skilt samt takteking.

- c) Ved brann eller annen gjennomgripende skade på bygninger innenfor spesialområdet kan riving godkjennes og nybygg oppføres. Slikt nybygg skal videreføre dimensjon og hovedtrekk i utformingen som den var på den tidligere bygning.
- d) Før bygningsrådet treffer avgjørelse i sak innenfor spesialområdet skal det innhentes uttalelse fra de antikvariske myndigheter.

7. FELLESOMRÅDER

7.1. Fellesareal for varetransport og servicetrafikk

- a) Fellesareal for varetransport og servicetrafikk er felles for samtlige eiendommer som inngår i "Branntomtskjønnet".
- b) Varetransport og servicetrafikk til og fra eiendommene skal i alminnelighet skje over fellesarealet.
- c) Utvendige trapper og ramper kan tillates dersom slike innretninger ikke er til hinder for bruken av fellesarealet.
- d) Privat bilparkering tillates ikke.
- e) Utelagring tillates ikke.
- f) Atkomst for varetransport og service over kaiområdet kan bare etableres med havnevesenets samtykke.

7.2. Felles gårds plass

- a) Område FG1 skal være felles for Sjøgata 17 og område F1. Arealet kan ved samarbeid mellom tilstøtende grunneiere tillates overbygget i en etasje. Parkering av biler tillates ikke. Atkomst skal skje via fellesareal og gangveg.
- b) Område FG2 skal være felles for område F1 og F2. Arealet skal på gatenivå ha mulighet for gjennomgang fra Sjøgata til gangvegen utefor planområdet. Utenpåliggende konstruksjoner på F1 tillates oppført min. 3.0 m over gatenivå. Parkering av biler tillates ikke.
- c) Atkomst over kaiområdet kan bare etableres med havnevesenets samtykke.

IV

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

FELLESBESTEMMELSER:

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.

Plansjefen / TB

VEDLEGG 16

Pågående reguleringsplankart

Pågående regulering

Adresse: Sjøgata 29, 9008 TROMSØ

Gnr/Bnr: 200/2296/0/0

Planident:1842,0225_NyRev,1882

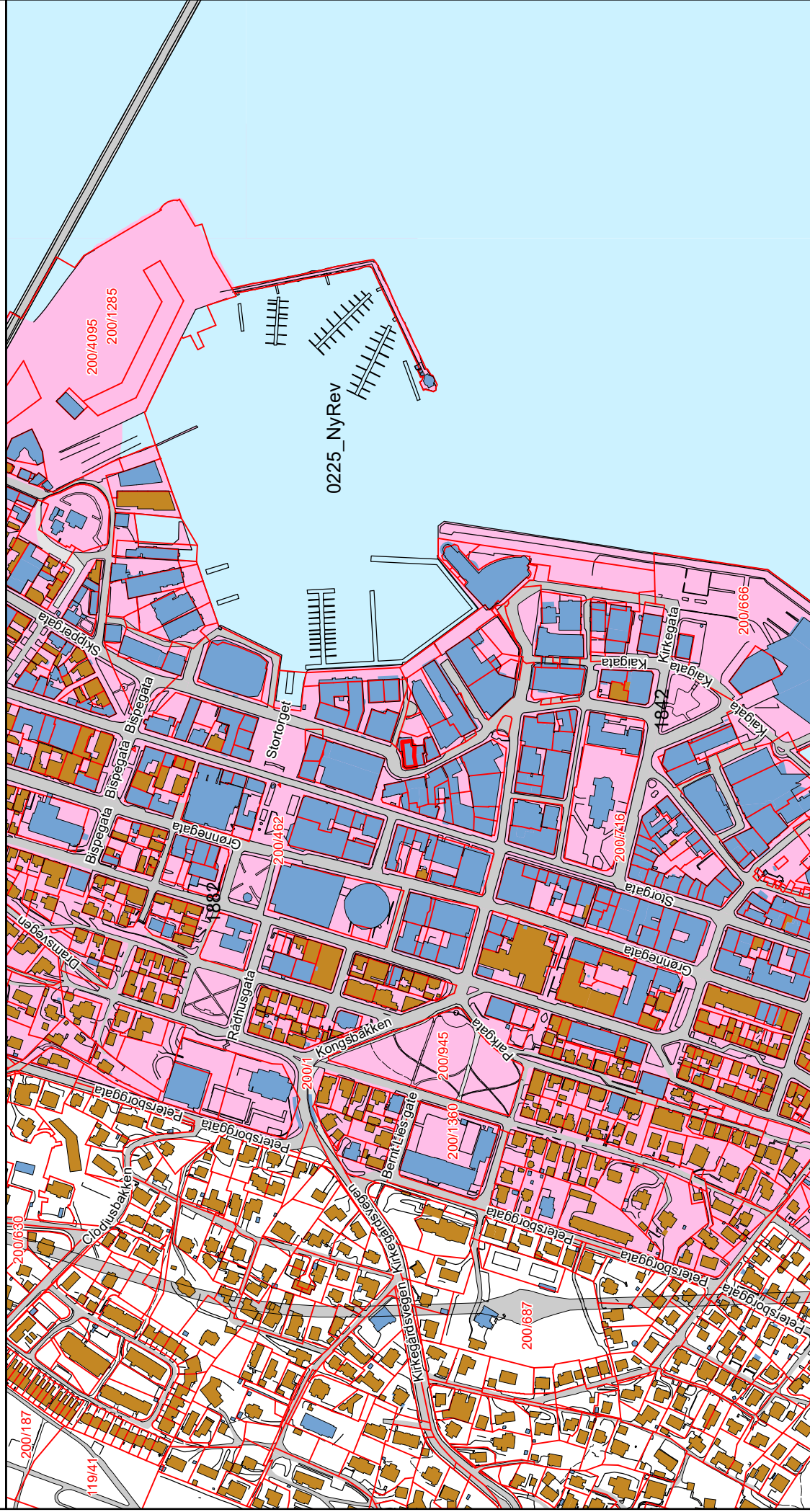
Målestokk: 1:5 000

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 28.04.2021



Tromsø kommune
Byutvikling



VEDLEGG 17

Kommuneplankart med bestemmelser

Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Anlegg

OBJTYPE

— Flytebryggekant

— FrittståendeTrappKant

— KaiBryggeKant

— MurLoddrett

— VeggFrittstående

Bygningsflater

■ Annen bygningstype

BYGGTYP_NBR

■ Boligbygg

Vegflate

OBJTYPE

■ Veg

■ Vannflate

■ Valgt eiendom

- - - - KpHensynssoneGrense

— — KpGrense

— KpArealformalGrense

/// Kp Faresone

/// Kp Angitt hensynssone

■ ■ ■ ■ Kp Båndleggingssone

■ Sentrumsformål nåværende

■ Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 - 2026

Dokumenter

A Planbeskrivelse

B Planbestemmelser

C Tromsø 2044

- Plankart for byområdet og distriktet

B



Tromsø kommune

INNHOLDSFORTEGNELSE

I	Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel pbl. § 11-6	5
1.	Rettsvirkninger	5
1.1.	Rettsvirkning generelt	5
1.2.	Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner	5
1.3.	Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner	5
II	Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer, pbl. § 11-9	6
2.	Plankrav og rekkefølgekrav, pbl. § 11-9 nr. 1 og 4	6
2.1.	Generelt plankrav	6
2.2.	Spesifikke plankrav	6
2.3.	Rekkefølgekrav	6
2.4.	Fradelinger gjelder foran	7
3.	Utbyggingsavtaler, pbl. § 17-2.....	7
3.1.	Geografisk avgrensning	7
3.2.	Boligsosiale tiltak	7
3.3.	Hovedprinsipper for kostnadsfordeling	7
3.4.	Tidspunkt for utbyggingsavtale	7
4.	Krav til utomhusplan og uteareal for opphold, lek og rekreasjon, pbl. § 11-9 nr. 5	8
4.1.	Generelt	8
4.2.	Arealkrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal	8
4.3.	Kvalitetskrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal	8
5.	Grønnstruktur, landskap og bygde omgivelser, pbl. § 11-9 nr. 6.....	9
5.1.	Landskap og bygde omgivelser	9
5.2.	Grønnstruktur	9
6.	Kulturminner og kulturmiljøer, pbl. § 11-9 nr. 7	10
6.1.	Undersøkelsesplikt etter kulturminneloven	10
6.2.	Bygninger regulert til bevaring	10
7.	Boligplaner og bomiljø, pbl. § 11-9 nr. 5	10
7.1.	Antall boenheter	10
7.2.	Boligtype og boligstørrelse	10
7.3.	Barnehage	11
7.4.	Trygg trafikk for barn og unge	11
8.	utbygging etter byggesøknad i etablerte boligområder, pbl. § 11-9 nr. 5.....	11
8.1.	Bestemmelsens virkeområde	11
8.2.	Tomteutnyttelse	11
8.3.	Maksimalt antall boenheter	11
8.4.	Byggehøyder	12
8.5.	Minste uteoppholdsareal (MUA)	13
8.6.	Garasjer og mindre bygninger – høyde og plassering	13
8.7.	Parkeringsplass for bil	13
8.8.	Unntak fra reglene – bevaring av strøkskarakter	14
8.9.	Oppretting av ny eiendom – gjenværende tomt og bebyggelse	14
9.	Bydelsutvikling og knutepunksstrategi	14
9.1.	Generelle bestemmelser	14
9.2.	Handel	15
10.	Transport og parkering, pbl. § 11-9 nr. 3 og 4	17
10.1.	Transport	17
10.2.	Hovednett for sykkel	17
10.3.	Hovednett for gange	18
10.4.	Parkering, pbl. § 11-9 nr. 5	18
11.	Teknisk infrastruktur, pbl. § 11-9 nr. 3	21
11.1.	Krav til tekniske planer	21
11.2.	Teknisk rammeplan	21
11.3.	Renovasjonsvirksomhet	22
11.4.	Plassering av trafokiosk / nettstasjoner	22
11.5.	Tilknytning til infrastruktur, jf pbl. § 27-5.....	22
12.	Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet, pbl. § 4-3	22
12.1.	Generelt	22
12.2.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	22
12.3.	Flomfare langs vassdrag	22
12.4.	Havnivåstigning og stormflo	23
12.5.	Skredfare	23
12.6.	Forurenset grunn	23
12.7.	Elektromagnetiske felt	23
12.8.	Sikringssone rundt flyplassen	23
12.9.	Luftforurensning fra veistøv	23
12.10.	Miljøulempe ved anleggstrafikk	24

III	Bestemmelser og retningslinjer til arealformål, pbl. § 11-10 og § 11-11.....	25
13.	Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-7 nr. 1.....	25
13.1.	Bebyggelse og anlegg.....	25
13.2.	Boligbebyggelse	25
13.3.	Fritidsbebyggelse	27
13.4.	Offentlig og privat tjenesteyting	28
13.5.	Fritids- og turistformål	28
13.6.	Råstoffutvinning.....	28
13.7.	Andre typer bebyggelse og anlegg.....	29
13.8.	Småbåtanlegg i sjø	29
13.9.	Kombinert bebyggelse og anlegg	29
13.10.	BKB_F2 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71).....	30
14.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	30
14.1.	Havn.....	30
14.2.	Parkering.....	30
15.	Grønnstruktur, PBL § 11-7 Nr 3	30
15.1.	Friområde	30
15.2.	Park.....	31
16.	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR), PBL § 11-7 nr. 5.....	31
16.1.	Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, pbl. § 11-11, nr. 1	31
16.2.	Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift - med tillatelse til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, pbl. §11-11, nr. 2.....	31
17.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl. § 11-7 nr. 6	35
17.1.	Bebyggelse i strandsonen – 100-metersbeltet, pbl. § 11-11, nr. 4.....	35
17.2.	Byggegrense og byggeforbud langs vassdrag/verna vassdrag, pbl. § 11-11, nr. 5.....	35
IV	Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner	36
18.	Sikrings-, støy og faresone, jf pbl. § 11-8 a	36
18.1.	Nedslagsfelt for drikkevann – sikringszone H 110: 1-29.....	36
18.2.	Område for grunnvannsforsyning H 120:1.....	36
18.3.	Sikringszone transport H 130:1	36
18.4.	Støysoner H 210: 1-72 (=rød sone), H 220: 1-232 (=gul sone), H 210: 1-6 (=grønn sone)	36
18.5.	Faresone – ras- og skredfare H 310: 1-733.....	39
18.6.	Faresone – flomfare H 320: 1-2.....	40
18.7.	Faresone – radonfare H 330: 1.....	40
18.8.	Faresone – brann-/eksplosjonsfare H 350: 1-4	40
18.9.	Andre farer – kvikkleire H 390.....	41
19.	Infrastruktursone, pbl. § 11-8 b.....	41
19.1.	Krav vedrørende infrastruktur H410	41
19.2.	Rekkefølgekrav grønnstruktur H 450	41
20.	Sone med angitte særlige hensyn, pbl. § 11-8 c.....	42
20.1.	Hensynssone landbruk H 510: 1-4.....	42
20.2.	Hensynssone reindrift H 520: 1-36.....	42
20.3.	Hensynssone friluftsliv H 530: 1-2.....	42
20.4.	Hensynssone grønnstruktur H 540: 1-3.....	43
20.5.	Hensynssone landskap H 550: 1-2.....	43
20.6.	Hensynssone naturmiljø H 560: 1-4	43
20.7.	Hensynssone bevaring kulturmiljø H 570: 1-327.....	43
21.	Båndleggingssone, pbl. §11-8 d.....	44
21.1.	Båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven H 710: F1-5	44
21.2.	Båndleggingssone etter lov om naturvern H 720: N1-15; F16.....	44
21.3.	Båndleggingssone etter lov om kulturminner H 730: N1-68	45
21.4.	Båndleggingssone etter andre lover H 740: N1-12.....	45
22.	Gjennomføringssone, pbl. § 11-8 e.....	45
22.1.	Krav om felles planlegging H 810: 1-3	45
23.	Videreføring av reguleringsplan, pbl. § 11-8 f.....	46
24.	Bestemmelsesområde, pbl. § 11-8 e	46

TABELLER

Tabell 1: Arealkrav lekeplasser/felles uteoppholdsareal.....	8
Tabell 2: Arealrammer for detaljhandel I	15
Tabell 3: Arealrammer for detaljhandel II	15
Tabell 4: Arealrammer for plasskrevende varer	16
Tabell 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5	20
Tabell 6: Tabell for spredt bolig- og fritidsbebyggelse	33
Tabell 7: Anbefalte støygrenser	37

ILLUSTRASJONER

Figur 1: Avgrensning pendlersone Kvaløya	7
Figur 2: Bestemmelsesområde for utbygging i etablerte områder	12
Figur 3: Temakart over bydelssentrene.....	14
Figur 4: Temakart hovednett for sykkel	17
Figur 5: Temakart hovednett for gange.....	18
Figur 6: Temakart som viser soner med ulike kra til parkeringsdekning	20
Figur 7: Konesjonsområde for tilknytningsplikt fjernvarme	22
Figur 8: Temakart for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder	34
Figur 9: Støykart med hensynssoner for fly- og vegstøy	37
Figur 10: Hensynssoner for brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse	41

KOMMUNEPLAN FOR TROMSØ 2017-2026, PLAN 142

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato for 1.gangs behandling i byrådet (høringsversjon).....	26.03.2015
Dato for siste revisjon etter meklingsmøte 01.06.2016.....	15.02.2017
Dato for kommunestyrets vedtak	29.03.2017

I RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL PBL. § 11-6

1. RETTSVIRKNINGER

1.1. Rettsvirkning generelt

Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-8 – § 11-11.

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk på land og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

1.2. Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Følgende vedtatte kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanen:

- 0143 – 30.09.2015: Kommunedelplan «Kystsoneplan Tromsøregionen – interkommunal kystsoneplan for kommunene Balsfjord, Karlsøy, Lyngen, Målselv og Tromsø» fastlegger arealbruk i sjøen og havneområder
- 0210 – 26.03.2014: Kommunedelplan for Ramfjord 2013-2025
- 0225 – 11.06.2008: Kommunedelplan for Tromsø sentrum 2007-2018. For planer og tiltak innenfor området for Sentrumsplanen gjelder ikke kommuneplanens bestemmelser med mindre annet uttrykkelig fremgår.
- 0238 – 28.01.1998: Kommunedelplan for FV 58, Sørskaret, Kvaløya
- 0240 – 26.03.2008: Kommunedelplan for E8 Sørbotn Laukslett
- 0251 – 27.04.2016: Kommunedelplan for ny tverrforbindelse og ny forbindelse til Kvaløya 2016-2030

Kommuneplanen skal ved motstrid gjelde foran følgende kommunedelplan:

- 0229 – 26.05.2010: Kommunedelplan for Stakkevollvegen – Tromsømarka 2010-2040. Østre del av planen er under revisjon som plan 0253.

1.3. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner

Ved motstrid gjelder kommuneplan for Tromsø 2017-2026 foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanen. Planer vedtatt etter 01.01.2006 gjelder likevel ved motstrid foran kommuneplanen.

II GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, PBL. § 11-9

2. PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV, PBL. § 11-9 NR. 1 OG 4

2.1. Generelt plankrav

For areal som på plankartet er avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl §11-7, nr.1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-7, nr.2) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, før området inngår i reguleringsplan.

2.2. Spesifikke plankrav

2.2.1. Områderegulering, generelt

Kommunen kan stille krav om områderegulering før det kan fremmes detaljregulering for områder der dette anses nødvendig for å sikre helhetlige utbyggingsmønstre, sammenhengende strukturer og forutsigbare rammebetingelser for utbygging. Dette vil typisk gjelde for utbygging i bydelscenter (se fig. 5, pkt 9.1). Områdereguleringen skal blant annet klarlegge behov for sosial og teknisk infrastruktur, ta hensyn til variert boligbebyggelse, vegsystem, kollektivtransport, håndtering av overvann og grønnstruktur.

2.2.2. Områderegulering, konkret

Innenfor følgende områder må behovet for områderegulering vurderes i henhold til punkt 2.2.1 før det fremmes detaljregulering:

- Nordbyen
- Elverhøy – Bymyra
- Breivika
- Kroken sentrum til Kroken kirke
- Lillvannet – Hansine Hansens veg – Stakkevollansenteret
- Strandbyen
- Skjelnan skole – Movika/Linkvegen (se også pkt 2.3.3)
- Slettaelva
- Selnes/Slettatorget
- Storelva/Strand-Eidkjosen-Kaldfjord

Den nærmere avgrensning av planområdene skjer gjennom planprosessen.

Utbyggingsrekkefølge fastsettes i kommunalt utbyggingsprogram jf pkt. 2.3.1.

2.3. Rekkefølgekra

2.3.1. Utbyggingsprogram

Utbygging av nye områder avsatt til utbyggingsformål skal skje i samsvar med kommunalt utbyggingsprogram for å sikre at nødvendige samfunnstjenester, teknisk og sosial infrastruktur etableres i takt med behovet utbyggingen utløser. Dette kan være samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelveg, kollektivtilbud, nødvendig institusjon for omsorgs- og helsetjenester, skoler, barnehager, friområder, lekeareal og grønnstruktur. Krav om utbyggingsprogram gjelder uavhengig av om utbyggingen forutsetter område- eller detaljregulering.

Utbyggingsrekkefølge skal fastsettes i samsvar med prinsippene om samordnet areal-, transport- og boligplanlegging.

2.3.2. Rekkefølgekrav Kvaløya

Innenfor pendlersonen på Kvaløya (fig. 1) kan det ikke fremmes reguleringsplan for nye boligområder, før det kan dokumenteres tilfredsstillende kapasitet på hovedvegnettet.

2.3.3. Rekkefølgekrav fastland nord for Kroken

I kommunedelplan/områderegulering nord for Kroken skal det avsettes plass for en gravlund.

2.4. Fradelinger gjelder foran

Etablerte tomter kan bebygges i samsvar med delingsformålet, dersom tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og øvrige aktuelle særlover.



Fig. 1: Avgrensning pendlersone Kvaløya

3. UTBYGGINGSAVTALER, PBL. § 17-2

3.1. Geografisk avgrensning

Kommunens krav til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl kapittel 17, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

3.2. Boligosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jf pbl. § 17-3.

Kommunen skal ha anledning til å kjøpe inntil 10 % av boligene i ethvert nytt boligprosjekt.

3.3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområdene skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur

Dette inkluderer også kostnader knyttet til flytting eller annen ivaretagelse av eksisterende samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

3.4. Tidspunkt for utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg.

Retningslinje:

Dersom utbyggingsområdene utløser behov for oppdimensjonering av tilstøtende VAO-anlegg som en del av forutsetningen for realisering av utbyggingsformålet, skal utbyggingsavtalen også regulere kostnadsdelingen mellom kommunen og utbyggingsområdet for slik oppdimensjonering.

Regulering av kostnadsdeling skjer på bakgrunn av kostnadsestimat som framkommer av godkjent rammeplan for VAO-struktur (se pkt. 11.2).

4. KRAV TIL UTOMHUSPLAN OG UTEAREAL FOR OPPHOLD, LEK OG REKREASJON, PBL. § 11-9 NR. 5

4.1. Generelt

Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplaner og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Utomhusplanen skal vise forholdet mellom bebygd og ubebygd areal samt avslutning mot tilgrensende områder. Utomhusplanen skal vise relevant informasjon sett i relasjon til det aktuelle tiltaket. Utomhusplan skal utarbeides i henhold til de spesifikasjonene som følger av kommunens planveileder.

Ved alle utbyggingstiltak skal uteoppholdsarealene tilfredsstillende de minimumskravene som følger av kommuneplanens bestemmelser. Kravene gjelder felles og privat uteoppholdsareal.

Prosjektering og utførelse av uteoppholdsarealer skal behandles som eget tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 med tilhørende ansvarsretter ved alle utbyggingstiltak som omfatter mer enn 4 boenheter eller 100 m² næringsareal.

4.2. Arealkrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal

I reguleringsplaner for nye boliger gjelder følgende:

Type lekeplass	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hovedaldersgruppe*	Minimumsstørrelse lekeareal + felles uteoppholdsareal	Maksimalavstand fra bolig
Nærlekeplass med oppholdsareal	> 4	25	0-5 år	150 m ² + 10 m ² pr boenhet	50 meter
Kvartalslekeplass med oppholdsareal	26	200	6-13 år	1500 m ²	150 meter
Ballfelt	150	600	> 6 år	3000 m ² **	500 meter
Strøkslekeplass/bydelspark	> 4	1200	Alle	6000 m ²	500 meter

Tab. 1: Arealkrav lekeplasser/felles uteoppholdsareal

* Alle typer lekeplasser skal særskilt tilrettelegges for vedkommende aldersgruppe, men skal være tilgjengelig for alle og ha områder egnet til opphold og rekreasjon for alle.

** Dimensjoneres for bane på 40mx60m med sikkerhetssone.

4.3. Kvalitetskrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal

Plassering:

- Lekeplass/felles uteoppholdsareal skal avsettes på egen grunn og i planområdet. Unntak kan gjøres for strøkslekeplass og ballfelt dersom man likevel er innenfor avstandskrav nevnt i tabell 1.
- Lekeplasser/felles uteoppholdsareal skal plasseres på terrengnivå.

- Ved plassering av lekeplasser og uteoppholdsareal skal det tas hensyn til lokalklimatiske forhold, med bl.a. skjerming mot vind og snødrev og tilfredsstillende tilgang av sol.
- Nærlekeplasser skal vises med arealformål på reguleringskartet.
- Trygg adkomst til lekeplasser skal anvises på reguleringsplankartet eller som illustrasjon i planbeskrivelsen dersom lekeplassen ligger utenfor planområdet. Adkomst skal være etablert før boligene tas i bruk.
- Nærlekeplass skal plasseres slik at det er god tilgang på sol mellom kl 10 og kl 15 den 20. april.
- Kvartals- og strøkslekeplass og ballfelt skal plasseres slik at det er god tilgang på sol mellom kl 13 og kl 18 den 20. april.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke som lekeareal.

Utforming og innhold:

- Arealene skal opparbeides i tråd med utomhusplanen.
- Krav til universell utforming av lekeplasser samt adkomst til dem skal følge i teknisk forskrift.
- Lekeplasser skal tilrettelegges for både sommer- og vinterbruk.
- Strøkslekeplass/bydelspark skal opparbeides i hht. kommunal norm.
- Lekeplasser skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare. Lekeplasser mot kjøreveg skal sikres med gjerde eller tilsvarende. Lekeplasser skal være belyst.

Retningslinje:

- *Strøkslekeplass/bydelspark bør tilknyttes til overordnet grønnstruktur, skoler, park eller annen offentlig infrastruktur.*
- *Ved planlegging av uteoppholdsareal for skole, barnehage eller andre serviceinstitusjoner må det tas hensyn til krav i kommunens klimaveileder «Egnet til formålet».*
- *Med «trygg adkomst» til lekeplasser menes etablert gangveg/fortau på hele strekningen, der overganger er sikret med planfri overgang, lysregulering, skilting, forhøyning eller annen merking.*

5. GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP OG BYGDE OMGIVELSER, PBL. § 11-9 NR. 6

5.1. Landskap og bygde omgivelser

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal forholdet til viktige landskapstrekk og dominerende trekk i de bygde omgivelsene kartlegges, illustreres og vurderes samlet. Bebyggelsen bør underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Dersom ny regulering vil bryte med viktige landskapstrekk og landemerker, skal dette vurderes og begrunnes særskilt.

I enhver reguleringsplan skal hensynet til steds karakter og gode helhetsløsninger vektlegges.

5.2. Grønnstruktur

Eksisterende, sammenhengende grøntdrag, turdrag, natur- og friområder og grønne områder for lek, idrett og rekreasjon skal bevares.

I marka og fjæreområder avsatt til grønnstruktur samt underformål er det ikke tillatt å sette i verk tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Unntatt er tilrettelegging som ivaretar allmennhetens ferdsel og bruk.

Retningslinje:

Ny bebyggelse langs høydedragene på Tromsøya bør ta hensyn til silhuettvirkningen av øya.

Grønnstruktur (jf hovedformål PBL §11-7, nr.3) er nettverk av alle grønne arealer i byområdet. Sett i et større perspektiv må også LNFR-områder (§11-7, nr.5) sees i sammenheng med grønnstrukturen i byggeområder.

Opplevelseskvaliteter i grøntområdene skal ikke reduseres, men forsterkes og videreføres ved utbygging. Kvaliteter i grøntområder kan være bekker og elver, utsiktspunkter, spesiell vegetasjon, biologisk mangfold, kulturminner med mer.

Byggverk og tekniske tiltak i friområder skal være virksomhet som er tilgjengelige for allmennheten og som ikke ødelegger områdets kvaliteter eller brukbarhet for alle.

"Grønne korridorer" skal ha vegetasjon som skjerm mot bebyggelsen rundt og skal være minst 30 m bred.

Overvannstraséer utformes miljøtilpasset.

Arter som er svartelistet eller definert som problematisk i Tromsø skal unngås ved opparbeiding i grønnstruktur. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon.

6. KULTURMINNER OG KULTURMILJØER, PBL. § 11-9 NR. 7

6.1. Undersøkelsesplikt etter kulturminneloven

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 må ivaretas av utbygger/tiltakshaver ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller søknad om nye tiltak, jf. kulturminneloven §§ 3, 6 og 8.

6.2. Bygninger regulert til bevaring

Generelt skal kulturverdier i bebyggelsen ivaretas, både ved ombygging og nybygging.

For tiltak på bygninger regulert til bevaring skal bygningens fasader, takform, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Tilbakeføring til tidligere dokumentert utseende tillates.

Retningslinje:

Eldre bygningsdetaljer bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng. Ved søknad om tiltak som berører bygning med verneverdi, eller dens omgivelser, skal bygningen dokumenteres med originale tegninger. Dersom det ikke finnes originale tegninger, kan kommunen kreve dokumentasjon i form av oppmålingstegninger, skriftlige vurderinger, skisser og foto.

7. BOLIGPLANER OG BOMILJØ, PBL. § 11-9 NR. 5

7.1. Antall boenheter

Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boenheter.

Retningslinje:

Antall boenheter vurderes ut fra tilgjengelig sosial og teknisk infrastruktur.

7.2. Boligtype og boligstørrelse

Alle reguleringsplaner skal bidra til å sikre en variert boligsammensetning i respektive bydel, både mht. boligtype og boligstørrelse. Det skal tas hensyn til befolknings- og levekårsdata ved fastsetting av tillatte boligtyper.

7.3. Barnehage

Det skal i alle reguleringsplaner vurderes behov for å avsette areal til barnehage. Barnehagetomt skal minimum være på 5 daa.

Barnehager plasseres på areal med tilfredsstillende miljøkvaliteter jf. forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skole, og etter gjennomført arealanalyse jf kommunens klimaveileder «Egnet til formål».

Uteareal brattere enn 1:4 medregnes ikke som lekeareal.

Retningslinje:

Krav om barnehagetomt må sees i sammenheng med tilgjengelig kapasitet i området.

Tomtestørrelse på 5 daa dekker arealbehov for en middelstor barnehage (60-100 barn). Dette tilsvarer Tromsø kommunes «modellbarnehage».

Minst 50% av utearealene bør være flat (maks stigning 1:20).

7.4. Trygg trafikk for barn og unge

- Det skal etableres trygg skoleveg fra alle boligområder frem til tilhørende skole.
- Det skal etableres trygg adkomst fra alle boligområder til busstopp og lekeplasser.
- Adkomst til barnehage skal dokumenteres i alle planer for boligutbygging.
- Det skal etableres en trygg hente- og bringesituasjon for barn og voksne ved skoler og barnehager.

8. UTBYGGING ETTER BYGGESØKNAD I ETABLERTE BOLIGOMRÅDER, PBL. § 11-9 NR. 5

8.1. Bestemmelsens virkeområde

Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for områder regulert til småhusbebyggelse. Bestemmelsene gjelder for nybygg, påbygg, tilbygg, underbygg, oppretting av nye eiendommer og bruksendringer.

Bestemmelsene gjelder ikke for områder regulert til rekkehus eller blokkbebyggelse. Bestemmelsene gjelder ikke for områder hvor reguleringsplan er vedtatt etter 01.01.2006.

8.2. Tomteutnyttelse

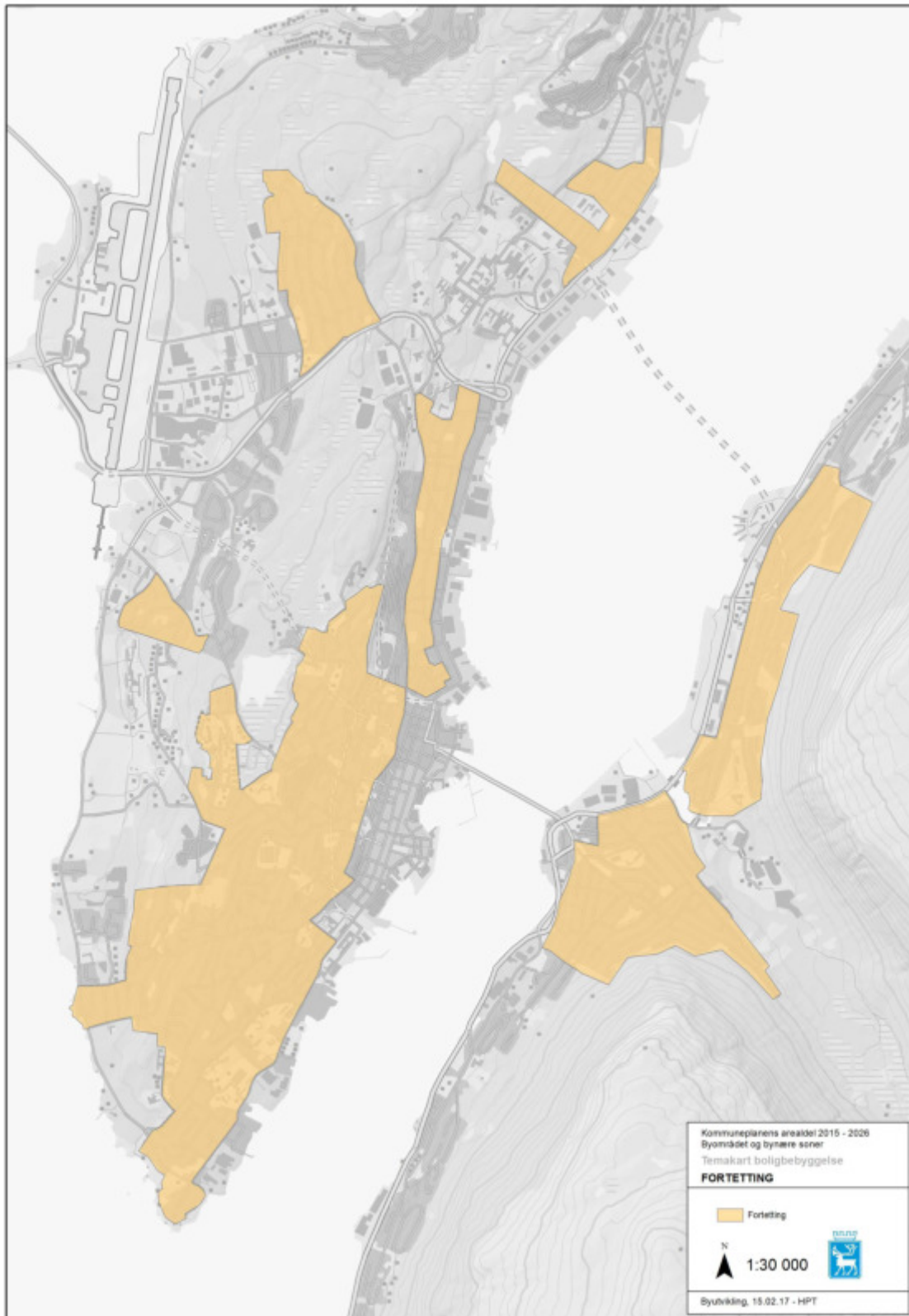
Innenfor området avgrenset i temakartet "Bestemmelsesområde for utbygging i etablerte boligområder - fortetting" datert 15.02.17 (fig. 2) skal bebygd areal per tomt ikke overstige %-BYA=35%. Bestemmelser om maksimal U-grad, %-BRA eller m²-BRA skal ikke gjelde. Dette gjelder bare for områder hvor reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan er vedtatt før 1.1.2000, og kommer kun til anvendelse dersom det etableres nye boligtomter eller nye boenheter.

Utenfor fortettingsområdet, og der reglene om fortetting ikke kommer til anvendelse, skal bebygd areal per tomt ikke overstige %-BYA=30%, med mindre høyere %-BYA er fastsatt i reguleringsplan. Bestemmelser om maksimal U-grad skal ikke gjelde. Tomteutnyttelse fastsatt som %-BRA eller m²-BRA skal fortsatt gjelde.

8.3. Maksimalt antall boenheter

Med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan, kan det innenfor fortettingsområdet ikke etableres mer enn 3 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er).

For andre områder kan det ikke etableres mer enn 2 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er), med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan.



Figur 2: Bestemmelsesområde for utbygging i etablerte boligområder - fortetting

8.4. Byggehøyder

Dersom regulerings- eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om byggehøyde, eller kun angir byggehøyde i form av etasjetall, kan bebyggelsen oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7,0 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.

Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3 av fasadelengden på huset. Ved beregning av fasadelengde på huset, skal ikke lengden av eventuelle tilbygg regnes med.

Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

Eksisterende og fremtidig terrengnivå rundt tiltaket skal dokumenteres med terrengprofil ved søknad om tiltak. Terrengprofilen skal vise terrenget minst 1 m inn på naboeiendom der avstand til grensen er mindre enn 6 m, samt nivå på tilstøtende adkomstveger og omkringliggende bebyggelse.

8.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Ved en boenhet skal det avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på $MUA=100\text{ m}^2$. Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med $+25\text{ m}^2$ per boenhet.

I stedet for ett sammenhengende uteoppholdsareal for mer enn én boenhet, kan det avsettes et areal på minst 60 m^2 på bakken for hver boenhet, dersom hver av disse har direkte tilgang til arealet.

Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.

Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 6 meter i hele arealets utstrekning.

8.6. Garasjer og mindre bygninger – høyde og plassering

Dersom ikke annen møne-/gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende frittliggende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 4 meter. For dobbeltgarasjer er tillatt mønehøyde 5 meter. Høyden måles fra gulvnivå ved innkjøring til garasje/carport, og fra planert terrengs gjennomsnittsnivå for andre bygg. Bestemmelser i regulerings- eller bebyggelsesplaner om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

Frittliggende garasje/carport kan oppføres vinkelrett inntil 5 meter eller parallelt inntil 2 meter fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet (formålsgrense veg). Med frittliggende menes bygg som er plassert minst 1 m fra boligbygning, og ikke er fast forbundet til denne med takoverbygning, veranda eller lignende.

8.7. Parkeringsplass for bil

Krav til parkeringsplass for bil innenfor de ulike sonene følger av reglene i kapittel 10, tabell 5. Parkeringsplass kan anlegges på terreng eller i garasje. I områder uten minimumskrav kreves ikke parkeringsplass på eiendommen.

Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Første parkeringsplass skal være $4,5\text{ m} \times 6,0\text{ m}$, deretter $3,0\text{ m} \times 6,0\text{ m}$ pr plass. For gjesteparkering medregnes $2,5\text{ m} \times 5\text{ m}$. Avstand til nabogrense må være minst $1,0\text{ m}$.

Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomta når garasjeplass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal. Dette gjelder også i områder hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vist tilfredsstillende parkerings- og garasjedekning på tilknyttet fellesområde/offentlig areal.

Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

8.8. Unntak fra reglene – bevaring av strøkskarakter

Kommunen kan nekte et tiltak, herunder oppretting av ny grunneiendom, med en forhøyet utnyttelse i forhold til eldre plan, dersom tiltaket etter sin plassering, høyde eller størrelse vil avvike vesentlig fra hva som er vanlig i strøket og når dette etter kommunens skjønn vil hindre eller vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av området.

8.9. Oppretting av ny eiendom – gjenværende tomt og bebyggelse

Ved oppretting av ny eiendom fra tomt som allerede er bebygd, skal kravene ovenfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse. Ved deling av ubebygd tomt gjelder kravene for hver ny parsell.

Innenfor fortetningsområdet gjelder ikke tomtedeling vist i reguleringsplan eller bebyggelsesplan vedtatt før 01.01.2000.

9. BYDELSUTVIKLING OG KNUTEPUNKTSSTRATEGI

9.1. Generelle bestemmelser

Bydelssentrene er angitt på temakart, se figur 3.

Etablering av ny bebyggelse i bydelssentrene skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og bebyggelsesstruktur. Nye etableringer må ikke belaste boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Utbygging skal skje konsentrert og med god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdet skal utformes slik at det gir gode vilkår for opphold i offentlige rom.



Figur 3: Temakart som viser bydelssentrene

9.2. Handel

9.2.1. Detaljhandel

Det er ikke tillatt å etablere ny detaljhandel utenfor Tromsø sentrum, avlastningssentrene og bydelssentrene slik de vises på figur 4. Unntak gjelder for

- detaljhandel i samsvar med rammer i gjeldende reguleringsplaner
- nærbutikker med dagligvareprofil og forretningsareal opp til 1000 m² BRA, utenfor definerte sentra, men med god tilknytning til boligområder, når avstanden til nærmeste dagligvareforretning er mer enn 1000 m.

Ny detaljhandel kan etableres innenfor de rammer som er gitt i tabell 2 og tabell 3:

Tab. 2: Arealrammer for detaljhandel I (BRA= bruksareal) - i sentrum og avlastningssenter

Senter	Tillatt maks. nytt forretningsareal i m ²	Merknad
Sentrum	Ingen begrensning	
Avlastningssenter og bydelssenter Tromsdalen handelspark	Må avklares i detaljregulering.	
Avlastningssenter og bydelssenter Langnes handelspark	0	Totalt forretningsareal er 136.000 m ²

Tab. 3: Arealrammer for detaljhandel II (BRA= bruksareal) - i bydelssentrene

Bydelssenter - avsatt til sentrumsformål	Eksisterende forretningsareal i m ²	Tillatt nytt forretningsareal i m ²	Merknad/ totalt forretningsareal i m ²
Bydelssenter Hamna Området v/ ICA-butikken	300	3.300	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 3.600 m ² .
Bydelssenter Stakkevollan Stakkevollan senter	1.200	1.800	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i eller i nær tilknytning til bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 3.000 m ² .
Bydelssenter Borgtun Området Kræmer/Bjørnstrand	10.000 Areal fastsatt i reg.plan 1624	0	0-rammen gjelder ved detaljregulering. Utvidelse av handelstilbudet må skje i områderegulering for bydelssenter Borgtun/Kræmer/Bjørnstrand.
Bydelssenter Kvaløysletta Slettatorget	3.100	3.600	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 6.700 m ² .
Bydelssenter for Kaldfjord plassert i Eidkjosen	1.200	900	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 2.100 m ² .
Bydelssenter Kroken	4.600	3.600	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssentrene. Totalt forretningsareal = 8.200 m ² .
Bydelssenter Sør-Tromsøya Lanesbukta	4.800	1.800	Utvidelse av handelstilbudet forutsettes i bydelssenteret. Totalt forretningsareal = 6.600 m ² .

Retningslinje:

Tromsø sentrum defineres som kommunens viktigste nasjonale, regionale og lokale knutepunkt og hovedarena for handel, service, tjenesteyting og kultur.

Avlastningssentre er avgrensede områder hvor kjøpesenter og plasskrevende varer kan etableres, dersom det ikke er mulig av plasshensyn å etablere dette i sentrum. Avlastningssentre betjener et lokalt og regionalt omland og er etablert for å avlaste sentrum for handel. Langnes handelspark og Tromsdalen handelspark videreføres som avlastningssentra.

For arealer avsatt til *kjøpesenter i avlastningssentrene* tillates kontor, næring og idrettsformål i samsvar gjeldende reguleringsplaner.

9.2.2. Plasskrevende varer

Plasskrevende varer kan etableres innenfor rammene som er gitt i tabell nr. 4.

Tab. 4: Arealrammer for plasskrevende varer (BRA=bruksareal)

Område	Avgrensning	Ramme for handel og varegrupper
Tromsdalen handelspark avlastningssenter	Arealet mellom E8, Solstrandvegen 19 (sør for rundkjøring), til Solstrandvegen 53 og Trafostien 10.	Ingen begrensning
Langnes søndre	Langnesvegen, Kvaløyvegen, Tunnelinnslaget og med avstand til boliger som vist på gjeldende plankart.	Plasskrevende varer tillates. For BRA se områderegulering plan 1728.
Langnes handelspark avlastningssenter	Arealet mellom Erling Kjeldsens veg, Ringvegen, Alkevegen, oversiden av Ærfuglvegen og Scandic hotell.	Ingen begrensning.
Langnes handelspark nord	Arealet mellom Alkevegen, Ringvegen, Ørnevegen og avgrensning mot boliger og friområde i vest som vist i gjeldende kommuneplan.	Plasskrevende varer tillates. For BRA se områderegulering plan 1728.
Ringvegen næringspark	Areal fastsettes i reguleringsplan, nord for Langnes handelspark.	Plasskrevende varer tillates.
Stakkevollvegen	Arealet langs Stakkevollvegen og Stakkevollvegens sjøside fra Hansjordnesbukta til Breivika.	Plasskrevende varer tillates i nord og sør i samsvar med KDP for Stakkevollvegen-Tromsømarka plan 229.
Skattøra	Arealet nedenfor Stakkevollvegen 299 til Skattøravegen 53.	Plasskrevende varer tillates.

Der BRA ikke er gitt i tabellen skal bruksareal til plasskrevende varehandel fastsettes i reguleringsplan.

Arealer for plasskrevende varer kan ikke omdisponeres til detaljhandel.

I områder avsatt til avlastningssentre og næringsområder som åpner for handel med plasskrevende varer, kan tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, samt oppretting av ny eiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (PBL § 11-9, 1).

10. TRANSPORT OG PARKERING, PBL. § 11-9 NR. 3 OG 4

10.1. Transport

Kommunestyrets vedtak av planer og strategier gjennom prosjektet «Transportnett Tromsø», skal legges til grunn som førende for all transportplanlegging i kommunen.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk.

10.2. Hovednett for sykkel

Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med linjetema «hovednett for sykkel» i plankart og vedtatt sykkelstrategi i Transportnett Tromsø. Standardløsninger og gjennomføring av hovednett for sykkel fremgår av handlingsdelen i prosjektet.

Ved planlegging og regulering skal det holdes av 4 m for sykkelveger langs hovedruter i tillegg til bil- og gangveg. Sykkelveger er i utgangspunktet adskilt fra annen trafikk, herunder gangtrafikk.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser ut av området og inn til hovedvegnettet.

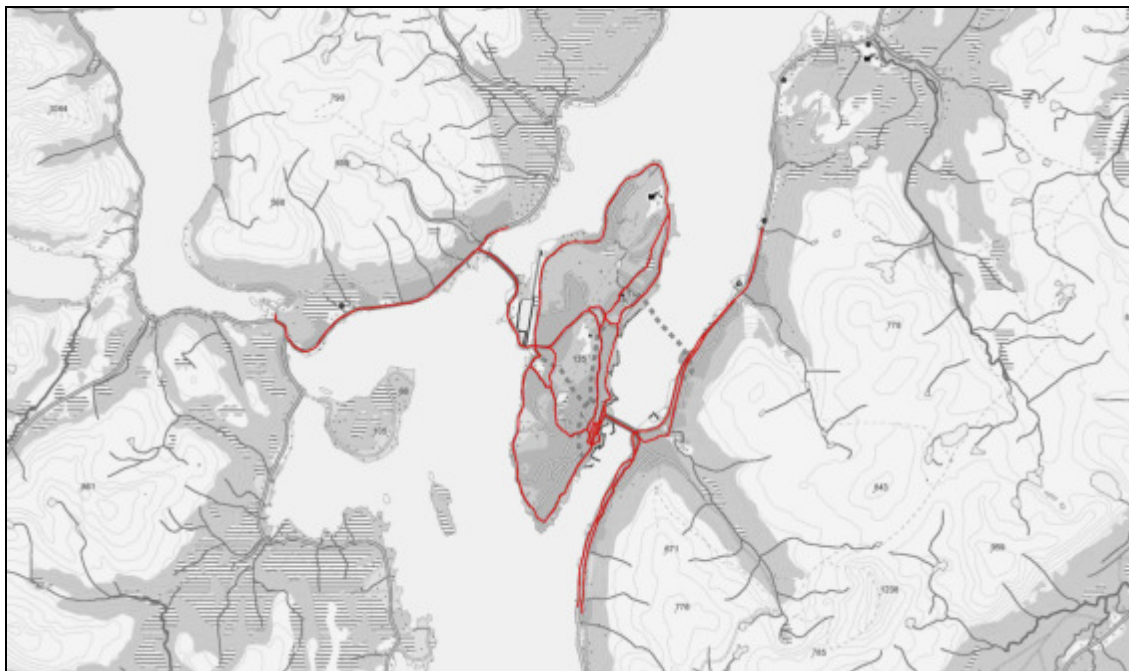
Retningslinje:

Mulighet for separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende må alltid vurderes og dokumenteres. Det må gjøres en risikovurdering av løsningen for å forhindre at trafikkfarlige løsninger lages.

Løsningen «blandet trafikk» forbeholdes lokalnett for sykkel.

Alle kryssløsninger må utbedres for å sikre syklistenes framkommelighet og sikkerhet.

Syklister må sikres god og sikker framkommelighet langs innfartsårene til Tromsø by.



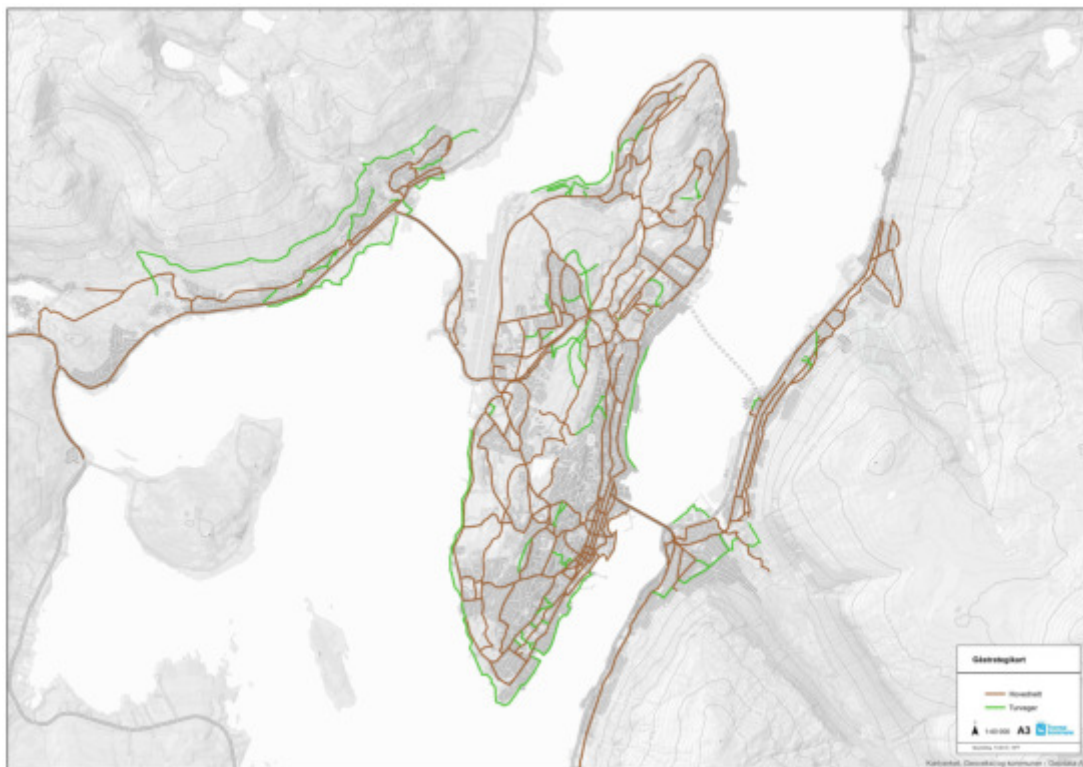
Figur 4: Temakart hovednett for sykkel

10.3. Hovednett for gange

Hovedruter for gange skal sikres og etableres i samsvar med linjetema «hovedvegnett for gange» i plankartet og vedtatt gåstrategi i Transportnett Tromsø.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive gangforbindelser til hovedveinettet.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til andre viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skal ivaretas i all arealplanlegging.



Figur 5: Temakart hovednett for gange.

10.4. Parkering, pbl. § 11-9 nr. 5

10.4.1. Bestemmelsens virkeområde – avgrensning

Bestemmelsene under pkt. 10.4 gjelder ikke for tiltak etter reglene om utbygging etter byggesøknad i etablerte boligområder, kapittel 8, med unntak av krav til antall parkeringsplasser for bil, pkt. 8.7.

For utfyllinger i sjø gjelder bestemmelsene for tilstøtende landområde.

10.4.2. Krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler

Parkeringsplasser for bil skal så langt som mulig plasseres under terreng.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav om minste eller største antall plasser angitt i tabell 5.

Første, og deretter hver tjuende bilplass (4,5x6m) utformes for forflytningshemmede.

I sentrale deler av sone 1 skal det ikke avsettes nye plasser til bilparkering (fig. 6).

Undervisningsinstitusjoner skal ha sykkelparkeringsplasser for elever/studenter i henhold til Statens vegvesens håndbok V122 (sykkelhåndboka).

Retningslinje:

Plasser for beboere og gjester summeres og rundes opp til nærmeste hele plass.

Arealer reservert ordninger for bildeling regnes ikke med i maksimalt antall parkeringsplasser.

For studentboliger tillates avsatt færre bilplasser enn det som framgår av tabell 5.

Virksomheter kan ha plasser reservert til tjenestekjøretøyer.

Virksomheter i sone 3 og 4 kan tillates å ha høyere antall korttidsplasser for besøkende hvis de samme plassene også kan benyttes til innfartsparkering forbeholdt kollektivreisende.

10.4.3. Krav til parkeringsplasser ved bolig, sykkel og bil

Parkeringsplasser for beboernes sykler skal være under tak, lett tilgjengelig fra gateplan, nærmest mulig inngangen og ha tilgang til ladefasiliteter.

Parkeringsplass for beboernes biler skal ha tilgang til ladefasilitet.

I sone 1 tillates ikke nye bilplasser på terrengnivå.

Gjesteparkering tillates på terrengnivå.

Retningslinje:

En del av sykkelparkeringsplasser kan anlegges i parkeringskjeller.

I sone 2 bør bilplasser legges under bakkenivå eller i parkeringshus.

10.4.4. Krav til parkeringsplasser for ansatte

Sykkelparkering for ansatte skal være under tak, lett tilgjengelig og nærmest mulig inngangen.

20 % av parkeringsplassene for ansattes biler og sykler skal ha ladefasiliteter.

Retningslinje:

Sykkelparkering anlegges lett tilgjengelig og nærmest mulig inngang for ansatte.

Virksomheter nær løypenettet på Tromsøya bør legge til rette for trygg oppbevaring av ski som benyttes på arbeidsreiser.

I sone 2 bør bilparkering for ansatte legges under terrengnivå eller i parkeringshus. I sone 1 bør nye parkeringsplasser legges under bakkenivå.

10.4.5. Beregning av BRA/BYA for garasjer under terreng

Ved beregning av BRA medregnes ikke areal for garasje helt eller delvis under terreng der avstanden mellom planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og himling i garasje er mindre enn 0,5 m. Ved beregningen tas ikke hensyn til nedsenket terreng for innkjøring til garasje.

10.4.6. Plass for varelevering, bringing og henting

Ved virksomheter skal det avsettes nødvendige arealer for trafiksikker og effektiv varelevering primært på egen grunn, og for bringing og henting av passasjerer med bil eller drosje.

Ved barnehager og skoler skal tilstrekkelig plass for bringing og henting av barn avsettes, men slik at framkommelighet for bil underordnes hensynet til gående og syklende.

10.4.7. Parkering langs hovedruter for buss og sykkel

Det skal ikke etableres nye parkeringsplasser for bil i hovedruter for buss og/eller sykkel.

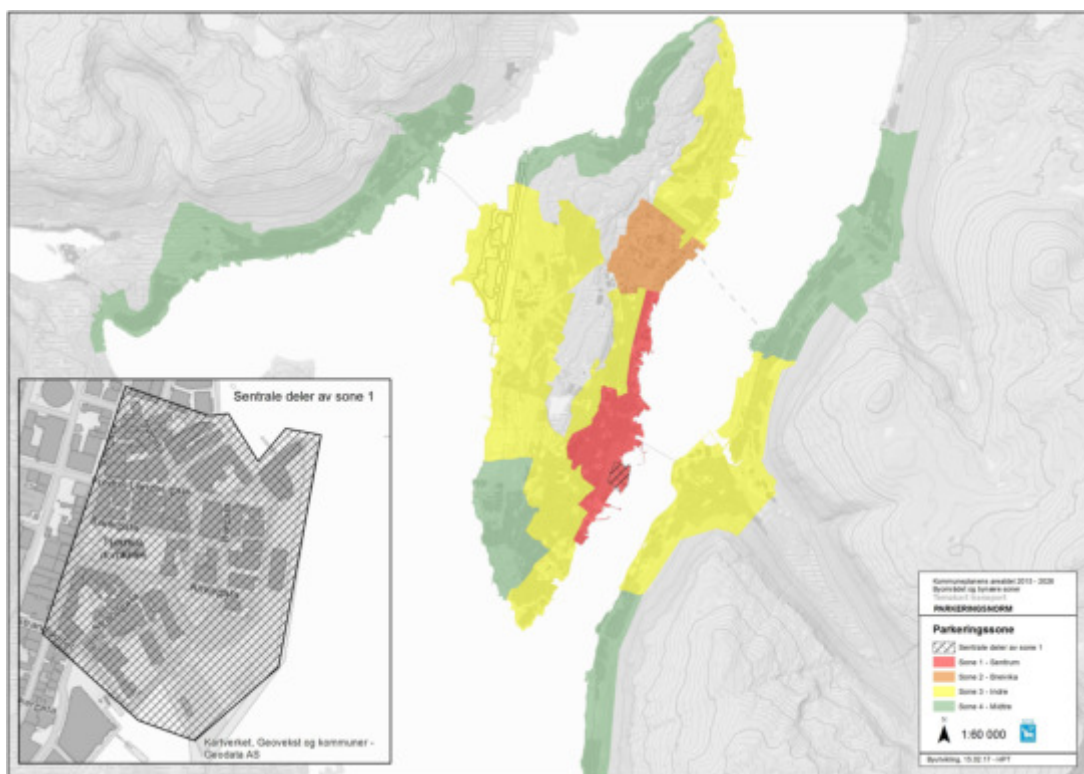
Tab. 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5

Kategori	Grunnlag for krav	Type parkering	1.* Sentrum	2. Breivika	3. Indre sone	4. Midtre sone	5. ** Ytre sone	
Parkering ved bolig	Boenhet	Bil – for beboere	Maks 0,9	Min 0,5 Maks 1,25	Min 0,5 Maks 1,25	Min 1	-	
		Bil – gjesteparkering	Maks 0,1	Min 0,1 Maks 0,5	Min 0,1 Maks 0,5	Min 0,1	-	
		Sykkel	Min 2 i alle soner					
Parkering for ansatte	100 m ² BRA	Bil	Maks 0,1	Maks 0,1	Maks 0,5	Min 0,25 Maks 1	-	
		Sykkel	Min 2 i alle soner, men vurderes særskilt ved tiltak > 2000 m ²					
Parkering reservert besøkende til virksomheter ***	100 m ² BRA	Besøk til handel og sørvis	Bil	Maks 0,25	Maks 1	Maks 1,5	Min 1 Maks 2	-
			Sykkel	Min 2 i alle soner, men vurderes særskilt ved tiltak > 2000 m ²				
		Besøk til andre typer virksomheter	Bil	Maks 0,1	Maks 0,25	Maks 0,25	Min 0,25 Maks 1	-
			Sykkel	Min 0,5 i alle soner				

* I sentrale deler av sone 1 skal det ikke avsettes bilparkering.

** Ytre sone består av alle arealer som ikke naturlig inngår i sone 1-4, herunder Tromsømarka samt distriktet.

*** Besøkende virksomheter deles inn i to kategorier: a) handel og sørvis: virksomhet som i hovedsak er basert på at folk besøker lokalene. b) andre typer virksomheter: kontor, lager, produksjonsbedrifter, konsulentfirma, etc. Parkeringsbehov for offentlige bygg som skole, sykehjem eller idrettsanlegg må vurderes særskilt.

**Figur 6: Temakart som viser soner med ulike krav til parkeringsdekning**

11. TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL. § 11-9 NR. 3

11.1. Krav til tekniske planer

11.1.1. Traseer for teknisk infrastruktur

Traseer for teknisk infrastruktur skal vises på reguleringsplankartet.

11.1.2. Teknisk infrastruktur

Utbygging av teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp innenfor områder avsatt til utbyggingsformål skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen.

11.1.3. Grønnstruktur

Utbygging av offentlig grønnstruktur, som parker og lekeplasser, skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige organ i kommunen.

11.1.4. Kommunale normer

Kommunale samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur skal tilfredsstille de krav som til enhver tid følger av kommunale normer på de respektive områder.

Kommunale normer fastsettes av de respektive fagorgan i kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 og § 18-1.

11.1.5. Utbyggingsrekkefølge

I reguleringsplan fastsettes utbyggingsrekkefølge for teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

11.2. Teknisk rammeplan

11.2.1. Vannforsynings-, avløps- og overvannsanlegg – VAO-anlegg

VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner.

Rammeplanen skal beskrive prinsipløsninger for området, og deres sammenheng med overordnet hovedsystem for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering. I tillegg skal den dimensjonere de nødvendige vannforsynings-, avløps- og overvannsystemer inklusive flomveier.

Dersom rammeplanen konkluderer med at det må avsettes areal til VAO-anlegg, spesielt på bakkenivå, må disse arealene legges inn med rett formål i reguleringskartet.

11.2.2. Samferdselsanlegg og grønnstruktur

Rammeplan for samferdselsanlegg og grønnstruktur skal inngå i alle reguleringsplaner.

Rammeplanen skal beskrive prinsipløsninger for området, og deres sammenheng med overordnet samferdselsanlegg og grønnstruktur. Planen skal dimensjonere veganlegg og vegsideanlegg på overordnet nivå.

11.2.3. Virkning av teknisk rammeplan

Rammeplanen danner grunnlag for tekniske detaljplaner og utbyggingsavtaler for området.

Rammeplanens innvirkning på reguleringsplanen skal fremgå av plankart og bestemmelser.

Nærmere krav til innhold i rammeplan for VAO, samferdselsanlegg grønnstruktur er angitt i kommunens planveileder for reguleringsplaner.

11.3. Renovasjonsvirksomhet

Renovasjonsløsning skal alltid fastlegges i reguleringsplan. Det samme gjelder i byggesaker hvor renovasjonsløsning ikke følger av plan. Løsningen skal vises på utomhusplanen (se pkt 4.1.). Renovasjonsløsningen skal være fremtidsrettet, miljøvennlig, sikre rasjonell drift samt ivareta hensynene til gode uterom for alle typer bygningsmiljø.

Kommunen kan kreve nedgravde søppelløsninger, herunder søppelsug, hvor forholdene ligger til rette for det.

11.4. Plassering av trafokiosk / nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det skal tas høyde for at det generelt er 5m byggegrense rundt nettstasjoner.

11.5. Tilknytning til infrastruktur, jf pbl. § 27-5

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme gjelder tilknytningsplikt for nybygg/utvidelser med et samlet oppvarmet bruksareal (BRA) på over 1000 m².



Fig. 7: Konsesjonsområde for tilknytningsplikt fjernvarme

12. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET, PBL. § 4-3

12.1. Generelt

I reguleringsplanprosessen skal alle farevurderinger være utført før planene legges ut til offentlig ettersyn og høring.

12.2. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av arealplaner (kommuneplan og reguleringsplan) skal det gjennomføres egen analyse av risiko og sårbarhet, jf pbl §4-3. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. § 11-8.

12.2.1. I sjø og vassdrag:

Ny reguleringsplan eller tiltak etter pbl § 20-1 i sjø og vassdrag er bare tillatt dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende risikotilstand, jf. § 11-9 nr. 8.

12.3. Flomfare langs vassdrag

Flomfaren skal vurderes ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Dersom det er grunn til å tro at området er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelig fagkyndige uttalelser før planforslaget sendes til offentlig ettersyn og høring.

Der flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad. Se også bestemmelser i pkt. 17.2.

12.4. Havnivåstigning og stormflo

Bygg og offentlig anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo.

Bygninger samt tilhørende plan under terrengnivå, tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.

Offentlige veganlegg skal ikke plasseres på terreng lavere enn kote +2,7.

Omfang av avbøtende tiltak for avløps- og overvannsløsninger og endelig høydenivå som berøres av tiltaket må avklares med kommunens fagmyndighet i hver enkelt reguleringsplansak.

Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflonivå skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.

12.5. Skredfare

Skredsikkerhet, herunder blant annet jord-, flom- og snøskred, skal være dokumentert før reguleringsplan sendes til offentlig ettersyn. Ved tiltak uten reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad (se pkt. 18.5).

I områder under marin grense der faren for kvikkleire ikke er vurdert, skal det i reguleringsplanlegging og enkeltsaksbehandling foretas en geoteknisk vurdering. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Risikoreduserende tiltak beskrives og vurderes.

12.6. Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

12.7. Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås.

12.8. Sikringszone rundt flyplassen

Restriksjonsplanet rundt flyplassen er fastsatt av Avinor, og legger begrensninger på utforming, volum og høyde av bebyggelsen på fastlandssida, Tromsøya og Kvaløya.

Enhver arealplan innenfor området og søknad om tiltak innenfor området som overskrider regulert byggehøyde, skal forelegges Luftfartsverket/Avinor for uttalelse.

12.9. Luftforurensning fra veistøv

Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensning, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 være retningsgivende.

12.10. Miljøulempe ved anleggstrafikk

Plan for renhold og støvdemping på bygge- og anleggsområder og i tilknytning til transport inn og ut av områdene i bygge- og anleggsperioden skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om tiltak. Anbefalte grenser for luftkvalitet gitt i veileder T-1520 skal være retningsgivende.

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL, PBL. § 11-10 OG § 11-11

13. BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 11-7 NR. 1

13.1. Bebyggelse og anlegg

13.1.1. BA_F1 Tromsdalsfyllinga (KU – KPA 2011)

- Ved en videreutvikling av området kan kommunen kreve en områderegulering der hele området inngår i planen.
- Ved regulering skal det tas hensyn til forurensning i grunn.
- Det skal gjennomføres en trafikkanalyse i reguleringsarbeidet. Trafikkanalysen skal også finne løsninger mht barrierevirkning av E8 for bebyggelsen langs begge sider.
- Det skal avsettes areal til en gjennomgående strandpromenade.
- I en områderegulering skal det avsettes areal til «grøntstruktur» som har som formål at fyllingen ikke bare oppleves som bebygd areal, men også som grønt.

13.2. Boligbebyggelse

13.2.1. B_F1 Strandbyen (KU – KPA 2011)

- Det kreves en områderegulering der hele område inngår i planen. Regulering kan ikke starte opp før punkt 2 er oppfylt.
- Det skal gjennomføres en geoteknisk undersøkelse som dokumenterer at bygging kan skje uten fare for utrasing.
- Plangrensen fastsettes etter at egen strømningsanalyse er foretatt og godkjent av Kystverket slik at utstrekning av fyllingen samt innsnevring av farleden er avklart. Plangrensen må også sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse ovenfor E8 (bl.a. Pyramiden avlastningssenter).
- Forutsetning for oppstart av planarbeidet er at E8 legges i tunnel/kulvert innenfor planområdet.
- I reguleringsarbeidet kreves gjennomført en trafikkanalyse samt tilrettelegging for kollektivtrafikk.
- Det må gjøres en omfattende landskapsanalyse som ser på konsekvensene av utbyggingsforslaget.
- Planen må sette av areal til en gjennomgående strandpromenade. Planen må tilrettelegge atkomst fra fjæra til markaområde langs fjellsiden.
- Konsekvensutredningskrav (i vedlegg til kommuneplanens planbeskrivelse 2011-2022) utover forhold nevnt ovenfor skal gjennomføres.

13.2.2. B_F2 Aakre (KU nr. 28)

- Gjennomgående tursti i tiliggende friområde skal være opparbeidet før utbygging av boligområdet.
- Det kan reguleres for ca. 10 boliger i rekke. I tillegg kan eksisterende lagerbygg transformeres til boligformål.

13.2.3. B_F3 Nordheim (KU nr. 27)

- Det skal reguleres inn en barnehage på minimum 5 daa. Ved planlegging av barnehagen skal kommunens veileder «Egnet til formål» følges.

- Gjennom reguleringsarbeidet skal god atkomst for gående sikres fra Kvaløyvegen til BakOlsen og lysløypa. Allerede eksisterende sti fra Kvaløyvegen til Arboretet/BakOlsen beholdes som snarvei for gangatkomst fra fjæra til Tromsømarka.

13.2.4. B_F5 Sykepleierblokk - Åsgård (KU nr. 31)

- Framtidig bebyggelse skal ikke overskride høyden til eksisterende bebyggelse. Avinor må høres mht byggehøyde ved en videreutvikling av eiendommen.
- Vegglivet på eksisterende blokk mot øst skal være byggegrense mot marka.

13.2.5. B_F6 Mellomvegen (KU nr. 63)

- Det åpnes for en fortsettelse av tilliggende eneboligbebyggelse.
- Ledningsnett for VA skal oppgraderes før tiltaket kan gjennomføres.
- Opparbeidingsplikt for tilliggende strøkslekeplass/friområde GF_F1, pkt. 15.1.

13.2.6. B_F7 Alfheim (KU nr. 78)

- Boligprosjektet skal inkludere en avslutning på nordlig og sørlig tribunedel på Alfheim Stadion.
- Se også bestemmelser om lekeareal GF_F2, pkt 15.2.

13.2.7. B_F8 Dramsveien 83 (KU nr. 53)

- Det tillates boligbygging i samsvar med reguleringsplan 1096.

13.2.8. B_F9 Aldor Ingebrigtsensveg (KU nr. 55)

- Det tillates oppført inntil fem boenheter. Eksisterende bygning kan rives.
- Opparbeidingsplikt av tilliggende friområde som offentlig lekeplass GF_F3, pkt. 15.3.

13.2.9. B_F10 Langsundveien 46-48 (KU nr. 35)

- Opparbeidingsplikt av tilliggende friområde som offentlig lekeplass GF_F4, pkt. 15.4.

13.2.10. B_F11 Stakkevollan (KU nr. 71)

- Se bestemmelser om infrastruktur H410_2, pkt. 19.1. og krav om felles planlegging H810_1, pkt. 22.1.

13.2.11. B_F12 Bjørnebekkvegen (KU nr. 54 b)

- Trygg skoleveg skal være etablert før utbygging av boligområdet.

13.2.12. B_F13 Hamna (KU nr. 34)

- Dagens struktur med småhusbebyggelse nedenfor Ringveien skal videreføres.

13.2.13. B_F14 Ringveien/Mortensnes (KU nr. 58)

- Før området kan reguleres, skal rekkefølgekrav mht grønnsstruktur H 450_1, pkt 19.2, og retningslinjer etter mekling med fylkesmannen, være oppfylt.
- Området skal reguleres i sin helhet.
- Det stilles krav om egen VAO-rammeplan for hele området.
- Det stilles krav om en felles vegløsning for hele området.
- Det stilles krav til støydempende tiltak grunnet nærheten til flytrafikken.
- Avinor må høres mht. byggehøyde.
- Det stilles krav om avbøtende tiltak mht. kraftlinje.
- Det skal reguleres inn en strøkslekeplass/bydelspark på 6 daa.
- Det skal reguleres inn en barnehage på 5 daa.

13.2.14. B_F16 Slettaelva Nord (KU nr. 41)

- Det skal reguleres en barnehage på minimum 5 daa. Ved planlegging av barnehagen skal kommunens veileder «Egnet til formål» følges.
- Det skal reguleres minst én strøkslekeplass/bydelspark på 6 daa. Den skal bl.a. inneholde en akebakke.
- Se bestemmelser til hensynssone H810_2, pkt. 22.1.
- Se rekkefølgekrav pkt. 2.3.2.

13.2.15. B_F17 Slettaelva (KU nr. 74)

- Det skal reguleres en barnehagetomt på 5 daa. Ved planlegging av barnehagen skal kommunens veileder «Egnet til formål» følges.
- Se bestemmelser til hensynssone H810_2, pkt. 22.1.
- Se rekkefølgekrav pkt. 2.3.2.

13.2.16. B_F18 Eidhaugen - Kaldfjord (KU nr. 73)

- Området kan reguleres for inntil 19 boenheter.

13.2.17. B_F20 og B_F19 Buvika 165/8 (KU nr. B2 og B2-2)

- Det tillates oppført 1 bolig på B_F20 og 1 bolig på B_F19.
- B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal ha felles adkomst.
- Adkomst til B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal sees i sammenheng med eksisterende avkjørsel.
- Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

13.2.18. B_F21 Buvika 165/8 (KU nr. B3)

- Det kan reguleres for inntil 6 boliger.
- B_F21-feltet skal følge delvis angitt turveg i området og kobles på eksisterende avkjørsel.
- Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

13.2.19. B_F22 Solstrand 165/20 (KU nr. B4)

- Det tillates oppført 1 bolig.
- Adkomst til B4 skal sees i forbindelse med eksisterende avkjørsel.
- Dersom det avdekkes mulige kulturminner under arbeid i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

13.3. Fritidsbebyggelse

13.3.1. BFR_F1 Hyttefelt ved Buvik (KU nr. H3)

- Det kan reguleres for inntil 5 hytter.
- B_F20, B_F19 og BFR_F1 skal ha felles adkomst.
- Adkomst til BFR_F1 skal sees i sammenheng med eksisterende avkjørsel.

13.3.2. BFR_F2 Breiviknes (KU nr. 49)

- Det kan reguleres for inntil 45 hytter.
- Antall hytter, utforming, nøyaktig beliggenhet og nærmere fastsetting av formålsgrensen må avklares i reguleringsprosessen.

13.4. Offentlig og privat tjenesteyting

13.4.1. BOP_F1 UIT - Stakkevollan (KU nr. 71)

- Området skal reserveres til et bo- og velferdssenter for denne bydelen, jf. boligpolitisk handlingsplan 2015-2018, kommunestyrevedtak sak 70/15.
- Se bestemmelser til H810_2, pkt.22.1 og H410_2, pkt. 19.1.

13.4.2. BOP_F2 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71)

- Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting.
- Se bestemmelser til H810_2, pkt.22.1, H410_2, pkt. 19.1, GP_F1, pkt. 15.5 og retningslinjer H570_17, pkt. 20.7.

13.4.3. BOP_F3 Gimleveien (KU nr. 38)

- Området skal reguleres i sin helhet.
- Området skal forbeholdes helseformål.
- Støydempende tiltak skal vurderes grunnet flystøy fra helikopterlandingsplassen.

13.5. Fritids- og turistformål

Retningslinje:

Formålet kan ligge i overgangen fra land til sjø og kan omfatte flytebrygger og lignende tiltak i sjø i forbindelse med utleiehytter, rorbuer og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

13.6. Råstoffutvinning

For alle nye områder for råstoffutvinning, samt utvidelse av eksisterende uttak ut over gjeldende plangrenser, gjelder plankrav i hht. kommuneplanbestemmelser pkt. 2.1.

- Reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser om blant annet omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift, sikring, deponering, avslutning, revegetering og etterbruk av massetaket. Dersom temaene behandles i driftsplanen skal denne vedlegges reguleringsplanen.
- Uttak skal ikke foregå nært boliger, eller der landskapsår blir forholdsvis mye større enn eksisterende uttak.

Retningslinje:

Ved uttak over 500 m³ skal melding sendes til Direktoratet for mineralforvaltning, jf. mineralloven § 42. Uttak av mer enn 10.000 m³ samt ethvert uttak av naturstein krever konsesjon jf. mineralloven § 43.

13.7. Andre typer bebyggelse og anlegg

Følgende energianlegg (AU_F1-F12) har fått konsesjon av Norges vassdrag- og energidirektoratet etter energiloven og/eller vannressursloven (status: juni 2015):

13.7.1. AU_F1 Vindkraftverk Kvitfjell

13.7.2. AU_F2 Vindkraftverk Raudfjell

13.7.3. AU_F3 Vannkraftverk Synnøvdal

13.7.4. AU_F4 Vannkraftverk Pikstein

13.7.5. AU_F5 Vannkraftverk Forneselva

13.7.6. AU_F6.. Vannkraftverk Saltdalelva

13.7.7. AU_F7 Vannkraftverk Mjeldeelva

13.7.8. AU_F8 Vannkraftverk Simavika

13.7.9. AU_F9 Vannkraftverk Ellenelva

13.7.10. AU_F10 Vannkraftverk Stordal

13.7.11. AU_F11 Vannkraftverk Ritaelva

13.7.12. AU_F12 Vannkraftverk Sveingardvatn

13.7.13. AU_F13 Sekundærreanseanlegg Langnes (KU nr. AU1)

- I reguleringsplanprosessen skal det utredes konsekvenser (KU) for planter og fugleliv.
- Det skal gjennomføres en konsekvensutredning for friluftsliv i fjæra mht. avbøtende tiltak.

13.7.14. AU_F14 Sekundærreanseanlegg Nordøya (KU nr. AU2)

- Utbygging av anlegget skal omfatte en opparbeidelse av anleggets fyllingsfront og overgang til eksisterende naturlig terreng i nord.

13.7.15. AU_F15 Sekundærreanseanlegg Nordøya i fjell (KU nr. AU2)

13.8. Småbåtanlegg i sjø

Etablering av småbåtanlegg i tilknytning til bolig- og fritidseiendommer krever reguleringsplan, §11-10 nr.1.

13.9. Kombinert bebyggelse og anlegg

13.9.1. BKB_F1 Holt (KU nr. 72)

- Det tillates ikke lager- eller industrivirksomhet.
- Ved plassering og utforming av ny bebyggelse og tilhørende trafikk- og parkeringsanlegg samt grøntanlegg skal lysinnfall til klimalaboratoriet utredes og eventuelle skjermingstiltak gjennomføres som del av utbyggingen.

13.10. BKB_F2 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71)

- Formålskombinasjon av boligbygging og privat og offentlig tjenesteyting.
- Krav til områderegulering.
- Se bestemmelser pkt. 22.1 til hensynssone H810_1 om felles planlegging.
- Studentboliger kan inngå i dette området.
- Området rundt Lillevannet skal reguleres til bydelspark på 6 daa.
- Det skal reguleres inn en barnehage på minimum 5 daa, dersom området reguleres helt eller delvis til boligformål.
- Hensynssone H570_17, pkt. 20.7, skal implementeres som et landskapselement i reguleringen.
- God tilgang til Tromsømarka gjennom området skal sikres.

14. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

14.1. Havn

Kommunens havneområder ligger i kommunedelplan for kystsonen (pl. 0143). Plan 0143 har vedtatte bestemmelser til havneformål.

14.2. Parkering

14.2.1. P_F1 Parkering Torsnes 166/3 (KU nr. P1)

- Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

14.2.2. P_F2 Parkering Kattfjordeidet 175/6 (KU nr. P2)

- Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

14.2.3. P_F3 Parkering Kattfjordeidet 88/11 (KU nr. P3)

- Utfartsparkering. Parkeringsarealet skal ha god terrengtilpasning og en tiltalende utforming.

15. GRØNNSTRUKTUR, PBL § 11-7 NR 3

15.1. Friområde

15.1.1. GF_F1 Mellomvegen (KU nr. 63)

- En snarvei mellom Kveldroegen og Mellomvegen skal være opparbeidet før utbygging av boligområdet B_F6.
- En strøkslekeplass skal opparbeides. Se bestemmelser til B_F6, pkt. 13.7 og bestemmelse om SørTromsøyas grønne verdier pkt.5.3.

15.1.2. GF_F2 Alfheim (KU nr. 78)

- Det skal tilrettelegges for lekeareal på totalt minimum 5 daa.
- Se også bestemmelser til B_F7, pkt. 13.8.

15.1.3. GF_F3 Aldor Ingebrigtsens veg (KU nr. 55)

- Dagens grøntområde skal opparbeides som kvartalslekeplass.

15.1.4. GF_F4 Langsundveien (KU nr. 35)

- 0,5 daa av søndre delen skal opparbeides til lekeplass. Den grønne korridoren (øst-vest retning) skal tilrettelegges som snarvei, før utbygging av tilliggende boligområdet.

15.2. Park

15.2.1. GP_F1 UIT – Stakkevollan (KU nr. 71)

- Det skal anlegges en bydelspark. Hensynssone H 570_17, pkt. 20.7, skal implementeres i bydelsparken.

15.2.2. GP_F2 Hungeren (KU nr. 77)

- Det skal anlegges en bydelspark for Kaldslettområdet.

16. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR), PBL § 11-7 NR. 5

16.1. Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, pbl. § 11-11, nr. 1

Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig.

Fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller omdisponering fra fritidsbolig til bolig, er ikke tillatt.

Det tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk. Det forutsettes at bygninger og anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse, og at det tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap (jfr. PBL's § 1-8)

Beitebruksplan gjelder i de respektive områdene. Arealrelaterte krav i beitebruksplan skal følges opp, f.eks. krav om sperregjerder, mm.

Se også pkt. 20.1 med tilhørende retningslinjer for hensynssone landbruk H510.

16.2. Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift - med tillatelse til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, pbl. §11-11, nr. 2

Antall nye boliger og fritidsboliger som tillates innenfor hvert område, framgår av tabell 6.

Avgrensningen av områdene i plankartet er ikke nøyaktig og må vurderes i forhold til blant annet terrengformasjon, bygninger og vei.

Ved lokalisering av spredt bebyggelse i LNFR-områdene skal det tas hensyn til:

- Natur- og miljøhensyn: Viktige leveområder, trekk- og spredningsveier for planter/dyr skal tas hensyn til.
Ovenfor skoggrensen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt, med mindre annet framgår av plankartet.
Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig, både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.
- Friluftsliv: Viktige friluftsområder, stier/tråkk må ikke forsvinne/ blokkeres, med mindre det skaffes fullgod erstatning.
- Landskapstilpasning: Tiltaket skal underordne seg naturlandskapet, kulturlandskapet og bygde omgivelser på en slik måte at det ikke bryter landskapsprofiler eller kommer i konflikt/ konkurranse med markerte trekk i landskapet og eksisterende bygde omgivelser. Valg av tomter og plassering av bygninger skal tilpasses landskap og terrengformasjonene.

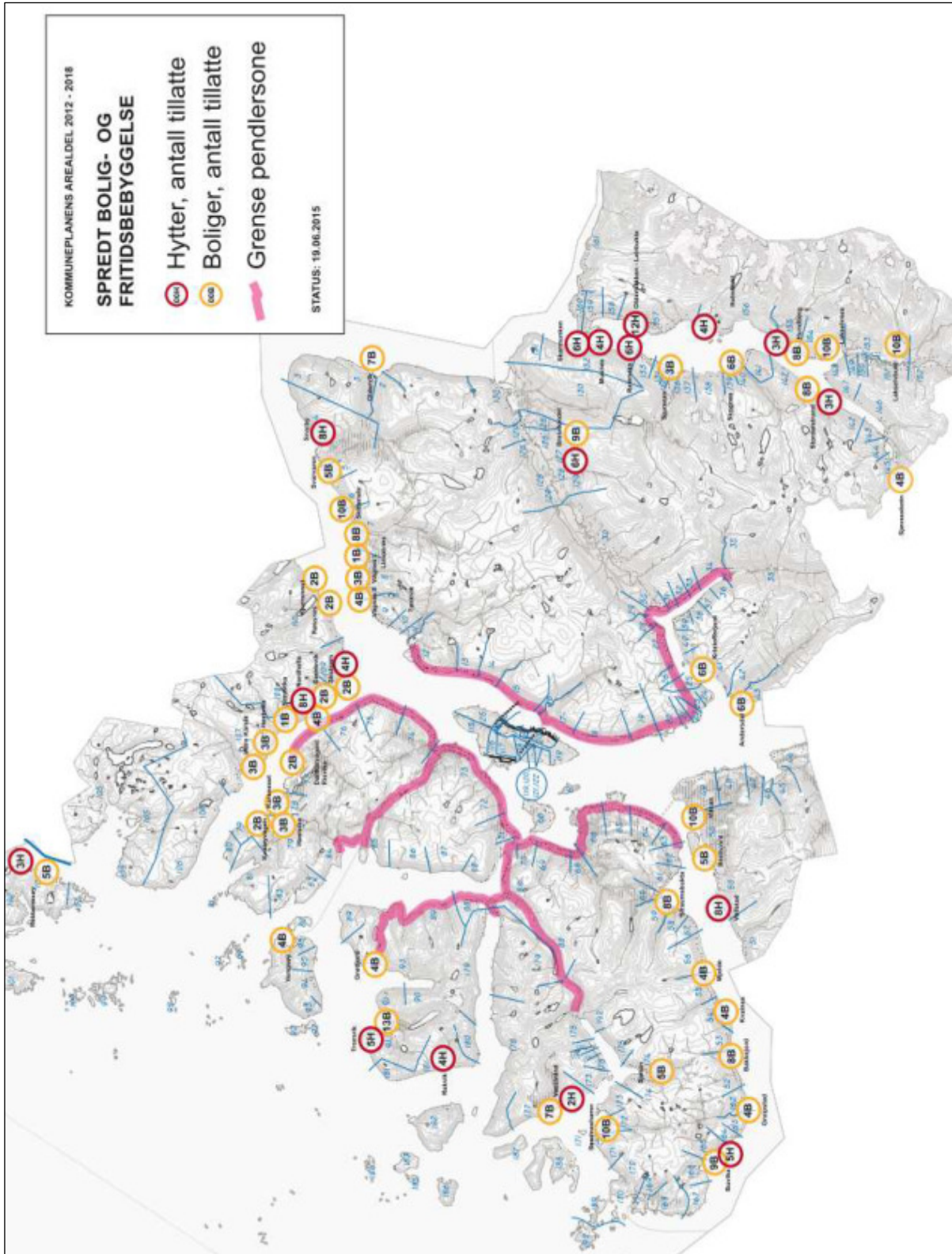
- Kårbolig/ bolig nr.2: Kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen.

Følgende sektormyndigheter skal alltid høres: Fylkesmannen, Norges vassdrag- og energidirektoratet, Statens vegvesen, Sametinget, Troms fylkeskommune - kulturetaten.
Landbruks- og reindrifftsinteresser ivaretas gjennom særlovene.

Tabell 6: Tabell for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder (Status:juni 2015)

Sted	Gnr	Antall	
		Bolig	Hytte
Oldervik	1,2,3	7	
Snarby	4		8
Svarvaren	5	5	
Skitteneelv (østre side av Skitteneelv)	6, 7	10	
Limonnes (vestre side av Skitteneelv)	7	8	
Limonnes	8	1	
Vågnes I	8/3 8/18 8/10	1 1 1	
Vågnes II	8	4	
Vikran	49,50	10	
Bentsjord	50	5	
Vollstad	50		8
Buvika	165	9	5
Greipstad	162, 163	4	
Bakkejord	52,53	8	
Kvalnes	53, 54	4	
Mjelde	56	4	
Straumbukta	57, 58, 59, 60, 61	8	
Sandneshamn	171-173	10	
Sjøtun	174	5	
Vasstrand	177	7	2
Rekvik	181	4	
Grøttfjord	90	4	
Tromvik	91	13	5
Vengsøy	95, 96	4	
Dankarvågen/Risvika	77	2	
Karsneset	78	3	
Hestvika	79	3	
Kvaløyvågen	79	2	
Rebbernes	102,104	5	3
Indre Kårvik	107	3	
Hestvika	107	3	
Simavik	107, 108	1	
Nordhella	108	4	8
Gaddevik	108	2	
Skulgam	109	2	4
Røssnes	110	2	
Sjursneset	110	2	
Brevikeidet	126-130	9	6
Skarmunken	132		6
Musnes	132		4
Reiervik	132-133		1
Sjursnes	134-137	3	
Skognes	138-141	6	
Stordalstrand	142	8	3
Sjøvassbotn	143-146	4	
Lakselvbukt	150-153	10	
Lakselvnes	153-154	10	
Hundberg	155	8	3
Holmbukt	156		4
Olderbakk-Leirbukta	157-160		12

Områder på kommuneplankart avsatt til LNFR-spredd (PBL. §11-11 nr. 2) som ikke er oppført i tabell 7, har ingen kvote for bygging av ny bolig/hytte per 2016.



Figur 8: Temakart for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder (Status: 19.06.2015)

17. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, PBL. § 11-7 NR. 6

Arealformål som ligger i sjø, fastsettes i kommunedelplan for kystsonene (pl. 0143), herunder småbåthavner.

17.1. Bebyggelse i strandsonen – 100-metersbeltet, pbl. § 11-11, nr. 4

Bebyggelse og anlegg kan plasseres nærmere sjøen enn 100 meter, når dette følger av reguleringsplan. Formålsgrense for bebyggelse og anlegg vil i slike tilfelle også være byggegrense mot sjøen i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, selv om dette ikke er vist i planen.

17.2. Byggegrense og byggeforbud langs vassdrag/verna vassdrag, pbl. § 11-11, nr. 5

- I 100-metersbeltet langs hovedstrengen av de verna vassdragene Breivikelva, Straumselva og Fauldalselva, som er avmerket på plankartet, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Forbudsgrense vassdrag er tegnet inn på plankartet.
- I 50-metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av vassdrag som er avmerket på plankartet, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Forbudsgrense vassdrag er tegnet inn på plankartet.
- I 10 metersbeltet langs vann og fra hovedstrengen av øvrige vassdrag, tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1. Forbudsgrense vassdrag er ikke tegnet inn på plankartet.

Forbudet gjelder ikke tiltak i samsvar med reguleringsplan og/eller endring/utvidelse av eksisterende tiltak i etablerte byggeområder.

Forbudet gjelder ikke tilrettelegging for allmenne friluftsjnteresser.

Se også bestemmelser i pkt. 12.2.

Retningslinje:

Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.

100-metersbeltet langs verna vassdrag er satt mht å verne elvebredden mot inngrep. Byggeforbud på 50 m og hhv. 10 m langs andre vassdrag er satt for å ivareta mulig flom- og skredfare nært vassdraget. Samtidig skal naturmiljøet langs vassdraget beholdes og kan inngå som «blågrønn» element i planleggingen.

Når ferdsel langs vassdrag skal ivaretas, må det legges til større bredde for å ivareta biologisk mangfold. Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag. Bredden av kantsonen vil variere innad og mellom vassdrag.

De vernede vassdrag Kvalvikelva og Lyngselva har deler av nedslagsfeltet sitt i Tromsø kommune.

IV BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

18. SIKRINGS-, STØY OG FARESONE, JF PBL. § 11-8 A

18.1. Nedslagsfelt for drikkevann – sikringsone H 110: 1-29.

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder.

H110_33: Finngamjota

Området skal være reserveområde/utvidelsesmulighet for byvannverket. Dette er et ikke utbygd nedslagsfelt med kommunal konsesjon for drikkevann.

Retningslinje:

Nedbørsfelt knyttet til kommunale vannverk:

H110_1 ID 35 Øvre Langvatnet (hovedkilde), H110_2 ID 36 Damvatnet (reservevannkilde til H110_1), H110_3 ID 17 Skulsfjord vannverk, H110_4 ID 24 Skulsfjord vannverk (nødkilde), H110_6 ID 30 Kattfjord vannverk, H110_7 ID 21 Ersfjordbotn (nødkilde til H110_1), H110_8 ID 20 Kvaløyakildene (hovedkilde), H110_11 ID 29 Oldervik vannverk (reservekilde til H110_26), H110_12 ID 22 Buktelia vannverk, H110_14 ID 33 Krokenelva (nødkilde til H110_1), H110_16 ID 25 Breivikeidet vannverk, H110_18 ID 23 Balsnes/Vikran vannverk, H110_19 ID 32 Solligårdselva (nødkilde til H110_1), H110_21 ID 31 Fagernes vannverk, H110_22 ID 27 Sjursnes vannverk, H110_23 ID 26 Olderbakken vannverk, H110_26 ID 34 Sørbotn vannverk, H110_27 ID 28 Lakselvbukt vannverk, H110_33 Finngamjota (fremtidig reserveområde for byvannverket)

Nedbørsfelt knyttet til private vannverk:

H110_5,9,10,13,15,17,20,24,25,27,28,29 (tilhørende vannverk ligger i Karlsøy kommune), 30,31,32

18.2. Område for grunnvannsforsyning H 120:1

H120_1 Lavangsdalen - Sørbotn/Ramfjord

Potensielt fremtidig område for drikkevannsforsyning. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann. Klausuleringsbestemmelser for drikkevannskilden gjelder.

18.3. Sikringsone transport H 130:1

H130_1: Sjøflyplass på Skattøra/Tromsøya

Det tillates ikke faste installasjoner og fortøyning av båter. Unntatt er båter som ligger ved havarivensenterets kai.

18.4. Støysoner H 210: 1-72 (=rød sone), H 220: 1-232 (=gul sone), H 210: 1-6 (=grønn sone)

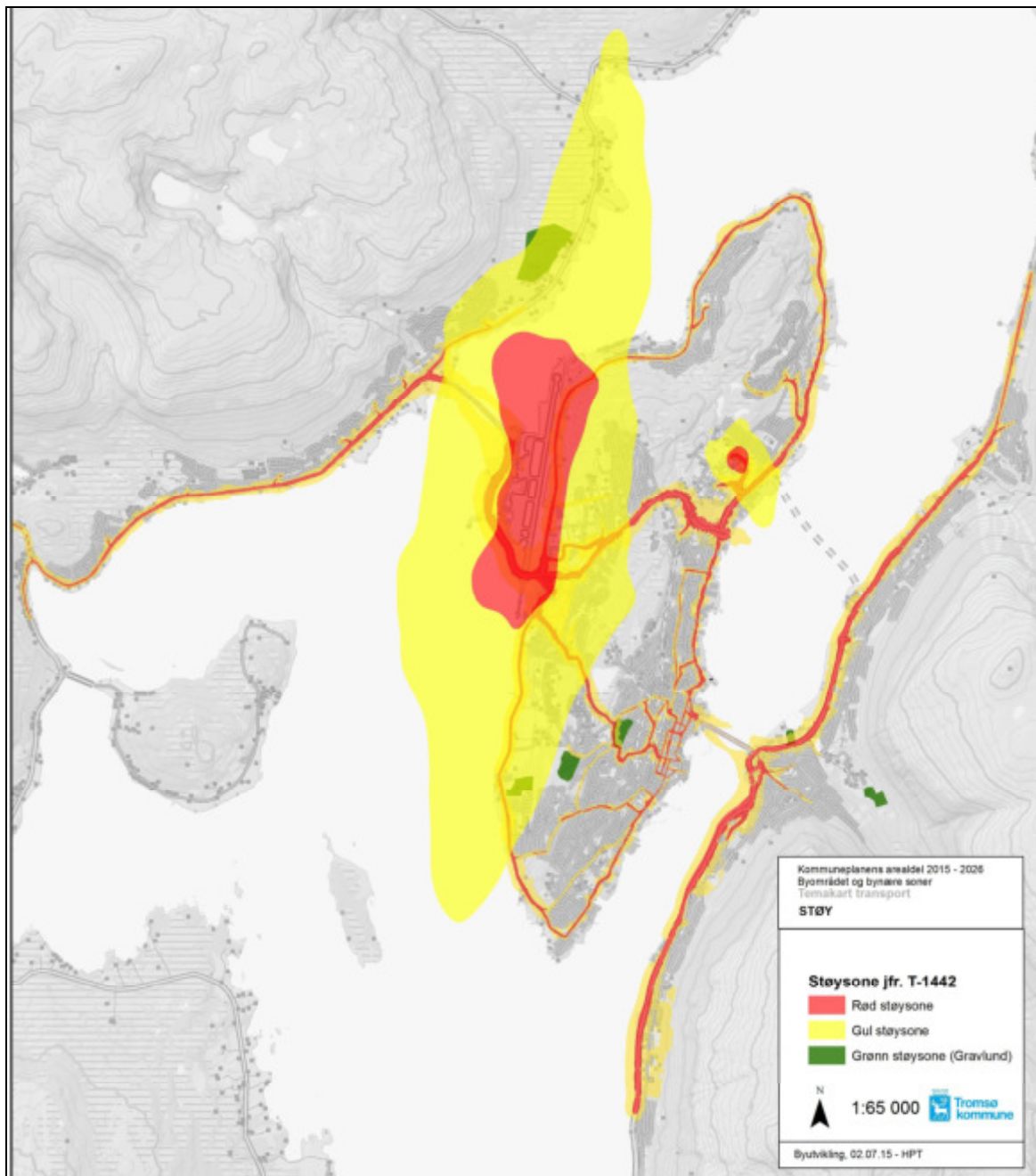
18.4.1. Generelt

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn for planlegging av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. I T-1442 er følgende støygrenser anbefalt:

Tabell 7: Anbefalte støygrenser ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger mv.

Støykilde	Støybegrensningsverdiene ved etablering av ny støyende virksomhet med utgangspunkt i 55 dB	Støybegrensningsverdiene ved etablering av ny støyende virksomhet med utgangspunkt i 57 dB	Støybegrensningsverdiene ved etablering av ny støyende virksomhet med utgangspunkt i 59 dB
Veitrafikk	55 Lys	55 Lys	55
Flåte	55 Lys	55 Lys	55
Flugtrafikk	55 Lys	55 Lys	55
Industri, håndverk og byggarbeid	60m fjernebolger 60 Lys 100m fjernebolger 60 Lys	60 Lys og 60 Lys	60
Reiselyst	60 Lys	60 Lys og 60 Lys	60 Lys
Støyveier	60 Lys	60 Lys og 60 Lys	60 Lys
Industri	60 Lys	60 Lys	60



Figur 9: Støykart med hensynssoner for fly- og vegstøy

18.4.2. Rød støysone

Rød sone anses ikke egnet til støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel tillates:

- i viktige fortettingsområder og langs kollektivakser, i samsvar med kommunens knutepunktstrategi,
- med vilkår om at det gjennomføres støyreduserende tiltak i samsvar med støyfaglig utredning som dokumenterer at tiltakene vil gi tilfredsstillende støyforhold.

Ved etablering av boliger i rød støysone gjelder følgende:

- bebyggelsen/byggverket skal fungere som skjerm mot støykilden slik at det oppnås tilfredsstillende støyforhold innendørs og på uteoppholdsarealene,
- boenheter skal være gjennomgående og minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side,
- tiltak for solavskjerming eller kjøling bør iverksettes dersom naturlig lufting bare kan skje mot støyutsatt side,
- privat uteplass kan lages som innglasset balkong dersom dette er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

18.4.3. Gul støysone

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone. Ved regulering av boligområder i gul støysone gjelder bestemmelsene om rød støysone tilsvarende.

18.4.4. Støyfaglig utredning:

I reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i rød eller gul sone skal det foreligge en støyfaglig utredning. Det skal fastsettes bestemmelser om utforming av støy-skjermede utearealer og hvilke støydempende tiltak som må iverksettes før bebyggelsen kan tas i bruk. Synlige støydempende tiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen.

Retningslinjer:

En støyfaglig utredning består av to deler: den første delen omfatter en støyfaglig vurdering ved begynnelsen av planarbeidet, som fastslår egnethet av areal til det planlagte formålet og viser hva som er teknisk mulig og hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støy. Flere plasseringsmuligheter av bygg og uteoppholdsareal vurderes og støyberegnes. Avbøtende tiltak som støyskjermer skal ikke svekke byggeområdets kvalitet.

Den andre delen i en støyfaglig utredning skal vise at det valgte planforslaget innfrir støykravene jfr. T-1442.

Selv om det finnes en støyfaglig utredning på et overordnet nivå, kan avvik fra planen eller forskjellen mellom detaljeringsnivåene utløse krav om en ny støyfaglig utredning.

Felles krav for alle støyfaglige utredninger er at alle etasjer og boenheter i bygg vises med støyinnivå på fasade, samt at støyinnivå på alle private uteplasser og felles uteareal støyberegnes.

18.4.5. Grønn sone

Grønn sone er en vurderingszone for areal avsatt eller regulert til gravlund hvor grenseverdier for støy ikke skal overskride L_{pAeq} 50 dB.

18.4.6. Støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet kan bare tillates der det er utarbeidet støysonkart som viser virksomhetens påvirkning av omgivelsene, med støyfaglig utredning som viser hvilke støy-skjermende tiltak som eventuelt må iverksettes. Tiltakshaver er ansvarlig for utarbeiding av støysonkart med støyfaglig utredning, og for gjennomføring av nødvendige støy-skjermende tiltak.

Tilsvarende gjelder dersom et nytt tiltak eller en utvidelse av et eksisterende tiltak vil øke trafikkforekomsten i så stor grad at støynivået heves med 2 dB eller mer.

I områder med støykilder hvor støysonkart ikke foreligger (f.eks. støy fra havnevirksomhet) vurderes støybelastningen ifølge veileder M-128/2014.

Ved kombinasjon av bolig/næring må det sørges for boligkompatibel næring.

18.4.7. Støy fra varmepumper, aircondition, mm

Bygningstekniske installasjoner som f.eks. utedelen for aircondition og varmepumper, skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og brukerområder, i rom for varig opphold i annen bygning og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek, jf TEK10 § 13-9.

18.4.8. Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal i utgangspunktet ikke overskride støygrensene i tabell 4, kap. 4 (T-1442).

Dersom støybelastningen vil overskride anbefalte støygrenser med mer enn 5 dB i mer enn 2 uker, skal det holdes samrådsmøte med beboerne i god tid før anleggsstart. Her skal det informeres om prosjektet og om eventuelle kompenserende tiltak.

Berørte parter skal varsles om støy i naboskapet etter rådene i kapittel 4.4 (T-1442). Varsling gjelder også for beboere som har flyttet inn i allerede ferdigstilte boliger. Varsling gjelder spesielt i byggeområder med betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag. Tiltakshaver er ansvarlig for at støygrensene overholdes og at beboerne varsles og eventuelt innkalles til møte.

18.5. Faresone – ras- og skredfare H 310: 1-733

Før tiltak kan finne sted skal ras- og skredfare være avklart og hensyntatt. Se også pkt. 12.6.

H 310: 1-730

Kartlagte aktsomhetsområder for potensiell ras- og skredfare

H 310: 731

Faresonekart for Tomasjord-Lunheim - NGI-rapport nr. 20130563-01-R (2013)

H 310: 732

Faresonekart for Vasstrand-Nordfjordbotn - NGI-rapport nr. 20130564-01-R (2013)

H 310: 733

Se bestemmelser i kommunedelplan 0210 til H310_1 på Leirbakken – NGI-rapport nr. 20091684-00-2-R (2009)

H 310: > 800

Faresonekart i utvalgte områder - NGI-rapport nr. 20150388-01-R (2015)

Retningslinjer:

Faresoner H310 for ras- og skredfare i kommuneplankartet setter seg sammen av ulike typer skredfarekart.

Den skraverte H 310-sonen på kommuneplankartet må derfor sees i sammenheng med temakart for skred som ligger kommunens hjemmeside. Temakartet skiller mellom områder, der det bare finnes aktsomhetskart og områder, der det ble gjennomført detaljert skredfarekartlegging med faresonekart (NGI rapport nr. 20130563-01-R (2013), NGI-rapport nr. 20130564-01-R (2013), NGI rapport nr. 20150388-01-R (2015)).

Faresonekart viser rekkevidden for skred med en bestemt sannsynlighet. Faresonen viser den samlede skredfaren (snø-, flom-, sørpe- og jordskred) og avgrenses etter den dominerende skredtypen, som oftest er snøskred.

Aktsomhetskart viser potensielle løsne- og utløpsområder for skred og kan ha ulike detaljeringsgrad. Nøyere kartlegging vil vanligvis redusere aktsomhetsområdenes utstrekning.

I kommuneplankartet ble aktsomhetsområder tatt ut i de områdene hvor faresonekart foreligger. Løsneområdene ble derimot behold for å vise til sammenhengen mellom verneskog og utløpsområder. For zoombare temakart se kommunens hjemmeside.

18.6. Faresone – flomfare H 320: 1-2

H 320: 1-2 Tromsdalselva

Bygg og anlegg innenfor hensynssonen skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelser i perioder og tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen er det fare for vann i kjeller. I sonen skal all ny bebyggelse vurderes ut fra NVE's flomsonekart fra 2012. – NVE-rapport nr. 978-82-410-0851-1 (2012).

H320_3: Dambruddsbølgesone for Øvre Langvatn-Damvatn

Ved regulering eller søknad om tiltak skal mulig endring i damsikkerhetsklassen utredes. Dersom tiltak medfører endring i sikkerhetsklassen, skal tiltakshaver utarbeide en kost-/nytteanalyse.

H320_4: Dambruddsbølgesone for Amundvatn-Slettaelva

Ved regulering eller søknad om tiltak skal mulig endring i damsikkerhetsklassen utredes. Dersom tiltak medfører endring i sikkerhetsklassen, skal tiltakshaver utarbeide en kost-/nytteanalyse.

18.7. Faresone – radonfare H 330: 1

Innenfor faresonen skal det på grunn av radonkonsentrasjonen vies spesiell oppmerksomhet mot radonfare. Radonforebyggende tiltak skal etableres i samsvar med byggt teknisk forskrift § 13-5.

18.8. Faresone – brann-/eksplosjonsfare H 350: 1-4

H350: 1

Innenfor hensynssonen rundt tankanlegg på Skjelnan tillates ikke ny bebyggelse.

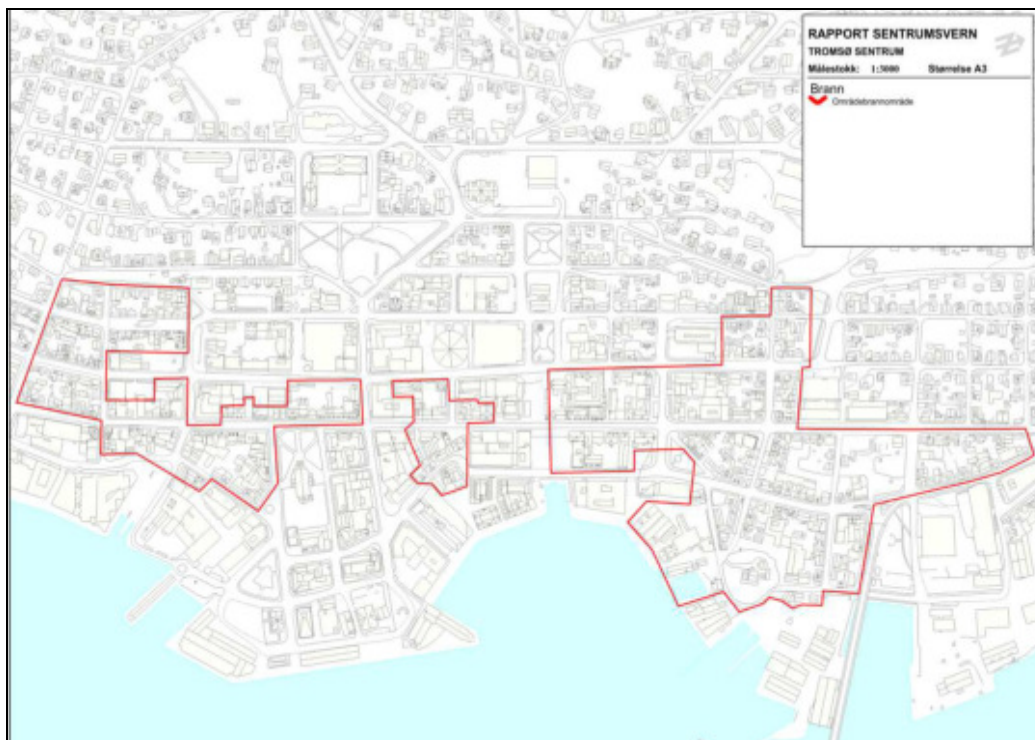
H350: 2-4 Brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse

Det skal vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonene (fig. 10).

Ansvarlig søker/tiltakshaver skal påse at melding sendes til Tromsø Brann og redning for orientering når søknad om tiltak har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte.

Tiltak som har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte, skal prosjekteres med brannsikkerhetsnivå tilsvarende minst brannklasse 3, jf byggt teknisk forskrift § 11-3.

For å kunne få ansvarsrett for prosjektering av tiltak som har eller kan ha betydning for risikoen for brannsmitte, kreves godkjenning i tiltaksklasse 3 innen fagområdet brannsikkerhet.



Figur 10: Hensynssoner for brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse

18.9. Andre farer – kvikkleire H 390

H390_1-14: Kartlagt fare for kvikkleire

Områdene ble definert som områder med risiko for kvikkleireskred i NGI rapport «Kvikkleirekartlegging – Tromsø m/omland» (NGI 20100613-01-R, 2012).

Før det kan gjennomføres tiltak må områdestabiliteten dokumenteres. Risikoreducerende tiltak beskrives og vurderes. Se også bestemmelser pkt 12.6.

19. INFRASTRUKTURSONE, PBL. § 11-8 B

19.1. Krav vedrørende infrastruktur H410

H410_1: Prestvannbekken

Nye planer og tiltak må ta hensyn til at Prestvannbekken skal kunne gjenåpnes og revitaliseres.

H410_2: Lillevannet - Stakkevollanfeltet dreneringsbekk

Kunstig dreneringsbekk for overflatevann fra Lillevannet ned til sjøen utformes som grøntdrag. Traséenes beliggenhet samt antall må fastlegges i felles planlegging, se bestemmelser pkt. 22.1 H810_1.

H410_3-8: Skjelnan-Movika

Åpne bekkeløsninger for overvann skal vurderes i områdeplan/kommunedelplan i samråd med Tromsø kommune. Disse skal være en integrert del i utomhusplanlegging til detaljreguleringene.

19.2. Rekkefølgekrav grønnstruktur H 450

H450_1: Mortensnes – Ringvegen (KU nr. 58)

Rekkefølgekrav:

Det skal ikke settes i gang regulering av området før prosessen med fastsetting av markagrensen er gjennomført. Det skal foreligge en strategi for avgrensning, bruk og funksjon av Tromsømarka i området mellom Mortensnes-Sandneseiendommen-Rismålshaugen-Grønnåsen. Strategien kan påvirke grensesetting mellom arealformålene for boligbebyggelse og friområde (marka).

H450_2: Tromsømarka på øya

Friluftsmål på Tromsøya som ligger innenfor markagrensa (grønn stiplet strek) skal gjennom egen forvaltningsplan og etappevise reguleringsplaner sikres ytterligere.

H450_3: Tromsømarka på fastlandet

Det skal lages en plan for Tromsømarka.

H450_4: Tromsømarka på Kvaløya

Det skal lages en plan for Tromsømarka.

20. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN, PBL. § 11-8 C

20.1. Hensynssone landbruk H 510: 1-4

Retningslinjer:

Områdene er definerte kjerneområder for landbruk i byområdet og den bynære sonen. Eventuelle tiltak må begrunnes særskilt og avveies med hensyn til konsekvenser for landbruk.

H510_1: Holt

H510_2: Berg

H510_3: Sigerstad

H510_4: Finland

20.2. Hensynssone reindrift H 520: 1-36

Retningslinjer:

H520: 1-36

Sone med særlig hensyn til reindrift. Ved behandling av søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging skal hensyn til reindriften vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres.

Dersom tiltak berører flytt- og drivingsleier gjelder Lov om reindrift (2007) § 22 at reindriften flyttleier må ikke stenges. Herunder regnes også faste inn- og avlastingsplasser for transport av reinen.

Departementet kan samtykke i omlegging av flyttleier og i åpning av nye flyttleier.

H520_1: Flyttleier

Se retningslinjer knyttet til flyttleier H520_1 i kommunedelplan for Ramfjord 0210 pkt. H520_1-4.

20.3. Hensynssone friluftsliv H 530: 1-2

Retningslinjer:

H530_1: Tromsøya Sydspissen

Hensikten med den etablerte turstien samt tilgrensende arealer ervervet av kommunen er å gjøre fjæra tilgjengelig for allmennheten mht rekreasjon og turgåing. Bruk av området styres av tinglysnings-teksten «(...) (Arealene) kan ikke nyttes til annet enn friluftsmål uten samtykke fra Staten ved Miljødirektoratet, org. Nr. 999 601 391.

H530_2: Hella

Hensikten med å vise Hella som hensynssone for friluftsliv er å sikre Hella som turmål for byens befolkning. Bruk av området styres av tinglysnings-teksten «(...) (Arealene) kan ikke nyttes til annet enn friluftsmål uten samtykke fra Staten ved Miljødirektoratet, org. Nr. 999 601 391.

20.4. Hensynssone grønnstruktur H 540: 1-3

Retningslinjer:

H540_1-3: Områder grønnstruktur i kommunedelplan for Ramfjord

Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H540_1-3.

20.5. Hensynssone landskap H 550: 1-2

Retningslinjer:

H550_1: Solstrandvegen GBNR 18/16

Området fremstår som et intakt kulturlandskap knyttet til landbruksaktivitet på jorda. Ved planlegging og tiltak skal disse verdiene ivaretas.

H550_2: Solstrandvegen GBNR 18/16

Ved planlegging og tiltak tas vare på den steinlagte traktorstien på Kaldslettneset.

H550_3-6: Hensynssoner landskap i kommunedelplan for Ramfjord

Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H550_1-4.

20.6. Hensynssone naturmiljø H 560: 1-4

Retningslinjer:

H560_1-4: Naturmiljøområder i kommunedelplan for Ramfjord

Innenfor sonen skal hensynet til naturmiljøet gis prioritet.

Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H560_1-4.

20.7. Hensynssone bevaring kulturmiljø H 570: 1-327

Retningslinjer:

Innenfor sonen skal hensynet til kulturmiljøet gis prioritet. Nye tiltak bør ikke tillates innenfor hensynssonen.

Kommunedelplan for kulturminner, som er under arbeid, vil gjøre nærmere rede for de enkelte hensynssonene.

H570_1-317:

Hensynssonen inneholder vedtaksfredete bygninger eller kulturmiljøer jf plan- og bygningsloven § 12-6 og § 3-1, bokstav b, som er gitt et vern etter vedtak i kommunestyret.

Se også bestemmelse om vern under pkt. 1.2.

H570_9: Buvika

Hensynssonen fastsettes med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet i Buvika. Eksisterende bebyggelse og kulturlandskap inngår i dette kulturmiljøet.

H570_10: Torsneshalvøya

Hensynssonen fastsettes med særlig hensyn til bevaring av områdets rike kulturmiljø og for å sikre kulturminner og kulturlandskap i området.

Ny bebyggelse tillates ikke oppført i hensynssonen utover angitt parkeringsformålet.

H570_17: «Isrenna» - Tromsøya

Ved planlegging og tiltak tas vare på de fysiske restene i hensynssonen.

Restene etter isanlegget ved Holmboevannene og i traseen for Isrenna, bevares på stedet.

På sentrale steder i terrenget settes det opp informasjonsskilt som beskriver kulturminnene etter isproduksjonen. Det er ikke tillatt å fjerne restene etter isanlegget uten etter avtale med vernemyndighetene.

H570_308: Fangstanlegg Ramfjord

Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H570_1.

*H570_327: Fangstanlegg Ramfjord
Se retningslinjer i kommunedelplan 0210 pkt. H570_2.*

21. BÅNDLEGGINGSSONE, PBL. §11-8 D

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

21.1. Båndleggingszone for regulering etter plan- og bygningsloven H 710: F1-5

H710_F1: Kvaløyaforbindelse med Tverrforbindelse
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Tindtunnel

Det forutsettes at eventuell videre planlegging skjer i regi av Statens vegvesen i tråd med prosedyrer for nye stamveitraseer.

H710_F3: Fremtidig fylkesvegtrasé FV 91 Breivikeidet bru til Hov
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F4: E8 i Ramfjord – østre alternativ
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F5: Etablering av en møbelvarekjede
Hensynssone i påvente av reguleringsplan for IKEA-varehus.

H710_F6: Hundbergan
Hensynssone i påvente av reguleringsplan. Se kommunedelplan 0210, H710_2.

H710_F7: Storelva – Eidkjosen – Kaldfjord
Hensynssone i påvente av områdereguleringsplan.

21.2. Båndleggingszone etter lov om naturvern H 720: N1-15; F16

Områdene er vernet etter lov om naturmangfold. Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk:

H720_N1: Faueldalen naturreservat + Lyngsalpan landskapsvernområde

H720_N2: Lakselvbukt naturreservat

H720_N3: Sandbukta naturreservat

H720_N4: Kobbvågen naturreservat

H720_N5: Grindøysundet naturreservat

H720_N6: Håkkjøbotn naturreservat

H720_N7: Rakkfjordmyran naturreservat

H720_N8: Dankarvågvatn naturreservat

H720_N9: Edøya landskapsvernområde

H720_N10-12: Håja-Røssholmen landskapsvernområde

H720_N13: Auvær naturreservat

H720_N14: Store Risøya landskapsvernområde

H720_N15: Prestvatn landskapsvernområde

H720_F16: Rystraumen marint verneområde (foreslått fremtidig verneområde, verneprosessen pågår - status: mai 2016)

21.3. Båndleggingszone etter lov om kulturminner H 730: N1-68

Sonen viser områder som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf kulturminneloven §4. De fredete områdene omfatter fornminner og byggverk. Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.

Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen, jf kulturminneloven §§ 3, 6 og 8. Søknad om tiltak som kan virke inn på hensynssonene skal forelegges regional kulturminneforvaltning, Troms fylkeskommune v/kulturavdelingen og Sametinget.

H730_58: se bestemmelser i kommunedelplan 0210 knyttet til H730_2.

H730_59: se bestemmelser i kommunedelplan 0210 knyttet til H730_1.

Retningslinje:

I påvente av en kommunedelplan for kulturminner ble bare et fåtall av kulturminner, type H730, tegnet inn i plankartet, herunder noen forskriftsfredete byggverk. Automatisk fredete kulturminner er fredet uansett. Riksantikvarens database (Askeladden) må brukes under planleggingen inntil kommuneplankartet er oppdatert.

21.4. Båndleggingszone etter andre lover H 740: N1-12

Følgende energianlegg har fått konsesjon av Norges vassdrag- og energidirektoratet etter energiloven og/eller vannressursloven (status: juni 2015).

H740_1: Vindkraftverk Kvitfjell

H740_2: Vindkraftverk Raudfjell

H740_3: Vannkraftverk Synnøvjordelva

H740_4: Vannkraftverk Pikstein

H740_5: Vannkraftverk Forneselva

H740_6: Vannkraftverk Saltdalelva

H740_7: Vannkraftverk Mjeldeelva

H740_8: Vannkraftverk Simavika

H740_9: Vannkraftverk Ellenelva

H740_10: Vannkraftverk Stordal

H740_11: Vannkraftverk Ritaelva

H740_12: Vannkraftverk Sveingardvatn

22. GJENNOMFØRINGSSONE, PBL. § 11-8 E

22.1. Krav om felles planlegging H 810: 1-3

H810_1: Lillevannet og Stakkevollan UiT (KU nr. 39 og 71)

Området skal ha en felles planlegging for vannforsyning, avløp og overvann (se bestemmelser pkt.19.1 H 410_2) samt skoleveg med snarvegssystem. Mulighet for en øvre sykkeltrasé ovenfor Hansine Hansens veg skal utredes.

Omlegging av høyspenningskabler skal unngås. Er omlegging nødvendig, stiller nettselskapet en del vilkår.

H810_2: Slettaelva Nord og Slettaelva (KU nr. 41 og 74)

Området skal ha en felles planlegging for vannforsyning, avløp og overvann samt skolevei. Begge områdene må ta hensyn til en utvidelse av gravlund. Behov for en utvidelse må avklares i begynnelsen av planprosessen.

Ved oppstart av felles planlegging må det vurderes om det må settes av areal for en ny skole samt tilhørende utearealer.

Basert på samlet antall boenheter fra begge områdene må antall strøkslekeplasser fastsettes og fordeles mellom de to områdene.

H810_3: Kroken (KU nr. 75)

Det skal avsettes plass til et fremtidig bo- og velferdssenter for Kroken i dette området. Grunnen er at Kroken sykehjem skal flyttes nærmere bydelssenteret. I tilknytning til bo- og velferdssenteret må andel omsorgsboliger, evt. boligklynger for mennesker med spesielle behov, vurderes.

Området skal inkludere kvartalspark og gangstrøk fra Krokensenteret i nord til Kirken i sør.

Omlegging av høyspenningskabler skal unngås. Er omlegging nødvendig, stiller nettselskapet en del vilkår.

Ved planlegging av ny bebyggelse skal det tas hensyn til støy fra Kroken transformatorstasjon.

23. VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN, PBL. § 11-8 F

H910_1-54: Soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelder.

24. BESTEMMELSESONRÅDE, PBL. § 11-8 E

Bestemmelsesområde er ikke avklart i forhold til lov om kulturminner av 1978.

1: Korridor for ny veg fra Skjelnan-Tønsnes

Tiltak er ikke tillatt før den fremtidige vegtraséen er utredet.

VEDLEGG 18

Kommunedelplankart

Kommunedelplan

Adresse: Sjøgata 29, 9008 TROMSØ

Gnr/Bnr: 200/2296/0/0

Målestokk: 1:1 000

Planident: 0225

Ikrafttredelsesdato: 11.06.2008

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 28.04.2021



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Anlegg

OBJTYPE

— FlytebryggeKant

— FrittståendeTrappKant

— KaiBryggeKant

— MurLoddrett

— VeggFrittstående

Bygningsflater

■ Annen bygningstype

BYGGTYP_NBR

■ Boligbygg

Vegflate

OBJTYPE

■ Veg

■ Vannflate

■ Valgt eiendom

RpTekst

— Bevaring bygninger

----- KpRestriksjonGrense

— KpArealbrukGrense

▤ Bevaringsområder

■ Senterområde (N)

■ Offentlig bebyggelse (N)

■ Vannareal for allmenn flerbruk (N)

■ Vegareal (N)

■ Fotgjengerstrøk (N)

VEDLEGG 19

Urådighet - Fredningsvedtak



Kartverket

SNE NÆRINGSMEGLING AS
POSTBOKS 1063, 9261 TROMSØ
9008 TROMSØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 53-21-0017 (Sondre Hjelmevoll)
Vår referanse: 2507566/15632462
Bestilling: C3 2021-05-18 (5) 95

Dato
18.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3245	97	8.3.1994	URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5401 TROMSØ	200	1257	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekrefte
Kristin Petterson



TINGLYST

08 MAR 1994

NORD-TROMS KULTURMINNELOVENS

DOKNR NR: 3245

SJØGATA 29 - GNR. 200 BNR. 1257 - "AUNEGÅRDEN"
TROMSØ KOMMUNE
VEDTAK OM FREDNING MED HJEMMEL I KULTURMINNE-
LOVENS § 15

Med hjemmel i Lov om kulturminner av 9. juni 1978, nr. 50, § 15
freder Riksantikvaren Sjøgata 29 (gnr. 200 bnr. 1257) i Tromsø
kommune. Myndighet til å fatte vedtak om fredning er delegert fra
Miljøverndepartementet til Riksantikvaren ved departementets vedtak
av 30.06.89 (rundskriv t-6/89).

Fredningen omfatter:

Hovedbygning, produksjonslokaler og gårdsrom.

./ Bygningene er avmerket på vedlagte kart i målestokk 1:1000, datert 1.
februar 1994 og er gitt Riksantikvarens påtegning i dag.

Når det gjelder behandlingen av de fredete bygningene viser vi til
Kulturminnelovens §§ 16-20.

Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold og pleie av fredete
bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller gamle
delene helt ned til detaljer som vinduer, dører og listverk. Dette
gjelder utvendig såvel som innvendig.

Fredningen medfører at enhver forandring av bygningenes eksteriør og
interiør, som går utover vanlig vedlikehold, skal forhåndsgodkjennes
av fylkeskommunen som kulturminnemyndighet.

Er det tvil om et tiltak er å anse som vanlig vedlikehold, skal
fylkeskommunen kontaktes. Eierne har ansvaret for vedlikehold av de
fredete kulturminnene.


Øivind Lunce



Oslo, 1. februar 1994

Vedlegg



Doknr: 3245 Tinglyst. 08 03.1994 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



RIKSANTIKVAREN

REKOMMANDERT
Nord-Troms herredsrett
Strandgt. 41
9008 TROMSØ



DERES REF.

VÅR REF. (Bes oppgitt ved svar)

DATO

94/478-1 B-392 ODS/HMB

1. februar 1994

SJØGATA 29 - GNR. 200 BNR. 1257 - "AUNEGÅRDEN"
TROMSØ KOMMUNE
TINGLYSNING AV FREDNING

Med hjemmel i Lov om kulturminner av 9. oktober 1978, nr. 50 § 15 fredet Rikantikvaren den 9. oktober 1991 Sjøgata 29, Tromsø kommune.

Eieren er underrettet om mulighetene til å påklage Riksantikvarens vedtak. Klagefristen er utløpt, og det er ikke innkommet klage på nevnte vedtak.

Riksantikvaren ber om at vedtaket tinglyses og at et eksemplar av fredningsvedtaket returneres oss i stemplet stand.

Utbetaling av tinglysningsgebyr går via Skattefogden i Oslo, og kan ta inntil 1 måned.

For Rikantikvaren


Unni Grønn
førsteantikvar

Kr. For. - 08.0394


Oddbjørn Sørmoen

Saksbehandler: Oddbjørn Sørmoen

Gjenpart: - Tromsø kommune
- Troms fylkeskommune, Fylkeskulturkontoret
- Jostein Aune, Sjøgata 29, 9000 Tromsø

Vedlegg: - 2 kart

Kap. 1429 post 72.2.1 34 1902 499
Kr. 712,- i tinglysningsgebyr følger over postgiro.



Ktr. adr.:
Dronningensgate 13
0152 Oslo

Postadresse:
Postboks 8196 Dep
0034 Oslo

Telefon:
(02) 94 04 00

Telefax:
(02) 94 04 04

Saksbehandlers
Innvalgsnr.:

VEDLEGG 20

Vedrørende Midlertidig brukstillatelse ferdigattest

Vedrørende Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Viser til bestilling av bygningsdokumenter/meglerpakke i nettbutikken
infoland.ambita.com

Det har vært gjort en gjennomgang av kommunens arkiver etter bygningsdokumenter for den aktuelle eiendommen. Det er ikke funnet midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i arkivet.

Med hilsen

Tromsø kommune
Seksjon for Byutvikling

VEDLEGG 21

SD - Utsalg, storkjøkken, hotell, bensinst., restaurant, café o.l. -
AUNEGÅRDEN AS - 28.09.2021 - Gr

VEDLEGG 22

SD - Generell avtalekunde - AUNEGÅRDEN AS - 09.03.2022 -
11400609