



## REGULERINGSBESTEMMELSER

**Plannavn:** Detaljert reguleringsplan for Holstneset  
**Plannr:** 1903 - 614  
**Dato:** 21.05.2015, revidert 05.06.2015

---

### I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.*

### II

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:*

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1, BBB2) Sosi 1113
- Kontor (BK1, BK2) Sosi 1310
- Avløpsanlegg (BAV1) Sosi 1542
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1) Sosi 1588
- Uteoppholdsareal (BUT1) Sosi 1600
- Lekeplass (BLK1) Sosi 1610
- Forretning / industri Sosi 1812
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1, BAA2) Sosi 1900

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (SKV1-5) Sosi 2011
- Fortau (SF1-6) Sosi 2012
- Gatetun (SGT1) Sosi 2014
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG1) Sosi 2016
- Kai (SK1) Sosi 2041

#### 3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr 6)

- Havneområde i sjø (VHS1) Sosi 6220
- Småbåthavn (VS1) Sosi 6230

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:*

- Sikringssone - frisikt Sosi 140
- Hensyn landskap Sosi 550

### IV

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:*

#### **1 HENSYNSSONER**

##### **1.1 Sikringssone – frisikt**

- a) Innenfor frisiktsonene skal ingen installasjoner, vegetasjon eller snøhauger være høyere enn 0,5 meter over bakkeplan.

##### **1.2 Hensyn landskap**

- a) Innenfor sonen tillates fylling i sjø.

### V

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 2 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:*

#### **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

##### **1.1. Fellesbestemmelser**

- a) Maks tillatte kotehøyder er angitt på plankartet.
- b) Mindre bygningsdeler som heis, trapp, pipe/avtrekksanlegg og andre tekniske anlegg tillates å stikke høyere enn angitt gesimshøyde.
- c) Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet.
- d) Byggegrenser er angitt i plankartet. Der byggegrensene ikke er synlige i plankartet, sammenfaller disse med formålsgrenser.
- e) Laveste tillatte gulvnivå er satt til kote 3,1. (NN1954)
- f) Det skal til hver boligenhet avsettes plass til 1 biloppstillingsplass. Av disse skal det avsettes nødvendige plasser for funksjonshemmede. Det skal etableres uttak for opplading av Elbiler.
- g) Nødvendige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor byggeområder og samferdselsanlegg.
- h) Trafoer tillates etablert innenfor byggeområdene. Trafoer forutsettes integrert i øvrig bebyggelse.
- i) Det skal avsettes arealer til sykkelparkering, 2 plasser pr leilighet.

### **1.2. Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB1)**

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Innenfor området tillates etablert blokkbebyggelse med inntil 100 leiligheter, fordelt på 3 hovedvolumer.
- c) Minste byggehøyde og største byggehøyde er vist i plankartet.
- d) Innenfor området tillates etablert nødvendige parkeringsplasser. Parkering skal etableres på bakkeplan (plan 1).
- e) Det tillates etablert felles takterrasser på boligbyggene.
- f) Det tillates etablert uteareal på tak parkeringsetasje.
- g) Balkonger tillates kraget ut over byggegrenser. Minste fri høyde under balkong skal være 5 meter. Det tillates søyler for understøttelse av konstruksjoner ned til bakkeplan.
- h) Det skal etableres en gangsgang langs byggenes vestfasade som knyttes til offentlig fortau langs adkomstveg på begge sider.

### **1.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB2)**

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Innenfor området tillates etablert blokkbebyggelse, med inntil 25 leiligheter.
- c) Innenfor området tillates etablert nødvendige parkeringsplasser. Parkering skal etableres på bakkeplan (plan 1).

### **1.4. Kontor (BK1)**

- a) Området er avsatt til kontorbebyggelse med tilhørende anlegg.

### **1.5. Kontor (BK2)**

- a) Området er avsatt til kontorbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Det skal avsettes minimum 1 biloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> (BRA). Parkering etableres på plan 1 og 2.

### **1.6. Avløpsanlegg (BAV1)**

- a) Området er avsatt til kommunalt avløpsanlegg.
- b) Utelagring er ikke tillatt.
- c) Det tillates dumping av snø i sjøen fra området.

### **1.7. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BBS1)**

- a) Området er avsatt til offentlig småbåtanlegg.

### **1.8. Uteoppholdsareal (BUT1)**

- a) Området er avsatt til offentlig uteoppholdsareal.
- b) Ferdig planerte uteoppholdsarealer skal ikke ligge lavere enn kote + 3,1.
- c) Stien langs sjøen tillates etablert.
- d) Vareadkomst for tilliggende eiendommer samt småbåthavn tillates.

### **1.9. Lekeplass (BLK1)**

- a) Området er avsatt til felles lekeplass for BBB1.
- b) Ferdig planerte arealer skal ikke ligge lavere enn kote + 3,1.
- c) Arealene skal sikres med gjerde.

### **1.10. Forretning / kontor / industri**

- a) Arealet tillegges eksisterende arealer på eiendommen 61/240. For arealet gjelder bestemmelser i plan 601.

### **1.11. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1-2)**

- a) Områdene er avsatt til kombinert formål for etablering av parkeringsanlegg, boder og lekeplass.
- b) Bebyggelsen tillates oppført i en etasje, med parkering på bakkeplan (plan1).
- c) Tekniske rom tillates etablert.
- d) Takplan og skråplan opparbeides til lekeareal og skal sikres med gjerde.
- e) BAA1 er avsatt til lekearealer for BBB1, og BAA2 er avsatt til lekearealer for BBB2.
- f) Arealene tillates skjermet mot støy.
- g) Gjerder og evt støyskjerm tillates å gå utover høyde avsatt i plankartet.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Samferdselsanlegg**

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling i offentlige og private kjøreveger og fortau som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med planer godkjent av Harstad kommune.
- b) Dersom samferdselsanleggene utbygges etappevis, skal det skal til enhver tid være mulig å snu kjøretøy på offentlig veg, eksempelvis ved etablering av midlertidig snuhammer.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

### **2.2 Kjøreveg (o\_SKV4-5, f\_SKV1-3)**

- a) Offentlige kjøreveger er på plankartet angitt som o\_SKV4 og o\_SKV5.
- b) Adkomstveg fra Tore Hunds gate til SGT1 reguleres som felles adkomst f\_SKV1.

- c) Adkomstveg mellom Tore Hunds gate 5 og 7 til Tordenskiolds gate reguleres til felles adkomst f\_SKV2.
- d) Adkomstveg til verkstedområdet fra f\_SKV1 reguleres til felles adkomst f\_SKV 3-.
- e) Adkomster til eiendommene er vist med piler i plankartet. Endelig passering avklares i rammesøknad.
- f) Veganleggene skal ha belysning i henhold til gjeldende krav.

### **2.3 Fortau (f\_SF1-2, o\_SF3-6)**

- a) Arealene er avsatt til fortau langs offentlig veg og langs felles adkomst.
- b) Fortau SF2 skal også ha funksjon som *Stien langs sjøen*.

### **2.4 Gatetun (f\_SGT1)**

- a) Avsatt areal opparbeides slik at man oppnår fartsbegrensning, samtidig som arealet blir gjennomkjørbart for renovasjon, utrykningskjøretøy mv.
- b) Det tillates etablert miljøstasjon i området. Miljøstasjon er illustrert i plankartet.
- c) Plan for opparbeidelse følger rammesøknad.

### **2.5 Gangveg / gangareal / gågate (o\_SGG1)**

- a) Arealene er avsatt til opparbeidelse av *Stien langs sjøen*.

### **2.6 Kai (SK1)**

- a) Området er avsatt til privat kaianlegg.
- b) Skip ved kai skal tilkobles landstrøm.

## **3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **3.1. Havneområde i sjø (o\_VHS1)**

- a) Området er avsatt til havneområde i sjø.
- b) Innenfor området tillates utfylling i tråd med prosjektert løsning.
- c) Område avsatt til småbåthavn skal sikres tilflott.

### **3.2. Småbåthavn (o\_VS1)**

- a) Området er avsatt til småbåthavn.
- b) Småbåthavn(er) skal forankres i område BBS1.

## VI

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 1 gis følgende bestemmelser vedr utforming av arealer, bygninger og anlegg:*

- a) **Estetikk:** Området skal framstå med en gjennomgående profil i forhold til utomhusarealer og trafikkanlegg, mht materialbruk, farger, skilting, møblering, belysning, beplantning o.a. Bebyggelsen skal utformes slik at bygningsmassen både i området som helhet og i de enkelte byggeområdene framstår som helhetlig, med felles trekk.

## VII

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 3 gis følgende grenseverdier for forurensing:*

- a) **Støy:** Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes, evt unntak dokumenteres og avklares i fbm rammetillatelse.

## VIII

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 4 gis følgende funksjons- og kvalitetskrav:*

- a) **Energi:** Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig fjernvarmeanlegg.
- b) **Sikring langs sjøen:** Overgangen vann-land skal utformes slik at det er mulig å komme seg opp igjen dersom man faller i vannet. Det skal monteres stiger/leidere fra sjø opp på land der det er nødvendig. Nødvendig belysning av stiger/leidere skal etableres.
- c) **Universell utforming:** Alle bygninger og uterom skal utformes i hht prinsipp om universell utforming.

## IX

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:*

- a) **Kulturminner:** Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. lov om kulturminner.

## X

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:*

- a) Området tillates bygget ut etappevis.
- b) Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før tilhørende uteoppholdsareal, lekeplass, parkering eller veganlegg er ferdigstilt.
- c) Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før miljøstasjon er etablert etter avtale med Harstad kommune.
- d) *Stien langs sjøen* skal opparbeides senest samtidig med opparbeidelsen av bakenforliggende arealer.
- e) Brukstillatelse for boliger kan likevel gis, dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte er sikret at kravene vil bli oppfylt.

## XI

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 12 gis følgende bestemmelser om nærmere undersøkelser:*

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.
- b) Ved søknad om rammetillatelse for anleggstekniske arbeider skal det legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt, samt på prosjektert utfylling.
- c) Når eksisterende bygningsmasse er fjernet, skal det gjennomføres miljøgeologiske undersøkelser som grunnlag for evt nødvendige risikovurderinger og tiltaksplaner i tråd med gjeldende regelverk.
- d) Plan for teknisk infrastruktur skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- e) Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- f) Plan som viser utforming av trafikkarealer (kjøreveger, adkomst, gatetun, fortau) skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- g) Utomhusplan i målestokk 1:200 skal vedlegges søknad om rammetillatelse for det enkelte byggeområdet. Planen skal vise sommer- og vintersituasjonen, og angi løsninger for beplantning, belysning, belegg, utstyr og *Stien langs sjøen*.