



REGULERINGSBESTEMMELSER

Plannavn: Detaljert reguleringsplan for Holstneset
Plannr: 1903 - 614
Dato: 21.05.2015, revidert 15.02.2016

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:

a) 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

b) 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

c) 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) Leilighetene skal være gjennomgående.
- d) 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 m² (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 strandsone (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, kfr T-1442:

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk (L_{den})
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}

- b) Unntak gis for fasader som vender mot nord / vest i område BBB2 samt enkelte leiligheter i BBB1 som har overskridelser, hvor det tillates overskridelse av grenseverdier for industristøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles:
- De aktuelle boenhetene skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i bestemmelsen pkt VII a) tilfredsstilles.
 - I alle boenheter skal 50 % av antall rom med støyfølsom bruk, herunder minst ett soverom, ha vindu mot stille side.
 - Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i pkt VII a) tilfredsstilles. Innglassing av verandaer er et aktuelt tiltak.
 - Minst 75 % av areal avsatt til lekeplass innenfor planområdet skal tilfredsstille grenseverdiene for støy angitt i pkt VII a).

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/ledere fra sjø opp på land der det er nødvendig. Nødvendig belysning av stiger/ledere 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. For BBB1 vises til illustrasjonsplan av 12.05.2015.
- b) Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før tilhørende uteoppholdsareal, lekeplass, parkering eller veganlegg er ferdigstilt.
- c) Brukstillatelse til boliger i BBB1 - byggetrinn 1 kan ikke gis før følgende er etablert:
- i. Tilstrekkelig parkering i parkeringsetasje for byggetrinn 1.
 - ii. Adkomstveg med fortau mot Tordenskiolds gate (SKV2, SF2).
 - iii. Lekeareal på bakken, BLK1.
- d) Brukstillatelse til boliger i BBB1, byggetrinn 2 kan ikke gis før følgende er etablert:
- iv. Tilstrekkelig parkering i for byggetrinn 2.
 - v. Etablering av lekeareal på tak av BAA1.
 - vi. Adkomstveg med fortau fra Tore Hunds gate (SKV1).
- e) Brukstillatelse til boliger i BBB1, byggetrinn 3 kan ikke gis før følgende er etablert:
- vii. Resterende parkering i BBB1.
 - viii. Gatetun (SGT1).
 - ix. Private uteoppholdsarealer på bakken innenfor BBB1.
- f) Brukstillatelse for boliger i BBB2 kan ikke gis før følgende er etablert:
- x. Parkering.
 - xi. Lekeareal på tak av BAA2.
 - xii. Adkomstveg med fortau fra Tore Hunds gate til kommunalteknisk anlegg (SKV1) samt adkomst til skipsverftet (SKV3).
- g) Brukstillatelse for kontorbygg BK2 kan ikke gis før følgende er etablert:
- xiii. Adkomstveg med fortau forbi tomte (del av SKV1) samt adkomst til skipsverftet (SKV3).
- h) Utfylling i sjø for område BAV1 kan ikke gjennomføres før adkomstveg med fortau fra Tore Hunds gate (SKV1) er etablert.
- i) Lekeplasser skal skjermes mot støy før de tas i bruk.
- j) Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før miljøstasjon er etablert etter avtale med Harstad kommune.
- k) Stien langs sjøen skal opparbeides senest samtidig med opparbeidelsen av bakenforliggende arealer.

- l) 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 (dokumentasjon):

- 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*.
- h) Søknad om rammetillatelse skal vedlegges dokumentasjon på at støyforholdene er ivaretatt i hht bestemmelsenes pkt VII a) og b).
- i) Søknad om rammetillatelse skal vedlegges dokumentasjon på at nødetatene har nødvendig tilgang til bebyggelsen.