



HARSTAD KOMMUNE

Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: Reguleringsplan for Skilleveien 17, Møbelringen

Plannr.: 669

Vedtatt: 01.09.16, sist revidert 25.05.16.

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg

Renovasjonsanlegg, dypoppsamling

Lekeplass

Bolig/forretning i kombinasjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsplasser (på grunnen)

1. Tillatt bruksareal til de ulike formål er:

Forretning/lager 1. og 2. etg.	2628 m ²
Boliger i 2. og 3. etg.	2428 m ²
Fellesareal for boligene (boder, heis, trapperom, overdekt uteareal, balkonger og svalganger)	2541 m ² 420 m ²
<u>Garasje</u>	<u>673 m²</u>
<u>Totalt tillatt bruksareal</u>	<u>8270 m²</u>

2. Største tillatte takhøyde på de forskjellige bygningsdeler er påført plankartet. Utover fastsatt takhøyde tillates takoppbygg for etablering av heis og trapper. Det samme gjelder for eventuelle ventilasjonsanlegg, antenneanlegg mv.
3. Område #1 ligger under utkraget bygningsdel og skal benyttes til felles lekeareal sammen med f BLK. Avsatt areal for lek på markplan, f BLK og #1, skal være universelt utformet, inngjerdet og utrustet med huske, sandkasse, lekeapparat, bane for trehjulssykkle mv. Disse arealene skal ha direkte adkomst fra leilighetsdelen i bygget. Avsatte lekearealer skal være ferdigstilt før første brukstillatelse til nye boliger gis.
4. Støyskjerm ved lekeplass skal oppføres som vist på plankartet i en høyde på 1,8 meter. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23 – 07) ikke overstige L5AF 70d. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillende med krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Det vises til tabellen nedenfor.

Alle tiltak mot støy på fellesarealer skal være gjennomført før første brukstillatelse til nye boliger gis.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl. 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	Lden 55 dB	L _{5AF} 70 dB	-		

5. Pga. anleggets beliggenhet, ved innfartsåren og omgitt av boligbebyggelse, vil det stilles krav om at estetiske hensyn ivaretas ved byggets utforming, materialvalg mv. jf. PBL § 29-2. Reklameskilt utformes i form, størrelse, farger og belysning slik at det tilpasses nærmiljøet. Reklameskilt kan etableres på taket, men høyden skal ikke overstige takhøyden med mer enn 1,5 meter.
6. Overheng kan underbygges med søyler/boder/brantrapper/teknisk rom.
7. I 1. etasje tillates ikke ordinære oppholdsrom mot Knorrebakken.
8. Anlegget for renovasjon, dypoppsamling skal kun benyttes av boligene og skal ikke benyttes av forretningsdelen.
9. Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha oppvarming ved fjernvarme.
10. For å hindre inntrenging på tak ved eiendomsgrensen mot øst, skal det reises et gjerde i eiendomsgrensen/på taket med minste høyde 2 meter over bakken.
11. Parkering for bil og sykkel

Følgende arealer og antall leiligheter ligger til grunn for parkeringsløsning:

- Butikk/Kontorer/Lager: BRA = 2628 m²
- Parkeringsgarasje: BRA = 673 m²
- Leiligheter: 26 stk.
- Det settes av 1 fast plass pr. leilighet i garasje som har plass til 20 biler + 6 merkede plasser utenfor.
- Det nyttes en reduksjon på 15 % ved fellesløsning for bolig/forretning slik at det avsettes 68 parkeringsplasser for boligene og forretningen.
- Det er avsatt 3 parkeringsplasser for bevegelseshemmede i garasjeanlegget og 4 plasser i fellesløsningen utenfor.

- Sykkelparkering bolig: 52 stk. Krav 2 pr leilighet
- Sykkelparkering butikk 27 stk. Krav 1,5 pr 100 m²
- Sykkelparkering lager 8 stk. Krav 1 pr 100 m²

Alle sykkelparkeringer som ligger inntil bygget, på sørsiden og i front, skal ha takoverdekning ved at de ligger under utkraget bygning i 2. og 3. etasje.

4 sykkelplasser ved inngangen skal også ha takoverdekning.