



HARSTAD KOMMUNE

Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: Bergsodden sykehjem

Plannr: 469

Vedtatt: 27.10.2011

1. Til pbl. § 12 – 7 nr. 1 og 2 for område I 1, Institusjon

- a) Innenfor område avsatt til institusjon kan oppføres de bygninger og anlegg som er nødvendig for virksomhetens behov. Nødvendig utfylling skal gis en visuell god utforming.
Utendørsarealene skal gis en parkmessig behandling og interne vegger og parkeringsplasser skal ha fast dekke.
- b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige det som er angitt på plankartet
- c) Bygningenes høyde skal ikke overstige den byggehøyde som er angitt på plankartet med unntak av evt. mindre takoppbygg som røykluke og lignende. Bygningene kan ha saltak, valmet tak eller flatt tak. Største takvinkel er 17 grader.
- d) På reguleringsplankartet er illustrert en mulig plassering av bygninger og disponering av utendørsarealer. Bygningenes endelige plassering og bruk av utendørsarealer skal fremgå av situasjonsplan som fremlegges i forbindelse med søknad om ramme-/igangsettingstillatelse.

2. Til pbl. § 12 – 7 nr. 1, nr. 2 og nr. 3 for område Ind./B 1, Industri/bolig

- a) Innenfor område avsatt til industri i kombinasjon med boliger kan oppføres de bygninger og anlegg som er nødvendig for virksomhetens behov.
Utendørsarealene skal gis en parkmessig behandling og interne vegger og parkeringsplasser skal ha fast dekke.
- b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige det som er angitt på plankartet
- c) Bygningenes høyde skal ikke overstige den byggehøyde som er angitt på plankartet med unntak av evt. mindre takoppbygg som røykluke og lignende. Bygningene skal ha flatt tak.
- d) Bygningenes plassering og bruk av utendørsarealer skal fremgå av situasjonsplan som fremlegges i forbindelse med søknad om ramme-/igangsettingstillatelse
- e) Det tillates ikke støyende virksomhet som medfører at eksisterende boliger i området og institusjonsområdet I1 blir utsatt for støynivåer som overskrider de anbefalte grenseverdiene i nedenforstående tabell:

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl.23.00 – 07.00
Industriområde	Uten impulslyd: 55Lden Med impulslyd: 50Lden	45Lnight, 60L5AF

- f) Utslipp til luft skal ikke overskride grenseverdiene i forurensningsforskriftenes § 7-6.
- g) Innenfor området skal avsettes 20 m² utearealer pr. boenhet til bruk for boligene.

3. Til pbl. § 12 – 7 nr. 1 og 2 for område B 1, Boliger:

- a) Innenfor området avsatt til bolig kan oppføres frittliggende enebolig.
- b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige det som er angitt på plankartet
- c) Bygningenes høyde skal ikke overstige den byggehøyde som er angitt på plankartet med unntak av evt. mindre takoppbygg som røykluke og lignende. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mindre enn 27 grader eller flatt tak.
- d) Bygningenes plassering og bruk av utendørsarealer skal fremgå av situasjonsplan som fremlegges i forbindelse med søknad om ramme-/igangsettingstillatelse.

4. Til pbl. § 12 – 7 nr. 1 og 2 for område N 1, Naust:

- a) Innenfor området avsatt til naust kan oppføres naust på eksisterende tomter med største størrelse 30 m² og med møneretning parallell med tomtens lengste side.
- b) Største gesimshøyde er 3 meter og takvinkelen skal være 30 grader. Utvendig kledning skal være av tre og fargen skal være mørk rød.
- c) Det tillates ikke innredet rom for varig opphold i naustene.
- d) Bygningenes plassering og bruk av utendørsarealer skal fremgå av situasjonsplan som fremlegges i forbindelse med søknad om ramme-/igangsettingstillatelse

5. Til pbl. § 12 – 7 nr. 1 og 2 for område AV, avløpsanlegg:

- a) Innenfor område avsatt til avløpsanlegg kan oppføres de bygninger og anlegg som er nødvendig for virksomhetens behov. Utendørsarealene skal gis en parkmessig behandling og interne veger og parkeringsplasser skal ha fast dekke.
- b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige det som er angitt på plankartet
- c) Bygningenes høyde skal ikke overstige den byggehøyde som er angitt på plankartet med unntak av evt. mindre takoppbygg som røykluke og lignende. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mindre enn 27 grader eller flatt tak.
- d) Bygningenes plassering og bruk av utendørsarealer skal fremgå av situasjonsplan som fremlegges i forbindelse med søknad om ramme-/igangsettingstillatelse

6. Til pbl. § 12-7 nr. 6. Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner:

- a) En liten del av vegen til Bergsodden berøres av gårdshaug og er avsatt til båndleggingsone d) på plankartet og er automatisk fredet etter kulturminneloven av 1978 § 4.
- b) Det er ikke tillatt med tiltak som vil påvirke terrenget dypere enn 30 cm. Tiltak som vil medføre graving dypere enn dette, vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.
- c) Før det tillates inngrep i sjøbunnen/i fjæra skal det være foretatt forutgående vurderinger/ undersøkelser av marinarkeologisk myndighet, j.fr. Kulturminnelovens § 9 og § 14.

7. Til pbl. § 12-7 nr.7 om trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser:

- a) For boliger skal det avsettes 2 parkeringsplasser på egen grunn.
- b) For naustområdet skal avsettes 1 parkeringsplass på hver nausttomt.
- c) For industri og avløpsanlegg, skal avsettes 1 parkeringsplass pr 100 m² bruksareal
- d) For institusjonsområdet skal avsettes et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte og besøkende, anslagsvis 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal.

8. Til pbl. § 12-7 nr. 10. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis brukstillatelse til nye bygninger i institusjonsområdet, skal fortau langs vegen Bergsodden være etablert fra institusjonsområdet til kryss med Ervikvegen.

- b) Ny bebyggelse i områdene I1 og I2 kan ikke tas i bruk før kravene i bestemmelsenes kap. 2. pkt. e) er oppfylt.
- c) Statens Vegvesen skal gjennomgå og godkjenne detaljplaner for kryssområdet ved Fv867 før arbeidet igangsettes.

9. Til pbl. § 12-7 nr. 14. Offentlig eller fellesareal

- a) Følgende arealer er offentlige:
 - Avløpsanlegg, AV.
 - Institusjon, I1 og I2.
 - Friområde F1.
 - Kjøreveg og fortau, Bergsodden.
- b) Følgende arealer er felles
 - Felles adkomstvei fra offentlig vei til friområde, FA1, er felles for Bolig B1, Ind./B1 og friområde F1.
 - Felles adkomstveg fra offentlig snuplass til og langs naustområdet, FA2, er felles for naustområdet N1 og institusjonsområdet I1 og I2.