



HARSTAD KOMMUNE

Areal- og byggesakstjenesten

KOMMUNEDELPLAN FOR HARSTAD SENTRUM - PLANBESTEMMELSER

PlanID: 672

Revidert: 15.04.15

Kommuneplanformål:

§11-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-30 og B_F1-2)
- Sentrumsformål (BS1-15 og BS_F1-3)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1-5)
- Næringsbebyggelse (BN1)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Forretning/næringsbebyggelse) (F/N1 og F/N1-9_F)
- Kombinert bygg- anleggsformål (Bolig/forretning/næringsbebyggelse) (B/F/N1-15 og B/F/N1-3_F)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse)(B/F/T/N1-5 og B/F/T/N1_F)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Bolig/næringsbebyggelse) (B/N1)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse) (F/T/N1-2)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Bolig/Forretning/næringsbebyggelse/parkering) (B/FN/P/1_F)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Forretning/næringsbebyggelse/parkering) (F/N/P1-3_F)

§11-5, nr. 2 Samferdsel og infrastruktur

- Veg, hovedgata, blandet buss og biltrafikk (SV1)
- Veg, Hovedgata biltrafikk (SV2)
- Veg, samlegate (SV3)
- Veg, gågate (SV5)
- Havn (SHA1 og SHA1-2_F)
- Kollektivknutepunkt (SKO1_F)

§11-5, nr. 3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G1-2)
- Park (GP1-2 og GP1-2_F)

§11-5, nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Ferdsel (VFE1)
- Småbåthavn (VS1-1_F)

§11-6 Hensynssoner

- Hensyn kulturmiljø, H570 (H570_1-23)
- Hensyn landskap, H550 (H550_1-9)
- Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910 (PLANID_)

1. Fellesbestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
1.1. Rettsvirkning Dersom det er motstrid mellom kommunedelplan og andre gjeldende planer skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd. Planen gir (der ikke annet er angitt) direkte gjennomføringshjemmel dersom omsøkt byggetiltak ligger innenfor de gitte rammene, og for øvrig er i tråd med gjeldende lover og forskrifter.	
1.2. Estetikk Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser og/eller reguleringsplaner påse at områder og bebyggelse får en god estetisk utforming og tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg. Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, jfr. bestemmelsenes § 1.14.	
1.3. Universell utforming Bygninger og anlegg skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av hele befolkningen. Ramper og anlegg som må etableres skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.	Innenfor sentrumskjernen skal tiltak forholde seg til «forprosjekt Harstad sentrum – med fokus på universell utforming», mars 2012 (Jfr. vedlegg nr.1).
1.4. Kulturminner Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal	

straks sendes overordnet kulturminnemyndigheter, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd. Ved tiltak som omfatter sjøareal skal Tromsø museum varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering.	
1.5. Støy Ny bebyggelse må forholde seg til T-1442 «retningslinjer for støy i arealplanleggingen».	
1.6. Geoteknikk Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering av byggegrunnen. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging og fundamentering skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.	
1.7. Offentlige fellesrom Kvaliteten i offentlige fellesrom skal utvikles og gi gode forutsetninger for opphold og økt aktivitet. Forbindelseslinjer mellom ulike offentlige rom skal prioriteres og videreutvikles med fokus på gående og syklende. Det gis anledning til å møblere i gågaten, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet.	
1.8. Overvann Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom. Andel av tette flater søkes minimalisert. System for overskridelse av kapasitet (flomveier) skal utredes.	
1.9. Terrenginngrep Fyllinger og skjæringer skal tilpasses eksisterende sideterreng på en god måte, arronderes og revegeteres. Ved planering og bearbeiding av tomter skal man søke å ta vare på markdekke slik at dette kan tilbakeføres ved revegetering	
1.10. Kabler Fremføring av elektrisitet, telefon, bredbånd mm skal skje med jordkabel. Ved opprusting av luftlinjenett, skal dette legges i jord.	

Trafostasjoner, transformatorhus og fordelingsskap skal utformes på en slik måte at de tilpasser seg omgivelsene godt.	
1.11. Overbygde gangareal Gangareal kan tillates overbygget ved utkraging og baldakiner under forutsetning av at det blir en minste fri høyde på 2.75m.	
1.12. Parkering Etablering av midlertidige parkeringsplasser på rivingstomter eller andre ubenyttede byrom tillates ikke. Innenfor sentrumskjernen skal parkering i hovedsak legges under bakken eller samles i felles parkeringsanlegg. Maksimalt kan 10% av det totale antall parkeringsplasser kan etableres som overflateparkering. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak. Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål, tillates ikke parkering etablert i 1.etg./ gatenivå. Ved rene P-hus/parkeringsanlegg over flere plan, skal 1.etasjes fasader og arealer som vender mot gate benyttes til handels- eller næringsformål (bortsett fra kjøreadkomst til P-anlegget). Innenfor planområdet settes absolutt krav for hvor mange parkeringsplasser som skal etableres i tilknytning til bebyggelsen, avhengig av dens formål. For sykkel angis minimumskrav for samme bebyggelse. BRA beregnes etter NS3940.	

Formål	Bil	Sykkel	Pr. enhet
Åpen småhusbebyggelse	2	2	Boenhet
Boligblokk	1	2	Boenhet
Forretning, detaljhandel	1	1,5	100 m ² BRA
Forretning, senter	1	1	100 m ² BRA
Kontor	1	2,5	100 m ² BRA
Industri/lager	1	1	100 m ² BRA

Krav til biloppstilling gjelder ikke for etablering av studenthybler innenfor BS_F3.

Parkeringsplasser skal utformes og dimensjoneres iht. vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg.

Overflateparkering med mer enn 20 plasser skal deles opp med grønnstruktur med trær/busker.

Frikjøpsordning:

Iht. plan- og bygningsloven § 28-7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøpsordningen gjelder kun parkeringsplasser for bil.

For hver manglende parkeringsplass skal det innbetales et beløp etter gjeldende satser vedtatt i eget regulativ.

Tiltakshaver som ønsker å benytte seg av denne ordningen må levere erklæring om at planens bestemmelser om frikjøp aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak før innbetaling til kommunalt fond er foretatt.

Ladestasjon el-bil: Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser.

Sykkelparkering: Det skal legges til rette for offentlig og privat sykkelparkering i sentrum. Parkeringsplassene for sykkel skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning, og minst halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak. Krav til antall oppstillingsplasser for sykkel skal tilfredsstilles på egen tomt, eller på fellesareal. Nødvendig areal for oppstilling av sykkel skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan i rammesøknad. Der boder reelt sett dekker behovet, kan man vurdere å redusere dette

kravet. HC-parkering: Ved etableringer av parkeringsplasser skal det avsettes plasser til forflytningshemmede. Disse skal utgjøre minimum 5 % av totale antall parkeringsplasser. Plassene skal avsettes med best mulig plassering, og utformes i henhold prinsippene om universell utforming.	
1.13. Krav til søknad For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon: • Estetiske begrunnelser. I tillegg til tegninger skal det medfølge en skriftlig begrunnelse for de valg som er gjort. Farger, materialbruk og fasadeuttrykk skal vises og forklares i forhold til omgivelsene. • Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet og målsatt. Det skal redegjøres for bebyggelsens plassering, atkomstforhold og parkering. Ved byggesøknad skal atkomst til eiendommer være synliggjort og tinglyst der denne går over annens eiendom. Situasjonsplanen skal vise byggehøyder i forhold til kommunedelplanens høydebestemmelser/gjeldende reguleringsplanbestemmelser/eksisterende byggehøyder, plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terreng. Terrengprofiler skal vise tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse. Høydetilpassing beskrives med kotehøyde for gesims-/mønehøyde. Universell utforming jfr. §1.3 og løsning for avfallshåndtering jfr. § 1.15 skal også vises. Situasjonsplanen skal ha målestokk 1:500 eller bedre. For alle tiltak som omfattes av loven skal følgende dokumentasjon vurderes vedlagt: • Soldiagram. Ved byggeprosjekter som kan påvirke eksisterende nabobebyggelse skal solforhold dokumenteres med soldiagram. • Modell. For store tiltak skal det leveres fysisk eller digital modell.	

• Utomhusplan. Ved søknad om byggetillatelse/bruksendring kan kommunen kreve fremlagt utomhusplan for det kvartal bygningen(e) er en del av. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 eller bedre. Ved fellesløsninger med andre nærliggende kvartal (parkering, utomhusanlegg) kan disse også inngå i kravet om utomhusplan. Utomhusplanen skal redegjøre for uteanleggs utforming, parkeringsløsninger (supplerende snitt kan være nødvendig) og adkomst. Markante eksisterende trær skal alltid vurderes bevart. Ved eventuelt forslag om fjerning, skal begrunnelse for dette inngå som del av søknaden. I utomhusplanen inngår detaljplan for lekeplasser og uterom.	
1.14. Fjernvarme Hele planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og lokal forskrift om tilknytningsplikt gjelder.	
1.15. Avfallshåndtering Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring, skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan/ utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger, med mindre enn fire boenheter, og andre mindre tiltak.	
1.16. Belysning Til større byggeprosjekter, eller tiltak som omfatter parker, plasser eller offentlige byrom skal det følge en belysningsplan. Denne skal inneholde: • Kort beskrivelse av prosjektet (bygningen, plassen, parken, fortauet, del av gågata etc.). • Beskrivelse av type belysning (fasadebelysning, effektbelysning, reklame, allmennbelysning, parkbelysning, gatebelysning). Eventuelt i kombinasjoner. • Beskrivelse og bilde av valgte armaturer. Tilhørende lysdiagram.	

• Beskrivelse/illustrasjon av hva man ønsker å oppnå ved plassering og valg av armaturer og lyskilder.	
1.17. Skilt- og reklameinnretninger Skilt- og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller estetiske hensyn, både i forhold til seg selv, og i forhold til bakgrunn og omgivelser. Frittstående reklame tillates ikke dersom denne ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet. Skilt og reklame i form av lyskasser, lysende bokstaver, blinkende eller bevegelige innretninger er ikke tillatt. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdsel. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn / logo, er ikke tillatt. Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen. Kommunen kan innenfor hele sentrumsområdet kreve utarbeidet skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer.	
1.18. Tiltak som krever regulering Ved større tiltak kan det kreves at det utarbeides felles plan for hele kvartalet/området: Betingelser reguleringskrav 1: Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med kart og bestemmelser, stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Til et slikt alternativt planforslag må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet (trafikksystem, adkomst, arealbruk, grad av utnytting, estetikk og utforming). Betingelser reguleringskrav 2: Store byggeprosjekter/ -tiltak som omfatter mer enn ett kvartal, eller som har arealbruksformål som innebærer større konsekvenser for byområdet, stilles det krav om utarbeidelse av helhetlig reguleringsplan for området. Ved slike store tiltak skal også	

behovet for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven være vurdert. Det kreves detaljreguleringsplan for følgende områder: BS1; BS7; SHA1_F; F/N_1F; BN1; F/N_2F; B/F/N/P1_F; F/N3_F; F/N5_F; F/N6_F; F/N7_F OG SHA1-3_F	
1.19. Utbyggingsavtale Det skal redegjøres for finansiering og framdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.	Jf. Kommunestyrets vedtak PS 14/79, arkivsak 13/1569.
1.20. Havnivåstigning For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5. • For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som berører for areal under kote 5 meter (NN1954) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming. • Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann. • Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4. • Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat.	

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Bestemmelser	Retningslinjer
Ny vegløsning ved kryss Sjøgata - Havnegata skal opparbeides før utvikling innenfor BS11; BS13; BS_F2; BS14 og BS15 kan finne sted. Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BS_F2 skal park GP1_F være opparbeidet. Før det kan gis brukstillatelse på B_F1-2, B/F/N2_F og B/F/N14-15 skal park GP2_F være opparbeidet. Lekeareal, uteoppholdsareal og fellesareal skal ferdigstilles samtidig med byggeprosjektet, før det kan gis brukstillatelse på tilhørende bygninger.	

3. Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1. Fellesbestemmelser, bebyggelse og anlegg 3.1.1. Bebyggelse Fasader, vegger og tak skal som hovedregel bygges i ikke-reflekterende materialer. Glassfasader skal brytes opp av ikke-reflekterende materialer. For å ikke virke for dominerende eller ruvende i bybildet, skal store fasader/bygningskropper deles opp visuelt med bygningstekniske brudd. 3.1.2. Innkjøring til gårdsrom Minst en innkjøring til gårdsrom skal ha fri høyde på minimum 3,6m, og minimum bredde på 3,5m. 3.1.3. Byggehøyder Byggehøyder angis som maksimum kotehøyde påført plankartet. Gesimshøyder mot gateløp skal ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Ved fallende terreng langs gate, skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet. Mønehøyder og takvinkel skal tilpasses områdekarakter og omkringliggende bebyggelse, og skal ikke overstige maksimum angitte mønehøyde. Ved inntrukket øvre etasje skal etasjen inntrekkes min. 2,5 meter Ved takterrasse skal trapperom ikke overstige 3 meter høyde. Rekkverk skal være minimum 1 meter høyt og trekkes minimum 1 meter inn fra alle fasader. 3.1.4. Byggegrenser/linjer og kvartalsstruktur Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal generelt plasseres i byggelinje mot fortau, eller følge fasaderekkens overordnede plassering. Unntak kan være dersom det er særskilte årsaker til å løse arealbruken på annen måte, eksempelvis ved etablering av mindre	

plassdannelser/ gårdsrom langs eller i kvartal (inntegnes på reguleringsplan/utomhusplan/situasjonsplan).

3.1.5. Riving

Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/tiltak foreligger. Midlertidige parkeringsplasser tillates ikke på rivingstomter.

3.1.6. Arealer til minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være:

Pr leilighet under 60 m² MUA = 25 m²

Pr leilighet over 60 m² MUA = 50 m²

MUA kan tilfredsstilles helt eller delvis innenfor felles areal.

Uteoppholdsarealet skal ikke være bebygget eller avsatt til kjøring eller parkering.

Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygget terrasse kan regnes som uteoppholdsareal.

Krav til MUA gjelder for alle bygningstyper med mer enn tre boenheter og reguleringsplaner med mer enn tre boliger.

Kravet gjelder ikke for feltene BS1-15 og BS_F1-3.

3.1.7. Arealer til lekeplasser

Alle boliger skal ha tilgang til følgende lekeplasser:

Strøkslekeplass:

Aldersgruppe: For større barn fra 10 år og oppover.

Størrelse: Minst 2000 – 3000 m².

Avstand: Maks 500 meter fra bolig.

Kapasitet: 300 boenheter.

Nærlekeplass:

Aldersgruppe: 5 – 13 år.

Størrelse: Minst 1000 m².

Avstand: Maks 150 meter fra bolig.

Kapasitet: 100 boenheter.

I boligområder med mindre enn 150 boenheter, kan det være aktuelt å slå sammen funksjoner for strøks- og

nærlekeplass. Størrelse: Minst 2500 m². Avstand: Maks 150 meter fra bolig. <u>Lekeplass ved inngang:</u> Aldersgruppe: 2 – 6 år. Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk. Størrelse: Minst 150 m². Avstand: 50 meter fra bolig. Kapasitet: Inntil 25 boenheter. Frikjøp For boliger i sentrum der det er vanskelig å etablere kvalitetsmessige lekeplasser på egen tomt, kan Harstad kommune samtykke til bortfall av krav til lekeareal. Dette gjennomføres ved at det betales et beløp pr. manglende m². Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller. Beløpet settes inn i et bundet fond som kommunen skal benytte til oppgradering/ etablering av lekeplasser i sentrum. Dersom behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Anleggene må vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal.	
3.2. Boligbebyggelse (B1-30 og B_F1-2) 3.2.1. Utnyttelsesgrad Det tillates BYA inntil: 35 %. Dersom det økt utnyttelse kan dette godkjennes gjennom reguleringsplan. 3.2.2. Byggehøyder Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og vises i situasjonsplan jfr. § 1.14. 3.2.3. Åpen småhusbebyggelse (B1-2 og B11-30) Bebyggelsen skal være åpen med småhuskarakter. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.	

Åpen småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger.	
3.3. Sentrumsbebyggelse (BS1-15 og BS_F1-3) Sentrumsformål innebefatter forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal og parkering til bebyggelse. 3.3.1. Utnyttelsesgrad Det tillates BYA inntil: 90 %. 3.3.2. Aktive fasader Første etasjenivå/ gatenivå skal inneholde publikumsrettede funksjoner, dvs. handels- og service-funksjoner. Det tillates ikke bolig i 1.etasje. 3.3.3. Bygningsdybder og gårdsrom Gårdsrommenes oppholdskvaliteter og solforhold skal ivaretas gjennom et balansert forhold mellom bygningens dybde og høyde. Det bør etableres felles indre gårdsrom på tvers av eiendomsgrenser, hvor det opparbeides leke- og fellesareal. 3.3.4. Sentrumsformål BS7 Mot Hvedings gate skal øverste etasje være inntrukket min. 2,5 meter. 3.3.5. Sentrumsformål BS15 Det tillates etablert påhugg for parkeringsanlegg i fjell. Før arbeid med parkeringsanlegget kan igangsettes skal det foreligge detaljert reguleringsplan. 3.3.6. Sentrumsformål BS_F1 Innenfor området skal det etableres torg. Det tillates noe bebyggelse innenfor torget. Denne utformes på en slik måte at minst mulig av fondmotivet mot nordøst forstyrres. I tillegg til utarbeidelse av reguleringsplan jfr. § 1.18 skal det utarbeides situasjonsplan og modell jfr. §1.14.	Kontor og administrative funksjoner bør lokaliseres i 2.etasje eller høyere.

Eksisterende bebyggelse mot Rikards Kaarbøs gt. skal ha saltak, med takvinkel 40-45 grader. Mønehøyde skal være max kote +14. Gesims mot sørvest og sørøst (torget) samt mot nordøst (sjøen) skal være max kotehøyde +10,5. Mot indre kvartal tillates gesimshøyde lik mønehøyde. 3.3.7. Sentrumsformål BS_F3 Innenfor formålet tillates etablert studenthybler. Tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyde BYA inntil 90 % og maksimal kotehøyde gesims 14 og mønehøyde 16. Mot GP2 skal byggehøyden trappes ned til maksimal kotehøyde gesims 8.	
3.4. Tjenesteyting (BOP1-5) 3.4.1. Utnyttelsesgrad og byggehøyder BOP1: For området legges eksisterende arealbruk til grunn for den videre utnyttelsen. Kommunen kan tillate bruksendring der dette skjer på en måte som ikke undergraver områdets verdi som kulturmiljø. BOP2-3: BYA inntil 90 % og maksimal kotehøyde gesims 39. BOP4: BYA tilpasses krav til lek- og uteoppholdsareal for skole. Maksimal kotehøyde gesims 45 og mønehøyde 50.	
3.5. Bolig/Næringsbebyggelse (B/N1) Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig og næringsbebyggelse.	
3.6. Bolig/Forretning/Næringsbebyggelse (B/F/N1-15 og B/F/N1-3_F) Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig, forretning og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager.	
3.7. Bolig/Forretning/Tjenesteyting/Næringsbebyggelse (B/F/T/N1-5 og B/F/T/N1_F) Innenfor formålet tillates en kombinasjon av	

bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager.	
3.8. Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse (F/T/N1-2) Innenfor formålet tillates en kombinasjon av forretning, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager.	

4. Samferdsel og infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1. Fellesbestemmelse samferdsel og infrastruktur Alle vegformål innenfor sentrumsplanen skal utformes som gater. Leskur kan tillates innenfor formålene SV1; SV2 og SKO1_F. Disse skal være transparente, og skal gis god estetisk utforming. Gatekryss som trafikkeres av bybusser skal lysreguleres der busser skal ha absolutt aktiv signalprioritering (automatisk grønt lys når bussen kommer).	
4.2. Veg (SV1-5) Områder regulert til veg skal sikre areal til gate, grøft, snøopplag og terrengutslag. Skjæringer og fyllinger skal etableres med stedege vegetasjon. SV3-4 omfatter de mest sentrale gatene i sentrum. Ved skilting tillates varetransport inn til forretningene som støter til området. 4.2.1. Detaljplan Før tiltak iverksettes tiltak innenfor areal avsatt til trafikkformål på offentlige gater, skal det foreligge godkjent detaljplan. Detaljplanen skal godkjennes av rette overordnede myndighet.	
4.3. Kollektivknutepunkt (SV1) Innenfor formålet SV1 tillates etablert kollektivknutepunkt. Dette skal etableres i Sjøgata mellom BS11 og F/N/P2_F og er forbeholdt kollektivtrafikk (buss, båt og taxi) og det skal tilrettelegges for av- og påstigning. For biltrafikk skal det etableres korttidsparkering og oppstillingsplass for taxi som muliggjør levering/henting ifbm. buss/hurtigbåt. Sjøgatas gateløp skal gå gjennom området. Ved planlegging av ulike arealtyper skal disse avgrenses ved bruk av kantmarkering eller vegetasjon, slik at arealer med ulik funksjon skilles. Helhetsinntrykket innenfor sammenhengende område skal være ryddig	

og strukturert. Dette vises i reguleringsplan jfr. § 1.18 og situasjonsplan jfr. §1.14.	
4.4. Kombinert formål, veg/Hovednett for sykkel/kollektivnett (SV1 og SKO1_F) SV og SKO1_F er hovedgaten gjennom sentrum og skal i tillegg til å være prioritert kollektivtrase, og i tillegg tilrettelegges for sykkeltrase gjennom sentrum.	Fremtidig trase for hovednett for sykkel er vist på plankartet med rød stiplet linje.

5. Grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1. Grønnstruktur (G1-2) Området skal ha et grønt uttrykk og kunne benyttes som friområde for allmennheten.	
5.2. Park (GP1-2 og GP1-2_F) Områdene skal ha ulik karakter og bruk. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Byggverk og anlegg kan tillates dersom det er i tråd med bruken av området som park. GP1_F skal opparbeides på en slik måte at direkte kontakt med sjøen oppnås.	Parkene kan regnes som en del av boligens uteoppholdsareal, dersom de ligger i rimelig nærhet til boligene. Et slikt forslag til ordning skal forelegges for, vurderes og godkjennes av kommunen. Sjødelen bør inngå som en del av den sammenhengende havnepromenaden

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1. Småbåthavn (VS1-2_F) VS1-2_F skal opparbeides og benyttes som småbåthavn.	

7. Hensynssoner

Bestemmelser	Retningslinjer
7.1. Hensyn landskap (H550_1-8)	Viktige siktlinjer skal opprettholdes og ikke brytes. Det skal vises særlig hensyn til utsikt mot sjøen. Det tillates ikke nybygg innenfor hensynssonen. Eksisterende bebyggelse søkes revet. Inngangspartier, trapper, overdekninger etc. skal ikke stikke ut i gateløp på en slik måte at siktlinjene hindres. Der hensynssone H910 går over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, skal dette hensynet gå foran reguleringsplanen dersom det er motstrid jfr. § 1.1.
7.2. Hensyn kulturmiljø (H570_1-23)	Ved utforming av nybygg eller av tiltak som endrer utseendet på bygninger innenfor hensynssonen, gjelder generelt at det skal tas hensyn til: områdekarakter og vernede bygninger i samme strøk slik at en oppnår et godt samspill med de bygde omgivelser. Eldre verneverdige områder, eller enkeltbygninger, bør hensyntas gjennom tilpasninger i den nye bebyggelsens form, høyde eller materialbruk/ fargevalg. Gjerne i et moderne formspråk fra vår egen tid. Dette gjelder også uthus og garasjer. Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale arkitektoniske kvaliteter. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet. Støyreducerende tiltak på fasade til verneverdig bebyggelse må skje innenifra. Støyskjerming av deler av gårdsplass må skje på bygningens premisser og tilpasses denne.

	Som vedlegg til byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter. Bygningsrådet skal tillegge antikvarisk uttalelse stor vekt ved behandling av byggemeldinger og meldinger om andre tiltak innenfor hensynssonene. Verneverdige bygninger og bygningsmiljø som rives skal dokumenteres fagmessig ved oppmålinger, tegninger og foto.
7.3. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_N1). Arbeid og/eller tiltak som medfører at automatisk freda kulturminne tildekkes, skades, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes, er ikke tillatt.	Jmf. Kulturminneloven § 3.
7.4. Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (PLANID_) De reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist på plankartet med sone H910. I tillegg skal reguleringsplan for flerbruksanlegg i fjell fortsatt gjelde. Dette er en plan som ligger i grunnen, og kommer derfor ikke fram i plankartet.	