



HARSTAD KOMMUNE

Areal- og byggesakstjenesten

KOMMUNEDELPLAN FOR HARSTAD SENTRUM - PLANBESTEMMELSER

PlanID: 672

Revidert: 15.06.16

Kommuneplanformål:

§11-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-30)
- Sentrumsformål (BS1-15 og BS_F1-5)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1-3)
- Næringsbebyggelse (BN1)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Bolig/næringsbebyggelse) (B/N1)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Forretning/næringsbebyggelse) (F/N1 og F/N1-6_F)
- Kombinert bygg- anleggsformål (Bolig/forretning/næringsbebyggelse) (B/F/N1-15 og B/F/N1F)
- 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 (Forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse) (F/T/N1-2)

§11-5, nr. 2 Samferdsel og infrastruktur

- Veg, hovedgata, blandet buss og biltrafikk (SV1)
- Veg, biltrafikk (SV2)
- Veg, samlegate (SV3)
- Veg, gågate (SV4)
- Havn (SHA1 og SHA1_F)
- Kollektivknutepunkt (SKKP1_F)

§11-5, nr. 3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G1-2 og GP1_F)
- Friområde (GF1)
- Park (GP1-4 og GP1-5_F)

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

- Ferdsel (VFE1-2)

§11-6 Hensynssoner

- Sikringssone, H190 (H190_1)
- Hensynssone grønnstruktur, H540 (H540_1)
- Hensyn landskap, H550 (H550_1-7)
- Hensyn kulturmiljø, H570 (H570_1-50)
- Båndlegging kultur, H730 (H730_1-3)
- Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910

1. Fellesbestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.1. Rettsvirkning</p> <p>Dersom det er motstrid mellom kommunedelplan og andre gjeldende planer skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd.</p> <p>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.</p> <p>Planer som fortsatt skal gjelde: Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er listet opp i pkt. 7.6</p>	
<p>1.2. Estetikk</p> <p>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.</p> <p>Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, jfr. bestemmelsenes § 1.14.</p>	
<p>1.3. Universell utforming</p> <p>Bygninger og anlegg skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av hele befolkningen.</p> <p>Ramper og anlegg som må etableres skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebtes løsninger langsetter fasadene.</p>	<p>Innenfor sentrumskjernen skal tiltak så langt det er hensiktsmessig forholde seg til «forprosjekt Harstad sentrum – med fokus på universell utforming», mars 2012 (Jfr. vedlegg nr.1).</p> <p>Vernet bebyggelse omfattes ikke av kravet.</p>
<p>1.4. Kulturminner</p> <p>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.</p>	

<p>Ved tiltak som omfatter sjøareal skal Tromsø museum varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering.</p>	
<p>1.5. Støy</p> <p>All ny støyfølsom bebyggelse må ivareta krav i T-1442 «retningslinjer for støy i arealplanleggingen».</p> <p>Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for støyømfintlig bebyggelse i gul eller rød sone skal følges av egnethetsvurdering knyttet til støy. Søknad om rammetillatelse for utbygging i gul eller rød sone må ha fått gjennomført støyfaglig utredning i reguleringsplanen.</p> <p>Dersom den støyfaglige utredningen viser at saken har vesentlige avvik i forhold til kravene til støy, uten at det er sørget for tilstrekkelige avbøtende tiltak, blir rammesøknaden avvist og saken må fremmes som plansak. På rammesøknadnivå må i tillegg innendørs støy og andre lydkrav etter NS 8175:2012 dokumenteres.</p> <p><i>Utendørs støynivå</i></p> <p>Alle boenheter skal ha tilgang til egnet utendørs oppholdsplass der lydnivå fra vegtrafikk er under Lden 55 dB. Oppholdsplassen bør ha gunstig eksponering i forhold til sol og vind.</p> <p>Alle boenheter skal ha enkel tilgang til en privat uteplass.</p> <p>Reguleringsplan med forslag om utbygging i gul eller rød sone må dokumentere, gjennom støyfaglig utredning, at planbestemmelsene tilfredsstilles.</p> <p>Planen skal vises som illustrasjonsplan dersom egnethetsvurderingen konkluderer med dette.</p> <p>Nødvendige støyskjermingstiltak skal være vist med plassering på kartet og med lengde/høyde angitt i bestemmelsene. Alle skjermingstiltak skal vurderes estetisk.</p> <p>Reguleringsbestemmelser med konkret krav til støynivå og rekkefølge for utbygging og avbøtende tiltak skal innarbeides.</p> <p><i>Innendørs støynivå</i></p> <p>For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal innendørs støynivå fra utendørs kilder tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/ NS 8175 klasse C. Dette betyr at i oppholdsrom skal døgnekvivalent lydnivå ikke overstige L_{eq} 30 dB. I nattperioden (kl. 23- 07) skal det ikke være flere enn 10 utendørs støyhendelser som gir maksimalnivå L_pAmaks over 45 dB i soverom. Kravene til innendørs støynivå kan ikke fravikes.</p> <p>Lydnivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden 55 dB.</p> <p>Ved avvik skal følgende tilleggskrav møtes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boligene skal ha balansert ventilasjon. 2. Oppholdsrom med vindu som er både støy- og soleksponert skal i tillegg til støydemping ha solavskjerming. 3. Ventilasjon skal tilfredsstille krav i teknisk forskrift. Det må 	

dokumenteres at støykravene er ivaretatt og tiltak	
<p>1.6. Geoteknikk</p> <p>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.</p>	<p>Kravet kan fravikes i saker der det åpenbart ikke er nødvendig.</p> <p>For øvrig vises det til NVEs veiledere.</p>
<p>1.7. Offentlige fellesrom</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>«Forprosjekt Harstad sentrum – med fokus på universell utforming», mars 2012 (Jfr. vedlegg nr.1) skal legges til grunn.</p>
<p>1.8. Overvann</p> <p>Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom. Andel av tette flater søkes minimalisert. System for overskridelse av kapasitet (flomveier) skal utredes.</p> <p>Overvann skal ikke kobles til spillvannsledninger.</p>	
<p>1.9. Terrenginngrep</p> <p>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</p>	
<p>1.10. Kabler</p> <p>Fremføring av elektrisitet, telefon, bredbånd mm skal skje med jordkabel. Ved opprusting av luftlinjenett, skal dette legges i jord. Trafostasjoner, transformatorhus og fordelingskap skal utformes på en slik måte at de tilpasser seg omgivelsene godt.</p>	
<p>1.11. Overbygde gangareal</p> <p>Gangareal kan tillates overbygget ved utkraging og baldakiner under forutsetning av at det blir en minste fri høyde på 2.75m.</p>	
<p>1.12. Parkering</p> <p>Behovet for nye parkeringsplasser skal i hovedsak dekkes gjennom parkeringsanlegg i fjell via innkjøring i Havnegata; i anlegg ved rådhuset og ved utvidelse av parkeringsanlegg i Fjordgata (kullageret).</p> <p>Etablering av midlertidige parkeringsplasser på rivingstomter eller andre ubenyttede byrom tillates ikke.</p> <p>Innenfor sentrumskjernen skal parkering i hovedsak legges under bakken eller samles i felles parkeringsanlegg. Maksimalt kan 10% av</p>	<p>Med Sentrumskjernen</p>

det totale antall parkeringsplasser 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).

Følgende beregning skal legges til grunn ved etablering av nye tiltak/virksomheter:

Type bebyggelse/virksomhet	Beregningsgrunnlag	Sykkel	Bil
Bolig, småhus	Pr. boenhet	3	1
Blokk	Pr. boenhet	3	1-1,5
Forretning, handel, kjøpesenter	1000m ² BRA	9	5-8
Kontor	1000m ² BRA	10	5-8
Industri / verksted	1000m ² BRA	3	3-5

Krav til parkering for bolig småhus og all sykkelparkering er minimumskrav.

For bil; Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall, er laveste tall minimum og høyeste tall maksimum for antall plasser. Andre tall i tabellen er maksimumskrav til antall parkeringsplasser.

Ved beregning av antall plasser skal det alltid rundes av oppover til nærmeste hele plass.

Parkeringsplasser skal utformes og dimensjoneres iht. vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg. Parkering for andre motorkjøretøy regnes for å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering.

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

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

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 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.

menes sentrumsformål BS1-15 og BS_F1-5, samt B/F/N10-15; B/F/T/N1_F

Tabellen er ikke utfyllende. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene over, skal parkeringsdekningen vurderes konkret fra sak til sak. Sammenlignbare virksomheter brukes som utgangspunkt der det er naturlig.

<p>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/kortest mulig avstand til hovedatkomst og både parkeringsplass og adkomst utformes i henhold prinsippene om universell utforming. For boliger gjelder kravet for bygninger med krav om heis.</p> <p>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.</p> <p>For hver manglende parkeringsplass skal det innbetales et beløp etter gjeldende satser vedtatt i eget regulativ. Der det i tabellen er angitt intervall skal minimumskravet legges til grunn for frikjøp.</p>	<p>Der boder reelt sett dekker behovet, kan man vurdere å redusere dette kravet.</p> <p>Tiltakshaver som ønsker å benytte seg av frikjøpsordningen 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.</p>
<p>1.13. Krav til søknad</p> <p>For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>For mindre, enkle tiltak kan kravene fravikes der de ikke er relevante. Dette skal avklares i forhåndskonferanse.</p>

<p>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.</p> <p>For alle tiltak som omfattes av loven skal følgende dokumentasjon vurderes vedlagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soldiagram. Ved byggeprosjekter som kan påvirke eksisterende nabobebyggelse kan det kreves at solforhold dokumenteres med soldiagram. • Modell. For store tiltak kan det kreves at 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. 	
<p>1.14. Fjernvarme Hele planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og lokal forskrift om tilknytningsplikt gjelder.</p>	
<p>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.</p>	
<p>1.16. Belysning Til større byggeprosjekter, eller tiltak som omfatter parker, plasser eller offentlige byrom skal det følge en belysningsplan. Denne skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
<p>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</p>	

<p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>1.18. Tiltak som krever regulering</p> <p>Ved større tiltak kan det kreves at det utarbeides felles plan for hele kvartalet/området:</p> <p>Betinging reguleringskrav 1:</p> <p>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 utnyttning, estetikk og utforming).</p> <p>Betinging reguleringskrav 2:</p> <p>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.</p> <p>Det kreves detaljreguleringsplan for følgende områder: F/N1_F; B/F/N4; BN1; F/N2; BS1; BS_F4; BS_F5; F/N4_F; F/N/_5F; SHA1_F; B/F/N1_F; BS7; BS_F3; B/F/N/14; B/F/N/15; BS15; BS_F1; F/N3_F; BS_F2; BS11 SKKP1; GP1_F;</p>	
<p>1.19. Utbyggingsavtale</p> <p>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.</p>	<p>Jf. Kommunestyrets vedtak PS 14/79, arkivsak 13/1569.</p>
<p>1.20. Havnivåstigning</p> <p>For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	

<p>NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
<p>1.21. Stien langs sjøen Stien langs sjøen er vist på plankartet som fremtidig gangveg. Alle tiltak som berører traseen skal legges til rette for gjennomføring av Stien langs sjøen innen for aktuell eiendom/planområde.</p>	

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Lekeareal, uteoppholdsareal og fellesareal skal ferdigstilles samtidig med byggeprosjektet, før det kan gis brukstillatelse på tilhørende bygninger.</p> <p>Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BS_F2 skal park GP1_F være opparbeidet.</p> <p>Småbåthavn innenfor VFE1 tillates ikke tatt i bruk før GP1_F er opparbeidet.</p> <p>Før det kan gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse på B/F/TN1_F; B/F/N/10; B/F/N14; B/F/N15 skal park GP2_F, samt tilhørende arealer innenfor planid 614 (o_BUT1) være opparbeidet.</p>	

3. Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1. Fellesbestemmelser, bebyggelse og anlegg</p> <p>3.1.1. Bebyggelse Fasader, vegger og tak skal som hovedregel bygges i ikke-reflekterende materialer. Glassfasader skal brytes opp av ikke-reflekterende materialer.</p> <p>For å ikke virke for dominerende eller ruvende i bybildet, skal store fasader/bygningskropper deles opp visuelt med bygningstekniske brudd.</p> <p>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.</p> <p>3.1.3. Byggehøyder Byggehøyder angis som maksimum kotehøyde påført plankartet.</p> <p>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.</p> <p>Ved inntrukket øvre etasje skal etasjen inntrekkes min. 2,5 meter</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Der det ikke er angitt gjelder pbl. § 29-4.</p>

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 etablert 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 bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd 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 kan løses på offentlige grøntareal/byrom, jf. Pkt. 3.1.8

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

Det skal likevel tilstrebes å legge til rette for utendørs oppholdsarealer i tilknytning til eget bygg, f.eks. på balkonger

Krav til opparbeidelse:

- Lekeplassen og adkomstveiene skal være tilfredsstillende belyst.
- Alle plassproduserte løsninger skal risikovurderes i henhold til lov om produktkontroll og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- Lekeplassene skal være universelt utformet. Herunder atkomster, plassdekke og fallunderlag.
- Lekeplasser skal ha benker og sittemuligheter både for barn og voksne.
- Barn og unge skal kunne utøve

<p>boenheter, kan det være aktuelt å slå sammen funksjoner for strøks- og nærlekeplass. Størrelse: Minst 2500 m2. Avstand: Maks 150 meter fra bolig.</p> <p><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.</p> <p>3.1.8. Offentlige grøntareal/byrom som kan benyttes som lekeplass/MUA</p> <p>Offentlige grøntareal/byrom som kan regnes som nærlekeplass: GP1 Generalhagen GP2 Svalbardparken (må oppgraderes) GP1_F Ottar Håløygs plass (må opparbeides) GP2_F Harstadhamna (må opparbeides) GP3_F Andreas Linds gate (må opparbeides) GP5_F Harstadgårdsbakken BS_F1 Torvet (må opparbeides)</p> <p>Følgende område kan regnes som strøkslekeplass: BOP3 Harstad skole (må oppgraderes)</p> <p>Dersom disse byrommene skal gjelde som lekeareal eller utendørs oppholdsareal for private boliger, skal de opparbeides iht. retningslinjene for lekeareal og park. Innhold og ansvarsfordeling for opparbeidelse av arealet skal være del av reguleringssaken/utbyggingsavtalen.</p> <p>Kvartalslekepllassene skal ha en god estetisk og urban utforming og tilrettelegges for alle brukergrupper.</p>	<p>varierte aktiviteter på lekearealet. Terrenget skal ha en variert form og underlag (gress, sand, gummi, grus, asfalt osv).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barna skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplassen. Lekeplassen skal være tilpasset barnas lek alene, lek i mindre grupper eller med større grupper. Det skal legges til rette for aktiv lek og mere stille lek. • Ved valg av utstyr og løsninger til kvartalslekeplass og nærmiljøanlegg, skal valg komplettere eksisterende leke- og aktivitetsmuligheter i nærmiljøet. <p>Nye boliger kan være med å finansiere opparbeidelse av disse.</p> <p>De skal også tilrettelegges for møteplasser for voksne med bl.a. bord og sitteplasser.</p> <p>Plan for utforming og utbyggingsavtale/bindende avtale for gjennomføring og ferdigstillelse skal være godkjent som del av byggesaken.</p>
---	---

<p>3.1. 9 Nettstasjoner og EL-anlegg Nettstasjoner kan tillates oppført også byggegrensener og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense. Annen bebyggelse tillates ikke oppført nærmere nettstasjon enn 5m.</p>	
<p>3.2. Boligbebyggelse (B1-30) 3.2.1. Utnyttelsesgrad Det tillates BYA inntil: 35 %.</p> <p>3.2.2. Byggehøyder Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og vises i situasjonsplan jfr. § 1.14.</p> <p>3.2.3 Avstand til veg Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 5m fra offentlig vegformål.</p> <p>3.2.3. Åpen småhusbebyggelse (B121-24) 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.</p> <p>Åpen småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger.</p>	<p>Dersom det ønskes økt utnyttelse eller byggehøyde må dette godkjennes gjennom reguleringsplan.</p> <p>Kravet gjelder kommunale veger innen for planområdet.</p>
<p>3.3. Sentrumsbebyggelse (BS1-15 og BS_F1-5) Sentrumsformål innebærer forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal og parkering til bebyggelse.</p> <p>3.3.1. Utnyttelsesgrad Det tillates BYA inntil: 90 %.</p> <p>3.3.2. Aktive fasader Første etasjenivå/ gatenivå skal inneholde</p>	

<p>publikumsrettede funksjoner, dvs. handels- og service-funksjoner. Det tillates ikke bolig i 1.etasje.</p> <p>3.3.3. Bygningsdybder og gårdsrom Gårdsrommenes oppholdskvaliteter og solforhold skal ivaretas gjennom et balansert forhold mellom bygningens dybde og høyde.</p> <p>3.3.4. Sentrumsformål BS7 Det tillates etablert offentlig parkeringsanlegg innenfor området.</p> <p>Bebyggelsen skal trappes ned mot nord.</p> <p>Gårdsrom skal ikke overstige ct. 21,5 og være åpent i begge ender.</p> <p>3.3.5. Sentrumsformål BS15 Det tillates etablert påhugg for parkeringsanlegg i fjell.</p> <p>Før arbeid med parkeringsanlegget kan igangsettes skal det foreligge detaljert reguleringsplan.</p> <p>3.3.6. Sentrumsformål BS_F1 Innenfor området skal det etableres torg.</p> <p>I tillegg til utarbeidelse av reguleringsplan jfr. § 1.18 skal det utarbeides situasjonsplan og modell jfr. §1.14.</p> <p>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.</p> <p>Det tillates atkomst for renovasjon og varelevering i området.</p> <p>3.3.7. Sentrumsformål BS_F3 Innenfor formålet tillates etablert studenthybler.</p> <p>Tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyde BYA inntil 90 % og maksimal kotehøyde</p>	<p>Kontor og administrative funksjoner bør lokaliseres i 2.etasje eller høyere.</p> <p>Det bør etableres felles indre gårdsrom på tvers av eiendomsgrenser, hvor det opparbeides leke- og fellesareal.</p> <p>Gjennom reguleringsplan kan det tillates noe bebyggelse innenfor torget. Denne skal utformes på en slik måte at minst mulig av fondmotivet mot nordøst forstyrres</p>
--	---

<p>gesims 14 og mønehøyde 16. Mot GP2 skal byggehøyden trappes ned til maksimal kotehøyde gesims 8.</p> <p>3.3.8. Sentrumsformål BS_F4 Innenfor området tillates etablert parkeringshus.</p>	
<p>3.4. Tjenesteyting (BOP1-3)</p> <p>3.4.1. Utnyttelsesgrad og byggehøyder</p> <p>BOP1-2: BYA inntil 90 % og maksimal kotehøyde gesims 39.</p> <p>BOP3: BYA tilpasses krav til lek- og uteoppholdsareal for skole. Maksimal kotehøyde gesims 45 og mønehøyde 50.</p>	
<p>3.5. Bolig/Næringsbebyggelse (B/N1)</p> <p>Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig og næringsbebyggelse.</p>	
<p>3.6. Bolig/Forretning/Næringsbebyggelse (B/F/N1-15 og B/F/N1F)</p> <p>Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig, forretning og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager.</p>	
<p>3.7. Bolig/Forretning/Tjenesteyting/Næringsbebyggelse (B/F/T/N1-5 og B/F/T/N1_F)</p> <p>Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager.</p>	
<p>3.8. Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse (F/T/N1-2)</p> <p>Innenfor formålet tillates en kombinasjon av forretning, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager.</p>	

4. Samferdsel og infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1. Fellesbestemmelse samferdsel og infrastruktur</p> <p>Alle vegformål innenfor sentrumsplanen skal utformes som gater.</p> <p>Leskur kan tillates innenfor formålene SV1 og SV2. Disse skal være transparente, og skal gis god estetisk utforming.</p> <p>Gatekryss som trafikkeres av bybusser skal lysreguleres der busser skal ha absolutt aktiv signalprioritering (automatisk grønt lys når bussen kommer).</p>	<p>Fremtidig trase for hovednett for sykkel er vist på plankartet med rød stiplet linje.</p>
<p>4.2. Veg (SV1-5)</p> <p>Områder regulert til veg skal sikre areal til gate, grøft, snøopplag og terrengutslag. Skjæringer og fyllinger skal etableres med stedegen vegetasjon.</p> <p>4.2.1. Detaljplan</p> <p>Før tiltak iverksettes tiltak innenfor areal avsatt til trafikkformål på offentlige gater, skal det foreligge godkjent detaljplan.</p>	<p>SV3-4 omfatter de mest sentrale gatene i sentrum. Ved skilting tillates varetransport inn til forretningene som støter til området.</p> <p>Med detaljplan menes ikke detaljert reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, men detaljert byggeplan som skal godkjennes av vegmyndighet.</p>
<p>4.3. Kollektivknutepunkt (SKKP1)</p> <p>Kollektivknutepunktet er forbeholdt kollektivtrafikk (buss, båt og taxi) og det skal tilrettelegges for av- og påstigning.</p> <p>For biltrafikk skal det etableres korttidsparkering og oppstillingsplass for taxi som muliggjør levering/henting ifbm. buss/hurtigbåt.</p> <p>Ved planlegging av ulike areal typer 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.</p>	

5. Grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1. Park (GP1-4 og GP1-5_F) Områdene skal opparbeides til park. Det skal legges til rette for både opphold og lek. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere.</p> <p>Byggverk og anlegg kan tillates dersom det er i tråd med bruken av området som park.</p> <p>Før områdene kan opparbeides skal det foreligge godkjent</p> <p>5.1.1. GP1_F: Parken skal opparbeides på en slik måte at direkte kontakt med sjøen oppnås. Innenfor området tillates etablert nødvendig parkering for drift av gjestehavn med tilhørende servicebygg. Parkeringen skal også kunne benyttes av inntil 4 bobiler.</p>	<p>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. Jf. pkt. 3.1.8</p> <p>Sjødelen bør inngå som en del av den sammenhengende havnepromenaden</p>

6. Bruk og vern av sjø

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.1. Ferdsel VFE1-2 I områder satt av til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt jfr. PBL § 11-11, pkt. 6.</p> <p>a) Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet.</p> <p>b) Etablering eller utvidelse av småbåthavn med mer enn 10 plasser krever reguleringsplan, jfr. PBL § 11-9 nr. 1. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og skal omfatte adkomst og parkering.</p> <p>6.2. Ferdsel (VFE1) Innenfor området tillates etablert småbåthavn. Småbåtanlegget skal ikke være til hinder eller ulempe for ferdselsformålet.</p> <p>Småbåthavna skal etableres med servicefunksjoner i tilknytning til GP1_F «Ottar Håløygsplass».</p> <p>Småbåthavna kan ikke tas i bruk før GP1_F er opparbeidet.</p> <p>6.3. Ferdsel (VFE2) Innenfor området tillates det å legge ut flytemolo frem til SHA1_F er fullt utbygd. Flytemoloen skal ikke være til hinder for ferdsel-formålet.</p>	<p>Ved en trinnvis utbygging kan flytemoloen ligge frem til siste byggetrinn. Den må da forkortes slik at den ikke er til hinder for ferdsel inn og ut av havna.</p>

7. Hensynssoner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.1. Sikringssone tunell (H190_1)</p> <p>a) Sikringssone for å hindre at tunnelen påføres skade.</p> <p>b) I en avstand på 15 m fra ytre kontur av tunnelene tillates i utgangspunktet ikke utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen.</p> <p>c) Dersom slike arbeider skal utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan sette krav til maksimale rystelser.</p>	
<p>7.2. Hensyn landskap (H550_1-8)</p>	<p>Viktige siktlinjer skal opprettholdes og ikke brytes. Det skal vises særlig hensyn til utsikt mot sjøen.</p> <p>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.</p> <p>Der hensynssone H910 går over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, skal dette hensynet gå foran reguleringsplanen dersom det er motstrid jfr. § 1.1.</p>
<p>7.3. Hensyn kulturmiljø (H570_1-23)</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>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.</p> <p>Støyreducerende tiltak på fasade til verneverdig bebyggelse må skje innenifra. Støyskjerming av deler av gårds plass må skje på bygningens premisser og tilpasses denne.</p> <p>Ved alle søknader om tiltak på verneverdig eller SERFRAK bebyggelse skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Kommunen skal tillegge antikvarisk uttalelse stor vekt ved behandling søknader om tiltak innenfor hensynssonene.</p> <p>Verneverdige bygninger og bygningsmiljø som rives skal dokumenteres fagmessig ved oppmålinger, tegninger og foto.</p>
<p>7.4. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1). «Harstadgården» gårdshaug, ID: 59383</p> <p>Arbeid og/eller tiltak som medfører at automatisk freda kulturminne tildekkes, skades, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes, er ikke tillatt.</p> <p>7.5. Båndlagt bebyggelse (H730_2-3) Følgende områder/bebyggelse er båndlagt og kan ikke rives:</p> <ul style="list-style-type: none"> • H730_2: Havnegata 9 «Store-Norskebygget» gnr 61 bnr 338) • H730_3: Gammelbrygga (gnr 61 bnr 352) 	<p>Jmf. Kulturminneloven.</p> <p>H730_2 er båndlagt i medhold av kulturminneloven. H730_3 er båndlagt i medhold av plan- og bygningsloven.</p>
<p>7.6. Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (PLANID_) De reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist på plankartet med sone H910.</p> <p>Følgende reguleringsplaner skal fortsatt</p>	<p>I tillegg skal reguleringsplan PID:348 «Flerbruksanlegg i fjell» fortsatt gjelde. Dette er en plan som ligger i grunnen, og kommer derfor ikke fram i</p>

gjelde: 336 BBP Kvartal 8 og 9 352 Del av kvartal 1 353 Del av grandkvartalet 356 BBP Sigurds gt 7 362 Sama Trondenes del 1 og 2 366 Giæverkvarialet 378 Kvartal 202 389 Vidkunsgt 1 407 BBP strandgt. 20C 411 Rv83 Kanabogen-Byskillet 412 BBP Kvartal 25 416 Havnegata 2-4 419 Normannsgt 5 437 Strømbygget 439 Per Aas gt. 6 442 Kvartal 108 492 Strandgata 21 og 22 553 Tordenskjoldsgt. 6 og 8 557 Asbjørn Selsbanes gt 6 m.fl. 559 Hoelhjørnet 571 Hotell Articus 598 Harstad skipsindustri 601 Tore Hundsgt. 5 614 Holstneset 618 Hålogalandsgt. 44 634 Art Gymsal 678 Harstad skole	plankartet.
--	-------------