



HARSTAD KOMMUNE

Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER

Rev.1 - 20.09. 2020./ Rev.2 – 19.11. 2020 / Rev.3 - 13.04.2021

Plannavn:	Detaljreguleringsplan for HARSTAD SKIPSINDUSTRI – SENTRUM NORD
PlanID:	PlanID 687
Vedtatt:	

§ 1 Formål og utnyttingsgrad

Planområdet er regulert til:

- Sentrumsformål med utnyttingsgrad 100 %
- Industriformål med utnyttingsgrad 100 %
- Bolig/forretning/kontor med utnyttingsgrad 70 %
- Forretning/kontor med utnyttingsgrad 75 %
- Parkeringshus/-anlegg med utnyttingsgrad 100 %
- Havneområde sjø
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uteoppholdsareal

For øvrig trafikkareal med kjørevei fortau/gangvei og annen veggrunn.

Planen inneholder hensynssoner for:

- Teknisk infrastruktur
- Landskap
- Bevaring kulturmiljø

§ 2 Fellesbestemmelser for tiltak på land

2.1 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges utomhusplan og 3D-illustrasjon av bebyggelsen. Utomhusplan og 3D illustrasjoner skal redegjøre for hvordan universell utforming og hensynet til omgivelsene ivaretas, herunder:

- Stigningsforhold, belegning og eventuelle høydeforskjeller fra/til hovedinngang/parkeringsanlegg.
- Beplantning. Pollenrike trær og planter skal unngås (for eksempel or, bjørk og hassel)
- Bebyggelsen utforming og tilpasning til omgivelsene

Videre skal utomhusplanen vise hvordan lekeplasser skal utformes, der hvor tiltaket innbefatter boliger.

2.2 Bygninger som bygges på ny fylling skal fundamenteres med spissbærende peler til fast grunn, eller annen egnet fundamentering. Fundamenteringsløsning skal underlegges uavhengig kontroll.

2.3 Ved søknad om tiltak som medfører graving, skal det vedlegges tiltaksplan for håndtering av forurensete masser. Tiltaksplanen skal være godkjent før tiltak som berører forurenset grunn kan iverksettes.

- 2.4 Tiltak under kote 5 skal planlegges med særlig fokus på framtidig storflo. Golvnivå for 1. etasje skal ikke være lavere enn 350 cm over dagens middelvannslinje. Konstruksjoner, tekniske anlegg og eventuelle rom under dette nivå skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse. Sluk som ligger lavere enn kote 4 skal sikres mot tilbakeslag.
- 2.5 Ved søknad om tiltak for boliger, skal det redegjøres for hvordan kravene til minste uteoppholdsareal og lekeareal er ivaretatt.
- 2.6 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges VAO plan. Planen skal være godkjent av kommunens VA-avdeling før igangsettingstillatelse kan gis. All prosjektering, utførelse og dokumentasjon av VA-anlegg skal skje i hht. kommunes VA-norm, jf. pbl §18-1.
- 2.7 Ledningsanlegg for vann og spillvann må bygges helt tett for å unngå innlekking av grunnvann. For tiltak på fylling i sjøen, skal overvann ledes til sjøen og ikke til kommunenes overvannsnett.
- 2.8 Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.
- 2.9 Bygninger skal sikres mot inntrenging av radon.
- 2.10 Nettstasjoner kan etableres innenfor byggeformål. Stasjonene skal fortrinnsvis integreres i bebyggelsen.
- 2.11 Takoppbygg for tekniske installasjoner kan overstige tillatt byggehøyde med inntil 4,0 m. Takoppbygg skal være tilbaketrukket og dekke maksimum 35 % av takflaten.
- 2.12 1. etasje/gatenivå innenfor sentrumsformål skal ha "aktive fasader" mot offentlige veier og plasser. Dette gjelder ikke for vernet bebyggelse.
- 2.13 Kai som er tilgjengelig fra bebyggelse innenfor sentrumsformål eller felles uteoppholdsareal, skal ha belyste ledere med maksimalt 20 meters mellomrom.
- 2.14 Uteoppholdsareal på tak skal sikres mot fallulykker.
- 2.15 Offentlige uteoppholdsarealer skal ha belysning.
- 2.16 Innenfor planområdet tillates maksimalt 100 nye boligenheter.
- 2.17 Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.
- 2.18 Overvann skal håndteres innenfor egen tomt og føres rett til sjøen.
- 2.19 Etablering av nye grenser som sammenfaller med planens formålslinjer og etablering eller endring av grenser innenfor et formålsområde, kan gjennomføres uten at planen endres.

§ 3. Bygningers utforming, plassering og høyde.

- 3.1 Innenfor områdene som er regulert til sentrumsformål, skal estetisk og arkitektonisk kvalitet tillegges stor vekt ved utforming av nye bygg. For arkitekturprosjektering kreves ansvarsrett i tiltaksklasse 3.
- 3.2 I område BS1 kan det bygges bygg til sentrumsformål, med boliger kan ikke inngå. Maks høyde er kote 16.
- 3.3 I område BS2 kan det bygges nybygg til sentrumsformål, men boliger kan ikke inngå. Maks byggehøyde er kote 23. I utformingen av nye bygg skal det legges vekt på god tilpasning til de to vernede bygningene i området. Bestående bygninger, bortsett fra de to vernede bygningene i felt H570_1 og H570_4, kan rives.

- 3.4 I område BS3 kan det bygges nybygg til sentrumsformål inklusive boliger. Maks byggehøyde er kote 31. Boliger som har støyutsatt fasade, jfr. § 7, skal ha skjermet balkong og støyreducerende ytterveggkonstruksjon slik at forskriftenes krav til lydnivå på uteplass og innendørs lydnivå oppfylles.
- 3.5 I område BS4 kan det bygges nybygg til sentrumsformål inklusive boliger. Bebyggelsen skal utformes som punkthus med lavbygg mellom blokkene. Maks byggehøyde er kote 24 nærmest Fjordgata og kote 27 nærmest sjøen. Mellombygget kan ha maks kotehøyde 8,5 m. Deler av fasadene på eksisterende "Dreieverksted" ved Fjordgata skal bevares og inkorporeres i ny bebyggelse. Ved søknad om tiltak for nybygg, skal det illustreres hvordan elementer av eksisterende bygning blir ivarettatt og inkorporert. Det skal også dokumenteres hvordan de bevarte delene av fasaden skal sikres ved riving av det resterende.
- I område BS4, kan ikke eksisterende bygninger rives før det er gitt igangsettingstillatelse for nybygg. Igangsettingstillatelse i feltene BS3 eller BS5 gir også grunnlag for riving i BS4, dersom felt BS4 blir berørt av adkomst, riggområde ell.l. Etter riving av bebyggelse i BS4, skal tomten ryddes og gis parkmessig behandling i henhold til vedlagt tegning A01 – *Midlertidig park* fram til den skal bebygges. Parkering tillates ikke.
- Boliger som har støyutsatt fasade, jfr. § 7, skal ha skjermet balkong og støyreducerende ytterveggkonstruksjon slik at forskriftenes krav til lydnivå på uteplass og innendørs lydnivå oppfylles.
- 3.6 I område BS5 kan det bygges nybygg til sentrumsformål inklusive boliger. Maks byggehøyde er kote 40,5. Bebyggelsen skal bestå av punkthus og lavbygg slik at bare deler av området kan bygges til maks høyde. Maks høyde på lavbygget er kote 12,5. Boliger som har støyutsatt fasade, jfr. § 7, skal ha skjermet balkong og støyreducerende ytterveggkonstruksjon slik at forskriftenes krav til lydnivå på uteplass og innendørs lydnivå oppfylles. Over høyde 8,0 m fra ferdig bakkenivå, kan bygningen krages ut inntil 3,5 m over formålsgrensen.
- 3.7 I område BS6 kan det bygges nybygg til sentrumsformål, men boliger kan ikke inngå. Over høyde 5 m fra ferdig bakkenivå kan bygningen krages ut inntil 3 m over formålsgrensen mot uteoppholdsareal.
- 3.8 I område BI kan det bygges nybygg til industriformål. Maks byggehøyde er kote 23. Eksisterende bygninger kan rives.
- 3.9 I område SPH kan det bygges parkeringshus med maks høyde kote 12,0.
- 3.10 I område BKB1 kan det bygges til formål bolig/forretning/kontor. Maks byggehøyde er kote 14,0. Nybygg eller tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse arkitektonisk.
- 3.11 I område BKB2 kan det bygges nybygg til forretning- og kontorformål. Maks byggehøyde er 14,0 m.
- 3.12 Vist ny bebyggelse i plankart og planbeskrivelse er illustrasjoner som ikke er bindende. Bebyggelsen kan avvike fra illustrasjonene i plassering og utforming innenfor de bestemmelser og retningslinjer som er gitt i plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

§ 4 Bestemmelser for hensynssoner og uteoppholdsareal

- 4.1 Innenfor hensynssoner H410, krav vedrørende infrastruktur, skal det være fri tilkomst til kommunens ledningsnett. Bebyggelse skal ikke komme nærmere sentrum i ledningstraseen enn 4 m på begge sider.
- 4.2 Innenfor hensynssone H550 tillates steinfylling under kote 0.
- 4.3 I hensynssoner H770, bevaring kulturmiljø, skal eksisterende bebyggelse og anlegg bevares.
- 4.4 Uteoppholdsareal BUT skal være egen eiendom som eies av Kaarbø Utvikling AS (Utbygger), tilstøtende eiendommer i fellesskap eller offentlig eier. Innenfor arealet tillates konstruksjoner/møblering knyttet

til lek, kunst og bevaringsverdige kulturminner. Området skal være bilfritt, men trafikk knyttet til varelevering, renovasjon og snørydding tillates.

- 4.5 I området SGG2 kan det bygges gangbro over sjøen som forbinder uteoppholdsarealene på begge sider.

§ 5 Parkeringsbestemmelser

- 5.1 Ved ny bebyggelse skal det etableres parkeringsplasser for biler og sykler etter følgende minimums- og maksimumskrav (For sykkel er det oppgitt minimumskrav, for bil gjelder de to tallene minimum- maksimum):

Boliger:	3 sykkel	1-1,5 bil	pr. boligenhet
Forretning/handel:	9 sykkel	5-8 bil	pr. 1000 m ² BRA
Kontorer:	10 sykkel	5-8 bil	pr. 1000 m ² BRA
Kultur-/forsamling:	9 sykkel	5-8 bil	pr. 1000 m ² BRA
Hotell:	1 sykkel	3-8 bil	pr. 1000 m ² BRA
Industri:	3 sykkel	3-5 bil	pr. 1000 m ² BRA

Det kan gjøres unntak for boliger mindre enn 30 m² BRA.

Parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringshus eller under bakken. Maks 10 % av parkeringsplassene kan etableres på bakken. Deler av parkeringskravet kan dekkes ved frikjøpsordning.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for forflytningshemmede.

§ 6 Tiltak i sjø

- 6.1 Steinfylling under havflaten tillates innenfor hensynssonen H550.
- 6.2 Ved arbeider i sjøen skal ren sjøbunn gjenetableres. Alle planer for tiltak som berører sjøbunn skal godkjennes av Fylkesmannen på forhånd.
- 6.3 Tiltak i og langs sjøen skal behandles etter *Havne- og farvannsloven*. Det innebærer søknad til Harstad Havn i tillegg til kommunen.
- 6.4 **Innenfor sonen VHS2 skal det bygges skipsbarriere som skal sikre bebyggelsen i BS5 mot påkjørsel av skip. Dekket på skipsbarrieren skal være tilgjengelig fra land og ytterkanten skal sikres med belyste ledere med maksimum 20 m avstand**

§ 7 Støy.

- 7.1 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan skjerming mot støy fra verkstedvirksomheten skal gjennomføres slik at grenseverdiene i TEK overholdes.
- 7.2 Ved etablering av ny støyende industrivirksomhet eller utvidelse av eksisterende støyende industrivirksomhet, skal følgende grenseverdier for støy ikke overskrides for private uteplasser ved støyfølsom bebyggelse:

Uten impulslyd:

LDEN 55 dB

Levening 50 dB

Lørdag: LDEN 50 dB

Søndag: LDEN 45 dB

Med impulslyd:

LDEN 50 dB

Levening 45 dB

Lørdag: LDEN 45 dB

Søndag: LDEN 40 dB

Ekvivalentnivå skal for virksomheter uten helkontinuerlig drift beregnes som døgnmiddel (verste driftsdøgn).

Maksimalnivå i nattperioden (kl. 23 - 07) utenfor soverom skal ikke overskride:

Med og uten impulslyd:

Lnight 45 dB

LAFmax 60 dB

For virksomheter som driver overflatebehandling og vedlikehold av skip/offshoreinstallasjoner kan de generelle støykravene fravikes i inntil 30 dager per år inklusive fire søn- og helligdager/offentlige fridager, men maksimalt fire dager per løpende uke. Maksimum 20 dager kan tas ut i perioden 1. mai – 30. september. Støyen skal allikevel ikke overstige LDEN 60 dB på hverdager og LDEN 55 dB på søn- og helligdager/offentlige fridager. Naboer/berørte skal varsles før slik støyende aktivitet settes i gang.

Ved etablering av ny støyende industrivirksomhet eller utvidelse av eksisterende støyende industrivirksomhet skal grenseverdier for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder i NS 8175:2012 kl. C oppfylles for eksisterende støyfølsom bebyggelse.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser.

For nye tiltak innenfor planområdet gjelder følgende bestemmelser om rekkefølge:

- Før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor byggeområdene BS1 – BS6, skal "Stien langs sjøen" være etablert som gang og sykkelforbindelse mellom nordre og søndre del av Fjordgata.
- Før det gis brukstillatelse for nye tiltak sør for dokka, dvs. innenfor byggeområdene BKB1, BKB2 og SPH, skal Klubbveien være opparbeidet med fortau i hht. planen.
- Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor byggeområdene BS3, BS4 og BS5, skal lekeplasser være opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan.
- Før det gis tillatelse til boliger eller andre støyfølsomme tiltak i BS3, BS4 og BS5, skal støyskjerm langs dokka være etablert.
- Før det gis brukstillatelse for nybygg i felt BS5, skal ubebygde areal i felt BS3 og BS4, inklusive rivingstomter, være opparbeidet til midlertidig park i henhold til vedlagt tegning A01 – *Midlertidig park*. Parkeringsplasser på bakkenivå tillates ikke.
