



HARSTAD KOMMUNE

Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: Del av Harstad Skipsindustri – Sentrum syd / Sør-Troms vg. skole.

PlanID: 797

Dato: 16.02. 2022

Vedtatt:

§ 1 Formål og utnyttingsgrad

Planområdet er regulert til:

1.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr. 1)

- Nærings- og tjenesteyting - BKB1 og BKB2, med utnyttingsgrad 80 % BYA
- Undervisningsformål - o_BU1 og o_BU2, med utnyttingsgrad 100 % BYA
- Næringsbebyggelse - BN1, med utnyttingsgrad 70% BYA
- Idrettsanlegg - o_BIA, med utnyttingsgrad 100 % BYA
- Uteoppholdsareal - f_BUT

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr. 2)

- Parkeringshus/-anlegg - SPH1 og o_SPH2, med utnyttingsgrad 100 % BYA
- Kjøreveier - o_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3
- Gatetun - f_SGT1, f_SGT2 og f_SGT3.
- Gang-/sykkelvei - o_SGS1 – o_SGS8
- Annen veigrunn – grøntareal o_SGV1
- Tekniske bygg og konstruksjoner o_STB
- Kollektivholdeplass – f_SKH1 og f-SKV2.

1.3 Grønnstruktur (PBL §12-5 nr. 3)

- Blå-/grønnstruktur – GBG

1.4 Hensynssoner (PBL §12-6)

- Krav vedrørende infrastruktur – H410

§ 2 Fellesbestemmelser for tiltak på land

- 2.1 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200.
Denne skal gjøre rede for hvordan universell utforming skal ivaretas, stigningsforhold, belegning og beplantning. Videre skal planen vise snødeponi, renovasjon, sykkelparkering, HC-parkering og parkeringsplasser for tjenestebiler. For utearealer innenfor undervisningsformål, idrettsformål og uteoppholdsareal skal planen også vise planlagt møblering.
Renovasjonsløsning skal avklares med Hålogaland Ressursselskap Iks før søknad om tiltak.
- 2.2 Bygninger som bygges på fylling skal fundamenteres med peler til fast grunn.
Alle golv på fylling skal være frittstående, med mindre etasjen skal benyttes til parkering eller annet som tåler setninger.
- 2.3 Ved søknad om tiltak som medfører graving, skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser foreligge. Tiltaksplanen skal være godkjent før tiltak som berører forurenset grunn kan iverksettes. Det skal også foreligge detaljert graveplan basert på tiltaksplanen og eventuelle krav fra kommunen før graving kan foretas.
- 2.4 Golvnivå for 1. etasje skal ikke være lavere enn kote 3,4 m. (NN2000)
Konstruksjoner, tekniske anlegg og eventuelle rom under dette nivå skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse.
- 2.5 Ledningsanlegg for vann og spillvann må bygges helt tett for å unngå innlekking av grunnvann. Ved sluk under kote 4,0 (NN2000) skal avløpssystemet sikres mot tilbakeslagsskader. Det skal etableres egne overvannsystem for bortledning til sjø.
- VAO-rammeplan skal legges til grunn for videre prosjektering. Prosjektering og bygging av VA-anlegg skal følge de til enhver tid gjeldende kommunale normer.
VAO-plan skal være godkjent av VA-myndighet før rammetillatelse gis.
- I en 4 m bred sone på hver side av kommunale ledninger og VA-anlegg er det ikke tillatt med faste konstruksjoner på eller i bakken uten tillatelse fra VA-myndighet. Med faste konstruksjoner menes det som kan hindre adkomst med gravemaskin til ledningene, blant annet byggverk, lekeapparater, fyllinger og murer. Dersom ledningene flyttes, skal også hensynssonen justeres tilsvarende og prosjekteringen skal være utført av fagkyndig innen VA-/miljøteknikk.
- Der hvor offentlige ledninger blir liggende i privat grunn, må ledningseier/kommunen ha tinglyste rettigheter til drift og vedlikehold av ledningene og eventuelle andre anlegg.
- 2.6 Bygninger/konstruksjoner knyttet til teknisk infrastruktur, så som nettstasjoner og pumpestasjoner, kan plasseres innenfor områder regulert til byggeformål og innenfor formål uteoppholdsareal (BUT). De kan også plasseres innenfor gatetun (SGT) forutsatt at fri passasje i gatetunet ikke blir mindre enn 4 m.
- Bygninger knyttet til teknisk infrastruktur skal sikres biladkomst og det skal etableres en parkeringsplass for bil ved hver bygning.
- 2.7 For alle tiltak innenfor planområdet skal ansvarlig prosjekterende for arkitektur og landskapsutforming/utearealer oppfylle tiltaksklasse 3 etter byggesaksforskriften.

- 2.8 Der hvor ikke byggegrenser er angitt særskilt i plankartet, er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.
- 2.9 Anlegg nødvendig for tilknytning til fjernvarme skal etableres i nybygg og ved ombygging av eksisterende bygninger. Forskrift om tilknytning for fjernvarmeanlegg for Harstad kommune skal følges.
- 2.10 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.
- 2.11 Sjøfront i områdene f_BUT og BKB1 skal sikres mot fallulykker. Det kan gjøres ved å etablere rekkverk eller brystning av store steiner, eller ved at terrenget trappes gradvis ned mot sjøen.

§ 3. Bestemmelser for arealformål, tiltaks utforming, plassering og høyde.

- 3.1 I område BKB1 kan det bygges til formål næring og tjenesteyting, med unntak av industribygg. Maks byggehøyde kote +34,0. Bebyggelsen skal utformes slik at «Stien langs sjøen» kan passere på sjøsiden.
I område BKB2 kan det bygges til formål næring og tjenesteyting, med unntak av industribygg. Maks byggehøyde kote +26,0.
I næringsområde BN1 kan det bygges næringsbygg, med unntak av industribygg, med maks høyde kote +14,0.
- 3.2 I område o_BU1 kan det bygges skolebygning med maks høyde kote 29,5.
I område o_BU2 kan det bygges skolebygning med maks høyde kote 38,5.
- 3.3 I område o_BIA1 kan det bygges idrettshall i en etasje pluss takoppbygg for trapperom, heis og tekniske installasjoner. Maks høyde kote 18. Taket på hallen skal være uteareal for skolen og ha utendørs forbindelse til bakken. Uteareal på tak skal være sikret med rekkverk med høyde minimum 2 meter..
- 3.4 I område for parkeringshus, SPH1 og o_SPH2, kan det bygges parkeringshus med maks høyde kote 22,0.
Område o_SPH2 kan også benyttes til overflateparkering. Hvis det bygges parkeringshus på o_SPH2, skal det legges til rette for at feltet også kan benyttes til droppsoner.
- 3.5 Formålet f_BUT1 er felles uteoppholdsareal. Området skal ha parkmessig utforming. Det kan etableres fast møblering og kunstinstallasjoner innenfor området. «Stien langs sjøen» skal ha passasje gjennom området. Sjøfronten skal sikres mot fallulykker (j.fr. bestemmelse 2.13).
- 3.6 Formålet gatetun f_SGT er primært fotgjengerareal og uteoppholdsareal tilknyttet skolen, men skal være tilrettelagt for trafikk. Gatetunene skal være åpne for trafikk av utrykningskjøretøyer og i tillegg varetransport utenom skoletiden.
Innenfor gatetun f_SGT3 kan det etableres parkeringsplasser for HC-parkering og tjenestebiler, forutsatt at fri passasje utenfor parkeringsplassene er minimum 3 m.
- 3.7 Vegformål o_SKV1 er offentlig kjørevei.
Vegformålene f_SKV2 og f_SKV3 er felles kjøreveier for tiliggende eiendommer.
F_SKV2 skal ha kantstopp for busser.
- 3.8 Formålene o_SGS1 – o_SGS3 er offentlig gang- og sykkelvei

Formålene f_SGS5 – f_SGS8 er felles gang- og sykkelveier

- 3-9 Formålet SVG – Annen veigrunn-grøntareal kan benyttes til skjæring og fylling knyttet til veien og til snølagring.
- 3.10 Formålene f_SKH1 og f_SKH2 – Kollektivholdeplass skal benyttes til avstigningsareal fra buss og til fotgjengerareal.
- 3.11 Formålene Blå-/grønnstruktur – GBG1 - GBG3 er sideareal til vei som kan tilsåes, men ikke beplantes med busker og trær. GBG1 og GBG2 kan benyttes til snølagring bortsett fra areal som ligger innenfor frisiktzone. På GBG3 kan det monteres kunstinstallasjon. På dette feltet tillates ikke snølagring.
- 3.12 Formålet o_STB – Tekniske bygg/konstruksjoner er for en kommunal pumpestasjon som er etablert her. Det tillates overbygg over pumpen og midlertidig parkering for tjenestebil på området.
- 3.13 Innenfor hensynssoner for teknisk infrastruktur- H410, tillates ikke faste konstruksjoner. Alle tiltak innenfor sonene skal godkjennes av kommunens VA-myndighet.

§ 4 Parkeringsbestemmelser.

- 4.1 Til skoleanlegget skal det være 5 bilparkeringsplass pr. 10 årsverk og 20 sykkelplasser pr. 10 årsverk. Av bilparkeringsplassene kan maks 20 plasser, beregnet til HC-parkering og tjenestebiler, anlegges på bakken. Resten skal være i parkeringshus.
- 4.2 Til næringsbygg skal det være 5 bilparkeringsplasser og 10 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m² BTA. Av bilparkeringsplassene kan maks 15 plasser anlegges innenfor næringsformålet, resten skal være i parkeringshus.
- 4.3 5 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres på bakkeplan nært inngang.
- 4.4 Sykkelparkeringsplassene skal etableres nært inngang eller nært gatetun. Syklene skal kunne låses til fast innretning og minst halvparten av plassene skal være under tak.
- 4.5 Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for el-bil.

§ 5 Bestemmelser for tiltak i sjø

Ved arbeider i sjøen, skal ren sjøbunn gjenetableres. Alle planer for tiltak som berører sjøbunn skal godkjennes av Statsforvalteren på forhånd.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser.

- 6.1 Før nye bygninger innenfor undervisningsformål og formål næring/tjenesteyting kan tas i bruk, skal Klubbveien være opparbeidet fra Margrethe Jørgensens vei og langs hele planområdet i henhold til *Detaljreguleringsplan for verftsområdet HSI – PlanID 687*.
- 6.2 Før undervisningsbygg kan tas i bruk, skal alt uteareal innenfor reguleringsformålene undervisningsformål (BU), idrettsformål, (BIA), uteoppholdsareal (BUT) og gatetun (SGT) være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dette inkluderer uteareal på taket av idrettshallen. Videre skal gang- og sykkelveier og grønnstruktur være ferdig opparbeidet.
- 6.3 Før bygninger innenfor formålsområdene BKB1 og BKB2 kan tas i bruk, skal gatetun f_SGT2 være opparbeidet.
- 6.4 Før søknad om tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
- 6.5 Før nye bygninger kan tas i bruk, skal VAO-anlegg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan. Tilgang til brannvann skal være sikret.
