



## Detaljregulering for område B8, Alta sentrum

Planident: 2012-20170008

Vedtaksdato: 16.11.2020

Arkivsak: 2019/3843

---

Revidert med endring etter forenklet prosess, 12.04.21 (2021/3965)

Revidert med endring etter forenklet prosess, 04.07.22 (2022/1744)

# PLANBESTEMMELSER

## 1. Planens hensikt

Planens intensjon er å legge til rette for følgende formål med tilhørende anlegg i kvartal B8

- Kontorer, forretninger, leiligheter i varierende størrelser, overnatting og bevertning
- Parkering i kjeller og på bakkeplan
- Felles nedkjøringsrampe fra Løkkeveien til kjeller under B7 og B8

Siktelinjer inn mot Nordlyskatedralen Alta kirke skal ivaretas på en god måte. Det samme gjelder snarveg mellom Aronnesveien og Løkkeveien, samt at påstående vegetasjon, spesielt furuvegetasjon, skal søkes bevart i størst mulig grad. Deler av kvartal B7 inngår i planområdet pga. behovet for felles nedkjøring til p-kjellere.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Forhold som ikke fanges opp av disse bestemmelser

For forhold hvor disse bestemmelsene ikke er dekkende, gjelder bestemmelsene i overordnet plan; *Planid 2012-20060011 Områderegulering for Alta sentrum.*

### 2.2 Geoteknikk

- Markisolering: Prosjektering av frost-/markisolasjon skal ta hensyn til at grunnen har meget telefarlige masser (T4), jf. anbefalinger i geoteknisk rapport, vedlagt planbeskrivelsen.
- Drenering: Drenering må tilrettelegges slik at den reduserer porevann/grunnvann, jf. anbefalinger i geoteknisk rapport, vedlagt planbeskrivelsen.
- Organisk materiale: Fundamentering må forholde seg til at grunnen har innslag av organisk materiale, som med tiden kan føre til volumreduksjon og gi setningsskader, jf. anbefalinger i geoteknisk rapport, vedlagt planbeskrivelsen.

### 2.3 Overvann

- Det skal være lokal håndtering av overvann i kvartalet jf. VAO-plan.

## 2.4 Byggeskikk

### 2.4.1 Lokal byggeskikk

1. Byggeskikkveileder: Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder, jf. bestemmelsenes pkt.8.

### 2.4.2 Generelle utformingskrav

- a) Kvalitet: Materialer av god kvalitet skal legges til grunn både for bygg og utomhusanlegg.
- b) Material- og fargebruk: Material- og fargebruk skal harmonere med tiltakets funksjon og naturgitte omgivelser.
- c) Detaljer: Detaljer skal være gjennomarbeidede.

### 2.4.3 Stedlig vegetasjon

1. Stedlig vegetasjon: Eksisterende vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Furutrær er spesielt ønskelig å bevare. Dersom røtter bli blottlagt, må de klippes av, ikke rives. Jf. planbeskrivelsens pkt. 5.7 Landskap og naturmiljø.

## 3. Bestemmelser til arealformål

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Bestemmelser til BKB1

##### A: Utnyttelsesgrad

1. %-BYA: %-BYA = 60
2. Andel bolig/andre formål: Boligandelen skal ikke overstige 60 % av BRA. Øvrige formål kan imidlertid utgjøre 100 % av BRA.
3. Byggehøyder/etasjer:
  - a) Det skal etableres bygg i 5 etasjer. Jf. også bestemmelse om byggetrinn i kapittel 5.5.
  - b) Høyder angitt på plankartet er maksimale gesimshøyder.
  - c) Sjakter til ventilasjon og heis tillates imidlertid inntil 2 m over angitt maksimumshøyde.
4. Byggegrenser: Det tillates bygd helt ut i formålgrensen. Jf. Bestemmelse 3.2.3., pkt. 3. Mot nord og vest tillattes det at begrensede deler av fasaden i andre etasje og over kan stikke inntil 30 cm ut over formålgrensen. Det skal være min. 2,5 m fri høyde under utsikk.
5. Kjellerkrav: Bebyggelsen skal oppføres med full kjeller. Kjeller tillates også utenfor bygget.

## **B: Tillatt bruk**

1. Arealformål: Planområdet tillates benyttet til boliger, forretninger, kontorer, bevertning og overnatting med tilhørende funksjoner.
2. Første etasje: Første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, herunder forretninger, overnatting og bevertning, og/eller tjenesteyting som rådgivnings- og konsulentvirksomhet m.m. Jf. også bestemmelser til bestemmelsesområde #1.
3. Andre – femte etasje:
  - a) Det skal etableres leiligheter i fløyene mot Aronnesveien. Ref. areal som på plankartet er gitt maks gesimshøyde C +71,5.
  - b) Øvrige formål nevnt i pkt. 1 skal legges langs Løkkeveien. Ref. areal som på plankartet er gitt maks gesimshøyde C +75.
4. Arealer på tak:
  - a) På tak over første etasje skal det etableres uteoppholdsareal/takhage for boligene, samt småbarnslekeplass. Ref. areal som på plankartet er gitt maks gesimshøyde C +58.
  - b) På øvrige tak kan det etter søknad tillates etablert uteoppholdsareal dersom hensynet til sikkerhet og byggeskikk er ivaretatt. Rekkverk skal i tilfelle være inntrukket med minimum 2 m.
5. Avfallshåndtering: Avfallshåndtering skal løses internt i bygget eller som nedgravd løsning. Hvis søppelrom plasseres i kjeller, skal det være adgang til egen heis/vareheis. Bolig- og næringsavfall skal holdes adskilt.
6. Ventilasjon: Ventilasjon skal løses internt i bygget.
7. Trafo: Det tillates etablert nettstasjon i bygget, fortrinnsvis i kjeller.

## **C: Bebyggelsens utforming**

1. Generelt: Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming som ikke er ekspressiv, og danne en rolig og variert ramme rundt sentrumsplanens kvartal A1 (Nordlyskatedralen/Alta kirke og Nordlysparken).
2. Fasade mot Løkkeveien:
  - a) Fasaden i første etasje mot Løkkeveien skal ha et åpent og lett uttrykk, og være tilpasset den publikumsrettede virksomheten som lokaliseres her.
  - b) Det skal etableres buet fasadeliv og inntrukken arkade med bredde 2,5 m langs fortauet til Løkkeveien. Søylerrekken skal plasseres langs byggets ytterliv, og søylene skal være runde.
3. Trinnfri adkomst: Bygget skal etableres slik at det oppnås trinnfri adkomst til første etasje fra gateplan.
4. Takform: Det tillates både skrått og flatt tak (flatt tak er dominerende takform). For mindre anlegg og detaljer, som f.eks. overdekket inngangsparti, sykkelparkering og lignende, tillates en friere takutforming.

## **D: Krav til boliger**

1. Variasjon: Det skal sikres variasjon i leilighetsstørrelser.
2. Gjennomgående: Leilighetene skal være gjennomgående.
3. Støyskjerming på bygg:

- a. I alle boenheter skal minst halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, vende mot stille side ( $L_{den} < 55$  dB). Med stille side menes her enten konstruert stille side eller naturlig stille side.  
-Naturlig stille side skal løses i henhold til forprosjekt i planbeskrivelsens vedlegg 7-7.  
-Innglassing tillates for å konstruere stille side der dette ikke oppnås naturlig.
- b. Alle boenheter skal ha balansert ventilasjon.
- c. Støyfølsomme rom på sol-eksponerte fasader skal ha utvendig solavskjerming.
- d. Vinduer skal ha følgende lydisolasjon, jf. støyfaglig utredning, kapittel 4.4, figur 12 (se planbeskrivelsens vedlegg):
  - i. Fasade med blå markering:  $R_w + C_{tr} =$  minst 30
  - ii. Fasade med grønn markering:  $R_w + C_{tr} =$  minst 38
  - iii. Fasade med rød markering:  $R_w + C_{tr} =$  minst 34

### **E: Krav til parkering**

1. Dimensjonering: Statens vegvesens håndbok N100 legges til grunn for dimensjonering/prosjektering av parkeringsplasser.
2. Boliger:
  - Bilparkering: 1 plass pr. boenhet
  - Sykkelparkering: 2 plasser pr. boenhet
3. Forretning/kontor
  - Bilparkering forretning: 1,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA + lasteareal
  - Bilparkering kontor: 1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA
  - Sykkelparkering: 0,8 per årsverk
4. HC-parkering: Minimum 5 % av totalt antall biloppstillingsplasser skal være utformet som HC-plasser. Det skal være plass til å parkere motorisert og manuell rullestol utendørs, nært heis.
5. Kjeller- og bakkeparkering: Bilparkering for beboere og ansatte skal løses som kjellerparkering. Inntil 13 parkeringsplasser for kunder-/gjester kan legges på bakkeplan. 25 parkeringsplasser tillates under tak ved hovedinngang til forretninger i første etasje.
6. Sykkelparkering: Minimum 50 % av sykkelparkering for beboere og ansatte skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilgjengelig både på bakkeplan og i kjeller/bod.

### **F: Krav til uteoppholdsarealer**

1. Private utearealer: Det skal settes av minimum 3 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr. boenhet i form av balkong/terrasse.
2. Felles utearealer: Det skal sikres minimum 20 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet
3. Sol på uteplass: Offentlige og felles uteoppholdsarealer skal sikres sollys på ¼ del av arealet mellom 09:00-18:00. Balkonger og private uteoppholdsarealer skal sikres minimum tre soltimer mellom 09:00-18:00.
4. Lokalklima: Det skal sikres best mulig lokalklima på uteoppholdsplasser, herunder skjerming mot sjenerende vind, nedbør og snødrift.
5. Støyskjerming på uteoppholdsarealer:
  - a) Felles og private uteoppholdsarealer skal utformes på en slik måte at støynivået ikke overskrider grenseverdiene i T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging». Eksempler på støyskjerming for å bringe støynivå på

uteplasser under  $L_{den}$  55 dB er bruk av tette rekkverk, sideskjermer, absorberende himling på balkonger, innglassing mm.

- b) For takhagen kreves tett rekkverk på 1,5 m.
- c) Dimensjonering av støyavbøtende tiltak skal fremkomme av detaljert støyutredning i byggesak.

### **G: Øvrige krav til uteområdene**

1. Adkomst og parkering: I BKB tillates etablert adkomstveg og 13 parkeringsplasser for kunder og besøkende på bakkeplan. Jf. også bestemmelse 6.1 om parkering under tak ved inngangsparti.
2. Varelevering: Det tillates etablert varelevering på vestsiden av bygget.
3. Uteopphold og fellesfunksjoner: Det tillates etablering av uteoppholdsarealer for barn og voksne, snødeponi, anlegg for renovasjon, postkassestativ og andre fellesfunksjoner for bygget.
4. Bunndekke: Bunndekke skal bevares. Toppmasser må ikke fjernes.
5. Beplantning: Ved beplantning eller revegetering av området skal det benyttes busker og trær som gir lite pollenutslipp. Det skal fortrinnsvis benyttes stedeagne arter, med innslag av vintergrønn vegetasjon.

### **3.1.2 Bestemmelser til BKB2**

#### **A: Utnyttelsesgrad**

1. %-BYA: %-BYA = 60
2. Unntak: Nedkjøringsrampe kan fylle hele arealet.

#### **B: Tillatt bruk**

1. Arealformål: Planområdet tillates benyttet til boliger, forretninger, kontorer, bevertning og overnatting med tilhørende funksjoner, herunder nedkjøring til parkeringskjeller under BKB1 og sentrumsplanens kvartal B7.

#### **C: Utforming**

1. Opparbeiding: Rampen skal opparbeides med fast dekke, og skiltes, merkes og belyses på tilfredsstillende måte.
2. Midlertidig takoverbygg: I påvente av utbygging på B7, tillates det etablert midlertidig overbygg over nedkjøringsrampen.
3. Avstand veg: Nedkjøringsrampe til kjeller tillates utenfor vegglivet dersom tilfredsstillende siktforhold oppnås.

### **3.1.3 Bestemmelser til BKB3**

#### **A: Utnyttelsesgrad**

1. %-BYA: %-BYA = 100

**B: Tillatt bruk**

1. Arealformål: Området skal benyttes som adkomst til parkeringskjeller under BKB1 og kvartal B7, ref. nummerering i områderegulering for Alta sentrum, Planid. 2012-20060011. Adkomsten opparbeides med fast dekke, og skiltes, merkes og belyses på tilfredsstillende måte.

**3.1.4 Energianlegg (BE)****A: Utnyttelsesgrad**

1. %-BYA: %-BYA = inntil 100

**B: Tillatt bruk**

1. I område regulert til energianlegg tillates det oppført trafo.

**3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)****3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

1. Opparbeiding: Alle offentlige veganlegg i planområdet skal opparbeides med fast dekke, skilting og merking, og belyses iht. kommunal veilysnorm.

**3.2.2 Fortau (o\_SF)**

1. Eierform: SF1 skal benyttes til offentlig fortau.
2. Avslutning mot kjøreveg: Fortau skal ha kantstein i granitt mot kjøreveg. Det vises for øvrig til kommunal veinorm, jf. bestemmelsenes pkt. 6.

**3.2.3 Gang- og sykkelveg (o\_SGG)**

1. Eierform: SGG skal være offentlig gang- og sykkelveg.
2. Riggområde: Området tillates benyttet til anleggs- og riggområde i byggeperioden.
3. Utkragede balkonger: Det tillates at balkonger på støyutsatte leiligheter i BKB1 kan utkrages inntil 2 meter fra vegglivet ut i SGG. Balkonger skal minimum ha en avstand til bakkenivå på 4 meter.

**3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)****3.3.1 Grønnstruktur (o\_G)**

1. Eierform: Området skal være et offentlig grønnstrukturområde
2. Sikt: Området skal sikre sikt/visuell forbindelse mellom Nordlyskatedralen Alta kirke/kirkeparken og omgivelsene.
3. Fri ferdsel: På området tillates ikke tiltak som kan bidra til å hindre fri ferdsel

4. Beplantning: Ved beplantning eller revegetering av området skal det benyttes busker og trær som gir lite pollenutslipp. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter, med innslag av vintergrønn vegetasjon.

## 4. Bestemmelsesområder

### 4.1 Parkering på bakkeplan (Område #1)

1. Parkering for bil ved inngangsparti: I bestemmelsesområdet tillates inntil 25 p-plasser under tak på bakkeplan, herunder to HC-plasser.
2. Sykkelparkering: Sykkelparkering tillates.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

### 5.1 Før rammetillatelse

1. Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinns byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan som viser disponering av utomhusarealer, herunder småbarnslekeplass.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse

1. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent VAO-plan for tiltaket.
2. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert utredning av støyavbøtende tiltak.

### 5.3 Før bebyggelse tas i bruk

1. Det gis ikke brukstillatelser før følgende er ferdigstilt
  - a. Private og felles uteoppholdsarealer, herunder småbarnslekeplass iht. kommunens lekplassnorm, jf. bestemmelsene pkt. 6.
  - b. Nødvendig teknisk infrastruktur. Med teknisk infrastruktur forstås veg, vann- og avløpssystem, kraftforsyning, herunder tilrettelegging for vannbåren varme/fjernvarme, fortauer, avkjørsler, parkering mv. Jf. også bestemmelse 2.2.3 i områderegulering for Alta sentrum.

### 5.4 Rekkefølge i tid

1. Utbygging på B7 forutsetter at enten hele B6 eller hele B8 er utbygd.

### 5.5 BKB1 - byggetrinn

1. Bebyggelsen mot Løkkeveien (areal med maks. gesimshøyde C +75) tillates utbygd i to trinn.
  - a. Byggetrinn 1: Fire etasjer ferdigstilles sammen med det øvrige bygget, og vil da ha maks. gesimshøyde C +71,5, det samme som for boligfløyene.

- b. Byggetrinn 2: Femte etasje tillates realisert på et senere tidspunkt. Det må imidlertid fundamenteres for en femte etasje i byggetrinn 1.

## 6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Planid 2012-20060011 Områderegulering for Alta sentrum, vedtatt 31.03.2011. Tilgjengelig på [www.alta.kommune.no](http://www.alta.kommune.no)
2. Alta kommunes byggeskikkveileder, April 2004. Tilgjengelig på [www.alta.kommune.no](http://www.alta.kommune.no)
3. Forskrift om kommunal veinorm i Alta kommune, 19.09.2011 («Kommunal veinorm») Tilgjengelig på [www.alta.kommune.no](http://www.alta.kommune.no)
4. Veilysnorm for Alta kommune, versjon februar 2016. Tilgjengelig på [www.alta.kommune.no](http://www.alta.kommune.no)
5. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. Tilgjengelig på <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2526240/www.planlegging.no>
6. Håndbok N100 Veg- og gateutforming – Statens vegvesen. Tilgjengelig på [www.alta.kommune.no](http://www.alta.kommune.no)
7. B8, Alta sentrum. Støyutredning (Rambøll). Finnes som vedlegg til planbeskrivelsen.
8. Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering (GeoNord/Arktisk Geotek/Multiconsult). Finnes som vedlegg til planbeskrivelsen.
9. Kommunal lekeplassnorm. Tilgjengelig på [www.alta.kommune.no](http://www.alta.kommune.no)