



# Alta kommune

Samfunnsutvikling  
Kommune og arealplanlegging

## Områderegulering for Bossekop bydelssentrum

Planid: 2012-20130007

Vedtaksdato: 21.02.2023

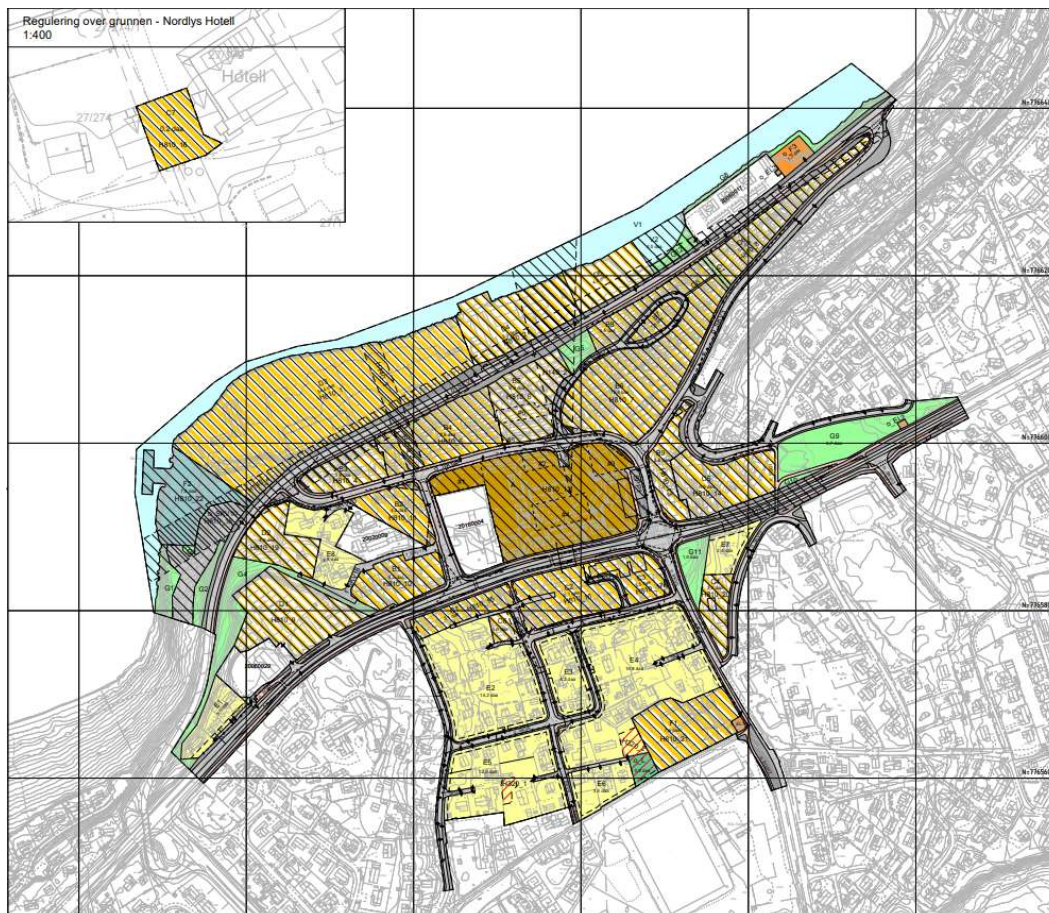
Dato revisjon: 19.01.2023

Arkivsak: 2019/4872

Dato off. ettersyn: 25.03.2020

Dato 2.gangs off. ettersyn: 01.06.2022

## PLANBESTEMMELSER



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Planens intensjon .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Generelle bestemmelser .....</b>	<b>5</b>
2.1	Reguleringsplaner som helt/delvis oppheves.....	5
2.2	Bymessig og arkitektonisk kvalitet, samt byggeskikk .....	6
2.3	Trær og stedlig vegetasjon.....	6
2.4	Parkering og adkomst.....	6
2.5	Havnivåstigning og stormflo .....	6
2.6	Overvannshåndtering, bekker og flomveier.....	7
2.7	Snøopplag .....	7
2.8	Kulturminner og aktsomhetsplikt:.....	7
2.9	Forurensning .....	7
2.10	Gjenbruk av bygninger .....	8
2.11	Klimagassregnskap.....	8
2.12	Eksisterende bygninger og anlegg som inngår i planen .....	8
2.13	Dokumentasjonskrav .....	10
<b>3</b>	<b>Tillatte formål i de ulike feltene .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Bebyggelse og anlegg .....</b>	<b>12</b>
4.1	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	12
4.2	Boligbebyggelse.....	14
4.3	Sentrumsformål (A).....	15
4.4	Forretninger .....	16
4.5	Næringsbebyggelse .....	16
4.6	Offentlig eller privat tjenesteyting .....	17
4.7	Energianlegg (EL).....	17
4.8	Lekeplass (L) .....	17
<b>5</b>	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....</b>	<b>18</b>
5.1	Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	18
5.2	Kjørevei (SKV) og adkomst .....	18
5.3	Fortau (SF).....	19
5.4	Gang- og sykkelvei (SGS).....	19
5.5	Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) .....	19
5.6	Kollektivholdeplass (SKH) og Leskur (SL) .....	19
5.7	Havn (F2).....	19

5.8	Parkeringsplass (SPP).....	19
<b>6</b>	<b>Grønnstruktur.....</b>	<b>20</b>
6.1	Fellesbestemmelser til grønnstruktur .....	20
6.2	Offentlig passasje, G5 og G7 .....	20
6.3	Park, G9 og G11.....	20
<b>7</b>	<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner .</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Hensynssoner.....</b>	<b>21</b>
8.1	Frisikt (H140).....	21
8.2	Flomfare (H320).....	21
8.3	Infrastruktursone (H410) .....	21
8.4	Gjennomføringssone H810.....	22
<b>9</b>	<b>Bestemmelsesområder.....</b>	<b>25</b>
9.1	Bestemmelsesområde #1–3 Høyhusområder.....	25
9.2	Bestemmelsesområde #4 Bossekoptorget .....	25
9.3	Bestemmelsesområde #5 Fellesavkjørsel Torgsenteret sør .....	25
9.4	Bestemmelsesområde #6 Fellesavkjørsel Torgsenteret nord.....	25
<b>10</b>	<b>Rekkefølgebestemmelser.....</b>	<b>26</b>
10.1	Lekeplass .....	26
10.2	Etablering/stenging av adkomst og vegger.....	26
10.3	Midlertidig bruk av eksisterende avkjørsler .....	26
10.4	Omlegging av VAO-ledninger.....	26
10.5	Plankrav (for områder uten hensynssone) .....	27
<b>11</b>	<b>Dokumenter som gis rettsvirkning .....</b>	<b>27</b>

# 1 Planens intensjon

## **Bærekraftig og urbant bydelssenter**

Områdereguleringens formål er å legge forholdene til rette for videre vekst og utvikling av Bossekop sentrum som bydelssenter i vestre deler av Alta by. Med øye for historien, og stedstilpassede kvaliteter i bygningsmiljø og uteområder, skal Bossekop bydelssentrum utvikles i bærekraftig og urban retning, med økt konsentrering av boliger, handel, tjenesteyting og arbeidsplasser.

## **Kontakt med fjorden og landskapet**

Nærheten til, og kontakten med fjorden skal være en særlig prioritert kvalitet i planlegging av bebyggelse og uterom, herunder utsiktsforhold og allmennhetens tilgang og ferdsel til fots og på sykkel. Framtredende landskapselementer i Bossekop skal bevares.

## **Utvikling med respekt for historien**

Tidstypisk og godt bevart arkitektur fra gjenreisningen av Bossekop skal så langt som mulig bevares eller tas hensyn til i planlegging av bebyggelse og anlegg. Spesielt gjelder dette Postgården, deler av Coop-bygget og FeFo's lokaler. Bossekoptorget skal planlegges som møtested for bydelens befolkning til forlystelse og rekreasjon. Historiske linjer skal trekkes og ivareta Bossekopmarkedet i utformingen av torget. Fra torget skal en ny akse for myke trafikanter strekkes mot fjorden og Skiferkaia. Her ønskes etablert en blanding av publikumsrettede funksjoner som vil gi Bossekop sentrum en mer urban kontakt med sjøen. Til bestemmelsene følger også en «Designmanual», og denne forutsettes lagt til grunn ved utforming av uterom.

## **Trygg, attraktiv og miljøvennlig infrastruktur**

E6 Altaveien skal planlegges for tryggere trafikkavvikling med blant annet rundkjøring i Bossekopkrysset. Strandveien med tomter mot fjorden skal planlegges med tanke på framtidig strandpromenade. Bossekop skal sikres gode ferdselsårer nord-sør gjennom området for å sammenkoble sentrumskjerne med fjorden i nord og idretts-/friluftsområder på Breverud i sør. Gate-/veistruktur, teknisk infrastruktur og overvannshåndtering skal ha miljøvennlige, trafikk sikre og klimatilpassede løsninger. Bossekops transportprofil skal ivareta god trafikkflyt, og prioritere kollektivtransport, gange og sykling.

## **Boligbyggeprogrammet**

Det forutsettes at boliger bygges ut i tråd med vedtatt boligbyggeprogram.

## 2 Generelle bestemmelser

### 2.1 Reguleringsplaner som helt/delvis oppheves

Vedtatt områderegulering for Bossekop bydelssentrum medfører følgende endringer i statusen til gjeldende detaljreguleringsplaner innenfor planområdet:

**Planid 2012-20060029 «27/249 Alta autosenter» (vedtatt 2008-05-26)**

Deler av B2 (gnr. 27/1054), samt FA2 og areal til offentlig veiformål langs Altaveien oppheves og erstattes av områdereguleringen.

**Planid 2012-20160004 «Skiferveien 2–4» (vedtatt 2017-09-25)**

Areal til offentlig veiformål langs Skiferveien og Altaveien, samt f\_FA og ca. 150 m<sup>2</sup> av areal regulert til forretning i sør oppheves og erstattes av områdereguleringen.

**Planid 2012-20030009 «Torgsenteret, Alma Halses vei 1» (vedtatt 2003-12-01)**

Hele planen oppheves og erstattes av områdereguleringen.

**Planid 2012-20060017 «Strandveien 27/1185» (vedtatt 2007-02-02)**

Areal til offentlig veiformål langs Strandveien oppheves og erstattes av områdereguleringen. Det samme gjelder areal mot vest, som innlemmes i områdereguleringens felt G12.

**Planid 2012-20040003 «Gang- og sykkelvei langs Strandveien» (vedtatt 2015-03-30)**

Areal til fortau med grøft og skjæring langs Strandveien til øst for kryss mot Bossekopveien oppheves og erstattes av områdereguleringen.

**Plan 20020009 «Skiferveien 11–13» (2003-05-26)**

Areal til felles grøntareal i sørøst oppheves og erstattes av områdereguleringen. I tillegg tas en del av regulert fellesavkjørsel mot Sorenskriverveien inn i ny fellesavkjørsel f\_SKV25.

## 2.2 Bymessig og arkitektonisk kvalitet, samt byggeskikk

- A. Bebyggelse og uterom skal ha bymessig utforming og kvalitet, variert ut fra rolle og betydning. Bebyggelsen skal utformes slik at områdets gate- og byromsstruktur framheves og defineres romlig. Publikumsrettede og stedstjenlige virksomheter skal lokaliseres i første etasje, og ha vinduer og innganger henvendt mot gater eller torg.
- B. Tiltak skal utføres i tråd med designmanual og retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder, jf. bestemmelsen kapittel 11.

## 2.3 Trær og stedlig vegetasjon

- A. Eksisterende, større trær skal som del av detaljreguleringsplaner kartlegges og vurderes om de skal bevares. I detaljregulering skal ny bebyggelse og teknisk infrastruktur plasseres slik at det sikres plass og gode vekstforhold for nye trær.
- B. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.

## 2.4 Parkering og adkomst

- A. Det skal sikres én parkeringsplass pr. boenhet. For øvrig gjelder samme parkeringskrav (både mht. bil og sykkel) og frikjøpsbestemmelser som i Kommuneplanens arealdel.
- B. I områdene A, B1–9, C1–7 og D1–7 tillates inntil 10 % av parkeringsplassene for gjester og kunder på terreng, mens inntil 100 % av parkeringsbehovet for feltene E1-8 og F1–3 tillates plassert på bakkeplan. Øvrig parkering skal løses i egne parkeringsanlegg i kjeller.
- C. Adkomstpiler i plankartet viser til hvilken veg tiltak/felt skal ha adkomst. Konkret plassering avklares i plan- eller byggesak. Det samme gjelder der felt har angitt adkomstpil til flere veier. Jf. også rekkefølgebestemmelse 10.2 om midlertidig bruk av eksisterende avkjørsel.

## 2.5 Havnivåstigning og stormflo

Bebyggelse for bolig og opphold skal ha minste gulvhøyde på k +3,0. Bebyggelse og anlegg lavere enn dette, skal være sikret med avbøtende tiltak som forhindrer skade ved oversvømmelse.

## 2.6 Overvannshåndtering, bekker og flomveier

- A. Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
- B. Ekstreme nedbørmengder skal ledes vekk fra bebyggelsen i trygge flomveier som åpne bekker eller tilrettelagte vannveier. Vannveiene skal dimensjoneres for å tåle stor vannføring, tilsvarende 200-års nedbørintensitet.

## 2.7 Snøopplag

- A. Gjeldende krav til snøopplag er definert i kommunal vegnorm, jf. kapittel 11 om dokumenter som gis rettsvirkning gjennom henvisninger i disse bestemmelsene. Ved detaljregulering og søknad om tillatelse til tiltak skal det vises til hvordan brøyting og snøopplag skal løses.
- B. Offentlige veier skal bruke sideareal til snøopplag, så langt det er satt av areal til det. Utover dette, forutsettes bortkjøring av snø.

## 2.8 Kulturminner og aktsomhetsplikt:

Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Troms og Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet. Vi har ingen ytterligere planfaglige merknader til områdereguleringen»

## 2.9 Forurensning

- A. **Generelt om forurensning**  
Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen vurderes både i anleggs- og driftsfase.
- B. **Støy**
  - 1. Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016 T-1442/2021)* skal legges til grunn for vurderingene. Jf. også TEK.
  - 2. For sentrumsformål og områder med kombinerte formål kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår:
    - a. Minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+stuer), men minst ett soverom, legges på stille side ( $L_{den} < 55$  dB).
    - b. Privat (inkl. felles-privat) uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha støynivå som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016. Innglasset balkong kan tillates, men den skal kunne åpnes.

- c. Vinduer mot soleksponert side skal ha utvendig solavskjerming.
- d. Behovet for ytterligere skjerpning og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.
- e. Leiligheter skal være gjennomgående og ha en stille side
- f. Skoler og barnehager kan ikke etableres i rød støysone
- g. Lekeplasser skal ikke ha høyere støynivå enn Lden 55 db
- h. Høyeste tillatte støynivå på fasade til støyfølsom bebyggelse er Lden 73 dB.

### C. Luftkvalitet

Ved

- 1. etablering eller utvidelse av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning eller
- 2. etablering av ny virksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen eller
- 3. utvidelse eller oppgradering av eksisterende virksomhet, hvor utvidelsen i seg selv vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen, eller ved
- 4. bygg- og anleggsvirksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen

skal *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*, T-1520, legges til grunn. Behov for utredning av luftkvalitet er spesielt aktuelt å vurdere ved nye tiltak i nærheten av luftforurensningskilder som vegtrafikk og industri.

## 2.10 Gjenbruk av bygninger

- A. Ved detaljregulering skal det tas nærmere stilling til om eksisterende bebyggelse (utover de tre bygningene som inngår i områdereguleringen) skal bevares.
- B. Gjenbruk og bevaring av taktekke av skifer skal prioriteres.
- C. For nye bygg skal det legges til rette for at disse med enkle grep kan tilpasses ny bruk, og på den måten unngå behov for riving/sanering (bærekrafts- og miljøhensyn).

## 2.11 Klimagassregnskap

- A. Klimagassregnskap skal utarbeides i forbindelse med alle større tiltak som gjelder
  - 1. Vesentlige naturinngrep
  - 2. Nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA
  - 3. Ved valg mellom riving eller renovering av eksisterende bygg.

## 2.12 Eksisterende bygninger og anlegg som inngår i planen

Bygninger og anlegg som er vist på plankartet med linje for «Bebyggelse som inngår i planen», skal beholdes, men tillates ombygget innvendig til ny bruk i tråd med arealformålet.



Vinduer og dører som vender ut, skal beholdes. For Skogforvalterveien 8 (FeFo's kontorer) gjelder dette kun opprinnelig gjenreisningsbebyggelse.

## 2.13 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjonskrav skal inngå i detaljregulering:

- A. På plankartet skal maks gesims- og eller mønehøyde angis med kotehøyde.
- B. Detaljert utomhusplan, ~~M1:100~~ M1:500
- C. Sol-/skyggediagram for vurdering av tiltakets virkninger
- D. Rigg- og gjennomføringsplan for anleggsfasen i M 1:500
- E. VAO-plan
- F. Særskilte fagutredninger som skal følge ROS-analysen;
  - a. Geoteknisk vurdering. Dokumentasjon på tilfredsstillende stabilitet i grunnen skal alltid utarbeides.
  - b. Miljøteknisk vurdering, der det er mistanke om forurensning i grunnen
  - c. Støyfaglig utredning, der dette kreves/utløses av disse bestemmelser, jf. 2.8.
  - d. Utredning av luftkvalitet, der dette kreves/utløses av disse bestemmelser, jf. 2.8.
- G. Digital 3D-modell av tiltaket
- H. Kostnadsoverslag (gjelder regulering)

### 3 Tillatte formål i de ulike feltene

I tabellen under er det angitt hvilke underformål som er tillatt i de ulike utbyggingsområdene, enkeltvis eller i kombinasjon med hverandre.

Når det gjelder forretninger, er følgende forretningstyper tillatt *kun* der disse er eksplisitt nevnt; Dagligvarer og Plasskrevende varer.

Nærmere beskrivelser av hva som inngår i de ulike formålskategoriene er spesifisert i kapittel 4.2 – 4.7.

Felt	Tillatte underformål
<b>A</b>	Sentrumsformål, herunder Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk-forretning (inkl. dagligvarer)-torghandel-hotell/bevertning, lek og uteopphold.
<b>B1-B6</b>	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk-forretning (inkl. dagligvarer)-hotell-bevertning
<b>B7-B8</b>	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
<b>B9</b>	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk/lager-forretning (inkl. dagligvarer)-hotell-bevertning
<b>C1-C3, C6, C7</b>	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk/lager-forretning-hotell-bevertning
<b>C4</b>	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
<b>C5</b>	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
<b>D1</b>	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-forretning (inkl. plasskrevende varer)-industri/håndverk/lager-bensinstasjon
<b>D2</b>	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell
<b>D3</b>	Kontor/industri/håndverk/lager
<b>D4-D5</b>	Tjenesteyting-Kontor/forretning (inkl. plasskrevende varer) /industri/verksted/håndverk/lager
<b>D6</b>	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
<b>E1-8</b>	Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)
<b>EL1-3</b>	Energianlegg
<b>F1</b>	Industri/håndverk/lager-tjenesteyting
<b>F2</b>	Industri/håndverk/lager, samt kai/havn
<b>F3</b>	Avløpsanlegg
<b>G</b>	Grønnstruktur, herunder vegetasjonsbelte, snarveger, park, uteoppholdsareal mm.
<b>SKV</b>	Kjøreveg
<b>SPP</b>	Parkeringsplass
<b>SGS</b>	Gang- og sykkelveg
<b>SF</b>	Fortau
<b>SVT</b>	Annen veggrunn – grøfter, sidearealer mm.(ikke navnsatt i plankartet)
<b>SKH</b>	Kollektivholdeplass (ikke navnsatt i plankartet)
<b>SL</b>	Busskur (ikke navnsatt i plankartet)
<b>L</b>	Lekeplass

## 4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 4.1.1 Utnyttelsesgrad

Følgende utnyttelsesgrad/fordeling mellom formål skal legges til grunn ved tiltak eller detaljregulering. For områder med kombinerte formål, skal fordelingen mellom formålene fastsettes i m<sup>2</sup> BRA ved detaljregulering.

Felt	Maks. %-BYA	Min. andel bolig (målt i % av BRA)	Maks. andel bolig (målt i % av BRA)
A	100 %	40 %	50 %
B1-10	85 %	50 %	60 %
C1-4, C6, C7	75 %	60 %	70 %
C5	75 %	60 %	100 %
D1	75 %	30 %	70 %
D2	70 %	25 %	100 %
D3-5	75 %	0 %	0 %
D6*	75 %	30 %	100 %
E1-8	35 %	**	**
F1-3	75 %	0 %	0 %
EL	100 %	0 %	0 %

\* Byggegrenser mot veg vil påvirke reell utnyttelsesgrad

\*\* Maks BRA pr. bolig = 300 m<sup>2</sup>, men %-BYA skal ikke overskrides. Nye boenheter er imidlertid ikke tillatt i E1.

#### 4.1.2 Høyder

- A. Bygningshøyder skal varieres innenfor de enkelte felt og avtrappes mot grønnstruktur.
- B. I følgende tabell angis maksimum høyde for bebyggelsen per felt. Høyde måles i forhold til gjennomsnittlig, eksisterende terreng der bygg plasseres. I tillegg til maksimum gesimshøyde, tillates heissjakt og ventilasjonsrom mm. på flate tak.

Felt	Maks. gesimshøyde	Ev. maks. mønehøyde	Merknad
A	+ 17,5 m over terreng		Se bestemmelse 9.1 om høyde for høyhusområder (#1-3)
B1	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
B2	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
B3-B6	+ 12 m over terreng målt langs hhv SKV2 og SKV3		Flatt tak åpner for større gesimshøyde mot nord
B7, B8	+ 12 m over terreng målt langs SKV11		Flatt tak åpner for større gesimshøyde mot nord
B9	+ 17,5 m over terreng, målt langs SKV2		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
C1-4, C6, C7	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
C5	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig

Felt	Maks. gesimshøyde	Ev. maks. mønehøyde	Merknad
D1	+ 14 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
D2	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
D3-5	+ 12 m over terreng		
D6	+ 17,5 m over terreng målt langs SKV3		Flatt tak åpner for større gesimshøyde mot nord
E1-8	+ 6,5 m over terreng	+ 9 m over terreng	Avtrappes iht. terreng, der naturlig
F1-3	+ 14 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig

#### 4.1.3 Plassering av bebyggelse og byggegrenser

- A. Byggegrenser og ev. byggelinjer skal fastsettes ved detaljregulering, herunder byggegrense mot sjø. (For felt uten plankrav, framgår byggegrense mot vei av plankartet)
- B. Ved detaljregulering av det enkelte felt skal bebyggelse og byrom sikres god sammenheng med områdeplanens gatestruktur, og kvartalene skal i størst mulig grad fylles ut. For feltene E1-8 og F1-3, samt feltene som ligger langs SKV3, er det ikke like viktig å bygge helt ut i formåls grensen mot veg.
- C. Bygninger skal plasseres slik at innganger er tilpasset terreng og gatenivå uten behov for trapper.
- D. For felt F2-3 gjelder byggegrense mot sjø 4 m, men dette gjelder ikke kaianlegg, flytebrygger og mindre bygninger som etter sin funksjon må ligge i tilknytning til kai eller sjø.

#### 4.1.4 Miljøvennlig energiforsyning

- A. I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi utredes.
- B. I alle planer og større tiltak skal det, tilpasset tiltakets omfang redegjøres for:
  1. Tiltak for å redusere energibruk
  2. Tiltak for å redusere klimagassutslipp
  3. Valg av energiløsninger og byggematerialer

#### 4.1.5 Varelevering, utomhuslagring og renovasjon

- A. Varelevering skal lokaliseres og utformes slik at den ikke medfører miljømessige ulemper i form av støy eller forurensning for boligbebyggelse.
- B. Lagring av utstyr, varer mv. utendørs er ikke tillatt i felt A, og skal i øvrige deler av planområdet begrenses og ikke være til sjenanse for nærmiljøet.
- C. Felles løsning for renovasjon skal utredes ved detaljregulering.

## 4.2 Boligbebyggelse

### 4.2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (E1–8)

- A. **Antall bygg:** På hver tomt tillates ett boligbygg (enebolig eller tomannsbolig) med tilhørende fastbygd eller frittliggende garasje/carport (se egne bestemmelser om garasjer). I tillegg tillates mindreverdige bygg på til sammen maks BRA= 30 m<sup>2</sup>, forutsatt at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt. Jf. krav om detaljregulering i bestemmelse 10.4 ved fradeling av nye boligtomter.
- B. **Sekundærleilighet:** Eneboliger kan ha inntil én sekundærleilighet som ikke skal overstige 50 % av eneboligens BRA eller være større enn 60 m<sup>2</sup> BRA.
- C. **Universell utforming:** Minst 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet (tilgjengelig boenhet).
- D. **Takform:** Takform skal være saltak med takvinkel fra 27 til 36 grader. Ark og takopplett skal underordne seg bygningens hovedtak.
- E. **Sokkel og kjeller:** Sokkeletasje er ikke tillatt. Kjeller kan tillates dersom det i byggesøknaden kan vises til tilstrekkelig selvfall fra kjeller til kommunal avløpsledning.
- F. **Høyde på boligen:**  
Jf. tabell i punkt 4.1.2. Høyde på støttemurer, fyllinger og skjæringer skal ikke overstige 1 meter.
- G. **Garasje/carport:**
1. Garasjer skal bygges i en etasje.
  2. Kjeller (helt under bakkenivå) kan tillates. Kun utvendig adkomst til kjeller er tillatt.
  3. Sokkel til garasje kan tillates der naturlig terreng gjør dette mulig.
  4. Boliggarasjer skal ikke overstige BYA = 50 m<sup>2</sup>
  5. Tillatt høyde målt fra ferdig gulv:
    - Saltak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.
    - Maks mønehøyde: 5,5 m.
    - Pulttak: Øvre gesims: 4,3 m.
    - Flatt tak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.
  6. Møneretning kan være vinkelrett på, eller parallell med bolighuset. Avstand til vei skal følge kommunal veinorm. Avstand til nabetomt, grønnstruktur, snøopplag og lekeplasser skal være min. 1 m.
  7. Garasje skal ikke plasseres nærmere offentlig grønnstruktur (lekeplasser, friområder med mer) enn 1 m.
- H. **Uteopphold på tomte:** For hver tomt skal det være min. 100 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med.
- I. **Snøopplag:** Snøopplag skal løses på egen tomt.
- J. **Lekeplasser:** Tilgang til nær- og grendelekeplass skal sikres iht. kommunens norm, jf. kapittel 11. Lekeplassens utforming skal muliggjøre samvær mellom barn og voksne.
- K. **Gjerde mot grønnstruktur:** Det skal settes opp gjerde mot offentlig grønnstruktur.

#### 4.2.2 Blokkbebyggelse

- A. I konsentrerte boligprosjekter skal det være bred variasjon i leilighetstyper-/størrelser. I leilighetsprosjekter som inneholder mer enn 10 boenheter skal det finnes både 1-, 2-, 3- og 4-roms leiligheter, hvor hver type utgjør minst 10 % av det totale antall leiligheter i prosjektet. I leilighetsprosjekter som inneholder 10 eller flere boenheter skal det tilrettelegges for et innendørs fellesareal for boligene.
- B. Leiligheter vendt mot E6 Altaveien skal være gjennomgående. Leiligheter ensidig vendt mot nord eller nordøst, tillates ikke.
- C. Det skal sikres minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. leilighet, hvorav minimum 5 m<sup>2</sup> på privat balkong eller terrasse i tilknytning til leiligheten. Det tillates etablert uteoppholdsarealer på tak i områder med høy utnyttelsesgrad (75 % BYA og over), men minst 60 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng og egne seg til fysisk aktivitet og lek for alle aldersgrupper. Balkonger og private uteoppholdsareal skal sikres sollys på min. ¼ av arealet i min. 3 timer i tidsrommet kl. 9-18 ved vår-/høstjevndøgn.
- D. Behov for, og krav til utforming av småbarnlekeplass og nærlekeplass skal sikres iht. kommunens norm, jf. kapittel 11. Lekeplassens utforming skal muliggjøre variert lek og samvær mellom barn og voksne.
- E. Avfallshåndtering skal være innendørs i søppelrom (frittliggende bygg eller i blokkbebyggelse) eller som nedgravd løsning (molok, søppelsug osv.).

#### 4.3 Sentrumsformål (A)

Med sentrumsformål forstås boligbebyggelse, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell, bevertning, samt tilhørende energi- og kommunaltekniske anlegg, veier, gater, fortau, parkeringsplasser, torg, park samt lekeplasser og annet uteoppholdsareal tilrettelagt for alle aldersgrupper.

## 4.4 Forretninger

### 4.4.1 Definisjoner

Som forretninger regnes i denne sammenheng kjøp og salg til privatmarkedet. Det skilles mellom følgende begreper:

Begrep	Definisjon
<b>Dagligvarer</b>	Med dagligvarer menes tradisjonelle matvarebutikker (mat-, vaske- og husholdningsartikler) som dekker forbrukernes daglige forsyningsbehov.
<b>Detaljhandel</b>	Med detaljhandel menes handel i kvanta tilpasset personlig eller husholdningers behov (dagligvarer, klær, sko, interiør, hygiene, elektronikk ol.).
<b>Plasskrevende varer</b>	Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt hagesenter. Den enkelte enhet skal ikke overstige 3000 m <sup>2</sup> BRA. Bilverksted i tilknytning til bilforretning, inngår ikke i beregningen av forretningsareal.

### 4.4.2 Kriterier for lokalisering av forretningsvirksomhet

- A. Forretningsbebyggelse skal ha god arkitektonisk utforming med variert materialbruk. Fasader skal utformes med inngangspartier og vinduer mot gate eller torg.
- B. Forretninger skal lokaliseres på gateplanet.
- C. Det tillates mindre handelsetableringer og sentrumsfunksjoner som bygger opp under områdenes funksjon som bydelssentra, uten å være i konkurranse med Alta sentrum.
- D. Forretning for plasskrevende varer tillates ikke omgjort til detaljhandel.

## 4.5 Næringsbebyggelse

### 4.5.1 Definisjoner

Som næringsbebyggelse regnes bl.a. bebyggelse for kontorer, industri, håndverk, lager, bensinstasjoner, bevertning og hotell/overnatting.

### 4.5.2 Kriterier for lokalisering av næringsvirksomhet

- A. Bebyggelse for administrasjon, merkantil service, konsulentbedrifter og liknende skal lokaliseres i bygningens andre etasje/etasjen over gateplan. Kontorvirksomhet kan også lokaliseres i bygningens tredje etasje dersom andre etasje er fylt opp.
- B. Verksteds- og/eller industrivirksomhet kan tillates dersom det kan dokumenteres at virksomheten ikke medfører miljøulemper, støy, luftforurensning eller fare. Virksomheten må ikke være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende områder. Del av virksomheten som ikke er innrammet av bygninger, skal være inngjerdet.



## **4.6 Offentlig eller privat tjenesteyting**

### **4.6.1 Definisjoner**

Som offentlig og privat tjenesteyting regnes bl.a. barnehager, undervisningsbygg, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturvirksomhet, forsamlingslokaler, konsulentvirksomhet, servering (kafe, pub ol.) mm.

### **4.6.2 Kriterier for lokalisering av offentlig/privat tjenesteyting**

- A. Publikumsrettede virksomheter som bevertningssteder, bakeriutsalg, frisørsalong, konsulentvirksomhet, bank- og eiendomsmeglervirksomhet eller liknende skal lokaliseres i bygningens første etasjer med inngang og vinduer henvendt mot gater, torg og byrom.
- B. Helserelatert tjenesteyting som treningsentre, tannlege-, legekantor, fysioterapi osv., kan lokaliseres i bygningens andre etasjer.
- C. Ved etablering av barnehage skal det særlig legges vekt på trafiksikkerhet (adkomst og tilgang til utfartsområder) samt kvalitet på uterom, herunder støy, vind- og solforhold mm.

## **4.7 Energianlegg (EL)**

Nettstasjoner mv. skal i felt A plasseres innenfor bygninger. I øvrige felt kan nettstasjoner plasseres frittliggende.

## **4.8 Lekeplass (L)**

Ved opparbeiding av lekeplassen L skal det etableres grønne arealer for infiltrasjon og fordøyning av vann, jf. kap. 6.3.1 i planbeskrivelsens vedlegg 11 – Temanotat Overvannshåndtering. Velges åpen løsning, skal denne prosjekteres av fagkyndig personell og ha tilfredsstillende sikkerhet mot fare og ulykker.

## 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- A. Utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal samordnes med teknisk infrastruktur for øvrig.
- B. Torgareal og E6 Altaveien (SKV1) skal planlegges for å gi plass til trær. Annet gateareal som rabatter og trafikkøyer, skal opparbeides og tilsås, beplantes eller steinlegges.
- C. Ved detaljregulering skal alle veier, avkjørsler, parkeringsplasser og øvrig manøvreringsareal for kjøretøy være detaljprosjektert og vises i plankartet.
- D. Ved prosjektering av teknisk infrastruktur skal krav i dokumenter angitt i bestemmelsenes kapittel 11 legges til grunn, herunder Statens vegvesens håndbok N100, Alta kommunes vegnorm, veglysnorm mm.

### 5.2 Kjørevei (SKV) og adkomst

#### 5.2.1 SKV4 Strandveien

Ved utbedringer av Strandveien skal mulighetene for støttemur mot nord vurderes, slik at behovet for sideareal reduseres. Dette er viktig for å sikre adkomst rundt eksisterende bebyggelse, spesielt i kvartal D3 og D4.

#### 5.2.2 Fellesavkjørsel/felles adkomstveier

Felt navn:	Vegene skal være felles for følgende eiendommer (gnr./bnr.):
<b>f SKV16</b>	27/160, 27/275, 27/471 og 27/274
<b>f SKV17 og f SKV18</b>	27/159, 27/208, 27/362, 27/367, 27/419, 27/439, 27/452, 27/1406, 27/1136, og 27/1432
<b>f SKV19</b>	27/955, 27/1158, 27/1159 og 27/1161
<b>f SKV20</b>	27/211, 27/436, 27/800, 27/1078, 27/1079 og 27/1409
<b>f SKV21</b>	27/1, 27/179, 27/201, 27/228, 27/264, 27/274 og 27/420
<b>f SKV22</b>	27/199, 27/830 og ev. framtidig fradelt tomt under 27/259
<b>f SKV23</b>	27/1309, 27/863, 27/1441 og ev. framtidig fradelt tomt under 27/356
<b>f SKV24</b>	27/47, 27/180, 27/205, 27/247 og 27/373
<b>f SKV25</b>	24/418, 27/419 og 27/1141
<b>f SKV26</b>	27/249, 27/571, 27/572 og 27/1429

### 5.2.3 Føringer for adkomst i områder med plankrav

Feltnavn:	Føringer for adkomst:
<b>A</b>	Hovedatkomst skal være fordelt på to avkjørsler fra Sorenskriverveien.
<b>B3-5</b>	Ny bebyggelse skal ha hovedadkomst fra nord (Strandveien), men skal også ha tydelig henvendelse mot sør (Sorenskriverveien).
<b>D2</b>	Ny bebyggelse skal ha atkomst fra nord (Strandveien ev. Sorenskriverveien). Eksisterende enebolig innenfor eiendom 27/1432 skal inntil område D2 er regulert, midlertidig kunne benytte fellesavkjørsel f_SKV18.

### 5.3 Fortau (SF)

Alle fortau innenfor planavgrensningen skal være offentlige og opparbeides med kantstein i granitt. For øvrig skal opparbeidelsen følge Statens vegvesens håndbøker og kommunens veinorm og gatelysnorm

### 5.4 Gang- og sykkelvei (SGS)

Alle gang- og sykkelveier innenfor planavgrensningen skal være offentlige. For øvrig skal opparbeidelsen følge Statens vegvesens håndbøker og kommunens veinorm og gatelysnorm

### 5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

All regulert «annen veggrunn» i planområdet skal være offentlig og tjene til sideareal for kjørevei, herunder grøft, overvannshåndtering, snøopplag, skilt mv. Arealene skal være gresskledde, beplantet eller opparbeidet med belegningsstein.

### 5.6 Kollektivholdeplass (SKH) og Leskur (SL)

Alle kollektivholdeplasser skal være offentlige og opparbeides iht. Statens vegvesens håndbøker. Holdeplass skal være universelt utformet og ha leskur.

### 5.7 Havn (F2)

I området tillates bebyggelse og anlegg for transport, utskiping og mottak av industrivarer (skifer mm.), samt mellomlagring av slike varer. Virksomheten skal ikke utgjøre fare for sine omgivelser eller være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende områder.

### 5.8 Parkeringsplass (SPP)

SPP1 skal opparbeides iht. statens vegvesens håndbøker, og benyttes til parkering for tilstøtende forretningsareal i felt A.

## **6 Grønnstruktur**

### **6.1 Fellesbestemmelser til grønnstruktur**

- A. Innenfor planavgrensningen skal alle områder regulert til grønnstruktur være offentlige.
- B. Grønnstrukturområder utenom parker, skal i det vesentligste bevares som naturområder, men tillates tilrettelagt for ferdsel til fots, for eksempel gangstier, trapper osv. Anlegg for gående skal være universelt utformet, så langt terrenget tillater.

### **6.2 Offentlig passasje, G5 og G7**

- A. G5 skal tilrettelegges for offentlig passasje/snarvei mellom Alma Halses vei og Strandveien.
- B. G7 skal tilrettelegges som snarvei mellom Bossekopveien og Strandveien.

### **6.3 Park, G9 og G11**

- A. Parker skal opparbeides bymessig til allmenn bruk og rekreasjon. Parker kan inneholde lekeplass.
- B. «Haraldstøtta» i park G9 skal vies særlig oppmerksomhet i utformingen av parken. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- C. Parker skal være universelt utformet, så langt terrenget tillater.

## **7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Arealformålet skal tjene til areal for ferdsel og havneområde i sjø i tilknytning til kaianlegg, samt som friluftsområde i sjø for øvrig.

## 8 Hensynssoner

### 8.1 Frisikt (H140)

- A. Innenfor hensynssone H140\_1 (frisiktsoner i kryss/avkjørsler) tillates ikke tiltak som kan bidra til å hindre sikt. Ev hinder skal ikke være høyere enn 0,5 m.
- B. Innenfor hensynssone H140\_2 tillates ingen tiltak som bidrar til å hindre utsikt fra torget mot sjøen.
- C. Innenfor hensynssone H140\_3 tillates ingen tiltak som bidrar til å hindre utsikt fra Skiferveien og Strandveien mot sjøen. Leskur ved bussholdeplass skal plasseres slik at det er til minst mulig hinder for fri utsikt, og oppføres i gjennomsiktig/transparent materiale.
- D. Innenfor hensynssone H140\_4 tillates ingen tiltak som kan bidra til å hindre fri sikt mellom Storsteinen i Bossekop og kulturminnefelt i Apanes og Hjemmeluft/Decca i Hjemmeluft.

### 8.2 Flomfare (H320)

Innenfor hensynssone H320\_1-2 tillates ikke etablert nye tiltak før tilfredsstillende sikkerhet mot flom er dokumentert/ivarettatt.

### 8.3 Infrastruktursone (H410)

#### 8.3.1 Bekkeåpning og frisiktakse (H410\_2)

- A. Innenfor hensynssone H410\_2 skal det ved detaljregulering av B4 tas stilling til om bekk i rør gjennom sonen kan legges åpent i dagen og eventuelt trappes nedover med bruk av skifer eller annen naturstein. Ved åpning av bekk, skal det anlegges gangsti eller tapp for gående langs bekken. Bekk og gangsti/trapp skal gis en utforming som landskapselement med gode kvaliteter i materialbruk og estetikk.
- B. Uavhengig av bekkeåpning eller ikke, skal forlengelsen av Skiferveien ned til Strandveien beholdes som frisiktakse. Her tillates ikke bebyggelse.

### 8.3.2 Miljøtunnel/gangbru (H410\_3)

- A. Innenfor infrastrukturene H410\_3 tillates det bygget miljøtunnel, gangbru eller annen infrastruktur som sikrer planskilt kryssing av E6 for myke trafikanter med Bossekop skole som målpunkt.
- B. Utforming av valgt løsning og rekkefølgekrav til opparbeidelsen skal sikres ved detaljregulering av SKV1.

## 8.4 Gjennomføringszone H810

### 8.4.1 Krav om felles planlegging, H810\_1-24

- A. For å sikre samordnet arealbruk skal det utarbeides felles detaljregulering for områder med hensynssone H810 før det gis tillatelse til nye tiltak jfr. PBL § 20-1.

For eksisterende bebyggelse tillates følgende tiltak gjennomført uten at det utløser plankrav: nødvendig periodisk vedlikehold av bygningsmassen, fasadeendringer, oppføring av gjerder, plassering av skilt og reklameinnretninger samt mindre tilbygg under 10 m<sup>2</sup>. Dette forutsetter at tiltakene ellers er i tråd arealformålet i områdeplanen eller gjeldende byggetillatelse og ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø. Bruksendringer, fradelinger, samt etablering nye boenheter tillates ikke.

- B. Særskilte hensyn som gjelder for enkelte områder er angitt i tabellen under:

H810_nr.	Merknad
H810_1	<p><b>D3</b></p> <p>1. I påvente av helhetlig regulering, kan det gjøres unntak fra plankravet ved bruksendring av eksisterende bygg, samt ved mindre tilbygg, dersom tiltakene ellers er i tråd med formålet i områdereguleringen, og de ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø (eksempelvis økt støy, trafikkfare mm.).</p> <p>2. Dersom området reguleres før H810_2, skal planen inkludere og sikre felles passasje mellom D3 og D4.</p>
H810_2	<p><b>D4, D5, G12 og V2</b></p> <p>1. Det skal utarbeides felles detaljregulering for D4, D5, G12 og V2. Avgrensningen av de ulike formålene er tentativt angitt i områdereguleringen, og tillates justert etter nærmere vurderinger på detaljnivå.</p> <p>2. Bossekopfjæra skal bevares som naturlig fjære.</p> <p>3. Dersom området reguleres før H810_1, skal planen inkludere og sikre felles passasje mellom D3 og D4.</p> <p>Jf. også planbeskrivelsens kapittel 3.4 for område D4, D5, G12 og V2, samt kapittel 3.5 for endringer etter høring og offentlig ettersyn.</p>
H810_5	<p><b>B4</b></p> <p>Felt B4 skal utvikles/utbygges i tråd med skisseforslag i planbeskrivelsens kapittel 2.3.4, figur 9.</p>

<p><b>H810_7a, 7b</b></p>	<p><b>B6, B7, B8, SKV11 og G6, eventuelt også G7</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Feltene tillates regulert i ett eller to trinn. Dersom det reguleres i to trinn, skal trinn 1 (H810_7a) bestå av de vestre delene av B6, og omfatte eiendommene 27/3, 295, 466, 353, 331 og del av 27/2. Eierform til Alma Halses veg avklares i dette trinnet, samt behov for fortau. Trinn 2 (H810_7b) omfatter den østre delen av B6, hele B7, B8, SKV11 og G6. For G7, se pkt. 3.</li> <li>2. I påvente av helhetlig regulering, kan det gjøres unntak fra plankrav ved bruksendring av eksisterende bygg, samt ved mindre tilbygg, dersom tiltakene ellers er i tråd med formålet i områdereguleringen, og de ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø (eksempelvis økt støy, trafikkfare mm.).</li> <li>3. G7 skal være med i reguleringsplanen dersom H810_7b reguleres før H810_8. Hensikten med å innlemme G7 i plankravet, er å sikre at denne forbindelsen får akseptabel funksjonalitet, gitt stigningsforholdene. Det kan derfor være at G7 må endre forløp noe i forhold til det som er vist i plankartet.</li> </ol>
<p><b>H810_8</b></p>	<p><b>D6 og eventuelt G7</b></p> <p>For D6 og G7 skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan dersom D6 reguleres før H810_7b. Hensikten med å innlemme G7 i plankravet, er å sikre at denne forbindelsen får akseptabel funksjonalitet, gitt stigningsforholdene. Det kan derfor være at G7 må endre forløp noe i forhold til det som er vist i plankartet.</p>
<p><b>H810_12</b></p>	<p><b>A og SPP1</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. For felt A skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan, inkludert SPP1 og mellomliggende gang- og sykkelveg. Det vurderes nærmere i plansaken hvorvidt andre tilstøtende formål skal inkluderes i planen. Se også bestemmelser til områdene #1-3. Adkomstpunkt og kjøreretning på SPP1 avklares i planen.</li> <li>2. Bebyggelse og anlegg skal ha bymessig preg og tilpasses kvartalsstrukturen i overordnet veinett. Arealbruk i etasjer på gateplan skal være publikumsrettet.</li> <li>3. Ny bebyggelse skal ha parkeringskjeller.</li> <li>4. Feltet skal minimum ha ett større, offentlig torg jf. bestemmelsesområde #4. Torget, eller annet parkareal i feltet, skal sikre leke- og uteoppholdsareal for boligbebyggelse og publikum i feltet. Grendelekeplass-funksjoner skal inngå. Torg/park kan bygges med p-anlegg under terreng.</li> <li>5. Detaljregulering skal sikre gode offentlige forbindelser for myke trafikanter mot Bossekop fjæra (felt G12) og Skiferkaia (felt D3), herunder gjennom B4. Se prinsipper i planbeskrivelsens kapittel 2.3.4 og figurer som omhandler B4.</li> <li>6. Det skal sikres god forbindelse for g/s-trafikk langs nordsiden av eksisterende COOP-bygning, mellom Fogdebakken og Bossekop torg</li> </ol>

	<p>7. Bekker i rør i feltet skal vurderes gjenåpnet eller reetablert som bekkeløp på terreng. Eventuelle gjenåpnede bekkeløp skal også fungere som opplevelsesmessig og estetisk element.</p> <p>8. Løsninger, materialvalg, belysning, beplantning mm. skal utformes med tanke på bruk både sommer og vinter.</p>
--	--

<b>H810_nr.</b>	<b>Merknad</b>
<b>H810_13/14</b>	<p><b>B9 og C5</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. B9 og C5 tillates regulert sammen eller hver for seg.</li> <li>2. For C5 skal hovedprinsipper i skisseforslag vist i planbeskrivelsens vedlegg 17 legges til grunn for planlegging og tiltak.</li> <li>3. Dersom B9 og C5 reguleres hver for seg, skal det første planinitiativet drøfte/skissere hvordan det samspiller med/ivaretar utbyggingspotensialet på det andre feltet. Dette skal bidra til å sikre at det ene prosjektet ikke legger hindringer i veien for senere utbygging av nabofeltet.</li> <li>4. Gangforbindelse mellom Fogdebakken og Bossekoptorget skal ivaretas nord for eksisterende bebyggelse.</li> <li>5. Geoteknikk og stabilitet i grunnen er spesielt viktig å avklare i plansaken, spesielt sett i forhold til behov for utbygging/utbedring av SKV1 (Altaveien). Jf. bestemmelse 2.8.</li> </ol>
<b>H810_15-17</b>	<p><b>C1-C3, C6 og C7</b> I område C1-3, C6 og C7 tillates ikke nærings- og forretningsvirksomhet som genererer store trafikkmengder, eksempelvis dagligvarebutikker.</p>
<b>H810_18</b>	<p><b>SKV10 mot Apanes terrasse</b> Det skal utarbeides felles detaljregulering for SKV10 og boligområdet Apanes terrasse (opprinnelig planid. 2012-20070013).</p>
<b>H810_22</b>	<p><b>F2 og SKV10</b> Dersom SKV10 ikke allerede er regulert/regulering pågår, skal det utarbeides felles reguleringsplan for F2 og SKV10</p>



## **9 Bestemmelsesområder**

### **9.1 Bestemmelsesområde #1–3 Høyhusområder**

- A. Innenfor bestemmelsesområdene #1–3 tillates det bebyggelse med gesimshøyde inntil 24,5 m, jf. bestemmelse 4.1.2 (tilsvarer 6-7 etasjer). Dette avklares nærmere gjennom detaljregulering.
- B. Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det også etablert parkeringshus.

### **9.2 Bestemmelsesområde #4 Bossekoptorget**

- A. Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det ved detaljregulering planlegges for et større, offentlig torg som møteplass for bydelens befolkning og som torg-/festivalplass for arrangementer som Bossekopmarkedet mm.
- B. Detaljreguleringen skal utrede bruk av vannspeil som parkelement og del av overvannshåndteringen, - for feltet og øvrig naturlig tilstrømmende overvann.
- C. Det skal tilrettelegges for lek og uteopphold, gjerne med et urbant tilsnitt, og tilrettelagt for alle aldersgrupper.

### **9.3 Bestemmelsesområde #5 Fellesavkjørsel Torgsenteret sør**

Inntil detaljregulering er vedtatt, skal bestemmelsesområde #5 være felles avkjørsel til gnr. 27/894 og 27/773.

### **9.4 Bestemmelsesområde #6 Fellesavkjørsel Torgsenteret nord**

Inntil detaljregulering er vedtatt, skal bestemmelsesområde #6 være felles avkjørsel og parkering for gnr. 27/894, 27/10 og 27/972.

## 10 Rekkefølgebestemmelser

### 10.1 Lekeplass

Det gis ikke brukstillatelse til nye boliger før de er sikret tilfredsstillende tilgang til småbarns-nær- og grendelekeplasser iht. krav i kommuneplanens arealdel, jf. disse bestemmelsers kapittel 11, pkt. E.

### 10.2 Etablering/stenging av adkomst og vegger

- A. Før det gis brukstillatelse til nye boliger på nordsiden av E6, skal trafikksikker adkomst til skole og bussholdeplass være etablert langs fortau eller gang- og sykkelveg.
- B. Det gis ikke tillatelse til tiltak etter pbl. 20-1 a, b og d i C1, C2 eller C3 før adkomst iht. reguleringsplanen er etablert (fellesavkjørsel eller offentlig veg).
- C. Vesterhaugveien (SKV7) stenges mot Altaveien/E6 når fortauene o\_SF3, 13 og 14 er etablert.
- D. Når SKV17 og SKV18 er etablert, skal eksisterende direkteadkomster til E6 stenges.
- E. Adkomst mot E6 skal stenges når SKV21 og SKV24 er etablert.
- F. Gnr. 27 bnr. 164 (E2) tillates ikke bebygd før adkomst er avklart.
- G. Det tillates ikke nye tiltak på o\_SKV4 (Strandveien), herunder sideareal, fortau og busslommer, med mindre adkomst til D3 er sikret. B8 og D6 tillates gitt adkomst til Strandvegen gjennom plankrav som er stilt for områdene.
- H. *Før E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:* Rundkjøring på E6 i Bossekop og planfri kryssing ved Bossekop skole skal etableres før det tillates utbygging ut over 400 boenheter vest for Alta sentrum, eller 25 000 m<sup>2</sup> næringsarealer som ikke var omfattet av vedtatt reguleringsplan 01.01.2021.
- I. *Etter at E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:* Når det er etablert 6000 m<sup>2</sup>-BRA næring eller 200 boenheter innenfor områdereguleringen av Bossekop, skal rundkjøringen på E6 og en planfri kryssing av E6 ved Bossekop skole etableres før det tillates ytterligere utbygging innenfor avgrensningen av Bossekop områderegulering.

### 10.3 Midlertidig bruk av eksisterende avkjørsler

Eksisterende avkjørsler tillates benyttet til de eventuelt blir endret av kommende detaljregulering.

### 10.4 Omlegging av VAO-ledninger

Ved opparbeidelse eller ombygging av SKV2 (Sorenskriverveien) inkl. fortau, skal VAO-ledninger i nordlig del av felt A legges om og sammenfalle med veiformålet.

## 10.5 Plankrav (for områder uten hensynssone)

### A. SKV1 - Altaveien

1. Det skal utarbeides detaljregulering for SKV1 (E6) før tiltak tillates satt i verk.
2. Detaljreguleringen skal inkludere areal for ev. planfri kryssing av E6 ved Bossekop skole, samt parallelle gang- og sykkelveier inkludert nødvendige sidearealer. Detaljreguleringen skal også inkludere snuplass/vendehammer i nordlige ende av Vestehaugveien som skal stenges mot E6.
3. Deler av SKV1 tillates regulert separat, herunder i forbindelse med regulering av tilstøtende arealer, der dette er naturlig og hensiktsmessig.

### B. Plankrav i E-områder

Ved fradeling av flere eneboligtomter i E-områdene, skal det utarbeides detaljregulering.

## 11 Dokumenter som gis rettsvirkning

Følgende dokumenter gis rettsvirkning gjennom henvisninger i disse bestemmelsene;

- A. **Designmanual for Bossekop sentrum, datert 02.07.2019**
- B. **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)**
- C. **Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)**
- D. **Alta kommunes byggeskikkveileder**
- E. **Kommuneplanens arealdel 2019-2040, herunder bl.a. følgende bestemmelser:**
  1. Parkeringskrav i pkt. 2.2 og vedlegg 3
  2. Lekeplassnorm 2018, vedlegg 6
  3. Frikjøp lekeplasser, vedlegg 7
  4. Frikjøp parkering, vedlegg 8
  5. Skilt og reklame, vedlegg 9
  6. Innhold i utbyggingsavtaler, vedlegg 11
- F. **Kommunal veinorm**
- G. **Kommunal veilysnorm**
- H. **Statens vegvesens håndbok N100**
- I. **Statens vegvesens Kollektivhåndbok**