



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Transfarelv boligområde

Planident: 5403-20210002

Vedtaksdato: 26.04.23

Arkivsak: 2020/10153

1 Planens intensjon

Formålet med detaljreguleringen er å utvikle eiendom 38/291, tidligere Transfarelv skole, til boligområde. Det planlegges for 9 eneboligtomter med tilhørende teknisk infrastruktur, veg, lekeplass, grøntområder, samt at det reguleres snarvei som knyttes til Aspemyra i sør.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Stedlig vegetasjon

- A. Livskraftig eldre furuvegetasjon og bjørketrær med hvit og rett stamme skal bevares i størst mulig grad og framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- B. Vegetasjon i ubebygd areal skal holdes i en stand som ikke virker praktisk eller estetisk skjemmende for omgivelsene.
- C. Ved beplantning eller revegetering av området må det benyttes busker og trær av type som gir lite pollenutslipp. Det skal også være planter av stedegen art.
- D. Vegetasjon i og rundt bekkeløp skal beholdes i størst mulig grad for å unngå erosjon.

2.2 Byggeskikk

Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.

2.3 Universell utforming

Lekearealer og felles oppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så mange brukere som mulig, herunder også bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

2.4 Forholdet til Alta lufthavn

- A. Belysning: Det er ikke tillatt å etablere lyskilder som er til fare eller ulempe for flytrafikken på Alta lufthavn. Dette gjelder også i anleggsperioden.
- B. Bygge høyde: Ingen tiltak, hverken midlertidig eller permanent skal overstige kote +48.
- C. Byggekraner: Innenfor planområdet skal all bruk av byggekraner ha påmonterte faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk av hensyn til flysikkerheten.

3 Arealområder

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)

A. Tillatt bruk:

1. På hver tomt tillates etablert én enebolig med tilhørende bygg og anlegg.
2. Det tillates sokkeletasje eller kjeller der forholdene på tomta tilsier at dette er mulig.
3. I hver enebolig tillates det etablert én sekundærleilighet. Denne skal ikke overstige 40 % av eneboligens BRA, og ha maks. BRA på 65 m².
4. Det tillates etablert én frittliggende garasje/carport på hver tomt. I tillegg tillates mindreverdige bygg (uthus, grillstue, lekestue, drivhus mv.) på til sammen maks BRA = 30 m², forutsatt at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.
5. Hver tomt skal ha avkjørsel til den veg som vist med pil på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel bestemmes i byggesaken.
6. Enebolig skal ikke bygges nærmere nabotomt enn 4 m, avstand til grønnstruktur skal være 2 m.
7. Det skal etableres stikkrenner med tilstrekkelig kapasitet under avkjørsler som krysser bekken i planområdet, jf. VAO-planen.
8. Det tillates etablert lokale støyskjermingstiltak mot støy fra E6.

B. Utforming:

1. Tillatt takform er flatt tak og pulttak med inntil 10 gr. takvinkel.
2. Alle boliger og tilhørende anlegg (garasje, uthus og tilbygg) skal ha helhetlig material- og fargebruk som harmonerer med nabobygg og bebyggelsen i nærliggende boligområder.
3. Takteking skal være grå eller sort uten reflekterende overflate.
4. Lengderetning på bolighusets hovedvolum skal være parallell med kotene.
5. Det tillates følgende gesimshøyde på bolighusene, målt ift. planert terrengs gjennomsnittsnivå:
 1. T1-T4 tillates øvre gesimshøyde inntil 7,5 m
 2. T5-T8 tillates øvre gesimshøyde inntil 9 m
 3. T9 tillates øvre gesimshøyde inntil 6,5 m

C. Garasje og andre bygg

1. Garasjer /carport skal bygges i én etasje og plasseres frittliggende eller sammenbygd med bolig. Avstand til nabotomt, grønnstruktur, snødeponi og lekeplasser skal være min. 1 m.
2. Garasje/carport skal ha samme takform og takvinkel som bolighuset.
3. Garasje/carport skal ikke overstige 50 m².
4. Gesimshøyde skal ikke overstige 4 m for pulttak og 3 m for flatt tak. Høyder måles fra ferdig overkant gulv.

D. Parkering

Parkering skal løses på egen tomt. Følgende antall parkeringsplasser, inkludert garasje og gjesteparkering, skal opparbeides:

1. Enebolig: 2 p-plasser
2. Tillegg for sekundærleilighet: 1 p-plass

E. Uteoppholdsarealer

Alle boliger skal sikres gode, egnede uteoppholdsarealer. For tomtene T1, T2, T3 og T4 skal det dokumenteres i byggesak at minst 100 m² per boenhet ikke ligger over grenseverdier gitt i tabell 2 i T-1442/2021 (KMDs retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen). Jf. også bestemmelse 4.3 og 6.2 B.

3.1.2 Vann- og avløpsanlegg (f_BVA)

- A. På område f_BVA tillates etablert pumpestasjon for boligområdet.
- B. Pumpestasjonen skal ha adkomst fra f_SKV2.

3.1.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (f_BAS1-2)

- A. Det gis ikke tillatelse til å bruke områdene på vinterstid til noe annet enn snødeponering.
- B. Områder for snødeponi skal sikres god avrenning.
- C. Det tillates etablert støyskjerm i f_BAS1 iht. støyutredning, se planbeskrivelsens vedlegg 10.

3.1.4 Lekeplass (f_BLK)

- A. Lekeplassen skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.
- B. Lekeplassen skal opparbeides som nærlekeplass iht. Alta kommunes lekeplassnorm. I tillegg skal arealet opparbeides med sitteplasser, bål plass e.l., som sikrer at lekeplassen blir et godt samlingssted for alle beboerne i feltet.
- C. Det skal oppføres gjerde rundt lekeplassen, der den grenser mot veg, VA-anlegg og private boligtomter. Gjerdets utforming skal være iht. Alta kommunes lekeplassnorm.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveg (f_SKV1-2)

- A. Arealet regulert til SKV tillates benyttet til felles adkomstveier/-avkjørsler for boliger i planområdet, samt adkomst til eiendom med gårds- og bruksnr. 38/328.
- B. Vegene skal ha asfaltdekke, tilfredsstillende belysning, oppmerking og skilting.
- C. Tillatt vegbredde er som vist i plankart.

3.2.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-2)

- A. Gang- og sykkelveger er offentlige.
- B. Gang- og sykkelvegene skal ha asfaltdekke, tilfredsstillende belysning og skilting.

3.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_SVT1-3, o_SVT4)

- A. Annen veggrunn skal brukes til teknisk infrastruktur, grøfter, snøopplag, søppelhåndtering og liknende som er nødvendig av hensyn til vegformålet.
- B. f_SVT1-3 er felles for alle boliger innenfor planområdet.
- C. Det tillates etablert støyskjerm i f_SVT3 iht. støyutredning, se planbeskrivelsens vedlegg 10.
- D. o_SVT4 er offentlig.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Turveg (GT)

- A. GT er snarveg mellom Transfarelv og Saga, og kan opparbeides med enkel standard og grusdekke. Maksimal bredde er som vist i plankartet, 4 m. Stien skal være åpen for allmenn ferdsel.

3.3.2 Friområde (GF)

- A. I friområdet tillates ingen bygningsmessige tiltak som reduserer området verdi som friluftsområde.
- B. Der friområde grenser mot eneboligtomter, skal det etableres gjerder. Dette for å hindre privatisering av allmenn tilgjengelig grønnstruktur.

4 Hensynssoner

4.1 Sikringsone – Frisikt (H140)

- A. Det skal være fri sikt i høyde > 0,5 m innenfor frisiktsonen.
- B. Enkeltstående stolper, skilt og trær kan unntas kravet i pkt. A av hensyn til stedlig vegetasjon, dersom trafiksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.

4.2 Rød støysone (H210)

Det tillates ikke etablert støyfølsom bebyggelse i rød støysone, herunder bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon og fritidsbolig, inkludert uteoppholdsareal tilknyttet disse.

4.3 Gul støysone (H220)

For støyfølsom bebyggelse i gul støysone kreves det at uteoppholdsarealer og støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål er under grenseverdier gitt i tabell 2 i T-1442/2021. Jf. også bestemmelse 3.1.1 E. og 6.2 B.

5 Bestemmelsesområder

5.1 #1 – Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger

Det skal gjennomføres forsterkningstiltak for å øke stabiliteten iht. geoteknisk rapport fra GeoNord datert 06.04.2021, se planbeskrivelsens vedlegg 8. Forsterkningsplan skal kontrolleres av korrekt faglig kompetanse. Jf. også disse bestemmelsenes pkt. 6.1 B.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før tillatelse til tiltak

- A. Det tillates ingen tiltak på tomt T1 og T3 før forsterkningstiltak i skråning er utført, jf. geoteknisk vurdering fra GeoNord, se planbeskrivelsens vedlegg 8. Forsterkningsplan skal kontrolleres av korrekt faglig kompetanse. Jf. også disse bestemmelsenes pkt. 5.1.
- B. Det tillates ingen tiltak på tomt T3 før stabilitet og setninger på tomta er vurdert av geoteknikere, jf. geoteknisk rapport fra GeoNord datert 06.04.2021, se planbeskrivelsens vedlegg 8.
- C. Det tillates ingen tiltak på tomtene T5, T6 og T7 før det er etablert ny flomveg i GF2 for bekken, jf. VAO-plan.
- D. Det skal anlegges avskjærende grøfter mellom tomtene T1-2 og T3-4, jf. VAO-plan.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- A. Adkomstveger, snøopplag og annen felles infrastruktur skal ferdigstilles før det gis byggetillatelse for boligformål.
- B. Det gis ikke byggetillatelse for tomtene T1, T2, T3 og T4 før det foreligger dokumentasjon på at uteoppholdsarealer og støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål for den aktuelle tomta er under grenseverdier gitt i tabell 2 i T-1442/2021. Jf. også bestemmelse 3.1.1 E. og 4.3.

6.3 Før brukstillatelse

- A. Det gis ikke brukstillatelse for boligene før lekeplass iht. kommunal lekeplassnorm er opparbeidet. Dersom årstiden vanskeliggjør opparbeiding av lekeapparater og tilplanting av grøntareal m.m. kan det gis midlertidig brukstillatelse såfremt det settes en frist for ferdigstilling.
- B. Det gis ikke brukstillatelse for boligene som grenser til grønstruktur, dyrka mark og lekeklassen før gjerder er satt opp, jf. også disse bestemmelsenes pkt. 3.1.4 C. og 3.3.2 B.