



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Kongsvikfjæra boligområde (gnr/bnr. 26/413)

Planident: 5403-20070013

Dokumentdato: 07.01.2022

Arkivsak: 15/5521

Vedtaksdato:

Dato offentlig ettersyn/sluttbehandling:

1 Planens intensjon

Intensjonen med planen er å legge til rette for etablering av inntil 60 nye boenheter i blokkbebyggelse fordelt på 3 boligblokker. Planen skal også legge til rette for etablering av en ny samlevei mellom Apanesveien og Strandveien som utgjør adkomst til boligblokkene. Intensjonen er også å legge til rette for etablering av gode utearealer, lekeplasser, snarveger og nødvendig teknisk infrastruktur.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

Der disse bestemmelsene ikke er dekkende, er det bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel som gjelder.

2.1 Universell utforming

Alle tiltak etter planen skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

2.2 Estetisk utforming

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

2.3 Stedlig vegetasjon

- A. Stedlig vegetasjon som ikke berøres av konstruksjonsmessige tiltak skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- B. Skjøtsel av skog i form av ungskogpleie med avstandsregulering, tynning, stammekvisting m.m. i bar- og lauvskog tillates i samråd med kommunal skogmyndighet. Snauhogst av trær eller annen representativ stedegen vegetasjon er ikke tillatt i områder som ikke berøres av konstruksjoner eller gravearbeider.
- C. Ved beplantning eller revegetering av området skal det benyttes busker og trær som gir lite pollenutslipp, som for eksempel rogn. Det vises til Hageselskapets og Husbankens veiledning for universell utforming av uteområder ved flerbolighus.

2.4 Støy

Bygg- og anleggsarbeider reguleres i henhold til gjeldende regelverk (politivedtekter).

2.5 Klimagassregnskap

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for boligbygg og vesentlige naturinngrep skal det utarbeides klimagassregnskap basert på anerkjente beregningsmodeller i samsvar med NS 3720. Det må også redegjøres for hvilke tiltak som gjøres i prosjektet for å redusere klimagassutslipp.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (f_BBB)

- A. Området har privat eierform og er avsatt til blokkbebyggelse. Innenfor planområdet tillates også etablert utendørs oppholdsarealer, stier/gangveger, trapper, ramper, støttemurer, rekkverk, løsninger for avfallshåndtering og sykkelparkering.
- B. Utnyttelsesgraden for området er angitt i plankartet. Innenfor området tillates inntil 54 boenheter med tillatt avvik på 10 %, maksimalt 60 boenheter. Det skal sikres variasjon i leilighetsstørrelser ved etablering av både små og litt større 2-roms-leiligheter, 3- og 4-roms leiligheter, og hvor hver type utgjør minst 10 % av det totale antallet.
- C. Hver blokk skal ha et innendørs fellesareal for beboerne av type skismørebod, sykkelverksted eller lignende. Arealet skal være på minimum BTA 10 m².
- D. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Sjøppelhåndtering, sykkelparkering, støttemurer, rekkverk, stier og andre slike anlegg tillates etablert utenfor byggegrensene.
- E. Maks. gesimshøyde er angitt med kotehøyde på plankartet. Trapp-/heishus og små tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over angitt kotehøyde.
- F. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Mindre anlegg, som overdekket inngangsparti, sykkelparkeringer og lignende tillates med en friere takutforming.
- G. For hver boenhet skal det etableres privat og felles uteoppholdsareal iht. krav i Kommuneplanens arealdel. Det skal sikres best mulig lokalklima på uteoppholdsplasser, herunder skjerming mot sjenerende vind, nedbør og snødrift. Det tillates innglassede balkonger.
- H. Området skal utformes med et helhetlig preg, men likevel med variasjon som sikrer at hvert bygg får en egen identitet. Blokkenes yttervegger skal i hovedsak ha trekledning med jordfarge som brun, lys brun eller grå. Deler av fasaden skal etableres med skifer- eller annen naturstein, fortrinnsvis de bygningsdeler som møter terreng. Både tre og naturstein tillates etablert som imiterte produkter, slik at krav til brannmotstand o.l. kan ivaretas. Trappetårnenes fasader skal etableres med fargede fasadeplater.

Fargebruken skal redusere det visuelle omfanget til omkringliggende landskapet i vår-, sommer- og høsthalvåret. Detaljering, slik som vinduer, dører, beslag, taknedløp, rekkverk o.l. skal harmonere med resten av bygningenes materialbruk.

- I. For hver boenhet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass i kjeller/p-hus for beboere og 0,25 p-plass for gjester på bakkeplan. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være utformet som HC-plasser, disse skal være lokalisert i tilknytning til hovedinngang eller heis.
- J. For hver boenhet skal det etableres 1,5 sykkelparkeringsplasser. Utendørs sykkelparkering skal være overbygget, ha stativ som gjør det mulig å låse fast sykkelens ramme og være lokalisert i tilknytning til innganger.

3.1.2 Lekeplasser (f_BLK1 og f_BLK2)

- A. Lekeplassene har privat eierform og tilhører hele område BBB samlet. Hver av lekeplassene skal etableres med et utstyrsnivå som minimum sammenfaller med Alta kommunes norm for småbarnslekeplass.
- B. Innenfor områdene tillates også etablert felles uteoppholdsareal, trapper, ramper, støttemurer og rekkverk. Materialbruken må følge utformingen av konstruksjoner i område BBB.
- C. Gjennom områdene skal det etableres en sammenhengende stiforbindelse som knytter sammen turvegen GT2 med boliger i område BBB.

3.1.3 Avløpsanlegg (o_BAV)

Arealet er avsatt til kommunal pumpestasjon som plasseres innenfor angitt byggegrense. Innenfor området tillates ingen tiltak som kan forstyrre driften av anlegget. Området rundt pumpestasjonen skal opparbeides med fast dekke som asfalt eller brostein slik at det fremstår estetisk tiltalende. Det tillates parkering innenfor området i forbindelse med drift og vedlikehold.

3.1.4 Energianlegg (f_BE)

Formålet er avsatt til trafostasjon.

3.1.5 Andre typer bebyggelse og anlegg (f_SNØ1 og o_SNØ2).

SNØ1 har privat eierform og tilhører BBB, SPP1 og SPP2 samlet. SNØ2 har offentlig eierform og er tilknyttet vinterdrift av Kongsvikveien. Arealene skal holdes fri for bygningsmessige tiltak som kan være til hinder for snøopplagring. Arealene gis en slik utforming at de fremstår estetisk tiltalende også i sommerhalvåret.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- A. Alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal etableres i tråd med «forskrift om kommunal veinorm i Alta kommune».

- B. Belysning skal etableres iht. Alta kommunes veilysnorm.

3.2.2 Kjøreveger (o_SKV1, f_SKV2 og o_SKV3)

- A. SKV1 er offentlig kjøreveg med standardklasse samlevei Sa1.
- B. SKV2 er en privat adkomstveg til Skiferkaia.
- C. SKV3 er område avsatt til etablering av fotgjengerfelt over Fylkesvei 8004.

3.2.3 Fortau (o_SF)

Fortauet har offentlig eierform og etableres med fast dekke og forskriftsmessig belysning. Der fortau krysser avkjørsler gjøres tilpasninger slik at overgangene blir best mulig for alle trafikanter.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

- A. Innenfor områdene tillates etablert grøfter, skjæringer, fyllinger, overvannsledninger, kulverter, støttemurer og andre tekniske anlegg.
- B. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på en annen tiltalende måte.
- C. Støttemurer utformes med trekk fra den nye bebyggelsen eller andre identitetsbærende elementer i nærområdet.
- D. Naturlig tre-vegetasjon innenfor områdene skal bevares i størst mulig grad.

3.2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1 og o_SVT2)

- A. Område SVT1 er avsatt for etablering av en offentlig sti for adkomst til strandsonen. Det tillates etablert rampe og støttemurer.
- B. Område SVT2 er avsatt for etablering av skjermvegg i tre for å hindre direkte innsyn fra turveg GT2 til bolig gnr/bnr. 26/149 Kongsvikveien 17 ved behov.

3.2.6 Parkering (f_SPP1 og f_SPP2)

- A. Parkeringsplassene etableres med fast dekke i nødvendig omfang og gis forskriftsmessig belysning. Innenfor formålene tillates også etablert grøntarealer, kantstein, grøfter, skjæringer, fyllinger, overvannsledninger, støttemurer eller andre nødvendige tekniske anlegg som gir gode overganger mot både fortau og boligbygg. Arealene tillates også benyttet til snødeponi.
- B. Parkeringsplass SPP1 er felles for, og skal fungere som adkomst til blokk 1 fra nord, samt bidra til å dekke det samlede behovet for privat gjesteparkering i område BBB.
- C. Parkeringsplass SPP2 er felles for, og skal fungere som adkomst til blokk 2 og blokk 3 fra nord, samt bidra til å dekke det samlede behovet for privat gjesteparkering i område BBB. Parkeringsplassen tillates gitt adkomst fra SPP1.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Naturområde (o_GN1-5)

I naturområdene tillates ikke inngrep som forringer naturområdene. Innenfor område GN3 tillates det enkel tilrettelegging i form av sti, bål plass og benker. Større konstruksjoner som gapahuker tillates ikke.

3.3.2 Turveg (o_GT1, o_GT2, f_GT3)

- A. Turveg GT1 er en offentlig snarvegforbindelse.
- B. Turveg GT2 skal etableres som offentlig snarvegforbindelse. Stien skal ha belysning og dekke av grus, knust asfalt eller asfalt i bredde minimum 1 meter.
- C. Innenfor område GT3 skal det etableres en terrengsti som snarvegforbindelse mellom område BLK2 og Kongsvikveien. Terrengstien kan etableres med rekkverk.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm (o_GV)

Innenfor området tillates ingen bygningsmessige tiltak. Området kan arronderes og re-vegeteres i den hensikt å forskjønne området.

4 Hensynssoner

4.1 Hensynssone kulturminner (H570_1)

Innenfor hensynssonen tillates ingen inngrep som kan redusere verdien av de automatisk fredede kulturminnene.

4.2 Sikringssone kommunaltekniske anlegg (H190_1)

Innenfor båndleggingssonene tillates ingen inngrep som forstyrrer driften av de kommunaltekniske anleggene.

4.3 Sikringssone frisikt (H140_1-3)

Innenfor soner for frisikt skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter.

5 Bestemmelsesområder

5.1.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert stiforbindelse gjennom området på flere plannivå, det vil si på bakkeplan og gjennom ny bygningsmasse.

5.1.2 Bestemmelsesområde #2A og #2B

Innenfor bestemmelsesområdene tillates utført nødvendige konstruksjonsmessige tiltak for å sikre overvannshåndtering.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Rekkefølge i tid

Kjørevegen gjennom området bygges ut først. Boligblokkene tillates bygd ut samlet eller trinnvis i følgende rekkefølge: Først blokk 1, deretter blokk 2 og sist blokk 3. Innenfor rekkefølgen tillates blokker også bygd parvis.

6.2 Ved rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse må det leveres en kotesatt utomhusplan som viser planlagt opparbeiding av alle nærmest tilliggende arealer rundt aktuelt byggetiltak.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

- A. Før det gis brukstillatelse for boliger i blokk 1 skal kjøreveg SKV1, fortau SF, kjøreveg SKV2, fotgjengerfelt SKV3, avløpsanlegg BAV, parkeringsplass SPP1, lekeplass BLK1, turveg GT2, innsynsskjerm SVT2 og stiforbindelse SVT1 være opparbeidet med tilstrekkelig sikkerhet til å kunne tas i bruk. Turveg GT1 skal være forlenget til fortau SF og eksisterende trafo innenfor SVG må være flyttet.
- B. Før det gis brukstillatelse for boliger i blokk 2 må nødvendige parkeringsplasser innenfor SPP2 være opparbeidet med tilstrekkelig sikkerhet til å kunne tas i bruk. Ved parvis utbygging må også rekkefølgekravene for blokk 1 (punkt A) være oppfylt.
- C. Før det gis brukstillatelse for boliger i blokk 3 må hele parkeringsplass SPP2, lekeplass BLK2, stiforbindelse GT3 samt snødeponi SNØ1 og SNØ2 være opparbeidet. Det skal også være etablert en sti/snarvegforbindelse mellom Kongsvikveien og gang- og sykkelvei langs FV8004 Strandveien (utenfor planområdet). Stien tillates etablert med rekkverk.
- D. Den eksisterende kommunale grendelekeplassen vest for planområdet skal oppgraderes i takt med utbyggingen av boligområdet. Omfang og tidspunkt for utførelse avklares med Alta kommune.