



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Camp Alta, Steinfossveien

Planident: 5403-20210004
Arkivsak: 2021/2295

Vedtaksdato: 07.09.2022
Dokumentdato: 25.08.2022

Endring etter forenklet prosess 19.11.2025, sak 2025/3163

1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for bygging av 13 boliger i form av rekkehus og eneboliger samt videreføring av fritid- og turistformål i østre del av planområdet. Adkomstvei til boligdelen med tilhørende teknisk infrastruktur i grunnen skal bygges fra Steinfossveien.

Planen har videre til hensikt å legge til rette for god teknisk infrastruktur og kvalitet i bebyggelse og uteoppholdsareal – tilpasset landskap, omkringliggende bebyggelse og lokalklimatiske forhold. Altaelva skal tilgodeses som framtreddende landskapselement og viktig friluftslivsområde. Tiltak etter planen skal ha nødvendig sikkerhet mot flomfare.

2 Generelle bestemmelser

2.1 Stedlig vegetasjon

- A. Det er ikke tillatt med snauhogst av trær eller annen representativ stedegen vegetasjon. Skjøtsel av skog som ungsogpleie med avstandsregulering, tynning, stammekvisting mm. i bar- og lauvskog tillates i samråd med kommunal skogmyndighet.
- B. Utvalgte større trær mot Altaelva tillates ikke hugget jamfør plankartsymbol for dette.

2.2 Byggeskikk, uteområder og skilting

- A. Tiltak etter planen skal utføres i tråd med bestemmelser og retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikksveileder.
- B. Ubebygde arealer skal holdes i en stand som ikke virker skjemmede for omgivelsene.
- C. Skilting skal utføres i tråd med bestemmelser og retningslinjer gitt i kommunens vedtatte skiltvedtekter, jf. kommuneplanens arealdel.

2.3 Universell utforming og tilgjengelighet

- A. Minst en tredjedel av boenhetene i BK og alle boenhetene i BF skal ha alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan (krav om tilgjengelig boenhet).
- B. Felles uteoppholdsareal og lekeplass skal være universelt utformet innenfor sin funksjon.

2.4 Parkeringsplasser – biler og sykkel

Krav til opparbeidelse av parkeringsplasser og sykkelparkering skal følge bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel.

2.5 Ledningsnett i grunnen

Ledningsnett for vann, avløp og overvann, samt ledninger/kabler for strømforsyning og data, skal legges i grunnen. Infrastrukturen kan legges uavhengig av arealformål i hele planområdet, med mindre plasseringen vanskeliggjør senere realisering av reguleringsformålet eller strider med andre viktige hensyn i planen.

2.6 Overvannshåndtering

Alle nedbørsmengder og smeltevann fra snøopplag skal håndteres lokalt i planområdet og i størst mulig grad åpent. Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Bolig – Frittliggende småhusbebyggelse, BF

- A. På hver tomt (1–4) tillates oppført én enebolig med tilhørende anlegg. I antall skal bolighus og øvrige bygninger være maks. fire per tomt. Bi-/sekundærleilighet er ikke tillatt. Kjeller/underetasje tillates ikke.
- B. **Byggegrenser:** Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense mot Altaelva og mot vei som angitt på plankartet. For garasje/carport med åpning mot vei gjelder byggegrense 7 m fra veiformålgrensa.
- C. **Fasader** skal hovedsakelig utføres i treverk. Hvit fasadefarge skal ikke benyttes.
- D. **Takform:** Tillatte takformer er saltak, valmet tak og pulttak. Saltak og valmet tak skal ha takvinkel større enn 30 grader. Pulttak skal ha takvinkel mellom 10 og 15 grader.
- E. **Bolighus** skal orienteres slik at bygningens langside ligger parallelt med eller vinkelrett på Altaelva. Øvrige bygninger kan avvike fra dette.
- F. **Bolighus** tillates oppført med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- G. **Garasje/carport** tillates oppført med inntil 50 m² BYA. Dersom bygd frittstående, skal mønehøyde være maks. 5,5 m og gesimshøyde maks. 3,0 m. Dersom pulttak skal øvre gesimshøyde være maks. 4,3 m. Garasjer/carport skal utformes og plasseres slik at de ikke dominerer i volum, høyde eller grunnflate i forhold til boligen.
- H. **MUA:** For hver tomt skal det være min. 100 m² egnet uteoppholdsareal (MUA). Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare.
- I. **Gjerde** med høyde 1 m skal oppføres i eiendomsgrense mot Altaelva for tomtene 2–4. Trær som skal bevares skal hensyntas.

3.1.2 Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse, BK-BK1

- A. I området BK tillates oppført inntil 9 boenheter fordelt på rekkehus á 3 boenheter med tilhørende anlegg. I området BK1 tillates oppført inntil 11 boenheter fordelt på 3 rekker med tilhørende anlegg. Rekkehusomt skal minimum være 150 m². Tomtedelingsplan og utomhusplan for hele området skal følge byggesøknaden. Kjeller/underetasje tillates ikke.
- B. F a s a d e r skal hovedsakelig utføres i treverk. Hvit fasadefarge skal ikke benyttes.
- C. T a k f o r m : Tillatte takformer er saltak, valmet tak og pulttak. Saltak og valmet tak skal ha takvinkel større enn 30 grader. Pulttak skal ha takvinkel mellom 10 og 15 grader.
- D. B o l i g h u s skal orienteres slik at bygningens langside ligger parallelt med eller vinkelrett på Altaelva. Øvrige bygninger kan avvike fra dette.
- E. B o l i g h u s tillates oppført med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- F. G a r a s j e / c a r p o r t skal utformes som fellesanlegg og gjennom plassering og arkitektur ikke framstå som dominerende i forhold til bolighusene. Mønehøyde/høyeste gesims skal være maks. 5,5 m.
- G. M U A : For hver rekkehusomt skal det være min. 100 m² egnet uteoppholdsareal (MUA). Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare.
- H. Gjerde: Det skal oppføres gjerde med høyde min. 1 m i formålsgrense mellom BK1 og turvei, og mot formålsgrensen mot 24/1 i øst.

3.1.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, ASB (snøopplag)

Snøopplag skal være felles for boliger i BF og BK. I barmarksperioden skal arealet være ryddet og tiltalende.

3.1.4 Uteoppholdsareal, UTE

Uteoppholdsarealet tillates opparbeidet med byggetiltak og terrengbearbeiding med formål felles sosialt samvær, idrett, friluftsliv mv. Uteoppholdsarealet skal ha minst en universelt utformet gangadkomst til f_KV1 og ellers et tydelig, grønt preg. f_UTE skal være felles for alle boliger i BF, BK og BK1.

3.1.5 Lekeplass, LEK

Lekeplassen skal utformes som nærlekeplass i tråd med gjeldende bestemmelser og lekeplassnorm i kommuneplanens arealdel. Lekeplass skal gjerdes inn og ha minst en universelt utformet gangadkomst til f_KV1 og f_UTE. f_LEK skal være felles for alle eiendommer i BF, BK og BK1.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjørevei, KV1–2

- A. Kjørevei f_KV1 skal opparbeides som vist på plankartet. Veien skal ha veilys.
- B. f_KV1 skal være felles adkomstvei for boliger i BK og BF.
- C. f_KV2 skal være felles avkjørsel for tomt 1–3 (i BF).
- D. Avkjørsler er vist med pil på plankartet og kan forskyves med inntil 10 m på egen tomt.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Turvei til Altaelva

f_Turvei skal være felles for boliger i BK og BF. Turveien skal holdes åpen for ferdsel til fots for allmennheten.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 H140 Sikringsone frisikt

I sikringsone H140_1 skal det være fri sikt i høyde > 0,5 m over Steinfossveien. Enkeltstående trær kan unntas av hensyn til stedlig vegetasjon og verneverdige trær, samt veiskilt eller lysmaster, dersom trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.

4.2 H320 Faresone flomfare

I faresonene H320_1–3 skal terrenget/byggegrunnen heves iht. rekkefølgekrav 6.1.1. Innenfor faresone H320_4 tillates ikke terrenginngrep eller byggverk etter at erosjonssikringen er gjennomført, jf. pkt. 5.2.

5 Bestemmelsesområder

5.1 #1 – Gangforbindelse Steinfossholmen

Utformingen av BK skal innenfor bestemmelsesområde #1 muliggjøre allmenn gangtrafikk som forbindelse mellom f_KV1 og nabobebyggelsen i Steinfossholmen.

5.2 #2 – Erosjonssikring mot elv

Erosjonssikring i bestemmelsesområde #2 skal sikre bakenforliggende boliger. Dimensjonering og utforming av erosjonssikring skal være godkjent av fagkyndig. Arealet skal revegeteres.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 12-7 nr. 10)

6.1.1 Før fradeling eller igangsettingstillatelse

- A. Før fradeling eller igangsettingstillatelse til tiltak i sikkerhetsklasse F2 i faresone H320_1–3, skal terrenget/byggegrunnen være hevet til k +12,5. For bebyggelse og anlegg i sikkerhetsklasse F1 er det tilstrekkelig med minstehøyde byggegrunn på k +11,9. Det skal benyttes masser med god infiltrasjonsevne.
- B. Fundamenteringsforhold for byggene og lokalstabilitet for en eventuell oppfylling må dokumenteres i forbindelse med detaljprosjektering.
- C. Før igangsettingstillatelse til opparbeidelse av teknisk infrastruktur i planområdet (vei, vann og avløp mm.), skal det være dokumentert at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snøopplag er ivaretatt i planområdet. I tillegg skal evakuering ved en 200-årsflom være sikret med tilstrekkelig høyde på adkomstveier.

6.1.2 Før bebyggelsen tas i bruk, BF, BK og BK1

Før (midlertidig) brukstillatelse til bebyggelse i BF og BK, skal følgende være ferdigstilt:

- A. Før (midlertidig) brukstillatelse til bebyggelse i BF, BK og BK1, skal følgende være ferdigstilt: A. Teknisk infrastruktur, turvei og lekeplass og gjerde i formåls grensen mot BK1, jf. pkt. 3.1.2 H.
- B. Erosjonssikring mot elv i bestemmelsesområde #2 jf. pkt. 5.2.