



## PLANBESTEMMELSER

### Detaljregulering for Jordfallet 3-9

Planident: 5403-20240003

Arkivsak: 2024/4323

Vedtaksdato:

Dato sluttbehandling:

*Forslagsstillers dato: 2026-01-11, revidert etter planutvalgets førstegangsbehandling. Ny datering 2026-05-19*

## 1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for videreutvikling av næringsvirksomheten i Jordfallet 3 og 5, etablere hensiktsmessige grenseforløp og arealdisponering for boligtomtene i Jordfallet 7 og 9, samt sikre tiltakene tilfredsstillende løsninger mht. adkomst, parkering, mulighet for skjerming mot vegtrafikkstøy og tilfredsstillende løsninger for teknisk infrastruktur.

Gjennom reguleringsplanen omdisponeres arealer avsatt til LNFR med bestemmelser om spredt bolig- og næringsformål til utbyggingsområder for næring/tjenesteyting og boligformål.

Følgende videreutviklingstiltak er tillatt, men skal behandles gjennom søknad om forenklet endring av plan, jf. planbeskrivelsens kapittel 3.1 og 3.4.1 B:

- 1) Etablering av ytterligere 4 frittliggende utleieenheter i tillegg til de totalt åtte som reguleringsplanen åpner for.
- 2) Dersom reiselivsvirksomheten i formålsområde N/T opphører, skal det her kunne etableres annen næringsvirksomhet/tjenesteyting som på tilsvarende vis som dagens reiselivsbygg er godt tilpasset nærliggende bolig-, landbruks- og friluftslivsområder mht. virksomhet, trafikk, støy o.l.

## 2 Generelle bestemmelser

### 2.1 Estetisk utforming

- A. Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.
- B. Utforming skal være i harmoni med tiltakets funksjon, og i samspill med bygde og naturgitte omgivelser, både med tanke på materialbruk, farge, volum, fasadeutforming, takform, takvinkel m.m.

## 2.2 Stedlig vegetasjon

- A. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- B. Spesielt viktig er det å bidra til ivaretagelse av furuvegetasjon eller annen representativ, stedefen vegetasjon.

## 2.3 Støy

- A. Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021 (eller senere utgaver), tabell 2.
- B. Kravene i T-1442/2021 skal legges til grunn både i anleggs- og driftsfasen av prosjektet. Særlig støyende byggearbeider skal kun utføres mellom kl. 07:00 og 17:00.

## 2.4 Vannforsyning, spillvannsløsninger og overvannshåndtering

- A. anbefalte løsninger gitt i VAO-planen i planbeskrivelsens vedlegg 6 skal legges til grunn for sikring av vannforsyning, avløp og overvannshåndtering. Andre tilsvarende løsninger aksepteres.
- B. Overvannstiltak tillates i tillegg løst som åpne overflater i uteoppholdsarealene.
- C. For håndtering av avløp fra snødeponier (i N/T1 og ABS) tillates IFS-sluk etablert for infiltrasjon i grunnen.
- D. Ved eventuell søknad om endring fra reiselivsanlegg til annet næringsformål, samt utvidelse av antall utleieenheter ut over de 8 som det direkte åpnes for i planen, skal tilfredsstillende løsninger for VAO for det nye tiltaket dokumenteres. Jf. bestemmelse 3.1.2 A og planbeskrivelsens vedlegg 6 VAO-rammeplan.

# 3. Arealområder

## 3.1 Bebyggelse og anlegg

### 3.1.1 Generelle bestemmelser

- A. Kjellerfri sone:  
På bakgrunn av flomfare, er det ikke tillatt å etablere kjeller i N/T og BF. Overkant murkrone, eller annen fundamentering for gulv i oppholdsrom, skal ligge på minimum kote 12,4.
- B. Avkjørsler:  
Avkjørsler skal etableres iht. Alta kommunes vegnorm. Punkt for avkjørsel er vist på plankartet med pil. For avkjørsel til parkeringsplassen P, skal inn- og utkjøring foregå iht. retningen på pilene.

### 3.1.2 Kombinert bygge- og anleggsformål – N/T

#### A. Tillatt bruk:

1. **Generelt:** N/T tillates benyttes til småskala næringsformål og tjenesteyting.
2. **Reiselivsvirksomhet:** N/T tillates benyttet til reiselivsanlegg med tilhørende bygg og anlegg, herunder fellesbygg for administrasjon/kontor, fasiliteter for ansatte, gjesteleilighet, servering/bevertning, kurslokale, lager/utstyrsrom og andre nødvendige funksjoner for drift av virksomheten. På uteområdet er det tillatt å sette opp enheter for utleie til overnatting, samt tilhørende boder for utstyrslager, hundegård for egne hunder, parkering for egne kjøretøyer, gjester og andre virksomhetsbaserte anlegg, herunder spa-anlegg, uteoppholdsanlegg m.m. Det tillates også etablering av nedgravd tank for sikring av kapasitet på slokkevann, dersom dette skulle bli nødvendig.
3. **Annen bruk enn reiselivsanlegg:** Dersom reiselivsvirksomheten opphører, tillates det etablert annen type næringsvirksomhet/tjenesteyting i N/T. Virksomheten skal i forhold til trafikk og aktiviteter være tilpasset sitt nærmiljø med boliger/boliggate, landbruksdrift, friluftsområder og tilgang til hovedvegsystemet. Tillatelse til annen virksomhet enn reiseliv vurderes gjennom søknad om forenklet endring av plan, jf. pbl. § 12-14, dersom tiltaket ellers er i tråd med planens intensjon. I søknaden skal det særskilt gjøres vurdering av forholdet til trafikkbelastning, støy, kapasitet på VAO-løsninger og parkering. Jf. også planbeskrivelsens kapittel 3.4.1 B.

#### B. Utnyttelsesgrad:

1. **Administrasjonsbygg:** Administrasjonsbygget tillates utvidet med inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. Utvidelsen skal ikke komme nærmere spa-anlegget enn 8 m mellom vegglinene. Det tillates både saltak, pulttak og flatt tak. Mønehøyde, ev. gesimshøyde for flatt tak, skal ikke overstige kote + 21.
2. **Utleieenheter:** Det tillates etablering av inntil tre nye, frittliggende overnattingsenheter på området, i tillegg til de eksisterende fem. Det tillates også en utleieenhet i administrasjonsbygget. Hver enhet tilsvarer ett hotellrom/leilighet, med plass til 2-4 sengeplasser. BYA skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> pr. enhet. Bebyggelsens høyeste punkt skal ikke overstige kote + 18.
3. **SPA-anlegg:** Det tillates etablert et frittstående spa-anlegg på inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates både saltak, pulttak og flatt tak. Mønehøyde, ev. gesimshøyde for flatt tak, skal ikke overstige kote + 21. SPA-anlegget tillates også etablert som del av hovedbygget, ev. som på eller tilbygg. Eventuelle utendørs anlegg skal etableres med levegger eller andre skjermingstiltak som hindrer sjenerende støy til omgivelsene.
4. **Lager- og utstyrsboder:** Det tillates etablert nødvendige lager- og utstyrsboder på til sammen inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates både saltak, pulttak og flatt tak. Mønehøyde, ev. gesimshøyde for flatt tak, skal ikke overstige kote +21.
5. **Byggegrense langs støyskjermingstiltak:** Nye tiltak skal ikke plasseres nærmere støyskjermingstiltaket enn 2 m. Ved støyvoll måles avstanden fra vollens fyllingsfot.

#### C. Parkering

1. **Bilparkering:** Det skal tilrettelegges for 0,6 parkeringsplasser for bil pr. utleieenhet og årsverk, fordelt på N/T og P.
2. **Sykkelparkering:** Det skal tilrettelegges for 0,8 sykkelparkingsplasser pr. årsverk. Sykkelparkering skal etableres med stativ som gjør det mulig å låse fast sykkelens ramme.

Utendørs plasser skal som et minimum være takoverdekt, og lokalisert i tilknytning til inngangsparti.

D. Estetikk

1. **Fargepalett:** Det skal velges tradisjonelle jordfarger som primær palett (hovedfarger).
2. **Takform:** Det tillates både saltak, pulttak og flatt tak, i tillegg til dom-utforming.
3. **Materialer:** Det skal velges naturlige materialer (tre, stein e.l.) i fasader. For domer tillates også duk i egnet materiale.
4. **Fundamentering:** Frittliggende utleieenheter tillates fundamentert på peler eller på bakken (plate, ringmur e.l.).

### 3.1.3 Bebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse - BF

A. Tillatt bruk:

1. **Generelt:** Arealet regulert til BF tillates benyttet til eneboligformål. En bileilighet på inntil 65 m<sup>2</sup> BRA er tillatt i boligen.
2. **Parkering:** På tomta skal det være tilrettelagt for 3 parkeringsplasser for bil pr. enebolig, 2 for eventuell bileilighet > 60 m<sup>2</sup> og 1 for bileilighet < 60 m<sup>2</sup>.
3. **Uteopphold:** Det skal settes av minimum 100 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal pr. boenhet.

B. Utnyttelsesgrad:

1. **Antall bygg:** På tomta tillates ett boligbygg og ett frittliggende garasjebygg. Garasjebygget skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg tillates mindreverdige bygg på til sammen maks BRA = 30 m<sup>2</sup>.
2. **Takform og mønehøyde:** Takform/takvinkel skal harmonere med eksisterende bebyggelse på tomta, hvor avvikende takform kan tillates på mindre bygningsvolumer. Mønehøyde, ev. gesimshøyde for flatt tak, skal ikke overstige kote + 21 for boligbygningen, og kote +17 for garasje og andre mindreverdige bygg.

C. Annet

For øvrige forhold gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, herunder bestemmelse 1.8 (Miljøkvalitet, estetikk m.m.), 2.3.2 (Tiltak i eksisterende bygningsmiljø) og 2.5 (Boligbebyggelse).

### 3.1.4 Energianlegg, Nettstasjon - EA

- A. Arealet regulert til EA tillates benyttet til nettstasjon.

### 3.1.5 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - snødeponi -ASB

- A. Arealet regulert til ASB tillates benyttet til snødeponi.
- B. Det tillates ingen bygningsmessige tiltak eller lagring av utstyr og annet som kan være til hinder for snøopplagring.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.2.1 Generelt

- A. For offentlige veganlegg skal kommunal vegnorm og Statens vegvesens håndbøker legges til grunn for utforming av anleggene (herunder avkjørsler fra Jordfallet, sikt i kryss m.m.).

### 3.2.2 Veg - V

- A. Areal regulert til V tillates benyttet til offentlig veg.
- B. Adkomstpiler i plankartet viser til hvilken veg feltet skal ha adkomst, men konkret adkomstpunkt tillates plassert iht. faktisk bruk og internlogistikk på tomta.
- C. Tillatt dekke er asfalt
- D. Vegen skal belyses i tråd med kommunal veglysnorm.

### 3.2.3 Parkering - P

- A. Arealet regulert til P tillates benyttet til parkering i tilknytning til virksomheten i N/T.
- B. Tillatt innkjøring er mot nord, og tillatt utkjøring er mot sør, jf. piler på plankartet. Inn- og utkjøringsretning skal skiltes.
- C. Parkeringsplassen tillates etablert med grusdekke eller fast dekke/asfalt.

### 3.2.4 Annen veggrunn - AVG Grøntareal

- A. AVG tillates benyttet til anlegg og tiltak som er nødvendig i forbindelse med drift og vedlikehold av vegen, herunder overvannshåndtering, skilting, belyningsanlegg m.m. Arealet skal i størst mulig grad ha et grønt preg.

## 3.3 LNFR1-2

- A. LNFR1-2 tillates benyttet til landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift.
- B. LNFR2: Nydyrking og snauhogst er ikke tillatt. Bledningshogst (skjøtsel) i samsvar med skogbruksloven er tillatt.

# 4. Hensynssoner

## 4.1 Sikringsone – Frisikt (H140)

- A. I frisiktsonen skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

## 4.2 Faresone – Rød støysone (H210)

- A. Det tillates ikke etablert støvfølsom bebyggelse innenfor rød støysone.

### 4.3 Faresone – Gul støysone (H220)

- A. Det tillates ikke etablert støvfølsom bebyggelse innenfor gul støysone før det er etablert tilfredsstillende støyskjerming. Jf. bestemmelse 2.3 og 5.1.

### 4.4 Faresone – Annen fare (H370)

- A. Det tillates ikke tiltak som legger til rette for permanent opphold i hensynssonen rundt nettstasjonen.

## 5. Bestemmelsesområde

### 5.1 Støyskjerm (#1)

- A. I bestemmelsesområde #1 tillates det etablert støyskjerming mot Raipasvegen og Jordfallet, enten som støyvoll og/eller støygjerde. Støyskjerming skal utformes iht. Statens vegvesens håndbøker.
- B. Støyskjermingen tillates plassert nærmest mulig byggegrensen mot Raipasvegen.
- C. Løsninger presentert i vedlagt støyrapport, eller tilsvarende, skal velges. Ved valg av løsning skal behovet for geoteknisk prosjektering av fundamenter og fare for refleksjon mot naboer vurderes. Jf. planbeskrivelsens kapittel 5.12.
- D. På støyskjerm mot parkeringsplassen P er det tillatt å sette opp opplysningskilt om virksomheten, herunder med belysning.

### 5.2 Plassering av utleieenheter (#2)

- A. Utleieenheter og tilhørende funksjoner skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2. Jf. også hensynssoner knyttet til støy.

### 5.3 Plassering av spa-anlegg (#3)

- A. Spa-anlegg og tilhørende funksjoner skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #3. Det skal ikke ligge nærmere hovedbygget, inkl. tillatt utvidelse enn 8 m mellom vegglinene. Jf. også hensynssoner knyttet til støy.

## 6. Rekkefølgekrav

### 6.1 Etablering av parkeringsplassen P

- A. Før det gis brukstillatelse til nye utleieenheter i N/T skal parkeringsplassen P være etablert.