



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Altaveien 314

Planident: 5601_20230002

Vedtaksdato: 15.12.2025

Arkivsak: 2022/7352

1 Planens intensjon

Hensikten med planen er å legge til rette for ny tett-lav boligbebyggelse innenfor et eksisterende boligområde. Planen åpner for inntil 16 boenheter fordelt på fire leilighetsbygg i to etasjer med tilhørende parkeringsanlegg i kjeller og uteområder. Planen har videre til hensikt å forbedre trafikksikkerheten ved adkomstveiens avkjørsel til rundkjøring på E6 ved Altabrua.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Overvann skal i størst grad håndteres åpent og lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyningsanlegg med eventuelle terskler for å forsinke overvannet.

Langs planområdets yttergrense mot nord skal areal til eksisterende flomvei sikres. Tilgrensende areal skal ha fall mot denne flomveien.

Påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett fra planområdet skal være maks. 6 l/s.

2.2 Støy

A. Støykrav til bebyggelse og uteoppholdsareal

Planområdet er berørt av gul støysone for både veg- og flytrafikk.

Uteoppholdsareal tillates ikke i gul støysone for veitrafikk.

Alle boliger skal minimum ha én fasade som vender mot stille side fra veitrafikkstøy.

Fasader, tak og vinduer skal ha nødvendig isolasjon slik at grenseverdier for innendørs støynivå iht. NS 8175 overholdes, jf. støyutredning vedlagt planbeskrivelsen. En redegjørelse for overholdelse av krav til innendørs støynivå skal legges ved søknad om ramme-/igangsettingstillatelse.

B. Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke ha støynivå over grenseverdiene gitt i tabell 4 i retningslinjer T-1442/2021, gjengitt under, med den presisering at støyende arbeid og aktivitet i alle tilfeller ikke er tillatt nattetid (kl. 23–07) og på søn-/helligdager.

Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45

2.3 Sikkerhet mot stormflo

Bebyggelse (kjeller) under kote +3,0 skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot at skade kan oppstå som følge av vanninntrengning (stormflore).

2.4 Utomhusplan og dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse

A. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan de ubebygde delene av tomte skal opparbeides. Utomhusplanen skal dokumentere:

- Utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer (sittegrupper, lekeapparater, gjerder/levegger, støttemurer), boder/uthus, gangforbindelser, adkomst- og internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel, belysning, snarvei, oppstillingsplass for brannbil, snøopplag og overvannsløsning, renovasjonsløsning og framkommelig adkomst for renovasjonsbil.
- Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng med angitte stigningsforhold og kotehøyder på nytt terreng samt eksisterende og planlagt vegetasjon og beplantning, herunder trær som skal bevares/felles.

B. Masseregnskap

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse til grunnarbeid skal det innsendes en redegjørelse for tomtas masseregnskap (mengder), herunder deponeringssted ved overskudd.

C. Klimagassregnskap

Sammen med søknad om ramme-/igangsettingstillatelse til bygg skal det innsendes et klimagassregnskap iht. NS 3720.

2.5 Lufthavnrestriksjoner

A. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Alta lufthavn

Byggekran som opererer over 30 meter over bakken og er oppstilt i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver rapportere inn til NRL (nasjonalt register over luftfartshindre hos Kartverket) før oppstilling.

B. Krav til radiotekniske vurderinger av kraner

Mobilkran vil kunne benyttes opp til 30 meter over havet uten krav til separat radioteknisk vurdering. Dersom mobilkran skal operere over denne høyden eller tårnkran skal operere over kote 22,4 meter over havet, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor.

C. *Farlig eller villedende belysning*

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Alta lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

D. *Forebyggende tiltak mot birdstrike ved Alta lufthavn*

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrike ved rammesøknad. ROS-analysen skal i tillegg omhandle den samlede virkningen og belastningen av alle nye og iverksatte planer samt eksisterende arealbruk og hvilken betydning de har for flysikkerheten. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak og oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering. Avinor stiller krav om at tak og bygningskonstruksjoner utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.

E. *Sprengningsarbeider – Varsling*

Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Alta lufthavn.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse, felt B1

A. *Utnyttelse, plassering og høyder*

Maks. tillatt %-BYA er 24 %, og samtidig ikke bruksareal (BRA) høyere enn 2600 m². Utnyttelsesgraden skal beregnes innenfor summen av B1 og tilhørende lekeclass (LEK).

Leilighetsbygg skal oppføres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet (bygg A–D). Balkonger, trapper og svalganger tillates oppført inntil 2,0 meter utenfor angitte byggegrenser. Sekundære bygninger i én etasje, herunder heis-/trappehus, boder, uthus, renovasjonsløsning mm., tillates oppført inntil formålsgrense.

Maks. tillatt høyde på bebyggelsen er kote +14,75 (mønehøyde).

B. *Utforming og byggeskikk*

Boligbebyggelsen skal fordeles på inntil fire leilighetsbygg. Sekundære bygninger som heis-/trappehus, boder, uthus, renovasjonsløsning mm. kommer i tillegg til dette.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Sekundære bygninger som boder, uthus, trappehus mm. tillates i tillegg med pulttak.

Taktekking på leilighetsbygg skal være skifer. For øvrige bygg, tillates annen tekking.

Treverk skal benyttes som hovedmateriale i bebyggelsens kledning.

Bebyggelsen skal ha en material- og fargebruk som skaper et helhetlig uttrykk for området. Farger må være naturnære, men kan i mindre felt som f.eks. på eller rundt inngangsdør ha avvikende farge. Hvit fasadefarge tillates ikke annet enn for detaljer.

C. Leilighetsfordeling

Det tillates oppført inntil 16 boenheter, hvorav minst 4 leiligheter skal være toroms, minst 4 treroms og minst 4 fireroms.

D. Krav til uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha minst 5 m² privat balkong eller terrasse. Balkong/terrasse tillates ikke på fasade vendt mot nord eller øst.

E. Parkering

Antall parkeringsplasser skal være minst 1,25 pr. boenhet pluss 0,25 pr. boenhet gjesteparkering. Parkering skal være under grunnen, jf. bestemmelsesområde #1, med unntak av gjeste-/korttidsparkering på bakkenivå.

Minst 6 parkeringsplasser skal være tilrettelagt for lading av elbil.

Minst 2 parkeringsplasser skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Parkering for sykkel skal etableres under tak. Sykkelparkering skal muliggjøre fastlåsing av sykkelramme. Antall sykkelparkeringsplasser skal være 1,5 pr. boenhet.

F. Renovasjon

Det skal anlegges en samlokalisert renovasjonsløsning for alle boligene.

G. Snøopplag

Snø skal brøytes til snøopplag internt i feltet eller kjøres bort. Snø skal ikke deponeres mot planområdets nordgrense av hensyn til flomvei.

H. Snarvei til Flåten

I planområdets nordøstre hjørne skal det sikres nødvendig areal til en snarvei til gbnr. 31/416 slik at det blir mulig å gå mellom planområdet og Flåten (langs østgrensen av nevnte eiendom).

I. Innsynsgjerde mot Altaveien 320

I tomtegrense mot naboeiendom 31/449 skal det bygges gjerde som skjermer mot innsyn.

3.1.2 Lekeplass, felt LEK

Lekeplass skal innholdsmessig tilfredsstillende kommunens krav til småbarnlekeplass og ellers ha et tydelig grønt preg. Minst 25 m² skal være felles drivhus, sykkelverksted eller annet bygg/takoverbygd areal for sosial aktivitet, og skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Lekeplassen skal anlegges slik at sambruk med regulert lekeplass under gnr./bnr. 31/416 er mulig.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjørevei og avkjørsler

A. KV1 er felles adkomstvei for felt B1 og følgende eiendommer: gnr. 31 bnr. 346, 449, 54 samt 51. Veien skal opparbeides med fast dekke i bredde min. 3,5 meter og være belyst.

B. KV2 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet samt iht. veinormal N100, herunder krav til belysning.

C. Det tillates kun etablert avkjørsler som vist med pil på plankartet.

3.2.2 Gang- og sykkelvei

GS1–2 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet samt iht. veinormal N100, herunder krav til belysning.

3.2.3 Annen veigrunn – grøntareal

AVG1–4 skal være offentlige og tilsådde arealer (grønt preg).

AVG1–3 tillates innrammet med kantstein.

AVG4 skal avgrenses med kantstein eller annet fysisk skille mot parkeringsareal til eiendom gbnr. 31/51.

4 Hensynssoner (pbl. §§ 12-7 jf. 11-8)

4.1 Sikringssone friskt (H140)

I sikringssoner H140 skal det være fri sikt i høyde > 0,5 m over gang- og sykkelvei. Bestemmelsen gjelder ikke veiskilt og lysmaster, forutsatt at trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.

4.2 Hensynssone grønnstruktur (H540)

I hensynssone H540_1 tillates ikke felling av trær med stammeomkrets > 30 cm. Øvrig skogskjøtsel tillattes etter samtykke fra grunneier.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1 (parkeringsanlegg under grunnen)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det bygges parkeringsanlegg under grunnen.

5.2 Bestemmelsesområde #2 (flyttbar bebyggelse pga. spillvannsledning)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates kun bebyggelse som er mulig å flytte vekk dersom kommunen må ha tilgang til spillvannsledning.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før ramme-/igangsettingstillatelse

Dokumentasjonskrav og redegjørelser til søknad om tillatelse til tiltak, som nevnt under kap. 2.2 til 2.5 over, skal være ivaretatt før ramme-/igangsettingstillatelse gis.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før boliger i B1 tas i bruk, skal følgende være ferdigstilt:

- GS1 og GS2 med tilhørende annen veigrunn samt belysning.
- Adkomstveier KV1 og KV2, herunder ny avkjørsel til gbnr. 31/346.
- Lekeplass og felles uteoppholdsareal, felt LEK.
- Overvannsløsning.
- Gjerde i tomtegrense mot gnr./bnr. 31/449 som skjermer mot innsyn.

Midlertidig brukstillatelse tillates dersom årstida vanskeliggjør ferdigstilling. Frist for ferdigstilling skal da settes.

6.3 Rekkefølge i tid

Boligbebyggelsen tillates utbygd i byggetrinn.