



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Bossekop B4

Planident: 20240005

Arkivsak:

Vedtaksdato: Dato for vedtak. Hvis ikke vedtatt, fyll i dato på raden under.

Dato offentlig ettersyn/sluttbehandling:

Dokumentdato: 14.01.2026

1 Planens intensjon

Formålet med reguleringsplanen er å etablere nye attraktive utsiktsleiligheter og mulighet for næringslokaler på høydedraget over Skiferkaia i Bossekop. Planen skal legge til rette for en stedstilpasset utvikling av planområdet som er mer i tråd med dagens situasjon i Bossekop enn hva Områdeplanen for sentrum legger opp til.

Detaljreguleringen beskriver blokkbebyggelse i 3-4 etasjer sett fra Sorenskriverveien. Planen skal sikre utsiktsleiligheter, parkering og private balkonger eller markterrasser i tillegg til felles utearealer for lek og opphold. Planen skal også sikre en gangforbindelse mellom Sorenskriverveien og Strandveien.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Utearealer skal være universelt utformet. Alle anlegg, bebyggelse og uterom skal utformes slik at tilgjengeligheten blir ivaretatt etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle. Kotesatt utomhusplan i 1:200 skal foreligge ved rammesøknad.

2.2 Estetisk utforming

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

- A. Bygg og utomhusanlegg skal bygges i holdbare, funksjonelle og bærekraftige materialer. Det skal så langt som mulig benyttes materialer med lokal forankring.
- B. Det skal brukes tre i fasadene, gjerne med innslag av skifer for eksempel i sokkel. Det tillates bruk av platematerialer på utvalgte fasadedeler. Trekledning skal oppføres med en variasjon av felter med liggende og stående bord. Det skal ikke brukes grå eller hvit farge i fasadene. Fargesetting skal gi et helhetlig uttrykk og vises og begrunnes i rammesøknaden.
- C. Materialoverganger, tekniske installasjoner og utvendige bygningsdeler skal være integrert i arkitekturen, og enten være utført i naturmaterialer (sink, stål, kobber) eller være fargesatt i en enhetlig farge som passer fasaden.

2.3 Terrengbehandling

Bygge- og anleggsarbeider skal gjennomføres med minst mulig synlig terrenginngrep med hensyn til landskap og grøntarealer.

2.4 Stedlig vegetasjon

- A. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelige form etter utbygging.
- B. Skjøtsel av skog som 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.
- C. Etter anleggsarbeid skal eventuelle terrenginngrep, massedeponi og andre berørte arealer tilsås eller revegeteres med stedege arter.

2.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen tomt. Overvannsavrenning renner via terreng til sandfangssluk med avrenning til lukket overvannsanlegg. Videre skal overvannet ledes til kommunal overvannsledning med et regulert påslipp jf. vedlegg 7 VAO-rapport med vedlegg. Lukket overvannmagasin skal ha kapasitet til å håndtere minst 76 m³ med overvann.

2.6 Støy

Retningslinje for støy, T-1442/2021, skal legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer.

2.6.1 2.6.1 Avbøtende tiltak

Det tillates at støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål på nye boliger overskrider grenseverdi fra veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- A. For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB fra veitrafikk utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet være gjennomgående mot stille side og ha minst halvparten av oppholdsrom, hvorav ett soverom, med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- B. Det tillates ikke boenheter med $L_{den} > 65$ dB fra veitrafikk utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles og privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. Innglassing av støyutsatt balkong tillates for sikre tilfredsstillende grenseverdier på uteareal, men innglassingen skal kunne åpnes.

Lekeplasser skal ha støynivå som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

2.6.2 Bygge- og anleggsstøy

Byggearbeider skal utføres i henhold til anbefalinger i T-1442:2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging kapittel 4. Sterkt støyende arbeider som boring, pigging, spunting og pæling, samt aktiviteter som kan gi vesentlig støybidrag som massetransport og graving skal begrenses til mellom kl. 07-17.

2.7 Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn for planlagt utbygging. Det skal legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inn klima.

2.8 Klimaregnskap

A. I prosjekteringsfasen skal det utføres energiberegninger og tiltaket skal energimerkes.

B. Det skal benyttes energirådgiver i prosjekteringsfasen. Energirådgiver skal utarbeide forslag til tiltak for å redusere energibruk, klimagassutslipp og valg av energiløsninger og alternative byggematerialer.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse - BB

A. Arealbruk

Det tillates parkering og bolig på plan 0 og bolig på plan 1,2,3 og 4. Det tillates inntil 2000 m² BRA parkering i kjeller og 5100 m² BRA bolig. Det tillates inntil 60 leilighetsenheter.

B. Byggehøyder

Det tillates oppføring av boligbygg i maks. fire etasjer over Sorenskriverveien i henhold til angitt maksimal kotehøyde på byggegrense i plankart. Det tillates oppføring av parkeringskjeller i én etasje. Maksimal kotehøyde for topp parkeringskjeller er angitt på byggegrense for p-kjeller i plankart. Overgang mellom Sorenskriverveien og arealer på lokk over p-kjeller skal gis universell utforming og god terrengbearbeidning.

C. Leilighetstyper

Det skal sikres variasjon i leilighetsstørrelser. Ved etablering av mer enn 10 boenheter skal det finnes både 2-, 3-, og 4-roms leiligheter, hvor hver type utgjør minst 10 % av det totale antall leiligheter i prosjektet.

D. Parkering

Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet i parkeringskjeller. 5 % av p-plassene skal være tilpasset forflytningshemmede. Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet hvorav 1 plass per boenhet skal være under tak i forbindelse med p-kjeller.

E. Fellesarealer

Det skal anlegges min. 100 m² innendørs fellesareal i form av samlingslokale og andre fellesfunksjoner i tilknytning til felles uteoppholdsareal. Fellesareal skal kunne brukes av alle boenheter innenfor delfeltet. Fellesfunksjoner kan inneholde festlokale til utlån, gjesteleilighet og smørebod/sykkelverksted.

F. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer tillates etablert på terreng og på lokk over parkeringskjeller. Det skal etableres minimum 5 m² privat uteoppholdsareal per boenhet på balkong eller markterrasse. Det skal opparbeides minimum 20 m² felles uteoppholdsareal per leilighet. Minst 40% av felles utearealer skal kunne beplantes: minst 20% skal kunne beplantes med trær og minst 20% skal kunne beplantes med busker og stauder. Så vidt mulig skal det benyttes stedegne planter.

Opparbeidelsen av uteoppholdsarealene skal ha høy materialkvalitet og god form.

Stein og/eller betong skal inngå som et gjennomgående materiale, og kan kombineres med tre og andre naturmaterialer.

Det skal opparbeides en gangforbindelse mellom Sorenskriverveien og Strandveien som inkluderer elementer av stein- og/eller betong.

Gangforbindelsen skal være del av en helhetlig utforming av de samlede uteoppholdsarealene.

G. Internveier

Internveier skal opparbeides i forlengelse av avkjørsel inntegnet i plankart, som arkitektonisk integrert del av bebyggelsens utomhusareal. Internvei skal opparbeides som titalende veiarealer og skal ikke asfalteres, men gruses, gressarmeres eller steinlegges.

3.1.2 Bolig/forretning/kontor – B/F/K

A. Arealbruk

Området er avsatt til bolig-, forretning- og kontorbebyggelse med tilhørende anlegg. 1. etasjeplan skal forbeholdes forretning, kontor eller utadrettet virksomhet. Det tillates adkomstarealer til bolig på 1. etasjeplan. Det tillates inntil 1500 m² BRA totalt som kan fordeles på parkering i kjeller, forretning/kontor og boligformål.

B. Byggehøyder

Det tillates oppføring av bygg i maks tre etasjer over Sorenskriverveien i henhold til angitt maksimal kotehøyde i plankart.

C. Leilighetstyper

Det skal sikres variasjon i leilighetsstørrelser. Ved etablering av mer enn 10 boenheter skal det finnes både 2-, 3-, og 4-roms leiligheter, hvor hver type utgjør minst 10 % av det totale antall leiligheter i prosjektet.

D. Parkering

For bolig skal det anlegges minimum 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet i parkeringskjeller. I tillegg skal det anlegges gjesteparkering på terreng tilsvarende 10 % av p-plassene. 5 % av p-plassene skal være HC-parkering.

Sykkelparkering skal være tilgjengelig i parkeringskjeller og på terreng. Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet hvorav 1 plass per boenhet skal være under tak.

For forretnings- og kontorlokaler innenfor området skal det minimum være 1 parkeringsplass for bil per 100 m². Det skal avsettes minst 2 sykkelplasser per 100 m² BRA hvorav 1 plass per 100 m² BRA er overdekket.

E. Varelevering

Det skal avsettes areal for eventuell varelevering som sikrer tilfredsstillende tilgjengelighet for kjøretøy uten å være til hinder for annen trafikkavvikling eller uteoppholdsarealer.

F. Renovasjon

Det skal etableres areal for renovasjon innenfor delfeltet. Renovasjonsløsningen skal være dimensjonert for og lett tilgjengelig både for beboere, brukere forretning og/-eller kontorlokalene og renovasjonskjøretøy. Avfallsbeholdere skal være nedgravd eller løses som søppelrom i bygget.

G. Fellesarealer

Ved etablering av ti eller flere boenheter skal det tilrettelegges for et innendørs fellesareal på minimum 20 m² for boligene innenfor delfeltet som skal kunne brukes til festlokale til utlån.

H. Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 5 m² privat uteoppholdsareal per boenhet på balkong eller markterrasse. Det skal opparbeides minimum 20 m² felles uteoppholdsareal per leilighet..

Opparbeidelsen av uteoppholdsarealene skal ha høy materialkvalitet og god form.

Naturstein, for eksempel skifer, skal inngå som et gjennomgående materiale, og kan kombineres med tre, betong og andre naturmaterialer.

I. Internveier

Internveier skal opparbeides i forlengelse av avkjørsel inntegnet i plankart, som arkitektonisk integrert del av bebyggelsens utomhusareal. Internvei skal opparbeides som titalende veiarealer og skal ikke asfalteres, men gruses, gressarmeres eller steinlegges.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjørevei - KV

Det skal anlegges kjørevei og avkjørsel i henhold til plankart. Kjørevei 0_KV1 skal anlegges i henhold til kommunal veinorm.

3.2.2 Fortau - FO

Offentlig fortau innenfor planområdet skal opparbeides med fast dekke og gatebelysning. Fortau skal utformes i henhold til kommunal veinorm.

3.2.3 Parkering - P

Det skal anlegges gjesteparkering på lokk over parkeringskjeller iht. plankart tilsvarende 10 % av antall p-plasser. 5 % av plassene skal være HC-plasser.

3.2.4 Renovasjon - Ren

Det skal etableres renovasjonsløsning i henhold til plankart for delfelt BB, boligbebyggelse. Det etableres egen renovasjonsløsning innenfor formål bolig/forretning/kontor.

3.2.5 Snødeponi - Øk

Det skal etableres snødeponi for internvei i henhold til avsatte felt i plankart. Snødeponi skal opparbeides med godt drenert overflate og utformes slik at avrenning ikke gir fare for oversvømmelse eller forurensning.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- Lekeplass, f_Lek1 og f_Lek2

Det skal etableres to småbarnslekeplasser (f_Lek1, f_Lek2) innenfor planområdet med grønn opparbeidelse. Lekeplassene skal utstyres iht. Alta Kommunes norm for lekeplasser

Lekeplassene skal ha universelt utformet adkomst. Lekeplass tillates etablert på lokk av parkeringskjeller. f_Lek 2 skal ha terrengkvaliteter i form av trapping egnet for lek og/eller terrengsklie. f_Lek 1 skal skjermes mot støy fra Sorenskriverveien.

Lekeplassene skal utformes som en naturlig del av utomhusarealet, opparbeides grønt og inkludere busker og trær med spiselige bær og frukt. Farge- og materialbruk på lekeplassen og på utstyr, skal tilpasses farge- og materialpalett for området som helhet.

3.3.2 Friområde, o_Friområde

Innenfor friområdet (o_Friområde) skal eksisterende vegetasjon bevares. Her tillates ikke bebyggelse eller tiltak. Vegetasjon tillates skjøttet.

4 Hensynssoner

4.1 Hensynssone - frisikt avkjørsel, H140

Innenfor sikttekanten skal det ikke etableres sikthindre høyere enn 0,5 meter fra bakkenivå.

4.2 Hensynssone – frisikt Storsteinen, H140_1

Innenfor hensynssonen tillates ingen tiltak som kan bidra til å hindre fri sikt mellom Storsteinen i Bossekop og kulturminnefelt i Apanes og Hjemmeluft/Decca i Hjemmeluft.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

#1 Frisikt og stiforbindelse

Arealet skal bevares som frisiktakse. Her tillates ikke bebyggelse. Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides en stiforbindelse mellom Sorenskriverveien og Strandveien.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Ved trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging av felt BB og/eller B/F/K skal det gjøres rede for hvilken andel uteopphold, tiltak for overvann, renovasjon, lekeplassopparbeidelse og fellesareal som skal ferdigstilles i hver fase.

6.1.2 Overvann

Anlegg for overvannshåndtering skal detaljprosjektertes og ansvarsbelegges før søknad om igangsetting.

6.2 Før brukstillatelse

6.2.1 Trafikksikker skolevei

Det skal etableres trafikksikker skolevei langs fortau eller gang- og sykkelvei til skole, bussholdeplass og grendelekeplass.

- A. Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet skal fortau 0_FO1, o_FO2 og o_FO3 i plankart være opparbeidet.
- B. Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet skal fortau på østsiden av Skiferveien være opparbeidet.

6.2.2 Utearealer

Før det gis brukstillatelse skal overvannsløsning være ferdigstilt, og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.