|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  | **PLANBESTEMMELSER** | | |
|  |  |  |  |
|  | **Detaljregulering for …** | | |
|  |  |  |  |
|  | **Planident:** 5403- | | **Vedtaksdato:** *Dato for vedtak. Hvis ikke vedtatt, fyll i dato på raden under.* |
|  | **Arkivsak:** |  | **Dato offentlig ettersyn/sluttbehandling**: |
|  |  |  | Dokumentdato: |
|  |  |  |  |

***OBS.! Den siste datoen er bare relevant å ha med underveis i prosessen. Slettes når bestemmelsene er vedtatt.***

*Mal for reguleringsbestemmelser, revidert 12.04.2021.*   
Blåfarget tekst representerer hjelpetekst som skal slettes/erstattes. I malen er det eksempler på type bestemmelser som, avhengig av plansituasjon vil kunne inngå under de ulike overskriftene. Eksemplene er ikke uttømmende angitt, og rekkefølgen på de enkelte bestemmelsene under hver av overskriftene kan endres avhengig av hva som er viktig å rangere tidlig i den enkelte plan. **Til hver hovedoverskrift anbefales det å bruke undernummerering ned til tre nivåer, deretter bokstavsnummering (A, B, C osv.) Det skal ikke være flere nivåer enn dette, men en bestemmelse kan bestå av flere setninger.**

# Planens intensjon

* Intensjonen (planens formål/ hensikt) skal være avklarende i forhold til hva planen legger til rette for – og ikke. Dette fordi § 1 skal kunne fungere som selvstendig avslagshjemmel/ sikring mot uønsket aktivitet i området.

# Felles bestemmelser for hele planområdet

* Bestemmelser som gjelder for hele planområdet. Kan eksempelvis omfatte:

## Universell utforming

## Estetisk utforming

1. Tiltak etter plan skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder. *(i planer der det er relevant skal det formuleres slik)*

## Terrengbehandling

## Stedlig vegetasjon

1. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelige form etter utbygging. *(i planer der det er relevant skal det formuleres slik)*
2. 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. *(i planer der det er relevant skal det formuleres slik)*

## Overvannshåndtering

## Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

## Miljøkvalitet

* For eksempel knyttet til støy og forurensning.

## Samfunnssikkerhet

* For eksempel knyttet til flom eller skred/ras.

## Vannbåren varme og fjernvarme

## Klimagassregnskap

Se bestemmelse 1.8.1 c) i kommuneplanens arealdel.

## Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen

# Krav om detaljregulering

* Bare aktuelt i områderegulering

## Krav om detaljregulering

### Hvilke felt (formålsflater/bestemmelsesområder) det blir krevd detaljregulering for (§12-7 nr. 11)

### Eventuelle krav til detaljreguleringen utover fellesbestemmelsene som er gitt for hele planområdet. Dette vil være retningslinjer/føringer for detaljregulering (§12-7 nr.11)

# Bestemmelser til arealformål

* Gi nødvendige bestemmelser for de enkelt arealformålene i planen.

## Bebyggelse og anlegg

### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt x, x, x, etc.)

* Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for bebyggelse og anlegg, kan eksempelvis omfatte:

1. Grad av utnytting  
   Henvisning til plankartet, tall trenger vanligvis ikke å stå i bestemmelsene.
2. Uteoppholdsareal og lekeplasser
3. Parkering og sykkelparkering
4. Renovasjon

### Arealformål (blokk, eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse osv.)

* Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:
* Utforming: type bebyggelse, plassering/møneretning, takform/byggehøyde  
  (Saltak skal bestemmes med maks. møne- og gesimshøyde, Pulttak med maks. øvre og nedre gesimshøyde, flatt tak med maks. øvre gesimshøyde), material- og fargebruk, andre krav om utforming.
* Boligkvalitet: antall og boligsammensetning/størrelse, andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdende spesielt
* Funksjons- og kvalitetskrav: adkomst, hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

* Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder kan eksempelvis omfatte:

1. Utforming  
   For eksempel krav til opparbeidingen
2. Funksjons- og kvalitetskrav  
   For eksempel stigningsforhold, krav til typ dekke
3. Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningslovens §§ 20-6 og 20-7
4. Dokumentasjonskrav
5. Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde

### Arealformål (Kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, annen veggrunn, parkering osv.)

* Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

1. Utforming (arealbruk)
2. Funksjons- og kvalitetskrav (Stigningsforhold, krav til dekke, frisikt)
3. Trafikkregulerende tiltak (krav til fartsdempende tiltak)
4. Parkeringsbestemmelser
5. Om området skal være offentlige eller felles (*dette fremkommer som oftest av plankartet*).   
   For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter.

## Grønnstruktur

### Fellesbestemmelser for grønnstruktur

* Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for grønnstruktur, kan eksempelvis omfatte:

1. Arealbruk
2. Krav og vilkår til opparbeiding
3. Funksjons- og kvalitetskrav
4. Dokumentasjonskrav  
   Eksempelvis krav om landskapsplan

### Arealformål

* Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen.

## Forsvaret

## Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

## Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

## Kombinerte hovedformål

# **Hensynssoner** Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold.

## Sikrings-, støy- og faresoner

* Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare

## Særlige krav til infrastruktur

* Nærmere angitte løsninger for infrastruktur

## Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

* Som angir hensyn og/eller følger opp vedtatte sektorplaner. Om tilrettelegging for eller begrensning av ferdsel. Om bruk og vern.

## Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak

* Rådighetsbegrensninger som gjelder inntil forvaltningsvedtak er gjort. Hvilke tiltak/virksomheter som er tillatt eller forbudt i henhold til båndlegging etter annen lov.

## Krav om felles planlegging

* Krav om områder skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering).

# Bestemmelser til bestemmelsesområder

* Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold.

## Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

* Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset områder innenfor et, eller på tvers av flere arealformål.

# Rekkefølgebestemmelser

* Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder fir planområdet samles i dette kapitlet.

## Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

## Før rammetillatelse

## Før igangsettingstillatelse

## Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

## Rekkefølge i tid

* Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge.

## Annet rekkefølgetema

* Eksempelvis bruk av matrise for å angi hvilke rekkefølgebestemmelser som gjelder for hvilke felt for å gi god oversikt over rekkefølgebestemmelser i omfattende planer.

# Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

* Eksempel på slike dokumenter kan være illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport. Disse listes opp her med navn og dato. Allerede vedtatte planer skal ikke tas med her (f.eks. kommuneplaner/kommunedelplaner).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  | **PLANBESTEMMELSER**  **EKSEMPEL PÅ BRUK AV MAL** | | |
|  |  |  |  |
|  | **Detaljregulering for et felt på Alta sentrum** | | |
|  |  |  |  |
|  | **Planident:** 5403-20xxxxxx | | **Vedtaksdato:** |
|  | **Arkivsak:** 2021/xxxx |  | **Dato offentlig ettersyn/sluttbehandling**: |
|  |  |  | Dokumentdato: 09.02.21 |
|  |  |  |  |

# Planens intensjon

Detaljreguleringen skal legge til rette for en utnyttelse av området til en kombinasjon av bolig/forretning/kontor, i tråd med Områdeplan for Alta sentrum.

Som grunnlag for planforslaget er det utarbeidet to mulige utbyggingsalternativer:

De ulike kombinerte formålene planen åpner for, tar utgangspunkt i to utbyggingsalternativ. Utbyggingsalternativene er utarbeidet av Arkitekter AS og er heretter kalt alternativ 1 og alternativ 2.

* Alternativ 1 beskriver et forretningsbygg i 2 etasjer med boliger i 3. og 4. etasje. Det tilrettelegges for gode bokvaliteter i form av private og felles uteareal samt tilhørende lekearealer for alle enheter, på taket av forretningsetasjene. Det åpnes for et parkeringsanlegg i kjeller av bygget. I tillegg fokuseres det på en helhetlig løsning mtp gatebruk og kjøremønster.
* Alternativ 2 beskriver et forretningsbygg i 2 etasjer med kontor i 3. etasje. Det åpnes for et parkeringsanlegg i kjeller av bygget. I tillegg fokuseres det på en helhetlig løsning mtp gatebruk og kjøremønster, som forholder seg til naboeiendommer og tilgrensende trafikkløsninger.

Ved utbygging av området vil utbygger velge enten en kombinasjon med bolig og forretning eller forretning og kontor.

# Felles bestemmelser for hele planområdet

## 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.

## Terrengbehandling

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

## Stedlig vegetasjon

1. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelige form etter utbygging.
2. Vegetasjon i ubebygd areal skal holdes i en stand som ikke virker praktisk eller estetisk skjemmende for omgivelsene.
3. Ved beplantning eller revegetering av området skal det benyttes busker og trær med lite pollenutslipp.
4. Det er ikke tillatt å fjerne furuvegetasjon eller annen representativ, stedegen vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom samtykke fra lokalt skogoppsyn.

**EKSEMPEL PÅ BRUK AV MAL**

## Estetisk utforming

1. Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.
2. Materialer av god kvalitet skal legges til grunn både for bygg og utomhusanlegg.
3. Material- og fargebruk skal harmonere med tiltakets funksjon og omgivelser.
4. Detaljer skal være gjennomarbeidede.
5. Bebyggelse med tilhørende anlegg innenfor planområdet skal ha en material- og fargebruk som skaper et helhetlig utrykk for området.

## Støy

Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes, jf T-1442.

# Bestemmelser til arealformål

## Bebyggelse og anlegg

### Bolig/forretning/kontor (BKB1)

1. *Arealbruk*  
   Området har privat eierform og er avsatt til bolig-, forretning- og kontorbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det tillates parkering på plan 0, forretning på plan 1 og 2, samt bolig på plan 3 og 4. Alternativt tillates parkering på plan 0, forretning på plan 1 og 2, samt kontor på plan 3. Det tillates inntil 17.000 m2 forretning og 2.250 m2 bolig. Alternativt tillates inntil 17.000 m2 forretning og 2.500 m2 kontor. Alle arealer BRA. Ved utbygging av kombinasjonen bolig/forretning tillates inntil 21 boliger. Antallet tillates økt dersom det fremlegges nødvendig dokumentasjon vedrørende parkering, sykkelparkering, uteopphold og lek.

1. *Byggegrenser*   
   Der byggegrensene ikke er synlige i plankartet, sammenfaller disse med formålsgrenser.

Bebyggelsen over plan 2 skal minimum være inntrukket 3 meter fra gesims. Unntaksvis tillates heishus etablert nærmere gesims.

1. *Varelevering*  
   Langs kjøreareal til varemottak tillates det oppført rekkverk.
2. *Estetisk utforming*  
   Bebyggelsen skal ha flatt tak. For mindre anlegg og detaljer, som f.eks. overdekket inngangsparti, sykkelparkering og lignende, tillates en friere takutforming. Det skal være variasjon og bruk av forskjellige materialer og farger i fasaden.

Fasaden i første etasje ved hovedinngang skal ha et åpent og lett uttrykk, og være tilpasset den publikumsrettede virksomheten som lokaliseres her.

Ved ombygging skal eksisterende fasader oppgraderes slik at bygget som helhet framstår med god byggeskikk.

**EKSEMPEL PÅ BRUK AV MAL**

1. *Leilighetstyper*  
   Det skal sikres en variasjon i leilighetsstørrelser.
2. *Parkering*  
   For boliger innenfor området skal det minimum være 1 parkeringsplasser og 2 sykkelparkeringer pr. boenhet. For forretnings- og kontorarealer innenfor området skal det minimum være 1 parkeringsplass og 1,25 sykkelparkeringer pr. 100 m2. Minimum 5% av totalt antall biloppstillingsplasser skal være utformet som HC-plasser. Bilparkering for beboere og ansatte skal løses som kjellerparkering.
3. *Sykkelparkering*  
   Sykkelparkering skal være tilgjengelig både på bakkeplan og i kjeller/bod.
4. *Fjernvarme*  
   Bebyggelsen skal tilkobles offentlig fjernvarmeanlegg.
5. *Trafo*  
   Trafoer tillates integrert i øvrige bebyggelse.
6. *Adkomst*  
   For beboere, kunder og gjester via: f\_SV1 og f\_SV2.  
   For varelevering via: f\_SV2.
7. *Kjøreveg innenfor området*  
   Skal etableres med fast dekke, skilting og merking iht. kommunal veinorm, samt belysning iht. kommunal veilysnorm.
8. *Gangarealer innenfor området*  
   Gangarealer mot fasade skal etableres slik at det oppnås trinnfri adkomst fra gateplan inn til 1. etasje. De skal etableres med kantstein i granitt mot kjøreveg og med en nedsenket høyde mot fotgjengeroverganger. Gangarealer skal utformes iht. kommunal veinorm.

Kjøreadkomster, kjøreveger og gangforbindelser innenfor BKB1 etableres i h.h.t. prinsippene som framgår av illustrasjoner, situasjons- og utomhusplan vedlagt plandokumentene.

1. *Uteoppholdsarealer*  
   Det tillates etablert takterrasser på plan 3. For boliger innenfor planområdet skal det være minimum 20 m2 felles uteareal og minimum 3 m2 privat uteareal pr boenhet. Arealkravet knyttet til felles uteareal kan reduseres ved en forholdsmessig økning av privat uteareal. Det skal sikres best mulig lokalklima på uteoppholdsplasser, herunder skjerming mot sjenerende vind, nedbør og snødrift.
2. *Lekeplass*  
   Det tillates etablert småbarnslekeplass på plan 3. Opparbeidelse av småbarnslekeplass skal skje iht. kommunes norm for lekeplasser.

### Bolig/forretning (BKB2)

**EKSEMPEL PÅ BRUK AV MAL**

1. Området har privat eierform og er avsatt til bolig- og forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### Felles bestemmelser

1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal etableres i tråd med «forskrift om kommunal veinorm i Alta kommune».
2. Belysning skal etableres i hht. Alta kommunes veilysnorm.

### Veg (f\_SV1)

Området etableres som felles adkomst til BKB1 og eiendom 28/117.

### Veg (f\_SV2)

Området etableres som felles adkomst til BKB1.

### Fortau (o\_SF1-2)

1. Områdene er avsatt til offentlig fortau.
2. Fortau etableres med kantstein i granitt mot kjøreveg. Det vises for øvrig til kommunal veinorm.

### Fortau (f\_SF3-4)

1. Områdene er avsatt til felles fortau.
2. Fortau etableres med kantstein i granitt mot kjøreveg. Det vises for øvrig til kommunal veinorm.

### Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_SVT1)

1. Innenfor områdene tillates det grøfter, skjæringer, fyllinger, støyvoller/støyskjermer, støttemurer og tekniske anlegg.
2. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på en annen tiltalende måte.
3. Ev mur skal utformes med trekk fra bebyggelsen innenfor BKB1 eller andre identitetsbærende elementer i nærområdet.
4. Naturlige forekomster av trevegetasjon innenfor området skal bevares i størst mulig grad.

**EKSEMPEL PÅ BRUK AV MAL**

# Rekkefølgebestemmelser

## Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende, og på geoteknisk prosjekterte løsninger.

## Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

1. Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB1 før:

* Tilhørende arealer for uteopphold og lek er etablert.
* Tilstrekkelig støydempende tiltak er etablert, eksempelvis iht. støyberegningsnotat 10204833-RIA-NOT-001.

1. Det kan ikke gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1 før:

* Adkomster og kjøreveger som vist i vedlegg 11 er opparbeidet.
* Felles adkomst til Dalebakken med tilhørende fortau, jf.felt FA6 i *Områderegulering for Alta sentrum*, som vist i vedlegg 11 er opparbeidet.
* Gangforbindelser som vist i vedlegg 11 er opparbeidet.
* Nødvendig kommunalteknisk infrastruktur er etablert og ferdigstilt.
* Etablert fjernvarmeanlegg tilkobles.
* Rekkverk langs vegkant ved varemottak i område BKB1 er etablert iht. Statens vegvesen Håndbok N101.

## Rekkefølge i tid

1. Bensinpumpen på eiendom 28/117 fjernes før adkomsten ved Bjørn Wirkolas vei etableres.
2. Bebyggelsen tillates oppført i flere etapper.

**Vedlegg med juridisk virkning**

- Designhåndbok, datert 05.11.2019