



## PLANBESTEMMELSER

### Detaljregulering for Kongleveien 35

Planident: 5403-20210008

Vedtaksdato: 09.05.2023

Arkivsak: 2021/5285

#### 1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for etablering av omsorgsboliger og et Foyer-botilbud innenfor gr.nr/br.nr 29/47, Kongleveien 35. Området skal tilrettelegges med tilhørende parkering, samferdselsanlegg og uteoppholdsareal. Eksisterende bebyggelse skal rives. Ved sanering vil store deler av tomten fristilles, og tomtearealet utnyttes mer effektivt og hensiktsmessig.

#### 2 Felles bestemmelser for hele planområdet

##### 2.1 Generelt

Der disse bestemmelsene ikke er dekkende, er det bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel som gjelder.

##### 2.2 Universell utforming

Utearealer skal være universelt utformet. Alle anlegg, bebyggelse og uterom skal utformes etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for universell utforming.

##### 2.3 Estetisk utforming

- A. Ny bebyggelse skal utformes i samråd med kommunen. Estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg skal tillegge vekt. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området fremstår helhetlig.
- B. Material- og fargevalg skal gis en utforming som harmonerer med omkringliggende omgivelser
- C. Tiltak skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunes gjeldende byggeskikkveileder.

##### 2.4 Terrengbehandling

Bygge- og anleggsarbeider skal ta hensyn til landskap og eksisterende vegetasjon.

## 2.5 Stedlig vegetasjon

Eksisterende vegetasjon innenfor o\_G skal bevares. Det gjelder spesielt for området i øst innenfor bestemmelsesområde i gjeldende kommuneplan med betegnelsen #3. I særlig grad gjelder det store og eldre trær.

Vegetasjon ved avkjørsler må ikke være til hinder for friskt.

Etablering av vegetasjonsskjerm mellom bebyggelsen tillater videreføring av stedegen vegetasjon og etalering av ny vegetasjon.

## 2.6 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen grunn og ved infiltrasjon fordrøyes lokalt, fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon.

## 2.7 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det under bygge- og anleggsarbeider framkomme gjenstander eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Troms og Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet i felt.

## 2.8 Gjenbruk av eksisterende byggematerialer

Det skal foreligge en gjenbruksplan før rivning av eksisterende bygg. Der det er hensiktsmessig bør materialer som har verdi og kvalitet gjenbrukes.

## 2.9 Fjernvarme

Planområdet er innenfor konsesjonsgrense og er tilknytningspliktig til fjernvarme. Bebyggelse innenfor planområdet bør derfor tilkobles til fjernvarmeanlegg. Kommunen kan gi fritak dersom det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

## 2.10 Støy

- A. Før det blir gitt byggetillatelse skal tilfredsstillende støyverdier dokumenteres. Omsorgsbolig skal ikke ha støyverdier som overstiger  $L_{den} = 55$  dB utenfor vindu med støyutsatt fasade, jf. T-1442 tabell 2. Det samme gjelder for uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Det er ikke tillat å etablere ny støyende virksomhet.
- B. Spesielt støyende byggearbeider skal gjøres innenfor arbeidstiden 0700-1700. Ved sprenging under anleggsarbeidet skal berørte naboer varsles.

## 2.11 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være trafiksikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer. Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting av avfall og utformes som en nedgravd avfalls løsning.

## 2.12 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med det juridiske punktet piler i plankartet og tilsvarende eksisterende opparbeidede avkjørsler til og fra området. Ved oppretting av nye avkjørsler må det dokumenteres at avkjørslene oppfyller krav gitt av veimyndigheten. Avkjørslene, inkludert friskt skal dimensjoneres i henhold til de til enhver tid gjeldende håndbøker. Avkjørsler vist

på kartet med pil er retningsgivende og skal godkjennes av veimyndighetene i Alta kommune.

### **3 Bestemmelser til arealformål**

#### **3.1 Bebyggelse og anlegg**

##### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

A. *Byggegrense*

Der byggegrensene ikke er angitt i plankartet, sammenfaller disse med formålsgrenser.

B. *Private uteoppholdsareal*

Det skal avsettes minimum 5m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet innenfor o\_HOM1 og o\_HOM2. Uteoppholdsareal kan være i form av balkong, veranda, terrasse eller hageareal.

C. *Vegetasjonsskjerm*

Det skal etableres et vegetasjonsskille mellom felt o\_HOM1 og o\_HOM2. Funksjonen til vegetasjonsskjermen er å adskille formålene. Total tillatt bredde for vegetasjonsskjerm er 2 m. Det tillates videreføring av eksisterende og stedegen vegetasjon innenfor formålet og etablering av ny vegetasjon som er formålstjenlig.

D. Kabler for all type strømføring, tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområde nedgraves.

E. *Snødeponier*

Innenfor planområdet skal det avsettes tilstrekkelig areal for snødeponi. Det skal avsettes et respektivt område innenfor o\_HOM1 og et innenfor o\_HOM2. Områdene skal sikres tilstrekkelig avrenning. Områdene skal være fri for hinder i vintersesongen. Arealene skal fremstå som ryddig også i sommerhalvåret.

##### **3.1.2 Felt o\_HOM1 - Offentlig tjenesteyting**

- A. Innenfor felt o\_HOM1 tillates utbygging av inntil 6 boenheter og 1 personalbolig.
- B. Innenfor formålet tillates oppført bebyggelse med maks. mønehøyde 9 m, og maks. gesimshøyde 6 m. Møne- og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Takform skal være saltak. Tillatt takvinkel er 28-40 grader.
- C. Bebyggelsen innenfor formålet skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett.
- D. Det skal tilrettelegges for minimum 25 m<sup>2</sup> felles egnet uteoppholdsareal på bakkeplan per boenhet.
- E. Bilparkering: Det skal etableres 1 HC-parkeringsplass per boenhet og 8 parkeringsplasser for ansatte.
- F. Sykkelparkering: Det skal etableres 8 parkeringsplasser. Sykkelparkering skal ha sykkelstativ og være takoverdekket.

- G. Eksisterende vegetasjon utenfor byggegrenser mot Kongleveien skal bevares som vegetasjonsskjerm. Ved uønsket innsyn skal området beplantes ytterligere. Eksisterende vegetasjon innenfor byggegrenser skal bevares så langt det lar seg gjøre.

### **3.1.3 Felt o\_HOM2 - Offentlig tjenesteyting**

- A. Innenfor felt o\_HOM2 tillates det etablert inntil 12 boenheter.
- B. Innenfor formålet tillates det bebyggelse med maks. mønehøyde 9 m, og maks. gesimshøyde 6 m. Møne- og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Takform skal være saltak. Tillatt takvinkel er 28-40 grader.
- C. Det skal tilrettelegges for minimum 25 m<sup>2</sup> felles egnet uteoppholdsareal på bakkeplan pr. boenhet.
- D. Bilparkering: Det skal etableres 1 parkeringsplass per boenhet.
- E. Sykkelparkering: Det skal etableres 1 parkeringsplass per boenhet. Sykkelparkering skal ha sykkelstativ og være takoverdekket.
- F. Eksisterende vegetasjon utenfor byggegrenser mot Kongleveien skal bevares som vegetasjonsskjerm. Ved uønsket innsyn skal området beplantes ytterligere. Eksisterende vegetasjon innenfor byggegrenser skal bevares så langt det lar seg gjøre.

### **3.1.4 o\_EA - offentlig energianlegg**

Alta Kraftlag skal kontaktes vedrørende eksisterende trafostasjon. Det skal avklares om kapasiteten er tilstrekkelig for planlagte boenheter. Tiltak om endring eller utvidelse av trafo tillates innenfor o\_EA.

## **3.2 Grønnstruktur**

### **3.2.1 o\_G - Offentlig grønnstruktur**

Innenfor o\_G skal området sikres som grønnstruktur. Eksisterende vegetasjon med stammeomkrets over 31 cm og større trær skal bevares. Ved uønsket innsyn skal området beplantes. Byggegrenser er plassert 4 m fra eksisterende grøntområde.

### **3.2.2 o\_VS - Offentlig Vegetasjonsskjerm**

Det skal etableres vegetasjonsskille mellom felt o\_HOM1 og o\_HOM2. Funksjonen til vegetasjonsskjermen skal være å holde formålene innenfor felt o\_HOM1 og o\_HOM2 adskilt og skjermet fra hverandre. Total tillatt bredde for vegetasjonsskjermen er 2 m. Det tillates videreføring av eksisterende og stedegen vegetasjon innenfor formålet og etablering av ny vegetasjon som er formålstjenlig.

## **4 Hensynssoner**

### **4.1 Faresone – Ras- og skredfare – Kvikkleire H310**

Det skal ikke bygges bygninger eller andre konstruksjoner innenfor faresonen.

### **4.2 Faresone – Høyspenningsanlegg – H370**

Eksisterende trafostasjon beholdes, og det skal konfereres med Alta kraftlag ved eventuelle endringer eller utvidelse av anlegget. Det skal ikke sette opp bygninger eller andre konstruksjoner innenfor faresonen.

## **5 Rekkefølgebestemmelser**

### **5.1 Før rammetillatelse**

- A. Før rammetillatelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser adkomster, kjøreareal, plassering av renovasjonsløsning, areal for snødeponi, parkering, uteoppholdsarealer og universell utforming. Utomhusplanen skal vise høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng.
- B. Før rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt.
- C. Før rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og relevante høyder (koordinater på hjørner), avstander til senterlinje fra Kongleveien og eiendomsgrenser, adkomst, trafikkarealer og parkering. Situasjonsplanen skal vise høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng i en egnet målestokk.

### **5.2 Før igangsettingstillatelse**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en rigg- og gjennomføringsplan (RIG).

### **5.3 Før rivingstillatelse må det foreligge**

- A. Godkjent tiltaksplan for riving av eksisterende bebyggelse.
- B. Tiltaksplan for å redusere avfallsmengde, gjenvinning av materialer.

### **5.4 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)**

- A. Det kan ikke gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor o\_HOM1 og o\_HOM2:
  - Før tilhørende uteoppholdsarealer er etablert.
  - Inn- og utkjøring er etablert.
  - Nødvendig kommunalteknisk infrastruktur er etablert og ferdigstilt.
  - Vegetasjonsskille er tilstrekkelig etablert.