



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for BKS1, Lille-Komsa

Planident: 5403-20210005

Vedtaksdato: 26.06.23

Arkivsak: 2021/3107

1 Planens intensjon

Hensikten med detaljreguleringen er å:

- Legge til rette for etablering av nytt boligfelt bestående av konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer, samt tilhørende teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og uteoppholdsarealer.
- Det er lagt opp til etablering av inntil 25 boenheter, med 19 rekkehusleiligheter over to plan, og inntil 6 horisontaldelte leiligheter.
- Konsentrere bebyggelsen og tilpasse den til landskapet.
- Sikre framtidig areal for rekreasjon/grøntareal i tilknytning til bomiljøet.
- Avklare trafikale løsninger til og fra boligfeltet for både gående, syklende og biltrafikk.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Hensyn til stedlig vegetasjon

- A. Stedlig vegetasjon skal hensyntas i anleggsfasen og framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- B. Før anleggsfasen skal stedeegne trær som er mer enn 10 år kartlegges. Trærne skal sikres mot skade i anleggsfasen. Dersom man vurderer å ikke kunne ta vare på enkelte av de kartlagte trærne så skal dette begrunnes i forbindelse med igangsettingstillatelse. Bebyggelse kan legges nært inntil trær, under forutsetning av at de sikres under anleggsperioden, og at det ikke foretas graving i grunnen som ødelegger røttene innenfor kronens diameter. Ved eventuell tilfylling skal det legges store steinblokker min. 1,0 m fra stammen slik at det ikke kommer masser inntil stammen. Der veger/plasser er planlagt nært inntil trærne, legges disse på fylling, uten at matjordlaget fjernes. Yttergrensen av grøftetraséer for vann, avløp og kabler legges minst 3,0 meter fra trees stamme.
- C. Ved særlige tilfeller kan innmålte furutrær vurderes fjernet, men da må dette kompenseres med nye trær i samme boligfelt. Området skal befares med skogbrukssjefen og ansvarlig landskapsarkitekt for valg av trær.

- D. 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.

2.2 Universell utforming

- A. Tiltak på offentlige areal og fellesområder skal utformes slik at de sikrer universell utforming.
- B. Anlegg for gående skal være universelt utformet slik det følger av Statens vegvesens vegnormaler.

2.3 Estetisk utforming

- A. Tiltak etter planen skal utføres i tråd med designhåndboken for områdereguleringen og retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.
- B. Bebyggelse med tilhørende anlegg innenfor planområdet skal ha en material- og fargebruk som skaper et helhetlig uttrykk for området.
- C. Material- og fargebruk skal harmonere med tiltakets funksjon og omgivelser.
- D. Detaljer skal være gjennomarbeidede.

2.4 Terrengbehandling

- A. Det må sprenges noe for framføring av teknisk infrastruktur, veg, boder og carporter, men terrenginngrep skal begrenses til et minimum. Det etableres grunne framføringer av teknisk infrastruktur.
- B. Terrenginngrep skal minimaliseres, og begrenses til maks. 1,5 m fra bygningens veggliv, og maks. 1,0 m fra vegfylling, lek- og uteområder.
- C. Revegetering skal gjennomføres på områder hvor det gjøres terrenginngrep. Det eksisterende lyngdekket skal reetableres innenfor anleggsgrensen som er vist på situasjonsplanen for boligområdet. Ved terrengarbeider skal det utarbeides en anleggsplan som beskriver hvordan de stedlige lyngdekkene fra tomte skal mellomlagres og legges tilbake innenfor området. Detaljer i gjennomføringen avklares i samråd med landskapsarkitekt og/eller økolog. (Henviser til situasjonsplan L400 for Lille Komsa).

2.5 Støy

- A. Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes, jf T-1442.
- B. Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for utforming av nødvendige støyreducerende tiltak på balkong og fasade for boliger som ligger i gul støysone (se støytutredning fra Multiconsult, datert 05.01.23). Det tillates dempet fasade og minst et av soverommene skal plasseres langs fasaden som vender bort fra veien (stille side). Tiltak skal utformes enhetlig for den støyutsatte delen av bebyggelsen.

2.6 Skilting

Det kan settes opp et felles skilt ved felles parkering. Skilttavlen kan ha belysning. Alta kommune sin norm for skilting skal følges.

2.7 Forholdet til Alta lufthavn

Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Alta lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å benytte byggekraner med påmonterte faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk samt varsle Alta lufthavn i forkant ved opp- og nedrigging av kraner.

2.8 Overvannshåndtering

- A. Overvann på adkomstveien med tilhørende høyereliggende areal på nordsiden skal i størst mulig grad fanges opp og fordrøyes innen det slippes på kommunalt overvannsnett i samsvar med gjeldende regler for påslipp.
- B. Takvannet fra boligene fordeles på terreng slik at det ikke gir lokale effekter (erosjon).

2.9 Kjeller

Det skal ikke bygges kjeller innenfor planområdet.

2.10 Kulturminner og aktsomhetsplikt

Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes 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.

2.11 Klimagassregnskap

I forbindelse med byggesak skal det utarbeides et enkelt klimagassregnskap for tiltaket, i samsvar med NS3720 Norsk Standard for klimagassregnskap for bygninger.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1-2

- A. *Boligtype*: Det tillates bygget inntil 25 boenheter med tilhørende carporter og sportsboder. Inntil 19 av boenhetene kan være rekkehusleiligheter over to plan, og inntil 6 boenheter som horisontaldelte leiligheter.
- B. *Leilighetstyper*: Boligene fordeles i 3-4 rekker med 5-8 boenheter, og skal bestå av flere ulike typologier i en kombinasjon av 3- og 4-roms leiligheter. Leilighetene tillates å variere mellom 60 m² til 120 m². Private uteoppholdsarealer i form av balkong/terrasse skal være på minst 5 m². Arealene skal være solvendt (minst 5 timer sol ved jevndøgn) og skjermet mot støy, støv og trafikkfare.

- C. *Plassering av bygninger*: Formålsgrensen gjelder som byggegrense og bygninger skal plasseres innenfor formålet.
- D. *Takform og takhøyde*: Rekkenes høyder på langsiden inn mot gatetunet skal ikke overstige: Gesimshøyde: 6,5 m/ Mønehøyde: 9,0. Høyden skal beregnes som gjennomsnittlig høyde over gatetunet. Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming og saltak med takvinkel mellom 25-35 grader.
- E. *Utforming og estetikk*: Boligene fundamenteres på en kombinasjon av pillarer og plate på grunn. Boligene skal ha tre som hovedkonstruksjon. Det skal i hovedsak brukes trekledning på yttervegger. Ytterkledning kan beholdes upigmentert, eller beises i en dempet farge.

Boliger i området skal oppføres minimum i lavenergistandard.

Takene skal ha taktekking i en mørk farge tilpasset ytterkledningen. Inngangspartier og boder skal ha klimaskjerming, og markeres med farge og/eller andre materialer, slik at de er lett synlige og gjør orienteringen enklere ved adkomst til byggene.

- F. *Uteoppholdsareal*: Det skal være tilgang til både privat og felles uteoppholdsarealer for alle boenheter i BKS1 på min. 48 m² pr. boenhet i gjennomsnitt. Som uteoppholdsarealer regnes balkonger, terrasser og felles uteplasser på terreng både med tak og uten. Leilighetene skal ha balkonger på begge sider av boligene, samt terrasse på plan 1. Det er ikke tillatt med private uteplasser på terreng på sørsiden av boligene.
- G. *Støyskjerming*: Det tillates satt opp støyskjerming på inntil 1,5 m høyde innenfor BK2. Støyskjerm skal utformes i tråd med designhåndbok for områderegulering for Lille-Komsa boligområde og tilpasses bebyggelse i den her planen.

3.1.2 Bod/carporter for bolig-/fritidsbebyggelse, BGF1-3

- A. Innenfor BGF1-3 tillates det etablert carporter, sportsboder og takoverdekket sykkelparkering og felles uteplass. Formålsgrensen gjelder som byggegrense og bygninger skal plasseres innenfor formålet.
- B. *Carporter*: Det tillates oppført inntil en carport pr. boenhet.
- C. *Boder*: Det skal etableres en sportsbod pr. boenhet, og en bod som disponeres av boligene i fellesskap.
- D. *Sykkelparkering*: Det skal etableres minst 1 sykkelplass pr. boenhet under tak maks. 25 m fra boliginnganger. Sykkelparkeringen skal inngå som en del av bygningene for boder.
- E. *Felles uteplass*: Det skal etableres felles uteplass under tak. Uteplassen skal inngå som en del av bygningene for boder.

- F. *Takform og takhøyde:* Carporter og boder skal ha tre som hovedkonstruksjon og bygges i en etasje med maksimal gesims 3,00 m, og mønehøyde maks. 6,50 m over gjennomsnittlig terrengnivå, og saltak eller pulttak med vinkel mellom 25-35 grader.
- G. *Utforming og estetikk:* Carporter og boder skal gis en helhetlig utforming og material- og fargebruk tilpasset boligbyggene. Det tillates montert solceller på taket.

3.1.3 Renovasjonsanlegg f_RA

Innenfor området skal det etableres renovasjonsanlegg for alle boligenhetene.

3.1.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg Snødeponi ASB

Snødeponi for gatetunet (GT, f_SAA1) og felles parkering f_P).

3.1.5 Uteoppholdsareal f_UTE1

- A. F_UTE1 skal etableres som felles møteplass som skal benyttes av beboerne som et felles privat uteareal. Området skal ha et dekke som er universelt tilgjengelig. Området kan opparbeides med drivhus, sittebenker, oppholds- og uteaktiviteter, levegg og kompostareal.
- B. Gjerder over H=1,0 er ikke tillatt i uteoppholdsarealene. Rekkverk utføres i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter.
- C. Innenfor f_UTE1 er det målt inn ett furutrær som skal bevares. Treet skal sikres gjennom anleggsperioden.

3.1.7 Lekeklass f_LEK1-2

- A. F_LEK1-2 skal etableres for felles uteopphold og til småbarnslek med aktiviteter som inspirerer til variert lek og fysisk aktivitet.
- B. Eksisterende terrengform, bunndekke og trær skal bevares i størst mulig grad på lekeklassene, og naturmiljøet skal danne utgangspunkt for lek og aktivitet.
- C. Innenfor f_LEK1 er det målt inn 2 furutrær som skal bevares. Trærne skal sikres gjennom anleggsperioden.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Generelt om adkomst

Avkjørsler til boligene skjer fra kommunal samleveg til gatetunet.

3.2.2 Fortau o_GS

- A. Fortau GS skal knytte sammen gangforbindelsen fra gatetunet med fortau langs samlevegen til boligfeltet.
- B. Fortau etableres med kantstein av samme type som den kommunale vegen. Kommunal veinorm skal legges til grunn for utformingen.

3.2.3 Gatetun GT

- A. Felles gatetun skal brukes som felles privat adkomstvei til boligene innenfor planområdet BKS1.
- B. Gatetunet skal opparbeides med fast dekke i en bredde på 4,0 m inkl. vegskulder.
- C. Det skal sikres tilstrekkelig funksjonsbelysning av gatetunet. Belysningen skal ikke gi blending eller bidra til lysforurensning.
- D. Anlegg for fordrøyning av overvann kan etableres under gatetunet.

3.2.4 Gatetun/felles parkering SAA1

- A. Innenfor SAA1 tillates etablere 1 gjesteparkering for boligene i BKS1.
- B. Parkeringsplassen skal opparbeides med fast dekke og belysning. Belysningen skal ikke gi blending eller lysforurensning.
- C. Anlegg for fordrøyning av overvann kan etableres under parkeringsplassen.

3.2.5 Felles parkering f_P

- A. Innenfor f_P tillates det å etablere inntil 4 gjesteparkering inkl. 1 HC parkering for boligene i BKS1.
- B. Parkeringsplassen skal opparbeides med fast dekke og belysning. Belysningen skal ikke gi blending eller lysforurensning.
- C. Anlegg for fordrøyning av overvann kan etableres under parkeringsplassen.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Friområde f_FRI1-6

- A. Innenfor området skal eksisterende vegetasjon, trær og lyngdekke, skal bevares som klimavern.
- B. Det er innmålt 1 furutre innenfor f_FRI2, og 1 furutre innenfor f_FRI6 som skal bevares. Treet skal sikres gjennom anleggsperioden.
- C. Det tillates satt opp støyskjerm på inntil 1,5 m høyde innenfor f_FRI6. Støyskjerm skal utformes i tråd med designhåndbok for områderegulering for Lille-Komsa boligområde og tilpasses bebyggelse i den her planen.

4 Hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Sikringssone friskt H140_1-2

- A. Det må ikke plantes vegetasjon høyere enn 0.5 m i frisktsoner.
- B. Det må ikke settes opp konstruksjoner som hindrer fri sikt i frisktsoner.

4.1.2 Støysoner – H220_1 (gul sone)

Gul støysoner er vist på plankartet.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Innen det gis igangsettingstillatelse til boligområdene BK1-2 skal følgende dokumentasjon foreligge:

- A. Godkjent VAO-plan. VAO-planen skal minst omfatte hovedledningstraseer og påkoblingspunkt på offentlig ledningsnett.
- B. Utomhusplan 1:200. Utomhusplanen skal vise løsninger ihht. reguleringsplanens bestemmelser for; uteoppholdsarealer, lekeplass, parkering, sykkelparkering, overvannshåndtering, stigningsforhold, renovasjonsløsning, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, samt utendørs belysning.
- C. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivarettatt i tiltaket og planområdet. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt utomhusplan 1:200.
- D. Rigg- og gjennomføringsplan iht. kommunens mal. Anleggsplanen skal redegjøre for disponering av byggeplassen samt sikringstiltak.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

Innen det gis brukstillatelse til boligområdene BK1-2 skal følgende teknisk infrastruktur være ferdigstilt:

- Gatetunet (GT) med avkjørsel til offentlig samleveg skal være ferdigstilt innen det gis brukstillatelse til BK1-2.
- Gjesteparkering f_P og f_SAA1 som dekker behovet prosentvis for antall boenheter det søkes om brukstillatelse for.
- Carporter BGF1-3 som dekker behovet for antall boenheter det søkes om brukstillatelse for. Garasjer/carporter kan tillates oppført seinest innen et år etter ferdigstilling av boliger.
- Private boder BGF1-3 som dekker behovet for antall boenheter det søkes om brukstillatelse for. Carporter kan tillates oppført seinest innen et år etter ferdigstilling av boliger.
- Fortau o_GS skal være opparbeidet og asfaltert seinest sommersesongen etter brukstillatelse er innvilget.
- Offentlig infrastruktur som vann og avløp, kabelanlegg og belysning som dekker behovet det søkes om brukstillatelse for.
- Private uteplasser skal ha tilfredsstillende støyforhold.
- Støyskjerm i område f_FRI6/BK2 skal være satt opp.

Innen det gis brukstillatelse for:	Skal følgende være ferdigstilt seinest sommersesongen etter at brukstillatelse er gitt:
BK1	f_UTE1, f_LEK1
BK2	f_UTE1, f_LEK2

Dokumenter som gis juridisk virkning

Designhåndbok for områderegulering for Lille-Komsa boligområde (planid: 20140005), datert 07.06.2018.