



## PLANBESTEMMELSER

### Detaljregulering Komsaveien

Planident: 5403-20160007

Arkivsak: 2019/6096

Vedtaksdato: 27.09.2023

Dato sluttbehandling: 20.09.2023

Dokumentdato: 10.09.2023

## 1 Planens intensjon

Denne reguleringsplanen gjelder et boligprosjekt hvor hensikten er å etablere inntil 70 boenheter av ulik størrelse. Planen er gitt navnet «Komsaparken» fordi den i tillegg til boligbebyggelse inkluderer en større sammenhengende grønnstruktur med park- og lekearealer. Planen gjelder også etablering av ny infrastruktur som veger, fortau, nettstasjon, parkering og snødeponi.

## 2 Felles bestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Generelt

- A. Der disse bestemmelsene ikke er dekkende, er det bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel som gjelder.
- B. Minimum 40% av boenhetene i Komsaparken skal være utleieenheter. Alta kommune skal ha tilvisningsrett på minimum 40% av disse utleieenhetene. Boenheter med tilvisningsrett skal spres i prosjektet slik at de blir integrert i nabolskapet på en god måte.

### 2.2 Universell utforming

Tiltak etter planen skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

### 2.3 Estetisk utforming

Som del av plandokumentene er det utarbeidet et konseptforslag hvor intensjoner om estetikk, materialbruk og fargebruk for bygninger og utomhusarealer fremgår. Konseptet skal være veiledende for det videre arbeidet.

### 2.4 Stedlig vegetasjon

Vegetasjon i området skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved revegetering skal planter være tilpasset klimaet, ha ulike farger, ha ulike blomstringstider og være av ulik type; for eksempel trær, busker, bærbusker, arktiske blomster og markplanter. Særlig verdifulle trær er oppmålt og avmerket i plankartet, disse skal bevares.

## 2.5 Rigg og drift

- A. Eksisterende bygning som ligger i område B3A (og flere formål) tillates benyttet som rigg ved utbygging av område B1 og B2, men forutsettes fjernet ved utbygging av B3A og B3B. Etter fjerning av bygningen skal det gjøres undersøkelse om forurenset grunn i henhold til Plan- og bygningsloven og Forurensingsforskriften. Undersøkelsen skal foreslå avbøtende tiltak dersom grunnen viser seg å være forurenset.
- B. Ved bruk av byggekraner skal disse være påmontert faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk. Alta lufthavn skal varsles før opp- og nedrigging av byggekraner.

## 2.6 Støyforhold

- A. For alle tiltak etter planen skal T-1442:2021 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* legges til grunn.
- B. I alle boenheter skal minst ett soverom og minst 50 % av oppholdsarealet ha tilgang til stille side. I tilfeller dette ikke er mulig med planmessige grep (for eksempel i hjørneleiligheter) kan dette løses ved bruk av dempet fasade (innglasset balkong eller andre tiltak) for en liten andel av leilighetene.
- C. Til søknad om rammetillatelse (eller ett-trinns tillatelse) for boliger skal det gjøres beregninger av innendørs lydnivå fra vegtrafikk. Beregningene skal konkludere med behovet for nødvendige skjermingstiltak og fastsette eventuelle lydkrav til vindu og dører.
- D. Byggearbeider skal utføres i henhold til anbefalinger i kapittel 4 i T-1442:2021.
- E. Private og felles uteoppholdsplasser skal sikres best mulige forhold fra vegstøy med et maksimalt lydnivå  $L_{den} \leq 55$  dB.
- F. Boenheter med  $L_{den} > 61$  dB på fasade skal etableres med innglasset balkong. De innglassede balkongene skal kunne åpnes om man ønsker det.
- G. Boenheter med  $59 \text{ dB} < L_{den} \leq 61$  dB på fasade skal minimum etableres med tett rekkverk med minimum høyde 1,5m på balkong og klasse A lydabsorbenter i underkant av overforliggende balkong.
- H. Boenheter med  $57 \text{ dB} < L_{den} \leq 59$  dB på fasade skal minimum etableres med tett rekkverk med minimum høyde 1,5m på balkong.
- I. Boenheter med  $55 \text{ dB} < L_{den} \leq 57$  dB på fasade skal minimum etableres med tett rekkverk med minimum høyde 1,2m på balkong.
- J. Boenheter som ikke oppfyller kravene til stille side, må etableres med dempet fasade i form av innglasset balkong. I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter kun får tilgang til dempet fasade, bør ulempene veies opp av andre forhold som for eksempel tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.
- K. Leiligheter i B2 som gis dempet fasade skal etableres med lydklasse B iht. NS 8175:2012 for innendørs lydnivå fra utendørs kilder for å ytterligere forbedre lydforholdene fra trafikkstøy.

## 3 Bestemmelser til arealformål

### 3.1 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- A. Det totale antallet boenheter innenfor område B1, B2, B3A og B3B skal ikke overstige 70.
- B. Det skal være variasjon i boligens størrelser og antall rom; 1 soverom, 2 soverom og 3 soverom. Det skal være minimum 10 % av hver boligtype. Det tillates også boenheter med flere soverom.
- C. Alle boenheter skal ha felles uteoppholdsareal på minimum 25 m<sup>2</sup> og privat uteoppholdsareal på minimum 5 m<sup>2</sup>. Det private uteoppholdsarealet skal ha minimum 3 soltimer på høst- og vårjevndøgn.
- D. Alle bygninger skal oppføres med pulttak, takvinkelen skal ikke overstige 12 grader. Boligbygningens gesimser skal ligge mest mulig parallelt med gateløpet og ha varierende fall og/eller fallretninger for å skape variasjon.
- E. For hver boenhet skal det etableres 1 parkeringsplass for beboere og 0,25 p-plass for gjester. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være utformet som HC-plasser.
- F. For hver boenhet skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser. Utendørs sykkelparkering skal være overbygget, ha stativ som gjør det mulig å låse fast sykkelens ramme og være lokalisert i tilknytning til innganger.

#### 3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2)

Områdene har privat eierform og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

#### 3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (B1)

- A. Innenfor området tillates inntil 10 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse på inntil 3 etasjer over bakkenivå, forutsatt at antall boenheter for hele planen ikke overskrider 70.
- B. Maksimal utnyttelsesgrad for området er angitt i plankartet.
- C. Maksimal høyde på øvre gesims er k. 78,5 (12,5 m målt fra overkant innvendig gulv 1.etg.) Maksimal høyde på nedre gesims er k. 76,5 (10,5 m målt fra overkant innvendig gulv 1.etg.)

#### 3.1.4 Blokkbebyggelse (B2)

- A. Innenfor området tillates inntil 30 boenheter i blokkbebyggelse, forutsatt at antall boenheter for hele planen ikke overskrider 70.
- B. Området strekker seg fra kote 57 til 62 med fall mot øst. Områdets sørøstlige hjørne tillates etablert med inntil 4 etasjer over bakkenivå som følge av fallet. Resterende tillates etablert med inntil 3 etasjer over bakkenivå.
- C. Maksimal utnyttelsesgrad for området er angitt i plankartet.
- D. Maksimal høyde på øvre gesims er k. 74,5. Maksimal høyde på nedre gesims er k. 72,5.

#### 3.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse (B3A og B3B)

- A. Innenfor områdene tillates inntil 40 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse på inntil 3 etasjer over bakkenivå, forutsatt at antall boenheter for hele planen ikke overskrider 70.
- B. Maksimal utnyttelsesgrad for områdene er angitt i plankartet.
- C. Maksimal høyde på øvre gesims er k. 77,5 (12,5 m målt fra overkant innvendig gulv 1. etg.) Maksimal høyde på nedre gesims er k. 75,5 (10,5 m målt fra overkant innvendig gulv 1.etg.)

### 3.1.6 Energianlegg (BE)

Området er regulert til nettstasjon. Dersom arealet ikke benyttes til dette formålet gjelder bestemmelser som for o\_SVG.

### 3.1.7 Annen særskilt bebyggelse og anlegg – Snødeponi (BAS1 og o\_BAS2)

- A. Snødeponi BAS1 har privat eierform og gjelder for parkeringsplass SPP2.
- B. Snødeponi o\_BAS2 har offentlig eierform og er tilknyttet vinterdrift av kjøreveier og parkeringsplasser innenfor planområdet.
- C. Snødeponiene skal holdes fri for bygningsmessige tiltak som kan være til hinder for snøopplagring. Arealene gis en slik utforming at de fremstår estetisk tiltalende også i sommerhalvåret.

### 3.1.8 Felles uteoppholdsareal (BUT1-3)

Uteoppholdsarealene BUT1, BUT2 og BUT3 har privat eierform og skal bidra til å dekke behovet for felles uteoppholdsareal til boligene i område B1, B2, B3A og B3B. Uteoppholdsarealene skal henge sammen med o\_GP1 og o\_GP2, se punkt 3.3.2.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- A. Alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal etableres i tråd med Forskrift om kommunal veinorm i Alta kommune.
- B. Belysning skal etableres iht. Alta kommunes veilysnorm.

### 3.2.2 Kjøreveger (o\_SKV1-5)

- A. Kjørevegene o\_SKV1 og o\_SKV2 er offentlige kjøreveger med standardklasse samlevei Sa1.
- B. Kjørevegene o\_SKV3, o\_SKV4 og o\_SKV5 er offentlige kjøreveger med standardklasse adkomstveg A1.

### 3.2.3 Fortau (o\_SF1-6)

- A. Fortaue o\_SF1-6 har offentlig eierform og etableres med fast dekke og forskriftsmessig belysning. Der fortau krysser avkjørsler gjøres det tilpasninger slik at overgangene blir best mulig for alle trafikanter.
- B. For å forenkle vinterdrift av kjørevegene i området tillates o\_SF6 etablert og benyttet som gjennomfartsvei for kjøretøy som driver snørydding.

### 3.2.4 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (SVT, o\_SVT)

Områdene er regulert til rabatter eller trafikkskille mellom kjøreveier og parkeringsarealer. Anleggene skal ha maksimal høyde på 0,5 meter for å ikke hindre friskt.

### 3.2.5 Annen veggrunn – Grøntareal (o\_SVG)

Områdene er regulert til grøftearealer, og skal driftes og vedlikeholdes slik at de fremstår estetisk tiltalende. Innenfor områdene tillates etablert skjæringer, overvannsledninger eller overvannskummer, støttemurer og andre slike nødvendige anlegg som sikrer gode løsninger. Der avkjørsler krysser grøntareal gjøres det tilpasninger slik at overgangene blir best mulig.

### 3.2.6 Parkeringsplasser (SPP1-4 og SPH)

- A. Alle parkeringsplassene har privat eierform og gjelder for boliger i B1, B2, B3A og B3B samlet. Parkeringsplassene etableres med fast dekke og forskriftsmessig belysning. Innenfor områdene tillates også etablert kantstein, overvannsledninger, overvannskummer, støttemurer eller andre nødvendige tekniske anlegg som gir gode overganger mot fortau, naboeiendommer og boligområder.
- B. Innenfor område SPH tillates etablert parkeringskjeller. Det tillates også etablert andre rom som for eksempel sportsboder, smøreboder, sykkelverksted, trapp, heis og tekniske rom.

## 3.3 Grønnstruktur

### 3.3.1 Turveger (o\_GT1 og o\_GT2)

Turvegene er regulert som trygge snarveier gjennom området og skal opparbeides med egnet dekke for dette. Turveg o\_GT1 skal etableres med stemningsbelysning uten blanding.

### 3.3.2 Leke- og uteoppholdsarealer i «Komsaparken» (o\_GP1, o\_GP2, BUT1-3)

- A. Områdene o\_GP1, o\_GP2, BUT1, BUT2 og BUT3 skal ses i sammenheng og danne en helhetlig park – «Komsaparken», som bidrar til å dekke det samlede behovet for felles uteoppholdsareal og lekearealer til boligene i område B1, B2, B3A og B3B. Områdene kan bygges ut trinnvis.
- B. Område o\_GP1 og o\_GP2 skal danne en grønn kjerne i boligprosjektet og etableres som en skogspark basert på eksisterende vegetasjon. Det tillates etableringer i eksisterende skog, men naturkvalitetene skal bevares i størst mulig grad. Skogen tillates også ryddet, men høyverdige trær er oppmålt og regulert for bevaring. Dette innebærer også at gravearbeider ikke skal berøre trærnes røtter.
- C. Parkområdene skal inneholde ulike soner med beplanting, takoverbygde arealer, stier, bål plass, benker og bord. Det tillates også etablert lokale skjermingstiltak mot støy, vind og/eller innsyn. Parkområdene skal etableres med stemningsbelysning uten hard blanding.
- D. Totalt sett skal Komsaparken inneha 1,5 dekar lekearealer, og kan etableres som ulike lekesoner fordelt over o\_GP1, o\_GP2 og BUT1-3. Lekesonene skal ha belysning, og skal inneholde minimum 5 typer leke- eller aktivitetsapparater for barn i aldersgruppen 6-14 år, hvorav ett av apparatene skal være et større, komplekst klatreanlegg og ett apparat skal inneholde en form for tvungen bevegelse. Lekesonene skal også inneholde minimum 2 typer leke- eller aktivitetsapparater for barn i aldersgruppen 1-6 år, og det skal i tillegg til lekeapparatene etableres en haug for aking og sandkasse. Sandkasseareal skal være minimum 9 m<sup>2</sup>, arealet tillates oppdelt i to eller flere mindre sandkasser. Lekeapparaters sikringssoner tillates etablert med ulike typer fallunderlag (gummidekke, sikkerhetssand, kunstgress og annet).

## 4 Hensynssoner

### 4.1 Sikringszone frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke etableres konstruksjoner høyere enn 0,5m over vegplanet.

### 4.2 Rød og gul støysone (H210 og H220)

Ny bebyggelse skal utformes iht. krav i gjeldende tekniske forskrift til plan- og bygningsloven, og slik at støynivået innendørs og på uteoppholdsarealer ikke overskrider grenseverdiene etter T-1442:2021 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging». Se punkt 2.6.

### 4.3 Faresone høyspent (H370)

Innenfor sikkerhetssonen skal det ikke etableres arealer for varig opphold.

## 5 Rekkefølgebestemmelser

### 5.1 Rekkefølge i tid

Byggeområdene er delt inn i B1, B2 og B3A/B3B. B1 forutsettes som første byggetrinn, men rekkefølgen på B3 og B2 er ikke bestemt.

### 5.2 Før søknad om rammetillatelse eller ett-trinns byggetillatelse

- A. Ved søknad om byggetillatelse for boliger skal det gjøres beregninger av innendørs lydnivå fra vegtrafikk, se punkt 2.6.C.
- B. Senest ved søknad om byggetillatelse for boliger i andre byggetrinn skal det vedlegges en detaljprosjektert VAO-plan for området.
- C. Senest ved søknad om byggetillatelse for boliger i andre byggetrinn skal det vedlegges en detaljert utomhusplan som viser hvordan krav til leke- og uteoppholdsarealer skal ivaretas.
- D. Det tillates ingen tiltak på B2 og SPH før stabilitet og setninger er vurdert av geoteknikere, jf. geoteknisk rapport fra GeoNord datert 30.04.21, se planbeskrivelsens vedlegg 5.

### 5.3 Før igangsettelsestillatelse

- A. Ved søknad om igangsettingstillatelse for blokkbebyggelse på 4 etasjer eller mer i B2 skal det sendes søknad til Avinor om radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge tegninger som viser plassering, fasader, tak og materialvalg. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse til blokkbebyggelse på 4 etasjer eller mer før det foreligger positiv radioteknisk vurdering. Radiotekniske vurderinger bestilles og bekostes av utbygger/tiltakshaver.
- B. Før det gis igangsettelsestillatelse til oppføring av boliger i område B3A skal eventuelle avbøtende tiltak for forurenset grunn være utført jfr. punkt 2.5.A.

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

- A. Før det gis brukstillatelse for boliger i område B1 skal parkeringsplass SPP1 være etablert med tilstrekkelig sikkerhet til å kunne tas i bruk.

- B. Før det gis brukstillatelse for boliger i område B2 skal kjørevei o\_SKV1, o\_SKV2 og o\_SKV5 med tilhørende grøfteareal, fortau o\_SF5, turveg/snarveg o\_GT2, snødeponi o\_BAS2 og uteoppholdsareal/lekeareal i BUT3 være etablert med tilstrekkelig sikkerhet til å kunne tas i bruk.
- C. Før det gis brukstillatelse for boliger i område B3A eller B3B skal kjørevei o\_SKV1-5 med tilhørende grøftearealer, fortau o\_SF1-4, parkeringsplass SPP2, SPP3 og SPP4, snødeponi BAS1 og o\_BAS2, uteoppholds/lekeareal BUT1 og BUT2, park o\_GP1 og o\_GP2, turstiene o\_GT1 og o\_GT2 samt fortauforbindelse o\_SF6 være opparbeidet med tilstrekkelig sikkerhet til å kunne tas i bruk.
- D. Dersom årstid gjør det vanskelig å ferdigstille uteoppholdsarealer og park, kan det settes som vilkår at de ferdigstilles neste vår-/sommersesong.