



Alta kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn	Detaljregulering for Skogheim boligområde
Arkivsak	15/5948
Planid	2012-20120009
Vedtatt	11.05.17
Mindre endring	16.06.20 (sak 2020/3649)

§ 1. Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Definisjon:</p> <p>Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bli så at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.</p>	<p>Definisjon:</p> <p><i>Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser</i></p>
<p>Planens hensikt er å:</p> <ul style="list-style-type: none">• Legge til rette for boligbebyggelse (eneboliger og rekkehus) med tilhørende teknisk infrastruktur, gang- og sykkelveier, stier, lekeplasser og grøntområder (vegetasjonsskjermer).• Sikre framtidig arealbehov for Saga skole (bygningssmasse med tilhørende utearealer).• Avklare trafikale løsninger til og fra planområdet for både bil- og kollektivtransport, samt myke trafikanter.	

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Det regulerte området er vist på plankart med arealplan-ID 2012-20120009 datert 26.04.17.</p>	<p><i>Området er regulert til følgende formål iht. pbl. § 12-5:</i></p> <p><u><i>Bebyggelse og anlegg (nr. 1)</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)</i> - <i>Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)</i> - <i>Blokkbebyggelse (BBB)</i> - <i>Forretning (BF)</i> - <i>Offentlig tjenesteyting (BOP)</i> - <i>Idrettsanlegg (BIA)</i> - <i>Skiløypetrasé (BST)</i> - <i>Energianlegg (BE)</i> - <i>Telekommunikasjonsanlegg (BTK)</i> - <i>Snødeponi (SNØ)</i> - <i>Uteoppholdsareal (BUT)</i> - <i>Lekeplass (BLK)</i> <p><u><i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr. 2)</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Vei (SV)</i> - <i>Kjørevei (SKV)</i> - <i>Fortau (SF)</i> - <i>Gang- og sykkelvei (SGS)</i> - <i>Gangvei/gangareal (SGG)</i> - <i>Annen veigrunn, tekniske anlegg og grøntareal (SVT og SVG)</i> - <i>Kollektivanlegg og -holdeplass (SKA og SKH)</i> - <i>Kollektivtrasé (STK)</i> <p><u><i>Grønnstruktur (nr. 3)</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Naturområde (GN)</i> - <i>Vegetasjonsskjerm (GV)</i> <p><u><i>Hensynsoner (jf. § 12-6)</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Støysone, rød sone iht. T1442 (H210)</i> - <i>Støysone, gul sone iht. T-1442 (H220)</i> - <i>Høyspenningsanlegg (H370)</i>

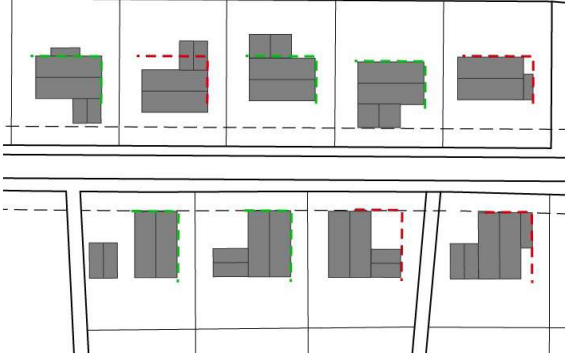
§ 3. Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1 Planens virkning for tidl. vedtatte planer</p> <p>Reguleringsplanen går foran overlappende areal i følgende vedtatte reguleringsplaner, jf. pbl § 1-5 andre ledd:</p> <p>a) Planid 19980018, vedtatt 12.05.97 b) Planid 19980113, vedtatt 08.09.98 c) Planid 19980114, vedtatt 23.02.99 d) Planid 19980015, vedtatt 09.05.00 e) Planid 20030005, vedtatt 06.12.04 f) Planid 20050035, vedtatt 01.10.07 g) Planid 20050042, vedtatt 04.09.06 h) Planid 20050043, vedtatt 23.11.09</p>	<p><i>Planbeskrivelsens kap 2.3.4 omtaler virkningene for gjeldende reguleringsplaner nærmere.</i></p>
<p>3.1 Rekkefølgekrav</p> <p>Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger, skal følgende være ferdigstilt:</p> <p>a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt snøopplag i, og i tilknytning til, boligområdet.</p> <p>Søknad om tillatelse for VVA-anlegg skal inneholde redegjørelse om støy fra bygg- og anleggsvirksomheten jf. kap. 3.7.</p> <p>b) Lekeplasser; f_BLK1-3.</p> <p>c) Gjerder mot grønnstruktur (o_GV1-6) og gangveier (o_SGG1-6), for de boligtomter som grenser til nevnte formål.</p> <p>d) Støyskjerming for uteoppholdsareal på boligtomter omfattet av støysoner, jf. § 7.1.</p> <p>e) Støygjerdet innenfor eller i formålslinje for o_BOP2 mot Sagaholtet må være på plass før etablering av boliger i BFS17-19.</p>	<p><u>Rekkefølge på tiltak</u> <i>Hensikten med bestemmelsen er at infrastrukturen skal være ferdigstilt i nødvendig grad før feltet tas i bruk. Bestemmelsen skal også sikre at offentlige VAO-ledninger utenfor planområdet har nødvendig kapasitet til å håndtere boligfeltet.</i></p> <p><u>Lekeplasssameie</u> <i>Alle nye tomter innenfor planområdet defineres som eiere/brukere av f_BLK1-3. Kommunen etablerer et sameie før tildeling av tomtene, som gir tomtekjøperne et eierforhold til lekeplassene.</i></p> <p><u>Støyutredning</u> <i>Egen støyutredning er vedlagt planbeskrivelsen</i></p>
<p>3.2 Stedlig vegetasjon</p> <p>a) Stedlig vegetasjon skal kunne utvikle seg og framstå som et skjøttet skogsområde.</p> <p>b) Annen bruk av området enn til grønnstruktur og vegetasjonsskjerm (for eksempel snauhogst til leke-/aktivitetsarena) er ikke tillatt uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan-/</p>	<p><u>Skogskjøtsel</u> <i>Det er tillatt å tynne og stelle skogen i grønnstruktur og vegetasjonsskjerm etter følgende kriterier:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Avstand mellom trærne skal ikke overstige 4 m uansett treslag.</i> - <i>Det tillates kun hogst av trær mindre enn 12 cm i brysthøyde.</i> - <i>Alt virke som felles skal fjernes fra området.</i>

<p>byggesaksbehandling.</p>	<p>- <i>Hogst i hekke- og yngletid (mai – juli) tillates ikke.</i></p> <p><i>Skogskjøtsel utover dette tillates kun i samråd med lokal skogmyndighet.</i></p>
<p>3.3 Byggeskikk</p> <p>Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.</p>	<p><u>Byggeskikkveileder</u> Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på www.alta.kommune.no</p>
<p>3.4 Universell utforming</p> <p>a) Universell utforming av uteområder og tilgjengelig boenhet reguleres av Byggeteknisk forskrift.</p> <p>b) Kollektivholdeplasser skal være universelt utformet i tråd med Statens vegvesens håndbøker V123 og V129.</p>	
<p>3.5 Kulturminner</p>	<p><u>Meldeplikt</u> <i>Skulle det under arbeid 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. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet (jf. kulturminneloven § 8).</i></p>
<p>3.6 Forholdet til Alta lufthavn</p> <p>a) <u>Sjenerende lyskilder</u>: Det er ikke tillatt å etablere lyskilder som er til fare eller ulempe for flytrafikken på Alta lufthavn. Eventuell flombelysning av idrettsanlegg mv. må utformes med dette hensynet og i dialog med Avinor.</p> <p>b) <u>Bygge høyde</u>: Ingen tiltak, hverken midlertidige eller permanente, skal overstige kote +80,5. I motsatt fall skal dette godkjennes av Avinor.</p> <p>c) <u>Byggekraner</u>: All bruk av byggekraner skal på forhånd være varslet til og godkjent av Avinor Alta lufthavn.</p>	<p><u>Restriksjonsplan for Alta lufthavn</u> <i>Planområdet inngår i område omfattet av restriksjonsplan etter luftfartsloven for Alta lufthavn, vedtatt 16.06.14. Bestemmelser i restriksjonsplanen gjelder i tillegg til reguleringsplanen, og kan fås ved henvendelse til Avinor.</i></p>
<p>3.7 Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet</p> <p>a) Kapittel 4 om støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn for saksbehandling, tillatelse og utførelse i planområdet.</p>	<p><u>Støykilder</u> <i>Kjente støykilder i området er veitrafikk og fly/luftfart. Disse er markert med støysoner i plankartet. Se også bestemmelsene kap. 7.1. I tillegg kommer støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.</i></p>

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-19)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.1 Bruk av området</p> <p>a) <u>Avkjørsel</u>: Hver tomt skal ha avkjørsel til vei (offentlig/felles) som vist med pil på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel bestemmes i byggesaken. Avkjørsel skal opparbeides i tråd med kommunal veinorm.</p> <p>b) <u>Boligtype</u>: På hver tomt tillates etablert én enebolig i inntil 2 etasjer med tilhørende bygg og anlegg.</p> <p>c) <u>Sekundærleilighet</u>: I hver enebolig tillates det etablert én sekundærleilighet. Denne skal ikke overstige 50 % av eneboligens BRA, og ha maks. BRA på 60 m².</p> <p>d) <u>Antall bygg på tomta</u>: Antall bygg på tomta skal ikke overstige 4, inkludert enebolig, garasje/carport og andre mindre bygg som uthus, boder, grillstuer, dukkehus mv.</p> <p>e) <u>Fradeling tilleggsareal</u>: BFS14-16 er areal som kan fradeles tilgrensende boligeiendom som tilleggsareal. Fradeling skjer etter søknad om tillatelse.</p>	<p><u>Områder for tilleggsareal</u> BFS14-16 er ikke selvstendige tomter, men areal som kan fradeles som tilleggsareal til tilgrensende boligeiendom etter søknad.</p> <p><u>Saksbehandling</u> Avd. kommunalteknikk skal høres om endret plassering av avkjørsel ved søknad om tillatelse til tiltak.</p>
<p>4.1.2 Husplassering og -utforming (bolig)</p> <p>a) <u>Fastsatt hjørne og møneretning</u>: Alle ubebygde tomter har angitt fast hjørne i plankart. Hoveddel av bolighuset skal plasseres i hjørnet angitt i plankart. Møneretning er vist med pil i kart.</p> <p>b) <u>Kjeller-/sokkeletasje</u>: Sokkeletasje er ikke tillatt. Kjeller kan tillates dersom det ved søknad om tiltak kan vises til tilstrekkelig selvsfall fra kjeller til kommunal avløpsledning. I BFS18 kan sokkel vurderes dersom terrengfall på tomten, målt fra senterlinje vei, er 1:5 eller brattere.</p> <p>c) <u>Takform</u>: Tillatt takform er saltak. Takvinkelen skal ligge mellom 27 og 36 grader. Ark og takopplett skal underordne seg bygningens hovedtak.</p>	<p><u>Fastsatt hjørne og møneretning</u> Hjørnet angir plassering av husets hovedvolum, og er ikke til hinder for at mindreverdige bygningsdeler kan plasseres på utsiden av linjen der det er mulig (forutsatt at plasseringen ikke krysser andre byggegrenser).</p>  <p>Illustrasjonen viser riktig plassering (grønt) og plassering i strid med plan (rødt).</p>

<p>d) <u>Byggehøyde</u>: Mønehøyde tillates inntil 9,0 m og gesimshøyde inntil 6,5 m. Høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks gesimshøyde gjelder ikke for ark/takoplett.</p> <p>e) <u>Terreng og opparbeidelser</u>: Ferdig planert terreng skal tilsvare stigningsforholdene på opprinnelig terreng. Høyde på støttemurer, fyllinger og skjæringer skal ikke overstige 1 meter.</p>	<p><i><u>Dokumentasjon ved søknad om tiltak</u></i> <i>Gesims- og mønehøyder, samt høyder på eksisterende og planert terreng skal angis med terrenghøyder, det vil si kotetall, i søknad om tiltak.</i></p> <p><i>Dersom det søkes om kjeller skal det dokumenteres tilstrekkelig selyfall fra kjeller til kommunal avløpsledning.</i></p> <p><i><u>Utnyttelsesgrad</u></i> <i>Utnyttelsesgraden er vist på plankartet og gjelder for hver av tomtene. Parkerings-plasser inngår i beregning av %-BYA med 18 m² pr. plass, jf. veileder for grad av utnytting.</i></p>
<p>4.1.3 Uteoppholdsareal</p> <p>a) For hver tomt skal det være min. 50 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare.</p>	<p><i>Parkeringsarealer, trafikkarealer og arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke til uteoppholdsareal.</i></p>
<p>4.1.4 Garasje og andre bygg</p> <p>a) <u>Utforming og plassering</u>: Garasjer /carport skal bygges i én etasje med saltak og plasseres frittliggende eller sammenbygd med bolig. Avstand til vei skal følge kommunal veinorm. Avstand til nabotomt, grønnstruktur, snødeponi og lekeplasser skal være min. 1 m.</p> <p>b) <u>Møneretning</u>: Møneretning for garasje/carport og andre bygg skal være parallell med eller vinkelrett på boligens påbudte møneretning.</p> <p>c) <u>Utnyttelsesgrad</u>: Garasje/carport skal ikke overstige BYA = 50 m². Øvrige mindre bygg skal til sammen ikke overstige BYA=30 m², forutsatt innenfor tillatt utnyttelsesgrad for tomta (%-BYA). <u>For tomt T31</u> gjelder følgende utnyttelsesgrad for garasje/carport: BYA = 70 m² (bebygd areal).</p> <p>d) <u>Byggehøyder</u>: Mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m og gesimshøyde 2,8 m. Høyder måles fra ferdig overkant gulv.</p>	

<p>4.1.5 Parkering</p> <p>Parkering skal løses på egen tomt. Følgende antall parkeringsplasser, inkludert garasje og gjesteparkering, skal opparbeides:</p> <p>a) Ene-/tomannsbolig: 3 p-plasser b) Tillegg for sekundærleil.: 1 plass</p>	
<p>4.1.6 Gjerder</p> <p>a) Det skal bygges gjerde i høyde 1 m i tomtegrense mot grønnstruktur (GV1-6), lekeplasser (BLK1-3) og gangveier (SGG1-6), for boligtomter som grenser til nevnte formål.</p> <p>b) Gjerde eller hekk mot nabotomt og andre formål tillates oppført i tomtegrensa.</p>	<p><i>Hensyn frisikt</i> Gjerder, hekk eller trær må ikke hindre eller skygge for frisiktzone markert i plankartet med frisiktlinjer.</p>
<p>4.1.7 Snø og overvann</p> <p>Snø og overvann skal håndteres på egen tomt.</p>	

4.2 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.2.1 BKS1-2 (tomannsboliger)</p> <p>a) <u>Boligtype</u>: BKS1-2 skal brukes til tomannsbolig i inntil 2 etasjer og følge regulert tomtegrense som vertikaldeling mellom boenhetene.</p> <p>b) <u>Avkjørsel</u>: BKS1 skal ha avkjørsel mot SKV3 og BKS2 mot f_SV3. Endelig plassering av avkjørsel bestemmes i byggesaken. Avkjørsel skal opparbeides i tråd med kommunal veinorm.</p> <p>c) <u>Øvrige bestemmelser</u>: Med unntak for de særlige bestemmelser i pkt. 4.2.1 a og b over, gjelder bestemmelsene i pkt. 4.1.1 – 4.1.7 om eneboliger også for BKS1-2.</p>	<p><i>Husplassering</i> BKS1-2 er ikke regulert med påbudt hjørne, men med påbudt byggelinje for bolighuset.</p> <p><i>Saksbehandling</i> Avd. kommunalteknikk skal høres om endret plassering av avkjørsel ved søknad om tillatelse til tiltak.</p> <p>Til søknad om tiltak skal det følge samlet situasjonsplan for områdene BKS1 og BKS2.</p>
<p>4.2.2 BKS3-4 (rekkehusområder)</p> <p>a) <u>Boligtype</u>: BKS3-4 skal brukes til rekkehus i inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg og uteoppholdsareal.</p> <p>Rekkehusbebyggelsen skal ha vertikalt skille mellom boenhetene, og plan som viser området inndeling i boenheter skal</p>	<p><i>Rekkehus - definisjon</i> Rekkehus er bygning for tre eller flere boliger i sammenhengende rekke, med vertikalt skille mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.</p> <p><i>Boligpolitisk tilrettelegging</i> Områdene forutsettes også å kunne inngå i</p>

<p>framgå av situasjonsplanen til søknad om tiltak.</p> <p>b) <u>Leilighetstyper</u>: Det skal være variasjon i leilighetstype-/størrelse innenfor eller mellom områdene.</p> <p>c) <u>Antall boenheter</u>: Det skal oppføres følgende antall boenheter innenfor områdene BKS3-4:</p> <table border="1" data-bbox="236 533 783 647"> <thead> <tr> <th>Område</th> <th>Areal (daa)</th> <th>Boenheter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BKS3</td> <td>3,7</td> <td>10–11</td> </tr> <tr> <td>BKS4</td> <td>5,0</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table> <p>d) <u>Avkjørsel</u>: BKS3 skal ha avkjørsel til SKV2, og BKS4 til SKV3 fra områdets østside. Antallet avkjørsler fra det enkelte område skal minimeres, og plassering bestemmes i byggesaken.</p> <p>e) <u>Terreng og opparbeidelser</u>: Ferdig planert terreng skal tilsvare stigningsforholdene på opprinnelig terreng.</p> <p>f) <u>Kjeller/sokkel</u>: Det er ikke tillatt med sokkeletasje i BKS3, men det er tillatt i BKS4. Kjeller kan tillates dersom det ved søknad om tiltak kan vises til tilstrekkelig selvføll fra kjeller til kommunal avløpsledning.</p> <p>g) <u>Takform</u>: Det tillates enten flatt tak eller saltak. Takform skal avklares i byggesaken, og skal bidra til at området får et estetisk godt helhetsuttrykk.</p> <p>h) <u>Høyder</u>: Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde ikke 6,5 m. For bygning med flatt tak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m.</p> <p>i) <u>Uteoppholdsareal</u>: Det skal være min. 50 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare.</p> <p>j) <u>Småbarnlekeplass</u>: Innenfor hvert av områdene skal det opparbeides felles småbarnlekeplass iht. til kommunens lekeplassnorm.</p> <p>k) <u>Parkering</u>: Følgende antall parkeringsplasser, inkl. garasje-/carportplasser og gjesteparkering, skal</p>	Område	Areal (daa)	Boenheter	BKS3	3,7	10–11	BKS4	5,0	15	<p><i>kommunens plan for boligtilrettelegging for ulike brukergrupper.</i></p> <p><u>Saksbehandling avkjørsel</u> <i>Avd. kommunalteknikk skal høres om plassering av avkjørsel ved søknad om tillatelse til tiltak.</i></p> <p><u>Situasjonsplan</u> <i>Til søknad om tiltak kan kommunen kreve at det følger en detaljert, høydesatt situasjonsplan for området i målestokk 1:100. Situasjonsplanen skal i tillegg til bebyggelse vise disponering og opparbeidelse av uteoppholdsareal, småbarnlekeplass, utforming av avkjørsel og parkering med snumulighet, ny vegetasjon, beplantede og møblerte oppholdsarealer, interne gangstier, areal til avfallshåndtering og tilgang for renovasjonskjøretøy, gjerder og støyskjerming, støttmurer, levegger mv., håndtering av overvann og snø. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.</i></p> <p><u>Høydemål</u> <i>Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</i></p> <p><u>Uteoppholdsareal</u>: <i>Parkeringsarealer, trafikkarealer og arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke.</i></p> <p><u>Vedlikehold av småbarnlekeplass</u>: <i>Vedlikeholdsansvaret til lekeplass tilligger boenheter innenfor hvert av områdene.</i></p>
Område	Areal (daa)	Boenheter								
BKS3	3,7	10–11								
BKS4	5,0	15								

<p>opparbeides:</p> <table border="1" data-bbox="236 241 782 320"> <tr> <td>Boenhet > 60 m² BRA</td> <td>2 p-plasser</td> </tr> <tr> <td>Boenhet ≤ 60 m² BRA</td> <td>1 p-plass</td> </tr> </table> <p>Parkering kan enten legges i tilknytning til den enkelte boenhet og/eller på felles parkeringsplass innenfor området.</p> <p>l) <u>Garasjer/carport og andre mindre bygg:</u> Innenfor rammen av områdets utnyttelsesgrad, tillates oppført garasjer/carport og mindre bygg – frittliggende, sammenbygd med bolig eller i fellesanlegg.</p> <p>Garasjer/carport skal følge krav til avstand og byggehøyder gitt i pkt. 4.1.4. Utformingen skal sikre god arkitektonisk helhet innenfor området.</p> <p>m) <u>Gjerder:</u> Det skal bygges gjerde i høyde 1 m i tomtegrense mot grønnstruktur (GV1-6), lekeplasser (BLK1-3) og gangveier (SGG1-6), for områder som grenser til nevnte formål.</p> <p>Gjerde eller hekk mot nabotomt og andre formål tillates oppført i tomtegrensa.</p> <p>n) <u>Snø og overvann:</u> Snø og overvann skal håndteres innenfor området.</p>	Boenhet > 60 m ² BRA	2 p-plasser	Boenhet ≤ 60 m ² BRA	1 p-plass	<p><u>Sykkel-p</u> <i>Sykkelparkering forutsettes løst ved boenhetenes private innganger ev. i sportsboder.</i></p> <p><u>Hensyn frisikt</u> <i>Gjerder, hekk eller trær må ikke hindre eller skygge for frisiktsone markert i plankartet med frisiktlinjer.</i></p>
Boenhet > 60 m ² BRA	2 p-plasser				
Boenhet ≤ 60 m ² BRA	1 p-plass				

4.3 Områder for blokkbebyggelse (BBB)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.3.1 Bruk av området</p> <p>Området BBB kan fradeles tilgrensende boligeiendom som tilleggsareal.</p>	<p><i>Området BBB er regulert som mulig tilleggsareal til gnr. 38 bnr. 334 (blokkbebyggelse, sameie) da veikryss og gang- og sykkelvei er omregulert. Fradeling skjer etter søknad om tillatelse.</i></p>

4.4 Områder for offentlig tjenesteyting (o_BOP1-2)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.4.1 Bruk av områdene</p> <p>a) <u>o_BOP1</u>: Området skal brukes til offentlig tjenesteyting, herunder; undervisning, barnehage og nærmiljøanlegg (grendelekeplass) med tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur.</p> <p>b) <u>o_BOP2</u>: Området skal brukes til offentlig tjenesteyting, herunder grendelekeplass, nærmiljøanlegg og idrett med tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur.</p>	
<p>4.4.2 Bebyggelsens høyde og utforming</p> <p>a) <u>Høyder</u>: Bebyggelsen skal ikke overstige kote +78,0. Heishus, tekniske rom og teknisk anlegg som lysmaster tillates inntil kote +80,5.</p> <p>b) <u>Utforming og materialbruk</u>: Takform og materialbruk skal tilpasses eksisterende bebyggelse slik at området framstår med et helhetlig uttrykk.</p>	<p><i><u>Flomlys og mastehøyder</u></i> <i>Hensynet til Alta lufthavn må sikres ved utforming av sterke lyskilder og master/stolper, jf. § 3.6. Løsninger forutsettes avklart med Avinor.</i></p>
<p>4.4.3 Parkering</p> <p>Følgende krav til parkeringsdekning skal som minimum oppfylles:</p> <p>a) <u>Personbiler</u>: 0,8 p-plasser pr. årsverk.</p> <p>b) <u>Sykkel</u>: 4 p-plasser pr. årsverk, hvorav min. 50 % av plassene skal være overbygget. Sykkelp-p skal plasseres nærmest inngang og muliggjøre oppstilling og fastlåsing av sykkel.</p>	<p><i><u>Parkeringsdekning</u></i> <i>Søknad om tiltak skal inneholde en vurdering av parkeringsbehovet utover krav til ansattparkering. Dette gjelder særlig funksjoner som grendehus, lek og idrett. Utomhusplan skal vise planlagte parkeringsplasser.</i></p>
<p>4.4.4 Uteoppholdsareal og utomhusplan</p> <p>a) <u>Plassering og utforming</u>: Uteoppholdsareal skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, tilpasset behovene til de ulike brukergruppene i området. Uteoppholdsareal skal være universelt utformet innenfor sin funksjon. Arealene skal være skjermet fra trafikkfare.</p>	<p><i><u>Utomhusplan</u></i> <i>Til søknad om tiltak kan kommunen kreve at det følger en detaljert, høydesatt utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplan kan utformes for BOP1-2 hver for seg eller samlet.</i></p> <p><i>Utomhusplanen skal i tillegg til bebyggelse vise disponering og opparbeidelse av uteoppholdsareal, utforming av avkjørsel og parkering med snumulighet, parkering for forflytningshemmede, areal for varelevering, sykkelparkering, ny vegetasjon, beplantede og møblerte oppholdsarealer, interne gangstier, areal til avfallshåndtering og tilgang for renovasjonsskjøretøy, gjerder og støyskjerming,</i></p>

	<p><i>støttemurer, levegger mv., samt håndtering av overvann og snø. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.</i></p> <p><i>Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.</i></p>
<p>4.4.5 Støyskjerming</p> <p>a) Det skal etableres støygjerde i høyde 2,5 innenfor eller i formålslinja til o_BOP2 mot boligbebyggelse ved etablering av fotballbane eller annet støyende nærmiljøanlegg.</p>	<p><u>Støyutredning</u> <i>Konferer støyutredning vedlagt planbeskrivelsen for nærmere redegjørelse av støy og støyskjermingstiltak.</i></p>

4.5 Områder for idrettsanlegg (BIA)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Området skal benyttes til akebakke/skileikanlegg og tillates opparbeidet med enkle tiltak som fremmer formålet.</p> <p>b) Det tillates ikke bebyggelse for opphold i området, eksempelvis klubbhus, varmestuer mm., med mindre det kan framlegges dokumentasjon på at området ikke er omfattet av skredfare.</p>	<p><u>Restriksjonsplan for Alta lufthavn</u> <i>I tillegg til reguleringsplanen, skal hensynet til restriksjonsplan for Alta lufthavn ivaretas med mindre Avinor samtykker til avvik.</i></p>

4.6 Områder for skiløypetrasé (BST)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Området tillates brukt til skiløypetrasé/ lysløype. Traseen skal holdes i hevd til formålet.</p>	

4.7 Områder for energianlegg (BE)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Området skal brukes til trafo/nettstasjon. Trafo kan plasseres inntil eller i formålsgrense.</p>	

4.8 Områder for telekommunikasjonsanlegg (BTK)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) I området tillates mindre bygg/anlegg for telekommunikasjon. Bygninger tillates oppført inntil eller i formålsgrense. Master er ikke tillatt.	

4.9 Områder for snøopplag (SNØ1-5)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.7.1 o _SNØ1-4 Offentlige snøopplag o _SNØ1-4 skal brukes til snølager for veiene SKV2-4. Områdene skal ha tilfredsstillende avrenning og framstå som del av grønnstrukturen i barmarksperioden.	
4.7.2 f _SNØ5 <u>Eierform</u> : Snøopplaget er felles for eiendommer i BFS1-2. <u>Tillatt bruk</u> : Området skal brukes til snølager for f _SV1. Området skal ha tilfredsstillende avrenning og framstå som del av grønnstrukturen i barmarksperioden.	

4.10 Områder for lekeklass (f _BLK1-3)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Eierform : Lekeklasser f _BLK1-3 skal være felles for alle nye boliger i områdene BFS1-11 (T01-42), BFS17-19 (T43-55) og BKS1-4.	<u>Eierform</u> Eierne av eiendommene er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av lekeklassene.
b) Utforming : Lekeklassene skal opparbeides som nærlekeklasser iht. Alta kommunes lekeklassnorm. f _BLK3 kan i tillegg anlegges som nærmiljøanlegg, f.eks. akebakke eller enkelt skileikanlegg.	<u>Grendelekeklass</u> Grendelekeklass for boligområdet finnes ved Saga skole (BOP1-2) samt at grendelekeklass er regulert mellom Sagabrinken og Sagali, sør for Skogheim. <u>Småbarnlekeklass</u> Småbarnlekeklasser dekkes av privat uteoppholdsareal innenfor hver ene- og tomannsboligtomt (BFS1-11, BFS17-19 og BKS1-2), samt felles småbarnlekeklass for hver av rekkehusområdene (BKS3-4).

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Vei (f_SV), kjørevei (o_SKV) og annen veigrunn

Bestemmelser	Retningslinjer												
<p>5.1.1 Vei; f_SV1-6</p> <p>a) <u>Eierform</u>: Veiene f_SV1-6 skal brukes som felles adkomstveier/-avkjørsler for følgende tomter (jf. plankartet og tilgrensende reguleringsplan 19980113):</p> <table border="1" data-bbox="236 600 759 1048"> <tbody> <tr> <td>f_SV1</td> <td>E01, T01, T02, T03, T05 og T06.</td> </tr> <tr> <td>f_SV2</td> <td>T23 og T24.</td> </tr> <tr> <td>f_SV3</td> <td>T26, T27 og BKS2.</td> </tr> <tr> <td>f_SV4</td> <td>E02 og T42 samt gnr. 38 bnr. 609.</td> </tr> <tr> <td>f_SV5</td> <td>T1 og T4 i reguleringsplan 19980113.</td> </tr> <tr> <td>f_SV6</td> <td>T2, T3, T5, T6, T7 og T8 i reguleringsplan 19980113.</td> </tr> </tbody> </table> <p>b) <u>Utforming</u>: f_SV1-6 skal opparbeides og asfalteres i min. bredde 3,5 m, og for øvrig samsvare med kommunal veinorm.</p>	f_SV1	E01, T01, T02, T03, T05 og T06.	f_SV2	T23 og T24.	f_SV3	T26, T27 og BKS2.	f_SV4	E02 og T42 samt gnr. 38 bnr. 609.	f_SV5	T1 og T4 i reguleringsplan 19980113.	f_SV6	T2, T3, T5, T6, T7 og T8 i reguleringsplan 19980113.	<p><u>Fellesadkomst/ -avkjørsler</u> Tomtene som veiene er felles for, er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold.</p>
f_SV1	E01, T01, T02, T03, T05 og T06.												
f_SV2	T23 og T24.												
f_SV3	T26, T27 og BKS2.												
f_SV4	E02 og T42 samt gnr. 38 bnr. 609.												
f_SV5	T1 og T4 i reguleringsplan 19980113.												
f_SV6	T2, T3, T5, T6, T7 og T8 i reguleringsplan 19980113.												
<p>5.1.2 Kjørevei; o_SKV1-11</p> <p>a) Kjøreveiene o_SKV1-11 skal brukes til offentlige samle- og adkomstveier. Veiene skal opparbeides iht. kommunal veinorm og veilysnorm i veiklasser som angitt i retningslinjene.</p> <p>b) Gangfelt over kjørevei skal være tilfredsstillende skiltet, oppmerket og belyst.</p>	<p><u>Veiklasser (dimensjoneringsgrunnlag)</u> SKV1 og 11 dimensjoneres som Sa1 SKV2-10 dimensjoneres som A1.</p>												
<p>5.1.3 Annen veigrunn</p> <p>a) Annen veigrunn er offentlig og skal brukes til teknisk infrastruktur, grøfter, snøopplag og liknende som er nødvendig av hensyn til veiformålet.</p> <p>b) I kryss med frisktlinjer skal det mellom frisktlinjene være fri sikt i høyde > 0,5 m over tilstøtende vei's plan. Enkeltstående trær kan unntas av hensyn til stedlig vegetasjon og verneverdige trær, dersom trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.</p>													

5.2 Gang- og sykkelvei (SGS), gangvei (SGG) og fortau (SF)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.2.1 Gang- og sykkelvei; o_SGS1-8</p> <p>a) SGS1-8 skal være offentlige og opparbeides med fast dekke i bredde 3,5 m, samt tilfredsstillende skiltet og belyst.</p>	
<p>5.2.2 Fortau; o_SF1-5</p> <p>a) SF1-5 skal være offentlige og opparbeides med fast dekke i bredde 3,5 m og tilfredsstillende belysning. Fortau skal ha kantstein i granitt mot kjørevei og tilstrekkelig høydeforskjell slik at et markert fysisk skille oppnås.</p> <p>b) o_SF2 skal utformes som kantstopp for buss.</p>	<p><i>Kantstopp utformes iht. Statens vegvesens V123 Kollektivhåndbok.</i></p>
<p>5.2.3 Gangvei; o_SGG1-7</p> <p>a) SGG1-7 skal være offentlige gangtraseer (snarveier). Gangveiene skal anlegges med dekke i bredde 2,0 m som muliggjør ferdsel med eksempelvis barnevogn i barmarksperioden og ha tilfredsstillende merking/skilt i hver ende.</p>	<p><i><u>Vintervedlikehold</u></i> <i>Gangveier forutsettes ikke snøbrøytet.</i></p>

5.3 Kollektivanlegg (o_SKA), kollektivholdeplass (o_SKH) og kollektivtrasé for buss (o_STK)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.3.1 Kollektivanlegg; o_SKA1-2</p> <p>a) Områdene skal brukes til leskur i tilknytning til holdeplass for buss. Leskur tillates oppført inntil og i formålsgrense.</p>	
<p>5.3.2 Kollektivholdeplass; o_SKH1-2</p> <p>a) Områdene skal brukes til offentlig bussholdeplass (busslomme).</p>	<p><i>Ved o_SF2 utformes bussholdeplass som kantstopp iht. Statens vegvesens V123 Kollektivhåndbok.</i></p>
<p>5.3.3 Kollektivtrasé for buss; o_STK</p> <p>a) Området skal være offentlig veitrasé for rutebuss. Traseen skal være stengt for annen motorisert ferdsel med bom og ellers tilfredsstillende skiltet og belyst</p>	

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde (GN) og vegetasjonsskjerm (GV)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.1.1 Naturområde (GN)</p> <p>a) Naturområdet (GN) skal framstå i mest mulig naturlig form etter at feltet er opparbeidet, og sikre at boligområdet har god kontakt og sammenheng med tilstøtende natur- og friluftsområder.</p>	
<p>6.1.2 Vegetasjonsskjerm (GV)</p> <p>a) Områder regulert til vegetasjonsskjerm (GV) skal bidra til å sikre best mulig lokalklima ved å bremse kald vind og trekk. Høgst er ikke tillatt, men områdene tillates tilplantet med stedegen vegetasjon for å øke skjermingseffekten.</p>	

§ 7 Hensynsoner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.1 Støysone – Rød sone (H210_1) og gul sone (H220_1-3)</p> <p>a) I støysonene skal støygrenser i tabell 3 i retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for saksbehandling og tillatelse.</p> <p>b) For boligtomter berørt av støysone skal lokal støyavskjerming utformes innenfor den enkelte tomt.</p> <p>Støyskjermingstiltak må ikke komme i konflikt med frisiktlinjer.</p>	<p><u>Støysoner og -utredning</u> Plankartet viser framtidig situasjon for støy i de to planalternativene. Se for øvrig støyutredning vedlagt planbeskrivelsen.</p> <p><u>Dokumentasjonskrav</u> Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan støykrav i tabell 3 i T-1442/2012 er ivaretatt.</p>
<p>7.2 Faresone – Høyspent trafo (H370_1-3)</p> <p>a) Det tillates ikke bebyggelse for opphold innenfor fareområdet.</p>	

§ 8 Bestemmelsesområde

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>8.1 Bestemmelsesområde #1</p> <p>a) Før søknadspliktige tiltak kan tillates i området, skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon på tilfredsstillende skråningsstabilitet.</p>	<p><u>Geoteknisk rapport</u> Se geotekniske undersøkelser og skredvurdering (NGI 2013) vedlagt planbeskrivelsen.</p>

