



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for kvartal C3, Alta sentrum

Planident: 5403-20220009

Vedtaksdato:

Arkivsak: 2022/5892

Dato offentlig ettersyn: 23.11.23

1 Planens intensjon

Planens formål er å legge til rette for to bygg som skal inneholde en kombinasjon av tjenesteyting, forretninger, kontor og bolig, samt parkeringskjeller. I tillegg skal det anlegges gode uteoppholdsareal, overvannstiltak, samferdselsanlegg, og sikres kvalitet i materialer og utforming. Det tas sikte på realisering av ca. 90 boenheter i to utbyggingstrinn, med rundt 30 enheter i første trinn.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

For forhold hvor disse bestemmelsene ikke er dekkende, gjelder bestemmelser i områderegulering for Alta sentrum; Plan-ID 2012-20060011 «Områdeplan for Alta sentrum, revisjon».

2.1 Universell utforming

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt i tiltaket og i planområdet. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt uteromsplan.

2.2 Estetisk utforming

- A. Tiltak skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.
- B. Det skal benyttes fasadematerialer av god kvalitet. Trepanel skal være det dominerende fasadematerialet, ved siden av vindusflater, balkongrekkverk m.m. i annet materiale. Grønne tak skal benyttes. I tillegg til å være ledd i overvannshåndteringen, skal de grønne takene også bidra til god estetikk i taklandskapet. Jf. også bestemmelse 2.4. B.
- C. Material- og fargebruk skal harmonere med tiltakets funksjon og naturgitte og bygde omgivelser. Fargebruken skal hente inspirasjon fra nordlyset og gjenreisningsarkitekturen.

- D. Detaljer skal være gjennomarbeidede.
- E. Det tillates etablert vindskjermer i tråd med tiltak beskrevet i kapittel 6 i vindanalysen, som er vedlagt planbeskrivelsen.

2.3 Støy

Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes, jf. T-1442/2021, tabell 2.

2.4 Stedlig vegetasjon

- A. Skjøtsel av skog som ungskogpleie med avstandsregulering, tynning, stammekvisting m.m. i bar- og lauvskog tillates, dersom disse er i tråd med skogfaglige hensyn. Snauhogst av trær eller annen representativ stedegen vegetasjon er ikke tillatt. Jf. også planbeskrivelsens kapittel 5.7 om skogfaglig kompetanse.
- B. Ved beplantning eller revegetering av området skal det benyttes busker og trær med lite pollenutslipp. Det skal i størst mulig grad benyttes arter som er stedeegne og/eller tilpasset lokalklimatiske forhold. Dette gjelder også grønne tak.

2.5 Overvannshåndtering

- A. Løsninger og anbefalinger gitt i VAO-planen (jf. planbeskrivelsens vedlegg 8) skal legges til grunn for prosjektering av VA-anleggene i feltet, herunder overvannshåndtering gjennom bruk av grønne tak.
- B. Overvanns- og fordrøyningsiltak kan i tillegg løses som åpne overflater i uteoppholdsarealene.

2.6 Miljøkvalitet

Det skal gjøres supplerende miljøprøvetaking for å avgrense påvist forurensning i grunnen, og for å undersøke om det finnes ev. forurensning under eksisterende bygninger i planområdet (bilverksteder), jf. miljørapporten i planbeskrivelsens vedlegg 12. Det vises også til rekkefølgebestemmelse 4.1.

2.7 Samfunnssikkerhet

- A. Prosjektering av grunnarbeider og fundamentering skal gjøres av geoteknisk personell. Geotekniker skal også utarbeide graveinstruks som ivaretar sikkerheten i anleggsperioden, herunder eventuell midlertidig lagring av masser på tomta.
- B. Utgravde masser fra tomten skal ikke mellomlagres på områder som medfører at områdestabiliteten forverres. Jf. krav om tiltaksplan i bestemmelse 4.1.

2.8 Sykkelparkering

- A. Det skal tilrettelegges for 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. For øvrige arealer skal det legges til rette for 0,8 sykkelparkeringer pr. årsverk.

- B. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres på bakkeplan i tilknytning til inngangspartier. Sykkelparkering for beboere og ansatte tillates etablert i parkeringskjeller.
- C. Plassene skal etableres med stativ som gjør det mulig å låse fast sykkelens ramme. Utendørs plasser skal være takoverdekt.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Det skal ikke etableres utstikkende konstruksjoner eller rekkverk som kan medføre vibrasjoner eller vindstøy. Dokumentasjon fra fagkyndig personell skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA 1-2)

A. *Generelt om arealbruken i KBA*

KBA1 og 2 tillates brukt til tjenesteyting, bolig, kontor og forretning med tilhørende bygninger, uteanlegg og teknisk infrastruktur. Som teknisk infrastruktur regnes VA-, elkraft- og andre kommunikasjonsanlegg, renovasjon, adkomstpartier, sykkelparkering, interne vegger og stier, belysning, skilting og lignende.

B. *Første etasje*

Første etasje skal skille seg fra øvrige etasjer i de to byggene, og forbeholdes publikumsrettet virksomhet, herunder tjenesteyting, forretninger og kontorer. Etasjen tillates inntrukket 3.5 m mot Markveien, med søylegang. Under søylegangen tillates beplantning, ev. som flyttbare elementer, sykkelparkering, sittemuligheter m.m. Etasjen skal ha en åpen og lett fasade mot Markveien, med tydelige inngangspartier og større glassflater som kommuniserer godt med gateplanet/livet i gata.

C. *Boliger*

Det skal sikres bred variasjon i leilighetstyper-/størrelser. Det skal etableres både 1-, 2-, 3- og 4- romsleiligheter. For 1-, 2- og 3-romsleiligheter skal hver type utgjøre minst 10 % av det totale antall leiligheter i prosjektet. Det skal også etableres minst to 4-romsleiligheter i hvert bygg.

D. *Innendørs fellesareal*

Det skal tilrettelegges for innendørs fellesareal for boligene. Fellesarealer kan bl.a. være selskapslokaler, treningsrom, vaskerom, felles gjesteleilighet, kjøkken/oppholdsrom, sykkelverksted o.l.

E. *Takform*

Tillatt takform er flatt tak. Det skal etableres grønne tak/beplantning/takterrasse. For mindre anlegg og detaljer, som f.eks. overdekket inngangsparti, sykkelparkering og lignende, tillates en friere takutforming.

F. *Byggehøyde*

Bygningene forutsettes terrassert fra Markveien ned mot ravinlandskapet i sørøst. Gesimshøydene som er angitt på plankartet er å anse som maksimale gesimshøyder.

G. *Fjernvarme*

Bebyggelsen skal tilrettelegges for å kunne tilkobles fjernvarmeanlegg.

- H. *Ventilasjon*
Alle tekniske anlegg som ventilasjon og lignende skal integreres i bygget, og ikke fremstå som påmonterte elementer.
- I. *Uteoppholdsareal*
Det skal sikres minimum 3 m² privat uteareal pr. boenhet. Balkonger og private uteoppholdsarealer skal sikres minimum 3 soltimer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 7-18). For inntil 5 leiligheter i byggetrinn 1 tillates det etablert fransk balkong.

I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det sikres minimum 20 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Som del av dette, skal det etableres felles uteoppholdsareal også på tak i fjerde etasje. Dette utearealet skal deles inn i soner for ulike typer uteopphold, og gis en kvalitetsmessig god utførelse. Møblering og skjermingselementer skal etableres med tanke på optimalt lokalklima (sol- og vindforhold). Levegger, pergolaer, drivhus m.m. er tillatt.
- J. *Kjeller*
Det skal etableres kjeller under byggene. Det tillates inntil to kjelleretasjer, der laveste kjellergulv tillates etablert på kote +43.
- K. *KBA2*
Ved utforming og opparbeidelse av KBA2 skal det påses at solforhold for uteoppholdsarealene til KBA1 ivaretas, jf. solkravene i bestemmelse 3.1.2 I.

3.1.3 Uteoppholdsareal (UTE1-2)

- A. *Arealbruk*
Områdene tillates brukt til felles uteoppholdsareal, lekeplass, rekreasjon og overvannshåndtering for KBA1-2. Det tillates etablert overvanns- og fordrøyningsanlegg i området, samt annen teknisk infrastruktur, herunder, adkomstpartier, stier og interne veier, belysning, skilting og lignende. Jf. særskilte bestemmelser i pkt. D og E under.
- B. *Lokalklima*
Det skal sikres best mulig lokalklima på uteoppholdsplasser, herunder skjerming mot sjenerende vind, nedbør og snødrift. Felles uteoppholdsarealer skal sikres sollys på minst ¼ av området i fem timer eller mer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9-18).
- C. *Universell utforming*
Området skal være universelt utformet og stiene/internvegene skal opparbeides med fast dekke eller komprimert grusdekke.
- D. *f_UTE1*
UTE 1 er felles for boligene i KBA1 og KBA2. Det skal etableres lekeplass iht. kommunal lekeplassnorm. Lekeplassen skal dimensjoneres ift. alle boligene i planområdet. Det tillates også etablert ytterlige anlegg for lek og uteopphold som eksempelvis basketbane, skøytebane o.l., ev. i sambruk med overvannshåndtering.
- E. *o_UTE2*
Det tillates etablert midlertidig lekeplass på UTE2 for boliger i byggetrinn 1 (KBA1). Lekeplassen skal tilfredsstillende kravene i kommunal lekeplassnorm. Det tillates også etablert trenings-, sitte- og lekeelementer med et mer naturlig preg, herunder balansestokker i tre, stubber m.m. På UTE2 skal det også etableres tursti som ledd i etablering av en sammenhengende tursti langs ravinlandskapet i sentrum, og med

forbindelse via GG1 og GG2 opp mot fortau langs Markveien. Turstien skal etableres med fast dekke eller komprimert grusdekke. Det tillates etablert snuplass for kommunaltekniske kjøretøyer og utrykningskjøretøyer i forlengelsen av GG2.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle offentlige veganlegg i planområdet skal opparbeides iht. kommunal veg- og veglysnorm, og ha kantstein i granitt mot kjøreveg. Anleggene skal være universelt utformet.

3.2.2 Kjøreveg (KV1-2)

- A. Eierform for o_KV1 skal være offentlig. Eierform for KV2 er felles for KBA1 og KBA2 og tillates brukt til innkjøring til parkeringsarealer.
- B. Det skal etableres fotgjengerovergang innenfor områder regulert til fotgjengerovergang. Fotgjengerovergangene skal utformes og skiltes iht. kommunal vegnorm.

3.2.3 Fortau (FO)

- A. Fortau mot fasade skal etableres slik at det oppnås trinnfri adkomst fra gateplan inn til 1. etasje. De skal etableres med nedsenket høyde mot fotgjengeroverganger.
- B. o FO3
Det tillates nedgravd fordrøyningsmagasin iht. løsning vist i VAO-plan som er vedlagt planbeskrivelsen.

3.2.4 Gangveg/gangareal/gågate (GG1-2)

- A. o GG1
Området tillates brukt til gangareal. Det tillates etablert nedkjøringsrampe til parkeringskjeller ved angitt adkomstpil i plankartet. Arealet tillates også brukt til utrykningsvei/beredskapsvei, men ikke til annen biltrafikk.
- B. o GG2
Området skal opparbeides som gatetun. Området tillates også brukt som adkomstveg for ambulanse til legesenteret, og til kommunal pumpestasjon. Det tillates enkle tiltak som kan forskjønne områdene, eksempelvis beplantning og sitteelementer, dersom det ikke er til hinder for gående, syklende, forflytningshemmede, ambulanse og kommunaltekniske kjøretøyer. Området skal formgis i en kotesatt utomhusplan.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- A. Eierform skal være offentlig.
- B. Innenfor områdene tillates det grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer og tekniske anlegg.
- C. Det tillates ikke beplantning i form av busker og trær høyere enn 0,5 meter.
- D. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på en tiltalende måte.

3.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-3)

- A. Eierform skal være offentlig.
- B. Innenfor områdene tillates det grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, vindskjermer og tekniske anlegg.
- C. Arealene skal kunne beplantes med trær og/eller busker, og skal tilsåes eller behandles på en annen tiltalende måte. AVG2 og AVG3 skal utformes som en allé, med allébeplantning langs o_GG1. Beplantningen skal planlegges slik at nødvendig sikt ivaretas ved inn-/utkjøring til p-kjeller.
- D. Det tillates etablert nedkjøringsrampe til parkeringskjeller ved angitt adkomstpil i AVG3. Det må ikke etableres tiltak/planter i o_AVG3 som er til hinder for sikt fra rampen.

3.2.7 Parkeringsplasser (PP1-2)

- A. Eierform skal være offentlig.
- B. Det tillates etablert inntil 3 kantparkeringsplasser på hvert av områdene.
- C. PP1 tillates også brukt til brannbiloppstillingsplass.

3.2.8 Parkeringsanlegg (PH)

- A. Området tillates brukt til parkeringskjeller for KBA1-2, med tilhørende tekniske installasjoner. Med tekniske installasjoner menes ventilasjonsrom, heis, trapp elkraftanlegg/nettstasjon og lignende.
- B. Det tillates etablert boder i parkeringsanlegget.
- C. Det skal legges til rette for én parkeringsplass pr. boenhet. For øvrige arealer skal det legges til rette for 0,5 parkeringsplasser pr. 100 m².
- D. Første parkeringsplass og deretter hver 15. av de øvrige plassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

4 Hensynssoner

4.1 Frisiktsone (H140_1-5)

Det tillates ingen tiltak over 0,5 meter innenfor hensynssonen.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- A. Før det gis igangsettingstillatelse, skal det gjennomføres supplerende miljøprøvetaking, jf. bestemmelse 2.6.
- B. Før det gis igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for massebalansen (masser ut og inn) i prosjektet.

- C. Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en kotesatt utomhusplan for KBA1-2, UTE1-2 og GG1-2.
- D. Før gravearbeider påbegynnes, skal det foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, herunder behov for kortsiktig mellomlagring.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

A. *KBA1*

Det gis ikke brukstillatelse før KV1-2 med tilhørende AVT, AVG1, FO2 og PP1 er ferdig opparbeidet. Det gis videre ikke brukstillatelse for boligene i KBA1 før UTE2 (midlertidig uteoppholdsareal) og GG1 m/AVG2-3 er opparbeidet. Dersom årstiden vanskeliggjør opparbeiding av lekeapparater, stier og tilplanting av grøntareal m.m., kan det gis midlertidig brukstillatelse såfremt det settes en frist for ferdigstilling, senest førstkommande barmarksesong.

B. *KBA2*

Det gis ikke brukstillatelse for boligene i KBA2 før alle utomhusanleggene, inkl. uteoppholdsarealer og samferdselsanlegg er ferdig opparbeidet. Dersom årstiden vanskeliggjør opparbeiding av lekeapparater, stier og tilplanting av grøntareal m.m., kan det gis midlertidig brukstillatelse såfremt det settes en frist for ferdigstilling, senest førstkommande barmarksesong.

C. *Massehåndtering*

Ved søknad om ferdigattest skal det dokumenteres at overskuddsmasser er levert til godkjent deponiområde for henholdsvis rene og urene masser.

5.3 Rekkefølge i tid

- A. Bebyggelse tillates oppført i to etapper/byggetrinn. KBA1 realiseres i byggetrinn 1, mens KBA2 realiseres i byggetrinn 2.
- B. Når byggetrinn 2 er realisert, skal UTE2 ikke lenger fungere som midlertidig lekeplass for byggetrinn 1, men være offentlig uteareal/del av offentlig grønnstruktur i området. UTE1 skal da være ferdig opparbeidet til å betjene både KBA1 og KBA2.