



## PLANBESTEMMELSER

### Detaljregulering for kvartal A4 i Alta sentrum

Planident: 5403-20210013

Vedtaksdato:

Arkivsak: 2021/7808

Dato offentlig ettersyn: 06.11.23

## 1 Planens intensjon

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av et hotell på åtte etasjer med parkeringskjeller i kvartal A4, Alta sentrum. I bygget skal det tillates hotell/overnatting, bevertningssteder, konferansesaler, møterom, og parkeringskjeller. Tiltaket er i strid med gjeldende planstatus mht. formål og høyder, og planarbeidets hensikt er derfor å endre planstatus slik at utviklingsplanene kan realiseres.

## 2 Felles bestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Gjeldende planer

For forhold hvor disse bestemmelsene ikke er dekkende, gjelder bestemmelser i til enhver tid gjeldende områderegulering for Alta sentrum.

### 2.2 Universell utforming

Tiltak skal være universelt utformet slik at tilgjengeligheten blir ivaretatt etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle. 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.

### 2.3 Estetisk utforming

A. Tiltak skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.

B. Material- og fargebruk skal harmonere med tiltakets funksjon og naturgitte og bygde omgivelser. Detaljer skal være gjennomarbeidede, og det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Farge- og materialpallett som er vedlagt planbeskrivelsen skal benyttes som ramme og inspirasjon ved utforming av tiltaket.

C. Fasadene skal ha innslag av materialer med lokal tilknytning som eksempelvis furu, kobber og skifer.

- D. Uteanleggene skal ha en tiltalende utforming med holdbar/robust utførelse, og beplantning som er godt tilpasset lokalklimatiske forhold. Jf. også bestemmelse 3.1.1 B.

## 2.4 Overvannshåndtering

Løsninger og anbefalinger gitt i VAO-planen (jf. planbeskrivelsens vedlegg 5) skal legges til grunn for prosjektering av VA-anleggene i feltet, herunder fordrøyningsanlegg under bakken og overvannshåndtering gjennom bruk av grønt tak over deler av arealene i 1. etasje.

## 2.5 Støy

Grenseverdier gitt i tabell 2 i KMDs Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 skal legges til grunn både i anleggs- og driftsfase.

## 2.6 Geoteknisk prosjektering

Fundamentering av tiltak i planområdet skal prosjekteres/godkjennes av geotekniker.

# 3 Bestemmelser til arealformål

## 3.1 Bebyggelse og anlegg

### 3.1.1 Hotell / overnatting – HO1-2

#### A. Arealbruk

Området tillates benyttet til hotellformål med tilhørende bygninger, uteanlegg og teknisk infrastruktur. Som teknisk infrastruktur regnes VA-, elkraft- og andre kommunikasjonsanlegg, adkomstpartier, interne vegger og stier, belysning, skilting og lignende.

#### B. Byggegrenser og uteareal mot GG3

Bebyggelsen skal ligge i formåls grensen til HO1-2, unntatt mot GG3. Mot GG3 skal første etasje trekkes tilbake slik at det etableres et uteareal på minimum 100 m<sup>2</sup>. Arealet tillates takoverdekket, og skal kunne benyttes til uteservering og andre aktiviteter som bidrar til en tiltalende overgang og godt samspill mellom funksjonene i byggets første etasje og GG3/torget.

#### C. Første etasje

Arealer på bakkenivå må ha hovedadkomst mot torg og gågate, samt orienteres mot omkringliggende gater for øvrig. Fasaden i første etasje skal skille seg fra øvrige fasader i bygget, og ha et åpent og lett uttrykk med store glassflater og inngangspartier. I første etasje tillates hotell- og konferansefasiliteter, samt publikumsrettet aktivitet som eksempelvis serveringssteder, selskapslokaler, arrangementsarenaer, utstillinger, suvenirsalg o.l. Mot GG3 skal det etableres publikumsrettet virksomhet.

#### D. Takform

Tillatt takform er flatt tak. Over deler av 1. etasje tillates grønt tak.

E. *Sykkelparkering*

Sykkelparkering for gjester/kunder skal tilrettelegges på bakkeplan. Sykkelparkeringen skal etableres med stativ som gjør det mulig å låse fast sykkelens ramme, være takoverdekt og lokalisert nært inngangspartier. Ansattparkering for sykkel tillates i kjeller. Se bestemmelse 3.1.2 for sykkelparkering i kjeller.

F. *Fjernvarme*

Bebyggelsen skal tilrettelegges for å kunne tilkobles fjernvarmeanlegg.

G. *Ventilasjon*

Alle tekniske anlegg som ventilasjon og lignende skal integreres i bygget, og ikke fremstå som påmonterte elementer.

H. *Nettstasjon*

Det tillates etablert nettstasjon i bygget. Nettstasjonen må være i 1. etasje med dør ut. Rommet må være 8 x 4 meter, ha tykke betongvegger og ha en betongvegg som kan blåses ut dersom eksplosjon.

I. *Adkomst*

De ulike brukerne av bygget skal ha følgende adkomstpunkter:

1. gjester og ansatte via: o\_KV2
2. varelevering via: o\_GS og/eller GG1
3. p-kjeller via: o\_GG1

### 3.1.2 **Parkeringskjeller**

- A. I kjeller tillates etablert sykkelparkering for ansatte. Det skal etableres minimum 0,8 plass pr. årsverk.
- B. Det skal etableres 0,5 parkeringsplass for bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
- C. Første og deretter hver 15. av de øvrige plassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Plassene skal lokaliseres nært inngangen til heis.
- D. For parkeringsplasser i kjeller beregnes minimum 25 m<sup>2</sup> per plass. Angitt størrelse er inkludert manøvreringsareal.

## 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.

### 3.2.2 **Kjørevei – KV1-3**

- A. Eierformen til KV1-3 skal være offentlig.
- B. o\_KV2 tillates benyttet til av/påstigning for gjester, taxi, buss, renovasjon, varelevering m.m.
- C. o\_KV3 tillates benyttet til adkomst ned til p-kjeller og til varelevering.

### 3.2.3 Fortau - F

Eierformen til F skal være offentlig.

### 3.2.4 Gangvei/gangareal/gågate – GG1-3

A. Eierformen til GG skal være offentlig.

B. Det tillates å etablere nedkjøringsrampe til parkeringskjeller ved angitt adkomstpil i plankartet. Det tillates kjørt over GG1, hvor kantstein nedsenkes, for adkomst til parkeringskjeller.

### 3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal – AVG1-4

A. Eierformen på AVG1-4 skal være offentlig.

B. Arealene AVG 1 og AVG 3 skal kunne beplantes med trær og/eller busker, hvor høyden skal tilpasses siktforholdene, jf. hensynssoner.

C. I AVG3 skal det tilplantes med trekke av stedegne arter, tilpasset klimatiske forhold på aktuell lokalitet. Det skal velges eksemplarer som er kommet i god vekst, slik at det tar minst mulig tid å få fullverdig erstatning for poppeltrærne som må fjernes før anleggsarbeidene starter.

## 4 Bestemmelsesområder (#1-2)

A. I bestemmelsesområde #1 tillates etablert fordrøyningsanlegg som ledd i overvannshåndtering. Jf. VAO-plan i planbeskrivelsens vedlegg 6.

B. I bestemmelsesområde #2 tillates etablert midlertidig nettstasjon i påvente av at dagens stasjon er reetablert/integrert i hotellbygningen. Når permanent nettstasjon er etablert, oppheves #2.

## 5 Hensynssoner

I H140\_1-2 er det ikke tillatt med tiltak eller beplantning som overstiger 0,5 m. over bakken, eller som hindrer siktkrav i krysset.

## 6 Rekkefølgebestemmelser

### 6.1 Rammesøknad

A. Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan som omfatter hele planområdet. Forholdet til beplantning og overgangen mellom bygg og tilstøtende offentlige torg- og gatearealer skal vies særskilt oppmerksomhet. Jf. øvrige bestemmelser til uteanleggene.

B. Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en analyse/illustrasjon av byggets nær- og fjernvirkning.

## **6.2 Før det gis igangsettingstillatelse**

- A. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge støyfaglig utredning som redegjør for støy i anleggs- og driftsfase, og dokumenterer at støykrav i bestemmelsenes pkt. 2.5 overholdes.
- B. Før det gis igangsettingstillatelse skal midlertidig nettstasjon, til erstatning for eksisterende, være etablert.
- C. Før eksisterende taxiventeplass/-skur fjernes, skal det være etablert en ny venteplass, enten midlertidig eller permanent.

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

- A. Før det gis brukstillatelse skal ny nettstasjon være etablert i hotellbygningen, og den midlertidige stasjonen være fjernet, jf. bestemmelse 6.1 B.
- B. Det gis ikke brukstillatelse på HO1-2 før utearealene i planområdet er ferdig opparbeidet, herunder at ny trebeplantning i AVG3 er etablert. Dersom prosjektet tas i bruk sent i vekstsesongen eller i vintersesongen, kan det gis utsettelse for ferdigstilling av utomhus beplantning til påfølgende barmarksesong.
- C. Brukstillatelse krever at kommunaltekniske anlegg, herunder fordrøyningsanlegget, er ferdigstilt.