



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Gakorimyra Sør B7

Planident: 5403-20170003

Arkivsak: 17/1187

Offentlig ettersyn, dato: R03: 05.10.21

Vedtaksdato:

Dato sluttbehandling:

1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for etablering av nytt boligfelt bestående av leilighetsbygg over to etasjer, samt tilhørende parkering, samferdselsanlegg og uteoppholdsarealer iht. til Kommuneplanens arealdel. Det er lagt opp til etablering av inntil 56 boenheter.

2 Generelle bestemmelser

2.1 Fellesløsninger

Det legges opp til felles lokal overvannshåndtering (LOD) med regnbed, svanker (swales) og et fordrøyningsbasseng som kobles til det kommunale overvannssystemet, for å ivareta kommunale utslippskrav.

[Viser til VAO-plan datert: 04.02.2019](#)

2.2 Stedlig vegetasjon

- A. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- B. Furutrær skal bevares dersom de ligger min. 3 m fra bebyggelse eller vei. Skogbrukssjefen skal tas med på råd i tvilstilfeller. Dersom furutrær likevel fjernes eller skades, skal det betales en bot på 50 000 kr pr. tre.
- C. Ved revegetering eller beplantning skal det brukes arter som er tilpasset lokale klimaforhold, og som bidrar til minst mulig allergener.

2.3 Byggeskikk

- A. Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.
- B. Området skal utformes slik at det får et helhetlig preg, men at det likevel ivaretas en variasjon i bebyggelsen. Det skal benyttes i hovedsak trekledning på yttervegger. Ytterkledning kan beholdes upigmentert, eller beises i en dempet farge. Takene holdes i en mørk farge tilpasset ytterkledningen.

- C. 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.

2.4 Universell utforming

- A. Bebyggelse og uteoppholdsarealer i området skal utformes på en slik måte at de i størst mulig grad sikrer tilgjengelighet for alle.

Kfr TEK17

2.5 Sykkelparkering

- A. Det skal tilrettelegges for minst 1.5 sykkelplasser pr. boenhet i under tak i bod eller i tilknytning til boliginnganger.
- B. Sykkelparkering skal gis en helhetlig utforming og material- og fargebruk tilpasset boligbyggene.

2.6 Kulturminner

- A. Dersom det under arbeid i marken skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående.

2.7 Skilting

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

3 Arealområder

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-8

- A. Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser iht. vedlegg 10: Det skal bygges to bygg av Hustype 1 (2x2-roms á 39,9 m²/2x2-roms á 49,1 m²/4x3-roms á 71,5 m²/2x4-roms á 79,0 m²). Det skal bygges seks bygg av Hustype 2 (2x2-roms á 52,0 m²/4x65,5 m²). Mindre justeringer av leilighetene tillates.
- B. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.
- C. Alle boliger skal sikres gode private uteoppholdsarealer på min. 6 m², og felles private uteoppholdsarealer på min. 2 800 m².
- D. Det skal etableres en avskjerming mellom private og felles private utearealer i form av beplantning, gjerde eller en kombinasjon. Felles private utearealer skal benyttes av beboerne i fellesskap. Områdene skal opparbeides med gressdekke

og/eller villeng. Eksisterende furutrær skal bevares i felles uteoppholdsarealer, og dersom noe fjernes skal det erstattes med egnet stedegen tre- og/eller prydbusker.

- E. Boliger i området skal oppføres minimum i lavenergistandard.
- F. Fasaden må være god nok til å oppnå mindre enn 30 dBA gjennomsnittsnivå i soverom og oppholdsrom og 45dBA maksimalnivå i soverom på nattestid. Kravene til innendørs støynivå skal ivaretas med innvendig gips på yttervegg, og ved å benytte vinduer og balkongdører som ivaretar kravene. Alle boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger Lden 55 dB på privat uteplass eller felles uteplasser. Avbøtende tiltak vil være støyreducerende skjermvegger lokalt ved uteplassen.
- G. Bygningenes høyder skal ikke overstige: Gesimshøyde: 7,5 m / Mønehøyde: 9,5.
- H. BKS 1, 2, 4, 5, 7 og 8: Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming og asymmetrisk saltak med takvinkel hhv. 12 og 60 grader.
- I. BKS 3 og 6: Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming og ha flate tak.
- J. Mindre takoverbygg som f.eks over balkonger tillates oppført med mindre takvinkel.
- K. BKS 3 og 6: Balkonger i 2.etasje skal ha tett rekkverk for å sikre tilstrekkelig støydemping.
- L. Byggene BKS3 og 6 vil ha sportsbod i bygget. Størrelse på boden er 2,5 m² for de minste 2-roms leilighetene. De øvrige leilighetene har sportsboder på 5,0 m².
- M. Parkeringsdekning er 1 carport pr. boenhet, og 0,4 p-gjesteplasser pr. boenhet.
- N. Utnyttelsesgrad skal være maksimalt som angitt på plankart.

3.1.2 Bod/carport for bolig-/fritidsbebyggelse, BG1-7

- A. BG1-2 tilrettelegges med inntil 14 carporter for personbiler i BKS3 og 6.
- B. BG3, 4, 6, 7 tilrettelegges med inntil 24 carporter inkl. 24 boder for BKS1, 2, 4, 5, 7 og 8.
- C. BG5 tilrettelegges med inntil 6 carporter for personbiler i BKS3 og 6, og inntil 12 carporter inkl. bod for BKS1, 2, 4, 5, 7 og 8.
- D. Carport og boder skal bygges i en etasje med maksimal gesims på 4.0 m.
- E. Carporter skal gis en helhetlig utforming og material- og fargebruk tilpasset boligbyggene.
- F. Carportene skal ha skråtak med samme vinkel som boligbebyggelsen med skråtak.
- G. Takvann skal ledes til lokalt overvannstilltak i område G2-6.

3.1.3 Felles aktivitetsbygg, BAB

- A. BAB tilrettelegges som et felles aktivitetsbygg for BKS1- 8. Skal benyttes i samsvar med vedtak i borettslagets generalforsamling til relevante fritidsaktiviteter. Det skal tilrettelegges for aktiviteter som er tilpasset barn, unge og seniorer.
- B. Bygget skal bygges i en etasje med maksimal gesims på 4.0 m.

- C. Bygget skal gis en helhetlig utforming og material- og fargebruk tilpasset boligbyggene.
- D. Bygget skal skråtak med vinkel på min. 8 grader.
- E. Takvann skal ledes til lokalt overvannstilltak i område G5.

3.1.4 Renovasjonsanlegg, BRE1-2

- A. Område må tilpasses mengden av leiligheter med 240 l/ boenhet.

3.1.5 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - Snødeponi, BAS1-3

- A. Områdene BAS1-3 er snødeponier for parkeringsplassen.
- B. Områdene skal opparbeides med godt drenert gressdekke.

3.1.6 Energianlegg, BE

- A. Innenfor område BE kan det etableres trafostasjon.
- B. Byggegrense mot trafoen er 4 m.

3.1.7 Uteoppholdsareal BUT1-3

- A. BUT1-3 skal etableres som felles møteplasser for BKS1-8 som skal møbleres, klimaskjermes og beplantes slik at de kan benyttes av beboerne som et felles privat uteareal. Området skal ha et dekke som er universelt tilgjengelig.

3.1.8 Lekeplass BLK

- A. BLK skal etableres som en felles lekeplass for BKS1-8 om skal opparbeides som en småbarnslekeplass med aktiviteter som inspirerer til variert lek og fysisk aktivitet, og i samsvar med kommunens lekeplassnorm.
- B. Lekeplassen skal benyttes som et område for fordrøyning i samsvar med VAO-planen.
- C. Eksisterende terrenghøyder, bunndekke og trær skal bevares i størst mulig grad.

[Viser til VAO-plan datert: 04.02.2019](#)

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Generelt om adkomst

- A. Avkjørsler til eiendommene innenfor planområdet er markert på plankartet og er veiledende. Endringer av avkjørsler skal godkjennes av Alta kommune etter søknad.

3.2.2 Gang- og sykkelveger SGS1-5

- A. Innenfor SGS1-5 tillates opparbeidet en gang- og sykkelvegforbindelse som knytter sammen boligbebyggelsen i BKS1-8, og sikrer universell adkomst til alle byggene.
- B. Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med fast dekke i en bredde av 3.0 m.

- C. Det tillates vedlikeholdskjøring, og kjøring i forbindelse med sykdom, flytting etc.
- D. Innenfor områdene tillates det etablert tekniske anlegg som vann, avløp og kabelanlegg. Tekniske anlegg koordinatfestes og informasjon oversendes Alta kommune.

3.2.3 Parkering, SPA

- A. Innenfor SPA tillates etablert 15 gjesteparkering inkl. 4 HC-plasser for boligene i BKS1-8. HC-plasser skal ligge nær gang- og sykkelvegene.
- B. Parkeringsplassen skal opparbeides med asfaltdekke, kanter og belysning.
- C. Det skal sikres universell adkomst til gang- og sykkelveger.
- D. Overvann skal ledes til G2-4 for infiltrasjon/fordrøyning.
- E. Innenfor områdene tillates det etablert tekniske anlegg som vann, avløp og kabelanlegg. Tekniske anlegg koordinatfestes og informasjon oversendes Alta kommune.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal, SVG1-4

- A. Innenfor SVG1-4 tillates opparbeidet sidegrøfter til vegareal.
- B. Sidegrøftene opparbeides med 3.0 bredde på hver side.
- C. Sidegrøftene skal opparbeides med godt drenert gressdekke.

3.2 Grønnstruktur

3.3.1 Overvannstiltak G1-5

- A. Områdene G1-5 sikres til naturlig infiltrasjon og fordrøyning av overvann fra boligområdet og omkringliggende områder. Terrengarrondring/opparbeidelse av svanke/grøft tillates.
- B. Det tillates opparbeidet regnbed innenfor området i samsvar med en helhetlig plan for overvannshåndtering.
- C. Eksisterende furutrær skal bevares, og furutrær kun fjernes dersom de utgjør en sikkerhetsrisiko for brukere av området.
- D. Etter terrengarbeider skal overflaten opparbeides med stedegen vegetasjon (villeng, rogn, selje, or) for å bedre lokalklima og hindre erosjon.

[Viser til VAO-plan datert: 04.02.2019](#)

4 Hensynssoner

4.1 Hensynssoner

4.1.1 Sikringszone frisikt H140_1-2

- A. Det må ikke plantes vegetasjon høyere enn 0.5 m i frisiktsoner.

- B. Det må ikke settes opp konstruksjoner som hindrer fri sikt i frisisiktsoner.

4.1.2 Sikringsone – Vannledning H190_1

- A. Det tillates ikke å settes opp andre bygninger eller andre konstruksjoner innenfor faresonen.

4.1.3 Støysoner – H220_1 (gul sone)

- A. Gul støysone er vist på plankartet.

[Viser til støyrapport datert: 13.08.2021.](#)

4.1.4 Faresone – Trafo H370_1

- A. Det tillates ikke å settes opp andre bygninger eller andre konstruksjoner innenfor faresonen.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- A. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende, og på geoteknisk prosjekterte løsninger.
- B. Godkjent VAO-plan. VAO-planen skal minst omfatte hovedledningstraseer og påkoblingspunkt på offentlig ledningsnett.
- C. Godkjent utomhusplan 1:200. Utomhusplanen skal vise løsninger iht. kommuneplanens arealdel for; uteoppholdsarealer, lekeplass, parkering, sykkelparkering, overvannshåndtering, stigningsforhold, renovasjonsløsning, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, samt utendørs belysning.
- 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 BKS1-8 skal følgende teknisk infrastruktur være ferdigstilt:

- A. Adkomst fra Gakorimyra forlenges fram til planområdet i samsvar med regulert veisystem i tilliggende plan. Dette gjelder både kjøreveg og gs-veg. Kjøreadkomsten skal kobles på eksisterende veg, og skal prosjekteres og opparbeides iht. SVVs håndbok for veg- og gateutforming/kommunensvegnorm.
- B. Felles private parkeringsplasser SPA som dekker behovet for antall boenheter det søkes om brukstillatelse for.
- C. Private boder/carporter BG1-7 som dekker behovet for antall boenheter det søkes om brukstillatelse for.
- D. Gang- og sykkelveg som dekker behovet for antall boenheter det søkes om brukstillatelse for. Dette omfatter SGS1-5.

- E. Felles aktivitetsbygg BAB skal være ferdigstilt innen BKS6-8 gis brukstillatelse.
- F. Uteoppholdsareal BUT1 skal være ferdigstilt innen BKS1-2 gis brukstillatelse. BUT2 skal være ferdigstilt innen BKS3-5 gis brukstillatelse, og BUT3 skal være ferdigstilt innen BKS6-8 gis brukstillatelse.
- G. Småbarnslekeplass BLK skal være ferdigstilt innen første byggetrinn gis brukstillatelse.
- H. Offentlig infrastruktur som vann og avløp, kabelanlegg og belysning som dekker behovet det søkes om brukstillatelse for.
- I. Private uteplasser skal ha tilfredsstillende støyforhold.
- J. Det skal etableres en midlertidig gang- og sykkelveg på o_T5 i reguleringsplan for Gakorimyra Sør som skal lede inn til eksisterende lysløype, og sikre trygg skoleveg til Gakori skole. Utførelse jfr. Planbeskrivelsen pkt. 5.16.

5.3 Rekkefølge i tid

- A. Boligene planlegges gjennomført i følgende tre grupperinger; BKS1-2, BKS3-5 og BKS6-8.