



# PLANBESTEMMELSER

## Detaljregulering for B11 - Amtmannsnes

Planident: 5403-20180008

Arkivsak: 18/4331

Dato førstegangsbehandling: 01.07.2021

Dato sluttbehandling:

### 1 Planens intensjon

Dette er et fortettingsprosjekt hvor hensikten er å etablere 1 enebolig og 9 rekkehus på Amtmannsnes. Planen inkluderer ny adkomst fra Åttringveien, tilrettelegging for et allmenntilgjengelig rekreasjonstilbud i strandsonen sør for boligbebyggelsen og intern infrastruktur med grønnstruktur, lekeplass, snarveg, gjesteparkering og snødeponi.

### 2 Generelle bestemmelser

Der disse bestemmelsene ikke er dekkende, er det bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel som gjelder.

#### 2.1 Stedlig vegetasjon

Vegetasjon i både bebygd og ubebygd areal skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene, verken praktisk eller estetisk. Det er ikke tillatt å fjerne furuvegetasjon eller annen representativ, stedegen vegetasjon uten at dette er godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling.

Ved beplanting eller revegetering av området skal det benyttes busker og trær som gir lite pollenutslipp, som for eksempel rogn. Det vises til Hageselskapets og Husbankens veiledning for universell utforming av uteområder ved flerbolighus.

#### 2.2 Byggeskikk

Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder, tilgjengelig på Alta kommunes nettsider.

## 2.3 Universell utforming

Tiltak innenfor planområdet skal utformes på en slik måte at de kan brukes av så mange som mulige på mest mulig like vilkår. Offentlig areal og fellesområder skal utformes slik at de sikrer universell utforming.

## 2.4 Kulturminner

Skulle det under arbeidet 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, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet i felt.

## 2.5\_ Belysningsplan

For å ivareta sikkerheten for lufttrafikken ved Alta lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for området som forhindrer bruk av villedende belysning både etter ferdig utbygging og i anleggsperioden. Planen skal oversendes Avinor for godkjenning og må være godkjent før igangsetting av byggearbeider innenfor planområdet.

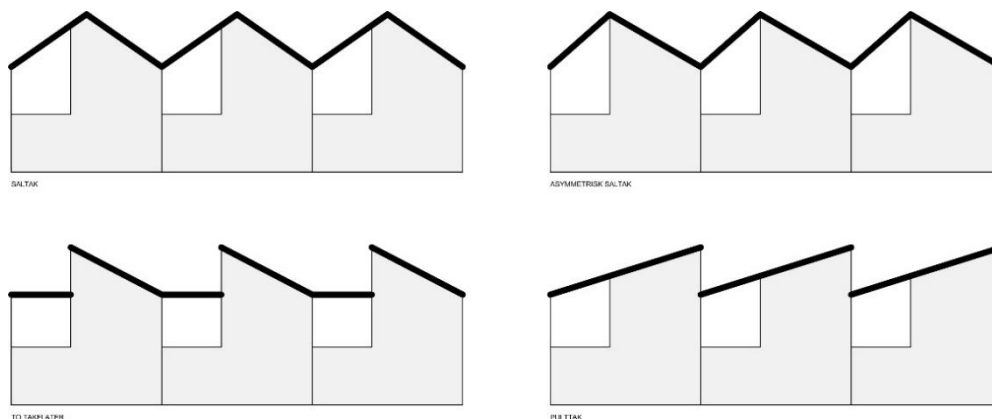
# 3 Arealområder

## 3.1 Bebyggelse og anlegg

Tidspunkt for bygg- og anleggsarbeider reguleres i henhold til gjeldende regelverk/politivedtekter.

### 3.1.1 BKS1 og BKS2 - Konsentrert småhusbebyggelse

- a. Innenfor BKS1 og BKS2 tillates det samlet inntil 9 boliger i rekke. Takformen på boligene skal være enhetlig. Tillatt takform er saltak med takvinkel 22-45 grader eller asymmetrisk saltak, pulttak eller to takflater med takvinkel 10-45 grader. Det tillates flatt tak over utearealer som skal skjermes mot flystøy. Følgende maksimale høyder over gjennomsnittlig planert terreng gjelder: Mønehøyde: 9 meter. Gesimshøyde: 7 meter. Møne skal ikke overskride kote 18. Merk at for *pulttak* og flere *takflater* tilsvarer «møne» øvre gesims. *Figur 1: Tillatte takformer iht. bestemmelsene.*



- b. Boligene skal ha inngang fra bakkeplan og trinnfri inngang.
- c. For hver boenhet skal det tilknyttes garasje eller carport. Det tillates anlagt takterrasse på taket av garasje/carport. Denne terrassen skal være delvis takoverbygd for å skjerme mot flystøy. Takoverbygg over takterrasse tillates utført som flate tak eller pulttak med maksimal vinkel 22 grader. Til hver garasje/carport skal det også etableres en sportsbod på minimum BRA 5 m<sup>2</sup>.
- d. Alle boenheter skal sikres gode og private uteoppholdsarealer på minimum 50 m<sup>2</sup>.
- e. Utnyttelsesgrad for bebygd areal er maks % BYA 45 som angitt i plankartet.
- f. Interne trafikkområder og p-plasser skal etableres med fast dekke.
- g. Det skal etableres 2 p-plasser for sykkel per boenhet.
- h. Det skal etableres 2 p-plasser for bil per bolig, fortrinnsvis 1 skal være i garasje eller carport.
- i. Alle tiltak skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk. Materialbruken og fargesettingen skal være helhetlig. Innslag av kontraster og/eller kontrastfarger tillates.

### **3.1.2 BFS - Frittliggende småhusbebyggelse**

- a. Innenfor området tillates 1 enebolig. Kjeller på lavere nivå enn kote 3 tillates dersom utbygger/tiltakshaver kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo.
- b. Det tillates 1 bi-leilighet med maksimalt BRA 50m<sup>2</sup>.
- c. Tillatt takform er saltak eller to takflater. Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader. Maksimale høyder over gjennomsnittlig planert terreng (ved to takflater tilsvarende her «møne» øvre gesims og «gesims» nedre gesims): 8 meter mønehøyde, 6 meter gesimshøyde. Høyeste mønehøyde skal ikke overskride kote 17.
- d. Det tillates frittliggende eller sammenhengende garasje på maksimalt BRA 50 m<sup>2</sup>. Tillatt takform: Frittliggende garasje skal ha saltak. Ved sammenbygd garasje tillates saltak eller pulttak. Maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 2,8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e. Det tillates utebod, grillstue o.l., men totalt antall bygninger på eiendommen skal ikke overskride 4 stk.
- f. Det skal sikres gode private uteoppholdsarealer på minimum 50 m<sup>2</sup>. Eventuell bi-leilighet skal også sikres gode private uteoppholdsarealer på minimum 25 m<sup>2</sup>.
- g. Utnyttelsesgrad for bebygd areal er maks. %-BYA 35 som angitt i plankartet.
- h. Alle tiltak skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk. Materialbruken og fargesettingen skal være helhetlig. Innslag av kontraster og/eller kontrastfarger tillates.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til Alta kommunes normer.

### **3.2.1 Felles avkjørsel f\_SKV1**

Avkjørselen gir adkomst til boliger innenfor planområdet via f\_SKV2 og adkomst til boliger øst for planområdet. Avkjørselen opparbeides med fast dekke og belyses i forskriftsmessig stand.

### **3.2.2 Felles avkjørsel f\_SKV2**

Avkjørselen gir adkomst til BFS, BKS2 samt til BKS1 via parkering SPP, og opparbeides med fast dekke og belyses i forskriftsmessig stand. Plasseringen av avkjørsel til boligene er omtrentlig plassert og fastsettes på hensiktsmessig måte i byggetillatelse. SKV2 skal også fungere som vendehammer.

### **3.2.3 Annen veigrunn f\_SVG1 og f\_SVG2**

Dette grøftearealet skal vedlikeholdes slik at det fremstår estetisk tiltalende. Innenfor frisktlinjer skal det være fri sikt i høyde > 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

### **3.2.4 Nettstasjon o\_BE**

Avhengig av endelig effektbehov for tiltak innenfor planområdet kan det være nødvendig med ny nettstasjon som plasseres innenfor området BE. Behov og plassering avgjøres i samråd med Alta Kraftlag. Dersom det ikke er behov for nettstasjon, gjelder bestemmelser som for delområde f\_GT.

### **3.2.5 Parkeringsplass f\_SPP**

Parkeringsplass SPP er gjesteparkering for boligene i område BKS1 og BKS2. For hver boenhet skal det opparbeides 0,5 p-plass. Parkeringsplassen etableres med fast dekke og forskriftsmessig belysning. Minimum 1 parkeringsplass skal være HC-tilpasset med størrelse 4,5 x 5 meter.

### **3.2.6 Snødeponi f\_BAS1 og f\_BAS2**

Snødeponiene skal holdes fri for bygningsmessige tiltak som kan være til hindring for snøopplagring. Arealet gis en slik utforming at det fremstår estetisk tiltalende også i sommerhalvåret.

### 3.3 Grønnstruktur

#### 3.3.1 Blå/grønnstruktur f\_GBG1, f\_GBG2 og f\_GBG3

Områdene skal fungere som grønn vegetasjons- og klimaskjerm mot naboeiendommer og skal re-vegeteres eller tilsås etter utbygging. Områdene kan benyttes for snøopplag, men skal vedlikeholdes og driftes slik at de fremstår estetisk tiltalende både sommer og vinter.

#### 3.3.2 Småbarnslekeplass f\_BLK

Lekeklassen skal opparbeides og utstyres som småbarnslekeplass iht. Alta kommunes lekeplassnorm. Området skal beplantes og være en del av tilliggende grønnstruktur. Mot boligområde BKS1 og avkjørsel SKV2 skal lekeklassen skjermes med gjerde, hekk, busker eller lignende.

#### 3.3.3 Turveif\_GT

Turveien skal danne en snarveiforbindelse til sjøen. Turveien gis belysning og etableres med hensiktsmessig dekke som gjør at den kan benyttes av flest mulig.

#### 3.3.4 Friluftsområde/Blå-grønnstruktur f\_GBG4

Delområdet skal fungere som et offentlig friluftsområde. Området skal opparbeides og møbleres, jf. planbeskrivelsens vedlegg 8 – utomhusplan.

## 4 Hensyns- og faresoner

### 4.1 Hensynssone H220 – Alta lufthavn

Området ligger cirka 1,8 km nordvest for landingsterskel til Alta lufthavns rullebane og påvirkes av støy fra flytrafikk. Hensynssonen for støy er ifølge Avinor i nedre del av «gul» kategori som starter ved 52 dB. Dette setter krav til støyfølsom bebyggelse som tillates oppført dersom avbøtende tiltak kan dokumenteres å gi tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje. Øvrige bestemmelser innenfor sonen er:

#### 4.1.1 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Alta lufthavn

Det må ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene/hinderflatene (utflygingsflaten) i restriksjonsplanen for Alta lufthavn. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran i området av hensyn til flysikkerheten. Dersom det skal benyttes mobilkran høyere enn kote 33, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Alta lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast

rødt hinderlys på enden av kranarm og at den må kunne senkes i forbindelse med flygninger til/fra Alta lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Alta lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av mobilkran før det foreligger godkjenning fra Avinor.

#### **4.1.2 Krav til radiotekniske vurderinger**

Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg over kote 23, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring om radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasadetegning. Det stilles ingen krav til radioteknisk vurdering i forbindelse med byggearbeider. Kommunen kan ikke gi igangsettelsestillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av bygg/påbygg/anlegg.

#### **4.2 Hensynssoner H140\_1 og H140\_2 - Frisikt**

Frisiktsonene skal være hinderfrie i høyde > 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

#### **4.3 Faresone H370 – Høyspentanlegg**

Sonen dekker et område 5 meter fra trafo-område BE i alle retninger. Etter eventuell etablering av trafo tillates det ikke bruk av brennbart byggverk innenfor sonen.

## **5 Rekkefølgebestemmelser**

- A. Områdene BKS1 og BKS2 bygges ut i ett byggetrinn. Området BFS kan bygges ut uavhengig av områdene BKS1 og BKS2.
- B. Senest ved søknad om igangsettingstillatelse (eller ett-trinns tillatelse) for bygningsmessige tiltak etter planen skal det vedlegges følgende:
  - Detaljprosjektert VAO-plan. Planen skal inneholde vurdering av kompensierende tiltak for sløkkevann, håndtering av overvann og plan for ny vannkum på eksisterende kommunal vannledning med avgrensning til reguleringsområdet.
  - Belysningsplan jf. pkt. 2.4.
- C. Før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor BFS skal SKV1, SKV2 og SVG2 være ferdigstilt.
- D. Før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor BKS1 og BKS2 skal følgende være ferdigstilt: SKV1, SKV2, SVG1, SVG2, SPP og BLK.
- E. Før det gis ferdigattest for boenheter innenfor BKS1 og BKS2 skal følgende være ferdigstilt: GBG1, GBG2, GBG3, GBG4, GT, BAS1 og BAS2.
- F. Støyreducerende tiltak, jf. pkt. 4.1, skal være gjennomført og dokumenteres før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.