

## **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN FOR ALTA SENTRUM UTEROM: GÅGATE, TORG OG PARK**

**TILKNYTТА: REG.PLAN FOR ALTA SENTRUM, EGENGODKJ. 23. OKT -95**

**Vedtatt: 9. september 1997**

*Endring etter forenklet prosess 10.12.21, sak 2021/4847.*

### **§1 GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **1.1 AVGRENSING AV PLANOMRÅDET**

Der regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

#### **1.2 FORMÅL MED BEBYGGELSESPANEN**

Bebyggelsesplan for gågate, torg og park bygger på reguleringsplanens intensjon om å styrke sentrums identitet og kvaliteten på det offentlige rommet ved krav til og tiltak for utearealer, herunder:

- Vektlegge at lokal identitet styrkes gjennom synliggjøring i uterommene.
- Angi ny plassering av to av de etablerte kioskene slik at de fungerer i seg selv og i et samspill med omkringliggende funksjoner som torg, gågate, park og festplass.
- Gi bestemmelser for utforming av kioskene ved ombygging, herunder løse erstatning for kioskens etablerte mellombygg, slik at kioskene får en enhetlig utforming.
- Løse nytt torg tilknytta gågata med plass til 8-10 torgbiler.
- Løse ny utforming av parken som gjør den attraktiv for variert bruk dag og kveld, sommer og vinter, av alle aldersgrupper med vekt på barn og unge.
- I park- og torg-området skal det finnes scene(r) for fest og mer uformell bruk.
- Torget og parken skal sammen kunne brukes som en festplass ved egnede anledninger.
- Planen skal angi hvor kunstnerisk utsmykning skal utarbeides.
- Retningslinjene til planen angir hvilke områder som bør opparbeides **under ett** og gir råd om **rekkefølgen** mellom områdene.

#### **1.3 FORMÅL INNAFOR PLANOMRÅDET**

Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

##### **BYGGEOMRÅDER**

Forretning (F10-13)

##### **FRIOMRÅDE**

Park (FP1)

##### **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Frontarealer (Fo1-

Fortausarealer (TF1-

Midtsone i gågate (TG1-

Torg (TT 1)

Adkomstsoner (TA 1)

##### **SPECIALOMRÅDER**

Kunstnerisk utsmykning (KU1-

Trafo (SK1)

Klimavernsone (SK1-2)

## §2 FELLES BESTEMMELSER

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>2.1 PLANKRAV</b></p> <p><b>2.1.1 Plankrav for offentlige trafikkarealer og parker</b> Før tiltak settes i gang innafor arealer regulert til offentlig trafikkformål (Tfo, TF, <sup>TM</sup>, TT og TA) eller offentlige friområder (FP) eller spesialområder (KU, KA eller KL), skal det innhentes byggetillatelse etter § 93 i PBL. Krav til dokumentasjon til slik søknad er vist i retningslinjene.</p> <p><b>2.1.2 Plankrav for F 10 - 13</b> Før tiltak settes i gang skal det innhentes byggetillatelse etter § 93 i PBL. Krav til dokumentasjon til slik søknad er vist i retningslinjene.</p> <p>Ved betydelige fasademessige endringer og ved tilbygg av kioskene, skal tiltakshaver i samarbeid med de øvrige kioskeiere utarbeide felles forprosjekt for bygningsmessige arbeider på de fire kioskene, jfr. § 2.2.2. Ved mindre endringer frafalles dette kravet.</p>	<p><b>Minimumskrav til dokumentasjon til søknad om byggetillatelse etter PBL § 93</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dokumentasjon skal bygge på bebyggelsesplan, og forprosjekt til uteanlegget</li><li>• Søknaden skal omfatte en <b>hel</b> av de delene som er vist i retn. linjer til 2.2.</li><li>• Sammenheng med omkringliggende bygninger og tilliggende utearealer skal dokumenteres med snitt med nøyaktig høydefastsetting.</li><li>• Materialet skal vise detaljprosjektert areal med hensyn til materialbruk, belegningsmønster, leggeteknikk, beplantning, fast møblering, fundamentering, overvannshåndtering og kabelanlegg</li><li>• Plantegninger og snitt skal byggemeldes i M 1:50, M 1:20 for viktige detaljer.</li></ul> <p><b>Minimumskrav til dokumentasjon til søknad om byggetillatelse etter PBL § 93.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Søknaden skal redegjøre for felles forprosjekt hvis arbeidet er så stort at det omfattes av dette kravet.</li><li>• Sammenheng med omkringliggende bygninger og tilliggende utearealer skal dokumenteres med snitt med nøyaktig høydefastsetting</li><li>• Det kreves innlevert plan, snitt og fasader i M=1:50.</li></ul>

## 2.2 REKKEFØLGE

### 2.2.1 Rekkefølge av delområder

Planområdet er inndelt i 6 delområder som kan opparbeides som egne konstruksjonsdeler.

Hvert delområde skal opparbeides etter etappevis anleggsplan. Anleggsplan skal høres av berørte forretningsdrivende (eiere og leietakere) før anleggsstart.

### 2.2.2 Rekkefølgebestemmelser for kioskene

Kioskene skal flyttes samtidig med opparbeidelse av torget. Større endringer i bygningenes fasader tillates ikke før kioskene har fått sin endelige plassering i samsvar med bebyggelsesplanen.

### 2.2.3 Kabelanlegg

Det skal legges **varmekabler** i adkomstsoner i frontarealer, fortausarealer og tverrforbindelser mellom fortausarealene og **OPI-kanaler** for strøm- og telekabler i midtsonen i gata samtidig med den øvrige opparbeidelsen av uteanlegget.

## 2.3 GENERELLE FUNKSJONS- OG UTFORMINGSKRAV

### 2.3.1 Funksjonskrav til utearealer

Utearealene skal i størst mulig grad utformes slik at de fremstår som trafikksikre lekearealer for barn.

Områdene skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

### 2.3.2 Overflater

Belegg i gågate, torg og park skal holde høy kvalitet, og ha stort innslag av lokale og regionale materialer i gatebelegningen. Til avgrensninger mellom ulike beleggtypen brukes granitt eller skifer - granitt skal brukes der overflaten vil belastes med kjøretrafikk. Det skal tilstrebes en variert materialbruk med avstemte fargevariasjoner og f.eks kuppelstein for å spille på assosiasjoner til Altaelva og vann generelt.

*Rekkefølgen vil bli vurdert i forhold til byggeprosjekter langs gågate, torg og park. Anbefalt rekkefølge:*

*Se kart 1 i de vedlagte retningslinjene.*

*Varmekabelanlegget skal seksjoneres slik at de ulike delene av gågateløpet kan styres på en hensiktsmessig måte for å begrense driftskostnader.*

*Dette med hensyn til boliger som kan etableres i kvartalsområdet, og for barn som bruker sentrumsområdet til besøk.*

### 2.3.3 Møblering

All møblering skal være gjennomgående for de ulike deler av gågata slik at lysarmaturer, gatemøbler, søppelkasser, vegetasjon, treomramninger og pullerter kan gjenkjennes langs hele gateløpet.

Møbleringen skal holde høy kvalitet og tåle daglig røff bruk og vinterklima.

*Møbleringen skal hente inspirasjon fra laksefiske og Altaelva. Dette er tenkt særlig med henblikk på lysarmaturer, og sittebenker som skal spesialdesignes for planområdet.*

*Opphavsrett design av benker.*

## §3 BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, F10-F13

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.1 FORMÅL</b></p> <p>Området er regulert til publikumsretta forretningsformål. Alle birom som lager, våtrom, garderobe o.l. skal plasseres i kjeller der slik er tilgjengelig.</p> <p><b>3.2 ETASJETALL OG UTN.GRAD</b></p> <p>Det tillates bygd en etasje med kjeller. Bygningene kan utvides med tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> for F 10 og F11, og 20 kvm for F 12 og F13 innafør regulert frontareal. Takoverdekke over inngang o.l. kommer i tillegg. Ved flytting av kiosker til torg, skal det bygges kjeller under nybygg.</p> <p><b>3.3 UTFORMING</b></p> <p>Kioskene skal ha pyramideforma tak. Kioskene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bygningenes form, fasader, vindusinnndeling og synlige materialer skal harmonere med de øvrige kioskenes form og materialbruk, jfr. krav om felles plan, § 2.1.2. Bygningene skal henvende seg til alle sider med innbydende fasadeløsninger. Bygningenes hovedinngang er vist på planen. Tilbygg skal også utformes ihht disse bestemmelsene.</p>	<p><i>Det er mulig å bygge et kaldtak med brattere takvinkel for å gi kioskene et lettere uttrykk. Taktekking i dette tilfellet vil være kobber.</i></p>

### 3.4 MATERIALBRUK

Fasadene tillates utført i tre og fasadestein med en vesentlig økning av vindusflater. Andel avfasadestein bør utgjøre mellom 20-30%. Taktekking skal være skifer.

*Dekorasjon med fasadestein bør gjøres f.eks. rundt inngangspartier. Det anbefales å lage mosaikk med innslag av kobber.*

## §4 OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL

Bestemmelser	Retningslinjer
<h3>4.1 GENERELT</h3> <h4>4.1.1 Uteservering</h4> <p>Uteservering får etableres i direkte tilknytning til forretning, ut til maks 3,5 m fra fasaden eller til møtet med overvannsrenne. Lengden av serveringen langs med fasaden får maks være 80 % av bevertningsstedets lengde. Konstruksjonen får gå over både <b>frontareal</b> og <b>fortausareal</b>. Menyskilt, navneskilt eller blomsterkasser/blomsterurner kan ikke settes opp utenfor salgs-/serveringsarealets avgrensning.</p> <p><u>For kioskene på torget gjelder følgende:</u> <b>F10-F11</b> kan ha uteservering mot gågate, ut til maks 4,8 m fra fasaden eller til møtet med overvannsrenne. Eventuell uteservering på baksiden, mot parken, får bygge inntil maks 3,2 m fra fasaden. <b>F12-F13</b> kan ha uteservering mot torget, ut til maks 3,5 m fra fasaden. Uteservering får ikke være til hinder for ferdsel i trappe ned fra torget.</p> <p>Uteservering utenfor egen grunn krever avtale med kommunen.</p> <p><u>Estetisk utforming:</u> uteserveringen skal være et positivt tilskudd til sentrum, noe som oppnås ved god formmessig tilpasning og god kvalitet på alle stedets elementer med hensyn til konstruksjon, utforming, materialbruk, farger, volum og vedlikehold. Uteserveringen skal avgrenses med en lett konstruksjon, her menes gjerde, tau,</p>	

blomsterkasser m.m. Gjerde får ikke være høyere enn 1,2 meter. Det er tillatt å bygge terrasse.

Universell utforming: må ivaretas. Adkomst fram til og inn i, på et utendørs serveringsområde skal være universelt utformet, med adkomst på minimum 1,5 m passasje. Avgrensninger og plassering av møbler må være slik utformet og plassert at de ikke er til hinder for syns- og bevegelsehemmede. Det skal legges vekt på god kvalitet og gode løsninger i forhold til krav til universell utforming, funksjonalitet og brukervennlighet.

Tidsbegrensning: uteservering tillates fra 1. mai og til og med 15. oktober.

#### 4.2 FRONTAREALER TF01-12

Frontarelene inngår i det offentlige rommet, men den enkelte forretningsdrivende har bruksrett til arealet, som kan brukes til utstillinger o.a. løse innretninger. Disse må ikke komme i konflikt med fri passasje langs fortau.

I frontarealer skal det opparbeides gatebelegg bestående av skifer, tegl, asfalt og beplantning. Inngangspartier skal være detaljert med skifer, og skifer bør legges som overgangssone inn mot fasadelivet, ut mot fortausarealet og ved andre elementer i fasaden en ønsker å understreke. Tegl nyttes som dekke, og kan brukes ved elementer som skal markeres.

Bredden er vist på plankartet, og er som regel 2 m. For kioskene gjelder egne bestemmelser for bygging i frontareal.

#### 4.3 FORTAUSAREALER TF1-4

I fortausarealene inngår **fortau** (2 m) og **overvannsrenne** (1/2 m).

I fortausarealet skal det legges et belegg av sagde skiferheller.

Overvannsystemet løses ved en 0,5 m bred steinsatt renne med lokalt fall til overvannsrister, beliggende mellom fortau og midtsone i gågata.

*Tegl anbefales lagt for å knytte utearealenes dekke til vegger i rommet (bygningene), og slik bidra til å skape et helhetlig uterom. Beplantning bør begrenses til et par planteslag gjennom gata.*

*I første byggetrinn legges fortau med et laminat av skifer og betong som prøveprosjekt. Hvis dette gir gode resultater, skal skifer legges slik i fortau i hel anlegget.*

Varmekabler legges i fortau og overvannsrenne.

#### **4.4 MIDTSONE I GÅGATA TM1-4**

Midtsone i gågata består av et åpent areal og møbleringssoner.

**Det åpne arealet** skal hovedsakelig være asfaltert, med unntak av markeringer av krysningspunkter som kan belegges med naturstein, rullestein lagt i betong m.v. Det åpne arealet skal tåle belastninger av nødvendig varelevering og vedlikeholdskjøring. Det skal bygges OPI-kanal for strøm- og telekabler, med kum ca. hver 100 m, i arealet.

**Møbleringssonene** opparbeides med stort innslag av lokalt og regionalt materiale og skal inneholde vegetasjon, benker og belysning.

Pullerter og belysning kan være gjennomgående for både åpne og møblerte areal.

#### **4.5 TORG TT1**

Torget skal opparbeides med hardt belegg som tåler kjøring, også vintertid. Salgssoner skal markeres i dekke. Dekket skal ha innslag av granitt. Torget skal ha lukka drenering. En mur skal ta opp høydeforskjell til parkeringsplass.

Søppelhåndtering skal løses tilknyttet torget.

#### **4.6 ADKOMSTSONE TIL GÅGATA TA1**

Arealet skal opparbeides med hardt belegg, som tåler kjøring, også vinterstid. Arealer for gående skal ha høy kvalitet i materialbruk, og det skal legges vekt på framkommelighet (varmekabler/sklisikre materialer).

Høydeforskjell tas opp med både trapper og rampe for gående. Mot Markveien skal anlegget utformes bevisst med hensyn til å introdusere gågata til forbipasserende, bl.a. med bruk av vegetasjon.

*Varelevering er tidsbegrensa til før kl. 10 på morgnen og etter kl. 17.00 på ettermiddag.*

## §5 FRIOMRÅDER, FP1

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>5.1 SENTRUMPARKEN FP1</b></p> <p><b>Sentrumsparken</b> skal opparbeides med et hardt belegg. Beplantning skal omkranse et indre åpent rom i parken.</p> <p>Plankartet viser intensjonen mht</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• omrammende vegetasjon av høye parktrær</li><li>• areal avsatt til møblering av lekeareal</li><li>• møblering med benker</li><li>• plassering av scene og kunstnerisk</li><li>• utsmykning</li></ul> <p>Det skal benyttes stedegent plantemateriale av høy kvalitet, parktrær.</p> <p><b>Lekearealet</b> skal være minst 100 kvm stort, og skal ligge på østsiden av parken. Det skal delvis ha en myk bunn, f.eks. sand, og skal møbleres med lekeapparater som henter lokal inspirasjon og assosieres med annen møblering i området mht. materialbruk og utforming.</p> <p><b>5.2 HOTELLPARKEN FP2</b></p> <p>Parken skal opparbeides med hardt dekke, bytrær, lav vegetasjon og benk. Sandkasse skal integreres som lekemulighet i parken.</p>	<p><i>Intensjonen bak det harde belegget å er sikre muligheter for bruk til festplass og ulike andre anledninger hvor dette er nødvendig.</i></p> <p><i>Parktrærne skal være furu hvis det er mulig.</i></p>

## §6 SPESIALOMRÅDER

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>6.1 KUNSTNERISK UTSMYKNING KU1 – 4</b></p> <p>I arealene KU 1- 4 skal det utarbeides kunstnerisk utsmykning av høy standard.</p>	<p><i>Fortrinnsvis skal kunstnere som er organisert i Norsk Kunstnerforbund benyttes, med henblikk på støtte fra Norsk Kulturråd.</i></p>

KU1 er vannskulptur/scene i parken.

KU2 er utsmykning i overgang mellom torg og park, med tema vann/sommer og ild/laserlys/vinter. Utsmykningen skal utformes slik at den ikke er til hinder for den visuelle kontakten mellom torg og park.

KU3 er skulptur med tema skiferarbeide.

KU4 er steinsatte felt i gågata.

## **6.2 TRAFØ-KIOSK KA1**

Traføkiosken skal gis kunstnerisk utsmykning, men beholde sin funksjon. Styrings-/fordelingsenhet for varmekabelanlegg integreres i bygningsmassen.

## **6.3 KLIMAVERNSONE KL1**

I området skal det etableres klimavern i form av lav vegetasjon kombinert med høye parktrær.

*I forbindelse med kunstnerisk utsmykning skal utstilling med tema kraftverk vurderes.*

*Lav vegetasjon bør være vintergrønn, f.eks. einer. Parktrærne skal være oppstammede, eller stå med en viss avstand. Intensjonen er å sikre en viss visuell kontakt gjennom beplantningen.*