

Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn	REGULERINGSPLAN FOR AMFI ALTA STORSENTER
Arkivsak	07/3122
Planid	20070026
Vedtatt	22.09.08

Endring etter forenklet prosess 10.12.21, sak 2021/4847.

§ 1 Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
Definisjon: Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bli så at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene. Kfr MDs veileder for Regulerings- og bebyggelsesplaner.	Definisjon: Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser
Planens intensjon er å: a) Lage en god løsning for en utvidelse av forretningsdriften til Amfi Alta Storsenter. b) Legge til rette for bygging av hotell over utvidet kjøpesenter. c) Legge til rette for økt bruk av eksisterende gågate og utbedring av tilliggende by- og plassrom. d) Løse parkeringsbehovet som tiltaket utløser samt øke kapasiteten på dagens parkeringsplasser i Alta Sentrum ved å legge til rette for bygging av parkeringshus. e) Sette av areal til rundkjøring i veikrysset Bjørn Wirkolas vei/Dalebakken /Labyrinten for å løse de trafikale utfordringene tiltaket utløser.	<i>Det regulerte området er vist med avgrensning på plankartet.</i>

§ 2. Generelle bestemmelser

2.1 Overordnede bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) I fasaden mot Markedsgata, Labyrinten og Hesteskoen skal det lokaliseres innganger til publikumsrettet aktivitet for minimum hver 30. meter.</p> <p>b) Bevertning mot Markedsgata skal ha egne innganger og kunne fungere uavhengig av storsenterets åpningstider.</p> <p>c) Til rammesøknad kreves det en arkitektonisk redegjørelse av alle fasader og takflater m.h.t. form, materialer, fargebruk og annen detaljering. Forslag til fasader skal utarbeides i to alternativer.</p> <p>d) Skilt- og reklamebruk, utvendig belysning og farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse samt være i tråd med kommunens skiltvedtekter.</p> <p>e) Det kreves følgende dokumentasjon ved søknad om igangsetting:</p> <ul style="list-style-type: none">• Snitt/ plan/oppriss med evt. terreng og nabobygg M 1:200.• Riggplan	<p>På plankart er formålsgrenser for forslag til reguleringsplan for Alta sentrum medtatt som bakgrunn. Denne planen har vært ute til offentlig ettersyn men er ikke vedtatt.</p> <p>Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid må arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndigheter varsles.</p>

2.2 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Rekkefølge på ferdigstilling av bygningsdeler:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Parkeringshus2. Kjøpesenter med varemottak3. Rundkjøring og utomhusområder4. Hotell <p>b) For hvert utbyggingstrinn skal det sammen med søknad om rammetillatelse innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanene skal avklare følgende forhold: atkomst, parkering, sykkelparkering, organisering/funksjon for uteområder, forholdet til tilstøtende områder, eksisterende og ny vegetasjon, materialbruk</p> <p>c) Det gis ikke brukstillatelse før uteområdene er opparbeidet i henhold til vedtatt utomhusplan. Alternativt kan det, på bakgrunn av årstid eller andre særlige grunner, gis tidsfrist for opparbeidelse etter at brukstillatelse er gitt, dog ikke lenger enn ett år.</p> <p>d) Venteareal for varelevering i Hestekoene skal opparbeides samtidig med utvidelsen av storsenteret.</p> <p>e) Endring av kjøremønster i Hestekoene må være ferdigstilt og bekjentgjort før det kan gis brukstillatelse for ny varelevering.</p> <p>f) Publikumsadkomst til Labyrinten, Markedsgata/gågata og Hestekoene skal være etablert med maksimum 30 meters innbyrdes avstand før det gis brukstillatelse til de ulike utbyggingstrinn i prosjektet, kf pkt. 2.1.a)</p> <p>g) Parkeringshus (T1) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til kjøpesenter.</p> <p>h) Rundkjøring i Bjørn Wirkolas vei med tilhørende fortau/gangveier skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til hotell.</p> <p>i) Det skal legges til rette for sykkelparkering i tilknytning til kundeinnganger.</p>	

2.4 Byggeskikk/estetikk

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisrom og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.</p> <p>b) Takform og takvinkel skal bearbeides arkitektonisk slik at de tilpasses omgivelsene. Takflater på de ulike byggeområdene skal etter opparbeidelse fremstå på en slik måte at bygget fremstår som en enhet.</p> <p>c) Fasader skal oppbrytes og gis en variasjon i plan og fasadeinndeling.</p> <p>d) Fasader skal i minst mulig grad fremstå som lukkede.</p> <p>e) Mønehøyder og byggets utforming skal planlegges på en slik måte at de gir minst mulig skyggevirkning på omkringliggende bygninger og gågate.</p>	

2.5 Universell utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) All utbygging skal tilfredsstillende tilgjengelighet for alle. Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i Teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder.</p> <p>b) Det skal sikres trinnfri overgang mellom gågaten og senteret.</p> <p>c) Det skal opparbeides et innendørs gangareal i kjøpesenterets 1. etasje som kan fungere som en bymessig passasje mellom Markedsgata og uteområdet syd for hotell.</p>	<p>Det bør velges vegetasjon med lite pollenutslipp, eksempelvis rogn. I tillegg bør det være innslag av vintergrønn vegetasjon.</p>

2.6 Energi og miljø

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Ved ny-, til- og ombygging innenfor planområdet skal det legges til rette for varmeanlegg som muliggjør utnyttelse av fjernvarme med alternativ energi.	<i>Det vises til ny teknisk forskrift, TEK 07. Med alternativ energi(kilde) forstås energiforsyning som ikke er elektrisitet og/eller fossile brensler.</i>

§ 3 Byggeområder

Generelt

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.1 Generelt a) På byggeområder følger formålsgrensen byggets ytteravgrensing og byggelinje. BYA vil av den grunn være 100 % på alle byggeområder. b) Det kreves en arkitektonisk bearbeiding av alle bygningsmessige tiltak. Kompetansekrav: sivilarkitekt, tiltaksklasse 3. c) Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. d) De enkelte bygg skal ha god kvalitet i valg av fasadematerialer ihht. gjeldende reguleringsplan for Alta sentrum. e) Medregnet i formål for kjøpesenter er også andre kjøpesenterfunksjoner som spisesteder, kontorer, spiserom, lager, varemottak, teknisk rom og annet nødvendig driftsareal for kjøpesenter. f) Medregnet i formål for hotell er også funksjoner tilhørende hotell som bevertning, bar, konferanserom, hotellrom, teknisk rom og annet nødvendig driftsareal for hotелldrift.	<i>Maksimal kotehøyde er fastsatt i moh (meter over havoverflaten). Maksimal kotehøyde for byggetiltak innenfor de enkelte områdene, er angitt i plankart.</i>

<p>3.1.2 Parkering</p> <p>a) Det skal tilrettelegges for parkering under bakkenivå og i parkeringshus.</p> <p>b) For beregning av parkeringsbehovet til de ulike reguleringsformål skal det benyttes følgende oppsett;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Møte-/ konferanserom: 10 pl./ 100 m2 • Restaurant: 0,25 pl./ antall sittepl. + ansatte • Hotell: 0,6 pl./ antall rom + ansatte • Forretning: 2,5 pl./ 100 m2 	<p><i>Bygningsarealet regnes som brutto gulvareal ihht. teknisk forskrift.</i></p> <p><i>Ved beregning av parkeringsbehovet kan det vurderes hvorvidt bygningens samdrift av ulike funksjoner skal tas hensyn til.</i></p>
<p>3.1.3 Sjøppel/ avfallshåndtering</p> <p>a) Avfallshåndtering skal løses på en hygienisk og estetisk forsvarlig måte ved bygging av egne innbygde søppelrom.</p>	
<p>3.1.4 Kombinerte formål</p> <p>a) Områder med kombinerte formål som i hovedsak består av byggeområder er medtatt under §3. Generelle bestemmelser for byggeområder under § 3.1 gjelder også for kombinerte formål hvor det inngår byggeområder.</p>	

3.2. Forretningsformål, kjøpesenter. Felt B1

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.2.1 Grad av utnytting</p> <p>a) Maks. BRA: 14 200 m2 + eksisterende kjeller</p> <p>Maks. gesimshøyde: kt. 66,0 moh</p> <p>Det tillates teknisk rom på tak med høyde inntil 3,7 m over tak..</p>	<p>Maksimal <i>kotehøyde</i> er fastsatt i moh (meter over havoverflaten). Maksimal <i>kotehøyde</i> for byggetiltak innenfor de enkelte områdene, er angitt i plankart.</p>
<p>3.2.2 Takform og takvinkel</p> <p>Området skal ha flate tak.</p>	

3.3 Kombinerte formål, B2

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.3.1 Formål</p> <p>Byggeområde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kjøpesenter <p>Offentlig trafikkområde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering <p>Gjelder parkering over tak.</p>	<p><i>Bygget er i flere etasjer med ulike funksjoner i etasjene. Kjøpesenter i 1. og 2. etg. og parkering på tak over 2. etg.</i></p>
<p>3.3.2 Grad av utnyttning</p> <p>a) Maks. BRA: 1730 m² + parkeringsdekke Maks. gesimshøyde: Kt. 65</p> <p>b) Det tillates utnyttelse av tak over varelevering til personbilparkering. Parkeringsplasser vil være en del av parkeringshuset.</p> <p>Det tillates heisrom/trapperom med høyde inntil 1,5 m over gesimshøyden.</p>	<p><i>Trapperom/heisrom er markert på plankartet</i></p>
<p>3.3.3 Takform og takvinkel</p> <p>Området skal ha flate tak.</p>	
<p>3.3.4 Material- og fargebruk</p> <p>a) Påbygg på eksisterende senter samt eksisterende fasade skal fremstå som lett og enkel med en minimal detaljering.</p> <p>b) Varelevering skal utarbeides på en slik måte at aktivitet fra biler og søppelrom og lignende ikke virker sjenerende på omgivelsene. Varemottaket skal kunne avstenges med port.</p>	

3.4 Kombinerte formål, B3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.4.1 Formål</p> <p>Byggeområde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kjøpesenter <p>Offentlig trafikkområde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering <p>Gjelder parkering i kjeller.</p>	<p><i>Bygget er i flere etasjer med kjøpesenter i to etasjer og parkering i kjeller.</i></p>
<p>3.4.2 Grad av utnytting</p> <p>a) Maks. BRA: 3650 m² + parkeringskjeller og teknisk rom</p> <p>Maks. gesimshøyde: Kt. 63,5.</p> <p>b) Det tillates parkeringskjeller under området.</p> <p>Det tillates heisrom/trapperom med gesimshøyde kt. 66 ved fasade mot Markedsgata.</p> <p>Det tillates overbygd teknisk rom med gesimshøyde maks. kt. 69,0.</p>	<p><i>Hevet trapperom er nødvendig i forbindelse med rømningsvei fra hotelldelen. Området er markert på plankart.</i></p> <p><i>Teknisk rom er markert på plankartet.</i></p>
<p>3.4.3 Takform og takvinkel</p> <p>a) Området skal ha flate tak.</p>	<p><i>Området omfattes i stor grad av eksisterende bygg. Det legges ikke opp til endringer av fasaden mot Markedsgata bortsett fra heving av trapperom og event endring av farge.</i></p>

3.5 Kombinerte formål, B4

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.5.1 Formål</p> <p>Byggeområde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kjøpesenter <p>Offentlig trafikkområde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering <p>Gjelder parkering i kjeller.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gågate 	<p><i>Bygget er i flere etasjer med inntrekk i 1. etg. slik at det blir gågate på bakkeplan og forretning i 2. etg. Parkering i kjeller.</i></p>

<p>3.5.2 Grad av utnytting</p> <p>a) Maks. BRA: 186 m² + kjellerplan og overbygd uteområde. Maks. gesimshøyde: Kt. 63,50</p> <p>b) Det tillates parkeringskjeller under området. Mot Markedsgata skal fasadelivet i hele 1 etasje trekkes 5 meter inn fra byggegrense.</p>	
<p>3.5.3 Takform og takvinkel</p> <p>Området skal ha flatt tak tilpasset omgivelsene og skal i minst mulig grad begrense solforhold i omkringliggende offentlige uterom.</p>	
<p>3.5.4 Material- og fargebruk</p> <p>a) I 1. etasje forretning skal det være store innslag av gjennomskinnelige materialer slik at etasjen bringer lys ut på gaten og fremstår som ”lett”.</p> <p>b) Det kan i 2 etasje forretning bygges i ”tyngre” materialer. Bebyggelsen må gis en utforming slik at dette leses som en helhetlig bygning.</p> <p>c) Overbygd uteområde (gågate) skal bygges opp med brustein eller belegningsstein tilpasset materialvalget i dagens gågate.</p>	

3.6 Kombinerte formål, B5

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.6.1 Formål</p> <p>Byggeområde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kjøpesenter • Hotell <p>Offentlig trafikkområde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering <p>Gjelder parkering i kjeller.</p>	<p><i>Bygget er i flere etasjer med ulike funksjoner i etasjene. Forretning bygges i to etasjer. Over dette planlegges hotell i fire etasjer og konferansedel på hotell i en etasje. Hele kjeller benyttes som parkeringsplass.</i></p>

<p>3.6.2 Grad av utnytting</p> <p>a) Maks BRA: 12.850 m² + kjellerplan Maks. gesimshøyde: Kt.77,5</p> <p>b) Det tillates parkeringskjeller under området. Det tillates teknisk rom inntil 2,5 m over gesimshøyden. Utforming av dette skal avklares i byggesaken.</p>	<p><i>Hotell med konferansedel er fra og med 3. etg. til 6. etasje. Det planlegges resepsjon og frokostrestaurant i 1. etg.. Det øvrige av 1. og 2. etasje vil være kjøpesenter.</i></p>
<p>3.6.3 Takform og takvinkel</p> <p>a) Det skal benyttes flate tak. Konkret utforming avgjøres i byggesaken.</p>	
<p>3.6.4 Material- og fargebruk</p> <p>a) I 1. etasje forretning skal det være store innslag av gjennomskinnelige materialer slik at etasjen bringer lys ut på gaten og fremstår som ”lett”.</p> <p>b) Det kan i 2 etasje forretning bygges i ”tyngre” materialer. Bebyggelsen må gis en utforming slik at dette leses som en helhetlig bygning.</p> <p>c) Hotelldelen som starter i 3. etg. skal skille seg noe ut i utforming, farge og materialbruk fra 2. etg med noe lettere utseende og større innslag av glass. Den skal likevel fremstå som en del av den øvrige bebyggelse.</p>	

§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 Annet trafikkområde, parkeringshus T1

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1.2 Grad av utnytting a) Maks. BRA: 10 500 m ² + kjellerplan Maks. gesimshøyde: Kt. 65 b) Det tillates mindre takoppbygg for rondell (opp/nedkjøring i parkeringshus) med inntil 2,0 meter over maks. gesimshøyde.	<i>Medregnet i arealberegningen er parkering på øvre dekke.</i> <i>Inn- og utkjøring til nytt parkeringshus er vist på plankartet med pil.</i>
4.1.3 Takform og takvinkel Bygningen har flatt tak med parkering på øvre takplan.	
4.1.4 Material- og fargebruk a) Garasjeanlegget skal ha en lett, åpen fasadeløsning. b) Fasadeløsningen skal gi en arkitektonisk/kunstnerisk bearbeiding som gir et variert fasadeuttrykk.	

4.2 Kjørevei, T2

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Innenfor området skal det opparbeides kjørevei. b) Det skal opparbeides en rundkjøring i Bjørn Wirkolas vei. c) Ny varelevering skal opparbeides med en trafiksikker utkjørsel til Hesteskoen og Bj. Wirkolas vei. d) Det skal opparbeides venteareal for tyngre kjøretøy ved varemottak som ikke hindrer øvrige trafikk på hesteskoen.	<i>Veianlegg planlegges i hht. Statens vegvesens vegnormaler, og i samarbeid med Statens vegvesen og Alta kommune.</i>

4.3 Kombinerte formål, T3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.3.1 Formål</p> <p>Offentlig trafikkområde</p> <ul style="list-style-type: none">• Adkomstvei Gjelder adkomstvei til parkeringshus• Parkering Gjelder parkering under bakkeplan.	
<p>4.3.2</p> <p>a) Området skal brukes som adkomstvei fra planlagt rundkjøring i Bjørn Wirkolas vei til parkeringshus.</p> <p>b) Utforming, belysning og materialbruk skal markere at adkomstveien er primærveien ved avkjøring fra rundkjøringa.</p> <p>c) Utforming, belysning og materialbruk skal klart skille adkomstvei fra snuplass foran nybygg (område F1).</p> <p>d) Det tillates parkeringskjeller under hele området.</p>	

4.4 Gangvei/fortau, T4 – T9

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Det legges til rette for gangvei/fortau langs veitraseen.</p> <p>b) Området skal benyttes av benyttes av gående og syklende.</p> <p>c) Innenfor området legges det også rette for midtdele og liknende veigrunn. Midtdele og fylling/skråningssider skal beplantes og gis en god utforming.</p>	<p><i>Se snitt-tegning i planbeskrivelsen som viser utforming av vei med fortau og gangvei</i></p>

4.5 Gangvei, T10

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Labyrinten opphører som kjørevei og blir en utendørs gangvei mellom badeland og Storsenter, og opparbeides med 8 meters bredde fra Markedsgata ut til Bjørn Wirkolas vei.</p> <p>b) Den sentrale del av gangveien kan tilrettelegges som kjørbare gangvei for utrykningskjøretøy.</p> <p>c) Det skal benyttes belegningsstein eller naturstein som dekke på gangareal.</p> <p>d) Det skal være innslag av vegetasjon/beplanting i området.</p> <p>e) Innenfor området tillates det etablert gangtunnelforbindelse på tvers av området mellom badeland og parkeringskjeller på storsenteret.</p>	<p>Luftkvalitet <i>Det anbefales at det i forbindelse med vegetasjon benyttes busker og trær med lite pollenutslipp.</i></p>

4.7 Gågate, T11

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Områdets formål er gågate og skal være forbeholdt myke trafikanter.</p> <p>b) Gågatene opparbeides med innslag av lokale materialer og vegetasjon. Det tilrettelegges for mindre oppholdssoner.</p> <p>c) 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. Menyskilt, navneskilt eller blomsterkasser/blomsterurner kan ikke settes opp utenfor salgs-/serveringsarealets avgrensning.</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</p>	

<p>konstruksjon, utforming, materialbruk, farger, volum og vedlikehold. Uteserveringen skal avgrenses med en lett konstruksjon, her menes gjerde, tau, blomsterkasser m.m. Gjerde får ikke være høyere enn 1,2 meter. Det er tillatt å bygge terrasse.</p> <p><u>Universell utforming:</u> 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 bevegelseshemmede. Det skal legges vekt på god kvalitet og gode løsninger i forhold til krav til universell utforming, funksjonalitet og brukervennlighet.</p> <p><u>Tidsbegrensning:</u> uteservering tillates fra 1. mai og til og med 15. oktober.</p>	
--	--

4.8 Annen veigrunn

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor området legges det til rette for veifyllinger/ -skjæringer, midtdelere og liknende veigrunn.</p> <p>b) Områdene skal beplantes og gis en god utforming.</p>	<p><i>Se snitt-tegning i planbeskrivelsen kap. 8.7.2 som viser utforming av vei med fortau og gangvei</i></p>

§ 5 Fellesområde

5.1 Kombinert formål, Uteområde F1

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1.1 Formål</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fellesområde Av/påstigning og uteoppholdsområde • Offentlig trafikkområde Gjelder parkering under bakkeplan. 	

5.1.2

- a) Området på bakkeplan skal benyttes som uteområde, snuplass, av-/påstigning, gangvei/uteområde
- b) Området skal benyttes som felles adkomstområde for hotell og kjøpesenter på gnr. 28, bnr. 233.
- c) Uteområde skal også være offentlig tilgjengelig og utformes på en slik måte at det oppfattes som et offentlig område.
- d) Snuplassen skal utformes i sammenheng med de tilliggende gangarealene slik at den legger godt til rette for flyt av myke trafikanter og at utformingen mellom kjøre- og gangareal fremstår helhetlig.
- e) Det skal opparbeides gode og naturlige gangforbindelser til parkeringshus over området.
- f) Det skal tilrettelegges for gode og lune uteoppholdsarealer
- g) Midtøy i snuplassområdet skal ha en torgmessig utforming som gir uteområdet en identitet.
- h) Området skal ha et tydelig grønt preg som myker opp i forhold til trafikksfunksjonene.
- i) Snuplass/kjøreområdet ved bygg skal bygges opp med en egen identitet ved materialbruk og belysning som klart skiller dette fra innkjøring til parkeringshus.
- j) Frontsonearealet ved hotell og inngang kjøpesenter skal bygges opp med belegningsstein eller brustein som klart skiller dette området fra kjøreområdet.
- k) Området for oppstillingsplasser for av-/påstigning og kjøreområde skal klart skilles fra hverandre ved materialbruk eller annen markering.
- l) Det tillates parkeringskjeller under bakkenivå.

Detaljutforming av F1 skal gjøres gjennom utomhusplan, jf krav i 2.2.b)