



## PLANBESTEMMELSER

### Detaljregulering for Skogmo boligområde, del 1

Planident: 5403-20120005

Vedtaksdato: 10.12.21

Arkivsak: 15/5532 og 2019/3035

Endring etter forenklet prosess 12.10.22, sak 2022/3530

#### 1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for etablering av nytt boligområde med en variert bebyggelsesstruktur med både leilighetsbygg og småhusbebyggelse. Området skal tilrettelegges med tilhørende parkering, samferdselsanlegg og uteoppholdsarealer.

#### 2 Felles bestemmelser for hele planområdet

##### 2.1 Universell utforming

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

##### 2.2 Estetisk utforming

- 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.
- C. Bygningene skal ha en variasjon i valg av fasadematerial og –farger. Det må legges til grunn kontraster som harmonerer med omgivelsene og gjennomarbeidede detaljer.

##### 2.3 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.
- C. Skjøtsel av skog som ungskogpleie med avstandsregulering, tynning, stammekvisting m.m. i bar- og lauvskog tillates i samråd med kommunal skogmyndighet, snauhogst av trær eller annen representativ stedegen vegetasjon er ikke tillatt. Ved revegetering eller beplantning skal det i størst mulig grad brukes arter som er tilpasset lokale klimaforhold, og som bidrar til minst mulig allergener.

##### 2.4 Klimagassregnskap

Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energibruk og miljømessig gode energiløsninger.

## 3 Bestemmelser til arealformål

### 3.1 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- A. Det skal legges til rette for en variasjon av leilighetstyper/-størrelser innenfor området.
- B. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden ikke overstige L5af 70 dB.
- C. Eventuelle støytiltak skal utføres som lokale tiltak i form av tett rekkverk og dekke på balkonger, fasadeisolasjon osv.
- D. Bebyggelse innenfor området skal ha en harmonisk farge- og materialbruk.
- E. Alle boliger skal ha ok dekke min. 30 cm over gjeldende 200 års flomgrense.

#### 3.1.2 Boliger – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-2

##### A. Arealbruk

Innenfor områdene BFS1-2 tillates det bygget frittliggende eneboliger.

Det tillates bygging av én hovedenhet innenfor hver tomt. Hovedenhet skal ha min. 100 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal. Såfremt nødvendige hensyn til parkering og utearealer er ivare tatt kan det etableres bi-leilighet på inntil 40% av eneboligens BRA, men ikke over 65m<sup>2</sup> BRA. Bi-leiligheten skal ha min. 50 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. På hver tomt skal det hovedsakelig benyttes en helhetlig material- og fargepalett, der det skapes harmoni mellom hovedbygning og garasje.

##### B. Takform og mønehøyde

Boligene skal ha saltak eller pulttak. Takform for garasje skal tilpasses hovedbygning på tomten.

Saltak skal ha maks. mønehøyde på 8,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå og maks gesimshøyde på 6 m. Takvinkel mellom 25-35°.

Pulttak skal ha øvre gesimshøyde på 7 m over gjennomsnittlig terrengnivå og takvinkel mellom 10-15°.

##### C. Garasje

Frittliggende garasje skal ikke overstige BYA = 50 m<sup>2</sup>. Garasje kan etableres frittliggende eller sammenbygd med bolig. Ved saltak skal garasjen ha en maks. gesimshøyde på 3 m og maks. mønehøyde på 5,5 m. Med pulttak så er øvre gesims på 4,3 m.

##### D. Parkering

Parkering skal løses på egen tomt. Følgende antall parkeringsplasser, inkludert garasje og gjesteparkering, skal opparbeides: Enebolig: 2 p-plasser, Bi-leilighet: 1 p-plass.

### 3.1.3 Boliger – blokkbebyggelse lamellblokker BBB1

#### A. Arealbruk

Innenfor område BBB1 skal det bygges boligblokker med inntil 5 etasjer. Bygninger skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser med maksimalt 3 etasjer mot eksisterende bebyggelse i øst.

Det kan etableres inntil 76 boenheter innenfor området.

#### B. Estetisk utforming

Det skal hovedsakelig benyttes en helhetlig material- og fargepalett som skaper harmoni innenfor området. Det tillates innslag av frisk farge eller andre typer identitetsskapende grep for de enkelte bygg. Fasadeutformingen skal gjøres på en slik måte at hver av blokkene får sin unike kvalitet. Det skal være innslag av tre som fasadematerial for å knyte an til omkringliggende bebyggelse.

#### C. Takform og mønehøyde

Blokkene skal ha flatt tak, men deler av taket kan ha pulttak med en takvinkel på inntil 15 grader. Høyder angitt på plankartet er å anse som maksimale gesimshøyder. Trappetårn og heis med grunnflate < 50m<sup>2</sup> kan ha takhøyde inntil 2 meter høyere.

#### D. Utomhusarealer

Utomhusarealene skal opparbeides med et parkmessig preg. Det skal opparbeides uteoppholdssoner med sittemøbler. Uteoppholdsarealer, lekeplasser og gangveier skal belyses. Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet. Private uteområder på bakkenivå skal skjermes ved hjelp av hekk eller andre skjermende konstruksjoner.

Balkonger og private uteoppholdsarealer i forbindelse med bolig skal sikres minimum 3 soltimer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9- 18). Dokumentasjon vedlegges byggesak i form av sol/ skyggestudier eller 3D-modell.

Felles uteoppholdsarealer skal sikres sollys på minst ¼ av området i fem timer eller mer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9-18).

#### E. Parkering

Det skal tilrettelegges for maks. 1 parkeringsplass per boenhet og maks. 10 gjesteparkeringer for hele feltet. Disse kan være bakkeparkering eller i carport. Herav skal første og deretter hver 15. av de øvrige plassene være tilrettelagt for forflyttingshemmede.

Det skal etableres minimum 1 takoverdekket sykkelparkering pr. boenhet i forbindelse med hver av boligblokkene.

#### F. Andre fellesarealer

Innenfor område BBB1 eller BG1 skal det tilrettelegges for felles postkassestativ, renovasjonspunkt, uteoppholdsarealer, sykkelparkering, snødeponi og boder. Plassering og utforming av disse anleggene skal gis en helhetlig utforming som er tilpasset det samlede området.

#### G. *Trinnvis utbygging*

Det tillates trinnvis utbygging innenfor området. Parkering, uteopphold og andre tilhørende fellesarealer må opparbeides parallelt med bebyggelsen og være ferdigstilt før enn det kan gis brukstillatelse.

#### H. *Lekeplasser*

Det skal opparbeides småbarnslekeplasser iht. kommunens lekeklassnorm. Felles uteområder skal være universelt utformet, og møbleres og beplantes slik at de kan benyttes av beboerne som et tillegg til privat uteareal.

Tilgang til nærlekeplass sikres gjennom opparbeidelse av eksisterende lekeplasser i Grepplangveien jfr. rekkefølgebestemmelsene § 5.3.

### 3.1.4 **Boliger - blokkbebyggelse BBB2**

#### A. *Arealbruk*

Innenfor området BBB2 skal det bygges blokk i 3-5 etasjer i tillegg til nedsenket parkeringsdekke. Bygninger skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser. Det kan etableres inntil 18 boenheter innenfor området. Over parkeringsdekket skal det etableres felles uteareal i tilknytning til boligene. Bygningsutforming skal sikre tilgang til felles utearealer fra alle boliger.

#### B. *Estetisk utforming*

Det skal hovedsakelig benyttes en helhetlig material- og fargepalett som skaper harmoni innenfor området. Det tillates innslag av frisk farge eller andre typer identitetsskapende grep for de enkelte bygg. Fasadeutforming skal gjøres på en slik måte at hver av blokkene får sin unike kvalitet. Det skal være innslag av tre som fasademateriale for å knytte an til omkringliggende bebyggelse.

#### C. *Takform og mønehøyde*

Blokkene skal ha flatt tak.

Gesimshøyder innenfor områdene skal ikke overstige følgende:

5.etg = 23.5 moh

4.etg = 20.5 moh

3.etg = 17.5 moh

Trappetårn og heis med grunnflate < 50m<sup>2</sup> kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 1.5 m. Høyde på ferdig opparbeidet dekke overparkeringskjeller/ -sokkel skal ikke overstige 7.0 moh.

#### D. *Utomhusarealer*

Utomhusarealene skal opparbeides med et parkmessig preg. Det skal opparbeides uteoppholdssoner med sittemøbler. Uteoppholdsarealer, lekeplasser og gangveier skal belyses. Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet. Private uteområder på bakkenivå skal skjermes ved hjelp av hekk eller andreskjermende konstruksjoner.

Balkonger og private uteoppholdsarealer i forbindelse med bolig skal sikres minimum 3 soltimer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9- 18). Dokumentasjon vedlegges byggesak i form av sol/ skyggestudier eller 3D-modell.

Felles uteoppholdsarealer skal sikres sollys på minst ¼ av området i fem timer eller mer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9-18).

#### E. *Parkering*

Det skal tilrettelegges for 1,25 parkeringsplasser per boenhet inkl. gjesteparkering, hvorav første og deretter hver 15. av de øvrige plassene skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Det skal etableres minimum 1 takoverdekket sykkelparkering pr. boenhet i forbindelse med hver av boligblokkene.

#### F. *Trinnvis utbygging*

Det tillates trinnvis utbygging innenfor området. Parkering, uteopphold og andre tilhørende fellesarealer må opparbeides parallelt med bebyggelsen og være ferdigstilt før enn det kan gis brukstillatelse

#### G. *Lekeplass*

Det skal opparbeides småbarnslekeplass iht. kommunens lekeplassnorm. Felles uteområder skal være universelt utformet, og møbleres og beplantes slik at de kan benyttes av beboerne som et tillegg til privat uteareal.

### **3.1.5 Garasjeanlegg/carporter for boliger BG1**

- A. Innenfor området skal det bygges carporter og parkeringsplasser for boligene i BBB1.
- B. Følgende maksimale høyder legges til grunn for frittliggende bygg for carporter:
  - Nedre gesimshøyde: 2.8 m.
  - Øvre gesimshøyde: 5.0 m.
  - Tak skal være pulttak med takvinkel maks. 15 grader.
- C. Innenfor BG1 kan det også etableres felles postkassestativ, renovasjonspunkt, uteoppholdsarealer, sykkelparkering, snødeponi og boder. Plassering og utforming av disse anleggene skal sees i sammenheng med BBB1 og gis en helhetlig utforming som er tilpasset det samlede området.
- D. Det skal settes opp plankegjerd i formålsgrense med maks høyde 1.4 m mot eiendom 32/285, 32/243 og 32/79 som skjerm mot innsyn og snø fra parkering.

### **3.1.6 Renovasjonsanlegg BRE1**

Området er felles renovasjonspunkt for boliger innenfor BBB2.

### **3.1.7 Energianlegg T**

Innenfor område T kan det etableres trafostasjon.

### **3.1.8 Teknisk infrastruktur/pumpestasjon P**

Innenfor område P kan det etableres av en pumpestasjon. Byggegrense mot pumpestasjon er 4 m.

### **3.1.9 Snødeponi S**

- A. Områdene f\_S1-3 er snødeponi for boligbebyggelsen i området og skal ha tilfredsstillende avrenning og opparbeides med gress.
- B. o\_S1 er snødeponi for offentlig vei o\_SKV2.

### **3.1.10 Lekeplass/uteopphold BLK**

- A. Innenfor BLK1 skal det opparbeides felles småbarns- og nærlekeplass iht. kommunens lekeplassnorm.
- B. Felles uteområder skal være universelt utformet, og møbleres og beplantes slik at de kan benyttes av beboerne som et tillegg til privat uteareal.
- C. Lekeplassen skal sikres gode solforhold både morgen og kveld, og støyskjerming.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **3.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal etableres i tråd med Alta kommunes veinorm og veilysnorm.

### **3.2.2 Kjøreveg SKV**

- A. o\_SKV1 skal opparbeides med et kanalisert kryss mellom Aronnesveien og Holstsletta som vist i plankartet og iht. Statens vegvesen sine håndbøker.
- B. o\_SKV2 opparbeides som samlevei A1 for alle boligene innenfor planens avgrensning.
- C. Det etableres opphøyde fotgjengeroverganger på o\_SKV2 og o\_SKV3 som vist på plankartet.
- D. f\_SKV1 gir adkomst til parkering og parkeringskjeller til BBB2.
- E. f\_SKV2 gir adkomst til BG1 og BBB1.
- F. f\_SKV4 gir adkomst til tomt 3-5.
- G. Veiene skal ha asfaltdekke og belyses i forskriftsmessig stand.

### **3.2.3 Kjøreveg SV1**

Veien skal opparbeides likt resterende Holstsletta, som samlevei.

### **3.2.4 Gang- og sykkelvei GSV**

- A. o\_GSV1-10 opparbeides som vist på plankart med min. 3,0 m asfaltert bredde, skulder 0,5 m på hver side, grøfter og belysning iht. Alta kommunes veinorm og veilysnorm.
- B. f\_GSV1 skal opparbeides med asfaltert bredde min 2,0 m, skulder 0,5 m på hver side, grøfter og belysning ihht. Statens vegvesens håndbok N100.
- C. Gangvegene skal benyttes av kjøretøyer kun ved utrykning eller flytting.
- D. f\_GSV1 er felles for BBB2.

### **3.2.5 Annen veggrunn, grøntanlegg SVG**

- A. Annen veggrunn settes av ved alle veger samt gang- og sykkelveger, og skal brukes til nødvendige grøfter, skjæringer og skråninger. Områdene opparbeides ihht. Statens vegvesens standarder og gis en tiltalende utforming med gress eller liknende.
- B. Arealet vil vinterstid kunne benyttes til deponering av snø i forbindelse med brøyting.
- C. Innenfor o\_SVG1-26 kan det opparbeides et infiltrasjonsområde for overflatevann fra bakenforliggende områder.
- D. Innenfor o\_SVG6 skal det etableres støyskjerming ved behov. Det vises til planbeskrivelsen og støyrapport, datert 12.01.21.

### **3.2.6 Kollektivholdeplass SKH1**

- A. Holdeplassen opparbeides ihht. Statens vegvesens standarder.
- B. Holdeplassen skal ivareta krav til universell utforming mht. belysning, materialbruk, ledelinjer og oppmerking.
- C. Skjerming mot støy ihht. gjeldende regelverk skal sikres i forbindelse med etablering av holdeplassen.

### **3.2.7 Parkering SPA**

- A. Innenfor f\_SPA1-2 tilrettelegges med 10 gjesteplasser inkl. 1 HC-plass for BBB4-5.
- B. Avkjørsel må tilpasses adkomst for renovasjonsbil.
- C. Parkeringsplassene opparbeides med asfaltdekke, oppmerking og belysning.

### **3.2.8 Parkeringskjeller SPH1**

- A. f\_SPH1 skal benyttes som parkering for beboere og besøkende til BBB2.
- B. Det skal opparbeides areal for uteopphold og lekeplass for beboerne i BBB2 på taket over parkeringskjelleren.
- C. Avkjørsel fra adkomstveg tilrettelegges med bredde på inntil 7.2 m.
- D. Parkeringskjelleren skal opparbeides med asfaltdekke eller betongdekke og belysning.

## **3.3 Grønnstruktur**

### **3.3.1 Grønnstruktur G**

- A. f\_G1-6 tilrettelegges som grøntområder for BBB1-2.
- B. Områdene opparbeides med parkmessige kvaliteter og beplantning for boligbebyggelsen.
- C. Området kan ryddes og holdes åpent for krattvegetasjon.

### **3.3.2 Turveg GT**

- A. f\_GT1 er en del av gangforbindelsen mellom Aronnesveien og nytt boligområde og opparbeides som en turveg med bredde inntil 1,8 m med grusdekke. Turvegen skal anlegges slik at den gjør minst mulig skade på eksisterende furutrær.
- B. f\_GT2 etableres som snarvei mellom BBB1/BG1 og nærlekeklassene i Grepplyngveien.
- C. Det skal etableres gjerde mellom eiendom 32/243 og 32/79.

### **3.3.3 Vegetasjonsskjerm GV1**

- A. Område f\_GV1 sikres som vegetasjonsskjerm for BBB1.
- B. Den eksisterende furuskogen skal bevares, og furutrær kun fjernes dersom de utgjør en sikkerhetsrisiko for brukere av området.
- C. Området kan ryddes og holdes åpent for krattvegetasjon.
- D. Det kan plantes inn ny stedegen trevegetasjon for å skjerme mot uønsket innsyn.
- E. For f\_GV1 skal det settes opp plankegjerd med maks høyde 1.4 m mot naboeiendommer som skjerm mot innsyn.

### **3.3.4 Vegetasjonsskjerm/friluftsområde GVLF1**

- A. Området tilrettelegges som en kombinert vegetasjonsskjerm og friluftsområde for boligområdet.

- B. Terrengformen i området skal beholdes for å forhindre erosjon og sikre infiltrasjon av flomvann.
- C. Den eksisterende furuskogen skal bevares og sikres som klimaskjerm, og furutrær kun fjernes dersom de utgjør sikkerhetsrisiko for brukere av området.
- D. Området kan ryddes og holdes åpent for krattvegetasjon.

## **4 Hensynssoner**

### **4.1 Sikrings-, støy- og faresoner**

#### **4.1.1 Faresone – Flomsone H320\_1**

Det må ikke gjøres oppfillinger i flomsone uten at dette er godkjent av NVE og/eller annet relevant myndighet.

#### **4.1.2 Faresone – Trafo H370\_1**

Det skal ikke settes opp bygninger eller andre konstruksjoner innenfor reguleringsformålet.

#### **4.1.3 Sikringszone – Frisikt H140\_1-7**

- 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 frisiktsoner

## **5 Rekkefølgebestemmelser**

### **5.1 Før igangsettingstillatelse**

- A. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon være oversendt kommunen:
  - Godkjent VA-plan
  - VA-plan skal minst omfatte hovedledningstraseer og påkoblingspunkt på offentlig ledningsnett.
  - Utomhusplan 1:200: Utomhusplanen skal vise løsninger ihht. kommuneplanens arealdel for; leke- og uteoppholdsarealer, parkering, sykkelparkering, overvannshåndtering, stigningsforhold, renovasjonsløsning, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, samt utendørs belysning.
  - Utbyggingsavtale
  - Intensjonsavtale i henhold til Kommunedelplan for boligpolitikk
  - Rigg- og gjennomføringsplan, se Kommuneplanens arealdel § 1.6.3.
- B. Før enn det kan gis igangsettingstillatelse for boligområdene BBB1-2 skal en løsning for krysset være godkjent av rett vegmyndighet.
- C. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nytt kryss Aronnesveien/Holstsletta skal ny støyutredning i henhold til punkt 7 i Støyrapport (Vedlegg 8 i planbeskrivelsen, datert 20.08.19) være ferdig.



## 5.2 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

- A. Støy-/ innsynstiltak som beskrevet i støyrapport datert 12.01.21 og beskrivelse i planbeskrivelsen skal etableres for bolig på eiendom 32/32 innen brukstillatelse kan gis for boligfeltene BBB1-2.
- B. Før brukstillatelse på nytt kryss gis skal nødvendige støytiltak på eksisterende boliger langs med Aronnesveien etableres/være gjennomført i henhold til ny støyutredning (se 5.1 C.).
- C. Innen det gis brukstillatelse for boligene skal følgende teknisk infrastruktur være ferdigstilt:

Boligområder	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kjørevei o_SKV2</li> <li>- Gang- og sykkelveg o_GSV1-10</li> <li>- Trafo</li> <li>- VA-anlegg i samsvar med kommunens krav</li> <li>- Kryss Holstsletta/Melbærveien</li> </ul>
BFS1-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilhørende adkomst fra felles private kjøreveger f_SKV5-6</li> <li>- Fysisk stenging av f_SKV8 som vist i plankart</li> </ul>
BBB1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kryss Aronnesveien-Holstsletta o_SKV1 med tilhørende infrastruktur (herunder også overvannshåndtering)</li> <li>- Kjørevei o_SKV2</li> <li>- Gang- og sykkelveg o_GSV1-10</li> <li>- Turveg f_GT1</li> <li>- Grøntanlegg f_G6</li> </ul>
BBB2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kryss Aronnesveien-Holstsletta o_SKV1 med tilhørende infrastruktur (herunder også overvannshåndtering)</li> <li>- Kjørevei o_SKV2</li> <li>- Gang- og sykkelveg o_GSV1-10</li> <li>- Felles privat adkomstveg f_SKV5</li> <li>- Parkering f_SPA1-2</li> <li>- Garasje f_SPH1</li> <li>- Felles privat g-/s vei f_GSV13</li> <li>- Småbarnslekeplass/nærlekeplass f_BLK1</li> <li>- Renovasjon f_BRE1</li> <li>- Grøntanlegg f_G1-5</li> <li>- Snødeponi f_S1</li> </ul>

- D. Det tillatelse oppført inntil 30 boenheter innenfor BBB1 før nærlekeplass ved Aronnes Hageby skal oppgraderes. Når alle boenheter er oppført innenfor BBB1, og før gitt brukstillatelse, så skal nærlekeplass i Grepplyngveien være oppgradert.
- E. Ved trinnvis utbygging av området må tilstrekkelig parkering, sykkelparkering og andre felles anlegg for per boenhet være sikret før enn det kan gis brukstillatelse.
- F. Dersom årstiden vanskeliggjør opparbeiding av lekeplass, tilplantning og asfaltering av veiarealer m.m. kan det likevel gis brukstillatelse for boliger såfremt det settes en frist for ferdigstilling av aktuelle arealer.