



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa

Planident: 5403-20210006

Arkivsak: 2021/3109

Vedtaksdato:

Dato offentlig ettersyn:

Dokumentdato: 21.12.2021

1 Planens intensjon

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse på inntil 45 enheter, i to til tre etasjer, med stort fokus på bofelleskap og gode fellesarealer. Prosjektet tar utgangspunkt i tomtens natur, hvor det skal gjøres minst mulig inngrep i terrenget, og eksisterende vegetasjon og kvaliteter. I forbindelse med boligbebyggelsen skal det også legges til rette for uteoppholdsarealer og lek. Utenom noe gjesteparkering så skal all parkering etableres i kjeller under bebyggelsen.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Hensyn til stedlig vegetasjon

- A. Stedlig vegetasjon skal hensyntas i anleggsfasen og framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- B. Før anleggsfasen skal stedege trær som er mer enn 10 år kartlegges. Trærne skal sikres mot skade i anleggsfasen. Dersom man vurderer å ikke kunne ta vare på enkelte av de kartlagte trærne så skal dette begrunnes i forbindelse med igangsettingstillatelse. Bebyggelse kan være nære, men det skal ikke foretas graving i grunnen som ødelegger røttene på kartlagte trær. Ved ferdigstilling av utearealene, skal det legges et ca. 30 cm lag med jord på røtter som skal bevares, slik at slitasje på røttene unngås. Nært inntil stammen skal det legges store steinblokker før tilfylling, slik at det ikke kommer jord inntil stammen. Der vege/plasser er planlagt nært opptil disse trærne, legges disse på fylling, uten at matjordlaget fjernes. Grøfte traséer for vann, avløp og kabler legges minst ti meter fra treets stamme. Det er ikke tillatt å fjerne furuvegetasjon eller annen representativ, stedege vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom byggesaksbehandling. Gjerder er ikke tillatt innenfor planområdet utenom rundt f_BLK1.
- C. Terrenginngrep skal minimaliseres, og begrenses til maks. 1,5 m fra bygningens eller p- kjellerens vegg/liv, og maks. 0,5 m fra kjørerampe eller tilsvarende anlegg.

2.2 Estetisk utforming / byggeskikk

- A. Tiltak etter planen skal utføres i tråd med designhåndbok i områdereguleringen for Lille-Komsa boligområde og retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder

2.3 Universell utforming

- A. Tiltak på offentlige areal og fellesområder skal utformes slik at de sikrer universell utforming der det er mulig uten store naturinngrep.
- B. Fortau (o_SF1), gangveg (f_SGG1) og gang-/sykkelvei (f_SGS1) skal være universelt utformet slik det følger av Statens vegvesens vegnormaler der det er mulig uten store naturinngrep.
- C. Lekeplassen (f_BLK1) og adkomsten dit skal så langt det er mulig være universelt utformet.

2.4 Støy

- A. Kravene i T-1442/2021 skal legges til grunn både i anleggs- og driftsfasen av prosjektet.
- B. Boenheter med $L_{den} > 60$ dB på fasade bør etableres med innglasset balkong.
- C. Boenheter med $60 \text{ dB} \leq L_{den} < 55$ dB på fasade bør etableres med tett rekkverk på balkong med minimum høyde 1,2m og absorberende material i tak over balkong.
- D. Boenheter som ikke har soverom med tilgang til stille side, bør etableres med vindusløsning à la russervindu eller vindu med glassflate foran åpning. I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter kun får tilgang til dempet fasade bør, i henhold til T-1442:2021, ulempene veies opp av andre forhold som for eksempel tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.
- E. Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for utforming av støyreducerende tiltak på balkong og fasade. Tiltak skal utformes enhetlig for hele den støyutsatte delen av bebyggelsen. Støytiltak skal sikre dempet fasade og innendørs støynivå ift. byggeforskriftene.

2.5 Forholdet til Alta lufthavn

- A. All bebyggelse og all bruk av byggekraner i planområdet må skje innenfor de høydebegrensninger/vilkår som aksepteres av Luftfartstilsynet.
- B. Tiltakshaver er ansvarlig for å benytte byggekraner med påmonterte hinderlys i tråd med gjeldende regelverk, samt varsle Alta lufthavn i forkant ved opp- og nedrigging av kraner.

2.6 Delte rettigheter til bruk og delt ansvar for vedlikehold

- A. Lek og uteoppholdsarealene f_BLK1 og f_BUT1-6, intern veg f_SV1, parkering og gjesteparkering f_SPA1-2, gangveg og gangsykkelveg f_SGG1 og f_SGS1, snøopplag f_BAS1 og f_BAS2, oppstillingsplass for renovasjon f_SVT3 og felles annen veggrunn grønt f_SVG4 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

2.7 Utomhusplan

- A. Det skal utarbeides utomhusplan i tråd med rekkefølgekrav i § 4.1 i målestokk 1:200 for alle fellesarealer ute, inkludert all grønnstruktur. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, eksisterende vegetasjon som skal bevares, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.
- B. Utomhusplanen skal vise interne stier og gangveger, herunder gangveg/sti fra inngangsparti til nedgravde containere for renovasjon.

2.8 Vegteknisk plan

- A. Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gangveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm.

2.9 Vannbåren varme

- A. Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme. Kommunen kan gi fritak dersom det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre. Det skal tilstrebes felles energiløsninger og energistyringssystemer.

2.10 Klimagassregnskap

I forbindelse med byggesak skal det utarbeides et enkelt klimagassregnskap for tiltaket.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- A. *Grad av utnyttning*
Maks m² BRA er oppgitt på plankartet. Imaginære plan skal ikke regnes med i BRA. Maks mønekote (MK) er angitt på plankartet. Byggegrenser på plankartet viser avgrensning for den angitte mønekote.
- B. *Uteoppholdsareal*
Det skal være minst 25 m² egnet felles uteoppholdsareal per boenhet. Småbarnslekeplass inngår i de 25m² uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal i form av balkong /terrasse skal være på minst 5 m². Arealene skal være solvendt (minst 5 timer sol ved jevndøgn) og skjermet mot støy, støv og trafikkfare. Felles uteoppholdsareal skal plasseres på bakkeplan.
- C. *Parkering og sykkelparkering*
Følgende antall parkeringsplasser inkl. gjesteparkering skal maks. opparbeides:

Boenhet > 50 m ² BRA	1,25 p-plasser
Boenhet ≤ 50 m ² BRA	1 p-plass

Beboerparkering skal plasseres i kjeller. Gjesteparkering tillates plassert i kjeller (f_SPA2) eller på bakken innenfor f_SPA1. I tillegg til nevnte parkeringsnorm tillates det etablert inntil 5 parkeringsplasser til bildeling.

Det skal tilrettelegges for minst 2 sykkelplasser per boenhet. Sykkelparkering skal plasseres i kjeller og ved innganger til boligblokken.

3.1.2 Boligbebyggelse blokkbebyggelse - Felt BBB3

- A. Innenfor felt BBB3 tillates det etablert boligblokk med inntil 45 boenheter.
- B. Bebyggelsen skal etableres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- C. Takform skal være saltak over hver fasademodul med boenheter. Over fellesarealer skal takform være saltak eller flatt tak. Vinkel på saltak skal være mellom 25 og 35 grader.
- D. Ny bebyggelse skal etableres som en bygningskropp, men utformes slik at den fremstår som flere ulike vertikaldelte bygg som er oppdelt i fasademoduler og «hus». Hver fasademodul skal tilpasses topografien. Hver fasademodul skal maksimalt bestå av 8 enheter og fremstå som egne «hus» i to til tre etasjer.
- E. Balkonger skal fremstå som en integrert del av øvrig bygningsvolum med samme materiale/fargetone på utsiden som primært fasademateriale. Balkonger tillates ikke å krage ut over byggegrense mer enn 1,0 m. Vinduer skal plasseres forskutt i etasjene for å gi et variert og skiftende fasadeuttrykk.
- F. Minste tillatte boligstørrelse er 30 m² BRA. Minimum 60% av boligene skal være større eller lik 44 m² BRA og ha minimum 2 rom. Det skal legges til rette for en god blanding av ulike leilighetsstørrelser fra 1 roms til 4 roms.
- G. Boligbebyggelsen skal etableres som et bofelleskap med stort fokus på gode fellesarealer. I tillegg til boarealet for hver boenhet skal det etableres fellesareal som felles kjøkken, felles stue, allrom, sykkelverksted med mer. Det skal etableres minimum 10 m² fellesarealer per boenhet.
- H. Bebyggelsen skal ha tre som hovedkonstruksjon. Parkeringskjeller og dekke mellom bolig/kjeller kan være av betong. Hovedkledningen for bebyggelsen skal være stående trepanel i mørkebrune toner. Balkonger og vindusforinger skal være i sekundære farger (jordfarge-toner) som varierer fra «hus» til «hus».
- I. Saltak over boenheter skal bestå av materialer av god kvalitet. Takmaterialet skal fremstå enhetlig for hele bebyggelsen. Fargetone på saltak skal være matte jordfarger/grå-toner.
- J. P-kjeller med tilhørende vegger og dekker kan oppføres i betong, men synlig fasade skal ha samme materiale som hovedkledning på øvrig bebyggelse. Mot jord tillates det annet egnet materiale.

3.1.3 Renovasjon – Felt f_BRE

- A. Innenfor området f_BRE skal det etableres nedgravde søppelkontainere.

3.1.4 Uteoppholdsareal mot nord – Felt f_BUT1-2

- A. Innenfor f_BUT1 skal det etableres universelt utformet gangvei fra f_SGG1 til o_BRE.
- B. Innenfor f_BUT1-2 tillates det etablert mindre gangveger og stier utenom de som er vist i plankartet.
- C. Innenfor f_BUT1 og f_BUT2 tillates etablert grillplass, sitteplasser, mindre ballbaner, oppholds og aktivitetssoner, o.l.

3.1.5 Uteoppholdsareal mot sør – Felt f_BUT4-6

- A. Innenfor f_BUT4 og f_BUT6 tillates det etablert stier, grillplass, sitteplasser, oppholds og aktivitetssoner.

Sandlekeklass - Felt f_BLK1

- A. Innenfor felt f_BLK1 skal det opparbeides felles småbarnslekeklass iht. kommunens lekeklassnorm. vedlegg 6 til kommuneplanens arealdel 2019-2040, samt Designhåndbok Lille-Komsa, planid 20140005. Lekeklassen skal inneholde minst tre ulike lekeapparater for å ivareta lek og stimulans, og hvor et av lekeapparatene skal dimensjoneres for tre eller flere brukere samtidig. Lekeklassen skal ha sandkasse, bord og benk. Bordet skal være tilpasset rullestolbrukere. Lekeapparatene skal være tilpasset barn i alderen 3-7 år og opparbeides i tråd med utomhusplan. Underlag og plassering av faste møbler og lekeapparater må hensynta eksisterende vegetasjon.
- B. Lekeklassen skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Det er ikke tillatt å ta ned alle trær og vegetasjon på området for lekeklassen.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjørvevei – Felt f_SV1

- A. f_SV1 er atkomstvei til parkeringsanlegg f_SPA2 og gjesteparkering f_SPA1.
- B. f_SV1 tillates brukt av renovasjonsbil i forbindelse med tømning av nedgravde containere innenfor f_BRE1.
- C. f_SV1 skal opparbeides med asfalt og med kjørbare bredde på 5 meter. For å ivareta forholdene for renovasjonsbil skal stigningen til f_SV1 ikke overstige 8%.
- D. Det er ikke tillatt å parkere innenfor f_SV1.

3.2.2 Fortau – Felt o_SF1 og o_SF2

- A. o_SF1 og o_SF2 er del av overordnet fortau i områdeplan for Lille-Komsa.

3.2.3 Gang-/sykkelveg – Felt f_SGS1

- A. f_SGS1 er hovedsykkelatkomst til planområdet og skal opparbeides med dekke av grus i bredde 2,0-2,5 m. Det tillates mindre justeringer av trase på inntil 1 m innenfor formåls grensen for å tilpasse gang-/sykkelveg til eksisterende terreng, trær eller større steiner.

3.2.4 Gangveg – Felt f_SGG1 og f_SGG2

- A. f_SGG1 og f_SGG2 skal opparbeides universelt utformet. Bredde på gangveg skal være minimum 2 m. Det tillates mindre justeringer av trase på inntil 1 m innenfor formåls grensen for å tilpasse gang-/sykkelveg til eksisterende terreng, trær eller større steiner.

3.2.5 Turveg – Felt f_T1

- A. Turveg f_T1 skal opparbeides med bredde minimum 1,5 m. Dekke kan være grus, bark, jord eller annet naturmateriale.

3.2.6 Snødeponi – Felt f_BAS1 og f_BAS2

- A. Annen veggrunn teknisk f_BAS1 og f_BAS2 skal brukes til snødeponi for vei f_SV1 og parkering f_SPA1. Det er ikke tillatt med parkering innenfor disse områdene.

3.2.7 Oppstillingsplass for renovasjonsbil – Felt f_SVT3

- A. f_SVT3 er oppstillingsplass for henting av avfall fra f_BRE1. Området skal opparbeides med asfalt og dimensjoneres for å tåle vekten av stor lastebil. Oppstillingsplassen skal ikke ha større stigning enn 5%.
- B. f_SVT3 tillates ikke benyttet til parkering.

3.2.8 Offentlig annen veggrunn grønt – Felt o_SVG1-3

- A. o_SVG1-3 er annen veggrunn grønt langs offentlig fortau, o_SF1 og o_SF2.

3.2.9 Parkering – Felt f_SPA1 og f_SPA2

- A. Innenfor felt f_SPA1 og f_SPA2 tillates det etablert parkering for bil og sykkel i tråd med parkeringsnorm i §3.1.1 C.
- B. Innenfor felt f_SPA1 tillates det etablert gjesteparkering. Det tillates ikke etablert fast beboerparkering innenfor feltet.
- C. Innenfor f_SPA2 tillates det etablert tekniske rom og boder tilhørende boenhetene i BBB3.
- D. I tillegg til parkeringsplassene nevnt i bokstav A tillates det etablert inntil 5 parkeringsplasser for bildelingsordning innenfor felt f_SPA1 eller f_SPA2.
- E. Biloppstillingsplasser innenfor f_SPA1 og f_SPA2 skal merkes opp.
- F. Veggene i p-kjeller innenfor f_SPA2 skal trekkes tilbake fra fasadelivet til bebyggelsen over bakken (i BBB3).

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Vegetasjonsskjerm – Felt o_GV3

- A. Området inngår som del av vegetasjonsskjerm o_GV3 i områdeplan for Lille-Komsa.

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før igangsettingstillatelse

- A. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet må samlevei vist med feltnavn o_SKV1 og tilhørende infrastruktur i områdeplan for Lille-Komsa være gitt midlertidig brukstillatelse.
- B. Før igangsettingstillatelse skal det utarbeides utomhusplan og teknisk vegplan i henhold til §§ 2.7 og 2.8
- C. Før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet må det være dokumentert tilstrekkelig brannvannsdekning for planområdet.

4.2 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

- A. Før det kan gis brukstillatelse innenfor BBB3 skal renovasjonsanlegg (f_BRE1) være ferdig opparbeidet.
- B. Senest sommersesongen etter brukstillatelse er innvilget skal småbarnslek (f_BLK1) og uteoppholdsareal (f_BUT1-6) være ferdig opparbeidet i tråd med utomhusplan, jf. §2.7.
- C. Før det kan gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet må atkomstveg (f_SV1), gangvei (f_SGG1) gang-/sykkelvei (f_SGS1), gjesteparkering

(f_SPA1), snøopplag (f_BAS1-2) og oppstillingsplass for renovasjonsbil (f_SVT3) være ferdig opparbeidet i tråd med vegteknisk plan, jf. §2.8. Senest sommersesongen etter brukstillatelse er innvilget skal nevnte områder være asfaltert.

- D. Før det kan gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet må overordnet vann og avløpsløsning, inkludert overvannsløsning være opparbeidet i tråd med områdeplan for Lille-Komsa, og i tråd med anbefalingene i VAO-rammeplan datert 16.9.21.
- E. Før det kan gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet må det være dokumentert tilstrekkelig brannvannsdekning. Tilstrekkelig antall brannkummer/brannhydranter må være etablert innenfor planområdet for å tilfredsstille kravet om maks 50 m fra hovedangrepsveg.