

Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn	Detaljregulering for Kronstad boligområde
Arkivsak	15/5500
Planident	2012-20140006
Vedtatt	21.06.16
	Oppdatert med endring, 22.09.17

§ 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.	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 legge til rette for etablering av om lag 145 nye boenheter i blokkbebyggelse og om lag 900 m ² næringsareal i et næringsbygg. I tillegg vil det bli satt av arealer til lekeplass, grøntdrag, turløype og nødvendig infrastruktur.	Planens dokumenter Reguleringsplanen består av følgende dokumenter, alle datert 18.05.2016: 1) <u>Plankart</u> 2) <u>Planbestemmelser</u> (dette dokumentet) 3) <u>Planbeskrivelse med 10 vedlegg:</u> 1. Referat fra oppstartsmøte 2. Innspill 3. Forenklet ROS-analyse 4. VA-plan 5. Støyrapport 6. Kryssløsning Kronstad boligområde – notat 7. Solstudier 8. Vannlinjeberegning for Tverrelva ved Kronstad Camping 9. Grunnundersøkelse 10. A10-100 Situasjonsplan

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 12-5:</p> <p>Bebyggelse og anlegg (nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - Næringsbebyggelse - Snødeponi - Trafo - Uteoppholdsareal - Lekeplass <p>Samferdsel og teknisk infrastruktur (nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kjørøveg - Fortau - Gang-/sykkelveg - Gangveg - Annen veggrunn – tekniske anlegg - Kollektivholdeplass <p>Grønnstruktur (nr. 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Turvei - Vegetasjonsskjerm - Kombinerte grønnstrukturformål 	<p>Kombinerte grønnstrukturformål omfatter følgende formål: naturområde, turveg, friområde og vegetasjonsskjerm.</p>

§ 3. Generelle bestemmelser

3.1 Plankrav

<p>3.1.1 Illustrasjonsplan</p> <p>Illustrasjonsplan A10-100 <i>Situasjonsplan</i> skal ligge til grunn for utbygging av planområdet.</p>	<p>Det vises til tegning A10-100 <i>Situasjonsplan</i>.</p>
<p>3.1.2 Kommuneplanens arealdel</p> <p>Der disse bestemmelsene ikke er dekkende, er det bestemmelsene i Kommuneplanens</p>	

arealdel som gjelder.	
-----------------------	--

3.2 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer										
<p>a) Boligområdet kan bygges ut i flere utbyggingstrinn med følgende rekkefølge:</p> <table border="1"> <tr> <th>Byggetrinn:</th><th>Område:</th></tr> <tr> <td>1</td><td>B1</td></tr> <tr> <td>2</td><td>B2</td></tr> <tr> <td>3</td><td>B3</td></tr> <tr> <td>4</td><td>B4</td></tr> </table> <p>b) Næringsområdet N kan bygges ut som eget utbyggingstrinn.</p> <p>c) Det tillates oppført inntil 72 boenheter før følgende skal detaljprosjekteres, opparbeides og ferdigstilles:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kjørevei o_KV1 med tilhørende grøfteareal – Gang-/sykkelvei o_GS1 og o_GS3 med tilhørende grøfteareal – Kollektivholdeplass o_KH1-o_KH2 – Gangfelt over E6 lengst øst i planområdet. – o_GS4 (som turvei iht. bestemmelsen punkt 5.2 e).) <p>d) Følgende skal detaljprosjekteres, opparbeides og ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kjørevei o_KV2 og o_KV3 med tilhørende grøfteareal. – Snødeponi o_SD1 og o_SD2. – Gang-/sykkelvei o_GS2 – Fortau o_F1 og o_F3. 	Byggetrinn:	Område:	1	B1	2	B2	3	B3	4	B4	<p>Til c) Dersom næringsområde N bygges ut før det etableres mer enn 72 boenheter innenfor planområdet, må behovet for opparbeidelse av områdene vurderes særskilt.</p>
Byggetrinn:	Område:										
1	B1										
2	B2										
3	B3										
4	B4										

- Parkeringsområder i den mengde som er nødvendig for tilfredsstillelse av krav til parkering i Kommuneplanens arealdel for det aktuelle byggetrinnet.
- Lekeplass f_L1.

e) Før det kan gis brukstillatelse for følgende byggeområder skal følgende tilhørende infrastruktur være ferdigstilt:

Byggeområde:	Infrastruktur:
B2	F_L2, f_G
B3	O_TV, f_L3, o_F2
B4	F_U, o_GS5 (som turvei iht. bestemmelsen punkt 5.2 e).), o_NTFV, o_V2

Til d og e) Det kan gis fristforlengelse til påfølgende barmarkssesong for asfaltering, beplantning, gjerding og annet utomhusarbeid dersom tiltaket tas i bruk vinterstid.

3.3 Stedlig vegetasjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.</p> <p>b) Vegetasjon i ubebygd areal skal holdes i en stand som ikke virker praktisk eller estetisk skjemmende for omgivelsene.</p> <p>c) Ved beplantning eller revegetering av området skal det benyttes busker og trær med lite pollenutslipp.</p>	<p>Til c) Det vises til Hageselskapets og Husbankens veiledning for universell utforming av uteområder ved flerbolighus.</p>

3.4 Byggeskikk

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de framstår estetisk tiltalende og i harmoni med sine omgivelser. Gjennom materialvalg skal området føye seg inn i, heller enn å skille seg ut fra, eksisterende vegetasjon.</p>	

3.5 Universell utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
Tiltak etter planen skal utformes på en slik måte at de kan brukes av så mange som mulig på mest mulig like vilkår.	Det vises til Miljøverndepartementets veileder T-1249 «Planlegging for alle» samt brosjyren T-1423 «Handlingsprogram for universell utforming»

3.6 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Bestemmelser	Retningslinjer
Skulle det under bygge- og anleggsarbeid 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. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.	

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, B1-B4

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1.1 Generelt a) Innenfor områdene B1-B4 tillates det oppføring av boligblokker med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. b) Det skal sikres variasjon i leilighetsstørrelser. c) Det tillates terrengarrondering innenfor områdene. Formålet med terrengarronderingen er å kamuflere kjellervegger som stikker over eksisterende terreng. d) Områdene B1-B4 planlegges og bygges iht. vedlagt illustrasjonsplan.	 Til c) Det vises til bestemmelsenes punkt 4.1.10 <i>Terreng</i> . Til d) Det vises til tegning A10-100 <i>Situasjonsplan</i> .

+4,8 eller lavere i alle byggeområder.	kotehøyde på $\pm 0,3$ m.
4.1.5 Takform og takvinkel a) Hovedform skal være flatt tak, men det tillates innslag av pulttak. b) Tillatt takvinkel for pulttak: 5-15 grader.	
4.1.6 Material- og fargebruk a) 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. b) Fasadeutformingen skal gjøres på en slik måte at hver av blokkene får sin unike identitet. c) Det skal være innslag av tre som fasadematerial i området for relasjon til omkringliggende bebyggelse.	
4.1.7 Parkeringskjeller a) Kjellere skal dimensjoneres for oppdrift. b) Det skal kun tilrettelegges for parkering i kjeller.	
4.1.8 Utomhusarealer a) Utomhusarealene skal opparbeides med et parkmessig preg. Det skal etableres oppholdssoner med sittemøbler. Dette gjelder også der tak over parkeringskjeller utgjør utendørs uteoppholdsarealer. b) Innenfor hvert av byggeområdene skal det etableres privat småbarnslekeplass. Lekeplassene skal være inngjerdet. c) Uteoppholdsarealer, lekeplasser og gangveier skal belyses. Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet. d) Det skal i størst mulig grad legges til rette for trinnfri, universelt utformet adkomst til boligene. e) Det skal etableres minimum 1	Til a) Den parkmessige opparbeidelsen skal i størst mulig grad utformes etter prinsippene for universell utforming. Til b) Lekeplassene skal utstyres med lekeapparater tilpasset aldersgruppen 0-6 år.

sykkelparkering pr. boenhet i forbindelse med hver av boligblokkene. f) Private uteområder på bakkenivå skal skjermes ved hjelp av hekk eller andre skjermende konstruksjoner.	Generelt: Det vises til bestemmelsenes punkt 7.1 angående støy ved planlegging av uteområder.
4.1.9 Bakkeparkering Parkeringsplasser og tilhørende adkomstveier skal opparbeides med fast dekke og belysning.	Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet.
4.1.10 Terreng a) Terrenget innenfor byggeområdene skal arronderes på en slik måte at gjennomsnittlig terrengnivå rundt byggene ligger på kote +3,8. b) Terrengarronderingen skal utformes på en slik måte at tilgang for utrykningskjøretøy til alle byggene sikres. c) Det arronderte terrenget skal framstå som et bølgende landskap. d) Det tillates innslag av støttmurer. e) Terrenget innenfor byggeområdene skal tilsås.	Til a) Det tillates et avvik fra oppgitt kotehøyde på $\pm 0,3$ m. Til d) Det minnes om TEK10 § 12-11, 2. ledd der det stilles krav om rekkverk iht. TEK10 § 12-17 ved høydeforskjell større eller lik 0,5 m.
4.1.11 Krav til parkering a) Antall parkeringsplasser pr. boenhet skal være 1,25 p-plasser, hvorav 0,25 til gjesteparkering. b) Egenparkering skal legges under bakkenivå. c) Gjesteparkering legges på bakkenivå.	

4.2. Næringsbebyggelse, N

Bestemmelser	Retningslinjer
4.2.1 Generelt a) Innenfor N tillates det oppføring av bygg for næringsutøvelse med tilhørende parkeringsplass. b) Drift som oppleves skjemmende for	Til b) Det vises til Forskrift om miljørettet

<p>boligområdet i form av støy, lukt og/eller visuelt rot tillates ikke.</p> <p>c) Det tillates etablering av parkeringskjeller. Kjeller skal dimensjoneres for oppdrift.</p>	<p>helsevern § 9 ved vurdering av egnet drift på området.</p>
<p>4.2.2 Plassering av bygninger</p> <p>Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og formålsgrenser.</p>	
<p>4.2.3 Grad av utnytting</p> <p>a) Total utnyttelsesgrad for bebygd areal (BYA %) er angitt i reguleringskartet.</p> <p>b) Maksimalt tillatt BYA for bygning = 450 m².</p>	<p>Maksimalt tillatt BYA beregnes iht. TEK10 § 5-4. Det vises også til veilederen <i>Grad av utnytting</i>.</p>
<p>4.2.4 Høyde, takform og takvinkel</p> <p>a) Det tillates oppført bygg i 2 etasjer.</p> <p>b) Maksimal tillatt gesimshøyde: 8,5 meter.</p> <p>c) Tillatt takform: pulttak og/eller flatt tak.</p> <p>d) Tillatt takvinkel: 0-15 grader</p>	<p>Til b) Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, jfr. veileder til teknisk forskrift.</p>
<p>4.2.5 Material- og fargebruk</p> <p>a) Valgt fasademateriale skal harmonere med resten av bebyggelsen i planområdet og omkringliggende bebyggelse, men samtidig uttrykke byggets funksjon.</p> <p>b) Byggets hovedinngang skal ha en synlig/markert utforming.</p>	<p>Til a) Med at valgt fasademateriale skal «uttrykke byggets funksjon» menes: Bygget skal, som følge av sitt innhold, framstå mere offentlig og tilgjengelig enn byggene i B1-B4.</p>
<p>4.2.6 Parkering</p> <p>a) Parkering innenfor området skal opparbeides på en slik måte at det ikke fordrer kjøring på opparbeidede uteoppholdsarealer.</p> <p>b) Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke og belysning.</p>	
<p>4.2.7 Utomhusarealer</p> <p>a) Det skal etableres sykkelparkering i nærheten av hovedinngang.</p> <p>b) Det skal i størst mulig grad legges til rette for trinnfri adkomst.</p> <p>c) Utomhusarealer skal belyses.</p>	<p>Til c) Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet.</p>

4.3 Snødeponi, o_SD1-o_SD2

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Områdene o_SD1 – o_SD2 settes av til offentlig snødeponi.</p> <p>b) Innenfor områder for snødeponi tillates det ingen bygningsmessige tiltak som kan være til hinder for snøopplagring om vinteren.</p> <p>c) Områder for snødeponi skal gis en slik utforming at det framstår estetisk tiltalende i sommerhalvåret.</p>	

4.4 Trafo, f_T1-f_T2

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Område f_T1-f_T2 settes av til etablering av trafostasjon.</p> <p>b) Trafostasjon skal gis et estetisk tiltalende utseende. Material- og fargebruk skal harmonere med øvrig bebyggelse innenfor planområdet.</p>	

4.5 Uteoppholdsareal, f_U

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor område for felles uteoppholdsareal, f_U, skal det legges til rette for fysisk aktivitet.</p> <p>b) Området skal utstyres med apparater/utstyr for utendørs trening tilpasset ulike aldersgrupper.</p> <p>c) Uteoppholdsarealet skal belyses.</p> <p>d) Det skal etableres støyskjerm med høyde 2,5 meter i formålsgrensen mot o_A2.</p> <p>e) Støyskjerm skal ha en utforming og materialbruk som har relasjon til øvrig bebyggelse innenfor planområdet.</p>	<p>Til b) Det skal legges til rette for at også eldre mennesker kan benytte seg av apparater/utstyr innenfor området.</p> <p>Til c) Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet.</p>

4.6 Lekeplass, f_L1-f_L3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor felles lekeplass f_L3 skal det opparbeides ballbane med målene 20x30 meter og kunstgressdekke.</p> <p>b) Innenfor felles lekeplass f_L2 skal det etableres akebakke. Det tillates en viss grad av terrengarrondering innenfor området.</p> <p>c) Øvrig utstyr på lekeplassene iht. krav til grendelekeplass i <i>Norm for lekeplasser</i> i Kommuneplanens arealdel eller etter avtale med Alta kommune.</p> <p>d) Lekeplasser skal avgrenses med gjerde. Åpninger/porter skal gis en hensiktsmessig plassering ift. planlagte ferdselslinjer i området.</p> <p>e) Lekeplassene skal belyses.</p> <p>f) Lekeplassene skal utformes etter prinsippene for universell utforming så langt det er praktisk mulig.</p> <p>g) Lekeplassene skal utformes i samsvar med RPR for barn og unge, samt rundskriv T-2/08 fra Miljøverndepartementet.</p>	<p>Til c) <i>Norm for lekeplasser</i> finnes som vedlegg 4 til Kommuneplanens arealdel.</p> <p>Til e) Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet.</p>

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg, o_KV1-o_KV3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor område o_KV1 (E6) skal det legges til rette for trafiksikker kryssløsning.</p> <p>b) Kjøreveg o_KV2 (Hammarjordet) planlegges som samleveg SA1 iht. kommunal veinorm.</p> <p>c) Nord for krysset mellom o_KV2 og o_KV3 skal bredden av o_KV2 tilpasses bredden på eksisterende veitrasé.</p> <p>d) Kjøreveger skal opparbeides med fast</p>	<p>Til a) Det vises til planbeskrivelsens vedlegg 6 <i>Kryssløsning Kronstad boligområde – notat</i> med tilhørende tegningsvedlegg.</p> <p>Til b) Kommunal veinorm for Alta kommune finnes på www.alta.kommune.no</p>

<p>dekke og belysning. Belysning iht. Alta kommunes veilysnorm.</p> <p>e) Avkjøring til parkering skal skje som vist med pil på plankart. Pilens plassering er veiledende, og nøyaktig plassering avgjøres i forhåndskonferanse eller byggesøknad.</p>	<p>Til d) Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet.</p>
--	---

5.2 Gang-/sykkelvei, o_GS1-o_GS5

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor område o_GS4-o_GS5 settes det av areal for etablering av eventuell framtidig gang-/sykkelvei på nordsiden av E6.</p> <p>b) Gang-/sykkelveier skal opparbeides med en bredde på 3,0 meter med 0,25 meter bred skulder på hver side.</p> <p>c) Gang-/sykkelveier skal opparbeides med fast dekke og belysning. Belysning iht. Alta kommunes veilysnorm.</p> <p>d) Overflatevann skal ledes til tilliggende grøftearealer o_A og områdene o_V2 og o_V3</p> <p>e) Inntil det stilles krav fra Statens vegvesen om etablering av gang-/sykkelvei i områdene o_GS4 og o_GS5, er det tilstrekkelig at det etableres tursti som utformes iht. krav gitt i bestemmelsenes punkt 6.1 b-d.</p>	<p>Til c) Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet.</p>

5.3 Fortau, o_F1-_oF3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Fortau etableres med kantstein, 3 m fast dekke og 0,25 skulder.</p> <p>b) Fortau skal opparbeides med belysning.</p> <p>c) Overflatevann skal ledes til tilliggende grøfteareal.</p>	<p>Til b) Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet.</p>

5.4 Gangveg, f_G

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Gangveier opparbeides med en bredde på 2,5 meter. b) Gangvei skal opparbeides med fast dekke og belysning.	Til b) Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1-o_A18

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Grøftearealer skal opparbeides med tverrprofil iht. Alta kommunes veinorm. b) Grøftearealer skal tilsås slik at de framstår grønne og estetisk tiltalende. c) Eksisterende furutrær innenfor områdene skal bevares i så stor grad som praktisk mulig. d) Innenfor o_A8 skal det legges til rette for bevaring og forsterking av eksisterende skogsvegetasjon.	

5.6 Kollektivholdeplass, o_KH1-o_KH2

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Område o_KH1 settes av til holdeplass for buss. Området skal opparbeides med fast dekke og belysning. b) Område o_KH 2 settes av til etablering av busstur. c) Kollektivholdeplasser utformes iht. veinormalen og prinsippene for universell utforming.	Det vises til håndbok N100.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turvei, o_TV

Bestemmelser	Retningslinjer
<ul style="list-style-type: none">a) Innenfor område o_TV skal det etableres tursti.b) Tursti skal etableres med en bredde på 1,8 m.c) Benyttet dekke skal være brukbart for rullestolbrukere.	<p>Til c) Det bør tilstrebes å benytte samme type dekke på turveg o_TV og tursti innenfor område o_NTFV.</p>

6.2 Vegetasjonsskjerm, o_V1-o_V3

Bestemmelser	Retningslinjer
<ul style="list-style-type: none">a) Områdene for vegetasjonsskjerm skal fremstå som grønne områder og eksisterende skogsvegetasjon skal i størst mulig grad bevares.b) Nødvendig tynning for utvikling av livskraftig skog tillates.c) Det tillates ingen bygningsmessige tiltak som reduserer områdenes verdi som grønne områder. Eventuelle skader eller inngrep under utbygging skal repareres og revegeteres.d) Innenfor o_V2 skal det etableres støyskjerm med en høyde på 2,5 m. Støyskjermen skal plasseres iht. illustrasjonsplan.e) Støyskjerm skal ha en utforming og materialbruk som har relasjon til øvrig bebyggelse innenfor planområdet.	

6.3 Kombinerte grønnstrukturformål, o_NTFV

Bestemmelser	Retningslinjer
<ul style="list-style-type: none">a) Område o_NTFV skal fremstå som et naturområde langs Tverrelva der eksisterende skogsvegetasjon i størst	<p>Til a) Nødvendig tynning for utvikling av livskraftig skog tillates.</p>

<p>mulig grad skal bevares.</p> <p>b) Det skal etableres tursti med en bredde på 1,8 m gjennom området iht. situasjonsplan.</p> <p>c) Benyttet dekke på turstien skal være brukbart for rullestolbrukere.</p> <p>d) Det skal tilstrebes å gjøre stigninger på turstien så slake som mulig.</p> <p>e) Det skal etableres hvilebenker ca. hver 100 meter.</p>	<p>Til b) Det vises til tegning A10-100 Situasjonsplan som ligger som et vedlegg til reguleringsplanen.</p> <p>Til c) Det bør tilstrebes å benytte samme type dekke på tursti og turvei innenfor område o_TV.</p> <p>Til d) Det bør tilstrebes å få til stigningsforhold på 1:15 iht. krav om universell utforming. Der dette ikke lar seg løse på en hensiktsmessig måte, bør stigninger utformes med et stigningsforhold som muliggjør ferdsel for flest mulig.</p>
---	---

§ 7 Hensynssoner

7.1 Hensynssone - støysone

Bestemmelser	Retningslinjer
Ny bebyggelse skal utformes iht. krav i Teknisk forskrift (TEK10) til plan- og bygningsloven, slik at støynivået innendørs og på private uteplasser ikke overskrider grenseverdiene etter Norsk Standard NS 8175:2012 «Lydforhold i bygninger»	

7.2 Hensynssone - frisiktsone

Bestemmelser	Retningslinjer
Innenfor frisiktsonen skal det ikke etableres noe som kan hindre friskt. Sikthindre høyere enn 0,5 meter tillates ikke.	