

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring iht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Forretningsområde
	Område for industri
	Fritidsbebyggelse
	Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)

	Landbruksområder
--	------------------

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg

Frrområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

	Park/Turvei
	Frrområde
	Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)

	Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare
--	---------------------------------------

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)

	Privat veg
	Parkbelte
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Kommunalteknisk anlegg
	Frisiktsone
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernomsråde (på land)
	Klimavernsone
	Bevaringsområde
	Steinbrudd
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)

	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

	Bolig/Forretning
	Bolig/Offentlig/institusjon
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT

	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende	Framtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Lufthavn
		Havn
		Hovednett for sykkel
		Kollektivnett
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Trase for teknisk infrastruktur
		Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

	Bebyggelse og anlegg
	Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritid- og turistformål
	Råstoffutvinning
	Næringsbebyggelse / Annen næring
	Kontor / Hotell / Bevertning
	Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
	Idrett / Nærmiljøanlegg
	Idrettsstadion
	Golfbane
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund / Krematorium
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Kontor/lager
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
	Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
	Annen banegrund - grøntareal
	Lufthavn
	Havn / Kai
	Kollektivnett
	Parkering
	Trase for teknisk infrastruktur
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Frrområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

		LNFR-areal
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids- og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Ferdsl,Farleder,småbåthavn
		Fiske
		Akvakultur
		Drikkevann
		Naturområde vann / Friluftsområde
		Kombinerte formål sjø og vassdrag

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)

	Forsvaret
	Kombinerte militærformål
	Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)

	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål / Skogbruk
	Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
	Natur-/Friluft-/Reindrift
	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
	Spredt næringsbebyggelse
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

	Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsl,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
	Fiske
	Fiskebruk
	Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
	Akvakultur
	Drikkevann
	Naturområde, Friluftsområde
	Idrett/vannsport
	Badeområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone
	Sikringsone
	Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
	Infrastruktursone
	Gjennomføringsone
	Angitthensynsone
	Båndlegging
	Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
--	---

Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Tunnelåpning

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende	Framtidig	
		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert
		Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
	Hensynsone,-infrastrukt,-gjennomføringsgrense
	Båndlegging,-detaljeringsgrense

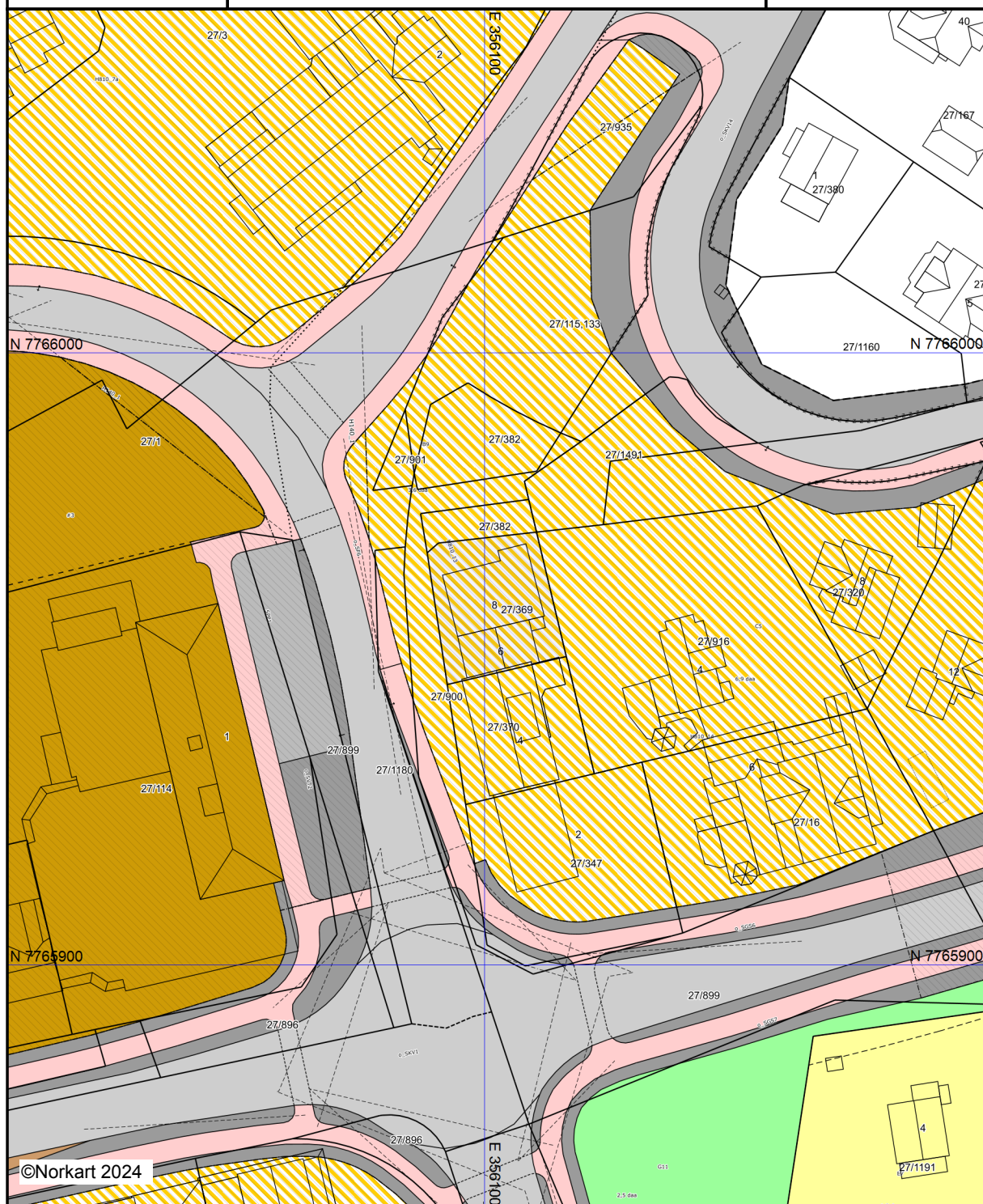


Reguleringsplankart

Eiendom: 27/369
Adresse: Bossekopveien 6
Dato: 17.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-35



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	369	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bossekopveien 6, 9513 ALTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid☐ Kommunedelplaner under arbeid☐ Reguleringsplaner over bakken☐ Reguleringsplaner bunn☐ Bebyggelsesplaner☐ Bebyggelsesplaner under bakken☐ Kommunedelplaner☐ Reguleringsplaner under bakken☐ Reguleringsplaner under arbeid☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten☐ Bebyggelsesplaner over bakken☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001		
Navn	Kommuneplanens Arealplan 2021-2040		
Plantype	Kommuneplanens arealplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.02.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	418 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	
	Områdenavn	BS1	
	Delareal	418 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130007
Navn	Områderegulering for Bossekop sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/2029/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 418 m² RPHensynsonenavn H810_13
	Delareal 418 m² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn B9



Alta kommune

Samfunnsutvikling

Kommune og arealplanlegging

Områderegulering for Bossekop bydelssentrum

Planid: 2012-20130007

Vedtaksdato: 21.02.2023

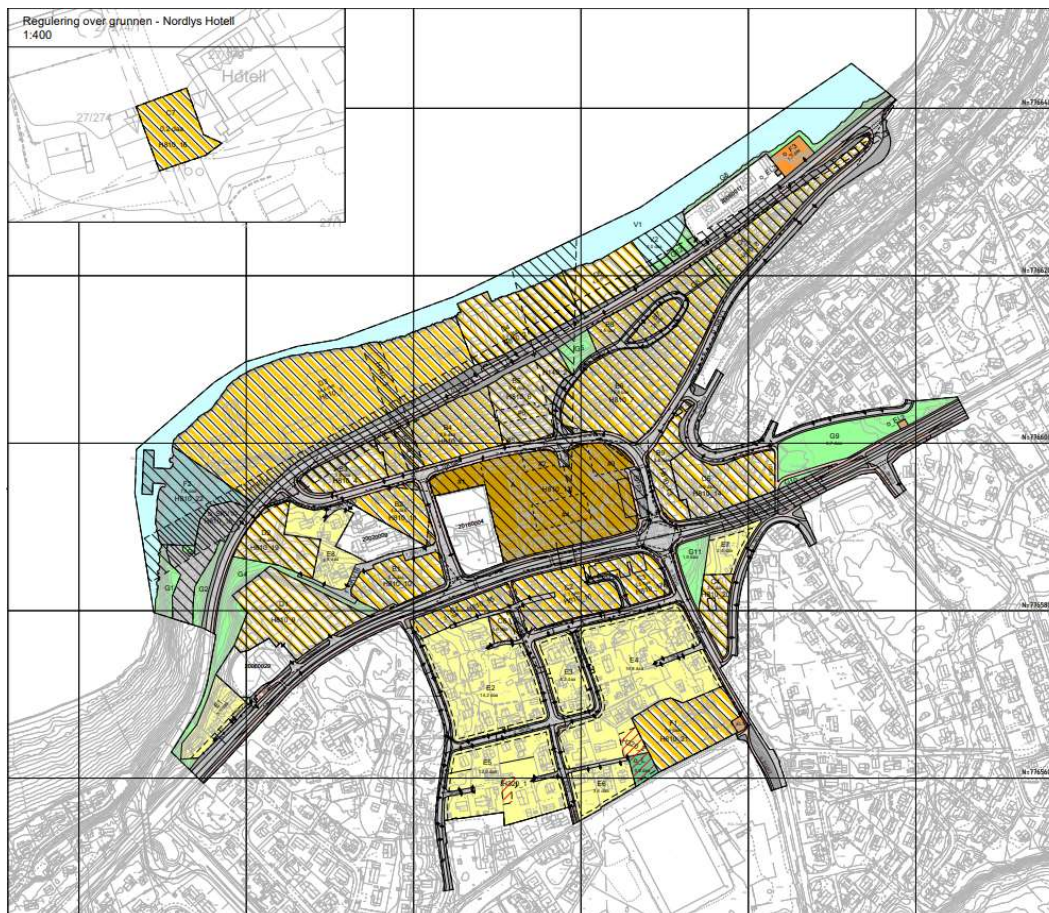
Dato revisjon: 19.01.2023

Arkivsak: 2019/4872

Dato off. ettersyn: 25.03.2020

Dato 2.gangs off. ettersyn: 01.06.2022

PLANBESTEMMELSER



Innholdsfortegnelse

1	Planens intensjon	4
2	Generelle bestemmelser	5
2.1	Reguleringsplaner som helt/delvis oppheves.....	5
2.2	Bymessig og arkitektonisk kvalitet, samt byggeskikk	6
2.3	Trær og stedlig vegetasjon.....	6
2.4	Parkering og adkomst.....	6
2.5	Havnivåstigning og stormflo	6
2.6	Overvannshåndtering, bekker og flomveier.....	7
2.7	Snøopplag	7
2.8	Kulturminner og aktsomhetsplikt:.....	7
2.9	Forurensning	7
2.10	Gjenbruk av bygninger	8
2.11	Klimagassregnskap.....	8
2.12	Eksisterende bygninger og anlegg som inngår i planen	8
2.13	Dokumentasjonskrav	10
3	Tillatte formål i de ulike feltene	11
4	Bebyggelse og anlegg	12
4.1	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	12
4.2	Boligbebyggelse.....	14
4.3	Sentrumsformål (A).....	15
4.4	Forretninger	16
4.5	Næringsbebyggelse	16
4.6	Offentlig eller privat tjenesteyting	17
4.7	Energianlegg (EL).....	17
4.8	Lekeplass (L)	17
5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	18
5.1	Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	18
5.2	Kjørevei (SKV) og adkomst	18
5.3	Fortau (SF).....	19
5.4	Gang- og sykkelvei (SGS).....	19
5.5	Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	19
5.6	Kollektivholdeplass (SKH) og Leskur (SL)	19
5.7	Havn (F2).....	19

5.8	Parkeringsplass (SPP).....	19
6	Grønnstruktur.....	20
6.1	Fellesbestemmelser til grønnstruktur	20
6.2	Offentlig passasje, G5 og G7	20
6.3	Park, G9 og G11.....	20
7	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone .	20
8	Hensynssoner.....	21
8.1	Frisikt (H140).....	21
8.2	Flomfare (H320).....	21
8.3	Infrastruktursone (H410)	21
8.4	Gjennomføringssone H810	22
9	Bestemmelsesområder.....	25
9.1	Bestemmelsesområde #1–3 Høyhusområder.....	25
9.2	Bestemmelsesområde #4 Bossekoptorget	25
9.3	Bestemmelsesområde #5 Fellesavkjørsel Torgsenteret sør	25
9.4	Bestemmelsesområde #6 Fellesavkjørsel Torgsenteret nord.....	25
10	Rekkefølgebestemmelser.....	26
10.1	Lekeplass	26
10.2	Etablering/stenging av adkomst og vegar.....	26
10.3	Midlertidig bruk av eksisterende avkjørsler	26
10.4	Omlegging av VAO-ledninger.....	26
10.5	Plankrav (for områder uten hensynssone)	27
11	Dokumenter som gis rettsvirkning	27

1 Planens intensjon

Bærekraftig og urbant bydelssenter

Områdereguleringens formål er å legge forholdene til rette for videre vekst og utvikling av Bossekop sentrum som bydelssenter i vestre deler av Alta by. Med øye for historien, og stedstilpassede kvaliteter i bygningsmiljø og uteområder, skal Bossekop bydelssentrum utvikles i bærekraftig og urban retning, med økt konsentrering av boliger, handel, tjenesteyting og arbeidsplasser.

Kontakt med fjorden og landskapet

Nærheten til, og kontakten med fjorden skal være en særlig prioritert kvalitet i planlegging av bebyggelse og uterom, herunder utsiktsforhold og allmennhetens tilgang og ferdsel til fots og på sykkel. Framtredende landskapselementer i Bossekop skal bevares.

Utvikling med respekt for historien

Tidstypisk og godt bevart arkitektur fra gjenreisningen av Bossekop skal så langt som mulig bevares eller tas hensyn til i planlegging av bebyggelse og anlegg. Spesielt gjelder dette Postgården, deler av Coop-bygget og FeFo's lokaler. Bossekoptorget skal planlegges som møtested for bydelens befolkning til forlystelse og rekreasjon. Historiske linjer skal trekkes og ivareta Bossekopmarkedet i utformingen av torget. Fra torget skal en ny akse for myke trafikanter strekkes mot fjorden og Skiferkaia. Her ønskes etablert en blanding av publikumsrettede funksjoner som vil gi Bossekop sentrum en mer urban kontakt med sjøen. Til bestemmelsene følger også en «Designmanual», og denne forutsettes lagt til grunn ved utforming av uterom.

Trygg, attraktiv og miljøvennlig infrastruktur

E6 Altaveien skal planlegges for tryggere trafikkavvikling med blant annet rundkjøring i Bossekopkrysset. Strandveien med tomter mot fjorden skal planlegges med tanke på framtidig strandpromenade. Bossekop skal sikres gode ferdselsårer nord-sør gjennom området for å sammenkoble sentrumskerne med fjorden i nord og idretts-/friluftsområder på Breverud i sør. Gate-/veistruktur, teknisk infrastruktur og overvannshåndtering skal ha miljøvennlige, trafikk sikre og klimatilpassede løsninger. Bossekops transportprofil skal ivareta god trafikkflyt, og prioritere kollektivtransport, gange og sykling.

Boligbyggeprogrammet

Det forutsettes at boliger bygges ut i tråd med vedtatt boligbyggeprogram.

2 Generelle bestemmelser

2.1 Reguleringsplaner som helt/delvis oppheves

Vedtatt områderegulering for Bossekop bydelssentrum medfører følgende endringer i statusen til gjeldende detaljreguleringsplaner innenfor planområdet:

Planid 2012-20060029 «27/249 Alta autosenter» (vedtatt 2008-05-26)

Deler av B2 (gnr. 27/1054), samt FA2 og areal til offentlig veiformål langs Altaveien oppheves og erstattes av områdereguleringen.

Planid 2012-20160004 «Skiferveien 2–4» (vedtatt 2017-09-25)

Areal til offentlig veiformål langs Skiferveien og Altaveien, samt f_FA og ca. 150 m² av areal regulert til forretning i sør oppheves og erstattes av områdereguleringen.

Planid 2012-20030009 «Torgsenteret, Alma Halses vei 1» (vedtatt 2003-12-01)

Hele planen oppheves og erstattes av områdereguleringen.

Planid 2012-20060017 «Strandveien 27/1185» (vedtatt 2007-02-02)

Areal til offentlig veiformål langs Strandveien oppheves og erstattes av områdereguleringen. Det samme gjelder areal mot vest, som innlemmes i områdereguleringens felt G12.

Planid 2012-20040003 «Gang- og sykkelvei langs Strandveien» (vedtatt 2015-03-30)

Areal til fortau med grøft og skjæring langs Strandveien til øst for kryss mot Bossekopveien oppheves og erstattes av områdereguleringen.

Plan 20020009 «Skiferveien 11–13» (2003-05-26)

Areal til felles grøntareal i sørøst oppheves og erstattes av områdereguleringen. I tillegg tas en del av regulert fellesavkjørsel mot Sørenskriverveien inn i ny fellesavkjørsel f_SKV25.

2.2 Bymessig og arkitektonisk kvalitet, samt byggeskikk

- A. Bebyggelse og uterom skal ha bymessig utforming og kvalitet, variert ut fra rolle og betydning. Bebyggelsen skal utformes slik at områdets gate- og byromsstruktur framheves og defineres romlig. Publikumsrettede og stedstjenlige virksomheter skal lokaliseres i første etasje, og ha vinduer og innganger henvendt mot gater eller torg.
- B. Tiltak skal utføres i tråd med designmanual og retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder, jf. bestemmelsenes kapittel 11.

2.3 Trær og stedlig vegetasjon

- A. Eksisterende, større trær skal som del av detaljreguleringsplaner kartlegges og vurderes om de skal bevares. I detaljregulering skal ny bebyggelse og teknisk infrastruktur plasseres slik at det sikres plass og gode vekstforhold for nye trær.
- B. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.

2.4 Parkering og adkomst

- A. Det skal sikres én parkeringsplass pr. boenhet. For øvrig gjelder samme parkeringskrav (både mht. bil og sykkel) og frikjøpsbestemmelser som i Kommuneplanens arealdel.
- B. I områdene A, B1–9, C1–7 og D1–7 tillates inntil 10 % av parkeringsplassene for gjester og kunder på terreng, mens inntil 100 % av parkeringsbehovet for feltene E1-8 og F1–3 tillates plassert på bakkeplan. Øvrig parkering skal løses i egne parkeringsanlegg i kjeller.
- C. Adkomstpiler i plankartet viser til hvilken veg tiltak/felt skal ha adkomst. Konkret plassering avklares i plan- eller byggesak. Det samme gjelder der felt har angitt adkomstpil til flere veier. Jf. også rekkefølgebestemmelse 10.2 om midlertidig bruk av eksisterende avkjørsel.

2.5 Havnivåstigning og stormflo

Bebyggelse for bolig og opphold skal ha minste gulvhøyde på k +3,0. Bebyggelse og anlegg lavere enn dette, skal være sikret med avbøtende tiltak som forhindrer skade ved oversvømmelse.

2.6 Overvannshåndtering, bekker og flomveier

- A. Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
- B. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes vekk fra bebyggelsen i trygge flomveier som åpne bekker eller tilrettelagte vannveier. Vannveiene skal dimensjoneres for å tåle stor vannføring, tilsvarende 200-års nedbørintensitet.

2.7 Snøopplag

- A. Gjeldende krav til snøopplag er definert i kommunal vegnorm, jf. kapittel 11 om dokumenter som gis rettsvirkning gjennom henvisninger i disse bestemmelsene. Ved detaljregulering og søknad om tillatelse til tiltak skal det vises til hvordan brøyting og snøopplag skal løses.
- B. Offentlige veier skal bruke sideareal til snøopplag, så langt det er satt av areal til det. Utover dette, forutsettes bortkjøring av snø.

2.8 Kulturminner og aktsomhetsplikt:

Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Troms og Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet. Vi har ingen ytterligere planfaglige merknader til områdereguleringen»

2.9 Forurensning

- A. **Generelt om forurensning**
Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen vurderes både i anleggs- og driftsfase.
- B. **Støy**
 - 1. Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016 T-1442/2021)* skal legges til grunn for vurderingene. Jf. også TEK.
 - 2. For sentrumsformål og områder med kombinerte formål kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår:
 - a. Minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+stuer), men minst ett soverom, legges på stille side ($L_{den} < 55$ dB).
 - b. Privat (inkl. felles-privat) uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha støynivå som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016. Innglasset balkong kan tillates, men den skal kunne åpnes.

- c. Vinduer mot soleksponert side skal ha utvendig solavskjerming.
- d. Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.
- e. Leiligheter skal være gjennomgående og ha en stille side
- f. Skoler og barnehager kan ikke etableres i rød støysone
- g. Lekeplasser skal ikke ha høyere støynivå enn Lden 55 db
- h. Høyeste tillatte støynivå på fasade til støyfølsom bebyggelse er Lden 73 dB.

C. Luftkvalitet

Ved

- 1. etablering eller utvidelse av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning eller
- 2. etablering av ny virksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen eller
- 3. utvidelse eller oppgradering av eksisterende virksomhet, hvor utvidelsen i seg selv vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen, eller ved
- 4. bygg- og anleggsvirksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen

skal *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*, T-1520, legges til grunn. Behov for utredning av luftkvalitet er spesielt aktuelt å vurdere ved nye tiltak i nærheten av luftforurensningskilder som vegtrafikk og industri.

2.10 Gjenbruk av bygninger

- A. Ved detaljregulering skal det tas nærmere stilling til om eksisterende bebyggelse (utover de tre bygningene som inngår i områdereguleringen) skal bevares.
- B. Gjenbruk og bevaring av taktekke av skifer skal prioriteres.
- C. For nye bygg skal det legges til rette for at disse med enkle grep kan tilpasses ny bruk, og på den måten unngå behov for riving/sanering (bærekrafts- og miljøhensyn).

2.11 Klimagassregnskap

- A. Klimagassregnskap skal utarbeides i forbindelse med alle større tiltak som gjelder
 - 1. Vesentlige naturinngrep
 - 2. Nybygg større enn 1000 m² BRA
 - 3. Ved valg mellom riving eller renovering av eksisterende bygg.

2.12 Eksisterende bygninger og anlegg som inngår i planen

Bygninger og anlegg som er vist på plankartet med linje for «Bebyggelse som inngår i planen», skal beholdes, men tillates ombygget innvendig til ny bruk i tråd med arealformålet.

Vinduer og dører som vender ut, skal beholdes. For Skogforvalterveien 8 (FeFo's kontorer) gjelder dette kun opprinnelig gjenreisningsbebyggelse.

2.13 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjonskrav skal inngå i detaljregulering:

- A. På plankartet skal maks gesims- og eller mønehøyde angis med kotehøyde.
- B. Detaljert utomhusplan, ~~M 1:100~~ M1:500
- C. Sol-/skyggediagram for vurdering av tiltakets virkninger
- D. Rigg- og gjennomføringsplan for anleggsfasen i M 1:500
- E. VAO-plan
- F. Særskilte fagutredninger som skal følge ROS-analysen;
 - a. Geoteknisk vurdering. Dokumentasjon på tilfredsstillende stabilitet i grunnen skal alltid utarbeides.
 - b. Miljøteknisk vurdering, der det er mistanke om forurensning i grunnen
 - c. Støyfaglig utredning, der dette kreves/utløses av disse bestemmelser, jf. 2.8.
 - d. Utredning av luftkvalitet, der dette kreves/utløses av disse bestemmelser, jf. 2.8.
- G. Digital 3D-modell av tiltaket
- H. Kostnadsoverslag (gjelder regulering)

3 Tillatte formål i de ulike feltene

I tabellen under er det angitt hvilke underformål som er tillatt i de ulike utbyggingsområdene, enkeltvis eller i kombinasjon med hverandre.

Når det gjelder forretninger, er følgende forretningstyper tillatt *kun* der disse er eksplisitt nevnt; Dagligvarer og Plasskrevende varer.

Nærmere beskrivelser av hva som inngår i de ulike formålskategoriene er spesifisert i kapittel 4.2 – 4.7.

Felt	Tillatte underformål
A	Sentrumsformål, herunder Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk-forretning (inkl. dagligvarer)-torghandel-hotell/bevertning, lek og uteopphold.
B1-B6	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk-forretning (inkl. dagligvarer)-hotell-bevertning
B7-B8	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
B9	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk/lager-forretning (inkl. dagligvarer)-hotell-bevertning
C1-C3, C6, C7	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk/lager-forretning-hotell-bevertning
C4	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
C5	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
D1	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-forretning (inkl. plasskrevende varer)-industri/håndverk/lager-bensinstasjon
D2	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell
D3	Kontor/industri/håndverk/lager
D4-D5	Tjenesteyting Kontor/forretning (inkl. plasskrevende varer) /industri/verksted/håndverk/lager
D6	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
E1-8	Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)
EL1-3	Energianlegg
F1	Industri/håndverk/lager-tjenesteyting
F2	Industri/håndverk/lager, samt kai/havn
F3	Avløpsanlegg
G	Grønnstruktur, herunder vegetasjonsbelte, snarveger, park, uteoppholdsareal mm.
SKV	Kjøreveg
SPP	Parkeringsplass
SGS	Gang- og sykkelveg
SF	Fortau
SVT	Annen veggrunn – grøfter, sidearealer mm.(ikke navnsatt i plankartet)
SKH	Kollektivholdeplass (ikke navnsatt i plankartet)
SL	Busstur (ikke navnsatt i plankartet)
L	Lekeplass

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Utnyttelsesgrad

Følgende utnyttelsesgrad/fordeling mellom formål skal legges til grunn ved tiltak eller detaljregulering. For områder med kombinerte formål, skal fordelingen mellom formålene fastsettes i m² BRA ved detaljregulering.

Felt	Maks. %-BYA	Min. andel bolig (målt i % av BRA)	Maks. andel bolig (målt i % av BRA)
A	100 %	40 %	50 %
B1–10	85 %	50 %	60 %
C1–4, C6, C7	75 %	60 %	70 %
C5	75 %	60 %	100 %
D1	75 %	30 %	70 %
D2	70 %	25 %	100 %
D3–5	75 %	0 %	0 %
D6*	75 %	30 %	100 %
E1–8	35 %	**	**
F1–3	75 %	0 %	0 %
EL	100 %	0 %	0 %

* Byggegrenser mot veg vil påvirke reell utnyttelsesgrad

** Maks BRA pr. bolig = 300 m², men %-BYA skal ikke overskrides. Nye boenheter er imidlertid ikke tillatt i E1.

4.1.2 Høyder

- A. Bygningshøyder skal varieres innenfor de enkelte felt og avtrappes mot grønnstruktur.
- B. I følgende tabell angis maksimum høyde for bebyggelsen per felt. Høyde måles i forhold til gjennomsnittlig, eksisterende terreng der bygg plasseres. I tillegg til maksimum gesimshøyde, tillates heissjakt og ventilasjonsrom mm. på flate tak.

Felt	Maks. gesimshøyde	Ev. maks. mønehøyde	Merknad
A	+ 17,5 m over terreng		Se bestemmelse 9.1 om høyde for høyhusområder (#1-3)
B1	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
B2	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
B3-B6	+ 12 m over terreng målt langs hhv SKV2 og SKV3		Flatt tak åpner for større gesimshøyde mot nord
B7, B8	+ 12 m over terreng målt langs SKV11		Flatt tak åpner for større gesimshøyde mot nord
B9	+ 17,5 m over terreng, målt langs SKV2		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
C1–4, C6, C7	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
C5	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig

Felt	Maks. gesimshøyde	Ev. maks. mønehøyde	Merknad
D1	+ 14 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
D2	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
D3-5	+ 12 m over terreng		
D6	+ 17,5 m over terreng målt langs SKV3		Flatt tak åpner for større gesimshøyde mot nord
E1-8	+ 6,5 m over terreng	+ 9 m over terreng	Avtrappes iht. terreng, der naturlig
F1-3	+ 14 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig

4.1.3 Plassering av bebyggelse og byggegrenser

- A. Byggegrenser og ev. byggelinjer skal fastsettes ved detaljregulering, herunder byggegrense mot sjø. (For felt uten plankrav, framgår byggegrense mot vei av plankartet)
- B. Ved detaljregulering av det enkelte felt skal bebyggelse og byrom sikres god sammenheng med områdeplanens gatestruktur, og kvartalene skal i størst mulig grad fylles ut. For feltene E1-8 og F1-3, samt feltene som ligger langs SKV3, er det ikke like viktig å bygge helt ut i formålsgrensen mot veg.
- C. Bygninger skal plasseres slik at innganger er tilpasset terreng og gatenivå uten behov for trapper.
- D. For felt F2-3 gjelder byggegrense mot sjø 4 m, men dette gjelder ikke kaianlegg, flytebrygger og mindre bygninger som etter sin funksjon må ligge i tilknytning til kai eller sjø.

4.1.4 Miljøvennlig energiforsyning

- A. I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi utredes.
- B. I alle planer og større tiltak skal det, tilpasset tiltakets omfang redegjøres for:
 1. Tiltak for å redusere energibruk
 2. Tiltak for å redusere klimagassutslipp
 3. Valg av energiløsninger og byggematerialer

4.1.5 Varelevering, utomhuslagring og renovasjon

- A. Varelevering skal lokaliseres og utformes slik at den ikke medfører miljømessige ulemper i form av støy eller forurensning for boligbebyggelse.
- B. Lagring av utstyr, varer mv. utendørs er ikke tillatt i felt A, og skal i øvrige deler av planområdet begrenses og ikke være til sjenanse for nærmiljøet.
- C. Felles løsning for renovasjon skal utredes ved detaljregulering.

4.2 Boligbebyggelse

4.2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (E1–8)

- A. **Antall bygg:** På hver tomt tillates ett boligbygg (enebolig eller tomannsbolig) med tilhørende fastbygd eller frittliggende garasje/carport (se egne bestemmelser om garasjer). I tillegg tillates mindreverdige bygg på til sammen maks BRA= 30 m², forutsatt at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt. Jf. krav om detaljregulering i bestemmelse 10.4 ved fradeling av nye boligtomter.
- B. **Sekundærleilighet:** Eneboliger kan ha inntil én sekundærleilighet som ikke skal overstige 50 % av eneboligens BRA eller være større enn 60 m² BRA.
- C. **Universell utforming:** Minst 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet (tilgjengelig boenhet).
- D. **Takform:** Takform skal være saltak med takvinkel fra 27 til 36 grader. Ark og takopplett skal underordne seg bygningens hovedtak.
- E. **Sokkel og kjeller:** Sokkeletasje er ikke tillatt. Kjeller kan tillates dersom det i byggesøknaden kan vises til tilstrekkelig selvfall fra kjeller til kommunal avløpsledning.
- F. **Høyde på boligen:**
Jf. tabell i punkt 4.1.2. Høyde på støttemurer, fyllinger og skjæringer skal ikke overstige 1 meter.
- G. **Garasje/carport:**
1. Garasjer skal bygges i en etasje.
 2. Kjeller (helt under bakkenivå) kan tillates. Kun utvendig adkomst til kjeller er tillatt.
 3. Sokkel til garasje kan tillates der naturlig terreng gjør dette mulig.
 4. Boliggarasjer skal ikke overstige BYA = 50 m²
 5. Tillatt høyde målt fra ferdig gulv:
 - Saltak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.
 - Maks mønehøyde: 5,5 m.
 - Pulttak: Øvre gesims: 4,3 m.
 - Flatt tak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.
 6. Møneretning kan være vinkelrett på, eller parallell med bolighuset. Avstand til vei skal følge kommunal veinorm. Avstand til nabotomt, grønnstruktur, snøopplag og lekeplasser skal være min. 1 m.
 7. Garasje skal ikke plasseres nærmere offentlig grønnstruktur (lekeplasser, friområder med mer) enn 1 m.
- H. **Uteopphold på tomte:** For hver tomt skal det være min. 100 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med.
- I. **Snøopplag:** Snøopplag skal løses på egen tomt.
- J. **Lekeplasser:** Tilgang til nær- og grendelekeplass skal sikres iht. kommunens norm, jf. kapittel 11. Lekeplassens utforming skal muliggjøre samvær mellom barn og voksne.
- K. **Gjerde mot grønnstruktur:** Det skal settes opp gjerde mot offentlig grønnstruktur.

4.2.2 Blokkbebyggelse

- A. I konsentrerte boligprosjekter skal det være bred variasjon i leilighetstyper-/størrelser. I leilighetsprosjekter som inneholder mer enn 10 boenheter skal det finnes både 1-, 2-, 3- og 4-roms leiligheter, hvor hver type utgjør minst 10 % av det totale antall leiligheter i prosjektet. I leilighetsprosjekter som inneholder 10 eller flere boenheter skal det tilrettelegges for et innendørs fellesareal for boligene.
- B. Leiligheter vendt mot E6 Altaveien skal være gjennomgående. Leiligheter ensidig vendt mot nord eller nordøst, tillates ikke.
- C. Det skal sikres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. leilighet, hvorav minimum 5 m² på privat balkong eller terrasse i tilknytning til leiligheten. Det tillates etablert uteoppholdsarealer på tak i områder med høy utnyttelsesgrad (75 % BYA og over), men minst 60 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng og egne seg til fysisk aktivitet og lek for alle aldersgrupper. Balkonger og private uteoppholdsareal skal sikres sollys på min. ¼ av arealet i min. 3 timer i tidsrommet kl. 9-18 ved vår-/høstjevndøgn.
- D. Behov for, og krav til utforming av småbarnlekeplass og nærlekeplass skal sikres iht. kommunens norm, jf. kapittel 11. Lekeplassens utforming skal muliggjøre variert lek og samvær mellom barn og voksne.
- E. Avfallshåndtering skal være innendørs i søppelrom (frittliggende bygg eller i blokkbebyggelse) eller som nedgravd løsning (molok, søppelsug osv.).

4.3 Sentrumsformål (A)

Med sentrumsformål forstås boligbebyggelse, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell, bevertning, samt tilhørende energi- og kommunaltekniske anlegg, veier, gater, fortau, parkeringsplasser, torg, park samt lekeplasser og annet uteoppholdsareal tilrettelagt for alle aldersgrupper.

4.4 Forretninger

4.4.1 Definisjoner

Som forretninger regnes i denne sammenheng kjøp og salg til privatmarkedet. Det skilles mellom følgende begreper:

Begrep	Definisjon
Dagligvarer	Med dagligvarer menes tradisjonelle matvarebutikker (mat-, vaske- og husholdningsartikler) som dekker forbrukernes daglige forsyningsbehov.
Detaljhandel	Med detaljhandel menes handel i kvanta tilpasset personlig eller husholdningers behov (dagligvarer, klær, sko, interiør, hygiene, elektronikk ol.).
Plasskrevende varer	Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt hagesenter. Den enkelte enhet skal ikke overstige 3000 m ² BRA. Bilverksted i tilknytning til bilforretning, inngår ikke i beregningen av forretningsareal.

4.4.2 Kriterier for lokalisering av forretningsvirksomhet

- A. Forretningsbebyggelse skal ha god arkitektonisk utforming med variert materialbruk. Fasader skal utformes med inngangspartier og vinduer mot gate eller torg.
- B. Forretninger skal lokaliseres på gateplanet.
- C. Det tillates mindre handelsetableringer og sentrumsfunksjoner som bygger opp under områdenes funksjon som bydelssentra, uten å være i konkurranse med Alta sentrum.
- D. Forretning for plasskrevende varer tillates ikke omgjort til detaljhandel.

4.5 Næringsbebyggelse

4.5.1 Definisjoner

Som næringsbebyggelse regnes bl.a. bebyggelse for kontorer, industri, håndverk, lager, bensinstasjoner, bevertning og hotell/overnatting.

4.5.2 Kriterier for lokalisering av næringsvirksomhet

- A. Bebyggelse for administrasjon, merkantil service, konsulentbedrifter og liknende skal lokaliseres i bygningens andre etasje/etasjen over gateplan. Kontorvirksomhet kan også lokaliseres i bygningens tredje etasje dersom andre etasje er fylt opp.
- B. Verksteds- og/eller industrivirksomhet kan tillates dersom det kan dokumenteres at virksomheten ikke medfører miljøulemp, støy, luftforurensning eller fare. Virksomheten må ikke være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende områder. Del av virksomheten som ikke er innrammet av bygninger, skal være inngjerdet.

4.6 Offentlig eller privat tjenesteyting

4.6.1 Definisjoner

Som offentlig og privat tjenesteyting regnes bl.a. barnehager, undervisningsbygg, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturvirksomhet, forsamlingslokaler, konsulentvirksomhet, servering (kafe, pub ol.) mm.

4.6.2 Kriterier for lokalisering av offentlig/privat tjenesteyting

- A. Publikumsrettede virksomheter som bevertningssteder, bakeriutsalg, frisørsalong, konsulentvirksomhet, bank- og eiendomsmeglervirksomhet eller liknende skal lokaliseres i bygningens første etasjer med inngang og vinduer henvendt mot gater, torg og byrom.
- B. Helserelatert tjenesteyting som treningssentre, tannlege-, legekontor, fysioterapi osv., kan lokaliseres i bygningenes andre etasjer.
- C. Ved etablering av barnehage skal det særlig legges vekt på trafiksikkerhet (adkomst og tilgang til utfartsområder) samt kvalitet på uterom, herunder støy, vind- og solforhold mm.

4.7 Energianlegg (EL)

Nettstasjoner mv. skal i felt A plasseres innenfor bygninger. I øvrige felt kan nettstasjoner plasseres frittliggende.

4.8 Lekeplass (L)

Ved opparbeiding av lekeplassen L skal det etableres grønne arealer for infiltrasjon og fordrøyning av vann, jf. kap. 6.3.1 i planbeskrivelsens vedlegg 11 – Temanotat Overvannshåndtering. Velges åpen løsning, skal denne prosjekteres av fagkyndig personell og ha tilfredsstillende sikkerhet mot fare og ulykker.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- A. Utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal samordnes med teknisk infrastruktur for øvrig.
- B. Torgareal og E6 Altaveien (SKV1) skal planlegges for å gi plass til trær. Annet gateareal som rabatter og trafikkøyer, skal opparbeides og tilsås, beplantes eller steinlegges.
- C. Ved detaljregulering skal alle veier, avkjørsler, parkeringsplasser og øvrig manøvreringsareal for kjøretøy være detaljprosjektert og vises i plankartet.
- D. Ved prosjektering av teknisk infrastruktur skal krav i dokumenter angitt i bestemmelsen kapittel 11 legges til grunn, herunder Statens vegvesens håndbok N100, Alta kommunes vegnorm, veglysnorm mm.

5.2 Kjørevei (SKV) og adkomst

5.2.1 SKV4 Strandveien

Ved utbedringer av Strandveien skal mulighetene for støttemur mot nord vurderes, slik at behovet for sideareal reduseres. Dette er viktig for å sikre adkomst rundt eksisterende bebyggelse, spesielt i kvartal D3 og D4.

5.2.2 Fellesavkjørsel/felles adkomstveier

Feltnavn:	Vegene skal være felles for følgende eiendommer (gnr./bnr.):
f SKV16	27/160, 27/275, 27/471 og 27/274
f SKV17 og f SKV18	27/159, 27/208, 27/362, 27/367, 27/419, 27/439, 27/452, 27/1406, 27/1136, og 27/1432
f SKV19	27/955, 27/1158, 27/1159 og 27/1161
f SKV20	27/211, 27/436, 27/800, 27/1078, 27/1079 og 27/1409
f SKV21	27/1, 27/179, 27/201, 27/228, 27/264, 27/274 og 27/420
f SKV22	27/199, 27/830 og ev. framtidig fradelt tomt under 27/259
f SKV23	27/1309, 27/863, 27/1441 og ev. framtidig fradelt tomt under 27/356
f SKV24	27/47, 27/180, 27/205, 27/247 og 27/373
f SKV25	24/418, 27/419 og 27/1141
f SKV26	27/249, 27/571, 27/572 og 27/1429

5.2.3 Føringer for adkomst i områder med plankrav

Feltnavn:	Føringer for adkomst:
A	Hovedadkomst skal være fordelt på to avkjørsler fra Sorenskriverveien.
B3–5	Ny bebyggelse skal ha hovedadkomst fra nord (Strandveien), men skal også ha tydelig henvendelse mot sør (Sorenskriverveien).
D2	Ny bebyggelse skal ha atkomst fra nord (Strandveien ev. Sorenskriverveien). Eksisterende enebolig innenfor eiendom 27/1432 skal inntil område D2 er regulert, midlertidig kunne benytte fellesavkjørsel f_SKV18.

5.3 Fortau (SF)

Alle fortau innenfor planavgrensningen skal være offentlige og opparbeides med kantstein i granitt. For øvrig skal opparbeidelsen følge Statens vegvesens håndbøker og kommunens veinorm og gatelysnorm

5.4 Gang- og sykkelvei (SGS)

Alle gang- og sykkelveier innenfor planavgrensningen skal være offentlige. For øvrig skal opparbeidelsen følge Statens vegvesens håndbøker og kommunens veinorm og gatelysnorm

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

All regulert «annen veggrunn» i planområdet skal være offentlig og tjene til sideareal for kjørevei, herunder grøft, overvannshåndtering, snøopplag, skilt mv. Arealene skal være gresskledde, beplantet eller opparbeidet med belegningsstein.

5.6 Kollektivholdeplass (SKH) og Leskur (SL)

Alle kollektivholdeplasser skal være offentlige og opparbeides iht. Statens vegvesens håndbøker. Holdeplass skal være universelt utformet og ha leskur.

5.7 Havn (F2)

I området tillates bebyggelse og anlegg for transport, utskipping og mottak av industrivarer (skifer mm.), samt mellomlagring av slike varer. Virksomheten skal ikke utgjøre fare for sine omgivelser eller være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende områder.

5.8 Parkeringsplass (SPP)

SPP1 skal opparbeides iht. statens vegvesens håndbøker, og benyttes til parkering for tilstøtende forretningsareal i felt A.

6 Grønnstruktur

6.1 Fellesbestemmelser til grønnstruktur

- A. Innenfor planavgrensningen skal alle områder regulert til grønnstruktur være offentlige.
- B. Grønnstrukturuområder utenom parker, skal i det vesentligste bevares som naturområder, men tillates tilrettelagt for ferdsel til fots, for eksempel gangstier, trapper osv. Anlegg for gående skal være universelt utformet, så langt terrenget tillater.

6.2 Offentlig passasje, G5 og G7

- A. G5 skal tilrettelegges for offentlig passasje/snarvei mellom Alma Halses vei og Strandveien.
- B. G7 skal tilrettelegges som snarvei mellom Bossekopveien og Strandveien.

6.3 Park, G9 og G11

- A. Parker skal opparbeides bymessig til allmenn bruk og rekreasjon. Parker kan inneholde lekeplass.
- B. «Haraldstøtta» i park G9 skal vies særlig oppmerksomhet i utformingen av parken. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- C. Parker skal være universelt utformet, så langt terrenget tillater.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Arealformålet skal tjene til areal for ferdsel og havneområde i sjø i tilknytning til kaianlegg, samt som friluftsområde i sjø for øvrig.

8 Hensynssoner

8.1 Frisikt (H140)

- A. Innenfor hensynssone H140_1 (frisiktsoner i kryss/avkjørsler) tillates ikke tiltak som kan bidra til å hindre sikt. Ev hinder skal ikke være høyere enn 0,5 m.
- B. Innenfor hensynssone H140_2 tillates ingen tiltak som bidrar til å hindre utsikt fra torget mot sjøen.
- C. Innenfor hensynssone H140_3 tillates ingen tiltak som bidrar til å hindre utsikt fra Skiferveien og Strandveien mot sjøen. Leskur ved bussholdeplass skal plasseres slik at det er til minst mulig hinder for fri utsikt, og oppføres i gjennomsiktig/transparent materiale.
- D. Innenfor hensynssone H140_4 tillates ingen tiltak som kan bidra til å hindre fri sikt mellom Storsteinen i Bossekop og kulturminnefelt i Apanes og Hjemmeluft/Decca i Hjemmeluft.

8.2 Flomfare (H320)

Innenfor hensynssone H320_1-2 tillates ikke etablert nye tiltak før tilfredsstillende sikkerhet mot flom er dokumentert/ivaretatt.

8.3 Infrastruktursone (H410)

8.3.1 Bekkeåpning og frisiktakse (H410_2)

- A. Innenfor hensynssone H410_2 skal det ved detaljregulering av B4 tas stilling til om bekk i rør gjennom sonen kan legges åpent i dagen og eventuelt trappes nedover med bruk av skifer eller annen naturstein. Ved åpning av bekk, skal det anlegges gangsti eller tapp for gående langs bekken. Bekk og gangsti/trapp skal gis en utforming som landskapselement med gode kvaliteter i materialbruk og estetikk.
- B. Uavhengig av bekkeåpning eller ikke, skal forlengelsen av Skiferveien ned til Strandveien beholdes som frisiktakse. Her tillates ikke bebyggelse.

8.3.2 Miljøtunnel/gangbru (H410_3)

- A. Innenfor infrastrukturene H410_3 tillates det bygget miljøtunnel, gangbru eller annen infrastruktur som sikrer planskilt kryssing av E6 for myke trafikanter med Bossekop skole som målpunkt.
- B. Utforming av valgt løsning og rekkefølgekrav til opparbeidelsen skal sikres ved detaljregulering av SKV1.

8.4 Gjennomføringssone H810

8.4.1 Krav om felles planlegging, H810_1-24

- A. For å sikre samordnet arealbruk skal det utarbeides felles detaljregulering for områder med hensynssone H810 før det gis tillatelse til nye tiltak jfr. PBL § 20-1.

For eksisterende bebyggelse tillates følgende tiltak gjennomført uten at det utløser plankrav: nødvendig periodisk vedlikehold av bygningsmassen, fasadeendringer, oppføring av gjerder, plassering av skilt og reklameinnretninger samt mindre tilbygg under 10 m². Dette forutsetter at tiltakene ellers er i tråd arealformålet i områdeplanen eller gjeldende byggetillatelse og ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø. Bruksendringer, fradelinger, samt etablering nye boenheter tillates ikke.

- B. Særskilte hensyn som gjelder for enkelte områder er angitt i tabellen under:

H810_nr.	Merknad
H810_1	D3 1. I påvente av helhetlig regulering, kan det gjøres unntak fra plankravet ved bruksendring av eksisterende bygg, samt ved mindre tilbygg, dersom tiltakene ellers er i tråd med formålet i områdereguleringen, og de ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø (eksempelvis økt støy, trafikkfare mm.). 2. Dersom området reguleres før H810_2, skal planen inkludere og sikre felles passasje mellom D3 og D4.
H810_2	D4, D5, G12 og V2 1. Det skal utarbeides felles detaljregulering for D4, D5, G12 og V2. Avgrensningen av de ulike formålene er tentativt angitt i områdereguleringen, og tillates justert etter nærmere vurderinger på detaljnivå. 2. Bossekopfjæra skal bevares som naturlig fjære. 3. Dersom området reguleres før H810_1, skal planen inkludere og sikre felles passasje mellom D3 og D4. Jf. også planbeskrivelsens kapittel 3.4 for område D4, D5, G12 og V2, samt kapittel 3.5 for endringer etter høring og offentlig ettersyn.
H810_5	B4 Felt B4 skal utvikles/utbygges i tråd med skisseforslag i planbeskrivelsens kapittel 2.3.4, figur 9.

H810_7a, 7b	B6, B7, B8, SKV11 og G6, eventuelt også G7 1. Feltene tillates regulert i ett eller to trinn. Dersom det reguleres i to trinn, skal trinn 1 (H810_7a) bestå av de vestre delene av B6, og omfatte eiendommene 27/3, 295, 466, 353, 331 og del av 27/2. Eierform til Alma Halses veg avklares i dette trinnet, samt behov for fortau. Trinn 2 (H810_7b) omfatter den østre delen av B6, hele B7, B8, SKV11 og G6. For G7, se pkt. 3. 2. I påvente av helhetlig regulering, kan det gjøres unntak fra plankrav ved bruksendring av eksisterende bygg, samt ved mindre tilbygg, dersom tiltakene ellers er i tråd med formålet i områdereguleringen, og de ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø (eksempelvis økt støy, trafikkfare mm.). 3. G7 skal være med i reguleringsplanen dersom H810_7b reguleres før H810_8. Hensikten med å innlemme G7 i plankravet, er å sikre at denne forbindelsen får akseptabel funksjonalitet, gitt stigningsforholdene. Det kan derfor være at G7 må endre forløp noe i forhold til det som er vist i plankartet.
H810_8	D6 og eventuelt G7 For D6 og G7 skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan dersom D6 reguleres før H810_7b. Hensikten med å innlemme G7 i plankravet, er å sikre at denne forbindelsen får akseptabel funksjonalitet, gitt stigningsforholdene. Det kan derfor være at G7 må endre forløp noe i forhold til det som er vist i plankartet.
H810_12	A og SPP1 1. For felt A skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan, inkludert SPP1 og mellomliggende gang- og sykkelveg. Det vurderes nærmere i plansaken hvorvidt andre tilstøtende formål skal inkluderes i planen. Se også bestemmelser til områdene #1-3. Adkomstpunkt og kjøreretning på SPP1 avklares i planen. 2. Bebyggelse og anlegg skal ha bymessig preg og tilpasses kvartalsstrukturen i overordnet veinett. Arealbruk i etasjer på gateplan skal være publikumsrettet. 3. Ny bebyggelse skal ha parkeringskjeller. 4. Feltet skal minimum ha ett større, offentlig torg jf. bestemmelsesområde #4. Torget, eller annet parkareal i feltet, skal sikre leke- og uteoppholdsareal for boligbebyggelse og publikum i feltet. Grendelekeplass-funksjoner skal inngå. Torg/park kan bygges med p-anlegg under terreng. 5. Detaljregulering skal sikre gode offentlige forbindelser for myke trafikanter mot Bossekop fjæra (felt G12) og Skiferkaia (felt D3), herunder gjennom B4. Se prinsipper i planbeskrivelsens kapittel 2.3.4 og figurer som omhandler B4. 6. Det skal sikres god forbindelse for g/s-trafikk langs nordsiden av eksisterende COOP-bygning, mellom Fogdebakken og Bossekop torg

	7. Bekker i rør i feltet skal vurderes gjenåpnet eller reetablert som bekkeløp på terreng. Eventuelle gjenåpnede bekkeløp skal også fungere som opplevelsesmessig og estetisk element. 8. Løsninger, materialvalg, belysning, beplantning mm. skal utformes med tanke på bruk både sommer og vinter.
--	--

H810_nr.	Merknad
H810_13/14	B9 og C5 1. B9 og C5 tillates regulert sammen eller hver for seg. 2. For C5 skal hovedprinsipper i skisseforslag vist i planbeskrivelsens vedlegg 17 legges til grunn for planlegging og tiltak. 3. Dersom B9 og C5 reguleres hver for seg, skal det første planinitiativet drøfte/skissere hvordan det samspiller med/ivaretar utbyggingspotensialet på det andre feltet. Dette skal bidra til å sikre at det ene prosjektet ikke legger hindringer i veien for senere utbygging av nabofeltet. 4. Gangforbindelse mellom Fogdebakken og Bossekoptorget skal ivaretas nord for eksisterende bebyggelse. 5. Geoteknikk og stabilitet i grunnen er spesielt viktig å avklare i plansaken, spesielt sett i forhold til behov for utbygging/utbedring av SKV1 (Altaveien). Jf. bestemmelse 2.8.
H810_15-17	C1-C3, C6 og C7 I område C1-3, C6 og C7 tillates ikke nærings- og forretningsvirksomhet som genererer store trafikkmengder, eksempelvis dagligvarebutikker.
H810_18	SKV10 mot Apanes terrasse Det skal utarbeides felles detaljregulering for SKV10 og boligområdet Apanes terrasse (opprinnelig planid. 2012-20070013).
H810_22	F2 og SKV10 Dersom SKV10 ikke allerede er regulert/regulering pågår, skal det utarbeides felles reguleringsplan for F2 og SKV10

9 Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde #1–3 Høyhusområder

- A. Innenfor bestemmelsesområdene #1–3 tillates det bebyggelse med gesimshøyde inntil 24,5 m, jf. bestemmelse 4.1.2 (tilsvarer 6-7 etasjer). Dette avklares nærmere gjennom detaljregulering.
- B. Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det også etablert parkeringshus.

9.2 Bestemmelsesområde #4 Bossekoptorget

- A. Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det ved detaljregulering planlegges for et større, offentlig torg som møteplass for bydelens befolkning og som torg-/festivalplass for arrangementer som Bossekopmarkedet mm.
- B. Detaljreguleringen skal utrede bruk av vannspeil som parkelement og del av overvannshåndteringen, - for feltet og øvrig naturlig tilstrømmende overvann.
- C. Det skal tilrettelegges for lek og uteopphold, gjerne med et urbant tilsnitt, og tilrettelagt for alle aldersgrupper.

9.3 Bestemmelsesområde #5 Fellesavkjørsel Torgsenteret sør

Inntil detaljregulering er vedtatt, skal bestemmelsesområde #5 være felles avkjørsel til gnr. 27/894 og 27/773.

9.4 Bestemmelsesområde #6 Fellesavkjørsel Torgsenteret nord

Inntil detaljregulering er vedtatt, skal bestemmelsesområde #6 være felles avkjørsel og parkering for gnr. 27/894, 27/10 og 27/972.

10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Lekeplass

Det gis ikke brukstillatelse til nye boliger før de er sikret tilfredsstillende tilgang til småbarns- nær- og grendelekeplasser iht. krav i kommuneplanens arealdel, jf. disse bestemmelsers kapittel 11, pkt. E.

10.2 Eablering/stenging av adkomst og veger

- A. Før det gis brukstillatelse til nye boliger på nordsiden av E6, skal trafikksikker adkomst til skole og bussholdeplass være etablert langs fortau eller gang- og sykkelveg.
- B. Det gis ikke tillatelse til tiltak etter pbl. 20-1 a, b og d i C1, C2 eller C3 før adkomst iht. reguleringsplanen er etablert (fellesavkjørsel eller offentlig veg).
- C. Vesterhaugveien (SKV7) stenges mot Altaveien/E6 når fortauene o_SF3, 13 og 14 er etablert.
- D. Når SKV17 og SKV18 er etablert, skal eksisterende direkteadkomster til E6 stenges.
- E. Adkomst mot E6 skal stenges når SKV21 og SKV24 er etablert.
- F. Gnr. 27 bnr. 164 (E2) tillates ikke bebygd før adkomst er avklart.
- G. Det tillates ikke nye tiltak på o_SKV4 (Strandveien), herunder sideareal, fortau og busslommer, med mindre adkomst til D3 er sikret. B8 og D6 tillates gitt adkomst til Strandvegen gjennom plankrav som er stilt for områdene.
- H. *Før E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:* Rundkjøring på E6 i Bossekop og planfri kryssing ved Bossekop skole skal etableres før det tillates utbygging ut over 400 boenheter vest for Alta sentrum, eller 25 000 m² næringsarealer som ikke var omfattet av vedtatt reguleringsplan 01.01.2021.
- I. *Etter at E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:* Når det er etablert 6000 m²-BRA næring eller 200 boenheter innenfor områdereguleringen av Bossekop, skal rundkjøringen på E6 og en planfri kryssing av E6 ved Bossekop skole etableres før det tillates ytterligere utbygging innenfor avgrensningen av Bossekop områderegulering.

10.3 Midlertidig bruk av eksisterende avkjørsler

Eksisterende avkjørsler tillates benyttet til de eventuelt blir endret av kommende detaljregulering.

10.4 Omlegging av VAO-ledninger

Ved opparbeidelse eller ombygging av SKV2 (Sorenskriverveien) inkl. fortau, skal VAO-ledninger i nordlig del av felt A legges om og sammenfalle med veiformålet.

10.5 Plankrav (for områder uten hensynssone)

A. SKV1 - Altaveien

1. Det skal utarbeides detaljregulering for SKV1 (E6) før tiltak tillates satt i verk.
2. Detaljreguleringen skal inkludere areal for ev. planfri kryssing av E6 ved Bossekop skole, samt parallelle gang- og sykkelveier inkludert nødvendige sidearealer. Detaljreguleringen skal også inkludere snuplass/vendehammer i nordlige ende av Vestehaugveien som skal stenges mot E6.
3. Deler av SKV1 tillates regulert separat, herunder i forbindelse med regulering av tilstøtende arealer, der dette er naturlig og hensiktsmessig.

B. Plankrav i E-områder

Ved fradeling av flere eneboligtomter i E-områdene, skal det utarbeides detaljregulering.

11 Dokumenter som gis rettsvirkning

Følgende dokumenter gis rettsvirkning gjennom henvisninger i disse bestemmelsene;

A. Designmanual for Bossekop sentrum, datert 02.07.2019

B. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

C. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

D. Alta kommunes byggeskikkveileder

E. Kommuneplanens arealdel 2019-2040, herunder bl.a. følgende bestemmelser:

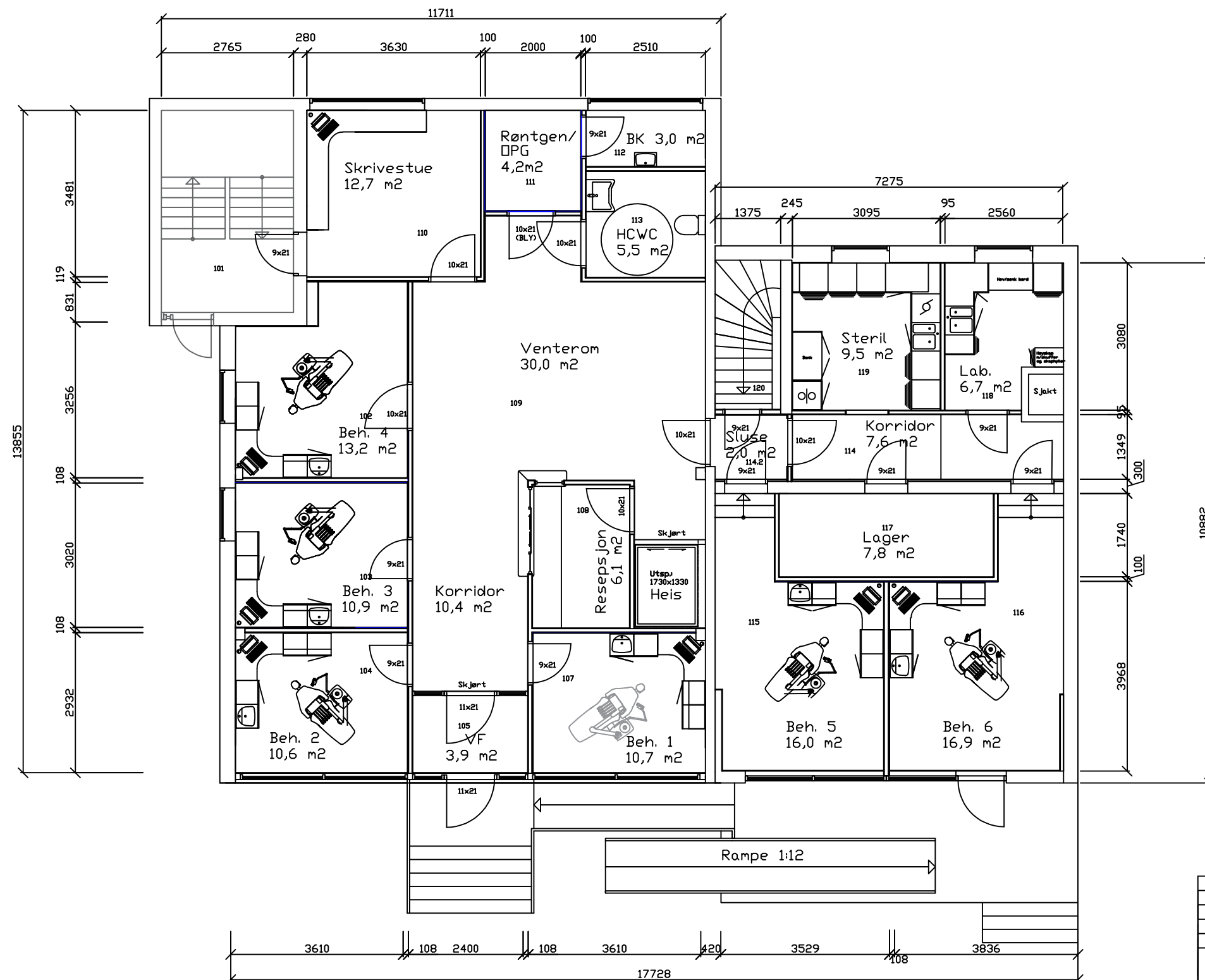
1. Parkeringskrav i pkt. 2.2 og vedlegg 3
2. Lekeplassnorm 2018, vedlegg 6
3. Frikjøp lekeplasser, vedlegg 7
4. Frikjøp parkering, vedlegg 8
5. Skilt og reklame, vedlegg 9
6. Innhold i utbyggingsavtaler, vedlegg 11

F. Kommunal veinorm

G. Kommunal veilysnorm

H. Statens vegvesens håndbok N100

I. Statens vegvesens Kollektivhåndbok



Plan 1.etg.

D	1	Flyttet resepsjonsdør	JHH	22.05.18
C	1	Speilvendt innredning i steril	JHH	08.05.18
B	1	Endret sjaktbredde for plattformheis	JHH	24.04.18
A	4	1 Flyttet dør beh. rom 1-4. Krympet VF 2 "Nymo" flyttet 200 mm i retning nord. 3 Justert plassering av løfteplattform. 4 Innredning behandlingsrom steril og lab	JHH	23.04.18
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

PLAN BOSSEKOP TANNKLINIKK G.NR. 27 B.NR. 369/1438

Plan 1.etg. Bossekopveien 6-8 KOMMUNE: Alta



TEGN. JHH	PROSJ.NR.
GODKJ.	Arbeidstegning
MÅL 1:100	TEGN. NR.
DATO 04.03.18	101

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER T. JOHANSEN DRIFT AS IKKE MEDVIRKER I

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	M08/064 LEIRA	Beregnet areal	418.1
Etablert dato	01.11.1954	Historisk oppgitt areal	276,1
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	27/369
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	27/369
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	27.09.2019	2019/5962	Tinglyst	2012-27/1438 (-142,2), 27/369 (142,2)
Sammenslåing	27.09.2019		27.09.2019	
Fradeling av grunneiendom	11.12.2012	12/3487	Tinglyst	27/900 (-151,4), 27/901 (-197,5), 27/1491 (348,9)
Kart- og delingsforretning	11.12.2012		22.12.2012	2012-Mnrmangler, 27/369, 27/382, 27/916
Fradeling av grunneiendom	26.04.2007	J30/2007		2012-27/1438 (142,2), 27/369 (-142,2)
Kart- og delingsforretning				
Grensejustering	12.01.2005	J136/2004		27/369 (51,8), 27/370 (-51,8)
Grensejustering				
Fradeling av grunneiendom	02.11.1982			27/369, 27/900
Kart- og delingsforretning				
Fradeling av grunneiendom	01.11.1954			27/347, 27/369
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7765958.25	356101.97	0	Ja	418.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SJH EIENDOM AS S911820714	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 10 9501 ALTA	

Adresser

Vegadresse: Bossekopveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9513 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	606 Bossekop	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	1 Bossekop		

Vegadresse: Bossekopveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9513 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	606 Bossekop	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	1 Bossekop		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192544904		Annen forretningsbygning (329)	Tatt i bruk (TB)	31.10.1957
2	300160130		Annen forretningsbygning (329)	Tatt i bruk (TB)	31.10.1957

1: Bygning 192544904: Annen forretningsbygning (329), Tatt i bruk 31.10.1957

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	368
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	368
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	31.10.1956	06.10.2008
Tatt i bruk	31.10.1957	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Bossekopveien 8	H0101	27/369	368	11	1	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	140	140	0	0	0
H01	0	0	140	140	0	0	0
K01	0	0	88	88	0	0	0

2: Bygning 300160130: Annen forretningsbygning (329), Tatt i bruk 31.10.1957

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	132
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	132
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	78
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	31.10.1957	06.09.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Bossekopveien 6	H0101	27/369	132	3	0	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0
K01	0	0	62	62	0	0	0



Eiendom: 27/369
Adresse: Bossekopveien 6
Dato: 17.04.2024
Målestokk: 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 17.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	369	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bossekopveien 6, 9513 ALTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 510,02 kr
Eiendomsskatt	16 984,20 kr
Vann	5 173,00 kr
Sum	28 667,22 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann abonnement	1 stk	2 435,00 kr	1/1	0 %	2 435,00 kr	608,75 kr
Målergebyr Qn 2,5	1 stk	565,00 kr	1/1	0 %	565,00 kr	141,25 kr
Forskudd Vann	218 m3	10,81 kr	1/1	0 %	2 357,13 kr	589,27 kr
Avløp abonnement	1 stk	3 723,75 kr	1/1	0 %	3 723,75 kr	930,94 kr
Forskudd avløp	218 m3	17,11 kr	1/1	0 %	3 730,53 kr	932,63 kr
Eiendomsskatt næringseiendom mm.	2426400 prom	7,00 kr	1/1	0 %	16 985,00 kr	4 246,00 kr
				Sum	29 796,41 kr	7 448,84 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 17.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	369	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bossekopveien 6, 9513 ALTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 510,02 kr
Eiendomsskatt	16 984,20 kr
Vann	5 173,00 kr
Sum	28 667,22 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

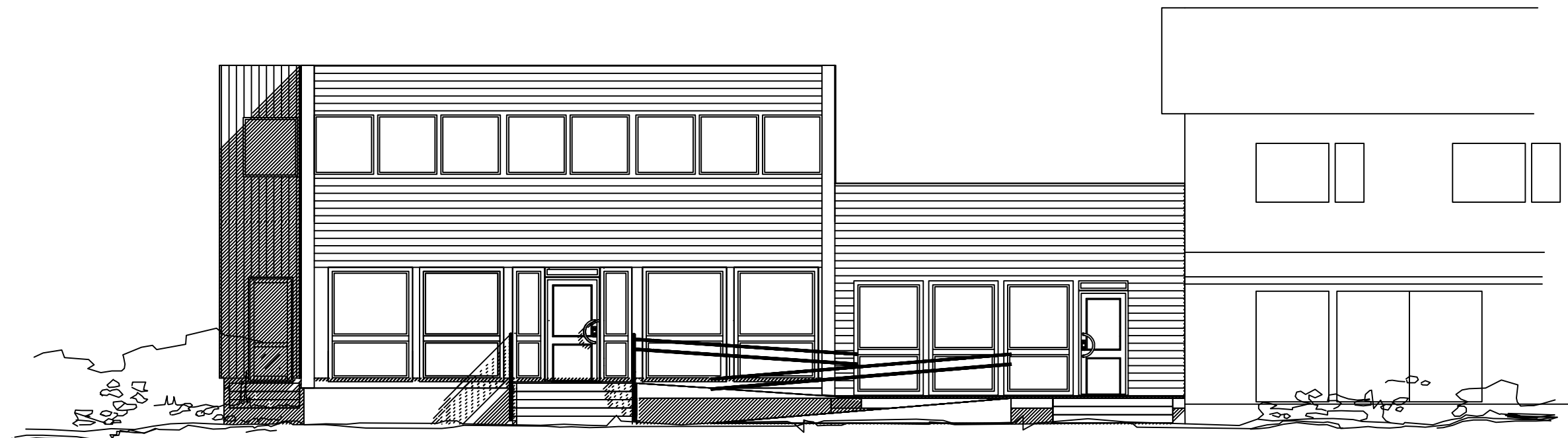
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann abonnement	1 stk	2 435,00 kr	1/1	0 %	2 435,00 kr	608,75 kr
Målergebyr Qn 2,5	1 stk	565,00 kr	1/1	0 %	565,00 kr	141,25 kr
Forskudd Vann	218 m3	10,81 kr	1/1	0 %	2 357,13 kr	589,27 kr
Avløp abonnement	1 stk	3 723,75 kr	1/1	0 %	3 723,75 kr	930,94 kr
Forskudd avløp	218 m3	17,11 kr	1/1	0 %	3 730,53 kr	932,63 kr
Eiendomsskatt næringseiendom mm.	2426400 prom	7,00 kr	1/1	0 %	16 985,00 kr	4 246,00 kr
				Sum	29 796,41 kr	7 448,84 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

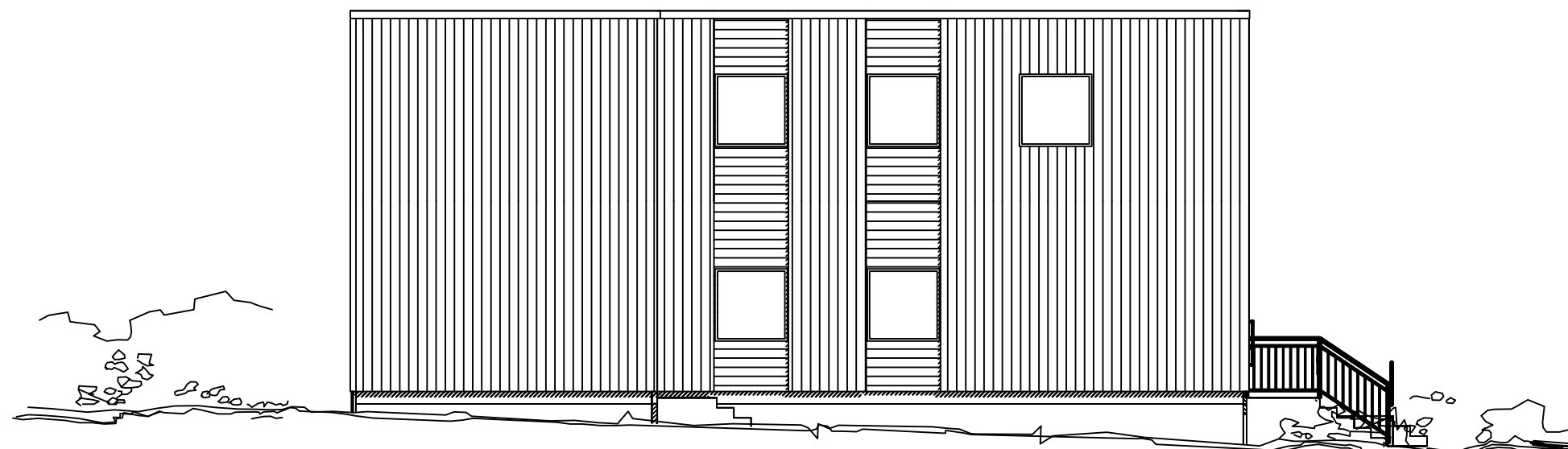
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



FASADE VEST

19330



FASADE NORD

14760

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

FASADE BOSSEKOP TANNKLINIKK G.NR. 27 B.NR. 369/1438

Nord, Vest Bossekopveien 6–8 KOMMUNE: Alta



TEGN. KH
GODKJ. JHH
MÅL 1:100
DATO 21.03.18

PROSJ.NR.
Fasadetegning
TEGN. NR.
103

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER T. JOHANSEN DRIFT AS IKKE MEDVIRKER I

VERDIVURDERING - NÆRINGSBYGG

AV

**Bossekopveien 6 - 8
9513 Alta**

Deler av gnr.: 27 og bnr.: 369

2012 – Alta Kommune

Rekvirert av: Bård Anders Hagen Vår ref.: Vidar Nilsen Prosjekt nr.: **1019097**





Eiendom:
Gårdsnummer: 27

Bossekopveien 6-8
Bruksnummer: 369

Kommune 2012 Alta

Ing. Vidar Nilsen AS

Side: 2
Dato: 29.10.2019

ORIENTERING

Undertegnede er engasjert av **rekvirent** å foreta en verdivurdering av anførte del av næringseiendom i Alta. Verdivurdering er basert mottatte tegninger og befaring den 8.3.2019

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendommen ligger sentralt i Bossekop sentrum med atkomst direkte til offentlig vei, samt like ved offentlig parkeringsplass og ca. 2 km til Alta sentrum.

Asfalterte og opparbeidet gangarealer og parkering, samt tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

EIENDOMSDATA

Hjemmelshaver:	Bossekop Tannklinikk AS, org nr.: 911 820 714
Tomteareal:	418,1 m²
Eiet/festet tomt:	Eiet tomt
Konsesjonsplikt:	Nei
Atkomstvei:	Kommunal/offentlig vei
Vann/avløp:	Kommunalt
Kommunale avgifter:	Antatt kr 25 000
Forsikringsselskap:	Ikke opplyst. Antatt premiebeløp kr 25 000 i året.

ENKEL BESKRIVELSE

Bygningen er oppført i 1975 ifølge eiendomsverdi, modernisert de siste årene.

Fundamenter/såler og gulv av betong. Yttervegger av dels isolert bindingsverk og dels leca som er isolert innvendig, utvendig dels kledd med liggende tre kledning og dels malt puss. Yttertak av isolert tre konstruksjoner som flatt tak, tekket med skifer, samt takrenner i stål. Vindu av 2 lag glass i tre karmen, samt ytterdører i aluminium med glass

Innvendige overflater:

Gulvoverflater er av banebelegg. Vegg overflater av malt glassfiberstrie og baderomsplater på bad/wc. Himlinger er hovedsakelig av systemhimling i 1. og 2. etasje og malte dekke/plater i kjelleren

Innredninger:

Garderobeskap, kjøkkeninnredning på spiserom, samt innredning i laboratorium og en del reoler på lagerrom.

Teknisk anlegg:

Sanitæranlegg i alminnelig god stand med klosett og servant på alle wc, veggdusj og servant i garderobe, skylle kum og varmtvannsbereder i bøttekott, samt oppvaskbenk og maskin på kjøkken og oppvaskbenker i lab og sterilt rom, samt på alle behandlingsrommene. Oppvarming med elektriske panelovner.

Skjult elektrisk anlegg med hovedsikringsskap med automatsikringskurser. Nytt balansert ventilasjonsanlegg i teknisk rom i hht dagens krav og standard.

Arealoversikt

Etasje	Anvendelse	Enh	BTA	BRA
Kjeller	Trapperom, gang, teknisk rom, 2 garderober, 2 wc, vaskerom, heis, 2 lagerrom, datarom	m2	171,0	151,0
1.etasje	Vf, trapperom, venterom, resepsjon, 6 behandlingsrom, Hcwc, heis, Bøttekott, røntgen, sterilt rom, korridor, lab, trapp, lager	m2	234,0	216,0
2.etasje	Trapperom, gang, spiserom, venterom, wc, kontorlandskap, 2 kontor, fres, teknisk rom, gipsrom, heis	m2	164,0	152,0
	Sum arealer	m2	569,0	519,0

VERDIBEREGNINGER:

Følgende verdibegrep er benyttet ved verdifastsettelse av næringseiendommer:

1. Teknisk verdi,
2. Nettokapitaliseringsmetoden
3. Kontantstrømsanalyse

Teknisk verdi er en hjelpeberegning og benyttes sjelden som en konklusjon av markedsverdien, og er basert på normale byggekostnader inkl tomtekjøp og infrastruktur.

Nettokapitalisering er en vurdering av eiendommens med bebyggelse netto inntektsoverskudd og kravet til forrentning av investeringen som stilles ved kjøp av eiendommen. Forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer, samt hensyn ta eventuelt etterslep på vedlikehold og mulig utviklingspotensialet i bygget og eiendommen.

Kontantstrømsanalyse er en forventet kontantstrøm i eiendommen over en lengre perioden, for eksempel en tiårsperiode. Verdien fremkommer etter påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleie etter kontraktens utløp. Her må man også ta hensyn til eventuelle investerings behov i perioden.

Den mest brukte er nettokapitaliseringsmetoden sammen med teknisk verdi.

TEKNISK VERDIBEREGNING

Bygning A - Næringsbygg	KR	9 810 000
Sum byggekostnader	KR	9 810 000
Fradrag for slit og elde (0,3-1 % pr år)	KR	-1 960 000
Sum byggekostnader etter fradrag	KR	7 850 000
Andel tomtekostnader (1 304m2)	KR	750 000
Sum Teknisk verdi inkl tomtekostnader	KR	8 600 000

MARKEDSVURDERING

Det meste av arealet brukes til egen næringsvirksomhet, bortsett fra deler av 2.etasje som er utleid til Finnmark Dental. Markedet for leie i Alta er stabilt og forutsigbart, og eiendommen ligger sentralt i Bossekop, med atkomst til kommunal, og ca. 2 km til Alta sentrum.

Leieberegning

Leieprisen variere selvsagt noe i forhold til plassering i bygget og type arealer, men normal leie for tilsvarende arealer de ligger fra kr 1 500 – 2 000 kr/m2 i 1. og 2.etasje (398 m2 BTA).

Kapitalisert verdi

Verdien beregnes etter 10 års statsobligasjonsrente som for tiden er på 2,1 %, fratrasket politisk vedtatt inflasjon som er på 2,5 %, samt tillagt renteglidning (risk), objekt risiko, markedsrisiko og bygg risiko, ansetter jeg kapitaliseringsfaktoren som følger:

- Renteglidning risiko vurderes på bakgrunn av rente og inflasjon som for tiden er stabilt lavt (0 – 3 %).
- Objekt risiko vurderes ut fra byggets kurans, attraktivitet og tilstand. Bygget planlegges oppført etter dagens forskrifter og krav, og risikoen anses derfor som lav (0,5 – 1 %)
- Markeds risiko vurderes ut fra vurderes ut fra gode leieavtaler og nærhet til leiemarkedet som for bygget er godt, nært til skoler og boligbebyggelse (1 – 1,5 %)
- Bygg risiko vurderes på bakgrunn av byggets alder og behov for eventuelle ombygginger. Objektet er stort sett ny oppusset og det er derfor lite behov for ombygginger og tilpasninger dagens leie behov (1 – 2 %).

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobligasjon	2,10 %
- Inflasjon (politisk vedtatt)	2,50 %
Realrente: Kalkulert -0,4%	-0,4 %
Rente risiko	1,9 %
Objekt risiko	2,0 %
Markeds risiko	1,5 %
Bygg risiko	2,0 %
Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:	7,0 %

LEIEINNTEKTER:

Normale leieinntekter ved utleie	KR	752 700
Normale driftskostnader 10-15 %	KR	-94 090
Vedlikehold/ledighet 5-10 %	KR	-56 450
Netto leieinntekter	KR	602 160

Kapitalisert verdi (7,0 % yield) avrundet **KR** **8 600 000**

MARKEDSVERDI (NORMAL SALGSVERDI):

Normal salgsverdi på eiendommen med påstående bebyggelse, basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en «normal» markeds-føringsperiode. Salgsverdien for en bebygget eiendom er en bestemt faktor av netto leieinntekter, dvs. den forrentning en investor ønsker å ha i salgøyeblikket av sin investerte kapital.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i det som fremkommer foran, ansetter jeg følgende verdier for eiendommen:

MARKEDS- OG LÅNEVERDI

Teknisk verdi inkl tomt, opparbeidelse mm	KR	8 600 000
Kapitalisert verdi	KR	8 600 000
Markedsverdi (normal salgsverdi)	KR	8 600 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi)	KR	7 310 000



Eiendom:
Gårdsnummer: 27

Bossekopveien 6-8
Bruksnummer: 369

Kommune 2012 Alta

Ing. Vidar Nilsen AS

Side: 5
Dato: 29.10.2019

Verdivurderingen er utført etter beste skjønn!

Alta; 29.10.2019

Ingeniør/Takstmann Vidar Nilsen