



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/6096-56

Saksbehandler: Annette Åsgård

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget
		Kommunestyret

Sluttbehandling - Detaljregulering for Komsaveien

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan (detaljregulering) for Komsaveien, bestående av plankart på grunn datert 24.02.23, plankart under grunn datert 24.02.23, bestemmelser datert 10.09.23 og planbeskrivelse datert 10.09.23.

Saksutredning

Vedlegg

- 1 20160007_plankart på grunn_sluttbehandling
- 2 20160007_plankart under grunn_sluttbehandling
- 3 20160007_bestemmelser_sluttbehandling
- 4 20160007_planbeskrivelsen_sluttbehandling
- 5 20160007_vedlegg til planbeskrivelsen_sluttbehandling
- 6 Statsforvalteren, brev datert 13.06.23
- 7 Avinor, brev datert 14.06.23

3D modell av konseptforslag er tilgjengelig i kommunens visualiseringsverktøy ArcGis

Tilgang finnes via kommunens kartportal på kommunens hjemmeside eller [klikk her](#).

Andre saksdokumenter finnes på saksnummer 16/3238 (ESA), 17/2960 (ESA), 18/1002 (ESA), 2019/6096 (Elements) og 2021/3310 (Elements).

Bakgrunn for saken

Haldd arkitekter har på vegne av Sentrumsboliger AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Komsaveien. Reguleringsplanens hensikt er å tilrettelegge for etablering av 70 nye boenheter, samt tilhørende teknisk infrastruktur. Alta kommune har også inngått en intensjonsavtale hvorav kommunen skal ha tilvisningsavtale på 40% av utleieboligene.

Administrasjonen mottok forespørsel om oppstart for detaljregulering for Komsaveien den 14.06.16. Det ble holdt et oppstartsmøte den 04.07.16. Grunnlaget for møtet var en konseptskisse som viste 8 eneboliger i rekke og 80-100 boenheter i blokk. Planspørsmålet ble politisk behandlet av planutvalget den 28.06.2017 (PS 46/17).

Nytt oppstartsmøte ble avholdt den 08.11.2018. I oppstartsmøte ble forslagsstiller informert om at fordi gnr./bnr.: 29/1 er avsatt i kommuneplanens arealdel til offentlig tjenesteyting/boligsosiale formål og at deler av planområdet er kommunalt areal gnr./bnr.: 29/268, må tiltakshaver søke om opsjoner på nevnte arealer. Kommunen mottok søknad om opsjon for kommunens areal gnr./bnr.: 26/298 den 24.02.21. Planutvalget innvilget opsjonssøknad for kommunens areal den 28.04.21 (PS 48/2021), med følgende vilkår:

- Sentrumsboliger AS gis frist til desember 2021 til å ferdigstille detaljreguleringen.
- Andel utleieboliger totalt i prosjektet skal ikke være mindre enn 40 % av boligene.
- Kommunen skal ha tilvisningsavtale på 40% av utleieboligene.
- Før reguleringsplanen kan vedtas skal det være inngått en intensjonsavtale med Alta kommune om utleieboliger med tilvisning. Avtalen skal gjøre rede for hvilke byggetrinn det planlegges for utleieboliger, og når kommunen kan forvente at utleieboliger med tilvisning er etablert.
- Opsjonen faller bort dersom reguleringsplanen ikke er vedtatt innen fristen. Siste mulighet er kommunestyret 10. desember. Opsjonen faller også bort dersom det ikke blir tilrettelagt for utleie med tilvisning i prosjektet.
- Ved en eventuell forlengelse av opsjon, vil kommunen vurdere å pålegge et opsjonsgebyr på kr. 100.000.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn den 09.06.21, med en frist for uttalelse 23.08.21. Ved offentlig ettersyn kom det inn 2 innsigelser. På grunn av arbeidet med innsigelsene og at intensjonsavtalen med boligservicekontoret ved Alta kommune ikke var utarbeidet, sendte Sentrumsboliger Alta AS ny søknad om forlenget opsjon til 31.12.2022. Formannskapet innvilget ny søknad om opsjon på gnr./bnr.: 29/268 i møte den 24.1.23.

Planen fremmes nå til sluttbehandling.

Planforslaget

Denne reguleringsplanen gjelder et boligprosjekt hvor hensikten er å etablere inntil 70 boenheter av ulik størrelse. Planen er gitt navnet «Komsaparken» fordi den i tillegg til boligbebyggelse inkluderer en større sammenhengende grønnstruktur med park- og lekearealer. Planen gjelder også etablering av ny infrastruktur som vegger, fortau, nettstasjon, parkering og snødeponi.

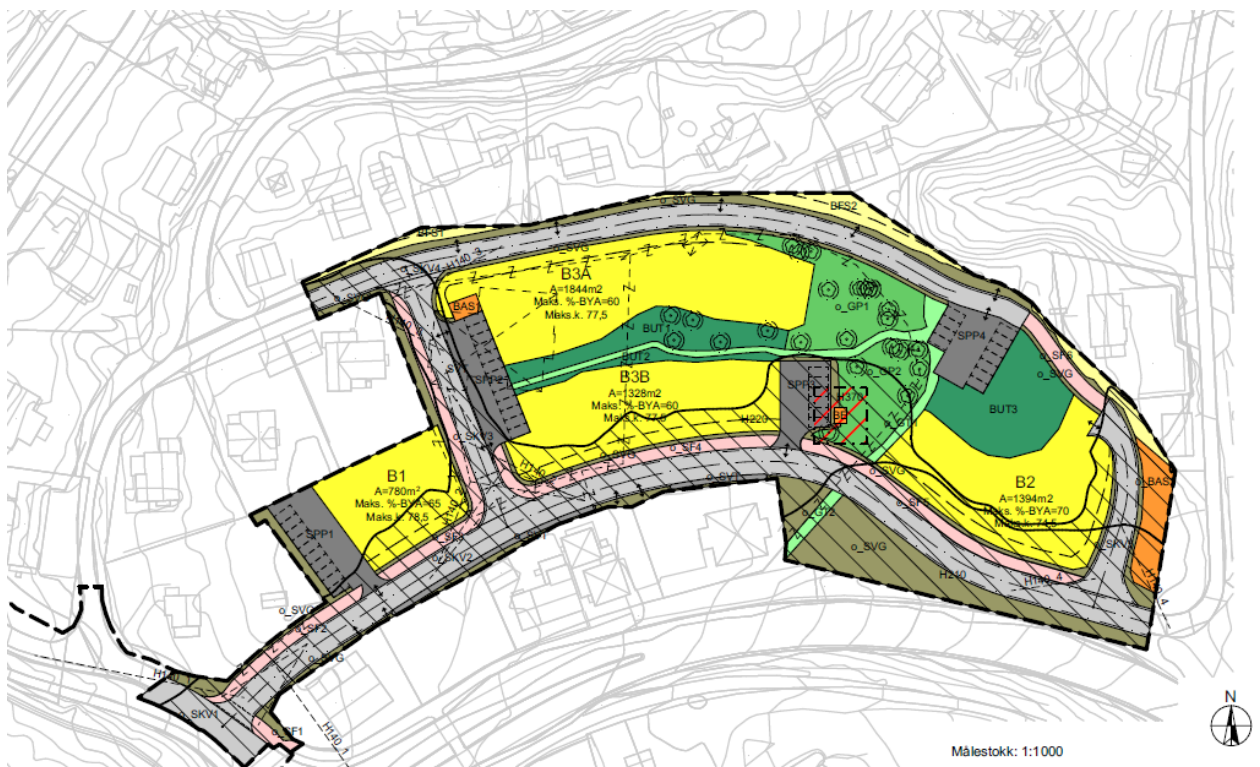
Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart på grunn, datert 24.02.2023
2. Plankart under grunn, datert 24.02.2023
3. Bestemmelser, datert 10.09.2023
4. Planbeskrivelse, datert 10.09.2023

Vedlegg til planbeskrivelsen:

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2: Innspill med kommentarer
- Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
- Vedlegg 4: VAO-plan
- Vedlegg 5: Geotekniske rapporter
- Vedlegg 6: Støyutredning
- Vedlegg 7: Trafikkvurdering
- Vedlegg 8: Konsept for Komsaveien med sol- og skyggeanalyse
- Vedlegg 9: Overvann for Komsaveien 12
- Vedlegg 10: Terrengsnitt for SPP1



Figur 1: Plankart på grunn- detaljregulering for Komsaveien.

Høring og merknader

Ved offentlig ettersyn kom det til sammen 12 høringsuttalelser. En oppsummering av høringsuttalelsene med kommentar fra administrasjonen er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 2. Det er kommet innspill som omhandler kulturminner, trafiksikkerhet, støy, flysikkerhet, vei og VAO. Det er kommet inn 3 merknader fra naboer, disse omhandler bekymring overfor at 70 boenheter blir en for stor belastning på miljøet i området, at det ikke er ønskelig med rus og psykiatri her. Det er også kommet inn merknader som gjelder forholdet mellom B1 og naboeiendommene, og da spesielt terrengforskjeller og konsekvenser av dette. Det foreligger 2 formelle innsigelser fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark og Avinor.

- Statsforvalteren i Troms og Finnmark reiste innsigelse til de foreslåtte støyreducerende tiltakene. Planen avklarer ikke avbøtende tiltak tilstrekkelig presist. I brev av 13.06.23 har Statsforvalteren trukket sin innsigelse, med bakgrunn i avbøtende tiltak. (vedlegg 6)
- Avinor reiste innsigelse for å ivareta flysikkerhet. I mail fra Avinor datert 14.06.23 bekrefter Avinor at de trekker sin innsigelse. (vedlegg 7)

Statsforvalteren opplyser om i sitt brev om innsigelse, at det er en samordnet uttalelse med innsigelser reist av Statens vegvesen, Avinor og Statsforvalteren. I brev fra Statsforvalteren datert 13.06.23 skriver de at «Beklageligvis har det skjedd en feil i saksføringen fra Statsforvalteren. Statens vegvesen fremmet ikke en innsigelse til planforslaget, men en omfattende merknad. Dette er bekreftet av saksansvarlig hos vegvesenet (deres ref.: 21/124562) og saksansvarlig i Alta kommune». Statens vegvesen har i brev den 16.06.23 omtalt at de har vært i dialog med tiltakshaver. Det er etter merknaden foretatt endringer i forbindelse med trafiksikkerheten, som er ivaretatt i planforslaget.

Endringer etter offentlig ettersyn

Støyforhold:

- Det er blitt utarbeidet en ny støyutredning, datert 03.02.23. Den nye støyutredningen har en mer detaljert vurdering av støy for B2 samt endring av trafikkdata knyttet til stenging av eksisterende kryss i Komsaveien.
- På bakgrunn av innsigelsene fra Statsforvalteren og Statens vegvesen knyttet til støyskjermen, er denne tatt ut i fra prosjektet. I støyutredningen er det gjort detaljert rede for støy på fasader for

alle delområdene, og det er foreslått avbøtende tiltak mot støy i form av fasadetiltak. Støyutredningen viser også hvilke leiligheter som har tilgang til stille side, og hvilke som kun har dempet fasade. Siden leilighetene i prosjektet er gjennomgående er det kun to leiligheter i B2 hvor man ikke har stille side. Uteoppholdsarealene skjermes av bygningskroppene, og oppfyller dermed krav til stille side.

- Det er utarbeidet nye bestemmelser for støy til planforslaget for å ivareta tiltakene som støyvurderingen anbefaler, jf. bestemmelsene 2.6 A-K og 4.2.

Trafikksikkerhet:

- Det er blitt utarbeidet en trafikkanalyse, datert 10.11.22. Trafikkanalysen ivaretar dagens trafikkmengde og fremtidig biltrafikkmengde i Komsahøyden. Trafikkanalysen viser at det ikke vil bli tilbakeblokkering på E6.
- Snødeponiet som lå innenfor siktlinje er justert slik at det er fri siktlinje, se plankart.
- Annen veggrunn er lagt inn langs E6, se plankart.
- Det er lagt inn bestemmelse om utendørs sykkelparkering og at dette skal være overbygget og har stativ som gjør det mulig å låse fast sykkelens ramme og være lokalisert i tilknytning til innganger, jf. bestemmelse 3.1 F.

Flysikkerhet:

- Bestemmelse om høyderestriksjoner og radiotekniske vurderinger er innarbeidet i reguleringsplanen, jf. bestemmelsene 2.5 B og 5.3 A.

Samiske interesser:

- Fylkeskommunen har i brev av 23.08.21 bedt om at aktsomhetsplikten legges inn i planbeskrivelsen. Dette er ivare tatt og er lagt inn på side. 27 i planbeskrivelsen.

Geoteknisk:

- Geoteknisk rapport datert 30.04.21 konkluderer med at det i sørlige del av planområdet ligger det et leirelag på omtrent 5 meter under terrenget, hvor setningene må vurderes hvis det planlegges å bygge tung konstruksjon eller kjeller i det området. Arealet det her vises til er der hvor det i planforslaget tilrettelegges for B2 og parkeringskjeller. Det er derfor lagt inn i bestemmelse 5.2 pkt. D at det ikke tillates noen tiltak på B2 og SPH før stabilitet og setninger er vurdert av geoteknikere.

Vurdering

Generelt

Planforslaget legger opp til fire byggeområder, med inntil 70 nye boenheter. Nærområdet består i hovedsak av eneboliger med saltak. Prosjektet vil medføre en bebyggelse med høyere befolkningstetthet til området. Forslaget er i tråd med overordnet plans fortettingsstrategi, samt kommunens langsiktige strategi om å bygge byen innover og utvikle byens boligkapasitet ved å ta i bruk areal som allerede er utbygget med infrastruktur. Utbyggingen vil inngå som en del av den langsiktige kommunale strategien om fortetting, og å «bygge byen innover» («Alta vil» punkt 6.4) ved å utvikle flere boenheter på arealer som kan transformeres og utvikles. Planforslaget har gått gjennom mange endringer siden planadministrasjonen mottok første planforslag, men planadministrasjonen mener at en nå har klart å hensynta de interesser som er blitt belyst underveis i prosessen. Forslagsstiller har kommet med et prosjekt som har gode kvaliteter og bidrar godt til å bygge byen innover.

Boligsosiale forhold

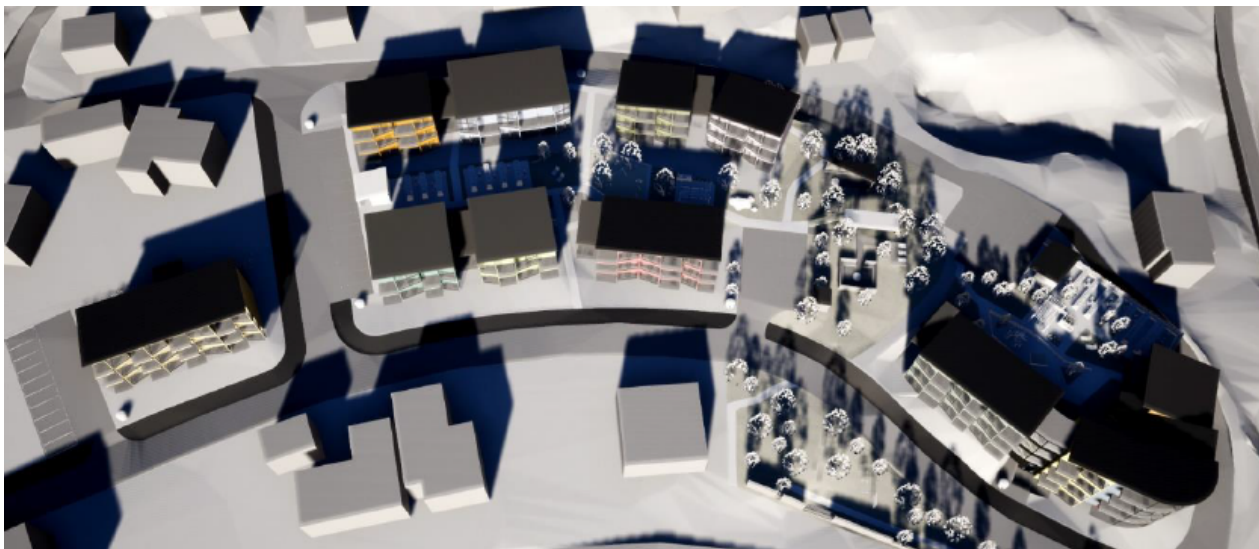
En forutsetning for prosjektet har vært boligsosiale forhold. Etter en utlysning av en konkurranse om tilvisningsavtale for private utleieboliger fra januar 2017, har det vært dialog mellom utbygger og ulike nivå i kommunen. Tiltakshaver og Alta kommune har inngått en intensjonsavtale, dette er løst i egen sak med boligservicekontoret ved Alta kommune. Planadministrasjonen vurderer at planforslaget sikrer det boligsosiale godt nok, og at de krav som er gitt er løst på en god måte. Det har vært viktig for Alta

kommune at man får fram et boligprosjekt hvor man oppnår en variasjon av tilbud som igjen vil kunne gi en variasjon av ulike beboere. Det betyr at administrasjonen ønsker at prosjektet kan bidra med å sikre de ulike behov som finnes for ulike brukergrupper i kommunen.

Bebyggelse og estetikk

Feltet er delt opp i fire byggetrinn, og summen av antall boenheter skal ikke overstige 70 boenheter totalt. Planen åpner opp for:

- B1 – har inntil 10 boenheter og maksimalt 3 etasjer
- B2 – inntil 30 boenheter og maksimalt 4 etasjer
- B3A og B3B – inntil 40 boenheter og maksimalt 3 etasjer



Figur 2: Bildet er hentet fra planbeskrivelsen og viser 3D-illustrasjon av området med foreslått bebyggelse.



Figur 3: Bildet viser dagens situasjon på Komsaveien, planområdet er markert med rød linje.

Forslagsstiller har i denne planen ønsket å opprettholde en fleksibilitet i planen, og at det derfor åpnes opp for at plasseringen av antall leiligheter kan varieres mellom de ulike byggetrinnene. Et viktig premiss i konseptet har vært å skape et helhetlig, definert område med gode uteoppholdsarealer hvor det legges opp til ulike soner for ulike funksjoner. Som en del av plandokumentene er det utarbeidet et konseptforslag (planbeskrivelsens vedlegg 8) hvor intensjoner om estetikk, materialbruk og fargebruk for bygninger og utomhusarealer fremgår.

Planforslaget legger opp til at det skal brukes kulørsterk hovedfarge per bygning og en annen kulørsterk kontrastfarge til detaljer som inngangsdør. Planadministrasjonen vurderer det slik at det viktigste er at

boenhetene er tilpasset omkringliggende boligområde, som er preget av småhusbebyggelse og mindre sterke farger. Det er likevel slik at man anser det som svært positivt om man oppnår en god kvalitet på prosjektet, som for eksempel ved bruk av bærekraftig men solid byggemateriale. Det er derfor det helhetlige resultatet som vil ha en betydning i forhold til hvor godt tilpasset det vil være omkringliggende boligområde og hvordan det kan tilby gode kvaliteter både for beboere, men også naboer. Om man oppnår et prosjekt bestående av gode kvaliteter og helhetlige løsninger som er bærekraftige, vil dette prosjektet kunne bidra med positiv byggeskikk som er svært synlig langs E6. Konseptet deler boenhetene opp etter størrelsene small, medium, large og XL for å opprettholde variasjon i leilighetsstørrelser, der small er en boenhet på ca. 40 m² med ett soverom, medium er en boenhet på ca. 50 m² med ett til to soverom, large er en boenhet over to plan på ca. 80 m² med to til tre soverom og XL er en boenhet over to plan på ca. 100 m² med tre soverom og mulighet for flere soverom etter behov.

Lekeplass og grønnstruktur

Planforslaget har som intensjon å tilrettelegge for uteoppholdsarealer som er av god kvalitet. I et planområde som har en nærhet til E6 som er en kilde til støy og støv, har det vært viktig at det i dette prosjektet legges vekt på tiltak som innehar kvaliteter som fremmer bolyst, trygghet og godt naboskap. Grønnstrukturen og uteoppholdsarealene skal strekkes inn i boligområdene i form av parker, derav har prosjektet fått navnet Komsaparken. Planforslaget viser til at det innenfor grønnstrukturen skal være elementer som: beplantning, rekreasjonsarealer, takoverbygde arealer, lekeapparater og trimapparater. I vedlegg 8 til planbeskrivelsen er det laget illustrasjoner av de ulike områdene.

Parkarealene består i dag av en furuskog som vil bli ryddet, men høyverdige trær er innmålt og regulert bevart. I skogen vil ro og rekreasjon være hovedfunksjonene og det skal etableres opphøyde stier, bål plass/gapahuk og møblering. Skogparken skal belyses med stemningsbelysning uten hard blanding. Eksisterende skogbunn bevares i størst mulig grad.

Uteoppholdsarealene er en videreføring av parkarealene, og har som mål om å dra det grønne inn i boligområdene. Uteoppholdsarealene skal være arealer med lek, beplantning og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal være et godt sted for både barn og voksne, og det legges opp til både lekeapparater, sykkelstativer, møblering med benker og bord, og mulighet for parsellhager.



Figur 4: Bildet viser illustrasjon ved B3.

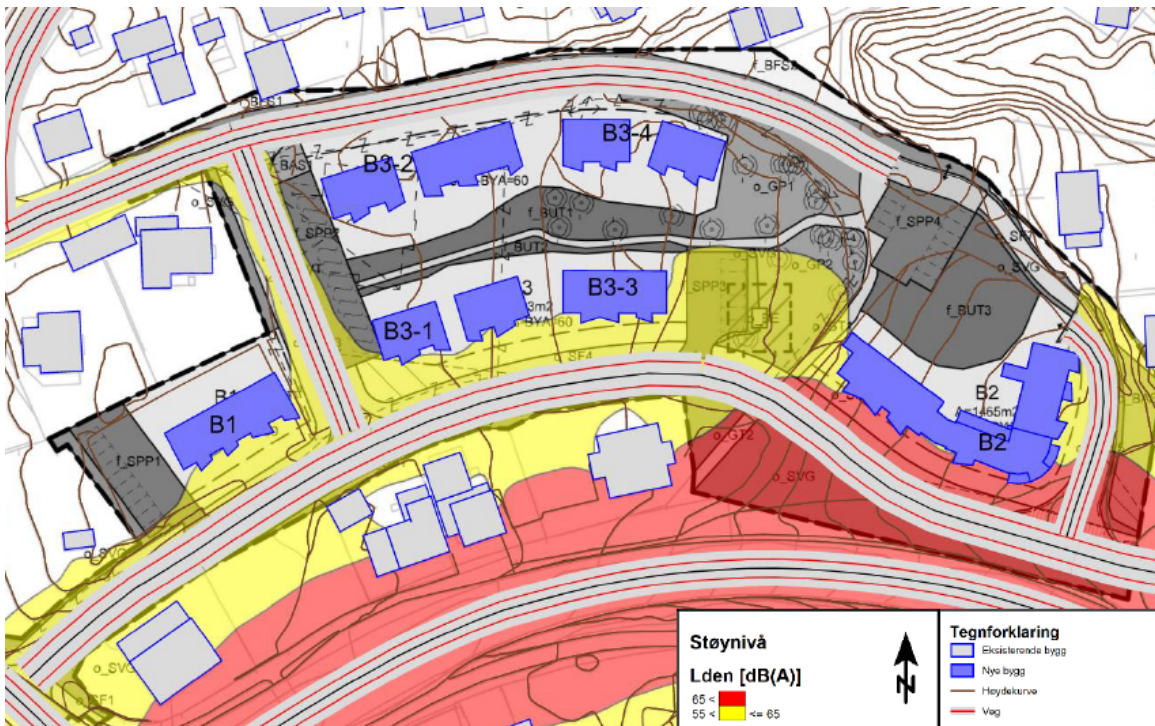
Geoteknikk

Det er blitt utarbeidet en geoteknisk rapport av GeoNord datert 12.08.19. Grunnundersøkelsene viser at løsmassene i området i hovedsak består av grus og morene. Det er et ca. 5m tykt leirelag i sørøstre del av området. Massene er generelt fast. Det er ikke påvist sprøbruddmateriale eller indikasjoner på dette i planområdet. Rapporten viser også til at de vurderer planområdet til å ikke være skredutsatt.

Det er også blitt utarbeidet et geoteknisk notat utarbeidet av GeoNord, datert den 30.04.21. Det konkluderes at reguleringsplanen oppfyller kravet av TEK17 §7-3. *Sikkerhet mot skred*. Notatet redegjør for at på grunn av at området hovedsakelig består av sand/grus kan de planlagte boligene direkte fundamenteres på grunn. I sørlige del av området hvor det ligger et leirelag på omtrent 5m under terreng må setninger vurderes hvis det er planlagt å bygge tunge konstruksjoner eller kjeller i det området. Det er lagt inn bestemmelse som sikrer dette, jf. bestemmelse 5.2 D.

Støy

Etter planen var på offentlig ettersyn har støyskjermen som var langs E6 blitt tatt ut av prosjektet, og det er blitt laget en ny støyutredning, datert 03.02.23. Den nye støyutredningen viser bedre og mer detaljert vurdering av støy for fasadene for alle delområdene, med forslag til avbøtende tiltak. Støyutredningen viser at det er to leiligheter i B2 som ikke oppnår stille side. Uteoppholdsarealene skjermes av bygningskroppene, og oppfyller dermed krav til stille side. Det er avbøtende tiltak er lagt inn i bestemmelsene, og Statsforvalteren har i sitt brev av 13.06.23 skrevet at planområdet er utfordrende med tanke på støy, men at det har andre fordelaktige sider som store grøntarealer, solrikt og er sentrumsnært. De har på bakgrunn av denne vurderingen trukket innsigelsen. Det er planadministrasjonens vurdering at man i dette prosjektet har kommet frem til best mulig løsning i forhold til støy.



Figur 5: Bildet er hentet fra støyutredningen. Bildet viser et utklipp av støysonenkartet for vegtrafikkstøy iht. T-1442, beregningshøyde 1,5 meter over terreng, med ny bebyggelse.

VAO – plan

Det er blitt utarbeidet en overordnet VAO-plan, datert August 2019. Det er utarbeidet et kommunalt VA-nett i planområdet. Det eksisterende ledningsnett følger Komsaveien og det kommunale overvannsnett ender opp i Bekkedalen i Komsa. Det er lagt inn i bestemmelsene at det senest ved søknad om byggetillatelse for boliger i andre byggetrinn, skal vedlegges en detaljprosjektert VAO-plan for området.

Trafikale løsninger

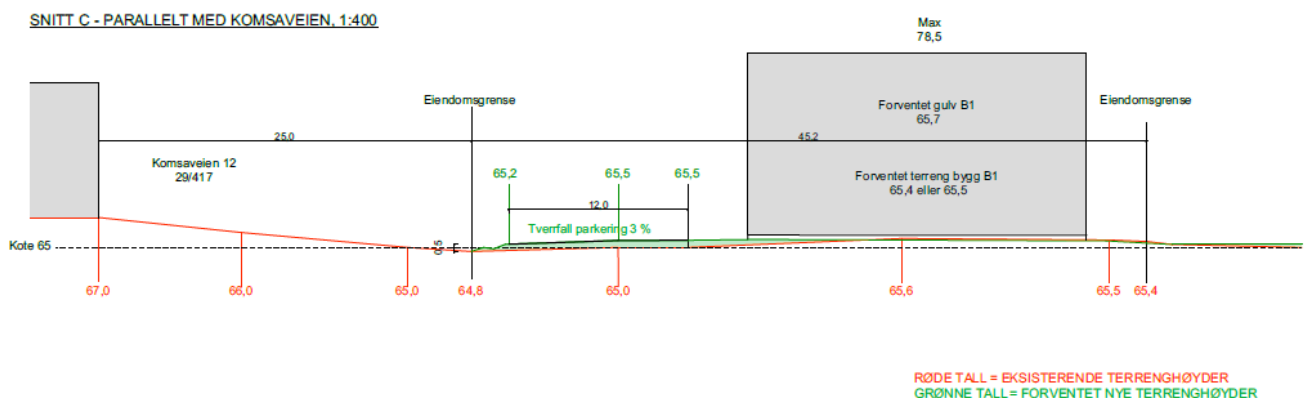
Det er blitt utarbeidet en trafikkanalyse, datert 10.11.22. Trafikkanalysen ivaretar dagens trafikkmengde og fremtidig biltrafikkmengde i Komsahøyden. Den fremtidige trafikken i Komsahøyden er beregnet med utgangspunkt i antall planlagte boliger i Komsaveien og Lille-Komsa. I forhold til tilbakeslag i rundkjøring på E6 viser trafikkanalysen at det vil være mest trafikk ut fra boligområdene i morgenrushet og mest trafikk tilbake til boligområdene i ettermiddagsrushet. Trafikkmengden tilsier at det ikke vil bli

tilbakeblokkering til E6 eller biler som står over gangfeltet. Trafikkanalysen konkluderer med at beregningene for fremtidig situasjon viser at det ikke vil være noen kapasitetsutfordringer i Komsahøyden eller på E6 fra øst etter utbyggingen av de to områdene Komsa og Lille-Komsa sett under ett.

Parkeringsplass SPP1 og B1

Det er viktig at planforslaget harmonerer med omkringliggende areal, og dermed anses som en så naturlig forlengelse av området som overhode mulig. I denne saken har det vært en bekymring om at planforslaget ville skape store terrengforskjeller mellom SPP1 og gnr./bnr.: 29/417. En bekymring var at overvannet ville havne i et «søkk» på naboeiendommen. Ved parkeringsplass SPP1 vil det skje en mindre oppfylling for å kunne etablere avkjørsel fra o_SKV2, her er det i dag en støttemur på ca. 1 meter ned til oppstillingsplassen. Planforslaget legger opp til at bygg B1 vil bli plassert rundt kote 65,7. Med ringmur, gir dette et terrengnivå på 65,4. Parkeringsplassen kan etableres med gjennomsnittsfall på 1:50 opp mot adkomstveien.

I møtet mellom gnr./bnr.: 29/417 og SPP1 vil eneboligtomten fortsatt ligge lavest, slik den gjør i dag. Terrengsnittet som er vedlagt planbeskrivelsen viser at gnr./bnr.: 29/417 på det høyeste ligger på kote 67, mens det på det laveste ligger på kote 64,8. I de beregningene som viser nye terrenghøyder, så er det en stigning på SPP1 fra kote 65,0 til 65,5. Notat av 16.03.23 sier at sammenstilles dagens situasjon med ny situasjon vil det ikke være store endringer i avrenningsmønsteret. Terrengsnittet viser at det ikke vil bli en støttemur mot gnr./bnr.: 29/417, men at det vil være en skråning. Terrengsnittet viser også at det vil være en mindre oppfylling.



Figur 6: Bildet viser terrengsnitt for SPP1 med Komsaveien 12. Bildet viser eksisterende terrenghøyder og planlagte nye terrenghøyder.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

I henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlige myndighet. Planområdet består i dag av overflatedyrkede gressarealer og furuskog. Planadministrasjonen har konferert med karttjenestene til artsdatabanken og naturbasen senest den 28.06.21, og det har ikke fremkommet registrerte arter innenfor planområdet med spesiell verneverdi. Det er derfor planadministrasjonens foreløpige vurdering at naturmangfold og økosystemer ikke vil bli nevneverdig berørt av planforslaget. En videre vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses derfor ikke relevant i denne saken.

Økonomiske konsekvenser

Det legges opp til omlegging av kommunalteknisk infrastruktur innenfor planområdet, og det skal derfor inngås en utbyggingsavtale med Alta kommune. Arbeidet med utbyggingsavtale er i startfasen, og vil signeres så snart den er klar og partene er enige om innholdet. Utbyggingsavtalen bygger på innholdet i vedtatt reguleringsplan.

Det er inngått en intensjonsavtale mellom Sentrumsboliger AS og Alta kommune, hvorav kommunen skal ha tilvisningsavtale på 40% av utleieboligene.

Konklusjon

Planadministrasjonen vil etter en helhetlig vurdering anbefale at detaljregulering for Komsaveien vedtas.

Alta 11.09.23

Oddvar Konst

kommunedirektør

Silje Ingebrigtsen

kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik

avdelingsleder plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift