

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Komsaveien

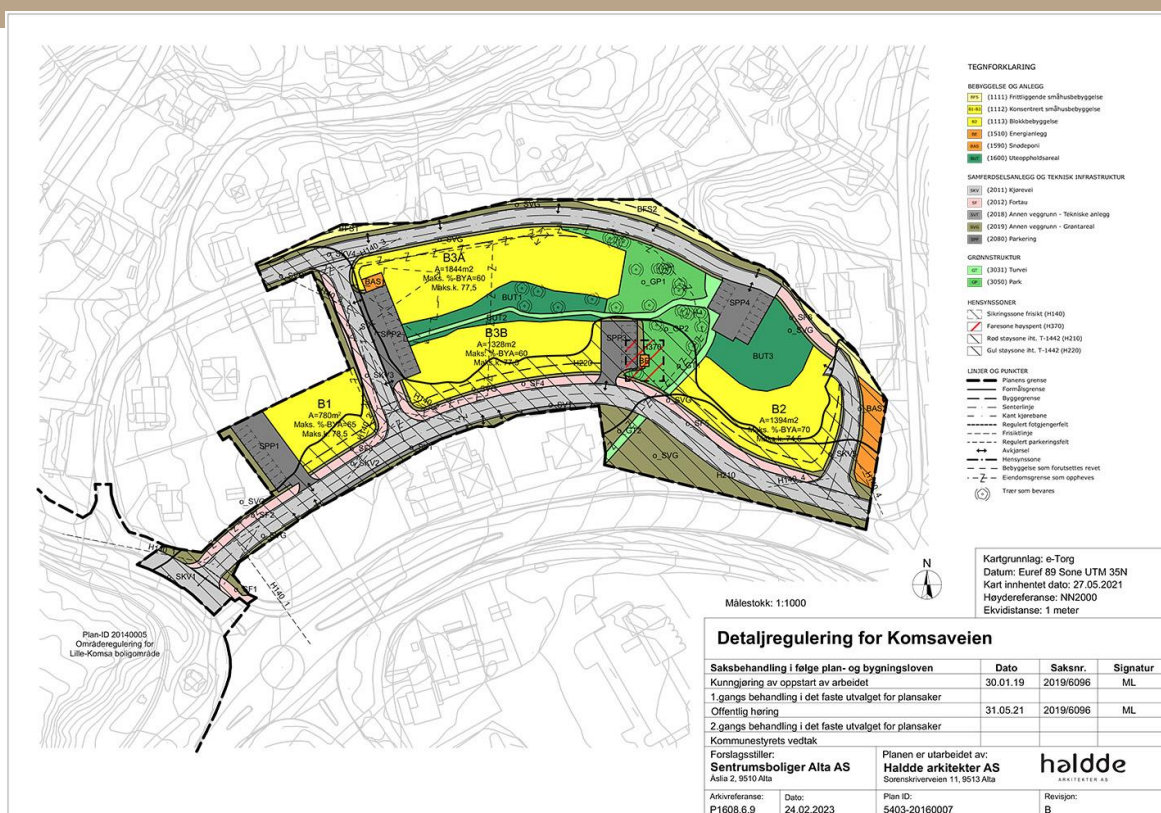
Planident: 5403-20160007

Arkivsak: 2019/6096

Vedtaksdato: 27.09.2023

Dato sluttbehandling: 20.09.2023

Dokumentdato: 10.09.2023



Alta kommune

alta.kommune.no



Alta kommune

Samfunnsutvikling
Kommune og arealplanlegging



Innhold

1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Om forslagsstiller	5
2	Planområdet	6
2.1	Oversiktskart	6
2.2	Dagens bruk.....	7
2.3	Planstatus.....	8
2.4	Eiendomsforhold	9
3	Planforslaget.....	11
3.1	Planens intensjon	12
3.2	Planens dokumenter	12
3.3	Planavgrensning	14
3.4	Reguleringsformål	14
3.4.1	Bebyggelse og anlegg	14
3.4.2	Samferdsel og teknisk infrastruktur	15
3.4.3	Grønnstruktur.....	15
4	Konsekvensutredning	16
5	Virkninger av planforslaget	17
5.1	By- og stedsutvikling	17
5.2	Byggeskikk og estetikk.....	17
5.3	Barn og unges interesser.....	18
5.4	Demografiske forhold.....	19
5.5	Sosial infrastruktur	19
5.6	Folkehelse.....	21
5.7	Friluftsliv.....	21
5.8	Landskap og natur	21
5.9	Lokalklima.....	23
5.10	Miljøvennlig energiforsyning.....	25
5.11	Naturressurser.....	25
5.12	Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)	25
5.13	Risiko- og sårbarhet.....	26
5.13.1	Trafikkstøy.....	26
5.13.2	Trafikksikkerhet.....	28
5.13.3	Landskap og grunnforhold	28



Alta kommune

Samfunnsutvikling
Kommune og arealplanlegging

5.14	Samiske interesser	28
5.15	Teknisk infrastruktur	29
5.16	Trafikkforhold	29
5.17	Universell utforming.....	30
5.18	Verneverdier	30
5.19	Gjennomføring	31
5.19.1	Rekkefølgebestemmelser	31
5.19.2	Tidsplan for gjennomføring	31
5.19.3	Avtaler.....	32
6	Planprosess og medvirkning.....	33
6.1	Planprosessens milepæler.....	33
6.2	Oppsummering av innspillene ved varsling	35
6.3	Merknader ved offentlig ettersyn	35
7	Begrunnelse for valgte løsninger.....	36
7.1	Variasjon - leilighetstyper.....	36
7.2	Helhetlig arkitektur - estetikk.....	36
7.3	Komsaparken.....	37
7.4	Parkering	38
7.5	Støy.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 2: Innspill

Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse

Vedlegg 4: VAO-plan for detaljregulering

Vedlegg 5: Geotekniske rapporter

Vedlegg 6: Støyutredning

Vedlegg 7: Trafikkvurdering

Vedlegg 8: Konsept for Komsaparken med sol/skygge-analyse

Vedlegg 9: Overvann ved Komsaveien 12

Vedlegg 10: Terrengsnitt



1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Denne reguleringsplanen gjelder et boligprosjekt hvor hensikten er å tilrettelegge for inntil 70 nye boenheter av ulik størrelse i et sentrumsnært område. Området strekker seg over flere eiendommer der følgende er direkte berørt: 29/268 (Alta kommune) 29/262 (Komsaveien 22 AS) 29/1 og 29/1/53 (FeFo).

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver for prosjektet er foretaket Sentrumsboliger Alta AS, org.nr. 819 117 152, sammen med foretaket Komsaveien 22 AS, hjemmelshaver for gnr/bnr. 29/262.

Reguleringsplanen er utarbeidet av Haldde arkitekter AS, org.nr. 996 150 062 v/sivilarkitekt MNAL Malén Sønvisen Moe og sivilarkitekt MNAL Magnus Langli. Foretaket er fagkyndig innenfor plan og arkitektur.

Deler av plandokumentene er utarbeidet av foretakene Rambøll Norge AS og Geonord AS.



2 Planområdet

2.1 Oversiktskart

Planområdet er lokalisert i området kalt Komsa, sør for fjellet Komsa.

Eiendommene har en sentral beliggenhet og ligger i foten av Komsatoppen med nærheten til Alta rådhus, Alta brannstasjon, Alta ungdomsskole, Alta videregående skole og Finnmarkshallen.

Planområdet er markert med rød sirkel i figuren under. Tiltaket er gitt navnet «Komsaparken».



Figur 1: Oversiktskart/ortofoto. Nord er oppover.



2.2 Dagens bruk

Området utgjør i dag 10 432 m² og er delvis bebygd, delvis vegetert og delvis uregulert område. Området strekker seg fra kote 56 til 65 fra øst til vest. Eksisterende bebyggelse består av et eldre bilverksted som forutsettes fjernet. Planens avgrensning følger i hovedsak eksisterende eiendomsgrenser. Omkringliggende finnes det næringsbygninger og småhusbebyggelse. Adkomst til omkringliggende sikres i reguleringsplanen.



Figur 2: Ortofoto planområdet, planens avgrensning markert med rødt. Nord er oppover.

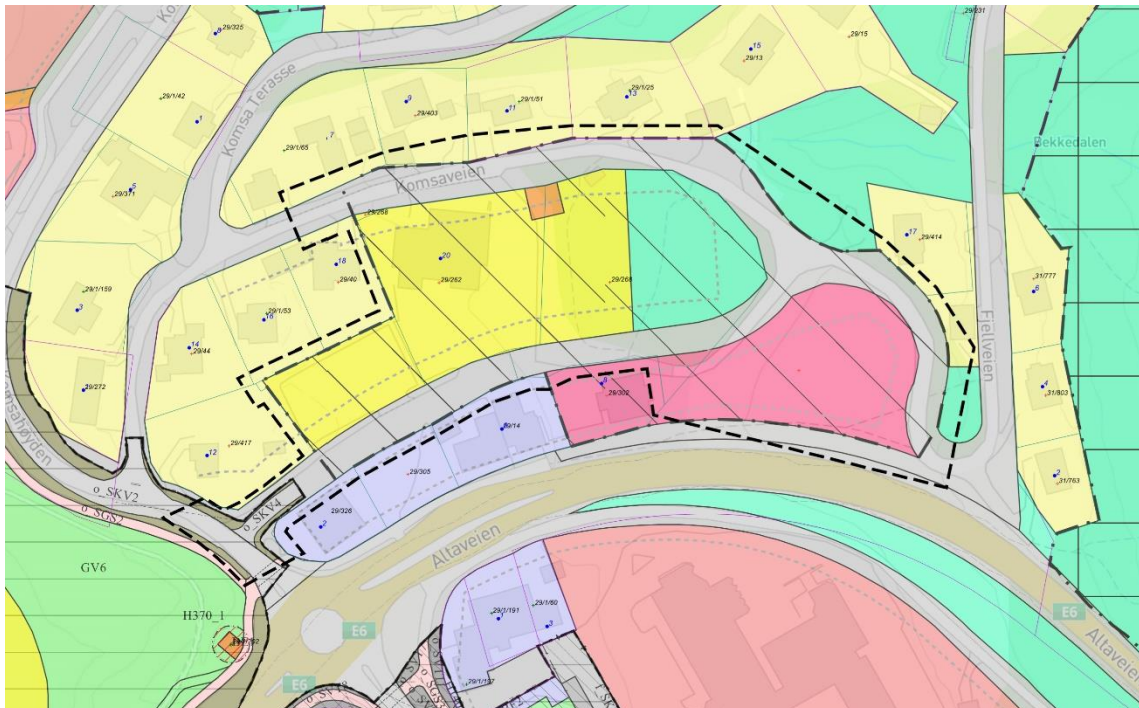


2.3 Planstatus

Overordnet plan for området er «Kommuneplanens arealdel for Alta (Byområdet), heretter kalt KPA, vedtatt 15.02.2021, plan ID 20170001.

Gjeldende planstatus innenfor området er boligbebyggelse, grønnstruktur, offentlig eller privat tjenesteytelse, andre typer bebyggelse og anlegg – nettstasjon og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Nærliggende området er «Områderegulering for Lille-Komsa boligområde», plan ID 20140005. Krysset i Komsaveien er i denne planen sammenkoblet med planen for Lille-Komsa boligområde.



Figur 3: Dagens planstatus. Stiplet linje viser ny plan sin avgrensning.



2.4 Eiendomsforhold

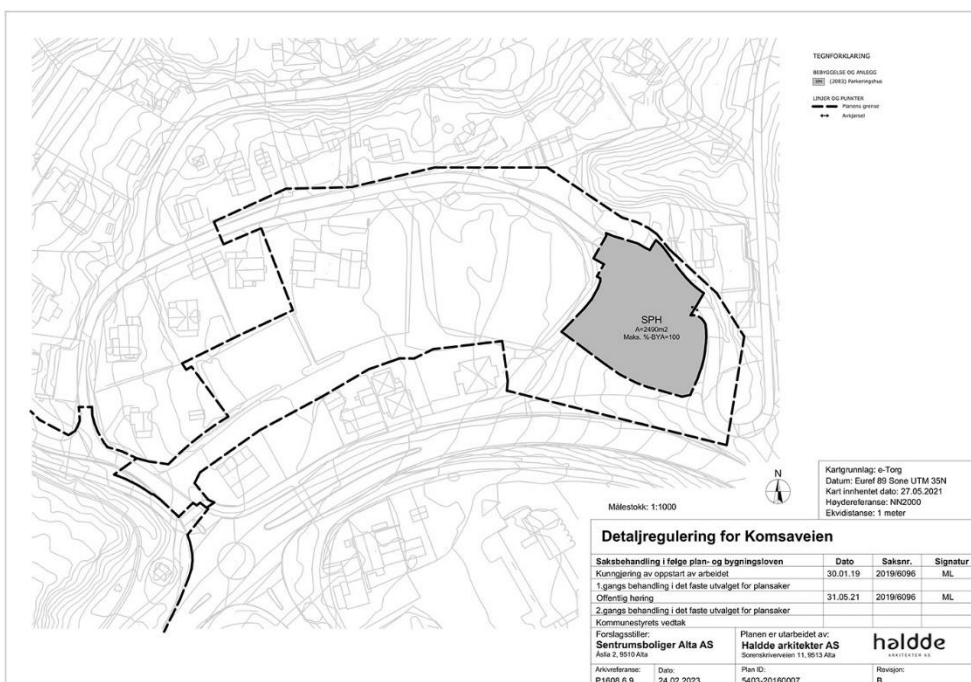


Figur 4: Kart som viser eiendomsgrenser i området

EIENDOM GNR/BNR	HJEMMELSHAVERE	AREAL M ²	DAGENS PLANSTATUS	FORESLÅTT PLANSTATUS
Direkte berørte eiendommer				
29/262	Komsaveien 22	2 782	Boligbebyggelse	Konsentrert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur: veg, gang- og sykkelvei, parkeringsplasser, grønnstruktur, park, grøfter og snødeponi.
29/268	Alta kommune	4 149	Grønnstruktur	
29/1	Finnmarkseiendommen	3 501 (187 398)	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteytelse.	
Sum planområde		10 432		
Naboeiendommer				
29/1/25	Finnmarkseiendommen Fester: Lilly Charlotte Aarøen	1305	Boligbebyggelse	Uendret



29/1/51	Finnmarkseiendommen Fester: Anita B Nango-Pedersen Oddvar Pedersen	1073	Boligbebyggelse	Uendret
29/1/53	Finnmarkseiendommen Fester: Per Gunnar Simonsen Tone Sønvisen Simonsen	973	Boligbebyggelse	Uendret
29/1/65	Finnmarkseiendommen Fester: Karl Otto Ojala	1543	Boligbebyggelse	Uendret
29/13	Dankert Røst	1416	Boligbebyggelse	Uendret
29/14	Abdullah D Abdulhamid Nawal Ibrahim Abdulhamid	963	Næringsvirksomhet	Uendret
29/15	Anne-Lise K Paulsen	1548	Boligbebyggelse	Uendret
29/40	Elin Kåven Ove Hensik Kåven	947	Boligbebyggelse	Uendret
29/44	Roy Edvart Pedersen Bente-Irene Wilhelmsen	971	Boligbebyggelse	Uendret
29/224	Svein Erik Bull	1068	Boligbebyggelse	Uendret
29/225	Sibelco Nordic AS	1192	Boligbebyggelse	Uendret
29/226	Jonny Andreas Nicolaysen	1095	Boligbebyggelse	Uendret
29/227	Gretha Johannessen	1004	Boligbebyggelse	Uendret
29/228	Eirik Oksås Kivijervi Hedda Øisjøfoss	1107	Boligbebyggelse	Uendret
29/229	Jonas Johannessen Dahn Trine Paulsen	1142	Boligbebyggelse	Uendret
29/230	Øystein Jørgen Røsland Anne Gunn Hansen	1009	Boligbebyggelse	Uendret
29/231	Sibelco Nordic AS	177	Boligbebyggelse	Uendret
29/232	Sibelco Nordic AS	203	Boligbebyggelse	Uendret
29/302	Odd Fellowhuset AS	806	Offentlig eller privat tjenesteyting	Uendret
29/305	Komsaveien Eiendom AS	622	Næringsvirksomhet	Uendret
29/326	Komsaveien Eiendom AS	664	Næringsvirksomhet	Uendret
29/403	Leif Kristensen	944	Boligbebyggelse	Uendret
29/414	Laila H S Thomassen Finn E Sagslåtten Valle	911	Boligbebyggelse	Uendret
29/417	Cato Nordmanseth	1449	Boligbebyggelse	Uendret
29/430	Gretha Johannessen	157	Boligbebyggelse	Uendret
31/763	Britt Kirsten Karlsen Jonny Karlsen Unn Irene Karlsen Vidar Karlsen	601	Boligbebyggelse	Uendret
31/777	Borgny Olsen	802	Boligbebyggelse	Uendret
31/803	Mirjam Arild Steinar Dagfinn Arild	568	Boligbebyggelse	Uendret



Figur 6: Plankart, nivå under grunn

3.1 Planens intensjon

Planens intensjon er å tilrettelegge for utbygging av inntil 70 boenheter. Boligprosjektet har fått tilnavnet «Komsaparken», da en av hovedintensjonene har vært å bevare eksisterende skog og videreutvikle det grønne inne i boligområdet som en park. Intensjonen er at gode uteoppholdsarealer vil bidra til å skape bolyst og et godt nabolag.

En forutsetning for planarbeidet har vært å tilrettelegge for sosial boligbygging med kommunale tilvisningsboliger. Med bakgrunn i dette er det utarbeidet et konsept med *variasjon* i leilighetstyper: Leiligheter med 1 soverom, 2 soverom og 3 soverom og *fleksibilitet*: Volumene tillater at enheter deles opp og slås sammen etter hva behovet er ved utbyggingstidspunktet, gitt at antall boenheter totalt ikke overstiger 70. Komsaparken vil ha en kombinasjon av boenheter til leie, boenheter med tilvisningsrett og boenheter til salg. Boenheter med tilvisningsrett vil være spredt i området for å skape en best mulig integrering.

3.2 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart over og under grunnen, datert 24.02.2023.
2. Bestemmelser, datert 24.02.2023.
3. Planbeskrivelse datert 24.02.2023 med følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2: Innspill
- Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
- Vedlegg 4: VAO-plan for detaljregulering
- Vedlegg 5: Geotekniske rapporter
- Vedlegg 6: Støyutredning
- Vedlegg 7: Trafikkvurdering



Alta kommune

Samfunnsutvikling
Kommune og arealplanlegging

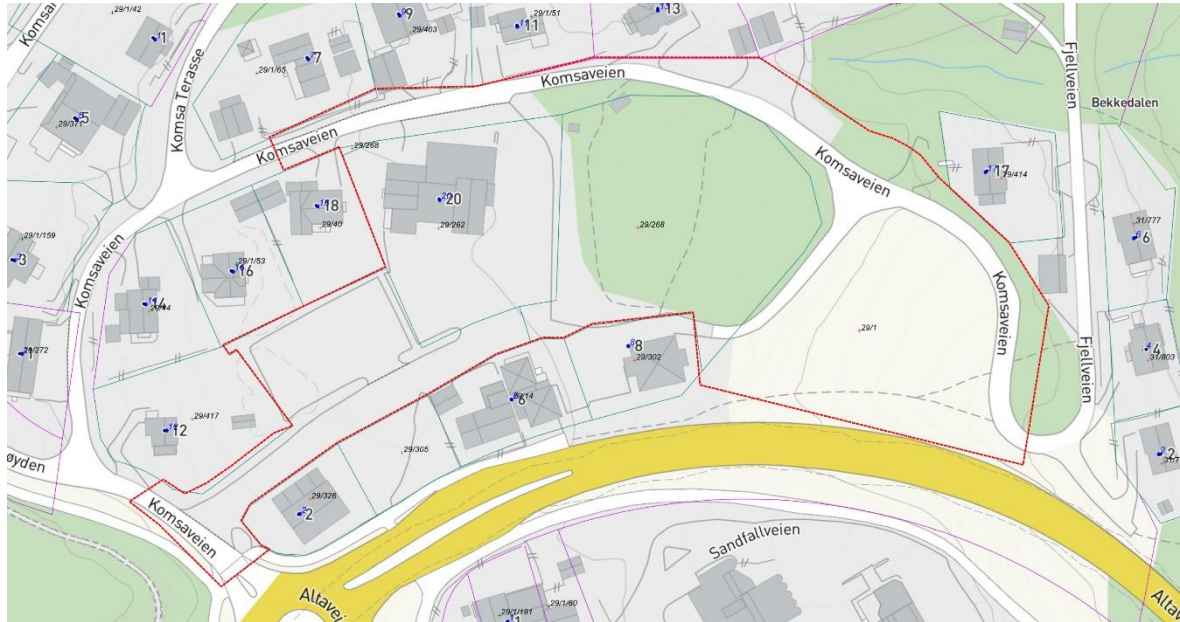
- Vedlegg 8: Konsept for Komsaparken med sol/skygge-analyse

Dokumentene er utarbeidet iht. SOSI-standard og Alta kommunes maler.



3.3 Planavgrensning

Planens avgrensning inkluderer et område med ulike formål. Det legges til rette for en transformering av området hvor hovedfokus er boligbebyggelse og grønnstruktur. Dette medfører også behov for ny infrastruktur med veg, fortau og nettstasjon.



Figur 7: Kartutsnitt med planens avgrensning

3.4 Reguleringsformål

Nye formål innenfor planområdet er boligbebyggelse, kjøreveg, gang-/sykkelveg, parkeringsplass, annen veggrunn, grønnstruktur, park, snødeponi og turveg. De nye formålene etableres der det tidligere har vært formål boligbebyggelse, grønnstruktur og offentlig eller privat tjenesteyting og teknisk infrastruktur.

3.4.1 Bebyggelse og anlegg

Planen åpner for en helhetlig transformering av området og etablering av inntil 70 nye boenheter. Maksimal mønehøyde er regulert til kote 78,5.

Bebyggelsen er delt inn i fire byggetrinn med følgende utnyttelsesgrad:

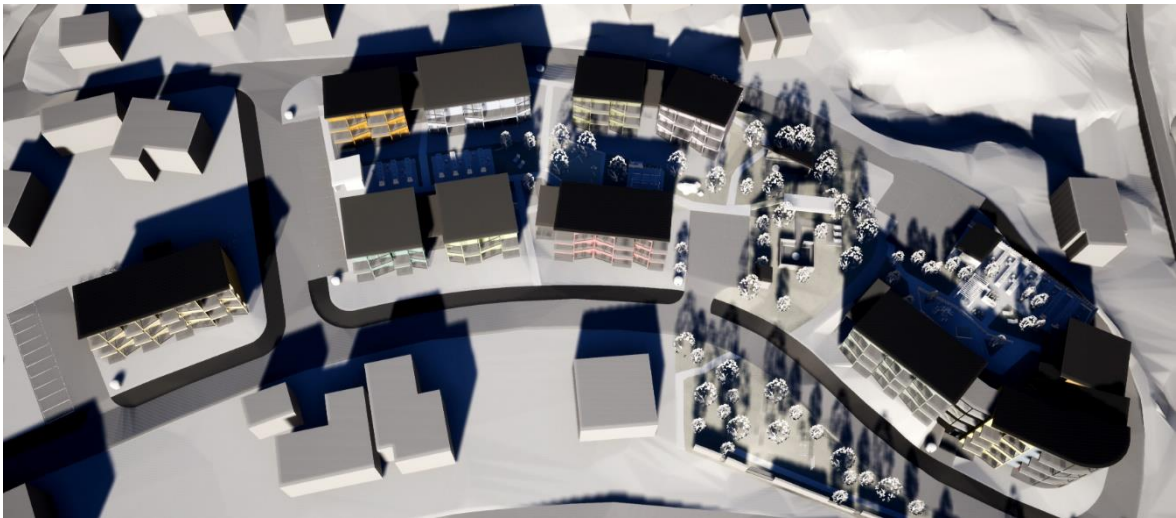
B1: %-BYA=65 av 780 m² tilsvarer inntil 507 m², inntil 10 boenheter*, maksimalt 3 etasjer

B2: %-BYA=70 av 1394 m² tilsvarer inntil 976 m², inntil 30 boenheter*, maksimalt 4 etasjer

B3A og B3B: %-BYA=60 av 1844 m² + 1328 m² tilsvarer inntil 1106 m² + 796,8 m², inntil 40 boenheter*, maksimalt 3 etasjer

* Forutsatt at totalt antall boenheter ikke overskrider 70.

Det samlede antall leiligheter skal ikke overskride 70, men for å opprettholde en fleksibilitet i planen, åpnes det opp for at plasseringen av antall leiligheter kan variere mellom de ulike byggetrinnene.



Figur 8: 3D-illustrasjon av området med foreslått bebyggelse.

3.4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

I forbindelse med regulering av Lille Komsa ble det vedtatt å stenge eksisterende avkjørsel til Komsaveien. Med bakgrunn i dette legger planforslaget opp til en ny forbindelse til eksisterende boligområde nord for planområdet. Kjøreveiene skal utformes og belyses i henhold til Alta kommunes vegnorm og veilysnorm. Langs kjøreveiene skal det etableres gang- og sykkelveier for å skape et trygt område for myke trafikanter. I tillegg til veiforbindelser skal det etableres biloppstillingsplasser på bakkeplan, nettstasjon og snødeponi.

3.4.3 Grønnstruktur

Med bakgrunn i den eksisterende skogen som danner kjernen i planområdet, har boligprosjektet fått tilnavnet «Komsaparken». Den eksisterende skogen og felles uteoppholdarealer skal sees i sammenheng som en samlet park, med arealer for beplantning, rekreasjonsarealer, takoverbygde arealer og lekesoner med lekeapparater. Fullverdige trær er oppmålt og regulert bevart i planen.



4 Konsekvensutredning

Det planlagte tiltaket er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kapittel 2 *Planer og tiltak som omfattes av forskriften*.

Tiltaket er et boligområde som samsvarer med overordnet plan. Det vises til Kommuneplanens arealdel pkt. 2.5.1 og 2.5.2 hvor boligpotensiale i plan og boligbyggeprogram framkommer, og hvor planområdet er nevnt og navngitt felt AB_B106.

Tiltaket vurderes å ikke ha vesentlig virkninger for miljø eller samfunn etter §10:

- a. Størrelse, planområde og utforming anses å være tilpasset plassering og omkringliggende.
- b. Tiltaket vil ikke gå på bekostning av, eller bruke, naturressurser i planområdet
- c. Tiltaket anses ikke å ha virkning på avfallsproduksjon og utslipp da planen stiller krav til at det gjøres undersøkelser om forurenset grunn, avfallsplan og miljøsaneringsbevis ved fjerning av eksisterende bygning.
- d. Det anses ikke å være risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer i planområdet.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med verneområder, truede arter, statlige planretningslinjer, LNFR-formå, områder der miljøkvalitetsstandarder er overskredet, befolkningens helse, vesentlig forurensing eller risiko for alvorlige ulykker.

Det planlagte tiltaket vurderes derfor å ikke omfattes av krav om konsekvensutredning.



5 Virkninger av planforslaget

5.1 By- og stedsutvikling

Eksisterende forhold:

Området er lokalisert sentralt i Alta ved foten av Komsa. I kort avstand fra området ligger Alta rådhus, Alta brannstasjon, Alta ungdomsskole med aula, Kulturskolen i Alta, Finnmarkshallen og Alta videregående skole. Sentrum med det meste av servicetilbud og universitet ligger cirka 1,7 km unna området. Alta er en kommune i vekst.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Intensjonen med planen er fortetting i et sentralt område. Dette er i tråd med Alta kommunes visjon om å bygge byen innover. Det legges til rette for inntil 70 boenheter. To av hovedgrepene for at boenhetene skal være attraktive for mangfoldet og bidra til en positiv by- og stedsutvikling har vært:

- 1) *Variasjon i leilighetstyper:*
Fra mindre, prisgunstige enheter til større familieenheter. På denne måten møter Komsaparken etterspørselen fra både førstegangskjøpere, familier og eldre som vil gå over fra enebolig til leilighet.
- 2) *Variasjon i eier-/boform:*
Minst 40% av boenhetene skal være utleieenheter, resterende selges på det frie markedet. Alta kommune ha tilvisningsrett til minst 40% av utleieenhetene. Boliger med tilvisningsrett skal spres over området slik at integreringen blir best mulig.

5.2 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Området er kun bebyggt med et bilverksted i dag. Dette forutsettes revet. Foruten bilverkstedet består området av asfalterte flater, skog og interne snarveier. Omkringliggende finnes både næringsbygninger og frittliggende eneboliger. Det finnes bygninger av større volumer i nærheten, herunder rådhus, brannstasjon, skoler og idrettsanlegg.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Området vil, på grunn av størrelse og omfang, utgjøre noe nytt i bybildet. Det er utarbeidet et konsept i forbindelse med planarbeidet. 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: rekreasjon, lek, beplantning, m.m.

Konseptet viser eksempler for boenhetenes ulike størrelser og sammensetning, samt høyderereguleringer. På bakgrunn av området skråning med en høydeforskjell på 9 meter, tillater planen 4 etasjer lengst mot øst, mens resterende holdes på 3 etasjer. For å unngå en ensartet fasaderekke er noen takflater foreslått med motsatt fallretning. Konseptet bygger på gjennomgående boenheter med pulttak, takvinkel inntil 12 grader. Takvinkelen er satt lav for å minke bygningenes totale høyde, men samtidig gi toppetasjene god takhøyde. 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.

Tiltak etter planen skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk. For å understreke at området er definert og noe nytt i bybildet, er det også utarbeidet et materialforslag der det legges til rette for en variasjon av farger. Komsaparken er lokalisert i Arktis, hvor mørketida rår. Intensjonen har vært å skape et innbydende område som sprer glede og det skal derfor benyttes en kulørsterk hovedfarge (malt panel) per bygning/bygningsdel og en annen kulørsterk kontrastfarge til detaljer.

5.3 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold:

Området oppfattes som en asfaltert flate med et skogholt og et verksted, og er i utgangspunktet ikke et godt sted for barn og unge i dag. Den umiddelbare nærheten til Komsa med tur-, lek- og trimmuligheter er positivt. Området kretser til Komsa skole. Nærheten til Altaveien, E6, kan anses som både negativt og positivt. Negativt med tanke på trafikk, støy og støv. Positivt med tanke på kollektivtransport og godt belyste gang- og sykkelveier for myke trafikanter. Området har potensiale til å bli et godt sted for barn og unge.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Etablering av inntil 70 nye boenheter vil øke tilkomsten av barn i området. Prosjektet baserer seg på en grønn kjerne og planen legger opp til over 3 dekar med grøntarealer og uteoppholdsarealer:

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

Uteoppholdsareal vil være en videreføring av *parkarealene* og har som mål å dra det grønne inn i boligområdene. Uteoppholdsarealene skal inneha arealer til både 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, grillplass, beplantning av bærbusker og arealer til eventuelle parsellhager.

Innenfor planområdets grønt- og uteoppholdsarealer skal det etableres lekearealer tilsvarende nærlekeplass jfr. Alta kommunes lekeplassnorm, men lekearealene tillates plassert spredt innenfor formålene park og uteoppholdsarealer. Det vil si at planområdet skal ha 1,5 dekar lekearealer med minst 5 typer leke-/aktivitetsapparater hvorav minst ett element skal være et større, komplekst klatreanlegg og minst ett lekeapparat skal inneholde en form for tvungen bevegelse. I tillegg skal det etableres minimum 2 lekeapparater tilpasset småbarn i aldersgruppen 1-6 år, samt en haug for aking, sandkasse og møblering i form av bord og benker. Innenfor lekeapparatenes sikkerhetssoner kan det etableres ulike typer fallunderlag. Uteoppholdsarealene skal etableres med belysning.

Grøntarealer, uteoppholdsareal og lekearealer i området skal ses på som en helhet og det er ønskelig å sikre gode uteoppholdsarealer for flere ulike aldersgrupper. Planen legger også til rette for gang- og sykkelvei langs deler av de nye kjøreveiene for myke trafikanter. Det nye veinettet



med gang- og sykkelvei vil være en buffer mot Altaveien/E6, og et trygt alternativ for barn og unge. Gang- og sykkelvei og tursti kan knyttes på eksisterende snarveier i nærheten. Gang- og sykkelveier og turstiene vil være belyst og danner trygge årer gjennom området til de ulike holdepunktene som bussholdeplass, eksisterende snarveger, ny bebyggelse og omkringliggende bebyggelse.

5.4 Demografiske forhold

Eksisterende forhold:

Innenfor planområdet er det ingen boliger i dag. Omkringliggende planområdet består naboskapet i hovedsak av småhusbebyggelse, men også større boligprosjekter som Lille Komsa.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planen legger til rette for inntil 70 boenheter, noe som tilsvarer at beboermassen kan øke med inntil 161 personer (2,3 per boenhet). Dette igjen tilsvarer ca. 5 barn per alderstrinn (se utregning under pkt. 5.5 *Sosial infrastruktur*).

Boenhetene i Komsaparken vil være varierte og tilpasset ulike målgrupper, fra førstegangskjøpere til familier. Intensjonen er å skape et variert og mangfoldig nabolag.

5.5 Sosial infrastruktur

Eksisterende forhold:

Planområdet ligger meget sentralt i Alta og er i gang-/sykkellavstand til det meste av fasiliteter. Nærmeste busstopp ligger ca. 100 meter fra området. Nærliggende skoler er:

- Komsa skole, avstand til området: 1,1 km
- Alta Ungdomsskole, avstand til området: 800 meter
- Sandfallet Ungdomsskole, avstand til området: 1,2 km
- Alta Videregående skole, avstand til området: 650 meter
- UiT Norges arktiske universitet, avstand til området: 1,8 km

En stor-skole i Alta har i lengre tider vært oppe til debatt, men senest vedtatt er *forskrift om skolemønster i Alta kommune* (2021). Denne forskriften stadfester at planområdet kretser til opptaksområde Sentrum/vest med Komsa skole, Bossekop skole, Gakori skole og Aronnes skole. Det er ikke trukket noen grenser for rekruttering mellom skolene og elevene skal fordeles etter en helhetlig vurdering av bosted, hensyn til nærskoleprinsippet og plassforholdene ved skolene. Komsa skole ligger nærmest og er en grunnskole fra 1.7.-trinn med 212 elever og ca. 45 ansatte (2021). Skolen har ordinære klasser, samt skolebase, velkomstklasse, samisk klasse og skolefritidsordning. Ungdomstrinnet har skolested Sandfallet/Alta ungdomsskole.

Nærmeste barnehage ligger 400 meter unna området. Nærmeste dagligvareforretning ligger 1,2 km unna. Alta sentrum med legepraksis, apotek og diverse servicetilbud ligger ca. 1,7 km unna. Alle avstander er målt langs gangvei fra Komsaveien 22, midt i området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tilkomsten av nye beboere i Komsaparken kan være inntil 161 personer. En tommelfingerregel er at 100 boenheter genererer 3,2 barn per alderstrinn, og at 90 % av barn i nye felt trenger barnehageplass.



En utregning viser at denne utbyggingen vil bidra til en økning av barn til området:

$(161 \text{ beboere} \times 3,2 \text{ barn per alderstrinn}) / 100 = 5,15 \approx 5 \text{ barn per alderstrinn.}$

90% av disse trenger barnehageplass: $0,9 \times 5 = 4,5 \text{ barn per alderstrinn med behov for barnehageplass.}$

Med bakgrunn i den sentrale plasseringen og nærhet til kollektivtransport er det tatt utgangspunkt i et behov for 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet, hvorav 0,25 p-plasser utgjør gjesteparkering. Biloppstillingsplassene fordeler seg på bakkeplan gjennom planområdet og i parkeringskjeller under området B2 med tilhørende park (GP2) og parkeringsplass på bakkeplan (SPP4). Det legges opp til sykkelparkering med en dekning på 2,0 plasser per boenhet.

Sosial boligbygging

En forutsetning for Komsaparken har vært at boligprosjektet skal være en del av sosial boligbygging med kommunal tilvisningsrett for å styrke fremskaffelsen av kommunalt disponerte utleieboliger, og det er ført dialog med Alta kommunes boligkontor som del av planarbeidet. Prosjektet vil følge retningslinjer fra Husbanken vedrørende boliger med tilvisningsrett:

«Kommunen inngår en avtale med privat aktør/utleier og får rett til å tilvise sine vanskeligstilte til en andel på 40% av utleieboligene i prosjektet» .

Mellom 40 og 50% av boenhetene i Komsaparken er tenkt som utleieboliger. Gjennom tilvisningsavtalen finansieres prosjektets utleieboliger med grunnlån i Husbanken mot at kommunen har tilvisningsrett på inntil 40% av disse utleieboligene. For Komsaparken vil dette utgjøre følgende:

Antall boliger	Andel utleieboliger	Antall utleieboliger	Antall boliger med tilvisningsrett
60	40%	24	10
60	50%	30	12
70	40%	28	11
70	50%	35	14

Det stilles krav til variasjon av type boliger og intensjonen er også å få en variert beboermasse. For å oppnå dette vil Komsaparken bestå av en blanding mellom utleieenheter på det frie markedet, utleieenheter med tilvisningsrett og salgsenheter. Et viktig premiss for å skape et godt og variert nabolag er å unngå og skape klare skiller for hva som er utleieenheter og hva som er salgsenheter og at enheter med tilvisningsrett er integrert i nabolaget.

Opsjonsvilkår

Det er innvilget opsjon fra Alta kommune på gnr/bnr. 29/268 for utvikling av boligbebyggelsen for Komsaveien med gitte vilkår, herunder tidsfrist for ferdigstilling av detaljreguleringen og at boligbebyggelsen skal bestå av minimum 40% utleieenheter hvor kommunen har tilvisningsavtale på 40% av disse. En intensjonsavtale med Alta kommune om utleieboliger med tilvisning skal derfor inngås innen en fastsatt frist.



5.6 Folkehelse

Eksisterende forhold:

Komsaområdet, «Byløypa» og Sandfallet med sine tur- og trim-muligheter ligger i umiddelbar nærhet. Nærhet til skoler, kulturskole og idrettsanlegg er positivt. Nærhet til Altaveien/E6, kan ha negative konsekvenser med tanke på støy og trafiksikkerhet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

I et folkehelseperspektiv har planen gode forutsetninger. Den sentrale plasseringen gjør at man har tilgang til det meste i gang- og sykkelavstand. Det er gang- og sykkelvei langs Altaveien, E6, og det er planlagt gang- og sykkelvei langs nytt veinett i området for ytterligere tilrettelegging for myke trafikanter. Bebyggelse langs E6 er ikke unikt i Alta, snarere mer vanlig enn uvanlig, men dette stiller krav om ekstra tiltak mot støy, se punkt 5.13.1. Den eksisterende skogen i området vil bevares og trekkes inn i boligområdene i form av parker. Dette gir umiddelbar nærhet til skog og vegeterte uteområder.

Et annet aspekt som kan bidra til bedre folkehelse er planens boligsosiale intensjon, da det legges opp til en variasjon både med tanke på utleieenheter og salgsenheter, og boenhetenes størrelser. Et variert naboskap vurderes, - i et folkehelseperspektiv, å være bra.

5.7 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Tross den meget sentrale plasseringen er nærhet til friluftsliv å anse som gode, især med tanke på nærheten til Komsa, hvor stianlegget starter ca. 50 m fra planområdet. Nedenfor Komsa finner man Tollevikfjæra ca. 2,5 km unna med bål og bademuligheter. Ski- og turløyper finner man både på Komsa og på Sandfallet som er ca. 1,2 km unna.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det legges til rette for en videreføring av eksisterende gangmønster både gjennom området og ned mot Bukta i form av tursti og gang- og sykkelvei. På denne måten opprettholdes forbindelse ned mot sjøen, til kollektivtransport og turveier/skiløyper i Komsa. Grønnstrukturene i området skal være tilgjengelig for offentligheten og vil så ledes gi et supplerende tilbud til omkringliggende beboere mm.

5.8 Landskap og natur

Eksisterende forhold:

Planområdet strekker seg fra kote 56 i øst opp til kote 65 i vest og er delvis bebygd, vegetert og asfaltert. Det er ikke registrert fredete, truede eller rødlistede arter i området hos artsdatbanken.no. Søk i miljødirektoratets naturbase gir heller ikke treff i området. Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området. Eksisterende grønnstruktur består i hovedsak av en furuskog. Det er ikke registrert naturtyper definert som spesielt viktige for biologisk, landskapsmessig eller geologisk mangfold.

Området er ikke skredutsatt og det er ikke registrert sprøbrudd i området. Massene består av i hovedsak av sand/grus. Det er avdekket leire sørøst i området, men massene er generelt faste og svært lagdelte. Grunnen består hovedsakelig av ikke (T1) og litt (T2) telefarlige masser som håndteres med markisolering eller masseutskifting i byggefasen.



Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Den planlagte bebyggelsen vil følge eksisterende terreng. Lengst øst i området, hvor skråningen er brattest, vil det etableres en sokkel som delvis utnyttes til boliger og delvis til parkeringskjeller. Bebyggelse i et lite utbygd område vil dog endre karakteren til området og naturen omkring, tross terrengtilpassinger. Planområdet vil få en høyere utnyttelse, men skalaen fremstår harmonert i sine omgivelser som en buffer mellom større bygninger på motsatt side av Altaveien, E6, og eneboligbebyggelse langs Komsaveien. Det er ikke avdekket noen negative konsekvenser for landskap og natur som resultat av tiltaket.

Påvirkningen av økosystemet vil også være liten og det legges opp til at skogen og dens høyverdige furuvegetasjon bevares. Tiltaket anses å ha liten belastning for biologisk mangfold i området. I tråd med Naturmangfoldlovens (nml) § 8 vurderes de miljømessige prinsippene i nml §§ 8-14 i planforslaget å være oppfylt. Planen legger til rette for miljøforsvarlig bebyggelse og drift, og det vurderes at planen legger tilbørlig vekt på hensynet til viktige samfunnsinteresser og naturgrunlaget for samisk kultur.

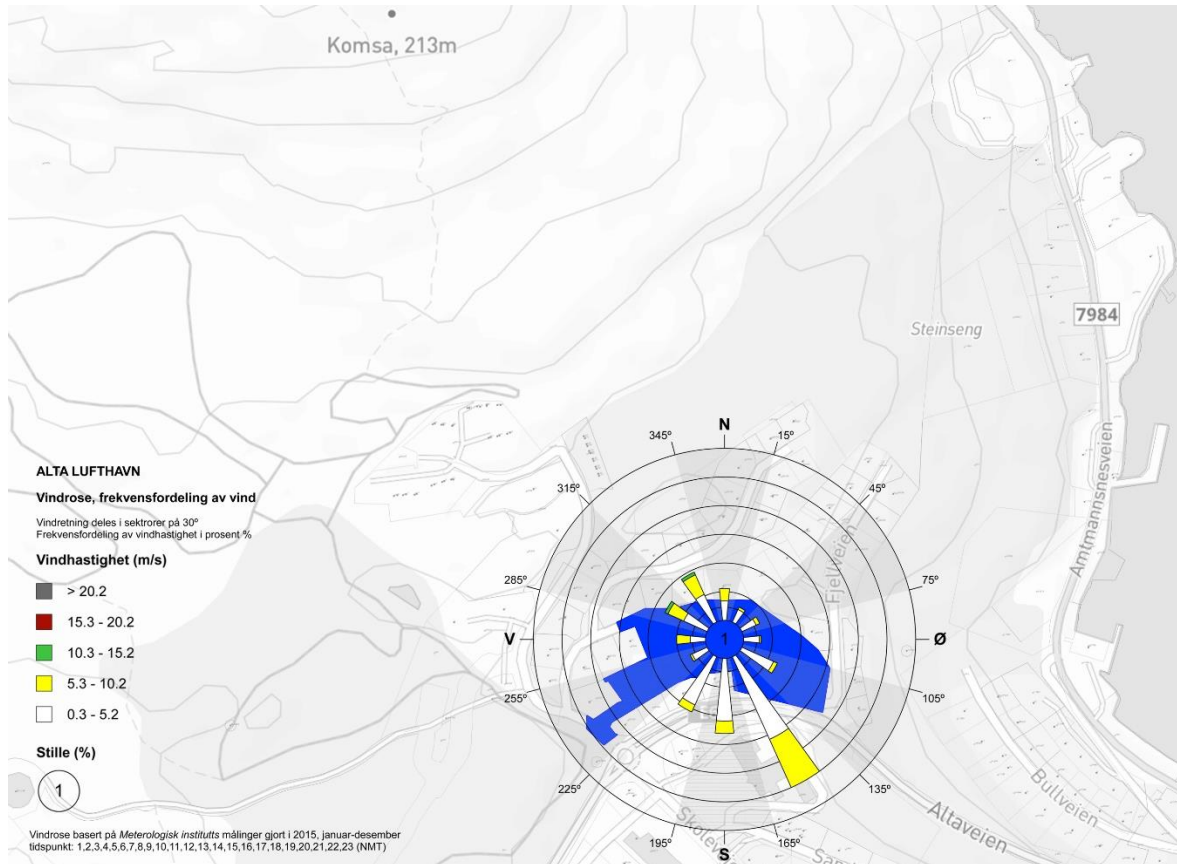
Geotekniske vurderinger konkluderer med at reguleringsplanen oppfyller kravet av TEK17 §7-3. *Sikkerhet mot skred.* Siden området hovedsakelig består av sand/grus kan de planlagte boligene direktefundamenteres. I sørlig del av området hvor det ligger et leirelag omtrent 5 m under terreng må setninger vurderes i detaljprosjekteringen.



5.9 Lokalklima

Eksisterende:

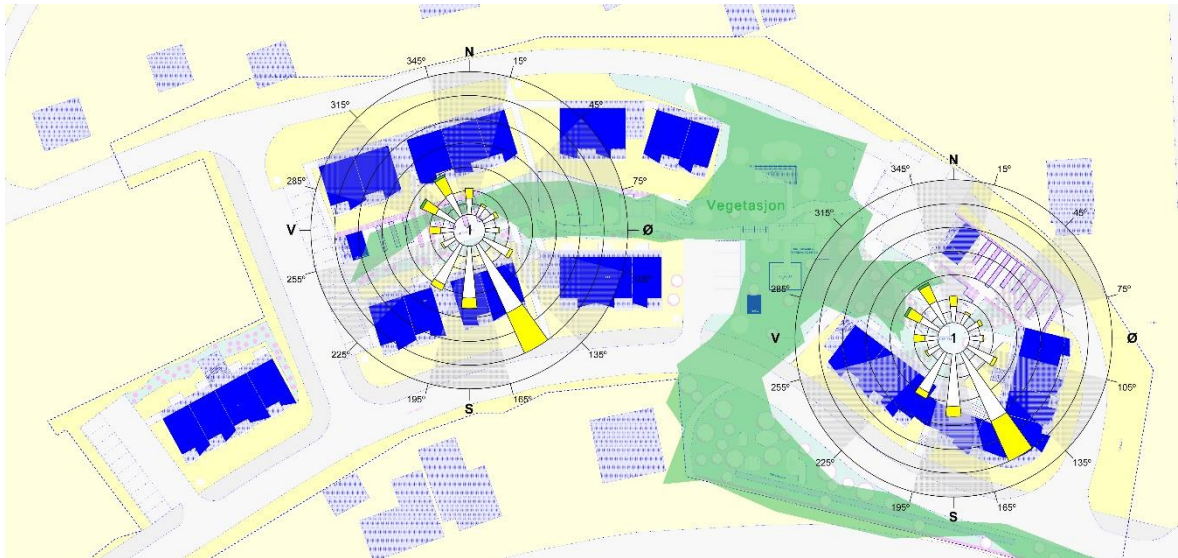
Klimaet i Alta ligger mellom kyst- og innlandsklima. Om vinteren er den dominerende vindretning fra sørøst, mens det sommerstid er vind fra nordvest. Eiendommen ligger sør for fjellet Komsa og vil derfor være skjermet for mye av nordavinden. Eiendommen er solrik, men Komsafjellet vil skjerme for noe av kvelds-/midnattssola sent på sommerkvelden. Planområdetets nære plassering til E6 kan bidra til noe luftforurensing og støv.



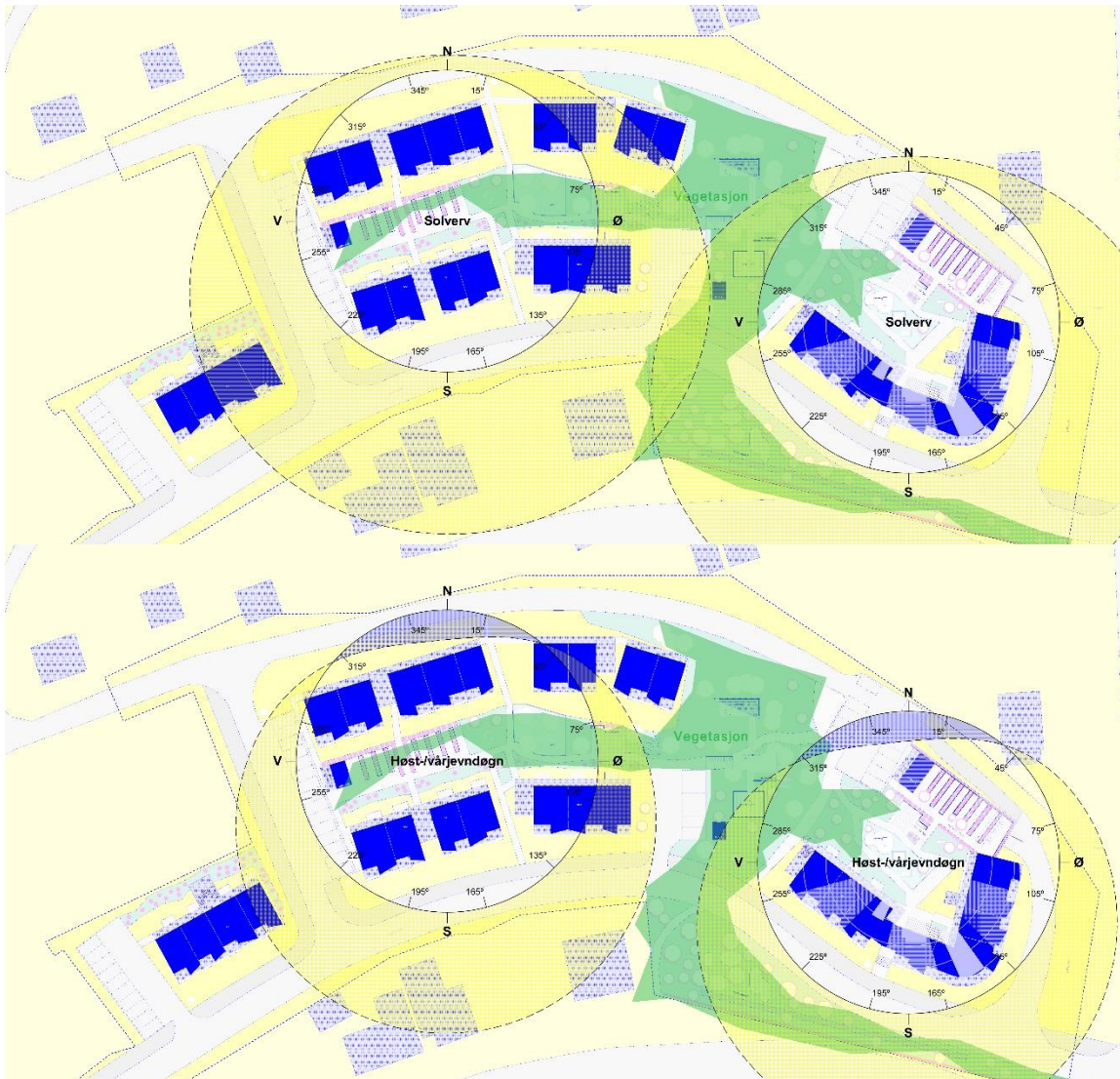
Figur 9: Vindrose for Alta lufthavn plassert i planområdet (markert med blått), Komsafjellet gir ly om sommeren.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Med tanke på nærhet til E6 med støy, støv og luftforurensing, samt vind, er en av intensjonene bak bygningens plassering å skape skjermede felles uteoppholdsarealer. Som følge av bygningenes plassering, vil disse uteoppholdsarealene være i hvit støysone, godt skjermet for bilstøy og -støv. Komsa i seg selv vil skjerme noe for den fremtredende nordvest-vind, men også bygningene og vegetasjonen vil være med på å skape lune uteoppholdsarealer.



Figur 10: Vinddiagram: bygningenes plassering for å skape skjermede uteoppholdsarealer.



Figur 11: Soldiagram: solerv 21. juni og vår-/høstjevndøgn 21. mars/21. september.



Tiltakets plassering åpner opp for bebyggelse med gode solforhold. Bygningenes plassering (markert med blått i figur 10 og 11 har tre hovedintensjoner:

- 1) Uteoppholdsarealer (private og felles) med best mulig solforhold
- 2) Sjøutsikt mot Bukta fra flest mulig boliger
- 3) Skape gode, skjermede og varierte uteoppholdsarealer

De private uteoppholdsarealene er i hovedsak sørvendte og vil ha mer enn 3 soltimer mellom kl. 09 og 18 ved vår- og høstjevndøgn. Fra de fleste private uteoppholdsarealene vil man også ha delvis sjøutsikt mot øst. Uteoppholdsarealene mellom bygningene vil også ha gode solforhold. Bygningene vil kaste noen internskygger, men så lenge sola er oppe vil det finnes et uteoppholdsareal med sol i nær avstand. Tiltaket vil kun berøre eksisterende, omkringliggende bebyggelse med skygge når solen står lavt, vår-/høstjevndøgn og på kveldstid. På grunn av solens lave himmelposisjon er dette vanskelig å unngå. Solstudiet er vist i sin helhet i vedlagte konsept.

5.10 Miljøvennlig energiforsyning

Eksisterende forhold:

Omkringliggende boligbebyggelse er i hovedsak oppvarmet med elektrisitet eller i kombinasjon med biobrensel. Området ligger utenfor Alta fjernvarmeanleggs konsesjonsgrense.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planen legger opp til at man følger energikravene i gjeldende teknisk forskrift for den nye bebyggelsen. På bakgrunn av lokasjon og klimatiske forhold som kan ha innvirkning på virkningsgrad og teknologi, stilles det ikke krav til energiløsninger ut over gjeldende forskrifter, men det kan på utbyggers initiativ vurderes større investeringer med for eksempel passivhus standard, bergvarme, varmepumpe eller solfangere/solceller.

5.11 Naturressurser

Eksisterende forhold:

Det er ikke registrert naturtyper definert som spesielt viktige for biologisk mangfold. Området er ikke knyttet til jakt/fiske/bærsanking eller råstoffutvinning.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Bebyggelse på en ubebygde eiendom vil endre karakteren til området og naturen omkring. Påvirkningen av økosystemet vil likevel være liten. Tiltaket anses å ha liten belastning for biologisk mangfold i området.

5.12 Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)

Eksisterende forhold:

Området benyttes ikke til, og er ikke egnet til jordbruk, skogbruk eller reindrift.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre noen endringer eller negative konsekvenser for jordbruk, skogbruk og reindrift. Det legges ikke opp til eget jordbruk på eiendommen.



5.13 Risiko- og sårbarhet

5.13.1 Trafikkstøy

På bakgrunn av områdets plassering i nærhet til E6 vil området være eksponert for trafikkstøy. Deler av planområdet ligger i rød og gul støysone. Det er derfor utført detaljerte støyutredninger og -modelleringer gjennom hele planprosessen.

Vanligvis anbefales det ikke etablert boliger i rød støysone, men i Kommuneplanens arealdel (KPA) er det definert noen avvikssoner hvor dette likevel tillates under visse forutsetninger. Det er de tre sentrumsområdene Alta sentrum, Bossekop og Elvebakken som defineres som avvikssoner, men ettersom den samme Kommuneplanens arealdel også har åpnet for boligbygging i Komsaveien er det avklart med Alta kommune at også dette området går under definisjonen avviksområde.

Kravene som skal være oppfylt for etablering av støyfølsom bebyggelse (herunder boliger) i rød og gul støysone innenfor avvikssonene fremgår i KPA punkt 1.10 f):

- ✓ Leiligheter skal være gjennomgående og ha en stille side
- ✓ Minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom + stuer), herunder minst ett soverom skal legges på stille side ($L_{den} < 55\text{dB}$)
- ✓ Privat (inkl. felles-privat) uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha støynivå som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442
- ✓ Innglasset balkong kan tillates, men det skal være mulig å åpne
- ✓ Vinduer mot soleksponert side skal ha utvendig solskjerming
- ✓ Behov for ytterligere skjerpning og detaljering av støykrav samt avbøtende tiltak skal vurderes i reguleringsplan

Støykartleggingen viser at planlagte tiltak har fasader i både hvit, gul og rød støysone, og det er utredet flere alternative løsninger for å unngå fasader i rød støysone. Selv om det i sentrumsområdene av Alta ikke er mange støyskjermmer og terskelen for å sette opp slike vegger oppfattes som høy, baserte reguleringsplanen seg frem til offentlig ettersyn på etablering av en støyskjerm mot E6 for å oppnå tilfredsstillende støynivåer til boligene i området. Dette ble på daværende tidspunkt ansett som det beste alternativet, men for at støyskjermen skulle være mest mulig effektiv måtte den plasseres nærmest mulig E6. Som del av offentlig ettersyn gav Statens vegvesen tilbakemelding om at støyskjermen var plassert for nærme E6 til å sikre vegen gode driftsforhold. Dette medførte at skjermen måtte flyttes lenger unna vegen. Oppdatert støymodellering viste at om skjermen ble flyttet lenger unna vegen, så mistet den sin effekt, om den ikke ble etablert urealistisk høy.

I denne versjonen av planforslaget er støyskjermen tatt ut av planen og erstattet med bestemmelser om at støytiltakene gjøres som planmessige grep i boligene, og ved bruk av dempet fasade. Dette innebærer at enkelte rom i leilighetene må orienteres på en slik måte at de får vinduer mot stille side. For de fleste leilighetene i dette prosjektet vil dette være uproblematisk å løse med planmessige grep, men for en liten andel leiligheter i B2 vil det være behov for innglassede balkonger for å tilfredsstillende retningslinje T-1442:2021 om støy på fasader og private uteoppholdsarealer.

Iht. T-1442 punkt 4.4.1 bør det for boenheter hvor det aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side, også etableres noen ekstra kvaliteter som kompensasjon:



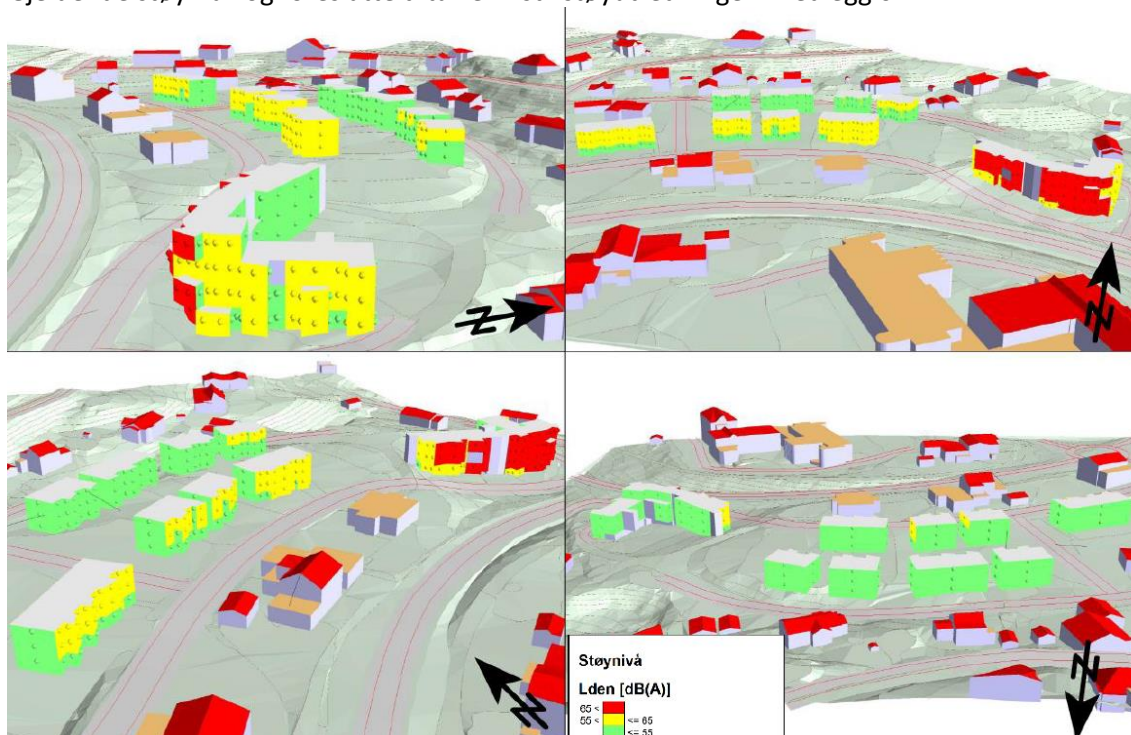
«Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, bør klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold kan være tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Det anbefales ikke å tillate ettroms boenheter med kun dempet fasade.»

For dette prosjektet er det utarbeidet et konseptforslag som viser hvordan leilighetene kan løses innenfor kravene. I dette konseptet er det 1 leilighet i B2 som ikke vil få naturlig stille side på soverom (kun dempet fasade), og 5 leiligheter har ikke 50 % eller mer av oppholdsrom mot stille side. Basert på konseptet vil altså 5 av 70 leiligheter måtte ha avbøtende tiltak for å oppnå dempet fasade iht. T-1442:2021. Det er samtidig flere kompenserende tiltak i prosjektet som faller inn under veilederens anbefaling:

- ✓ Svært mange av leilighetene i B2 vil ha flott utsikt
- ✓ Leilighetene vil ha god tilgang på dagslys
- ✓ Innglassede balkonger vil gi skjerming mot vind og kan bidra til økt bruk av uteoppholdsarealer. Det er i bestemmelsene stilt krav om at de innglassede balkongene skal kunne åpnes om man ønsker det.
- ✓ Det er i prosjektet mulighet til å etablere ekstra uteoppholdsareal på stille side for en del av leilighetene
- ✓ Bestemmelsene åpner for etablering av fellesfunksjoner i kjelleren for B2
- ✓ Leilighetene har god tilgang på opparbeidede, solrike uteoppholdsarealer
- ✓ For de leilighetene i B2 som gis dempet fasade legger bestemmelsene opp til krav om lydklasse B i NS 8175:2012 for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder, noe som ytterligere forbedrer lydforholdene fra trafikkstøy.

Disse kompenserende tiltakene vurderes som tilfredsstillende for bruk av dempet fasade.

Gjeldende støykrav og foreslåtte tiltak er vist i støyutredningen i vedlegg 6.



Figur 12: Utsnitt fra støyrapport som viser detaljert støymodellering på bakgrunn av 3D-prosjektering.



5.13.2 Trafikksikkerhet

Nærheten til E6 har sine trafikale ulemper, men også fordeler som nærhet til kollektivtransport, godt opparbeidede gang- og sykkelveier og en enkel adkomst til området. Internt i området, er det prosjektert nye veier med tilhørende fortau for å skape et oversiktlig trafikkbilde og trygghet for myke trafikanter. I tillegg er det lagt til rette for turveier/stier som seg mot eksisterende stier og mot kollektivholdeplass, i tillegg til å strekke seg gjennom området. På denne måten har de myke trafikantene flere alternative, trygge forbindelser.

5.13.3 Landskap og grunnforhold

I området er det en eksisterende bygning som tidligere har vært benyttet til bilverksted. Som følge av dette er det en risiko for at kjemikalier kan ha trukket ned i grunnen slik at den er forurenset. Denne bygningen er tenkt benyttet som rigg ved utbygging av byggetrinn 1 og 2, og vil derfor ikke bli revet før byggetrinn 3. Ved fjerning av bygningen stilles det krav til avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse. Etter at bygningen er fjernet og sanert, skal det gjøres undersøkelser av grunnen for å avdekke eventuell forurensing. Avbøtende tiltak bestemmes ut ifra eventuelle funn, og nødvendige tiltak må gjøres før det gis igangsettelsestillatelse til nye boliger i byggetrinn 3.

Det er utført grunnundersøkelser med 15 totalsonderinger og 4 naverprøveserier. Resultatene av grunnundersøkelsene og laboratorieundersøkelsene viser at det i hovedsak ligger et tykt sand/grus lag over berggrunn i store deler av området, og lengst øst i området ligger et leirelag omtrent 5 meter under terreng. Dette medfører at setninger må vurderes spesielt for dette området i detaljprosjekteringen. Området vurderes ellers ikke å være utsatt for skredfare, verken i henhold til NVEs aktsomhetsområdekart eller observasjoner under befarings utført av geoteknikere. Området skråner ned mot Bukta i øst, men terrenget er jevnt hellende (helling 1:5), noe som vil gi tilstrekkelig stabilitet. Det er ikke påtruffet sprøbruddmateriale/kvikkleire i grunnundersøkelsene. Se geotekniske rapporter i vedlegg 5.

5.14 Samiske interesser

Eksisterende forhold:

Tiltaket er vurdert mot Sametingets retningslinjer, og det er ikke avdekket at tiltaket vil gi noen vesentlige endringer av samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse eller samfunnsnivå ut over tilretteleggingen som selv inngår i planens intensjon.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltaket anses ikke å medføre endringer eller konsekvenser for samiske interesser.

Det vises aktsomhetsplikten:

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 1 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.



5.15 Teknisk infrastruktur

Eksisterende forhold:

Det er utbygd kommunalt VA-nett i planområdet. Vannforsyningsnett består av en DN100 SJK langs Komsaveien og en DN100 gjennom planområdet. Disse har ikke tilstrekkelig kapasitet i forhold til krav om 50l/s. Spillvannsnett består av en DN200 PVC gjennom området med kapasitet på 27l/s, en DN250 PVC øst i området med kapasitet på 120l/s og en DN300 LER og PVC som tar avløp fra området ned til Bukta med en kapasitet på 210l/s. Overvannsnett består av DN600 BET og DN500 BET i planområdet med kapasitet på 650 og 400l/s.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er utarbeidet en VAO-plan for området, se vedlegg 4. Da eksisterende kommunalt overvannsnett ender opp i Bekkedalen i Komsa, legges det opp til å koble overvannet på ledningsnett og oppdimensjonere eksisterende ledninger. Økt utbygging i Komsa vil medføre overbelastning av eksisterende bekkeleie i Bekkedalen, og vil utløse behov for erosjonssikring av Bekkedalen. Bekkedalen er tenkt omgjort til et fordrøyningsmagasin. I en detaljprosjektering vil det bli aktuelt å se på mulig oppdemning med sedimentasjon- og rensedam for å samle opp vannet, rense det og slippe det ut i fjorden på en sikker og trygg måte. I denne fasen vil det også være behov for detaljering med plassering og høydesetting av kummer, sluker og ledninger som utgjør utvendig VA for området. Vannbehovene til slukkevann vil være tilstrekkelig ved en oppdimensjonering av eksisterende ledning og ringsystem. Det vil bygges ut VA-nett i henhold til kommunal standard med de minimumskrav som er gitt i VA-norm og sanitærreglement for Alta kommune.

Ved parkeringsplass SPP1 vil det måtte gjøres en mindre oppfylling for å kunne etablere avkjørsel fra o_SKV2, her er det i dag en støttemur på cirka 0,9-1,0 meter ned til en oppstillingsplass. Ut fra dagens kjente informasjon blir et nybygg i B1 ville bli plassert rundt kote 65,7. Med 30 cm vis på ringmur gir dette et terrengnivå rundt bygget på 65,4, dette gir et godt møte mot eneboligtomtene i nord. Parkeringsplassen kan for eksempel etableres med gjennomsnittsfall på 1:50 opp mot adkomtsveien. I møtet mellom eiendom 29/417 og SPP1 vil eneboligtomta fortsatt ligge lavest som i dag; denne tomte synker fra kote 67 og ned til kote 65 og har i dag et «søkk» i møtet med SPP1. I sum vil ikke etableringen av parkeringen medføre noen stor teknisk endring av dagens situasjon, men parkeringsplassen vil måtte ligge noe høyere enn dagens etablerte oppstillingsplass.

5.16 Trafikkforhold

Eksisterende forhold:

Trafikken til planområdet går via rundkjøring på Altaveien, E6, inn til Komsaveien. Komsaveien ligger parallelt til Altaveien. Altaveien er trafikkert på enkelte tidspunkt av døgnet. Det er fotgjengerfelt og gang- og sykkelvei langs Altaveien. Det er i dag kollektivholdeplass i umiddelbarnærhet til planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Reguleringsplanen forholder seg til videreføring av eksisterende busslommer ved E6. Ny bebyggelse vil bidra til noe mer trafikk inn i rundkjøringen, men trafikkvurderinger tilsier at dette ikke vil medføre noe tilbakeslag ut på hovedvegen. Det foreligger fremtidige planer om å stenge Komsaveien. Vegnett i området er dimensjonert iht. dette og planlegges opparbeidet iht. kommunal vegnorm med vegklasser Sa1 og A1. Veiprosjekteringen inkluderer parkeringsarealer og gang- og sykkelvei, samt skråningsutslag, kantsteinsrabatt og grøfter. Det etableres et



snødeponi helt øst i området som tenkes å håndtere store deler av adkomstvegene i området, samt et mindre snødeponi for parkeringsplassen midt i området. Andre ubebygde arealer tillates benyttet til snøopplagring.

Etter offentlig ettersyn er det laget en trafikkvurdering som redegjør for trafikkmengde og områdets påkobling fra kommunal veg til E6. Konklusjonen i vurderinger er at det ikke vil bli noen kapasitetsmessige utfordringer eller trafikkblokkeringer i Komsahøyden eller på E6 fra øst etter utbygging av de to områdene Komsaveien og Lille Komsa. Statens vegvesen har hatt trafikkvurderingen til gjennomsyn og stiller seg bak de vurderingene som er gjort, se vedlegg 7.

5.17 Universell utforming

Eksisterende forhold:

Området er kun delvis bebygd. Deler av området har lav grad av tilgjengelighet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det legges opp til at alle tiltak etter planen skal følge prinsippene om universell utforming. Med dette menes at det legges til rette for trinnfrie innganger til 1. etasje og heis i alle bygninger over 3 etasjer. Utomhusanlegg etableres iht. krav, mens skogsstier etableres med universell utforming der dette er praktisk mulig. Det legges ellers ikke opp til høyere grad av universell utforming enn det teknisk forskrift krever.

5.18 Verneverdier

Eksisterende forhold:

Finnmark Fylkeskommune avholdt i barmarkssesongen 2019 en befarings i området uten at det ble registrert automatisk freda kulturminner. Det er heller ikke avdekket andre verneverdier i området. Det er avdekket høyverdige trær som bevares i planen, disse trærne ble valgt ut ved befarings 20.09.2019. Befaringen hadde som intensjon å vurdere eksisterende grønnstruktur, høyverdige trær og å avklare intensjoner omkring barn- og unges interesse. Til stede på befarings var fra Alta kommune: Hallgeir Strifeldt, Tor Håvard Sund, Åse Kristin Abrahamsen, Anna Utkilen, Håvard A. Hagen og Per Erik Bjørnstad. Fra Sentrumsboliger Alta AS: Hege Hillestad, Pål Einar Lund og Jo Gisle Strand. Fra Halde Arkitekter AS: Malén Sønvisen Moe.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Høyverdige trær som ble oppmålt er regulert bevart i planforslaget. Disse er også lagt til grunn som viktige premisser under utarbeidelsen av uteoppholdsarealene.



5.19 Gjennomføring

5.19.1 Rekkefølgebestemmelser

Byggeområdene er delt inn i B1, B2 og B3A/B3B, som også er forventet utbyggingsrekkefølge. Eksisterende verkstedbygning tenkes benyttet som rigg i byggetrinn 1 og 2, men er forutsatt fjernet før oppstart av byggetrinn 3. Det stilles krav om at det gjøres undersøkelser om forurenset grunn i forbindelse med fjerning av verkstedet.

Før rammetillatelse/ett-trinns tillatelse

Ved søknad om byggetillatelse for boliger skal det gjøres beregninger av innendørs lydnivå fra vegtrafikk. Ved søknad om byggetillatelse for boliger i B2 skal det vedlegges en detaljprosjektert VAO-plan for området. Ved søknad om byggetillatelse for boliger i B2 skal det også vedlegges en detaljert utomhusplan som viser hvordan leke- og uteoppholdsarealer skal ivaretas.

Område B1 består av få enheter og kan knyttes på eksisterende VA-nett og energianlegg.

Før igangsettelsestillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse for blokkbebyggelse på 4 etasjer eller mer i B2 skal det sendes søknad til Avinor Flysikring om radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge tegninger som viser plassering, fasader, tak og materialvalg. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse til blokkbebyggelse på 4 etasjer eller mer før det foreligger positiv radioteknisk vurdering. Radiotekniske vurderinger bestilles og bekostes av utbygger/tiltakshaver.

Før det gis igangsettelsestillatelse til oppføring av nye boliger i B3A, skal eventuelle avbøtende tiltak for forurenset grunn etter fjerning av eksisterende verkstedbygning være utført.

Før bygningen tas i bruk (brukstillatelse)

Før det gis brukstillatelse for boliger i område B1 skal parkeringsplass SPP1 være etablert med tilstrekkelig sikkerhet til å kunne tas i bruk.

Før det gis brukstillatelse for boliger i område B2 skal kjørevei o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV5 med tilhørende grøfteareal, fortau o_SF5, snødeponi o_BAS2 og uteoppholdsareal/lekeareal i BUT3 være etablert med tilstrekkelig sikkerhet til å kunne tas i bruk.

Før det gis brukstillatelse for boliger i område B3A eller B3B skal kjørevei o_SKV1-5 med tilhørende grøftearealer, fortau o_SF1-4, parkeringsplass SPP2, SPP3 og SPP4, snødeponi BAS1 og o_BAS2, uteoppholds/lekeareal BUT1 og BUT2, park o_GP1 og o_GP2, turstiene o_GT1 og o_GT2 samt fortauforbindelse o_SF6 være opparbeidet med tilstrekkelig sikkerhet til å kunne tas i bruk.

Dersom årstid gjør det vanskelig å ferdigstille uteoppholdsarealer og park, kan det settes som vilkår at de ferdigstilles neste vår-/sommersesong.

5.19.2 Tidsplan for gjennomføring

I opsjonsavtalen for gnr/bnr. 26/268 innstilt av Alta kommune, er det gitt en konkret frist til ferdigstilling av detaljreguleringen.

Byggestart for B1 ønskes så snart som mulig, og straks de nødvendige tillatelser foreligger.



5.19.3 Avtaler

Det er inngått opsjonsavtale med Alta kommune for gnr/bnr. 26/268 og med Finnmarkseiendommen (FeFo) for gnr/bnr. 29/1. I opsjonsavtalen med Alta kommune er det stilt vilkår til blant annet tidsfrister for detaljreguleringen og krav til andel utleieenheter samt tilvisningsavtale. I henhold til vilkårene i opsjonsavtalen, skal det inngås 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. Alta kommune vil få tilvisningsrett på 40% av utleieenheterne i Komsaparken. Det vil også inngås utbyggingsavtale med Alta kommune angående teknisk infrastruktur. Det legges opp til egen samarbeidsavtale med Alta kraftlag med tanke på effektbehov og anleggsbidrag.



6 Planprosess og medvirkning

6.1 Planprosessens milepæler

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

08.11.2018	Planoppstartsmøte.
30.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter.
30.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisen Altaposten.
31.05.2021	Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn

Planprosessen har vart i mange år og det har vært flere aktører med i arbeidet med reguleringsplanen for Komsaveien. Sentrumsboliger Alta AS har i løpet av prosessen hatt møter med mange instanser og personer, og det er kommet både formelle og uformelle innspill på alt fra farger, arealutnyttelse, utomhusarealer, antall enheter, parkering og støy.

I løpet av de siste årene er det også avholdt mange møter med Alta kommune. I hovedsak med Avdeling for samfunnsutvikling, men også rådmann, plansjef og politikere. I alle møter har det kommet tilbakemeldinger som det er forsøkt å hensynta gjennom hele prosessen. Det vises til følgende møter de siste årene:

Alta kommune:

Planoppstartsmøte 04.07.2016

Fra Alta kommune: Hallgeir Strifeldt og Håvard Hagen

Fra Sentrumsboliger Alta AS: Jo G Strand, Pål Einar Lund og Terese Mannsverk (konsulent)

Informasjonsmøte med ledelsen i Alta kommune 19.04.2017

Presentasjon av prosjektet

Fra Alta kommune: Rådmann Bjørn Atle Hansen, Per Hindenes, Plansjef Oddvar Konst

Fra Sentrumsboliger Alta AS: Jo Strand og Pål Einar Lund

Politisk behandling: Planutvalget 28. juni 2017.

I forkant var det befaring i området med de politikerne som ønsket det.

Drøftingsmøte med Planavdelingen 10.10.2018

Uten planfaglig konsulent. Diskusjon omkring skisser, utnyttelse og parkering.

Planoppstartsmøte 08.11.2018

Fra Alta kommune: Hallgeir Strifeldt, Håvard Hagen, Roger Hoaas

Fra Sentrumsboliger Alta AS: Jo Strand, Pål E Lund og Magnus Langli (arkitekt/plankonsulent)

Befaring av grøntområde/fremtidig grønn lekeplass 20.09.2019

Fra Alta kommune: Hallgeir Strifeldt, Tor Håvard Sund, Anna Utkilen, Åse Kristin Abrahamsen (barn og unges representant), Håvard A Hagen, Per Erik Bjørnstad

Fra Sentrumsboliger Alta AS: Jo Strand, Hege Hillestad, Pål E Lund og Malén Sønvisen Moe (arkitekt/plankonsulent)



Alta kommune

Samfunnsutvikling
Kommune og arealplanlegging



Befaring i Komsaveien med Åse Kristin Abrahamsen, Anna Utkilen, Per Erik Bjørnstad, Jo Strand, Malén Sønvisen Moe, Hege Hillestad og Pål Einar Lund. Til høyre: Tor Håvard Sund merker trær som skal bevares

Arbeidsmøte: 11.11.2020

Fra Alta kommune: Hallgeir Strifeldt og Annette Åsgård

Fra Sentrumsboliger Alta AS: Jo Strand, Pål Einar Lund og Malén Sønvisen Moe

Arbeidsmøte: 19.02.2021

Fra Alta kommune: Annette Åsgård, Veslemøy Grindvik og Sunniva Bogetun Johansen

Fra Sentrumsboliger Alta AS: Jo Strand, Pål Einar Lund og Malén Sønvisen Moe

Boligservicekontoret

Boligservicekontoret har siden 2016 vært en god samarbeidspartner og en instans som har kommet med mange innspill og faglig informasjon om tilvisningsavtaler og Husbankens støtteordninger

Møte: 16. oktober 2020

Fra boligservicekontoret: Per Hindenes og Sunniva Bogetun Johansen

Fra Sentrumsboliger Alta AS: Jo Strand og Pål Einar Lund

Konferanser med Husbanken og Alta kommune

17. november 2016 (Ringsaker)

Tema: «*Sosial boligbygging*». Arrangør: Husbanken

Fra sentrumsboliger Alta AS: Pål E Lund.

I tillegg spesialrådgiver Per Hindenes og aktører fra næringslivet i Alta

24. september 2018

Tema: «*Utleieboliger med tilvisningsrett*». Arrangør: Alta kommune og Husbanken

Møte med Husbankens representanter om tilvisningsrett

Fra Sentrumsboliger Alta AS: Jo G Strand og Pål E Lund

11. og 12. september 2019

Tema: «*Hvordan kan alle bo godt og trygt i nord?*» Arrangør: Husbanken nord, Hammerfest

Fra Sentrumsboliger Alta AS: Jo G Strand og Pål E Lund



Øvrige møter

Flere av naboene til området har tatt kontakt for å få informasjon om prosjektet. I tillegg er det kommet endel skriftlige kommentarer fra naboer i forbindelse med varslingen om oppstart av regulering. Sentrumsboliger Alta AS har prøvd å ta hensyn til innspillene fra naboene så langt det lar seg gjøre.

6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling

I forbindelse med varsel om oppstart kom det 12 innspill.

Alle innkomne innspill fra varsel om planoppstart er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2. Nabo stiller spørsmål om tiltaket bør konsekvensutredes. Om nærheten til E6 gis det både negative og positive innspill: Støy og støv er en bekymring, nærhet til viktige servicefunksjoner som butikk, skole, barnehage og kollektivtransport fremmer området som godt tilrettelagt for utbygging. En nabo ønsker ikke høye bygninger som skjermer for sola.

6.3 Merknader ved offentlig ettersyn

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 omkring 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 omkring forholdet mellom B1 og naboeiendommene, og da terrengforskjeller og konsekvenser av dette. Det er kommet inn 2 formelle innsigelser, fra Avinor angående flysikkerhet og Statsforvalteren angående støyreducerende tiltak.



7 Begrunnelse for valgte løsninger

Hovedintensjonen med dette planforslaget er fortetting av et sentrumsnært område, ved tilrettelegging for inntil 70 nye boenheter av ulike størrelser. Området vil transformeres i sin helhet, noe som inkluderer nytt vegnett, vann og avløp og opparbeiding av uteoppholdsarealer. Da dette er et fortettingsprosjekt, er %-BYA satt til 60/65 for konsentrert småhusbebyggelse og 70 for blokkbebyggelse. Dette er relativt høyt, men dette skyldes at boligarealene innenfor planen er svært begrenset i omfang, mens store deler av området er regulert til uteoppholdsarealer og park, samt veinett, snødeponi, grøft og parkeringsplass etc.

Det er utarbeidet et konsept for planområdet, hovedintensjonene i konseptet er ment å videreføres i det videre arbeidet, herunder de følgende delpunktene:

7.1 Variasjon - leilighetstyper

Variasjon i leiligheter er en forutsetning for å skape et attraktivt område for mangfoldet. Komsaparken vil ha både mindre og prisgunstige enheter til for eksempel førstegangsetablereren og boenheter med flere soverom for familier. Konseptet viser høydereguleringer, antall boenheter og variasjon i boenheter med tanke på plassering og planprinsipper. Boenhetene er delt opp i ulike enheter, kalt *small*, *medium*, *large* og *XL* i konseptet. Enhetene varierer i areal, volum og antall soverom. Tabellen under antyder fordelingen av boenheter i Komsaparken.

	BRA	SOVEROM	TYPE	Antall B1	Antall B2	Antall B3A/B	%-andel
Small	ca. 40m ² BRA	1 soverom	Boenhet over ett plan	3	4	6	21%
Medium	ca. 52m ² BRA	2-3 soverom	Boenhet over ett plan	1	9	10	33%
Large	ca. 80m ² BRA	2-3 soverom	Boenhet over to plan	3	4	6	21%
XL	ca. 104m ² BRA	3-4 soverom	Boenhet over to plan	1	4	10	25%
<u>Totalt antall boliger vist i konseptet*:</u>				61			100%

* NB! Det er lagt til rette for at volumene skal være fleksible, enheter kan slås sammen eller deles opp etter behov gitt at antallet boenheter totalt ikke overskrider 70.

7.2 Helhetlig arkitektur - estetikk

Området vil opparbeides med en helhetlig arkitektur som skal være gjenkjennelig i bybildet. Bygningene er plassert omkring park og uteoppholdsarealer slik at det dannes grønne lunger som er lett tilgjengelig og tilbyr rekreasjonsmuligheter sentralt i området. Bygningenes plassering gir også gode solforhold til alle boenheter. Vinkling av balkonger og utbygg optimaliserer utsikt mot øst og sjøen. Bygningene er tenkt med pulttak med takvinkel under 12 grader, konseptet tar



utgangspunkt i 8 grader, for å unngå høye fasader som kaster lange skygger. Noen takflater er tenkt med motsatt fallretning enn resterende for å skape brudd og for å unngå ensartete fasaderekker. På grunn av områdets fall ned mot øst, tillates det etablert fire etasjer i området lengst mot øst. Fargebruken skal være med på å understreke området som noe eget og det legges til rette for bruk av fargesterke farger. I arktiske strøk, der lysforholdene er begrenset store deler av året, kan omgivelsene fort oppfattes som grå. For å motvirke dette, har det vært lange tradisjoner om å benytte sterke farger i Arktis.



Figur 13: 1= Reykjavik, Island, 2= St. John's, Newfoundland, Canada, 3= Stavanger, Norge, 4= Nuuk, Grønland, 5= Longyearbyen, Svalbard, Norge.

Med bakgrunn i dette, er det utarbeidet en fargepalett i konseptet. Fargepaletten viser intensjonen for området, det aksepteres at fargene justeres ved søknad om rammetillatelse, men de er i alle fall meningen at prinsippet skal bestå; Det skal benyttes en kulørsterk hovedfarge per bygning/bygningsdel (malt panel) og en kulørsterk kontrastfarge på detaljer som for eksempel inngangsdør.

7.3 Komsaparken

Området har fått tilnavnet *Komsaparken* og det er lagt til rette for at tiltaket skal ha en sterk, grønn kjerne som strekker seg inn i boligområdene og mot E6. De sentrale parkene vil inneholde utearealer for ulike aldersgrupper og er ment som samlingspunkter for å skape et nabolag i området. Fokuset på opparbeidede utearealer har vært premissgivende i planarbeidet og det er lagt en overordnet utomhusplan i konseptet:

Parken - den grønne kjernen, består av en eksisterende skog hvor høyverdige trær skal bevares. Skogen er tenkt som en rekreasjonspark hvor det tilrettelegges for bålkos og stillhet. Det skal etableres opphøyde stier slik at skogens bunn ikke ødelegges og slik at skogen gjøres tilgjengelig.



Opphøyde stier og oppholdsarealer i skogen skal belyses med stemningsbelysning for å opprettholde stillhet og rekreasjon.

Uteoppholdsarealene som strekker seg fra den grønne kjernen og inn i boligområdene skal inneholde lekearealer og arealer til rekreasjon og beplanting. Beplanting kan for eksempel være parsellhager, eller arealer til bærbusker.

Det legges til rette for at området delvis skal revegeteres, og det er derfor også satt sammen et plantekart i konseptet. Fokuset ved revegetering skal være på arktiske planter med egnet hardighet. I tillegg er det ønskelig med planter av ulike høyder, fra markdekkende planter til trær. Bærbusker vil kunne skape en glede blant store og små.

7.4 Parkering

Det legges til rette for parkeringskjeller i tilknytning til boligene i område B2. Som følge av intensjonen om å tilby prisgunstige boliger er det lagt til rette for en større andel bakkeparkeringer, slik at noen boenheter, i tillegg til gjester, kan ha parkeringsplass på bakkeplan. Det stilles krav til 2 sykkelparkeringer per boenhet.