



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2024/9166-19

Saksbehandler: Nadine Eklöf

### Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

## Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Komsa skole

### Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges detaljregulering for Komsa skole, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse ut på offentlig ettersyn og sendes på høring med seks ukers merknadsfrist.

Før planen legges ut til høring så må forslagsstiller gjøre endringer beskrevet i saksfremlegget under avsnittet endringer.

Administrasjonen gis delegert fullmakt til å legge ut planforslaget og rammesøknaden på offentlig ettersyn når endringene i plandokumentene er utført.

### Saksutredning

#### Vedlegg

- 1 20240007 Plankart offentlig ettersyn
- 2 Formingsveileder
- 3 20240007 Planbeskrivelse offentlig ettersyn (med vedlegg 1-2)
- 4 Vedlegg 3 ROS Komsa skole
- 5 Vedlegg 4 Illustrasjonsplan Komsa skole
- 6 Vedlegg 5 Vinterplan Komsa skole
- 7 Vedlegg 6 Geoteknisk vurdering-10254419-01-RIG-NOT-001
- 8 Vedlegg 7 Geoteknisk vurderingsnotat-15222-OO-RIG-N-001
- 9 Vedlegg 8 Skredfareutredning-2602970-RIGskred-01
- 10 Vedlegg 9 Komsa Økologirapport
- 11 Vedlegg 10 Komsa Økologirapport Skjøtselsplan
- 12 Vedlegg 11 Mobilitetsplan og trafikkanalyse K043 Komsa skole
- 13 Vedlegg 12 Klimagassrapport-10260763-01-RIEn-RAP-001
- 14 Vedlegg 13 Støyutredning-1009055-RIaku-R01-20240507
- 15 Vedlegg 14 VAO-notat-1011123\_RIVA\_NOT\_001\_REV02
- 16 Vedlegg 15 VAO-Stuasjonsplan-1011123-RIVA-TEGN-GH101\_REV01\_Situasjonsplan-GH101
- 17 20240007 Bestemmelser offentlig ettersyn

### Bakgrunn

Holar Ola Roald AS har på vegne av Alta kommune v/bygg- og eiendomsutvikling utarbeidet et forslag til detaljregulering for ny Komsa skole. Planarbeidet ble varslet 08.07.24 og fremmes nå til offentlig ettersyn.

### **Gjeldende planstatus**

Gjeldende plan for området er *Kommuneplanens arealdel*, vedtatt 15.02.21 (planid 20170001). Området er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting (BOP105 som skal forbeholdes skoleformål), vei og blå/grønnstruktur.

### **Høring ved varsel om oppstart**

I henhold til pbl. § 12-8 ble varsel om oppstart sendt ut i juli 2024, og berørte parter og myndigheter ble tilskrevet. I forbindelse med varslingen kom det inn 8 innspill/merknader. Oppsummering av disse med forslagsstillers kommentarer finnes i planbeskrivelsens vedlegg 2. Etableringen av ny skole i området fremstår ikke som problematisk for kommunale eller statlige myndigheter. Men trafikksikkerhet i området, særlig for barn og unge, er det som er gjennomgående og tungt vektlagt i innspillene.

### **Beskrivelse og vurdering av planforslaget**

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ny Komsa skole med flerbrukshall og tilhørende uteområder på en helhetlig og forutsigbar måte. Planen skal avklare hovedgrep for bebyggelse, utearealer og intern struktur, slik at prosjektet kan realiseres med god funksjonalitet, tydelig stedstilpasning og hensiktsmessige løsninger for adkomst og logistikk.

Innenfor planområdet er det også lagt til rette for eksisterende treningssenter, offentlig eller privat tjenesteyting og utfartsparkering for Komsa-området.

#### *Planens dokumenter*

1. Plankart, datert 16.04.26
2. Bestemmelser, datert 16.04.26  
Formingsveileder
3. Planbeskrivelse med vedlegg, datert 16.04.26  
Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte  
Vedlegg 2: Forslagsstillers kommentar til innspill til melding om planoppstart  
Vedlegg 3: ROS Komsa skole  
Vedlegg 4: Illustrasjonsplan Komsa skole  
Vedlegg 5: Vinterplan Komsa skole  
Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering  
Vedlegg 7: Geoteknisk vurderingsnotat  
Vedlegg 8: Skredfareutredning  
Vedlegg 9: Komsa økologirapport  
Vedlegg 10: Komsa økologirapport Skjøtselsplan  
Vedlegg 11: Mobilitetsplan og trafikkanalyse  
Vedlegg 12: Klimagassrapport  
Vedlegg 13: Støyutredning  
Vedlegg 14: VAO-notat  
Vedlegg 15: VAO- Situasjonsplan

Dokumentene er utarbeidet i hht. SOSI-standard og Alta kommunes maler.

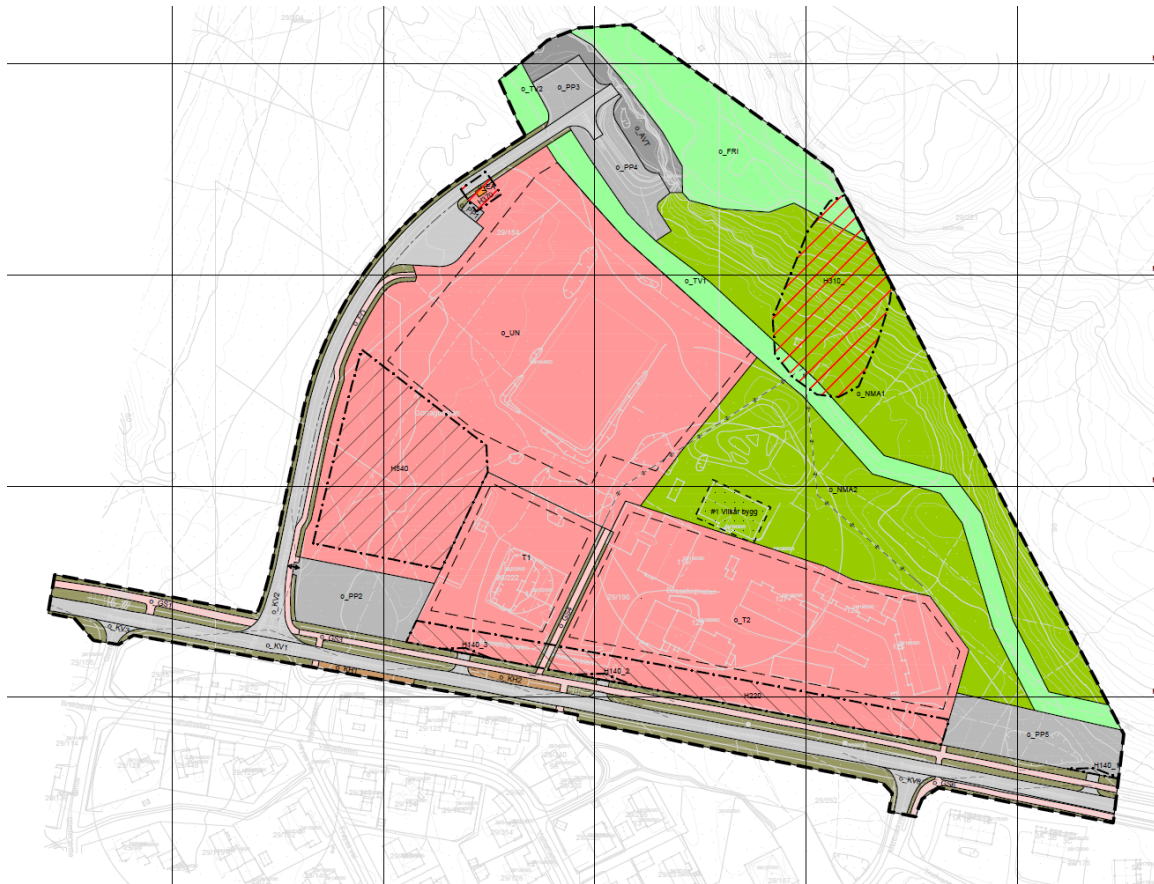


Fig 1. Forslag til plankart

### Planavgrensning

Planområdet ligger langs Bossekopveien nedenfor Komsahøyden (Lille Komsa) og omfatter dagens Komsa skole og idrettsplassen vestenfor, tomten for Spenst, Tilfluksveien og deler av Bossekopveien.

Planavgrensningen følger Tilfluksveien og fredningsområdet i vest og nord, eiendomsgrense og kommuneplanens formålsgrænse for offentlig eller privat tjenesteyting i nordøst/øst, og omfatter i syd Bossekopveien med veikryss. Planområdet er på ca. 95 daa.

### Utbyggingsformål innenfor planområdet

Det legges opp til 4 utbyggingsformål i plankartet.

- **o\_UN Offentlig eller privat tjenesteyting:** Her vil ny skole plasseres.
- **T1 Offentlig eller privat tjenesteyting:** Her ligger i dag treningssenteret Spenst.
- **o\_T2 Offentlig eller privat tjenesteyting:** Dagens skole ligger her og det er ikke definert hva området skal brukes til foreløpig.
- **o\_NMA1-2 Nærmiljøanlegg:** Deler av skolens uteområder. Muligheter for enklere tiltak.

### Bebyggelsen

Det skal bygges en 1-7 skole med flerbrukshall, dimensjonert for 680 elever og 85 ansatte. Dette innebærer en dobling av dagens elevtall ved Komsa skole. Ny skolebygning blir plassert lenger inn på området, der det i dag ligger en fotballbane og med direkte tilknytning til Tilfluksveien. Selve bygningen er en 1-2 etasjers bygning og den vil trappe ned i flere retninger med flate tak.



Fig 2. Bilder på skolen fra Holar arkitekter.

Arkitekten beskriver bygningen slik: *Arkitekturen er lavmælt og stedstilpasset. Ny bebyggelse har et moderne formspråk med rektangulære former, flate tak og horisontale vindusbånd. Området har mye av furutrær og en del skiferuttak, dette har inspirert til skolefasadenes hovedmaterialer. Fasaden er i hovedsak forslått som en luftet stående trekledning av furu eller gran.*

Videre så skriver arkitekten dette i planbeskrivelsen: *Bebyggelsen skal fremstå som et samlet og tydelig anlegg, samtidig som den deles opp i mindre volumer og romlige grep som gir en mer menneskelig skala og gode le-forhold. Volumet skal trappes i høyde fra den høyeste bygningsdelen orientert mot landskapsrommet og Komsafjellet, og videre ned mot lavere skala og omkringliggende boligbebyggelse mot sør. Nedtrappingen skal også understøtte en tydelig alderslogikk, der de yngste barna knyttes til de laveste bygningsdelene, mens fellesfunksjoner og arealer for eldre trinn kan inngå i de høyere delene.*

Planadministrasjonen vurderer utformingen av bygningen som godt gjennomarbeidet, men savner begrunnelser for hvorfor man har valgt flatt tak og en så pass utspredd skolebygning. I planoppstartsmøtet så har vi gjort vurderingen at bygningen skal tilpasses boligfeltene på Midtbakken der de fleste bygningene har saltak. Bygningen er i planbeskrivelsen beskrevet som stedstilpasset, men dette vurderes av planadministrasjonen å gjelde kun de naturgitte omgivelsene. Med en mer konsentrert bygning så kunne uteområdene rundt skolen kanskje ha blitt større.

#### Skolens uteområder

Skolens uteoppholdsarealer ligger under formål o\_UN (her inngår også selve skolebygningen) og o\_NMA som er regulert til nærmiljøanlegg. Kravet til minste uteoppholdsareal er fastsatt til 40 m<sup>2</sup> per elev MUA (minste uteoppholdsareal). Uteoppholdsarealene skal utformes i tråd med formingsveileder for Komsa skole og skal inneholde arealer både for organiserte og uorganiserte aktiviteter. Området blir også klassifisert som grendelekeplass og skal fungere som uteområde og lekeplass også utenfor skoletiden.

Planadministrasjonen registrerer også at det er én bygning tilhørende dagens skole som kan bli stående innenfor formålet for nærmiljøanlegg. Den har tilhørende bestemmelse som sier at formål o\_T2 (dagens skole) kan få bruke den om den ikke rives. Om den rives så skal arealet inngå i skolens uteområde. Hvordan skal dette fungere? Bygningen vil stå på en annen eiendom enn resten av den gamle skolen. Er det nok uteareal i henhold til kravet om bygningen ikke rives? Planadministrasjonen ønsker at det skal redegjøres for dette før sluttbehandling av planforslaget.

#### Trafikkpark

Det har vært planlagt, men ikke vedtatt, en trafikkpark (en realistisk øvingsarena for barn som skal lære å ferdes i trafikken), på et areal ved siden av treningssenteret Spenset i regi av kommunens folkehelsekoordinator. Trafikkparken er ikke tatt med i prosjektet og det er ikke direkte plass til den med bakgrunn i planforslaget. Planadministrasjonen har tatt opp temaet i oppstartsmøtet, men det er ikke

funnet en ny plassering til trafikparken innenfor planområdet. Det bør startes et arbeid av folkehelsekoordinatoren i lag med bygg- og eiendomsutvikling for å se på ny plassering i Alta, dersom kommunen ønsker å tilrettelegge for et slikt areal.

### Byløypa

I dag går en del av byløypa gjennom planområdet, på baksiden av dagens skole. Den nye skolen plasseres på en del av dagens byløypetrase, noe som gjør at byløypa må flyttes/legges om. Ny trasé og plassering har vært komplisert, da prosjektet allerede hadde planlagt skolen og uteområdet uten å tenke på hvordan byløypa skulle ivaretas. Nå er planen at byløypa vil gå delvis på andre siden av Tilfluktsveien, innenfor fredningsområdet for Komsa. Det har med bakgrunn i dette vært en dialog mellom tiltakshaver og Fylkeskommunen for å se om dette kan løses (fredningsvedtaket legger i utgangspunktet ikke opp til nye skiløyper innenfor fredningsområdet).

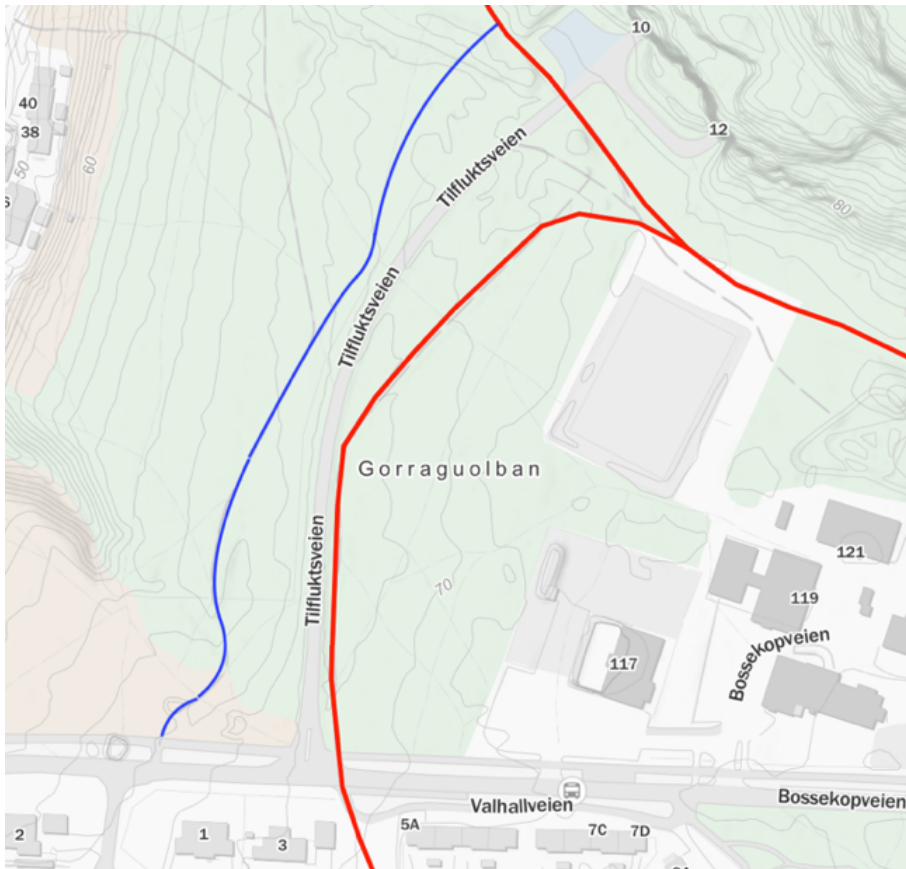


Fig 3. Rød linje viser byløypa i dag. Blå linje viser planlagt ny trase gjennom fredningsområdet (resterende trase vil fortsatt gå gjennom skoleområdet).

For å kunne etablere byløypa innenfor fredningsområdet så må kommunen søke om dispensasjon hos fylkeskommunen. Dette vil gjøres parallelt med arbeidet med planen, med mål om at byløypa er ferdig når skolen står ferdig.

### Trafikale forhold/Mobilitetsplan

Planadministrasjonen har vært særdeles opptatt av at planforslaget skal bygge opp en robust og trafikksikker infrastruktur rundt/til/fra skolen. Det er i dag en uoversiktlig situasjon ved spesielt levering på morgenen når både elever til fots/sykel, foreldre som kommer med bil og rutebusser skal dele på den plass som er der i dag. Planforslaget legger nå opp til en robust infrastruktur rundt skolen. Men, den bygger mye på at det er enkelt og tilgjengelig å levere barna med bil. Det er ikke gjort en større trafikkvurdering eller utredning av skolevei med mulige tiltak (til og fra skolen gjennom byen). Planadministrasjonen ser dette som en stor mangel med planforslaget. I praksis er det ikke lagt opp til noen trafikale tiltak utenfor planområdet. Det er lagd en mobilitetsplan (vedlegg 11 til planbeskrivelsen), men den går ikke tilstrekkelig langt i sine vurderinger om skolevei og vurderinger av om det er behov for

konkrete tiltak utenfor planområdet. Midtbakken med sine gater, og da spesielt Midtbakkveien, er f.eks. ikke tatt med i trafikkvurderingene selv om mange elever kommer fra dette området.

I direkte tilknytning til ny skole blir det 2 hente/levere-soner, en langs med Tilfluktsveien og en i østre del av planområdet nært krysset ved Midtbakkveien. Planadministrasjonen anser at dette kan bli en utfordring senere om man bestemmer seg for å etablere Hjertesone ved skolen. Det er heller ikke tatt stilling i planforslaget/prosjektet om Hjertesone skal implementeres (noe som i dag er etablert på nesten alle skoler i Alta).

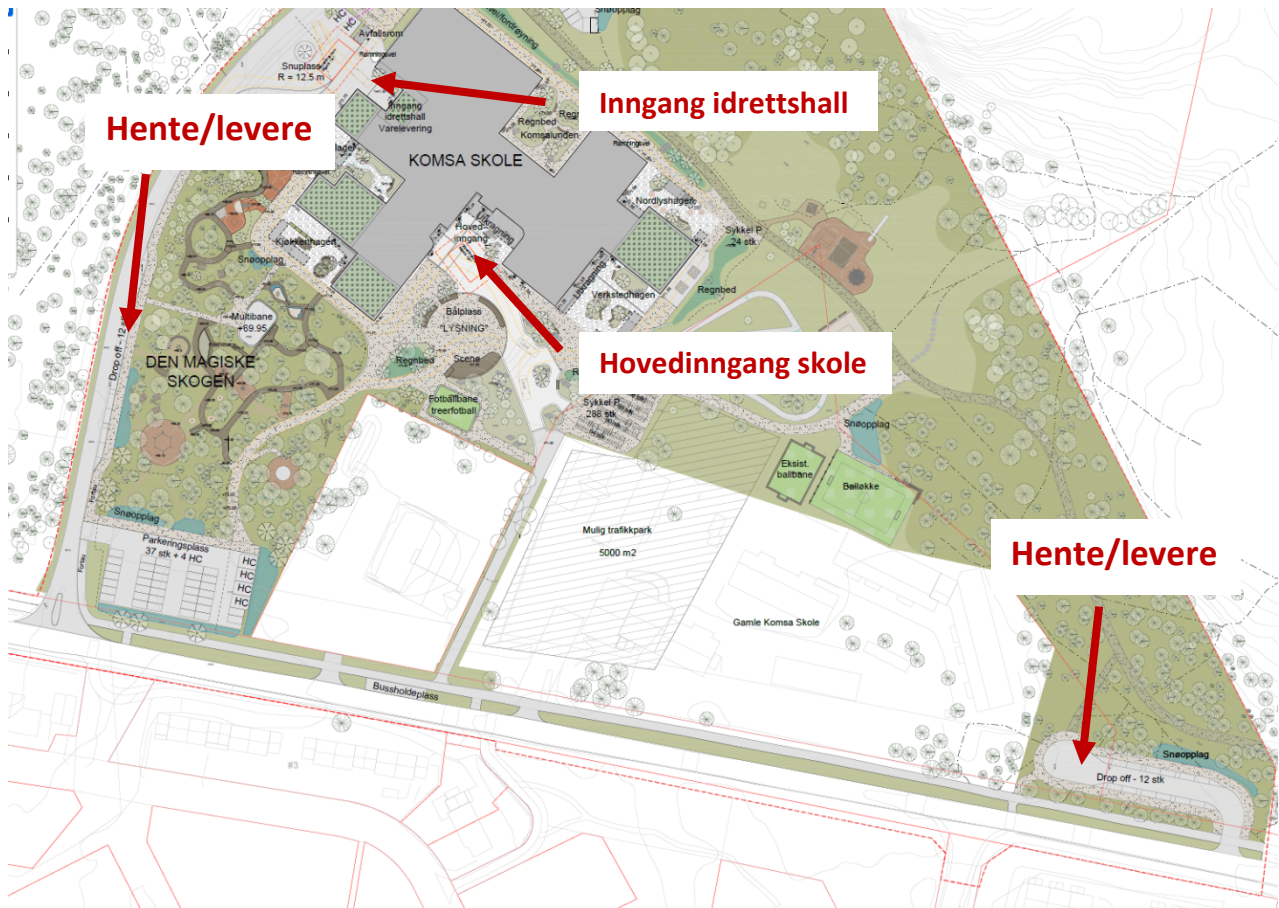


Fig 4. Forslag til situasjonsplan med hente/levere-soner.

Det er også lagt opp til at Fylkeskommunen som veieier (Bossekopveien) skal komme med innspill på eventuelle trafikale tiltak innenfor planområdet. Planadministrasjonen hadde gjerne sett at disse avklaringene skulle vært gjort før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Forslagsstiller har i stedet sett på forskjellige eksempler på tiltak som kan etableres og vil gjerne ha innspill fra fylkeskommunen ved høringen. Her er det skapt en uro for hvordan man skal løse dette ved etableringen av skolen. En situasjon der ingen tiltak blir etablert på Bossekopveien vurderes som en svært dårlig løsning. Dette spesielt med tanke på at det er en uoversiktlig situasjon der i dag. Noe av dette vil løses med dedikerte plasser for biler, men det vil samtidig også være mange, mange flere som skal røre seg i området da elevtallet doubles.

Planadministrasjonen anser at løsningene som er lagt til grunn i planforslaget kan fungere om man ser isolert på kun planområdet. Planforslaget vil til tross for mangler i forhold til trafikale løsninger i tilknytning til planområdet legges ut til offentlig ettersyn for å få innspill på mulige andre tiltak fra berørte myndigheter.

#### *Parkering og sykkelparkering*

Det er lagt opp til 3 typer parkeringsplasser innenfor planområdet; parkering for ansatte, korttidsparkering/hente/levere-soner og utfartsparkering. Alle parkeringsplasser, unntatt utfartsparkeringen, vil kunne brukes av brukere av hallen etter skoletid. Det er svært viktig at det blir godt skiltet i området så parkeringsplassene blir brukt på riktig måte. Utfartsparkeringen til Komsa

friluftsområde skal ikke brukes av ansatte eller gjester til skolen. Med bakgrunn i bestemmelser i kommuneplanens arealdel om parkering så må man beregne for både ansatte på skolen og på plasser til idrettshallen. Dette innebærer at det blir et ekstra god parkeringsdekning på dagtid utenfor skolen.

Når det gjelder sykkelparkering så legges det opp til en reduksjon i sykkelparkeringsplasser jf. kravet i kommuneplanens arealdel vedlegg 3 til bestemmelsene om 0,8 per elev/årsverk. Kravet i planforslaget er nå 0,6 plasser per elev. Kravet er med andre ord lavere for både elever og ansatte. Planadministrasjonen kan ikke se at fjerning av ansatte-sykkelparkeringer har en medfølgende begrunnelse i planbeskrivelsen. Bestemmelse 2.2.4 i kommuneplanen sier også at alle sykkelparkeringer skal være overdekket og lokalisert i tilknytning til inngangsparti. Planforslaget legger opp til at 50 % av plassene skal være overdekket og at de kan plasseres ved innganger eller adkomstveier. Planadministrasjonen vurderer dette som en løsning med dårlig kvalitet. På situasjonsplan for skolen (vedlegg til planbeskrivelsen) vises en stor sykkelparkering (288 plasser) i midten av skolegården, en liten ved byløypa og en sykkelparkering ved inngangen til hallen. Situasjonsplanen er ikke juridisk bindende, men når bestemmelsene ikke har absolutte krav så kan dette senke kvaliteten på sykkelparkeringen. Til tross for at både planbeskrivelsen og mobilitetsplanen beskriver det som at barn 1-4 klasse ikke skal sykle til skolen, så gjør mange av dem det i dag (kan også være foreldre som sykler med dem til skolen). De yngste barna kan oppleve det som skummelt å parkere i én stor felles sykkelparkering der også de eldre elevene parkerer. Også dette er et argument for å etablere sykkelparkeringer på flere plasser i direkte tilknytning til skolebygningen.

#### *Snødeponi*

Planadministrasjonen har i både møter og tilbakemeldinger til forslagsstiller tatt opp problematikken med snølager i området og at det ikke er satt av snødeponi i plankartet. Planbeskrivelsen og vintervedlikeholdsplanen viser og beskriver at det er satt av snødeponi inne på skolens arealer og at dette skal være godkjent av driftsavdelingen hos kommunen. Planadministrasjonen kan ikke se at det er gjort vurderinger eller beregninger rundt brøyting av veier rundt planområdet. Hvor plasseres snøen så at den ikke er i veien?

#### *Stedlig vegetasjon/trær*

Planforslaget legger opp til at et større område med vegetasjon inne på skolens uteområde skal bevares og videreutvikles med lekearealer tilknyttet skogen. Dette er et positivt tilskudd til elevene og området. Men planadministrasjonen ønsker at også andre trær i området skal behandles likt, da disse også er viktig for områdets karakter. Det mangler derfor både en bestemmelse for stedlig vegetasjon generelt innenfor planområdet, men også en strengere bestemmelse for de få trærne som blant annet står langs Bossekopveien. I forbindelse med etablering av en brakkerigg på dagens Komsa skole for ca. 10 år siden så ble mange trær fjernet fra området. Desto viktigere at de trær som er der i dag, blir bevart.



Fig 5 viser Bossekopveien ved skolen i 2010 og fig 6 viser samme område i 2022.

### *Risiko- og sårbarhetsmessige forhold*

Det er gjennomført en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen har vurdert trafiksikkerhet, skredfare (snøskred og steinsprang) og vindpåvirkning. Det er lagd en trafikkvurdering av planområdet og planforslaget legger opp til en ny og mer strukturert trafikkavvikling rundt skolen. Når det gjelder snøskred så har man konkludert med at ikke er nødvendig med noen tiltak. Det er også et område innenfor planområdet der det kan være risiko for steinsprang. Derfor blir det satt krav om rensk av området og en ny fagkyndig vurdering før brukstillatelse.

### *Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven*

I henhold til naturmangfoldlovens (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er planadministrasjonens foreløpige vurdering at naturmangfold og økosystemer kan bli berørt av planforslaget. Arealet for ny skole er allerede satt av til dette formålet i kommuneplanens arealdel og store deler av området brukes av dagens skole. Planforslaget legger også opp til områder der vegetasjonen skal spares. En videre vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses derfor ikke relevant i denne saken. For en grundigere begrunnelse henvises det til planbeskrivelsens 5.7.

### **Endringer som skal gjøres i planforslaget før offentlig ettersyn**

1. Endring av bestemmelse 2.3 Naturmiljø: Planadministrasjonen mener det er behov for strengere krav til stedlig vegetasjon og bevaring av trær langs Bossekopveien. Bestemmelse 2.3 skal derfor endres til:
  - A. *Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.*
  - B. *Trær langs Bossekopveien med stammeomkrets > 31 cm (diameter > 10 cm) tillates ikke fjernet. Bebyggelse kan være nære, men det skal ikke foretas graving i grunnen som ødelegger røttene.*
  - C. *Skjøtsel av skog som ungskogpleie med avstandsregulering, tynning, stammekvisting m.m. i bar- og lauvskog tillates i samråd med kommunal skogmyndighet, snauhogst av trær eller annen representativ stedegen vegetasjon er ikke tillatt. Ved revegetering eller beplantning skal det i størst mulig grad brukes arter som er tilpasset lokale klimaforhold, og som bidrar til minst mulig allergener.*
2. Sykkelparkering: Bestemmelse 2.5 skal endres når det gjelder plassering og sykkelparkeringsplasser og at det skal være tak over disse i tråd med kommuneplanens arealdel. Krav om sykkelparkering for ansatte skal også tas med i bestemmelsen og den skal derfor endres fra 0,6 sykkelplasser per elev til 0,6 per elev/årsverk. Videre endres bestemmelsens siste punkt til:

*Sykkelparkeringsplasser skal etableres på flere plasser ved innganger eller adkomstveier for gående/syklende. Sykler skal kunne låses til stativ som gjør det mulig å låse fast sykkelens ramme. Alle sykkelparkeringer skal plasseres under tak.*
3. Størrelse på tiltak innenfor utbyggingsformålet nærmiljøanlegg: Bestemmelse 3.15 legger opp til at det er mulig å etablere diverse funksjoner og bygninger inne på området. Planadministrasjonen savner en begrensning på hvor mye man kan bygge innenfor formålet, da dette inngår i skolens uteområde og regnes med i uteareal per elev. Her er det behov for en maks størrelse på bygningsverk og/eller antall. Hvordan kan man begrense utbygging her?
4. Fortau langs Tilfluktsveien: Fortau skal i henhold til Alta kommune sin veinorm være 3 meter, men i bestemmelse 3.2.3 så har forslagsstiller endret dette til 2,5 meter bredde. Planadministrasjonen har vært i dialog med kommunalteknikk og bredden skal være 3 meter for at kommunen skal kunne ivareta vinterdrift av denne maskinelt. Bestemmelsen skal endres.

**Økonomiske konsekvenser**

Utbyggingen av Komsa skole med tilhørende anlegg er et kommunalt prosjekt og økonomien styres av et investeringsprosjekt. Det er viktig med god fremdrift i prosjektet og man vil starte opp byggingen av skolen høsten 2026.

Planforslaget legger ikke opp til tiltak utenfor planområdet, men planadministrasjonen ser at det kan bli behov for infrastrukturtiltak i direkte tilknytning til planområdet og skolen. Dette er ikke lagt inn i rammen for prosjektet og kan påvirke denne senere.

**Konklusjon**

Planforslaget er i all hovedsak ferdig, men plandokumentene har noe mangler som skal løses før det legges ut til offentlig ettersyn. Planadministrasjonen mangler et større perspektiv på hvordan den nye skolen vil påvirke skolevei og omkringliggende infrastruktur og vurderer det som viktig at planforslaget legges ut til høring for å se om det er noen innspill på temaet. Planforslaget legger ellers opp til et robust skoleområde med tilhørende anlegg.

Endringer i plandokumentene som er beskrevet og omtalt i denne saksutredning skal gjøres av forslagsstiller/planadministrasjonen før planen legges ut til offentlig ettersyn. Det anbefales at administrasjonen kan legge ut forslaget til offentlig ettersyn når endringene som er beskrevet i saksutredningen ovenfor er utført.

Alta 19.04.26

Sunniva Bogetun Johansen  
leder boligservicekontoret

Veslemøy Grindvik  
leder Areal- og  
samfunnsplanlegging

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift*