



«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref:
«Ref»

Vår ref
2021/3107-18

Saksbehandler
Nadine Eklöf

Dato
19.04.2023

Offentlig ettersyn - Detaljregulering for BKS1, Lille-Komsa

Saken er behandlet med saksnummer 116/23, etter delegert myndighet fra Planutvalget.

Saksopplysninger

Verte landskap-arkitektur AS har på vegne av Lille Komsa utvikling AS utarbeidet forslag til detaljregulering for boliger på felt BKS1 innenfor boligområde Lille-Komsa i Alta. Forslaget innebærer etablering av 25 boenheter i henhold til vinnende forslag i kommunalt utlyst konkurranse. Konkurransen for to av feltene i Lille-Komsa var avholdt i 2020 og Verte landskap-arkitektur og Gnist arkitekter vant dette felt (BKS1 i områdereguleringen for Lille-Komsa).

Detaljreguleringen ble varslet oppstart 28.06.21, etter oppstartsmøte som ble avholdt 24.02.21 (referat er vedlagt i planbeskrivelsens vedlegg 1). Berørte parter og offentlige instanser ble direkte tilskrevet. Det kom i forbindelse med dette inn 6 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 2 til planbeskrivelsen.

Planforslaget består av følgende dokumenter, der nærmere saksopplysninger er å lese:

- Plankart, datert 13.04.23
- Bestemmelser, datert 13.04.23
- Planbeskrivelse, datert 13.04.23

Dokumentene er ikke vedlagt her, men kan lastes ned på kommunens hjemmeside www.alta.kommune.no. Dokumentene er også lagt ut i papirversjon til gjennomsyn i servicetorget på Alta rådhus.

Vedtak

Alta kommune ved planadministrasjonen konkluderer med at forslag til detaljregulering for BKS1, Lille-Komsa, oppfyller krav som følger av plan- og bygningsloven med forskrifter. Vedtak følger:

stiller krav om at det kun skal etableres vertikaldelte rekkehus på området, men det er i planforslaget også lagt opp til 6 horisontaldelte leiligheter. Dette for å lage en større variasjon innenfor feltet og tilrettelegge for leie-for-eie, der kommunen har opsjon på 5 boenheter i det her boligfeltet. Planmyndigheten vurderer dette som en god løsning, og det er fortsatt 19 vertikaldelte rekkehus i planforslaget.

Det tillates ikke opparbeidet private uteplasser på terrenget rundt bygningene, men alle boenhetene har balkonger på begge sider av boligen. Bygningene planlegges fundamentert på en kombinasjon av piler og ringmurer, med tilpassing for terreng og grunnforhold. Carporter og boder plasseres på oversiden av gatetunet.



Fig 2: Fasader på deler av foreslått bebyggelse.

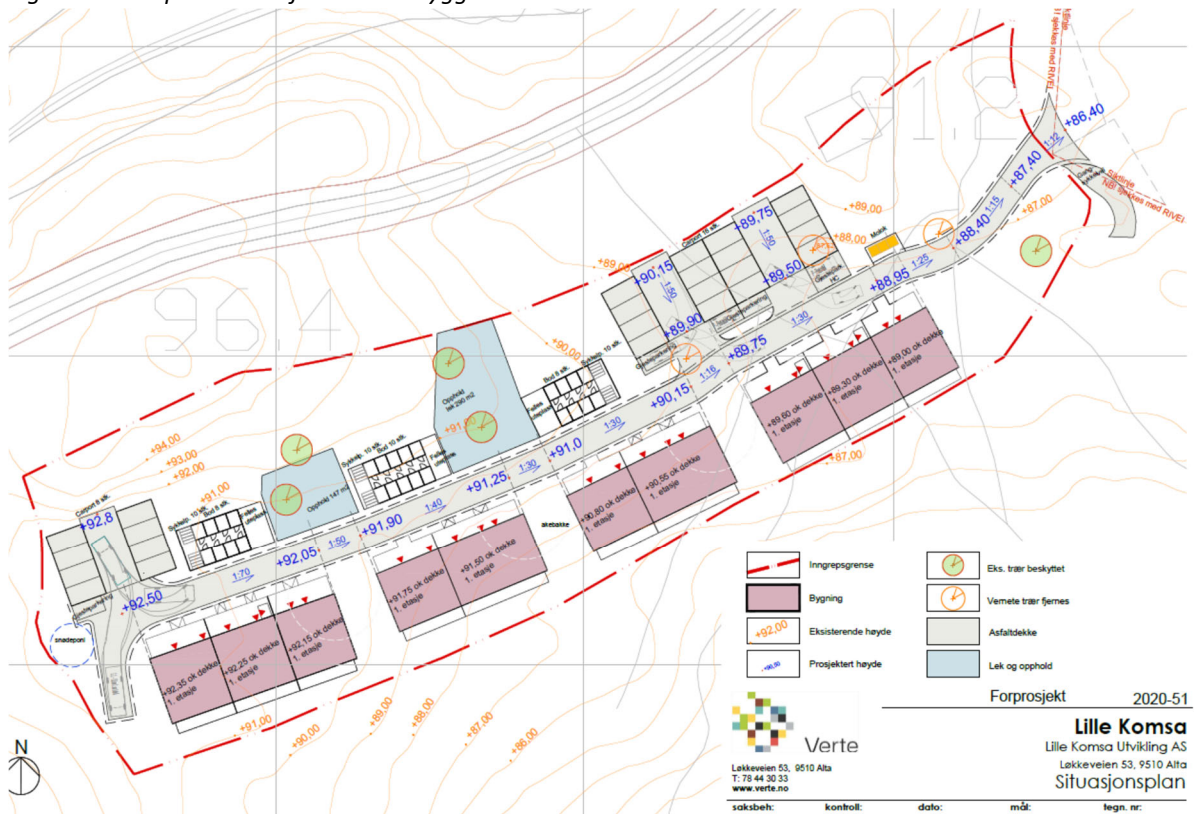


Fig 3: Forslag til situasjonsplan for området.

På nordsiden av gatetunet er det også plassert en småbarnslekeplass, et felles uteopphold og store areal med friområder som ikke skal bebygges (det blir også lagt til rette for en akebakke mellom BK1 og BK2). Områdereguleringen setter krav om at det skal være 50 m² uteoppholdsareal til hver boenhet i rekkehus. Dette er løst i det her planforslaget med litt mer en halvparten på balkong/terrasse og resterende med tilrettelagte felles uteoppholdsarealer. Planmyndigheten vurderer dette som et gjennomtenkt alternativ, når man ikke har tenkt ha hage/private uteoppholdsarealer på bakkeplan at med rekkehusene. Det er også noen boenheter som kun er plassert i andre etasjen, og dem har da ikke tilgang til privat uteopphold på bakken. Planforslaget har gode argument for den helhetlige løsningen og vurderes være i tråd med intensjonen i områdereguleringen.

Trafikale løsninger

Tilknytning til områdeplanens veisystem er lagt inn fra nordøst i planområdet, rett fra veien til utfartsparkeringsen innenfor Lille-Komsa-området. Avkjørselen leder direkte inn til gatetunet, og avsluttes lengst inn på planområdet med en vendehammer. Vendehammeren er dimensjonert for lastebiler. Parkering for boligene blir i carport, men det blir også gjesteparkering uten tak. Sykkelparkering plasseres ved bodene på samme side av gatetunet som bilparkeringen. Planforslaget legger opp til at offentlig fortau forlenges langs med hovedveien på Lille-Komsa for å komme inn på planområdet.

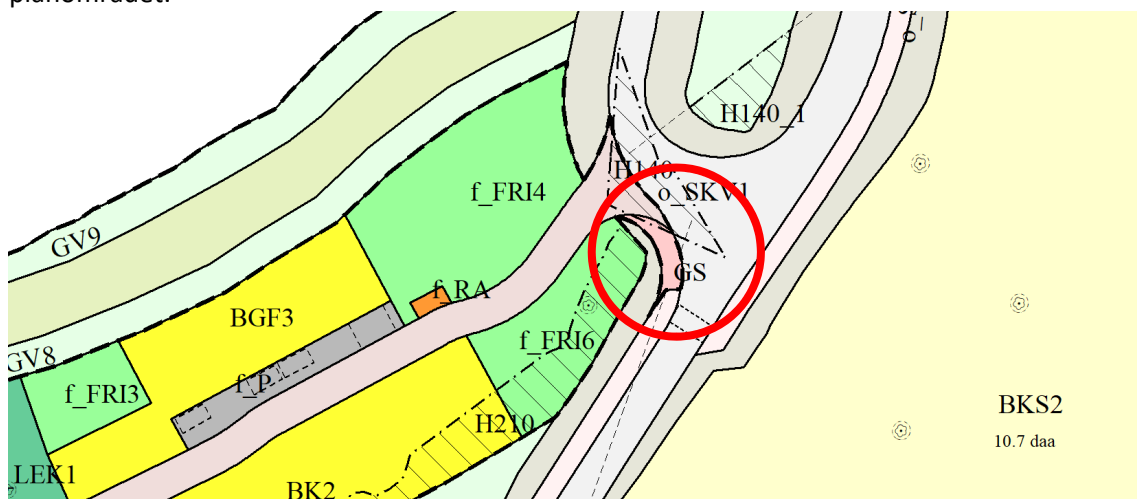


Fig 4: Plankart med ny del av offentlig fortau.

Risiko- og sårbarhetsmessige forhold

ROS-analysen og oppsummeringen i planbeskrivelsen av den samme trekker frem støy som tema i planområdet. Det er fem av boligene som ligger i gul støysone og for å løse dette så skal det etableres en 1,5 meter høy skjerm mot samleveien på Lille-Komsa og fasadene må være god nok for å oppnå støykravene i rom for varig opphold.

Utbyggingsavtale

Det er ikke varslet utarbeidelse av utbyggingsavtale, da det ikke er behov for det. Men, det kan dog bli behov for avtale om overtakelse av kommunal infrastruktur.

Rekkefølgekrav

Ved innsendelse av rammesøknad skal godkjent VAO-plan, utomhusplan og anleggsplan følge søknaden. Det er også satt krav til teknisk infrastruktur for å få brukstillatelse for boligene inne på området.

Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

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 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.

Konklusjon

Planforslaget er i tråd med overordnet plan (*Områderegulering for Lille-Komsa boligområde*), og er resultatet av utlyst konkurranse på ett av feltene i samme område. Forslaget legger også til rette for en god utnyttelse av tildelt felt.

Planadministrasjonen vil etter en samlet vurdering anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Høring

Planforslaget med alle dokumentene er lagt ut på kommunens hjemmeside www.alta.kommune.no. I tillegg er papirutskrifter av dokumentene lagt ut til offentlig gjennomsyn på rådhusets servicetorg.

De som har merknader til planforslaget bed sende disse skriftlig til postmottak@alta.kommune.no eller Alta kommune, Avdeling for samfunnsutvikling, pb. 1403, 9506 Alta. Eventuelle spørsmål i sakens anledning kan rettes til undertegnende.

Frist for merknader er onsdag 31. mai 2023.

Med hilsen
Alta kommune

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Nadine Eklöf
arkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE
SAMEDIGGI / SAMETINGET
AVINOR AS
ALTA KRAFTLAG SA
FINNMARKSEIENDOMMEN