



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2021/3107-26

Saksbehandler: Nadine Eklöf

### Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

## Sluttbehandling - Detaljregulering for BKS1, Lille-Komsa

### Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan (detaljregulering) for BKS1, Lille-Komsa, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 09.06.23.

### Saksutredning

Vedlegg

- 1 20210005 Plankart sluttbehandling
- 2 20210005 Bestemmelser sluttbehandling
- 3 20210005 Planbeskrivelse sluttbehandling

### Bakgrunn

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. Planforslaget ble lagt ut delegert av planadministrasjonen til offentlig ettersyn 19.04.23 (planforslaget er i tråd med områderegulering for Lille-Komsa boligområde). Planforslaget fremmes nå til sluttbehandling, og endelig vedtak fattes av planutvalget.

Planforslaget er et resultat av kommunens utlysning av konsentrerte boligfelt i Lille-Komsa i 2019, og Verte Landskap-Arkitektur AS og Gnist arkitekter AS. De har opsjon på regulering og utbygging av felt BKS1. Dette er det andre feltet av to i utlysningen.

### Høring og merknader

Under offentlig ettersyn kom det inn til sammen 4 høringsuttalelser. En oppsummering av innkomne uttalelser med kommentar fra administrasjonen er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 2. Innspill fra sektormyndighetene har bidratt til noen små endringer/justeringer av planforslaget. Disse er beskrevet lenger ned i denne saksutredningen.

### Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for området er *Områderegulering for Lille-Komsa boligområde* (planid 20140005), vedtatt 18.06.19. Arealet er avsatt til bolig (vertikaldelte rekkehus) med krav om detaljregulering.

### Planforslaget

Planens intensjon er å legge til rette for etablering av et nytt boligfelt med 25 boenheter fordelt på 19 vertikaldelte rekkehus og 6 horisontaldelte leiligheter. Rekkehus med tilhørende carporter legges langs et gatetun og planen har fokus på bærekraft, estetiske kvaliteter og gode fellesarealer. Prosjektet har også fokus på hvordan man kan bygge med minst mulig inngrep i eksisterende terreng og natur.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse med vedlegg
  - Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
  - Vedlegg 2: Oppsummering av innspill
  - Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
  - Vedlegg 4: Situasjonsplan
  - Vedlegg 5: Sol- og skyggeanalyse
  - Vedlegg 6: VAO-plan
  - Vedlegg 7: Støyrapport
  - Vedlegg 8: Vegetasjonstyper Lille-Komsa BKS1
  - Vedlegg 9: Forprosjekt bygninger
  - Vedlegg 10: Konkurransenutkast, Mangfold og individer

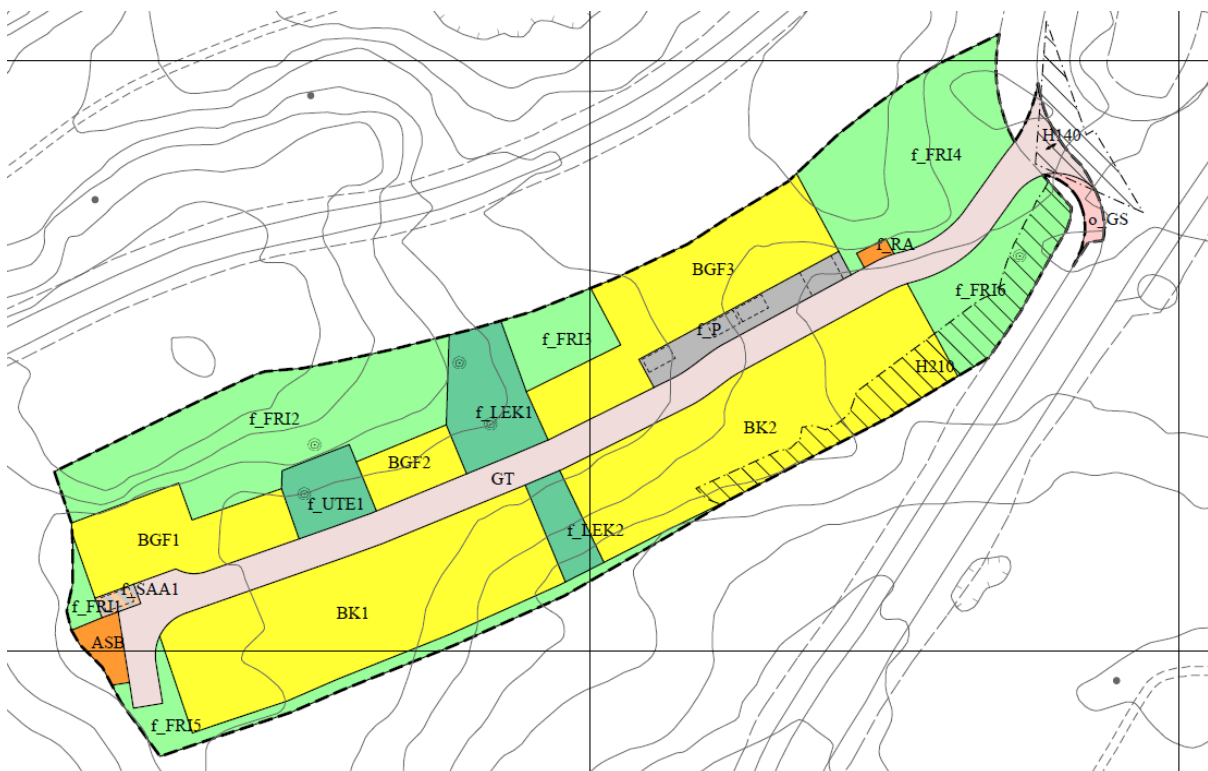


Fig 1: Forslag til plankart for området.

### Endringer etter offentlig ettersyn

#### Plankart:

- Fortau har blitt offentlig formål, da det er mer hensiktsmessig for Lille-Komsa boligområde som helhet.

#### Bestemmelser:

- Bestemmelse 2.5 B. Støy er endret til: *Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for utforming av nødvendige støyreducerende tiltak på balkong og fasade for boliger som ligger i gul støyzone (se støytutredning fra Multiconsult, datert 05.01.23). Det tillates dempet fasade og minst et av soverommene skal plasseres langs fasaden som vender bort fra veien (stille side). Tiltak skal utformes enhetlig for den støyutsatte delen av bebyggelsen. Det her for etterkomme innspill både fra Statsforvalteren og kommuneoverlegen.*
- Statsforvalteren hadde innspill på at det ikke er satt noen byggegrenser i plankartet. Selve formålsgrensene er tenkt som byggegrense og det er derfor gjort tillegg i bestemmelsene for

dette. Bestemmelse 3.1.1 C. og 3.1.2 A har nå en setning som sier følgende: *Formålsgrensen gjelder som byggegrense og bygninger skal plasseres innenfor formålet.*

- Det er gjort et tillegg i bestemmelse 3.3.1 C for å ivareta en god utforming av støyskjerm på området: Det tillates satt opp støyskjerm på inntil 1,5 m høyde innenfor f\_FRI6. *Støyskjerm skal utformes i tråd med designhåndbok for områderegulering for Lille-Komsa boligområde og tilpasses bebyggelse i den her planen.*
- Etter innspill fra kommuneoverlegen er det satt et rekkefølgekrav om at støyskjermen skal være satt opp før det gis brukstillatelse for boligene, se bestemmelse 5.2.

#### Planbeskrivelsen:

- Under kapittel 5.11 så er det gjort en utdypet vurdering om naturmangfoldloven etter merknad fra Statsforvalteren.

For øvrige detaljer og informasjon om planforslaget vises det til plandokumentene, vedlegg 1-3.

### **Vurdering**

#### *Bebyggelsen og utearealer*

Boligene er plassert nedenfor et internt gatetun på planområdet, med utsikt ut mot Alta. Rekkehusene er plassert i fire rekker med 5-8 boenheter, der enhetene har forskjellige typologier. Det har i arbeidet med planforslaget blitt gjort en justering av type boenheter. Områdereguleringen 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 dette 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 pilarer og ringmurer, med tilpassing for terreng og grunnforhold. Carporter og boder plasseres på oversiden av gatetunet.



Fig 2: Fasader på deler av foreslått bebyggelse.

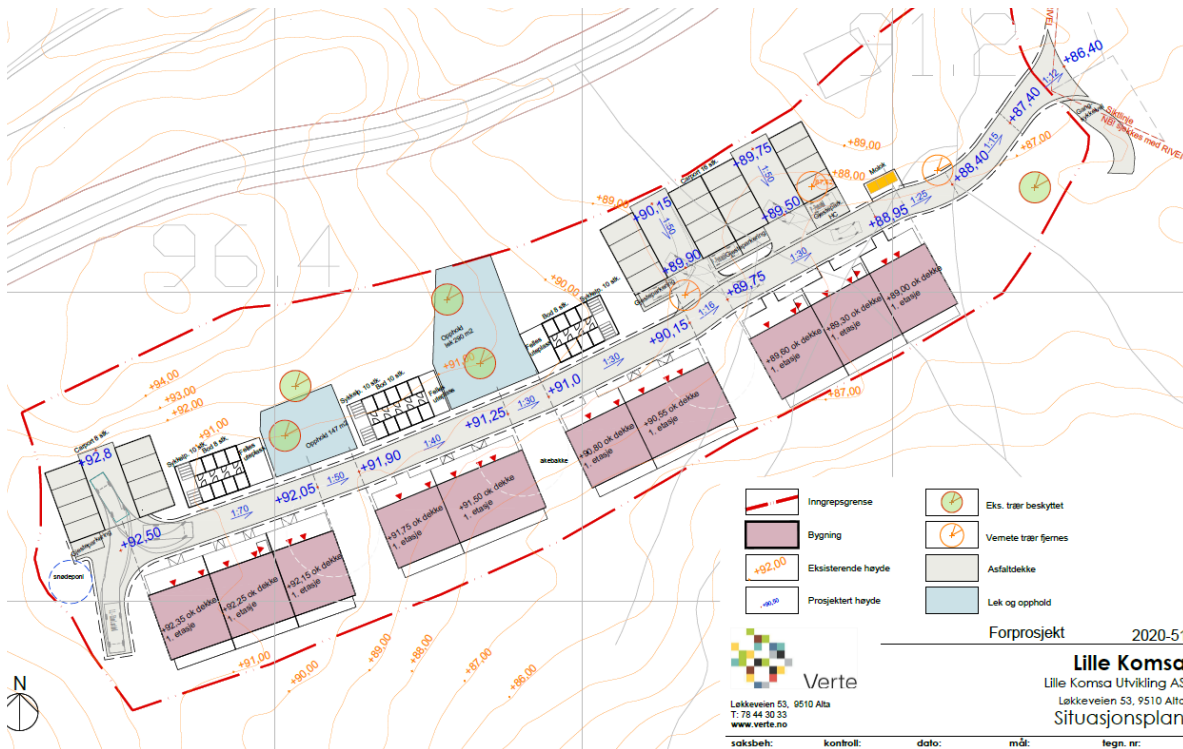


Fig 3: Forslag til situasjonsplan for området.

På nordsiden av gatetunet er det også plassert en småbarnslekeplass, et felles uteoppholdsareal 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 m<sup>2</sup> 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. Planadministrasjonen vurderer dette som et gjennomtenkt alternativ, når man ikke kan ha hage/private uteoppholdsarealer på bakkeplan ved rekkehusene. Det er også noen boenheter som kun er plassert i andre etasjen, og disse har da ikke tilgang til privat uteopphold på bakken. Planforslaget har gode argumenter 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 utfartsparkeringen 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 hovedveien på Lille-Komsa for å komme inn på planområdet.

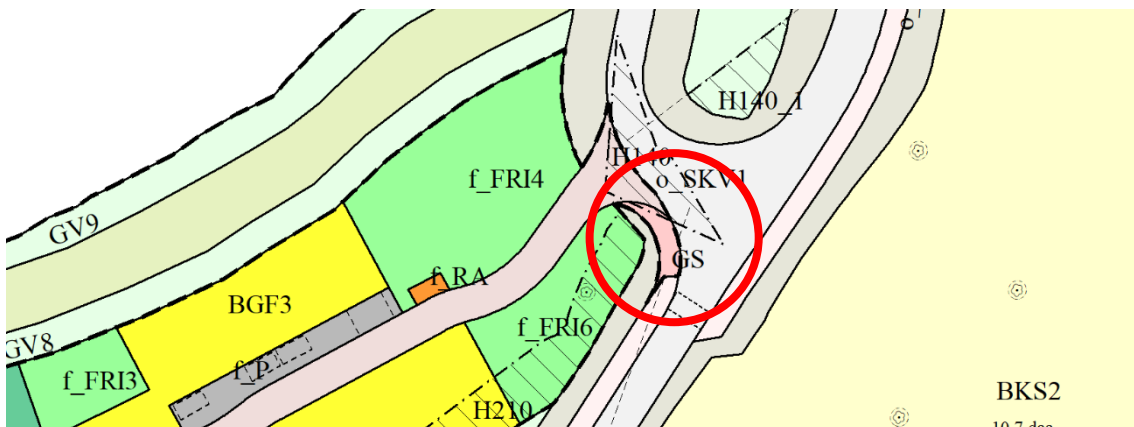


Fig 4: Plankart med ny del av offentlig fortau.

**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 støysoner 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.

**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 kan bli berørt av planforslaget, men at planforslaget er i tråd med overordnet plan. En videre vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses derfor ikke relevant i denne saken.

**Økonomiske konsekvenser**

Kostnader tilknyttet egen bebyggelse og eiendom blir ivaretatt av utbygger. Det er ikke behov for utbyggingsavtale i den her saken. Når det gjelder kostnader for infrastrukturen innenfor hele Lille-Komsa boligområde så skal dette fordeles på antall boenheter/kvadratmeter i de ulike feltene, og utbygger skal betale inn sin andel av dette før man får påbegynne bygging på feltet. Mer informasjon om dette ligger i saksfremlegg i sak 2021/4377 og i avtale om opsjon mellom kommunen og Lille Komsa utvikling AS.

**Konklusjon**

Planforslaget har blitt oppdatert for å ivareta innspill som kom inn ved offentlig ettersyn. Planadministrasjonen anser at planforslaget er godt gjennomarbeidet og at det kan sluttbehandles. Prosjektets sentrale plassering med rekkehus kan bli et godt tilskudd til boligmarkedet i Alta.

Planadministrasjonen vil etter en helhetlig vurdering anbefale at detaljregulering for BKS1, Lille-Komsa vedtas.

Alta 15.06.23

Silje Ingebrigtsen  
kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik  
avdelingsleder plan

Nadine Eklöf  
arkitekt

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift*