



Alta kommune
Samfunnsutvikling
Areal- og samfunnsplanlegging

[MottakerNavn]

[Adresse]

[Postnr] [Poststed]

Deres ref:
[Ref]

Vår ref
2021/3109-8

Saksbehandler
Nadine Eklöf

Dato
06.12.2021

Offentlig ettersyn - Detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa

Saken er behandlet med saksnummer 690/21, etter delegert myndighet fra Planutvalget.

Saksopplysninger

MaPlan AS har på vegne av Geir Svendsen Entreprenør AS utarbeidet forslag til detaljregulering for boliger på felt BBB3 innenfor boligområde Lille-Komsa i Alta. Forslaget innebærer etablering av 45 boenheter og fellesareal i henhold til vinnende forslag i kommunalt utlyst konkurranse. Konkurransen for to av feltene i Lille-Komsa var avholdt i 2020 og Geir Svendsen Entreprenør AS og Helen & Hard vant dette felt (BBB3 i områdeplanen for Lille-Komsa).

Detaljreguleringen ble varslet oppstart den 03.06.21, etter oppstartsmøte som ble avholdt 07.04.21 (referat er vedlagt i planbeskrivelsens vedlegg 1). Berørte parter og offentlige instanser ble direkte tilskrevet. Det kom i forbindelse med dette inn 5 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 2 til planbeskrivelsen.

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

- Plankart, datert 02.02.22
- Bestemmelser, datert 07.03.22
- Planbeskrivelse, datert 07.03.22

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 på Alta bibliotek og servicetorget på Alta rådhus.

Vedtak

Alta kommune ved planadministrasjonen konkluderer med at forslag til detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa oppfyller krav som følger av plan- og bygningsloven med forskrifter. Vedtak følger:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11, legges reguleringsplanforslag for detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa bestående av plankart, datert 02.02.22, bestemmelser og plankart, datert 07.03.22 ut på offentlig ettersyn i seks uker.

Planstatus

Gjeldende plan for området er *Områderegulering for BBB3, Lille-Komsa* (planid 20140005), vedtatt 18.06.19. Arealet er avsatt til bolig med krav om detaljregulering. Tiltaket er i tråd med plan.

Planforslaget

Planen fremmes som en detaljregulering etter pbl. § 12-3 og planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg. Nedenfor gis en kort oppsummering av planens hovedtrekk.

Formålet med planen

Planens intensjon er å åpne for blokkbebyggelse med fokus på bærekraft, estetisk utforming og gode fellesarealer. Det vil gjennom planforslaget bli tilrettelagt for et bofellesskap som blant annet vil bestå av felles kjøkken, sykkelverksted, allrom og uteoppholdsareal. Planen legger opp til inntil 45 boenheter, i to til tre etasjer, med tilrettelagt parkering for bil og sykkel. Prosjektet tar utgangspunkt i tomtens natur og vil gjøre minst mulig inngrep i eksisterende kvaliteter i terreng og vegetasjon.

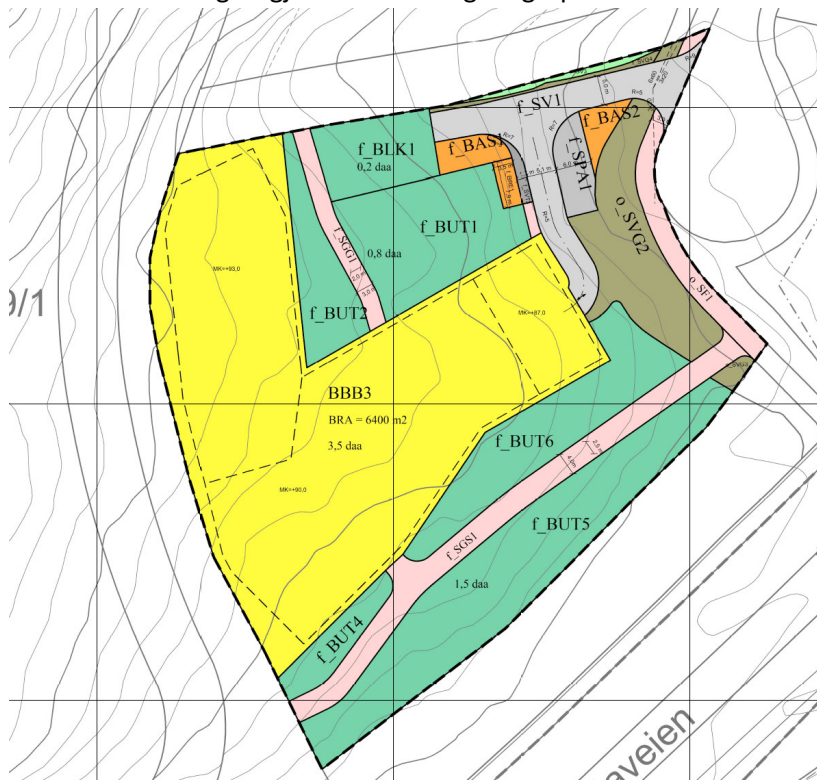


Fig 1: Forslag til plankart for området.

Bebyggelsen og utearealer

Arealet er ikke bebygget fra tidligere, da området for områdereguleringen har inngått i et større friluftsområde (Lille-Komsa) og kun består av skog og naturlig terreng. Ny bebyggelse tilpasses terrenget i høyde og vil få kledning med stående trepanel i mørkebrune toner. Planforslaget åpner for inntil 45 boenheter i varierte størrelser, der minste enhet er 30 m² og minimum 60 % av leilighetene skal være større enn 44 m².

Det er lagt opp til uteoppholdsarealer på begge sider av bygningen. Bygningen er dratt lenger opp i terrenget enn områdeplan legger opp til, noe som legger til rette for lune utearealer på nordsiden av tomten. Der plasseres også lekeplassen. I overordnet plan ligger det et krav om minst 25 m² egnet felles uteoppholdsareal, skjermet mot støy, støv og trafikkfare. Planforslaget har mer enn nok uteoppholdsareal, men klarer ikke å oppfylle tilstrekkelig med areal som er skjermet mot ovenstående. Planadministrasjonen anser dog at det er klare kvaliteter rundt bygningen i uteareal som allikevel veier opp i et helhetlig perspektiv. De egnete utearealer som er ved bygningen er godt skjermet fra E6 og er i tråd med også andre bestemmelser i overordnet plan.

Det er mulig å ta seg inn i blokken både fra E6-siden og fra uteområdet på nordsiden. Den terreng og vegetasjon som er på tomten i dag skal bevares så langt det er mulig rundt bygningen. All parkering unntatt noen gjesteparkeringer er plassert i parkeringskjelleren. Hoveddelen av sykkelparkeringen plasseres også i kjelleren, men med en del sykkelplasser ved inngangene til bygningen.

Selve bygningen har blitt litt endret etter konkurranse for området. Man har blitt nødt til å justere balkongene for å få bedre leiligheter og effektivisere prosjektet ved oppføring. Det er gjort justeringer i bestemmelsene for å tilrettelegge for disse mindre endringer.



Fig 2: Bilde fra vest på foreslått bebyggelse fra konkurransen.

Trafikale løsninger

Tilknytning til områdeplanens veisystem er lagt inn fra nordøst i planområdet for å sikre tilfredsstillende stigning i det relativt bratte terrenget. Plasseringen av adkomstveien helt i oppe i kanten av planområdet, gjør at en del av tilhørende veianlegg blir lagt inne i områdeplanens klimavernsone. Dette er da ikke i tråd med plan og planadministrasjonen har hatt en dialog med forslagsstiller om å endre foreslått veiplassering. Da det ikke er mulig å få til en god vei for både adkomst til parkeringskjeller og renovasjonsbil uten å plassere veien slik den er nå, så sender kommunen planforslaget på høring for å se om det er noen innspill på løsningen.

Når det gjelder myke trafikanter så kan man tas seg inn på planområdet både fra eksisterende gang- og sykkelvei ved E6 og fra intern vei inne på Lille-Komsa boligområde. Planadministrasjonen vurderer løsninger for myke trafikanter som godt tilpasset området og nytt bygg.



Fig 3: Situasjonsplan for området.

Risiko- og sårbarhetsmessige forhold

ROS-analysen som er lagt ved planbeskrivelsen trekker først og fremst frem støy og støv som tema i planområdet. Hoveduteoppholdsområde har som følge av utformingen og plasseringen av bygget god skjerming mot støy, mens fasader som sør blir støyuutsatt. Innglassing av balkonger, og bruk av dempet fasade for boenhet mot sør er planlagte avbøtende tiltak. Støvreducerende tiltak i området foreslås å være vegetasjon i form av trær. Da det er en god del eksisterende trær mellom E6 (støy- og støvkilde) og ny bebyggelse, så er det ikke foreslått ytterligere avbøtende tiltak i forhold til støv.

Utbyggingsavtale

Det skal inngås forhandlinger om utbyggingsavtale.

Rekkefølgekrav

Før tiltakshaver kan få igangsettingstillatelse så skal det være utarbeidet utomhusplan, teknisk vegplan og dokumentert tilstrekkelig brannvannsdekning for planområdet. I områdeplanen for hele området så ligger det krav om at veien med tilhørende infrastruktur skal være ferdigstilt før det kan gis igangsettingstillatelse for boligfeltene inne på området. Tiltakshaver har uttrykt et sterkt ønske om at få komme i gang med utbygging tidligere enn et slikt rekkefølgekrav legger opp til. Det er ikke planadministrasjonen som bestemmer når tiltakshaver kan gå inn i området, det er entreprenøren som er i gang med utbygging av infrastrukturen som bestemmer dette. Planforslaget blir lagt ut med forslag om å få tilgang på planområdet ved gitt brukstillatelse på infrastruktur. Dette kan komme å endres etter offentlig ettersyn.

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 Alta bibliotek og 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 fredag 22. april 2022.

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
Statens vegvesen
Avinor AS
NVE Region nord
SAMEIET KVILESKOGEN
SAMEIET KVILESLETTA
FINNMARKSEIENDOMMEN
ALUT AS