



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2021/3109-27

Saksbehandler: Nadine Eklöf

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

Sluttbehandling - Detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan (detaljregulering) for BBB3, Lille-Komsa, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 29.09.22.

Saksutredning

Vedlegg

- 1 20210006 Plankart sluttbehandling
- 2 20210006 Bestemmelser sluttbehandling
- 3 20210006 Planbeskrivelse sluttbehandling
- 4 Innsigelsene i saken og løsningen til disse

Bakgrunn

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. Planforslaget ble lagt ut delegert av planadministrasjonen til offentlig ettersyn 07.03.22 (planforslaget er i tråd med områregulering for Lille-Komsa boligområde). Planforslaget fremmes nå til sluttbehandling.

Høring og merknader

Under offentlig ettersyn kom det inn til sammen 9 høringsuttalelser. En oppsummering av innkomne uttalelser med kommentar fra administrasjonen er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 2. Innspill fra sektormyndighetene har bidratt til en del mindre endringer/justeringer av planforslaget. Disse er beskrevet lenger ned i denne saksutredningen.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark har fremmet to innsigelser til planforslaget, disse har etter merknadsbehandlingen og endringer i planforslaget blitt trukket.

Innsigelse fra Statsforvalteren:

Statsforvalteren fremmer innsigelse til planforslaget, fordi for mange boenheter ikke har tilgang til stille side. Samtidig fremmer vi innsigelse, fordi kravet til areal egnet for uteopphold ikke er tilfredsstillt. Vi har i tillegg noen få, faglige merknader, som vi anbefaler at kommunen innarbeider i planen før sluttbehandling.

Innsigelsen som gjelder støy ble trukket av Statsforvalteren etter en redegjørelse fra planadministrasjonen, se vedlegg 4. Når det gjelder krav til uteoppholdsareal så var det en feil i bestemmelsene tilhørende områdereguleringen for Lille-Komsa. Bestemmelse om dette er endret i detaljreguleringen og godtatt av Statsforvalteren. Innsigelsesbrev, brev fra administrasjonen og svar fra Statsforvalteren kan leses i vedlegg 4 til denne saksutredning.

Gjeldende 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

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse på inntil 45 enheter, i to til tre etasjer, med stort fokus på bofelleskap og gode fellesarealer. Prosjektet tar utgangspunkt i tomtens natur, hvor det skal gjøres minst mulig inngrep i terrenget, og eksisterende vegetasjon og kvaliteter. I forbindelse med boligbebyggelsen skal det også legges til rette for uteoppholdsarealer og lek. Utenom noe gjesteparkering så skal all parkering etableres i kjeller under bebyggelsen.

Planens dokumenter

Planforslagets består av følgende dokumenter:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse med vedlegg
 - Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
 - Vedlegg 2: Oppsummering av merknader
 - Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
 - Vedlegg 4: Støyrapport
 - Vedlegg 5: VAO-rammeplan med vedlegg
 - Vedlegg 6: Plankart vertikalnivå 2 på ortofoto
 - Vedlegg 7: Illustrasjonsplan
 - Vedlegg 8: Illustrasjonsmateriale

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankart:

- En del av gang- og sykkelveien f_SGS1 er fjernet og erstattet av en turveg, f_T1. Gjort med bakgrunn i innspill fra flere parter.
- Et lignende grep er tatt ved f_SGG1, som er noe avkortet og nå slutter ved lekeplassen i stedet for å fortsette frem til plangrensen og ut i vegetasjonsskjermen i områdereguleringen.
- Snødeponi f_BAS1 er flyttet fra uteoppholdsområdet og lekeplasser og er nå plassert ved adkomsten til parkeringskjelleren og i området ned mot E6 og den interne gang- og sykkelveien.

Bestemmelser:

- Etter innspill fra Statsforvalteren om universell utforming så er det lagt til en punkt i bestemmelse om universell utforming. Ny bestemmelse 2.3 D. *Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt utomhusplan.*
- Planadministrasjonen har etter innsigelse fra Statsforvalteren sett på støyforholdene på planområdet og sett at lekeplassen ligger litt i gul støysone. Dette skal utredes videre og det er derfor satt krav om dette i bestemmelse om utomhusplan, uteoppholdsareal og rekkefølgekrav (2.7 A, 3.1.1 B og 4.2 B). Nytt tillegg i bestemmelse 2.7 A: *Utomhusplanen skal også vise eventuelle avbøtende tiltak mot støy i utearealene.* Nytt tillegg i bestemmelse 3.1.1 B: *For å skjerme mot støy på uteoppholdsareal (f_BUT1) og lekeplass (f_BLK1) skal det lages en støyutredning ved detaljprosjekteringen for å se på eventuelle avbøtende tiltak.* Bestemmelse 4.2 B: *Senest sommersesongen etter brukstillatelse er innvilget skal småbarnslek (f_BLK1) og uteoppholdsareal (f_BUT1-6), inkludert eventuelle støytiltak, være ferdig opparbeidet i tråd med utomhusplan, jf. 2.7.*
- For å løse innsigelse fra Statsforvalteren så er bestemmelse om uteoppholdsareal endret. Her er kravet på antall kvadratmeter egnet felles uteoppholdsareal minsket for å ivareta skisseprosjektet i planforslaget. Det er også gjort en endring av hvor mye av arealet som skal

være solbelyst per dag, da dette er en feil i områdereguleringen. Ny bestemmelse 3.1.1 B: *Det skal være minst 20 m² egnet felles uteoppholdsareal per boenhet. Småbarnslekeplass inngår i dette areal. Privat uteoppholdsareal i form av balkong /terrasse skal være på minst 5 m². Arealene skal være solvendt (minst 1/3 skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevn døgnet) og skjermet mot støy, støv og trafikkfare. Felles uteoppholdsareal skal plasseres på bakkeplan. For å skjerme mot støy på uteoppholdsareal (f_BUT1) og lekeplass (f_BLK1) skal det lages en støyutredning ved detaljprosjekteringen for å se på eventuelle avbøtende tiltak.*

- Det er gjort et tillegg i bestemmelse 3.1.2 K Boligbebyggelse blokkbebyggelse, for å tilrettelegge for at det kan gjøres tiltak rundt bygningen i boligformålet: *Det er tillatt å etablere stier, grillplass, sitteplasser, oppholds og aktivitetssoner rundt bygningen.*
- Bestemmelse om lekeplass er endret for å legge til rette for flere lekeapparater/møblering ved småbarnslekeplass med flere enn 30 boenheter. Ny bestemmelse 3.1.6 A: *Innenfor felt f_BLK1 skal det opparbeides felles småbarnslekeplass iht. kommunens lekeplassnorm, samt designhåndbok for Lille-Komsa boligområde (planid 20140005). Ved flere enn 30 boenheter, så skal møblering og lekeapparater økes tilsvarende antall boenheter. Underlag og plassering av faste møbler og lekeapparater må hensynta eksisterende vegetasjon.*
- Det er lagt til en ny turvei i plankartet som erstatter en del av gang- og sykkelveien som gikk ut i friområdet uten fortsetting. Med det formålet følger ny bestemmelse 3.2.5: *Turvegen skal opparbeides med bredde minimum 1,5 m. Dekke kan være grus, bark, jord eller annet naturmateriale.*
- Nytt tillegg i bestemmelse 4.1: D. *Før det kan gis igangsettingstillatelse så skal løsning for overvannshåndtering innenfor planområdet være detaljprosjektert.* Under merknadsbehandlingen så har det vært en diskusjon mellom kommunen og tiltakshaver på hvordan man skal løse overvannshåndteringen på feltet. Vi har nå blitt enig med den her løsningen da alle er interessert i å se planen sluttbehandles. Tiltakshaver er nødt til å se på dette på veien mot igangsettingstillatelse.
- Med bakgrunn i bestemmelser 4.1 D, så endres også bestemmelse 4.2 D til: *Før det kan gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet må overordnet vann og avløpsløsning være opparbeidet i tråd med områdeplan for Lille-Komsa, og i tråd med anbefalingene i VAO-rammeplan datert 16.09.21. Overvannsløsning skal være opparbeidet i henhold til detaljprosjektering, se bestemmelse 4.1 D.* Overvannshåndtering skal ikke opparbeides i henhold til VAO-notat i planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen

Er oppdatert med en utdypet beskrivelse på flere plasser om lekeplasser på området og rundt området. Det VAO-notat som er lagt ved planbeskrivelsen har løsninger for overvannshåndtering som ikke blir etablert på planområdet. Ny løsning for overvannshåndtering skal være ferdig detaljprosjektert før igangsettingstillatelse, jf. endring av bestemmelse 4.1 D og 4.2 D.

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

Vurdering

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.

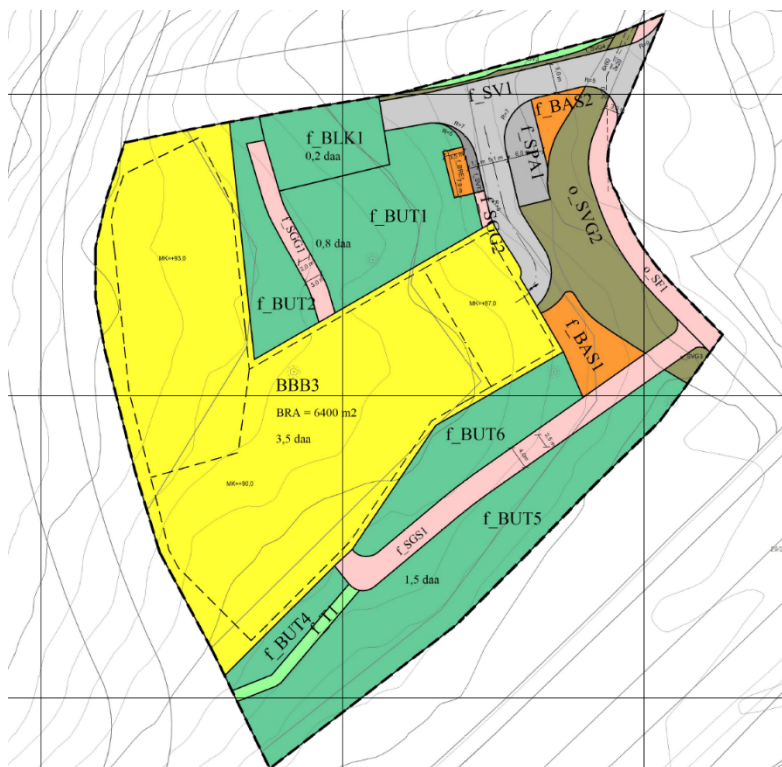


Fig 1: Forslag til plankart for området.

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. Bygningens plassering i terrenget, legger til rette for lune ute- og lekearealer på nordsiden av tomten. Kravet for egnet uteoppholdsareal per boenhet er noe senket i det her planforslaget jamført med områdereguleringen, for å legge til rette for prosjektet. 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.



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. Det har ikke kommet inn merknader om dette ved offentlig ettersyn og planadministrasjonen anser derfor utformingen av veien som ok.

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 støyutsatt. Innglassing av balkonger, og bruk av dempet fasade for boenhet mot sør er planlagte avbøtende tiltak. Støvreduserende 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.

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. Veien er nå ferdigstilt med unntak av asfalt, som blir lagt i 2023. Det innebærer at tiltakshaver kan få igangsettingstillatelse så snart dem er ferdig og har oppfylt de rekkefølgekrav som det her planforslaget legger opp til.

Rekkefølgekrav om infrastruktur i områderegulering for Lille-Komsa boligområde

Bestemmelse 6 Rekkefølgebestemmelser sier at før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt BBB1-5 så skal kollektivholdeplasser med tilhørende gang- og sykkelveier være ferdigstilt. Disse inngår ikke i utbyggingen av infrastruktur som er i gang på området nå. Planadministrasjonen ser på løsninger for dette og vil jobbe videre med saken.

Boligosiale tiltak

Det er inngått avtale med kommunen for kjøp av inntil 10 boenheter til «leie-til-eie».

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 Geir Svendsen Entreprenør AS.

Konklusjon

Planforslaget har blitt oppdatert for å ivareta innspill og den innsigelse som har kommet inn ved offentlig ettersyn. Planadministrasjonen anser at planforslaget er godt gjennomarbeidet og kan sluttbehandles. Prosjektet inneholder nye ideer innenfor boliger og kommer bli et godt tilskott på boligmarkedet i Alta.

Planadministrasjonen vil etter en helhetlig vurdering anbefale at detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa vedtas.

Alta 29.09.22

Oddvar Konst
kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Nadine Eklöf
arkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift