

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa

Planident: 5403-20210006

Arkivsak: 2021/3109

Vedtaksdato:

Dato offentlig ettersyn:

Dokumentdato: 21.12.2021



Alta kommune

alta.kommune.no



INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innledning.....	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Om forslagsstiller	4
2	Planområdet.....	5
2.1	Beliggenhet.....	5
2.2	Dagens bruk.....	5
2.3	Planstatus.....	6
2.3.1	Regionale planer.....	6
2.3.2	Kommuneplan og retningslinjer	6
2.3.3	Gjeldene reguleringsplaner	7
2.3.4	Tilgrensede reguleringsplaner/ planer i nærområdet.....	9
2.3.5	Kommunedelplan for boligpolitikk.....	9
2.4	Eiendomsforhold	9
2.4.1	Eiendomskart	9
2.4.2	Hjemmelsforhold og rettigheter	10
3	Planforslaget.....	11
3.1	Planens intensjon	11
3.2	Planens dokumenter	11
3.3	Planavgrensning	12
3.4	Reguleringsformål	13
3.4.1	Blokkbebyggelse – BBB3	14
3.4.2	Uteområde Nord - Felt f_BUT1-2 og Sør_f_BUT4, 5 og 6	14
3.4.3	Sandlekeplass – Felt f_BLK1	15
3.4.4	Kjørevei – Felt f_SV1.....	16
3.4.5	Renovasjon, oppstillingsplass og snødeponi – Felt f_BRE1, f_SVT3 og f_BAS1 og 2	16
3.4.6	Gjesteparkering – Felt f_SPA1.....	17
3.4.7	Parkeringskjeller - Felt f_SPA2	18
3.4.8	Fortau - Felt o_SF1	18
3.4.9	Annen veggrunn grønt – Felt -o_SVG1-3	18
3.4.10	Gang-/sykkelveg – Felt f_SGS1	18
3.4.11	Gangvei- Felt f_SGG1.....	19
3.4.12	Vegetasjonsskjerm-Felt o_GV3	19
3.5	Utformingen av bygget.....	20
3.6	Materialbruk og utsende.....	21
3.7	Høyder, volum og utnyttelsesgrad	21



3.8	Bofelleskap	23
3.9	Uteoppholdsareal	25
3.10	Vegetasjon	26
3.11	Gangveger	26
4	Konsekvensutredning	27
5	Virkninger av planforslaget	28
5.1	By- og stedsutvikling	28
5.2	Byggeskikk og estetikk	28
5.3	Barn og unges interesser	28
5.4	Demografiske forhold	31
5.5	Sosial infrastruktur	32
5.6	Folkehelse	32
5.7	Friluftsliv	33
5.8	Landskap og natur	33
5.9	Lokalklima	33
5.10	Miljøvennlig energiforsyning	34
5.11	Naturressurser	34
5.12	Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)	34
5.13	Risiko- og sårbarhet	34
5.14	Samiske interesser	35
5.15	Teknisk infrastruktur	35
5.16	Trafikkforhold	36
5.17	Universell utforming	38
5.18	Verneverdier	38
5.19	Gjennomføring	38
5.19.1	Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav	38
5.19.2	Tidsplan for gjennomføring	39
5.19.3	Utbyggingsavtale	39
6	Planprosess og medvirkning	40
6.1	Om planprosessen	40
6.2	Oppsummering av innspillene ved varsling	40
7	Begrunnelse for valgte løsninger	41
	VEDLEGG	43



1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Plangrunnlag: Områdeplan ID 2012 – 20140005

Tiltaket gjelder detaljregulering av felt BBB3 i områderegulering for Lille-Komsa boligområde. I boligfeltet ønsker forslagstiller å etablere 45 boenheter og fellesareal i en bygning i henhold til vinnende forslag i konkurranse. Et viktig premiss i planforslaget er bevaring av naturen rundt bebyggelsen.

1.2 Om forslagsstiller

Forslagstiller:	Geir Svendsen Entreprenør AS
Plankonsulent:	MaPlan AS, Ryfylkegata 22, 4014 Stavanger
Illustrasjoner/Arkitekt:	Helen & Hard AS
Utredninger:	VAO-rammeplan – Rambøll ROS-analyse – Rambøll Støyanalyse - Rambøll

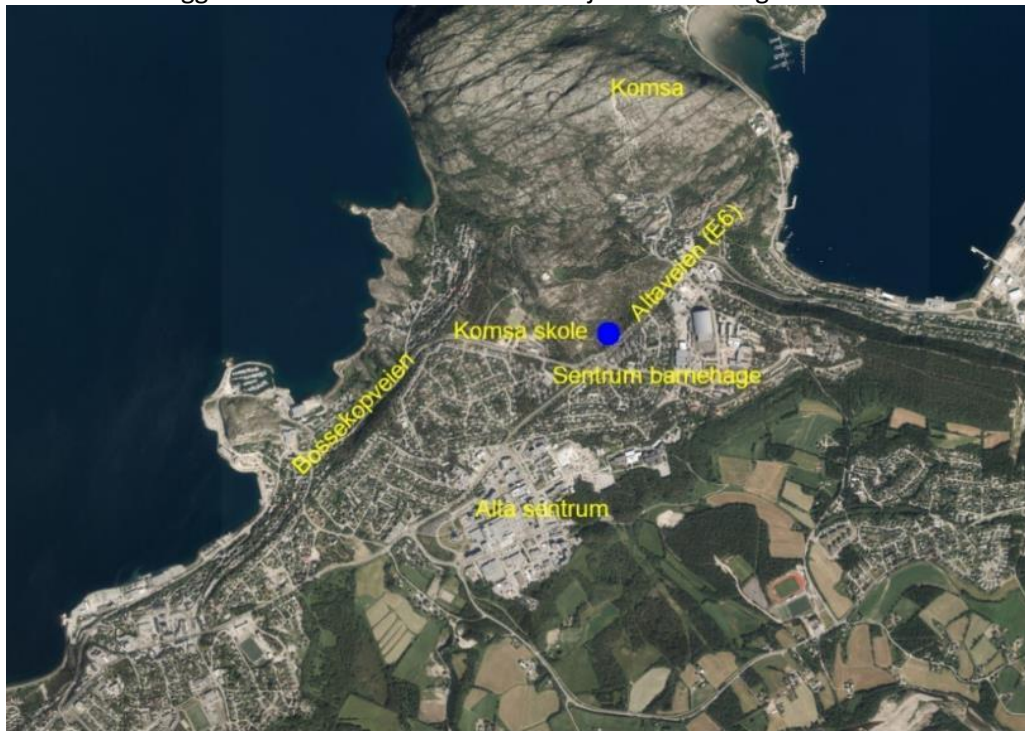
MaPlan er et plankontor lokalisert i Stavanger med mer enn 10 års erfaring innen produksjon av detaljreguleringer. Kravet i PBL §12-3 om planfaglig kompetanse vurderes derfor som oppfylt.



2 Planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Alta i nærheten av fjellet Komsa og Alta sentrum.



Figur 1 - Planområdets beliggenhet - Planområdet vist med blå sirkel

2.2 Dagens bruk

Området er i dag et friluftsområde som strekker seg langs E6, Altaveien. Området benyttes som turområde med opparbeidet stier til fotturer på sommeren, og ski på vinter. Det er foretatt en områdeanalyse for Lille-Komsa i 2016 som beskriver området i større detalj.



Figur 2: Viser eiendommer i nærheten i rødt sammen med planens avgrensning i blått.

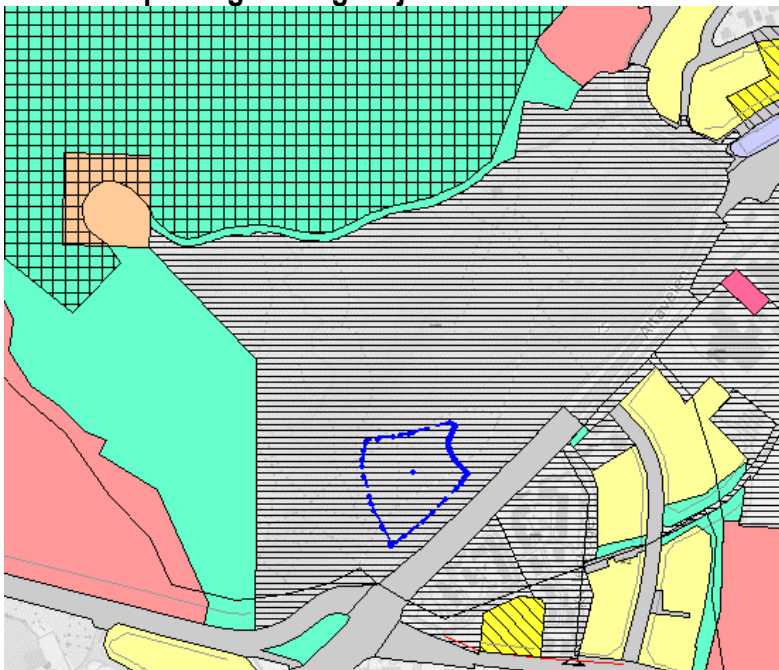


2.3 Planstatus

2.3.1 Regionale planer

Regional planstrategi for Troms og Finnmark 2021-2024 gir overordnet føring for Troms og Finnmarks planlegging i fylket. Planstrategien har hovedfokus på senterstruktur og kommunikasjon, bolyst og levekår og verdiskapning og naturresurser.

2.3.2 Kommuneplan og retningslinjer



Figur 3 – Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert i blått.

Kommuneplanens arealdel for Alta ble vedtatt 15.02.2021. Planområdet er i Kommuneplanens arealdel vist med hensynssone h_910 som sier at områdeplanen for Lille-Komsa boligområde skal fortsette å gjelde etter vedtak av KPA. Ved motstrid mellom områderegulering og kommuneplan skal områdeplanen gjelde.

Lekeplassnorm

Områdeplanen har ikke egen lekeplassnorm, men henviser til kommuneplanens lekeplassnorm. Lekeplassnorm 2020-2040 er et vedlegg til bestemmelser i KPA som beskriver krav og anbefalinger til utforming av nye lekeplasser i Alta kommune. Normens formål er å sikre at det planlegges nye trygge og funksjonelle lekeplasser. Tabell 1 viser minste areal for småbarnslekeplass som må opparbeides fordelt på maks antall boenheter.

Tabell 1 – Lekeplassnorm for Alta kommune

Type	Maks antall boenheter	Maks avstand fra bolig	Minste areal
Småbarnslekeplass	30	50 meter	0,1 daa
Nærolekeplass	150	150 meter	1,5 daa (eller 3 x 0,5)
Grendelekeplass	400	500 meter	5 daa (eller 2 x 2,5)

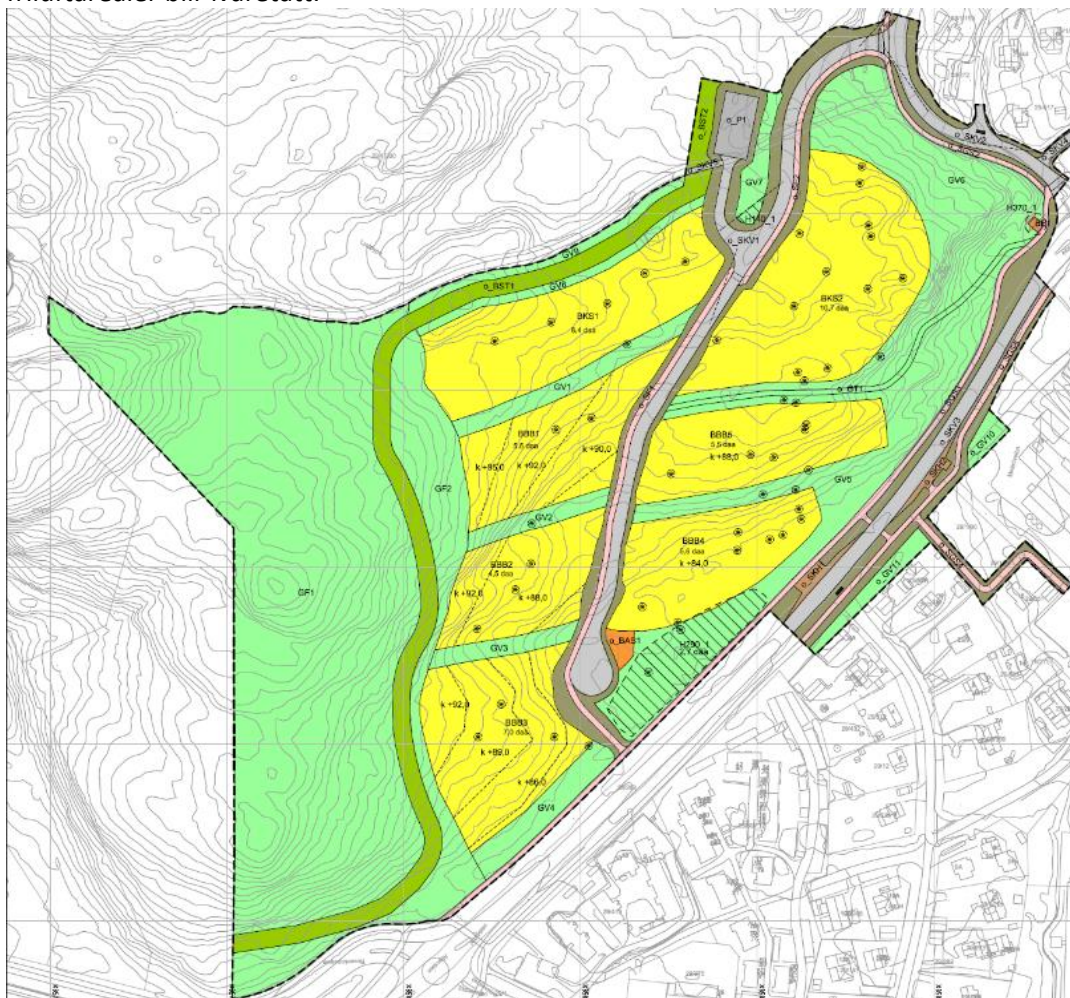


Krav til småbarnslekeplass er at den skal inneholde minst tre ulike lekeapparater for å ivareta lek og stimulans og hvor et av lekeapparatene skal dimensjoneres for tre eller flere brukere samtidig. Videre stilles det krav om at lekeplass skal ha sandkasse, bord og benk. Bordet skal være tilpasset rullestolbrukere. Dersom det ikke ligger akemuligheter i nærheten skal det opparbeides en haug som alternativ.

Det er ikke krav til at alle lekeapparater må utformes universelt, men det må opparbeides en viss andel slik at alle har tilgang til å bruke noe sammen med andre barn. Den universelle utformingen må prosjekteres i størst mulig grad som en naturlig del av felles uteareal og lekeplasser.

2.3.3 Gjeldene reguleringsplaner

Gjeldende regulering for området er områderegulering for Lille-Komsa vedtatt juni 2019. Områdeplanens formål er å tilrettelegge for 7 boligfelt i Lille-Komsa bestående av rekkehus og blokkhus. Viktige momenter i reguleringsplanen er å konsentrere bebyggelsen og tilpasse den til landskapet og tilpasse veitrafikk for bil, kollektiv og myke trafikanter. Planen ønsker videre å sikre at arealer blir ivaretatt til bruk for rekreasjon og at eksisterende friluftsarealer blir ivaretatt.



Figur 4 – Plankart for områdeplan for Lille-Komsa. BBB3 er byggeområdet lengst sørvest

Stedlig vegetasjon

Bestemmelsene i områdeplanen stiller krav til ivaretagelse av eksisterende vegetasjon i området. Etter utbygging skal den stedlige vegetasjonen fremstå mest mulig opprinnelig.



Det er forbudt å fjerne furuvegetasjon eller annen representativ stedsegnet vegetasjon, uten at det er vurdert og fått godkjent søknad til å gjøre det. Under detaljreguleringen kan innmålt trær vurderes, så lenge det kompenseres med nye trær i samme boligfelt. Terrenginngrep skal minimeres og begrenses til maks. 0,5m fra kjørerampe eller tilsvarende anlegg

Byggeskikk og universell utforming

Byggeskikk gjennomføres i tråd med designhåndbok i områdereguleringen for Lille-Komsa boligområde og retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder. Offentlige områder skal utformes med hensyn på universell utforming. I forbindelse med universell utforming ved anlegg for gående skal dette utføres i henhold til Statens vegvesens vegnormaler.

Støy

Bestemmelser i områdeplanen setter krav til at det skal gjennomføres støyutredninger i forhold til planlagt bebyggelse, samt utrede vegtrafikkstøy og skjermingstiltak/avbøtende tiltak. Krav som skal oppfylles står beskrevet i T-1422 og NS 8175.

Forholdet til Alta lufthavn

I forbindelse med lufthavnen skal det sørges for at høyderestriksjoner/hinderflater i restriksjonsplane (ENAT-P-08) blir ivaretatt.

Krav til detaljregulering

Det stilles krav til utarbeidelse av detaljregulering for alle byggeområder i områdeplanen.

Blokkbebyggelse

I felt BBB3 legger områdeplanen opp til å etablere boligblokkbebyggelse med muligheter for terrasse. Boenheter skal variere i størrelse fra 1 til 4 roms innenfor området. Grad av utnytting i områdeplan er gjengitt i Tabell 2. Byggegrenser skal settes i detaljregulering.

Tabell 2: Grad av utnytting fra planbestemmelser i områderegulering.

Område	Areal (daa)	Boenheter (min-maks)	Maks %-BYA
BBB3	7	35-45	60

Det er tillatt å etablere kjeller der det er mulig, med forbehold om at fotavtrykk av bygning skal være så lite som mulig. Det vil si at terrenginngrep skal minimeres, ved at arbeid ikke skal utføres 1,5m fra bygningens eller p-kjellerens vegglin. Blokk på søyler oppmuntres.

Parkering

Parkering skal legges i kjeller eller parkeringshus. Det tiltattes ikke bakkeparkering utenom gjesteparkering.

Tabell 3: Parkeringsplasser per boenhet inkl. gjesteparkering som skal opparbeides

Bil		
	Boenheter > 50m ² BRA	1,25 p-plasser
	Boenheter ≤ 50m ² BRA	1 p-plass
Sykkel		
	Per boenhet	Minst 2 plasser



Lekeplass og uteopphold

Lekeplass til småbarn skal opparbeides med hensyn på universell utforming i henhold til kommunal lekeplassnorm. Videre skal lekeplasser etableres i tilknytning til uteoppholdsareal og etableres på bakkeplan.

Tabell 4: Krav til uteoppholdsareal

	Type	Areal	Notat
Felles uteoppholdsareal	Per boenhet	25m ²	Småbarnslekeplass inngår i dette arealet. Skal være solvendt (minst 5 timer sol ved jevndøgn), skjermet mot støy, støv og trafikkfare.
Privat uteoppholdsareal	Balkong/terrasse	5m ²	Skal være solvendt (minst 5 timer sol ved jevndøgn), skjermet mot støy, støv og trafikkfare.

2.3.4 Tilgrensede reguleringsplaner/ planer i nærområdet

- Detaljregulering for Kvileskogen (vedtatt 2009)
- Detaljregulering for Kvileskogen B2 (vedtatt 2005)

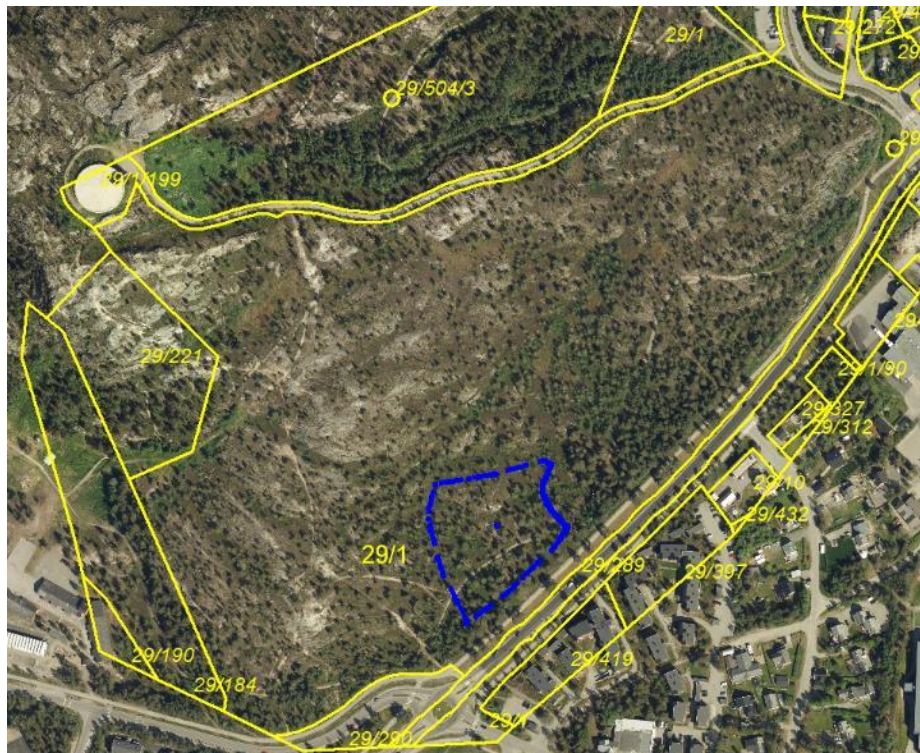
2.3.5 Kommunedelplan for boligpolitikk

Kommunedelplan for boligpolitikk 2019-2031 i Alta har som formål å sikre kommunens ansvar i arbeidet med boligpolitikk. I kommunedelplanen er det beskrevet en rekke tiltak i forbindelse med kommunens boligpolitikk. Blant annet står det at kommunal boligforsyning skal bidra til å dempe prispress i boligmarkedet, og stimulere til at det bygges flere utleieboliger. Kommunen må sikre boenheter som gir verdige boløsninger. Det nevnes et behov for å utvikle boløsninger for samfunnets seniorer, som kan være boenheter til leie eller eie med tiltak som reduserer ensomhet og som integrerer velferdsteknologi. I kommunedelplanen nevnes det også at kommunen vil utrede og utvikle en «leie-til-eie»-modell for å skaffe vanskeligstilte barnefamilier og ungdommer en bolig.

2.4 Eiendomsforhold

2.4.1 Eiendomskart

Feltet BBB3 i områdeplanen er del av en stor eiendom med gnr./bnr. 29/1 som er i eie av Finnmark fylke.



Figur 5: Gule streker viser eiendomsgrenser

2.4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

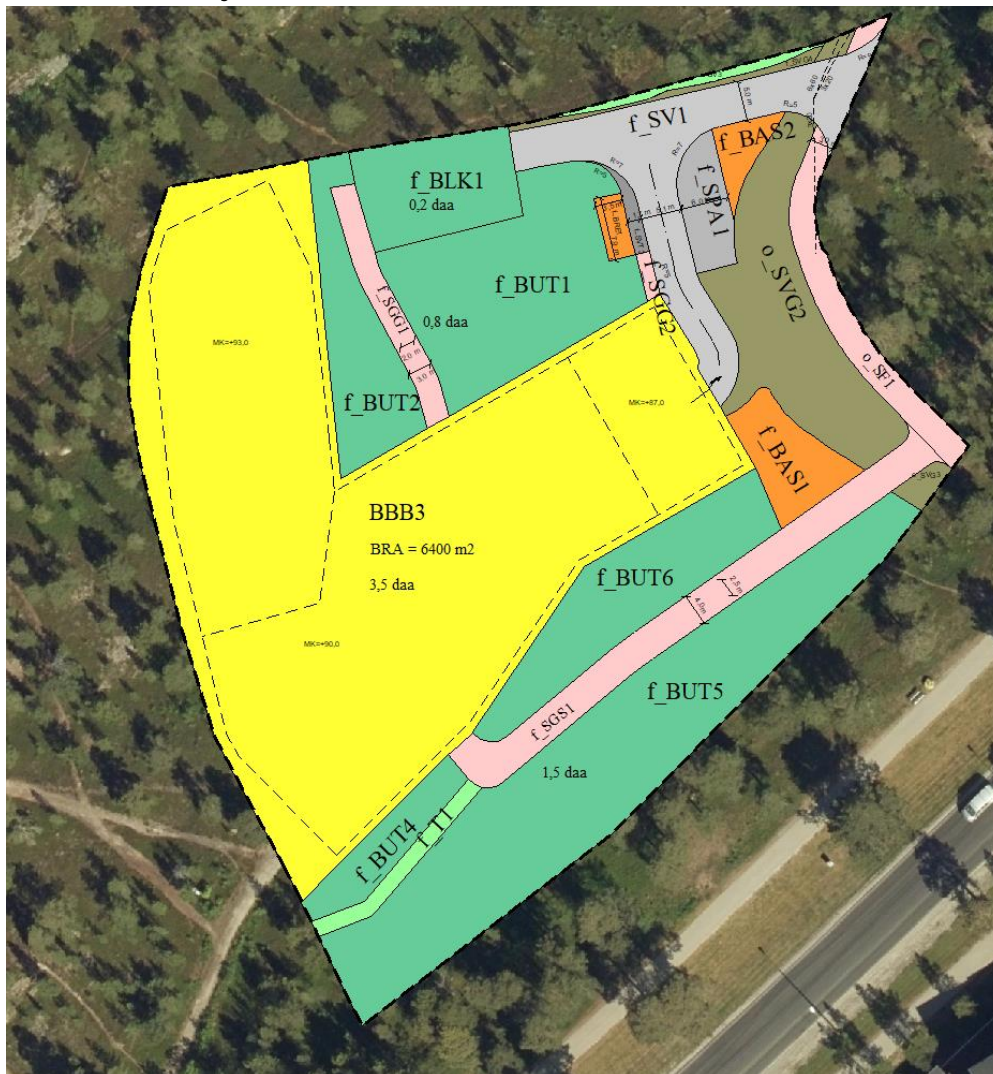
Tabell 5: Direkte berørte eiendommer med hjemmelshavere

Eiendom gnr/bnr.	Hjemmelshavere	Areal m ²	Dagens planstatus	Foreslått planstatus
Direkte berørte eiendommer				
29/1	Finnmarkseiendommen	168133	Bolig	Bolig med tilhørende, uteopphold, gangveger, og kjøreatkomst



3 Planforslaget

3.1 Planens intensjon



Figur 6: Plankart for detaljregulering av Lille- Komsa boligfelt

Detaljreguleringen (plan-ID 20210006) består av felt BBB3 fra områdeplan (Figur 8) for Lille-Komsa boligfelt. Detaljplanen åpner for formålet blokk bebyggelse 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 mm. Planen legger opp til inntil 45 enheter, i to til tre etasjer, med tilrettelagt parkering for bil og sykkel. Prosjektet tar utgangspunkt i tomtens natur og gjør minst mulig inngrep i eksisterende kvaliteter i terreng og vegetasjon.

3.2 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart m/tegnforklaring - datert 01.06.2022
2. Bestemmelser og retningslinjer - datert 01.06.2022
3. Planbeskrivelse – 01.06.2022
6. Referat fra oppstartsmøtet – møtedato 07.04.2021



7. Oppsummering av merknader – høringsfrist 05.07.21
8. ROS-analyse – datert 10.09.2021
9. Støyrappport – datert 07.09.2021
10. VAO-rammeplan – datert 16.09.2021
4. Illustrasjonsplan – datert 07.09.2021
5. Illustrasjonsmateriale - datert 07.09.2021

Dokumentene er utarbeidet ihht. SOSI-standard og Alta kommunes maler.

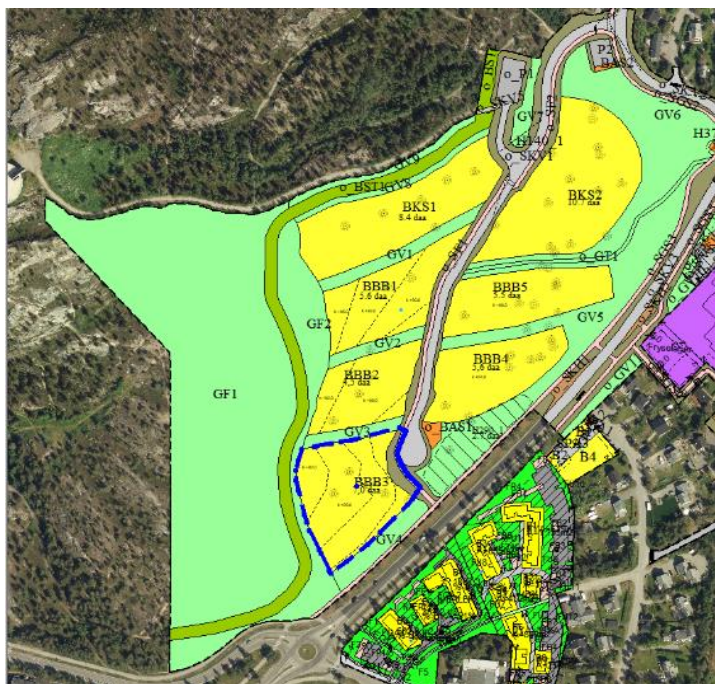
3.3 Planavgrensning

Planområdet som reguleres er på ca. 7,7 daa.



Figur 7: Planens avgrensning vist med blå strek

Grensen er trukket slik at den følger feltet BBB3 fra områdeplanen, men er trukket forbi feltet i øst hvor den grenser til regulert veg i områderegulering. Dette er gjort for å vise hvordan regulert infrastruktur i områderegulering vil koble seg på detaljregulering, se Figur 7 og Figur 8.



Figur 8: Planavgrensning i områdeplanen

3.4 Reguleringsformål

Tabellene under viser en oversikt over alle formålene med oppsummering av antall kvadratmeter per felt.

Tabell 6 - Formål, eierform, kvadratmeter og prosent per arealformål

Feltnavn	Formål	SOSIkode	Eierform	Areal (m2)	Prosent
BBB1	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1 113	annen eierform	3 337	43 %
o_BRE1	Renovasjonsanlegg	1 550	offentlig formål	27	0 %
o_BAS1	Annen særskilt bebyggelse og anlegg	1 590	offentlig formål	132	2 %
o_BAS2	Annen særskilt bebyggelse og anlegg	1 590	offentlig formål	47	1 %
f_BUT1	Uteoppholdsareal	1 600	felles	560	7 %
f_BUT2	Uteoppholdsareal	1 600	felles	251	3 %
f_BUT4	Uteoppholdsareal	1 600	felles	117	2 %
f_BUT5	Uteoppholdsareal	1 600	felles	995	13 %
f_BUT6	Uteoppholdsareal	1 600	felles	366	5 %
f_BLK1	Lekeplass	1 610	felles	237	3 %
f_SV1	Veg	2 010	felles	433	6 %
o_SF1	Fortau	2 012	offentlig formål	156	2 %
o_SF2	Fortau	2 012	offentlig formål	10	0 %
f_SGS1	Gang-/sykkelveg	2 015	felles	296	4 %
f_SGG1	Gangveg/gangareal/gågate	2 016	felles	95	1 %
f_SGG2	Gangveg/gangareal/gågate	2 017	felles	10	0 %
f_SVT3	Annen veggrunn - tekniske anlegg	2 018	felles	18	0 %
o_SVG1	Annen veggrunn - grøntareal	2 019	offentlig formål	10	0 %
o_SVG2	Annen veggrunn - grøntareal	2 019	offentlig formål	432	6 %
o_SVG3	Annen veggrunn - grøntareal	2 019	offentlig formål	21	0 %
o_SVG4	Annen veggrunn - grøntareal	2 020	offentlig formål	29	0 %
f_SPA1	Parkering	2 080	felles	89	1 %
f_T1	Turvei	3 031	felles	55	1 %
o_GV3	Vegetasjonsskjerm	3 060	offentlig formål	31	0 %
TOTALT				7754	100 %



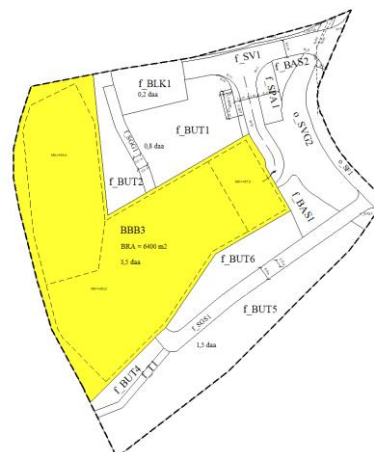
3.4.1 Blokkbebyggelse – BBB3

Innenfor felt BBB3 legges det opp til boligbebyggelse på inntil tre etasjer. Utnyttelsesgrad, byggegrense og mønekote er illustrert i **Feil! Fant ikke referanse kilden..** Som figuren viser, vil bebyggelsene ha tre ulike mønekoter. Bebyggelsen vil trappes ned fra kote 93 m.o.h til kote 87 m.o.h. i øst i tråd med områdeplanens føringer.

Hele felt BBB3 er på totalt 3,5 daa. Byggrensens åpner for bebyggelse innenfor stiplet rød linje med et totalt areal på 2,8 daa eller 2802 m². Innenfor byggegrensen er det tillatt å oppføre maksimalt 6400 m² BRA. Illustrert bygg har BRA på ca. 4000 m², men har en BYA på mindre enn 2800 m².



Figur 9: Illustrasjonstegning andre etasje BBB3

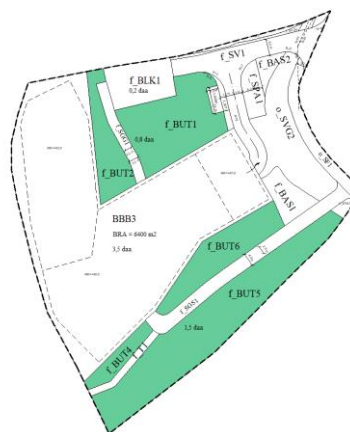


Figur 10 Formål BBB3

3.4.2 Uteområde Nord - Felt f_BUT1-2 og Sør_f_BUT4, 5 og 6



Figur 11: Illustrasjon som viser oversiktsbilde over hoveduteoppholdsområder sett fra nordøst (f_BUT1-2)



Figur 12: Viser alle områder med formål uteområder. Dekarstørrelsene er sammenlagt uteområde og gangveier

Uteoppholdsarealene i nord, foran hovedinngang til bebyggelsen, vil være hoveduteoppholdsområde. Dette området har tilfredsstillende nivå i forhold til støy, og vil fungere best som uteoppholdsområde vår, sommer og høst på grunn av gode solforhold.



Uteoppholdsareal i sør skal også opparbeides med bord og sitteplasser slik at det kan benyttes på vintertid når solforholdene er bedre her enn på nordsiden. Uteområdene er ikke skjermet mot støy og ligger innenfor gul støysone.

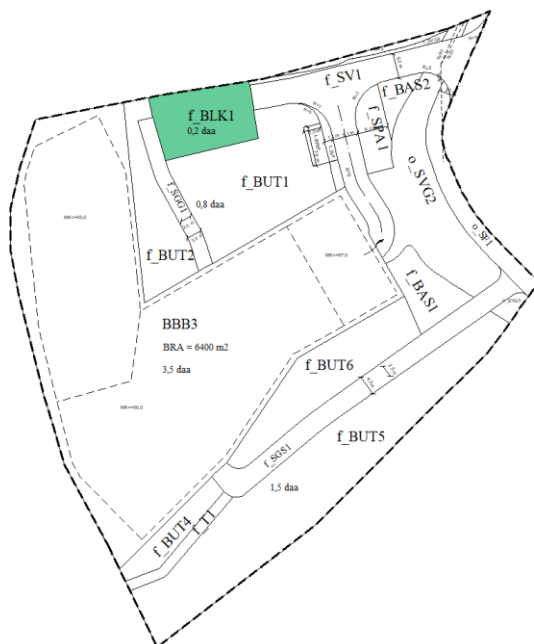
Det er tatt inn en bestemmelse at vegetasjon og større trær skal bevares i uteområdene. Før anleggsfasen skal alle trær som er mer enn 10 år kartlegges og sikres mot skade under anleggsfasen. Om noen trær ikke kan bevares må dette begrunnes i byggesøknad.



Figur 13: Illustrasjon som viser oversikt av uteområde sett fra sør (f_BUT4-6). (Trær som vises i illustrasjonen er ikke innmålt, og plassering av trær i illustrasjonen avviker fra virkeligheten.)

3.4.3 Sandlekeplass – Felt f_BLK1

Krav til grendelekeplass er ivaretatt gjennom grendelekeplas ved Komsa skole. Krav til nærlekeplass er ivaretatt i områdeplan, felt GF1 og GF2. Småbarnslekeplass for barn mellom 3-7 år er lagt til nordre del i planområdet. Småbarnslekeplass er trukket bort fra bebyggelsen for å få best mulig solforhold. Småbarnslekeplass ligger i forbindelse med hoveduteoppholdsområdet. Lekeplassen skal detaljeres i utomhusplan i byggesak. Utomhusplanen vil beskrive hvordan lekeplassen og øvrige uteoppholdsarealer blir opparbeidet. Kommunens lekeplassnorm vil gi føringer for hvordan lekeplassen skal detaljeres og opparbeides.



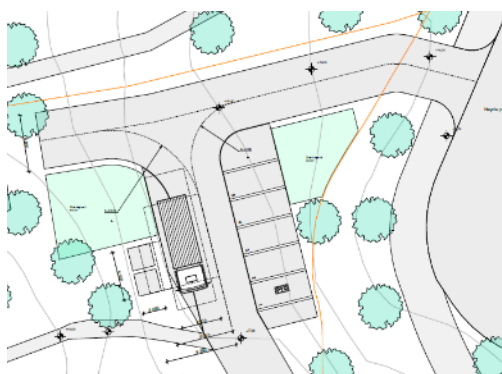
Figur 14: Formål småbarnslekeplass

3.4.4 Kjørevei – Felt f_SV1

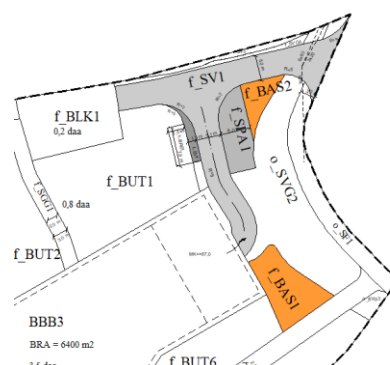
Atkomst til områdets parkering under bygg og gjesteparkering skjer via vegen f_SV1, som kobles på samleveg i områdeplanen (o_SKV1).

I vestlig ende av atkomsten er det tilrettelagt snuhammer for renovasjonsbil. Stigning til adkomstveg er satt til maks 8%, som samsvarer med krav i renovasjonsteknisk veileder.

Svingradius ved snu plass er satt til R=7. Det er utført sporing for å sikre at renovasjonsbilen skal kunne snu når den må rygge ut fra oppstillingsplass. Før igangsettelsestillatelse kan gis til boligbebyggelse i planområdet må adkomstvegen være opparbeidet.



Figur 15: Illustrasjonsplan av parkering, oppstilling, renovasjon og kjørevei nordøst



Figur 16: Formål kjørevei, parkering, renovasjon og oppstillingsplass nordøst

3.4.5 Renovasjon, oppstillingsplass og snødeponi – Felt f_BRE1, f_SVT3 og f_BAS1 og 2

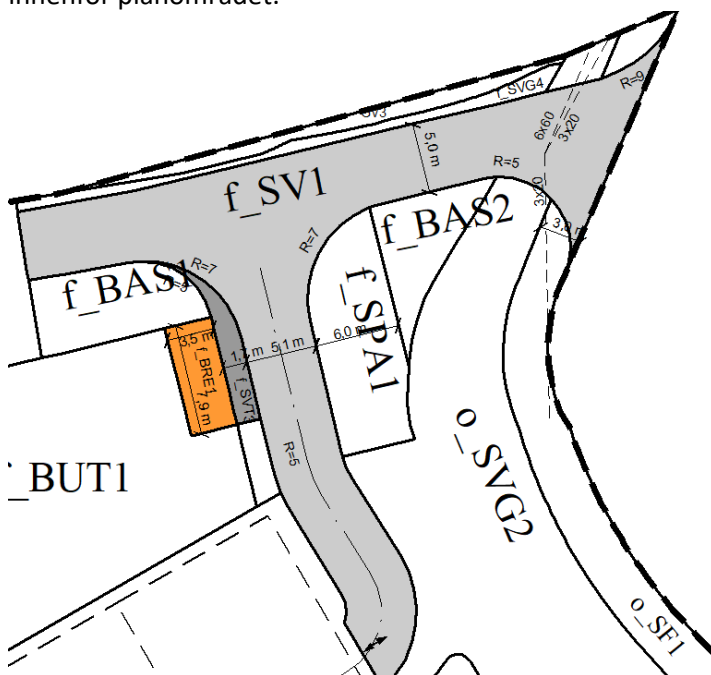
Planen legger til rette for nedgravd renovasjon (f_BRE1) med tilhørende oppstillingsplass (f_SVT3) ved atkomstvegen. Dette anlegget vil dekke alle boenheter innenfor planen. Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal opparbeides gangvei fra bebyggelsen ned til



nedgravde søppelkontainer. Gangveien er ikke vist på plankartet, men vil bli konkretisert i ved utarbeidelse av utomhusplan.

Oppstillingsplassen for renovasjonsbil skal etableres med maks 5% stigning. Oppstillingsplassen har en bredde på 1,7 m. I den tiden det tar å hente søppelet vil inn- og utkjøring fra p-kjeller måtte skje via et kjørefelt.

Feltene f_BAS1 og f_BAS2 er snødeponi for snø fra gjesteparkering og kjøreveg. Feltene er dimensjonert for at deponi av snø fra gjesteparkering og kjøreveg skal kunne håndteres innenfor planområdet.



Figur 17 - Renovasjon og snødeponi i plankartet

3.4.6 Gjesteparkering – Felt f_SPA1

Ved utvendig parkering er det regulert inn 5 biloppstillingsplasser for gjester. Gjesteparkeringen har tilkomst via felles kjørevei. I henhold til kravet, er det regulert inn en oppstillingsplass per fjerde leilighet over 50 m² BRA, se kapittelet om parkering. Helningen på parkering er maks 5%. Kjørevegen mellom parkering og oppstillingsplass må også tilpasses slik at denne også får en helning på maks 5%.



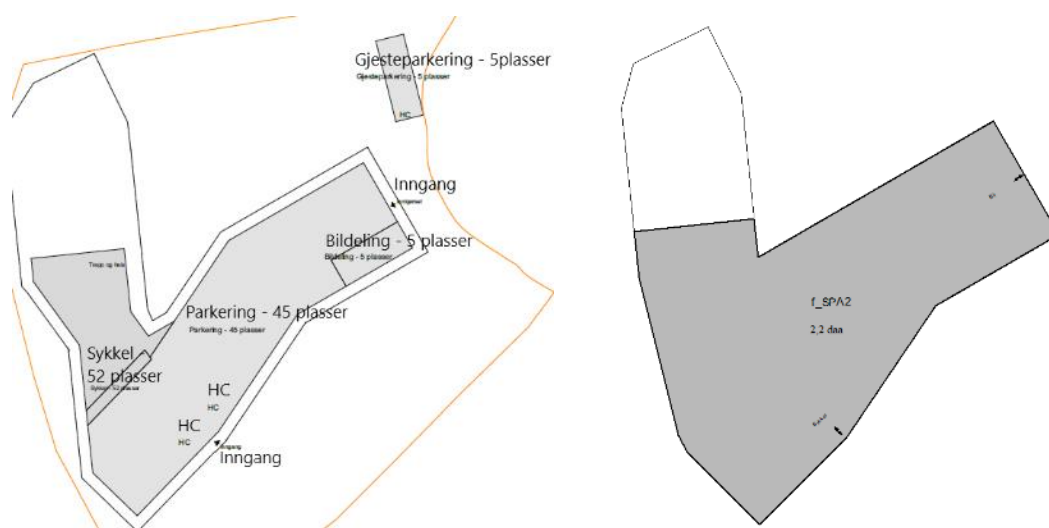
Figur 18: Viser avkjørsel fra hovedvei og gjesteparkeringsplass



3.4.7 Parkeringskjeller - Felt f_SPA2

Detaljreguleringen følger områdeplanens krav til parkering. Bilparkering planlegges i parkeringskjeller under bebyggelsen med innkjøring fra øst via kjøreveg (f_SV1). Det er lagt opp til ca. 45 oppstillingsplasser for bolig inkludert to HC-plasser, og i tillegg kan det etableres 5 oppstillingsplasser for bildeling.

Parkeringskjelleren legger opp til egen inngang for sykkel på sørsiden for tilgang til ca. 50 sykkelparkering i parkeringskjeller. Illustrasjonsmateriellet viser også sykkelparkering på vestsiden av første etasje. Parkeringskjeller er regulert i eget plankart i vertikalnivå 1.



Figur 19: Til venstre: Illustrasjon av parkeringsplasser med antall plasser. Til høyre: Parkeringskjeller i plankartets vertikalnivå 1

3.4.8 Fortau - Felt o_SF1

Offentlig fortau følger utforming og plassering fra områdeplanen, se kap. 2.3.3. Dette skal sikre tilgjengelighet for myke trafikanter inn og ut av området. Oversikt over gangveier i detaljreguleringen er vist i Figur 20.

3.4.9 Annen veggrunn grønt – Felt -o_SVG1-3

Annen veggrunn grønt er skråningsutslag i forbindelse med fortau regulert i områdeplan for Lille-Komsa.

3.4.10 Gang-/sykkelveg – Felt f_SGS1

I sør planlegges det en gang-/sykkelveg som kopler prosjektet på fortauet o_SF1 fra områdeplanen via f_T1 turveg. Gang-/sykkelvegen ligger adskilt fra kjøreveien til parkeringshus. Gangvegen vil også gi en forbindelse til sykkelparkering i første etasje.

For å tilpasse gang-/sykkelveg best mulig til kotene i terrenget og oppnå god helning, er veien tegnet på skrått i forhold til topografien til den kobles på fortau. Gang-/sykkelvegen skal etableres med en bredde på 2-2,5 m innenfor formålet. Formålet er 4 meter bredt for å gi muligheten for å tilpasse gang-/sykkelvegen i forhold til trær og landskap. Gang-/sykkelveg må detaljprosjekteres ytterligere i utomhusplan med hensyn på tilpasning til landskapet.



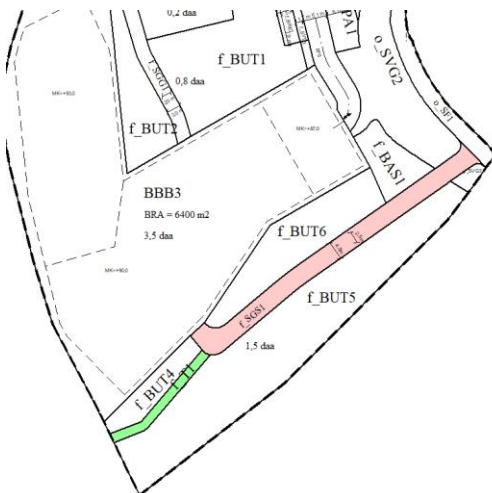
Figur 20 - Illustrasjonsplanen viser hvordan gang- sykkelsystemet kopler seg på det overordnede systemet. Til høyre viser regulerte gangveger og gang/sykkelveger.

3.4.11 Gangvei - Felt f_SGG1 og 2

Gangveien i f_SGG1 leder ut fra hovedinngang på nordsiden og ut i hoved uteoppholdsområdet. Den skal ha en bredde 2 m. Gangveien i f_SGG2 kopler sammen oppstillingsplassen i f_BRE1 til bebyggelsen i BBB3.

3.4.12 Turveg – Felt f_T1

Turvegen er plassert i forlengelsen av gangvei f_SGS1 i sør, og vil fungere som en videre forbindelse mellom gangveien og grøntområdet vest for planområdet.



Figur 21 - Utsnitt fra plankartet som viser turvei f_T1 i sør. Til høyre er gangvei f_SGG1

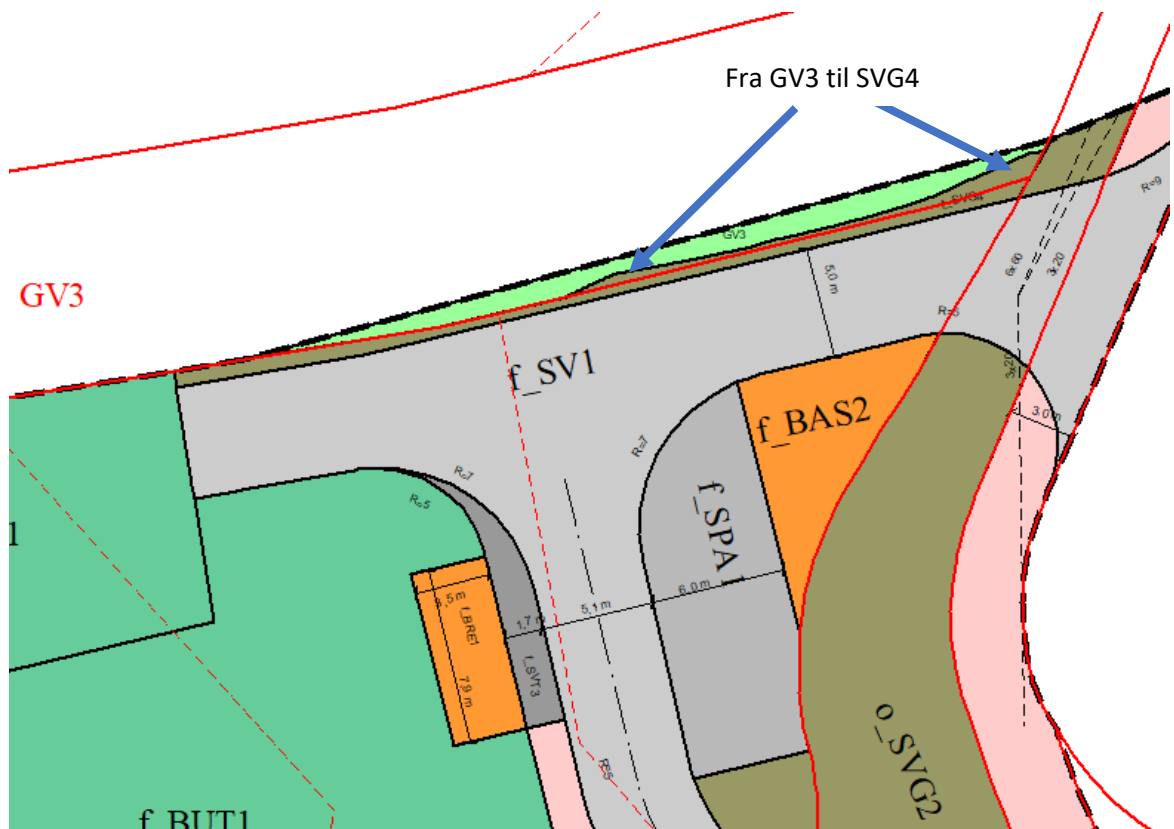
3.4.13 Vegetasjonsskjerm - Felt o_GV3

Nord for kjøreveien er det lagt inn vegetasjonsskjerm. Denne vegetasjonsskjermen må ses i sammenheng med felt o_GV3 fra områdeplanen. Områdeplanens bestemmelser om ivaretagelse av vegetasjon gjelder også her.

I forbindelse med planforslaget blir det gjort mindre endringer i utformingen av felt for vegetasjonsskjerm. Deler av skråningsutslaget til adkomstveien i planen (f_SVG4) overlapper med formålsfelt GV3 i områdeplanen slik at deler av vegetasjonsskjermen reguleres til annen veggrunn. Bredden på beltet med annen veggrunn er aldri mer enn 1,02 m og stort sett på mindre enn 0,5 m. Totalt areal som omreguleres fra vegetasjonsskjerm til annen veggrunn er på mindre enn 10 m².



Endringen skyldes at man har problemer med å oppnå tilfredsstillende stigningstall for den delen av adkomstvegen som går nord-sør. For å oppnå tilfredsstillende stigning er atkomsten til parkeringskjeller skjøvet noe sørover i felt BBB3 og gulvet i parkeringskjelleren vil bli senket i forhold til opprinnelig plan. For å oppnå tilfredsstillende stigning er det i tillegg til disse grepene også planlagt for at vegen inn til området er lagt helt nordøst i planområdet, noe som medfører at annen veggrunn i planen går inntil 1 m over formålsgrensen til GV3 i områdeplanen som beskrevet.



Figur 22 – Illustrasjon som viser hva som endres fra vegetasjonsskjerm (GV) til annen veggrunn (SVG) og hva som endres andre veien fra byggeområde (SVG) til vegetasjonsskjerm (GV). Røde linjer er formålsgrenser fra områdeplanen.

3.5 Utformingen av bygget

Bygget kan beskrives som en sammenhengende bygningsmasse som deles opp i mindre volumer som fremstår som egne hus. Hvert hus har sitt eget skråtak. Fasaden til husene er trukket frem, slik at den stikker ut av den sammenhengende bygningsmassen og som utgjør en fasademodul, se Figur 24. Takvinkel til hvert av husene skal være mellom 25 og 35 grader, i henhold til krav i områdeplanen.



Figur 23: Illustrasjon av fasademodul og hus sett fra sør

Fasademodulene er tilpasset terrenget slik at bygget trappes langs med landskapet. Det vil si at bygningsmassen som ligger lengst nordvest ligger på et høyere nivå i terrenget, se illustrasjon under.



Figur 24: Bebyggelse sett fra vest. Rød strek illustrere terrengets fasong og man kan se hvordan bygget er tilpasset terrenget.

3.6 Materialbruk og utsende

Husene vil ha tre som hovedkonstruksjon med eksponerte treoverflater innvendig. Utvendig vil kledningen være stående trepanel i mørkebrune toner. Slik vil bebyggelsen spille på lag med naturen rundt bygget. Balkongene og vinduene skal være integrert i bygningsmassen og ha ulike jordfarge toner på innside av vindusforingen. Bestemmelsene legger opp til fleksibilitet i valg av takmateriale.

3.7 Høyder, volum og utnyttelsesgrad

Mønehøyden i detaljreguleringen står angitt i plankart. Detaljreguleringen følger i hovedsak høydene i områdeplanen, men det er et mindre avvik på 1 m for å bedre tilpasse bebyggelsen til eksisterende terreng. Med detaljreguleringens høyder følger bebyggelsen det naturlige terrenget, uten at man trenger grave ned deler av bygget og å ta ut store

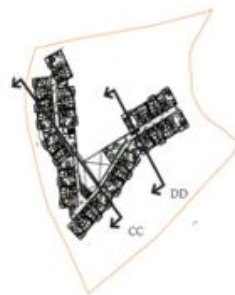


masser. Bebyggelsen i nordvest (93m.o.h) har en ekstra etasje i forhold til bebyggelsen i sørvest (87 m.o.h).



Figur 25 - Forskjell mellom områdeplanen (blå streker) og detaljplanens kotehøyder (røde streker og svarte tall)

Høydenivået på bebyggelsen trappes i takt med terrenget. Denne utforming av bygget medfører at de to første etasjene i bygningsmassen mot sørvest ligger lavere i terrenget i forhold til bygningsmassen i nordvest.



Figur 26: Illustrasjon av etasjehøyde i forhold til terrenget. Snitt CC

Tabell 7: Høyder i etasjen i bygget

Høyder	Etasjehøyde (m)	Høyde fra terreng (m)	Gesimskot e (m.o.h)	Mønekote (m.o.h.)	Mønekote i plankart
Topp gulv i 1.etasje			78,2		
1. etasje (parkeringskjeller)	3,0	3,0	81,2		
2. etasje	3,0	6,0	84,2	86,7	87
3. etasje	3,0	9,0	87,2	89,7	90
4. etasje	3,0	12,0	90,2	92,7	93,0



Tabell 7 viser oversikt over etasjehøyder og mønekoter

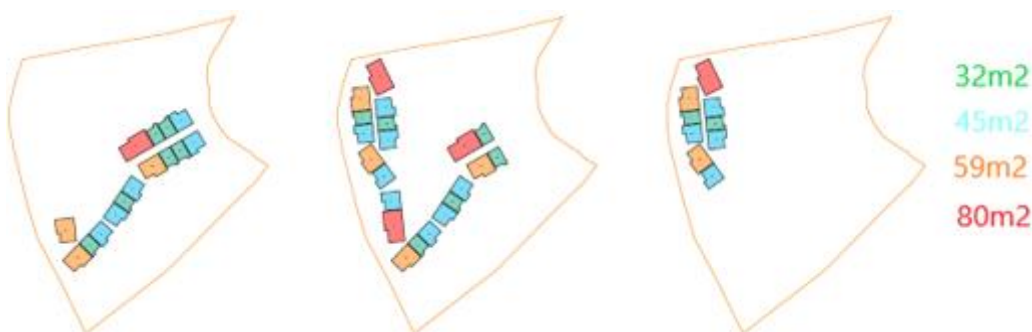
Boligmiks

Planforslaget åpner for inntil 45 boenheter, og legger opp til boliger i varierte størrelser. I planen åpnes det for en andel boenheter kan ha minste størrelse på 30 m². Minimum 60% av leilighetene skal være mer enn 44 m². Leilighetsfordeling og størrelser er illustrert i tabellen under. Figuren viser en mulig fordeling av disse i prosjektet.

Tabell 8: Oversikt over boligmiks

Leilighetsstørrelse

Størrelse	BBB1	Sum	Prosent
32 m ²	14	14	31 %
45 m ²	17	17	38 %
59 m ²	9	9	20 %
80 m ²	5	5	11 %
Sum	45	45	100 %



Figur 27: Illustrering av leilighetsfordeling i BBB3 fra andre til fjerde etasje sett fra venstre.

3.8 Bofelleskap

Intensjonen i planen er å legge opp til et trivelig bofelleskap med et mangfold av mennesker. Bestemmelsene fastsetter at prosjektet skal utvikles som et prosjekt hvor bofelleskap er en viktig premiss. Uteområdene og fellesarealene skal være med å bygge opp under mulighet for sosiale aktiviteter og sammenkomster. Flere mindre fellesarealer i bebyggelsen skal også bidra til dette. Disse vil mindre fellesarealene vil defineres på et senere tidspunkt, i en beboerprosess, og kan blant annet inneholde sykkelverksted, smørebod for ski, fellesboder, utleieleilighet, loftstue, bibliotek, kontor, hobbyrom ol. Illustrasjonsmaterialet, som ikke er juridisk bindende viser at fasade ved fellesstue og allrom skal bestå av større glasspartier. I glassfelt i første etasje mot utendørs tun viser illustrasjonsmaterialet at det skal være skyvedører for tilgang til hoveduteoppholdsområde. Sentralt i bebyggelsen legges flere fellesfunksjoner som felles stue, allrom og felleskjøkken med lager og frys. Fellesstue og allrom vil være i dobbelt høyde. Se illustrasjoner fra illustrasjonsmateriellet under.



Figur 28: Allrommet med utsikt mot hoved fellesuteområde



Figur 29: Fellesstue og allrom



Figur 30: Loftstue med bibliotek.



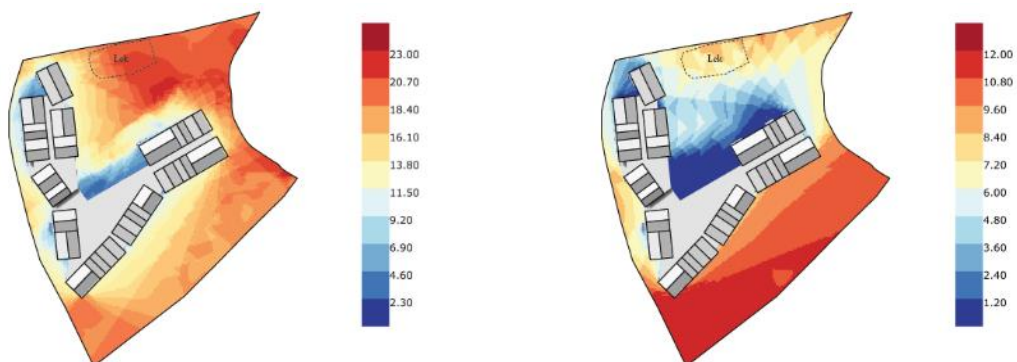
3.9 Uteoppholdsareal

Opparbeidelse av utearealer skal i størst mulig grad ivareta eksisterende vegetasjon og kvaliteter. Lekeareal for barn plasseres bort fra den støyende E6 i et område med gode solforhold og nivåfri adgang fra hovedinngang.



Figur 31: Felles hoved uteområde sett fra nord

Som illustrert i Figur 33 er antall soltimer høyt i juni måned for uteoppholdsområdet nord for bebyggelsen, der totalt 1131 m² har over 5 timer sol. Uteområdet rett ved hovedinngang har på grunn av at solen står lavere mindre sol tidlig på våren og sent på høsten.



Figur 32: Solanalyse som viser antall timer med sol over 24 timer. 21.juni venstre og 21.Mars høyre

I mars måned er det mindre sol nærmest byggene på nordsiden og sørsiden har flere soltimer, totalt 538 m² med over 5 timer sol. Det planlegges opparbeidet grillplass og sitteplass på sørsiden som kan benyttes av bofellesskapet på vinteren. Disse vil ha noe mer støy enn områdene på nordsiden av bebyggelsen.

Det legges også opp til en felles takterrasse på nordsiden av bygget. Takterrassen er ca. 35 m² og ligger gunstig orientert ift. utsikt og sol. Arealet vil være skjermet for støy. I tillegg til fellesareal på tak vil hver boenhet også ha egne private ballkonger på 5 m².



Figur 33: Felles takterrasse

3.10 Vegetasjon

Bestemmelsene i planen følger opp områdeplanens føringer og setter detaljerte føringer for hvordan terreng og vegetasjon skal tilpasses bebyggelse og bevares i anleggsperioden. Bestemmelsene har som hensikt å bevare området opprinnelige steds karakter og verdifulle trær.

3.11 Gangveger

For å få et helhetlig gangnettverk, anbefales det i utomhusplanen og i forbindelse med opparbeidelsen å koble dette prosjektet på utenforliggende turstier og skiløyper, herunder også muliggjøre forbindelse til fremtidige gangveger i kommende detaljplaner mot nord.



Figur 34: Illustrasjonsplan som viser et mer detaljert gangnettverk.



4 Konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert opp mot KU-forskriften. Tiltaket er i tråd med overordnede planer, og vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planområdet inneholder ikke verneområder, truede arter/naturtyper, eller lignende faktorer som vil utløse krav om KU. Tiltaket vurderes heller ikke å falle inn under noen punkter i forskriftens vedlegg I eller II, og skal derfor ikke konsekvensutredes. Alta kommune har i oppstartsmøte avklart at planen ikke omfattes av KU forskriften, og at det ikke stilles krav om utarbeidelse av KU i forbindelse med planarbeidet.



5 Virkninger av planforslaget

5.1 By- og stedsutvikling

Eksisterende forhold:

Området er i dag ubebygd. Planområdet befinner seg nær E6, men ligger også sentralt i forhold til Alta sentrum. Området ligger med nærhet til barnehage, skole, turområder og dagligvarebutikk. Eksisterende boligfelt ligger sørøst og sørvest for planområdet. Dagens områderegulering legger opp til kombinasjon av boligblokk og rekkehus som kobles på eksisterende infrastruktur for myke trafikanter.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltaket medfører bebyggelse i ubebygde naturområde, men med hensyn på å bevare kvaliteter i området. Boligfeltet vil ligge i nær tilknytning til friluft og natur, samtidig som det vil være et bynært område.

Vei og gang-/sykkelveier i detaljreguleringen kobler seg til eksisterende infrastruktur som vil gi god tilgjengelighet til sentrum og andre nærområder. Dette vil bidra til å øke tilgjengelighet for de omkringliggende boligfeltene til friluftsområdet i vest.

Området vil øke antall beboere som har gangavstand til sentrum i byen, og vil slik kunne være med å fremme en mer klimavennlig utvikling hvor man er mindre avhengig av bil.

5.2 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Planområdet er i dag et ubebygd friluftsområde med omkringliggende boligbebyggelse sør for E6. Boligene sør for planområdet er av varierende karakter og alder. Boligfelt sørvest består av eldre småhusbebyggelse og eneboliger på 1-2 etasjer med stående trekledning og saltak. Man finner også eneboligbebyggelse blandet med brun blokkbebyggelse på 2-3 etasjer med pulttak.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget

Prosjektet tar sikte på å sikre beste miljøpraksis, og at byggets miljøfotavtrykk blir så lavt som mulig. Bygget fremstår i modernistisk stil. Bygningsmassen i planforslaget er godt plassert i terrenget, har god estetisk utforming og underordner seg landskapet og naturen. Utvendig vil mørkebrune toner på trekledning samsvare godt med naturen og omgivelsene, i tråd med designhåndboken i områdereguleringen. Stående trekledning samsvarer med den tradisjonelle byggeskikken som er etablert i de eksisterende nabolagene. Bebyggelsen skal i tråd med designhåndboken ha saltak med skiftende mønretning fra bygg til bygg for å skape mer liv og rytme i taklandskapet.

5.3 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold:

Nærmeste grendelekeplass med tilhørende fotballbane ligger ved Komsa skole vest for planområdet. Skolen skal legges ned, men lekeplassen skal beholdes. Ellers er det gode



friluftsområder i skog og mark som kan benyttes til lek og rekreasjon. På vinterstid er det mulig å benytte opparbeidet skiløype i friluftsområdene.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

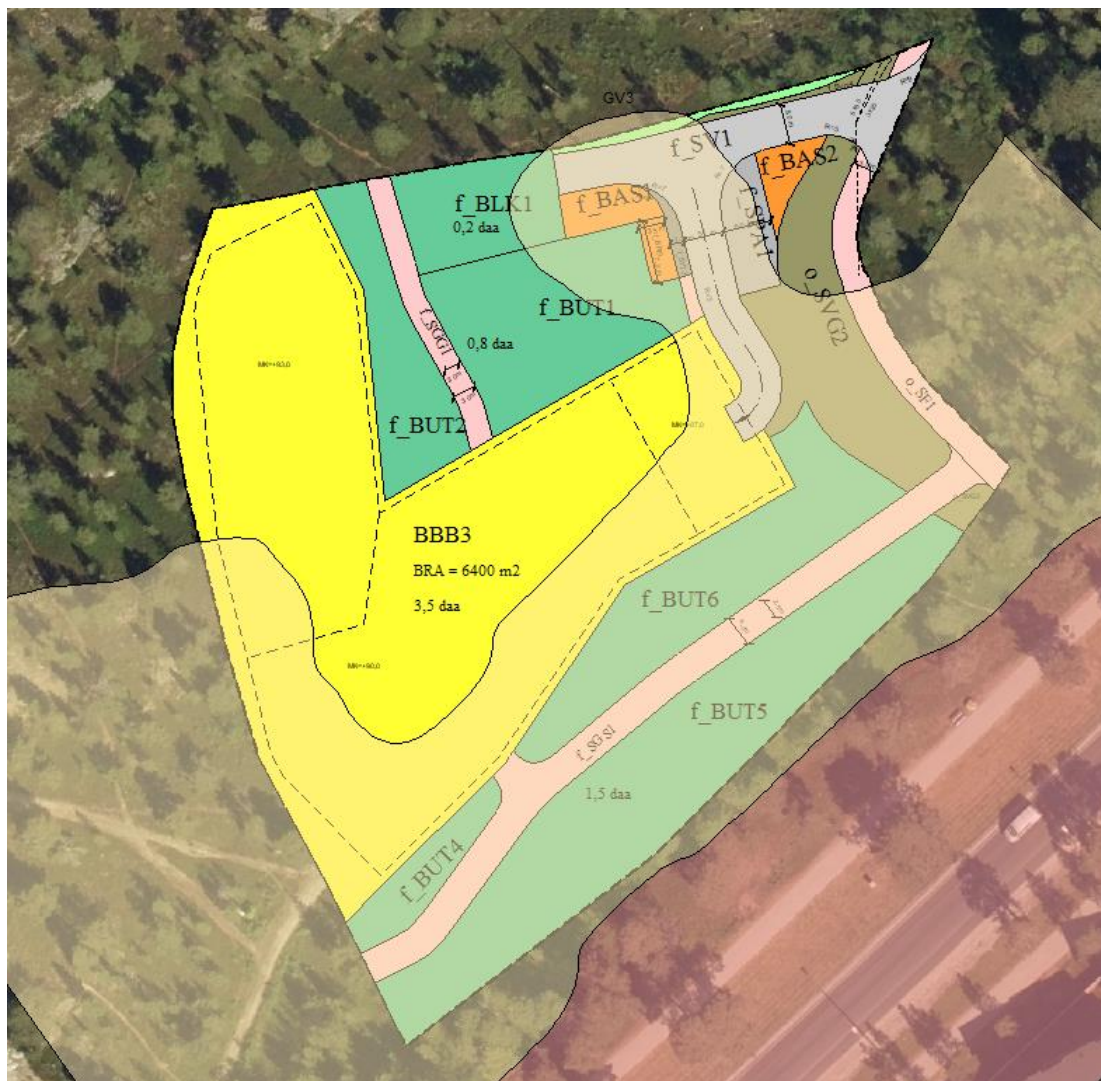
Utgangspunkt for krav til småbarnslekeplass er hentet fra lekeplassnormen til kommuneplanen. Denne sier at det for inntil 30 boenheter skal etableres småbarnslekeplass på minst 100 m² innen en avstand på 50 m fra bolig. Krav til småbarnslekeplass er i planforslaget tilfredsstilt i henhold til kravet. Ny småbarnslekeplass etableres i nærhet av uteoppholdsarealet på nordsiden av bygget.

Det totale arealet avsatt til uteoppholdsareal i planen er 155% av kravet fra kommuneplanen. Uteoppholdsareal som ligger innenfor akseptable støyverdier er lavere, og utgjør totalt 72% av kravet. Arealet på nordsiden av bygget vil kunne opparbeides med sitteplasser, grill og mindre ballbaner. Her kan ulike mennesker møtes på tvers av aldre, noe som kan føre til godt samhold i bofelleskapet. Sørsiden av bygget er også egnet som uteoppholdsareal, eksempelvis til å møtes til felles aktiviteter og grilling. På senhøst og vinterstid vil det være bedre solforhold her enn på nordsiden av bygget. Sørsiden vil ikke være like godt skjermet for støy, og det tilrettelegges derfor ikke for småbarnslekeplass på denne siden. Arealet kan likevel benyttes til ballaktivitet o.l., og det vil være muligheter for å oppnå noe støydemping med vegetasjon langs vegen. Øvrige arealer vest for bebyggelsen inngår ikke i plankartet, men vil fungere som ytterligere støysvake uteoppholdsarealer for nye beboere. Sett i helhet vil dermed beboere i planområdet ha tilgang på betydelige områder til opphold og rekreasjon.

Tabell 9: Utregning MUA sammenlignet med krav. Prosent av krav er regnet ut med utgangspunkt i uteoppholdsareal med akseptable støynivå

Uteoppholdsarealer (MUA) og lek jf.kommuneplan

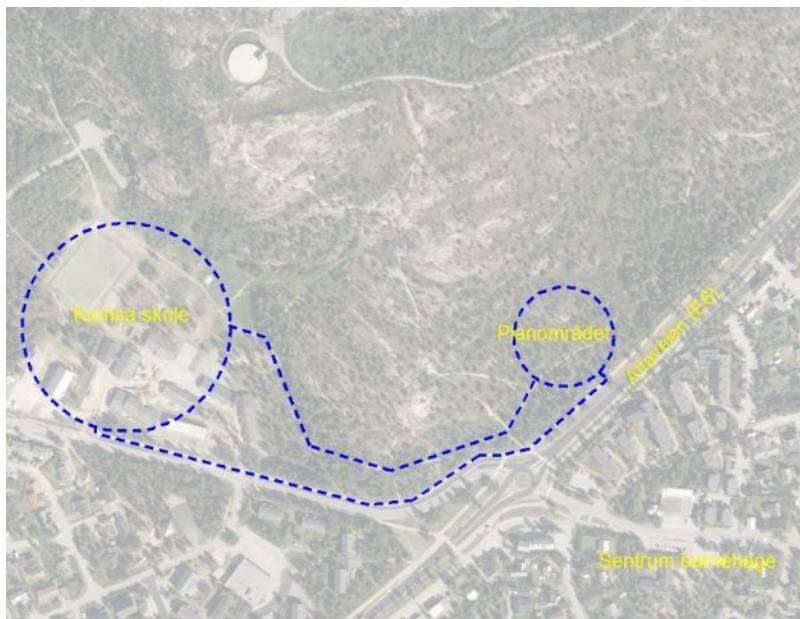
Formål	Krav [m ²]	Støyutsatt	Støysvakt	Totalt i planforslag	Støysvakt i prosent av krav	Totalt i prosent av krav
Småbarnslek	150	59	179	238	119 %	159 %
Sør for bebyggelse		452	0	452		
Nord for bebyggelse		141	629	770		
G/S-veg		412	107	519		
Felles uteoppholdsareal totalt	1125	1005	736	1741	65 %	155 %
Totalt uteopphold (inkl.sandlek)	1 275	1 064	915	1 979	72 %	155 %



Figur 35 – Kart som viser omrisset fra gul og rød støysone i støyrapporten over plankartet. Hoveduteoppholdsarealet på nordsiden av bebyggelsen er i hovedsak innenfor grenseverdier for gul støysone, mens arealet mot sør inngår i gul støysone. Areal i nord-vest er ikke støyutsatt.

Lekeplassen som planlegges vil ha gode solforhold og vil være skjermet for støy fra E6. Lekeplassen vil bestå av lekeapparater med kvalitet og i henhold til kommunal lekeplassnorm. Den er plassert i nærhet av hoveduteoppholdsområde, og foreldre kan ha godt oppsyn til barna herfra. Større barn i området kan benytte ny gangvei i planområdet eller sti gjennom skogen for å komme seg til Komsa skole hvor det er opparbeidet grendelekeplass, se Figur 37.

Friluftsområdene vil ligge tett på uteområdene rundt bebyggelsen og vil være en attraktiv lekearena for litt større barn. Nye stier og gangveier i planområdet er tenkt å knytte seg på eksisterende stier i friluftsområdet som skal sikre god tilgang til disse områdene fra boligområdet.



Figur 36: Tilgjengelighet fra planområdet til grendelegeplass

5.4 Demografiske forhold

Eksisterende forhold:

Området har innenfor områdeplanen ingen beboere i dag.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltaket tar sikte på å etablere 45 enheter i ulike størrelser. Tiltaket legger opp til variert demografi bestående av barnefamilier, unge voksne og eldre. Bofelleskap vil være et åpent sosialt kollektiv med sammensetning av mangfold av mennesker.

Som Tabell 10 viser vil boligtypene for det meste bestå av 2-roms leiligheter mellom 32-59 m². Disse leilighetsstørrelsene vil være best egnet for småbarnsfamilier, eldre, unge par og enslige. De resterende størrelsene vil bestå av 4-roms leiligheter på 80m² som vil være godt egnet til familier med eldre barn.

Tabell 10: Estimert beboerantall boligprosjektet vil medføre

Beboere per leilighet

Størrelse	BBB1	Beboer per enhet	Beboer total
32 m ²	14	2	28
45 m ²	17	2,5	43
59 m ²	9	2,5	23
80 m ²	5	4	20
Sum	45	45	113



5.5 Sosial infrastruktur

Eksisterende:

Det ligger to barnehager på motsatt side av E6 med tilkomst fra området via fotgjengerfelt over hovedveien med ca. 4 min gange. Alta ungdomsskole og Alta videregående samt kulturskole ligger i samme området som barnehagene med 6-8 min gange fra planområdet.

Komsa barneskole har god tilgjengelighet med ca. 4 min gange fra planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Utgangspunkt for beregningsgrunnlag er hentet fra områdeplanen.

Tabell 11: Utrekning for hvor mange barn per alderstrinn boligfeltet har behov for

Alderstrinn	Boenheter	barn per alderstrinn/100 boenheter	Barn per alderstrinn
Barnehage	98	5,0	4,9
Skoleplass	98	6,2	6

Tabell 12: Totale plasser nødvendig for området fordelt på alderstrinn

Alderstrinn	Barn per alderstrinn	Antall trinn/år	Totale plasser
Barnehageplass (1-5år)	4,9	5	24,5
Barneskole (1-7klasse)	6,2	7	43
Ungdomskole (8-10 klasse)	6,2	3	19

Utrekningene er et ca. estimat og tar ikke høyde for at boenhetene også kan bestå av familier uten barn.

Det er tiltenkt at prosjektet åpner mulighet for sosiale boliger som kommunen kan kjøpe til «leie-til-eie». Det er samtaler med Alta kommune om kjøp av inntil 10 enheter. Bofelleskap som legges opp i byggeprosjektet vil bestå av et bredt mangfold av mennesker, og vil være forebyggende for å forhindre ensomhet.

5.6 Folkehelse

Eksisterende forhold:

Området har i dag tilgang til stort skogsområde med turmuligheter som legger forutsetningene for å fremme god folkehelse samt forebygge dårlig helse blant barn og unge.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Området vil fortsette å ha god tilgjengelighet til friluftsområder, og vil ivareta mye av de eksisterende naturkvalitetene i planområdet. Beboerne vil ha god tilgang til friluftsområdet som kan benyttes til fotturer og skiturer som åpner for aktivitet hele året.

Tre som byggemateriale har vist seg å ha positive effekter på helse og livskvalitet. Materialet gir både økt luftkvalitet og godt innemiljø.

Forebyggende tiltak for å forhindre støv er nevnt i ROS-analyse: Avbøtende tiltak som nevnes er tette gjerder eller trær/vegetasjon ved E6, samt jevnlig støvreduserende drift som kosting og vasking. Bestemmelsene sikrer at eksisterende vegetasjon mot sør ivaretas. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å etablere noe ekstra vegetasjonsbelte.



5.7 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Området har god tilgang til friluftsområde med opparbeidet sti og lysløype. Nærmeste fjelltopp er Komsa. Eksisterende områdeanalyse for Lille-Komsa beskriver friluft i nærmere detalj.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Nye boenheter får meget god tilgang til flott natur. Gjenværende friluftsområde er relativt stort, og er en viktig kvalitet som vil bli bevart og skal kunne benyttes av beboere i området og utenfra. Tilgang til turløyper vil bli forbedret gjennom planforslaget. Bestemmelsene i planen sikrer at inngrep i naturen vil begrenses, og gjør at både terreng og natur vil være mest mulig intakt.

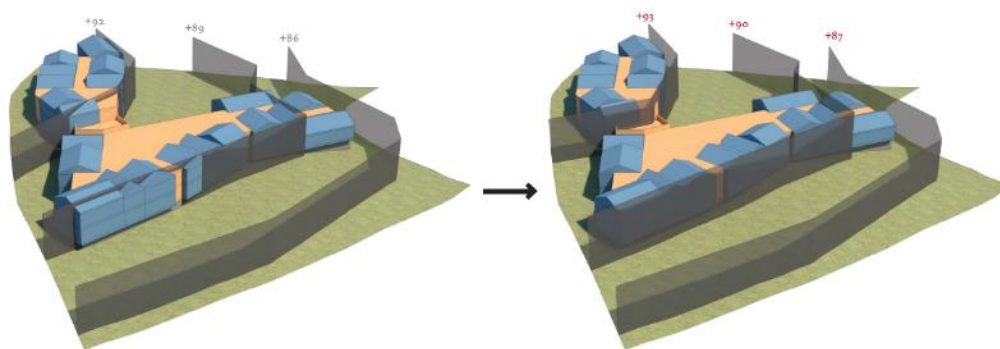
5.8 Landskap og natur

Eksisterende forhold:

Landskapet i og rundt planområdet består av skog med furu og spor av bjørk. Noen steder er det flekkvis torv og myr. Terrenget i planområdet stiger oppover fra ca. kote 80 m.o.h til ca. 86 m.o.h.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Detaljreguleringen tilpasser seg landskapet. Vurderinger gjort tidlig i prosessen har vist at man ved å åpne for 1 meter høyere mønehøyde enn i områdeplanen vil ny bebyggelse bedre kunne tilpasses terrenget. Som vist i Figur 37 vil denne endingen av mønehøyde medføre mindre konsekvenser for terrenget.



Figur 37: Virking av endret byggehøyde

Annen veggrunn i planen vil ha en mindre overlapping med vegetasjonsbeltet i områdeplanen. Dette skyldes at kjøreveien må plasseres så langt nord som mulig for å tilrettelegge for akseptable stigningsforhold. For utdypende beskrivelse av dette se kapittel 3.4.4.

5.9 Lokalklima



Eksisterende forhold:

Alta er lite vindutsatt, og planområdet ligger i le for dominerende vindretning.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Området er lite vindutsatt og tiltak for å sikre gode klimatiske forhold er derfor mindre relevant, men vegetasjon som bevarer og bebyggelsens utforming vil gi noe ly for vind. Solforholdene er gode se kap. 3.9.

5.10 Miljøvennlig energiforsyning

Eksisterende forhold:

Altas fjernvarmeanlegg ligger sør for planområdet, på motsatt side av E6. Planområdet ligger utenfor konsesjonsgrensen, og prosjektet skal derfor ikke koples på eksisterende fjernvarmeanlegg.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Utbyggingen vil etableres med vannbåren varme som gjør prosjektet fleksibelt i forhold til valg av energikilde. Vannbåren varme kan knyttes til både varmepumpe, nærvarmeanlegg eller fjernvarmeanlegg.

5.11 Naturressurser

Eksisterende forhold:

Området er et naturområde som benyttes til friluft og det er ikke jaktområde eller uttaksområder for masser eller skog innenfor feltet.

Virkning:

Ingen resurser er oppgitt i området og utbyggingen vil ikke forårsake noen skader på naturressurser med forbehold om at det ikke kommer nye opplysninger.

5.12 Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)

Eksisterende forhold

Planområdet er ikke av interesse for verken jordbruk, skogbruk eller reindrift.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det vil ikke forårsake konsekvenser eller endringer for jordbruk, skogbruk eller reindrift.

5.13 Risiko- og sårbarhet

Ros-analysen er utarbeidet av Rambøll. ROS-analysen trekker frem temaene

- Støy
- Støv

Hoveduteoppholdsområde har som følge av utformingen og plasseringen av bygget god skjerming mot støy. Området på sørvestlig side vil imidlertid ha støy over 55 dB, se Figur 38. Fasader mot sør er derimot støyutsatt. Støyreducerende tiltak er i støyanalysen foreslått å



være innglassing av balkonger, og bruk av dempet fasade for alle boenheter med fasade innenfor gul støysone. Avbøtende tiltak fra støyrapporten er tatt inn i bestemmelsene.



Figur 38: Oversikt over støysoner etter utbygging

Støvreduserende tiltak nevnes i utredningen å være vegetasjon i form av trær. Mellom E6 og ny bebyggelse er det i dag en del eksisterende trær og vegetasjon, og det er derfor ikke foreslått ytterligere avbøtende tiltak i planen.

5.14 Samiske interesser

Eksisterende forhold:

Området er ikke i bruk som reinbeite og det er ikke fremmet interesser i området som bærer bud om samiske interesser her. Området er befart av Fylkeskommunen og Sametinget og etter dette frigitt.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

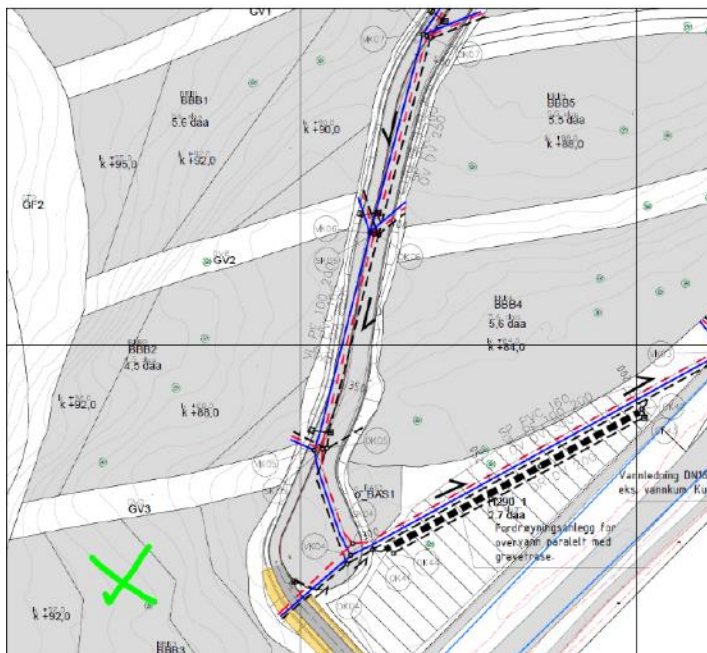
Prosjektet vil ikke ha negative konsekvenser for samiske interesser.

5.15 Teknisk infrastruktur

Eksisterende forhold:

VAO-rammeplan er utarbeidet av Rambøll. Etablert vannledning, spillvannsledning og overvannsledning ligger klar for tilkobling til BBB3 feltet, se Figur 39. Viktigste punkter i rapporten er:

- Vannforsyning er tilrettelagt for tilkobling inn i området
- Kapasitet på brannvann er dekket tilfredsstillende (50 l/s), men nærhet til hovedangrepsveg må avklares i nærmere detaljprosjektering, og brannhydrant må etableres.
- Fordrøyningsanlegg som ligger utenfor planområdet i hensynsone H290_1 i områdeplan, er dimensjonert for også å ivareta fordrøyningsbehovet fra BBB3.
- Anbefaling i forhold til flomveier er skissert, men må detaljprosjektertes nærmere.

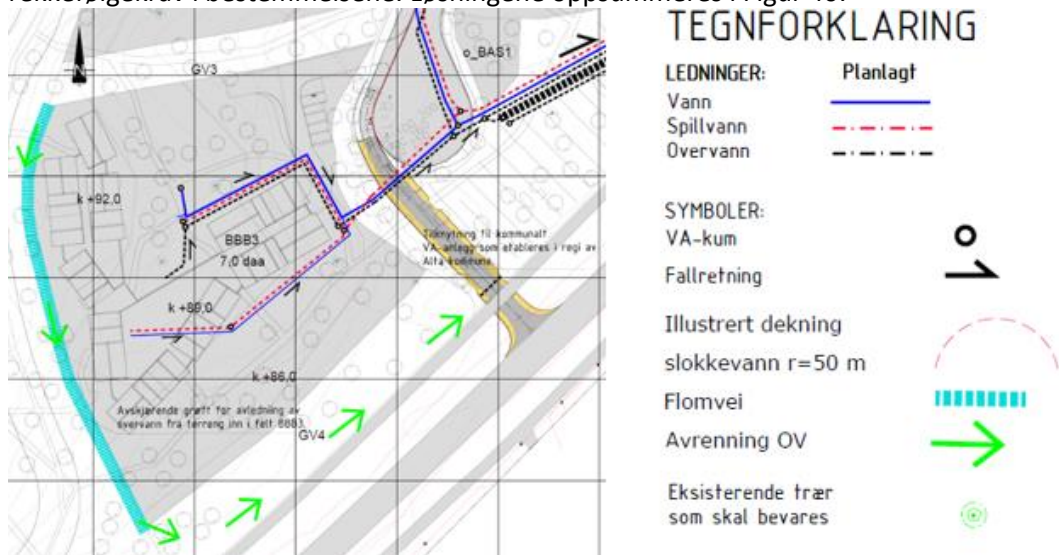


Figur 39: Viser VL, SP og OV - ledninger tilrettelagt i området. BBB3 felt avmerket med grønt kryss

Rekkefølgebestemmelsene setter krav om at tiltakene som er nevnt i rapporten skal være etablert før igangsettelsestillatelse kan gis.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Løsning for overvann, vannforsyning og spillvann sikres gjennomført ved hjelp av rekkefølgekrav i bestemmelsene. Løsningene oppsummeres i Figur 40.



Figur 40: Illustrasjon av løsning for tilkobling av BBB3 feltet fra VAO-rammeplan.

5.16 Trafikkforhold

Eksisterende forhold:

Innkjøring til planområdet skjer via Komsahøyden med fartsgrense 30km/t og E6 med fartsgrense 50km/t. Dagens ÅDT på E6 er 10200 hvor 10% utgjør tungtrafikk. Nærmeste

busstopp ligger nordøst og sørvest. Dagens kollektivstopp i nordøst er foreslått flyttet i områdeplanen.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tilknytning til områdeplanens vegsystem er lagt inn fra nordøst i planområdet for å sikre tilfredsstillende stigning i det relativt bratte terrenget.

Gang- og sykkelveg i sør og kjøreveg i nord er i planforslaget separert til fordel for trafiksikkerhet for myke trafikanter. De fleste gående inn til området vil komme fra gang- og sykkelvegen langs E6 i sør. Gang- og sykkelvegen i planforslaget gir forbedret tilgjengelighet fra planområdet til Alta sentrum, Komsa skole og busstoppet som ligger ved E6.



Figur 41 – Tilknytning til parkeringskjeller med bil (blå pil) og gange/sykel (rød pil)

Norm for parkering er i tråd med områdeplanens føringer. Se Tabell 13. Sykkelparkeringene i utregning gjelder bare innvendige parkeringer. Ekstra sykkelparkering kan også bli etablert på vestsiden av bygget.

Tabell 13: Utregning parkering

Parkeringskrav

	Bil		Sykkel	
	Krav	Tiltak	Krav	Tiltak
Bolig inkl.gjest	48	45	90	90
Bildeling	0	5		
Sum	48	45+5	90	90



5.17 Universell utforming

Eksisterende forhold:

Planområdet har relativt bratt terreng, og er i dag ikke tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det vil bli etablert heis inne i bygget for å komme seg fra parkeringskjeller til øvrige etasjer. Det vil derfor være mulig å enkelt komme seg ut til hoveduteoppholdsområde og lekeplassen fra hovedinngang på nordsiden. Lekeplassen skal utformes universelt og være utstyrt med bord tilpasset rullestolbrukere. I parkeringskjeller er det lagt opp til 2 stk. HC-parkering.

5.18 Verneverdier

Eksisterende:

Innenfor planområdet er det ikke kartlagt noen rødliste arter eller spesielt verdifulle naturtyper.

Nord for BBB3 ligger områdefredning for Komsa (kultur og landskapsvern). Fylkeskommunen har derfor gitt merknad om at man i utforming og plassering av bebyggelsen må ta hensyn til fredningsområdet. Dette fordi at boligområdene ikke skal bli sjenerende for oppfattelsen av landskapet. Boligområdene må tilpasses terrenget, og det må tas hensyn til høyde, møneretning, bebyggelsesgrenser og byggetetthet, der landskapet må være en sentral premissleverandør. Dette for å unngå brytninger og store endringer i opplevelsen av landskapsrommet, og for å begrense skjemming av det fredete området i Komsa.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget forholder seg til allerede vedtatt områdeplan som har vært på høring tidligere.

5.19 Gjennomføring

5.19.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Viktige rekkefølgekrav i bestemmelsene er oppsummert under:

Før igangsettelse til boligbebyggelse gis skal følgende rekkefølgekrav være oppfylt:

- Utarbeidet utomhusplan og teknisk vegplan.
- Samlevei vist med feltnavn o_SKV1 med tilhørende infrastruktur i områdeplan for Lille-Komsa være ferdig opparbeidet.
- Dokumentert tilstrekkelig brannvannsdekning for planområdet.

Før brukstillatelse til boligbebyggelse gis skal følgende rekkefølgekrav være oppfylt:

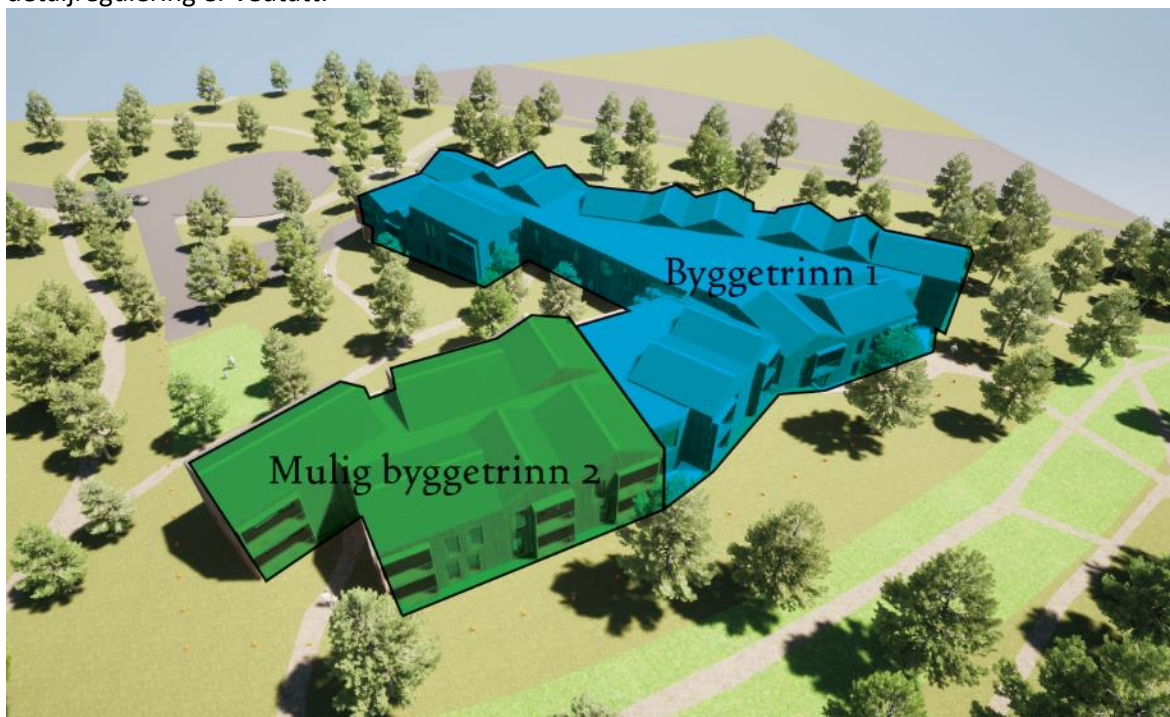
- Renovasjonsanlegg (f_BRE1), atkomstveg (f_SV1), gjesteparkering (f_SPA1), snøopplag (f_BAS1-2) og oppstillingsplass for renovasjonsbil (f_SVT3) skal være ferdig opparbeidet i tråd med vegteknisk plan.
- Vann, avløp og overvann med landskapsmessig bearbeidelse skal være opparbeidet



- Overordnet vann og avløpsløsning, inkludert overvannsløsning med fordrøyningsbasseng være opparbeidet i tråd med områdeplan for Lille-Komsa, og i tråd med anbefalingene i VAO-rammeplan.
- Det skal være dokumentert tilstrekkelig brannvannsdekning. Tilstrekkelig antall brannkummer/brannhydranter for å tilfredsstille kravet om maks 50 m fra hovedangrepsveg skal være etablert innenfor planområdet.
- Senest sommersesongen etter brukstillatelse er innvilget skal småbarnslek (f_BLK1) gangvei (f_SGG1) gang-/sykkelvei (f_SGS1) og uteoppholdsareal (f_BUT1-6) være ferdig opparbeidet i tråd med utomhusplan

5.19.2 Tidsplan for gjennomføring

Bygget vil i utgangspunktet bli gjennomført som ett byggetrinn. Det tillates opp til to byggetrinn. Det er ønskelig å starte arbeid med videre prosjektering og bygging så snart detaljregulering er vedtatt.



Figur 42 - Mulig oppdeling i byggetrinn 1 og 2

5.19.3 Utbyggingsavtale

I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det varslet om oppstart av arbeid med utarbeidelse av utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen vil bli utformet underveis i planprosessen.



6 Planprosess og medvirkning

6.1 Om planprosessen

Oppstartsmøtet med Alta kommune ble avholdt 07.04.21. Utover vanlige temaer pekte kommunen i oppstartsmøtet blant annet på plassering av lekeplasser, justering i antall boenheter og muligheten for gode boenheter på vestsiden av bygningen.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt til offentlige og private interessenter og annonsert i Altaposten den 03.06.2021. Frist for innspill ble satt til 05.07.2021. Sammen med varslingsbrev og kartutsnitt, bestod høringsmaterialet av konkurranseprogrammet til prosjektet og et referat fra oppstartsmøtet med kommunen.

6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling

Alle merknader er oppsummert i eget vedlegg som er vedlagt planforslaget. Kort oppsummert er de viktigste problemstillingene som er adressert i høringen/offentlig ettersyn følgende:

Statlige myndigheter

De statlige myndighetene er i sine merknader hovedsakelig opptatt av bærekraft, den regulerte vegen i områdeplanen og hensyn til flytrafikk i området. Aktuelle innspill er innarbeidet i planforslaget.

Regionale og kommunale myndigheter

De aktuelle myndighetene er i sine merknader hovedsakelig opptatt av at det tas hensyn til trafiksikkerhet, støy, bærekraft og kulturminner. Innspillene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget.

Private parter

Ingen private parter har fremmed merknader til tiltaket.



7 Begrunnelse for valgte løsninger

Begrunnelse for valgt løsning

Den valgte løsningen samsvarer med konkurransegrunnlaget som ble utlyst av Alta kommune. Prosjektet tar også hensyn til samtlige krav gitt i områderegulering og KPA for Alta. Tiltaket er i samsvar med overordnede bærekraftige mål fra nasjonale og internasjonale organisasjoner.

Bærekraft og miljø:

Bærekrafts-satsing og miljøprofil for ny bebyggelse på BBB3 skal være ambisiøs og spesielt tilpasset prosjektets egenart. Målet er en helhetlig og systematisk tilnærming hvor tiltakene er forankret i prosjektets arkitektur og funksjon. Målet er å sikre at beste miljøpraksis blir innarbeidet i bygget, slik at målsetningen om å redusere bygningers påvirkning på miljø bli oppnådd.

Viktige punkter for å sikre en bærekraftig utvikling av felt BBB3 på Lille Komsa:

1. Materialbruk og tre.

Det skal brukes tre som hovedmateriale. dette gir synlige, pustende treoverflater i alle boliger og fellesarealer. Utvendige overflater vil også hovedsakelig være ubehandlet tre kledning. Fokus på materialer og høy andel (lokalt) tre som materiale er en av de viktigste grepene man kan gjøre for å sikre så små klimagassutslipp som mulig, i et livsløpsperspektiv.

2. Miljøbevisste løsninger for energi, inn klima og dagslys.

Ut over fokus på tre-bruk er prosjektet planlagt med desentralisert ventilasjon, halv-klimatiserte soner og fleksible energibærere. (vannbåren varme) Slik sikres både aktive og passive tiltak for at prosjektet kan oppnå målet om «beste miljøpraksis».

3. Grønn-blå faktor og biologisk mangfold.

Prosjektet er planlagt med en svært skånsom og tilpasset utbygging ift. eksisterende terreng og vegetasjon, og følger opp det ambisiøse nivået som allerede er lagt i gjeldende områdeplan. Prosjektet er planlagt for å utnytte, bevare og vise frem mest mulig av de eksisterende kvalitetene på tomten. Det legges opp til minst mulig inngrep på tomten, slik at lokalmiljø bevares.

4. Redusert forbruk, gjenbruk og sirkularitet.

Gjennom nøye planlegging, og prosjektutvikling gjennom konkurranse, har prosjektet sikret best mulig utnyttelse av ressurser, minst mulig fotavtrykk på (lokal) miljø og muligheter for å bygge mindre og samtidig få mer. Å redusere forbruk, dvs. redusere antall m² utbygd, er ett av de viktigste grepene man kan gjør for å oppnå miljømålene.

5. Fleksibilitet og robusthet.

Prosjektet er planlagt med stor fleksibilitet og ulike rom/bolig/arealstørrelser, slik at det kan utvikles og tilpasse seg fremtidig bruk best mulig. Dette er i seg selv både robust og bærekraftig, siden man da unngår senere inngrep/ombygginger, og får mest mulig igjen for den innsatsen man legger i prosjektet fra start.

6. Sosial bærekraft, bofelleskap og deleløsninger.

Sosial bærekraft er ett av hovedfokusene i prosjektet. Å motvirke utenforskap og legge opp til deling og økt livskvalitet, samtidig som man reduserer arealbruk, er en av hovedmomentene i prosjektet. Gjennom dette prosjektet kan man få mer igjen for mindre innsats, både bygningsmessig, ved å bygge færre m² pr. person og samfunnsmessig ved at prosjektet vil legge opp til deling, gjenbruk og økt livsglede.



7. Det skal utarbeides klimagassregnskap for tiltaket, og det skal i prosjekteringsfasen vurderes om bygget skal miljøsertifiseres.

Flere av FNs mål har blitt brukt som en retningsgiver for å forsikre en bærekraftig utvikling av BBB3 på Lille Komsa:

Mål 3 - God helse og livskvalitet

Boliger oppført i tre har en positiv påvirkning på luftkvalitet og innemiljø. Viktig å ta beviste valg av leverandører og materialer. Bofelleskap er et godt redskap for å minske ensomhet og oppmuntre til diversitet.

Mål 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Alta opplever for tiden stor tilflytning og økt etterspørsel etter boliger. Det er ønskelig å fortette rundt sentrum og ikke utvide byens grenser. Viktig med variert tilbud av leiligheter som skaper interesse fra flere mulige beboere. Forslagets nærhet til Alta sentrum gir enkel tilgang til byens tilbud, arbeidssteder, utdanning og kollektivtrafikk.

Mål 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon

For å sikre gode levekår for nåværende og fremtidige generasjoner må også hver enkelt forbruker endre livsstil. Det innebærer å minske ressursbruken, miljøødeleggelsen og klimautslippene som et samfunn og som enkeltperson. Bofelleskap bidrar i stor grad til å oppfordre til å dele mer, bo litt mindre og bruke kollektivtilbud.

Mål 13 - Stoppe klimaendringene

Mengden klimagasser fortsetter å øke og klimaendringene skjer raskere enn antatt. Effektene av klimaendringene er synlige over hele verden.

Styrke enkeltpersoners og institusjoners evne til å motvirke, tilpasse seg og redusere konsekvensene av klimaendringer og deres evne til tidlig varsling, samt styrke kunnskapen og bevisstgjøringen om dette.

Mål 15 - Livet på landet

Norge har mye natur i forhold til mennesker, og mange gode økosystemer i dag. Likevel er det viktig for Norge å passe på at naturen vi har i dag ikke blir ødelagt.

Biologisk mangfold, insektshotell, urban farming er bare få mindre grep som hjelper i det store bildet. I tillegg ønsker prosjektet å bevare så mye som mulig av eksisterende vegetasjon og spille på kvalitetene til prosjektet i forhold kort avstand til Alta sentrum.



VEDLEGG

- Plankart vertikalnivå 2 m/tegnforklaring - datert 01.06.2022
- Plankart vertikalnivå 1 m/tegnforklaring - datert 01.10.2021
- Bestemmelser i PDF - datert 01.06.2022
- Referat fra oppstartsmøtet – møtedato 07.04.2021
- Oppsummering av merknader – høringsfrist 05.07.21
- Forenklet ROS-analyse – datert 10.09.2021
- Støyrappport – datert 07.09.2021
- VAO-rammeplan – datert 16.09.2021
- Vedlegg til VAO-rammeplan
- Plankart vertikalnivå 2 på ortofoto
- **Illustrasjonsplan – datert 07.09.2021**
- Illustrasjonsmateriale - datert 07.09.2021