PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Kongleveien 35

Planident: 5403-20210008 **Vedtaksdato: 09.05.2023**

Arkivsak: 2021/5285

Alta kommune

alta.kommune.no

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 4
1.1 Bakgrunn 4
1.2 Om forslagsstiller 4
2 Planområdet 5
2.1 Oversiktskart 5
2.2 Dagens bruk 5
2.3 Planstatus 7
2.4 Eiendomsforhold 8
2.4.1 Eiendomskart 8
2.4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter 9
3 Planforslaget 10
3.1 Planens intensjon 10
3.2 Planens dokumenter 10
3.3 Planavgrensning 10
3.4 Reguleringsformål 11
3.4.1 Helse-/omsorgsinstitusjon (o_HOM1-2) 12
3.4.2 Energianlegg (o_EA) 13
3.4.3 Grønnstruktur: underformål grønnstruktur (o_G) 13
3.4.4 Grønnstruktur: underformål vegetasjonsskjerm (o_VS) 13
3.4.5 Hensynsone (H310) 13
3.4.6 Hensynsone (H370) 14
4 Konsekvensutredning 14
5 Virkninger av planforslaget 14
5.1 By- og stedsutvikling 14
5.2 Byggeskikk og estetikk 15
5.3 Barn og unges interesser 16
5.4 Demografiske forhold 17
5.5 Sosial infrastruktur 17
5.6 Folkehelse 18
5.7 Friluftsliv 18
5.8 Landskap og natur 18

5.9 Lokalklima 22
5.10 Miljøvennlig energiforsyning 24
5.11 Naturressurser 24
5.12 Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift) 24
5.13 Risiko- og sårbarhet 24
5.14 Samiske interesser 25
5.15 Teknisk infrastruktur 25
5.16 Trafikkforhold 27
5.17 Parkering 27
5.18 Universell utforming 28
5.19 Verneverdier 28
5.20 Gjennomføring 29
5.20.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav 29
5.20.2 Tidsplan for gjennomføring 29
5.20.3 Utbyggingsavtale 29
6 Planprosess og medvirkning 29
6.1 Om planprosessen 29
6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling 30
6.3 Dialogmøter 30
6.4 Offentlig ettersyn 32
6.5 Endringer etter offentlig ettersyn 32
7 Begrunnelse for valgte løsninger 32
VEDLEGG 37

1. **Referat fra oppstartsmøte**
2. **Oppsummering av innspill**
3. **ROS-analyse**
4. **Overordnet notat - Veg**
5. **Overordnet notat – VA med overvann**
6. **Overordnede premisser for geoteknisk prosjektering**
7. **Tilstandsvurdering med kostnadsestimat**
8. **Referat fra dialogmøter med Troms og Finnmark fylkeskommune**
9. **Referater fra medvirkningsprosess med naboer til planområdet**
10. **VAO-plan**

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Alta kommune har vedtatt å etablere et omsorgstilbud i Kongleveien 35, nordøst for Alta sentrum i Alta kommune. Omsorgstilbudet omfatter både omsorgsboliger og Foyer-botilbud. HRP AS er engasjert av Alta kommune til å utarbeide en detaljreguleringsplan for å sikre det juridiske grunnlaget for etablering av tiltakene.

Hensikten med reguleringsplanen er følgelig å legge til rette for etablering av omsorgsboliger og Foyer-botilbud innenfor gr.nr/br.nr 29/47, Kongleveien 35. Området skal i denne forbindelse også tilrettelegges med tilhørende parkering, samferdselsanlegg og uteoppholdsareal. Eiendommen er per i dag bebygd med ett bygg som er omgjort til omsorgsbygg. Over tid har bygget blitt lite vedlikeholdt og er nå i dårlig forfatning som tilsier at bygget bør rives. Ved sanering vil store deler av tomten fristilles, og tomtearealet vil kunne utnyttes på en mer effektiv og hensiktsmessig måte.

Arealbehovet til brukerne er vesentlig mindre enn eksisterende bygningsareal og vil dekke et behov for 6 leiligheter og egen personalenhet for omsorgsboliger.

I tillegg til vanlige omsorgsboliger ønsker kommunen etablering av et Foyer-botilbud med 10-12 boenheter på eiendommen. Foyer er et botilbud med integrerte støtteordninger til bostedsløse unge i alderen 16-24 år som er i overgangen til et selvstendig voksenliv. Med et slikt kombinert formål av offentlige helse- og omsorgstjenester vil planen dermed kunne bidra til å oppnå bedre utnyttelse av den kommunale eiendommen gnr. 29, bnr. 47 og øke tilbudet i kommunen. Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til andre offentlige tjenester og funksjoner, og gjøre seg dermed godt egnet til kommende formål.

1.2 Om forslagsstiller

Forslagstiller er Alta kommune ved avdeling for kommunale bygg. Forslagstillers kontaktperson har vært prosjektleder Kathrine Skau.

Tiltakshaver:

Kommunenr:	5403
Firma:	Alta kommune/Kommunale bygg
Adresse:	Boks 1403, 9506 Alta
Kontaktperson:	Kathrine Skau
E-post:	Kathrine.Skau@alta.kommune.no
Telefonnr:	995 00 727
Berørte eiendommer:	Gnr. 29 bnr. 47 (AK)

Konsulent:

Org.nr:	988 889 245
Firma:	HRP AS
Adresse:	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Kontaktperson:	Hernan Vasquez, oppdragsleder
E-post:	hva@hrprosjekt.no
Telefon nr:	993 81 015

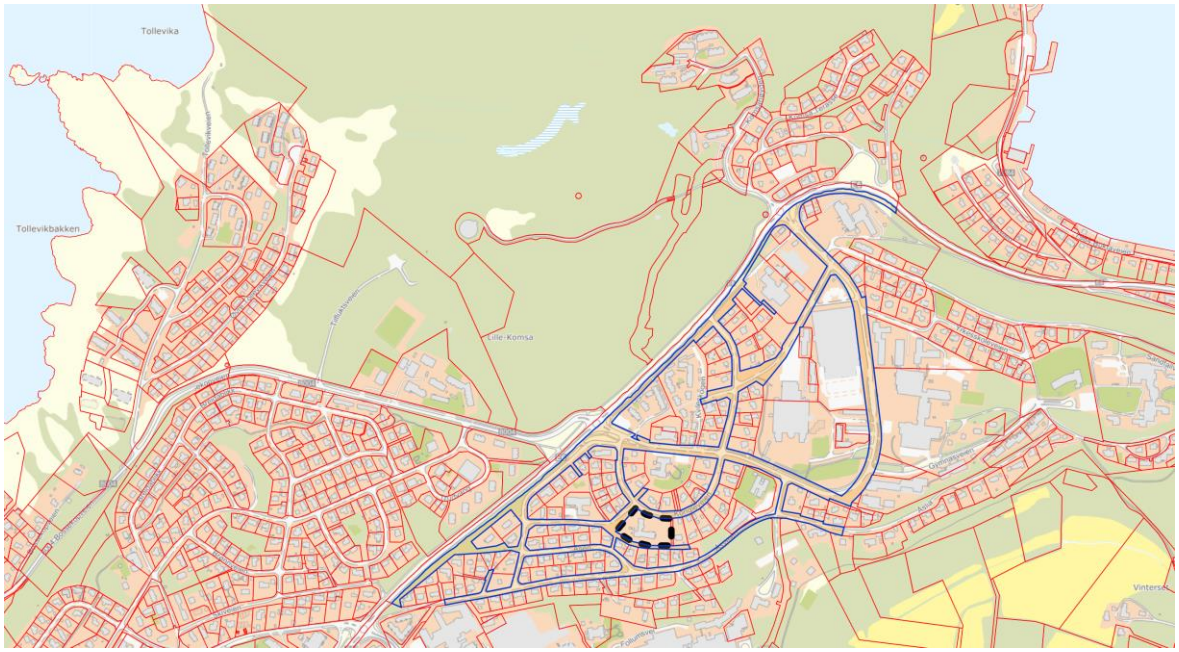
Kontaktperson: Beathe Gillebo, arealplanlegger
E-post: bgi@hrprosjekt.no
Telefon nr: 92 64 04 54

2 Planområdet

2.1 Oversiktskart

Planområdet ligger nordøst for Alta sentrum og har umiddelbar tilgang til offentlige tjenester og andre sentrumsnære tilbud.

Planområdet er markert i oversiktskartet under.



Figur 1. Oversiktskart med plassering av planområdet (svart stiplet linje).

2.2 Dagens bruk

I dag består området av omsorgsboliger tilpasset til den gamle sykestua. Det er to adkomster til området ellers er store asfalterte flater i nord. Dagens bygg er bygget etter krigen og tilbygget i diverse perioder.

Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende eneboliger med unntak av Sentrum barnehage og et nærings-/kontorbygg lenger øst ved Kongleveien 45.

Bildet nedenfor viser ortofoto av planområdet med tilgrensende eiendommer der planens avgrensning er markert med svart stiplet linje.

Figur 2. Ortofoto med planområdet (svart stiplet linje).

Planområdet omfatter en romslig tomt med to inn-/utkjøringer fra Kongleveien og gode parkeringsforhold. Det er stor høydeforskjell hva gjelder eiendommene mot sør, men ellers er terrenget innenfor planområdet tilnærmet flatt og egner seg godt til uteaktiviteter for folk.

Figur 3. Deler av utearealer.

Figur 4. Eksisterende adkomst og utearealer.

Figur 5. Eksisterende adkomst og bebyggelse.

2.3 Planstatus

Statlige planretningslinjer (SPR), og Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Gjeldende overordnede planer:

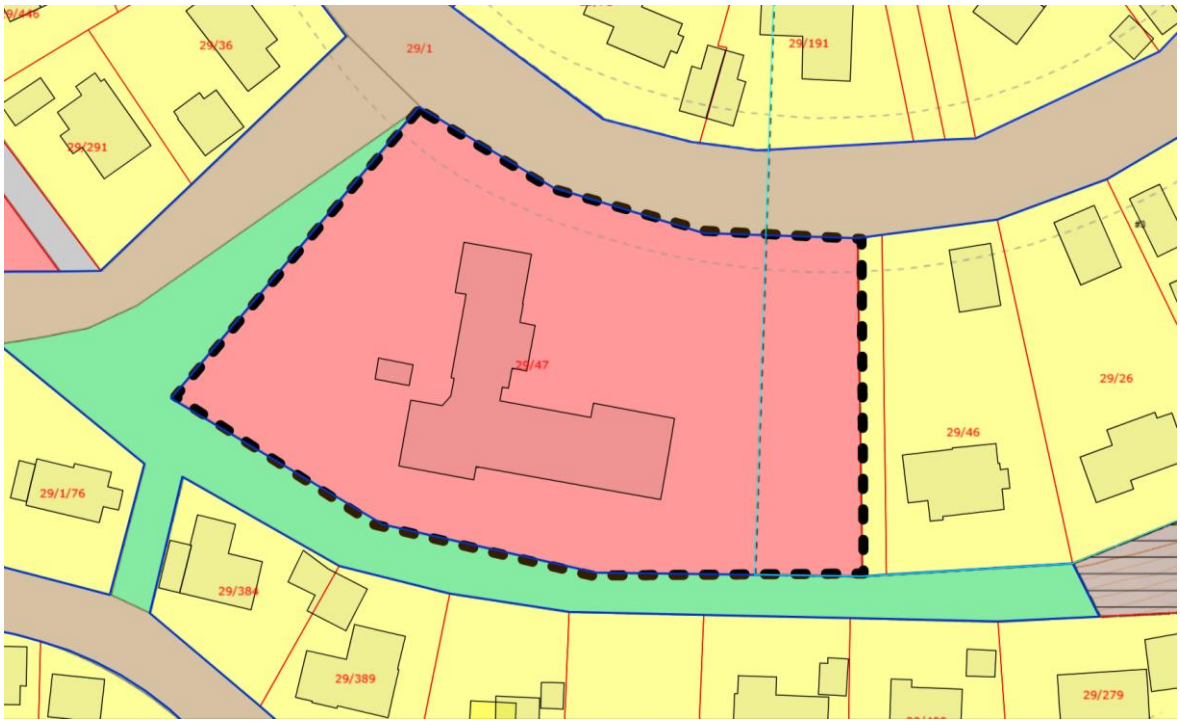
- I samfunnsdelen til kommuneplanen for Alta 2015-2027 «Alta vil» blir godt miljø og bærekraft trukket frem som sentrale elementer i Altas videre utvikling. Ellers skal fremtidige tiltak bidra til å bygge byen innover og styrke tresenterstrukturen.
- Kommuneplanens arealdel 2019-2040 (PlanID: 2017001), vedtatt 15.02.2021 er gjeldende tomt avsatt til offentlig eller privattjenesyting (BOP304).
- Kommunedelplan for boligpolitikk 2019–2031, vedtatt 18.06.2019.

Østre del av planområde, betegnet #3, er underlagt bestemmelser for utbyggingsvolum og funksjon, hvilket innebærer følgende: «*Det skal ikke fortettes med flere bygninger og eksisterende bebyggelsesstruktur (høyder, plassering og volum) skal bevares».*

Hele planområdet ligger innenfor sikringssone (H190) PL Sikring Avinor, der høyderestriksjoner for Alta lufthavn gjør seg gjeldende.

Av Kommunedelplan for boligpolitikk 2019–2031, vedtatt 18.06.2019, fremkommer det at det er knapphet på boliger som tildeles ut fra boligsosiale kriterier som dette planforslaget åpner for å tilføre flere av. Planområdet er ellers ikke regulert.

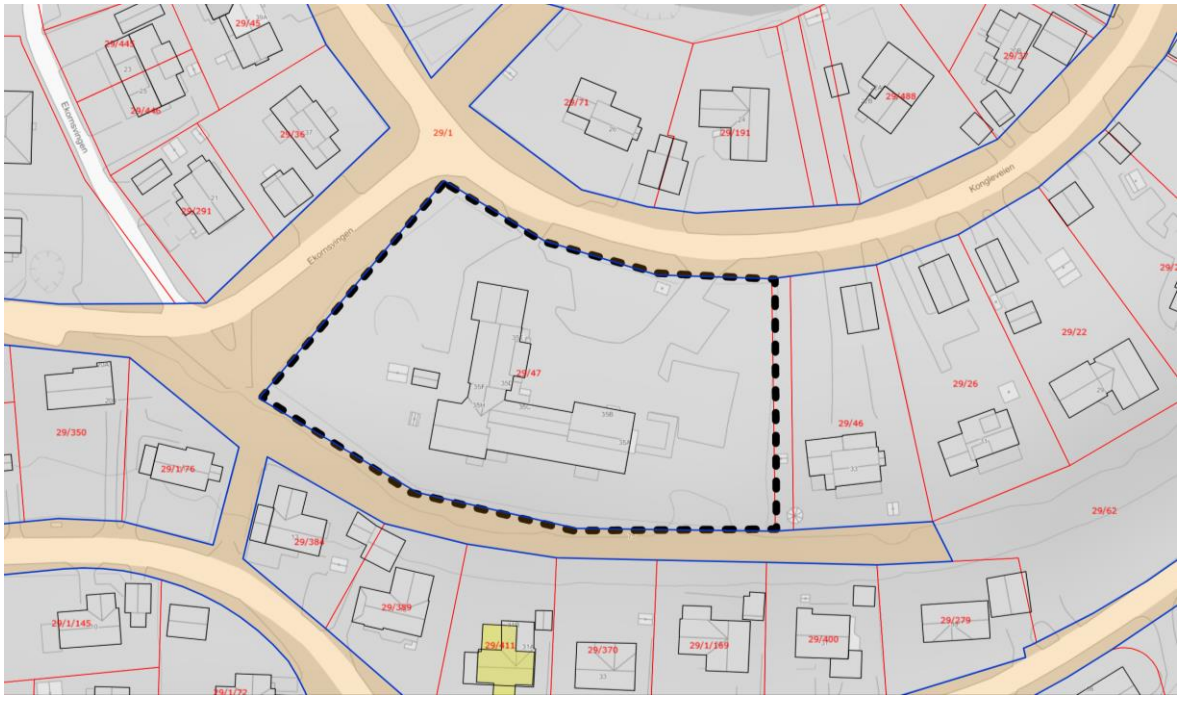
Bildet under viser gjeldende kommuneplan der avgrensning til planforslaget er angitt med svart stiplet linje.



Figur 6. Planstatus. Svart stiplet linje viser planavgrensning til ny plan. Smal stiplet linje er grense for bestemmelses område i KP (#3).

2.4 Eiendomsforhold

2.4.1 Eiendomskart



Figur 7. Kartutsnitt som viser eiendomsgrenser i området. Planavgrensning er innenfor markert område.

2.4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

EIENDOM GNR/BNR	HJEMMELSHAVERE	AREAL M^2	DAGENS PLANSTATUS	FORESLÅTT PLANSTATUS
Direkte berørte eiendommer				
29/1 (del av)	FeFo - Finnmarkseiendommen	1116	Grønnstruktur-nåværende Veg - nåværende	Veg (o_V, turdrag (o_TD) og annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-o_AVG2)
29/47	Alta kommune	5678	Offentlig eller privat tjenesteyting – nåværende (BOP304)	Offentlig helse-/og omsorgsinstitusjon (o_HOM1, o_HOM2), og energianlegg (o_EA)
Sum planområde		6794		
Naboeiendommer (ikke del av planområdet)				
29/1/76	Aud Kirsten A Innjord	664	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/384	Lise Lydersen Svenn Vidar Lydersen	622	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/389	Espen Bernhard Bjørnø	752	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/411	Even Sønvisen Gunnes	898	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/370	Joakim Daniloff Jonas	847	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/1/169	Cathrine Renate Hammari	874	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/400	Otto Håpnes	809	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/213	Alta kommune	220	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/46	Kjetil Ryan	1373	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/1	FeFo - Finnmarkseiendommen	83373	Blå/grønnstruktur – nåværende Veg - nåværende	Uendret
29/191	Christel Benedicte Eriksen	1015	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/71	Egil Severin Myklebust	1285	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/36	Karstein Arnfinn Selnes	886	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/291	Gunn Karin Selnes Larsen	682	Boligbebyggelse - nåværende	Uendret
29/301	Finnmarkseiendommen	2718	Veg - Nåværende	Uendret

3 Planforslaget

3.1 Planens intensjon

Hensikten med planen er å oppnå bedre utnyttelse av den kommunale eiendommen gnr. 29, bnr. 47. Eiendommen er bebygd med et stort omsorgsbygg, men tilstanden til eksisterende bygningsmasse er av en så dårlig forfatning at bygget bør rives. Ved sanering vil store deler av tomten fristilles, og tomtearealet kan da utnyttes på en mer effektiv og hensiktsmessig måte.

Kommunes arealbehov for omsorgsboliger er mindre enn dagens bygningsareal og ny bebyggelse kan dermed reduseres vesentlig og være mer effektivt utnyttet. Brukerne av eksisterende omsorgsbygg vil bli flyttet til ny bebyggelse. Behovet er vurdert til 6 leiligheter og egen personalenhet for kommende bebyggelse.

Samtidig ønsker kommunen å etablere et Foyer-botilbud med 10-12 boenheter på eiendommen. Foyer er et botilbud med integrerte støtteordninger til bostedsløse unge i alderen 16-24 år som er i overgangen til et selvstendig voksenliv. Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til offentlige tjenester og funksjoner, og vil derfor være svært godt egnet til tiltenkt formål med hovedvekt på offentlig helse- og omsorgsinstitusjon.

I tillegg til nevnt bygningsmasse er det tatt høyde for etablering av uteareal i tilknytning til de ulike enhetene i form av oppholdsarealer og parkering. Planlagte virksomheter skal kunne fungere uavhengig av hverandre.

3.2 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart m/tegnforklaring, datert 31.10.2022

2. Bestemmelser og retningslinje, datert 15.12.2022

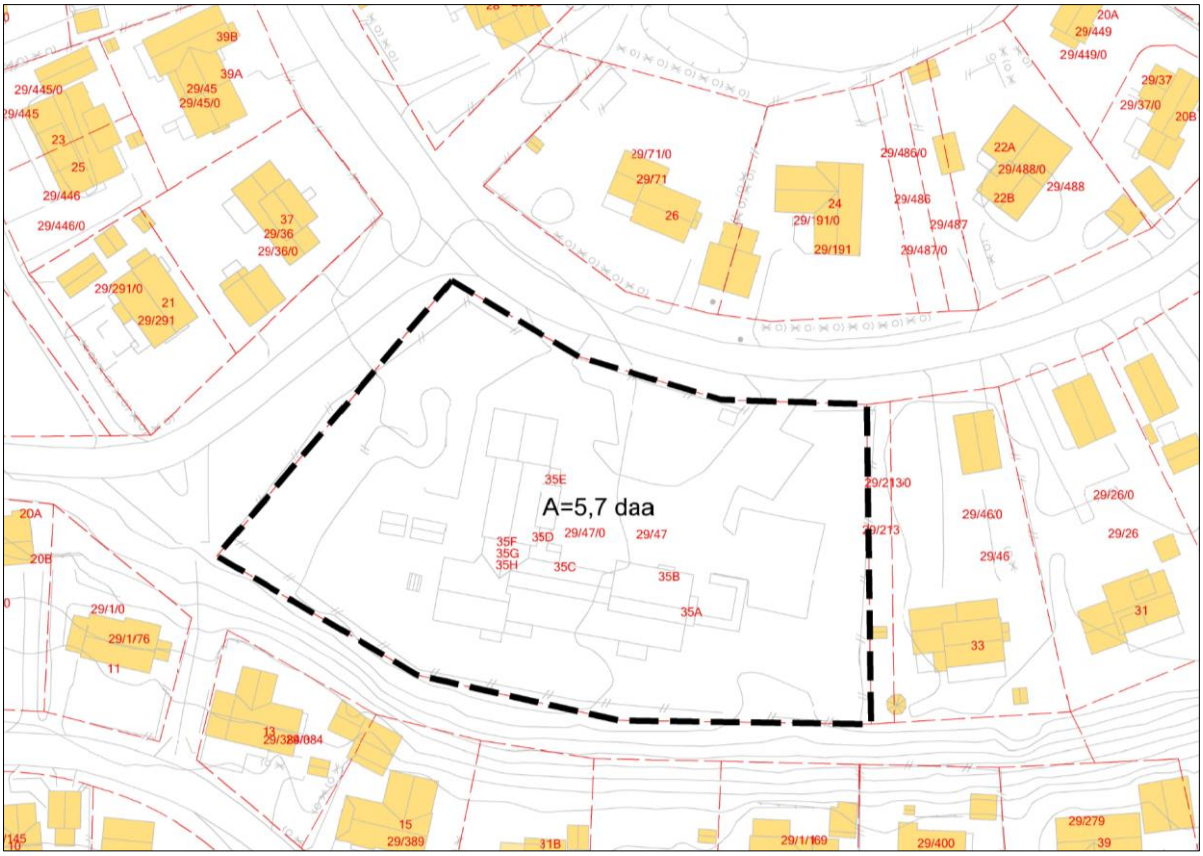
3. Planbeskrivelse, datert 15.12.2022

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartmøte, datert 15.12.2021
- Vedlegg 2: Innspill/merknader
- Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse, datert 16.05.2022
- Vedlegg 4: Overordnet notat - Veg, datert 27.05.2022
- Vedlegg 5: Overordnet notat - VA med overvann, datert 18.03.2022
- Vedlegg 6: Tilstandsvurdering med kostnadsestimat, datert 17.11.2020
- Vedlegg 7: Overordnede premisser for geoteknisk prosjektering, datert 08.11.2022
- Vedlegg 8: Møtereferater fra dialog med Troms og Finnmark fylkeskommune 25.01.2022 og 31.03.2022
- Vedlegg 9: VAO-plan, datert 08.11.2022
- Vedlegg 10: Referat dialogmøte med naboene til planområdet, 01.12.22
- Vedlegg 11: Referat, møte med naboer i Kongleveien 26, datert 14.11.22

Dokumentene er utarbeidet i hht SOSI-standard og Alta kommunes maler.

3.3 Planavgrensning

Planens avgrensning defineres av eiendomsgrensene til den etablerte tomta som er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (BOP304) i gjeldende overordnet plan.



Figur 8. Planområdets avgrensning for Kongleveien 35.

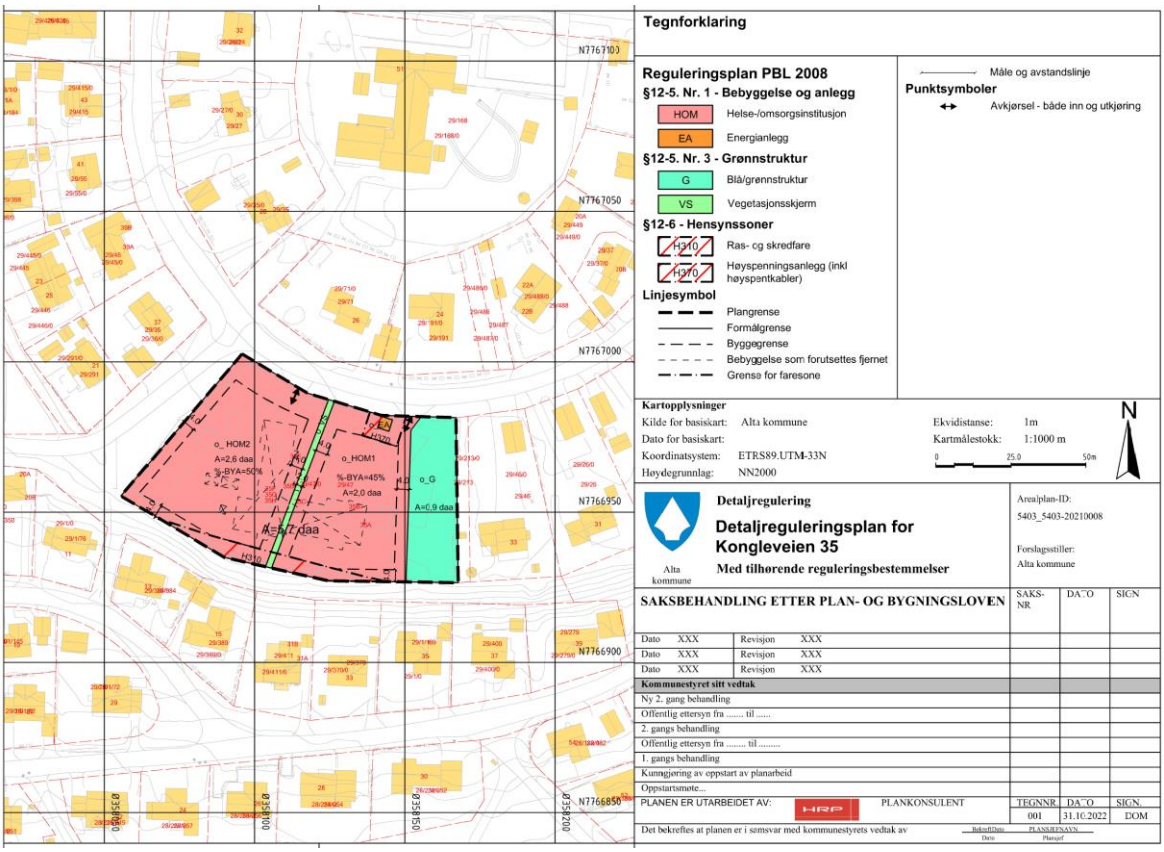
3.4 Reguleringsformål

Planområdet består av følgende formål:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon (2)	4,7
1510 - Energianlegg	0,0
Sum areal denne kategori:	4,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3002 - Blå/grønnstruktur	0,9
3060 - Vegetasjonsskjerm	0,1
Sum areal denne kategori:	1,0
Totalt alle kategorier: 5,7	

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
310 - Ras- og skredfare	0,3
370 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	0,1
Sum areal denne kategori:	0,4
Totalt alle kategorier: 0,4	

Figur 9 Arealtabell



Figur 10. Reguleringsplankart (HRP AS)

Det stilles krav til at følgende fremkommer av utomhusplan: vegetasjon, avkjøringer, internveier, snødeponi og uteoppholdsarealer innenfor område HOM_1 og HOM_2. Dokumentasjonskravet er sikret i tilhørende planbestemmelser til denne planen.

3.4.1 Helse-/omsorgsinstitusjon (o_HOM1-2)

Innenfor området for offentlig tjenesteyting med underformål helse-/omsorgsinstitusjon legges det til rette for etablering av to adskilte felt med omsorgsbygg.

Kommunen har behov for nytt omsorgsbygg med plass til 6 leiligheter, egen personalenhet og fellesareal (ca. 700m² BRA). Av hensyn til brukergruppen vil det være mest hensiktsmessig med helse- og omsorgstilbud kun i 1. etasje. I tillegg skal det tillates å etablere et bygg for Foyer-botilbud med plass til 10-12 boenheter (ca. 600m² BRA).

Omsorgsbygget foreslåes plassert på østre del av tomta i felt o_HOM1, slik at eksisterende bebyggelse vil kunne benyttes av dagens brukere i etableringsfasen og forutsettes revet først etter at det nye omsorgsbygget står ferdig.

Foyer-botilbudet er derimot foreslått å etableres i vestre delen av eiendommen i felt o_HOM2 og først etter at eksisterende bebyggelse er ferdig revet. Planforslaget fastsetter ikke konkret plassering av bebyggelsen, men det skal etableres et vegetasjonsskille mellom felt o_HOM1 og o_HOM2 slik at formålene er adskilt og skjermet fra hverandre.

Planbestemmelser sikrer parkering, uteoppholdsareal og vegetasjon i forbindelse med tiltakene. Figur 11. illustrasjonsplan viser mulig plassering av bebyggelsen. byggegrenser er lagt 4m fra formålsgrenser. Vist illustrasjoner er ikke juridiske bindende.

Figur 11. Illustrasjonsplan, Eksempel på mulig utnytting av tomta. Rød kontur viser omriss av eksisterende bebyggelse som forutsettes fjernet.

3.4.2 Energianlegg (o_EA)

Innenfor området avsatt til energianlegg står det i dag en trafostasjon, som sørger for kobling mellom høyspent- og lavspentlinje. Denne videreføres i dette planforslaget.
Kabler for all type strømføring, tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal ellers innenfor planområde nedgraves.

3.4.3 Grønnstruktur: underformål grønnstruktur (o_G)

Innenfor formålet tillates tilrettelegging og videreføring av grønnstruktur og eksisterende større trær skal bevares så langt det er mulig. Dersom stedlig vegetasjon mangler skal det beplantes ny stedegen busk- og vegetasjon for å skjerme mot uønsket innsyn. Byggegrenser er dermed plassert 4 m fra eksisterende grøntområdet for å hensynta formålet. Det tillates videreføring av eksisterende og stedegen vegetasjon innenfor formålet og etablering av ny vegetasjon som er formålstjenlig.

3.4.4 Grønnstruktur: underformål vegetasjonsskjerm (o_VS)

Innenfor formålet skal det etableres grønnstruktur som vil fungere som vegetasjonsskjerm. Denne er plassert mellom o_HOM 1 og o-HOM 2. Hensikten er å skille områdene og skape en fysisk, grønn barriere som skiller og skaper avstand mellom de to kommende bygg. Total tillatt bredde for vegetasjonsskjermen er 2 m.

3.4.5 Hensynsone (H310)

Hensynsone for ras -og skredfare (H310) med tilhørende bestemmelser er tillagt området på grunnlag av faglig rapporter og undersøkelser i planområdet. Hensynsone omfatter areal innenfor marin grense.

3.4.6 Hensynsone (H370)

Hensynsone (H370) omfatter hensynsone med tilhørende bestemmelser for eksiterende høyspentlednings som skal ivaretas i den videre prosjekteringen.

4 Konsekvensutredning

Plangrepet og utviklingspotensialet i planområdet er vurdert i henhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854».

Som det framkommer av vedlegg 1 til forskriften (pkt. 24) skal bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal over 15 000 m^2 alltid ha planprogram eller melding om konsekvensutredning. Bruksarealet for omsorgsboliger og Foyer-botilbud planlegges med en bygningsmasse på ca. 1400 m^2. Samlet bygningsmasse inklusive parkeringsareal ligger dermed under forskriftens grenseverdier og planens utredningsplikt bortfaller.

I Miljødirektoratet sin database, Naturbase, er det ikke registrert verneområder, forslag til verneområder, naturminner, viktige kulturlandskap eller statlig sikra friluftsområder i eller i nærheten av planområdet.

Fra forslagsstillers side vurderes reguleringsplanarbeidet å være av en slik karakter at det ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU). Formålet med planarbeidet vurderes å være i tråd med forslaget til kommuneplanens arealdel og de utredninger som ligger til grunn for denne.

Planen vurderes derfor til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift FOR-2017-06-21-854, jf. omfangskriteriene i §6 pkt. b, vedlegg I og II da foreslått arealbruk er i tråd med overordnet plan og i så måte anses tilstrekkelig utredet i tidligere planer.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 By- og stedsutvikling

Eksisterende forhold:
Planforslaget ligger i et område som i hovedsak består av frittliggende eneboliger med unntak av Sentrum barnehage og et nærings-/kontorbygg i Kongleveien 45, øst for planområdet. Kongleveien 35 ligger sentrumsnært og benyttes per i dag som omsorgsboliger. Området er i så måte et viktig knutepunkt som nå vil videreføres og videreutvikles. Den gamle sykestua er fra etterkrigstiden og tilbygget i diverse perioder. Bygningsstrukturen er markant i bylandskapet og skiller seg fra tilliggende bebyggelse.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Planforslaget tilrettelegger for videreføring og utvidelse av dagens bruk som omsorgsinstitusjon. Den planlagte bebyggelsen vil ikke skille seg nevneverdig ut fra hverken eksisterende eller planlagt bebyggelse. Forslaget er to mindre volumer som er innpasset i bylandskapet og er i samme størrelse som nærliggende bebyggelse. Dette gjelder også høyder. Det er foreslått et bygg i en etasje og et bygg i to etasjer. I tillegg vil planforslaget imøtekomme Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027: Alta vil, datert 22.06.2015 og Kommunedelplan for boligpolitikk 2019–2031: *Alta – et godt sted å bo,* datert 18.06.2019. Av kommunedelplanen fremkommer følgende målsetning: Alta vil ha boliger for alle i gode boområder, og at boforholdene skal fremme velferd og samfunnsdeltakelse.

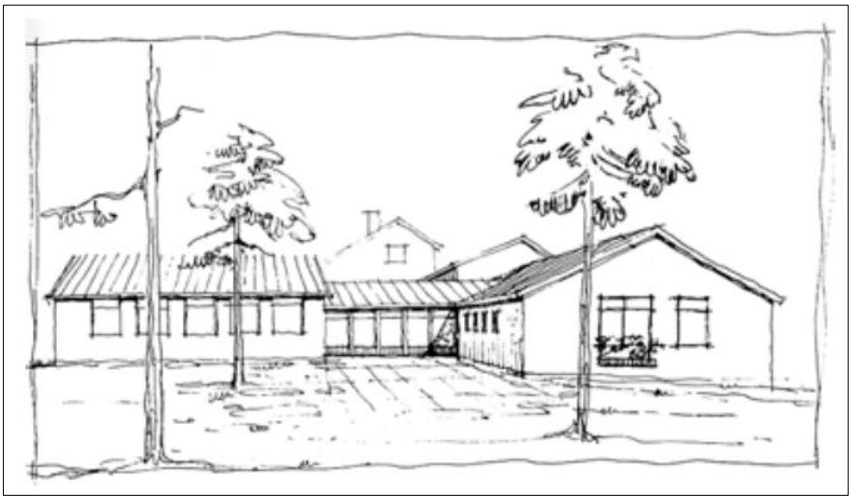
Videre vil planforslaget bidra til å oppnå følgende FNs bærekraftsmål:

	Bedre utnyttelse av tomten vil gi bedre arealutnyttelse og legge opp til å sikre effektive, offentlige tjenester og tilbud på gode og varierte boliger.
	Kommende arealbruk vil sikre gode levekår for nåværende og fremtidige brukere.
	Planforslaget sikrer i tillegg at det gjennomføres vurdering av tiltak som kan redusere energibruk, klimagassutslipp og gode valg av energiløsninger samt gjenbruk av byggematerialer, noe som vil bidra til ansvarlig forbruk i produksjon og minske klimaavtrykket.

5.2 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Eksisterende bygninger i Kongleveien 35 går under navnet «den gamle sykestua» og er karakteristiske både i byggeskikk, estetikk og utforming av offentlige bygg fra tiden like etter 2. verdenskrig, da Finnmark skulle bygges opp igjen etter andre verdenskrig. Kristen Sjøgren-Erichsen (1922-1989) er arkitekten som står bak bygget. En artikkel om helseinstitusjoner i Nord-Norge publisert i Bebyggelseshistorisk tidsskrift 59/2010[1] kan man utlede følgende om «den gamle sykestua»: «(…) sykestua i Alta [er] på lik linje med de fleste offentlige bygninger bygd under gjenreisingstiden, preget av enkle rektangulære, sammenføyde bygningsvolumer, bygd i branntrygge materialer og saltak tekket med skifer der dominerende fasadematerialer var bl.a. jernarmert betong og mur med pussoverflater.» Ellers er omkringliggende område preget av boligbebyggelse.

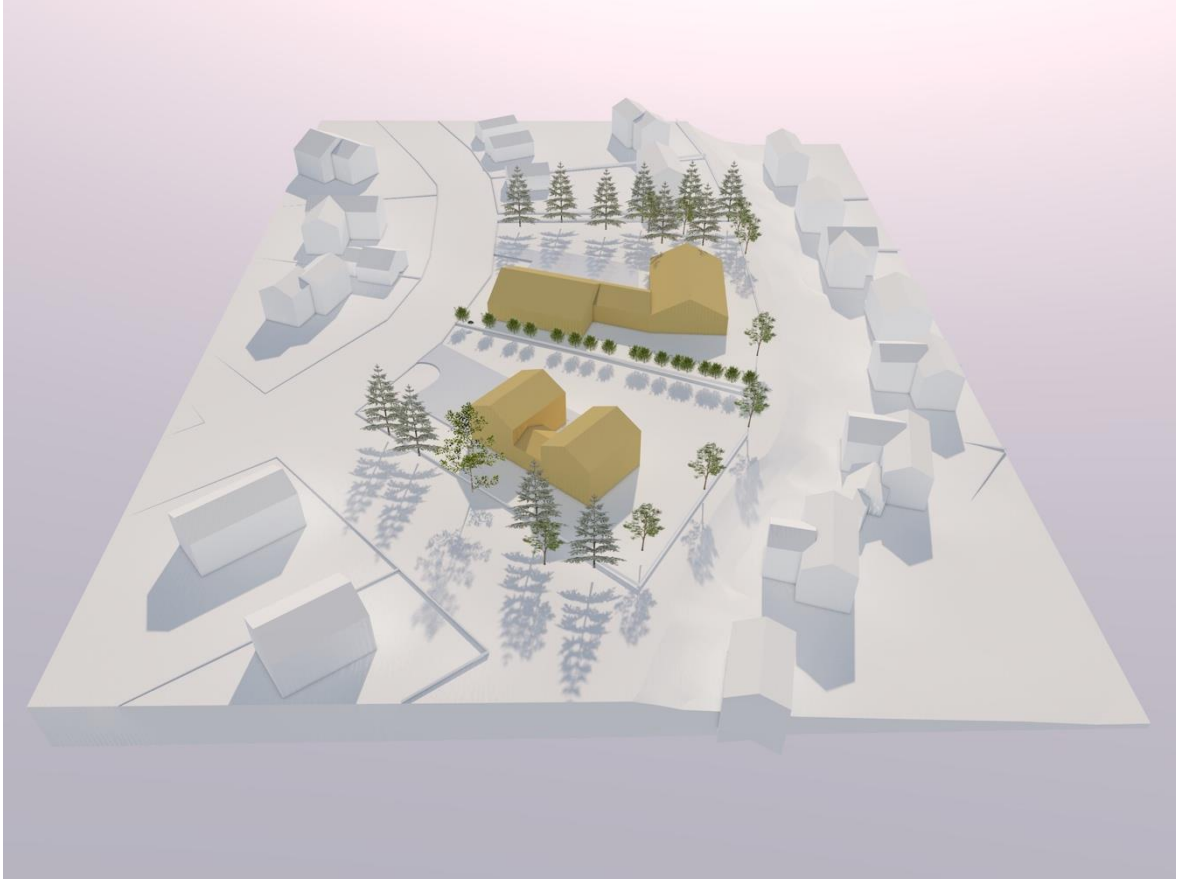


Figur 12. Tegning av «den gamle sykestua». Kilde: Helseinstitusjoner i Nord-Norge – arkitektur og struktur (59/2010)

[1] Ingebjørg Hage, *Bebyggelsehistorisk Tidskrift, Nordic Journal of Settlement History and Built Heritage, Helseinstitusjoner i Nord-Norge – arkitektur og struktur (59/2010)*

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Ved riving av eksisterende bygg vil et bygg med typisk arkitektonisk trekk fra gjenreisningstiden gå tapt. Som avbøtende tiltak og for å minimalisere tapet skal ny bebyggelse forholde seg til Alta kommune sin Byggeskikkveileder. Nye bygninger kan dessuten plasseres med tanke på gode solforhold, godt bomiljø og trygge omgivelser. Planområdet består av en romslig tomt som gjør det mulig å etablere to tydelig adskilte bygg som varierer i etasjeantall og vil derfor ha forskjellige størrelser og plassering.
Innenfor området o_HOM1 får en utnyttelse på maks 45 %-BYA og det planlegges for bebyggelse i 1 etasje. Av hensyn til framtidig fleksibilitet på eiendommen åpnes det imidlertid for maks mønehøyde 9 m og gesimshøyde 6 m for begge områder.
Innenfor området o_HOM2 tillates noe høyre utnyttelsesgrad på maks 50%-BYA med bebyggelse i 2 etasjer og maks mønehøyde 9 m og gesimshøyde 6 m. Saltak som øvrige hus i nærområdet anbefales. Det vil bidra til å skape varierte uterom og sikre at bebyggelsen ikke framstår som monoton, men et sted man kan trives og leve i. Planbestemmelsene sikrer ellers en generell helhetstenkning om utforming av planområdet og at material- og fargevalg skal harmonerer med omkringliggende omgivelser.

Det er ikke prosjektert bebyggelse for formålene og illustrasjoner (under) er ment å vise en mulighet for fortetning i de aktuelle områder.



Figur 13, Mulig plassering av bebyggelse, volumstudie.

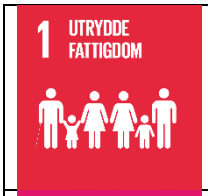
5.3 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold:
Grønnstruktur langs den vestre grensen av planområdet fungerer som en snarveiforbindelse og fortsetter videre som en grønn korridor på andre siden av Kongleveien mellom hus nr. 26 og 28.

Denne går til Sentrum barnehage og til Skoleveien. Innenfor barnehageområdet finnes det lekeområde som kan brukes utenom åpningstiden til barnehagen. Det er også planlagt en liten lekeplass innafor planforslaget for detaljreguleringsplan for Kongleveien 28-30. Det er ellers forholdsvis kort avstand til skole og naturområder. Innenfor planområdet er ikke registrert aktiviteter for barn.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Den aktuelle grønnstrukturen og snarveiforbindelsen ligger utenfor planområdet, og blir dermed ikke berørt av planforslaget. Det er lite sannsynlig at det vil bo små barn i omsorgsinstitusjonen, men i så tilfelle kan nevnte lekeplasser i nærområdet benyttes. For omsorgsboligdelen er det ikke tilrettelagt for barns lekeplasser.

Tiltenkt Foyer-botilbud er rettet mot bostedsløse ungdommer i alderen 16-24 år og vil følgelig være i barn og unges interesse. Planforslaget vil med dette bidra til å oppnå følgende FNs bærekraftsmål:

	*Etablering av Foyer-botilbud vil bidra til å gi trygghet og forutsigbarhet til bostedsløse ungdommer i overgangen til et voksent liv og vil støtte opp under ideen om å gi like muligheter til alle.*
	Foyer-botilbudet vil redusere fattigdom og bidra til å skape mer stabile vilkår for ungdommer som trenger hjelp til å bli en del av samfunnet.

5.4 Demografiske forhold

Eksisterende forhold:
Dagens omsorgsinstitusjon har ca. 6 brukere og det er registrert 51 ansatte. Området tilhører ellers skolekrets Sentrum Vest.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Det er primært 6 omsorgsboliger, 1 personalbolig og 10-12 boenheter som planlegges innenfor planområdet og i utgangspunktet med 1 beboer pr. boenhet. Bosetning av nye personer er mest på Foyer-boliger og dermed blir en mindre endring av det demografiske forhold. Denne økning vil ikke initierer tiltak som vesentlig vil endre områdets karakter.

5.5 Sosial infrastruktur

Eksisterende:
Planområdet består i dag av omsorgsboliger. Sentrumsbarnehage, Komsa skole (barneskole), Alta Ungdomsskole, Sandfallet Ungdomsskole og Alta videregående skole ligger alle innenfor gang-/sykkelavstand fra planområdet. Det finnes helsetjenester i Alta sentrum og nærmeste dagligvareforretning (Coop Extra Midtbakken) ligger også i kort gangavstand fra planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Plangrepet gir mulighet for etablering av to adskilte områder: et område med omsorgsboliger og et område med omsorg- og botilbud for ungdommer. For tiltakene som omfatter omsorgsboliger, forventes ikke en stor andel barn. I Foyer-botilbudet vil det derimot bo unge voksne.

Planforslaget vil kunne bidra til å oppnå følgende FNs bærekraftsmål:

	Planforslaget støtter opp under Alta kommune sin boligpolitikk og vil bidra til å redusere knapphet på boliger som kan tildeles ut fra boligsosiale kriterier jf. Kommunedelplan for boligpolitikk 2019–2031.

5.6 Folkehelse

Eksisterende forhold:
Dagens bebyggelse er definert som omsorgsboliger. Utformingen av tomten er utført slik at omgivelsene skal kunne være en pådrivende faktor for en forbedret helse.
Området ligger ellers i kort avstand fra Sandfallet og Komsa rekreasjonsområder med tilrettelagt tur- og skiløyper. Flerbruksstien «Byløypa» går gjennom hele Alta og er lett tilgjengelig fra planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Planforslaget vil ikke gi negative konsekvenser i et folkehelsemessig perspektiv. Området vil derimot gi gode kvaliteter som vil kunne tjene beboere ved Kongleveien 35. For å skjerme mot innsyn foreslås det å beholde eksisterende vegetasjon samt etablere vegetasjonskjerm mellom området for omsorgsboliger o_HOM1 og Foyer o_HOM2 for å holde tiltakene adskilt.

Utbyggingen i området vil ikke øke støyen merkbart, området ligger heller ikke i rød- eller gullstøysone og planretningslinje T-1442 tilfredsstilles fullt ut uten spesielle tiltak.

For omsorgsinstitusjonen er det satt krav som ivaretar miljø- og helsemessige krav til lokaler, virksomheter og eiendommer jf. Forskrift om miljørettet helsevern. I et folkehelseperspektiv vil omsorgsboligene og botilbudet kunne bidra til et bedre liv og nye muligheter.

5.7 Friluftsliv

Eksisterende forhold:
Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende grønndrag som kan nyttes som frilufts formål. Andre tilganger til friluftsliv er fjelltoppene Komsa, Hjemmeluft og Lille Raipas. Lille Komsa er nærmest nordvest for planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Planforslaget vurderes til ikke å ha særlige konsekvenser for utøvelse av eller tilgang til friluftsliv. Da planforslaget omhandler videreførelse av eksiterende forhold og oppgradering av tomten vil det snarere ha positiv effekt med tilføyelse av nye oppholdsarealer og utomhus arealer.

5.8 Landskap og natur

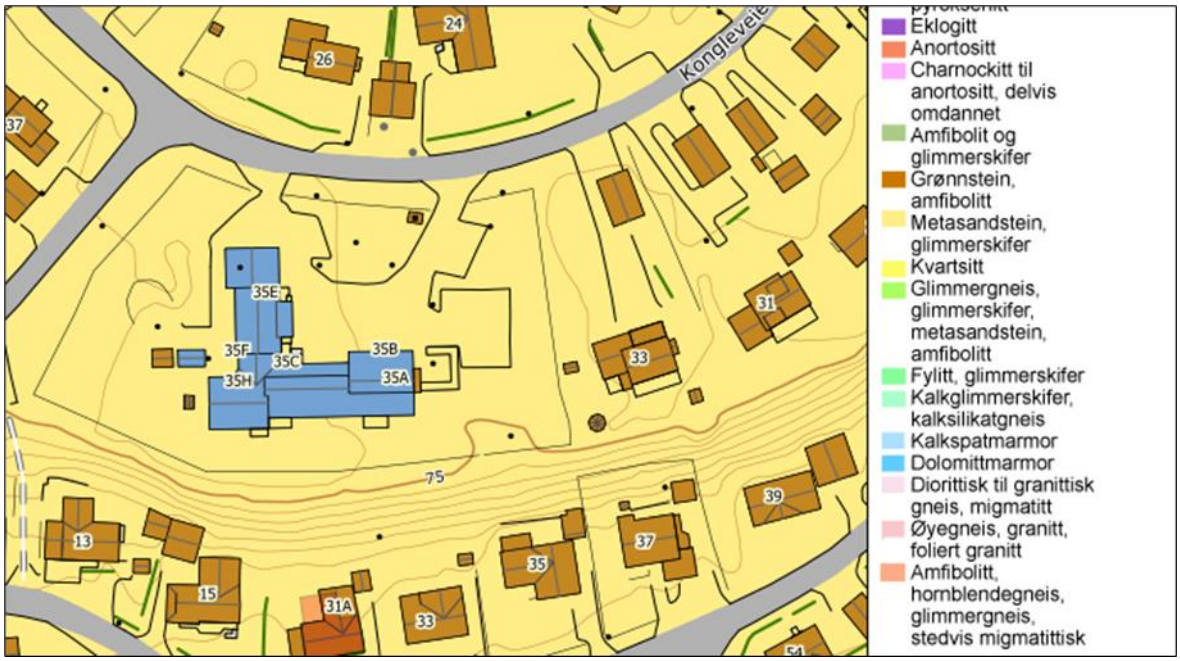
Eksisterende forhold:
Planområdet er beskrevet som Landskapstype KS-11 i kartdatabase Natur i Norge (NIN) -. Landskapstypen beskrives slik: «Beskyttet indre småkupert kystlette med tettsted, der landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med en større konsentrasjon av bebyggelse.»

Terrenget innenfor planområdet varierer lite og er stort sett bebygd. Eiendommen er delvis vegetert, men det er også en del asfalterte flater. Skråningen sør for planområdet gir en høydeforskjell som danner en naturlig barriere mot eksisterende bebyggelse.

Grunnforhold: Av løsmassekartet hentet fra NGU sin kartdatabase kan man utlede at planområdet består av marine breelvavsetningsmasser og forvitringsmateriale.

Figur 14 Løsmasser (NGU)

NGU sin kartdatabase viser at område er innenfor et område bestående av metasandstein og glimmerskifer.



Figur 15 Bergartskart (NGU)

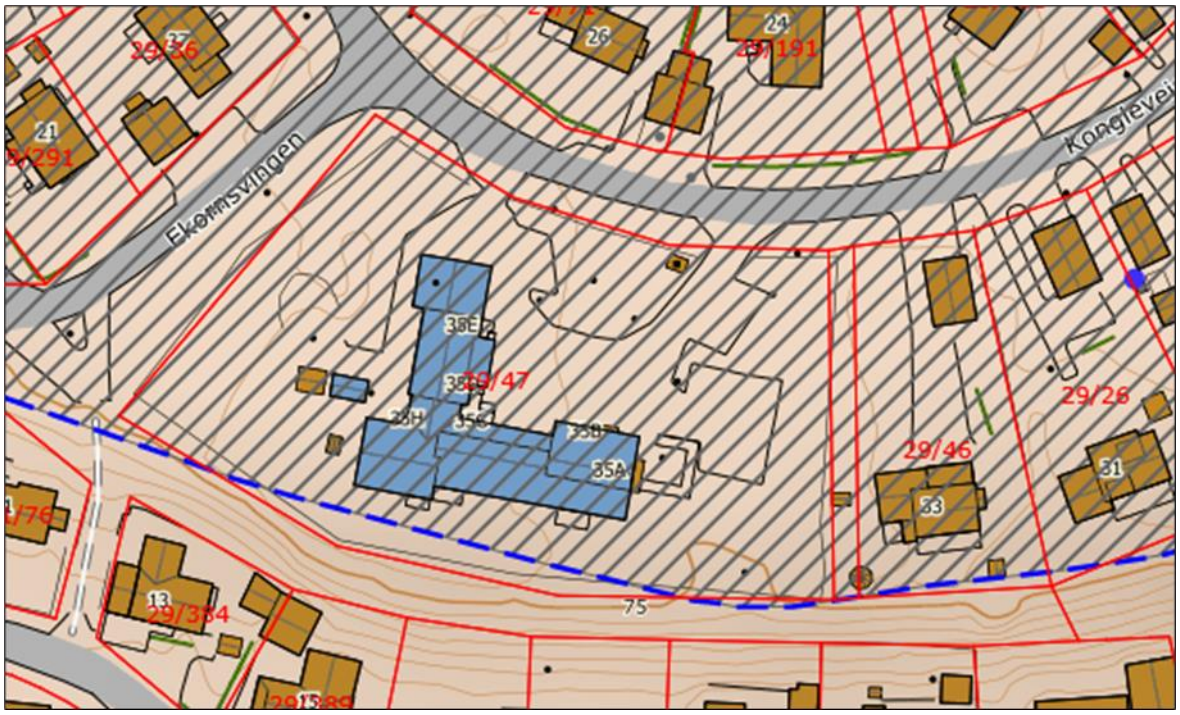
<u>Aktsomhetsområde</u>

Planområdet berøres ikke av aktsomhetsområder for potensiell jord- og flomskredfare (NGU). Planområdet ligger ikke i nærheten av aktsomhetsområder for snøskred eller steinsprang (NVE). Aktsomhetskart for radon viser ingen registreringer i planområdet. Uavhengig av det må krav i Teknisk forskrift som gjelder radonsikring av bebyggelsen, følges opp i det videre arbeidet.

Radon: Planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for radonverdier med usikker sannsynlighet for forhøyede radonverdier. Aktsomhetskart for radon viser ingen registreringer i planområdet.

Figur 16 Radonkart (NGU)

Marinegrense: området ligger ved grense til registrert marinegrense. Det kan man se på topografiens formasjon.



Figur 17 Marin grense (NGU)

Forurenset grunn: (Forurensingsloven og Vannforskriften): Miljødirektoratets kartsystem viser at grunnen ikke er forurenset og planforslaget vil dermed ikke omfattes av Forurensingsloven eller Vannforskriften. Det må endelig kartlegges om området er forurenset før byggearbeidet settes i gang.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Planbestemmelser sikrer at stedlig vegetasjon innenfor planområdet bevares i størst mulig grad og dette skal fremgå av påkrevd utomhusplan. Skråningen sør for planområdet vil bli ivaretatt og danne en naturlig barriere sammen med eksisterende vegetasjon som hindrer innsyn fra bebyggelse i sør. Det er også nedfelt bestemmelser som sikrer tilpasning til eksisterende bebyggelse når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting. Med unntak av en høyere utnyttelse av eiendommen er det derfor ikke avdekket negative konsekvenser for landskap og natur som resultat av tiltaket.

Det er innarbeidet bestemmelser om stedlig vegetasjon i planforslaget som sier at den skal bevares i størst mulig grad. I tillegg skal utomhusplan vise ivaretagelse av stedlig vegetasjon.

Etter Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn for utøvelse av offentlig myndighet. Etter søk i offentlig tilgjengelig databaser foreligger det ikke registreringer som er til hinder for å gjennomføre tiltakene. Kravet til kunnskapsgrunnlaget jf. naturmangfoldloven skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Ut fra en samlet vurdering og sakens karakter anses tilgjengelig kunnskap om området jf. § 8 i naturmangfoldloven som oppfylt, da kommende formål ikke skiller seg nevneverdig fra de formål planområdet innehar i dag.

Tiltakenes forhold til Naturmangfoldsloven kap. ||: Planforslaget skal gi det juridiske grunnlaget for etablering av bebyggelse innenfor området som er satt av til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Disponeringen vurderes å være i tråd med overordnede føringer med hensyn til naturmangfold. Naturområder blir ikke berørt. Heller ingen av de understående registrerte verdier blir berørt av tiltaket:

- verneområder
- nærområder til verneområder
- utvalgte naturtyper
- prioriterte arter
- truete, nær truet eller verdifullt naturmangfold
- inngrepsfrie naturområder
- verdifulle/utvalgte kulturlandskap
- kartlagt gjennom miljøregistreringer i Skog (MiS)

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Det er innhentet informasjon fra offentlig tilgjengelig databaser, herunder naturbasen, artskart og skog- og landskap m.fl. Utfra tiltakets omfang og registrerte verdier vurderes kunnskaps-grunnlaget som tilfredsstillende.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget vurderes tilfredsstillende. Føre-var-prinsippet vurderes ikke som relevant.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging vurderes til ikke å berøre lokale økosystemer i vesentlig grad.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Ingen særskilte tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfold er beskrevet, og vurderes heller ikke som nødvendig.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og metoder

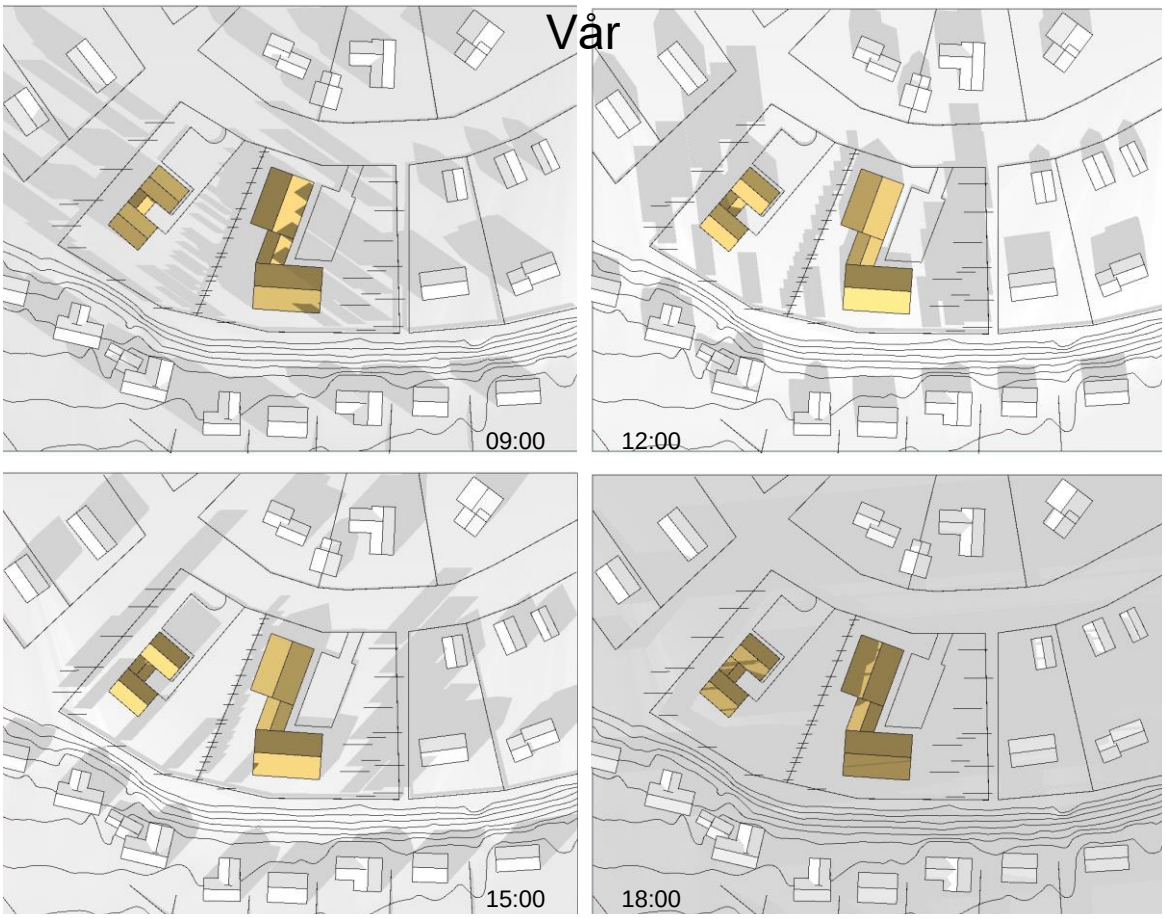
Ingen særskilte tiltak vurderes som relevante i saken.

5.9 Lokalklima

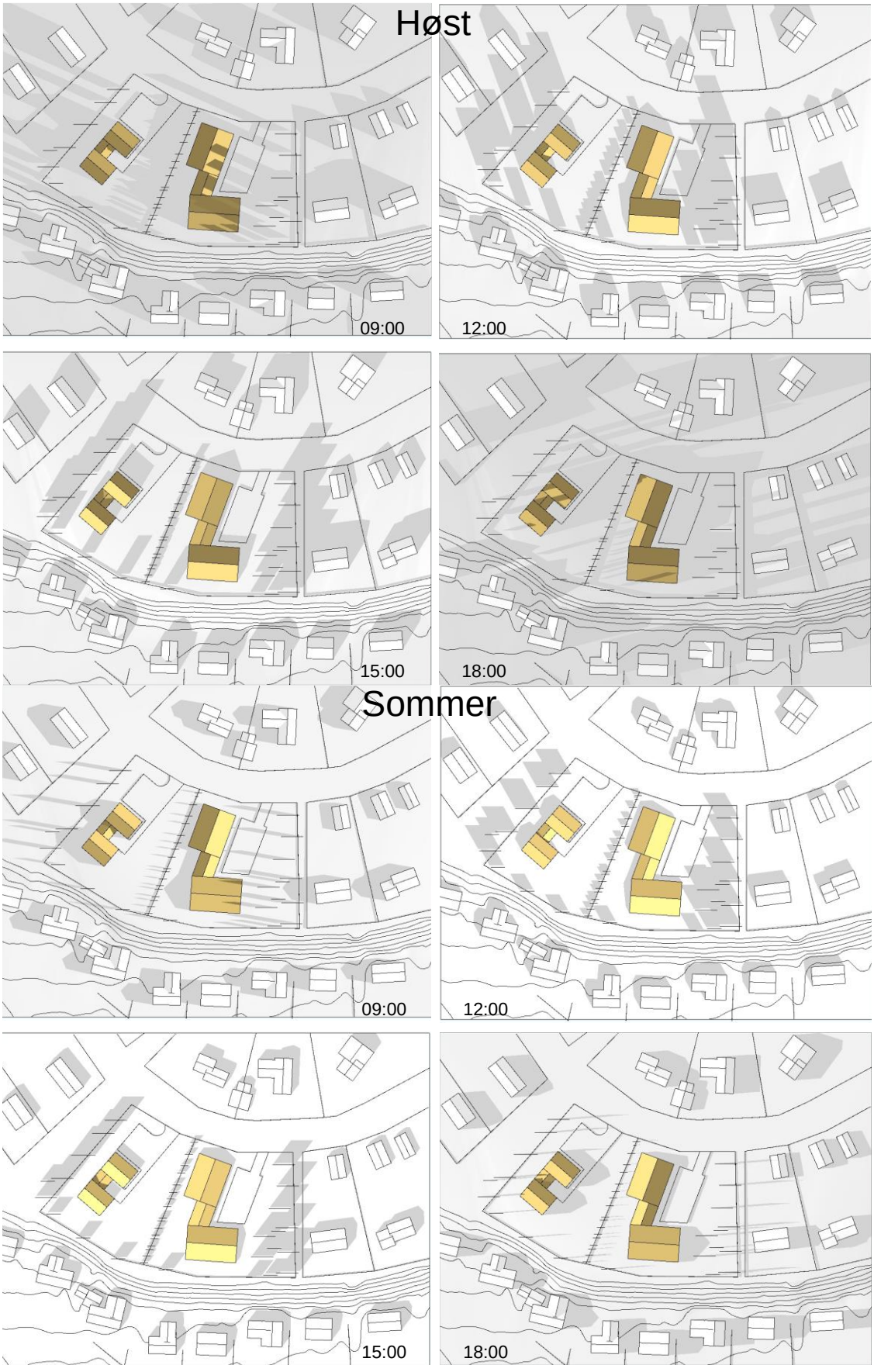
Eksisterende forhold:
Klimaet i Alta ligger mellom kyst- og inneklima. Omkringliggende bebyggelse samt vegetasjon har skjermende virkning.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Ved en plassering av bebyggelse i ytre deler av eiendommen vil det være mulig å frigjøre midterste delen på eiendommen til bla. uteoppholdsarealer som samtidig vil være skjermet av tenkt bebyggelse.

Sol/skyggediagrammer i figurene under viser solforhold i tidsperioder der det er mest sol. I tillegg vil bebyggelsens plassering frigjøre de mest solrike delene av eiendommen. Tiltaket vil ha minimal påvirkning på tilgrensende eiendommer og skyggeforholdene begrenser seg primært til deler av eiendom ved Kongleveien 33 seintimene om høsten, noe som vurderes å være innenfor forsvarlige rammer.



Figur 18. Sol/skyggediagrammer, øverst: vårjevndøgn, midterst: midtsommer og nederst: høstjevndøgn.


Høst
09:00
12:00
15:00
18:00
Sommer
09:00
12:00
15:00
18:00

5.10 Miljøvennlig energiforsyning

Eksisterende forhold:
Planforslaget ligger innenfor området omfattet av tilknytningsplikt til fjernvarme.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Planbestemmelser sikrer at tilknytning til fjernvarme blir ivaretatt. I tillegg skal det vurderes mulighet for bruk av miljøvennlig fornybar energi. Videre skal det blant annet utredes tiltak for reduserende energibruk, klimagassutslipp og miljøvennlige valg av energiløsninger og byggematerialer. Gjeldende regelverk/krav i TEK mht. energiløsninger forutsettes lagt til grunn ved utbygging av tiltakene. Planforslaget vurderes til å tilføre området bebyggelse med miljøvennlig energiforsyning.

5.11 Naturressurser

Eksisterende forhold:
Planområdet omfatter i hovedsak allerede utbygd område. Ingen kjente naturresurser registrert på planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Området eller tiltakene berører ikke registrerte mineralske ressurser, grus- og pukkressurser eller andre naturressurser.

5.12 Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)

Eksisterende forhold:
Det er ikke reindriftsinteresser i området. Det er heller ikke landbrukseiendommer innenfor planområdet eller som grenser direkte opp mot planområdet, samtidig som det ikke finnes skogressurser av økonomisk verdi.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre noen endringer eller ha negative konsekvenser for jordbruk, skogbruk eller reindrift på grunn av tiltakets plassering og omfang.

5.13 Risiko- og sårbarhet

Det er 3 risiko- og sårbarhetsfaktorer som ble avdekket i ROS-analysen: (se eget vedlegg)

1. Kvikkleireskred: Planområdet ligger i hovedsak over marin grense, med unntak av et lite parti lengst ned ved eiendomsgrensen i sør. Det er lagt inn hensynssone (H310) for å sikre dette forholdet. Det er ellers utarbeidet rapport av NGI «Kvikkleirekartlegging – Kartblad Alta 20091762-00-1-R) der planområdet ligger utenfor soner med en risikograd som krever supplerende undersøkelser. Det er gjennomført en rapport, «Overordnede premisser for geoteknisk prosjektering, Områdestabilitet og grunnforhold», som beskriver grunnforhold. Denne rapporten legges til grunn for videre prosjektering av ny bebyggelse.

2. Radon: Planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for radonverdier med usikker sannsynlighet for forhøyede radonverdier. Det vises til rapporten «Kartlegging av radon i Alta kommune» utført av Statens strålevern der området har middels høy sannsynlighet for forhøyede radon verdier. Tiltak som radonduk, ventilasjon mm. vurderes i forbindelse med byggesak. Planen utløser ellers ikke krav om risikoreduserende tiltak ift. radon.

3. Høy/lavspentanlegg og trafo: Det går en landspentlinje i dagen over planområdet og fram til en trafo der den er viderekoblet over til høyspentlinje. Høyspentlinjen er gravd ned og ligger

utenfor planområdet. Plangrepet legger opp til å grave ned lavspentlinjen som går over planområdet og etablering av sikringssone rundt trafostasjon.

5.14 Samiske interesser

Eksisterende forhold:
Det er registrert ikke særskilte samiske interesser i området. Det er heller ingen registrerte automatisk fredet samiske kulturminner innenfor planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Planforslaget vurderes ikke til å ha særlige virkninger mht. samiske interesser.

Plangrepet er vurdert opp mot Sametingets retningslinjer. Det er ikke avdekket faktorer som vil kunne kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner eller ha vesentlige negative endringer ift. samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse eller samfunnsliv. Bestemmelser som sikrer aktsomhetsplikt, ift. samiske kulturminner er innarbeidet i planbestemmelser.

5.15 Teknisk infrastruktur

Eksisterende forhold:
Det går en lavspentlinje og fiberledning over østre del av planområdet til en trafo som står ved avkjøring til eiendommen rett ved Kongleveien. Fra trafoen går det en høyspentlinje som er gravd ned og ligger mellom etablert vei og eiendom omfattet av planforslaget. Planen legger opp til at lavspentlinjen graves ned.

Det er eksisterende kommunalt vann- og spillvannsanlegg beliggende i offentlig vei, og eksisterende bebyggelse er tilkoblet denne. Om lag 50 % av arealene er bebygd med tette flater. Det er ikke overvanns- eller fellessystem i området.

Figur 19. VA-kart, eksisterende anlegg.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Det er utarbeidet et overordna notat for VA med overvann, inkl. brannvann og VAO-plan. Siden det ikke er eksisterende overvannsanlegg i området i dag, er det følgelig ikke mulig å koble seg til offentlig overvannsanlegg uten omfattende gravearbeider. Det må dermed legges lokal overvannshåndtering til grunn. Tiltaket vil i seg selv forbedre avrenningen fra tomten, og det vil være begrenset behov for etablering av fordrøyningsanlegg. For å håndtere eget overvann, må nye bygg etableres med utvendige taknedløp til terreng, og det vil ikke være muligheter for å etablere drenering av ny bygningsmasse. For å ivareta vannkvalitet fra området, bør alt vann fra parkeringsplasser ledes via infiltrasjonsløsninger for overvann, da infiltrasjon i løsmasser har bevist effekt på reduksjon av forurensninger i overvann.

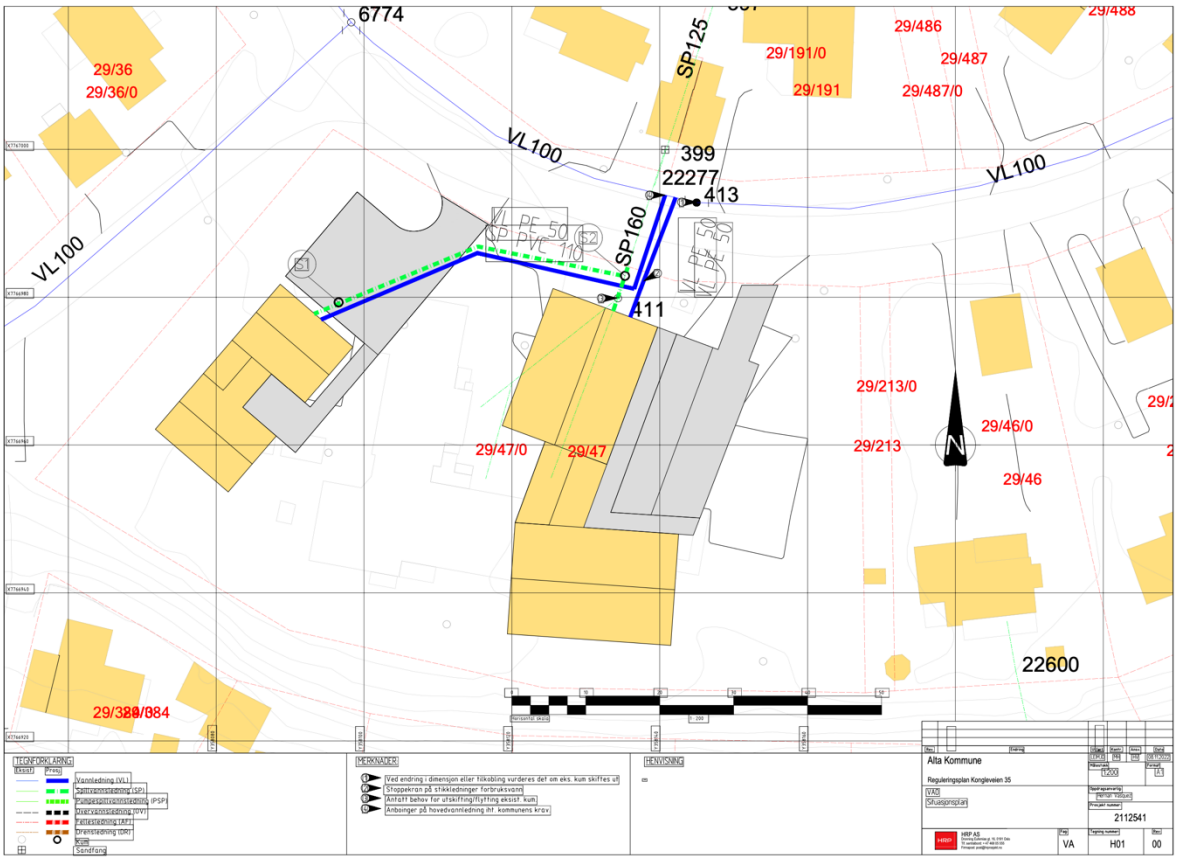
Videre for å oppnå tilstrekkelig brannvannsdekning stilles det krav i Alta kommunes VA-norm at minste innvendige dimensjon på offentlig ledning som skal betjene brannvannsdekning er 150 mm.

Eksisterende bebyggelse er tilkoblet offentlig spillvannsledning. Både stikkledninger og tilkoblingspunkt vurderes til å være av tilstrekkelig dimensjon, og videreføres. Ny bebyggelse tilkobles til eksisterende kum, og det blir ingen endring i tilkobling til offentlig ledningsnett.

Det legges opp til at avfallshåndteringen løses med molok avfallsbrønner. Håndteringen skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer. Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting. Renovasjonsløsningen er omtalt i planbestemmelsene.

Plassering av snødeponi på eiendommen er avhengig av hvordan bebyggelsen og utomhusarealene ønskes løst i detalj. Det er satt krav til å vise planlagt løsning på utomhusplan ved byggesøknad. Snødeponi forbeholdes snø ryddet fra parkeringsplasser.

VAO-plan: Det er ikke eksisterende overvannsanlegg i området i dag, og det er dermed ikke mulig å koble seg til offentlig overvannsanlegg uten omfattende gravearbeider. VAO-plan er vedlagt som eget vedlegg til denne planen.



Figur 20, VAO-plan for fremtidig situasjon, HRP AS

5.16 Trafikkforhold

Eksisterende forhold:

Planområdet har adkomst fra Kongleveien med skiltet hastighet 30 km/t. Utover hovedferdselsåren klassifiseres omkringliggende veier som mindre boligveier. Det antas lav trafikkmengde. Planområdet er bebygd med omsorgsboliger for funksjonshemmede og arbeidsplass for de ansatte.

Det foreligger et trafikknotat som belyser dagens adkomst til planområdet og anbefalinger for videre utvikling av planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er utarbeidet et overordnet notat for veg (vedlegg 4) som konkluderer at fremtidig bruk av tomten antas ikke å endre trafikkmengden til/fra planområdet vesentlig. Trafikkbildet i området antas uendret som følge av utbyggingen.

Med avkjøringer fra Kongleveien til de to boligfeltene blir situasjonen tilnærmet som i dag. Avkjørsel ligger i ytterkurve, med god sikt. I dag er det allerede etablert eksisterende adkomster til planområdet. Planforslaget medfører at det ikke vil beslaglegges nye arealer.

5.17 Parkering

Eksisterende forhold:

Planområdet har opparbeidet parkeringsplasser på asfaltert område inne på tomten som er tilpasset dagens formål.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er satt krav i planbestemmelsene for å sikre at etablering av parkeringsplasser blir ivaretatt ved utbygging. Parkeringskrav er tilpasset brukernes behov.

Det er lagt opp til følgende P-nøkkel som vil erstatte dagens tilbud:

Formål	Antall p-plasser	Antall p-plasser for sykkel
o_HOM1	1 HC-parkeringsplass per boenhet og 8 parkeringsplasser for ansatte.	8 parkeringsplasser
O_HOM2	1 per boenhet	1 per boenhet *Sykkelparkeringer skal ha sykkelstativ og være takoverdekket.*

5.18 Universell utforming

Eksisterende forhold:
Området er i dag i stor grad universelt utformet og tilpasset brukerne.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Det legges opp til riving av eksisterende bebyggelse. Grepet vil gi mulighet til å følge opp prinsipper om universell utforming ved etableringen av nye omsorgsbygg og botilbud, noe som er særlig viktig for tiltenkte brukergrupper. Arealer til og fra parkeringsplasser og gangveier for besøkende skal være universell utformet og i hht. gjeldende Teknisk forskrift.

5.19 Verneverdier

Eksisterende:
Eksisterende bygninger i Kongleveien 35 går under navnet «den gamle sykestua» og er karakteristisk utformet etter byggeskikken som oppstod i tiden rett etter 2. verdenskrig, da Finnmark skulle bygges opp igjen. Det ligger derfor en viss verdi i bygningens arkitektoniske utforming, samt en lokalhistorisk verdi som sykestua har hatt for Altas befolkning i etterkrigstiden. I denne perioden ble det bygd sykestuer i alle 17 legedistriktene i Finnmark. Hver av sykestuene hadde plass til mellom 12 og 20 pasienter og inneholdt bl.a. sykerom, isolat, kontrollstasjon, helsestasjon og fødestue. Sykestuene ble bygd i hovedsak med statlige midler, men var eid av kommunene. Røde Kors, Finnemisjon og kommunene sto primært i samarbeid med lokale sanitetsforeninger for driften på 1950-tallet. Etter at Alta helsesenter sto ferdig i 1976 opphørte den opprinnelige funksjonen til Alta sykestue og bygget ble brukt til andre formål som bofelleskap for psykisk utviklingshemmede.

HRP har gjennomført en kostnadsberegning og tilstandsvurdering, datert 17.11.2020 av eksisterende bygninger innenfor planområdet. Tilstandsrapporten viser at eksisterende bygningsmasse ikke er bygget for dagens formål. Bygningsmassen gir en rekke utfordringer for personalet og driften av bygget. Bygget er heller ikke spesielt tilpasset brukergruppen og fasilitetene brukergruppen trenger.

Rapporten konkluderer med at med unntak av noe gjennomført vedlikehold, er standarden fra byggetiden på 1950-tallet generelt dårlig, noe som innebærer at det er mer nærliggende å tenke

kondemnering av bygget, enn en kostbar renovering og oppgradering etter gjeldende TEK-forskrifter.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:
Ved sanering vil store deler av tomten fristilles, og tomtearealet kan da utnyttes på en mer effektiv og hensiktsmessig måte. Selv om «den gamle sykestua» blir revet, og bebyggelsens karakteristiske, arkitektoniske utforming vil gå tapt vil likevel ny bebyggelse utformes i tråd med eksisterende bygningsmiljø og tilpasses det hva gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting. Ny bebyggelse skal utformes med et godt helhetlig preg som gjenspeiler omkringliggende omgivelser. Utformingen er også juridisk forankret i planbestemmelsene gjennom krav om å følge retningslinjer gitt i kommunens gjeldende byggeskikkveileder. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for ivaretakelse av eksisterende byggematerialer fra bebyggelsen som skal rives. Også den generelle aktsomhetsplikten jf. Kulturminneloven er ivaretatt i planbestemmelsene.

5.20 Gjennomføring

Det foreligger ikke noen form for prosjektering av kommende tiltak i denne fasen. Reguleringsplanen legger kun de juridiske rammene for senere prosjektering. På nåværende tidspunkt er det derfor for tidlig å fremvise en gjennomføringsprosess.

5.20.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Planen stiller krav ift. riving av eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen kan ikke rives før ny omsorgsbolig er ferdigstilt til innflytting. Det er videre stilt krav til utarbeiding av tiltaksplan for riving som skal inkludere plan for reduksjon av avfallsmengde, materialgjenvinning og gjenbruk av eksisterende byggematerialer.

Det er også stilt krav til utomhusplan og hva den skal inneholde av dokumentasjon. Dette for å sikre at områdene utvikles med god kvalitet og at alle funksjoner og tilhørende infrastruktur er sikret.

Videre er det gjennom planens rekkefølgekrav påkrevd å utarbeide både rigg- og gjennomføringsplan.

5.20.2 Tidsplan for gjennomføring

Planen fremmes som en separat reguleringssak og vil følge de vanlige frister som følger av Plan -og bygningsloven før søknad om byggetillatelse for tiltakene kan gjennomføres og byggearbeidene påbegynnes. Per i dag foreligger ikke et konkret prosjekt heller ikke en byggeplan som kan refereres til i reguleringsplanprosessen.

5.20.3 Utbyggingsavtale

Det er ikke varslet behov for utbyggingsavtale som resultat av tiltaket.

6 Planprosess og medvirkning

6.1 Om planprosessen

Planprosessen har frem til nå hatt følgende milepæler:

25.06.2021	Oppstart av planarbeidet ble varslet med brev til parter og annonse i lokal avis.
15.12.2021	Oppstartsmøte med kommunen

25.01.2022	1. Dialogmøte med Troms og Finnmark fylkeskommune
31.03.2022	2. Dialogmøte med Troms og Finnmark fylkeskommune
14.11.2022	Dialogmøte med naboene Kongleveien 26
28.11.2022	Dialogmøte med naboene til planområdet

I forbindelse med varsel om oppstart ble det registrert 8 innspill/merknader.

6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2. Under følger en kort oppsummering:

Innspillene fra statlige og kommunale myndigheter omhandler i hovedsak infrastrukturelle forhold som adkomst, parkering og manøvrerings- og uteoppholdsareal. I tillegg er følgende tema drøftet i innspillene: universellutforming, trafikksikkerhet, bærekraft og gjenbruk av materialer samt eiendommens egnethet til ønsket bruk og medvirkning.

Fylkeskommunen ønsket opprinnelig å bevare eksisterende bebyggelse pga. historisk verneverdi og mente at det som oftest er mer bærekraftig å gjenbruke enn å rive. Det ble gjennomført 2 dialogmøter der tema var *«Den gamle sykestua» og nytt ønske om å bygge omsorgsboliger for vanskeligstilte*, se under pkt. 6.3.

Ingen organisasjoner har fremmet merknader til tiltaket. Alta Historielag ble bedt om å gi en uttalelse angående kulturhistorisk vurdering av «den gamle sykestua», men har ikke uttalt seg i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet.

Tekniske tjenester og Kommunalteknikk i Alta kommune ber om ivaretakelse av kommunale VA- og veinormer, mens Helse- og sosial tjenesten i Alta kommune viser til forskrift om miljørettet helsevern samt behandling av støy, men støtter ellers formålet med planen. Boligservicekontoret har også kommet med kommentar til innspillet fra Statsforvalteren der de primært påpeker at området er godt egnet til å etablere tiltenkte tilbud.

Enkelte naboer er negative til riving av eksisterende bygninger. Hovedinnvendingen dreier seg om at bygningene er av kulturhistorisk verdi og bør vernes.

6.3 Dialogmøter

I samarbeid med kommune ble det laget en medvirkningsplan for å ivareta alles interesser. Under følger en oppsummering av samtalene. Referater fra dialogmøtene er også vedlagt plansaken.

<u>Dialogmøte med sektormyndighet:</u>

Det ble gjennomført 2 dialogmøter med Troms og Finnmark fylkeskommune hvor Alta kommune var til stede. Tema var bevaring eller riving av *«den gamle sykestua»* og nytt ønske om å bygge omsorgsboliger for vanskeligstilte.

Konklusjonen fra dialogmøtene var at det ble bemerket som positivt at kommunen har hatt fokus på dialogen knyttet til verdisetting av den gamle sykestua og tematikken er håndtert på en hensiktsmessig måte. Eksisterende bygg innenfor planområdet har en kulturhistorisk verdi som er viktig å bevare. Bærekraft ble trukket fram ifb. med renovering og gjenbruk, men at mye tyder på

manglende vedlikehold av eksisterende bygg. Fylkeskommunen skulle helst sett at bygget ble totalrenovert, men det ble vist forståelse for utfordringer knyttet til dette. Det finnes heller ingen midler hos kulturminnemyndighet til bevaring av bygget. Det er positivt at det blir satt fokus på gjenbruk, selv om det er usikkert hvor mye som kan gjenbrukes. Det ble også påpekt at mulighetsskissen viser at det er tenkt på volum, god tilpasning til omgivelsene og krav til bruk av Alta sin byggeskikkveileder.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark ble også invitert til tilsvarende dialogmøtet. I svarbrevet skrev Statsforvalteren at det er svært positivt at Alta kommune ønsker å bidra til å nå FNs bærekraftsmål gjennom konkrete vurderinger og tiltak. Statsforvalteren nevner videre i brevet at Statsforvalteren ikke har tilstrekkelig detaljkunnskap til selv å kunne bidra med veiledning innenfor klimagassreduksjoner ved gjenbruk av eksisterende bygningsmasser og materialer. Istedenfor ble det henvist til hvor slik informasjon og kunnskap kan utledes.

Særskilte møter med berørte naboer:

Det har blitt gjennomført særskilte dialogmøter med berørte naboer. Først Randi og Egil Severin Myklebust 14.11.2022. Deretter flere naboer den 24.11.2022 og den 28.11.2022. De som ikke hadde anledning til å delta ble oversendt informasjonen skriftlig.

Tema for disse møter var fremlegging av reguleringsplanen, dens intensjoner og forklaring av konsekvenser for nye tiltak, samt avklaring av tidligere innspill. Naboene ble også orientert om prosessen og hva kommunen har besluttet.

Videre ble det gitt en redegjørelse av planens avgrensning og eiendomsgrenser til den etablerte institusjonstomten som er kommunalt eid. Planområdet utgjør ca 5.7 daa. Gjeldende plan for området er i Kommuneplanens arealdel avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Dette formålet videreføres i ny reguleringsplan.

I dag består tomten av bebyggelse som er allment kjent som «den gamle sykestua» som er omgjort til omsorgsboliger. Den kommunale Bistandsavdelingens base i Kongleveien 35 består av omsorgsboliger for 6 brukere med bistandsbehov. Tilstanden på eksisterende bygningsmasse er av en slik karakter at den bør rives.

Eksisterende vegetasjon bevares samtidig som bebyggelsen ikke vil reguleres høyere enn dagens bebyggelse og fotavtrykket til bebyggelsen blir dessuten mindre enn den er i dag for å tilpasses det faktiske arealbehovet.

Det ble stilt en del spørsmål knyttet til dagens bygg og fremtidige bygg. Naboene nærmest tiltaket utrykket bekymring for tapp av sol og lys. Nytt tiltak vil få mindre fremtreende volumer og kan neppe forverre dagens bilde. Derimot blir det bedre sikt, sol- og skyggeforhold, da de to byggene foreslåes plassert hver for seg og lengst mot enten vest eller øst. Videre ble det blant annet stilt spørsmål om hensyn til eksisterende gangvei. Det ble informert om at endelig plassering ikke er avklart ennå og at bebyggelsens byggegrenser følger de gjeldende reglene etter Plan -og bygningsloven. Gangstien vil dermed bli bevart og inngår heller ikke i planområdet. Det ble også stilt spørsmål om tomtens egnethet til kombinert formål omsorgsboliger/Foyerbotilbud. Kommunen har gode erfaringer med samlokalisering av omsorgstilbud. Kommunen har besluttet at det skal etableres kombinert formål for omsorgsbolig og Foyerbotilbud innenfor planområdet. Beslutningen er politisk forankret. Henviser ellers til referatene som er vedlagt denne planbeskrivelsen for utfyllende informasjon fra dialogmøtene.

6.4 Offentlig ettersyn

Planutvalget vedtok å legge planforslag ut på høring og offentlig ettersyn i møte den 07.02.2023, sak 10/2023.

Under høringsperioden mottok kommunen til sammen 6 høringsuttalelser.

Statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter har ingen merknader og vurderer at det er gjort en grundig og god jobb med detaljreguleringen.

Gjenboer i Kongleveien 26 ber kommunen ivareta vegetasjon som skjerming mot Kongleveien samt vurdere om parkeringsdekning er tilstrekkelig.

Alle uttalelser er referert og kommentert i vedlegg 2, pkt. 2.3.

6.5 Endringer etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Ny bestemmelse, 3.1.2 G og 3.1.3 F, som sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon mot Kongleveien.

7 Begrunnelse for valgte løsninger

Planforslaget underbygger Alta kommune sin vurdering om samlokalisering av nytt omsorgstilbud og tilbud for Foyerbolig. Plangrepet ivaretar begge formålene, Foyer-boliger og omsorgsboliger. Formål og bebyggelse er adskilt fra hverandre. Også Foyer-botilbud regnes som en type omsorgsbolig. Derfor har begge brukergruppene behov for skjerming.

Romslige områder som ivaretar uteoppholdsarealer og grøntområder mellom bygningene er derfor valgt for å skape naturlig avstand mellom omsorgsboligene og Foyer-botilbudet. Denne løsningen er ment for å ivareta begge boligtilbud og vil dessuten gjøre at tiltakene unngår såkalt «institusjonspreg». Tiltakene vil på den måten kunne oppfattes som en del av et etablert og integrert bomiljø bestående av ulike mennesker.

Bolig/Foyer

Byggefeltet består av 10-12 Foyer-boliger, ca. 600m² BRA fordelt i 2 etasjer. Plassering av bebyggelse vurderes hensiktsmessig da det fremgår av Håndbok om Foyermodellen at en gunstig plassering vil være i nærheten av utdanningsinstitusjoner, butikker, kollektiv transport og offentlige kontorer. Kongleveien 35 er sentrumsnært, men likevel «skjermet» fra selve bykjerne, noe som også oppfyller føringer i metodehåndboken. Adkomst er løst fra Kongleveien som anses som mest hensiktsmessig tilkomst i forhold til plassering av bebyggelsen.

Figur 21. Mulig plassering av Foyer botilbud.

Omsorgsboliger

Kommunen ser samtidig et behov for botilbud for personer som har behov for omsorg, oppfølging og helsemessig bistand. Nytt omsorgsbygg med plass til 6 leiligheter, egen personalenhet og fellesareal (ca. 700m² BRA i 1 etasje) er valgt plassert innenfor planområdet da tomten er stor og det er mulighet for å separere omsorgstilbudene og kommunen har gode erfaringer med omsorgstilbud på området tidligere og det anses allerede som en etablert lokalisering for helsemessig tjenesteyting. Videre er det beholdt eksisterende vegetasjon i øst. Dette er et viktig grøntområde som vil bidra til skjerming av beboere.

Figur 22. Mulig plassering av nye omsorgsboliger.

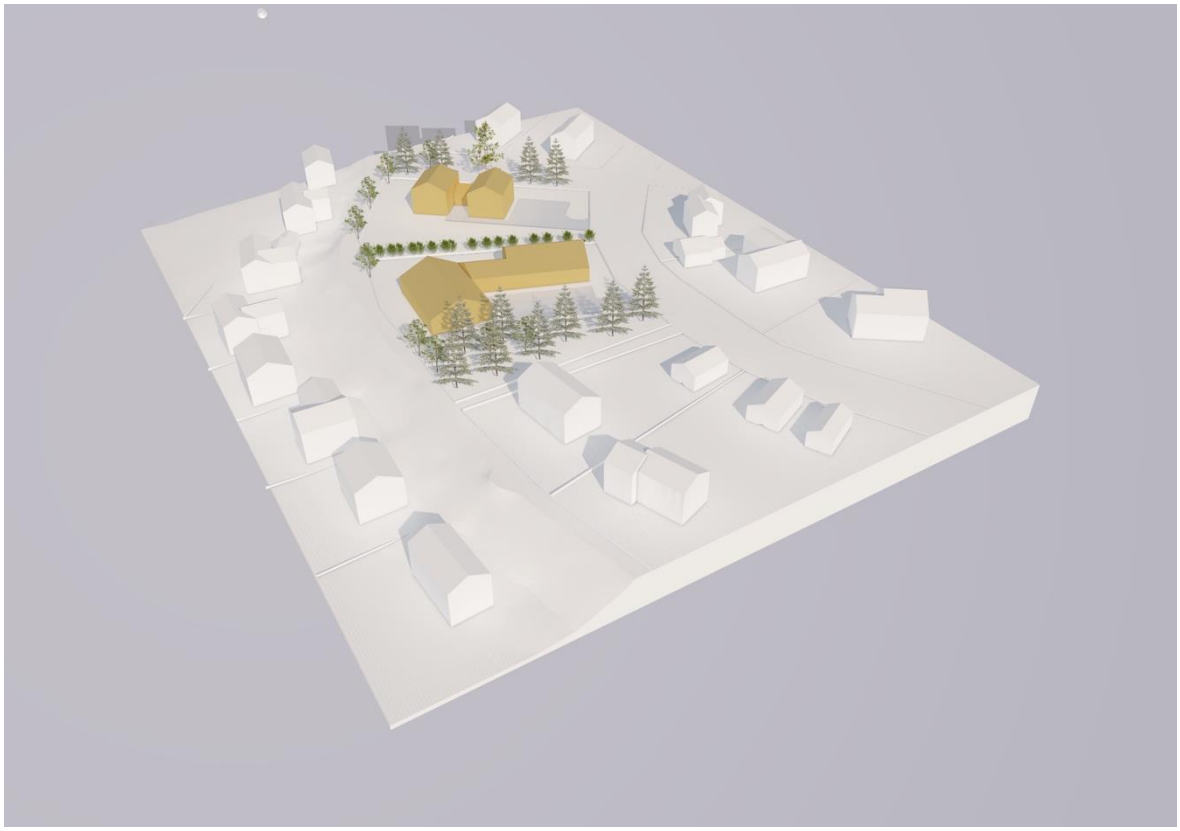
Samfunnssikkerhet

Omsorgsboliger og Foyer-tilbud er rettet mot folk som trenger oppfølging av ulik grad og karakter. Tiltaket om etablering av boliger innenfor planområdet bidrar til å sikre denne oppfølging. Dette er med på å gi trygghet til beboere og samfunnet generelt.

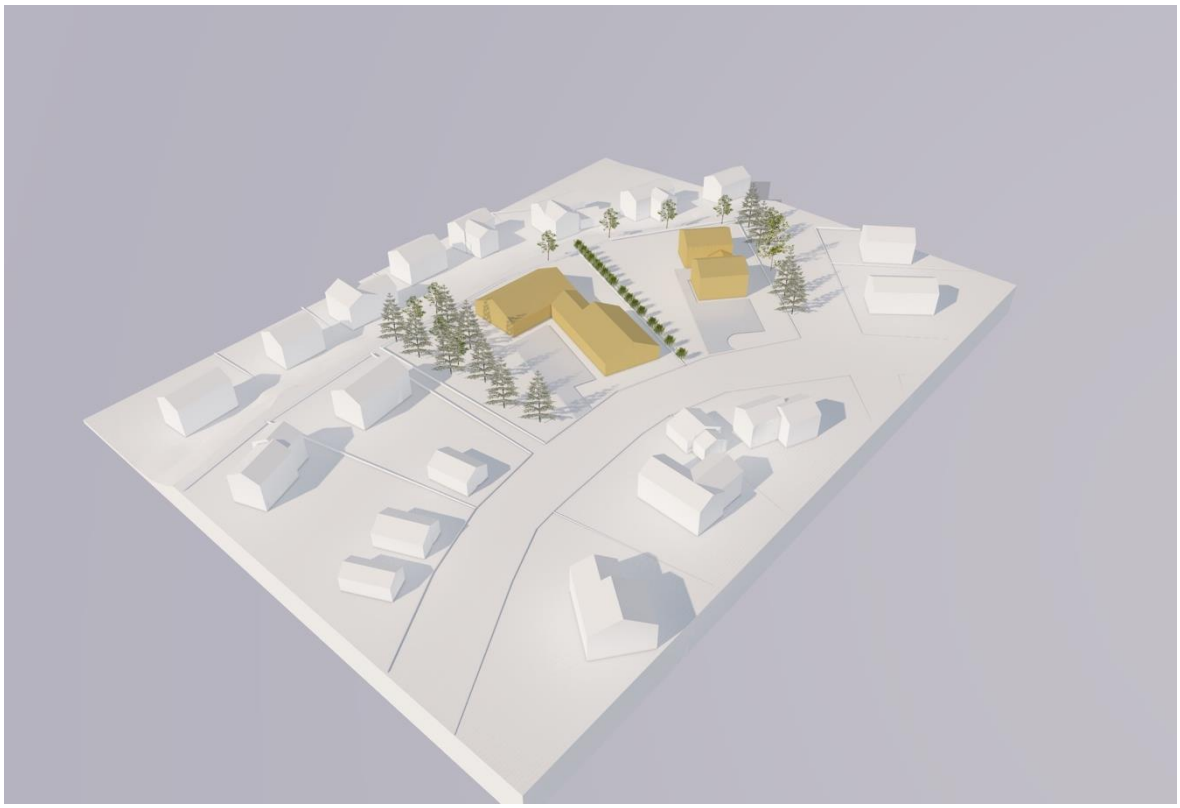
Området anses ellers som godt egnet til formålene. Det ventes ikke store samfunnsmessige konsekvenser for valgte løsninger.

Følgende illustrasjoner er ikke juridiske bindende og er i konseptfase. Per i dag foreligger ikke detaljert prosjektering av bebyggelse.

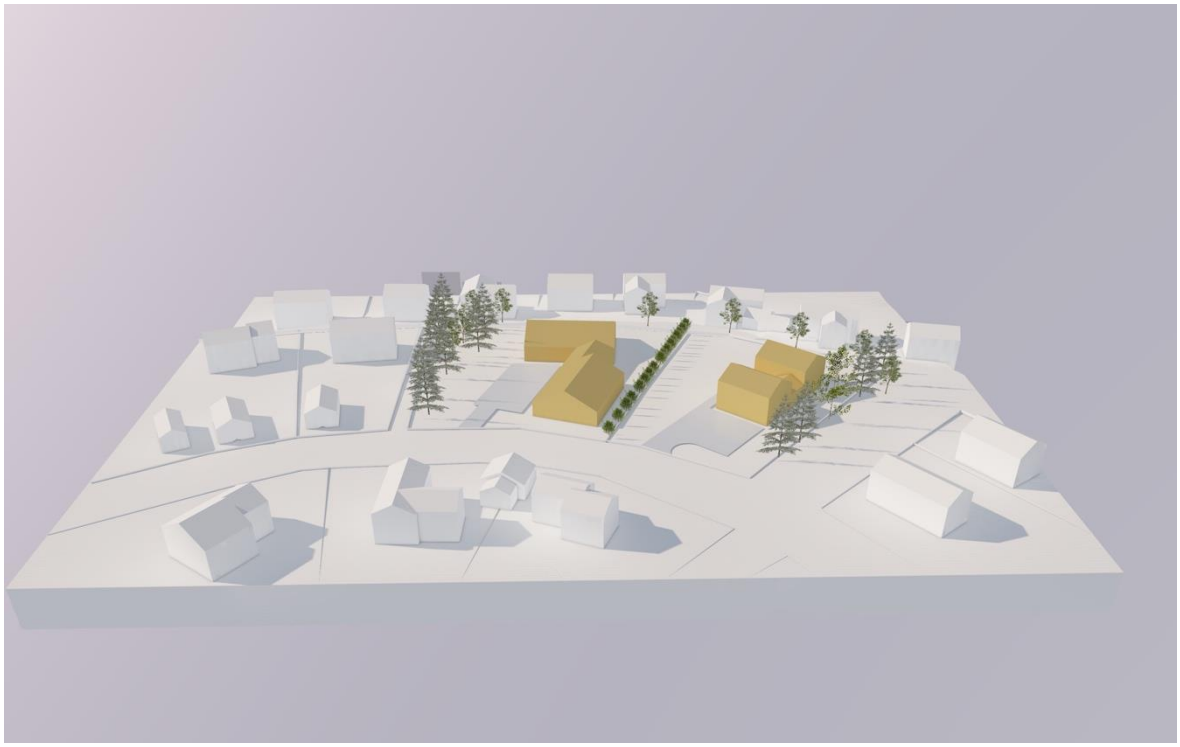
Figur 23, Volumstudier. Eksempel på mulig utnytting av tomten med ny bebyggelse (brun). sett fra sør. Illustrasjoner er ikke juridiske bindende



Figur 24. Volumstudier. Sett fra sørøst.



Figur 25, Volumillustrasjon sett fra nordøst



Figur 26. Volumstudier. Eksempel på mulig utnytting av tomta med volum (brun). Eksisterende bebyggelse (hvit) illustrert og forutsatt revet. Sett fra nord.

VEDLEGG

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte

Alta kommune
Samfunnsutvikling
Areal- og samfunnsplanlegging

Referat fra oppstartsmøte – Detaljregulering for Kongleveien 35

Saksopplysninger	
Arkivsaksnr:	2021/5285
Planident:	20210008
Saksbehandler:	Lise Amundsen

Oppstartsmøte	
Møtested:Alta Rådhus/TEAMS	Møtedato:15.12.2021
Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen/planmyndigheten
Kathrine Skau (Alta kommune)	Veslemøy Grindvik
Hernan Vasquez – (HR prosjekt)	Lise Amundsen
Kinga Bobinska – (HR prosjekt)	

1. Om planinitiativet, varsling og forslagsstiller

Plannavn:	
Planinitiativ mottatt:	07.05.2021
Planarbeid varslet av kommunen:	25.06.2021
Tiltakets adresse:	Kongleveien 35, Alta
Foreløpig planavgrensning:	Jf. varsel om oppstart (HR gir tilbakemelding om de mangler grensen i digitalt format)
Berørte eiendommer:	Gnr/bnr 29/47 (AK), 29/1 (FeFo)
Forslagsstiller:	Alta kommune/Kommunale bygg
Planfaglig konsulent:	HRP

2. Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en bedre utnyttelse av den kommunale eiendommen. Alta kommune ved avdeling for kommunale bygg er prosjekteier og ser behov for å planlegge nybygg for de eksisterende omsorgsboligene i Kongleveien 35, samt at kommunen ønsker å vurdere mulighetene for å etablere et Foyer botilbud på tomta. Det legges ikke opp til skisseprosjekt tilhørende reguleringsplanen.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Gjeldende plan	Formål	Vedtaksdato
Kommuneplanens arealdel	OPT, grønnstruktur, vegformål	15.02.2021
Kommunedelplan		
Områderegulering		
Detaljregulering		
Tilliggende reguleringsplaner		
Annet		
Statlige planretningslinjer (SPR), bestemmelser med mer som er relevant for planarbeidet		
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	X	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	X	
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	X	
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag		
Planer under arbeid i området		
Plan	*Beskrivelse*	*Forslagsstiller*
Kongleveien 28-30	Konsentrert boligbebyggelse	Haldde Arkitekter AS

4. Forholdet til konsekvensutredninger

Konsekvensutredning (KU)	Merknader:
1. Konsekvensutredning (KU): Forslagsstiller skal vurdere om planarbeidet omfattes av kravene i forskrift om konsekvensutredninger. (https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854) Denne vurderingen må gjøres av forslagsstiller før oppstartsmøte. 2. Utredningstema jf. forskriften 3. Konklusjon om KU-plikt	Planarbeid omfattes ikke av krav i forskrift om KU.

5. Planprosessen

	Merknader:
- Berørte grupper: Avklares med Helseadministrasjonen og boligkontoret - Forslag til prosess for medvirkning: Målrettet dialog med berørte parter i planprosessen - Krav til medvirkning: ja - Felles plan -og byggesak: nei	-Boligkontoret v. Sunniva B. Johansen er en sentral part i prosessen. -Alta historielag bør konfereres i planprosessen ifm med kulturhistorisk vurdering -Det må legges til rette for medvirkning fra naboer i Kongleveien

6. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og er gjort kjent med maler, standardtekster og adresseliste.

- Annonse i 1 lokalavis (som er alminnelig lest på stedet) + elektroniske medier (nettavis som er alminnelig lest på stedet).
- Brev til berørte parter (med kopi til kommunen):
  - oversiktskart
  - kart med planavgrensning
  - god redegjørelse for planens hensikt (mest mulig informasjon)
  - kart med dagens planstatus
  - angivelse av framtidig planstatus
  - planinitiativ
  - referat fra oppstartsmøte
- Prosess for medvirkning (f.eks. informasjonsmøte/andre info-tiltak)
- Planprogram (ved KU)
- Planavgrensning: Planavgrensning skal ved varsling sendes til kommunen i Sosiformat (evt. dxf), slik at den kan legges inn i kommunens kartsystem.
- Opplysning om hvor mer informasjon om planarbeidet finnes:

Etter gjennomført høring, sendes kopi av innspill til kommunen. Det samme gjelder referat fra møter, og lignende om planforslaget.

Planarbeid er allerede varslet av kommunen den 25.06.2021. Innkomne innspill og merknader er oversendt konsulent i forkant av oppstartsmøtet. Konsulent behandler innspill.

7. Viktige tema i planarbeidet

Tabellen under angir viktige, planfaglige tema jf. bestemmelse § 1.11.1 i Kommuneplanens arealdel for Alta (KPA), som må vurderes evt. utredes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen. Forslagsstiller må selv – på bakgrunn av bla innspill i forvarslingen – vurdere om det er flere forhold som er relevant å vurdere i saken.

Tema	Merknad
1. By- og stedsutvikling	Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til lokal stedsutvikling i distrikt, nærområde og by. For øvrig skal tiltak bidra til å bygge byen innover og styrke tresenterstrukturen (jf. Kommuneplanens samfunnsdel). Vurdering i forhold til boligbyggeprogrammet. Det henvises til krav jf: **Kommuneplanens arealdel § 1.8.1 a) b) c) - Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur** *Tilstandsrapporter for eksisterende bygg er oversendt konsulent og vil være en del av grunnlag her.* **Planen skal bidra til å nå FNs bærekraftmål 12 og 13.**
2. Byggeskikk og estetikk	Se kommunens Byggeskikkveileder Området er tidstypisk. KPA legger ikke opp til fortetting. **KPA § 1.9.1 – Bygnings og kulturmiljø** Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres.
3. Barns og unges interesser	Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.
4. Demografiske forhold	Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.
5. Sosial infrastruktur	Hvordan forholder prosjektet seg til kommunedelplanen for boligpolitikk? Se planens forhold til Foyer. -Egnet plassering av Foyer? (ref. innspill til varsel). Dialog med boligkontoret. Se kommentar oversendt til konsulent. Planen skal bidra til å nå FNs bærekraftmål 10.
6. Folkehelse	Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. Jf også tema under Risiko og sårbarhet. Grønne lunger, tilgang til grøntarealer og snarveier er viktige elementer.

7. Friluftsliv	Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres.
8. Landskap og natur	Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for. Kartlegge og verne verdifull vegetasjon. Målebrev bør utarbeides for å sikre vern. Eksisterende skog/buffersone mot naboer bør bevares.
9. Lokalklima	I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og omgivelsene. OBS: Snø!
10.Miljøvennlig/alt. Energiforsyning	I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes.
11.Naturressurser	I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.
12.Risiko- og sårbarhet	Ros- analyse: ROS- analyse + eventuelle utredninger. Geotekniske forhold skal vurderes av fagkyndig. Eksisterende rapporter finnes i kommunens kartløsning.
13.Samiske interesser ved endret bruk av utmark	Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres. Jf. delutredning om samiske interesser som finnes vedlagt til planbeskrivelsen.
14.Teknisk infrastruktur og Trafikkforhold	Vann, avløp og overvann: Krav til VAO-plan. Kommunalteknikk må konfereres under utarbeidelse. Kontaktperson hos kommunalteknikk oppgis av Kathrine Skau. Kommunens VA-norm: http://www.va-norm.no/content/view/full/48386
	Vei: Det legges opp til to adkomster. Krav til vei notat. Se kommunal vegnorm og kommunal veilysnorm: Håndtering av snø - Regulering av snødeponi.
15.Universell utforming	Jf. www.universell-utforming.miljø.no pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK 17). **Det vises til retningslinje i KPA §1.7.2.** I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for UU i større grad enn krav i TEK.

5

	I denne sak bør dette vurderes mtp brukere i området. Kotesatt uteromsplan vil sikre gode løsninger.
16.Verneverdier	**KPA § 1.9.1 – Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres.** Se også Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling.
17.Gjennomføring/ utbyggingsavtale	I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale Gjennomføring: Krav til Rigg og anleggsplan - rekkefølgekrav - Støy i anleggsfase (boliger og barnehage i området) Utbyggingsavtale: Ikke aktuelt. (Jf. kommunestyresak 74/06 arkivsak 04/1985, vedlegg 9 i kommuneplanen).
18.Felles plan -og byggesak	Felles plan/ og byggesak: ikke aktuelt.

8. Innlevering av planforslag – krav til material

1. **Plankart:** Leveres på SOSI-format (Sosifilen må være georeferert) og PDF jf. Nasjonal produktspesifikasjon, se link http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften-.html?id=570324
2. **Bestemmelser/retningslinjer**: kommunes mal benyttes (oversendt til konsulent)
3. **Planbeskrivelse med vedlegg**: kommunes mal benyttes (oversendt til konsulent)
4. **Annet materiale**: Eks.: Det kan bli påkrevd materiale som bidrar til å visualisere den planlagte bygningsmassen. Følgende tema vil være sentrale å få belyst:
   - Sol-/skyggevirkninger
   - Tilpasning i forhold til omkringliggende bebyggelse.
   - **Ifc-fil – Volummodeller**

Kartmateriale er oversendt konsulent.

Dokumenter leveres både som pdf-dokument og som redigerbar fil (word).

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og i hht maler og avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

9. Foreløpig oppsummering/konklusjon fra kommunen

Planstatus	x	Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan- Samsvarer med arealformålet.
		Planinitiativet STRIDER med overordnet/gjeldende plan

Kreves KU		Ja
	x	Nei
Plankrav		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Endring etter forenklet prosess
Utbyggingsavtale		(I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale)
Planavgrensning	x	Avklart og varslet
Annet	x	Planmyndigheten anbefaler ikke at det tilrettelegges for eneboligtomter innenfor planområdet.
Anbefaling	x	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikke oppstart av planarbeid

10. Fremdrift

Kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Frist for behandling av komplett planforslag er 12 uker.

Framdriften er bl.a. avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn. Foreløpig tas det utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

1. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i løpet av mars 2022.
2. Kommunen anslår at første gangs behandling i planutvalget kan skje 4-6 uker etter mottak av komplett planforslag.
3. Kommunen anslår at vedtak kan fattes innen 12 uker etter at offentlig ettersyn er over.

11.Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.alta.kommune.no
Fakturaadresse:

12.Godkjenning av referat

Referatet og kommunens merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger. Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Referat, datert 15.12.2021
Referent: Saksbehandler

Merknader til referatet skal sendes referent innen 1 uke fra mottaksdato.

8

Vedlegg 2: Innspill

2.1 Parter som er varslet

Parter som har avgitt uttalelse er markert med rødt.

Mottaker		Adresse	Postnummer/-sted
Statlige og fylkeskommunale instanser			
Statens Vegvesen		Boks 1010 Nordre Ål	2605 Lillehammer
Statsforvalteren i Troms og Finnmark (Fylkesmannen i Troms og Finnmark)		Statens hus Boks 700	9800 Vadsø 9815 Vadsø
Troms og Finnmark fylkeskommune		Postboks 6600	9296 Tromsø
Sametinget		Ávjovárgeaidnu 50	9730 Karasjok
NVE Region Nord		Kongensgate 14-18	8505 Narvik
Kommunale instanser			
Alta kommune	Miljø, park og idrett	Postboks 1403	9506 Alta
Alta kommune	Avdeling for kommunalteknikk	Postboks 1403	9506 Alta
Alta kommune	Barn og unges representant	Postboks 1403	9506 Alta
Alta kommune	Helseadministra-sjonen	Postboks 1403	9506 Alta
Alta kommune	Kommunale bygg	Postboks 1403	9506 Alta
Alta kommune	Oppmåling og byggesak	Postboks 1403	9506 Alta
Alta kommune	Grunnforvalter	Postboks 1403	9506 Alta
Øvrige instanser/lag/foreninger			
Alta kraftlag SA		Markveien 46	9510 Alta
Hjemmelshavere (i og inntil planområdet)			
Aud Krirsten A Innjord	Gnr. 29 Bnr. 1 Fnr. 76	Åsen 11	9510 Alta
Christel Benedicte Eriksen	Gnr. 29 Bnr. 191	Kongleveien 24	9510 Alta
Egil Severin Myklebust	Gnr. 29 Bnr. 171	Kongleveien 26	9510 Alta

Espen Bernhard Bjørnø	Gnr. 29 Bnr. 389	Åsen 15	9510 Alta
Even Sønvisen Gunnes	Gnr. 29 Bnr. 411	Åsveien 31 A	9510 Alta
Gunn Karin Selnes Larsen	Gnr. 29 Bnr. 291	Ekornsvingen 21	9510 Alta
Joakim Daniloff Jonas	Gnr. 29 Bnr. 370	Åsveien 33	9510 Alta
Karstein Arnfinn Selnes	Gnr. 29 Bnr. 400	Kongleveien 37	9510 Alta
Kjetil Ryan	Gnr. 29 Bnr. 46	Kongleveien 33	9510 Alta
Svenn Vidar Lydersen	Gnr. 29 Bnr. 384	Åsen 13	9510 Alta
Odd Tovik		Straumshågen 6	9446 Grovfjord
Otto Håpnes	Gnr. 29 Bnr. 400	Åsveien 37	9510 Alta
Finnmarkseiendommen	Gnr. 29 Bnr. 1	Postboks 133	9811 Vadsø

2.2 Referat av innspill ved varsling

Statlige og fylkeskommunale myndigheter

Troms og Finnmark fylkeskommune, seksjon for areal- og samfunnsplanlegging
Oppsummering av uttalelse i brev datert 27.08.21:

Fylkeskommunen støtter vurdering om at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften.

Det oppfordres samtidig til god dialog med naboer for å opprettholde et attraktivt boområde og videre med brukergruppene og helseansatte for å få til en god arbeidsplass, og et godt botilbud.

Fylkeskommunen viser til at den eksisterende bygningen i Kongleveien 35 går under navnet «den gamle sykestua» og har mange typiske trekk man finner på offentlige bygninger som ble bygget i tiden like etter 2. verdenskrig, da Finnmark skulle bygges opp igjen etter krigens herjinger. Det påpekes videre at mange av nevnte trekkene er i stor grad bevart og at det derfor ligger en viss verneverdi i bygningens arkitektoniske utforming. I tillegg har den en lokalhistorisk verdi i rollen den har spilt for Altas befolkning i etterkrigstiden. Det refereres i den anledning til samfunnsdelen til kommuneplan for Alta 2015-2027 og en rapport utarbeidet av SINTEF der godt miljø, bærekraft og reduksjon av klimagassutslipp er trukket frem. Det anmodes videre om at sykestua i Kongleveien 35 ikke rives slik det framgår av planvarselet, men at den i stedet pusses opp og tilpasses dagens behov, og eventuell ny bruk da dette alternativet vil virke mest bærekraftig med hensyn til å ivareta lokal kulturhistorie og miljøet.

Videre vises det til at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak jf. plan- og bygningsloven § 1-1, femte ledd.

Fylkeskommunen anbefaler at det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget og viser til at uteromsplanen kan gjøres juridisk bindende i bestemmelsene til reguleringsplanen jfr. PBL§12-7 pkt. 5

Avslutningsvis, ber fylkeskommunen om at SOSI-fil og PDF inkl. tegnforklaring av plankartet sendes Kartverket ved høring av planforslaget for teknisk kontroll og påpeker at kontrollen bør skje før høring, slik at eventuelle feil og mangler er rettet opp før plankartet sendes ut.

Forslagsstillers kommentar:
Planforslaget ivaretar universell utforming og det er satt dokumentasjonskrav til utomhusplan.

Kommunen ser viktigheten i å ivareta kulturhistoriske verdier, men er samtidig opptatt av at brukerne får et fullverdig tilbud. Det er viktig å se det økonomiske aspektet opp mot det faktiske behovet. Eksisterende bygget forfaller fordi det ikke er brukt optimalt. Arealbehovet til brukerne er vesentlig mindre enn dagens bygningsmasse tilsier – i dag benyttes kun 1. etasje. Det finnes ikke mange områder i Alta som er vernet gjennom regulering. Det er tilfellet ved Elvebakken men der gjelder det i all hovedsak trehusbebyggelse – eneboliger.

Kommunen har vurdert i forbindelse med planlegging av nye omsorgsboliger på Marienlund å flytte enkelte brukere dit. Beboerne trives imidlertid så godt i de omgivelsene Kongleveien ligger i at det ble vanskelig å flytte alle. Kommunen vurderte det derfor mer hensiktsmessig å oppføre et nytt bygg til brukerne i Kongleveien. Tilstanden på bygget tilsier dessuten at det vil være snakk om en hovedombygging dersom man skal totalrenovere. I praksis betyr det at bygget må renoveres slik at gjeldene forskrifter og bestemmelser blir ivaretatt. Det er derfor viktig og stilte spørsmål rundt hvor mye blir det igjen av bygget etter totalrenovering med dagens krav og om «vern» er mulig i det hele tatt. Det følger dessverre ikke noen midler kommunen kan nytte for å gjennomføre en kostbar renovering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Oppsummering av uttalelse i brev datert 26.08.2021:

NVE har ingen planspesifikke innspill, men minner om at dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillet er tatt til etterretning og innarbeidet i plandokumentene.

Sametinget
Oppsummering av uttalelse i brev datert 30.06.21:

Sametinget kjenner ikke til at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planen. Sametinget opplyser imidlertid om aktsomhetsplikten og foreslår tekst til planens bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:
Aktsomhetsplikten er tatt med i bestemmelsene.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark
Oppsummering av uttalelse i brev datert 24.08.21:

Statsforvalteren erkjenner at tiltaket er i tråd med overordnet plan og er enig i kommunen sin vurdering om at tiltaket ikke krever utredning etter KU-forskriften.

Det bes om at det legges til rette for god medvirkning fra naboene slik at Kongleveien kan opprettholdes som et attraktivt boområde.

Det understrekkes videre at planen kan bidra til å nå bærekrafts mål 12 ved å redusere avfallsmengden gjennom forebygging, materialgjenvinning og ombruk, samt etiske og «grønne» innkjøp. Statsforvalteren ber kommunen ta med seg erfaringene fra tidligere prosjekter, bl.a. fra byggingen av Alta omsorgssenter og utvikler Kongleveien 35 til et byggeprosjekt med fokus på klimagassreduksjon og energieffektivisering. Det bes særlig å vurdere hel eller delvis gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og materialer, da dette har stor betydning for de totale klimagassutslippene i prosjektet. Det er i den forbindelsen vist til veilederen til kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i reguleringsplanleggingen. Det påpekes at planbeskrivelsen skal omtale og drøfte hvordan utbyggingen kan bidra til å nå bærekraftsmålene, og hvilke miljøkrav og -kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og gjennomføring av byggeprosjektet.

Statsforvalteren ønsker at følgende blir vurdert og gjort rede for:

- *Barn og unges interesser og deres mulighet til å medvirke planen*
- *Om eiendommer egner seg for et Foyer tilbud eller om lokaliseringen ved en omsorgsinstitusjon vil virke stigmatiserende. Her er det påpekt at kommunen bør inkludere representanter for Foyer-ungdommer i planarbeidet.*
- *Hvordan universell utforming er ivaretatt. Her er det anbefalt å innarbeide følgende bestemmelse i planforslaget: «Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt utomhusplan»*
- *Naturmangfoldlovens krav i § 7 om å synliggjøre vurderingene etter naturmangfoldlovens § 8 til 12 i besluttende vedtak.*

Avslutningsvis minner statsforvalteren om at klima- og miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) må legges til grunn i planarbeidet, og støyforholdene må sikres i tråd med retningslinjen.

Forslagsstillers kommentar:
Planprosessen følger påkrevd medvirkning etter pbl. Det er satt krav til å utarbeide en plan som skal vise hvordan eksisterende byggematerialer fra bebyggelsen som skal rives skal ivaretas. Følgende blir derfor vurdert: reduksjon av avfallsmengde, materialgjenvinning og ombruk. Bestemmelser sikrer vurdering av tiltak som kan redusere energibruk, klimagassutslipp og valg av energiløsninger samt gjenbruk av byggematerialer.

Statens vegvesen
Oppsummering av uttalelse i brev datert 26.08.21:

Statens vegvesen ønsker at følgende temaer blir ivaretatt i den videre planlegging:

- *Trafikksikkerhet for gående og syklende i området ved at snarveger og etablerte gangforbindelser opprettholdes og at det blir tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser, helst under tak.*
- *Klare skiller mellom de ulike vegformål og parkeringsareal, slik at det er tydelig hvordan trafikken for alle trafikantgrupper skal avvikles på en trafikksikker måte.*
- *Parkeringsplass bør være så stor at manøvreringsareal er inne på plassen, slik at vegen ikke må brukes til dette.*

Det påpekes at tiltaket, herunder veger og annet trafikkareal må utformes i henhold til prinsippet om universell utforming. Videre at det bør reguleres inn areal til snødeponi på et område som ikke er sikthindrende for trafikk, det vil si at det ikke kan etableres inntil avkjørsel/ kryss.

Avslutningsvis henvises det til SVV sine håndbøker, spesielt vegnormalen N100 Veg- og gateutforming.

Forslagsstillers kommentar:
Planforslaget ivaretar prinsipper om universell utforming. Kjøreareal, intern veier, atkomst og trafikkarealer/parkering, snødeponi mm. skal viser på utomhusplan ved byggesøknad. Bestemmelser sikrer ellers avkjørsler oppfyller krav gitt av veimyndigheten og videre at avkjørsler inkl. frisikt dimensjoneres ihht gjeldende håndbøker.

Kommunale myndigheter

Alta kommune, Kommunalteknikk
Oppsummering av uttalelse i brev 26.08.21.

Kommunalteknikk har følgende merknader:

- *Eventuell endring av adkomst skal planlegges ihht. kommunal veinorm.*
- *Dersom det er behov for endring av eksisterende infrastruktur vann- og avløp, skal dette planlegges ihht. kommunal VA-norm.*

Forslagsstiller kommentar:
Bestemmelser sikrer at avkjørsler oppfyller krav gitt av veimyndigheten og videre at avkjørsler inkl. frisikt dimensjoneres ihht gjeldende håndbøker. Det er også stilt krav til VAO-plan og at denne må godkjennes av kommunen før det kan gis rammetillatelse.

Alta kommune, Helse- og sosial tjenesten v/kommuneoverlege
Oppsummering av uttalelse i brev 24.08.21.

Kommuneoverlege har følgende merknader:

- *Det anses som veldig bra at det er vist til at kravene i forskrift om miljørettet helsevern skal ivaretas i planarbeidet*
- *Etableringen av et botilbud til bostedsløse unge i alderen 16-24 år anses som viktig at kommunen har. Vi støtter planadministrasjonen som viser til at aktuell eiendom har sentral beliggenhet og godt egnet til formålet*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, må legges til grunn i planarbeidet. Her gjelder spesielt håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Det er en barnehage i kort avstand fra eiendom som skal reguleres. Det er også en del bebyggelse i nærområdet*

Forslagsstiller kommentar:
Krav til at T-1442 legges til grunn i planarbeidet er tatt med i planbestemmelser. Samme gjelder støy i anleggsfasen.

Organisasjoner og private parter

Randi og Egil Myklebust, (naboer gnr. 29 bnr. 71)
Oppsummering av uttalelse i brev 19.08.21:

Det vises til at dagens bygning er det som i Alta fortsatt kalles «gamle sykestua» og ble planlagt og bygd ca. år 1953, videre at bygningen kan være verneverdig i seg selv som etterkrigsarkitektur, har den hatt en funksjon som Alta og Finnmark sitt første «nærsykehus» og vært avgjørende for helsetilbudet for Altas innbyggere i periode på ca. 30 år.

Det stilles også om, før en vedtar evt. sanering av de bygninger som i dag er oppført på eiendom Kongleveien 35, det bør vurderes om disse er verneverdige, både som tidstypiske bygninger og ut fra den viktige historiske og samfunnsmessige funksjonen de har hatt for Alta samfunnet og for Finnmark.

Randi og Egil Myklebust protesterer mot sanering av gamle sykestua og mener at bygningene er av kulturhistorisk verdi og bør vernes.

Forslagsstillers kommentar:
Kommunen forstår at det er kulturhistoriske verdier knyttet til eksisterende bebyggelse, men tilstanden av bygningen tilsier at det mest hensiktsmessige er å rive. Det vises ellers til kommentar av innspill fra fylkeskommunen.

Randi og Egil Myklebust ble ellers informert ved brev om pågående prosess, hensikten med planen og saksgangen ellers, der planforslaget blir sendt ut på høring til involverte parter etter 1.gangs behandling. I denne behandlingen blir alle innkomne innspill til varsel om oppstart av planarbeid vurdert og kommentert.

2.3 Referat av innspill ved offentlig ettersyn

Statlige og fylkeskommunale myndigheter

Statsforvalteren i Troms og Finnmark
Oppsummering av uttalelse i brev datert 23.03.2023:

Ingen regionale statsetater reiser innsigelse til planforslaget. Det er derfor ikke behov for samordning i denne saken. Heller ikke statsforvalteren i Troms og Finnmark reiser innsigelse til planforslaget. Planforslaget ivaretar alle innspillene deres fra varsel om planoppstart.

Statsforvalteren registrerer at det er gjort en grundig og god jobb med denne detaljreguleringen. Kommunen har vurdert spørsmålet om samlokalisering av et Foyertilbud og en omsorgsinstitusjon til den aktuelle eiendommen, og tatt et bevisst standpunkt som er begrunnet i planbeskrivelsen. De har derfor ikke merknader til dette.

De ser det som særlig positivt at planforslaget forholder seg til FNs bærekraftsmål og har bestemmelser som ivaretar hensynet til universell utforming, estetikk og gjenbruk av materialer.

Administrasjonens kommentar:
Tatt til orientering.

Troms og Finnmark fylkeskommune
Oppsummering av uttalelse i brev datert 27.03.2023:

TFFK anser sine innspill som ivaretatt og synes det er gjort en god jobb med planforslaget.

Administrasjonens kommentar:
Tatt til orientering.

Statens vegvesen
Oppsummering av uttalelse i brev datert 17.03.2023:

Planområdet berører ikke Statens vegvesen sine interesser som vegeier direkte. Som følge av rollen som sektormyndighet har Statens vegvesen et overordnet ansvar for trafikksikkerheten. Statens vegvesen har i varsel om oppstart avgitt uttalelse og forslagstillers kommentar til deres uttalelse er følgende sitat: «planforslaget ivaretar prinsipper om universell utforming. Kjøreareal, intern veier, atkomst og trafikkarealer/parkering, snødeponi mm. skal viser på utomhusplan ved byggesøknad. Bestemmelser sikrer ellers avkjørsler oppfyller krav gitt av veimyndigheten og videre at avkjørsler inkl. frisikt dimensjoneres ihht gjeldende håndbøker».

SVV har ingen merknader til detaljreguleringen.

Administrasjonens kommentar:
Tatt til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Oppsummering av uttalelse i brev datert 09.03.2023:

NVEs generelle tilbakemelding:
Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Administrasjonens kommentar:
Basert på foreliggende rapport vurderer administrasjonen at planen ivaretar interesser, jf. NVEs veileder.

Kommunale myndigheter

Alta kommune, Helse- og sosial tjenesten v/kommuneoverlege
Oppsummering av uttalelse i brev datert 28.03.2023.

Kommuneoverlegen mener at den fremlagte planen har tatt hensyn til de innspillene de ga i forvarslingen, og har ingen ytterligere kommentarer til planforslaget.

Administrasjonens kommentar:
Tatt til orientering.

Organisasjoner og private parter

Randi og Egil Myklebust, (naboer gnr. 29 bnr. 71)
Oppsummering av uttalelse i brev datert 31.03.2023:

1.Grønnstruktur/vegetasjonsskjerm
På skissene er det tegnet inn grønnstruktur/beplantning mot naboeiendom Kongleveien 33 og mellom felt o_HOM1 og felt o_HOM2, dette som et virkemiddel for å skjerme planlagt tiltak fra eksisterende nabobebyggelse. Det samme behovet for skjerming gjelder også mot vår bolig på naboeiendom Kongleveien 26. Derfor ber vi om at tilsvarende skjerming etableres mot Kongleveien.
2.Parkering
På felt o_HOM2 er det planlagt en parkeringsplass pr. beboer. For å unngå gateparkering ber vi om at det i tillegg planlegges tilstrekkelig parkeringsplasser for besøkende, koordinatorer og evt. annet tilsynspersonell.
Administrasjonens kommentar:
1.Det er lagt inn nye bestemmelser, 3.1.2 G og 3.1.3 F, som sikrer ivaretakelse av eksisterende vegetasjon som vegetasjonsskjerm mot Kongleveien. Ved behov for ytterligere skjerming skal det beplantes ytterligere.

2. Parkeringskrav er vurdert i planprosessen og er tilpasset tiltakets behov.

Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse

3.1 Naturbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad[2]
	Ja	Nei	
Ekstremvær www.met.no			
Sterk vind		x	Ikke spesielt utsatt for sterk vind da omkringliggende bebyggelse og vegetasjon vi ha skjermende virkning.
Store nedbørsmengder		x	Ikke spesielt utsatt for store nedbørsmengder ut over det som er påregnelig.
Store snømengder		x	Ikke spesielt utsatt for store snømengder ut over der som er påregnelig.
Annet?			-
Flomfare www.nve.no, www.alta.kommune.no			
Flom i elver/bekker			Planområdet ligger utenfor Kjellerfri Sone jf. Kommuneplanens arealdel.
Springflo		x	Ikke relevant
Historisk flomnivå[3]		x	Ikke relevant
Annet?			-
Strålefare www.nrpa.no, www.alta.kommune.no			
Radon	x		Planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for radonverdier med usikker sannsynlighet for forhøyede radonverdier. Det vises til rapporten «Kartlegging av radon i Alta kommune» utført av Statens strålevern der området har middels høy sannsynlighet for forhøyede radon verdier. Tiltak som radonduk, ventilasjon mm. vurderes ifm. hver byggesak. Planen utløser ellers ikke krav om risikoreduserende tiltak ift. radon.
Skredfare www.skrednett.no, www.alta.kommune.no			
Jord- og leirskred		x	Ingen kjente faremomenter
Kvikkleireskred	x		Planområdet ligger i hovedsak over marin grense, med unntak av et lite parti lengst ned ved eiendomsgrensen i sør. Det er lagt inn hensynssone (H310) for å sikre dette forholdet. Det er ellers utarbeidet rapport av NGI

[2] I merknadsfeltet redegjøres bla for hvordan risikoen er håndtert i planen, eventuelt med referanse til aktuell planbestemmelse

[3] Kjenner man til at det har vært flom i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente

			«Kvikkleirekartlegging – Kartblad Alta 20091762-00-1-R) der planområdet ligger utenfor soner med en risikograd som krever supplerende undersøkelser. Det er gjennomført en rapport, «Overordnede premisser for geoteknisk prosjektering, Områdestabilitet og grunnforhold», som beskriver grunnforhold.
Løsmasseskred		x	Ingen kjente faremomenter
Snø- og isskred		x	Ingen kjente faremomenter
Steinras, steinsprang		x	Ingen kjente faremomenter
Historisk rasfare?[4]		x	Ingen kjente faremomenter
Annet?			-
Dårlig byggegrunn			
Setninger			Ingen kjente faremomenter
Utglidninger			Ingen kjente faremomenter
Annet?			-
Skadedyr			
?			Ingen kjente faremomenter
Annet?			
			-

3.2 Virksomhetsbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Brann/eksplosjon			
Brannfare		x	Ingen kjente faremomenter
Eksplosjonsfare		x	Ingen kjente faremomenter
Forurenset vann			
Drikkevannkilde		x	Ingen kjente faremomenter
Badevann, fiskevann, elver oa		x	Ingen kjente faremomenter
Nedbørsfelt		x	Ingen kjente faremomenter
Grunnvannsnivået		x	Ingen kjente faremomenter
Annet?			-
Forurensning – grunn[5]			
Kjemikalieutslipp		x	Ingen kjente faremomenter
Annet?			-
Forurensning – luft			
Støy[6]		x	Ingen kjente faremomenter
Støv/partikler/røyk		x	Ingen kjente faremomenter

[4] Kjenner man til at det har gått ras i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente
[5] Nåværende/tidligere virksomhet på og ved området som kan ha forurenset grunnen. Vibrasjoner i grunnen?
[6] http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2005/T-1442-Stoy-i-arealplanlegging.html?id=278741

Lukt		x	Ingen kjente faremomenter
Annet?			-
Lagringsplass farlige stoffer[7]			
?		x	Ingen kjente faremomenter
Skytefelt (militært/sivilt)			
Støy			
Annen fare		x	Ingen kjente faremomenter
Smittefare			
?		x	Ingen kjente faremomenter
Strålefare/elektromagnetisk felt www.stralevernet.no			
Høyspentlinje	x		Det går en lanspentlinje i dagen over planområdet og fram til en trafo der den er videre kobla over til høyspentlinje. Høyspentlinje er gravd ned og ligger utenforplanområdet. Plangreppet legger opp til å grave ned lavspentlinje som går over planområdet.
Trafo	x		Det ligger en trafo innenfor planområdet. Det er lagt inn hensynssone (H370) for å sikre dette forholdet.
Andre installasjoner?		x	Ingen kjente faremomenter
Fare i fht tidligere bruk			
Gruver, åpne sjakter, tipper?		x	Ingen kjente faremomenter
Militære anlegg[8]		x	Ingen kjente faremomenter
Tidligere avfallsdeponi		x	Ingen kjente faremomenter
Annet?			-

3.3 Sårbarhet pga infrastruktur

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Forurensning			
Støy		x	Det finnes ikke støyende virksomheter i nærmeste området som i hovedsak består av boligbebyggelse. Planområdet ligger utenfor støysoner fra Altaveien (E6).
Støv/partikler		x	Ingen kjente faremomenter
Lukt		x	Ingen kjente faremomenter
Annet?			-
Trafikkfare			
Trafikkulykker på vei		x	Fartsgrense 30km/h i etablert boligområdet. Det er lav fare for ulykker. Det er også flere interne

[7] Eksempelvis avfallsdeponi, industrianlegg, havner, bensinstasjoner, lagring av radioaktivt materiale
[8] Eksempelvis fjellanlegg, piggtrådsperringer etc

			turdrag gjennom grøntstruktur som gjør det mulig for myketrafikanter å bevege seg i området.
Annet?			-
Ulykker på nærliggende transportåre[9]			
Vann/sjø		x	Ingen kjente faremomenter
Luft		x	Ingen kjente faremomenter
Vei		x	Ingen kjente faremomenter
Damanlegg		x	Ingen kjente faremomenter
Bru		x	Ingen kjente faremomenter
Annet?			-
Strategisk sårbare enheter[10]			
Sykehus/helseinstitusjon		x	Ingen kjente faremomenter
Sykehjem/omsorgsinstitusjon		x	Ingen kjente faremomenter
Skole/barnehage		x	Ingen kjente faremomenter
Flyplass		x	Sikringssone Avinor gjelder byggehøyderestriksjoner ellers ingen kjente faremomenter.
Viktig vei		x	Ingen kjente faremomenter
Bussterminal		x	Ingen kjente faremomenter
Havn		x	Ingen kjente faremomenter
Vannverk/kraftverk		x	Ingen kjente faremomenter
Undervannsledninger/kabler		x	Ingen kjente faremomenter
Bru/Demning		x	Ingen kjente faremomenter
Annet?			-

3.4 Annet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Kriminalitet			
Fare for kriminalitet		x	Ingen kjente faremomenter
Frykt for kriminalitet		x	Ingen kjente faremomenter

[9] Vil utilsiktet/ukontrollert ulykke på nærliggende transportåre/infrastruktur utgjøre risiko for området? Eksempelvis i fht transport av farlig gods? Ulykker i innflygingstrase, brudd på vannledning? ol
[10] Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv - og derfor bør ha en grundig vurdering

NOTAT

Arkitektur, rådgivning og prosjektering

Prosjektnavn: Reguleringsplan for Kongleveien 35, Alta kommune
Prosjektnummer: 2112541
Kundenavn: Alta Kommune

Utarbeidet av.:
Maria Lines
mali@hrprosjekt.no

Kvalitetssikret av:
Dragana Omcikus
dom@hrprosjekt.no

Dato: 27.05.2022

Kongleveien 35 – Overordnet notat Veg

Bakgrunn og informasjon om prosjektet

Kongleveien 35 i Alta kommune skal detaljreguleres til offentlig formal – Helse/omsorgsinstitusjon. I den forbindelse er det behov for å gjøre en overordnet vurderinger av trafikksituasjonen tilknyttet tomten.

Hensikten med dette notatet er å kartlegge eksisterende situasjon. Videre gjøres en overordnet vurdering av trafikkavviklingen på og til/fra planområdet, samt hvilke konsekvenser utbyggingen vil ha for trafikkbildet i området. Det gjøres også en vurdering av hensiktsmessig plassering av adkomst til tomten.

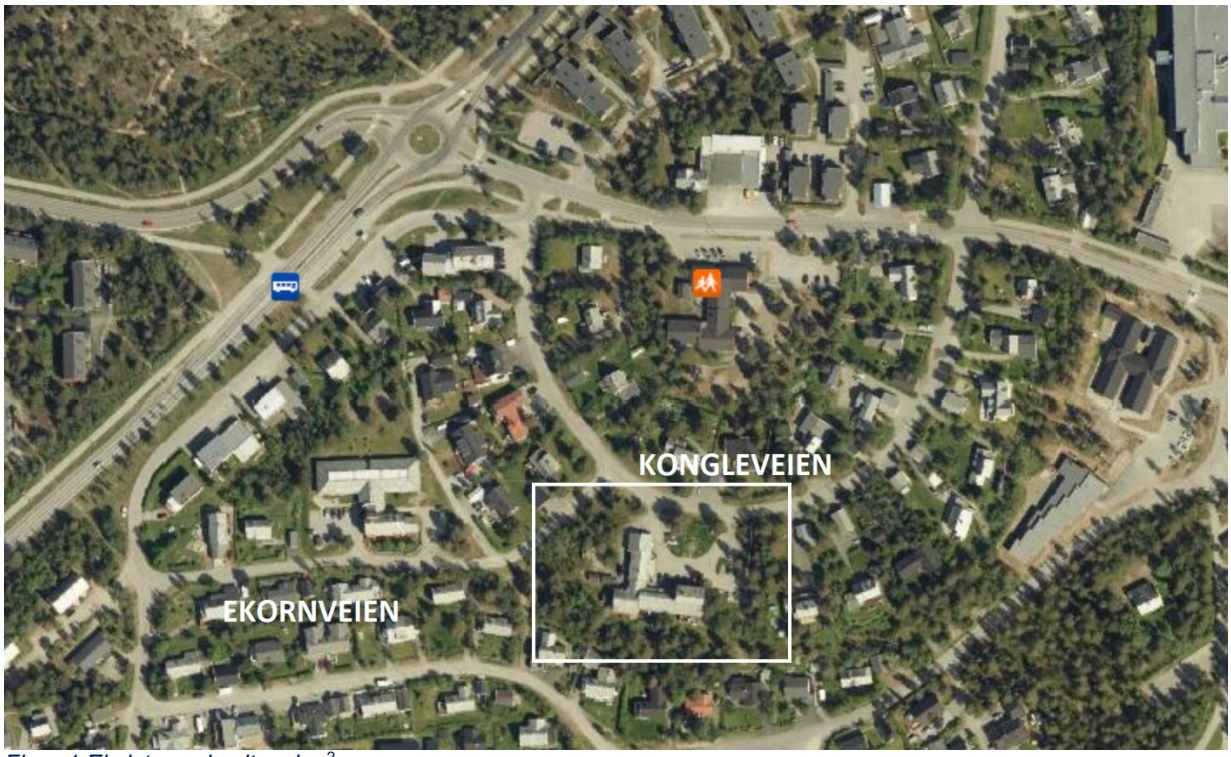
Eksisterende situasjon

Tiltaksområdet benyttes i dag som botiltak for funksjonshemmede. Det er registrert 51 ansatte tilknyttet botiltaket[1].

Planområdet er avgrenset at Kongleveien i nord og Ekornsvingen i vest. Planområdet omkranses av enkeltstående trær og boligbebyggelse.

Kongleveien og Ekornsvingen har funksjon som adkomstgate. Trafikk i gatene er knyttet hovedsakelig til boliger, samt noe servicevirksomhet. Det antas lav trafikkmengde. Skiltet hastighet er 30 km/t.

Det er i dag lagt til rette for parkering på asfaltert område inne på tomten. Inn- og utkjøring skjer til Kongleveien gjennom to avkjørsler.



Figur 1 Eksisterende situasjon[2]

Fremtidig situasjon

Tiltaksområdet planlegges omregulert til nytt omsorgssenter.

Planområdet er planlagt inndelt i to delområder, her omtalt som *område vest og øst*. På det ene området er det planlagt å videreføre dagens bruk som omsorgsboliger (fremtidig 6 leiligheter + 1 personalbolig) og på det andre et Foyer-tilbud for vanskeligstilte ungdommer med 12 leiligheter.

Det vurderes å etablere avkjøring enten til begge områdene fra Kongleveien, eller fra Kongleveien og Ekornveien for hhv. område *øst* og *vest* (omtales videre i notatet).

Vurdering av adkomst alternativ

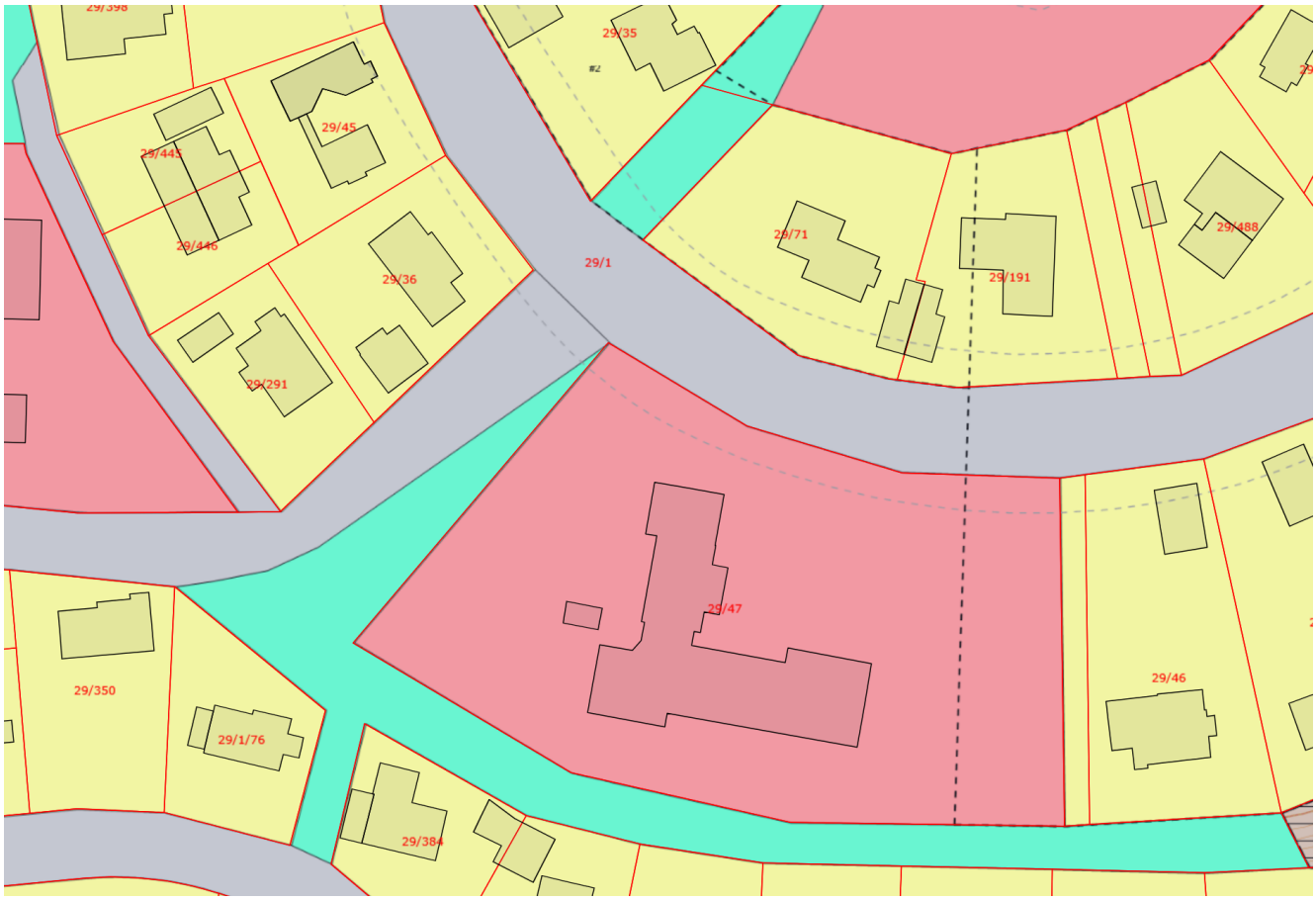
Fremtidig bruk av tomten antas ikke å endre trafikkmengden til/fra planområdet vesentlig. Trafikkbildet i området antas uendret som følge av utbyggingen.

Med avkjøring(er) fra Kongleveien (se figur under) blir situasjonen tilnærmet som i dag, men med inn- og utkjøring fra samme punkt. Avkjørsel ligger i ytterkurve, med god sikt. Dagens situasjon er det allerede etablert eksisterende adkomster til planområdet, dette medfører at det ikke vil beslaglegge nye arealer.

Avkjøring fra Ekornsvingen, til område *vest*, er vurdert som et annet alternativ som adkomst til planområdet. Etablering av adkomst vil medføre utvidet arealbruk og fjerning av stedlig vegetasjon som er viktig del stedets karakter. Fjerning av stedlig vegetasjon må utføres for å oppnå tilfredsstillende sikt, samt frigjøre areal for etablering av ny adkomst. Fordelen med avkjøring fra Ekornsvingen er at formålene blir tydelig adskilt og det blir færre avkjøringer fra Kongleveien.

Figur 3 Avkjøringsområde for Kongleveien (Venstre) og Ekornsvingen (høyre)

I gjeldende kommuneplan er området langs Ekornsvingen avsatt som nåværende blågrønnstruktur (grønt). Formålet former en naturlig grøntforbindelse som kobler seg på samme formål på nordsiden av Kongleveien. Ved etablering av adkomst fra Ekornsvingen vil det bryte opp forbindelsen, som igjen vil undergrave hensikten med gjeldende kommuneplan sin intensjon. Konsekvensen av etablering av adkomst fra Ekornsvingen vil utfra et planfaglig perspektiv tolkes som uheldig og vil dermed veie tungt i vurdering om foretrukket adkomstløsning.



Figur 4: Utsnitt av gjeldende kommuneplan

Intern trafikkavvikling
Det vil være lite kjøring inne på området. Det legges opp til blandet trafikk og parkering på merket område.

Oppsummering

Det er fordeler og ulemper med begge alternativene. Etablering av adkomst(er) langs Kongleveien er vurdert som mest hensiktsmessig utfra stedlige forhold og føringer fra gjeldende kommuneplan. Når det gjelder de trafikkfaglige vurderingene vil det ikke være nevneverdig forskjell mellom avkjøring fra Ekornsvingen eller Kongleveien. Utfra en samlet vurdering anes adkomst fra Kongleveien som mest hensiktsmessig.

Kilder

1. 180.no, hentet 11.03.22.

   Alta Kommune Kongleveien Botiltak For Funksjonshemmede - 78455617 - 180.no

2. Finnkart.no Hentet 26.05.22

NOTAT

Arkitektur, rådgivning og prosjektering

Oppdragsinformasjon

Oppdrag: Reguleringplan for Kongleveien 35, Alta kommune
Oppdragsnummer: 2112541
Oppdragsgiver: Alta kommune
Kontaktperson: Kathrine Skau

Revisjon	Dato	Status	Utført	Kontrollert
03	08.11.2022	Div. justeringer – merket med blå skrift	Leiv Petter Mjøs	Martin Halset
02	01.06.2022	Oppdatert med kostnadsoverslag	Martin Halset	Vegard Vangsnes
01	18.03.2022	Første utsendelse	Arve Grinden	Martin Halset

RIVA-01 - Kongleveien 35 – Overordnet notat VA og overvann

Bakgrunn og informasjon om prosjektet

Kongleveien 35 i Alta kommune skal detaljreguleres til omsorgsboliger og Foyer-boliger, som er et tilbud for unge bostedsløse. I den forbindelse er det behov for å gjøre vurderinger av overvannshåndtering for tomten, samt tilknytning og kapasitet til offentlig vann og spillvann.

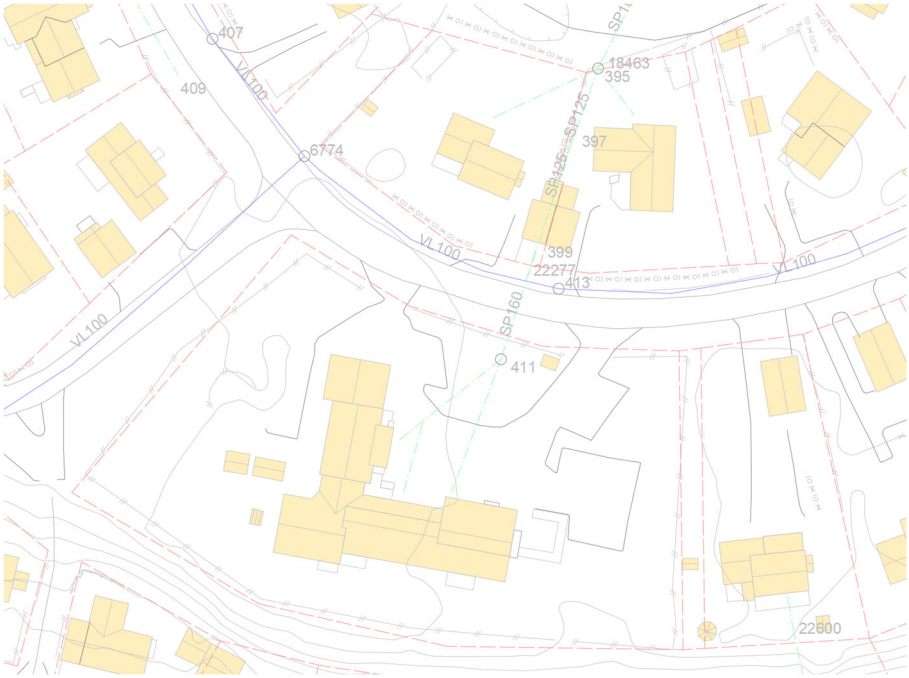
Hensikten med dette notatet er å kartlegge eksisterende situasjon og hvilke konsekvenser ny foreslått bebyggelse vil ha for vann og avløp på eiendommen. Behov for VA-tekniske arbeider skal avklares, og det skal legges til rette for en god, robust og fremadrettet overvannshåndtering for videre detaljering i forbindelse med byggesaken.

Eksisterende situasjon

Tiltaksområdet benyttes i dag som omsorgsbygg og er bebygd med bygninger med tette, skrå tak og det er anlagt adkomst fra kommunal vei og asfalterte parkeringsplasser, se Figur 1. Det er ikke kartlagt eksisterende eller lukkede taknedløp fra bebyggelsen.

Totalt tiltaksområde er 5678 m^2 og om lag 50 % av arealene er bebygd med tette flater. Det er eksisterende kommunalt vann- og spillvannsanlegg beliggende i offentlig vei, og eksisterende bebyggelse er tilkoblet denne, se Figur 2. Det er ikke overvanns- eller fellessystem i området.

Figur 1 - Eksisterende situasjon



Figur 2 - Eksisterende vann og avløp i området

Planlagt situasjon

Tiltaksområdet planlegges omregulert til nye leiligheter som en del av Foyer-tilbudet (12 leiligheter) for vanskeligstilt ungdom i Alta kommune, samt noe videreføring av offentlige omsorgsboliger (6 leiligheter + 1 personalbolig). Eksisterende bebyggelse skal rives og erstattes med to nybygg med tilhørende parkeringsplasser. Adkomster til tomten forholdes uendret, og en stor del av tomten er avsatt til grøntarealer.

Figur 3 - Illustrasjonsplan ny situasjon

Overvann

Eksisterende overvannsanlegg på området

Det er ikke eksisterende overvannsanlegg i området i dag, og det er dermed ikke mulig å koble seg til offentlig overvannsanlegg uten omfattende gravearbeider.

Grunnforhold og infiltrasjonsevne

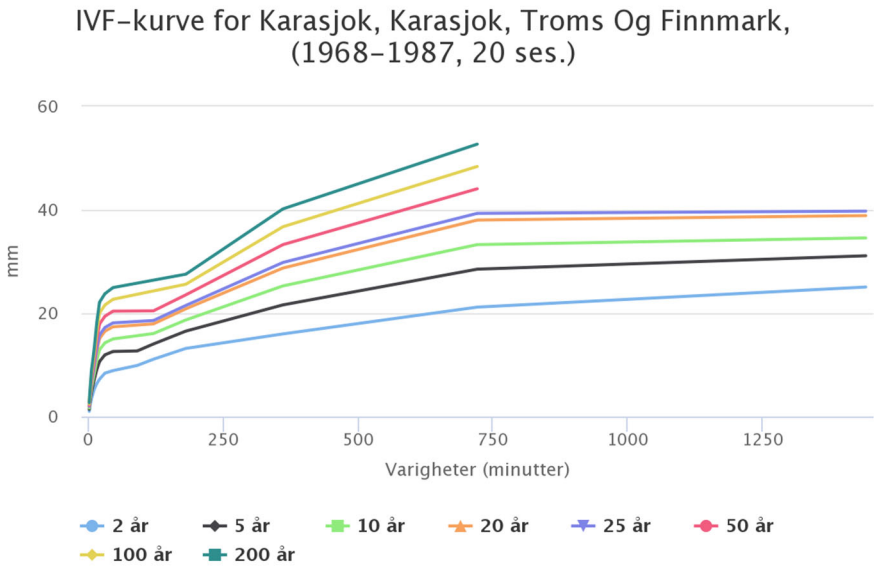
Det er gjort en vurdering av stedlige grunnforhold gjennom NGU kartløsning for løsmasser, se Figur 4 og Figur 5. Ifølge NGUs kart består tiltaksområdet i sin helhet av breelvavsetninger, og mektigheten av disse er ofte flere titalls meter. Kartunderlaget tilsier dermed at det kan forventes meget god infiltrasjonsevne i grunnen. Det kan være overliggende lag av fyllmasser lagt ned i grunnen i forbindelse med eksisterende bebyggelse. Dette er som regel infiltrerende masser, og det forventes ikke at dette reduserer infiltrasjonsevnen i grunnen. Infiltrasjonevne bør bekreftes ved infiltrasjonstest i senere prosjekteringsfaser, senest ved detaljprosjektering av overvannsløsninger.

Figur 4 - Utklipp fra NGUs nasjonale løsmassekart

Figur 5 - Utklipp fra NGUs kart for infiltrasjonsevne i grunnen

Nedbørsdata og IVF-kurver

Nærmeste nedbørsmålestasjon til Alta kommune er Karasjok, som har måling fra 1968-1987, se Figur 6. Alta kommune spesifiserer ikke hvilken målestasjon det skal tas utgangpunkt i ved beregning av overvannsmengder. Det er da relevant å se på omkringliggende målestasjoner og vurdere disse ut fra tilgjengelige data. Øvrige aktuelle målestasjoner er plassert i Bardufoss og Kirkenes. Alle disse ble satt ut av drift i 1987, og kvaliteten på måledata ansees som likeverdig mellom stasjonene. Dette tilsier at nærmeste målestasjon blir mest representativ.



Figur 6 – IVF-kurve for Karasjok, hentet fra norsk klimaservicesenter.

Feltkarakteristikk
Ut fra en kartlegging av eksisterende bebyggelse og foreslått ny utbyggelse er vil det være følgende feltkarakteristikk og arealinndelinger med tanke på overvann og avrenningsfaktorer:

Arealtype	Avrenningsfaktor	Arealandel før tiltak	Arealandel etter tiltak
Plen	0,1	3248	3770
Asfalt	0,8	1500	900
Tak	0,8	830	1008
Grus og belegningsstein	0,6	100	0
Totalt		5678	5678

Resulterende avrenningsfaktor før tiltaket blir da 0,39, og etter tiltaket vil denne reduseres til 0,34 som en følge av økning i andel grønne flater.

Da tiltaksområdet består av en enkelteiendom med enkel bebyggelse, vurderes feltets konsentrasjonstid lik 10 minutter.

Da tiltaksområdet ligger på et høybrekk i terrenget, vil det ikke bli tilført ytterligere overvannsmengder fra tilstøtende felt.

Dimensjonerende gjentaksintervall
Valg av dimensjonerende gjentaksintervall bør gjøres ut fra en vurdering av nedstrøms risikobilde og i henhold til Norsk Vanns anbefaling om å legge tretrinnsstrategien til grunn.

For de små nedbørhendelsene, trinn 1, bør fokus være på vannkvalitet og nedbørsbalansen over et år, altså det man kan anse som hverdagsnedbøren. For de større nedbørhendelsene, trinn 2 og trinn 3, bør det gjøres betraktninger av enkelthendelser og overskuddsvannet fra disse.

For en trinn 1 nedbørhendelse er det hensiktsmessig å se på årsnedbøren, gjentaksintervall = 1 år, hvor denne håndteres lokalt på eiendommen i form an infiltrasjon eller annen tilbakeholdelse.

For en trinn 2 nedbørhendelse vurderes det til at tiltaksområdet ligger i et område dominert av boiligbebyggelse og hvor det er lavt skadepotensiale. I henhold til Norsk Vann rapport 162 settes dimensjonerende

gjentaksintervall for trinn 2 likt 10 år. Da legges dimensjonerende regnskyllhyppighet til grunn, selv om det ikke er offentlig overvannsledning i området.

Dimensjonerende regnskyllhyppighet * (1 i løpet av "n" år)	**Plassering**	**Dimensjonerende oversvømmelseshyppighet** ** **(1 i løpet av "n" år)**
1 i løpet av 5	Områder med lavt skadepotensiale (utkantområder, landbrukskom-muner)	1 i løpet av 10
1 i løpet av 10	Boligområder	1 i løpet av 20
1 i løpet av 20	Bysenter/industriområder/forretnings -strøk	1 i løpet av 30
1 i løpet av 30	Underganger/ områder med meget høyt skadepotensial	1 i løpet av 50

For dimensjonering av trinn 3 og de ekstreme flomhendelsene, må det gjøres en betraktning om å sikre trygg flomvei for å hindre skader på bebyggelse. I henhold til TEK17 vil planlagt tiltak havne i sikkerhetsklasse F2, og dimensjonerende gjentaksintervall settes dermed likt 200 år.

Klimafaktor

For å ta høyde for fremtidige klimaendringer skal det inkluderes klimapåslag i beregning av dimensjonerende overvannsmengder. Norsk Klimaservicesenter har utarbeidet en anbefaling for bruk av klimafaktorer slik som angitt i tabell under.

	Dimensjonerende gjentaksintervall < 50 år	Dimensjonerende gjentaksintervall ≥ 50 år
≤ 1 time	40 %	50 %
>1 – 3 timer	40 %	40 %
>3 – 24 timer	30 %	30 %

Dimensjonerende overvannsmengder

Som følge av tiltaket vil avrenningen reduseres på grunn av en økning av grønne flater, dersom man tar høyde for like klimatiske forutsetninger. Ved beregning av dimensjonerende hendelser legges det til klimafaktor for å ta høyde for forventet økning i nedbør.

For trinn 1 vil stedlige forhold tilsi at dette enkelt kan løses ved infiltrasjon til grunn.

For trinn 2, gitt en stedlig infiltrasjonsevne på 10 l/s, vil det være behov for omkring 13 m^3. Dette forutsetter da at det etableres et nedsenket areal på 100 m^2, med en stedlig infiltrasjonskapasitet på 35 cm/t. Ved å sette av større arealer til infiltrasjon, kan fordrøyningsbehovet reduseres ved at man øker infiltrasjonskapasiteten.

For trinn 3 vil det være en dimensjonerende vannføring på ca 45 l/s som må føres trygt over terreng.

Foreslått løsning overvannshåndtering

Det er ikke tilgjengelig offentlig overvannsledning i nærheten av tiltaket, og dermed må det legges lokal overvannshåndtering til grunn.

Tiltaket vil i seg selv forbedre avrenningen fra tomten, og det vil være begrenset behov for etablering av fordrøyningsanlegg. For å håndtere eget overvann, må nye bygg etableres med utvendige taknedløp til terreng, og det vil ikke være muligheter for å etablere drenering av ny bygningsmasse

Trinn 1 kan håndteres i stedlig infiltrasjon, da grunnen er antatt å ha god infiltrasjonsevne.

Trinn 2 kan håndteres ved etablering av regnbed eller annet nedsenket areal på plen, hvor det kan tillates at vann periodevis kan bli stående på overflaten. Det bør tilstrebes flerfunksjonelle løsninger.

Trinn 3 håndteres ved å hindre at lavpunkter på tomten kan medføre oppstuving av vann som skader bygningsmassen. Lavpunkt gjennom tomten må følge eksisterende avrenningsmønster, og ikke endres slik at det medfører forverring av overvannssituasjonen for tilstøtende eiendommer..

For å ivareta vannkvalitet fra området, bør alt vann fra parkeringsplasser ledes via infiltrasjonsløsninger for overvann, da infiltrasjon i løsmasser har bevist effekt på reduksjon av forurensninger i overvann.

Vann og brannvann

Eksisterende anlegg

Som det fremkommer av Figur 2, er det eksisterende vannledning i offentlig vei tilgrensende tiltaket. Denne har dimensjon ø 100 mm og er av støpejern, anlagt i 1951.

Det er offentlig kum, kumnummer 413, med brannvannsuttak og stengeventiler plassert rett ved dagens innkjørsel til tomten.

Brannvannsdekning

For å oppnå tilstrekkelig brannvannsdekning stilles det krav i Alta kommunes VA-norm om at minste innvendige dimensjon på offentlig ledning som skal besørge brannvannsdekning er 150 mm. Tilgjengelig offentlig vannledning for tiltaksområdet kan dermed ventes å ha noe lav kapasitet for påkrevd brannvannsdekning. Det må gjøres med detaljerte vurderinger i samråd med brannrådgiver og Alta kommune for å avklare vannmengde som kan leveres til brannslukking og om det er behov for alternative løsninger.

Det anses ikke som hensiktsmessig for tiltaket å gjøre andre tilkoblinger på ledning med større dimensjon da dette ikke er tilgjengelig i nærområdet. Nærmeste kommunale hovedledning med større dimensjon ligger i Skoleveien, ca. 200 meter fra kum 413.

Det er mulig at det ikke vil være kapasitet til å etablere sprinkleranlegg for den nye bebyggelsen, uten å etablere egen brannvannstank.

Behov og aktuelle tilknytningspunkter

Kommunens VA-norm angir at privat stikkledninger normalt ikke tillates koblet til kum. Aktuelt tilkoblingspunkt for forsyningsvann er på ø100 mm hovedvannledning nær kum 413.

Ved endring i dimensjon eller tilkobling i kum kan det være behov for å skifte ut kommunal vannkum. Dette må avklares med Alta kommune i forbindelse med rammesøknad.

Spillvann

Eksisterende anlegg

Eksisterende bebyggelse er tilkoblet offentlig spillvannsledning i kum 411 med 2 stk private stikkledninger. Offentlig spillvannsledninger har dimensjon 125 mm, og ledes med selvfall nordover gjennom private tomter.

Behov og aktuelle tilknytningspunkter

Kum 411 ligger helt inn mot planlagt nytt bygg, og det er antatt behov for utskifting/flytting av kummen for tilkobling av nye stikkledninger.

Kostnadsoverslag VAO

Etter oppdragsgivers ønske er det utarbeidet et kostnadsoverslag for utomhus VAO. Overslaget er på nivå tilpasset prosjektfase og det må regnes med betydelig usikkerhet (ikke spesifisert) da løsninger ikke er prosjektert i detalj. Det er forutsatt at bygget ikke skal sprinkles, at dagens hovedvannledning kan levere tilstrekkelig brannvannsmengde, og at forbruksvann kan tilkobles direkte til eksisterende Ø100 mm VL i Kongleveien. Overslaget er basert på erfaringspriser fra andre VA-anlegg i regionen. For lokal håndtering av overvann er det ikke tatt med kostnader for terrengjustering for å oppnå hensiktsmessige fallforhold, og oppsamling for direkte infiltrasjon i lokale lavpunkt. Ev. byggdrenering er ikke inkludert. Kostander for prosjektering og byggherrekostnader er heller ikke inkludert.

Post	Mengde	Enhetspris		
Stikkledningstraseer			kr	-
VL 50 mm, SP 110 mm, komplett grøft	80	3000	kr	240 000,00
Tilkoblinger	3	8000	kr	24 000,00
Indpeksjonskummer og stoppekraner	3	15000	kr	45 000,00
			kr	-
Overvannssystem			kr	-
Infiltrasjonssandfang	4	25000	kr	100 000,00
Drensgrøft	40	1500	kr	60 000,00
			kr	-
Anleggskost spesifisert			kr	469 000,00
Uspesifisert	15 %		kr	70 350,00
Rigg/drift	15 %		kr	80 902,50
Kostnadsoverslag (grunnkalkyle)			**kr**	**620 252,50**

Overordnede premisser for geoteknisk prosjektering

Områdestabilitet og grunnforhold

Kongleveien 35

PROSJEKT NR.	2112541
PROSJEKT	Kongleveien 35
DOKUMENT NR.	RIG-NOT-01
OPPDRAGSGIVER	Alta kommune
DATO	15.06.22
UTFØRT AV	Adrian Moen Hjartnes
KONTROLLERT AV	Camilla Hofseter

Innholdsfortegnelse

01 Innledning 1

02 Kvartærgeologisk kart 2

03 Marin grense 3

04 Eksisterende faresone for kvikkleireskred 4

05 Tidligere utførte grunnundersøkelser og informasjon om eksiterende/nabo-tomt 5

08 Konklusjon 5

Sammendrag

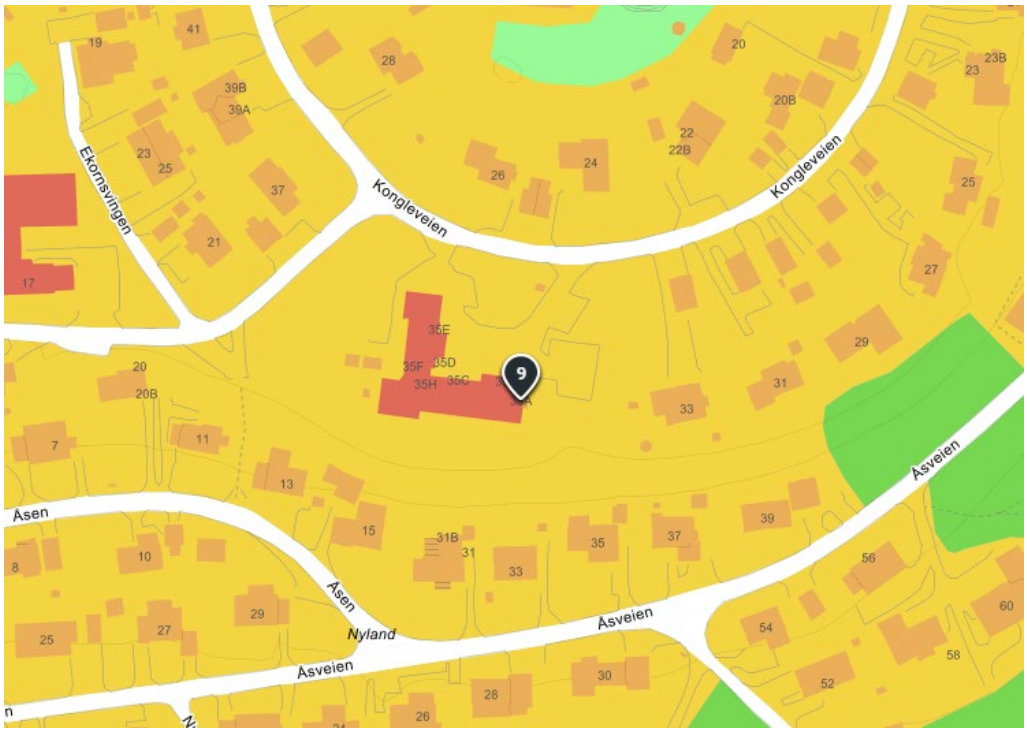
Alta kommune har engasjert HRP AS til å utføre geotekniske vurderinger ifm. planlagt utbygging på adresse Kongleveien 35 i Alta. Det planlegges oppføring av nye omsorgsboliger. Notat tar for seg løsmasser i området, marin leire, kvikkleire, områdestabilitet og skredsoner basert på kartlagt informasjon som er tilgjengelig digitalt.

Basert på foreliggende informasjon er det vår vurdering at tomten er byggbar og prosjekt kan gjennomføres som planlagt

01 Innledning

HRP AS er engasjert som geoteknisk rådgiver for Kongleveien 35 for Alta kommune. Alta kommune ønsker et notat som på et overordnet nivå vurderer grunnforhold og områdestabilitet.

Det er ikke utført geotekniske beregninger i denne rapporten. Utredninger og vurderinger baserer seg på informasjon hentet fra de nasjonale kartdatabasene fra NGU og NVE.



Figur 1 Plan for området

02 Kvartærgeologisk kart

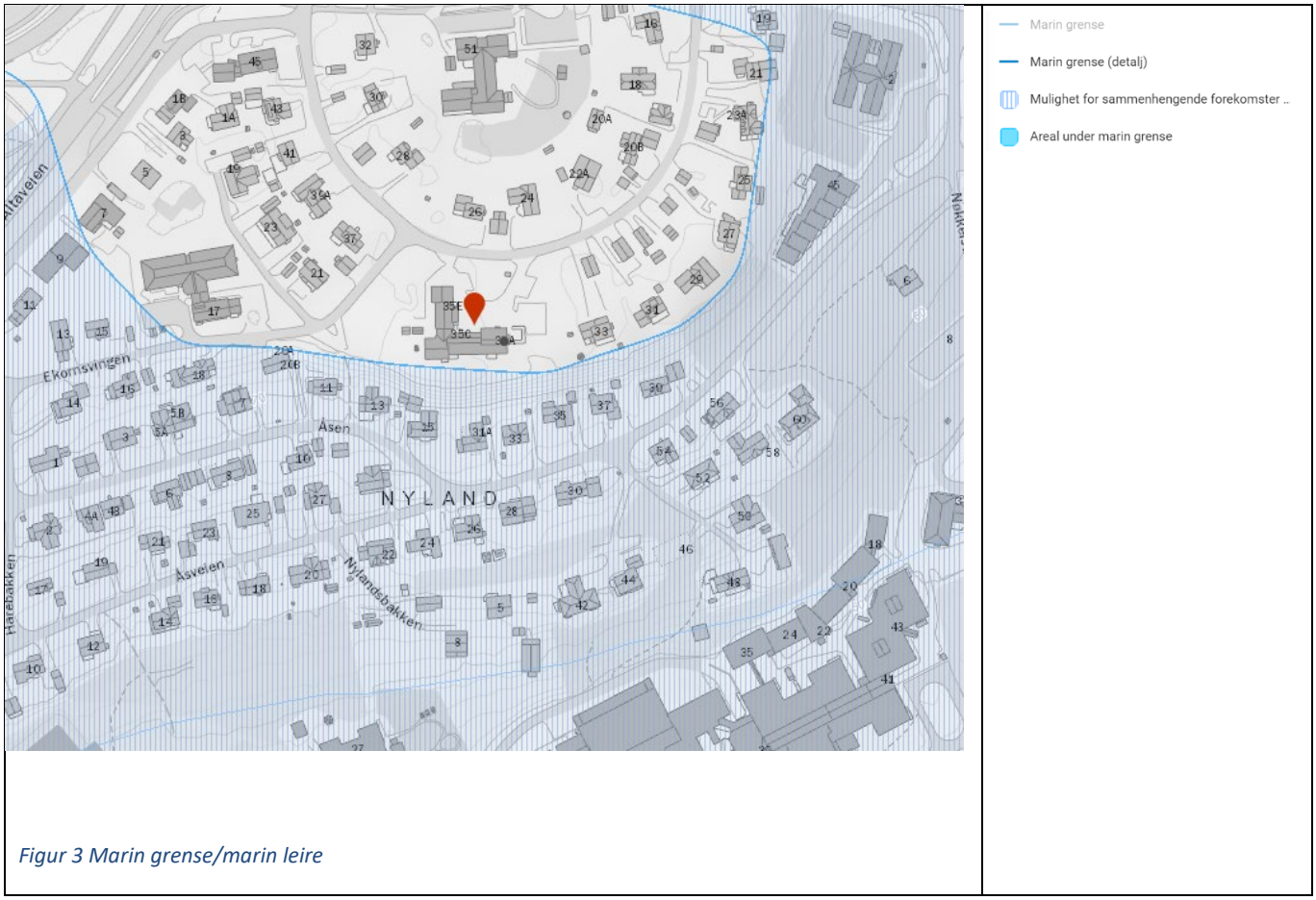
Vi har hentet ut et kvartærgeologisk kartgrunnlag fra NGU. Det gir en visuell oversikt over landskapsformende prosesser over tid, samt løsmassenes overordnede fordeling. Utgangspunktet for disse oversiktskartene er i all hovedsak visuell overflatekartlegging, og kun i begrenset omfang fysiske undersøkelser. Kartene gir ingen informasjon om løsmassefordeling i dybden og kun begrenset informasjon om løsmassemektighet. For mer informasjon om kvartærgeologiske kart og anvendelse/kvalitet vises til www.ngu.no.

Figur 2 viser et utsnitt av kvartærgeologisk kart for det aktuelle området. Kartet indikerer at løsmassene består av bresjø og innsjøavsetning. Består mest av sorterte lag av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk med relativt høy rundingsgrad. Breelvavsetninger har høy porøsitet og permeabilitet. Bresjøavsetninger er ofte mer finkornige og tilstedeværelse av silt og leirlag kan nedsette permeabiliteten.

Figur 2 Kvartærgeologisk kart

03 Marin grense

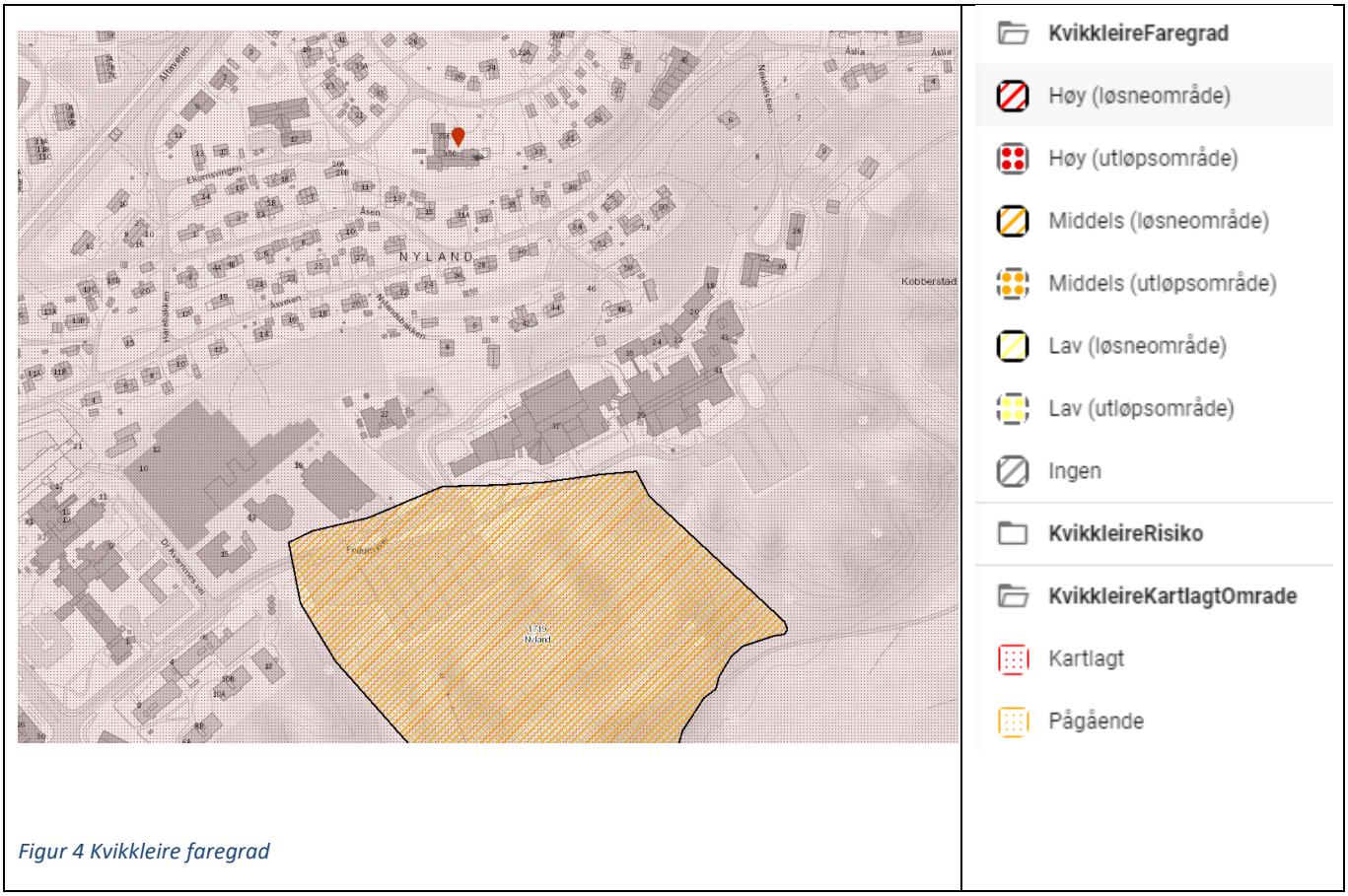
Tomten ligger i nærområdet av marin grense å. Se figur 3 under. Kvikkleire blir dannet ved at leire som opprinnelig er avsatt i saltvann og på grunn av landheving etter istiden nå finnes nær eller over havnivå.



Figur 3 Marin grense/marin leire

04 Eksisterende faresone for kvikkleireskred

I henhold til faresonekart på NVE-Atlas er aktuelt området kartlagt for fare for kvikkleireskred. I område sør for tiltaksområde befinner det seg et utløpsområde med middels faregrad. Se bilde under med tilhørende forklarende tekst.



Figur 4 Kvikkleire faregrad

.

05 Tidligere utførte grunnundersøkelser og informasjon om eksiterende/nabo-tomt

HRP AS er ikke kjent med at det er gjort tidligere grunnundersøkelser på gjeldende tomt.

06 Konklusjon

Tomten er egnet for omsorgsboliger basert på informasjon som foreligger, men tiltak må påregnes

Dette notatet gjør ingen vurderinger rundt tiltak knyttet til ny oppføring av omsorgsboliger og eventuelle økte belastninger for grunnen som er der i dag. Vurderinger og løsninger rundt dette må prosjekteres i samarbeid med andre prosjekterende, spesielt RIB, i senere fase av prosjekt.

Topografien i området tilsier at tiltaksområdet mest sannsynlig ikke er faresonen når det gjelder skredmasser, større kvikkleireskred og høyereliggende terreng.

Iht. den informasjon som er hentet ut fra kartdatabasene ser området ut til å være velegnet som byggegrunn. Det understrekes likevel at det er ansvarlig RIG i detaljfasen av prosjektet som må ta stilling til om det foreligger tilstrekkelig informasjon om bygget.

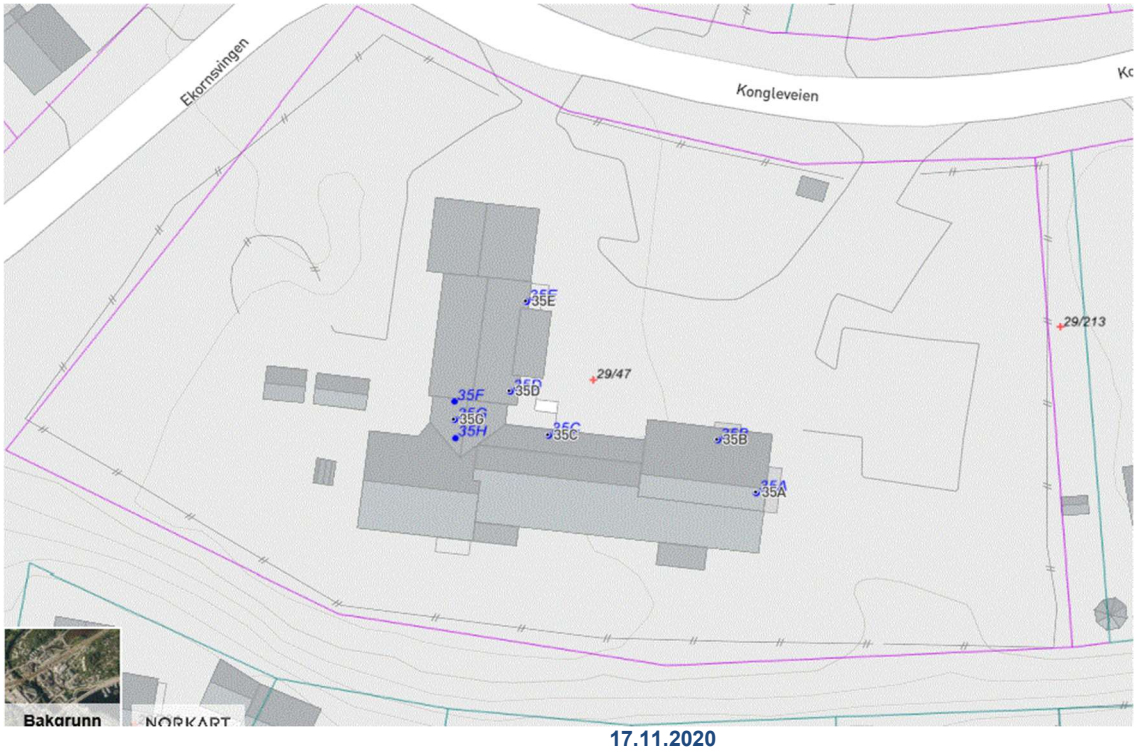
En anbefaling er at en form for grunnundersøkelse blir gjennomført. Om dette innebærer prøvegraving eller totalsondering er opp til ansvarlig RIG.

Adrian Moen Hjartnes
Sivil ingeniør HRP
08.11.22

RAPPORT

PROSJEKTNR. 2008941

KOSTNADSBEREGNING TILSTANDSVURDERING KONGLEVEIEN 35



17.11.2020

HR Prosjekt AS

Jonn-Steinar Dahl

1 Innledning 4
1.1 Formål og bakgrunn for kostnadsberegningen. 4
1.2 Oppdragsgiver og oppdragsansvarlig 4
1.4 Metode – Befaringer og dokumentasjon. 4

2 Gjeldende krav og retningslinjer til universell utforming 6
2.1 Gjeldende lovverk 6
2.2 Gjeldende standarder 6

3 Dagens situasjon 10
3.1 Oversiktskart – utearealer. 10
3.2 Bruken av Kongleveien 35 11
3.3 Tilstand - Drøfting forhold omkring tiltak ift. registrerte feil og mangler 12

4 Kostnadsestimat 52

1Innledning

1.1Formål og bakgrunn for kostnadsberegningen.

Utføre tilstandsvurdering og kostnadsberegning for renovering av hovedbygningen i Kongleveien 35, til å tilfredsstille dagens krav til «Botiltak for funksjonshemmede». Omsorgsboliger i Kongleveien ble utvidet med en ny leilighet i 2012. Utvidelsen ble gjort med et tilbygg på 65 m2, nærmest Kongleveien. Tilbygget rommet en ny leilighet for brukere med bistandsbehov og bestod av kjøkken/stue, soverom, bad og bod. I tillegg ble personalenheten oppgraderes. Ca. kostnad kr.3,6 mill.

Kostnadsberegningen inkluderer totalrenovering, ventilasjon, elektrisk anlegg, energioptimalisering, samt renovering av overflater, mv. Uteområdet med parkering har ved toetasjes fløy behov for bedre sikring mot takras. Vannansamling, som fryser til is, ved HC-rampe på samme fløy. Det må installeres nytt låsesystem med elektronisk adgangskontroll på romnivå.

1.2 Oppdragsgiver og oppdragsansvarlig

Alta kommune v/FDV-ingeniør Stig-Jøran Furu.

Kostnadsberegningen er utarbeidet av konsulentfirmaet HR Prosjekt AS. Prosjektansvarlig Jonn-Steinar Dahl, senioringeniør.

1.4 Metode – Befaringer og dokumentasjon.

Det ble gjennomført befaring den 25.09.2020. Deltakere ved befaringen var:

- Alta kommune: FDV-ingeniør Stig-Jøran Furu og Driftsansvarlig Jonny Olsen.
- En rekke representanter fra Kongleveien 35.
- HR Prosjekt: Senioringeniør Jonn-Steinar Dahl.

Registreringer av tilstand og en rekke foto tatt, som grunnlag for tilstandsvurderingen og kostnadsestimat.

1.5 Kostnadsestimat og forutsetninger

Kostnadsberegninger og forutsetninger

Kostnader inkluderer forventede prosjekterings- og entreprisekostnader, herunder nødvendig riving, demontasje og borttransport. I tillegg må påregnes kostnader knyttet til søknader (tillatelsesprosesser/reguleringsplaner) og byggherrekostnader. Tabell totale kostnader i kapittel 4.

Grunnlagsinformasjon

Følgende grunnlagsinformasjon er lagt til grunn:

- Tilgjengelige kart
- Befaring 25.09.2020
- Brann-/plantegninger fra Alta kommune av henholdsvis 1980 og 2013.
- Data fra byggeier.
- Kalkulasjonsnøkkelen Holte Prosjekt

2Gjeldende krav og retningslinjer til universell utforming

Herunder nevnes relevante lovverk, forskrifter, standarder, veiledere og retningslinjer med hensyn til universell utforming av utendørsanlegget.

2.1Gjeldende lovverk

Følgende lovverk vurderes særskilt relevant :

- Plan og bygningsloven med forskrift
  - §1-1. Lovens formål
    Utdrag:
    Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

  - §29-3. Krav til universell utforming og forsvarlighet
    Utdrag:
    Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet.

  - Teknisk forskrift (TEK17)

2.2Gjeldende standarder

Følgende standard vurderes særskilt relevant :

Norsk Standard NS11005:2011

NS11005:2011 Universell utforming av opparbeidete uteområder - Krav og anbefalinger.

- Kapittel 5 omfatter krav til planlegging, utførelse og tiltak, elementer og utstyr. Herunder gis det konkrete krav til utforming av ulike tiltak.

Følgende veiledere vurderes særlig relevant:

- Universell utforming av opparbeidete uteområder - Eksempelsamling til NS 11005:2011

Deler av fasade utført i pusset betongoverflate. Skiferstein som taktekke.

Vegetasjon helt inntil bygninger uønsket pga. manglende opptørking av overflater.

Buskvekster inntil bygget er uheldig ift. fuktpåvirkning på yttervegger.

Gode adkomst- og parkeringsforhold. Tilbygget (rødt) fra 2012 til høyre.

3Dagens situasjon

3.1Oversiktskart – utearealer.

Romslig tomt med to inn-/utkjøringer fra Kongleveien. Bra parkeringsforhold. Noen begrensninger vinterstid pga. takras. Stor høydeforskjell ift. eiendommer mot sør. Godt egnet til uteaktiviteter for brukerne. Omkringliggende naboer er vant med aktiviteten på eiendommen, tilsynelatende uten meldte ulemper.

Situasjonskart over eiendomsgrenser ved Kongleveien 35.

Tomt 5,7 mål – gårdsnr.29, bruksnr.47.

3.2 Bruken av Kongleveien 35

Bygningsmassen fra 1953 og bygget for et annet formål enn dagens bruk. I 1980 var bygningsmassen anvendt som «Velferdssenter for eldre». Bortsett fra høyst nødvendig vedlikehold og tilbygget fra 2012, er det kun mindre endringer fra byggetiden. Sist vinter medførte store snømengder, takras på deler av bygningsmassen og snøfangere og takstein ble skadet. Under befaring og møte 25.09.2020, kom det klart frem at kun 1.etg. brukes, slik at arealbehovet er langt mindre enn dagens bygningsmasse tilsier. Bygningen har ikke heis, slik at for mange brukere er øvrige etasjer utilgjengelig. Materialvalg på overflater, har stor betydning ift. brukerbehov, noe som illustreres ved noen av etterfølgende bilder.

3.3 Tilstand - Drøfting forhold omkring tiltak ift. registrerte feil og mangler.

Brannplan foreligger fra 1.etg., som i hovedsak brukes. Noe lagring og arkiv i kjeller. Plantegninger for kjeller, 1. og 2.etg.fra 1980. Påbygning 1981. Loftsetasje mangler. Begrensede data fremlagt om bygningsmassen. Risikoklasse 6.

Arealer.

Takareal 786 m2

BYA 710 m2

BTA 1.107 m2

1.etg. ca. 670 m2, rest fordelt på kjeller, 2.etg. og loft.

3.4 Generelt om bygningens oppbygging, registrerte tilstand og konklusjon.

Bygningen er oppført i 1953(58)? og tilbygd i 2012 med en leilighet med kjeller og en etasje, samt 2. og loftsetasje på en fløy. Med unntak av noe vedlikehold, er generelt standarden fra byggetiden på 1950-tallet. Det innebærer at levetiden for materialer for lengst er passert.

Yttervegger.

Antatt oppført i betonghulstein, muligens lokalt produsert. Pusset ut- og innvendig og malt. En mindre del utført i trekonstruksjoner. Puss løsner og sprekker opp mellom fløyer, sannsynligvis pga. setninger i grunnen. Dersom vegger er armert, antas i begrenset mengde. Setninger i grunnen som er ulike mellom tilstøtende fløyer, kan være medvirkende til oppsprekking av puss og mur. Tilstand drens ukjent, men mest sannsynlig har den vært ute av funksjon i en del år.

Kjeller oppført med golv på grunn på antatt stedlige masser, som er morenegrunn. Fall ***til*** kjellermur stedvis, samt gressvekst og buskvekster noen steder, inntil og opp langs vegger. Uheldig med hensyn til fukt og kondens, som sjelden tørker ut. Dreneringen svikter klart stedvis, hvilket fører til vanninntrengning på murveggene og i golv. Det observeres gjennom kalk-/saltutslag, som fører til at puss og maling løsner innvendig.

Tak antatt utført som saltak av tresperrer tekket med undertak og skiferstein. Takrenner, gradrenner, nedløp og spillblekk i metall, er dels defekte og/eller rustne. Snøfangere stedvis, hvorav noen defekte pga. takras. Skifertekking skadd stedvis. Skiferstein er mosegrodd, spesielt på nordvendte sider. Parkeringsforbud på vinter under fløy med to etasjer og loft, pga. fare for takras. Tak-vindski/- gavlbord er defekte.

Kaldloft luftet med liten ventil i gavler. Ved store snømengder er det neppe nok. Raftekasser har overalt for lite areal i spalteåpninger. Dette blir kritisk ved store snømengder på tak, slik det var sist vinter. Svært uheldig løsning, som fører til at nullpunktet i konstruksjonen, flyttes ut i snøen. Konsekvensen av dette er at snøen smelter og tiner. Is bygger seg opp på raft og innimellom renner vann inn i raftekasse og

veggkonstruksjonen. Pga. av manglende gjennomlufting av kaldloft, oppstår det også kondens, som på samme måte kan trenge ned i underliggende himlinger og veggkonstruksjoner. Synlige spor framgår av etterfølgende bilder. Vannspor /skadde himlinger/vegger er registrert en rekke steder i bygningskomplekset, se etterfølgende bilder med noen av mange registrerte forhold.

Med unntak av nye i 2012, er takgjennomføringer for ventilasjon/lufting gamle og dels rustne.

Før renovering overflater må en sikre for taklekkasjer. Spor etter lekkasje både på vegger og himling ble registrert ved befaring. Det foreligger ikke noen kontroll eller vurdering av hvorvidt det fortsatt er taklekkasjer.

Ytterdører er for en stor del gamle og nedslitte. Golvovergang mot terrasse har skader i belegg og listverk er løse. Ytterdører med glass lar seg lett knuse.

Vinduer av trerammer med 2-3 lags glass fra byggetiden, stedvis skiftet fra 1976-1987. Noen defekte/punkterte vindusglass. Fuger mellom utvendig vindusbrett av skifer er stedvis borte. Vedlikehold ut- og innvendig på trevinduer ikke utført, som fører til opptørking av treverk og svekkelser over tid. Lysgraver for kjellervinduer påfører trevinduer fukt.

Teglsteinspipa har sprekker rundt ved gjennomføringer i etasjeskiller. Tilstand ukjent. Aktiv bruk av oljefyr begrenset pga. nye miljøkrav.

Ventilasjonsanlegg i tilbygg fra 2012 og tilliggende personal-/administrasjonsdel med kapasitet på 350 m3/h. Enkle avtrekksanlegg stedvis fra våtrom. Øvrig ventilasjon løst via vegg-, himlings eller vindusventiler. Veggvifter i noen våtrom/kjøkken har begrenset kapasitet, som fører til kondensskader i på overflater.

Behov for nytt ventilasjonsanlegg som dekker hele bygningsmassen.

Innvendige overflater. Vinylbelegg fornyet stedvis. Noen gamle fra byggetiden kan inneholde asbest, registrert i trapperom fra 1-3.etg. Spesielle krav og tiltak ved fjerning asbestholdig golvbelegg.

Generelt er vinylbelegg slitte. Noen våtrom er oppgraderte med flis på golv og våtromsplater på vegg. Eldre golvbelegg er stedvis åpne i skjøter. Kjeller/sokkeletasje har i hovedsak støvbundet eller malt betong.

Innvendig pussede og malte vegger i deler av bygningen. Øvrige deler malte plater, bl.a. sponplater og gipsplater. Himlinger utført av malte himlingsplater og plater i T-profilsystem. Malt panel i røstet himling i større korridor med dobbel etasjehøyde. I kjeller er de fleste betongvegger malte. Luke i himling på administrasjonsdel uten adkomst ved befaring. Løs tapet og skadde overflater stedvis pga. brukeradferd og kjøring med rullestol o.l.

Utsparinger ikke tettet over alt.

El.anlegg.og el.oppvarming.

En stor del av el. anlegget er fra byggetiden. De fleste sikringsskap har skrusikringer. Løse el. koblinger registrert stedvis i bygget. Hele el. anlegget har behov for fornying.

Vann- og vannbasert oppvarming.

Fyrrom i kjeller med el. kjele. Oljefyr ikke lenger i normal drift. Oljetank utvendig ved bygning. Det er tillatt å bruke biobrensel, for eksempel ved toppbelastning av el. kjel og at elektrisk oppvarming ved panelovner ikke er tilstrekkelig.

Gamle isolasjonsviklinger på rørsystem for fyranlegg, kan inneholde asbest. Ved inngripen i røranlegg, er det sannsynlig at det er asbest i rørbend o.l.

Sanitæranlegg.

Noen sanitæranlegg fornyet. Kloakkavlufting via tak. Ikke fall til sluk på alle våtrom. Noen oppgraderte baderom. Fallforhold og adkomst til fra dusj for personer med bistandsbehov, har ikke tilfredsstillende løsninger på alle bad.

Nytt våtrom med vanninntak, brannslangeskap, varmtvannsbereder etc. er for dårlig lyddempet mot møte-/spiserom i personaldel. Er det installasjoner i veggen?

Brannvarsling seriekoblet. Omfang i bygget ukjent.

Utvendige ramper og trapper i strekkmetall. Øvrige trapper i trekonstruksjoner. Rømningsvei fra 2. og loft i strekkmetall. Rampe ising/vann ved ende.

En av to terrasser skadd etter snøras fra tak i vinter.

Terreng.

Vaskes ut av nedløp inntil bygget og vann/fukt trenger gjennom kjellervegger. Terrenget for høyt mot kjellermur stedvis og andre steder fall inn mot mur pga. setninger. Gress og buskvekster som ikke klippes over tid, fører til oppbygging av terreng og hindrer uttørking av murvegger.

Forhold av betydning ved renovering, herunder materialvalg..

Før det eventuelt foretas en renovering, må det gjøres en miljøanalyse, for å klarlegge mulig farlige stoffer, som asbest i rørbend, golvbelegg, maling o.l. Behovet for håndtering av farlige materialer, koster mye, enten man velger oppussing, riving eller demontering.

Energiforbruket er svært høyt ifølge eier. Målt etter dagens energiklasser, er bygningen forventet på laveste nivå. I tillegg er det oppvarming med åpne vinduer og full varme på.

Det kan selvfølgelig skyldes brukerforhold, men ikke minst for svak ventilasjon og varmestyring.

Bygget er i utgangspunktet ikke bygget for dagens formål. Det gir en rekke utfordringer for personalet og driften av bygget. Bygget er heller ikke spesielt tilpasset brukergruppen og behovet for håndtering av brukerne i ulike sammenhenger. Her nevnes terskler, dusjkanter, dørbredder, overflatematerialer etc. Mao. et upraktisk bygg ift. type brukere.

I forbindelse med utskifting av ventilasjonsanlegg, må eks. kanalnett også fjernes. Det innebærer at himlinger må rives og fornyes.

Generelt stor slitasje på vegg og golvoverflater pga. bruker. Valg av materialer som tåler en trøkk er viktig. Spon eller gips holder ikke.

Mye fukt og lekkasjeproblematikk, som foran beskrevet. Forhold som må rettes opp før en generell oppussing/oppgradering. Gamle skruehull i vegger.

For mye areal som er kostbart å varme opp. Dagens 1.etg. er tilnærmet 670 m2, vurdert ut fra brannplan og plantegninger. Resterende arealer i kjeller 2. og loft er ifølge personalet «overflødige» og har uansett upraktiske driftsforhold for personalet.

Bygningen har trange korridorer ift. dagens krav, spesialt med tanke på rullestolbrukere o.l.

Fyrrommet som ligger i dag i kjeller, vil uansett løsning kunne flyttes opp og typen oppvarming, bør også gjennomgås med tanke på enhetlige løsninger.

Med tanke på oppgradering av yttervegger, er det arbeidskrevende, da det er mye som må demonteres, som belysning, rømningsveger, ventilkapper, taknedløp, vindusbrett, ramper og trapper, mv. Korridor i en fløy er uhensiktsmessig høy med overlysvinduer, som følgelig er dyr å varme opp. I forhold til byggets behov for oppgradering og fornying ift. dagens standard og krav, er det begrenset hva som er gjort siden byggeåret på 1950-tallet.

Eksempel på mulig løsning for oppgradering av yttervegg på side 52.

Konklusjon.

Med unntak av noe vedlikehold, er generelt standarden fra byggetiden på 1950-tallet, som innebærer at det er mer nærliggende å tenke kondemnering av bygget, enn en kostbar renovering.

Ved en renovering må en gjerne leve med gamle løsninger, samt at det ikke er behov for kjeller, 2.etg. og loft. Brukerbehovet er 60% av totalarealet, samt at arealet må ligge på en etasje av hensyn til praktiske forhold for brukere og personalet.

Kostnadsestimat for renovering side 55, ender opp på **kr. 24,5 mil. eks. mva.**, eventuell prosjektering og byggherrekostander. Det gjelder hele dagens bygningsmasse på 1.107 m2.

Tilsvarende for nybygg på ca. 670 m2 i en etasje, som er uttalt brukerbehov. Det estimeres til **kr.20,1** mill., inklusive fjerning og deponering av eksisterende bygning.

Eier må vurdere om det ut fra tilstand, brukerbehov og størrelse hva som er mest hensiktsmessig med tanke på totalrenovering og nybygg. Tilbygg fra 2012 kan eventuelt i begge alternativer beholdes, dersom det lar seg gjøre ut fra en totalgjennomgang av ønskede fremtidige løsninger.

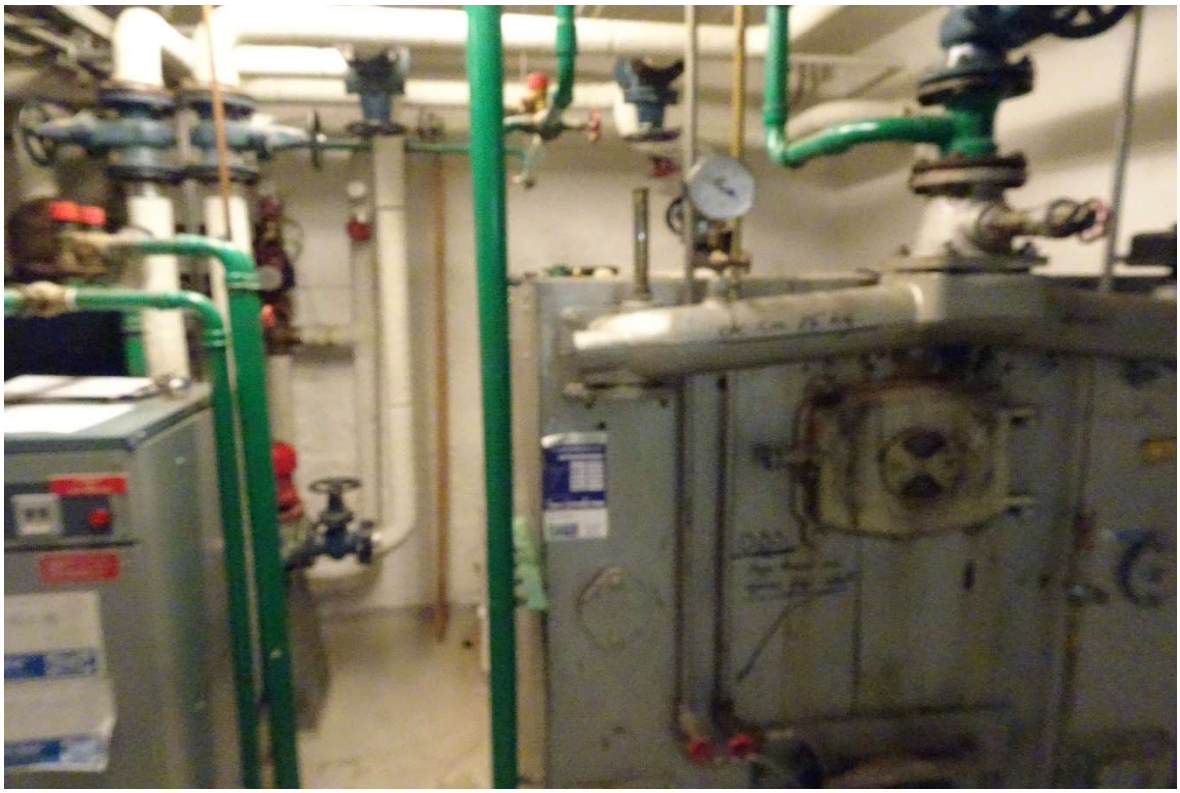
Det er mye som tyder på at det beste alternativet, både økonomisk og av hensyn til drift og brukerforhold er nybygg, i stedet for total oppgradering.

I tillegg kommer at tomta på ca. 5,6 mål med sin størrelse og beliggenhet, har en verdi på kr.10-15 mill. og kan utnyttes til boliger/leiligheter, med mulighet for parkeringskjeller.

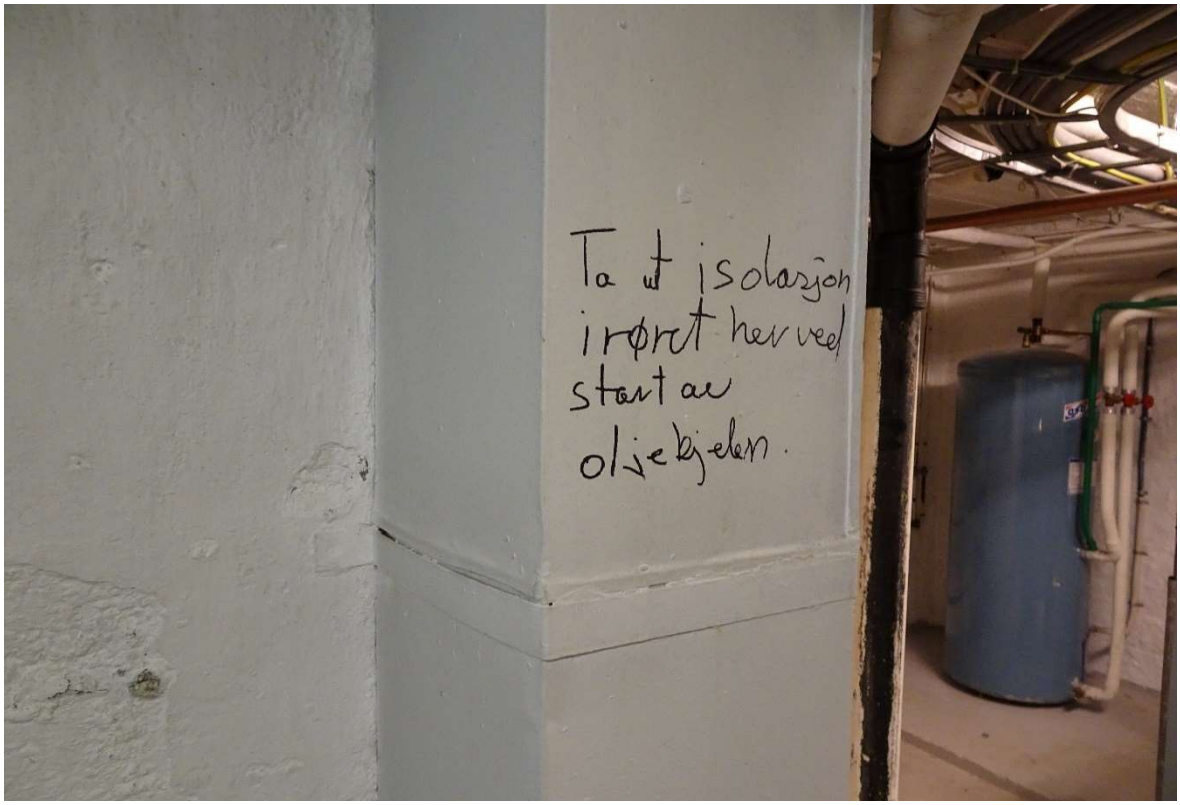
Se for ytterligere informasjon vedlagte foto, som illustrerer en del av nevnte registreringer og tilstand.

Hard brukeradferd er vanlig og påregnelig.

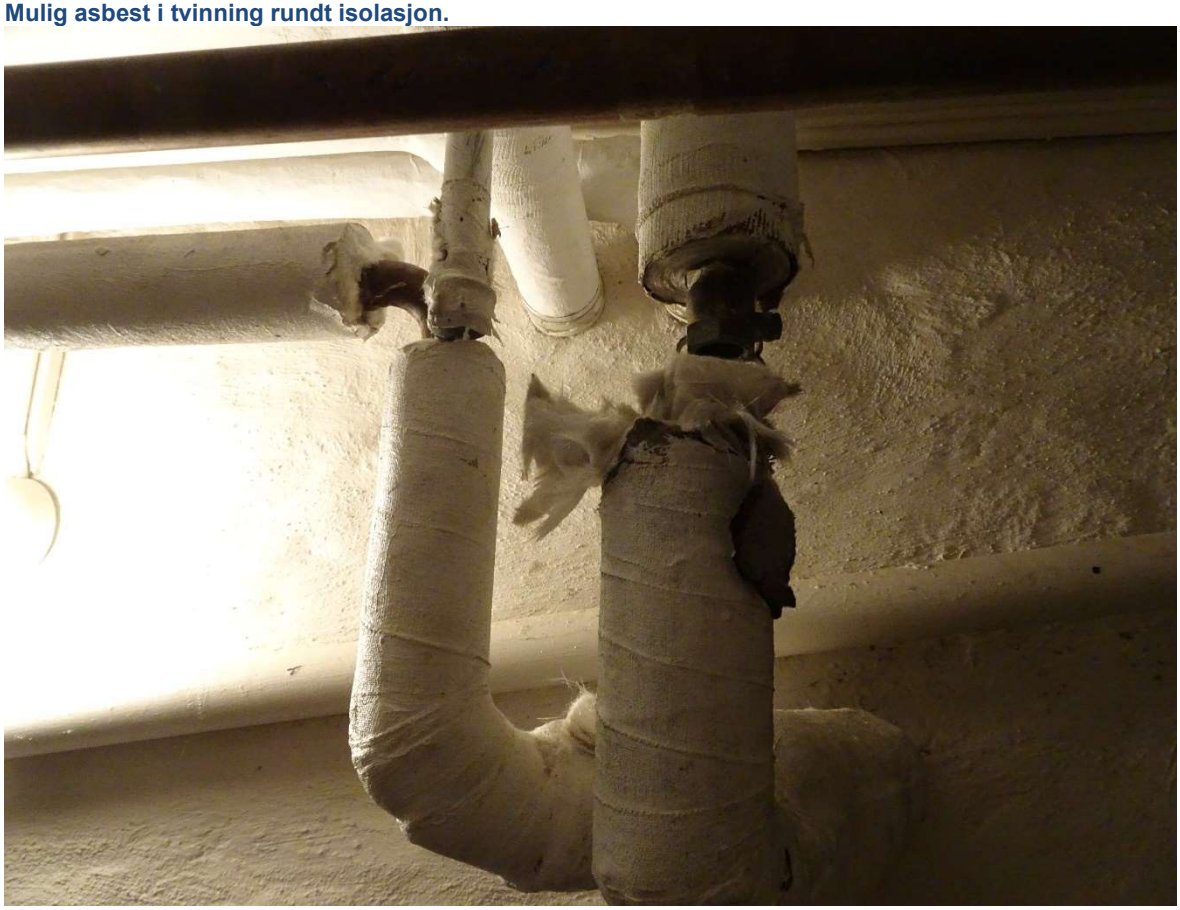
Hard brukeradferd er vanlig og påregnelig flere steder.



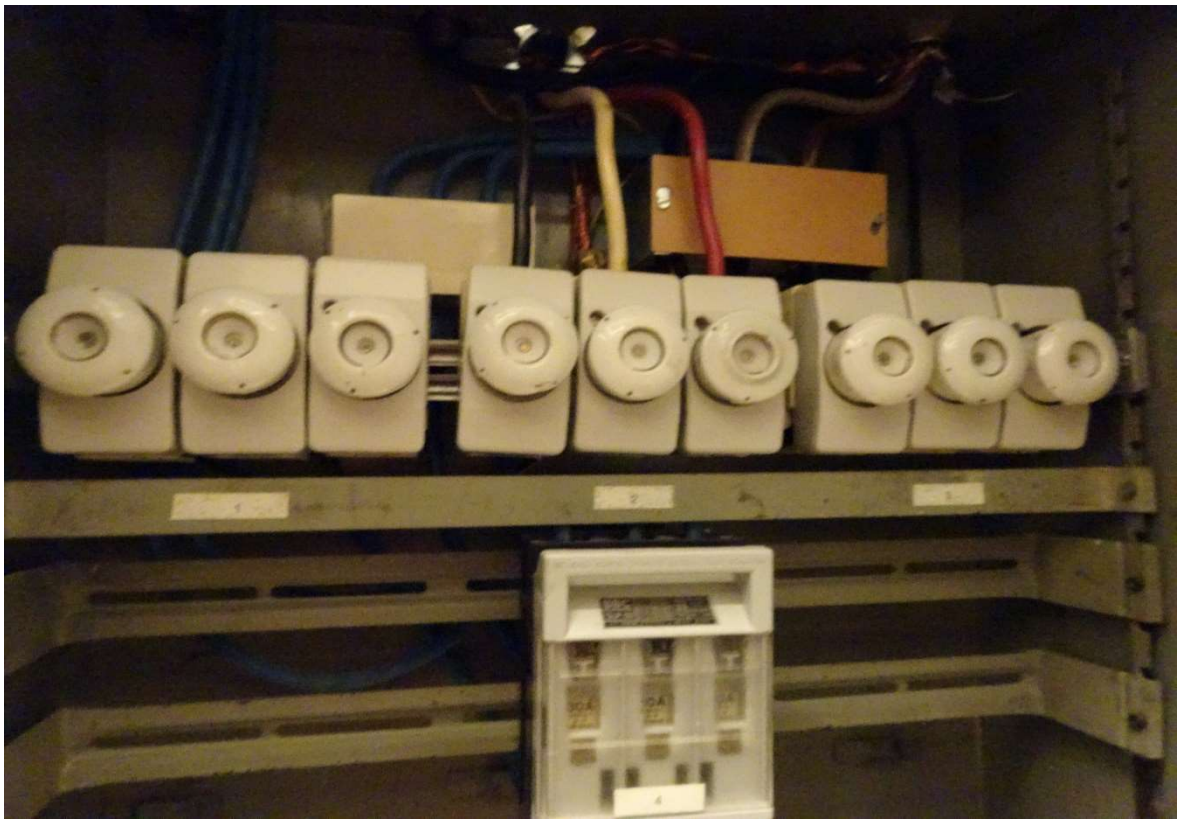
Utsnitt av fyrrommet fra byggetiden.



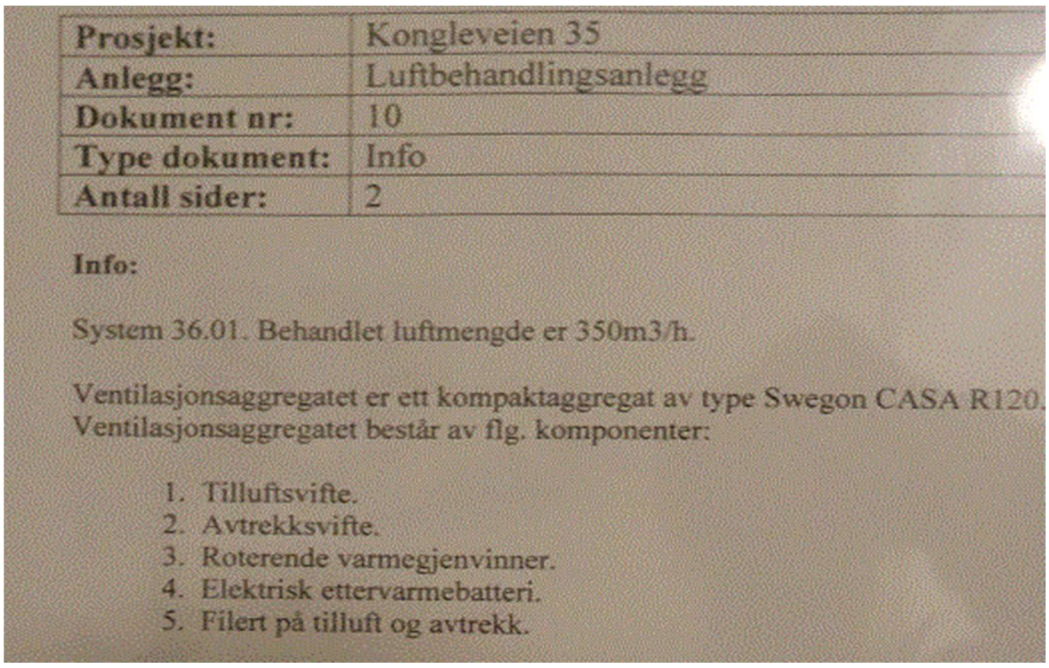
Mulig asbest i tvinning rundt isolasjon.



Vaskerom med aktivitet, som blir støykilde mot kjøkken og møterom.



Utsnitt et sikringsskap.



Prosjekt:	Kongleveien 35
Anlegg:	Luftbehandlingsanlegg
Dokument nr:	10
Type dokument:	Info
Antall sider:	2

Info:

System 36.01. Behandlet luftmengde er 350m3/h.

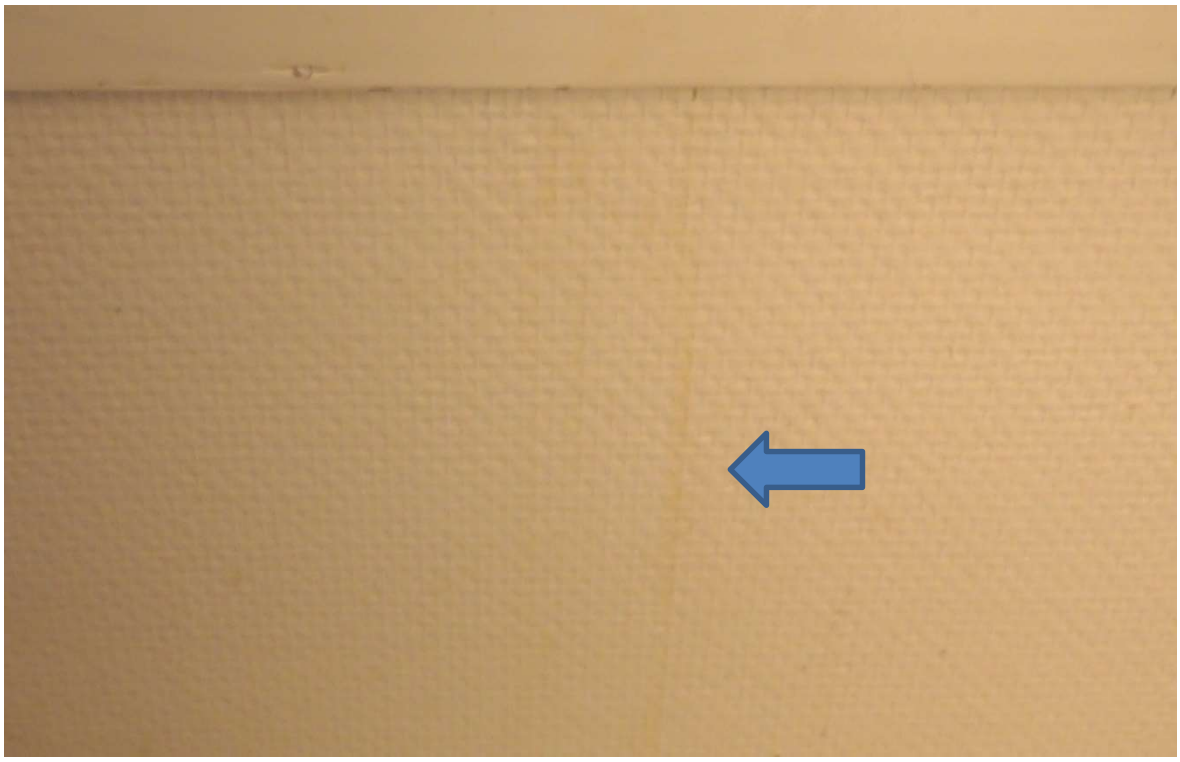
Ventilasjonsaggregatet er ett kompaktaggregat av type Swegon CASA R120.
Ventilasjonsaggregatet består av flg. komponenter:

1. Tilluftsvifte.
2. Avtrekksvifte.
3. Roterende varmegjenvinner.
4. Elektrisk ettervarmebatteri.
5. Filert på tilluft og avtrekk.

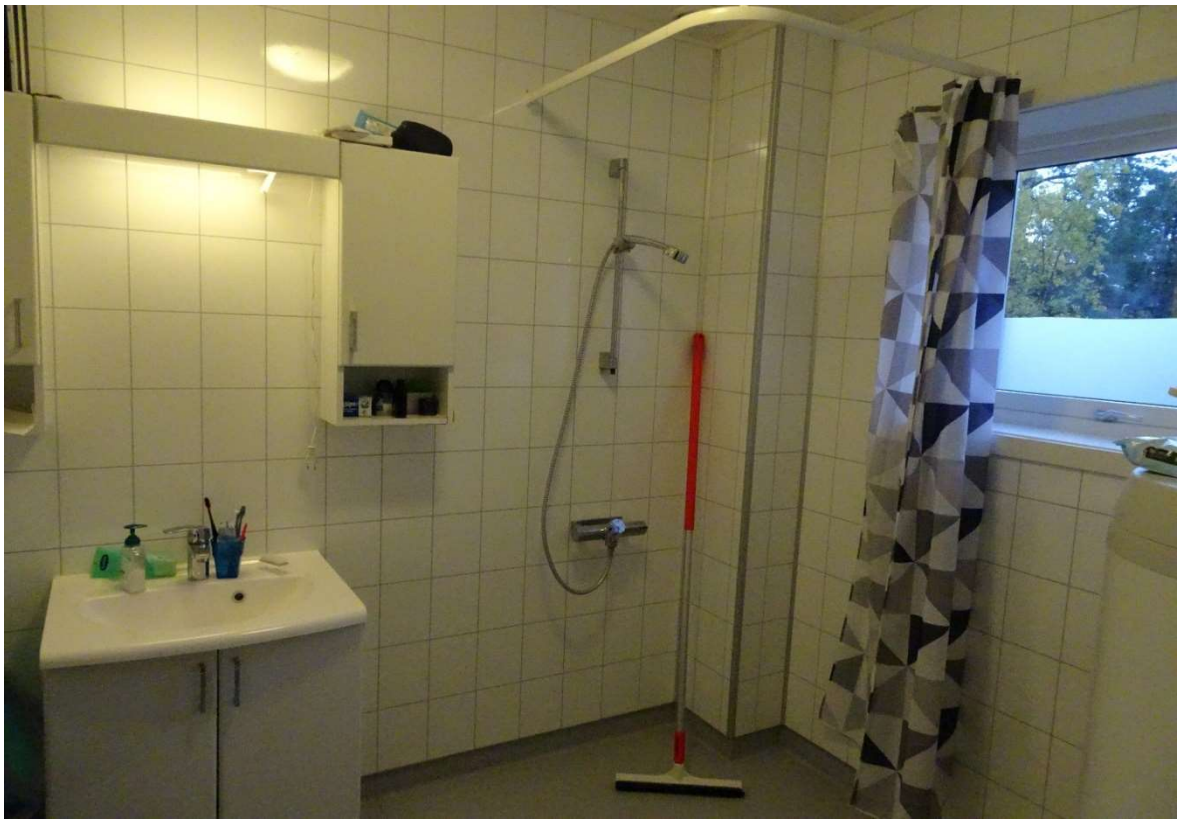
Infokart av ventilasjonsanlegg i tilbygg.

Avtrekksanlegg fra kjøkken.

Eksempler på oppsprekking av vegger rundt vinduer registrert mange steder i bygningsmassen.



Vannspor og fuktskader. Defekte vinduer.



Et av noen oppgraderte baderom.

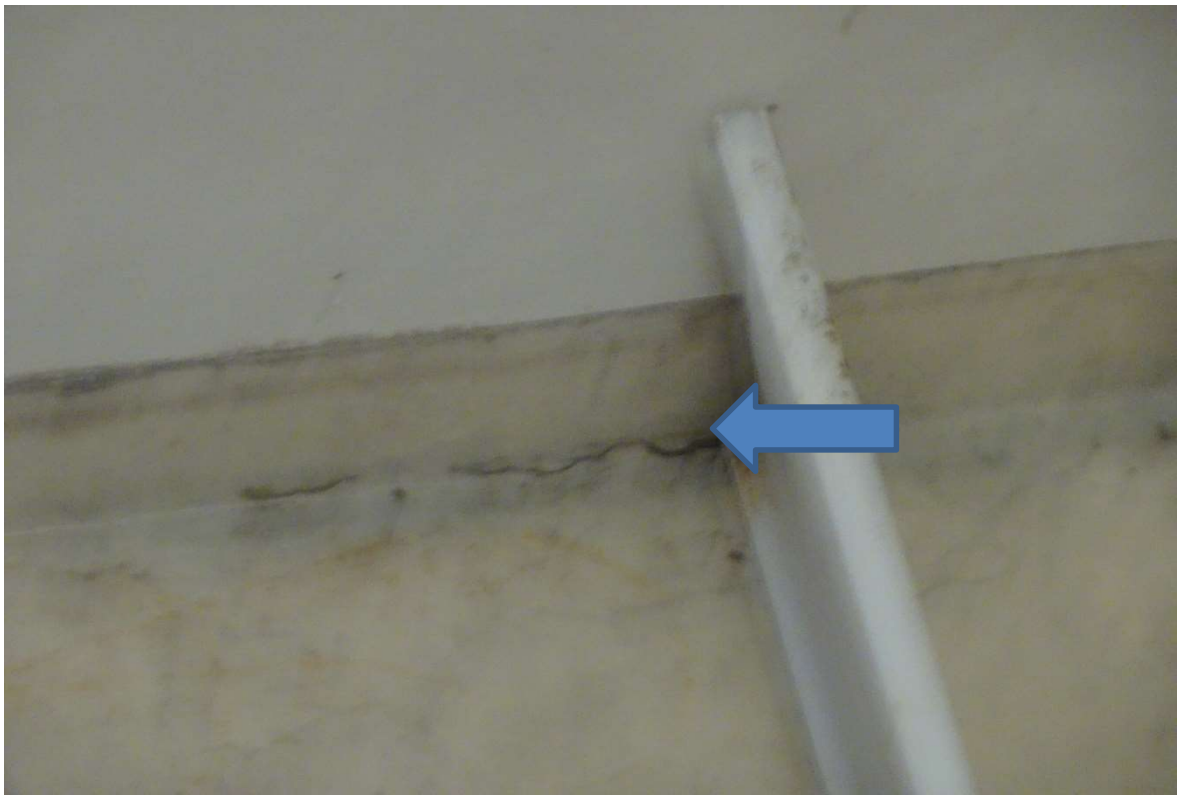
Defekt/punktert vindusglass.

Skjøter i golvbelegg.

Vaskerom med mekanisk avtrekk(?), med tidligere plassert veggovn rett ved siden av.

Himling i samme rom som foran, med defekt himling pga. lang tids påvirkning av fukt.

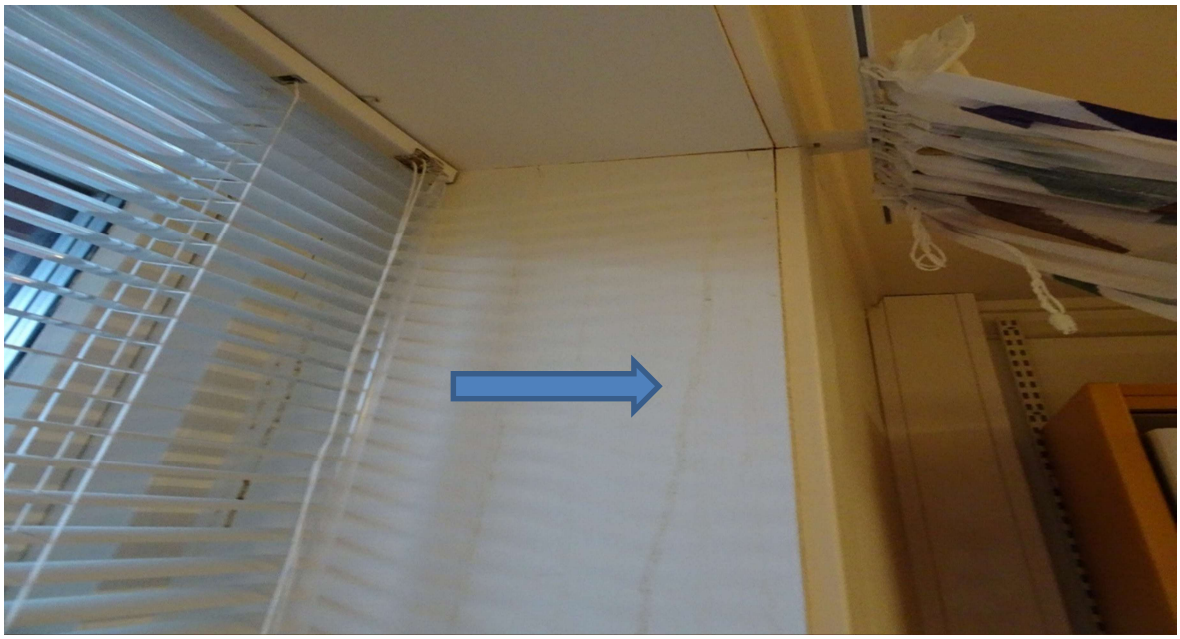
Våtrommets golv er ujevnt, har helning feil vei og vann blir stående og setter fuktmerker.



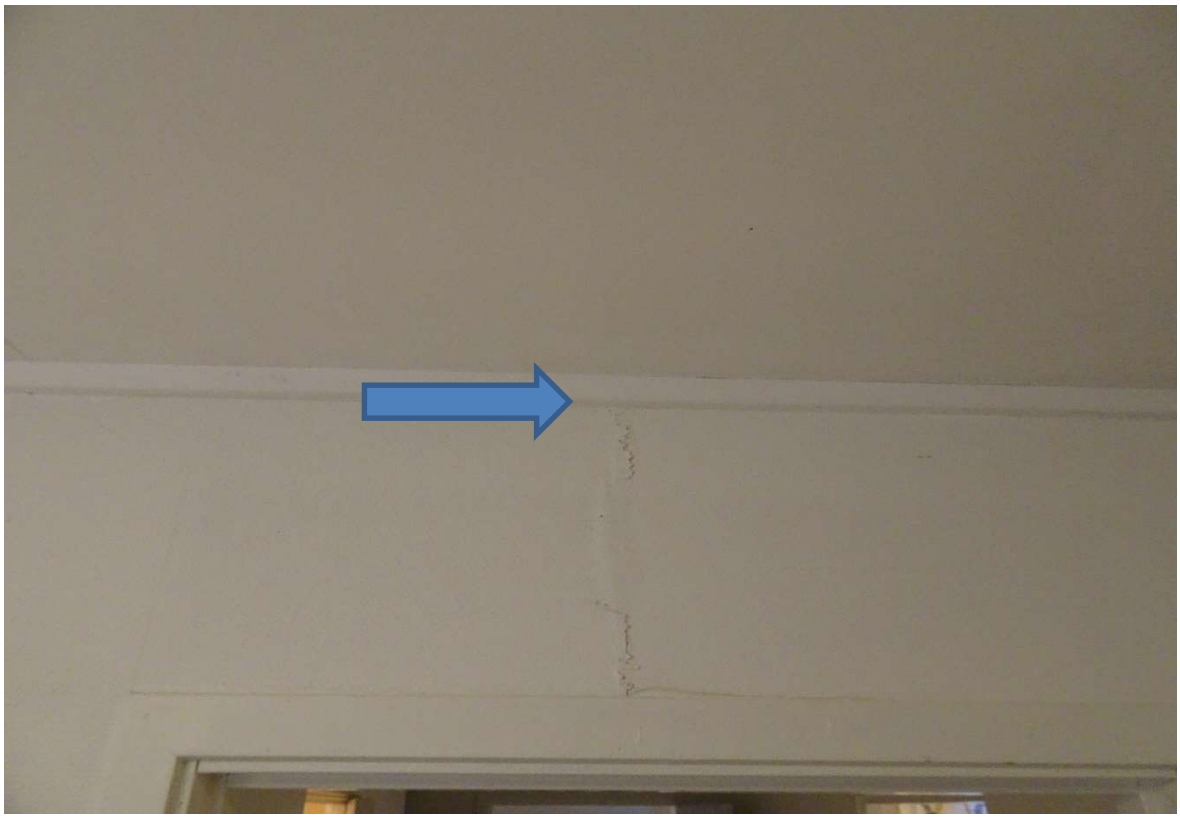
Samme rom som foran, med oppsprukket belegg mot overgang vegg. Vanninntrengning i golv/vegg.

Terskel i dusj som må tilpasses for rulle-/gåstol.

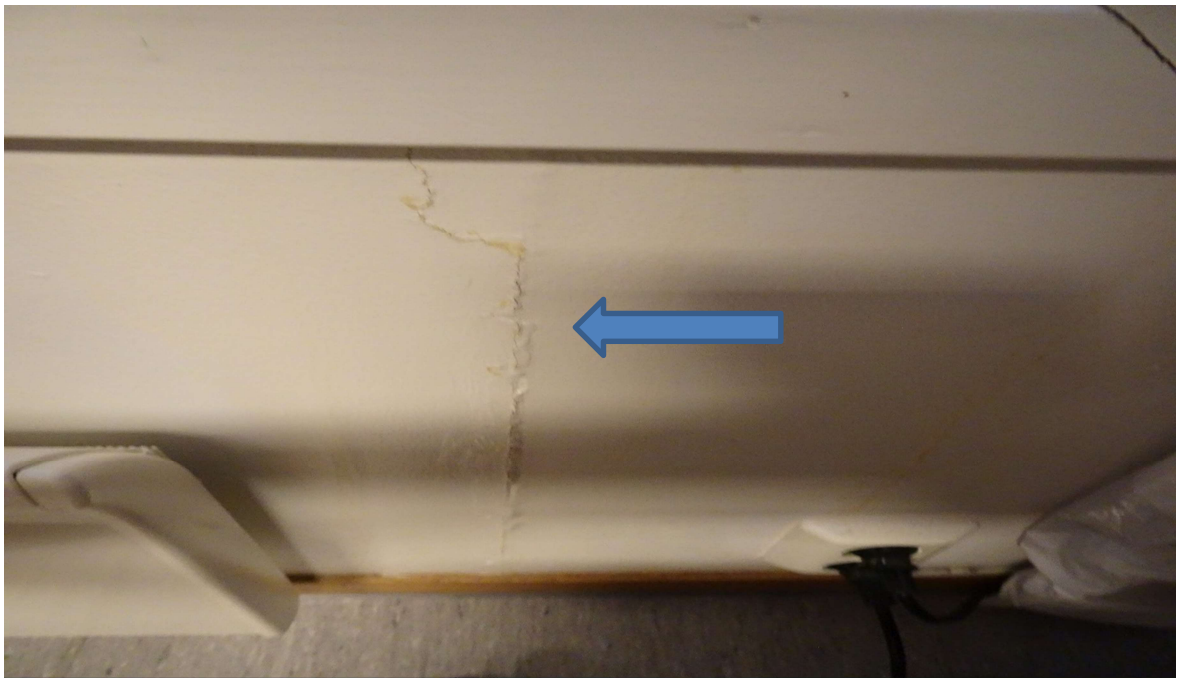
Svelling og sprekker i sponplate pga. fukt/vanninntrengning.



Vannspor og tørkesprekker i vindussmyg.



Vannspor og tørkesprekker over døråpning.



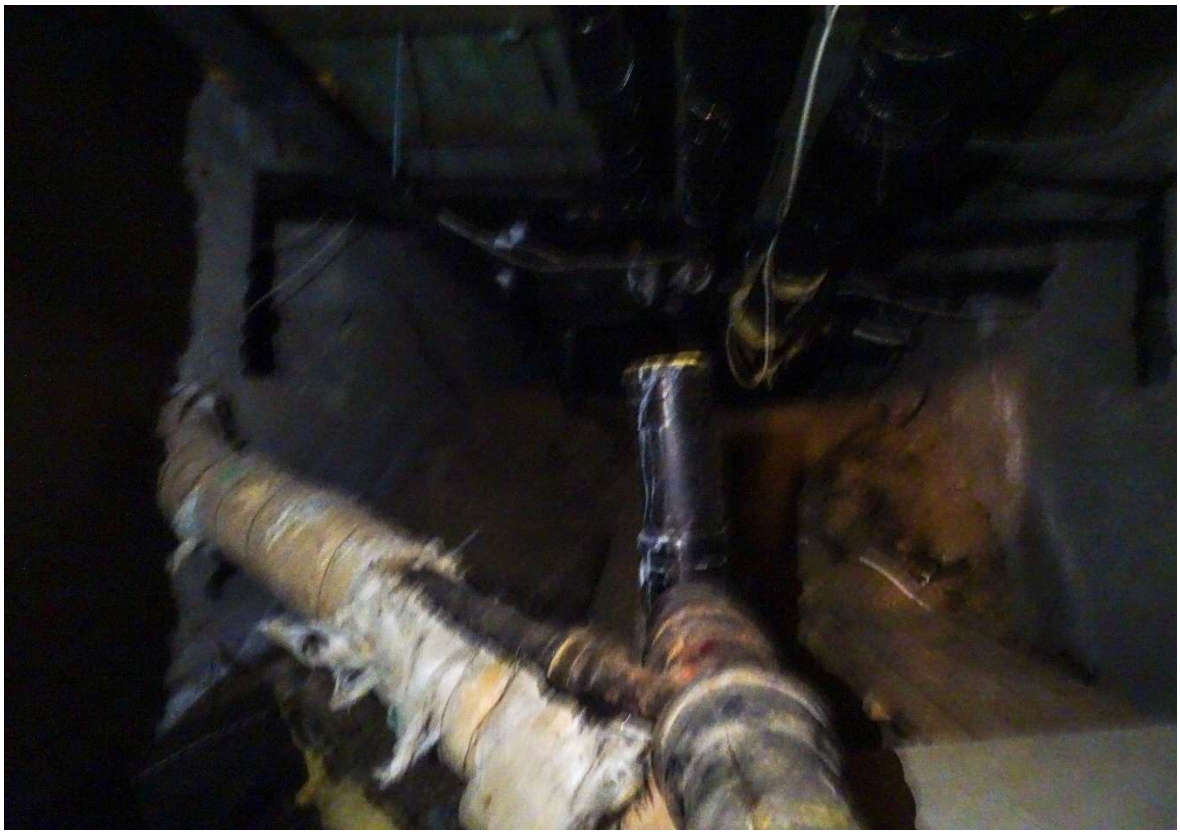
Vannspor og tørkesprekker i yttervegg.

Tre påfølgende bilder hvor maling løsner på golv i kjeller pga. fuktgjennomtrengning.

Kjellervegg hvor svikt i drenering og utett betongvegg gir salt-/kalkutslag. Etterlater seg svært fuktig miljø som ikke er egnet til oppbevaring.

.

Vanninntrengning hjørne på kjellervegg.



Inngang til krypkjeller fra kjeller, med isolerte avløp, som har sklidd av. Mulig asbestholdige?

Salt-/kalkutslag i kjellermur

Svært liten spalteåpning i raftekasser.

Svært liten spalteåpning i raftekasser. Vannspor på treverk og murpuss vitner om jevnlig fukttransport i området.

Rust på beslag i gradrenner.

Defekte gavlbord på raftekasser.

Snøfangere og skiferstein tatt av takras sist vinter.

Takstein rast ned og undertaket er blottet. Vanninntrengning?

Mønebeslag borte.

Groing på skifer på nordvendte tak.

Rust på takhetter og beslag.

Sprekk i mur/utettheter

Sprekk i yttereggsmur.

Defekt spillblekk.

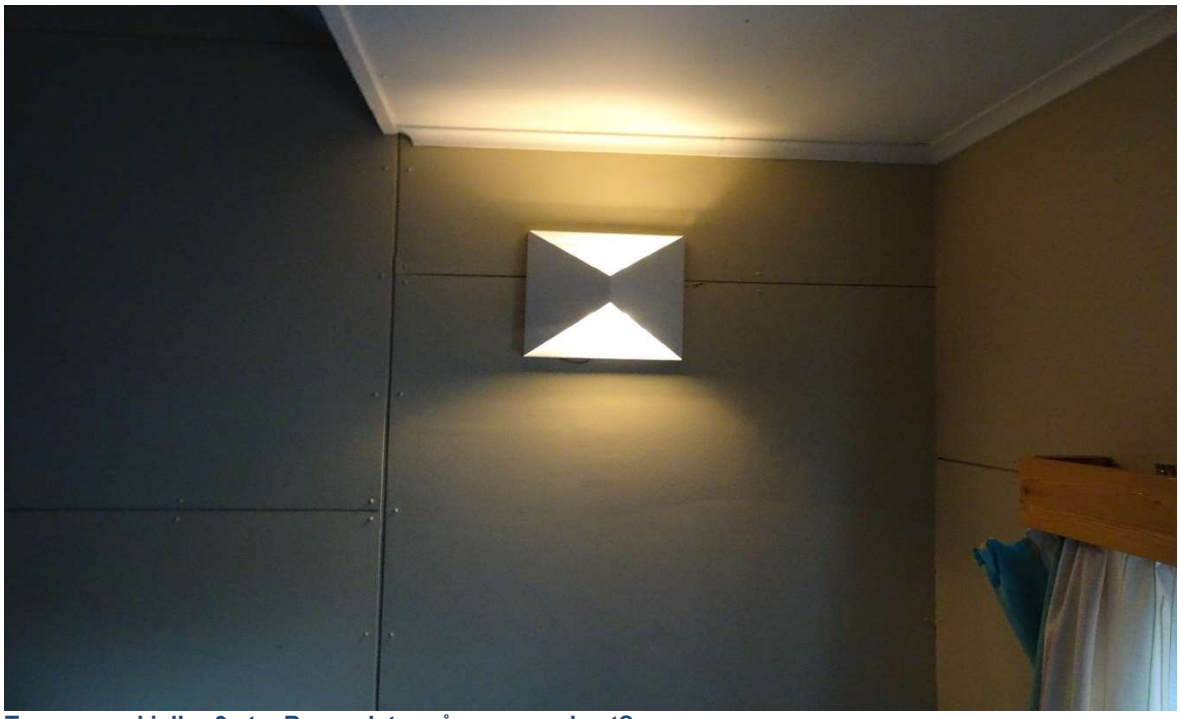
Defekte vinduer.

Overlysvinduer i korridor i forhøyet 1.etasje.

Vertikal sprekk mellom overlysvinduer og dørhjørne.

Sprekker i betong/puss. Lysgraver uheldig ift. fuktpåvirkning og inntrenging i yttervegger.

Gress og terreng høyt mot kjellermut og vinduer. Taknedløp vasker vann mot mur.



Trapperom kjeller-3.etg. Brannplater på vegg – asbest?

Asbest i golvbelegget fra byggetiden?

Parkering sommerstid. Takras vinterstid.

Oljetankpåfyll utenfor fyrrommet.

Vannsdam/is i overgang bakke

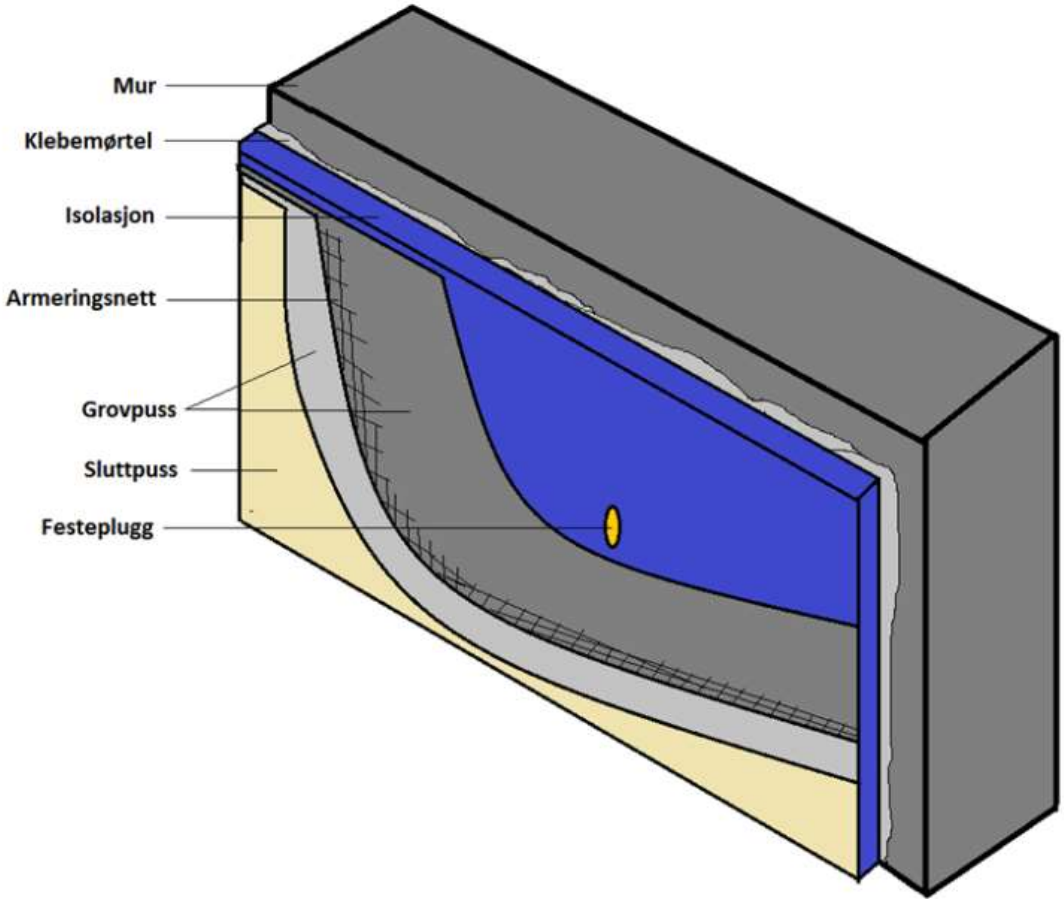
Deler av utearealer, adkomst- og parkering.

Adkomst- og utearealer.

Utvendig isolering med puss på plate

Det finnes flere ulike leverandører for denne løsningen. Det er avgjørende at man følger produsentens anvisninger og systemer. Platene legges direkte mot veggen for å unngå luftsirkulasjon og festes med rustfrie bindere og klebemørtel. På platene festes et armeringsnett av plast som gir et godt feste for pussen som legges på i flere lag.

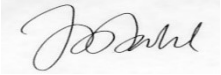
Les mer om energisparing i murhus



HR Prosjekt AS

17.11.2020

Jonn-Steinar Dahl



Senioringeniør

4Kostnadsestimat

1

Tiltakshaver Alta kommune					Dato:	01.11.2020
Kostnadsestimat renovering Kongleveien 35					Sign.	Jonn-Steinar Dahl
Prosjekt nr. **2008941**					Rev:	01
HRP HR PROSJEKT AS	**Tittel** **KOSTNADSESTIMAT bygninger** **Kongleveien 35**					
KOSTNADSELEMENT Nr.				Enhet	Mengde	Sum
1	El.anlegg			RS	1	3 730 000
2	Byggetekniske arbeider, overflater			RS	1	14 400 000
3	Utomhus			RS	1	100 000
4	Ventilasjon			RS	1	1 250 000
5	Sanitærarbeider			RS	1	1 840 000
	Sum					**21 320 000**
	Rigg og drift			15 %		3 198 000
= Sum entreprenørkostnad						**24 518 000**
+ Generelle kostnader 1)		15 %	av	24 518 000		3 677 700
=BYGGEKOSTNAD eks. reserve						28 200 000
+ Reserve		10 %	av	28 200 000		2 820 000
=BYGGEKOSTNAD inkl. reserve						31 020 000
+ Spesielle kostnader 25 % mva		25 %	av	31020000		7 760 000
=PROSJEKTKOSTNAD TOTALT inkl reserve og avgift						**38 780 000**
Forklaringer:						
1) Generelle kostnader: Prosjektering og byggeledelse						
Prisstigning er ikke medregnet						

Phone 46 80 55 55
E-post post@hrprosjekt.no
Web www.hrprosjekt.no
Org nr 988 889 245
Adresse Dronning Eufemias gate 16
Postnr 0191 Oslo

Teams: 25.01.2022

REFERAT DIALOGMØTE

Planens navn og planident	Kongleveien 35, Alta kommune, planID 5403-2021008
Møtedato	25.01.2022, kl. 12, Teams
Møtedeltakere	Yassin Nyang Karoliussen – TFFK Håkon Kreilinger – TFFK Kathrine Skau – Alta kommune Lise Amundsen – Alta kommune Hernan Vasquez - HRP Kinga Bobinska – HRP
Planens formål	Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av omsorgsboliger og et Foyer botilbud ved Kongleveien 35. Eksisterende bebyggelse tenkes revet.
Tema for møtet	«Den gamle sykestua» og nytt ønske om å bygge omsorgsboliger for vanskeligstilte

Hernan Vasquez (HRP) innledet møtet, mens Kinga Bobinska (HRP) informerte om planens intensjon.

Fylkeskommunen fikk ordet. Yassin Nyang Karoliussen Informerte om at den planlagte befaringen 24.01.22 ikke ble gjennomført, men de kjenner til bygningen. Ellers står de ved uttalelsen gitt til varsel om planoppstart. Oppsumering av innspillet:
Fylkeskommunes innspill går ut på at den eksisterende bygningen i Kongleveien 35, «den gamle sykestua» har mange typiske trekk man finner på offentlige bygninger som ble bygget i tiden like etter 2. verdenskrig. Det påpekes videre at mange av nevnte trekkene er i stor grad bevart og at det derfor ligger en viss verneverdi i bygningens arkitektoniske utforming. I tillegg har den en lokalhistorisk verdi i rollen den har spilt for Altas befolkning i etterkrigstiden. Det anmodes videre om at sykestua i Kongleveien 35 ikke rives slik det framgår av planvarselet, men at den i stedet pusses opp og tilpasses dagens behov, og eventuell ny bruk da dette alternativet vil virke mest bærekraftig med hensyn til å ivareta lokal kulturhistorie og miljøet.

I tillegg ble det trekkt fram fokus på bærekraft ved å renovere og gjenbruke.

Håkon Kreilinger viste til budsjet som er satt opp i tilstandsrapporten (tilsendt i forkant av møtet) der mye tyder på manglende vedlikehold og mener at dette kan hentes inn. Og at en del tiltak vil forlenge levetiden til bygningsmassen. Vil holde ved uttalelsen etter å ha lest rapporten.

Hernan påpeker videre at bygningene ikke er sefrakregistrerte.

Yassim kommenterer at Finmark ble brendt ned og gjenreist. Det finnes ikke mye fra før krigen. Stilen er bassert på tidligere tiders bygninger. Har kulturhistorisk verdig selv om den ikke er registrert i kulturminnedatabasen. I tillegg må man ta hensyn til at bygningene har kulturhistorisk verdig for naboene som kom med uttalelser til varselet. De ble også vist til en reguleringsplan der det ble satt vern for eksisterende bebyggelse.

Kathrine Skau (Alta kommune) kjenner ikke til flere reguleringsplaner en en for boligbebyggelse der det ble satt vern gjennom reguleringsplan. Understrekker samtidig at brukstiden på bygge er brukt opp. Arealbehovet er vesentlig mindre en eksisterende bruk som omsorgsboliger. De som bor der i dag liker området rundt men mange vil flytte likevel til Marienlyn fordi bygget ikke er egnet til deres behov. Bygget trenger totalrenovering. Kathrine stiller spm. rundt hvor mye blir det igjen av bygget etter total renovering med dagens krav. Viser videre til at det i 2012 ble bygt tilbygg der fylkeskommunen ikke hadde noen kommentarer ift. byggeskikk og bevaring.

Håkon påpeker at Finmark er ekstremt viktig i nasjonalt sammengeng ift. kulturhistorie, der gjenreisning i Finnmark spiller viktig rolle. Må ta bygningene og restaurere. Trengs typisk oppgradering og restaurering. Burde ha større fokus på gjenbruk. Utgangspunktet må være bevaring, heller finne andre måter å bruke bygge på.

Kinga understrekker at bygget forfaller fordi det ikke er brukt opptimalt. Vil brukerne flytte ut, vil bygge stå tomt og forfalle ennå mer.

Hernan stiller spm. rundt evt. andre løsninger og nevner at det er mulig å lage bestemmelser for at nye bygninger ha stilen mer tilnarmet slik bygningene har i dag. Det er også mulig å lage bestemmelser om gjenbruk. Det kan legges opp til gjenbruk, særlig for omsorgsboliger. Tenker nytt men bruke samme type arkitektur, men med romlighet til flere enheter.

Håkån og Yasin ser på gjenbruk som en mulighet , men understrekker samtidig at det er vanskelig å si noe på nåværende tilspunkt, før det ligger noe mer konkret forslag. Yassin nevner at det ikke kom uttalelse til tilbygg fra fylkeskommunen 2012 fordig fokus på gjenreisning er ny. Mye er bygd om og tatt bort og det er nå en ser det det som er igjen burde bevares. Foretrekker gjenbruk foran fulstendig riving, men helst bevaring.

Kathrine nevner at det ble tenkt tanken ift. gjenbruk, særlig shifer, men ellers er det ikke så stor gjenbruks verdi i de resterende materialene. Det skal utarbeider miljøanalise og det mistenkes en del miljøskadelige stoffer. Det er mulig å kartlegge for å se hva som kan gjenbrukes og lage gjenbruksplan. Det er ellers vanskelig å utnytte tomta med den plasseringen av bygget som beslaglegger store deler av tomta. Utfordrende å bruke deler av bygget. Omsorgsboliger må være plassert i 1 etg pga. universell utforming, mens foyer kan være i flere etasjer.

Lise Amundsen stiller generelt spm. til TFFK om det følger med midler, siden det er fokus på gjenreisning og understrekker at det er ofte for kostbart å bevare.

Yassin svarer at det dessverre ikke er midler/tilskudd til offentlige .

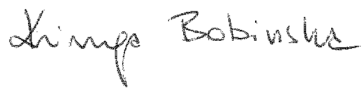
Kathrine oppsummerer avslutningsvis at det er viktig å ser det økonomiske mot opp det faktiske behovet. Driftskostnader er også høye. Må se helheten, selvfølgi betyr penger noe, men det er ikke behov for hele bygningsmassen og finnes det ikke alternativer for å flytte dagens brukere til andre steder.

Hernan informerer om at det skal lages en generell volumstudie i uke 5, for å se på det nærmere med kommunen og foreslå å ha videre dialog med fylkeskommunen. Plandokumenter skal ferdigstilles i månedskifte februar/mars.

Det er enighet om videre dialog rundt problemstillingen.

Møte slutt kl. 12:53

HRP AS avd. Gol



Kinga Bobinska
Arealplanlegger
Tlf/Mobil: 48265461
E-post: kibo@hrprosjekt.no

Phone 46 80 55 55
E-post post@hrprosjekt.no
Web www.hrprosjekt.no
Org nr 988 889 245
Adresse Dronning Eufemias gate 16
Postnr 0191 Oslo

Teams: 31.03.2022

REFERAT DIALOGMØTE -OPPFØLGNINGSMØTE

Planens navn og planident	Kongleveien 35, Alta kommune, planID 5403-2021008
Møtedato	31.03.2022, kl. 9:00, Teams
Møtedeltakere	Yassin Nyang Karoliussen – TFFK Håkon Kreilinger – TFFK Kathrine Skau – Alta kommune Hernan Vasquez - HRP Kinga Bobinska – HRP
Planens formål	Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av omsorgsboliger og et Foyer botilbud ved Kongleveien 35. Eksisterende bebyggelse tenkes revet.
Tema for møtet	«Den gamle sykestua» og nytt ønske om å bygge omsorgsboliger for vanskeligstilte

Hernan Vasquez (HRP) innledet møtet, mens Kinga Bobinska (HRP) informerte om planens intensjon og planprosessen så langt.

Planprosess:

25.06.2021	Oppstart av planarbeidet ble varslet med brev til parter og annonse i lokal avis.
25.01.2022	1. Dialogmøte med Troms og Finnmark fylkeskommune

Medvirkning:
Atla Historielag ble bedt om uttale ved brev, men benyttet seg ikke av denne muligheten. Statsforvalteren ble invitert til et dialogmøte med samme tema *«Den gamle sykestua» og nytt ønske om å bygge omsorgsboliger for vanskeligstilte*. I svarbrevet skrev statsforvalteren at det er svært positivt at Alta kommune ønsker å bidra til å nå bærekraftsmålene gjennom konkrete vurderinger og tiltak, men selv hadde ikke statsforvalteren tilstrekkelig detaljkunnskap til selv å kunne veilede

innenfor klimagassreduksjoner ved gjenbruk av eksisterende bygningsmasser og materialer, men kom med en del henvisninger til hvor slik informasjon og kunnskap kunne hentes.

Planforslaget:
Planforslaget legger opp til at eksisterende bygg vil stå fram til nye omsorgsboliger blir bygd og tatt i bruk. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det er samtidig sikret gjennom rekkefølgekravene at det skal foreligge en plan for reduksjon av avfallsmengde, materialgjenvinning og gjenbruk av eksisterende byggematerialer. Planforslaget sikrer også at tiltak skal utføres i tråd med rettningslinjer gitt i Alta kommunens gjeldende byggeskikkveileder.
Det ble presentert både mulighetsskisse, volumstudie og plankart.

Diskusjon:
Kathrine Skau (Alta kommune) supplerte om intensjonen til planen, og understrekket sentralt beliggenhet, økonomi og mulighet for Foyer-tilbudet. Viste til at ved en pågående prosess ved Marienlyn omsorgssenter ble det gjennomført en vurdering ift. mulig gjenbruk av materialer, slik at kommunen er opptatt av det og har opparbeidet seg noe erfaring på det feltet. Det også viktig å tenke på at mange av eldre byggninger er bygd av materialer med dårlig kvalitet og som ofte inneholder miljøskadelige stoffer. Er enig med at det er en del etterslepp på vedliehold av gammel bebyggelse, men med nye krav til bl.a. universell utforming mm. Er det ikke optimalt å ta de byggene i bruk. Nytt regelverk er utfordrende. Kathrine nevnte at det ble tenkt tanken ift. gjenbruk, særlig shifer, men ellers er det ikke så stor gjenbruks verdi i de resterende materialene.

Yassin Nyang Karoliussen og Håkon Kreilinger (TFFK) mener det er viktig at komunen har gjennomført vurdering siden kulturhistorisk verdig er viktig å ta være på. Det er også vanligvis mer bærekraftig å bruke eksisterende bygg enn å rive, men forstår samtidig at det er økonomien som styrer. Det ble trekkt fram fokus på bærekraft ved å renovere og gjenbruke og mye tyder på manglende vedlikehold. Understrekte at det er vanlig at gamle bygg står for lenge og ikke blir vedlikeholdt, men ser samtidig at det er utfordrende å etterfølge nye krav. Det er veldig positivt at det blir satt fokus på gjenbruk, selv om ikke sikkert det er mye som kan gjenbrukes. Mulighetsskisse viser at det er tenkt gjennom volum og god tilpasning til omgivelsene også gjennom krav til bruk av Alta sin byggeskikkveileder.

Hernan og Kinga informerte avsluttningsvis om videre planprosess, der målet er å oversende komplett planforslag til administrasjonen i uke 14. Planforslaget blir 1.gangs behandla i kommunen og deretter sendt ut til offentlig ettersyn og høring. Det ble samtidig understrekket at det settes pris for fylkeskommunen sin deltakelse i dialogmøter, noe som bidrar til god planprosess og vil samtidig heve kvaliteten til planforslaget.

Møte slutt kl. 9:30

HRP AS avd. Gol

Kinga Bobinska

Kinga Bobinska
Arealplanlegger

Tlf/Mobil: 48265461
E-post: kibo@hrprosjekt.no

Phone 46 80 55 55
E-post post@hrprosjekt.no
Web www.hrprosjekt.no
Org nr 988 889 245
Adresse Dronning Eufemias gate 16
Postnr 0191 Oslo

Oslo: 14.11.2022

REFERAT DIALOGMØTE

Planens navn og planident	Detaljreguleringsplan Kongleveien 35
Møtedato	14.11.2022
Møtedeltakere	Egil Severin Myklebust, Randi Helene Myklebust, Hernan Vasquez og Beathe Gillebo
GNR/BNR	29/71 Konglevegen 26
Planens formål	Hensikten med planen er å oppnå bedre utnyttelse og arealdisponering av den kommunale eiendommen ved etablering av kombinert formål for omsorgsboliger og Foyer-botilbud.
Hensikten med møtet	Hensikten er å opprette dialog med berørte naboer og gi berørte naboer anledning til å fremme sine synspunkter. Videre å orientere om status i plansaken, beskrive tiltakene og den videre prosessen.

Møtet ble avholdt via videosamtale på telefon.

Deltakerne ble presentert for hverandre og agendaen for møtet ble presentert.
Deretter beskrev Randi Helene Myklebust bakgrunnen for at de motsetter seg planen. Deres argumentasjon handler om bebyggelsens symbolverdi og at den gamle sykestua er en særegen bygning opprettet under gjenreisningsarbeidet.

Myklebust påpeker at kommunen har manglende evne til å se viktigheten av å ta vare på de få byggene som finnes i Alta fra denne perioden. Egil Severin Myklebust som har virket som lege ved den gamle sykestua påpeker at Statsforvalteren har kommentert at sykestua består av betong og at det i et bærekraftperspektiv er uheldig å rive bebyggelsen. Videre hadde naboene flere svært gode og relevante innspill til kommende bebyggelse etter å ha bodd i det etablerte boligstrøket i mange år.

De ber om at kommende bebyggelse ikke skal være utpreget, men bør etableres som lave bygg som står til omgivelsene, det være seg eksisterende bebyggelse eller landskapet. Ny bebyggelse må etableres

med respekt for eksisterende bebyggelse og uttrykke respekt for miljøet. Videre påpeker de at det er svært viktig å ta hensyn til lysforhold og lydforhold. Herav også påpekes behov for lav bebyggelse da annet vil sperre for solen. Videre foreslår de at bebyggelsen bør vende mot dalen for å dra nytte av utsikten og vende mot sør der det ikke er noen gjenboere. Videre påpeker de at det må være tilstrekkelig med parkering og at eksisterende utkjørsler hensyntas.

Deretter orienterte Hernan Vasquez om kommende reguleringsplan og dens formål og arealdisponering på tomten, bebyggelsen foreslåtte høyde og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det ble informert om at bebyggelsen ikke reguleres høyere enn dagens bebyggelse og fotavtrykket til bebyggelsen blir mindre enn den er i dag. Videre anses bebyggelsenes foreslåtte plassering til naboenes favør.

Vegetasjon vil også være et aktivt virkemiddel for å skjerme bebyggelsen fra eksisterende nabobebyggelse. Videre ble det presisert at illustrasjoner ikke er juridisk bindende. Det som riktignok er juridisk bindende, i kraft av reguleringsplanen, vil være krav om å følge Altas byggeskikkveileder som er lagt førende i eget punkt i planbestemmelsene.

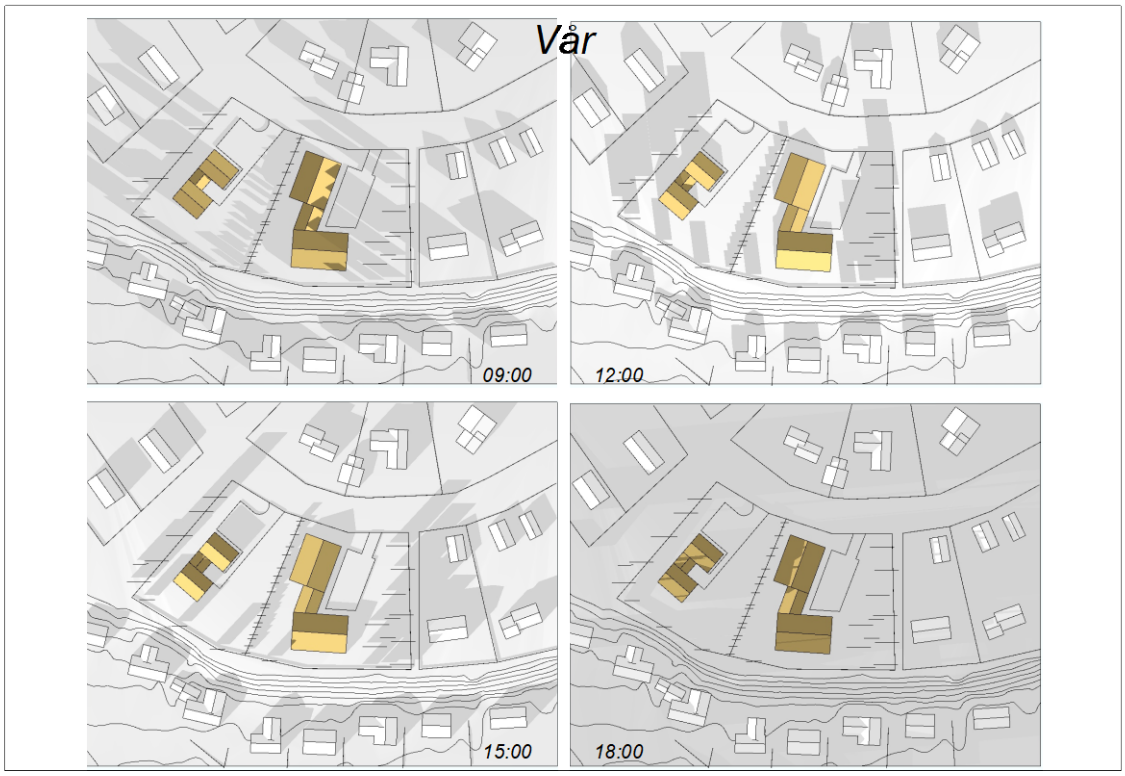
Det ble enighet om at HRP AS oversender foreliggende illustrasjoner av volumstudie og sol/skygge analyse for deres private bruk og ikke til offentliggjøring. Illustrasjoner er vedlagt.

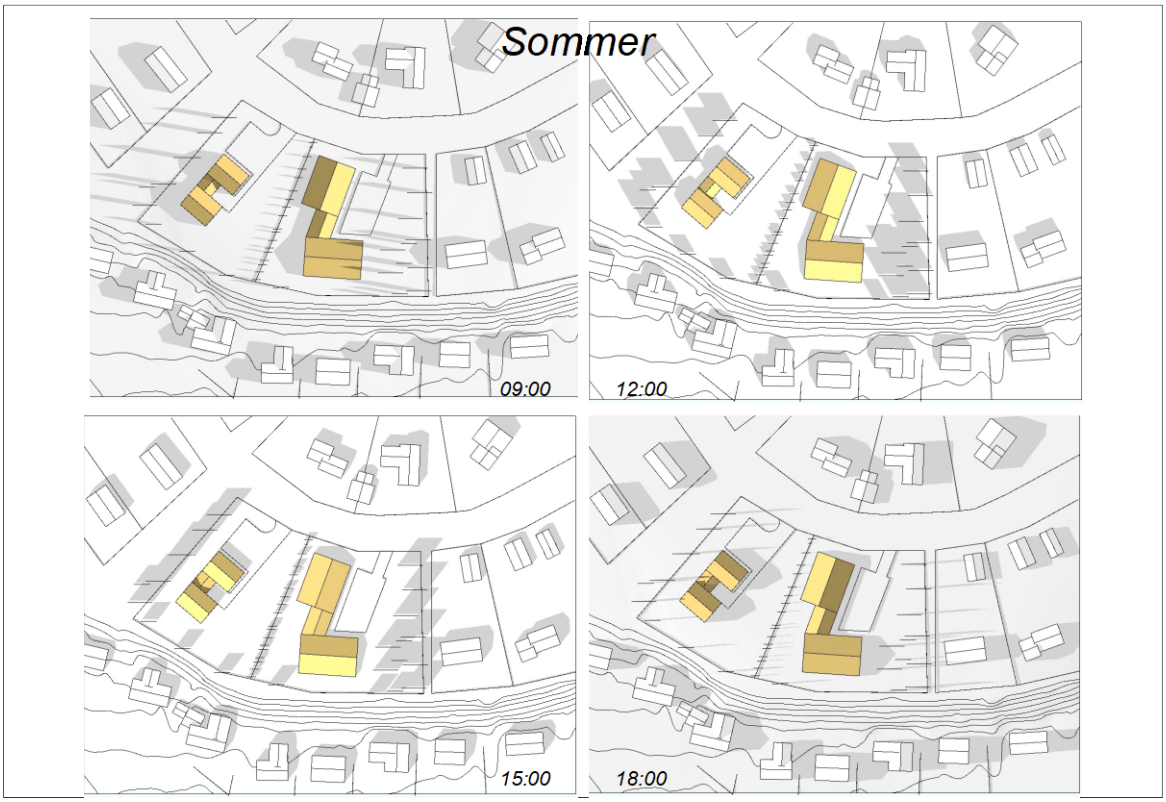
Oslo, den 14.11.2022
HR Prosjekt AS avd. Oslo

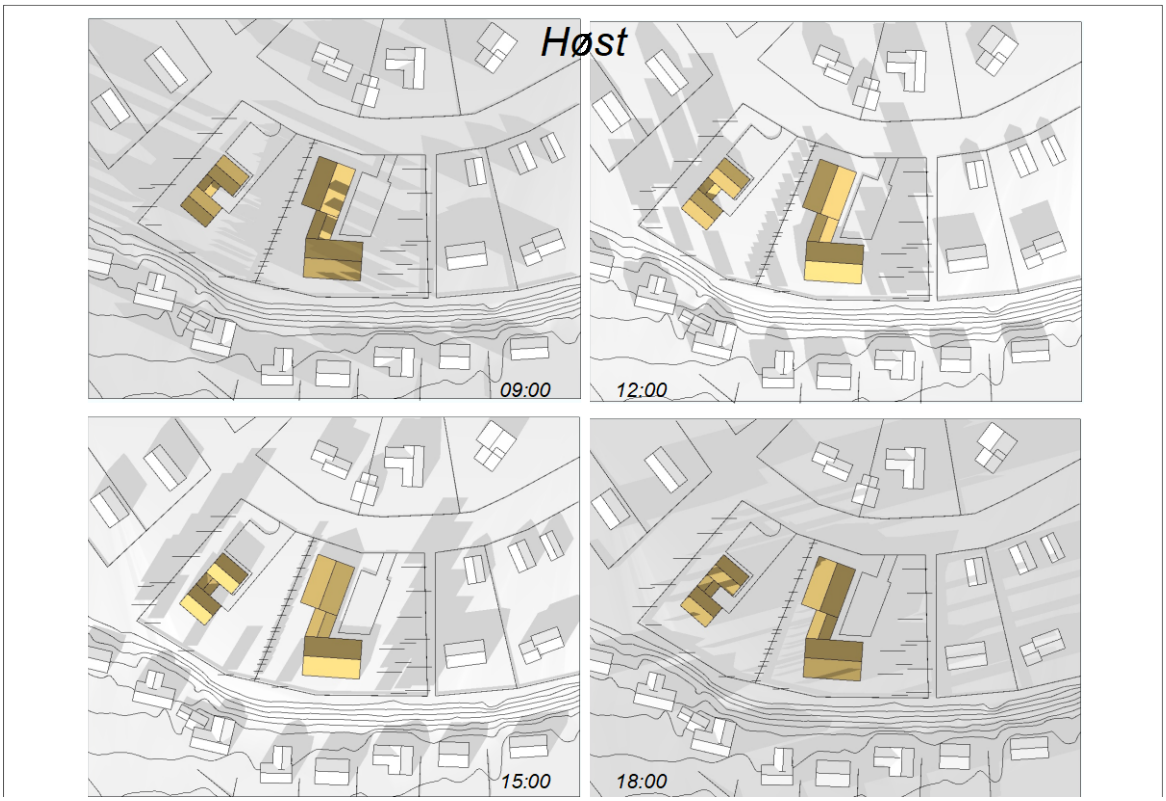
Kopi oversendt: Hernan Vasquez, HRP

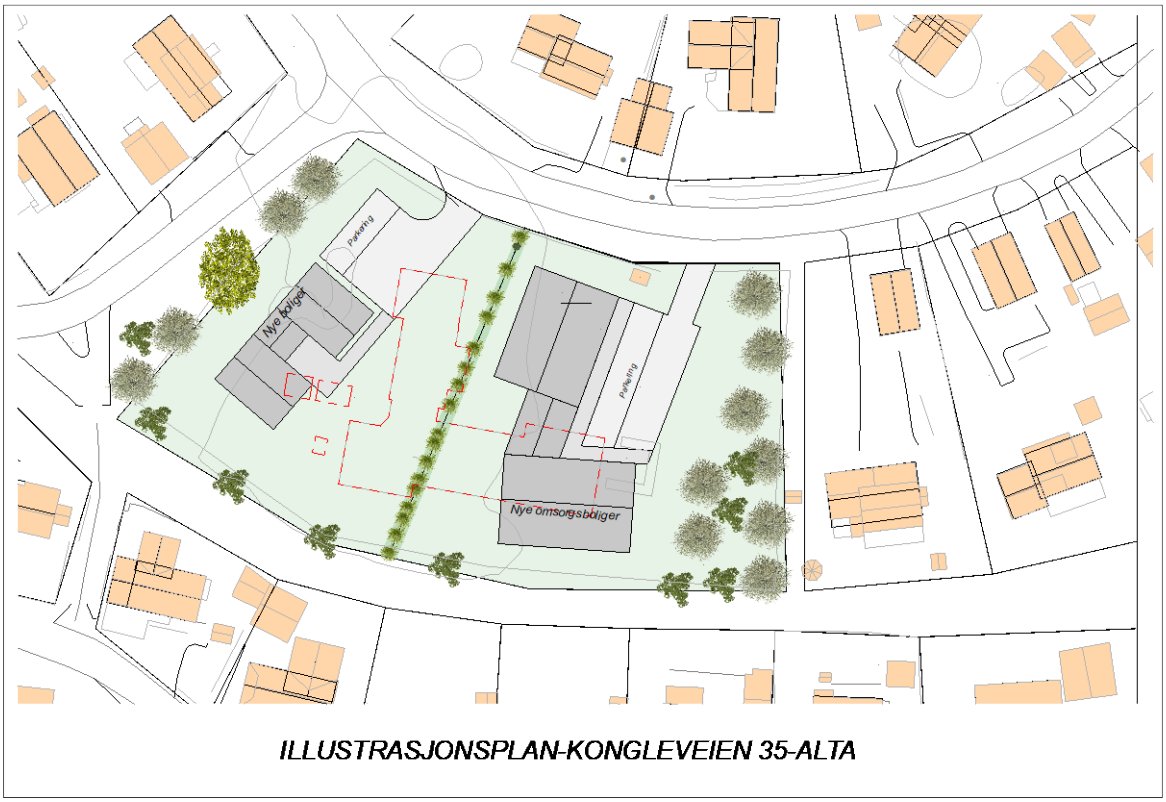
Beathe Gillebo
Arealplanlegger, Oslo

Følgende illustrasjoner er untatt offeltlig og skal ikke brukes videre.

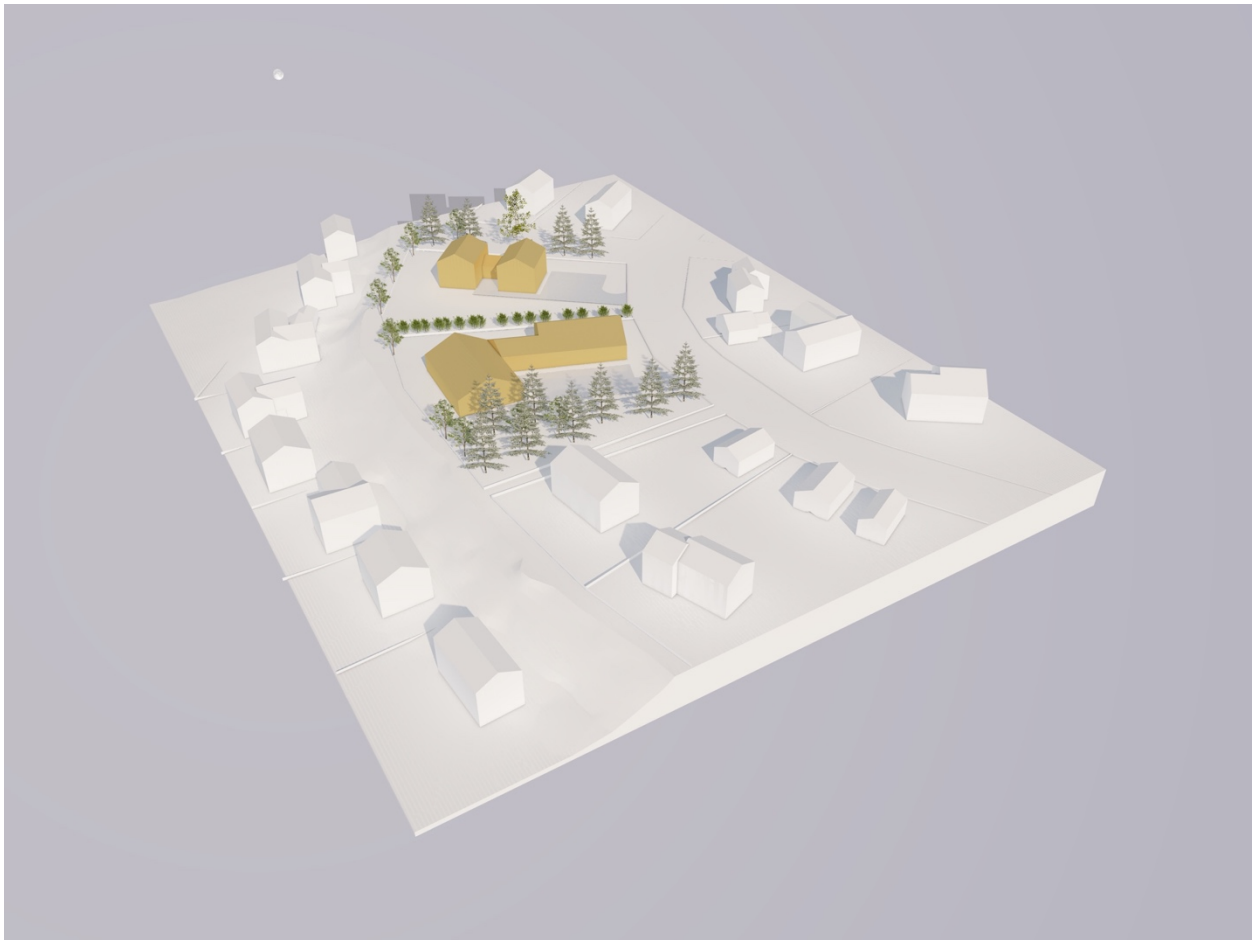



Sommer
09:00
12:00
15:00
18:00


Høst
09:00
12:00
15:00
18:00



ILLUSTRASJONSPLAN-KONGLEVEIEN 35-ALTA



3D modell-bilde

Phone 46 80 55 55
E-post post@hrprosjekt.no
Web www.hrprosjekt.no
Org nr 988 889 245
Adresse Dronning Eufemias gate 16
Postnr 0191 Oslo

Referat Dialogmøte

Prosjektnavn: **Detaljreguleringsplan Konglevegen 35**
Prosjektnummer: 2112541

Informasjon

Møte type:	Dialogmøte	Møte nr:	01
Møte dato / tid:	Mandag 28.11.2022 kl.17-18	Sted:	Teams
Referent:	Beathe Gillebo	Mob.tlf:	92 64 04 54

Deltagere

Rolle	Navn:	Tilstede:	Epost:
Berørte naboer	Christel Benedicte Eriksen, Aud K. Innjord, Gunn Karin Selnes Larsen, Joakim Daniloff Jonas, Espen Bjørno, Karsten Arnfinn Selnes og Kjetil Ryan.	Ja	
Arealplanlegger	Beathe Gillebo	Ja	bgi@hrprosjeket.no

Saker

Nr.	Tekst:	Ansvar:	Frist:
0	Bakgrunnen for møtet: HRP AS er engasjert av Alta kommune til utarbeidelse av detaljreguleringsplan for nye omsorgsboliger og Foyerbotilbud innenfor gr.nr/br.nr 29/47, Konglevegen 35, i Alta kommune. I den forbindelse ønsker kommunen et særskilt medvirkningsopplegg og informasjonsutveksling for naboer. Dermed er hensikten med møtet å gi berørte naboer nødvendig informasjon om tiltakene og prosessen samt gi naboene anledning og en plattform til å stille spørsmål og komme med sine innspill i reguleringsarbeidet og slik kunne påvirke det videre arbeidet.		

Nr.	Tekst:	Ansvar:	Frist:
1	Presentasjon av reguleringssaken: - **Agendaen for møtet ble presentert (se pkt. 0 over).** - **Informasjon om planprosessen ble forelagt deltakerne**: Planarbeid ble varslet av Alta kommune. HRP AS er ansvarlig for utarbeidelse av planforslag på vegne av kommunen. Planforslaget er nå under arbeid. I løpet av prosessen har det vært dialogmøte med Troms og Finnmark fylkeskommune. Alta kommune ønsker et godt medvirkningsopplegg, derav har dette dialogmøtet med berørte naboer blitt bestilt særskilt. Når komplett planforslag er oversendt kommunen vil planen legges ut på offentlig høring. Offentlig utleggelse vil være avhengig av saksbehandlingstid og politisk møtekalender i Alta kommune. Planen forventes vedtatt første halvår 2023. - **Planområdet ble presentert:** Kongleveien 35, gr.nr/br.nr 29/47.Avsatt til offentlig tjenesteyting i gjeldende overordnet plan. Bebyggelsen har manglende vedlikehold og står ikke til arealbehovet da bebyggelsen er for stor for brukerne. Sanering vil fristille store deler av tomten og åpne opp for en mer effektiv arealdisponering. - **Kommende tiltak ble beskrevet:** Kommunen har behov for nytt omsorgsbygg med 6 leiligheter og etablert i 1 etg. I tillegg ønskes det etablert Foyerbotilbud med 10-12 plasser. Foyer er et tilbud til unge bostedsløse som trenger bistand i overgangen til et voksenliv. - **Utforming og evt. konsekvenser for omgivelsene ble beskrevet**: Foreslåtte tiltak anses ikke få store konsekvenser for omgivelsene. Planen omhandler ingen formålsendring, men videreføring av eksisterende formål med en mer effektiv arealdisponering. Bebyggelsen tilpasses omkringliggende bebyggelsesrytme, volumer, proporsjoner og materialbruk. Eksisterende vegetasjon bevares samtidig som bebyggelsen ikke vil reguleres høyere enn dagens bebyggelse og fotavtrykket til bebyggelsen blir dessuten mindre enn den er i dag for å tilpasses det faktiske arealbehovet. Ny bebyggelse skal spesielt ta hensyn til lysforhold og lydforhold. Gode solforhold er viktig å ivareta i Alta derfor er det valgt en lav bebyggelse slik at konsekvensene ikke blir store for eksiterende nabobebyggelse. Videre vil beplanting bidra til å skjerme kommende bebyggelse fra nabobebyggelse. Hva gjelder utforming sikres det i detaljreguleringen at prosjekterende plikter å følge Alta kommunes Byggeskikkveileder og plikter en utforming med respekt for eksisterende bebyggelse og miljø.		

Nr.	Tekst:	Ansvar:	Frist:
2	**Oppsummering av spørsmål og samtale:** *Etter presentasjonen av Beathe Gillebo ble det anledning for spørsmål og samtale. Under følger en oppsummering:* *1)Det ble stilt spørsmål om hvor i planområdet Foyertilbudet skal plasseres i forhold til eksisterende gangsti. Nærmeste nabo ønsker bebyggelsen trukket lenger inn på tomten enn hva som er forespeilet plassering på skissene som ble vist.* **HRPs svar**: *HRP informerte om at byggegrensene er lagt i formålsgrensen og ellers vil følge de generelle reglene i Pbl (2008). Videre påpekte HRP at skissene som ble vist kun er på forslagsstadiet og at det ennå ikke er igangsatt noe prosjekt, men at reguleringen kun legger føringer for hvor innenfor området det er mulig å plassere bebyggelse. Endelig plassering er ikke avklart. Reguleringen legger kun et juridisk grunnlag som tillater at de aktuelle formålene skal etableres.* *2)Videre ble det stilt spørsmål om den eksiterende bebyggelsens historiske verdi.* **HRPs svar:** *HRP informerte om at tomten som består av bebyggelsen som er allment kjent som «den gamle sykestua» er tema i plandokumentene. HRP informerte videre at det har vært dialogmøter med Alta kommune og Troms og Finnmark fylkeskommune gjeldende vurdering av bebyggelsens eventuelle kulturminneverdi. Det ble informert om at TFFK stilte seg positive til kommende tiltak da bebyggelsen bærer preg av stort vedlikeholdsbehov og ikke står til gjeldende tekniske krav til bebyggelse. Fylkeskommunen er dermed positive til tiltak kommunen initierer på tomten og positive til mulig gjenbruk av materialer.* *3) Videre ble det stilt spørsmål om omsorgsboliger og Foyerboliger er kompatible formål innenfor samme tomt. Har kommunen erfaring med at dette fungerer? Videre kom det innspill om at 10-12 enheter for Foyerbolig er mange og at 2 etg. er for høyt. Deltakerne foreslår helle et større fotavtrykk og bebyggelse i 1 etg.* **HRPs svar**: *HRP kjenner ikke det konkrete kunnskapsgrunnlaget kommunen har brukt for å vedta å bygge disse to ulike omsorgsbyggene på samme tomt, men HRP henviste til gode eksempler med Foyertilbud i samhandling med andre formål og informerte om at det ikke er uvanlig med en slik sammenføring av formål. Videre informerte HRP om hvordan formålene tenkes at skal adskilles ved vegetasjon. I forhold til Foyerbotilbudets tillatte utforming og størrelse vil HRP videreformidle deltakerens ønsker om lavere bebyggelse og nedskalering av antall enheter.* *4) Når er byggestart?* **HRPs svar**: *Prosjektet er fortsatt i reguleringsfasen og det foreligger ikke noe konkret prosjekt for bebyggelse. Derfor vil byggestart ikke være før om flere år. Reguleringen som er i prosess nå gir kun det juridiske grunnlaget for å tillate å bygge på tomten.* *5) Hvordan har dialog med naboer vært tidligere i prosessen? Er dette første dialogmøte?* **HRPs svar:** *HRP har hatt dialog med to naboer tidligere som ved kunngjøring om oppstart planarbeid la ned protest mot tiltakene. Disse har blitt informert om dialogen som er ført med TFFK gjeldende bevaring eller riving og vurdering av den gamle sykestuas verdi. Naboene er inneforstått med at bebyggelsen foreslås revet og har fått fremme sine meninger og betraktinger som er videreformidlet til Alta kommune via HRP AS.*		
3	Alle aktuelle naboer som er berørte av planen har blitt kontaktet. Enkelte har ikke besvart konsulentens henvendelse og derfor fått sms med tilbud om å delta. De som har svart at de ikke benytter elektroniske deltakelsesform er tilsendt skriftlig brev med tilsvarende informasjon som ble presentert deltakerne på det elektroniske videomøtet.		

Nr.	Tekst:	Ansvar:	Frist:
4	**Videre fremdrift:** Det ble informert om prosessen videre og at naboene kan komme med innspill til 1. gangs høring av saken og at konsulenten er tilgjengelig ved spørsmål. Når saken kommer til offentlig høring er ennå ikke berammet, men det forventes at plansaken leveres Alta kommune innen årsskiftet. Offentlig utleggelse vil skje avhengig av saksbehandlingstid og politisk møtekalender i Alta kommune.		

Dato: 01.12.2022
HRP AS
Beathe Gillebo

Phone 46 80 55 55
E-post post@hrprosjekt.no
Web www.hrprosjekt.no
Org nr 988 889 245
Adresse Dronning Eufemias gate 16
Postnr 0191 Oslo

Oslo: 14.11.2022

REFERAT DIALOGMØTE

Planens navn og planident	Detaljreguleringsplan Kongleveien 35
Møtedato	14.11.2022
Møtedeltakere	Egil Severin Myklebust, Randi Helene Myklebust, Hernan Vasquez og Beathe Gillebo
GNR/BNR	29/71 Konglevegen 26
Planens formål	Hensikten med planen er å oppnå bedre utnyttelse og arealdisponering av den kommunale eiendommen ved etablering av kombinert formål for omsorgsboliger og Foyer-botilbud.
Hensikten med møtet	Hensikten er å opprette dialog med berørte naboer og gi berørte naboer anledning til å fremme sine synspunkter. Videre å orientere om status i plansaken, beskrive tiltakene og den videre prosessen.

Møtet ble avholdt via videosamtale på telefon.

Deltakerne ble presentert for hverandre og agendaen for møtet ble presentert.
Deretter beskrev Randi Helene Myklebust bakgrunnen for at de motsetter seg planen. Deres argumentasjon handler om bebyggelsens symbolverdi og at den gamle sykestua er en særegen bygning opprettet under gjenreisningsarbeidet.

Myklebust påpeker at kommunen har manglende evne til å se viktigheten av å ta vare på de få byggene som finnes i Alta fra denne perioden. Egil Severin Myklebust som har virket som lege ved den gamle sykestua påpeker at Statsforvalteren har kommentert at sykestua består av betong og at det i et bærekraftperspektiv er uheldig å rive bebyggelsen. Videre hadde naboene flere svært gode og relevante innspill til kommende bebyggelse etter å ha bodd i det etablerte boligstrøket i mange år.

De ber om at kommende bebyggelse ikke skal være utpreget, men bør etableres som lave bygg som står til omgivelsene, det være seg eksisterende bebyggelse eller landskapet. Ny bebyggelse må etableres

med respekt for eksisterende bebyggelse og uttrykke respekt for miljøet. Videre påpeker de at det er svært viktig å ta hensyn til lysforhold og lydforhold. Herav også påpekes behov for lav bebyggelse da annet vil sperre for solen. Videre foreslår de at bebyggelsen bør vende mot dalen for å dra nytte av utsikten og vende mot sør der det ikke er noen gjenboere. Videre påpeker de at det må være tilstrekkelig med parkering og at eksisterende utkjørsler hensyntas.

Deretter orienterte Hernan Vasquez om kommende reguleringsplan og dens formål og arealdisponering på tomten, bebyggelsen foreslåtte høyde og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det ble informert om at bebyggelsen ikke reguleres høyere enn dagens bebyggelse og fotavtrykket til bebyggelsen blir mindre enn den er i dag. Videre anses bebyggelsenes foreslåtte plassering til naboenes favør.

Vegetasjon vil også være et aktivt virkemiddel for å skjerme bebyggelsen fra eksisterende nabobebyggelse. Videre ble det presisert at illustrasjoner ikke er juridisk bindende. Det som riktignok er juridisk bindende, i kraft av reguleringsplanen, vil være krav om å følge Altas byggeskikkveileder som er lagt førende i eget punkt i planbestemmelsene.

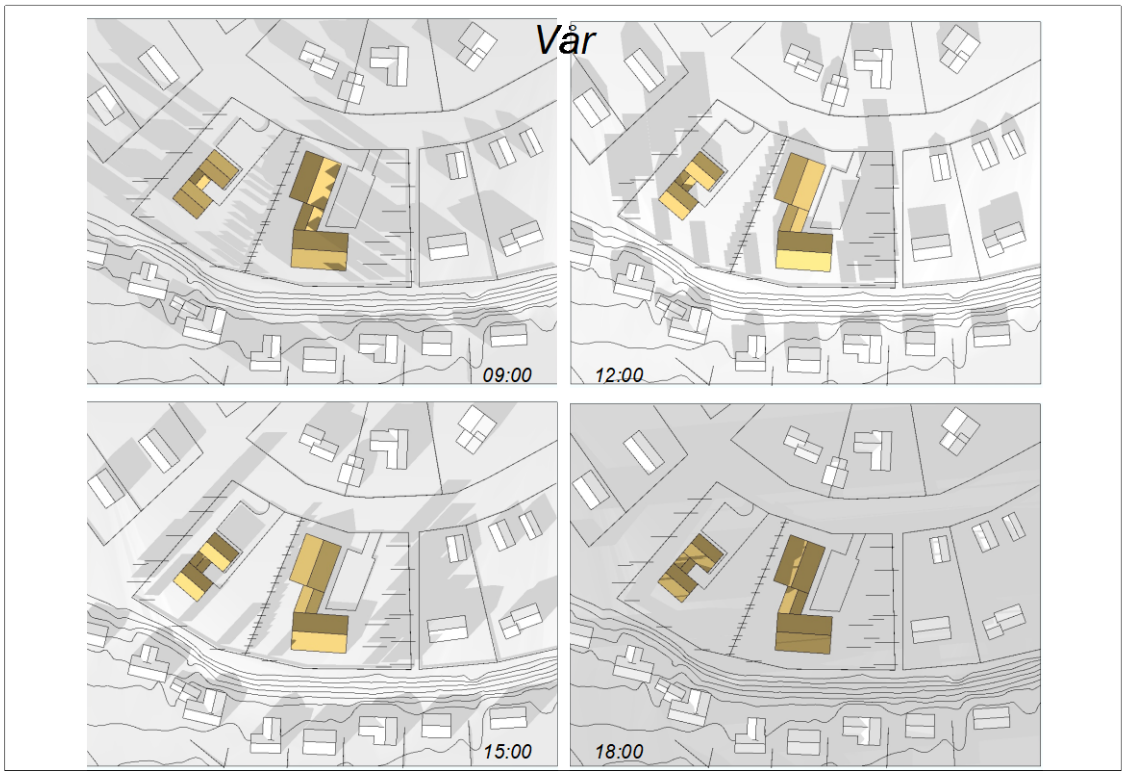
Det ble enighet om at HRP AS oversender foreliggende illustrasjoner av volumstudie og sol/skygge analyse for deres private bruk og ikke til offentliggjøring. Illustrasjoner er vedlagt.

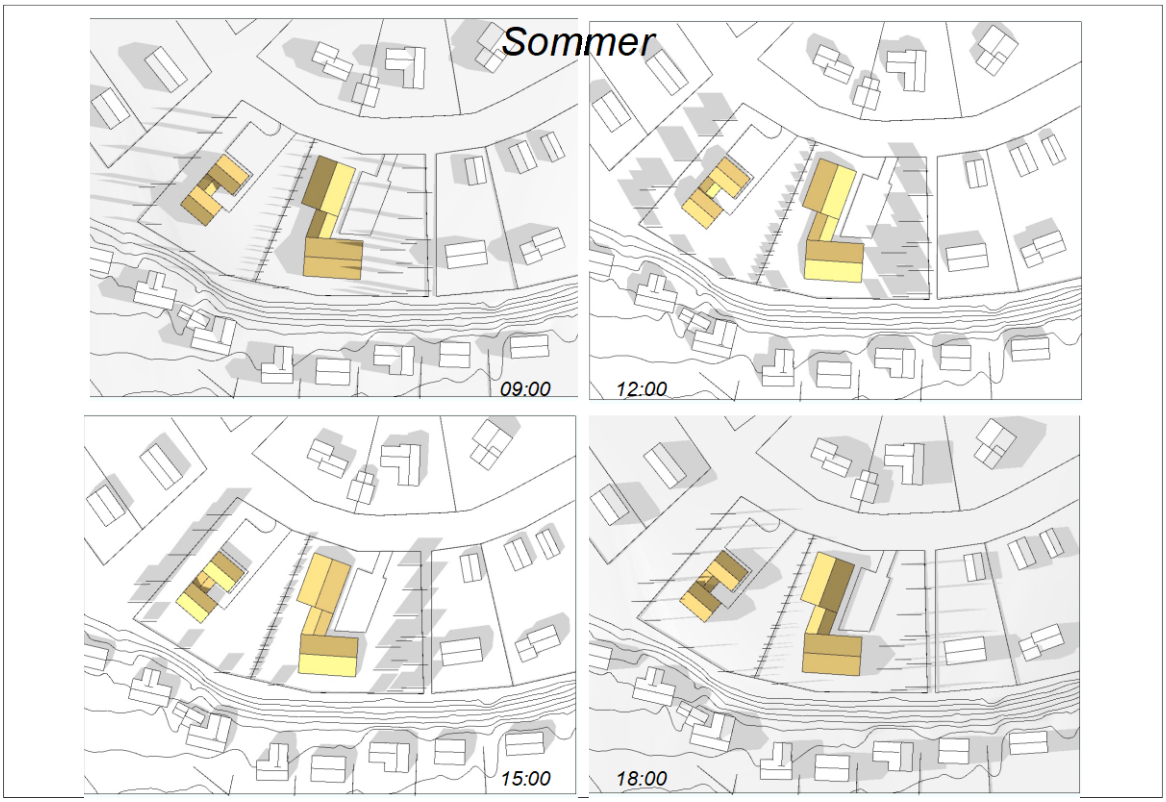
Oslo, den 14.11.2022
HR Prosjekt AS avd. Oslo

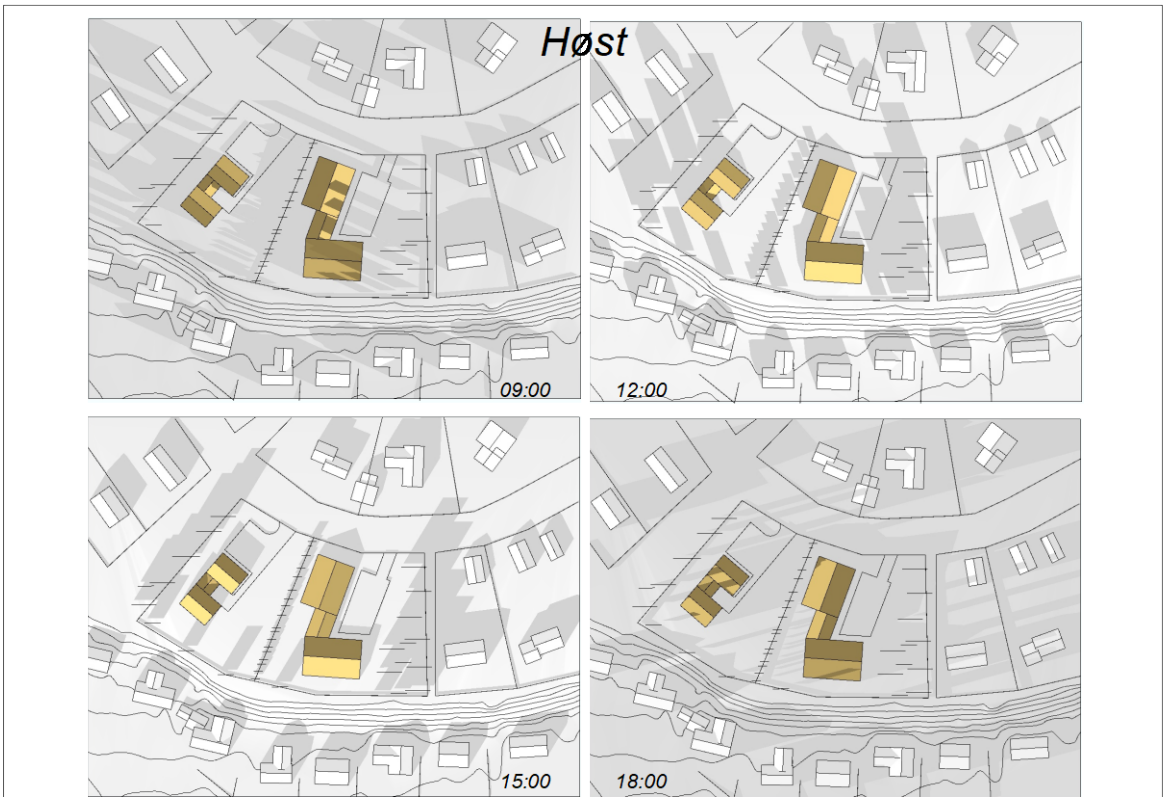
Kopi oversendt: Hernan Vasquez, HRP

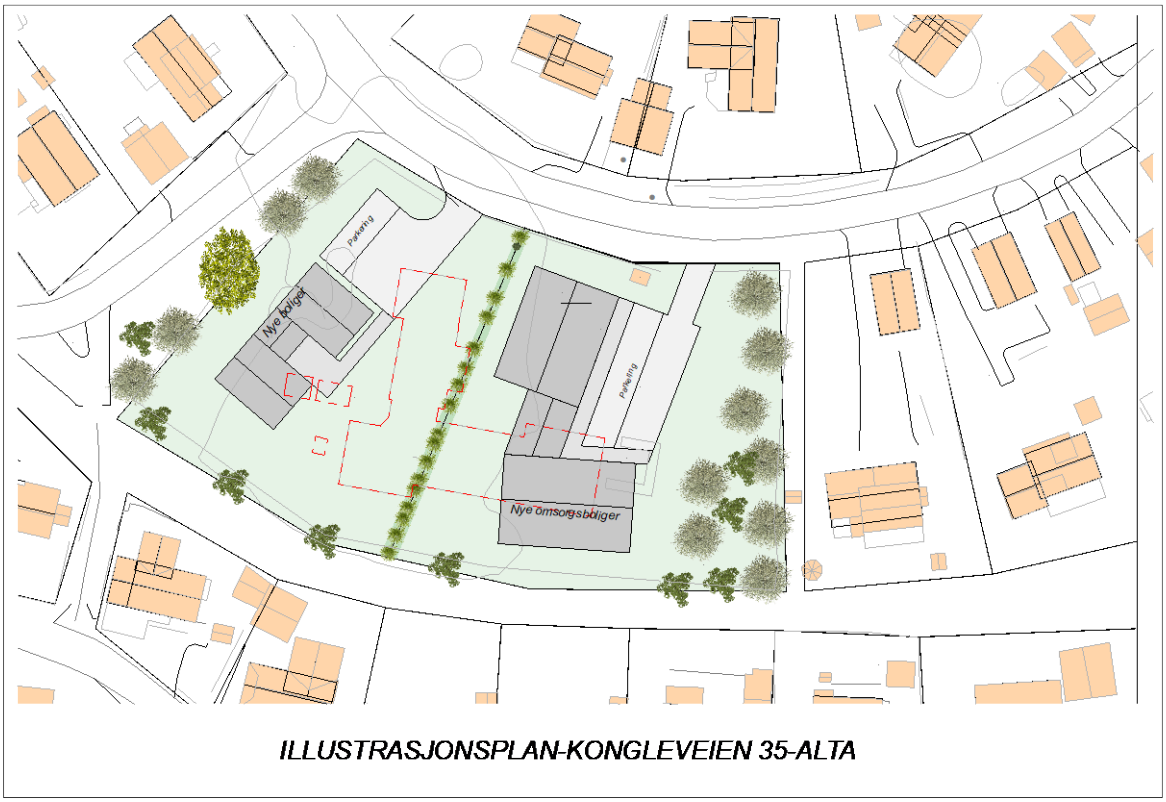
Beathe Gillebo
Arealplanlegger, Oslo

Følgende illustrasjoner er untatt offeltlig og skal ikke brukes videre.

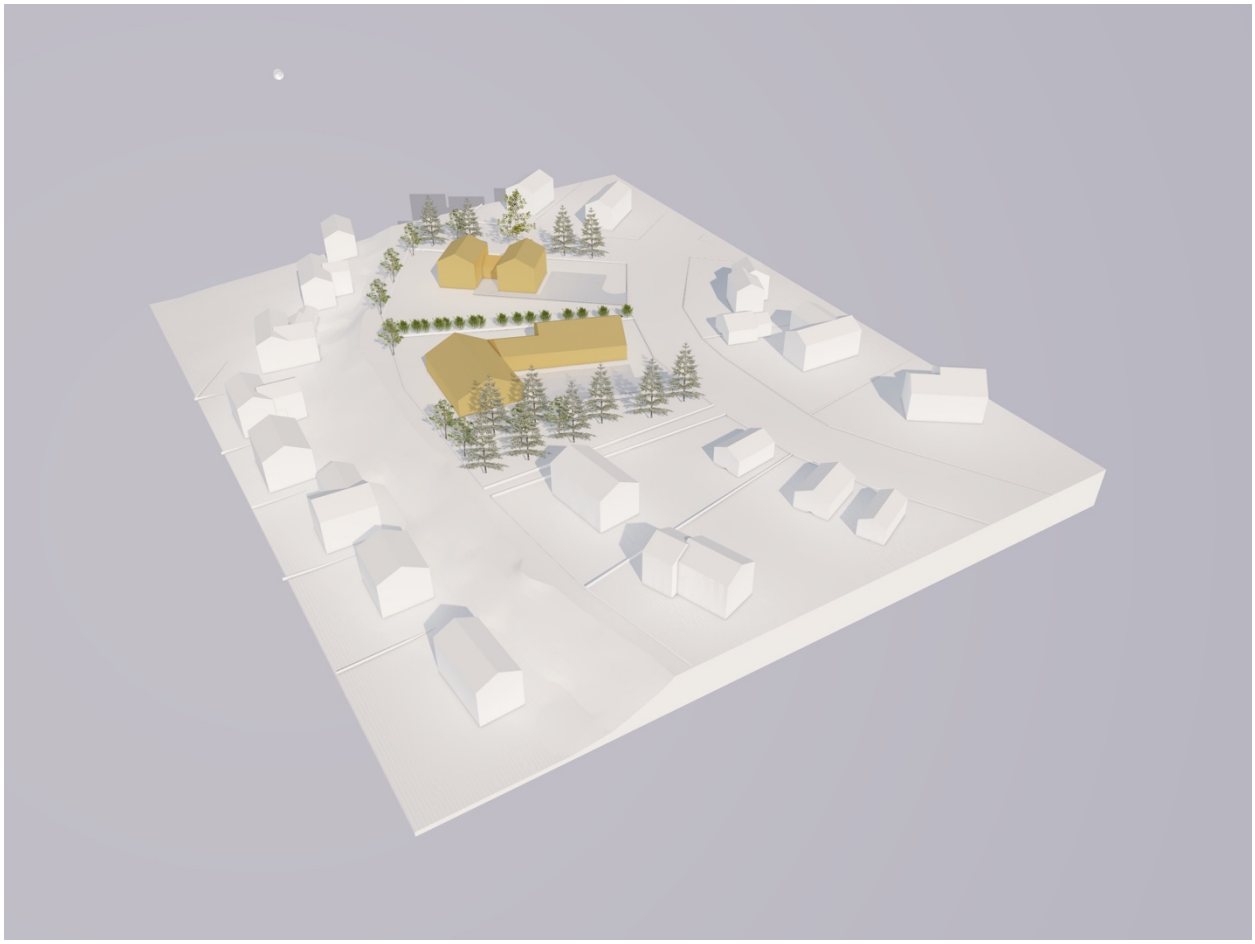



Sommer
09:00
12:00
15:00
18:00


Høst
09:00
12:00
15:00
18:00



ILLUSTRASJONSPLAN-KONGLEVEIEN 35-ALTA



3D modell-bilde

Phone 46 80 55 55
E-post post@hrprosjekt.no
Web www.hrprosjekt.no
Org nr 988 889 245
Adresse Dronning Eufemias gate 16
Postnr 0191 Oslo

Referat Dialogmøte

Prosjektnavn: **Detaljreguleringsplan Konglevegen 35**
Prosjektnummer: 2112541

Informasjon

Møte type:	Dialogmøte	Møte nr:	01
Møte dato / tid:	Mandag 28.11.2022 kl.17-18	Sted:	Teams
Referent:	Beathe Gillebo	Mob.tlf:	92 64 04 54

Deltagere

Rolle	Navn:	Tilstede:	Epost:
Berørte naboer	Christel Benedicte Eriksen, Aud K. Innjord, Gunn Karin Selnes Larsen, Joakim Daniloff Jonas, Espen Bjørno, Karsten Arnfinn Selnes og Kjetil Ryan.	Ja	
Arealplanlegger	Beathe Gillebo	Ja	bgi@hrprosjeket.no

Saker

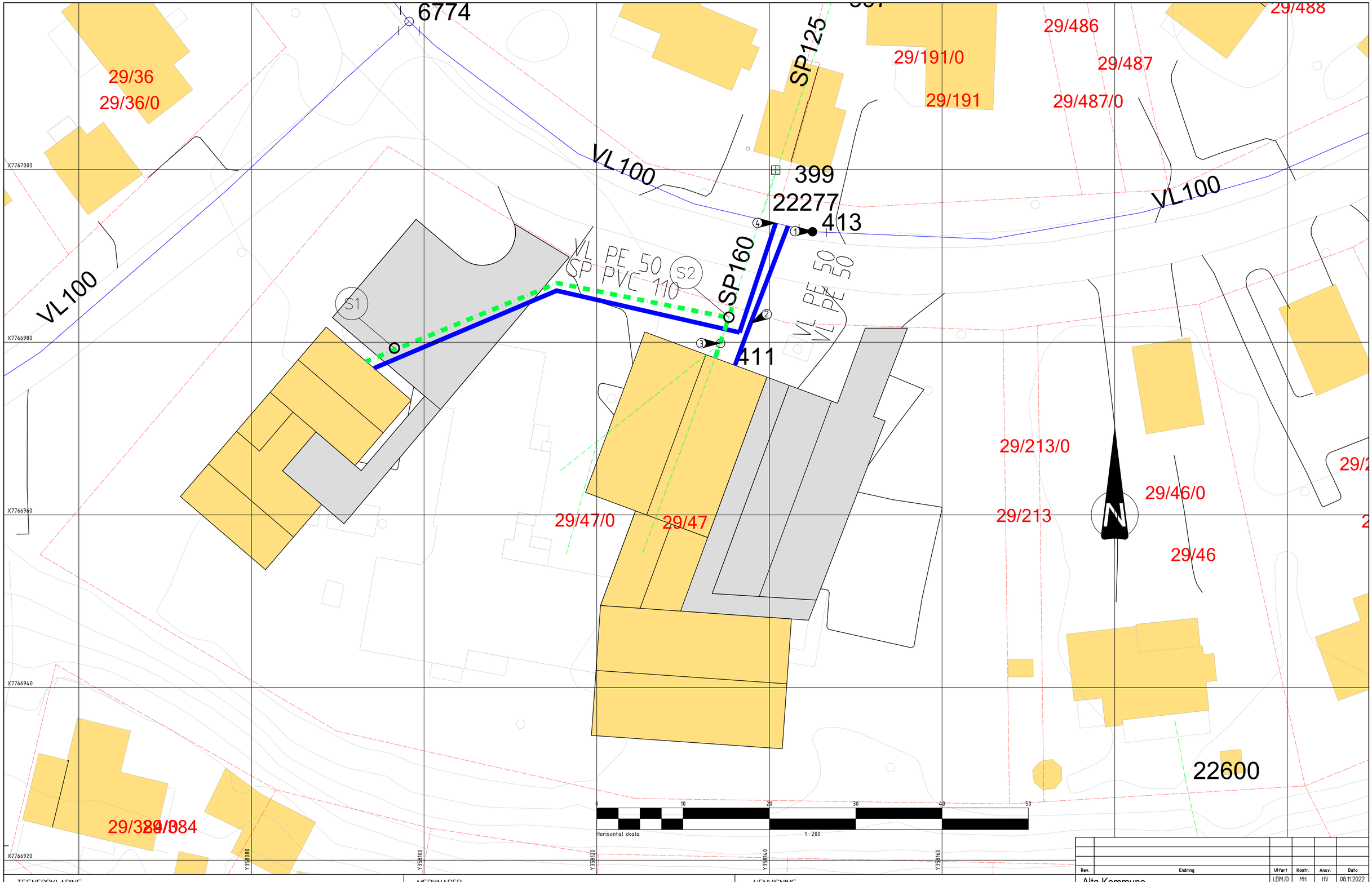
Nr.	Tekst:	Ansvar:	Frist:
0	Bakgrunnen for møtet: HRP AS er engasjert av Alta kommune til utarbeidelse av detaljreguleringsplan for nye omsorgsboliger og Foyerbotilbud innenfor gr.nr/br.nr 29/47, Konglevegen 35, i Alta kommune. I den forbindelse ønsker kommunen et særskilt medvirkningsopplegg og informasjonsutveksling for naboer. Dermed er hensikten med møtet å gi berørte naboer nødvendig informasjon om tiltakene og prosessen samt gi naboene anledning og en plattform til å stille spørsmål og komme med sine innspill i reguleringsarbeidet og slik kunne påvirke det videre arbeidet.		

Nr.	Tekst:	Ansvar:	Frist:
1	Presentasjon av reguleringssaken: - **Agendaen for møtet ble presentert (se pkt. 0 over).** - **Informasjon om planprosessen ble forelagt deltakerne**: Planarbeid ble varslet av Alta kommune. HRP AS er ansvarlig for utarbeidelse av planforslag på vegne av kommunen. Planforslaget er nå under arbeid. I løpet av prosessen har det vært dialogmøte med Troms og Finnmark fylkeskommune. Alta kommune ønsker et godt medvirkningsopplegg, derav har dette dialogmøtet med berørte naboer blitt bestilt særskilt. Når komplett planforslag er oversendt kommunen vil planen legges ut på offentlig høring. Offentlig utleggelse vil være avhengig av saksbehandlingstid og politisk møtekalender i Alta kommune. Planen forventes vedtatt første halvår 2023. - **Planområdet ble presentert:** Kongleveien 35, gr.nr/br.nr 29/47.Avsatt til offentlig tjenesteyting i gjeldende overordnet plan. Bebyggelsen har manglende vedlikehold og står ikke til arealbehovet da bebyggelsen er for stor for brukerne. Sanering vil fristille store deler av tomten og åpne opp for en mer effektiv arealdisponering. - **Kommende tiltak ble beskrevet:** Kommunen har behov for nytt omsorgsbygg med 6 leiligheter og etablert i 1 etg. I tillegg ønskes det etablert Foyerbotilbud med 10-12 plasser. Foyer er et tilbud til unge bostedsløse som trenger bistand i overgangen til et voksenliv. - **Utforming og evt. konsekvenser for omgivelsene ble beskrevet**: Foreslåtte tiltak anses ikke få store konsekvenser for omgivelsene. Planen omhandler ingen formålsendring, men videreføring av eksisterende formål med en mer effektiv arealdisponering. Bebyggelsen tilpasses omkringliggende bebyggelsesrytme, volumer, proporsjoner og materialbruk. Eksisterende vegetasjon bevares samtidig som bebyggelsen ikke vil reguleres høyere enn dagens bebyggelse og fotavtrykket til bebyggelsen blir dessuten mindre enn den er i dag for å tilpasses det faktiske arealbehovet. Ny bebyggelse skal spesielt ta hensyn til lysforhold og lydforhold. Gode solforhold er viktig å ivareta i Alta derfor er det valgt en lav bebyggelse slik at konsekvensene ikke blir store for eksiterende nabobebyggelse. Videre vil beplanting bidra til å skjerme kommende bebyggelse fra nabobebyggelse. Hva gjelder utforming sikres det i detaljreguleringen at prosjekterende plikter å følge Alta kommunes Byggeskikkveileder og plikter en utforming med respekt for eksisterende bebyggelse og miljø.		

Nr.	Tekst:	Ansvar:	Frist:
2	**Oppsummering av spørsmål og samtale:** *Etter presentasjonen av Beathe Gillebo ble det anledning for spørsmål og samtale. Under følger en oppsummering:* *1)Det ble stilt spørsmål om hvor i planområdet Foyertilbudet skal plasseres i forhold til eksisterende gangsti. Nærmeste nabo ønsker bebyggelsen trukket lenger inn på tomten enn hva som er forespeilet plassering på skissene som ble vist.* **HRPs svar**: *HRP informerte om at byggegrensene er lagt i formålsgrensen og ellers vil følge de generelle reglene i Pbl (2008). Videre påpekte HRP at skissene som ble vist kun er på forslagsstadiet og at det ennå ikke er igangsatt noe prosjekt, men at reguleringen kun legger føringer for hvor innenfor området det er mulig å plassere bebyggelse. Endelig plassering er ikke avklart. Reguleringen legger kun et juridisk grunnlag som tillater at de aktuelle formålene skal etableres.* *2)Videre ble det stilt spørsmål om den eksiterende bebyggelsens historiske verdi.* **HRPs svar:** *HRP informerte om at tomten som består av bebyggelsen som er allment kjent som «den gamle sykestua» er tema i plandokumentene. HRP informerte videre at det har vært dialogmøter med Alta kommune og Troms og Finnmark fylkeskommune gjeldende vurdering av bebyggelsens eventuelle kulturminneverdi. Det ble informert om at TFFK stilte seg positive til kommende tiltak da bebyggelsen bærer preg av stort vedlikeholdsbehov og ikke står til gjeldende tekniske krav til bebyggelse. Fylkeskommunen er dermed positive til tiltak kommunen initierer på tomten og positive til mulig gjenbruk av materialer.* *3) Videre ble det stilt spørsmål om omsorgsboliger og Foyerboliger er kompatible formål innenfor samme tomt. Har kommunen erfaring med at dette fungerer? Videre kom det innspill om at 10-12 enheter for Foyerbolig er mange og at 2 etg. er for høyt. Deltakerne foreslår helle et større fotavtrykk og bebyggelse i 1 etg.* **HRPs svar**: *HRP kjenner ikke det konkrete kunnskapsgrunnlaget kommunen har brukt for å vedta å bygge disse to ulike omsorgsbyggene på samme tomt, men HRP henviste til gode eksempler med Foyertilbud i samhandling med andre formål og informerte om at det ikke er uvanlig med en slik sammenføring av formål. Videre informerte HRP om hvordan formålene tenkes at skal adskilles ved vegetasjon. I forhold til Foyerbotilbudets tillatte utforming og størrelse vil HRP videreformidle deltakerens ønsker om lavere bebyggelse og nedskalering av antall enheter.* *4) Når er byggestart?* **HRPs svar**: *Prosjektet er fortsatt i reguleringsfasen og det foreligger ikke noe konkret prosjekt for bebyggelse. Derfor vil byggestart ikke være før om flere år. Reguleringen som er i prosess nå gir kun det juridiske grunnlaget for å tillate å bygge på tomten.* *5) Hvordan har dialog med naboer vært tidligere i prosessen? Er dette første dialogmøte?* **HRPs svar:** *HRP har hatt dialog med to naboer tidligere som ved kunngjøring om oppstart planarbeid la ned protest mot tiltakene. Disse har blitt informert om dialogen som er ført med TFFK gjeldende bevaring eller riving og vurdering av den gamle sykestuas verdi. Naboene er inneforstått med at bebyggelsen foreslås revet og har fått fremme sine meninger og betraktinger som er videreformidlet til Alta kommune via HRP AS.*		
3	Alle aktuelle naboer som er berørte av planen har blitt kontaktet. Enkelte har ikke besvart konsulentens henvendelse og derfor fått sms med tilbud om å delta. De som har svart at de ikke benytter elektroniske deltakelsesform er tilsendt skriftlig brev med tilsvarende informasjon som ble presentert deltakerne på det elektroniske videomøtet.		

Nr.	Tekst:	Ansvar:	Frist:
4	**Videre fremdrift:** Det ble informert om prosessen videre og at naboene kan komme med innspill til 1. gangs høring av saken og at konsulenten er tilgjengelig ved spørsmål. Når saken kommer til offentlig høring er ennå ikke berammet, men det forventes at plansaken leveres Alta kommune innen årsskiftet. Offentlig utleggelse vil skje avhengig av saksbehandlingstid og politisk møtekalender i Alta kommune.		

Dato: 01.12.2022
HRP AS
Beathe Gillebo



TEGNFORKLARING:

Eksist.	Prosj.	
		Vannledning (VL)
		Spillvannsledning (SP)
		Pumpespillvannsledning (PSP)
		Overvannsledning (OV)
		Fellesledning (AF)
		Drensledning (DR)
		Kum
		Sandfang

MERKNADER:

1. Ved endring i dimensjon eller tilkobling vurderes det om eks. kum skiftes ut
2. Stoppekran på stikkledninger forbruksvann
3. Antatt behov for utskifting/flytting eksist. kum.
4. Anboinger på hovedvannledning iht. kommunens krav.

HENVISNING

-

Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Ansv.	Dato
		LEIMJO	MH	HV	08.11.2022

Alta Kommune

Reguleringsplan Kongleveien 35

VA0
Situasjonsplan

Målestokk	Format
1:200	A1

Oppdragsansvarlig: Hernan Vasquez

Prosjekt nummer: 2112541

HRP AS
Dronning Eufemias gt. 16, 0191 Oslo
Tlf. sentralbord: + 47 468 05 555
Firmapost: post@hrprosjekt.no

Fag:	Tegning nummer:	Rev:
VA	H01	00