



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2021/7808-17

Saksbehandler: Nadine Eklöf

### Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

## Offentlig ettersyn - Detaljregulering for kvartal A4, Alta sentrum

### Innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges detaljregulering for kvartal A4, Alta sentrum, bestående av plankart i to alternativ, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 06.11.23, ut på offentlig ettersyn og sendes på høring med seks ukers merknadsfrist.

### Saksutredning

#### Vedlegg

- 1 20210013 Plankart ALT 1 offentlig ettersyn
- 2 20210013 Plankart ALT 2 offentlig ettersyn
- 3 20210013 Bestemmelser offentlig ettersyn
- 4 20210013 Planbeskrivelse offentlig ettersyn

### Bakgrunn

Henning Larsen Architects har på vegne av Habil utbygging AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for nytt hotell på kvartal A4 på Alta sentrum. Planinitiativet sammen med opsjonssøknad for kvartalet (det er Alta kommune som eier den største delen av kvartalet) ble behandlet av kommunestyret 10.12.21, der det ble anbefalt oppstart av planarbeid. Tiltakshaver fikk også opsjon på arealet. Vedtaket var som følger:

*Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-3 og 12-8 anbefales privat planinitiativ og Alta kommune anbefaler at det igangsettes privat reguleringsplanarbeid som foreslått av Habil Utbygging AS på kvartal A4 på Alta sentrum.*

*Habil Utbygging AS gis derfor opsjon på område A4.*

*Det bør gjøres en vurdering om hvordan man skal gå videre med utredning om høyder på bygninger i sentrum. En tillatelse om oppstart av planarbeid innebærer ikke at tiltaket beskrevet i planinitiativet blir sluttproduktet. Høyde, utforming og størrelse på hotellet skal utredes gjennom planarbeidet, da tiltaket er i strid med plan på flere punkter og må vurderes nøye.*

*Opsjonen gjelder i 2 år regnet fra det tidspunkt opsjonen ble gitt. Det er mulig å søke om forlengelse av opsjonen med inntil ett år.*

Etter oppstartsmøte ble planarbeidet varslet 21.09.22. Søker fremmet 31.08.23 søknad om forlengelse av opsjonen, og fikk denne forlenget til 10.12.24. iht. Kommunestyrets vedtak av 10.12.21. Planen fremmes nå til offentlig ettersyn.

### Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for området er *Områdeplan for Alta sentrum, revisjon*, vedtatt 26.04.11 (planid 20060011). Området er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, med en begrensning på 4. etasjer. Kvartalet er

avsatt til kulturbygg/rådhus og arealene på bakkenivå må ha hovedatkomst mot torg og gågate samt orienteres mot omkringliggende gater for øvrig.

### Høring ved varsel om oppstart

I henhold til pbl. § 12-8 ble varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet sendt ut i september 2022, og berørte parter og myndigheter ble tilskrevet. I forbindelse med varslingen kom det inn 8 innspill/merknader. Ønsket tiltak fremstår ikke som problematisk for kommunale og statlige myndigheter. Oppsummert innspill med forslagsstillers kommentarer finnes i vedlegg 2 til planbeskrivelsen.

### Planforslaget

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av et nybygg på åtte etasjer med parkeringskjeller. I bygget skal det tillates hotell/overnatting, bevertningssteder, konferansesaler, møterom og parkeringskjeller. Tiltaket er i strid med gjeldende planstatus mht. formål og høyder, og planarbeidets hensikt er derfor å endre planstatus slik at utviklingsplanene kan realiseres.

### Plankart i to alternativ

Planforslaget fremmes med plankart i to alternativer, forslagsstillers alternativ er nr. 1 med 8 etasjer på hele hotellet og alternativ 2 er planadministrasjonens forslag med 6 etasjer mot torget og parkering P2 og 10 etasjer mot Løkkeveien. Planadministrasjonen ser at det er vanskelig for tiltakshaver å gå utenfor rammene av skisseprosjektet, og vurderer det derfor som en viktig oppgave å også vise et alternativ med en lavere bygningsfløy mot torget og P2. Videre vurdering av temaet finnes lenger ned i dette saksfremlegget under overskriften; *Bygningen*.

### Planens dokumenter

1. Plankart, alternativ 1
2. Plankart, alternativ 2
3. Bestemmelser
4. Planbeskrivelse med vedlegg
  - Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
  - Vedlegg 2: Oppsummering av innspill
  - Vedlegg 3: ROS-analyse
  - Vedlegg 4: Geotekniske vurderinger
  - Vedlegg 5: VAO-plan
  - Vedlegg 6: Trafikkvurdering
  - Vedlegg 7: Vindanalyse
  - Vedlegg 8: Sol- og skyggevurdering
  - Vedlegg 9: Material- og fargepalett



Fig 1 og 2. Plankart alternativ 1 og alternativ 2.

### Planavgrensning

Planområdet utgjør eiendom 28/195 og deler av 28/100, hele kvartal A4 men også deler av Løkkeveien og gangareal rundt bygningen. I siste versjon av planforslaget så er også rekken med poppeltrær i øst tatt med. Innenfor planavgrensningen står det i dag et eldre forretningsbygg i to etasjer som ved utbygging av hotellet skal saneres. Nettstasjon for sentrum står også inne på kvartalet og flytting av den er ivarettatt i planbestemmelsene og beskrevet i planbeskrivelsen.

### Bygningen

Tenkt bygning på kvartalet er skissert med 8 etasjer i to fløyer som et L med fasader mot P2 og Løkkeveien, og torget. Planadministrasjonen har satt som premiss i planarbeidet at det skal utredes to forskjellige alternativer med høyder for bygningen, 8+8 etasjer og 6+10 etasjer. Forslagsstiller har derfor gjort en utredning for å se på forskjellige høyder på bygningen (utredningen er å finne i planbeskrivelsen) og der har man konkludert med å gå videre med den utforming og høyde på bygningen som ønsket fra forslagsstiller gjennom hele prosessen, fra opsjonssøknad i 2021 til nå. Planadministrasjonen vil minne om følgende i saksfremlegget knyttet til kommunestyrets vedtak fra 10.12.21:

*Det bør gjøres en vurdering om hvordan man skal gå videre med utredning om høyder på bygninger i sentrum. En tillatelse om oppstart av planarbeid innebærer ikke at tiltaket beskrevet i planinitiativet blir sluttproduktet. Høyde, utforming og størrelse på hotellet skal utredes gjennom planarbeidet, da tiltaket er i strid med plan på flere punkter og må vurderes nøye.*

Utredningen konkluderer som nevnt med å gå videre med skisseprosjektets høyder, da det er mer dynamisk mot torget som det viktigste utearealet rundt bygningen, se side 22 i planbeskrivelsen. I begrunnelse for valgte løsninger på siden 31 i planbeskrivelsen, står det imidlertid at man har valgt å gå for løsningen med 8+8 etasjer på grunn av internlogistikken til driften. Planadministrasjonen vurderer dette som uheldig, og anbefaler tiltakshaver sterkt å se på andre muligheter som blir mer tilpasset sentrum og forutsetningene rundt kvartalet, fremfor å være låst til skisseprosjektet.



Fig 3. Perspektiv fra torget med skissert hotell.

Planadministrasjonen er ikke helt enig i den konklusjon som forslagsstiller har gjort med tanke på høyde på bygningen, og velger derfor å lage et alternativt plankart med de andre høydene i utredningen. Vi vurderer at hensynet til torget med en 8 etasjer fasader med få vinduer på ikke bidrar til et godt uterom og det å minske denne delen av hotellet med 2 etasjer har mye å si for nærvirkningen. På sol- og skyggeanalysen som ligger vedlagt planbeskrivelsen fremgår også at skyggen på parkering P2 blir mindre gjennom året med et lavere bygg. I arbeidet med ny områderegulering er vi nødt til å se på alle utearealer

(både etablerte og fremtidige) og gjennom å legge P2 i skygge så kan det bli vanskelig å bruke området til andre formål i fremtiden.

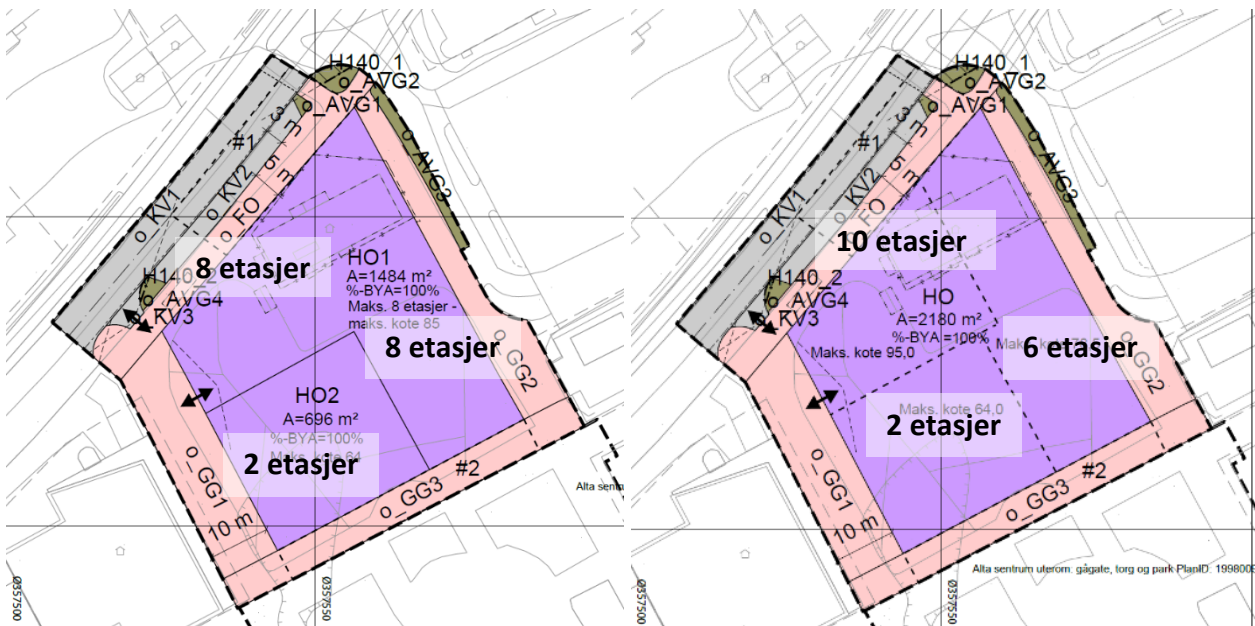


Fig 4. Forslagsstillerens plankart og planadministrasjonens plankart med etasjetall.

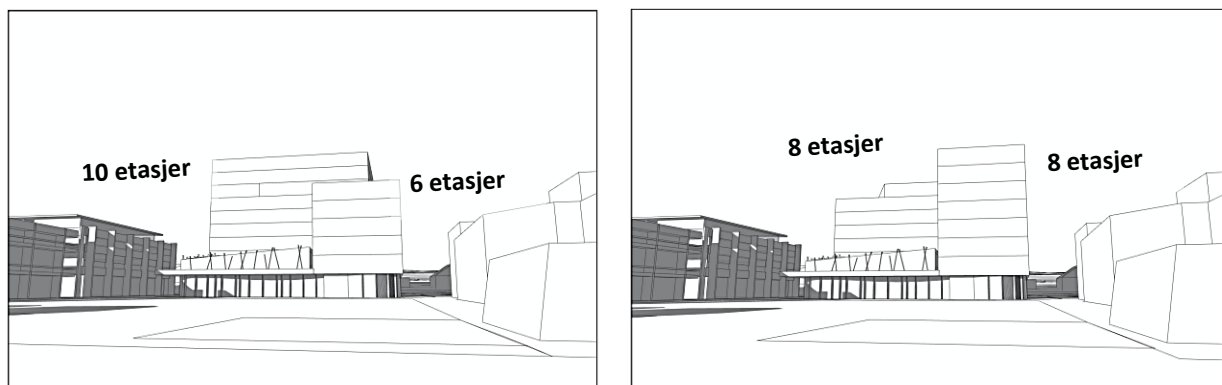


Fig 5. De to alternativene sett fra torget med 6 etasjer mot torget til venstre og 8 etasjer mot torget til høyre.

En annet viktig tema i planarbeidet har vært å se på hvordan hotellet/bygningen skal forholde seg til offentlige areal utenfor og rundt hotellet. Dialogen med forslagsstiller har resultert i bestemmelser som skal ivareta publikumsrettet virksomhet i første etasjen ut mot torget. Som skisseprosjektet ser ut nå så er konferanselokalene lagt mot torget med en lukket vegg innenfor et smalt mingle-areal. Planadministrasjonen vurderer dette som en dårlig løsning og regner med at første etasjen blir revidert ved søknad om rammetillatelse for å tilpasses bestemmelser i planforslaget.

#### Arealer rundt bygningen

Rundt tre sider av bygningen er det kun areal for mye trafikanter (ved Løkkeveien er det fortau, men det er også en gate), og disse blir påvirket av denne utbyggingen. Planadministrasjonen vil gjerne at disse arealer skal få en pen utforming og bidra til offentlige uteområder på sentrum, men det er vanskelig å gi spesifikke utformingskrav da det ikke foreligger noen prosjekt for torget. Planforslaget sendes på høring uten strenge bestemmelser for område GG1-3, med intensjon om videre arbeid med temaet etter eventuelle merknader.

#### Trær innenfor planområdet

Innenfor planområdet så står det i dag trær på to plasser, ved Løkkeveien og ved parkeringsplass P2. Langs Løkkeveien står det i dag 3 rognetrær og ved parkeringsplassen er det 4 store poppeltrær.



Planadministrasjonen vurderer det som svært viktig å bevare den grønnstruktur som finns på sentrum i dag, i stedet for å forsøke erstatte den senere. I bestemmelse 3.2.5 C. er det lagt opp til at det skal plantes nye trær og at poppeltrærne skal fjernes. Med tanke på avstanden mellom utbyggingsformålet for hotellet og området med trær, så anser planadministrasjonen at trærne kan vernes. Planforslaget sendes derfor på høring med bestemmelsen for å høre med Miljø, park og idrett internt ved kommunen om dem har merknader og/eller løsninger for grøntstrukturen. Sentrum har få større trær igjen, og det er derfor viktig å bevare de som står.



Fig 6. På bildet syns både poppeltrær ved parkering P2 og rognetrær langs med Løkkeveien.

#### *Trafikale løsninger og parkering*

Bygningens plassering ved Løkkeveien legger til rette for at trafikk i form av gjester, ansatte og varelevering blir håndtert fra den siden. Det blir adkomst ned i parkeringskjelleren mellom hotellet og Gjensidigegården, der man kjører inn og ut fra Løkkeveien. Etter dialog om vareleveringen så er det landet på at den skal skje i parkeringslommen som skal bygges langs med Løkkeveien. Ellers så legges det opp til gangarealer på tre sider av bygningen. Parkering blir altså lagt til kjelleren og man har valgt å utfordre overordnet plan og legge opp til bestemmelser med lavere krav om parkering. Planadministrasjonen planlegger å se på parkeringskrav på sentrum i forbindelse med ny områderegulering for Alta sentrum, men er nødt til å ta stilling til dette planforslaget før vedtatt områderegulering. Planforslaget sendes derfor på høring med forslagsstillers forslag til parkering for å se om det kommer merknader på temaet. Når det gjelder sykkelparkering så er det ikke spesifisert et krav på antall plasser for gjester i bestemmelsene. Dette er et forhold som bør endres etter offentlig ettersyn, da det er krav om en bedre bestemmelse jamfør krav i overordnet plan.

#### *Risiko og sårbarhetsmessige forhold*

Det er lagd en forenklet ROS-analyse som er vedlagt planbeskrivelsen. Temaer som er tatt opp der er blant annet grunnforhold, trafikkulykker, vind og støy. Det er utført grunnundersøkelser som konkluderer med at sikkerheten mot naturpåkjenninger vurderes som tilfredsstillende for kvartalet, og at den kan bebygges. Når det gjelder trafikken rundt bygningen, så konkluderer planforslaget med å ha valgt trafikk-løsninger som ivaretar trafikksikkerheten på tilfredsstillende vis. Det er ikke lagd en støyutredning i dette planforslaget, noe som skiller planforslaget fra andre på sentrum. Planadministrasjonen krever til vanlig støyutredning når det skal legges opp til boliger på sentrum. Et hotell anses *ifølge retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021* ikke å være støyfølsom bebyggelse og det er derfor

noe som kan vurderes senere i byggesaken. Kvartalet ligger helt innenfor gul, og en liten del innenfor rød, støysone og dette er noe som skal ivaretas ved utbygging.

#### *Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven*

I henhold til naturmangfoldlovens (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er planadministrasjonens foreløpige vurdering at naturmangfold og økosystemer ikke vil bli nevneverdig berørt av planforslaget. En videre vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses derfor ikke relevant i denne saken. For en grundigere begrunnelse henvises det til planbeskrivelsens 5.7.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Kostnader tilknyttet egen bebyggelse og eiendom blir ivaretatt av utbygger. Det er behov for utbyggingsavtale og dette skal varsles av administrasjonen.

#### **Konklusjon**

Planforslaget og tilhørende saksutredning viser kompleksiteten i å tilrettelegge for bygninger på sentrum som er i strid med overordnet plan. Høyde og utforming av aktuell bygningsmasse har betydelige konsekvenser for svært viktige uteområder og andre bygninger på sentrum. Planadministrasjonen vurderer dog at det av samfunnsmessige hensyn er viktig å legge til rette for et nytt hotell på sentrum, til tross for utfordringer med høyde på bygningen, fasader og uteområder.

Administrasjonen vil etter en samlet vurdering anbefale at planforslaget i to alternativ legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

*Alta 13.11.23*

Monica Nielsen  
Ordfører

Silje Ingebrigtsen  
kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik  
avdelingsleder plan

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift*