



Dato: 07.11.2024

Notat

---

## Merknadshefte - offentlig ettersyn av forslag til områdeplan for Lille Skoddevarre boligområde

Planutvalget vedtok i møte den 26.06.23 at forslag til områderegulering for lille Skoddevarre boligområde skulle legges ut til offentlig ettersyn i mint 9 uker. Det har i høringsperioden blitt gjennomført følgende informasjonsmøter som var annonsert:

- 23.08.23- møte med rektor og lærere ved Gakori skole
- 24.08.23 - åpent informasjonsmøte på UiT

Det er i tillegg, etter forespørsel, gjennomført egne informasjonsmøter med følgende instanser:

- 23.08.23 - Alta kommune v/miljø-, park- og idrett samt barn- og unges representant
- 28.08.23 - Alta kommune v/kommunelege og representant for miljørettet helsevern

Det har i løpet av høringsperioden kommet inn flere skriftlige høringsuttalelser. Det har også vært gjennomført flere møter med driverne av gårdsbruket som ligger innenfor planområdet, Andreas Mathilassi og Silje Tangen, hvor de har kommet med konkrete forslag til justeringer/endringer av planforslaget. Nedenfor gis en oppsummering av innkomne høringsuttalelser etterfulgt av administrasjonens kommentarer:

### 1) Statsforvalteren i Troms og Finnmark brev datert 28.06.23

#### a) Formålet med planarbeidet:

Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for etablering av et større boligfelt (500 boenheter) med flere delfelt, tilhørende areal teknisk infrastruktur, barnehage, kontor/forretning/ tjenesteyting på Gakorimyra/Gáhkcorjeaggi og Lille Skoddevarri. Planen skal også ivareta viktige friluftsområder og turdrag, samt myrvern i størst mulig grad. Utbyggingen oppgis også å legge til grunn en strategi om lavest mulige klimagassutslipp. Et viktig premiss for planforslaget er at inntil ny E6 avlastningsvei er bygd til sentrum, tillates kun bygd ut inntil 138/145 boenheter på Lille Skoddevarre. For deler av områdereguleringen kreves det detaljregulering, dette gjelder feltene B1 og BH (felles plankrav), B2, B3, B4, B5 og F/K/T. Kommunen har fremmet to alternative forslag til detaljregulering omtalt som alternativ 1 (138 boenheter) og alternativ 2 (145 boenheter).

#### b) Forhold til overordnet plan:

Området er i hovedsak satt av til bolig i kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2021. Til området er det knyttet et rekkefølgekrav om at det kan etableres inntil 130 boenheter før ny E6 gjennom Alta er

realisert. De deler av området som ligger nærmest E45 og er avsatt til LNFR, ligger i hensynssone for landbruk.

c) Innsigelse:

Statsforvalteren har ansvaret for å samordne uttalelser med innsigelse fra regionale statsetater i Troms og Finnmark. Statsforvalteren skal på gitte vilkår avskjære eventuelle innsigelser. Ingen regionale statsaktører fremmer innsigelser til planforslaget. Behovet for samordning er ikke til stedet i denne saken. Statsforvalteren fremmer innsigelse til reguleringsplanforslaget fordi det er i strid med nasjonale føringer for bevaring av landbruksinteressene.

d) Statsforvalterens samla vurdering av planforslaget:

Vår uttalelse må ses i lys av at arealet ble videreført i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2021. Planforslaget har klare utfordringer for både landbruksinteressene, naturmangfold, friluftsliv, klimagassutslipp og samordna bolig-, areal-, og transportplanlegging. Statsforvalteren ber Alta kommune å prioritere andre områder for regulering og utbygging og ikke vedta utbygging av Lille Skoddevarre. Dersom kommunen velger å gå videre med planforslaget forventer Statsforvalteren at kommunen går videre med alternativ 1, med bakgrunn i landbruksinteressene i planområdet og i tråd med vår innsigelse til planforslaget.

e) Landbruk (Innsigelse):

Statsforvalteren fremmer innsigelse til alternativ 2 med bakgrunn i hensynet til ivaretagelse av landbruket i området. Denne innsigelsen kan løses ved at kommunen ikke vedtar planforslaget, subsidiært vedtar alternativ 1. Planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn med to alternative plankart (med tilhørende bestemmelser). Statsforvalteren forventer at kommunen ivaretar landbruksinteressene i planområdet og går videre med alternativ 1. Dette alternativet er klart bedre for jordvernet og er også i tråd med kommuneplanens arealdel. Vi minner om nytt skjerpa mål for jordvern og ny jordvernstrategi fra 2023. Alternativ 1 vil bidra til en viktig buffer mellom boligområdet og eksisterende landbruksområde. Eksisterende gårdsbruk i området er aktivt med fjøsbygning for melkekyr og kjøttedyr. Planforslag 1 forutsetter at driften videreføres som i dag, med avbøtende tiltak. Planforslag 2 forutsetter at dyreholdet er flyttet vekk fra planområdet, og det åpnes for boligtomter i bufferarealet mot gården. I dette alternativet ønskes også regulert begrensninger i type virksomhet på landbruksjorda. Alternativ 2 fører til sterke drifts- og miljømessige ulemper for eksisterende gårdsbruk og jordarealer, som ligger innenfor landbrukets kjerneområder i Alta, og hensynssone landbruk i kommuneplanens arealdel. I tråd med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og oppdatert jordvernstrategi av 2023, er det et mål å styrke jordvernet og at driften av jordbruksarealene kan opprettholdes.

f) Friluftsliv (Merknad):

Av hensyn til friluftsliv verdier i området er vår vurdering at området ikke bør bygges ut, men ivaretas som et viktig friluftsområde for Altas befolkning. Slik det også fremgår av planforslaget er friluftslivinteressene både i og inntil planområdet store. Det er en variert bruk i området både sommer og vinter med ulike målpunkt og bruksområder. Ut fra konsekvensutredningen er det flere ulike brukergrupper i området. I konsekvensutredningen er samlet vurdering av konsekvens satt til «noe negativ konsekvens». Ut fra beskrivelsen av bruken i området som fremgår av konsekvensutredningen, synes konsekvensen vurdert for lavt i flere av områdene. Vår vurdering av konsekvensutredningen for friluftsliv er at denne ikke tar opp faktum at en ved en full utbygging av området vil få en endring av hele området fra et relativt uberørt område uten særlig lyspåvirkning og tekniske inngrep, til et utbygd boligfelt med teknisk infrastruktur i praksis i hele området. Konsekvensutredningen tar ikke hensyn til dette i fremstillingen av samlet konsekvens. Vi ser kommunen med bakgrunn i friluftslivinteressene gjør avbøtende tiltak som omlegging av skiløype og etablering av utfartsparkering. Vi vurderer dette som positive tiltak, men mener området bør ivaretas som friluftsområde.

g) Klimagassutslipp og naturmangfold (Merknader):

Statsforvalteren har merknad til utbygging av planforslaget i sin helhet. Vår vurdering er at forslaget er i strid med sentrale føringer i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging* og føringer om å unngå nedbygging av karbonrike areal for å begrense klimagassutslipp. Vi ber Alta kommune stoppe planforslaget i sin helhet og prioritere utvikling i andre områder i Alta by, som f.eks. Bossekop.

o Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging:

Statsforvalteren mener Alta kommune bør prioritere utbygging av byen etter et innenfra og ut prinsipp. Dette vil også være i tråd med Alta kommunes kommunedelplan for boligpolitikk 2019- 2031, der en av strategiene for å nå målet om «*at boligbyggingen støtter opp om ønsket by- og stedsutvikling og møter befolkningens behov for boliger*» er å bygge byen innover. Kommunen har større arealer, satt av/regulert til bolig, som i et byutviklings- og klimaperspektiv synes å være hensiktsmessig å prioritere før utbygging av Lille Skoddevarre. Slik det nevnes i planbeskrivelsens kap. 5 Virkinger av planforslaget, 5.1 *By- og stedsutvikling* er kapasiteten for boligfortetting og transformasjon langt fra utnyttet fra Alta sentrum og vestover. Blant annet har kommunen i februar 2023 vedtatt områdeplan for Bossekop sentrum som tilrettelegger for nærmere 1500 boenheter. Kommunen beskriver også et behov for andre typer boliger enn eneboliger i Alta by. Arealforbruket og forbruket av viktige arealer for landbruk, friluftsliv og naturmangfold synes uforholdsmessig stort sett opp mot antall boenheter som planområdet er ment å tåle. Det er i utgangspunktet positivt at kommunen legger opp til en utbygging i området som søker å ivareta kvaliteter i landskapet. Sett sammen med behovet for fortetting, effektiv arealbruk og andre verdier i området, er utbygging av Lille Skoddevarre svært lite bærekraftig. Prioritering av utbygging i Lille Skoddevarre bidrar ikke til å fremme en kompakt by, redusere transportbehovet og i tilstrekkelig grad legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer i tråd med *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging*. Det er også et mål i retningslinjene at potensiale for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør også styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Utbygging av Lille Skoddevarre har jf. konsekvensutredningen av planforslaget, større arealkonflikter og vil også føre til behov for utbygging av infrastruktur. Det vil også gerere ytterligere interntrafikk i Alta by og ikke bidra til reduksjon i denne trafikken med tanke på feltets beliggenhet.

o Nedbygging av karbonrike areal:

Det er positivt at planforslaget har en intensjon om vektlegging av myrvern i området. Gjennom arronderingen i planforslaget søker kommunen å spare en del av de intakte myrområdene for utbygging. Deler av det tidligere større myrområdet Gáhkkojeaggi (Smålomma) er i større eller mindre grad påvirket av menneskelig aktivitet og inngrep. Midt i kjernen av planområdet er det en større del av myrområdet som i dag i mindre grad er berørt av inngrep. Store deler av dette myrområdet er lagt ut til kombinert grønnstrukturformål - naturområde/fordrøyning. Omkringliggende områder er lagt ut til bolig, barnehage og noe til teknisk infrastruktur som veg, lysløype osv. Vår vurdering er at disse myrområdene ikke vil bli bevart i den grad konsekvensutredningen og planbeskrivelsen forutsetter. Vi mener derfor konsekvensen av utbyggingen blir satt for lavt og at en dermed får et feil beslutningsgrunnlag. Dette har påvirkning både for hvordan en vurderer konsekvensene for naturmangfold i området (trua arter tilknyttet myr; storspove og heilo) og beregning av karbonutslippet i forbindelse med arealforbruket.

o Naturmangfold:

Området er et funksjonsområde for trua arter og har dermed svært stor verdi for naturmangfold. Planforslaget kommer i konflikt med leveområdet for trua arter og er dermed å anse som et område av nasjonal/svært viktig regional verdi, jf. rundskriv T-2/16 *Nasjonale og*

*vesentlige nasjonale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.* Statsforvalterens vurdering er at planområdet må ivaretas for som et svært viktig område for naturmangfold. Som vi skriver over om myr i planområdet, mener vi konsekvensutredningen for naturmangfold ikke vurderer påvirkningen for funksjonsområdet for storspove (EN – sterkt truet) og heilo (NT-nær truet) rett. Verdivurderingen av området for naturmangfold er satt til «svært stor», som er den høyeste rangeringen et område kan få i konsekvensutredningssammenheng. I vurderingen av tiltakets påvirkning på naturmangfoldet vurderes denne til «noe forringet». Dette gir en samlet konsekvensgrad på minus 2, jf. SVV håndbok V712. Statsforvalteren mener påvirkningen settes for lavt for disse trua/nær trua artene. Vi mener det er svært stor sannsynlighet for at myrområdet som ligger mellom boligområdene blir så sterkt forringet, at det på sikt trolig ikke lenger vil være en myr og vil føre til en større påvirkning på funksjonsområdet enn det konsekvensutredningen tar høyde for. I konsekvensutredningen for naturmangfold er det beskrevet avbøtende tiltak. Et av disse er at anleggsperioden må tilpasses hekketiden til særlig heilo og storspove som hekker i myr. Vi ber om at dette sikres i planbestemmelsene gjennom føringer for anleggsperioden som hindrer oppstart av byggearbeid i perioden mai til første halvdel av august. Med bakgrunn i hensynet til naturmangfold og myr ber vi om at det også settes rekkefølgekrav knyttet til videre regulering av B5 i planbestemmelsene. Vi anbefaler at det blir stilt krav om at feltene B1, B2 og B3 skal bygges ut før etablering av felt B5. Dette vil kunne føre til en gradvis utvikling av området som kan gi lenger tid før de kanskje antatt viktigste delene av funksjonsområdet for berørte trua arter blir bygd ut. Samtidig vil dette kunne gi rom for en gradvis tilpasning for disse artene.

h) Planbestemmelser (Merknad):

- 3.1.3 Føringer for detaljregulering av felt F/K/T (forretning/kontor/off. eller privat tjenesteyting): Slik bestemmelsen er formulert legger det føringer som kan tillate inntil 7500 m<sup>2</sup> forretning innenfor området. Statsforvalterens vurdering er at dette ikke vil være i tråd med nasjonale føringer for klimaområdet og *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging*. Det vil være svært uheldig for Alta som by å tillate for store arealer til forretning og evt. også kontor i et nytt område. Statsforvalteren vil vurdere en eventuell detaljregulering på dette området og vil vurdere å fremme innsigelse til større forretnings- og kontoretableringer innenfor planområdet. Vi ber om at det allerede nå legges inn føringer i bestemmelsene som sikrer at det kun etableres f.eks. dagligvareforretning mv. for å dekke behovet i bydelen i området. Dette vil gi størst forutsigbarhet for videre detaljregulering. Eventuelt ber vi om at det legges føringer i retningslinjene for videre detaljregulering.

i) Plankart (Merknad):

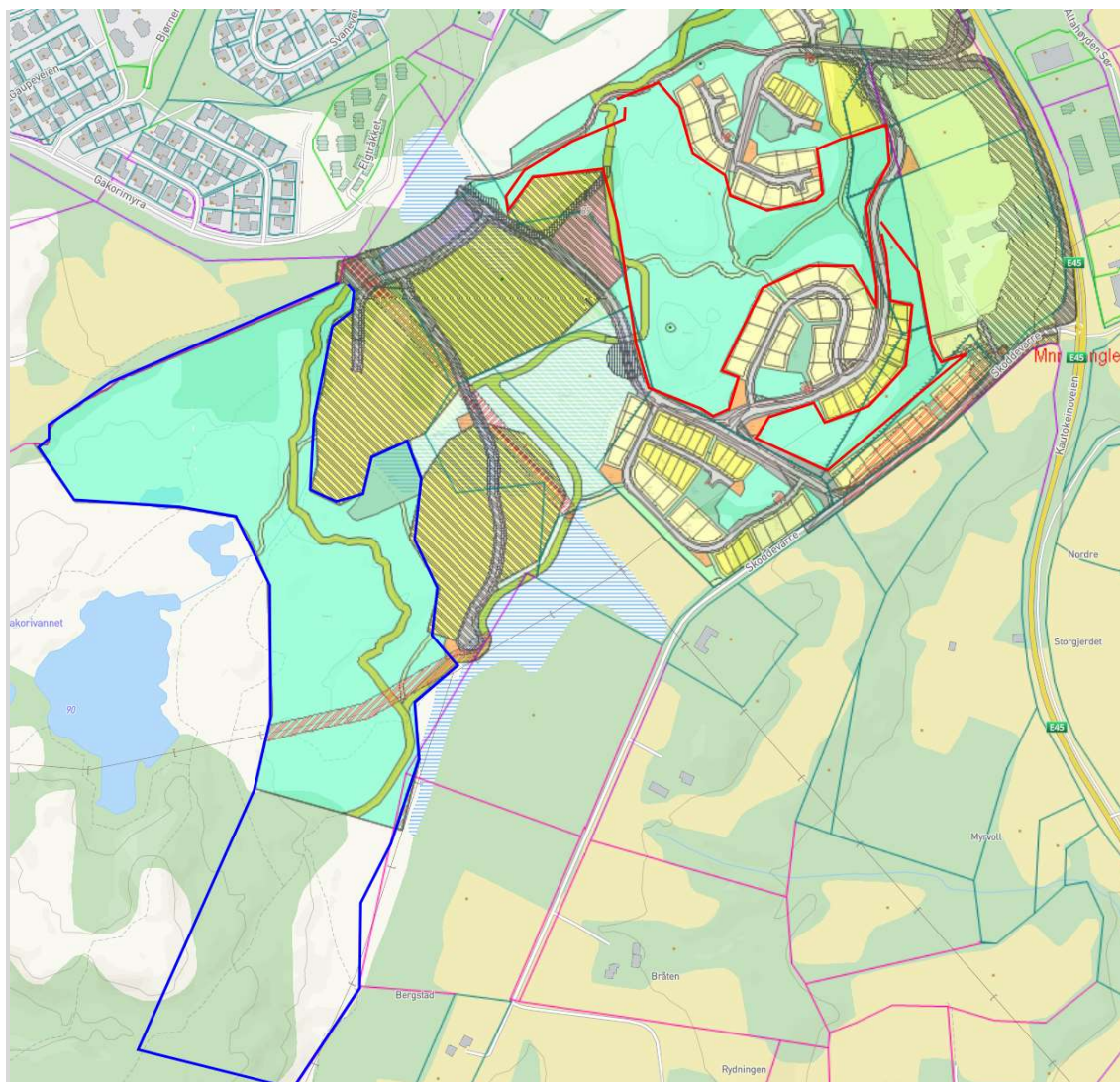
- Fra felt BF4/BF3 bør det reguleres inn og sikres opparbeidelse av en snarveg rett nordover og inn på GS2.

**Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Tas til orientering (kun informasjon)
- b) Tas til orientering (kun informasjon)
- c) Innsigelsen anbefales etterkommet og det anbefales ikke å gå videre med planalternativ 2.
- d) Se kommentar over.
- e) Det ble gjennomført et egen sonderingsmøte med Statsforvalteren (SF) omkring innsigelsen den 28. Mai for å få et signal på hvorvidt det kunne være mulig for SF å trekke innsigelsen dersom det ble gjort justeringer av planalternativ 2. I møtet ga planadministrasjonen SF en grundig orientering omkring bakgrunnen og prosessene som ligger til de to planalternativene. SF ga ingen

tilbakemelding i møtet, men lovte å gi en tilbakemelding når saken var drøftet internt. I mail datert 21.06.24 svarer SF v/Hans Kristian Rønningen følgende: «Statsforvalteren har på nytt sett på denne saken internt, i planseksjonen og med vår landbruksavdeling i embetet og har kommet frem til følgende: Statsforvalteren holder fast ved vår innsigelse til alternativ 2, jf. vår uttalelse datert 29.9.2023, og ser ikke at avbøtende tiltak vil endre på vår konklusjon i saken. Dersom det er ønskelig med flere boligtomter inn i planområdet må det ses på andre former for bedre utnytting av planområdet». Med bakgrunn i svaret fra SF fremmet planadministrasjonen en egen sak til Planutvalget hvor man ba om et politisk signal på hvorvidt innsigelsen anbefales tatt til følge eller ikke. Planutvalget fattet den 04.09.24 følgende vedtak (sak 41/2024): «Planutvalget anbefaler at man tar innsigelsen fra Statsforvalteren til følge og ikke går videre med formelle innsigelsesdrøftinger knyttet til planalternativ 2. Planalternativ 1 anbefales revidert som omtalt i saksfremlegget og forutsettes fremmet til fornyet (2. gangs) førstegangsbehandling (offentlig ettersyn) så snart nødvendige justeringer av plandokumentene er gjennomført». Med bakgrunn i vedtaket fremmes det reviderte planforslaget nå kun med et alternativ (alternativ 1). Innsigelsen fra SF vurderes med dette å være imøtekommet og planadministrasjonen forventer derfor at SF i forbindelse med fornyet ettersyn av planforslaget vil trekke innsigelsen.

- f) Friluftsliv: Ved etablering av et nytt boligområde med slik en størrelse innenfor bygrensa er det ikke til å unngå et friluftsinnteressene blir noe negativt berørt. Planadministrasjonen mener imidlertid at planforslaget ivaretar disse interessene på en akseptabel måte. Vi registrerer blant annet at kommunens egen avdeling for miljø-, park og idrett, som er kommunal myndighet for dette fagfeltet og ansvarlig for kommunal tilrettelegging av friluftsområder, er godt fornøyd med planforslaget og de foreslåtte «plangrepene» som foreslås med unntak av vintersykling (fatbike), jfr. egen kommentar. Det er i planforslaget gjort flere overordnede «grep» for å ivareta friluftsinnteressene på en best mulig måte. Blant annet er boligområdets avgrensning mot vest redusert med hele 238 dekar i forhold til det kommuneplanen åpner for, noe som er gjort ut fra friluftshensyn for å sikre en god «buffer» mot Gakorivannet som er svært mye brukt av byens befolkning, spesielt i sommerhalvåret. For å sikre friluftskvalitetene rundt Gakorivann foreslås det i de reviderte planbestemmelsene lagt i følgende nye punkt (3.1.2 B) for å sikre at disse hensynene blir ivaretatt: «Ved første detaljregulering av feltene, skal det som del av planarbeidet utarbeides en tematisk plan for hvordan Gakorivannet og omkringliggende friluftslivsområde skal utvikles, tilrettelegges og forvaltes for framtidig bruk for allmennheten». Videre har man lagt stor vekt på å sikre etablerte lysløypetraseer og forhindre unødvendige krysninger av kjøreveier/g-s-veier. Innenfor den østlige delen av planområdet som i betydelig grad består av eksponert berg i dagen og som benyttes mye som turområde, er det regulert en mye lavere utnyttingsgrad for ny bebyggelse nettopp for å sikre bevaring av viktige grønnsrukturer/utsiktspunkt og gangtraseer/stier, se kartutsnitt neste side.



*Illustrasjon som viser areal (238 dekar) øst for Gakorivann (angitt med blå skravur) som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål, men som i områdeplanen for Bossekop foreslås regulert til grønnstruktur eller tatt ut av planområdet. Verdifulle friluftsområder regulert til grønnstruktur innenfor planområdets østre del er angitt med røde linjer.*

g) **Klimagassutslipp og naturmangfold:** Planadministrasjonen vil innledningsvis bemerke at det ikke er tilfeldig at lille Skoddevarre nå reguleres som boligområde. Området ble første gang avsatt til boligformål i 2004 og har senere blitt utvidet i forbindelse med senere revisjoner av kommuneplanen. Valget av lille Skoddevarre som fremtidig boligområde er et resultat av omfattende planprosesser og fremforhandlet som et kompromiss mellom en lang rekke ulike arealbruksinteresser innenfor bygrensa (kulturminner, landbruk, friluftsliv m.m.). Statsforvalteren har selv hatt en sentral rolle i prosessene rundt de tidligere innsigelsesdrøftingene som ligger til grunn for at området er avsatt i kommuneplanen. At Statsforvalteren går såpass sterkt imot et planforslag som etter planmyndighetens vurdering er i tråd med nylig revidert kommuneplan og boligbyggeprogram er derfor overraskende.

Når det gjelder forholdet til samordnet areal- og transportplanlegging vurderes det at planforslaget tilrettelegger for gode løsninger som ivaretar intensjonene og føringene som ligger i kommuneplanens arealdel. De trafikale løsningene vurderes å være godt tilpasset det fremtidige planlagte vegnettet i Alta herunder ny avlastningsvei og det er lagt stor vekt på å etablere løsninger som bidrar til å stimulere til økt bruk sykkel og gange samt bruk av kollektive

transportmidler (buss). Videre foreslås det i tilknytning til planområdet etablert bydelsfunksjoner (nærbutikk, grendehus m.m.) som bidrar til å redusere personbiltrafikken.

Rambøll som har utarbeidet konsekvensutredningen tilknyttet naturmangfold har blitt forelagt Statsforvalterens uttalelse og skriver i mail datert 19.11.24 følgende: «*KU-en som ble utarbeidet av Rambøll i 2021 følger SVV sin veileder V712. Denne er nokså lik Miljødirektoratets veileder for KU M-1941 og innebærer blant annet verdisetting av delområder/planområdet, samt vurdering av påvirkning av delområder og samlet konsekvensgrad. Det er ikke nevnt noe sted i KU-en at myra eller andre områder innenfor planområdet er tatt ut som delområde. Hele planområdet er tilsynelatende tatt ut som ett delområde basert på registreringer av rødlistearter i Artsdatabanken (hare, gaupe, storspove, heilo). Ettersom myra er et enhetlig område som støtter egne økologiske funksjoner i forhold til øvrige deler av planområdet (f.eks. områder med bart fjell), kunne det med fordel blitt tatt ut som delområde, med grunnlag i registreringskategorien arter og deres funksjonsområder jf. veilederen (Tabell 6-22). Myra kan deles opp i to grove områder - ett område i nord som er sterkt påvirket av menneskelig aktivitet (grøfting/drenering) i nord, og ett område i sør som bærer et langt mer naturlig preg (basert på flybilder). Planområdet (og dermed myra) gis svært stor verdi som funksjonsområde for sterkt truede arter grunnet registreringer av de ovennevnte rødlisteartene. Dette er jeg enig i. Tiltaket legger imidlertid opp til at så å si helheten av den mindre verdifulle myra i nord går tapt til fordel for boliger og infrastruktur. Den mer intakte myra i sør vil også bli påvirket av arealbeslag, da spesielt i vest og nord hvor det vil bygges boliger og vei. Det kommer ikke fram av KU-en om det er planlagt noen avbøtende tiltak for å ivareta myras verdi som funksjonsområde for sårbare fuglearter. Uansett vil utbygging av boliger og vei/infrastruktur bidra til en betydelig økning av menneskelig aktivitet i nærheten av resterende myrareal, som vil sannsynligvis svekke områdets funksjon som hekkeområde for blant annet heilo og storspove. I Multiconsult sin rapport anbefalte hensynssoner for sårbare arter av fugl oppgis følgende avstander for storspove: 250 m ved bakkearbeid, 50 m ved terrengtransport eller ferdsel til fots. Heilo er ikke omtalt i rapporten, men arten tyvjo vil kunne være representativ for arten. For tyvjo oppgis følgende avstander: 500 m ved bakkearbeid, 250 m ved terrengtransport eller ferdsel til fots. Ser man på myra som ett delområde vil et så omfattende inngrep etter min vurdering medføre påvirkningsgraden forringet jf. veilederen (Tabell 6.24): det vil splitte opp og/eller forringe arealer slik at **«funksjoner reduseres»**. Min vurdering er riktignok at et så omfattende inngrep ikke er forenelig med at **«vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad»**, jf. påvirkningsgraden noe forringet som tilegnes myra/planområdet i KU-en. Dette gjelder da spesielt for heilo. Dermed blir påvirkningsgraden og konsekvensgraden for myra som funksjonsområde for de registrerte rødlisteartene etter min vurdering hhv. forringet og alvorlig miljøskade (---). Siden det ikke er tatt ut noen delområder i KU-en kan det være at påvirkningsgraden noe forringet ble valgt fordi påvirkningen av tiltaket ble vurdert for hele planområdet samlet - det vil si at noen områder som ikke blir berørt at tiltaket gjorde at (samlet) konsekvensgrad i praksis «vannet ned» påvirkningsgraden på kun myra». Planmyndigheten er av den oppfatning at metodebruken som ligger til grunn for utført konsekvensutredning er i tråd med kriteriene som lå til grunn for vedtatt planprogram for planprosessen på det tidspunkt dette ble vedtatt. Rapporten som er laget vurderes å danne et tilfredsstillende beslutningsgrunnlag for å vurdere hvorvidt deler av myra skal kunne tillates bygd ut som foreslått i planforslaget eller ikke. Dersom Statsforvalteren er av den oppfatning av beslutningsgrunnlaget er mangelfullt burde man fremmet innsigelse til denne siden av planforslaget, noe man ikke har valgt å gjøre (kun merknad).*

Når det gjelder Statsforvalterens forslag til justeringer av planforslaget er planmyndigheten enige i punktet om at det bør stilles krav til om at byggeområdene B1, B2 og B3 skal bygges ut/reguleres før byggeområdene B4 og B5 anbefales etterkommet og er lagt inn i planbestemmelsene.

Forslaget om å legge føringer for anleggsperioden som hindrer oppstart av byggearbeid i perioden Mai til første halvdel av August vil ha begrenset verdi vurderes å være svært vanskelig å etterleve. Anleggssesongen i Finnmark er svært kort og en slik bestemmelse vil i praksis innebære at hele feltet må bygges ut i en periode hvor det er tele i bakken, noe som vil komplisere og fordyre utbyggingen. Dette forslaget anbefales derfor ikke etterkommet.

h) Det foreslås gjort følgende endringer i bestemmelsene for det aktuelle området:

- Det tas inn en bestemmelse som begrenser maksimal størrelse på dagligvarebutikk til 3000 m<sup>2</sup>. Dette er i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel for å sikre at nærbutikker i ulike bydeler av Alta ikke blir for store.
- Kontor tas ut som tillat formål, da dette er en funksjon som primært ønskes etablert innenfor et av de tre etablerte sentrumsområdene i Alta.

Områdets sentrale beliggenhet med gode atkomstforhold tilsier at det vil kunne egne seg til ulike typer offentlig- og privat tjenesteyting eksempelvis: treningscenter, samlingslokale/grendehus, fysioterapi/legesenter etc. Endelig detaljering forutsettes avklart på detaljplannivå. Arealet kunne teoretisk vært benyttet til boligformål, men er omgitt av trafikkerte veier på alle kanter og egner seg derfor dårlig til støyfølsomme arealbruksformål.

i) Det foreslås i revidert plankart å etablere en ny offentlig turvei/snarvei (o\_TV12) som forbinder boligområdene BF3-4 med o\_GS2.

## 2) Troms og Finnmark fylkeskommune, brev datert 04.09.23.23

- a) Medvirkning: Planen legger opp til boligbygging. Barn og unges interesser blir derfor viktig. Vi savner en beskrivelse av medvirkningsprosessen i forhold til barn og unge. Vi vil påpeke at barn og unge, ungdomspanel, barne- og ungdommens kommunestyre eller ungdomsråd er høringsinstanser når planforslag legges ut til offentlig ettersyn jf. PBL § 5-2.
- b) Plan for uterom: Vi anbefaler at utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget. Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene. Uteromsplanen kan gjøres juridisk bindende i bestemmelsene til reguleringsplanen jfr. PBL§12-7 pkt. 5. I planforslaget må det også beskrives hvordan det skal legges opp gode koblinger mellom boligområdet ut mot friluftsområdet og skiløypa.
- c) Aktsomhetsplikten: Planområdet er sjekket mot våre arkiver og ut fra vår faglige vurdering av området. Så langt vi kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente, automatisk freda kulturminner. Den generelle aktsomhet- og meldeplikten, må fremgå av planens dokumenter: Dersom det i løpet av arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes umiddelbart. Både tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for at dette pålegget blir fulgt opp jf. lov om kulturminner av 1978 § 8, andre ledd.
- d) Kulturminner: For uttalelse om samiske kulturminner viser vi til eget brev fra Sametinget.

### Planadministrasjonens kommentarer:

- a) Med tanke på medvirkning fra barn og unge er det gjennomført særskilte informasjonsmøter med barn- og unges representant og lærerkollegiet ved Gakori skole, som er den største barneskolen i nærområdet.
- b) Det er i tilknytning til planforslaget utarbeidet en egen illustrasjonsplan for landskapsplan (vedlegg 4a/4b) i tillegg til en egen 3D modell som på en god måte synliggjør fremkommeligheten

og orienterbarheten knyttet til planens uterom. Det vurderes ikke å være behov for ytterligere dokumentasjon i denne fasen.

- d) Foreslått ordlyd knyttet til aktsomhetsplikt foreslås lagt inn som et nytt punkt 2.3 i planens bestemmelser.
- d) Tas til orientering.

### 3) Statens vegvesen, brev datert 05.09.23

- a) Planarbeidet berører våre interesser både som vegeier og forvalter av E45, og som sektormyndighet for vegtransporten. Som sektormyndighet er vi tillagt et generelt ansvar for å ivareta trafiksikkerheten og framkommeligheten i transportsystemet uavhengig av hvem som er vegeier.
- b) Vi opplever planforslaget som nå er lagt frem som informativt og godt gjennomarbeidet. Planforslaget fremmes med to alternativer, hvor første byggetrinn består inntil 138 (vs. 145 alt. 2) boliger med adkomst i etablering av en ny rundkjøring fra E45 Altahøyden. Forskjellen mellom alternativene er drift eller ikke videre drift på Mathilassi gård og utgjør inntil 7 eneboligtomter.
- c) Med frafall av innsigelsen fra Statens vegvesen ble det satt rekkefølgekrav at antall boenheter ikke skulle overstige 130 før ny avlastningsvei er realisert. I planforslaget foreslår man inntil 145 (138) boenheter. Kommunen vurderer dette som ett mindre avvik som ikke vil medføre nevneverdige trafikale konsekvenser, Statens vegvesen er enig i denne vurderingen.
- d) Når det gjelder trafiksikkerheten og tilrettelegging for gående og syklende syns vi planforslaget ivaretar de myke trafikantene på en god og tilfredsstillende måte. Vi forutsetter ellers at trafiksikkerheten innenfor området ivaretas på en tilfredsstillende måte. Økt bruk av eksisterende boligveger, framføring av nye interne veger og gang- og sykkelveger i planområdet, må planlegges ut fra en trafiksikkerhetsvurdering i detaljreguleringene.
- e) Det planlegges en del kollektivfelt i området, kommunen bør vurdere om det også kan være behov for kollektivfelt i enden av KV6.
- f) Flere av snø deponiene tenkes etablert ved kryss, ASB4 – ASB7 – ASB8. Det er en løsning Statens vegvesen er negativ til, erfaringsvis vil disse komme i konflikt med siktkrav i kryss. Siktkrav i forhold til g/s må også tegnes inn slik at man sikrer myke trafikanters ferdsel langs fortau og gang-/sykkelveger.
- g) Det å sikre gode snarvei traser også internt i feltene vil øke bruk av sykkel og gange, fra enden av KV12 bør det også vurderes etablert snarveg inn mot GS2.
- h) For Statens vegvesen er det viktig med bakgrunn i trafiksikkerhet at antall avkjørsler mot riks- og europaveger reduseres. Vi ber derfor om at rekkefølgebestemmelsene endres til følgende: Før det gis igangsettingstillatelse til feltene BF7-11 og BK2 skal også kjørevei KV3 og KV6 være etablert og dagens kryss mot E45 må stenges for alminnelig trafikk. Vi mener det er viktig at eksisterende og den nye trafikken på Skoddevarreieien ledes inn mot den nye rundkjøringen tidligst mulig.
- i) Vi minner om at før arbeidet med etableringen av ny rundkjøring på E45 kan starte, skal det være signert en gjennomføringsavtale om tiltak på europavegen med Statens vegvesen.
- j) Vi har ellers ingen andre merknader til høringen.

#### Planadministrasjonens kommentarer:

- a) Tas til orientering.
- b) Tas til orientering.
- c) Tas til orientering.
- d) Tas til orientering.
- e) Avstand fra østligste tomt i BF17 til KH4 langs fortau vurderes som akseptabel (ca. 350 m). Flere kantstopp vurderes da ikke å være nødvendig.
- f) Siktkrav tilknyttet snedeponiene er vurdert av plankonsulent og frisktlinjer er angitt på revidert plankart.
- g) Det foreslås i revidert plankart å etablere en ny offentlig turvei/snarvei (o\_TV12) som forbinder boligområdene BF3-4 med o\_GS2.

- h) I revidert plankart er KV3 og KV4 splittet da midl. snuplass for buss utgår. Muligheten for trinnvis utbygging i bestemmelsene anbefales opprettholdt. SVVs skisserte behov for å stenge Skoddevarre mot E45 virker overdrevet. Å knytte stenging til tidspunkt for mulig kjøring til Altahøyden via KV3 er fornuftig, dette foreslås justert i rev. bestemmelser.
- i) Tas til orientering, dette forutsettes fulgt opp før opparbeidelse igangsettes.
- j) Tas til orientering

#### 4) NVE, brev datert 21.08.23

- a) **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. Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.
- b) **Kommunens ansvar** NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

##### Planadministrasjonens kommentarer:

- a) Tas til orientering.
- b) Tas til orientering. Det er i tilknytning til planforslaget utarbeidet en egen ROS-analyse hvor det er redegjort nærmere for potensielt uønskede hendelser knyttet til flom, skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg. Det er i tillegg utarbeidet en egen geoteknisk rapport som dokumenterer byggegrunnens stabilitet samt en egen VAO-plan som beskriver hvordan overvannet fra planområdet skal håndteres.

#### 5) Mattilsynet, brev datert 19.09.23

Viser til områdeplan hvor høringsfristen dessverre er gått ut. Mattilsynet har sett gjennom det som er vårt område i dette tilfellet, nemlig drikkevann. Vi har også pratet med saksbehandler Reidar Andre Olsen i Alta kommune. Drikkevannet skal hentes fra hovedvannkilden til Alta by, og VAO rammeplan er grundig gjennomført. Dette ser veldig bra ut, og Mattilsynet har ingen innvendinger ut over det.

##### Planadministrasjonens kommentarer:

Innspillet tas til orientering

#### 6) Avinor, brev datert 29.08.23

Avinor har ingen merknader til planforslaget.

##### Planadministrasjonens kommentarer:

Tas til orientering.

## 7) Alta kommune v/ miljø-, park og idrett, brev datert 04.09.23

- a) **Klima:** Kommunene har en viktig rolle for å bidra til reduksjon i utslipp av klimagasser. I fagnotat for klima og fagnotat for energi som begge er utarbeidet til denne reguleringsplanen pekes det på tiltak som kan bidra til å redusere klimagassutslippene i Alta kommune. Tiltakene som foreslås er relativt uprøvde i Nord Norge, men vil likevel være viktige i fremtidens energi og klimaløsninger. For å gjøre vårt bidrag til å nå klimamålene som Norge har forpliktet seg til mener vi det er viktig at kommunen, i en så stor utbygging, sikrer at det gjøres tiltak for energi og klimautslipp/ sirkulærøkonomi slik det foreslås i fagnotatene.
- b) **Friluftsliv:** MPI har vært involvert i prosessen med planarbeidet og mener hensynet til friluftsliv blir ivaretatt på en god måte. En viktig brukergruppe som er blitt litt glemt i planarbeidet er vintersyklistene. Frivillige trækker mange fine fatbikeløyper innenfor reguleringsplanens område. Disse løypene har mange brukere og kan sees på Strava (<https://www.strava.com/heatmap#14.49/23.21388/69.94344/hot/ride>). Dersom de mange syklistene ikke får en god trasse er det stor mulighet for at de i stedet tar i bruk skiløypa for å komme seg oppover Altadalen. Det er ikke ønskelig med syklist og gående i skiløypene. Reguleringsplanen bør inneholde en fatbike trase slik at man sikrer gode forhold for vintersykling i området.

### **Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Innspillet tas til orientering. Det er i planens bestemmelser stilt krav om tilrettelegging for vannbåren varme for BK1-6 og BB1 (kons. beb. 1. trinn) jfr. punkt 4.1.1.F. Det er også stilt særskilte krav til at myr innenfor KG1-4 skal bevares (punkt 4.3.4) samt at dyrbar jord som må fjernes skal bevares til landbruksformål (7.2.1.d). I planens formålsbestemmelse heter det at utbyggingen skal legge til grunn en strategi om lavest mulige klimagassutslipp. Kommunen vil i forkant av utbyggingen vurdere å gjennomføre et forprosjekt for å konkretisere anbefalingene i Rambølls fagnotater.
- b) Det er gjennomført et eget møte med MPI og Bjørn Micahelsen (*se egen uttalelse*) for å se hvilke tilpasninger man bør gjøre for bedre å ta hensyn til vintersyklistene. Det er gjennomført en befaring hvorpå de to aktørene i felleskap har tegnet inn forslag til en ny vintertrase for sykkel med tilhørende bestemmelser. Det foreslås i revidert plankart tegnet inn en ny/egen trase for vintersykling og at denne angis som en hensynssone H530\_1 med egne bestemmelser knyttet til vilkår for utforming.

## 8) Alta kommune/ kommunalteknikk, brev datert 11.09.23

- a) Fra snødeponi o\_AS4 må avrenning sikres i detaljprosjektering.
- b) Påslippskrav for overvann er normalt 2 l/s pr dekar. Det bør gjøres en særskilt vurdering i detaljplanleggingen om dette skal gjelde for den enkelte boligtomt eller om det er mulig å nyttiggjøre seg av naturlige forsengkninger, grøfter o.l. slik VAO planen foreslår.
- c) o\_KV4 har ikke snuplass.

### **Forslagsstillers kommentarer:**

- a) Dette forutsettes ivaretatt i forbindelse med detaljprosjektering/rammesøknad for teknisk infrastruktur.
- b) Innspillet tas til orientering. Dette forutsettes vurdert/avklart i den kommende detaljprosjektering av feltets VVA anlegg.
- c) Inntegning av snuplass forutsettes avklart i forbindelse med at det skal utarbeides detaljplan for det aktuelle området. Det gir liten mening å detaljvklare dette på det nåværende tidspunkt.

**9) Alta kommune v/ jord og skogbruk, brev datert 01.09.23**

- a) Vi ønsker å knytte noen kommentarer til punkt 3.4.4 i planbeskrivelsen og punkt 4.4.1 i planbestemmelsen. I punkt 3.4.4 forutsettes det at dyreholdet er flyttet vekk fra området. Etter vårt syn må det stå bonden fritt hvordan han ønsker å benytte sine landbruksarealer i jordbruksammenheng. Boligområdet må akseptere at det ligger aktive gårdsbruk tett inntil området. Slik er det flere steder i kommunen, uten at gårdbrukere er pålagt lignende restriksjoner. Eventuelle utfordringer som kan oppstå som følge av slik nærhet, kan blant annet løses ved opprettelse av bufferareal til gården. I punkt 4.4.1 som presiserer 3.4.4, er det foreslått å innføre begrensninger for bruk av landbruksarealer i området ved at det ikke tillates å oppføre bygninger i tilknytning til dyreholdet, samt bestemmelser om støy og lukt. Vi gjør oppmerksom på at landbruksvirksomhet nesten alltid vil medføre noe støy og lukt i forbindelse med nødvendige tiltak for drift av arealet. Slik drift innebærer for eksempel spredning av kumøkk og kjøring av traktor på ugunstige tider av døgnet, spesielt i våronn. Gårdbrukere som har produksjonsdyr, vil også kunne ha behov for oppføring av enkelte mindre bygg for lagring eller andre formål knyttet direkte til dyreholdet. Begrensninger beskrevet i punkt 4.4.1 vil etter vårt syn vesentlig forringe områdets verdi for den aktuelle jordbrukeren, og medføre ikke-ubetydelige ulemper for hans drift. På bakgrunn av ovennevnte vurdering foreslår landbrukskontoret at punkt 4.4.1 i planbestemmelsen fjernes, og at punkt 3.4.4 i planbeskrivelsen presiseres slik at forutsetning om å føre dyr ut av området som vilkår for reguleringen, samt begrensninger mht. støy og lukt mv., sløyfes.

**Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Innspillene omhandler i sin helhet planalternativ 2 som anbefales forkastet. Innspillet kommenteres derfor ikke nærmere.

**10) Alta kommune v/barn og unges representant, brev datert 04.09.23**

- a) Generelt sett tror jeg dette er en god plan for barn og unge, der det er tatt hensyn til snarveger, blågrønne områder og godt plasserte lekeplasser.
- b) Det er veldig bra at det legges et belte med blågrønnstruktur rundt Gakorivann. Med den tilretteleggingen som er gjort der, og så populært området er både sommer og vinter, er det viktig at det ikke kommer boliger nært.
- c) Byløypa er en viktig transport veg og viktig for fysisk aktivitet. Alle kryssinger av veg og brøytede gang/sykkelveger er en ulempe. Mange ganger må man ta av seg skiene for å krysse en veg som er brøytet/strødd om vinteren. Hvis det er muligheter for planfri kryssing, i hvert fall for de største vegene, er det en stor fordel.
- d) Det er bra at det er lagt opp til bra nett av snarveger. Viktig for barn og unge å komme seg på sykkel og beina til andre boliger og til friluftsområder. Om sommeren er Gakorivann veldig populært og om vinteren er det skileikområder og skiløyper.
- e) Det går også flere etablerte sykkelløyper og fatbikeløyper i området. Det er ikke ønskelig med for mye blanding av ski og sykkel. Spesielt for barn så kan det være utfordrende å med mye sykkelspor i skiløypa. Så god kontakt med sykkelmiljøet er en fordel for å kunne ha lure løsninger, om hvor disse stiene kan gå. Det å ha gode muligheter for sykling så nært bebyggelsen er viktig for barn/unge som da ikke trenger transport.
- f) Det er viktig at det lages tilbud for de barn/unge som har mer urbane/andre interesser. Det kan være rulle/skate park, klatreområder, basketball, sosiale møteplasser. Det kan være elementer i nærlekeplassene og større anlegg i grendelekeplass.
- g) Det er viktig å følge kommunens norm for lekeplasser.

**Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Tas til orientering.
- b) Tas til orientering. Det er gjort et bevisst valg tidlig i planprosessen om at det er svært viktig å sikre en god og romslig buffersone rundt Gakorivannet. Med bakgrunn i dette er det regulert inn en bred grønnstruktursone mellom vannet og den fremtidige bebyggelsen.

- c) Dette forholdet har vært drøftet grundig med barn- og unges representant og kommunens avdeling for miljø-, park- og idrett. Det er stilt krav til etablering av skibru over samleveg o\_KV3 på det tidspunkt denne veien skal etableres (inngår ikke i første byggetrinn).
- d) Tas til orientering.
- e) Dette er kommentert særskilt i forbindelse med høringsuttalelse fra kommunens avdeling for miljø-, park og idrett samt Bjørn Michelsen.
- f) Dette forutsettes ivaretatt i forbindelse med detaljplanlegging/prosjektering av de ulike lekeområdene.
- g) Administrasjonen er enig i det og forutsetter at kommunens norm legges til grunn når lekeplassene skal bygges (ivaretas i byggesak).

## 11) Alta kommune v/ helse og sosialadministrasjonen, brev datert 04.09.23

- a) Generelt: Den foreslåtte planen er et stort inngrep i mye uberørt natur, området er mye brukt som turområde, da det er lett tilgjengelig for mange. Generelt anses det som viktig at allmennheten gis tilgang til utfartsterrenget i Gakori, både Lille Skoddevarre og området mot Gakorivannet. Vi støtter viktigheten av at viktige friluftsområder og turdrag samt myr, i størst mulig grad skal vernes om. Områdeplanen som helhet er avhengig av at avlastningsveien realiseres. Det er uavklart om og eventuelt når det blir noen realisering av avlastningsveien, noe som vanskeliggjør å gjøre en vurdering av helhetsspektivet.
- b) Gårdsdrift (to alternativ):
  - ✓ Det er lagt frem to alternative løsninger, som særlig omhandler videreføring eller avvikling av et større gårdsbruk innenfor planområdet. Alternativ 1 med videreføring av landbruksdrifta samt bufferareal vest for gården for å forebygge nærulempen mellom boliger og aktivt jordbruk, samt bygging av kulvert. Alternativ 2 hvor beitedyr er flyttet vekk fra området, mens jord til forproduksjon og landbruksbygninger skal være i området.
  - ✓ Å ha et landbruksområde i nær avstand til et større boligområde vil ha et potensiale for konflikter, spesielt støy og lukt (bruk av maskiner, hold av dyr, spredning av husdyrgjødsel mv). På en annen side kan landbruket bidra til positive opplevelser med at man ser dyr på beite i nærheten av egen bolig. Vi har ikke vurdert de to alternativene opp mot hverandre, men gjør oppmerksom på at dersom alternativ 2 iverksettes, så må man påregne noe støy og lukt til omgivelsene i perioder av året, spesielt ved forproduksjon.
  - ✓ I planbestemmelsene for planalternativ 2, punkt 4.4.1, er det følgende ordlyd: «*Virksomhet av permanent/regelmessig karakter skal ikke være til sjenanse for boligbebyggelse i form av støy, lukt eller lysforurensning mv.*». Vi mener at denne bestemmelsen må endres. Dersom det tillates med forproduksjon foreslår vi at det er dialog med kommunens landbruksmyndighet om ordlyd i planbestemmelsene.
- c) Deponiområdet: Det er svært viktig at deponiområdet avvikles samt masser blir fjernet på en sikker måte før boliger/boligtomter kan tas i bruk.
- d) Gang- og sykkelvei: Det er viktig at det etableres gode og trafiksikre løsninger for barnas skolevei, til/fra boliger i Skoddevarre og til skoler. Vi viser her til en egen høringssak og svar fra oss. Det bør vurderes etablering av gang - og sykkelvei fra ny rundkjøring ved E45 og sørover mot Øvre Alta, for å ivareta trafiksikkerheten på en god måte. Det er gang- og sykkelvei mot Thomasbakken, men vi mener dette vil bli en omvei for de som eventuelt skal sørover mot Øvre Alta.
- e) Grønnstruktur, friluftsliv:
  - ✓ Det er viktig at Byløypa har en trase som er funksjonell, og at det sikres planfri kryssing av større kjøreveier.

- ✓ Det er positivt at det er lagt inn større områder med farge blågrønnstruktur, hvor det tillates enkle tiltak til fremme av allment friluftsliv.
  - ✓ I planbestemmelsene vises det i punkt 4.3.1 til «*plassering og utforming av tiltak som gapahuk, bålplasser mm skal godkjennes av kommunen*». Her bør det spesifisert hvilken myndighet i kommunen som har godkjenningsansvaret.
  - ✓ Vi savner en helhetlig vurdering og gjennomgang av områder for blågrønnstruktur, og hva som tillates. Det er viktig at det fremkommer at fargen blågrønnstruktur i kartet er områder som er tilgjengelig for allmennheten. Det er også viktig at det legges til rette for et attraktivt friluftsområde for allmennheten, og hvordan man kommer seg til området samt gjennom utbyggingsområdet og videre til den mer uberørte naturen fra Gakorivannet og videre innover terrenget.
  - ✓ Det er viktig at allmennhetens tilgang til friluftsområdene i Gakori også ivaretas i byggeperioden, både sommer som vinter.
- f) Konsekvensutredning: I planbeskrivelsen vises det til et antall tiltak som bør vurderes for å avbøte eller kompensere tapet av utmark og friluftsverdier i planområdet. De aktuelle tiltakene forutsettes ivaretatt
- g) *Sosial infrastruktur, skole og barnehage:*
- ✓ Vi gjør oppmerksom på at forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger har krav om godkjenning. Det er krav om søknad om godkjenning når det foreligger plan for etablering, utvidelse eller endring av virksomheten. Dette vil gjelde både etablering av en barnehage i området samt utvidelse/ending av Gakori skole.
  - ✓ Angående tomt til barnehage som er lagt inn i planen, så inneholder forskriften et krav om beliggenhet. Det vises til at det skal tas hensyn til risikoforhold som blant annet trafikk, luftforurensning, støy, klima og områdets utforming slik at virksomhetens miljø til enhver tid er helsemessig forsvarlig. Dette forutsettes ivaretatt. Det er bra at det skal utarbeides en reguleringsplan for barnehagen.
- h) Støy:
- ✓ I planbestemmelser punkt 7.2.1 som omhandler rekkefølgebestemmelser før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til boligbebyggelse, er det i punkt B omtalt: «*Støyskjerming langs E45 (voll/støygjerde) iht. plankart*». I den vedlagte støyutredningen står det blant annet følgende i sammendraget: «*I andre revisjon av rapporten er støyskjerm langs E45 vurdert nærmere uten bygging av avlastningsveien. Skjermen langs E45 må fortsatt være 3 meter høy men kan forkortes med ca 190 meter i nord slik at skjermen stopper litt før dagens T-kryss. Med denne skjermen vil de fleste planlagte boligene i Lille Skoddevarre være utenfor gul støysone. Skjermingstiltak mot området må koordineres med utbyggingen av avlastningsveien. Refleksjonsstøy fra støyskjermen langs E45 mot boligområdene i øst er ikke vurdert. Dette må vurderes nærmere hvis det blir aktuelt med bygging av støyskjermer og når flere detaljer foreligger*». Vi mener det ut fra dette bør fremkomme konkrete føringer i planbestemmelsene om etablering av støyskjerm, eventuelt må det henvises til aktuell støyutredning.
  - ✓ Dersom planen realiseres vil dette medføre en del støy under utbyggingen av området. Vi mener planen må inneholde krav til støy i byggeperiode, spesielt vil det bli en del støy ved sprengning av fjell/berg i dagen. Det må også tas inn bestemmelser vedrørende sikkerhet for befolkningen som oppholder seg i og ved anleggsområdet. Se for øvrig kommentarer til friluftsliv under overskriften grønnstruktur, friluftsliv.

#### **Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Tas til orientering.

- b) Forholdet til gårdsdrifta og de to planalternativene er kommentert nærmere i forbindelse med innsigelsen fra Statsforvalteren og omtales derfor ikke nærmere her.
- c) Det er i planens rekkefølgebestemmelser stilt krav om at massedeponiet må fjernes før det gis ramme-/igangsettingstillatelse (IG) for utbygging områdene BF12-15 og BK 3-6.
- d) Planmyndigheten er enig i at det ideelt sett burde vært bygd ny g/s veg på strekningen (ca. 200 meter) langs E45 mot Øvre Alta fra vegkrysset (Skoddevarreveien X E45). Å etablere en slik trase isolert, uten samtidig å vurdere videre utbygging mot nord virker imidlertid lite hensiktsmessig. Dette vil være et større og mere kostnadskrevenende prosjekt som det vil være naturlig å vurdere på et senere tidspunkt.
- e) Grønnstruktur/friluftsliv:
  - Byløypa: Det er i planforslaget foreslått etablert skibru (planfri kryssing) der hvor den fremtidige traseen krysser trafikkert veg. Kryssinger av g/s-veier/stier foreslås å krysse i plan. For slike kryssningspunkt vil det være viktig å etablere driftsrutiner knyttet til brøyting/strøing som bidrar til minst mulig ulemper for brukerne av lysløypa.
  - Det foreslås i tråd med forslaget presisert i bestemmelsene at det er bygningsmyndigheten som har godkjenningsansvaret tilknyttet «*plassering og utforming av tiltak som gapahuk, bålplasser mm*» jfr. *planbestemmelsenes punkt 4.3.1.*
  - Områdene regulert til blågrønnstruktur er entydig angitt på plankartet og det er i tillegg utformet bestemmelser (4.3.1 A-C) som definerer hvilke tiltak som tillates innenfor disse områdene. Områdene er per definisjon utmark og således gjelder allemannsretten. Formålet blågrønnstruktur viderefører dette uavhengig av eier. Dersom regulert til offentlig eierform, utløses rett til innløsning for privat eier, noe som ikke vurderes som hverken formålstjenlig eller nødvendig i denne saken.
- f) Tas til orientering. Avbøtende tiltak knyttet til friluftsverdiene er integrert i planens kart og bestemmelser. Det forutsettes at disse bestemmelsene blir etterfulgt i forbindelse med utbyggingen av feltet.
- g) Det er i planforslaget stilt krav til utarbeidelse av detaljregulering før regulert barnehagetomt o\_BH tillates etablert. En eventuell fremtidig større utvidelse av Gakori skole vil også utløse et tilsvarende plankrav. Det forutsettes at detaljer knyttet til temaene som tas opp i høringsuttalelsen avklares i disse planprosessene.
- h) Det anbefales lagt inn en ny planbestemmelse (punkt 4.2) som ivaretar hensynet fra støy tilknyttet bygge- og anleggsvirksomhet.

## 12) Alta kommune v/Gakori skole, brev datert 06.09.23

Etter klubbmøte 06.09.23 i Utdanningsforbundet v/Gakori skole har vi følgende innspill til planlagt utbygging av Skoddevarre boligområde:

- a) Klubben mener at boligutbyggingen i Vestre del kommer for nært Gakorivannet. Området i Skoddevarre er et godt brukt turområde for skolens elever. Vi ønsker at området mellom Gakorivannet og skiløypa (merket med lysegrønn strek på 3D-kartet) skal fortsette å være friluftsområde og ikke reguleres til boligformål. Skolene oppfordres til å bruke nærmiljøet og friluftsområder aktivt i undervisningen og det vil f.eks. bli langt for våre minste elever å gå for å komme til et ubebodd friluftsområde om dagens regulering realiseres. F.eks skileikanlegget er i dag et yndet sted for mange skoleklasser.
- b) Klubben ønsker gang- og sykkelvei fra Skoddevarre boligområde gjennom skogen v/Gakori skole, forutsatt at skiløypa beholdes. Da må det lages en egen trasè til gang- og sykkelvei ved siden av skiløypa.
- c) Samtidig med eventuell boligbygging i Skoddevarre må Gakori skole bygges ut. Vi ønsker ikke å havne i samme situasjon som Saga skole hvor det ble regulert mange nye boenheter og skolen er bygd for liten ifht. dette. Den endelige skolestrukturen vil påvirke hvordan trafikkbildet på Gakori

skole (og området rundt) blir. Det blir tilskudd av elever fra det nye boligområdet i Skoddevarre, og når nye skolegrenser er satt så vil trafikksituasjonen mest sannsynlig endres. Da må det lages en egen reguleringsplan for trafikkbildet rundt skolen. Ved en evt. utbygging av Gakori skole og evt. økt antall ansatte vil det oppstå parkeringsutfordringer for ansatte. Parkeringen som er i dag er trang, spesielt om vinteren med høye brøytekanter og snødeponi. Kan parkeringskjeller under skolen være et alternativ?

- d) Gakoriveien fra nåværende E6 og inn mot Gakori skole har pr/i dag for få gangfelt/overganger. Det er i dag mange farlige situasjoner hvor elever skal krysse over Gakoriveien for å komme til skolen. Vi ønsker flere gangfelt i Gakoriveien.

#### **Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Planadministrasjonen har forståelse for at skolen frykter at en utbygging av lille Skoddevarre vil gå på bekostning av skolens muligheter til å bruke området i friluftssammenheng. Når det gjelder Gakorivannet er det satt av en bred buffersone (grønnstruktur) på mellom 250-300 meter mellom vannet og fremtidig bebyggelse. Det er også regulert inn en omlegging av lysløypa som skal sikre god kommunikasjon mellom Gakori og Gakorivannet. Området hvor eksisterende akebakke ligger er for øvrig ivaretatt i planen og regulert til offentlig grendelekeplass (o\_LEK 5) som vil være tilgjengelig for allmenn bruk. For samtlige byggeområder med detaljplankrav vil det dessuten være mulighet for å gjøre ytterligere tilpasninger mht. friluftslivsbruken på et senere tidspunkt.
- b) Alta kommune fattet den 05.10.23 (sak 401/23) et vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel som innebærer at det tillates etablert en ny g/s-vei forbindelse parallelt med lysløypa, slik skolen anbefaler. Planens rekkefølgebestemmelser (punkt 7.2.1C) sikrer at denne forbindelsen skal opparbeides før det gis ramme-/igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse. Innspillet vurderes med dette som imøtekommet.
- c) I kommunestyrets siste vedtak om fremtidig skolestruktur datert 09.05.23 (sak 34/2023) er det lagt til grunn at Gakori skole skal bygges om og ut til en fullverdig tre parallell 1.-7.skole der SFO er en egen avdeling. En fremtidig utvidelse av Gakori skole vil utløse krav til utarbeidelse av en ny detaljregulering for skoleområdet. Detaljer knyttet til trafikksituasjonen rundt skolen forutsettes løst i den kommende detaljreguleringsplanen for Gakori skole. Oppstart av reguleringsplanarbeidet er ifølge kommunal prosjektleder Trine Østmo stipulert igangsatt i løpet av 2025 eller 2026.
- d) Det er naturlig at trafikksikkerhet langs Gakoriveien vurderes som en del av den kommende detaljreguleringen for Gakori skole.

### **13) Alta Kraftlag - møte den 24.04.24 med påfølgende brev datert 14.10.24**

- a) Alta kraftlag har et ønske om å flytte dagens lagervirksomhet bort fra «Stolpetomta» på Alta sentrum ved å etablere et nytt lagerbygg på ca. 1000 m<sup>2</sup> innenfor sin eiendom 27/1575 som ligger langs Skoddevarreveien, hvor de tidligere har etablert en større trafostasjon. Med bakgrunn i dette har de rettet en forespørsel til Alta kommune med orientering omkring hva som planlegges etablert og anmodet planadministrasjonen om en tilbakemelding på anbefalt fremgangsmåte for å få dette til.
- b) Kraftlaget har i møte med kommunen også uttrykt ønske om at trafikken til/fra den etablerte trafostasjonen og den eventuelt fremtidige lagervirksomheten på tomte deres bør kunne gå langs Skoddevarreveien og ledes ut på E45 i dagens vegkryss.

#### **Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Planadministrasjonen har i brev til Kraftlaget datert 04.11.24 gitt Kraftlaget tilbakemelding på at man basert på foreløpig kjent informasjon omkring deres utbyggingsplaner vurderer at deres skisserte utbyggingsplaner er i tråd med gjeldende arealplan/arealformål, men at tiltaket samlet

sett vurderes å være av en slik karakter at det utløser krav til utarbeidelse av privat detaljregulering. Planadministrasjonen er ut fra kjent kunnskap positive til kraftlagets planer og vil ut fra foreløpig kjent informasjon stille seg positive til at Kraftlaget igangsetter reguleringsplanarbeid.

- b) All den tid Alta kraftlag vil måtte utarbeide en privat detaljregulering for å få avklart eventuell fremtidig lagervirksomhet på sitt område, er det foreløpig noe uklart hvilket samlet omfang en slik næringstrafikk vil få. Det vurderes derfor som mest hensiktsmessig å avklare fremtidig kjøreatkomstløsning for Kraftlaget i deres egen fremtidige planprosess. I planforslaget som nå sluttbehandles legges det opp til at Skoddevarveien skal stenges for ordinær trafikk, men holdes åpen for landbruks- og kollektivtrafikk. Planmyndigheten vil ikke utelukke at det også kan være hensiktsmessig at av noe av Kraftlagets fremtidige trafikk til/fra lagerområdet bør kunne benytte Skoddevarveien, men man har p.t. ikke tilstrekkelig kunnskap om dette til å legge inn føringer planforslaget som nå sluttbehandles.

#### 14) Fjelltomta as, brev datert 06.09.23

- a) På vegne av Fjelltomta AS som er grunneier på gnr. 27 bnr. 1568 har vi innsigelse på forslag til områderegulering for lille Skoddevarre områdeplan. Innsigelsen går på at utnyttelsen av eiendommen er liten til boligbygging. Det er regulert inn vei, stier og grønne areal som gjør at verdien på denne eiendommen reduseres betydelig. Dersom eiendommen ikke kan utnyttes til boliger og gi økonomisk uttelling til eier, forutsetter vi at Alta kommune overtar eiendommen.

##### Planadministrasjonens kommentarer:

- a) Den aktuelle eiendommen er på til sammen 7290 m<sup>2</sup>. I planforslaget foreslås eiendommen regulert til følgende arealformål (ca. størrelse i parentes):
- Konsentrert boligformål (BB1): 1985 m<sup>2</sup>
  - Blågrønn struktur (BG): 3595 m<sup>2</sup>
  - Offentlig trafikkformål: 1710 m<sup>2</sup>

Planadministrasjonen registrerer at grunneier er av den oppfatning at en for liten andel av tomta er regulert til boligformål. Ved planlegging av feltet er det gjort omfattende vurderinger av hvilke alternative utbyggingsstrategier som skal velges med bakgrunn i flere ulike forhold og hensyn (landbruk, naturmangfold, trafikale og infrastrukturelle hensyn m.m.). I dette konkrete tilfellet består er den delen av tomta som foreslås regulert til blågrønn struktur av en markert fjellknaus og et frodig skogsparti (del av dalsøkk øst-vest) som det av landskapshensyn vurderes viktig å bevare ubebygde. Basert på en samlet vurdering har man kommet frem til at den foreslåtte løsningen gir den beste helhetlige løsningen for utbyggingen av feltet. Med bakgrunn i slike planfaglige vurderinger vil enkelte grunneiere oppleve å ikke få regulert alt arealet de eier til salgbart/utnyttbart tomteformål. Alta kommune vil som et ledd i den videre planprosessen innlede kontakt med grunneier for å avklare hvorvidt et kommunalt erverv av arealet regulert til boligformål er aktuelt.

#### 15) Bjørn Michaelsen, brev datert 30.08.23

- a) Klarer ikke å se av planen hvordan de etablerte terrengsykkel stiene sommer og fatbike løypene blir ivaretatt eller utviklet. Det er lett at lysløypa får all oppmerksomheten og det tenkes at den dekker de flestes behov. Så er ikke tilfelle. Som dere sikkert vet er det etablert en mye brukt fatbike løype som berøres direkte og som har gjort det mulig å unngå sykling på lysløypa for å bli komme seg videre til løypenettet mot og forbi Øytun. Ny fatbike trase bør legges inn i planene for å unngå brukerkonflikter mellom langrenn og sykling. Sommerstiene som brukes i området er et viktig nært tilbud (bor selv i hjemmeluft og kjenner de godt som gående og syklist). Disse gir flotte naturopplevelser som kan og må kombineres med lysløypa pga terrenget. Hvis mange av de artige stiene blir borte, håper jeg det er mulig å etablere nye bærekraftige stier designet for sykling og gåing. Gjerne som lar seg kombinere som fatbike trase.

- b) Når du passerer Gakorivann så blir du sluset inn på lysløype på sommeren pga. manglende alternativer pr i dag. Her er det mulig nå å utvikle området med nye løyper som kan designes og bygges mer opplevelsesrik enn dagens arva + ad hoc stier. Godt planlagte stier lagd med stibygger kompetanse vil være bærekraftig løsninger som kan tåle bedre den økende bruken området vil oppleve uten at det blir en grusvei. Hvis ønskelig kan jeg være behjelpelig med å vise stier som er designet og laget med stibygger kompetanse med mål om bærekraft og lavere brukerterskel enn de arva naturstiene (feks. Baskaromsdal v Skillemo). Med en så omfattende utbygging regner jeg med at tiltakene foreslått her vil være kostnadmessige dråper i havet. Designa stier kan være bærekraftige investeringer som kan forebygge utilsiktet naturslitasje gjennom kanalisering av trafikk på løyper/stier som er artige, naturnær, opplevelsesrik og med en lav bruker terskel til fots og med sykkel.

**Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Det vises til høringsuttalelse fra Alta kommune v/miljø-, park- og idrett som har tatt opp samme problemstilling.
- b) Planadministrasjonen er enig i at området rundt Gakorivann har et stort fremtidig potensiale i friluftssammenheng og at det nok bør lages en form for forvaltningsplan for dette området etter hvert som vestre del av lille Skoddevarre boligområde (B1-B5) bygges ut en gang i fremtiden. Det anbefales med bakgrunn i dette lagt inn en føring i planens bestemmelser (punkt 3.1 2. B) om at det i forbindelse med fremtidig detaljregulering av disse feltene skal utarbeides en tematisk plan for Gakorivannet friluftsområde.

**16) Anne Stokke, brev datert 03.09.23**

- a) Alta er rangert av Sabima som nr 340 av alle kommuner, 355, når det gjelder å ta vare på natur i kategorien «Planlagt utbygging.» Svært store myrområder er og planlegges bygget ned og mye boreal furuskog er hugget. Disse naturtypene lagrer svært mye karbon. Alta kommune viser stolt fram alle sine industriområder. Det er viktig at kommunen også viser fram jumboplasseringen når det gjelder å ta vare på natur, å være ja-kommune og snakke vekst, har en bakside der natur ødelegges. Vi/Alta kommune kan ikke lenger lukke øynene for det som skader klima. Vi befinner oss i en svært dramatisk situasjon. Den globale havtemperaturen er så høy at det virkelig er alarmerende, og vi opplever ekstremvær og katastrofer i Norge og mange steder på jorda. Jeg håper politikere og Alta kommune forstår at vi er i en brytningstid der naturkatastrofer gjør at alvoret forstås og skjønner at det må tenkes alternativt på alle områder.
- b) Myrområdene må tas ut av planen i størst mulig grad og myr må bevares best mulig. Her er det et stort naturområde som skal bebygges. Rambøll skriver at ved å bygge på myr i dette feltet kan 31600 tonn co2 frigjøres. Dette mener jeg er helt kunnskapsløst å gjøre når vi står i en klimakrise og målet er å få ned utslipp fra fossile kilder. Rambøll skriver også at for å redusere utslipp av Co2 kan myrområdene tas ut av planen og at det bygges på fjell. Myr er naturens CCS og er gratis og kjent «teknologi». Myr er og viktig som beredskap for å redusere flommer etter ekstremregn. Alt vannet som myrene har tatt opp i Gakori og i Skoddevarre må nå ta en annen vei. Mye kommer til å ende i Bossekop der infrastrukturen ikke er bygget for ekstremnedbør og elven er lagt i rør under Bunnpris. Har Alta kommune en plan for overvannshåndtering i Bossekop når Alta blir rammet av ekstremregn?
- c) Ny vei fra museet til Alta Sentrum må ikke bygges. Også dette vil bygge ned natur.

**Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Innspillet tas til orientering. Alta kommune over lang tid hatt en bevist arealplanstrategi hvor man tilstreber å bygge byen innover, dvs. å konsentrere bebyggelsen innenfor sentrumsområdene innenfor bygrensa, fremfor å spre ny bebyggelse utover nye urørte områder. Kommunen har nylig vedtatt en ny områdeplan for Bossekop sentrum og holder på å revidere reguleringsplanen for Alta sentrum. I begge planene vil det bli åpnet for flere nye boliger i form

av konsentrert bebyggelse. Lille Skoddevarre har imidlertid vært avsatt til fremtidig boligformål i lang tid. Avgrensingen av området ble gjort i samarbeid med Statsforvalteren som et mottrekk for unngå nedbygging av fulldyrket mark innenfor bygrensa.

- b) Det er i planprosessen gjort konkrete vurderinger for å forsøke å ta vare på mest mulig av Gakorimyra. Etter faglige råd fra innleid plankonsulent (Rambøll) har man landet på en løsning hvor man bevarer om lag halvparten av det sentrale myrområdet (Gakorimyra) ubebyggt, noe planmyndighetene vurderer å være et akseptabelt kompromiss.
- c) Alta kommunestyre vedtok i 2015 detaljregulering for ny avlastningsvei mellom Alta museum og Alta sentrum. Det foreligger imidlertid ikke noe vedtak på hvordan veien skal finansieres, så det er p.t. knyttet usikkerhet til når og eventuelt om veien noen gang blir bygd.

#### 17) Andreas Mathilassi og Silje Tangen - oppsummering av innspill gitt i møter med planadministrasjonen

- a) I samråd med planadministrasjonen har Mathilassi/Tangen i perioden før og etter offentlig ettersyn av planforslaget signalisert at de vurderer planalternativ 2 som en god og aktuell løsning for deres del. Planalternativ 2 (fysisk flytting av driftsbygninger til annen lokalitet) er utformet med bakgrunn i deres eget forslag til tomtearrondering. Parallelt med den pågående områdeplanprosessen har de derfor søkt om fradeling av et nytt område for etablering av ny driftsenhet ved Englandsskogen i Raipas. Arealet ligger i sin helhet på FeFo grunn og søknadene har vært på høring uten at det har kommet inn innspill som tilsier at fradelingen ikke skal kunne la seg gjennomføre, dersom de ønsker dette.
- b) Det er ønskelig at de to nordligste tomtene innenfor byggeområde BK2 fjernes eller flyttes lengre mot sør for å skape større avstand til eksisterende bolig og driftsbygninger (planalternativ 1).
- c) Det er ønskelig at den østligste av tomtene innenfor byggeområde BF17 tas ut av planen for å skape større avstand til gårdsbruket og krysningspunktet buskapen benytter mellom gårdsbruket og beitearealene langs sydsiden av Skoddevarreveien.
- d) Tomt BF18 som Mathilassi/Tangen fikk godkjent fradelt før forslaget til ny områdeplan ble vurderes som uhensiktsmessig da den er for stor (2,4 dekar) og i tillegg ligger delvis innenfor naboeiendommen 27/403. Det er derfor ønskelig at tomta justeres ved at den i sin helhet legges innenfor deres egen eiendom 27/213 og i tillegg splittes opp i to mindre boligtomter med privat felles avkjørsel.
- e) Det er ønskelig at den nye offentlige hovedatkomstveien fra nord (o\_KH3) flyttes lengre mot vest, slik at denne i sin helhet kommer utenfor deres eiendommer 27/394 og 27/153 da dette vurderes som en ulempe for landbruksdrifta deres.

#### **Planadministrasjonens kommentarer:**

- a) Statsforvalteren har fremmet innsigelse til planalternativ 2 og har i tillegg, etter at det er gjennomført sonderingsmøte med Alta kommune, gjort det klart at man ikke vurderer det som aktuelt å trekke innsigelsen anbefaler planadministrasjonen at Alta kommune ikke jobber videre med planalternativ 2. Denne problemstillingen har vært forelagt Planutvalget som en egen sak (drøftingsnotat) i møte den 04.09.24, hvorpå følgende vedtak ble fattet (sak 41/2024):  
*«Planutvalget anbefaler at man tar innsigelsen fra Statsforvalteren til følge og ikke går videre med formelle innsigelsesdrøftinger knyttet til planalternativ 2. Planalternativ 1 anbefales revidert som omtalt i saksfremlegget og forutsettes fremmet til fornyet (2. gangs) førstegangsbehandling (offentlig ettersyn) så snart nødvendige justeringer av plandokumentene er gjennomført».*
- b) Innspillet anbefales etterkommet og plankartet er justert i tråd med forslaget ved at de to nordligste tomtene er flyttet lengre mot sør.
- c) Innspillet anbefales etterkommet og den aktuelle tomta er foreslått tatt ut av planforslaget.
- d) Innspillet anbefales etterkommet og den opprinnelig tomta BF18 på 2,4 dekar foreslås erstattet av to mindre boligtomter innenfor Mathilassis/Tangens eiendom på til sammen 1,5 dekar med regulert fellesavkjørsel f\_KV18. Selv om det foreslås to tomter i stedet for en, legger de nye

tomtene samlet sett beslag på langt mindre areal (900 m<sup>2</sup>) enn den opprinnelige tomte. Dette gir en bedre arealutnyttelse og samsvarer bedre med kommuneplanens bestemmelser om at nye eneboligtomter innenfor bygrensa skal ligge på mellom 600-800 m<sup>2</sup>. Med tanke på den praktiske gjennomføringen av fradelingen vurderes det videre som en klar fordel at tomtene i sin helhet ligger innenfor Mathilassis/Tangensegen eiendom. De nye tomtene ligger dessuten lengre unna landbrukseiendommens hovedatkomst, noe som medfører mindre nærføringsulemper både for gårdsbruket og de fremtidige beboerne av de to tomtene.

- e) Innspillet anbefales ikke tatt til følge. Den foreslåtte samleveien berører ikke dyrket areal, ligger vest for allerede etablert landbruksvei og ligger innenfor areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. En flytting av veien vil medføre flere uheldige virkninger mht. linjeføring/kurvatur på samleveien, behov for endringer av VAO-nettet og vil medføre at konsentrert utbyggingsområde BB1 enten må tas ut av planen eller flyttes helt ned mot den dyrkede marka, noe som vurderes som en langt verre løsning for landbruksdrifta.