



Alta kommune

Samfunnsutvikling

Areal- og samfunnsplanlegging

Dato: 26.01.2026

Notat

Merknadshefte - områdeplan for lille Skoddevarre boligområde - 2. gangs offentlig ettersyn

Planutvalget vedtok i møte den 20.11.24 at forslag til områderegulering for lille Skoddevarre boligområde skulle legges ut til fornyet (2. gangs) offentlig ettersyn. Planforslaget ble lagt ut til høring i perioden 02.12.24 – 27.01.25. Det har i løpet av høringsperioden kommet inn flere skriftlige høringsuttalelser. Nedenfor gis en oppsummering av innkomne høringsuttalelser etterfulgt av administrasjonens kommentarer:

1) Statsforvalteren i Troms og Finnmark brev datert 07.02.25

- a) Statsforvalteren fremmet i brev datert 29.09.2023 innsigelse til forslag til områdeplan ved førstegangs offentlig høring, med bakgrunn i hensynet til landbruksinteresser. Statsforvalteren vurderte at innsigelsen kunne løses ved å ikke vedta planforslaget, subsidiært at alternativ 1 ble valgt. Etter Statsforvalterens vurdering alt. 1 ville være bedre enn alternativ 2 for jordvernet, og i tråd med kommuneplanens arealdel. I brev 16.04.2024 har Alta kommune bedt om sonderingsmøte om saken, noe som ble avholdt 28.05.2024. Etter dette møtet holdt Statsforvalteren fast ved innsigelsen til alt. 2. Kommunen har nå sendt områdereguleringen til 2. gangs høring, med alt. 1 som planforslag med noen justeringer i forhold til opprinnelig plan.
- b) Statsforvalteren har vært opptatt av å forhindre at boligtomter plasseres nær jordbruksarealer og driftssenter på gnr. 27 bnr. 213, slik at man i størst unngår drifts- og miljømessige ulemper for drifta av landbrukseiendommen. Dette er i til en viss grad oppnådd ved valg av alternativ 1. Valg av alternativ 1 innebærer allikevel at noe jordbruksareal omdisponeres. Den nye adkomstveien som er planlagt over dyrka jord i skillet mellom gnr. 27 bnr. 394 og gnr. 27 bnr. 153 innebærer omdisponering av et areal på om lag 5 dekar dyrka jord og 9,5 dekar dyrkbar jord. I tillegg vil jordbruksareal som er i drift på eiendommen blir liggende på hver sin side av veien. Dette kan medføre utfordringer for drifta, for eksempel ved at beitedyr må passere under veien i en landbrukskulvert som etter planen skal utformes i samråd med gårdbrukerne. Gårdbrukerparet Tangen/Mathilassi har via advokat Hegg og co sendt innsigelse til 2.-gangs offentlig ettersyn. Oppsummert registrerer Statsforvalteren sterk misnøye med planen fra den mest berørte parten når det gjelder landbruksinteresser. Gjennomgående gjelder misnøyen i stor grad at det ikke er utredet tilstrekkelig med alternativer for veiløsninger som berører gårdsdrifta, og mangelfull konsekvensutredning av planforslagets konsekvenser for landbruket på flere punkter. Statsforvalteren har i møter med kommune, blant annet i sonderingsmøtet, hatt inntrykk av at dialogen med de berørte gårdbrukerne har vært god, og at flere av løsningene i planforslaget har vært i tråd med ønsker fra dem. Innsigelsene fra denne parten kan tyde på at denne kommunikasjonen allikevel ikke har vært optimal. Statsforvalteren på sin side har ikke i tidligere innspill kommentert valg av adkomstvei over jordbruksareal fra rundkjøringen på E45 som er planlagt i reguleringsplan for Altahøyden Industriområde. Statsforvalteren har ansett denne adkomstveien som avklart i forbindelse med planprosessen med reguleringsplan for Altahøyden industriområde, men ser at konsekvensene for landbruket har vært forutsatt utredet i områderegulering for Lille Skoddevarre. Områderegulering for

Lille Skoddevarre har derimot ikke utredet alternative adkomstløsninger til boligfeltet sett opp mot konsekvensene for landbruksdriften i området. Alternative utredninger i konsekvensutredningen har vært knyttet etablering av kulvert innenfor Delområde I: Mathilassi gård jf. Konsekvensutredning for landbruk. Vi ser at vi ikke har vært tilstrekkelig oppmerksom på konsekvensene adkomstveien medfører, og ser at det ville vært fordelaktig med en løsning som i mindre grad medfører omdisponering og fysisk deling av landbruksarealer. Vi anmoder kommunen om vurdering av alternativer som kan ivareta landbruksdriftens behov i større grad. Dersom planforslaget vedtas, slik det nå foreligger, mener vi etablering av kulvert bør sikres tydeligere i bestemmelsenes pkt. 7 *Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring*, under pkt. 7.2.1 *Før ramme-/igangsettingstillatelse*.

- c) Dersom planforslaget realiseres bør kommunen også vurdere hvordan tap av dyrka og dyrkbar jord og drifts og miljømessige ulemper kan kompenseres slik at de negative konsekvensene for gårdbrukerne reduseres. For eksempel kan kommunen vurdere muligheten for å påkoste oppdyrking av erstatningsarealer av dyrkbar jord gårdbruker disponerer. Kommunen bør strekke seg langt i å minske drifts- og miljømessige ulemper som følger av planforslaget, også når det gjelder støy, trafikk og fare for forsøpling. Det bør da vurderes nærmere hvilke tiltak som kan avbøte på ulempene, for eksempel gjerder, støyskjerming, ev. andre tiltak.
- d) Når det gjelder øvrige merknader Statsforvalteren fremmet til første gangs høring har vi gjennomgått kommunens merknadsbehandling og har ikke ytterligere kommentarer/merknader til planforslaget.

Planadministrasjonens kommentarer:

- a) *Tas til orientering.*
- b) *Planadministrasjonen vil innledningsvis påpeke at det i en innledende fase av planprosessen ble avklart at planen var av en slik karakter at den utløser krav til konsekvensutredning uten planprogram, knyttet til temaene naturmangfold, friluftsliv og folkehelse og landbruk. Det har gjennom planprosessen blitt avklart at temaet trafikk ikke skal utredes gjennom en egen konsekvensutredning og temaet er av denne grunn beskrevet og omtalt i planbeskrivelsens kapittel 5.16, hvor det fremkommer at det er utredet 3 ulike scenarier knyttet til trafikkløsning mot hovedvei. Planadministrasjonen vurderer at man har utredet de trafikale løsningene på et akseptabelt nivå og i tråd med det som har vært skissert gjennom hele planprosessen. Vi vil også påpeke at hverken Statsforvalteren, Statens vegvesen eller andre parter har påpekt at trafikale løsninger har vært for dårlig utredet i forbindelse med at planforslaget ble lagt ut til førstegangs offentlig ettersyn. Planadministrasjonen vil videre påpeke at det gjennom planprosessen har blitt gjennomført en lang rekke møter med de berørte gårdbrukerne og at man fra kommunens side har gjort reelle forsøk på å utforme planforslaget på en slik måte at det minimerer negative konsekvenser for landbruksdrifta. Det er gjort flere konkrete tilpasninger av planen etter innspill fra Mathilassi/Tangen. Blant annet ble det utformet et eget planalternativ (alternativ 2) som Statsforvalteren fremmet innsigelse til ved førstegangs offentlig ettersyn av planforslaget. Når det gjelder det siste punktet om rekkefølgekrav knyttet til etablering av landbrukskulvert (#1), så mener planadministrasjonen dette er godt og tydelig sikret gjennom planbestemmelse 7.2.1 og ser ikke noen grunn til å endre/justere bestemmelsen.*
- c) *Planmyndigheten er innstilt på å forsøke å finne løsninger med berørt gårdbrukerpar i den videre planprosessen. Det har frem til nå ikke vært fremsatt krav/ønsker om å kompensere tap av dyrket areal med nytt areal på en annen lokalitet, men dette er noe som kan være aktuelt å se nærmere på i forbindelse med grunnervvsprosessen dersom planen vedtas. Fradeling og oppdyrking av nye landbruksareal krever imidlertid egen behandling etter plan- og bygningsloven og vil følgelig måtte avklares gjennom en egen prosess i etterkant av at reguleringsplanen eventuelt er vedtatt. Planadministrasjonen vil være innstilt på å forsøke å få til en løsning om nydyrking dersom dette fremmes som et ønske fra Mathilassi/Tangens side. Når det gjelder støy så er det laget en egen støytutredning som beskriver forventet støy samt hvilke tiltak som forutsettes etablert, blant annet forutsettes det etablert en*

sammenhengende støyskjerm langs E45 med en samlet lengde på om lag 650 meter som vil bidra til å redusere støyen mot Mathilassi/Tangs jorder i betydelig grad og vil medføre en forbedring i støysituasjonen sammenlignet med dagens situasjon.

Landbruksareal som ligger inntil trafikkerte kjøreveier/gang- og sykkelveier vil være utsatt for støy/støv og forsøpling, eksempelvis av blikkbokser. Dersom dette kommer inn i foret ved høsting vil det potensielt kunne medføre dødelige (innvendige) skader på dyra som spiser foret. Å eliminere muligheten for at dette skal kunne skje er tilnærmet umulig, men den nye støyskjermen som planlegges etablert langs E45 vil danne en tett barriere mot dyrka marka som vil bidra til å redusere sannsynligheten for forsøpling og samtidig bidra til redusert støy og støvpåvirkning. For ytterligere å redusere muligheten for ferdse og forsøpling fra kjørende/gående/syklende langs den nye kommunale atkomstveien med tilhørende g/s-vei fra E45 (o_KV1/o_GS1), anbefales det lagt inn følgende nye planbestemmelse (nytt punkt 4.2.1 D): «Oppføring av landbruksgjerd langs begge sider av o_KV1: For å hindre ferdse og redusere søppeldrift fra kommunal vegforbindelse inn på fulldyrket innenfor landbruksområdene L1 og L2, skal det oppføres et landbruksgjerd (netting) innenfor areal regulert til annen veggrunn (o_AVT) langs begge sider av offentlig kjørevei o_KV1 som angitt på prinsippkissen under. Endelig plassering og utforming av gjerdet gjøres i samråd med berørt gårdbruker»



Prinsippkisse som viser mulig plassering av landbruksgjerd (rød linje) langs nord- og sydsiden av ny kommunal atkomstvei o_KV1.

Et slik gjerde vil i tillegg til å fange opp noe flyge søppel også forhindre fotgjengere/syklister fra å bevege seg ut på jordene noe som reduserer muligheten for beitetap/tråkkskader.

d) Tas til orientering.

2) Troms og Finnmark fylkeskommune, brev datert 24.01.25

- a) Barn og unge: Utbygging og gjennomføring av tiltak bør skje i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, T-2/08. Retningslinjene og rundskrivet beskriver viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø. Ett av de nasjonale målene er å sikre grønnstruktur og friområder i byer og tettsteder bl.a. gjennom strengere håndheving av rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
- b) Nedbygging av myr: Fylkeskommunen er positive til at planforslaget inkluderer myrvern i området. Gjennom tilpasninger av planforslaget forsøker kommunen å bevare noen av de intakte myrområdene fra utbygging. Store deler av myrområdene innenfor planavgrensningen er avsatt til kombinerte grønnstrukturformål - naturområde/fordrøyning. Nedbygging av karbonrike arealer, som myr og skog, kan påvirke klimaet betydelig. Myrer lagrer store mengder karbon og bygging på disse områdene kan frigjøre dette karbonet til atmosfæren, noe som bidrar til økte klimagassutslipp. Derfor er det verdifullt at planforslaget inkluderer myrvern og søker å bevare intakte myrområder. Tilrettelegging for grønnstruktur og naturområder innenfor planavgrensningen kan bidra til å opprettholde økosystemtjenester som karbonlagring, vannregulering og biologisk mangfold. Omkringliggende områder er avsatt til bolig, barnehage og noe teknisk infrastruktur som vei, lysløype osv. Arealforbruket og forbruket av viktige arealer for landbruk, friluftsliv og naturmangfold synes uforholdsmessig stort sett i forhold til antall boenheter som planområdet er ment å tåle.
- c) Friluftsliv (fraråding): Finnmark fylkeskommune fraråder at fremlagt forslag til områdeplan for lille Skoddevarre boligområde bygges ut av hensyn til viktige og svært viktige friluftslivsområder- og interesser som vil bli direkte og indirekte berørt. Finnmark fylkeskommune vurderer at hensynet til de kartlagte og verdsatte friluftslivsområdene Gakorivann (svært viktig friluftslivsområde), turområde ved Byløypa/Thomasbekken (registrert friluftslivsområde, nærturterreng) og Gakori barnehage nærturterreng bør komme foran hensynet til boligutbygging når det er finnes alternative områder i Alta kommune som vil berøre disse interessene i mindre grad enn ved Skoddevarre. Forslagsstiller beskriver i planbeskrivelsen som ligger til forslaget at det planlegges for å ivareta flere friluftsliv-, tur og skiløypeområder slik de er i dag, men med noen omlegginger. Videre viser konsekvensutredningen som har vurdert planforslaget at dagens bruk av lille Skoddevarre til friluftsliv og rekreasjon ikke vil være mulig å videreføre slik den er i dag dersom planen gjennomføres. Som følge av dette foreslås det å unngå bebyggelse nordøst i planområdet for å ivareta friluftslivshensyn, samt omlegging av Byløypa. Fylkeskommunen vurderer det positivt at det er foreslått og vurdert avbøtende tiltak, men vurderer at området bør i sin helhet ivaretas som friluftslivsområder uten boligutbygging. Samlet sett konkluderer konsekvensutredningen med noe negativ konsekvens. Finnmark fylkeskommune vurderer at denne vurderingen er undervurdert sett i lys av de beskrivelser planstiller presenterer, sammen med kartlegginger og kartmateriale over områdene. En gjennomføring av planforslaget vil ikke bare medføre endring av områdets bruk og karakter utenfor selve boligområdet når det er ferdigstilt, men vil også føre til en endret bruk og mulighet til bruk av området og dets tilgrensende områder i oppførings- og anleggsfasen. Ivaretagelse av grønnstruktur, friluftslivsområder, nærturterreng, ski- og gangtraseer i utmark er alle viktige elementer for å opprettholde fysisk aktivitet som igjen er viktig for den overordnede folkehelsen i befolkningen. I en tid hvor naturen og friluftslivet som myke verdier er i stadig press når det gjelder bolig, vei og næringsutbygging er det viktig å ivareta som et minimum de områder som er kartlagt og verdsatt som svært viktige og viktige av kommunen selv som bidrar til økt trivsel, bolyst, er fysisk helsefremmende og ikke minst av hensynet til naturen som dets egenverdi. Utover dette viser fylkeskommunen til tidligere uttalelser i saken.
- d) Avslutning: Finnmark fylkeskommune ønsker Alta kommune lykke til med planarbeidet. Ta gjerne kontakt ved behov for avklaringer, råd og veiledning underveis.

Planadministrasjonens kommentarer:

- a) *Innspillet tas til orientering. Ved utforming av planforslaget er det avsatt store sammenhengende områder til grønnstruktur- og friområder. Det er også lagt vekt på å sikre trafiksikre trafikkløsninger og snarveier/turdrag for myke trafikanter.*
- b) *Innspillet tas til orientering.*
- c) *Innspillet tas til orientering. Det er et uunngåelig faktum at dagens friluftsbruk av området vil bli endret/påvirket som følge av den planlagte utbyggingen. Planadministrasjonen vil imidlertid påpeke at det er gjort flere «plangrep» for å redusere skadevirkningene mest mulig, noe som for øvrig er redegjort nærmere for i egen konsekvensutredning. Blant annet er planområdet innsnevret betydelig i vestlig retning i forhold til det kommuneplanens arealdel faktisk åpner for. Videre er de høyeste og mest eksponerte bergområdene øst i planområdet holdt helt fri for bebyggelse. Planadministrasjonen vil avslutningsvis påpeke at lille Skoddevarre har vært avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel helt siden 2004. At området ble avsatt er et resultat av en langsiktig og helhetlig arealbruksavklaring med alle berørte sektormyndigheter og særbruksinteresser, hvor man har konkludert med at lille Skoddevarre representerer det beste utbyggingsalternativet innenfor vestre del av Alta by. Området er det eneste større boligområdet avsatt på vestsida av Alta og planadministrasjonen kan vanskelig se hvordan boligetterpørselen i Alta skal kunne løses på kort sikt dersom man mot formodning skulle velge å ikke bygge ut området.*
- d) *Tas til orientering.*

3) Statens vegvesen, brev datert 15.01.25

- a) Vi har ingen merknader til det foreslåtte planforslaget.

Planadministrasjonens kommentarer:

- a) *Tas til orientering.*

4) NVE, brev datert 18.12.24

- 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) Meld inn faresoner: NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Kommunen kan bidra til dette ved selv å melde inn, eller å oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn. Vi oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: Innmelding av farekartlegging - NVE.
- c) 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) *I forbindelse med grunnundersøkelsen som er utført i forbindelse med planarbeidet er det meldt inn en ny faresone for kvikkleire i tråd med NVE's anbefalinger.*
- c) *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 17.01.25

- a) **Vannforsyning:** Vannforsyninga og håndtering av overvatn og spillvatn er bra utreda på dette stadiet. Det er krav til detaljreguleringsplan for B1, BH, B2, B3, B4, 5 og FT. Det står indirekte, og det er naturlig at det er Alta vannverk som skal levere vatn til prosjektet. Vannverket har god kapasitet. I prinsippet ser vi gjerne at det er dokumentert i reguleringsplanene kva vannverk som skal forsyne tiltaket, og om det er sjekka ut at kapasiteten til kilden og vannbehandlinga har god nok margin. For større tiltak som skal forsynes av grunnvatn, forventer generelt at det blir vurdert om tiltaket vil medføre endringer vannstrømmen for grunnvannet slik at omfanget av hensynssonene til vannverket bør revideres. Når tiltak og vannbehov er stort i forhold til vannverket som skal forsyne tiltaket, kan det medføre en vesentlig endring i vannverket, slik at ny plangodkjenning er nødvendig. Det forventer vi ikke i dette tilfelle.
- b) **Hensynssoner og infrastruktur:** Viktige og større element i vannforsyningsstrukturen kan beskyttes med hensynssoner. I større prosjekt slik som dette, forventer vi at det blir vurdert om det er hensiktsmessig med slike hensynssoner.

Planadministrasjonens kommentarer:

- a) *Innspillet tas til orientering. Planområdet forutsettes forsynt med vann fra Alta vannverk.*
- b) *Det er laget en egen VAO-plan som beskriver vannforsyningsstrukturen. Denne er forelagt og drøftet kommunal myndighet med ansvar for vann (komtek) og det har i den forbindelse ikke blitt vurdert som nødvendig å avsette egne hensynssoner for å sikre dette.*

6) Alta kommune - miljørettet helsevern v/kommuneoverlegen, brev datert 27.01.25

- a) Vi viser til vår tidligere høringsuttalelse av 04.09.2023. I saksfremlegget fra planadministrasjonen vises det til at «Helse- og sosialadministrasjonen har kommet med flere innspill til mindre justeringer av plankart og bestemmelser som i all hovedsak er etterkommet». Dette er positivt. For senere kommentarer ønsker vi at dere skriver «miljørettet helsevern ved kommuneoverlegen» i stedet for «helse- og sosialadministrasjonen».
- b) Vi ser det som positivt at det områdeplanen er inndelt i østre og vestre del, og at det er krav til detaljregulering for boliger, barnehage og næring som fremkommer av planforslagets vestre del. I saksfremlegget vises det også til at planområdets vestre del ikke tillates bygd ut før den nye avlastningsveien er etablert. Det er viktig at den informasjonen er tydelig også i planbestemmelsene. Ut over dette har vi ingen merknader til planforslaget.

Planadministrasjonens kommentarer:

- a) *Innspillet tas til orientering og riktig benevnelse er nå benyttet.*
- b) *Innspillet tas til orientering.*

7) Hegg & co - uttalelse på vegne av Andreas Mathilassi, Silje Tangen og Tore Erling Mathilassi – brev datert 20.01.25

- a) Innledning: Mathilassi gård drives av ekteparet Andreas Mathilassi og Silje Tangen (heretter benevnt som Mathilassi). Mathilassi står som eier bl.a. av eiendommene 27/213, 27/153 og fester av eiendom 27/1/43 i Alta kommune. I tillegg berører planen sterkt faren til Andreas; Tore Erling Mathilassi som eier $\frac{3}{4}$ av eiendom 27/394. Denne høringsuttalelsen inngis også på vegne Tore Erling Mathilassi. Det vises til frist for innspill for områderegulering for Lille Skoddevarre som er satt til 24. januar 2025. Det inngis herved innsigelse til plan da det anføres at prosessen har vært for dårlig og konsekvensene for landbruket blir for store til at bøndene kan akseptere planforslaget slik den foreligger. Innsigelsen knytter seg primært til at det er innregulert en adkomstvei tvers over landbrukseiendommene ved E45. Subsidiært knytter innsigelsen seg til at plasseringen av den feltinterne veien er for dårlig utredet. Begge trasé valgene er for dårlig utredet og dersom planen blir vedtatt iht. dagens forslag så vil det foreligge saksbehandlingsfeil pga. mangelfull utredning. Dersom planforslaget vedtas, vil det å få langsiktige negative og store konsekvenser for driften av gården. Kommunestyret har kompetanse til å ikke vedta planforslaget slik den er fremlagt og kan returnere planforslaget til administrasjonen for å gjøre de nødvendige endringer for å ivareta landbruksinteresser.
- b) Konsekvenser for gårdsdriften og landbruket: Arealene på Skoddevarre er bygd opp, dyrket og holdt i hevd i over 45 år av familien til Andreas Mathilassi og Mathilassi selv. Arealene er grunnlaget for melke- og kjøttproduksjon på gården og skal gi grunnlaget for å drive med matproduksjon for kommende generasjoner. Gjennom jordvernloven, regjeringens jordvernstrategi og jordvernmålet settes det tydelige føringer til kommuner, fylkeskommuner og statsforvalterembeter om å vurdere ulike alternativer der matjord berøres. Landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren har ved flere anledninger fra 2018 og senest i 2024 sendt ut egne brev med konkrete føringer til alle landets kommuner for å etterleve jordvernet i arealsaker. Gården på Skoddevarre disponerer i dag tilstrekkelig med areal i området for å opprettholde dagens produksjon og for å utvikle driften for framtidige generasjoner. Det inkluderer nok areal i henhold til dagens beitekrav pr melkeku, og areal i tilknytning til gården for å kunne opprettholde dagens og framtidige produksjoner. Melkeproduksjon er helårlig og krever beite i tilknytning til fjøsbygning for at kravene til hold av storfe skal overholdes i henhold til regelverket. Gården er også avhengig av alt tilhørende areal rundt gårdsbygningene for å opprettholde drift og utvikling av gården. Dersom planen blir vedtatt uten endringer, vil det medføre store tap i areal slik at gården ikke vil kunne drive med matproduksjon på gårdens ressurser, i henhold til krav i landbruket. Det er kjent at den økonomiske kompensasjonen ved en grunnvervs-/ekspropriasjonsprosess vil være minimal. Opparbeidelse av nye jorder vil ta tid og koster penger, i tillegg til at det tar flere år før jordene er av tilstrekkelig kvalitet. Nasjonale føringer legger vekt på å verne eksisterende jordbruksareal heller enn å bygge ned matjord for deretter å kompensere med nydyrking. I denne planen er arealene knyttet til den daglige driften, i umiddelbar nærhet til gården og vil være vanskelig å erstatte uten ytterligere ulemper for drifta. Det vises også til en svært mangelfull konsekvensutredning for landbruket i planforslaget, noe som gjør at forutsetningen rundt drift er svært usikker om planen vedtas.
- c) Manglende medvirkning: For folk uten kjennskap til reguleringsplanarbeid er det vanskelig å sette seg inn i prosessen. Det har vært krevende å sette seg inn i all informasjon rundt planarbeidet i tillegg til ivaretagelse av ordinær gårdsdrift. Det presiseres at det helt fra starten av planarbeidet har vært anmodet fra Mathilassi sin side at jordbruksarealene 27/213, 27/153 og 27/394 ikke skulle berøres. Det ble også da anmodet om utredning av alternative veiløsninger. Da administrasjonen tidlig ga signaler om at adkomsten skulle gå over 27/394 og ut via E45, innså Mathilassi at deres gård ville bli klemt mellom ulike interesser og at dette kunne medføre framtidig konflikt med naboene. Det ble i den forbindelse drøftet om gården kunne flyttes. Etter at saksbehandler for

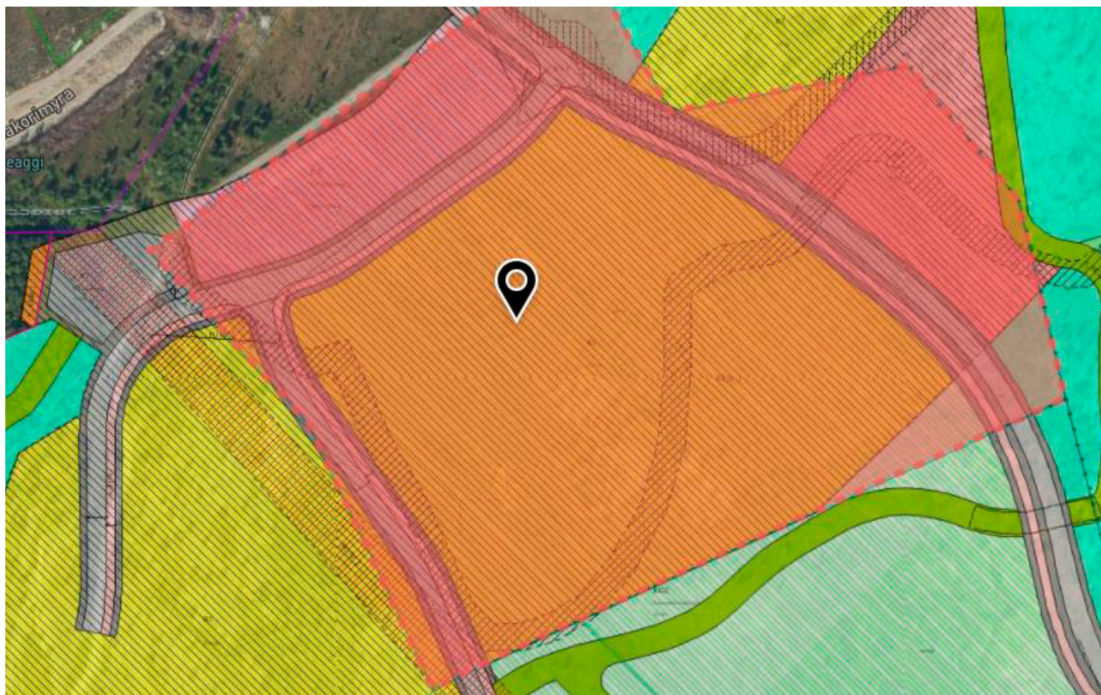
utbyggingsavtaler ble syk og senere sluttet har det vært lite medvirkning eller dialog med kommunen. Alternativ 2 ble ansett som uaktuell fordi Statsforvalteren satte seg mot dette alternativet. Det er heller aldri fremlagt noe konkret kompensasjon fra kommunens side dersom Mathilassi skulle ha gått videre med planene med å vurdere flytting av gården. Det understrekes at bøndene ikke har økonomi til å verken starte eller gjennomføre en slik prosess uten kommunalt bidrag. Det har vært flere møter, men Mathilassi føler ikke at interessene deres er ivaretatt. Selv om det er foreslått avbøtende tiltak vil den samlede ulempen for gårdsdriften dersom planen blir vedtatt bli altfor høye, og på sikt vil planforslaget medføre at det umulig å opprettholde dagens drift og hindre framtidig utvikling. At Mathilassi har vært positiv til å drøfte alternativ plassering, kan ikke brukes som et argument for at planen bør vedtas. Det fastholdes fremdeles at det er svært uheldig at landbruksjord blir bygd ned som foreslått og at Alta Kommune er pådriver til å bygge ned viktig matjord på tross av nasjonale føringer for å bevare matjorda.

- d) Mangelfull synliggjøring av hvilket areal som blir berørt av planen: Det reises spørsmål om hvorfor det ikke er synliggjort i planbeskrivelsen i hvor stor grad grunneiernes areal blir berørt dersom planen blir vedtatt. Egne beregninger viser et nærmere 8,6 dekar blir berørt av Mathilassis eiendommer omfattet av Lille Skoddevarre i tillegg til ca. 51 dekar vest i området. I punkt 2.4.2 er det under hjemmelsforhold og rettigheter står det at: «*Det er ikke kjent noen hjemmelsforhold som kompliserer plansaken på noen måte.*» Mathilassi er uenig i dette all den tid planforslaget sterkt vil berøre deres eiendom og direkte medføre nedbygging av landbruksjord. Videre står det «*Intensjonen er at kommunen erverver grunnen eller i avtaleform gis tildelingsrett til boligtomter.*» Det påpekes også at det i planbeskrivelsen ikke fremkommer at dersom minnelig avtaler ikke nås så vil grunn måtte eksproprieres, og dette burde ha vært synliggjort.
- e) Mangelfull konsekvensutredning for landbruket og klage på plassering av fjerde arm fra rundkjøring på landbrukseiendom: I kommuneplanens arealdel ble det lagt opp til at Altahøyden industriområde skulle plasseres på ene siden av Mathilassigården og det ble avsatt til boligformål (27/1144) på den andre siden av gården uten at konsekvensene for landbruket ble tilstrekkelig ivaretatt i forbindelse med utarbeidelsen av arealdelen. Videre ble reguleringsplanen for Altahøyden industriområde vedtatt uten at det ble foretatt en tilfredsstillende konsekvensutredning mtp. landbruksinteresser. Et forhold er konsekvensen ved at det plasseres et industriområde så tett opp mot landbruket mtp. dyrevelferd og miljø. Men det ble vedtatt en fjerde arm for rundkjøring på landbrukseiendommen 27/394 som er del av Mathilassigården uten en nødvendig utredning av konsekvenser dette ville få for landbruket.



For øvrig er det en rekke andre driftsulemper ved å dele opp landbrukseiendom både av hensyn til jordarbeid, spredning av gjødsel, tilsyn av dyrene, trafikksikkerhetsmessige ulemper og økt behov for gjerde⁷. Dette synes ikke tilfredsstillende vurdert i KU landbruk. Mangelfull konsekvensutredning vil være en saksbehandlingsfeil. AT arkitekter ved Christian F. Kjellsen skriver i sin vurdering (vedlegg 1) at det samlet sett er foretatt mangelfull utredning av konsekvensene av adkomstvei fra rundkjøring på E45 og at alternativ adkomst til Lille Skoddevarre ikke er vurdert. Utredningen som er foretatt vurderes som vesentlig mangel og det er påpekt at planprogram mangler. Det anføres at det foreligger saksbehandlingsfeil både i det gjeldende planforslag for Lille Skoddevarre men også ved utarbeidelsen av reguleringsplan for Altahøyden industriområde.

- f) Klage på plassering av fjerde arm til rundkjøring på landbrukseiendom: I reguleringsplanen for Altahøyden industriområde er plassering av rundkjøring med fjerde arm satt på landbrukseiendom uten at det er sørget for konsekvensutredning for landbruk. Dette skriv er å anse som en klage på reguleringsplanen for Altahøyden industriområde. Inntil det foreligger en påkrevd konsekvensutredning og klagebehandling anmodes det om oppsettende virkning for godkjenning av tiltak knyttet til rundkjøringen. Det kreves endring av reguleringsplan for Altahøyden industriområde slik at fjerde arm av rundkjøringen ikke blir lagt inn på landbrukseiendom.
- g) Mangelfull utredning av alternativ til plassering og mangelfull begrunnelse for planforslaget for festet eiendom: Innledningsvis vises det til at bøndene fester eiendom 27/1/43 og at denne er omfattet av utbyggingsplanene til vest i planområdet. Det er hele eiendommen på ca. 51 dekar som blir berørt av planforslaget. Dette området er planlagt utbygd senere enn Lille Skoddevarre. Selv om denne del er tenkt utviklet ved senere anledning får den betydning for det samlede konsekvens som planforslaget i sin helhet vil få for landbruket. Ca. 13 dekar har vært ferdig dyrket/klar til såing på tidlig 2000 tallet, men ble avbrutt og stoppet på grunn av nettopp disse planene. Arealet blir liggende inne i utbyggingsområde og vil i praksis være tapt med tanke for landbruk. Dersom planforslaget vedtas så vil plankart som omfatter 27/1/43 være juridisk bindende. Hvilke vurderinger er gjort ift. alternativ plassering av all infrastruktur og arealdisponering på denne eiendommen fremstår som uklart og begrunnelse mangler.



- h) Mangelfull utredning av alternativ til adkomst via E45 og mangelfull begrunnelse: I planbeskrivelsen under punkt 5.16 om trafikforhold som ligger under tema teknisk infrastruktur er det redegjort for tre alternative adkomstløsninger. «Kjørevei Adkomstløsninger til hovedveinettet har vært et sentralt tema for områdereguleringen helt fra oppstarten. I utgangspunktet tegnet det seg tre scenarioer for trafikkløsning til hovedvei: Påkobling til E6 via kommunale veier Gakorimyra–Bjørnemyra. Påkobling til E45 i nytt kryss på Altahøyden. Videre bruk av eksisterende T-kryss til E45 i Storgjerdsbakken. Scenario 1 tilsa at en starter utbyggingen vest i planområdet, på og ved Gakorimyra, mens scenario 2 la infrastrukturmessig til rette for utbygging på selve Lille Skoddevarre først. Scenario 3 ble tidlig kommentert som en dårlig løsning da det er trafikale utfordringer til krysset som ligger i hellende terreng. Kommunen ønsket ikke å gå videre med et konsept som medførte økt bruk av dette krysset. Ettersom saken modnet, landet kommunen på E45 Altahøyden som det mest gunstige alternativet. Dette alternativet hang også sammen med pågående utbygging av Altahøyden Sør næringsområde. [...] Kommunen har strategisk valgt å legge til rette for gjennomkjøringsmulighet langs østsiden av Gakorimyra (mellom framtidig E6 og E45) for å gi økt grad av fleksibilitet i trafikksystemet i denne delen av Alta.» Våre uthevninger. Ut fra de nasjonale retningslinjene om å unngå å bygge ned landbruksjord så burde utbygging vest i området vært vurdert før utbygging av selve Lille Skoddevarre. Det er lagt opp til at det skal ivaretas en gjennomkjøringsmulighet langs østsiden av Gakorimyra, med påkobling til E6 via kommunale veier i Gakorimyra-Bjørnemyra. Utredningen av adkomstalternativer anføres å ha vært mangelfull. Det gjelder både mtp. veien som er planlagt lagt over Mathilassi sin eiendom fra E45, men også det faktum at deler av den feltinterne veien (KH3 og 4) er lagt inn på Mathilassi sin eiendom. Mathilassi opplyser at det er laget et ekstra alternativt forslag enn det som er beskrevet i planbeskrivelsen som viser at inngrepet på landbruksjord kunne vært mye mindre ved at KH3 og 4 ble lagt inn på eiendom 27/1144.



Det alternative forslaget medfører at plassering av BB1 måtte ha blitt endret. Noe som er mulig ut fra størrelsen på feltet som ikke blir bebygd på eiendom 27/1144. Dette alternativet burde ha vært

omtalt i planforslaget. Mathilassi mener at all infrastruktur knyttet til Lille Skoddevarre burde vært lagt utenfor deres landbrukseiendommer. Det burde i det minste ha vært tydeligere synliggjort alternativer for veitrasé for å skåne landbruksjord. Det påpekes også at avlastningsveien er innregulert på landbruksjord som Mathilassi forpakter fra Stig Kjetil Heitmann (27/233) og er en del av beitearealene i området knyttet til gården. Dette medfører at dersom avlastningsveien blir realisert vil mer landbruksjord i det samme område gå tapt, noe som tilsier at planmyndighetene bør strekke seg til det ytterste for å bevare landbruksarealer. Samme argumentasjon gjelder for landbruksjord på 26/52 som Mathilassi forpakter. I planbeskrivelsen pkt. 3.4.2 står det at eksisterende adkomst er planlagt stengt med bom: «Eksisterende kryss E45 x Skoddevarre og ca. 70 meter inn kommunal vei Skoddevarre reguleres til kombinert formål (SK1) offentlig gang- og sykkelvei/kollektivnett for buss i rute. I tillegg tillates veien benyttet til landbrukstrafikk. Veien tillates stengt med bom e.l. i vestdelen av SK1.» Det gjøres oppmerksom på at den eksisterende adkomsten har vært benyttet av flere boligeiendommer over mange år og at det er sannsynlig at disse eiendommene har tinglige rettigheter. Kommunen har neppe har hjemmel for å stenge adkomsten for dagens brukere med bom som planlagt.

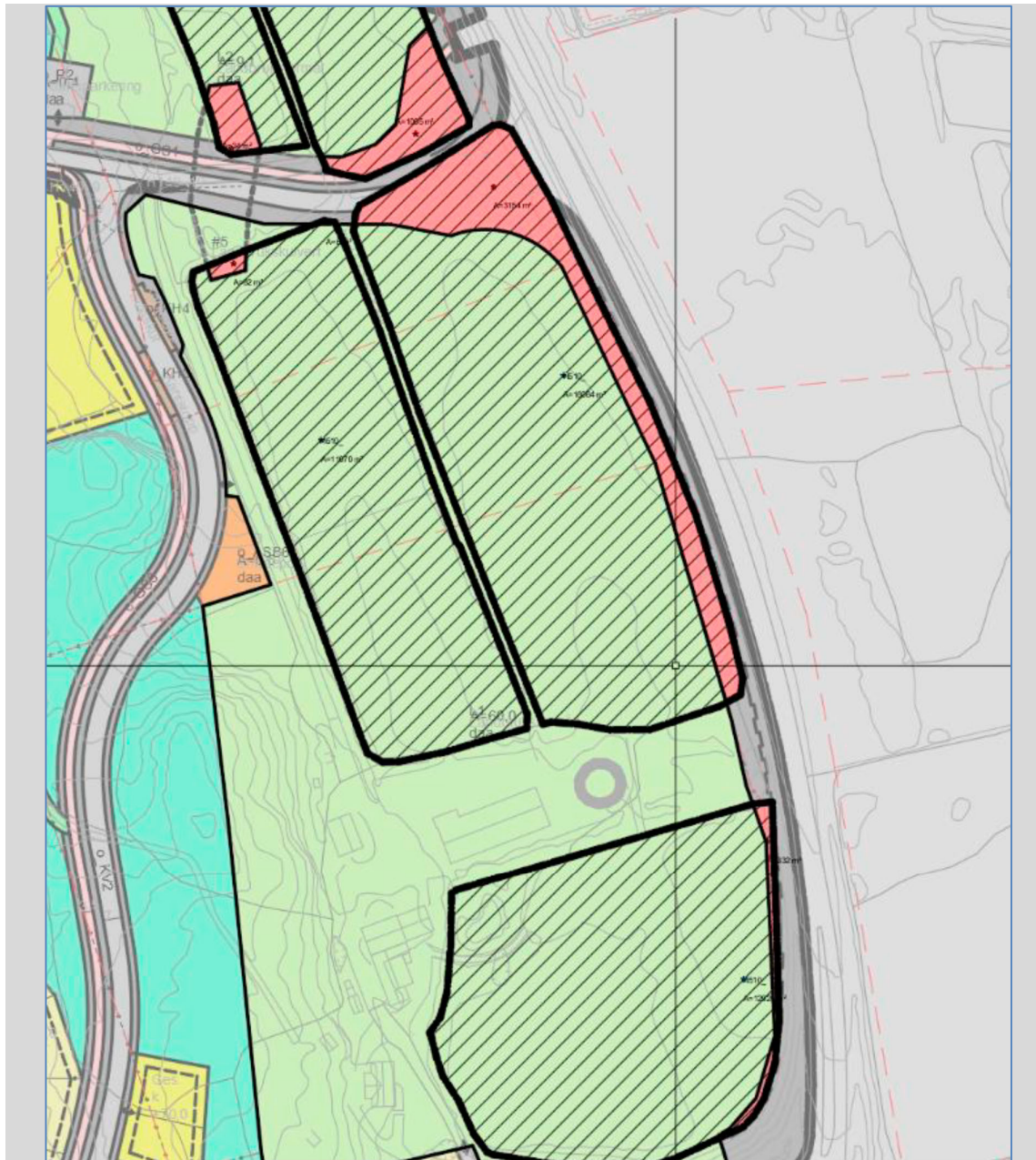
- i) **Avslutning:** Ifølge nasjonale mål og føringer må vi ta vare på jordbrukets produksjonsressurser over hele landet for å oppnå styrket beredskap og matsikkerhet. I Norge har vi et nasjonalt mål at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2 000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2030. Frem mot 2030 tilsier jordvernmålet at Alta kommune kun kan omdisponere 5,4 dekar jordbruksareal per år. I denne planen alene vil omdisponeringen av jord tilhørende Mathilassi være 8,6 dekar dyrka jord + ca. 51 dekar dyrkbar jord der noe allerede er opparbeidet. I tråd med gjeldende statlige retningslinjer har kommunene anledning til å reversere vedtak om omdisponering. I regjeringens oppdaterte jordvernstrategi under pkt. 1.3 påpeker de viktigheten å legge til rette for å sikre matjorda som ressurs for framtidige generasjoner. Strategien understreker at kommunene er særdeles viktige aktør i jordvernarbeidet og det er avgjørende at jordvern vektles høyt i lokal arealpolitikk. Videre fremkommer det i strategien pkt. 1.2 at nedbygging av gjenværende jordbruksareal inne i eller i randområdene til byer og tettsteder, reduserer også muligheter for utvikling av bylandbruk. Bylandbruk kan bidra til matproduksjon som særlig i kriser kan være av stor betydning. Hensynet til å sikre matjord er blitt enda mer aktuell etter at fokus på beredskap har økt i Norge den siste tiden. De siste tiårene har det vært større fokus på å bevare landbruksjord og unngå omdisponering av verdifull landbruksjord. Plasseringen av avlastningsveien vil muligens ha fått et annet resultat dersom den planen hadde vært behandlet på nytt i dag. Oppsummert fastholder Mathilassi at planforslaget samlet sett vil medføre for store negative konsekvenser for gårdsdriften og landbruket til at denne bør vedtas. Det er både knyttet til at faktisk areal vil legge beslag på ca. 51 dekar (27/1/43) pluss 8,6 dekar (27/213, 27/153, 27/394), men også fordi ulempene ved plasseringen av infrastruktur over landbrukseiendommene liggende ved E45 vil vanskeliggjøre videre drift og utvikling av gården. Primært knytter innsigelsen seg til at det er foretatt en mangelfull utredning av alternativer for plassering av adkomst trasé via E45 og den feltinterne veien o_KH4 og o_KH3, samt at det foreligger mangelfull konsekvensutredning for de ulike inngrepene i landbruk.

Planadministrasjonens kommentarer:

- a) *Innpillet tas til orientering. Planmyndigheten registrerer at man i høringsuttalelsen benytter begrepet innsigelse. Til dette bemerkes det innsigelse ihht. plan- og bygningsloven § 5.4 kun kan fremmes av myndigheter med såkalt innsigelsesrett, herunder; statlige myndigheter, fylkeskommuner, Sametinget og andre kommuner. Høringsuttalelsen som fremmes av Hegg & co er således ikke å betrakte som en formell innsigelse etter plan- og bygningslovens forstand. I denne saken har for øvrig ingen myndigheter med innsigelsesrett valgt å fremme innsigelse til planforslaget. Statsforvalteren fremmet riktignok innsigelse til planalternativ 2 i forbindelse med første gangs offentlig ettersyn av planforslaget, men dette alternativet er senere forkastet. Merknadene/kommentarene knyttet til mangelfull utredning knyttet til vegløsninger er delvis*

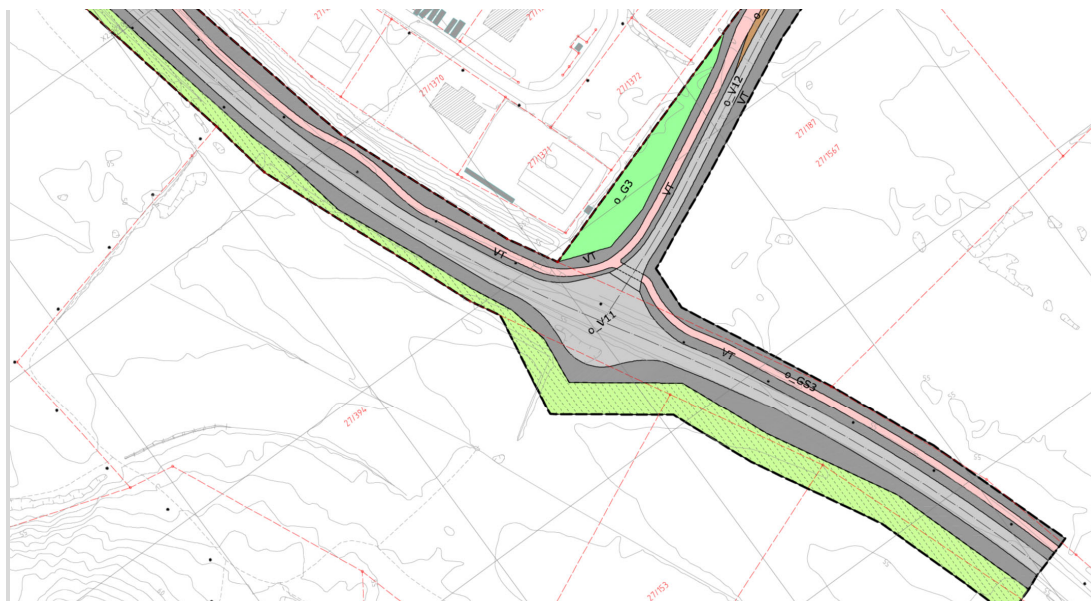
kommentert i forbindelse med høringsuttalelsen fra Statsforvalteren og vil også bli kommentert under punkt e), h) og f) nedenfor.

- b) Innspillet tas til orientering. Planmyndigheten er enig i at gårdsdriften blir negativt berørt av planforslaget, noe som også fremkommer og er omtalt i plandokumentene (konsekvensutredning/planbeskrivelse/merknadshefte m.m.). Man er imidlertid uenige i påstanden om at arealtapene er så store at gården det ikke vil kunne drives videre. Det er underveis i planprosessen gjort flere arealbruksmessige tilpasninger og foreslått flere avbøtende tiltak knyttet til gårdsbruket som i sum bidrar til at man mener det er mulig å kunne videreføre drifta. Dersom planen vedtas vil selvfølgelig berørte gårdeiere også ha mulighet til å fremme krav om erstatning for ulemper man mener å ha blitt påført som følge av planen. Planadministrasjonen ønsker å signalisere at man i en slik prosess/dialog ønsker å være løsningsorientert og positivt innstilt til å forsøke å finne frem til omforente løsninger mellom partene.
- c) Planadministrasjonen registrerer at Mathilassi/Tangen er av den oppfatning at de har vært gitt manglende mulighet til medvirkning underveis i planprosessen. Det er selvfølgelig beklagelig at de føler det slik og det har vært uheldig at vedkommende saksbehandler i kommunen sluttet i stillingen underveis i planprosessen. Når det er sagt vil kommunen bemerke at det helt siden planoppstart har vært gjennomført en lang rekke møter mellom planadministrasjonen/ plankonsulent og Tangen/Mathilassi knyttet til ulike forhold omkring planarbeidet. Det har som et resultat av dette blitt gjort en rekke tilpasninger/justeringer av planforslaget både i forkant av første og andre gangs offentlig ettersyn av planforslaget. Kommunen v/Formannskapet har også underveis i planprosessen innvilget Mathilassi/Tangen et økonomisk tilskudd (238.000,-) til innleie av ekstern konsulentbistand for bedre å kunne ivareta sine interesser i saken, noe de har valgt å benytte. Når det gjelder prosessen knyttet til planalternativ 2 som åpnet for mulig flytting av driftsbygningene til en ny lokalitet, så ble dette gjort i god tro fra kommunes side om at dette kunne være en mulig løsning. Basert på innsigelsen fra Statsforvalteren knyttet til dette planalternativet anses ikke dette lengre som en realiserbar løsning. Planutvalget sluttet seg til dette i forbindelse med at de vedtok å legge planforslaget ut til offentlig 2. gangs offentlig ettersyn med kun et planalternativ (planalternativ 1). Planmyndigheten er av den oppfatning av planalternativ 1 gir en løsning som gjør det mulig å forene boligbygging og videreført drift av gårdsbruket på samme lokalitet som i dag.
- d) Det fremgår av konsekvensutredning for landbruk (avsnitt 5.2) at planforslaget vil medføre arealinngrep som medfører nedbygging av til sammen 4,9 daa. dyrket mark og 9,5 daa. dyrkbar jord innenfor delområde 1, som innbefatter Mathilassis gårdsdrift. I arealberegningen av dyrket mark inngår da også et areal på om lag 1,6 dekar som Mathilassi har dyrket opp utenfor egne eiendomsgrenser mot E45, inne på eiendom 27/1177 tilhørende Statens vegvesen. Av sistnevnte areal på 1,6 daa. er det langt fra sikkert at hele arealet blir omdisponert. Dette vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjekteringen av den planlagte støyskjermen som skal oppføres langs vestsiden av E45. Areal som ikke viser seg nødvendig til oppføring av denne, vil kunne tilbakeføres til landbruksformål. Merknad knyttet til de 51 daa. som berøres innenfor eiendom 27/1/43 er kommentert under punkt g) nedenfor.



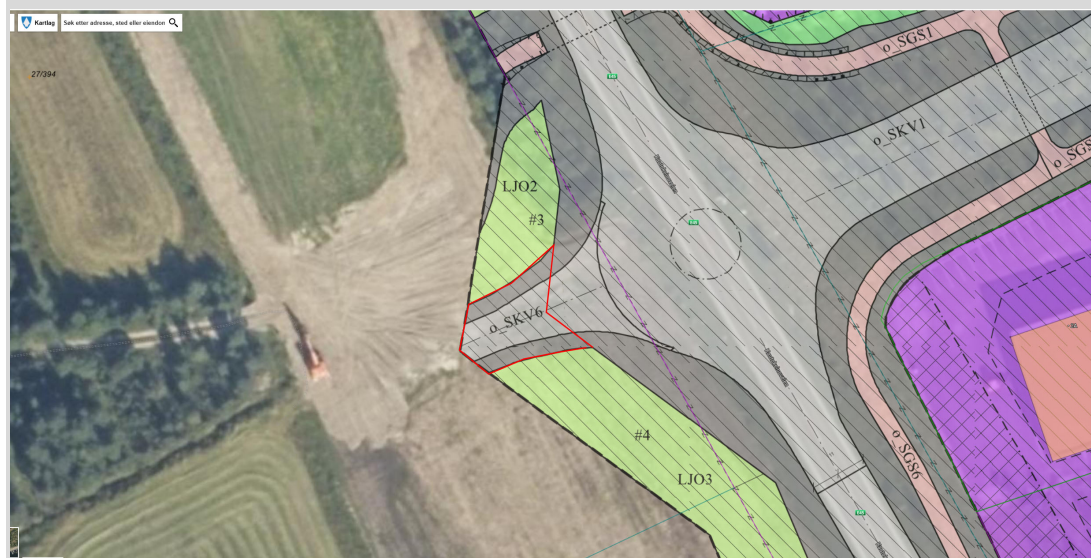
Kartutsnitt som viser arealbeslag av dyrket mark - rød skravur (kilde: konsekvensutredning landbruk)

- e) Den aktuelle rundkjøringen på E45 ble første gang regulert gjennom reguleringsplan for avlastningsveg gjennom Alta parsell 1, hjemmeluft – Alta sentrum (planid. 20110003) vedtatt den 22.06.15. Planen som ble fremmet av Statens vegvesen ble til gjennom en svært omfattende plan- og medvirkningsprosess som pågikk over flere år. I denne opprinnelige planen var rundkjøringa planlagt med 3 armer, men hadde samme plassering og diameter som den sist foreslåtte (nye) rundkjøringa har. Den opprinnelige vedtatte rundkjøringa medførte også arealinngrep tilknyttet Mathilassi sin eiendom 27/394 som vist på kartutsnittet på neste side.



Kartutsnitt som viser opprinnelig vedtatt reguleringsplan for ny avlastningsvei (vedtatt i 2015)

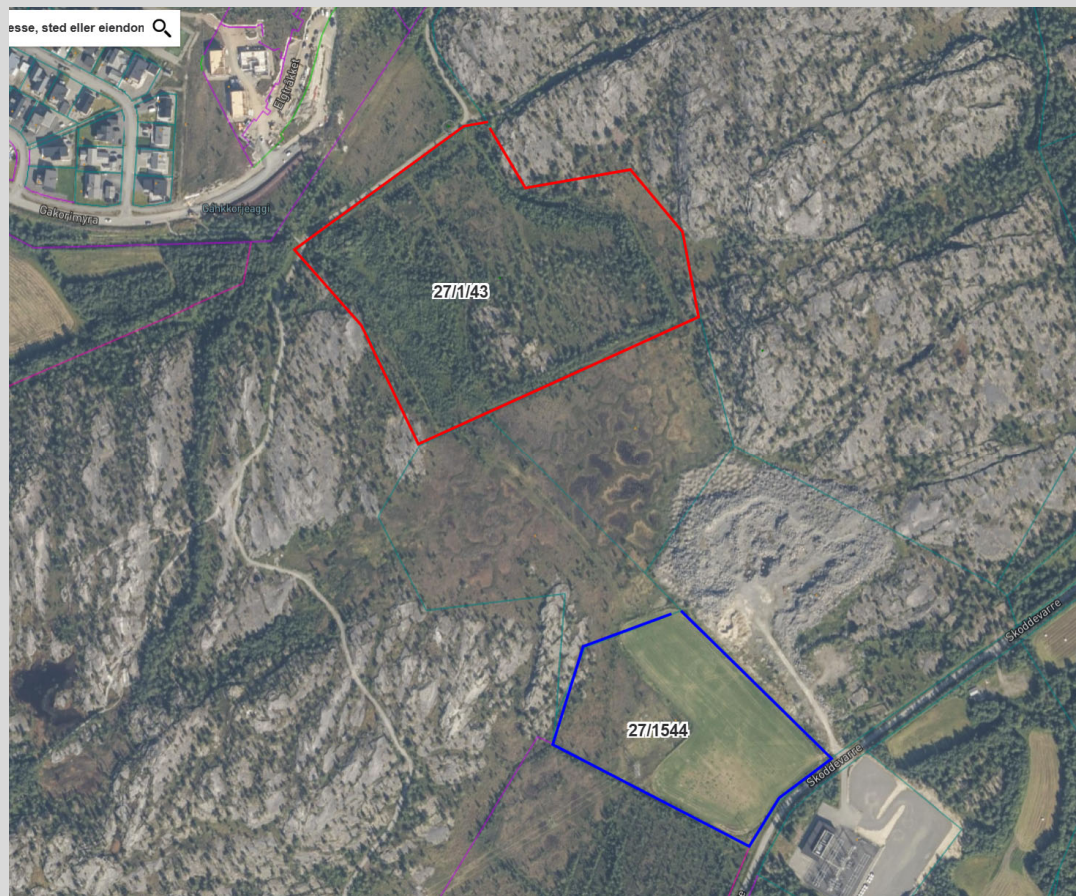
Planen ble aldri påklagd og var gyldig plan inntil ny reguleringsplan for Altahøyden industriområde - endring, ble vedtatt i februar 2022. I sistnevnte plan, ble det lagt inn begynnelsen på en 4 arm mot lille Skoddevarre i vest, som angitt på kartutsnittet under.



Kartutsnitt som viser vedtatt reguleringsplan for Altahøyden industriområde- endring. Ekstra areal til ny 4. arm som ble lagt inn i denne planen er angitt med rød linje.

Bakgrunnen for at dette ble gjort var at man på dette tidspunktet anså at som realistisk at rundkjøringa og den østre armen (mot industriområdene) skulle kunne etableres i løpet av kort tid og i god tid før lille Skoddevarre boligområde. Da en eventuell fremtidig kobling mot lille Skoddevarre boligområde vil medføre behov for en planfri undergang under E45, var man avhengige av å få prosjektert og regulert inn denne muligheten i planen, da dette også påvirker arealbruken tilknyttet hele rundkjøringa også på østsiden av E45. Da bygging av den 4 armen og kulverten betinger at reguleringsplanen for lille Skoddevarre boligområde faktisk blir vedtatt, og at dette planarbeidet var igangsatt, var det naturlig at også konsekvensene for landbruk ble forutsatt utredet og avklart i sistnevnte planprosess. Dersom reguleringsplanen for lille

- Skoddevarre ikke blir vedtatt vil heller ikke den fjerde armen eller undergangen være nødvendig å etablere og vil enkelt kunne tas ut av den vedtatt planen for Alta høyden industriområde - endring.
- f) Fremstilt klage tidligere på vedtatt detaljregulering for Alta høyden industriområde - endring (planid. 2020000) vedtatt den 23.02.22, er svart ut i eget brev til advokatfirmaet Hegg & co datert 06.02.25. Av svarbrevet fremgår det at kommunen ikke vil ta klagen opp til videre behandling. Dette begrunnes med henvisning til forvaltningslovens §31 siste ledd, hvor det fremgår at: «klagen kan ikke tas til behandling som klagesak dersom det har gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet». I denne konkrete saken er det snart gått 4 år siden vedtaket ble fattet.
- g) Landbruksfestet 27/1/43 vest i planområdet, ble ifølge informasjon i matrikkelen fradelt Mathilassi i 1989. Arealet eies av Finnmarkseiendommen og festes av Mathilassi. Kommunens landbruksavdeling har gjennomgått sitt arkiv, men har ikke klart å finne originale søknader om nydyrking for det aktuelle området. Landbruksavdelinga har vært i muntlig kontakt med tidligere jordbruksjef Signe Olaussen som har opplyst at det ble søkt om nydyrking, men at søknaden ble avslått med begrunnelse at det var planlagt fremtidig boligfelt i området. Ifølge Olaussen ble ikke avslaget påklaget. I etterkant av dette fikk Mathilassi i 2013 fradelt og godkjent et nytt landbruksfeste fra Finnmarkseiendommen (27/1544) på ca. 25 dekar, like nord for det opprinnelige området, som Mathilassi har dyrket opp og tatt i bruk. Planadministrasjonen registrerer at Mathilassi fremdeles står som fester av 27/1/43, men vil bemerke at dette festeforholdet primært er en sak mellom fester (Mathilassi) og bortfester (FeFo). Det er Finnmarkseiendommen som har ansvaret for oppfølging av inngåtte festekontrakter. En videre avklaring rundt dette forholdet forutsettes derfor avklart mellom disse partene.



Kartutsnitt som viser opprinnelig landbruksfeste fradelt i 1989 (rød linje) og nytt landbruksfeste fradelt i 2013.

h) Hovedatkomstvei:

Som planmyndigheten har kommentert i forbindelse med høringsuttalelsen til Statsforvalteren, ble det tidlig i prosessen avklart at trafikale løsninger ikke skulle konsekvensutredes særskilt, men beskrives/omtales som en del av planbeskrivelsen, noe som også er gjort. Man har i planprosessen vurdert 3 ulike hovedatkomstløsninger og valgt en løsning som må sies å være en form for kombinasjon mellom disse 3. Konsekvensene for landbruk ved de valgte løsningene er etter planmyndighetens skjønn grundig vurdert og omtalt i konsekvensutredningen for landbruk. Med unntak av hovedatkomstveien fra rundkjøringa på E45, som går over Mathilassi sitt dyrkede areal, ligger alt det øvrige vegnettet i planområdet innenfor areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til utbyggingsformål (boligformål).

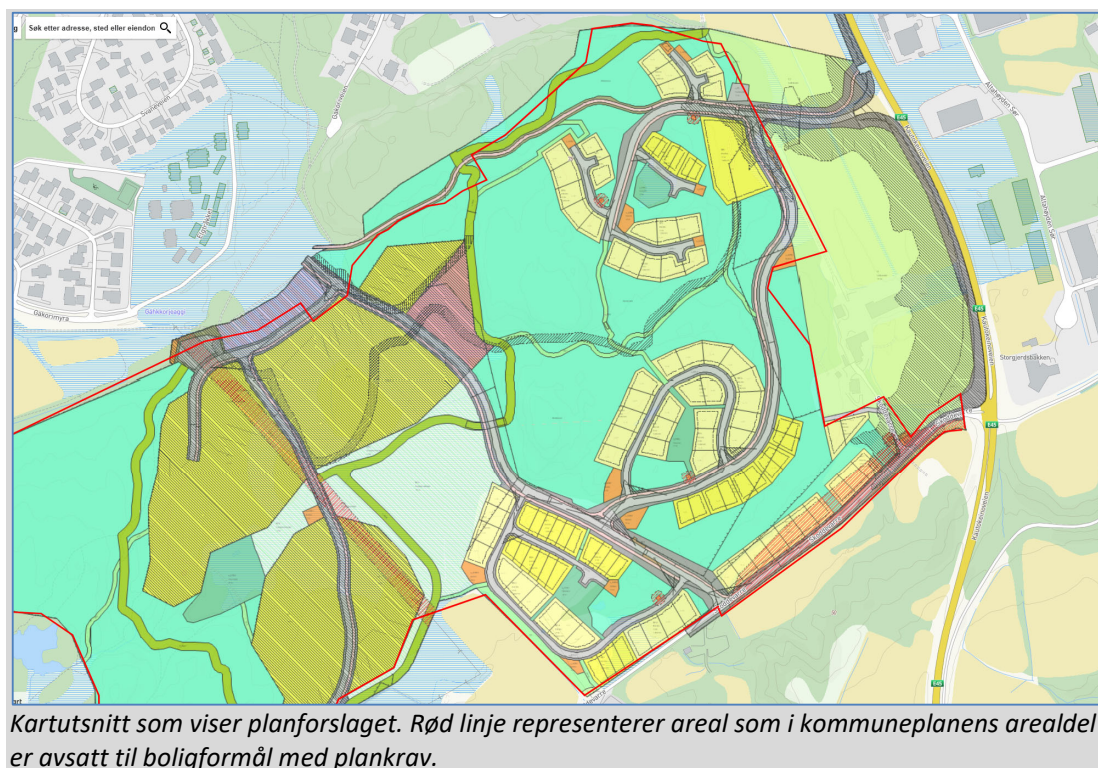
Feltintern atkomstvei o_KH3:

Alternativ plassering av feltintern atkomstvei o_KH3 var et av 4 konkrete forslag til endringer av planforslaget som ble spilt inn av Andreas Mathilassi/Silje Tangen i etterkant av første gangs høring av planforslaget. Kommunen engasjerte sin planfaglige konsulent (Rambøll) til å utrede de foreslåtte løsningene og valgte å anbefale at 3 av disse ble lagt inn i det reviderte planforslaget som ble lagt ut til 2. gangs høring. Forslaget til omlegging av o_KH3 ble etter en helhetlig vurdering ikke anbefalt etterkommet. Begrunnelsen for dette sammen Rambølls utredning som viser de ulike løsningene er grundig omtalt i merknadsheftet som fulgte med planforslaget til fornyet (2. gangs) offentlig ettersyn og kommenteres derfor ikke nærmere her.

Stenging av Skoddevarveien:

Skoddevarveien foreslås i planen stengt for ordinær biltrafikk, men holdt åpen for landbrukskjøretøy/busstrafikk. Dette innebærer at veien vil bli stengt som ordinær kjørevei. Hjemmelsgrunnlaget for å kunne gjøre dette vil være vedtatt reguleringsplan. Hvorvidt stengingen vil bli gjennomført med fysisk oppføring av bom eller ved forbudsskilting må vurderes nærmere på et senere tidspunkt dersom planen vedtas. Det har i løpet av planprosessen ikke kommet høringsuttalelser som tilser at dette tiltaket er omstridt eller kontroversielt.

- i) *Planadministrasjonen er helt enig i at man fra kommunalt hold bør tilstrebe å etterfølge statlige målsetninger knyttet til jordvern og redusere nedbygging av landbruksareal. Det viktigste verktøyet kommunen har i denne sammenheng er kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen for at lille Skoddevarre i sin tid ble avsatt utbyggingsområde i kommuneplanen var nettopp ut fra hensyn til landbruket. I forbindelse med revisjonen av kommuneplanen i 2011 ble det i høringsperioden foreslått avsatt en lang rekke utbyggingsområder på landbruksareal innenfor bygrensa, noe Statsforvalteren fremmet innsigelser til. Gjennom innsigelsesdrøftinger mellom Alta kommune og Statsforvalteren ble man til slutt enige om å ta bort tilnærmet alle de foreslåtte boligområdene i «bytte» mot at man utvidet det opprinnelig avsatte boligområdet på lille Skoddevarre mot vest. At lille Skoddevarre er avsatt til boligformål er altså ikke tilfeldig, men et resultat av et bevist valg kommunen har gjort i samråd med øvrige myndigheter/ arealbruksinteressenter i kommunen. Planadministrasjonen er av den oppfatning at man fra kommunens side har gjort en lang rekke tilpasninger av planforslaget i et forsøk på å redusere negative effekter for det aktuelle gårdsbruket. De aller fleste av de konkrete innspillene fra Mathilassi/Tangen har kommet med knyttet til arealbruk er etterkommet og lagt inn i planforslaget. I planleggingen av feltet er det svært mange ulike hensyn som må ivaretas. Planmyndighetene mener planforslaget som nå foreligger er et godt kompromiss mellom disse og muliggjør etablering av det nye og boligområdet samtidig som gårdsdrifta videreføres. Med unntak av den nye atkomstveien som krysser Mathilassis jorder, vurderes planforslaget å ligge godt innenfor rammene som kommuneplanens arealdel åpner for. Det foreligger heller ikke innsigelse fra noen myndigheter til planforslaget, noe som indikerer at hensynet til landbrukets interesser i området er tilstrekkelig ivaretatt.***



8) AT arkitektur – uttalelse på vegne av Andreas Mathilassi, Silje Tangen og Tore Erling Mathilassi

- a) På vegne av grunneiere for Mathilassi gård oversendes merknad til offentlig ettersyn av områderegulering for Lille Skoddevarre, PLANID 5403-20170012. Mathilassi gård drives av ekteparet Andreas Mathilassi og Silje Tangen (heretter benevnt som Mathilassi). Mathilassi står som eier bl.a. av eiendommene 27/213, 27/153 og fester av eiendom 27/1/43 i Alta kommune. I tillegg berører planen sterkt faren til Andreas; Tore Erling Mathilassi som eier av eiendom 27/394. Denne høringsuttalelsen inngis også på vegne Tore Erling Mathilassi.
- b) Mangelfull utredning av adkomstvei - med påfølgende følgefeil: Planforslaget medfører anleggelse av en adkomstvei som deler eksisterende jordbruksareal i to adskilte områder. Foreliggende planmateriale fra områdereguleringen og tilstøtende relevant detaljregulering for Altahøyden er på dette temaet ikke tilstrekkelig konsekvensutredet eller alternativsvurdert. Adkomstvei fra en fjerde arm fra rundkjøring på E45, er i begge planer dermed lagt som et premiss uten forutgående vurderinger, utover de rent trafikale utfordringene for avvikling av trafikk på E45. Vurderinger som kun virker rettet mot innsigelsen fra Statens vegvesen fremmet til rundkjøring i planen for Altahøyden. En gjennomgang av planhistorikken for gjeldende kommuneplan, tilstøtende plan for Altahøyden samt for områdereguleringen for Lille Skoddevarre viser samlet sett at en rekke konsekvenser for valgt adkomstvei hverken er vurdert eller utredet. Den helt nødvendige utredningen av konsekvensen for landbrukseiendommene, 27/213, 27/153 og 27/394, er aldri blitt konsekvensvurdert eller vært gjenstand for en alternativsvurdering. Det vises her til krav i forskrift om konsekvensutredning § 14 hvor hensikten er at konsekvensutredningen skal vurdere realistiske og relevante alternativer. Alternativ adkomst til boligområdet som ikke berører og har negative konsekvenser for landbruket, er udiskutabelt et relevant og realistisk alternativ. I denne sammenheng er det også relevant å etterspørre hvilke vurderinger som i sin tid lå til grunn for at områdereguleringen for Lille Skoddevarre ikke ble omfattet av kravet til planprogram etter forskriftens § 6. Et planprogram for områdereguleringen ville gjennom politisk behandling og

påfølgende offentlig ettersyn kunne avdekket dette behovet for alternativsvurdering. Det kan se ut som om usikkerheten tilknyttet realisering av overordnet ny avlastningsvei fra Alta sentrum til Hjemmeluft, i kombinasjon med et sterkt ønske om boligutvikling, har ført til den planmessige situasjonen som nå råder. En tilfredsstillende og tilstrekkelig bred konsekvensutredning tilknyttet plassering av adkomstvei har gjennom overnevnte planhistorikk blitt pulverisert og dermed utelatt. Som en direkte konsekvens av overstående er planforslaget mangelfullt utredet på en rekke planfaglige temaer:

- Konsekvensutredningen for landbruk setter kun to likeverdige alternativer opp mot hverandre og utreder ikke konsekvensene av adkomst fra E45 som igjen sterkt forringer landbruksarealet og dermed driften av dette.
- Begge alternativer legger en deling av gårdseiendommene til grunn, fremfor å forfølge et helt naturlig alternativ; en oppgradert adkomst fra E45 via eksisterende vei, Skoddevarre, sør for foreslått fjerde arm fra rundkjøring til Alta høyden. Det er verdt å merke seg at dette alternativet legges til grunn i kommunens egen merknadsbehandling til knyttet vedtaket av planen for Alta høyden. (merknadshefte, datert 11.03.2022, s.2 punkt 4.).
- Utredningen problematiserer heller ikke arealdisponeringen innenfor planområdet opp mot landbruket. Herunder plassering av blokkbebyggelse med tilhørende samlevi samt trafo-stasjon direkte tilgrensende dagens landbrukseiendom.
- Støyutredningen omtaler heller ikke konsekvenser for landbruket ved foreslått adkomstvei.
- Trafikkutredningen er mangelfull, da konsekvensene av valgte løsninger kun er vurdert tilknyttet trafikkavvikling på E45, med et tak på 130 boliger.

c) Merknadsstiller anerkjenner kommunens overordnede planer og vedtatt arealbruk som innbefatter utvikling og fortetting direkte tilgrensende jord- og landbruksdriften. Ved å sikre gode planmessige og tilfredsstillende utredninger for løsninger, anses det som fullt mulig å drive jord- og landbruk i nær tilknytning til både bolig- og næringsområder. Nylig avdekket utredning og forskning fra NIBIO, har avdekket en situasjon i Alta kommune, som tilsier at tematikken bør vektlegges som viktige vurderingskriterier i arealbruksplaner i kommunen. Dette er senest aktualisert i kronikk i Altaposten 20.01.2025, hvor fagkompetanse fra NIBIO klart påpeker dette. Det er derfor svært skuffende at et planforslag som søker denne positive tilnærmingen med sambruk og fortetting mellom landbruk og boligutvikling, er mangelfullt utredet. Det mangler en overordnet og konkret vurdering av hvordan kommunen, gjennom områdereguleringsplanen, kan sikre behovet for boligutvikling og på samme tid etterstrebe en løsning som i minst mulig grad påvirker landbruket minimalt. Manglende konsekvens- og alternativsutredninger av foreslått adkomst vurderes med dette til å være en vesentlig mangel ved planmaterialet. Det anmodes derfor om følgende endringer i planforslaget:

- Primært tas adkomstvei o_KV1 og o_KV2 som omfattes av landbrukseiendommer ut av planforslaget og det utredes alternativ adkomstvei som ikke hindrer videre drift av de samlede landbrukseiendommene. Dette kan løses gjennom fortsatt bruk og oppgradering av Skoddevarre, alternativt sammen med anleggelse av kjørevei tilknyttet planlagt midlertidig gang- og sykkelvei mot planlagt trase for avlastningsveien.
- Sekundært anmodes det om at planforslaget suppleres med tilfredsstillende faglig konsekvensutredning for landbruket med tilhørende alternativsvurdering samt eventuelle avbøtende tiltak for å redusere negativ påvirkning av landbruksdriften til et minimum. Herunder inngår også en vurdering om flytting av o_KV2 på vestre side av byggeområde BB1.

På bakgrunn av gjennomgang under anmoder merknadsstiller, på bakgrunn av manglende konsekvensutredning og vurderinger i foreliggende planmateriale primært;

- Adkomstveg (del av o_KV1) fra planlagt rundkjøring til første byggetrinn for Lille

Skoddevarre legges om slik at grunneiers eiendommer ikke blir berørt. Herunder også del av internvei (o_KV2) på vestsiden av gårdseiendommene.

- Sekundært anmodes det om at planforslaget suppleres med følgende kunnskapsgrunnlag: At konsekvensene for gårdsdriften ved foreslått adkomstveg blir underlagt forsvarlig konsekvensutredning samt at alternative adkomstveger inntas som del av konsekvensutredningen.

Planadministrasjonens kommentarer:

- a) *Tas til orientering.*
- b) *Kommentarene som omhandler manglende utredninger av konsekvenser for landbruket og manglende utredninger av alternativer og konsekvenser av trafikale løsninger og støy er tidligere kommentert i forbindelse med uttalelser fra Hegg & co samt Statsforvalteren. Dette kommenteres derfor ikke nærmere her. Trafostasjon (EA5) som er regulert inn langs vestsiden av avkjørselen til Mathilassi/Tangens gårdsbruk er allerede etablert og er ikke noe nytt tiltak. Ifølge opplysninger fra Alta kraftlag (Ole Mathias Rasmussen) ble trafoen etablert i 2017 i forbindelse med at Kraftlaget fjernet en høyspentlinje (luftstrek) som gikk over Mathilassi sin eiendom. Den nye trafoen ble oppført som en erstatning for en tidligere trafo som stod oppført like sørvest for boligen på gården og skal ifølge Kraftlaget være plassert i samråd med grunneier.*
- c) *Innspillet oppsummerer argumentasjonen som er fremført under punkt b). Planmyndighetene mener utredningene som er utført gir et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å avgjøre hvorvidt reguleringsplanen skal kunne vedtas eller ikke. Det foreligger ikke innsigelse til planforslaget knyttet til manglende kunnskapsgrunnlag. Planmyndigheten ønsker derfor ikke å etterkomme ønskene som fremsettes knyttet til endringer av planforslaget samt utarbeidelse av supplerende materiale knyttet til konsekvensutredningen som er laget for landbruk.*

Reidar Olsen
arealplanlegger