



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/7352-41

Saksbehandler: Lise Amundsen

### Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	19.11.2025	Planutvalget
	15.12.2025	Kommunestyret

## Sluttbehandling - Detaljregulering for Altaveien 314

### Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan (detaljregulering) for Altaveien 314, bestående av plankart datert 22.04.2025 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse.

### Saksutredning

#### Vedlegg

- 1 20230002\_Plankart\_Sluttbehandling
- 2 20230002\_Planbestemmelser\_Sluttbehandling
- 3 20230002\_Planbeskrivelse med vedlegg\_Sluttbehandling

[3D-modell i kommunens kartportal](#)



Figur 1: Utklipp av 3D-modell fra kommunens kartportal.  
Øvrige dokumenter finnes på sak 2022/7352.

**Bakgrunn for saken**

Franzbakken AS v/Karl Erik Hansen fremmer forslag til reguleringsplan for Altaveien 314, gnr./bnr. 31/504 og 31/484 på Elvebakken. Intensjonen er å utvikle eiendommene med ny boligbebyggelse i form av inntil 16 leiligheter av ulik størrelse, fordelt på fire hovedbygg med tilhørende anlegg, herunder parkeringskjeller. For å skape en god arrondering av byggetomt med uteoppholdsareal, foreslås det å erverve noe tilleggsareal fra kommunal grunn gbnr. 31/6.

Forslagsstiller har lang erfaring med profesjonell utleie til boligformål. Nye boliger i Altaveien 314 vil inngå i forslagsstillers portefølje av leiligheter, med mulighet for kommunal tilvisningsavtale.

Planutvalget vedtok i møte den 14.05.2025 at planforslaget for detaljreguleringen skulle legges ut på offentlig ettersyn. Planen fremmes nå til sluttbehandling.

**Forslagsstiller og konsulenter**

Forslagsstiller: Franzbakken AS v/Karl Erik Hansen.

Fagkyndig plankonsulent: Henning Larsen Architects AS.

Arkitekt: Haldde Arkitekter AS bistår forslagsstiller i prosjekteringen av bygg og uteområde, og har utarbeidet et skisseprosjekt for Altaveien 314 som utgjør konseptet lagt til grunn for planforslaget.

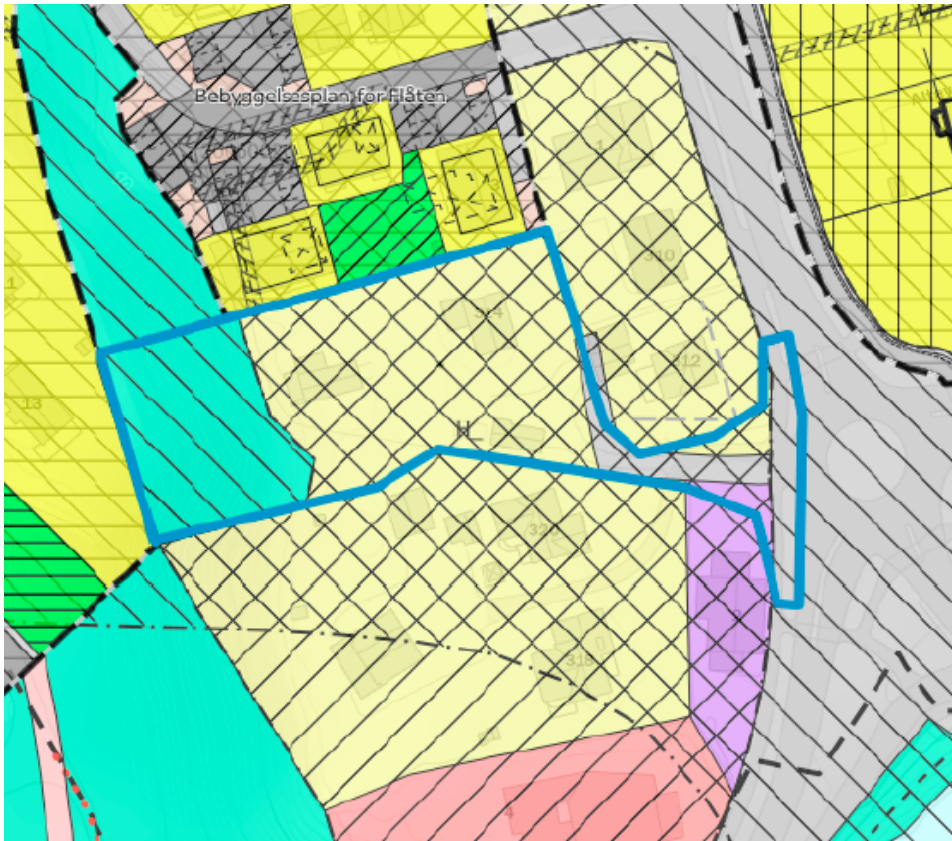
**Gjeldende planstatus**

Gjeldende plan for planområdet er kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.02.2022. Området er i arealdelen primært avsatt til boligbebyggelse, men også blågrønnstruktur i bakken mot Sandfallet, veiformål og noe næringsbebyggelse (Aronnesveien 2), jf. planstatuskart vist under.

Planområdet dekkes av følgende to hensynssoner:

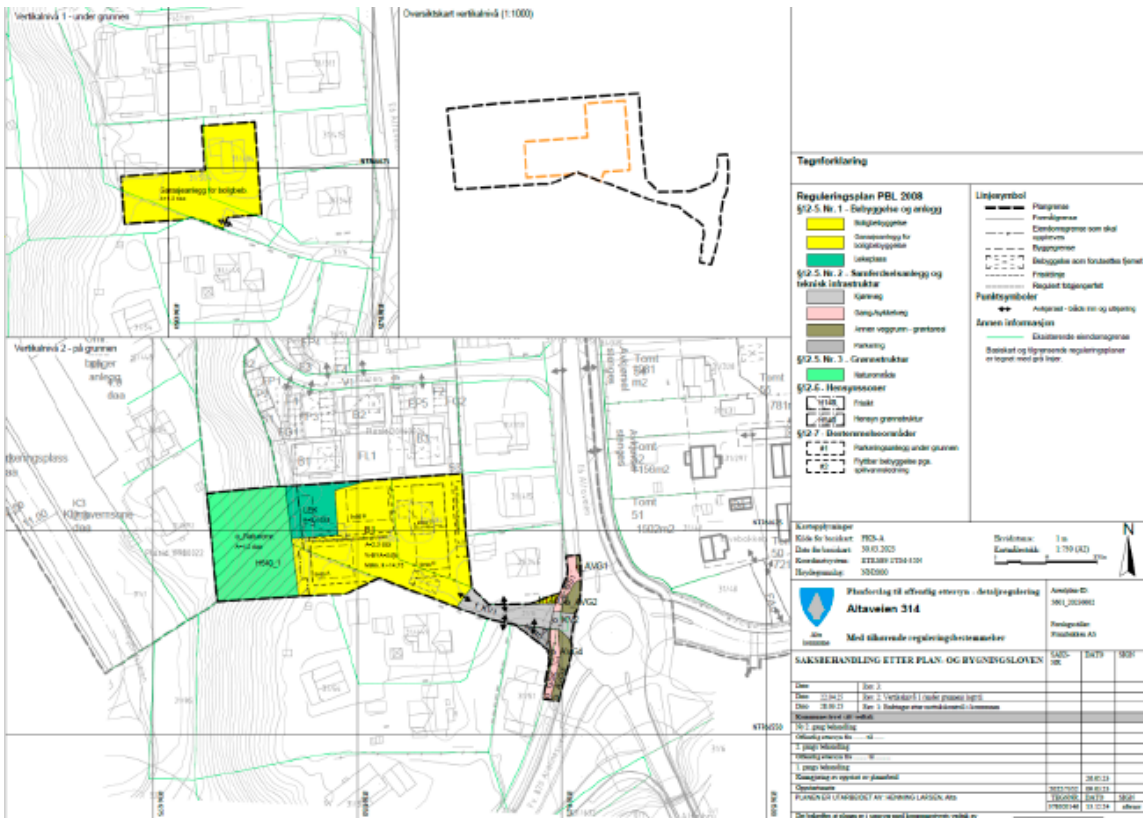
- Gul støysoner flytrafikk (H220)
- Bevaring kulturmiljø (område med bestemmelser om skiferbruk)

KPA har også et tilhørende boligbyggeprogram. Boligbyggeprogrammet skal gi en forutsigbarhet for kommunen og utbygger ved at det sikres at utbyggingen skjer der det er tilstrekkelig kommunale tjenester, og kapasitet på både teknisk, sosial og grønn infrastruktur. Det er likevel i tekstdelen av boligbyggeprogrammet åpnet for at det kan igangsettes regulering av prosjekter som dekker spesifikke boligsosiale behov på et tidligere tidspunkt enn forutsatt i boligbyggeprogrammet. Altaveien 314 inngår ikke i boligprogrammet, men under behandling av planinitiativet vurderte kommunen prosjektet som aktuelt da det tilrettelegger for utleieleiligheter og kan være med å dekke det boligsosiale behovet i Alta kommune.

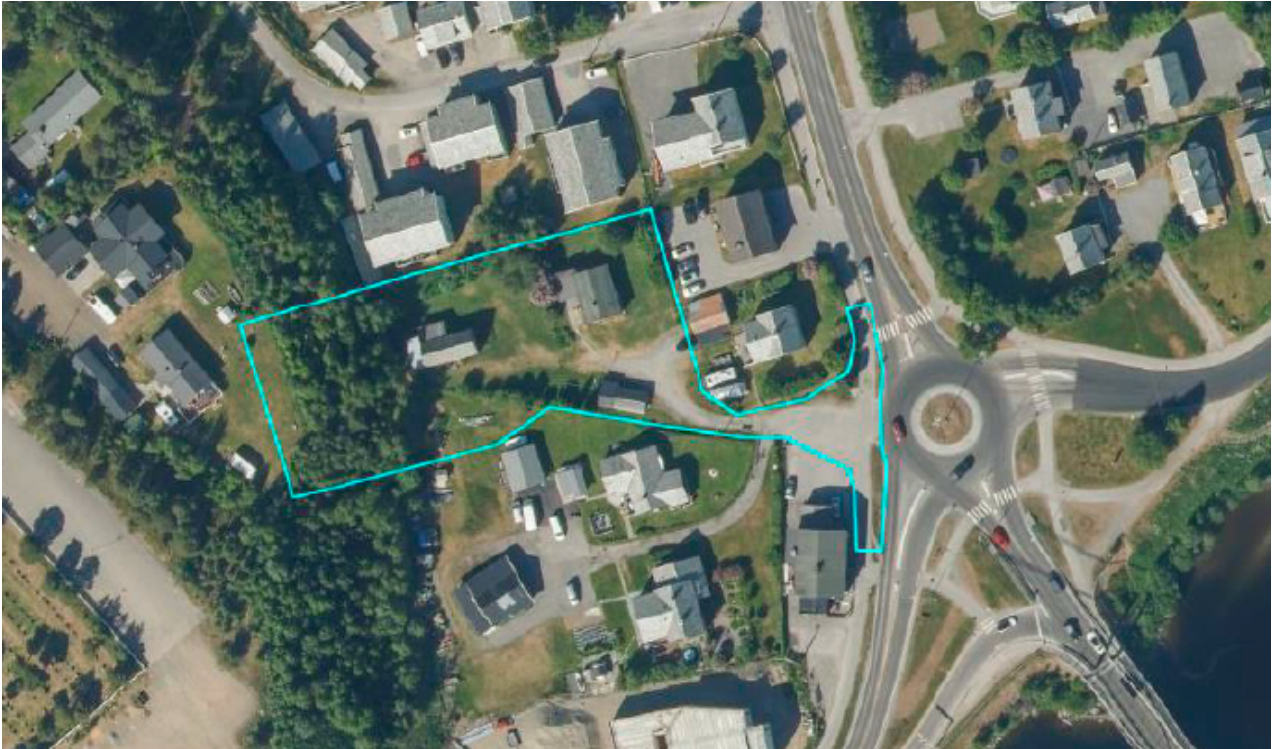


Figur 2: Planstatus i kommuneplanens arealdel. Planavgrensningen er markert med blå heltrukket linje.

**Planforslaget**



Figur 3: Forslag til plankart. To vertikalnivåer, på grunn og under grunn.



Figur 4: Ortofoto med omriss av planområdet.

### **Planens intensjon**

Hensikten med planen er å legge til rette for ny tett-lav boligbebyggelse innenfor et eksisterende boligområde. Planen åpner for inntil 16 boenheter fordelt på fire leilighetsbygg i to etasjer med tilhørende parkeringsanlegg i kjeller og uteområder. Planen har videre til hensikt å forbedre trafikksikkerheten ved adkomstveiens avkjørsel til rundkjøring på E6 ved Altabrua. For øvrige detaljer vises det til plandokumentene.

### **Planens dokumenter**

Planforslaget består av følgende dokumenter, utarbeidet iht. SOSI-standard og Alta kommunes maler:

1. Plankart m/tegnforklaring
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse m/følgende vedlegg:
  - Vedlegg 1: Referat fra planoppstartsmøtet
  - Vedlegg 2: Oppsummering av innspill ved varsling og offentlig ettersyn
  - Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
  - Vedlegg 4: VAO-plan
  - Vedlegg 5: Trafikkutredning
  - Vedlegg 6: Støyutredning
  - Vedlegg 7: Naturfarevurdering
  - Vedlegg 8: Forslag til situasjonsplan

### **Høring/offentlig ettersyn**

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn med høringsfrist den 04.07.2025.

Det kom inn 8 innspill under offentlig ettersyn. Alle innspill er referert og kommentert i planbeskrivelsens vedlegg 2, pkt. 2.3. I hovedsak knytter innspillene seg til følgende:

**Statlige myndigheter og fylkeskommunen:** *Avinor* har fremmet innsigelse til planforslaget grunnet manglende bestemmelser knyttet til lufthavnrestriksjoner. *Statsforvalteren* ber kommunen vurdere ytterligere krav til universell utforming samt vurdere å fastsette en rekkefølgebestemmelse om inngåelse av tilvisningsavtale med Alta kommune. *NVE* registrerer at *NGI* har utarbeidet rapport som konkluderer med at tomten oppfyller kravene til sikkerhet mot flom og skred samt at stormflo er hensyntatt gjennom bestemmelser. *Statens vegvesen* har som tidligere uttalt at tiltaket kan medføre kapasitetsutfordringer i den verste rushtiden og det er viktig å ivareta trafikksikkerhet og å sikre trygge skoleveier. Det bes derfor om at belysning langs GS-vei også presiseres i rekkefølgekrav. *Finnmark fylkeskommune* uttaler at universell utforming bør ivaretas i større grad. Det gis også innspill til løsninger knyttet til samferdsel samt at viktigheten av siktzone understrekes.

**Kommunale myndigheter:** *Kommuneoverlegen* ber om at det i plandokumenter opplyses om at planområdet berøres av gul støysone for både fly- og vegtrafikk. Dette for at de som bosetter seg i området er klar over forholdene.

**Private parter:** *HXR Eiendom AS* (nabo, Aronnesveien 2) ønsker ikke å godta at de mister to parkeringsplasser som følge av reguleringen og ønsker at arealet blir erstattet med tilsvarende arealer. *Reidun og Erling Olaussen* (nabo, Altaveien 320) ønsker at det monteres støyskjerm i eiendomsgrensen.

### Løsning av innsigelse

Innsigelse er løst i dialog og samarbeid med *Avinor*. *Avinor* frafaller sin innsigelse til planforslaget i brev datert 20.10.2025.

Se for øvrig vedlegg 3 Planbeskrivelse med vedlegg for innspill ved varsling og offentlig ettersyn, og vurdering og merknadsbehandling av disse.

### Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Bestemmelse 2.2 *Støy* har innarbeidet at planområdet er berørt av gul støysone for både veg- og flytrafikk, iht merknad fra kommuneoverlegen.
- Bestemmelse 2.5 *Lufthavnrestriksjoner* er innarbeidet i bestemmelsene, iht krav fra *Avinor*.
- Rekkefølgebestemmelse, 6.1 *Før ramme-/igangsettingstillatelse*, er knyttet til bestemmelse 2.5 *Lufthavnrestriksjoner*, iht krav fra *Avinor*.
- Rekkefølgebestemmelse 6.2, kulepunkt 1, har innarbeidet krav til belysning langs GS1 og GS2, iht merknad fra *Statens vegvesen*.

### Økonomiske konsekvenser

Gjennomføring av planen vil skje i privat regi og medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for Alta kommune.

### Vurdering

#### Generelt

Planadministrasjonen vurderer at planforslaget innehar gode kvaliteter som hensyntar den bredde av samfunnsinteresser planen er ment å ivareta.

#### Bebyggelse og anlegg

Planen legger til rette for bygging av inntil 16 boenheter fordelt på 4 leilighetsbygg i 2 etasjer, i tillegg til heis-/trappehus, bodbygg, samt uteoppholdsareal. Parkeringsanlegg skal bygges i kjeller. Bygging av

parkeringskjeller anses som en fordel for tomta da en slipper parkeringsplasser/-bygg på bakkenivå. P-kjeller utløser slik sett en høy og god utnyttelse av tomta uten at viktige kvaliteter i bomiljøet tilsidesettes.

KPA inneholder krav om at leilighetsfordeling i prosjekter for mer enn 10 boenheter som innebærer at minst 10 prosent skal være ettromsleiligheter. Øvrige kategorier i krav til leilighetsfordeling er toroms, treroms og fireroms. Planforslaget inneholder krav til leilighetsfordeling som oppfyller KPAs bestemmelse med unntak av ettromsleiligheter. Dette begrunnes med hensynet til boligkvalitet, samt at Husbankens lånekrav til oppføring av livsløpsboliger i praksis krever toromsløsning som minstestandard. På bakgrunn av denne begrunnelsen vurderer administrasjonen dette avviket som akseptabelt.

#### *Byggeskikk og estetikk*

Som figur 1 og figur 5 viser, er planlagt bebyggelse tilpasset bebyggelse på omkringliggende tomter hva gjelder høyder, orientering og takform. Saltak og skifertaktekking er et særpreg i området og er sikret som krav i planbestemmelsene.

Samlet sett vurderes planforslaget å ivareta viktige estetiske hensyn som utnyttingsgrad, høyde, takform og -tekkning, fasademateriale og -farger. Planforslaget tilfredsstiller slik sett kommunens byggeskikkveileder.



*Figur 5: Perspektivillustrasjon av konseptforslaget til grunn for planen. Se også 3D-modell i kommunens kartløsning.*

#### *Lekeplass og uterom*

Lekeplassarealet i nordvest skal oppfylle bebyggelsens krav til småbarnlekeplass og felles uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens arealdel. Funksjoner som skal inngå er tre lekeapparater, sandkasse, liten akebakke og felles drivhus, sykkelverksted eller annet bygg/takoverbygd areal for sosial aktivitet på minst 25 kvm med bord (rullestoltilpasset) og benker. Lekeplassen skal også anlegges slik at sambruk med lekeplassen til Flåten 3–7 er mulig. Disse to lekeplassene har samme eier, og forholdene ligger slik sett godt til rette for at de utfyller hverandre.

Kommuneplanens arealdel har krav om at minst 25 % av felles uteoppholdsareal skal ha sollys i minst 5 timer mellom kl. 9 og 18 ved jevndøgn. Solanalyse i planbeskrivelsen, kap. 4.3, viser at dette ikke oppfylles fullt ut i planforslaget. I alt ca. 9 % av lekeplassarealene oppfyller KPAs krav om minst 5 timer sol ved jevndøgn. Ca. 20 % av arealene oppfyller minst 4 timer sol. Sollys-avviket fra KPAs bestemmelser vurderes

som mindre, og planforslaget tilgodeser likevel gode uteoppholdsareal for både planområdet og Flåten 3–7. Sambruksmulighetene mellom arealene er utnyttbare og skal prioriteres.

Plassering av areal til småbarnslekeplass i planområdet avhenger av flere begrensende hensyn utover sollys, herunder trafikksikkerhet internt, støy fra E6 og nabovirkninger. For eksempel ønsker ikke nabo i sør lekeplass inntil sin tomt, og Flåten 7 er bygd med balkonger på sørveggen slik at det ikke kan forsvares å plassere ny høy bebyggelse som kaster vesentlig skygge mot disse private uteoppholdsarealene. I avveilingen av alle disse begrensende faktorene, har forslagsstiller landet på en plassering som gir noe mindre sollys enn kravet i KPA, men som samtidig ivaretar utbyggingshensyn som boligforsyning og økonomi i prosjektet.

På bakgrunn av de begrensende faktorene, samt sambruksgevinst med Flåten 3-7, vurderer administrasjonen at man i planforslaget har funnet fram til den beste løsningen for lekeplass og felles uteoppholdsareal. Man kan derfor akseptere avviket fra sollyskrav i KPA.



Figur 6: Situasjonsplan til grunn for planforslaget, jf. planbeskrivelsens vedlegg 8.

### Universell utforming

Eksisterende bebyggelse skal rives og erstattes med nybygg iht. gjeldende Byggteknisk forskrift (TEK17). Det skal bygges parkeringskjeller med heis-/trappehus til bakkeplan. Ny bebyggelse vil ha trinnfrie innganger til boenheter i 1. etasje, og utløser dermed krav om tilgjengelig boenhet for boliger med alle hovedfunksjoner på dette inngangsplanet, jf. krav i TEK17. I praksis utløser planforslaget en andel tilgjengelige boenheter på 50 % av leilighetene. Alta kommunes krav til utforming av småbarnslekeplass legges til grunn i planleggingen. Det vurderes at planforslaget ivaretar hensynet til universell utforming og tilgjengelighet på tilfredsstillende måte.

### *Boligpolitikk*

Hovedformål med planforslaget er å legge til rette for bygging av flere utleieboliger, med mulighet for kommunal tilvisningsavtale. Planforslaget vurderes å bidra positivt til oppfyllelse av kommunedelplan for boligpolitikk, ved å skape gode samarbeidsløsninger med private/ideelle aktører på boligmarkedet.

Fra det boligsosiale målområdet i planforslaget, nevnes spesielt følgende relevante strategier:

- Bruke tildelingskrav for å sikre at boligsosiale målsettinger realiseres i nye felt som kommunen lyser ut.
- Sikre utbygging av flere utleieboliger med kommunal tilvisningsrett i private utbyggingsprosjekter.
- Boligsosiale enheter skal etableres i ordinære bomiljø for å sikre et mangfoldig boområde.
- Boligsosiale enheter skal ligge nærme kollektiv holdeplasser og tjenester som butikk, skole og barnehage.
- Det skal etableres gode bomiljø med møteplasser i form av leke- og aktivitetsområder for familier og beboere.

### *Teknisk infrastruktur*

Det er utarbeidet en VAO-plan til planforslaget med utredning av kommunaltekniske løsninger for bebyggelsen. Størst fokus i planarbeidet har vært på trafikale løsninger i kryssområdet til E6 samt avklaringer rundt eksisterende kommunal spillvannsledning inntil østkanten av felt B1. Av hensyn til sistnevnte reguleres et bestemmelsesområde #2 der bebyggelse (planlagt bodbygg) skal kunne flyttes vekk i tilfelle kommunen må ha tilgang til ledningstraseen. Virksomhet kommunalteknikk er konferert og har ingen merknader til VAO-planen.

### *Samferdselsanlegg og trafiksikkerhet*

Planprosessen har vist at hensynet til trafiksikkerhet for myke trafikanter og trafikkavvikling mot rundkjøring på E6 har stort fokus hos berørte parter i området. Forståelig nok er det også motstridende interesser i grensesnittet mellom næringsvirksomhet i Aronnesveien 2 og trafiksikkerhetshensyn.

Trafikkanalysen viser at planforslaget ikke medfører vesentlig endring av den trafikale avviklingen i rundkjøringens femte arm som er adkomstvei til planområdet. Sammenholdt med de oppstrammende trafiksikkerhetstiltakene som er inkludert i planforslaget, er det forslagsstillers vurdering at planen forbedrer den trafikale situasjonen i området.

Alle forhold tatt i betraktning vurderer administrasjonen planforslagets løsninger som hensiktsmessige og at planens hensikt om å forbedre trafiksikkerheten ved adkomstveiens avkjørsel til rundkjøring på E6 ved Altabrua er ivarettatt.

### *Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav*

Planens rekkefølgekrav gjelder krav til teknisk og sosial infrastruktur som skal være ferdigstilt før boliger i felt B1 tas i bruk. Disse er formulert som følger:

- GS1 og GS2 med tilhørende annen veigrunn og belysning er opparbeidet som vist på plankartet.
- Adkomstveier KV1 og KV2 er ferdigstilt, herunder ny avkjørsel til gbnr. 31/346.
- Felles uteoppholdsareal og småbarnlekeplass (felt LEK) er ferdigstilt.
- Godkjent overvannsløsning er etablert.
- Gjerde i nabogrense til Altaveien 320 som skjerming for innsyn.

### *Landskap og naturmangfold*

Planforslaget medfører omdisponering av noe hagebruksareal og typisk hagevegetasjon. Vegetasjon og dyreliv berørt av planforslaget vurderes ikke ha nevneverdig verdi eller funksjon for økosystem. Virkningene for landskap vurderes som ubetydelige, og hensynet til landskapsverdier styrkes ved å regulere bakken mot Sandfallet til offentlig naturområde. Blant annet er det tatt med en hensynssone i bakken mot vest der felling av større trær er forbudt. Den nære utsikten mot sør fra Flåten 3–7, da særlig leilighetene med sørvendte balkonger i Flåten 7, vil endres som en konsekvens av planforslaget.

Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold er tilstrekkelig i denne saken. Videre legges det til grunn at planforslaget ikke påvirker naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det er da ikke nødvendig å vurdere naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper jf. §§ 9–12.

#### *Risiko- og sårbarhetsmessige forhold*

I samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3 er det gjennomført en ROS-analyse for planforslaget som er vedlagt planbeskrivelsen.

Vedlagt planbeskrivelsen finnes også naturfarevurdering, trafikkanalyse, støyutredning og VAO-plan.

På bakgrunn av ROS-analysens vurderinger og fagutredninger, samt avbøtende tiltak inkludert i planforslaget og sikret i planens bestemmelser, konkluderes det med at planområdet med omgivelser er egnet for planlagte tiltak og at planforslaget ikke svekker samfunnssikkerhetshensyn generelt jf. pbl. § 4-3.

#### *Konklusjon*

Administrasjonen vurderer at planforslaget er gjennomarbeidet og legger til rette for etablering av et konsentrert boligfelt i området på en god måte samt en forbedring av den trafikale situasjonen i området. Det er opprettet dialog med direkte berørte naboer og innspill er forsøkt imøtekommet så langt det lar seg gjøre. Planforslaget vurderes ikke å få vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn. Det legges i utgangspunktet ikke opp til konsentrert boligutbygging i overordnet plan, men forslaget er i samsvar med arealformål, herunder boligbebyggelse, i kommuneplanens arealdel. Etter en helhetlig vurdering anbefaler administrasjonen at planforslaget vedtas.

Alta 05.11.2025

Oddvar Kr. Konst  
kommunedirektør

Silje Ingebrigtsen  
direktør for Samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik  
leder Areal- og  
samfunnsplanlegging

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift*