



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2024/9588-16

Saksbehandler: Madeleine Eriksen

### Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

## Offentlig ettersyn - Detaljregulering for felt B4 Bossekop

### Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til detaljregulering for felt B4 Bossekop, bestående av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i 6 uker.

### Saksutredning

#### Vedlegg

- 1 Utkast plankart 10.11.25 - B4 Bossekop
- 2 Planbestemmelser\_B4 Bossekop 14.01.2026
- 3 Planbeskrivelse\_B4 Bossekop 23.01.2026
- 4 Vedlegg 1\_Referat fra oppstartsmøte
- 5 Vedlegg 2\_Innspill ved varsel om oppstart
- 6 Vedlegg 3\_Forenklet ROS-analyse
- 7 Vedlegg 4\_Illustrasjoner
- 8 Vedlegg 5\_Geoteknisk vurdering
- 9 Vedlegg 6\_VAO-rapport 26.01.2026
- 10 Vedlegg til VAO-rapport
- 11 Vedlegg 7\_Trafikknotat
- 12 Vedlegg 8\_Klimaplanlegger
- 13 Vedlegg 9\_Støyutredning
- 14 Vedlegg 10\_Luftutredning

### Bakgrunn for saken

Lie Øyen Arkitekter har på vegne av forslagsstiller, Bo Eiendom, utarbeidet et forslag til detaljregulering for felt B4 i Bossekop. Forslagsstiller Bo Eiendom AS har kjøpt studentsamskipnadens boliger i Alma Halses vei i Bossekop, og har fremmet planinitiativ som tilrettelegger for etablering av fire nye boligblokker bestående av 72 leiligheter, næringslokaler, tilhørende parkering og infrastruktur, uteoppholdsarealer og fellesarealer for beboere.

Planinitiativ ble fremmet den 16.05.2024, og ble behandlet i planutvalget den 01.07.2024. Planutvalget vedtok at planarbeidet for B4 Bossekop kunne igangsettes, og vedtok følgende føringer fra planutvalget for videre prosess:

- Planavgrensning: Det skal lages en samlet detaljregulering for hele felt B4.
- Bekkeløpet i H410\_2 skal vurderes åpnet, eller holdes fritt for bebyggelse jf. føringer i områderegulering.

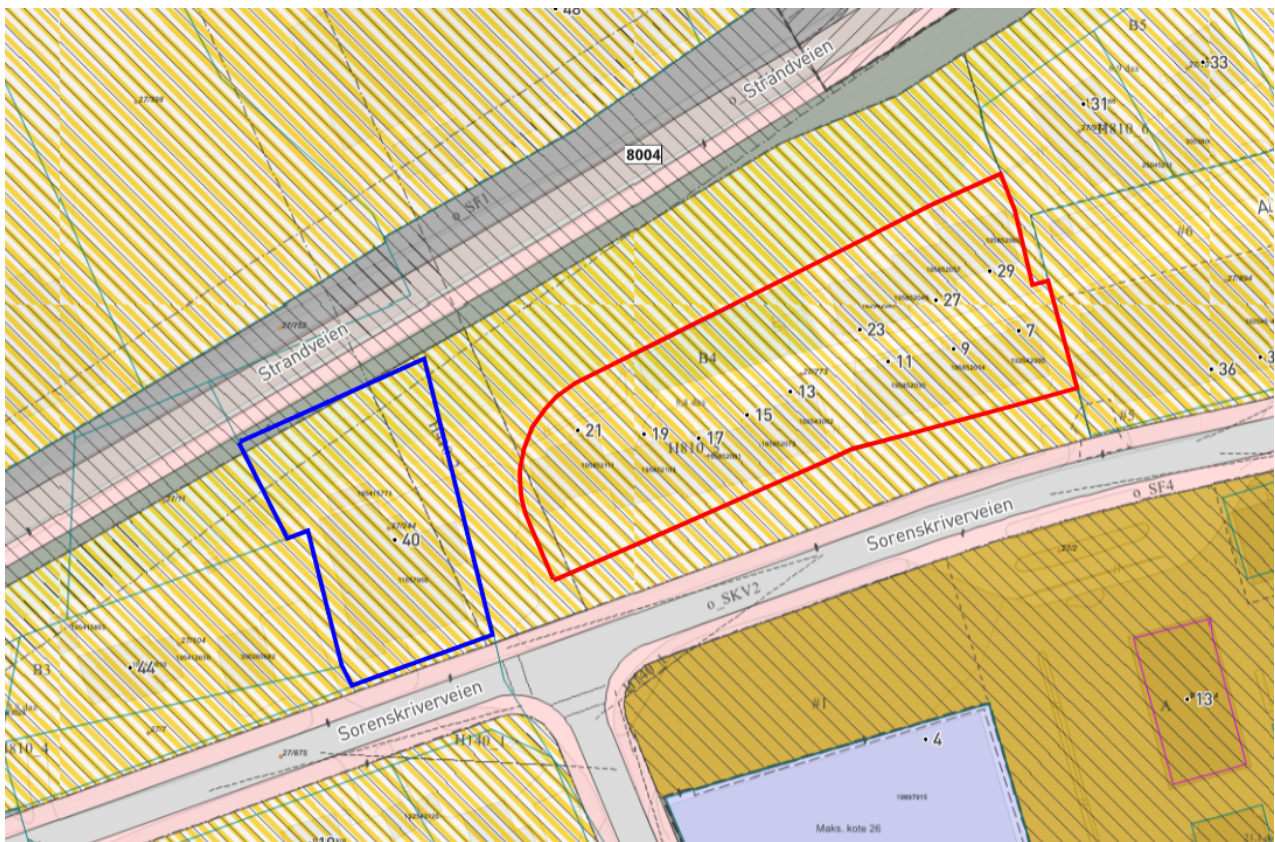
- En andel publikumsrettet virksomhet i første etasje må vurderes

Oppstartsmøte ble holdt 02.09.2024.

Planadministrasjonen mottok planforslaget første gang 06.03.2025. Forslaget var ikke komplett, og ble sendt tilbake med tilbakemeldinger. Det har i tiden etter vært flere runder med dialog, og nå er planforslaget komplett og klart for offentlig ettersyn.

### Gjeldende planstatus

Gjeldende plan er områderegulering for Bossekop sentrum (planID: 20130007), vedtatt 21.02.2023. Området B4 er satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål, nærmere definert som Bolig (blokk), tjenesteyting, kontor, industri/håndverk, forretning (inkl. dagligvarer), hotell og bevertning. Området har krav om fellesplanlegging, jf. Områderegulering for Bossekop sentrum H810\_5. Felt B4 skal utvikles/utbygges i tråd med skisseforslag i planbeskrivelsens kapittel 2.3.4, figur 9. I tillegg berøres planområdet av to hensynssoner; Bekkeåpning og frisiktakse (H410\_2) og Frisikt (H140\_2).



Figur 1: Gjeldende planstatus med berørte eiendommer vist med rødt og blått omriss.

## Høringer og merknader

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 ble varsel om oppstart sendt ut 11.10.2024, og berørte parter og myndigheter ble tilskrevet med høringsfrist til 01.11.2024. I forbindelse med varslingen kom det inn 8 innspill/merknader. Oppsummering av disse med forslagsstillers kommentar finnes i planbeskrivelsen, vedlegg 2. Planforslaget fremstår ikke som problematisk for sektormyndigheter med innsigelsesrett eller tilgrensede grunneiere. Nedenfor følger en kort oppsummering av de viktigste problemstillingene som er adressert i høringen:

### Statlige og regionale myndigheter:

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Fylkeskommunen i Finnmark og Statens Vegvesen Region Nord har gitt innspill til planarbeidet med felt B4 i Bossekop. Statsforvalteren skriver at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, men at Statsforvalteren støtter kommunens og tiltakshavers vurdering om at konsekvensutredning ikke er nødvendig, og slutter seg til vurderingene fra oppstartsmøtet. Finnmark fylkeskommune vektlegger hensynet til barn og unge, behov for grønstruktur og friområder, samt anbefaler en detaljert og eventuelt juridisk bindende uteromsplan. Statens Vegvesen understreker trafiksikkerhet og behov for tydelige trafikkarealer i planen, gode løsninger for myke trafikanter, parkering og sykkeltilrettelegging, samt krav til byggegrensener og helhetlig infrastrukturutvikling.

### Kommunale myndigheter:

Kommunalteknikk og kommuneoverlegen i Alta kommune har gitt innspill til planarbeidet. Kommunalteknikkens interesser er i hovedsak ivaretatt gjennom oppstartsmøtet. Det påpekes imidlertid at det per i dag er manglende kapasitet på slokkevann i området. Kapasiteten er planlagt styrket, men nye målinger må gjennomføres da det fortsatt er usikkerhet knyttet til slokkevannskapasiteten. Kommuneoverlegen understreker at kravene i forskrift om miljørettet helsevern må følges. Det stilles krav til støytredning i tråd med T-1442/2021, vurdering av trafiksikkerhet og trygg skolevei, samt god tilgjengelighet gjennom stiforbindelser. Videre vektlegges behovet for attraktive og skjermede ute- og lekeområder som er trygge for barn.

### Private parter:

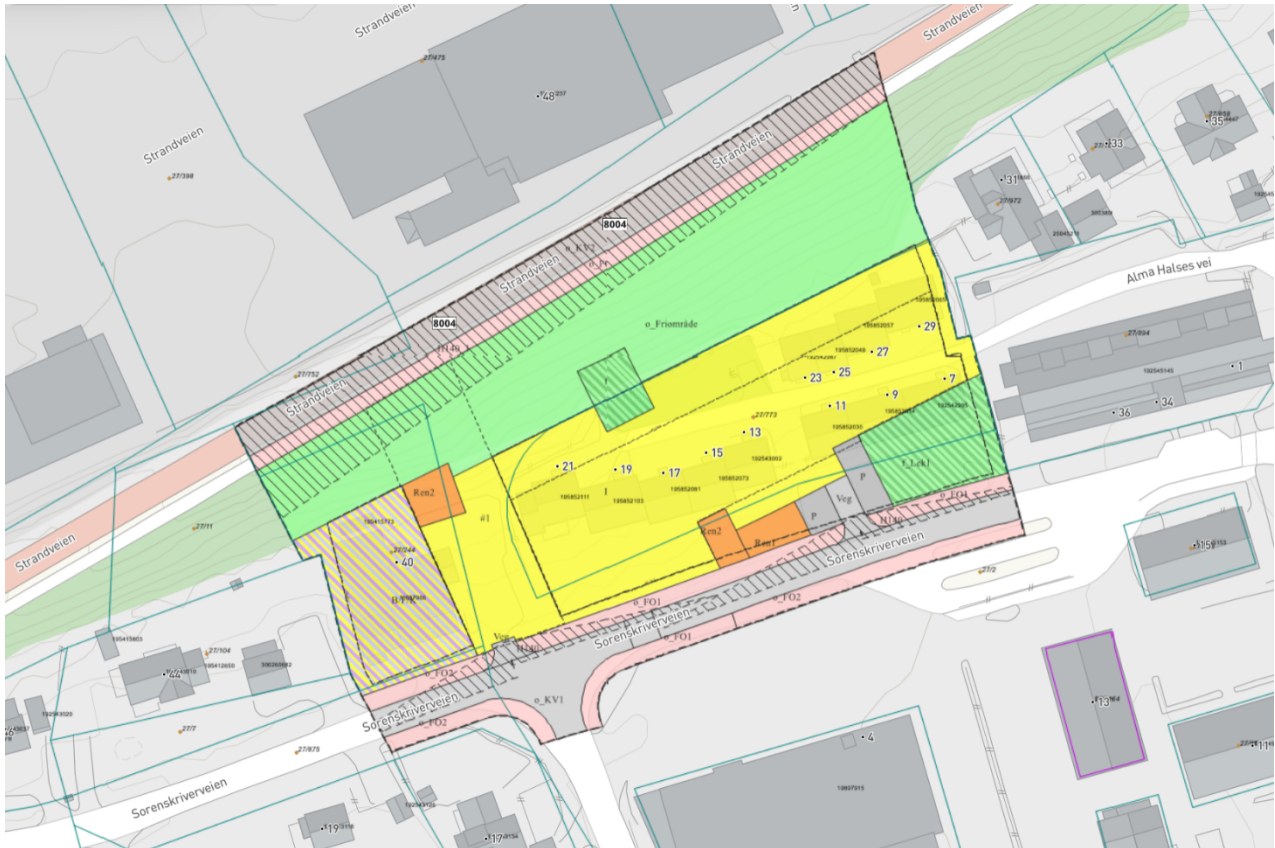
Det var tre private parter som ga innspill til planarbeidet. WSP på vegne av Felleskjøpet Agri SA påpeker at foreslått planavgrensning overlapper med eksisterende adkomst for tungtrafikk. Adkomst til boligene må vurderes for å unngå konflikter mellom tunge kjøretøy og myke trafikanter. Det understrekes behov for å forholde seg til gjeldende regulering for Felleskjøpet Alta, inkludert justerte bussholdeplasser, og det uttrykkes ønske om videre dialog med berørte aktører. Alta Eiendom / Skiferveien 4 etterlyser større avstand mellom bygninger for å ivareta utsikt, solforhold og eksisterende bebyggelse. Det ønskes lavere byggehøyder, tilpasset Torgsenterets høyde, samt vurdering av adkomst til parkering via Strandveien. Det uttrykkes bekymring for trafikale konsekvenser ved et høyt antall nye boenheter, som kan hemme videre utvikling i Bossekop. Skiferveien 4 AS understreker at planforslaget ikke må forringe kundetilgangen til eksisterende næringsvirksomhet, herunder Harila Motor AS/Alta Motor og Bunnpris.

## Planforslaget

Formålet med planen er å utarbeide en detaljregulering som legger til rette for etablering av nye utsiktsleiligheter og mulighet for næringslokaler på høydedraget over Skiferkaia i Bossekop sentrum. Planen skal legge til rette for en stedstilpasset utvikling av planområdet som er mer i tråd med dagens situasjon i Bossekop enn hva områdeplanen for Bossekop sentrum legger opp til. Detaljreguleringen beskriver blokkbebyggelse i 3-4 etasjer sett fra Sorenskriverveien. Planen skal sikre utsiktsleiligheter, parkering og private balkonger eller markterrasser i tillegg til fellesarealer innendørs og utendørs, og arealer for lek og opphold. Planen skal også sikre en gangforbindelse mellom Sorenskriverveien og Strandveien.

Det planlegges for variasjon i boligtyper, i samsvar med føringer i kommuneplanens arealdel for Alta, jf. Pkt. 2.5.1 b). Innenfor begge delområdene skal det etableres både 2-, 3-, og 4-roms leiligheter, hvor hver type utgjør minst 10 % av det totale antall leiligheter i prosjektet. Dette vil gi et mangfold av mennesker og et godt sammensatt bomiljø.

Det planlegges regulert for inntil 72 leiligheter fordelt på fire bygningskropper med jevn avstand mellom hverandre. Det reguleres et leilighetsbygg på delfelt 1 (Skorpen) og tre på delfelt 2 (Alma Halses vei). Innenfor BB, Boligbebyggelse, tillates det oppført bebyggelse på maks. 4. etasjer med parkeringskjeller i sokkel. Det reguleres til at det kan etableres 60 leiligheter innenfor BB. På delfelt 1, B/F/K, reguleres det for næringsvirksomhet på 1.etasjeplan, og inntil 12 leiligheter. Delfeltene kan bygges ut uavhengig av hverandre. Det reguleres inn tilhørende infrastruktur som; internveier, sykkelparkering, renovasjon, fortau, snødeponi, kjørevei, parkering på bakkeplan og kjeller, samt at det er lagt inn rekkefølgekrav som oppfølging av rekkefølgekrav i områdereguleringen for Bossekop sentrum.



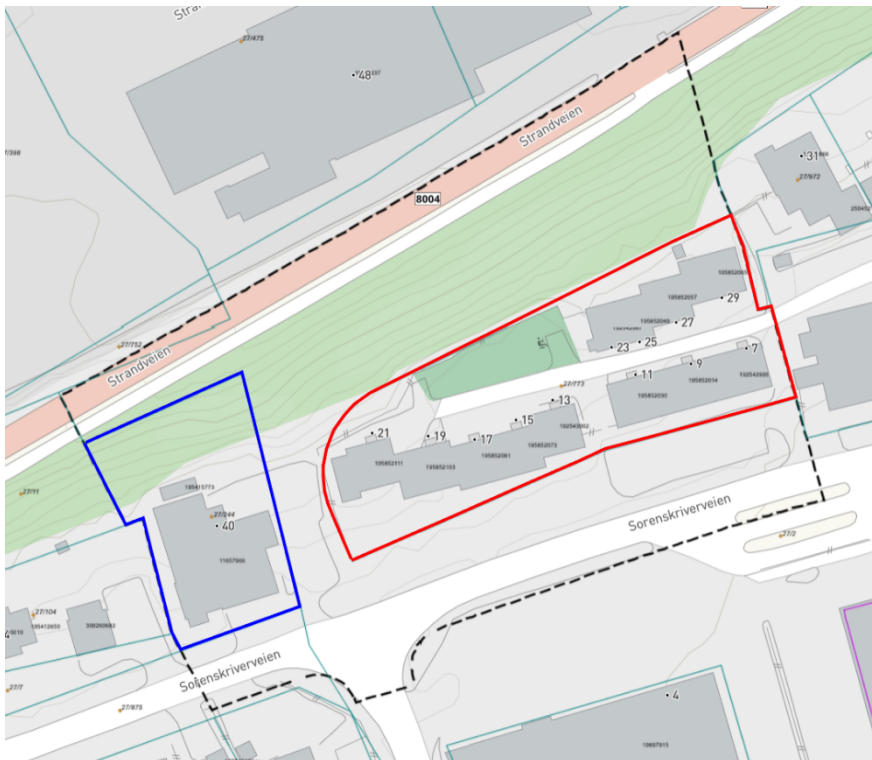
Figur 2: Plankart vist i kartløsning.

#### Planens dokumenter:

1. Plankart med tegnforklaring, datert 10.11.2025.
2. Bestemmelser og retningslinjer, datert 14.01.2026
3. Planbeskrivelse, datert 23.01.2026, med følgende vedlegg:
  - Referat fra oppstartsmøte, datert 16.09.2024.
  - Innspill ved varsel om oppstart, datert 06.02.2025.
  - Forenklet ROS-analyse, datert 05.09.2025
  - Illustrasjoner, datert 05.09.2025.
  - Geoteknisk vurdering, datert 14.04.2025.
  - VAO-rapport, datert 14.01.2026.
  - Trafikknotat, datert 08.09.2025
  - Klimaplanlegger, datert 06.03.2025.
  - Støyutredning, datert 02.07.2025.
  - Luftutredning, datert 10.07.2025.

### Planavgrensning

Planområdet er på ca. 13 043,5 m<sup>2</sup> og omfatter eiendommene gnr./bnr. 27/773 og 27/244. I tillegg kommer kommunal eiendom gnr./bnr. 27/2. Det tatt med tilstøtende trafikkareal for å ivareta løsninger for adkomst til området, og oppfølging av aktuelle rekkefølgekrav i områdeplan for Bossekop sentrum.



Figur 3: Berørte eiendommer. Rødt omriss er samskipnadens boliger. Blått omriss er tidligere Skorpen Bakeri. Svart omriss viser planavgrensning, der de resterende områdene er kommunens eiendom.

### **Vurdering**

#### Generelt

Planadministrasjonen er positive til etablering av flere leiligheter i Alta som et ledd i utviklingen av Bossekop sentrum. Alta kommune har behov for flere leiligheter, og etablering av inntil 72 boenheter vurderes å kunne bidra til å bedre boligsituasjonen i kommunen. Tiltakshaver, Bo Eiendom, har uttrykt ønske om å samarbeide med Boligservicekontoret for å innarbeide boligsosiale hensyn i prosjektet. Planadministrasjonen har erfaring fra tidligere prosjekter med at Bo Eiendom har hatt et godt samarbeid med Boligservicekontoret, og vurderer et eventuelt samarbeid som positivt. Det er i planforslaget ikke konkretisert nærmere hvilken type samarbeid forslagsstiller ser for seg, eller om en andel av leilighetene planlegges for utleiemarkedet.

Tiltaket legger videre til rette for publikumsrettet virksomhet i første etasje i delfelt 1 (B/F/K), noe som vil bidra til å forlenge og styrke Bossekop som bydelssentrum. Det er også planlagt etablert en stiforbindelse gjennom planområdet som vil knytte Bossekop sentrum til Strandveien. Tiltaket følger opp rekkefølgekrav i gjeldende områdeplan, herunder krav om opparbeidelse av sikker skolevei med fortau langs Skiferveien.

#### Estetikk og utforming

Det er planlagt at bebyggelsen skal oppføres i 3.etasjer med siktakser mellom bygningskroppene, med begrunnelse om å opprettholde og styrke den visuelle koblingen til Altafjorden. Bygningskroppene er planlagt plassert i nord-sør-retning på felt B4 for å åpne for siktakser og felles oppholdsarealer mellom byggene. Bygningskroppene er planlagt fasettert med balkonger på vestsiden slik at alle leiligheter skal få havutsikt.

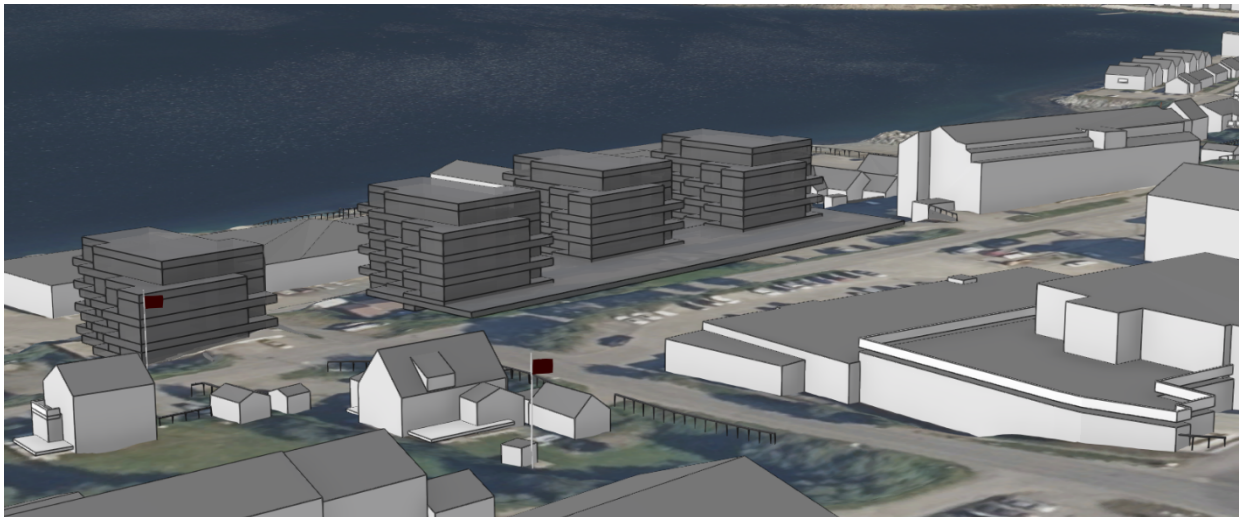


Figur 4: Fasadestudie med fargesetting av trekledning.

Illustrasjonene i planbeskrivelsen viser bygg bestående av gode kvaliteter. Planforslaget skal utføres i tråd med kommunens vedtatte byggeskikkveileder. Bygg og utomhusanlegg skal bygges i holdbare, funksjonelle og bærekraftige materialer. Det skal så langt det er mulig brukes materialer med lokal forankring. Den planlagte bebyggelsen er skissert med skiferelementer i fasade og uterom. Fasadene er ifølge planbeskrivelsen inspirert av tradisjonell trehusbebyggelse. Også stiforbindelsen mellom Strandveien og Sorenskriverveien skal opparbeides i naturstein, med intensjoner om bruk av skifer. Planadministrasjonen mener det er et godt grep å bruke lokale materialer i utformingen av bebyggelsen, særlig med tanke på nærheten til Skiferkaia. I bestemmelsene er det ikke stilt absolutt krav om bruk av skifer, det er også åpnet opp for bruk av andre materialer.

Det skal brukes tre i fasadene, også her med innslag av skifer i sokkel. Det tillates bruk av platematerialer på utvalgte fasadedeler. Trekledningen skal ha en variasjon av felter med liggende og stående bord. Det skal ikke brukes grå eller hvit farge i fasadene. Fargesetting skal gi et helhetlig uttrykk og vises og begrunnes i rammesøknaden.

Generelt mener planadministrasjonen at det er et godt grep å utforme bestemmelser for estetikk som er fleksibel, og samtidig tydelig på intensjon. Blant annet gjennom formuleringen av fargebruk som framhever hvilke farger som ikke skal benyttes, og ved å åpne for andre typer materialer i tillegg til skifer, sammen med beskrivelsene av hvilket uttrykk som ønskes oppnådd.



Figur 5: 3D-modell av planlagt bebyggelse, sett fra Skiferveien og Sorenskriverveien.

### Infrastruktur

Parkering løses gjennom parkeringskjeller som plasseres under boligbebyggelse (BB). Parkering for bil og sykkel løses i samsvar med bestemmelser satt i kommuneplanens arealdel. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede. Innenfor bolig/kontor/forretning løses parkering for bil og sykkel innenfor bestemmelser satt i kommuneplanens arealdel. Sykkelparkering skal være tilgjengelig på terreng og bakkeplan. Gjesteparkering løses på bakkeplan over parkeringskjelleren, hvorav 5% av parkeringsplassene på gjesteplan skal være HC-plasser.

Planadministrasjonen mener de valgte parkeringsløsningene er de mest optimale for dette prosjektet, som tilrettelegger for parkering for bil og sykkel i parkeringskjeller. Parkering i kjeller vil tilgjengeliggjøre arealer som ellers ville blitt brukt på bakkenivå, som nå kan utnyttes til andre formål.

Innenfor boligbebyggelse, BB, løses renovasjon gjennom en felles nedgravd søppelhåndtering som er plassert sentralt på planområdet ved innkjøring til gjesteparkeringen. Det tilrettelegges for snuhammer for renovasjonsbil. Bolig/forretning/kontor, B/F/K, er det lagt opp til at renovasjon enten løses ved nedgravd avfallscontainere eller ved etablering av søppelrom integrert i bebyggelsen. Det tilrettelegges for snumuligheter for renovasjonsbil med snuhammer i forbindelse med felles avkjørsel. Snødeponi etableres for internvei, jf. plankart.

Rekkefølgekravet fra områdeplanen følges opp gjennom bestemmelse 6.2.1 Trafikksikker skolevei. Det skal etableres trafikksikker skolevei langs fortau eller gang- og sykkelvei til skole, bussholdeplass og grendelekeplass. Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet skal fortau O\_FO1, o\_FO2 og o\_FO3 i plankart være opparbeidet. Planadministrasjonen mener det er sentralt at rekkefølgekravet blir fulgt opp gjennom bestemmelsene. Ettersom barna i planområdet vil søgne til Komsa skole, etter ny skolestruktur. Nærmeste trafikksikker skolevei vil være til bussholdeplassen på E6 i Altaveien. Dermed må det opparbeides fortau i Skiferveien, ettersom denne veien forbinder Sorenskriveveien med Altaveien.

Tiltaket vil medføre en økning i trafikken med ca. 110 kjøretøy per døgn. I bestemmelsene til områdeplanen står det at ny bebyggelse skal ha hovedadkomst fra Strandveien. Bestemmelsene om adkomst i områdeplanen er basert på en større utbygging av planområdet enn det dette planforslaget gjør, med bebyggelse helt ned til Strandveien på tvers av hele felt B4. Mottatt planforslag legger opp til at bebyggelsen begrenser seg til platået langs Sorenskriveveien, og resten av skrenten står dermed ubebygd. Det er en foreslått to adkomster, en mellom område BB og B/F/K, og en med adkomst til gjesteparkering og lekeplass på bakkenivå i tilknytning til BB. Varelevering til næring løses gjennom internvei tilknyttet adkomst fra Sorenskriveveien. Det tilrettelegges for å etablere en stiforbindelse gjennom planområdet, som knytter Strandveien og Sorenskriveveien sammen for myke trafikkanter.

Planadministrasjonen stiller seg bak forslagsstillers vurdering om å etablere adkomst til planområdet via Sorenskriveveien. Ved adkomst fra Sorenskriveveien, sikrer man mindre terrenginngrep og det gir mulighet for å bevare det grønne beltet mellom bebyggelsen og Strandveien. Situasjonen fra da områdeplanen ble vedtatt og dagens planforslag har endret seg, og planforslagets løsning er mer hensiktsmessig for dagens situasjon.

### Uteareal og lekeplass

Planforslaget legger opp til at en eksisterende lekeplass rives, og at det etableres to nye småbarnslekeplasser; én som vender seg mot bydelsentrum og som vil være offentlig tilgjengelig, og én som kobler seg til uteoppholdsarealene på nedsiden av ny bebyggelse. Totalt reguleres det til 400m<sup>2</sup> lekeplass.

Lekeplass 1, F\_Lek2 er plassert mellom hus A og B i ny bebyggelse, og forbindes sammen med felles uteoppholdsarealene. Lekeplassen har flere flate partier til opphold, og bratte partier som kan trappes og terraseres for lek. Med utearealer i bratt terreng gir det muligheten til å utnytte terrenget i form av opparbeidelse av nivåer og terrengsklier. Området kan brukes til frilek slik som aking, men må sikres mot Strandveien på vinterstid. F\_Lek1 er planlagt på 150 m<sup>2</sup>.

Lekeklass 2, F\_Lek1, plasseres ved siden av gjesteparkeringen på bakkenivå, mot Bossekop sentrum. Lekeplassen er planlagt universelt utformet. Det planlegges for en grønn buffersone mellom lekeplassen og Sorenskriverveien med mulighet for støygjerde med port. Det sees også på om mulighet for avskjermede stille oppholdssoner. F\_Lek1 er planlagt på 250 m<sup>2</sup>.

Planforslaget tilrettelegger for en gangforbindelse gjennom planområdet. Opparbeidelse av gangforbindelsen sikres gjennom bestemmelse pkt. 5.1. Arealet skal bevares som frisktakse hvor det ikke tillates bebyggelse. Planadministrasjonen ser på det som et godt grep at det etableres en gangforbindelse mellom Strandveien og Sorenskriverveien. Tiltaket vil sikre en tettere kobling mot Bossekop sentrum, og samtidig sørge for at området blir brukt av flere enn kun beboere. Dette vil underbygge området funksjon, som en forlengelse av Bossekop sentrum. Det tilrettelegges for grønne uteområder vendt mot Bossekop sentrum og mellom bygningskroppene. Opprettelse av utearealer som vender mot sentrum vil skape mer aktivitet i området, noe som er et positivt grep som underbygger områdeplanen. Planforslaget legger opp til etablering av fellesarealer for beboere innendørs, i sokkeletasjen. Fellesarealene vil ha direkte adgang til felles uteoppholdsarealer.



Figur 6: Illustrasjon av utearealer (markert i rødt).

### Naturmangfold

Planforslaget medfører ingen større omdisponering av arealene. Store deler av dagens bebyggelse skal erstattes av ny, og eksisterende skrent skal ivaretas. Forslagsstiller vurderer at tiltaket har små til ubetydelige konsekvenser for naturmangfoldet. Eksisterende blomstrende og pollinerende vekster bevares, og det etableres ny stedegen beplantning, inkludert vegetasjon på tak over parkeringskjeller samt trær og busker som skjerming mot vei. Tiltaket skjer i et allerede påvirket område og medfører ikke tap av viktige naturarealer eller brudd i økologiske sammenhenger. Samlet belastning vurderes som liten, og føre-var-prinsippet tillegges begrenset vekt. Det er registrert enkelte vanlige arter innen og nær planområdet, men ingen rødlistede eller sårbare arter berøres. Eventuelle inngrep vurderes å ha lokal og begrenset effekt, og det anses ikke nødvendig med særskilte avbøtende tiltak.

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger anses planforslaget for boligfeltet å være i samsvar med naturmangfoldlovens § 8–12, og tiltaket vurderes ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold, landskap eller grønnsstruktur.

### Risiko- og sårbarhetsmessige forhold

ROS-analysen angir at området er utenfor potensiell risiko for flom i elver/bekker. Det konkluderes med at tiltaksområdet er berørt av aktsomhetsområde for flom iht. NVE Atlas. Ut fra historiske flyfoto synes aktsomhetskartet å opprinne fra et tidligere bekke-/elveløp som nå trolig er lagt i rør. Se vedlagt rapport

utarbeidet av Indira, RIG 01 Geoteknisk vurdering. Området er innenfor potensiell risiko for springflo. Området langs sjøen er på NVEs aktsomhetskart markert som aktsomhetsområdet for flom.

Analysen angir videre at det er potensiell risiko for dårlig byggegrunn, på grunnlag av avsetninger. NGUs kartdata viser at massene i området for det meste består av marin strandavsetning og breelvavsetning. Videre angir ROS-analysen at området er innenfor potensiell risiko for støy. Den planlagte bebyggelsen ved Alma Halses veg (felt B4) vil være i gul støysone på fasader som vender mot Strandveien og Sorenskriverveien, men krav til soverom mot stille side er ivaretatt jf. Støyrapport. Lekeplass ved Sorenskriverveien ligger også i gul støysone, og det er foreslått at det settes opp støygjerde for å skjerme mot støy. Se vedlagt rapport utarbeidet av Brekke & Strand: Rapport nr. AKU-01.

### **Økonomiske konsekvenser**

Gjennomføringen av plan vil skje i privat regi. Planen medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for Alta kommune. Ettersom det som det i forbindelse med dette prosjektet må opparbeides noe offentlig infrastruktur jf. rekkefølgekrav, har det vært drøftet behov for utbyggingsavtale. Prosessen med utarbeidelse av en slik avtale er ikke startet enda, men vil igangsettes i løpet av høringsperioden.

### **Konklusjon**

Administrasjonen vurderer at planforslaget er gjennomarbeidet og legger til rette for etablering av et konsentrert boligfelt i området på en god måte. Planforslaget vurderes ikke å få vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn. Planadministrasjonen vurderer at planutvalgets føringer i forbindelse med oppstart av planarbeidet er ivaretatt i forslaget, og anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Alta 02.02.2026

Silje Ingebrigtsen

direktør for Samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik

leder Areal- og  
samfunnsplanlegging

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift*