PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for B9, Alta sentrum

Planident: 5403-20180004
Arkivsak: 2019/4643 og 18/2127

Vedtaksdato:
Dato offentlig ettersyn: 25.03.21

Alta kommune
alta.kommune.no

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 4
1.1 Bakgrunn 4
1.2 Om forslagsstiller 4
2 Planområdet 5
2.1 Oversiktskart 5
2.2 Dagens bruk 5
2.3 Planstatus 8
2.4 Eiendomsforhold 11
2.4.1 Eiendomskart 11
2.4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter 11
3 Planforslaget 12
3.1 Planens intensjon 13
3.2 Planens dokumenter 14
3.3 Planavgrensning 14
3.4 Reguleringsformål 16
3.4.1 Bebyggelse og anlegg 17
3.4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur 22
4 Konsekvensutredning 25
4.1 Krav til KU 25
5 Virkninger av planforslaget 26
5.1 By- og stedsutvikling 26
5.2 Byggeskikk og estetikk 28
5.3 Barn og unges interesser 31
5.4 Demografiske forhold 31
5.5 Sosial infrastruktur 32
5.6 Folkehelse og friluftsliv 34
5.7 Landskap og natur 35
5.8 Lokalklima 36
5.9 Miljøvennlig energiforsyning 36
5.10 Risiko- og sårbarhet 37

5.11 Samiske interesser 38
5.12 Teknisk infrastruktur 38
5.13 Trafikkforhold 41
5.14 Universell utforming 45
5.15 Verneverdier 45
5.16 Gjennomføring 46
5.16.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav 46
5.16.2 Utbyggingsavtale 46
6 Planprosess og medvirkning 47
6.1 Om planprosessen 47
6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling 48
7 Begrunnelse for valgte løsninger 49
7.1 Adkomst 49
7.2 Forholdet til avlastningsvegen 49
7.3 Utnyttelse 52
VEDLEGG 53

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Oppsummering av innspill
3. Forenklet ROS-analyse
4. Grunnundersøkelser
5. Områdestabilitet
6. Kvalitetssikring – NVE Kvikkleireveileder
7. Støyvurdering
8. Situasjonsplan, plantegninger og snitt
9. Perspektiver
10. Sporingsanalyse
11. Kjøremønster
12. Rekkefølgekrav
13. Gang- og vegforbindelser
14. Sol og uteopphold
15. VAO-rammeplan med vedlegg

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Østlyngen Eiendom AS ønsker å utvikle B9 feltet i Alta sentrum og har engasjert Multiconsult til å utarbeide en detaljreguleringsplan.

Hensikten med planen er å legge til rette for utnyttelse av eiendommen ved å åpne for ulike alternative kombinerte formål i tråd med Områdeplan for Alta sentrum (PlanID: 20060011).

En ev utbygging av eiendommen vil handle om et av de beskrevne alternativene, hvilket vil tiltakshaver ta stilling til etter at planen er vedtatt.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

Østlyngen Eiendom AS er tiltakshaver og fester eiendom 28/171 fra Alta kommune.

Tiltakshavers kontaktperson:

- Raymond Olsen

Oppdragsgiver har benyttet arc arkitekter AS.

Plankonsulent:

Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult Norge AS v/ Tromsøkontoret. Multiconsults oppdragsnummer: 10204833-01.
Medvirkende fra plankonsulent:

- Tom Langeid (Prosjektansvarlig og oppdragsleder)
- Ivar Bjørnstad (Oppdragsmedarbeider)

2 Planområdet

2.1 Oversiktskart

Planområdet ligger i ytterkanten av Alta sentrum.

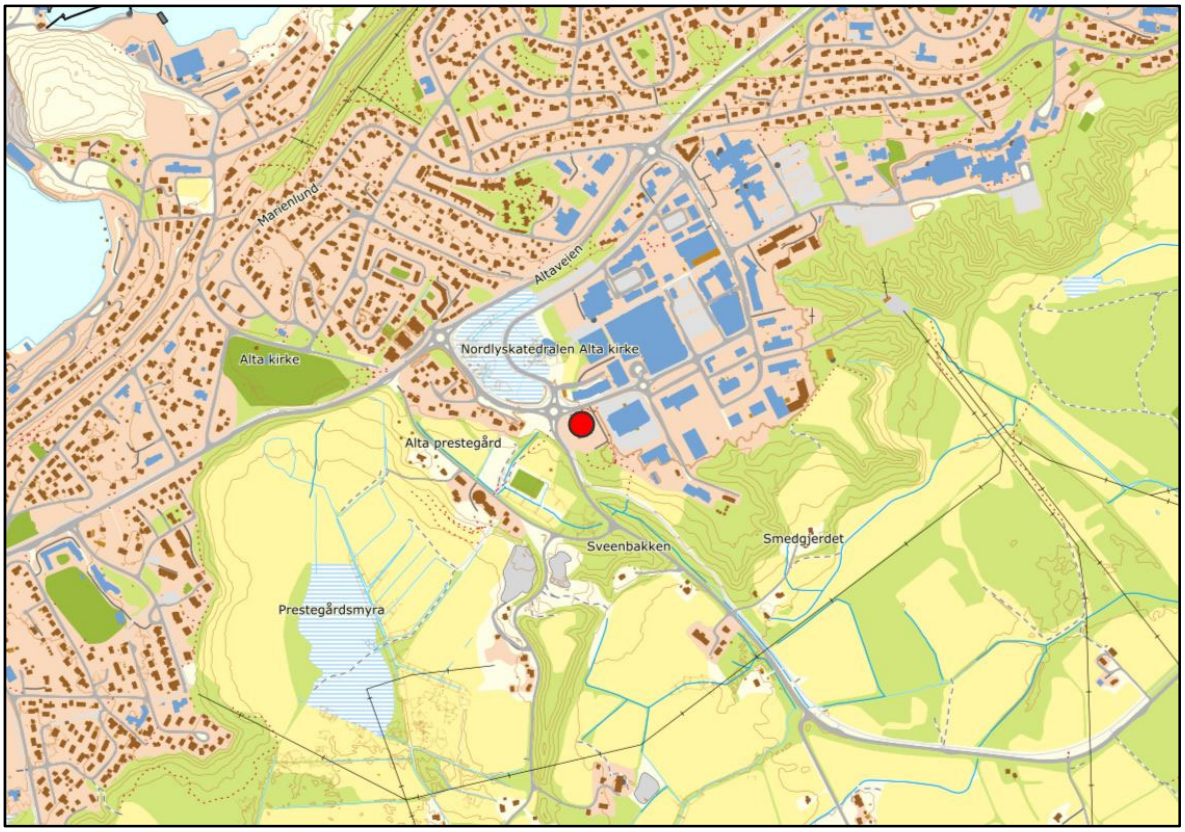


Fig 1: Oversiktskart.

2.2 Dagens bruk

Den nordlige delen av planområdet er et etablert næringsområde med et forretningsbygg og en tilhørende parkeringsplass. Lenger sør i planområdet er det et ubebygd skogsområde.

Fig 2: Ortofoto av planområdet med dagens eiendomsgrenser.

Fig 3: Eksisterende bygg i planområdet sett fra Bjørn Wirkolas vei.

Fig 4: Gang- og sykkelveg rett sør for planområdet, sett fra Aronnesveien.

2.3 Planstatus

Kommuneplanens arealdel for Alta 2011-2030 (PlanID: 20100006)

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel for Alta 2011-2030 (vedtatt 18.08.11) avsatt til sentrumsformål. Planområdet vises på kartet under med svart stiplet linje.

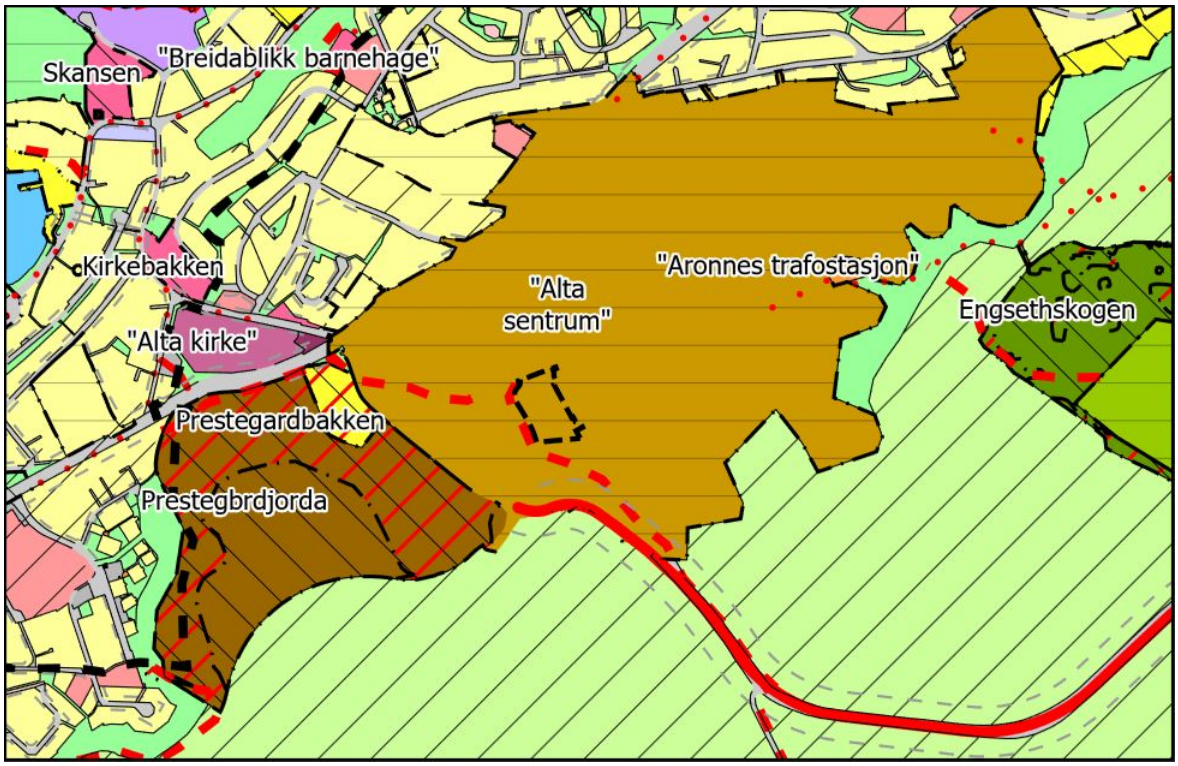


Fig 5: Utsnitt av KPA. Plangrensen vises med svart stiplet linje.

Områdeplan for Alta sentrum (PlanID: 20060011)

Deler av planområdet inngår i områdeplan for Alta sentrum og er avsatt til bolig og næringsformål (B9 feltet), veg, gang-/sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal.

Det framgår av bestemmelser og retningslinjer at B9 feltet kan utnyttes til boliger, kontor, forretning, samt mindre næringsvirksomhet og kontor knyttet til forretning. Der det er kombinert formål med boliger skal boligandelen ikke overstige 60 % av det samlede bruksarealet for det enkelte byggeprosjekt. Der boliger ikke er med i kombinert formål kan det være opptil 20 % boliger. Næringsandelen kan være 100 %.

I områdeplanens bestemmelser er det krav til detaljregulering for bl.a. område B9. Videre framgår det at før det kan gis brukstillatelse for B9 skal adkomstene og vegarealet TA3, FA5 og FA6 være løst. Samt at det i tillegg vil komme krav forbundet til teknisk infrastruktur.

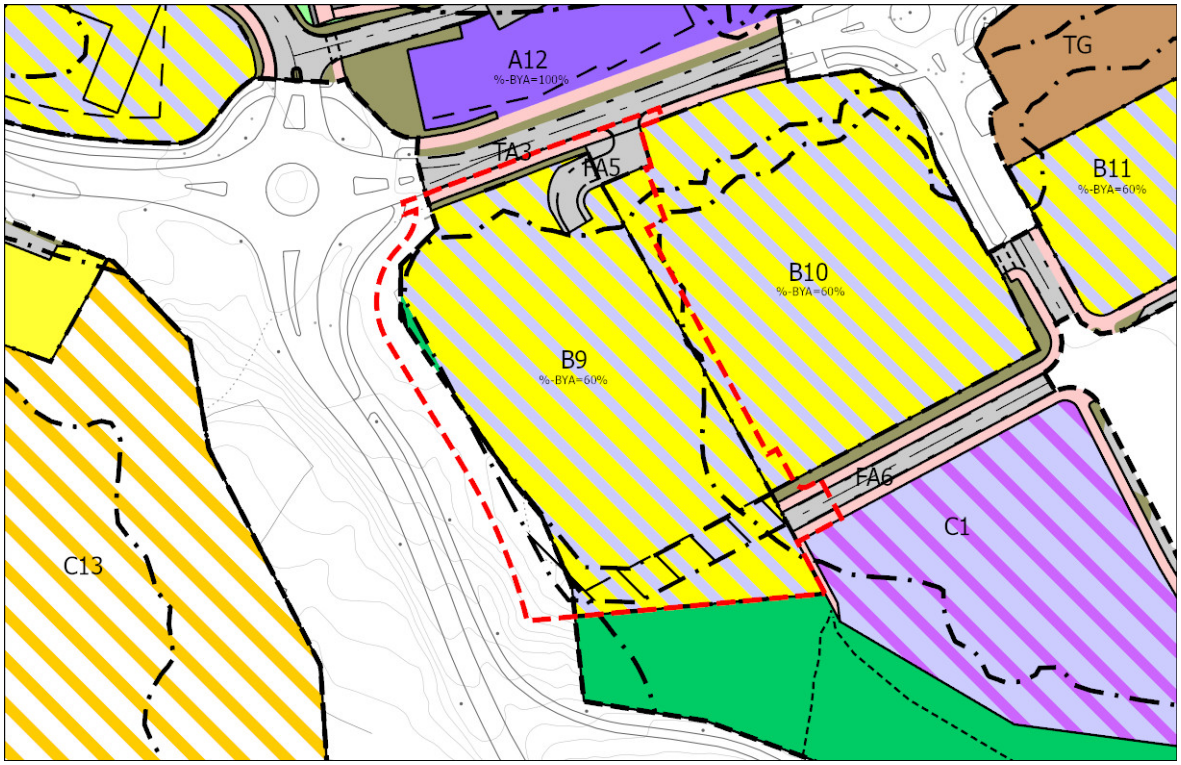


Fig 6: Utsnitt av områdeplan for Alta sentrum. Planområdet vises med rød stiplet linje.

Detaljregulering avlastningsveg Alta, trinn 1; Hjemmeluft – Alta sentrum (PlanID: 20110003)

Statens vegvesen har sammen med Alta kommune utarbeidet en plan for en ny avlastningsveg for E6, mellom Hjemmeluft og Alta sentrum.

Deler av planområdet inngår i detaljplanen her, og er avsatt til turveg og annen veggrunn – teknisk anlegg.

Fig 7: Avlastningsveg for E6. Planområdet vises med rød stiplet linje.

2.4 Eiendomsforhold

2.4.1 Eiendomskart

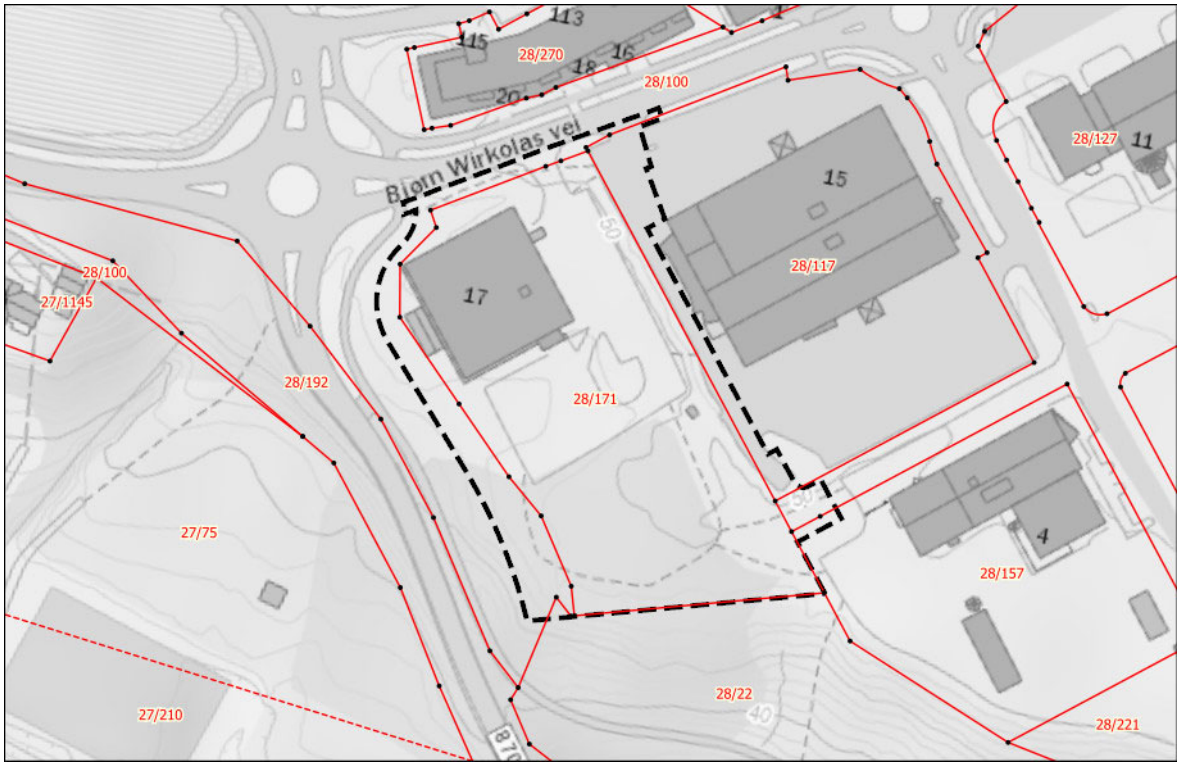


Fig 8: Eiendomskart.

2.4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

Tabell 1: Berørte hjemmelsforhold.

EIENDOM GNR/BNR	HJEMMELSHAVERE	AREAL M²	DAGENS PLANSTATUS	FORESLÅTT PLANSTATUS
Direkte berørte eiendommer				
28/171	Alta kommune/Østlyngen Eiendom AS	9328,4	Bolig/forretning/kontor	Bolig/forretning/kontor
28/117	Alta kommune/Kappinvest-Nord AS/Kjellmann Eiendom AS	860,2	Bolig/forretning/kontor og veg	Bolig/forretning/kontor, veg, fortau
28/100	Alta kommune	1785,9	Veg, fortau, g/s-veg, annen veggrunn	Bolig/forretning/kontor, g/s-veg, veg, fortau, annen veggrunn
28/22	Alta kommune	21,2	Annen veggrunn	Annen veggrunn
28/157	Alta kommune/AKSIS AS	48,5	Fortau	Fortau
Sum planområde		12044,2		

3 Planforslaget

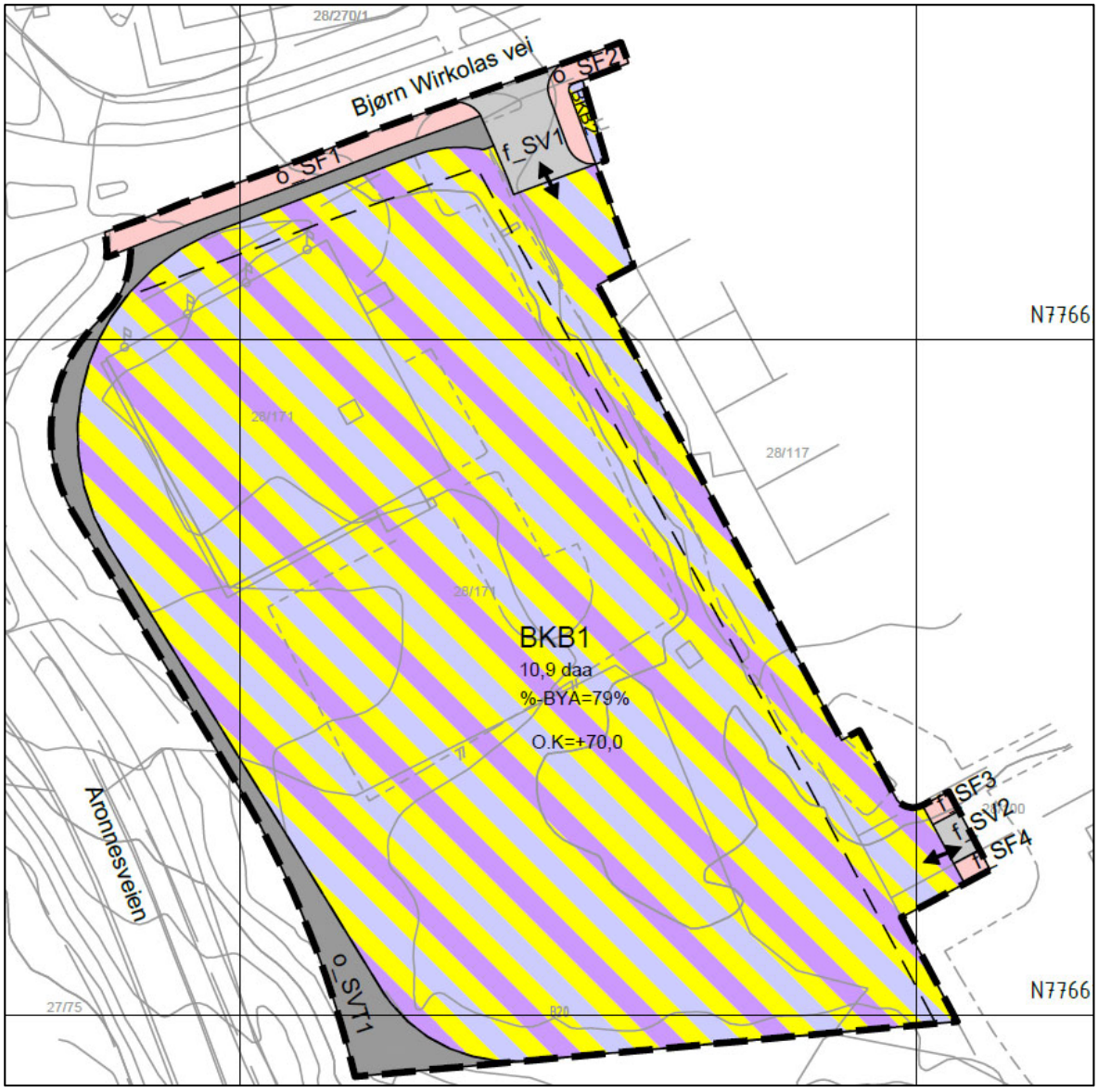


Fig 9: Utklipp av plankart (vertikalnivå 2), datert 23.03.2021.

Figur 10: Utklipp av plankart (vertikalnivå 1), datert 23.03.21

3.1 Planens intensjon

Detaljreguleringen skal legge til rette for en utnyttelse av området til en kombinasjon av bolig/forretning/kontor, i tråd med Områdeplan for Alta sentrum.

De ulike kombinerte formålene planen åpner for, tar utgangspunkt i to mulige utbyggingsalternativ. Utbyggingsalternativene er utarbeidet av Arc Arkitekter AS og er heretter kalt alternativ 1 og alternativ 2.

- Alternativ 1 beskriver et forretningsbygg i 2 etasjer med boliger i 3. og 4. etasje.
  Det tilrettelegges for gode bokvaliteter i form av private og felles uteareal samt tilhørende lekearealer for alle enheter, på taket av forretningsetasjene. Det åpnes for et parkeringsanlegg

i kjeller av bygget. I tillegg fokuseres det på en helhetlig løsning mtp gatebruk og kjøremønster, som forholder seg til naboeiendommer og tilgrensende trafikkløsninger.

- Alternativ 2 beskriver et forretningsbygg i 2 etasjer med kontor i 3. etasje.
  Det åpnes for et parkeringsanlegg i kjeller av bygget.
  I tillegg fokuseres det på en helhetlig løsning mtp gatebruk og kjøremønster, som forholder seg til naboeiendommer og tilgrensende trafikkløsninger.

En ev utbygging av eiendommen vil handle om et av de beskrevne alternativene, hvilket vil tiltakshaver ta stilling til etter at planen er vedtatt.

3.2 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter, datert 25.03.21:

1. Plankart m/ tegnforklaring

2. Bestemmelser og retningslinjer

3. Planbeskrivelse

Materialet inkluderer følgende vedlegg:

- Referat fra oppstartsmøte, datert 29.05.18
- Innspill, datert 23.01.19
- Forenklet ROS-analyse, datert 08.02.21
- Grunnundersøkelser, datert 25.09.20
- Geotekniske vurderinger, datert 09.10.20
- Kvalitetssikring iht NVEs Kvikkleireveileder, datert 18.03.21
- Støyvurderinger, datert 11.11.20
- Situasjonsplan, plantegninger og snitt, datert 14.12.20
- Perspektiver, datert 14.12.20
- Kjøremønster, datert 08.02.21
- Sporingsanalyse, datert 08.02.21
- Rekkefølgekrav, datert 08.02.21
- Sol og uteopphold, datert 06.10.20
- VAO-rammeplan med vedlegg, datert 15.12.20

Dokumentene er utarbeidet i hht SOSI-standard og Alta kommunes maler.

3.3 Planavgrensning

Planområdet avgrenses mot Bjørn Wirkolas vei i nord, Sentrum Syd og eiendom 28/157 i øst, yttergrensen til regulert turveg i vest og eiendom 28/22 i sør.

Planavgrensningen overlapper både Områdeplan for Alta sentrum (PlanID: 20060011) i øst og Detaljregulering avlastningsveg Alta, trinn 1; Hjemmeluft – Alta sentrum (PlanID: 20110003) i vest.

Planens avgrensning mot naboeiendom i øst hensyntar krav i sentrumsplanen om å inkludere tilliggende trafikk- og utomhusarealer.

Fig 11: Planens avgrensning.

3.4 Reguleringsformål

Som grunnlag for planen har Arc Arkitekter AS utarbeidet to mulige utbyggingsalternativer (alternativ 1 og alternativ 2), som dokumenterer at det er mulig å realisere et prosjekt som svarer opp framsatte krav.

Merk at planen ikke knyttes konkret til disse, og at videre prosjektering kan komme til å medføre visse endringer.

Tabell 2: Reguleringsformål.

Feltnavn	Formål	Areal (m2)
BKB1	Bolig/forretning/kontor	10889,7
BKB2	Bolig/forretning	24,9
f_SV1	Veg	170,6
f_SV2	Veg	28,1
o_SF1	Fortau	188,2
o_SF2	Fortau	72,2
f_SF3	Fortau	14,1
f_SF4	Fortau	14,5
o_SVT1	Annen veggrunn – teknisk anlegg	641,7
SPH1	Parkeringshus/ -anlegg	6714,1
		18758,1

3.4.1 Bebyggelse og anlegg

Bolig/forretning/kontor (BKB1)

Generelt:

BKB1 avsettes til kombinert bolig-, forretning og kontorformål i tråd med Områdeplan for Alta sentrum.

Som grunnlag for planforslaget er det utarbeidet to utbyggingskonsepter (alternativ 1 og alternativ 2). Planen muliggjør en utnytting av BKB1 i tråd med begge alternativ.

En ev utbygging av eiendommen vil handle om et av de beskrevne alternativene, hvilket vil tiltakshaver ta stilling til etter at planen er vedtatt.

Alternativ 1

Innenfor område BKB1 legger planen til rette for etablering av et bolig- og forretningsbygg på 4 etasjer, der 1. og 2. etasje avsettes til forretning og 3. og 4. etasje avsettes til bolig.

Bygget er totalt på 25.877 m^2 BRA (inkl. åpent overbygget areal), takplan er på kote +68,6 med en øvre gesims på kote +69. I tråd med alternativ 1 åpnes det for å etablere 21 boliger i 3. og 4. etasje.

I planen åpnes det for ny bebyggelse inntil 26.500 m^2 og maksimal tillatt byggehøyde settes til kote +70.

Alternativ 2

Innenfor område BKB1 legger planen til rette for etablering av et kontor- og forretningsbygg på 3 etasjer, der 1. og 2. etasje avsettes til forretning og 3. etasje avsettes til kontor.

Bygget totalt på 26.116 m^2 BRA (inkl. åpent overbygget areal). I tråd med alternativ 2 åpnes det for å etablere 2.500 m^2 kontor.

I planen åpnes det for ny bebyggelse inntil 26.500 m^2 og maksimal tillatt byggehøyde settes til kote +70.

Kjøreveger:

Alternativ 1

Planen legger til rette etablering av for intern kjøreveg innenfor området BKB1. Vegen etableres mellom planlagt bygg og eksisterende bygning på eiendom 28/117.

Internvegen dimensjoneres med en vegbredde på 4,6 m for enveiskjørt trafikk fra Bjørn Wirkolas vei til arm mot Dalebakken/innkjøring til parkeringskjeller.

Det er gjennomført sporingsanalyser som viser fremkommelighet for personbil, lastebil, semitrailer og vogntog innenfor området. (Vedlegg 10).

I tillegg skal arm til Dalebakken opparbeides i tråd med Områdeplan for Alta sentrum.

Kjøreveger skal opparbeides med fast dekke, skilting og merking, samt belyses iht. kommunal veilysnorm.

Kjøreveger skal utformes iht. kommunal veinorm og opparbeides iht. prinsippene som fremgår i vedlegg 12.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

Gangarealer

Alternativ 1

Innenfor område BKB1 legger planen til rette for etablering av gangarealer og fotgjengerfelt som leder myke trafikanter inn mot planlagt bygning, fra både naboeiendommen og tilgrensende gangforbindelser.

Ved hovedinngang til planlagt bebyggelse legger planen til rette for en torgfunksjon, med sykkelparkering og benker.

Gangarealer langs fasaden utformes slik at det oppnås trinnfri adkomst fra gateplan inn til første etasje.

Gangarealer skal tydeliggjøre avslutning ved fotgjengeroverganger med en nedsenket høyde slik at overgangen blir trinnfri.

Gangarealer skal etableres med kantstein i granitt mot kjøreveg.

Gangarealer skal utformes iht. kommunal veinorm og opparbeides iht. prinsippene som fremgår av vedlegg 12.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

Uteoppholdsarealer:

Alternativ 1

Innenfor område BKB1 legger planen til rette for 3.328 m^2 privat uteoppholdsareal på plan 3 utenfor boligene, 630 m^2 privat uteoppholdsareal på taket av boligene og 326 m^2 felles uteoppholdsareal på taket av forretningsetasjene.

Alternativ 2

Dersom takarealene utnyttes til kontorformål, bortfaller behovet for etablering av uteoppholdsareal i tilknytning BKB1.

Lek:

Alternativ 1

Innenfor område BKB1 legger planen til rette for to småbarnslekeplasser, på totalt 426 m^2, på totalt 426 m^2 på taket av forretningsetasjene.

Alternativ 2

Dersom takarealene utnyttes til kontorformål, bortfaller behovet for etablering av lekeareal for område BKB1.

Kjøreadkomst:

Alternativ 1

Planen legger opp til at det etableres kjøreadkomster fra Bjørn Wirkolas vei (f_SV1) og Dalebakken (f_SV2) for beboere, gjester og kunder. Adkomst for varetransport til Sentrum syd og BKB1 skjer via Dalebakken.

Første etasje ved hovedinngang etableres med publikumsrettet aktivitet. Fasaden rundt hoved inngang gis et åpent og innbydende uttrykk.

Boligene får adkomst via heis som er lokalisert i nordøstre hjørne.

Prinsipp for framtidig kjøremønster fremgår av vedlegg 11.

Alternativ 2

Planen legger til rette for etablering av adkomster på tilsvarende måte som beskrevet over i alternativ 1 i fall man velger å utnytte takarealene til kontorformål.

Første etasje ved hovedinngang etableres med publikumsrettet aktivitet. Fasaden rundt hoved inngang gis et åpnet og innbydende uttrykk.

Kontorfunksjonen på takarealet får adkomst via heis som er lokalisert i nordøstre hjørne.

Parkering:

Alternativ 1

Innenfor BKB1 legger planen til rette for å 31 parkeringsplasser for sykkel.

Sykkelparkering for beboere etableres i egen bod for hver boenhet, sykkelparkering for kunder etableres ved torget foran hovedinngang.

I planen er ovennevnte ivaretatt.

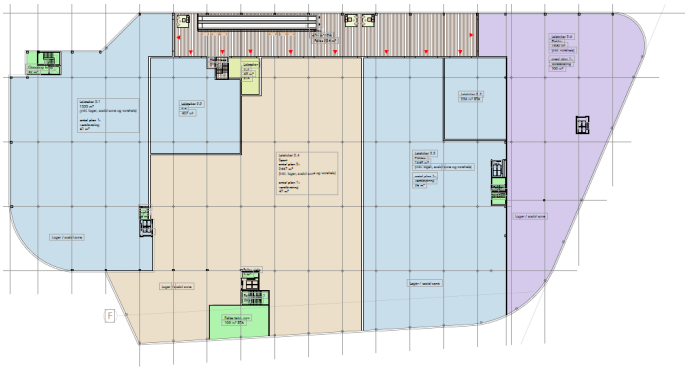
Alternativ 2

Innenfor BKB1 legger planen til rette for å avsette 31 parkeringsplasser for sykkel.

Sykkelparkering for kunder etableres ved torget foran hovedinngang.

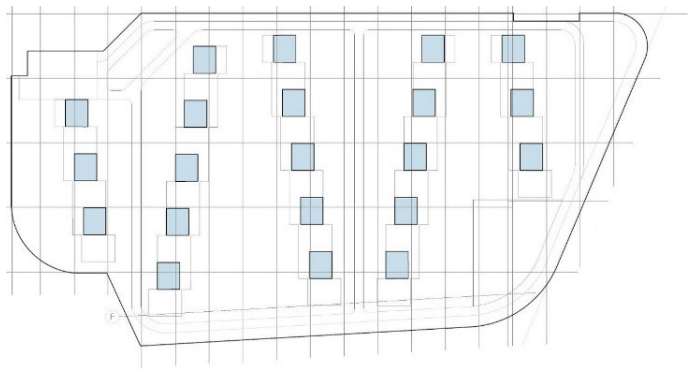
I planen er ovennevnte ivaretatt.

Tabell 3: Oversikt over etasjer og funksjoner iht alternativ 1 og 2.

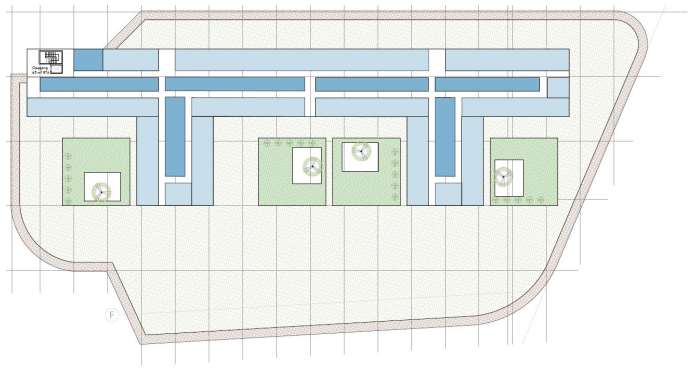
Etasjeplan	Funksjon
	Plan 1 Utleieareal, varemottak, fellesareal, oppgang og overbygd areal. Areal forretning: **8.482 m² (BRA)** Gulvnivå: kote **+51**
	**Etasje 2** Utleieareal, fellesareal, lager, trapp/heis. Areal forretning: **8.488 m² (BRA)** Gulvnivå: kote **+56**

Tabell 4: Oversikt over etasjer og funksjoner iht alternativ 1.

	Etasje 3 Boliger, utebod, oppgang. Areal bolig: **1.794 m² (BRA)** Gulvnivå: kote **+61,8**

	**Etasje 4** Boliger. Areal bolig: **477 m² (BRA)** Gulvnivå: kote **+65,4**

Tabell 5: Oversikt over etasjer og funksjoner iht alternativ 2.

	**Etasje 3** Kontor. Areal kontor: **2.500 m² (BRA)** Gulvnivå: kote **+61,8**

Bolig/forretning (BKB2)

Planen legger opp til at et restareal i forbindelse med flytting av avkjørsel som i områdeplanen er avsatt til vegformål omreguleres til samme formål som omliggende arealer.

Alternativ 1

Planen avsetter område BKB2 til kombinasjonsformål bolig/forretning.

Alternativ 2

Området utnyttes på tilsvarende måte som alternativ 1.

3.4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg (f_SV1)

Alternativ 1

Felles adkomst til BKB1-området etableres fra Bjørn Wirkolas vei. Planen tydeliggjør at adkomsten er felles for eiendom 28/171 og 28/117.

Vegen etableres iht. forskrift om kommunal veinorm i Alta kommune.

Alternativ 2

Området utnyttes på tilsvarende måte som alternativ 1.

Veg (f_SV2)

Alternativ 1

Planen legger med f_SV2 til rette for at felles adkomst til BKB1-området etableres fra Dalebakken.

Planen stiller krav om at kjøreveger som vist i vedlegg 12 opparbeides før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor BKB1.

Vegen etableres iht. forskrift om kommunal veinorm i Alta kommune.

Alternativ 2

Området utnyttes på tilsvarende måte som alternativ 1.

Fortau (o_SF1)

Alternativ 1

I tråd med områdeplanen avsetter planen innenfor område o_SF1 offentlig fortau på sørsiden av Bjørn Wirkolas vei som knytter gang- og sykkelvegen til BKB1-området.

Fortau etableres med kantstein i granitt mot kjøreveg.

Alternativ 2

Området utnyttes på tilsvarende måte som alternativ 1.

Fortau (o_SF2)

Alternativ 1

I tråd med områdeplanen avsetter planen innenfor område o_SF2 offentlig fortau på sørsiden av Bjørn Wirkolas vei.

Fortauene skal etableres med kantstein i granitt i avslutning mot kjøreveg.

Alternativ 2

Området utnyttes på tilsvarende måte som alternativ 1.

Fortau (f_SF3-4)

Alternativ 1

I tråd med områdeplanen avsetter planen innenfor område f_SF3 og f_SF4 felles fortau på begge sider av f_SV2, sør for Sentrum Syd.

Planen stiller krav om at fortauer som vist i vedlegg 12 opparbeides før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor BKB1.

Fortauene skal etableres med kantstein i granitt i avslutning mot kjøreveg.

Alternativ 2

Området utnyttes på tilsvarende måte som alternativ 1.

Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1)

Alternativ 1

Området er avsatt til annen veggrunn – teknisk anlegg.

Innenfor område o_SVT1 kan det etableres grøfter, skjæringer, fyllinger, støyvoller/støyskjermer, støttemurer og tekniske anlegg.

Alternativ 2

Området utnyttes på tilsvarende måte som alternativ 1.

Parkeringshus/ -anlegg (SPH1)

Alternativ 1

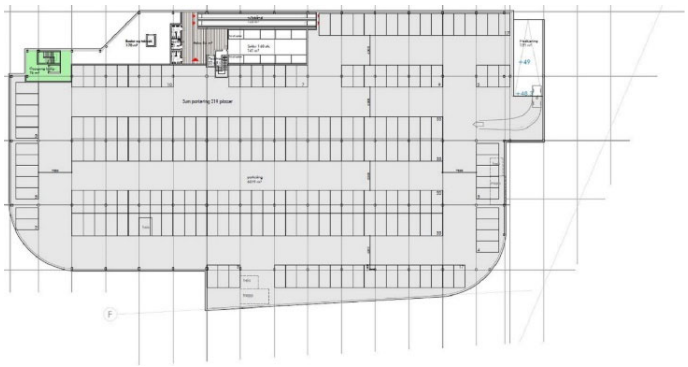
Innenfor SPH1 legger planen til rette for å avsette 218 parkeringsplasser for bil og 220 parkeringsplasser sykkel i parkeringskjeller under BKB1.

Statens vegvesens håndbok N100 legges til grunn for dimensjonering/prosjektering av parkeringsplasser.

I planen er ovennevnte ivaretatt.

Alternativ 2

Området utnyttes på tilsvarende måte som alternativ 1.

Etasjeplan	Funksjon
	**Plan U1** Parkeringskjeller, boder, tekn. rom, fellesareal, oppgang, WC, rullebånd og nedkjøring rampe. Areal: **6.646 m^2 (BRA)** Gulvnivå: kote **+47,8**

4 Konsekvensutredning

4.1 Krav til KU

I forbindelse med oppstart av planen gjennomførte Multiconsult en vurdering av forskrift om konsekvensutredninger. Konklusjonen gjengis under:

«Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt.

Planarbeidet fanges opp av § 8, men vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og fanges således ikke opp av § 10.

Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.»

I forbindelse med endringer i grunnlaget for planen, gjennomførte Arc arkitekter en ny vurdering av forskrift om konsekvensutredninger. Konklusjonen gjengis i korte trekk slik:

«Planarbeidet faller innunder pkt. 24 under vedlegg I til forskrift om konsekvensutredninger.

Etter § 6b i forskrift om konsekvensutredninger skal alle planer som omfattes av vedlegg I alltid konsekvensutredes, med unntak dersom tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne.

Siden overordnet plan hjemler 100% forretning i inntil ca. 21.508m² BRA over terreng, kan vi anse utnyttelsen som innenfor denne rammen og konsekvensutredet i tidligere plan og dermed untatt krav om konsekvensutredning i påfølgende detaljregulering. At fotavtrykket ikke er i samsvar med sentrumsplanen (BYA>60%) mener vi ikke er relevant så lenge utbyggingsvolumet totalt sett ikke overstiger det som er hjemlet i gjeldende plan.»

Selv om tiltaket dermed ikke er konsekvensutredet gis nedenfor beskrivelser av eksisterende forhold og vurdering av konsekvenser.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 By- og stedsutvikling

Eksisterende forhold:
Planområdet ligger i utkanten av Alta sentrum. Den nordlige delen av planområdet er i dag utbygd som næringsareal med en forretningsbygning og et tilhørende parkeringsområde. Bygget står på en viktig sentrumseiendom, men utnytter ikke potensiale til tomten på en optimal måte mtp høyder og fortetting.

Lenger sør i planområdet er det etablert en gangsti iblant tett skog og fremstår stort sett ubebygd. Skogen i dette området har flere stier/snarveier.

Figur 12: Eksisterende situasjon. Sett mot øst.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Alternativ 1

Planen legger til rette for etablering av en større bygningsmasse med 2 forretningsetasjer over en parkeringskjeller. 3. og 4. etasje nyttes til ca. 20 boliger med tilhørende utearealer og lekeplasser.

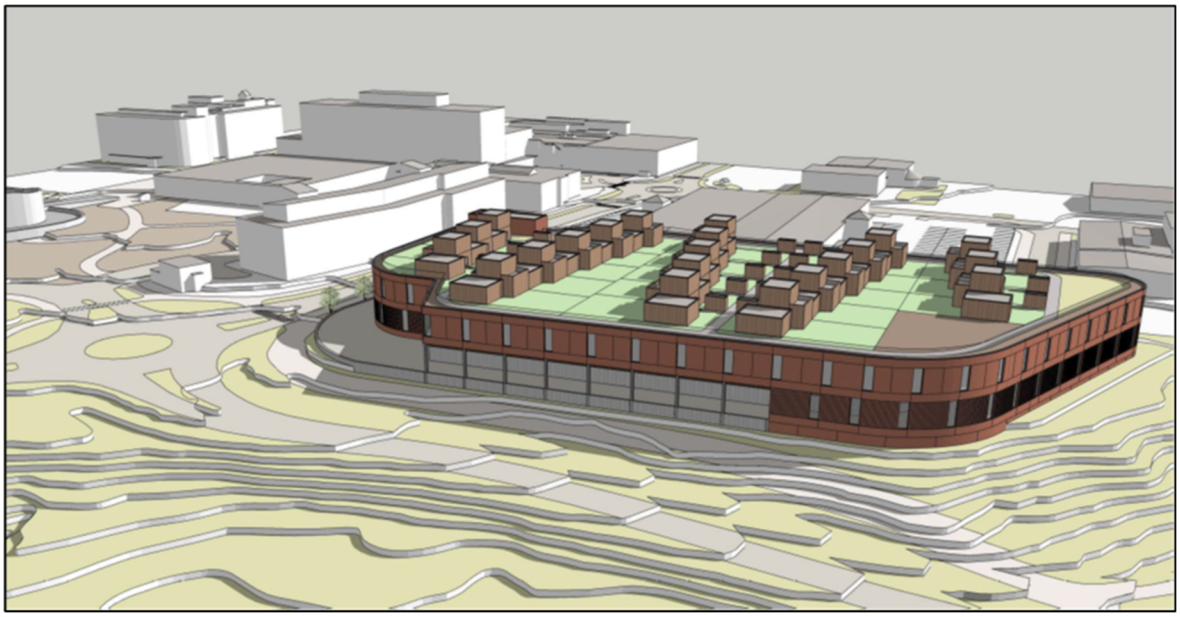


Fig 13: Mulig fremtidig situasjon iht alternativ 1. Sett mot øst.

Alternativ 2

Planen legger til rette for etablering av en større bygningsmasse med 2 forretningsetasjer over en parkeringskjeller. I planen er også lagt til rette for å utnytte takarealene til kontorformål, og da bebyggelse i 1 etasje.

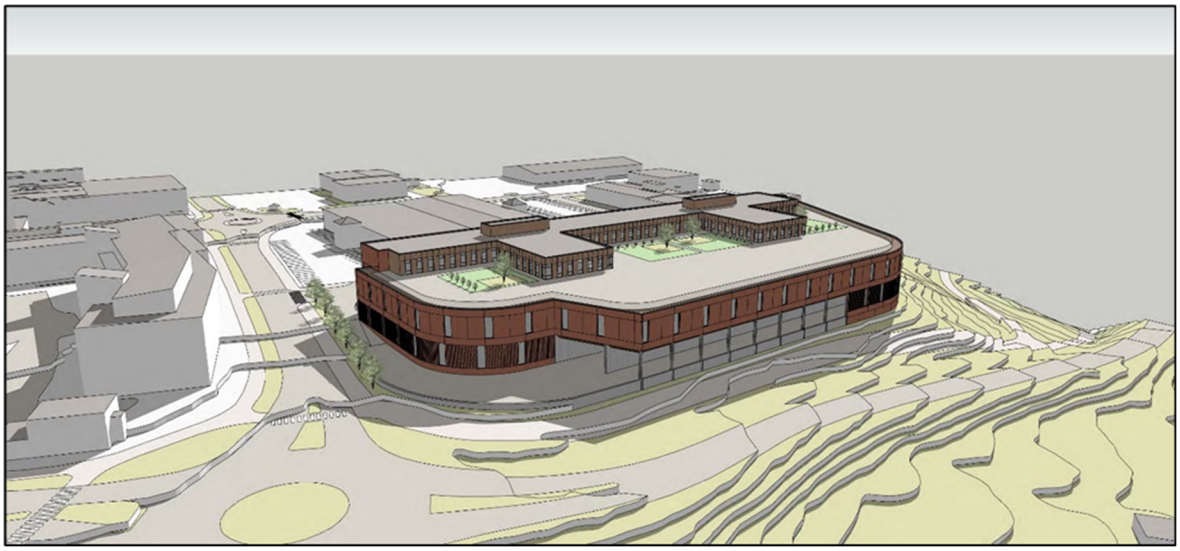


Fig 14: Mulig fremtidig situasjon iht alternativt 2. Sett mot øst.

Tiltaket vil være godt synlig og eksponert i bybildet, spesielt med tanke på bygningens plassering i utkanten av Alta sentrum, men også som følge av byggets høyde og størrelse.

Tiltaket vurderes bidra til en ønsket stedsutvikling ved å fortette og fornye sentrale deler av sentrum, samt til å skape nye arbeidsplasser, bidra til en mer attraktiv sentrumshandel, og ev. legge til rette for flere beboere i sentrum.

Dette er i tråd med både KPA, KPS og Områderegulering for Alta sentrum, og vurderes som en positiv utvikling.

5.2 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Planområdet omfatter i dag et næringsbygg på 1360 m^2 over en etasje. Bygget er ca. 5 meter høyt og har en kvadratisk form med flate tak.

Bilde under viser den eneste bygningen i planområdet. I dagens situasjon holder Fagmøbler Norge AS til i bygget.

Fig 15: Eksisterende bygg.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Områdeplan for Alta kommune stiller følgende krav om byggeskikk for bebyggelse og anlegg:

- Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunes byggeskikkveileder.
- Store volumer/fasader skal oppbrytes og gis en variasjon i plan og fasadeinndeling som bidrar til å redusere en massiv virkning.
- I 1. etasje skal fasader ha dører og vinduer mot offentlig rom. Alle kvartal skal ha de viktige publikumsinngangene mot gate.
- 1. etasje skal skille seg ut fra øvrige etasjer. 1. etasje skal ikke brukes til garasje/parkering.
- Det enkelte bygg skal ha høy kvalitet i valg av fasadematerialer og gjennomarbeide detaljer.

- Bebyggelse innenfor planområdet skal ha en farge- og materialbruk som harmonerer med uttrykk i sentrum som helhet, og spesielt de omkringliggende bygg.
- Alle tekniske anlegg som ventilasjon og lignende skal integreres i bygget, og ikke fremstå som påmonterte elementer.
- Ved om- og tilbygning skal eksisterende fasader bearbeides og oppgraderes, slik at bygget kommer til å fremstå som en helhet.

Planen stiller krav om at bygningen utformes iht. Alta kommunes byggeskikkveileder. Ved ev. ombygging stilles det krav i planen om at eksisterende fasader oppgraderes slik at bygget som helhet fremstår med god byggeskikk.

Krav i planens bestemmelser vurderes å sikre god byggeskikk for planlagt utbygging.

Alternativ 1

Planen her legger opp til å fornye B9 feltet ved å rive «Fagmøbler»-bygget og erstatte det med et større, mer moderne bygg. Iht. Alternativ 1 legger planen opp til en fremtidig bebyggelse med et funksjonalistisk formspråk.

Planlagt bebyggelse framstår med et betydelig større volum enn både eksisterende og nærliggende bebyggelse. Mtp høyde kan imidlertid planlagt bebyggelse sammenliknes med bebyggelsen på nordsiden av Bjørn Wirkolas vei. Eiendommen ligger ellers eksponert i utkanten av sentrum og vil derfor endre bybildet mot vest.

Fasaden på planlagt bygning brytes opp med en åpen overbygd kjøreveg i vest og ulike vinkler og avrundede fasadeelementer som gir variasjon i uttrykket til fasaden.

Fasaden framstår med en tydelig horisontal oppdeling, og en viss vertikal variasjon.

Hovedinngangen i 1. etasje skiller seg ut fra øvrige deler av bygningsmassen ved at den er vinklet på en måte som gjør at inngangspartiet peker mot sentrum. 1. etasje etableres med publikumsrettede funksjoner ved hovedinngang og med større vinduspartier som gir et åpent og innbydende uttrykk.

Planlagt bebyggelse skiller seg ut fra teglstein byggene nord for Bjørn Wirkolas vei og «Big box»-bebyggelsen på sørsiden av Bjørn Wirkolas vei og Dalebakken, både når det gjelder utforming, material- og fargebruk.

Vedlagte perspektiver og etasjeplaner viser utforming, material- og fargebruk knyttet til planlagt bebyggelse. Fasadene vises med pigmenterte betongelementer, større vinduer og glassfelt ved hovedinngang, betong med bordforskaling ved varemottak og panelkledning på boligene.

Planen legger til rette for å etablere boliger på taket av plan 2. Både når det gjelder utforming, materialbruk og fargevalg skiller disse seg ut fra øvrig bygningsmasse. Boligene oppføres i 2 etasjer med en oppbrutt og avtrappet fasade.

Utearealer i tilknytning planlagte boliger er plassert på taket av bygningsmassen. Utearealene er hensiktsmessig plassert og utformet mtp solforhold. Det er god utsikt fra de fleste boligene og utearealene, samtidig som det er begrensede muligheter for innsyn fra bakkenivå.

Planlagt bebyggelse opparbeides med flatt tak, i likhet med omkringliggende sentrumsbebyggelse og overordnet plan.

Parkeringsbehovet blir hovedsakelig løst i en kjelleretasje. Dette bidrar til å redusere behovet for nye områder med overflateparkering.

Planen legger til rette for tilstrekkelig sikring langs kjørebanen rundt bygget. Planen legger opp til at slik sikring utformes på en måte som er estetisk tiltalende.

Fig 16: Mulig fremtidig bebyggelse iht alternativ 1. (arc arkitekter as).

Alternativ 2

I likhet med boligene i alternativ 1 oppføres kontorbebyggelsen på takarealene med panelkledning. Kontorfløyen skiller seg ut fra øvrig bygningsmasse både når det gjelder utforming, materialbruk og fargevalg. Den oppføres i 1 etasje med en avtrappet fasade.

Både kjeller, 1. og 2. etasje oppføres identisk som beskrevet for alternativ 1 i fall man velger å utnytte takarealene til kontorformål.

Fig 17: Mulig fremtidig situasjon iht alternativ 2. Sett mot øst.

5.3 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold:

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt barn og unges interesser utover skogarealet sør i planområdet. Det er ikke etablert nær- eller grendelekeplasser som ligger nær nok planområdet til å oppfylle kravene i norm for lekeplasser i Alta kommune.

Områdeplan for Alta sentrum har imidlertid avsatt et område ca. 180 meter fra planlagte boliger til grendelekeplass. Grendelekeplassen er ikke etablert.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Områdeplan for Alta sentrum stiller krav om at lekeplasser opparbeides iht. norm for lekeplasser i Alta kommune.

Norm for lekeplasser i Alta kommune stiller følgende krav til etablering av småbarnslekeplasser:

- Småbarnslekeplasser skal etableres med et areal på minimum 100 m2.
- Småbarnslekeplasser skal etableres maks 50 meter fra bolig.
- Maks 30 boenheter pr. småbarnslekeplass.

Alternativ 1

Planen legger opp til å etablere to småbarnslekeplasser på taket av planlagt bebyggelse, hhv 95 m2 og 331 m2.

Dette innebærer at den ene småbarnslekesplassen har en underdekning på 5 m2. Dette vurderes som akseptabelt da det samlede arealet for småbarnslekeplasser på 426 m2 gir en overdekning ift. arealkravet.

Planen stiller krav om at utforming av lekeplasser følger Alta kommunes norm for lekeplasser.

Alternativ 2

Planen legger ikke opp til å etablere småbarnslekeplasser ved en utnyttelse av takarealene til kontorformål.

5.4 Demografiske forhold

Eksisterende forhold:

Det er pr i dag ingen fastboende i planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Alternativ 1

Planen legger opp til å etablere 21 boliger. Ifølge Alta kommunes mal for planbeskrivelser kan en regne grovt sett 2,3 beboere pr boenhet, som innebærer at planlagte boliger vil huse rundt ca. 48 personer.

Planen legger til rette for leiligheter over to plan. I foreliggende konsept er alle leilighetene på 100 m2 og har to etasjer. Samlet areal for boligene er 2.110 m2.

Alternativ 2

Dersom takarealene utnyttes til kontorformål, vil det ikke etableres boliger innenfor planområdet.

5.5 Sosial infrastruktur

Eksisterende:

Planområdet har gode barnehage-, skole- og helsetilbud, da det ligger sentralt plassert i Alta sentrum. Planområdet ligger innenfor Komsa skolekrets.

Nærmeste bussholdeplasser er Myrbakken og Alta sentrum.

Tabell 6: Nærliggende barnehager i Alta.

Barnehagetilbud					
Avstand	Kjøretid	Gangtid	Barnehage	Kapasitet	Eierform
500 m	3 min	13 min	Nyland Studentbarnehage	Ca. 50	Privat
550 m	3 min	13 min	Gaskuluohkká mánáidgárdi	Ca. 30	Offentlig
950 m	4 min	15 min	Imi barnehage avd Bakkeveien	Ca. 70	Privat
950 m	4 min	17 min	Imi barnehage (Komsabasen)	-	Privat
1 km	4 min	20 min	Åsen barnehage	Ca. 40	Privat
1,1 km	5 min	22 min	Holten barnehage	36	Privat
1,1 km	4 min	21 min	Sentrum barnehage	Ca. 60	Offentlig
1,2 km	4 min	21 min	Áltta Siida AS	60	Privat

Tabell 7: Nærliggende skoler i Alta.

Skoletilbud						
Avstand	Kjøretid	Gangtid	Skole	Kapasitet	Trinn	Type
900 m	4 min	14 min	UiT - Alta	1500	-	Universitet
1 km	5 min	19 min	Bossekop skole	400	1 - 7	Grunnskole
1,1 km	4 min	19 min	Komsa skole	300	1 – 7	Grunnskole
1,1 km	7 min	18 min	Alta opplæringssenter	100	-	Voksenopplæring
1,4 km	6 min	26 min	Alta ungdomsskole	480	8 - 10	Grunnskole
1,5 km	5 min	25 min	Alta Kulturskole	400	-	Kulturskole
1,6 km	5 min	27 min	Alta videregående skole	1000	1 - 3	VGS
1,8 km	6 min	26 min	Aronnes skole	80	1 - 4	Grunnskole

Tabell 8: Nærliggende helsetilbud i Alta.

Helsetilbud			
Avstand	Kjøretid	Gangtid	Praksisnavn
350 m	1 min	5 min	Byhagen Legesenter
600 m	2 min	10 min	Sentrum Legepraksis
1,3 km	4 min	19 min	Nordlys Legesenter
4 km	10 min	1 t	Elvebakken Legesenter

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Alternativ 1

I hht beregningsreglene i Alta kommunes mal for planbeskrivelse, er det forventet at planlagte 21 boliger vil generere behov for ca. 0,67 skoleplasser per alderstrinn.

Videre er det forventet at 90% av barn i nye boligfelt har behov for barnehageplass, altså ca. 0,6 bhg-plass pr alderstrinn.

Behovet for barnehage- og skole-/SFO-plass anses som ivaretatt, da det er såpass begrenset. Alta har mange nærliggende barnehager og skoler med tilfredsstillende kapasitet. Behov for skoleskyss sees ikke som nødvendig.

Planlagt bebyggelse anses å ligge hensiktsmessig plassert i forhold til helsetilbud.

Alternativ 2

Dersom takarealene på planlagt bebyggelse utnyttes til kontorformål, er det ikke behov for skoleplasser eller barnehageplasser.

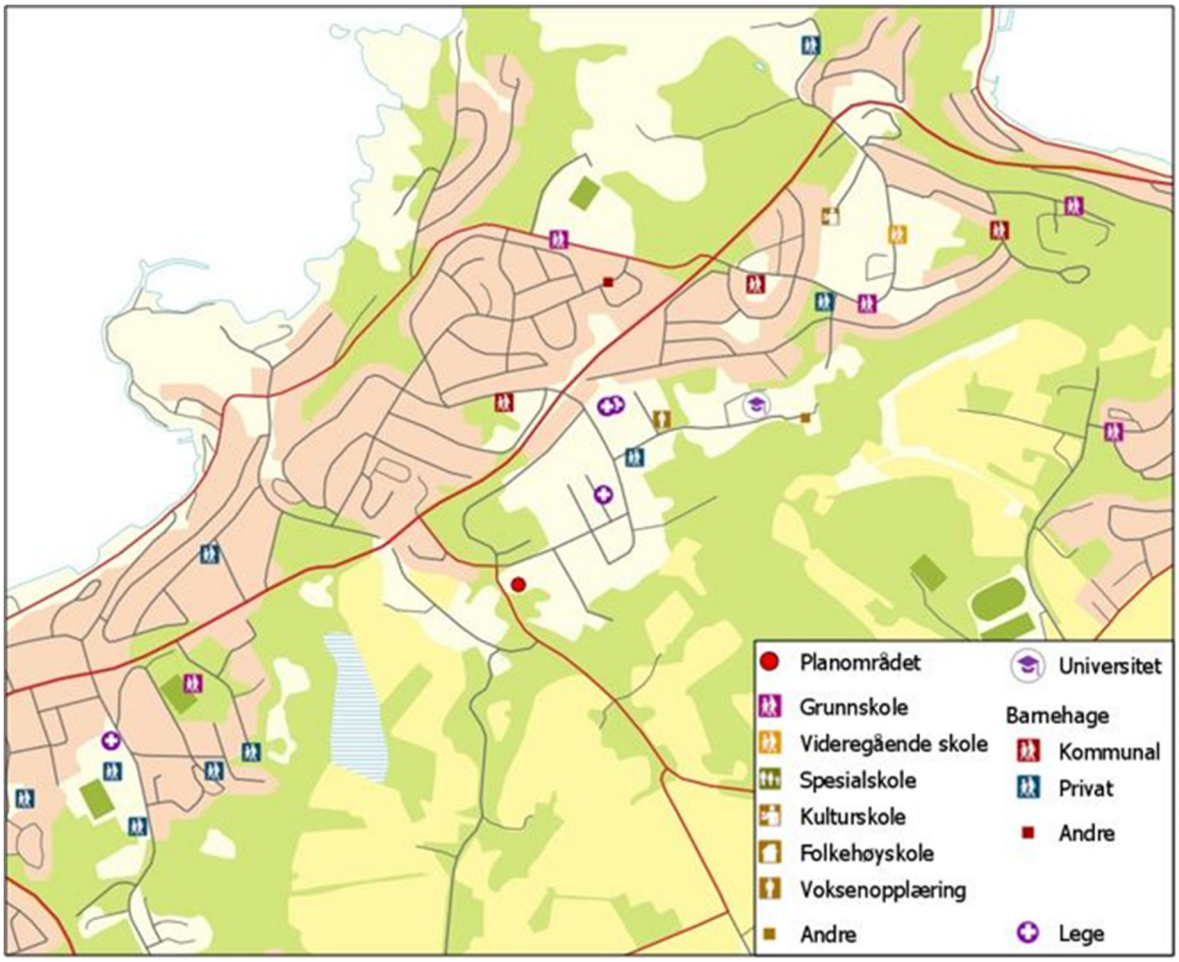


Fig 18: Skole-, barnehage- og helsetilbud i nærheten av planområdet.

5.6 Folkehelse og friluftsliv

Eksisterende forhold:

Deler av planområdet består av skogkledd vegetasjon. Skogområdet sør i planområdet har en gjennomgående gang- og sykkelvei og flere mindre stier igjennom skogen.

Ifølge Naturbase er det ikke registrert friluftsområder innenfor planområdet, men det er relativt kort avstand til bl.a. Katedralparken, Engseth skogen, Chillyou, Alta Idrettspark og byløypa, som er vurdert som lokalt viktige.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Alternativ 1

Planen legger opp til å etablere 251 sykkelparkeringer i planlagt bebyggelse som bidrar til å gjøre det mer attraktivt å eie/bruke sykkel. Planlagt bebyggelse skaper ingen konflikt med friluftslivet i Alta.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

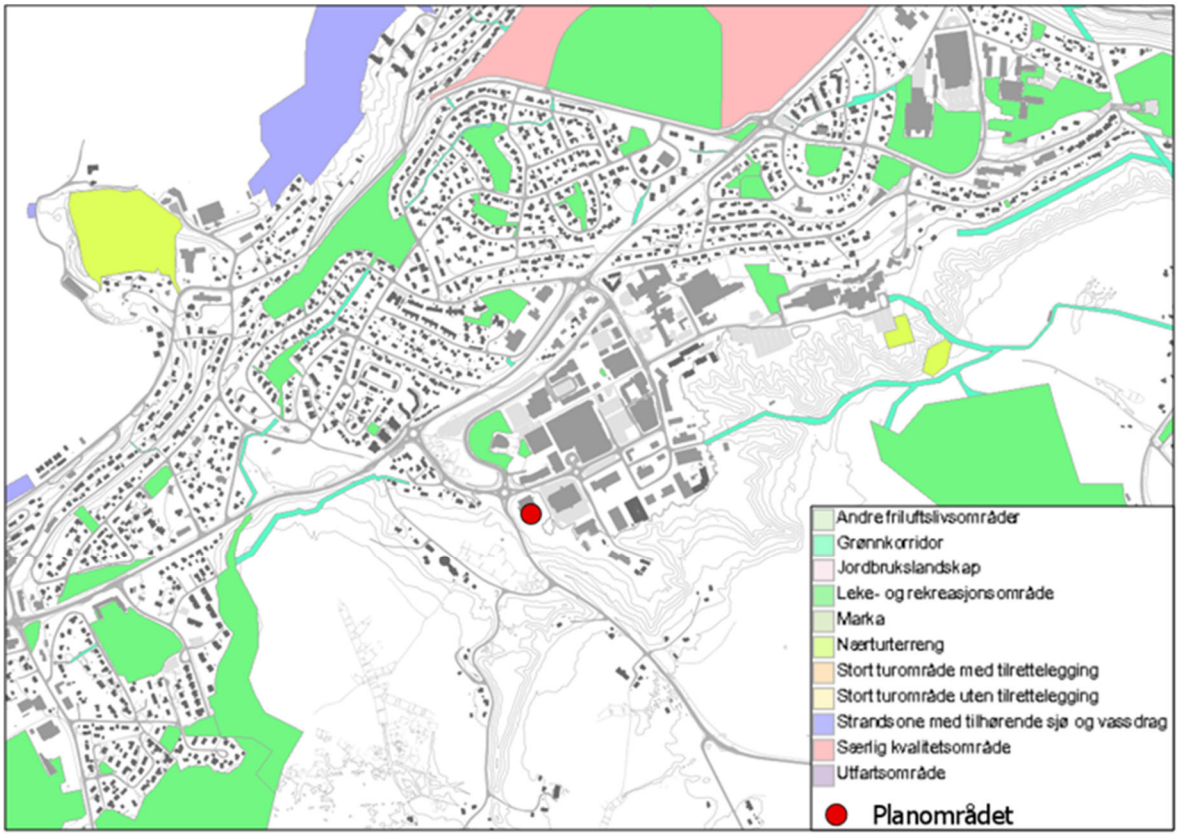


Fig 19: Oversikt over nærliggende friluftsområder. (Naturbase)

5.7 Landskap og natur

Eksisterende forhold:

Grunnforhold

Ifølge vedlagt Grunnundersøkelsesrapport utarbeidet av Multiconsult, består grunnen i planområdet av et topplag med tørrskorpeleire med bløt til middels fast leire under. Det fremgår i rapporten at nord og øst i planområdet ligger på ca. kote +50 og i sør og vest heller terrenget ned mot Aronnesveien med en gjennomsnittlig helning mellom ca. 1:5 og 1:4.

Topografi

Planområdet ligger på kanten av et platå omkranset av bebyggelse mot nord og øst. Sør mot Arrones faller terrenget mot en ravine.

Naturtype

Vegetasjonen i planområdet består stort sett av løvskog med middels bonitet.

Den sørlige delen av planområdet er i Områdeplan for Alta sentrum avsatt til formålet «særlige landskapshensyn» og skal iht bestemmelsene bevares i størst mulig grad.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltakene vurderes å ha begrenset betydning for landskap og natur. Dette gjelder uavhengig av om planlagt byggeområde utnyttes til kombinasjon bolig/forretning eller kontor/forretning.

Alternativ 1

Grunnforhold

Se under avsnitt 5.11 Risiko og sårbarhet.

Topografi

Som følge av opparbeiding av eiendommen tilpasses deler av terrenget planlagt utbygging.

Naturtype

Planlagt utbygging vil medføre at deler av eksisterende vegetasjon, herunder lauvtrær, blir berørt.

Det stilles krav i planen om at en søker å minimere inngrepet.

Alternativ 2

Grunnforhold

Som for alternativ 1.

Topografi

Som for alternativ 1.

Naturtype

Som for alternativ 1.

5.8 Lokalklima

Eksisterende:

Alta har innslag av både kyst- og innlandsklima. Lokalt er sentrumsområdet vindutsatt, med framherskende retning hhv nord-nordvest (sommer) og sør-sørøst (vinter).

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Alternativ 1

Gode sol- og vindforhold er søkt ivaretatt ved utforming av planlagt bebyggelse.

Bygget er utformet mtp lokalklimatiske tiltak på bygget (plassering av privat og felles uteoppholdsareal, retning på bygg og terrasser m.m.).

Boligbebyggelsen vil ha gode solforhold gjennom sommerhalvåret. Alternativ 1 legger opp til at de private uteoppholdsarealene etableres på nord- og sørsiden av samtlige boliger og sikrer på den måten gode solforhold.

Sol-/skyggeforhold ved hhv. vårjevndøgn, sommersolverv og høstjevndøgn er vedlagt planen.

Alternativ 2

Dersom takarealene utnyttes til kontorformål vurderes temaet å ha mindre betydning for planlagt bebyggelse. Sol-/skyggeforhold er ikke fokusert i forhold til utnytting av takarealene til kontorformål.

5.9 Miljøvennlig energiforsyning

Eksisterende forhold:

Dagens bebyggelse forsynes med elektrisk kraft levert av Alta Kraftlag SA.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Alternativ 1

Iht områdeplan for Alta sentrum (PlanID: 20060011) legges det opp til at planlagt bebyggelse tilkobles etablert fjernvarmeanlegg.

Planlagt bebyggelse skaper i utgangspunktet en konflikt med eksisterende fjernvarmeledning som ligger på eiendom 28/171.

Dette løses ved å sette krav i planens bestemmelser om å flytte ledningen før utbygging av planlagt bebyggelse.

Dialog med anleggseierne tyder på at nødvendig omlegging er gjennomførbar.

Alternativ 2

Planen legger også opp til at planlagt bebyggelse tilkobles etablert fjernvarmeanlegg dersom man skulle utnytte takarealene til kontorformål.

Dette løses ved å sette krav i planens bestemmelser om å flytte ledningen før utbygging av planlagt bebyggelse.

5.10 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en forenklet risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet, iht kommunens mal. Denne tar for seg naturrisiko, sårbare naturområder og kulturmiljøer, teknisk og sosial infrastruktur og virksomhetsrisiko. Fullstendig analyse er vedlagt planmaterialet.

Forholdet til hendelser som i analysen er vurdert å ha en potensiell risiko er utdypet under.

Kvikkleireskred og utglidninger

Grunnundersøkelser

I forbindelse med planarbeidet ble det juli 2018 gjennomført grunnundersøkelser i og ved planområdet. Tilhørende områdestabilitetsvurdering konkluderte at det var behov for stabiliserende tiltak for å få en tilfredsstillende områdestabilitet.

Etterhvert som prosjektet ble videreført var det behov for supplerende grunnundersøkelser. Dette ble gjennomført i september 2020. Disse ligger til grunn for oppdaterte stabilitetsvurderinger, som også er kvalitetssikret av uavhengig foretak.

Områdestabilitet Det aktuelle området er utredet i henhold til Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner presentert i NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Avgrensning og faregradsevaluering av faresoner presentert i Kapittel 0 var konkludert med at tomta ligger utenfor faresone og kvikkleireaktsomhetsområde. Tomta er dermed klarert med tanke på kvikkleireskred.

Skråningsstabilitet

Erosjonsforhold må utbedres for å opprettholde stabiliteten ved etablering av vegetasjon/steinlag. Skråningen får tilfredsstillende stabilitet ved bygg med kompensert fundamentering eller arealer som ikke er trafikkerte. Dette er i hovedsak i tråd med planer for tenkt bygg med kjeller. Skråning med trafikkerte arealer eller bygg uten kjeller vil kunne få tilfredsstillende stabilitet ved tiltak som senkning av terreng eller utskifting med lette masser. Pelefundamentering er også et alternativ. Det presiseres at det ved disse vurderingene er gjort konservative antakelser. Stabilitet ved faktiske laster fra bygg med gjeldende lastfaktorer samt andre geotekniske problemstillinger (f.eks. setninger og grunnarbeider) vurderes i detaljprosjekteringsfasen.

Trafo

Det er en trafo på eiendom 28/171. Trafoen er i konflikt med planlagt bebyggelse. Planen legger opp til å implementere trafoen i bygningsmassen.

Forholdet til trafoen løses på tilsvarende måte uavhengig om man utnytter området en kombinasjon med bolig/forretning (alternativ 1) eller kontor/forretning (alternativ 2).

Forholdet ansees dermed som ivaretatt.

Støy

I vedlagt støyvurdering fremgår det at store deler av planområdet ligger i gul eller rød støysone. Deler av utearealet på plan 3, samt fasaden på boligene lengst nord og noen av boligene lengst vest har et støynivå over grenseverdiene. Planen ivaretar forholdet ved å stille krav om skjerming iht. vedlagt støynotat. Forholdet anses dermed som ivaretatt.

Krav om skjerming av støy gjelder i fall man velger en utnyttelse med kombinasjon bolig/forretning (alternativ 1).

Dersom en velger en utnyttelse med kombinasjon kontor/forretning (alternativ 2) anses forholdet ivaretatt og kravet om skjerming bortfaller.

Trafikkulykker på vei

Det er registrert 10 trafikkulykker i nærhet til planområdet. 9 av ulykkene skjedde langs fylkesvei 13 og resulterte i lettere skader. Langs Bjørn Wirkolas vei er det registrert en alvorlig ulykke der en fotgjenger var inkludert.

Planforslaget legger opp til å etablere fortau som forbinder gang- og sykkelveg langs Aronnesveien og B9 feltet. Dette vil bidra til færre krysninger for gående over kjøreveg.

Forholdet til trafikkulykker løses på tilsvarende måte uavhengig om man utnytter området en kombinasjon med bolig/forretning (alternativ 1) eller kontor/forretning (alternativ 2).

Planen stiller krav til at nærliggende gangforbindelser som vises i vedlegg 12, opparbeides før det kan gis brukstillatelse til planlagt bygning. Forholdet ansees som ivaretatt.

5.11 Samiske interesser

Eksisterende:

Det er ikke kartlagt samiske interesser i planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Alternativ 1

Det er ikke ventet at tiltaket skaper endringer eller konsekvenser av betydning for samiske interesser.

Evt funn av samiske kulturminner ved graving i anleggsfasen ivaretas gjennom bestemmelser om varsling til Riksantikvaren/Sametinget.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

5.12 Teknisk infrastruktur

Eksisterende:

Vann- og avløp

Ifølge Alta kommune sin modell for vannett er det ca. 50 l/s for eiendom 28/171.

Avløpsnettet i området er under renovering og det legges en ny DN200 avløpsledning fra 28/171 til ny pumpestasjon ved eiendom 28/144. Deler av VA-anlegget er opparbeidet.

Elkraft

Det er utbygd kraftforsyning i planområdet med tilhørende nettstasjon som distribuerer kraft til bl.a. eksisterende bygg i planområdet. Høyspentledningene er integral og ligger i OPI-kanal.

Uteoppholdsareal

Områdeplan for Alta sentrum har satt krav om at felt B skal minimum ha 20 m^2 felles uteareal pr boenhet. I tillegg er det satt krav om 3 m^2 privat uteoppholdsareal pr boenhet.

Det er ikke opparbeidet uteoppholdsareal i planområdet.

Fjernvarme

Fjernvarmeledning ligger i dag parallelt med eksisterende OPI-kanal.

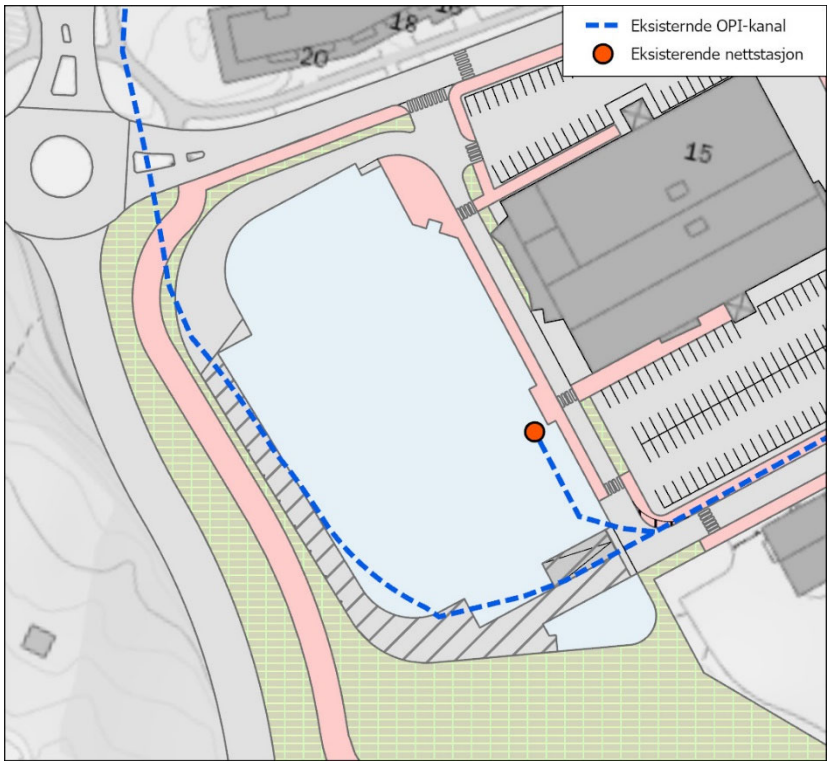


Fig 20: Eksisterende OPI-kanal og nettstasjon.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Vann, avløp og overvann

Alternativ 1

Ifbm med planen er det utarbeidet en VAO-rammeplan som har som funksjon å sikre en helhetlig løsning av vannforsyning, spillvann- og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannuttak for planlagt utbygging.

Løsninger for vann, avløp og overvann knyttet til planlagt utbygging er beskrevet i vedlagt rapport.

Forholdet til vann, avløp og overvann ivaretas i planens bestemmelser.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

Elkraft

Alternativ 1

Planlagt bygning er plassert i området der eksisterende nettstasjon står i dag. Nettstasjonen må i hht krav implementeres i planlagt bygning og det må oppføres en midlertidig nettstasjon i byggefasen da eksisterende nettstasjon også forsyner Sentrum syd med kraft.

Ifølge Alta Kraftlag er det ikke ledig kapasitet i området av betydning for planlagt tiltak.

Alta Kraftlag foreslår å legge ny OPI-kanal med kabler mellom planlagt bygning og Sentrum syd, mens eksisterende OPI-kanal kondemneres.

Forholdet til elkraft ivaretas i planens bestemmelser.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

Uteoppholdsareal

Alternativ 1

Planen opp til å etablere privat og felles uteoppholdsareal i tilknytning til boligene på taket av planlagt forretningsbygg.

Følgende beregningsregler for uteoppholdsareal er brukt:

- Felles uteoppholdsareal 326 / 21 = 15 m^2 (total felles uteareal / boliger = felles uteareal pr boenhet)
- Privat uteoppholdsareal: 3958 / 21 = 188 m^2 (totalt privat uteareal / boliger = privat uteareal pr boenhet)

Dette innebærer at det er en underdekning knyttet til kravet om felles uteoppholdsareal. Det er imidlertid en stor overdekning av privat uteareal som vurderes å ivareta den størrelsesmessige kvaliteten knyttet til uteopphold.

Alternativ 2

Dersom takarealene utnyttes til kontorformål, bortfaller behovet for privat- og fellesuteoppholdsareal.

Fjernvarme

Alternativ 1

Ved kondemnering av dagens OPI-kanal, flyttes også eksisterende fjernvarmeledning i ny foreslått trase sammen med OPI-kanal.

Planen setter krav om at planlagt bebyggelse må påkobles fjernvarmeledning.

Alternativ 2

Forholdet til fjernvarme løses på tilsvarende måte uavhengig om man utnytter området med en kombinasjon med bolig/forretning (alternativ 1) eller kontor/forretning (alternativ 2).

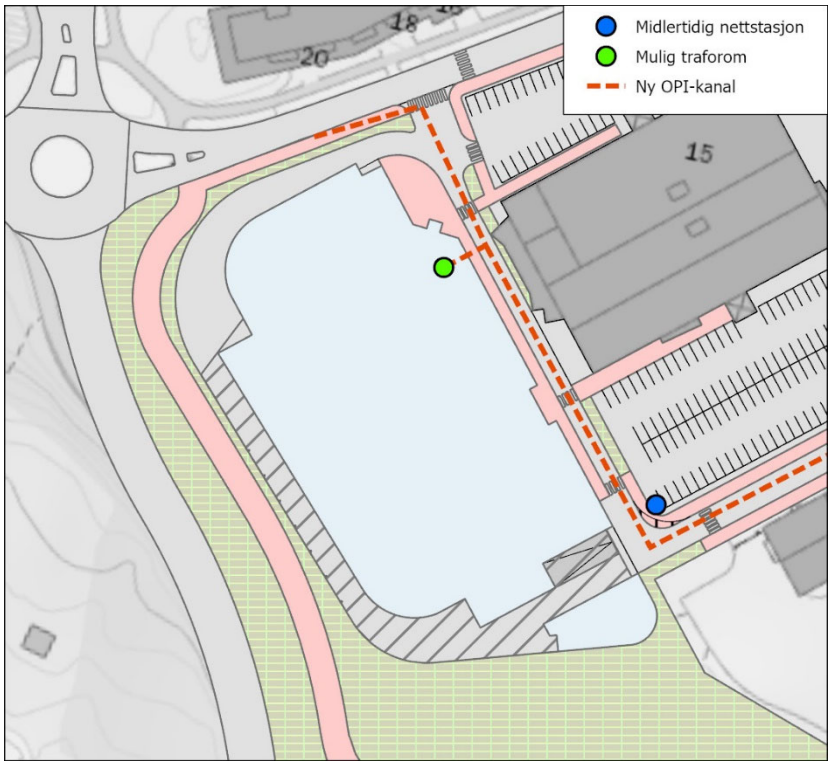


Fig 21: Mulig ny OPI-kanaltrase, traforom og midlertidig nettstasjon.

5.13 Trafikkforhold

Eksisterende:

Gangforbindelser og fotgjengeroverganger

Det er ikke opparbeidet gangforbindelser i dagnes situasjon innenfor planområdet.

Det er to fotgjengeroverganger som krysser Bjørn Wirkolas vei nord for planområdet.

Adkomst

Det finnes en adkomst nord i planområdet, fra Bjørn Wirkolas vei.

Parkering

Det er i dag parkering rundt eksisterende bebyggelse i nordre del av planområdet, samt på eiendommene 28/117 og 28/157, øst for planområdet.

Trafikk

I følge NVDB, var ÅDT (årsdøgntrafikk) for Fv 13 Elvebakken – Alta sentrum i 2017; 5868. ÅDT for rundkjøringen ved Aronnesveien – Bjørn Wirkolas vei – Løkkeveien var på 4925 i 2017.

Trafikkulykker

I følge NVDB er det registrert 10 trafikkulykker i nærhet til planområdet. 9 av ulykkene skjedde langs fylkesvei 13 og resulterte i lettere skader.

Langs Bjørn Wirkolas vei er det registrert en alvorlig ulykke der en fotgjenger var inkludert.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Gangforbindelser og fotgjengeroverganger

Alternativ 1

Planen legger til rette for å etablere fortau sør for Bjørn Wirkolas vei som knytter tur-, gang- og sykkelveien langs Aronnesveien med B9-feltet.

Ifbm planen er det utarbeidet en situasjonsplan (vedlegg 13) som viser fremtidige gangforbindelser og kjøreveger i og utenfor planområdet. Situasjonsplanen viser også fremtidige fotgjengeroverganger som sammen med gangforbindelsene, knytter planområdet sammen med øvrige sentrumsområder.

Viste gangforbindelser utenfor planens avgrensning er nedfelt i områdeplan for Alta sentrum.

Planen stiller krav om at gangarealer og kjørearealer som vist i vedlegg 12 opparbeides før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor BKB1.

Planen forutsetter at gangforbindelser utenfor planområdet kan opparbeides i medhold av områdeplan for Alta sentrum.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

Adkomst

Alternativ 1

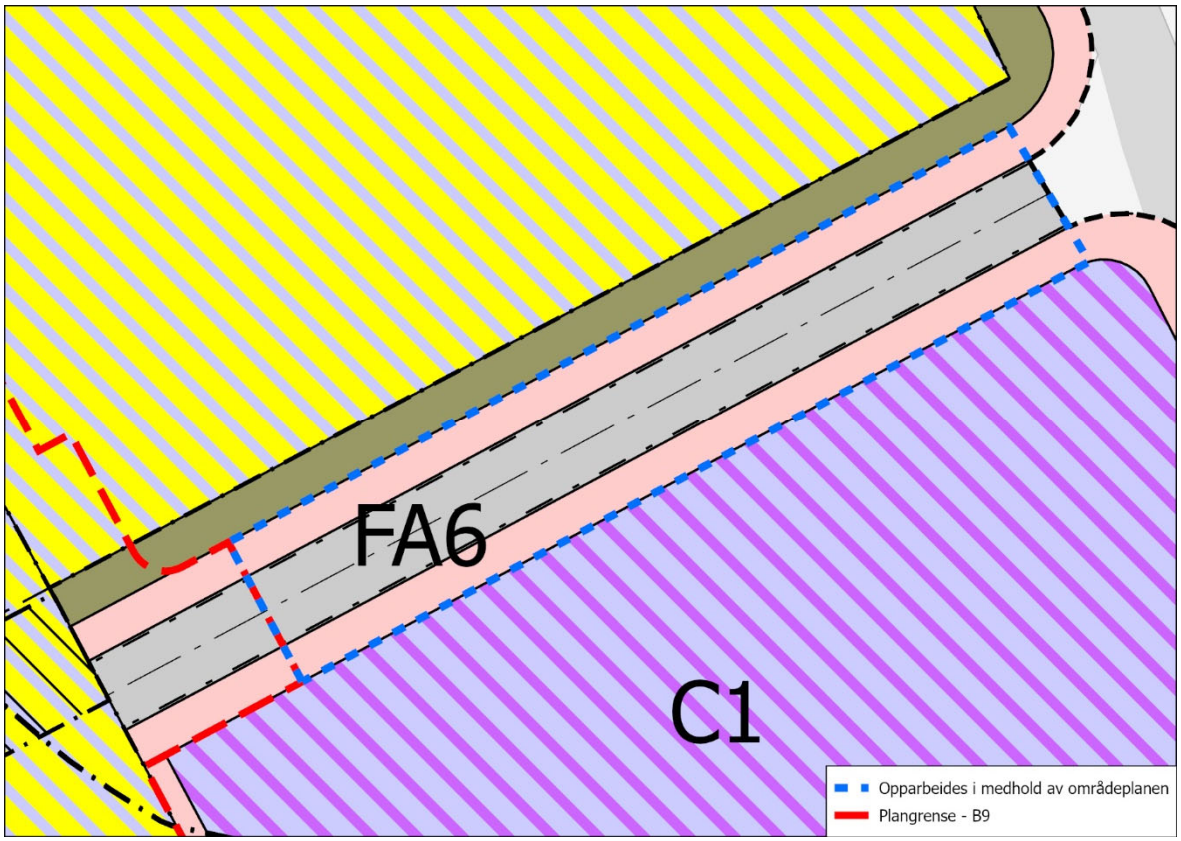
Planen legger til rette for å opparbeide adkomster til eiendom 28/171 fra både Bjørn Wirkolas vei og Dalebakken.

Planen stiller krav om at gangarealer og kjørearealer som vist i vedlegg 12 opparbeides før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor BKB1.

Planen forutsetter at den aktuelle kjørevegen kan opparbeides i medhold av områdeplan for Alta sentrum.

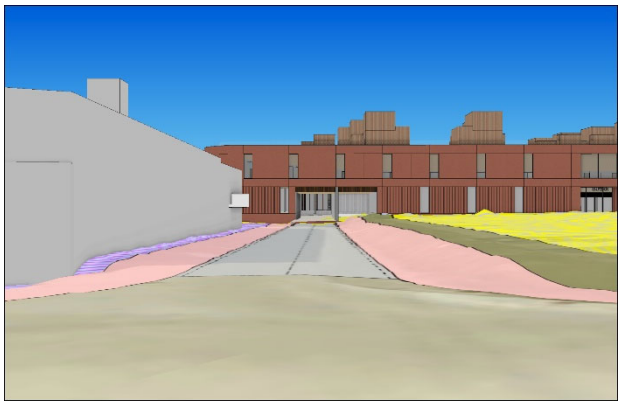
Opparbeidelse av kjørevegen med tilhørende gangarealer vil beslaglegge deler av eiendom 28/157 som i dag brukes til parkering for AKSIS.

Løsningen knyttet til opparbeidelse av vegen er ikke utformet i detalj. En ev støttemur mellom fortau og parkeringsområde på 28/117 vil kunne etableres innenfor tilgjengelig areal avsatt i områdeplanen til «annen veggrunn».



Figur 22: Illustrasjon som viser hvilke formål som skal opparbeides i medhold av områdeplanen.

Figur 23: Dagens situasjon ved adkomst fra Dalebakken. Sett mot Vest.



Figur 24: Regulert situasjon ved adkomst fra Dalebakken. Sett mot Vest.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

Parkering

I områdeplanen er det stilt krav om 1 bilparkeringsplass og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. For kunder og ansatte skal antallet sykkelparkeringsplasser være det samme som for bil, dvs 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m^2 forretning.

I KPA er det krav om 2,5 bilparkeringsplasser pr 100 m^2 forretning + lasteareal og krav om 2,5 bilparkeringsplasser for 100 m^2 kontor.

Områdeplanens og KPAs krav til parkeringsdekning vurderes av forslagsstiller som for høye.

Alternativ 1

Det samlede omfanget av parkering knyttet til alternativ 1 er et resultat av erfaringsmessig vurdering av behovet.

Etter en skjønnsmessig vurdering basert på at forretningene er store, vurderes følgende faktorer som tilstrekkelig:

- 1 parkeringsplass pr boenhet. Tilsvarer 21 plasser
- 1 p-plass pr 100 m2 forretning. Tilsvarer 170 plasser.
- I planen er det avsatt 218 p-plasser, hvorav 11 HC-plasser.

Dette gir en overdekning på hhv 27 plasser i forhold til kombinasjonen bolig/forretning.

Kravet om sykkelparkering for boliger blir ivaretatt, men kravet om sykkelparkering knyttet til forretningsarealene utfordres ved at det i planforslaget stilles krav om 1,25 sykkelplasser pr 100 m^2 forretningsareal. Endringen er imidlertid avtalt med administrasjonen.

I planen er avsatt 251 sykkelparkeringsplasser, iht avtalte forutsetninger. For kombinasjon bolig/forretning er kravet 255.

Bilparkering løses i kjelleretasjen på ny bebyggelse.

Sykkelparkering er plassert i parkeringskjeller, ved hovedinngang og i uteboder ved boligene.

Alternativ 2

Når det gjelder forretnings- og kontorareal, finner forslagsstiller det naturlig at kravet til parkeringsdekning speiler faktisk arealbruk, og at kravene reduseres bl.a. som følge av en viss differensiering mellom ulike typer arealer.

Kommunen har stilt seg positivt til en slik tilnærming.

Etter en skjønnsmessig vurdering basert på at forretningene er store, vurderes følgende faktorer som tilstrekkelig:

- 1 p-plass pr 100 m^2 forretning. Tilsvarer 170 plasser.
- 1 p-plass pr 100 m^2 kontor. Tilsvarer 25 plasser.
- I planen er det avsatt 218 p-plasser, hvorav 11 HC-plasser.

Dette gir en overdekning på hhv 23 plasser i forhold til kombinasjonen kontor/forretning.

Kravet om sykkelparkering knyttet til forretningsarealene utfordres ved at det i planforslaget stilles krav om 1,25 sykkelplasser pr 100 m^2 forretningsareal. Endringen er imidlertid avtalt med administrasjonen.

I planen er avsatt 251 sykkelparkeringsplasser, iht avtalte forutsetninger. For kombinasjon kontor/forretning er kravet 244 sykkelparkeringsplasser.

Bilparkering løses i kjelleretasjen på ny bebyggelse.

Sykkelparkering er plassert i parkeringskjeller og ved hovedinngang.

5.14 Universell utforming

Eksisterende forhold:

Dagens situasjon ansees som tilstrekkelig mtp universell utforming.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Alternativ 1

Forholdet til universell utforming ivaretas igjennom byggeteknisk forskrift (TEK17) og Alta kommunes norm for utforming av lekeplasser. Forholdet er ivaretatt i planens bestemmelser.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

5.15 Verneverdier

Eksisterende:

Ifølge databasen Askeladden er det ikke registrert kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Alternativ 1

Det er ikke ventet at tiltaket skaper konsekvenser eller endringer for verneverdier.

Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet i felt.

Alternativ 2

Som for alternativ 1.

5.16 Gjennomføring

5.16.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende, og på geoteknisk prosjekterte løsninger.
- Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB1 før tilhørende arealer for uteopphold og lek er etablert.
- Det kan ikke gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1 før adkomster og kjøreveger som vist i vedlegg 112 er opparbeidet.
- Det kan ikke gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1 før arm til Dalebakken med tilhørende fortau, jfr felt FA6 i Områderegulering for Alta sentrum, som vist i vedlegg 112 er opparbeidet.
- Det kan ikke gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1 før gangforbindelser som vist i vedlegg 112 er opparbeidet.
- Det kan ikke gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1 før nødvendig kommunalteknisk infrastruktur er etablert og ferdigstilt.
- Det kan ikke gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1 før etablert fjernvarmeanlegg tilkobles.
- Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB1 før tilstrekkelig støydempende tiltak er etablert, eksempelvis iht. støyberegningsnotat 10204833-RIA-NOT-001.
- Det kan ikke gis brukstillatelse før rekkverk langs vegkant kjørearealer ved varemottak i område BKB1 er etablert iht. Statens vegvesen Håndbok N101tilstrekkelig sikret.
- Bensinpumpen på eiendom 28/117 fjernes før adkomsten ved Bjørn Wirkolas vei etableres.

5.16.2 Utbyggingsavtale

Det skal innledes forhandlinger om utbyggingsavtale.

6 Planprosess og medvirkning

6.1 Om planprosessen

Oppstartsmøte med kommunen ble gjennomført 25.05.18.

Planarbeidet ble varslet med brev til berørte parter 17.08.18 og utlyst i Altaposten 22.08.18. Frist for innspill til oppstart av planen var 19.09.18.

Felt B9, Alta sentrum - varsel om oppstart av detaljregulering og forhandling om utbyggingsavtale

I hht Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles herved om at det er igangsatt reguleringsarbeid for utvikling av tomten B9 i sentrum av Alta (i dag Fagmøbler).
Etter avtale med kommunen varsles i hht kapittel 17 også om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.
Tiltakshaver er Østlyngen Eiendom AS.

Planen skal legge til rette for ulike formål i tråd med sentrumsplanen, så som forretninger, boliger og parkering.
Planarbeidet er vurdert å ikke utløse utredningskrav iht forskrift om konsekvensutredninger.
Nærmere opplysninger kan fås ved henvendelse til Tom Langeid på tlf. 951 90 790.

De som har synspunkter eller faktiske opplysninger knyttet til planarbeidet eller forhandlingene, bes melde dette skriftlig til Multiconsult Norge AS på tromso@multiconsult.no, med kopi til Alta kommune på postmottak@alta.kommune.no, innen 19.09.2018.

6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling

Ved fristens utløp var det kommet 4 innspill til oppstartsvarselet, og 4 etter fristen.

Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 2 til planbeskrivelsen.

7 Begrunnelse for valgte løsninger

7.1 Adkomst

Planforslagets adkomstveg fra Bjørn Wirkolas vei er endret noe i forhold til løsningen i områdeplan for Alta sentrum.

I den forbindelse flyttes også gangfeltet for bedre kommunikasjon med øvrig sentrum.

Løsningen er lik, uavhengig av om planen utnyttes til kombinasjon med bolig/forretning (alternativ 1) eller kontor/forretning (alternativ 2).

Fig 25: Regulert adkomst (venstre). Planforslagets adkomst (høyre).

7.2 Forholdet til avlastningsvegen

Planlagt bebyggelse ligger relativt nær planlagt turveg / GS-veg, slik disse framgår av Detaljregulering avlastningsveg Alta, trinn 1; Hjemmeluft – Alta sentrum (PlanID: 20110003).

Multiconsult har ifbm planarbeidet opprettet dialog med Statens vegvesen (SVV) om hvordan de stiller seg til den påregnelige nærføringen mellom prosjektene.

I etterkant av et skjermmøte gav SVV følgende tilbakemelding:

- Vi opprettholder kravet til stigning på gang- og sykkelvegen på 5 % i henhold til håndbok N100, s. 66, tabell D9.
- Dersom dere ønsker å bygge støttemur for å redusere behovet for skjæring inn i terrenget kan dere gjøre det.
- Vi aksepterer en avstand på 2 meter mellom turveg og støttemuren.
- Langs det kjørbare arealet på toppen av skråning/mur må det etableres et kjøresterkt rekkverk i henhold til N101 for å forhindre at biler kan kjøre ned på gang- og sykkelvegen/turvegen.
- Det må legges inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene som sier noe om når disse tiltakene skal etableres.

Ovennevnte følges opp i planens bestemmelser. Dermed vurderes forholdet ivaretatt.

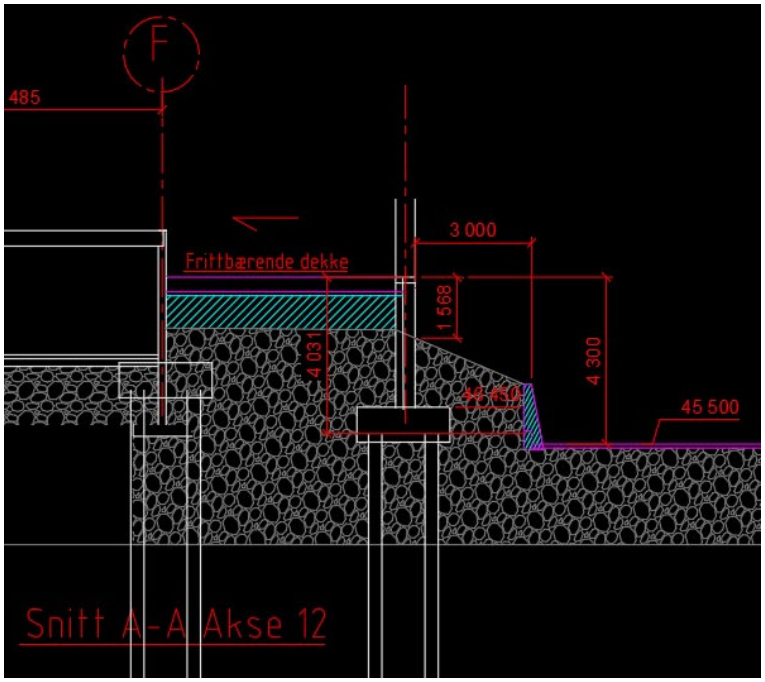
En eventuell nærføring mellom planlagt bebyggelse og regulert turveg/GS-veg er uavhengig av om byggeområdet utnyttes til kombinasjonen bolig/forretning (alternativ 1) eller kontor/forretning (alternativ 2).

Foreløpige vurderinger av tiltakshavers entreprenør tilsier at anleggsfasen knyttet til planlagt bebyggelse vil berøre omgivelsene i begrenset grad, både mtp konstruksjoner og infrastruktur.

Merk imidlertid at ev etablering av avlastningsvegen vil berøre eksisterende vegetasjon og terreng i stor grad, både med og uten planlagt bebyggelse.

Situasjonsplan som antyder utbredelse av byggegropa knyttet til planlagt bebyggelse, ift eksisterende vegløsninger.

(arc arkitekter as)

	3D-illustrasjon som antyder en mulig nærføring mot ny gangvei, jfr reguleringsplan 20110003. (arc arkitekter as)
	Snitt som antyder en mulig nærføring mot ny gangveg. (Norconsult AS)

7.3 Utnyttelse

Det legges til grunn at det er ønskelig at planlagte utbygging innenfor BKB1 bidrar til en fornying av sentrum.

Begrenset tomteutnyttelse og krav om overdekket parkering vanskeliggjør imidlertid utnyttelse av restarealene på en eiendom på en regningssvarende måte.

I lys av dette har kommunen signalisert at en er positiv til at tomteutnyttelsen økes utover det som er nedfelt i områdeplanen, noe det for øvrig åpnes for i bestemmelsenes punkt 3.1.1 a) i nevnte plan.

Alternativ 1

Dersom man velger å utnytte byggeområdet til kombinasjon bolig/forretning skal det etableres ca. 17.000 m2 forretning og ca. 2.250 m2 bolig, samt ca. 6.600 m2 underetasje inkl. parkering (alle BRA). Areal til uteopphold og lek tilkommer.

Planen åpner for en utbygging på 26.500 m2 (BRA).

Arealet innenfor BKB1 er på 10889 m2. Foreliggende konsept har et fotavtrykk på 8621 m2 (skyggen av plan 2). Dette tilsvarer 79 % av BKB1. Ifølge arealer fra arkitekten gir dette en BYA innenfor BKB1 på 79 %.

Alternativ 2

Dersom man velger å utnytte byggeområdet til kombinasjon kontor/forretning skal det etableres ca. 17.000 m2 forretning og ca. 2.500 m2 kontor, samt ca. 6.600 m2 underetasje inkl. parkering (alle BRA).

Planen åpner for en utbygging på 26.500 m2 (BRA).

Arealet innenfor BKB1 er på 10889 m2. Foreliggende konsept har et fotavtrykk på 8621 m2 (skyggen av plan 2). Dette tilsvarer 79 % av BKB1. Ifølge arealer fra arkitekten gir dette en BYA innenfor BKB1 på 79 %.

VEDLEGG