Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/4872-64

Saksbehandler: Reidar Olsen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	30.06.2022	Planutvalget

Områderegulering for Bossekop sentrum - fornyet førstegangsbehandling (offentlig ettersyn)

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i PBL §§ 12-2 og 12-10 vedtas forslag til områderegulering for Bossekop sentrum bestående av plankart og bestemmelser begge datert, 01.06.22, lagt ut til fornyet (2. gangs) offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, gis administrasjonen fullmakt til gjøre nødvendige endringer knyttet til utformingen av det sydlige endepunktet for Vestehaugveien (kommunal vei), som beskrevet i saksutredningen under avsnittet om trafikale løsninger.

Det forutsettes gjennomført et offentlig informasjonsmøte om planen i ettersynsperioden.

Saksutredning

Vedlegg

1 Plankart alternativ 1A
2 Plankart alternativ 1B
3 Planbestemmelser
4 Planbeskrivelse
5 Vedlegg 1 Planprogram
6 Vedlegg 2 Referat fra oppstartsmøte
7 Vedlegg 3a Innspill - offentlig ettersyn
8 Vedlegg 3b Innspill - varsel om planoppstart
9 Vedlegg 4 Berørte eiendommer og fester
10 Vedlegg 5 Resultatrapport fra planverksted
11 Vedlegg 6-1 Mulighetsstudie April arkitekter mfl
12 Vedlegg 6-2 Mulighetsstudie Rambøll
13 Vedlegg 6-3 Mulighetsstudie Verte landskap og arkitektur
14 Vedlegg 7 Planprinsipper vedtatt av planutvalget 2017-11-30
15 Vedlegg 8 Planprinsipper fo Skiferkaia vedtatt av planutvalget 2018-04-04
16 Vedlegg 9 Temanotat - Støy
17 Vedlegg 10 Temanotat Geoteknikk
18 Vedlegg 11 Temanotat - Overvannshåndtering
19 Vedlegg 12 Temanotat - Kryssvurdering
20 Vedlegg 13 Temanotat Miljølokk vs gangbru ved Bossekop skole
21 Vedlegg 14 Temanotat - Handel
22 Vedlegg 15 C-tegninger E6
23 Vedlegg 16 Vedtak om fravik for rundkjøring på E6

24 Vedlegg 17 Planprinsipper for C5 og B9
25 Vedlegg 18 ROS-analyse
26 Vedlegg 19 Designmanual
27 Vedlegg 20 Trafikknotat

Bakgrunn for saken
Bossekop sentrum har siden 1997 vært avsatt til sentrumsområde med krav til utarbeidelse av områdeplan i kommuneplanens arealdel. Alta kommune har engasjert Rambøll som plankonsulent til å bistå seg med å utarbeide et planforslag for området. Formålet med planarbeidet er å definere fremtidens Bossekop og styrke området som et bydelssentrum for vestre del av byen. I dette ligger det et ønske om å gi Bossekop et løft og kunne dyrke frem stedets identitet og egenart i Altas tresenterstruktur. Planen har et langsiktig perspektiv og skal sikre gode og forutsigbare utviklingsmuligheter for beboere og næringsliv ved å avklare ulike aktørers behov og legge til rette for disse. I tillegg skal planen blant annet bidra til å løse andre relevante utfordringer i området knyttet til trafikale og kommunaltekniske forhold.

Planutvalget vedtok i møte den 04.03.20 å legge forslag til områdeplan ut til første gangs offentlig ettersyn. Med bakgrunn i flere innkomne høringsuttalelser av vesentlig karakter, deriblant innsigelser fra Statsforvalteren og Statens vegvesen, har det vært nødvendig å gjøre flere justeringer/endringer av det opprinnelig planforslaget. Rambøll har med bakgrunn i dette utarbeidet et revidert planforslag som nå fremmes til fornyet førstegangsbehandling (2. gangs offentlig ettersyn).

Planens dokumenter
Planforslaget består av følgende dokumenter:
1. Plankart, 2 stk. (vedlegg 1 og 2)
2. Planbestemmelser (vedlegg 3)
3. Planbeskrivelse, hoveddokument (vedlegg 4)
4. Vedlegg til planbeskrivelse (vedlegg 5-26)

Planforslaget inneholder to alternative løsninger når det gjelder utforming av kommunal veg Bekkefaret. I det ene alternativet (1a) foreslås Bekkefaret stengt mot E6. I det andre alternativet 1 b) foreslås det å åpne for utkjøring på E6 mot øst og innkjøring fra E6 fra vest. Det er derfor utarbeidet to ulike plankart, et for hvert alternativ (vedlegg 2 og 3).

Planprosess
Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet i april 2014 og det er siden den gang gjennomført en omfattende prosess som har resultert i planforslaget som nå foreligger. Det har blant annet vært nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra beboere, idrettslag og næringsforening. Det har også vært gjennomført et planverksted (vedlegg 10) og med bakgrunn i dette engasjerte Alta kommune 3 arkitektkontor til å utarbeide uavhengige mulighetsstudier (vedlegg 11-13). Basert på dette vedtok Kommunestyret i 2016 hvilke hoved premisser som skulle legges til grunn for planarbeidet. Planadministrasjonen har etter dette fremmet to drøftingsnotat (vedlegg 14 og 15) til Planutvalget for å forankre premissene knyttet til detaljutformingen av planforslaget. Det har vært gjennomført en lang rekke møter med ulike aktører (arbeidsgruppen, enkeltpersoner, lag og foreninger) underveis i planprosessen. For nærmere beskrivelse av planprosessen henvises det til planbeskrivelsens kapittel 4 (vedlegg 4).

Økonomiske konsekvenser
Områdeplanen for Bossekop er en strategiplan for fremtidig utvikling av sentrumsområdet og tidshorisonten for gjennomføring av ulike tiltak er derfor langsiktig. Planforslaget inneholder flere større offentlige infrastruktur tiltak som vil kreve betydelige investeringer fra Alta kommune, Statens vegvesen og Troms og Finnmark fylkeskommune. I tillegg åpner planen i betydelig grad for private initiativ. Det er foreløpig ikke utarbeidet noen kostnadskalkyle for gjennomføring av nødvendige offentlige

utbyggingstiltak, hverken av teknisk infrastruktur som veier, vann- og avløp eller annen offentlig tilrettelegging. Dette forutsettes avklart i egne saker, på detaljreguleringsplannivå og gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom Alta kommune og ulike aktører. For øvrig vises det til planbeskrivelsenes kapittel 5.16 som omhandler økonomi og gjennomføring. Et av de sentrale «plangrepene» som foreslås er en betydelig ombygging av dagens E6 trase med tilhørende omlegging/utbedring av tilgrensende kommunalt vegnett. Det er per dags dato ikke satt av midler til gjennomføring av disse tiltakene. All den tid prosjektet ikke ligger inne i inneværende planperiode for Nasjonal Transportplan (NTP), må det beklageligvis forventes at det vil kunne ta mange år før dette «plangrepet» kan gjennomføres.

Høringsuttalelser
Det kom i forbindelse med første gangs offentlig ettersyn av planforslaget inn til sammen 40 høringsinnspill. En oppsummering av disse etterfulgt av planadministrasjonens kommentarer er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 3a). Det har i forbindelse med høringen varslet blitt varslet innsigelser til planforslaget fra hhv. Statens vegvesen og Statsforvalteren knyttet til ulike forhold, jfr. oppsummeringen nedenfor. Samtlige av innsigelsene vurderes som hensyntatt i det reviderte planforslaget. De fleste av innsigelsespunktene ble for øvrig avklart og drøftet med de respektive myndighetene i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel som nylig er sluttført. Bestemmelsene man ble enige om i kommuneplanprosessen er med bakgrunn i dette nå implementert i det reviderte planforsslaget.

- <u>Statsforvalteren:</u>
  - Avvik fra støykrav i retningslinje T-1442 (etablering av bebyggelse i rød støysone): Dette forholdes anses løst ved at Alta kommune i forbindelse med nylig utført revisjon av kommuneplanens arealdel har definert de sentrumsområdene som avvikssoner hvor det kan etableres støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone forutsatt at nærmere definerte vilkår tilfredsstilles.
  - Ønsker ikke at det åpnes for kjøpesenter i Bossekop sentrum: Denne innsigelsen er anbefalt etterkommet og bestemmelsene er justert slik at det ikke lengre åpnes for kjøpesenteretableringer, kun mindre handelsetableringer og sentrumsfunksjoner som bygger opp under områdets funksjon som bydelssenter, uten å være i konkurranse med Alta sentrum.
  - Krav til antall p-plasser for kontor- og forretningsformål må reduseres samt at det tilføres bestemmelser som ivaretar hensynet til sykkelparkering. Dette innspillet anbefales også etterkommet ved at man legger kommuneplanens bestemmelser til grunn for parkeringsdekningen.

- <u>Statens vegvesen:</u>
  - Ønsker tydeligere rekkefølgekrav knyttet til utbyggingen av transportnettet i Bossekop herunder:
    - Krever at det ikke gis tillatelse til tiltak etter PBL 2-1 a, b og d innenfor område C1, C2, og C3 før SKV21 og SKV24 er etablert og at når SKV21 og SKV24 er etablert skal adkomst mot E6 stenges.
    - Krever at rekkefølgebestemmelse for rundkjøring og planfri kryssing av E6 tas inn i planen.

  Begge punktene anbefales etterkommet og bestemmelsene er justert ihht. dette.

De øvrige innspillene omhandler flere ulike forhold av ulik karakter. Blant de mest sentrale temaene som har ført til større endringer i planforslaget vil administrasjonen trekke frem følgende:

- Innspill fra næringsdrivende innenfor områdene C1, C2 og C3 knyttet til:
  - Ønske om å holde Bekkefaret åpen mot E6 for begrenset inn- og utkjøring.
  - Hvorvidt Bekkefaret skal opprettholdes under det gamle hotellbygget eller legges om rundt på vestsiden av hotellbygget.
- Innspill fra beboere langs nordsiden av Breverud (kommunal veg) som ønsker veien justert noe lengre mot sør, slik at bolig rekkene på begge siden av veien må avstå omtrent like mye areal til den oppgraderte veien.

- Innspill fra Alta skiferlag og Felleskjøpet om å endre arealene deres fra blandet utbyggingsformål (tranformasjonsområde) tilbake til mere tradisjonell industri- og næringsvirksomhet (videreføring av dagens arealbruk)

For en mer detaljert oversikt over hvordan de ulike innspillene er hensyntatt vises det til planbeskrivelsens vedlegg 3a.

Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn:
Som følge av innkomne høringsuttalelser foreslås det en lang rekke endringer og justeringer av planforslagets kart og bestemmelser. Endringene i plankartet er oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 3.5. Endringene i planbestemmelsene er angitt med rød tekst (vedlegg 3) og disse er i tillegg kommentert i forbindelse med høringsinnspillene (vedlegg 3a). Nedenfor gis en kort stikkordsmessig oppsummering av de viktigste og største endringene i plankartet:

- Skiferkaiområdet (D3) endres fra transformasjonsområde (*kombinasjon av boligformål, tjenesteyting, forretninger, kontorer, strandpromenade m.m.*) tilbake til dagens virksomhet som er tradisjonell industri, kontor, lager og håndverks virksomhet.
- Felleskjøpets områder (D4/D5) endres fra transformasjonsområde (*kombinasjon av boligformål, tjenesteyting, forretninger, kontorer, strandpromenade m.m.*) tilbake til dagens virksomhet som er tjenesteyting, kontor, forretning (inkl. plasskrevende varer).
- Vegsystemet langs Breverud/Bekkefaret:
  - Veien Breverud er flyttet noe sørover for å gjøre arealbeslaget mere likt for eiendommene langs begge sidene av veien.
  - Opprinnelig veg alternativ 2 for Bekkefaret, som innebar at vegen ble lagt rundt vestsiden av det gamle hotellbygget foreslås tatt ut av planforslaget, slik at man nå kun opererer med dagens løsning hvor veien går under hotellbygget.
  - I tillegg til alternativet hvor Bekkefaret foreslås stengt mot E6 (alternativ 1a) er det utformet et forslag (alternativ 1 b) hvor vegkrysset mot E6 opprettholdes, men hvor det kun tillates enveis utkjøring på E6 mot øst og enveis innkjøring fra E6 fra vest.
- Avkjørselen til Skiferkaia og er justert slik at den samsvarer med nytt planforslag under utarbeidelse for Kongsvikfæra boligområde, som inneholder ny vegforbindelse mellom Apanes og Strandveien
- Justert utforming av krysset mellom Skiferveien og Strandveien (mindre arealkrevende løsning)
- Gang og sykkelvei langs vestligste del av E6 er tatt ut av planforslaget pga. store nærføringsulemper for tilgrensende eneboliger (Altaveien 65-67-69)
- Justert utforming av fellesavkjørsel bak tidligere Rema 1000.
- Justeringer knyttet til Betania og Altafjord gjestegaards områder (B6 og D6)
- Utvidelse av G11 (grønnstruktur) 11 langs E6 øst i planområdet.

I tillegg til endringene av plankartet foreslås det flere mindre endringer og justeringer av planbestemmelsene. Disse er beskrevet/kommentert i tilknytning til de ulike høringsuttalelsene, se planbeskrivelsens vedlegg 3a).

Vurdering

<u>Generelt:</u>
Planadministrasjonen vil innledningsvis påpeke viktigheten av at man nå får vedtatt en «rammeplan» for fremtidig utvikling av Bossekop sentrum. Erfaringer fra tilsvarende prosesser på Alta sentrum og Elvebakken sentrum viser at langsiktige arealplaner bidrar til å gi forutsigbarhet for beboere, næringsliv og eiendomsinvestorer, noe som igjen vil kunne bidra til økt investeringsvilje og utvikling i Bossekop. Styrking av Bossekop sentrum, som er et kommunikasjonsmessig knutepunkt er i tråd med arealpolitiske føringer i kommuneplanens arealdel. I Bossekop sentrum har beboerne gangavstand til alle daglige gjøremål samt sosial og teknisk infrastruktur, noe som vil bidra å motvirke bilavhengighet og igjen kan bidra til å dempe trafikkveksten. Planprosessen har avdekket at Bossekop representerer et betydelig utbyggingspotensiale

for både bolig og næringsvirksomhet. Rambøll har eksempelvis beregnet at planen samlet sett åpner for etablering av nærmere 1500 boenheter. Selv om dette er en teoretisk beregning og det reelle tallet nok vil ligge langt under dette, viser dette at Bossekop på sikt vil kunne håndtere en betydelig del av den fremtidige boligveksten i Alta

Konsekvensutredning:
Alta kommune har i oppstartsfasen vurdert at planarbeidet utløser krav til planprogram og konsekvensutredning (KU). Konsekvensvurderingene skal inngå som en integrert del av planbeskrivelsen. Det er i planprogrammet definert at utredningene skal beskrive følgende tema: 1. Eksisterende situasjon, 2. Alternative utbyggings- og utviklingsstrategier, 3. Konsekvenser for samfunnsinteresser (miljø og samfunn) herunder; a. Handelsanalyse og b. Samlede virkninger samt 4. Gjennomføring.

Punkt 1-2 vurderes dekket opp av hhv. planbeskrivelsens kapittel 1-3 og de tre mulighetsstudiene som er gjennomført, mens punkt 3-4 anses dekket opp av vurderingene i planbeskrivelsens kapittel 5. Det vurderes på generelt nivå at planforslagets positive virkninger for miljø og samfunn er langt større enn de potensielt negative, som ansees tilfredsstillende hensyntatt/avbøtt gjennom fastsatt arealbruk og tilhørende bestemmelser. Samlede virkninger av planforslaget er for øvrig oppsummert i plan-beskrivelsens kapittel 5.17 (vedlegg 4).

Utbyggingsområder:
Et gjennomgående trekk ved planforslaget er at det stilles krav til detaljregulering for tilnærmet alle bygge områdene, med unntak av områdene regulert til småhusbebyggelse. Samtidig åpnes det for stor grad av fleksibilitet i arealdisponeringer gjennom bruk av kombinerte arealbruksformål. Den nye planen åpner for en langt høyere utnyttingsgrad og (*fortetting og høyere bebyggelse*) innenfor de fleste bygge områdene sammenlignet med tidligere planer og ligger tett opp mot det man har på Alta sentrum. Det åpnes innenfor de fleste nye områdene for bygningshøyder som vil kunne tilsvare mellom 4-6 etasjer (etasjetall må avklares i kommende detaljplaner), mens det innenfor 3 definerte områder i selve sentrumskjernen (område A) åpnes for enda høyere bebyggelse (6-7 etasjer). Parkering tilknyttet de nye bygge områdene forutsettes i størst mulig grad lagt under bakken i parkeringskjeller.

Sentrumskjernen (*Byggeområde A - farget brunt på plankartet*) foreslås regulert til sentrumsformål med plankrav. Planens detaljeringsgrad innenfor dette området er ganske lav og planadministrasjonen mener det derfor er svært viktig at Alta kommunen prioriterer gjennomføringen av dette planarbeidet så snart områdereguleringen er vedtatt. Sentrumskjernen mangler i dag nødvendig arealbruksmessig avklaring knyttet til flere ulike forhold, herunder; detaljerte rammer for ny bebyggelse og offentlige funksjoner innenfor området, herunder; kjøreveier, parkeringsplasser, gangveier samt torg- og parkfunksjoner. Et viktig verktøy i dette planarbeidet vil være den nye «designmanualen» for uterom som er utformet som et vedlegg til planbestemmelsene (vedlegg 19).

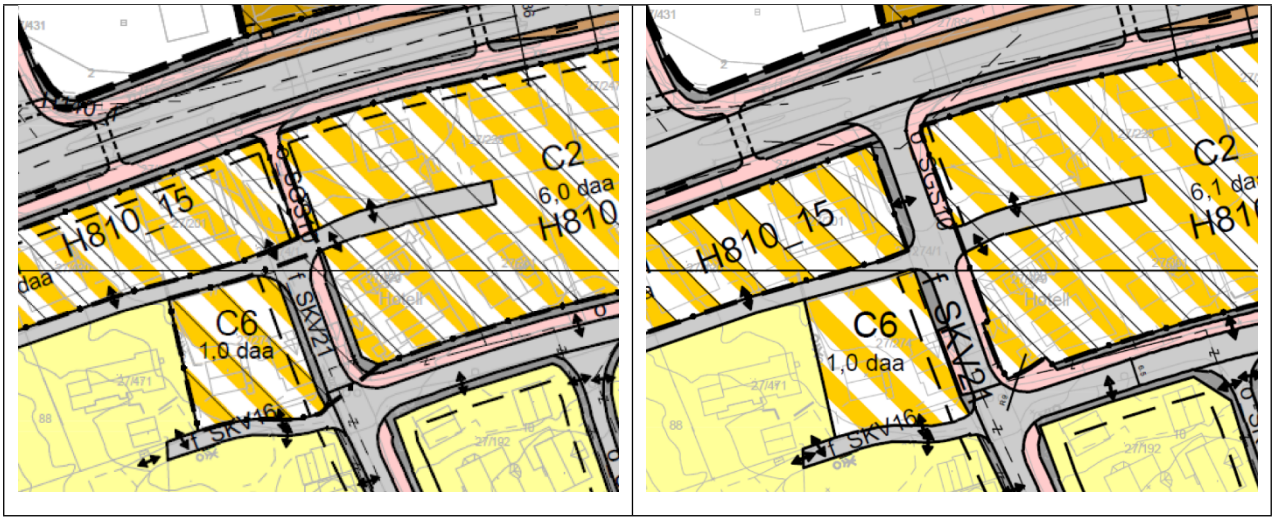
For to av områdene, hhv. C5/B9 (Thon hotell) og B4 (Skorpen/Samskipnaden) har det underveis i planprosessen blitt utviklet forslag til relativt detaljerte utbyggingsplaner på skisseprosjektnivå. Førstnevnte konsept er utviklet i samarbeid mellom Thon og Coop mens det andre er utviklet i samarbeid mellom Studentsamskipnaden/Alta kommune/Jan Skorpen. Begge konseptene har en lokalisering og utforming som gjør at detaljreguleringsplan vil kunne fremmes så snart områdeplanen er vedtatt, såfremt grunneierne ønsker dette selv.

Da planforslaget ble lagt ut første gangs offentlig ettersyn var Alta skiferbrudd innstilt på å flytte sin eksisterende virksomhet bort fra Bossekop. Med bakgrunn i områdets størrelse og utviklings potensiale ble det med bistand fra Alta kommune derfor gjennomført en omfattende arkitektkonkurranse (Europan) som resulterte i at de sjønære områdene D3 (Skiferlaget) og D4/D5(Felleskjøpet) ble foreslått regulert til et transformasjonsområde for bolig i kombinasjon med ulike typer næringsformål. Alta skiferbrudd har imidlertid etter høringen kommet frem til at man ikke lengre ønsker å flytte, men heller videreutvikle bedriftens virksomhet videre i Bossekop. Alta skiferbrudd er en av byens hjørnesteinsbedrifter og planadministrasjonen mener derfor det er svært viktig å sikre bedriften best mulig rammebetingelser.

Man er derfor innstilt på å etterkomme bedriftens ønske. Et resultat av dette at hele det sjørettede området D3/D4/D5 foreslås regulert tilbake til dagens arealbruk (næring/industri). Områdeplanprosessen for Bossekop samt nylig gjennomført revisjon av kommuneplanens arealdel har vist at man innenfor Alta by har god beredskap mht. areal for fremtidig boligbygging. Situasjonen er imidlertid ganske annerledes når det gjelder areal til sjørettet industri/næring, som etter hvert er i ferd med å bli mangelvare. Å bevare området til sjørettet nærings- og industrivirksomhet vurderes derfor å kunne være et viktig grep, som bidrar til å styrke Bossekop som bydelssenter.

Trafikale løsninger:
E6 gjennom Bossekop sentrum er en av Nord-Norges mest ulykkesbelastede vegstrekninger hvor det de senere år har vært flere stygge ulykker med dødelig utfall og omfattende personskader i tillegg til en lang rekke ulykker med materielle skader. Dette skyldes primært høye trafikktall kombinert med et veldig utflytende og uoversiktlig trafikkbilde. Strekningen inneholder et uoversiktlig hovedkryss (Bossekopkrysset), en lang rekke enkeltavkjørsler til ulike bedrifter kombinert med flere fotgjengeroverganger med kryssing i plan. E6 gjennom området foreslås strammet opp og samtlige enkeltavkjørsler langs sydsiden av veien foreslås fjernet (avkjørslene på nordsiden ble fjernet på 80-90 tallet). I tillegg foreslås Bossekopkrysset bygd om fra et 4-armet T-kryss til en 4-armet rundkjøring. Trafikken til næringsområdene langs sydsiden av E6 foreslås ledet inn via den nye rundkjøringa og videre vestover langs Breverud (kommunal veg) som foreslås oppgradert med breddeutvidelse av kjørebanen og nytt fortau.

Ved første gangs offentlig ettersyn av planforslaget har flere av de næringsdrivende langs sydsiden av E6 uttrykt sterk misnøye med at alle avkjørslene fra E6 foreslås fjernet. Rambøll har derfor utredet en alternativ løsning hvor vegkrysset E6 X Bekkefaret opprettholdes med enveisregulert inn- og utkjøring. Løsningen har vært presentert for Statens vegvesen i møte, som muntlig har signalisert at de ikke ønsker en slik løsning og med stor sannsynlighet vil fremme innsigelse til denne. Planadministrasjoner er også skeptiske til denne løsningen, med bakgrunn i at flere av de verste trafikkulykkene har funnet sted i tilknytning til nettopp denne avkjørselen. For å få belyst fordelene og ulempene ved løsningen bedre før endelig plan vedtas, anbefaler planadministrasjonen at planforslaget legges ut til høring med begge de to alternative løsningene hhv. 1a (stenging av Bekkefaret) og 1 b (enveisregulert inn- og utkjøring).



Alternativ 1 a til venstre og alternativ 1 b til høyre.

Ved første gangs offentlig ettersyn ved det utformet 2 alternative løsninger knyttet til utforming av Bekkefaret. I alternativ 1 gikk veien under hotellet (dagens løsning), mens den i alternativ 2 ble foreslått lagt rundt vestsiden av hotellet gjennom eksisterende enebolig på eiendom 27/274. Sistnevnte løsning anbefales nå tatt ut av planforslaget.

Stenging av alle avkjørsler sør for E6 inkludert vegkrysset mot Vestehaugveien (kommunal vei) vil uunngåelig medføre økt trafikk langs Breverud, som med bakgrunn i dette foreslås oppgradert. Rambøll har etter offentlig ettersyn utarbeidet et trafikknotat (vedlegg 20) hvor man har vurdert ulike løsninger for

hele det kommunale sekundærvegnettet sør for E6 (Breverud/Bekkefaret/Vesterhaugveien). Det har blant annet vært vurdert å åpne nordlig del av for utkjøring mot E45 via Granåsbakken. Etter en helhetlig vurdering av situasjonen vurderer Rambøll den foreslåtte planløsningen for å være den beste.

Planforslaget åpner for etablering av to alternative løsninger knyttet til utforming av E6 på strekningen forbi Bossekop skole som beskrevet i vedlagt trafikknotat (vedlegg 13). Den ene løsningen baserer seg på at den etableres en planfri krysning i form av et omfattende miljøtunell (miljølokk) mens den andre løsningen angir en planfri krysning i form av en tradisjonell brukonstruksjon. På det tidspunktet planforslaget ble lagt ut til første gangs offentlig ettersyn forelå det klare politiske vedtak om at Bossekop skole skulle utvides til ny sentralskole innenfor Alta by og det ble med bakgrunn i dette igangsatt et eget reguleringsplanarbeid i kommunal regi for å legge til rette for dette. Dette arbeidet har senere blitt lagt på is og det er i skrivende stund uavklart hva som i fremtiden vil skje med Bossekop skole. Et mulig scenario vil kunne være at skolen fjernes og erstattes av et fremtidig boligområde, noe som vil være av vesentlig betydning Bossekop sentrum og utformingen av de trafikale løsningene. Dersom pågående skolestrukturprosess resulterer i at Bossekop skole ikke blir utvidet eller besluttet fjernet, mener planadministrasjonen at det ikke lengre vil være grunnlag for å vurdere en miljøtunell og at denne i så fall bør tas vurderes tatt ut av planforslaget før endelig vedtak. En miljøtunell vil åpenbart være betydelig dyrere enn en enkel brukonstruksjon, noe som vil kunne bidra til å forsinke/utsette utbyggingen av E6. Det er ventet at det i løpet av det neste halvåret vil foreligge et politisk vedtak knyttet til fremtida for Bossekop skole.

I forbindelse med en siste kvalitetssikring av planforslaget har planmyndighetene oppdaget en liten «feil» knyttet til utforming av Vesterhaugveiens særlige ende som må rettes opp før planforslaget legges ut på høring. Den sørligste delen av veien er i planforslaget gitt en uheldig utforming ved at den er svært smal, mangler snuplass og areal for deponering av sne. Den siste boligavkjørselen fra Vesterhaugveien er i dag fra eiendommen 27/376, mens veien er tegnet opp som offentlig kjørevei ca. 30 meter forbi denne eiendommen. Den siste delen må reguleres om til gang- og sykkelvei i henhold til dagens status. Det forutsettes at administrasjonen gis fullmakt til å få tegnet opp en revidert løsning før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

<u>Plankravsområder:</u>
Med unntak av områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse stilles det i planforslaget krav til at alle utbyggingsområdene må detaljreguleres før søknadspliktige tiltak tillates gjennomført. Erfaring tilsier at det for mange av områdene vil gå veldig mange år før de blir regulert. Å ikke tillate noen form for tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene vil derfor som en urimelig rådighetsinnskrenkning for de som har behov for å gjennomføre mindre/enkle tiltak på eksisterende bygningsmasse.

For å unngå at eiere av eksisterende bygg må fremme dispensasjonssøknader for slike tiltak foreslår administrasjonen følgende ordlyd tillegges planbestemmelsenes punkt 8.4.1 a):

«For eksisterende bebyggelse tillates følgende tiltak gjennomført uten at det utløser plankrav: nødvendig periodisk vedlikehold av bygningsmassen, fasadeendringer, oppføring av gjerder, plassering av skilt og reklameinnretninger samt mindre tilbygg under 10 m^2. Dette forutsetter at tiltakene ellers er i tråd arealformålet i områdeplanen eller gjeldende byggetillatelse og ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø. Bruksendringer, fradelinger, samt etablering av nye boenheter tillates ikke».

<u>Berørte grunneiere:</u>
Å lage en langsiktig utviklingsplan for et sentrumsområde som er såpass stort som Bossekop er utfordrende og ikke mulig uten å berøre private eiendommer. Planforslaget inneholder flere «plangrep» av ulik karakter som berører en lang rekke private eiendommer på ulike måter. For en samlet oversikt over hvilke eiendommer som blir mest berørt og må avstå grunn, vises det til planbeskrivelses kapittel 5.16.2 og 5.16.3. Planforslaget medfører ikke at noen bygninger må rives direkte som følge av planen, men vil medføre midlertidige rådighetsinnskrenkninger på flere eiendommer inntil områdene er detaljregulerte. Et eksempel på dette er eksisterende bensinstasjon lokalisert inntil den nye planlagte rundkjøringa ved Bossekopkrysset. Denne vil kunne drives som i dag inntil det utarbeides en

detaljregulering for dagens E6, men vil i perioden frem til dette skjer ikke kunne utvikles/utvides noe særlig mere.

Planforslaget er for øvrig sammensatt og komplekst og det vil derfor kunne være utfordrende for berørte grunneiere å sette seg inn i alle detaljer og tolke på hvilken måte den enkelte blir berørt. Det er derfor viktig at Alta kommune gjennomfører høringsperioden på en måte som gjør at alle berørte parter gis god anledning til å komme med sine innspill, det bør eksempelvis gjennomføres et offentlig informasjonsmøte i ettersynsperioden.

Kommunaltekniske anlegg (VAO):
Det er i tilknytning til områdeplanen laget en overordnet VAO-plan (vedlegg 18) som tar for seg status og behov for oppgradering av eksisterende kommunalteknisk infrastruktur (vann, avløp og overvann). I korte trekk kan man si at området har tilfredsstillende kapasitet på kraft og vannforsyning, mens avløpssystemet delvis er av eldre dato og vil ha behov for et visst oppgraderingsbehov. Når det gjelder overvann foreslås det i planforslaget blant annet å gjenåpne det gamle bekkeløpet fra Breverud langs Bekkefaret (kommunal veg) helt frem til sjøutløpet nede ved skiferkaia, for å kunne håndtere fremtidige flomtopper. I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan for sentrumskvartalet (byggeområde A), vil kommunen måtte utarbeide en mer detaljert VAO-plan hvor man konkretisere tiltak og kostnader knyttet til disse.

Den store utfordringen - planens ambisjonsnivå og mangel på økonomiske midler til gjennomføring:
Den største utfordringen med planforslaget er at det er knyttet betydelig usikkerhet til når tid utbedringen av E6 gjennom Sentrumsområdet vil bli gjennomført. Dette innebærer at man trolig må belage seg på en relativt lang periode fra planen blir vedtatt til det mest sentrale og gjennomgripende tiltaket i planforslaget vil bli gjennomført. I forvaltningssammenheng vil dette bli krevende, da man i alle kommende detaljreguleringer og enkeltsaker (byggesaker/delingssaker) vil måtte fremforhandle midlertidige løsninger i påvente av at det nye vegsystemet, noe som vil kunne bidra til å forsinke, fordyre og i verste fall forhindre private planinitiativ innenfor området. For å forhindre dette betinger det at kommunale plan- og bygningsmyndigheter evner å manøvrere seg frem til kompromisser i samråd med private næringsaktører/beboere, Statens vegvesen og øvrige involverte sektormyndigheter. Dette vil bli utfordrende, men alternativet som er å senke ambisjonsnivået mht. trafikksikkerhet er etter administrasjonens vurdering ikke tilrådelig. En sentral arbeidsoppgave for administrasjon og politikere, må derfor i årene som kommer, være å få jobbet E6 gjennom Bossekop sentrum inn og opp på lista over prioriterte vegprosjekter i Finnmark.

Oppsummering:
Det reviderte planforslaget vurderes å danne et god utgangspunkt for fremtidig utvikling av Bossekop sentrum. Planadministrasjonen vil derfor etter en helhetlig vurdering anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Alta 21.06.22

Oddvar Konst
kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Reidar Olsen
arealplanlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift