

Saksprotokoll

Utvalg: Planutvalget
Møtedato: 30.11.2017
Sak: PS 68/17

Resultat: Innstilling vedtatt
Arkiv: PLNID 20130007
Arkivsak: 15/5509-22
Tittel: SP - OMRÅDEREGULERING FOR BOSSEKOP - DRØFTINGSNOTAT

Planutvalgets behandling:

Behandling:

Innstillingen vedtatt enstemmig.

Planutvalgets vedtak:

Planutvalget anbefaler at de faglige tilrådingene som fremgår av Rambølls drøftingsnotat (vedlegg 2-4) legges til grunn for det videre planarbeidet med følgende presiseringer:

1. Det er viktig at koblingen mellom sentrumskjernen og Skiferkaiområdet vies stor oppmerksomhet i det videre planarbeidet, da det er en klar målsetning at sentrumsområdet i fremtiden skal ha en nærmere tilknytning til sjøen enn det har i dag.
2. Planutvalget støtter forslaget om å etablere en miljøgate langs E6, noe som innbefatter sanering av avkjørsler langs sydsiden av E6. Det er viktig at man i forbindelse med utredningen av nye internvegløsninger langs sydsiden av E6 utarbeider alternative løsningsforslag og involverer de berørte grunneierne og næringsdrivende på en inkluderende måte.
3. Det anbefales at man innenfor de 16 ulike delområdene vurderer økt bruk av kombinerte arealbruksformål, spesielt innenfor de områdene som ligger nærmest innenfor sentrumskjernen, da dette vil bidra til å gi planen større fleksibilitet. Når det gjelder område 8, anbefales det at det gjøres presiseringer om at det ikke tillates nærings-/forretningsvirksomhet som genererer store trafikkmengder, eksempelvis kolonialbutikker.



SAKSDOKUMENT

MØTEINNKALLING

Planutvalget har møte

den 30.11.2017 kl. 10:00

i møterom Formannskapssalen

Eventuelle forfall meldes til tlf. 78 45 51 57 eller Epost: postps@alta.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel
67/17	15/5502 OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING FOR A9, ALTA SENTRUM
68/17	15/5509 OMRÅDEREGULERING FOR BOSSEKOP - DRØFTINGSNOTAT

- Orientering/presentasjon av AMFI og områdeplan Bossekop

Alta, den 23.11.17

Monica Nielsen
Leder

Gro Anita Parken
Sekretær

OMRÅDEREGULERING FOR BOSSEKOP - DRØFTINGSNOTAT

Saksbehandler: Reidar Andre Olsen

Arkiv: PLNID 20130007

Arkivsaksnr.: 15/5509

Saksnr.: Utvalg
68/17 Planutvalget

Møtedato
30.11.2017

Administrasjonens innstilling:

Planutvalget anbefaler at de faglige tilrådingene som fremgår av Rambølls drøftingsnotat (vedlegg 2-4) legges til grunn for det videre planarbeidet med følgende presiseringer:

1. Det er viktig at koblingen mellom sentrumskjernen og Skiferkaiområdet vies stor oppmerksomhet i det videre planarbeidet, da det er en klar målsetning at sentrumsområdet i fremtiden skal ha en nærmere tilknytning til sjøen enn det har i dag.
2. Planutvalget støtter forslaget om å etablere en miljøgate langs E6, noe som innbefatter sanering av avkjørsler langs sydsiden av E6. Det er viktig at man i forbindelse med utredningen av nye internvegløsninger langs sydsiden av E6 utarbeider alternative løsningsforslag og involverer de berørte grunneierne og næringsdrivende på en inkluderende måte.

Det anbefales at man innenfor de 16 ulike delområdene vurderer økt bruk av kombinerte arealbruksformål, spesielt innenfor de områdene som ligger nærmest innenfor sentrumskjernen, da dette vil bidra til å gi planen større fleksibilitet. Når det gjelder område 8, anbefales det at det gjøres presiseringer om at det ikke tillates nærings-/forretningsvirksomhet som genererer store trafikkmengder, eksempelvis kolonialbutikker.

SAKSUTREDNING:

Saksutredning:

Vedlegg:

- 1) Saksprotokoll - kommunestyresak 54/16
- 2) Drøftingsnotat 1 - oppsummering konseptfase
- 3) Drøftingsnotat 2 - sentrumsstruktur
- 4) Drøftingsnotat 3 - samferdsel og rammer for bebyggelsen

Bakgrunn:

Det har over mange år vært et sterkt ønske om å få laget en ny sentrumsplan for Bossekop. Kommunestyret vedtok i februar 2014 at Alta kommune skulle igangsette utarbeidelse av en områdeplan som grunnlag for fremtidig utvikling av området. Planoppstart ble varslet og planprogram for arbeidet vedtatt samme år. Det ble samtidig opprettet en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Alta kommune, Statens vegvesen, næringslivet og beboerne i Bossekop.



Kartutsnitt som viser avgrensningen av planområdet.

Høsten 2014 ble det gjennomført et planverksted med bred deltakelse hvor man fikk utviklet mange gode ideer for planarbeidet. Høsten 2015 engasjerte Alta kommune 3 arkitektfirmaer til å utarbeide uavhengige mulighetsstudier for hvordan Bossekop kan utvikles. For å få noen foreløpige politiske styringssignaler for det kommende planarbeidet fremmet administrasjonen et drøftingsnotat for Kommunestyret i juni 2016. Kopi av møteprotokollen hvor det fremgår hvilke føringer Kommunestyret ønsket lagt til grunn følger vedlagt (vedlegg 1).

I februar 2017 engasjerte Alta kommune Rambøll til å utarbeide reguleringsplanen. Som en innledende del av arbeidet (konseptfase) har de nå utarbeidet 3 drøftingsnotat hvor de kommer med ulike faglige tilrådninger knyttet til den fremtidige arealbruken i området.

Drøftingsnotatene har vært behandlet i arbeidsgruppa og det har vært gjennomført orienteringsmøter om disse for beboere og næringsliv. Før Rambøll går videre med en detaljert utforming av planen, ønsker administrasjonen å forankre de faglige anbefalingene politisk og derfor forelegges drøftingsnotatene nå Planutvalget for orientering og behandling.

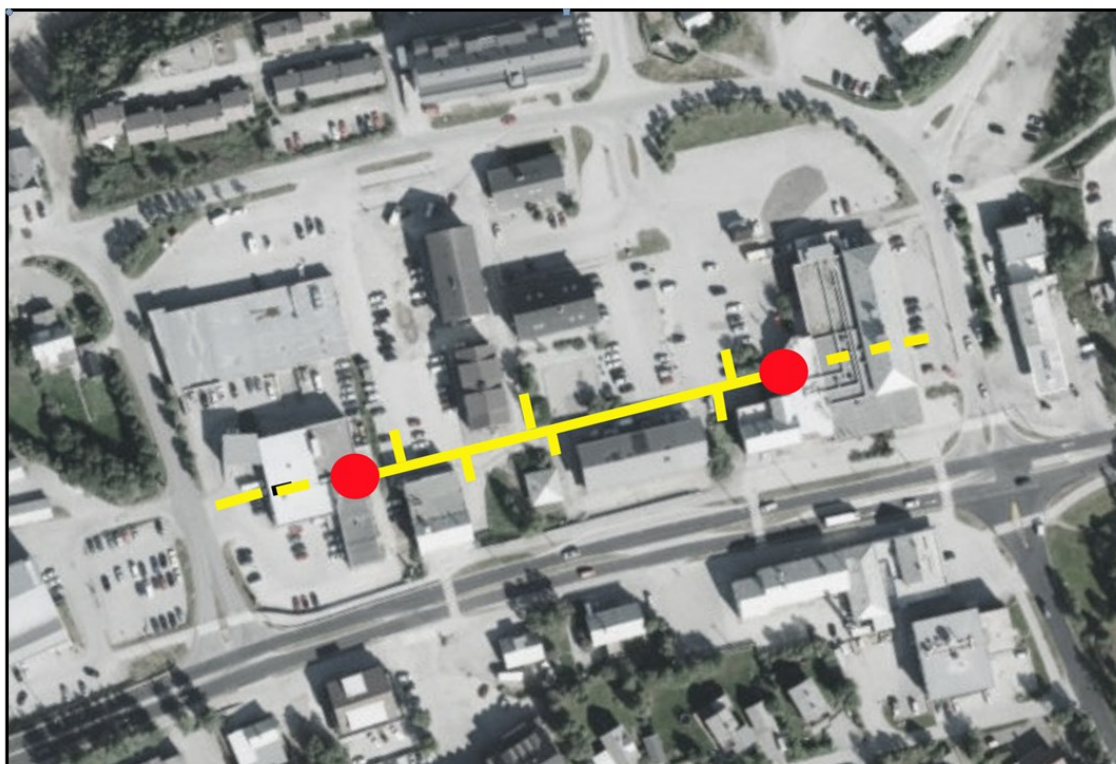
Drøftingsnotatene og videre fremdrift:

Rambøll har laget 3 drøftingsnotat. Drøftingsnotat 1 (vedlegg 2) er et oppsummerende av de to øvrige notatene som omhandler hhv. Sentrumskjernen (vedlegg 3) og samferdsel og rammer for bebyggelsen i de øvrige områdene i Bossekop (vedlegg 4). Administrasjonen vil i møtet gi en kort presentasjon av hovedtrekkene i notatene og dette omtales derfor ikke nærmere i saksutredningen. Når Planutvalget har behandlet drøftingsnotatene vil Rambøll igangsette arbeidet med å utforme et konkret og detaljert planforslag. Foreløpig målsetning er at man skal kunne ha et planforslag klart til førstegangsbehandling (offentlig ettersyn) nærmere sommerferien 2018.

Vurderinger:

Vedtatt reguleringsplan for Alta motor - endring av opprinnelige rammebetingelser:

Rambøll hadde utarbeidet drøftingsnotatene ferdige rundt sommerferien 2017. I den opprinnelige utgaven rettet Rambøll kritikk mot reguleringsplanforslaget fra Alta bilinvest AS (Alta motor) som på dette tidspunktet var lagt ut til offentlig ettersyn. Kritikken mot planforslaget gikk på flere ulike forhold, men Rambøll var spesielt kritiske til at kolonialbutikken i prosjektet ble lagt til byggets 2. etasje med direkte innkjøring fra Skiferveien, slik at kundene i praksis ikke trenger å forholde seg til sentrumskjernen øst for Alta motor. I tillegg var man kritiske til at bakgården med inn- og utkjøring til verkstedhallene vil beslaglegge det kommunale arealet langs østsiden av bygget samt at planen ikke åpner for boliger i det aktuelle som utgjør en svært sentral del av sentrumskjernen. De to store kolonialbutikkene (Bunnpris i vest og Coop i øst) som er i Bossekop forventes å være de to objektene som generere klart mest kunder til sentrumsområdet. Rambølls opprinnelige idé var å etablere en sentral gangakse mellom disse to bedriftene som angitt på skissen under.



Utsnitt fra Rambølls opprinnelige notat som viser forslag til før reguleringsplanen til Alt bilinvest ble vedtatt.

Når vedtatt reguleringsplan for Alta motor nå legger opp til at Bunnprisbutikken legges i 2. etasje med parkering på tak og avkjørsel direkte fra Skiferveien, gir ikke dette plangrepet lengre noen mening. Dette skyldes at Bunnprisbutikken ikke vil ha noen forbindelse mot sentrumsområdet samt at det kommunale arealet øst for Alta motor vil måtte benyttes som trafikkareal for inn- og utkjøring til verkstedhallene til bilverkstedet og i praksis vil bli privatisert. Som følge av dette har Rambøll måtte revurdere de opprinnelige planene og det reviderte notatet som nå foreligger er derfor vesentlig endret mht. de opprinnelige planene.

Sentrumskjernen:

Vedtatt reguleringsplan for Alta motor påvirker handlingsrommet man hadde til å kunne utvikle denne delen av sentrumsområdet i betydelig grad. Med bakgrunn i dette støtter administrasjonen de foreslåtte «strukturgrepene» Rambøll foreslår i sitt reviderte notat. Etablering av et sentralt torg-/park- og uteoppholdsområde som foreslått bidrar til å skape et tydeligere «tyngdepunkt/samlingspunkt» for utomhus aktivitet enn i dag. Det er viktig at dette området gis en utforming og materialbruk som bidrar til å gjøre det mest mulig attraktivt som oppholdsareal.

Rammene som foreslås mht. fremtidig bygningsmasse tilsier at det er betydelig utviklingspotensial innenfor sentrumskjernens sentrale og østre deler. Administrasjonen støtter Rambølls anbefaling om å innføre krav til kjellerparkering innenfor deler av området for å kunne realisere utbyggingspotensialet. Dette vil kunne bidra til å gi området et langt mer bymessig uttrykk enn det har i dag, hvor bildet domineres av spredt næringsbebyggelse med store parkeringsflater på bakkeplan.

En sentral diskusjon underveis i prosessen har vært og er hvorvidt Bossekop sentrum på sikt skal utvikle seg nordover (mot sjøen) eller sørover (mot Breverud). Rambøll konkluderer i sine notat med at det er mulig å sikre fremtidige utviklingsakser begge veier, både ned mot Skiferkaiområdet og mot Breverud langs Thomasbakkveien. Tilbakemeldinger som har kommet underveis i planprosessen har vært ganske entydige på at ønsker at Bossekop i fremtiden må skape en mye tettere kobling mot sjøen. Når mulighetene nå har åpnet seg for at hele skiferkaiområdet kan disponeres til fremtidige utbyggingsformål, er administrasjonen av den klare oppfatning at planens hovedfokus mht. fremtidig sentrumsutvikling må rettes mot dette området. Det vil selvfølgelig være viktig å sikre gode kommunikasjonsaker nordover mot Breverud området, men planens hovedfokus bør primært rettes mot Skiferkaiområdet som har et betydelig utviklingspotensial.

Trafikale løsninger:

E6 gjennom Bossekop sentrum er i dag svært lite innbydende og tilnærmet utelukkende bygd på bilistenes premisser. Den aktuelle strekningen er i tillegg en av Nord-Norges mest ulykkesbelastede vegstrekninger. Rambølls relativt tøffe plangrep med å bygge om dagens veg til en form for miljøgate vil i stor grad kunne bidra til å bedre dagens forhold. Etablering av en ny rundkjøring i Bossekopkrysset kombinert med fjerning av avkjørsler langs både nord og sydsiden av E6 vil etter administrasjonens syn være nødvendige plangrep for å kunne få gjennomført dette.

Det å fjerne samtlige avkjørsler langs sydsiden av E6 vil innebære at denne trafikken må overføres til sekundært (kommunalt) vegnett på sydsiden av E6 (Breverud/Bekkefaret/Vesterhaugveien). Det vil derfor være svært viktig at disse vegene gis en oppgradering som ivaretar trafikksikkerheten til de myke trafikantene og beboerne i området. Et slikt plangrep vil også berøre mange privat grunneiere arealmessig. Det er derfor viktig å utrede alternative løsninger for hvordan dette kan gjøres samt involvere de berørte grunneierne på best mulig måte før endelig valg av løsning velges.

Øvrig arealbruk:

Rambøll har i drøftingsnotat 3 (vedlegg 4) sonet inn sentrumsområdet i 16 delområder jfr. kartutsnittet under.



Administrasjonen støtter Rambøll sine anbefalinger knyttet til de ulike områdene. Innenfor enkelte av områdene som ligger nærmest sentrumskjernen, ønsker imidlertid administrasjonen at man i noe større grad åpner for kombinert arealbruk som også innbefatter noe næringsvirksomhet (forretning/kontor) i første etasje. Dette vil gi planen noe større fleksibilitet. Eksempel på områder dette kan være aktuelt for er blant annet område 3 og område 4.

Som følge av at avkjørslene langs sydsiden av E6 foreslås fjernet, vil eksisterende næringsbedrifter få atkomst via kommunalt vegnett i bakkant av eksisterende bebyggelse. Det anbefales med bakgrunn i dette at det legges føringer på dette området om at det ikke skal tillates nærings- og forretningsvirksomhet i dette området som genererer store trafikkmengder, eksempelvis kolonialhandel.