

SAKSFREMLEGG

Saksnummer: 15/5509-23
Arkiv: PLNID 20130007
Saksbehandler: Reidar Andre Olsen
Sakstittel: DRØFTINGSNOTAT - OMRÅDEREGULERING FOR BOSSEKOP SENTRUM-
STRATEGI FOR SKIFERKAIA

Planlagt behandling:

Planutvalget

Administrasjonens innstilling:

Planutvalget slutter seg til administrasjonens anbefalinger knyttet til fremtidig arealbruksstrategi for Skiferkaia, som redegjort for i saksutredningens punkt 4.

Saksutredning:

Vedlegg:

1. Vinnerforslag (2 stk.) fra European konkurransen
2. Juryrapport European

1. Bakgrunn:

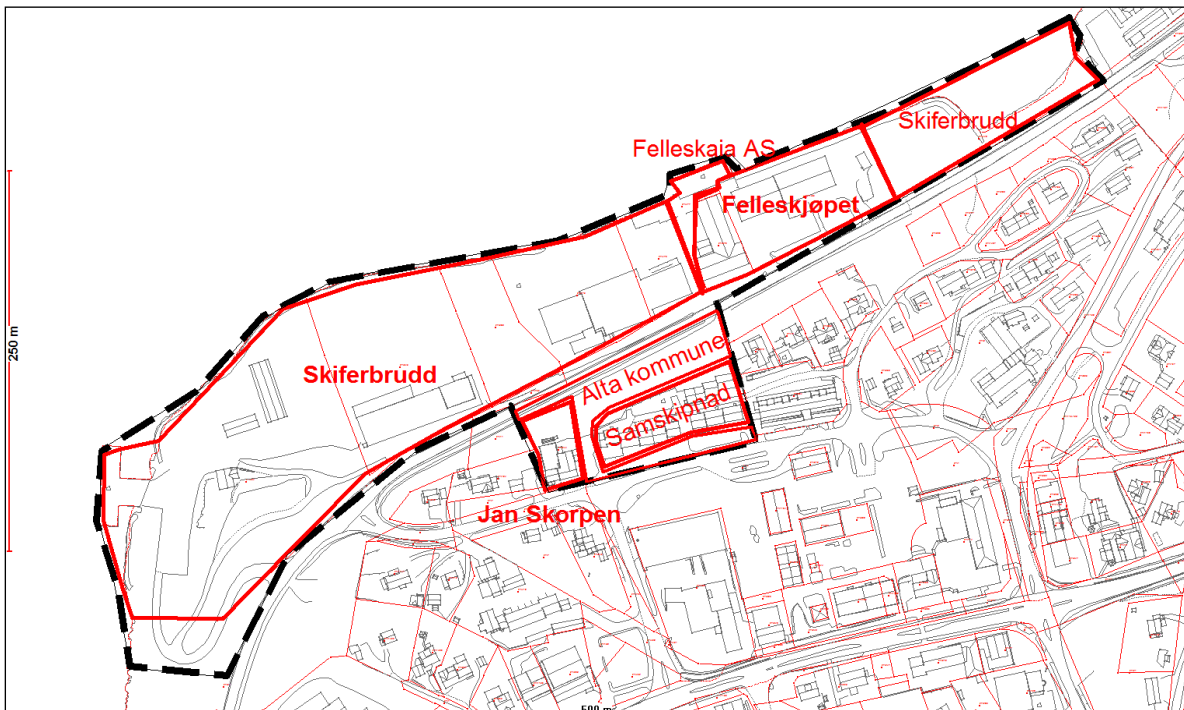
Det har over mange år vært et sterkt ønske om å få laget en ny sentrumsplan for Bossekop og Kommunestyret vedtok i februar 2014 at Alta kommune skulle igangsette utarbeidelse av en områdeplan som grunnlag for fremtidig utvikling av området. Planoppstart ble varslet og planprogram for arbeidet vedtatt samme år. Det ble samtidig opprettet en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Alta kommune, Statens vegvesen, næringslivet og beboerne i Bossekop. I februar 2017 engasjerte Alta kommune Rambøll til å utarbeide reguleringsplanen. For å få noen foreløpige politiske styringssignaler for det kommende planarbeidet har administrasjonen ved to tidligere runder fremmet (juni 2016 og nov 2017) flere drøftingsnotat for Planutvalget, som har belyst forskjellige arealbruksmessige forhold (trafikk, arealbruk og funksjoner m.m.) innenfor planområdet. Området Skiferkaia, som i liten grad har blitt belyst i de tidligere drøftingsnotatene, gis gjennom dette notatet en mer utførlig omtale.

2. Om skiferkaia:

Området som i planen har blitt omtalt som skiferkaia er på om lag 80 dekar og utgjør hele strandsonen innenfor sentrumsområdet, se kartutsnittet under.



Alta skiferbrudd SA er den klart største grunneieren innenfor området, men følgende øvrige aktører eiere også mindre områder; Felleskjøpet, Studentsamskipnaden, Jan Skorpen, Felleskaia AS og Alta kommune, se kartutsnitt under.



3. European - arkitektkonkurranse:

Generelt:

Alta Skiferbrudd signaliserte i en tidlig fase av områdeplanarbeidet for Bossekop at bedriften ønsket å utrede mulighetene for å flytte virksomheten sin bort fra Bossekop til en ny lokalitet. All den tid bedriften eier så store områder med sentral beliggenhet, åpnet dette mulighetene for å kunne tenke helt nytt rundt den fremtidige utviklingen av området.

For å sikre et bredt tilfang av ideer for hvordan området kan utvikles samarbeidet Skiferlaget og Alta kommune våren 2016 om å melde på Skiferkaia i European-konkurransen, verdens største arkitektkonkurransen for unge arkitekter, landskapsarkitekter og planleggere. Tema for European 14 var *Productive Cities*. European 14 ønsket å promotere og integrere produktivitet i den europeiske byen. Som motsats til dagens segregering av produksjons arealer ligger utfordringen i å gjenoppdage kvaliteter i samlokalisering, lokale økonomiske kretsløp og nye koblinger mellom produktive fasiliteter, byen og dens borgere. Et hovedspørsmål i konkurransen var: Hvordan kan produksjon gjenintegreres i dagens europeiske byer for å skape nye modeller for læring, arbeid og dagligliv? Hvordan integrere og promotere kortere produksjonskretsløp, inkludert distribusjon, forbruk og avfall, forankret i en lokal, økonomisk og bærekraftig kontekst? European 14 satt fokus på den produktive byen hvor produksjon, produktive kretsløp og små-skala økonomier igjen sameksisterer med dagliglivet i europeiske byer.

I juli 2016 fikk partene beskjed om at området var kvalifisert for konkurransen sammen med 2 andre norske kommuner (Narvik og Skedsmo). Konkurransen ble lyst ut vinteren 2017 og det kom inn til sammen 28 ulike konkurranseforslag.

Deltakelsen i European har vært en lærerik og nyttig erfaring for Alta kommune. Blant de 28 forslagene var det svært stor variasjon både mht. valg av løsninger og ambisjonsnivå. Prosessen har tydeliggjort at området har et svært stort utbyggingspotensiale og at området kan utvikles på mange ulike måter. Mange av forslagene er veldig konseptuelle i sin utforming, mens andre er langt mere konkrete. I forbindelse med juryeringen av forslagene i september 2017, ble alle forslagene presentert på en utstilling i Bossekop sentrum og i tillegg stilt ut på Alta rådhus. Juryen innstilte 6 kandidater og i desember ble det under en prisseremoni i Oslo kåret en vinner (Tanca) og en såkalt runner up kandidat (Re-Meaning). Kopi av de to forslagene følger vedlagt (**vedlegg 1**). I tillegg fikk to av forslagene (Busy Bosse! og Hydro Therapy) tildelt såkalt «hederlig omtale».

Kort oppsummering av vinnerforslagene:

Juryens begrunnelse fremgår av vedlagte juryrapport (**vedlegg 2**). Nedenfor gis en kort oppsummering av de to fremste vinnerforslagene:

Winner: Tanca: (Authors : Pietro Colonna (IT), architect, Collaborators; Maureen Soupe (RE), student in architecture and Enrico Zetti (IT), student in architecture).

“The project Tanca proposes a transformation strategy that densifies Skiferkaia in three phases. The proposal works with the connections to the water structurally and programmatically. The urban scheme works with connections to Bossekop, and it has a clear relation to the waterfront. The big variety of programmes presented in the project can be

seen as an opportunity for the municipality to engage in a dialogue that evaluates possible future activities at Skiferkaia with possible collaborators in Alta. The project suggests complementary programmes related to the seafront that aims for a productive profile. It focuses on a cultural, economical and environmental development that benefits entrepreneurship, knowledge-based industry and tourism.”

Kort oppsummering på norsk: Gode forbindelser mellom Bossekop og sjøen. Mange muligheter for fremtidige produktive aktiviteter på Skiferkaia i forhold til blandet arealbruk.

Runner-up: Re-Meaning: (Authors: Pablo Menendez (ES), architect, Héctor Termenón (ES), architect and Ignacio Pérez (ES), architect).

“The transformation strategy in the project Re-Meaning leaves much of the space at Skiferkaia open, while the sloping terrain between Bossekop and Skiferkaia is densely built with student housing. The project propose a diagonal, overlapping connection between the local center and the harbor. The overall plan at Skiferkaia is convincing, but the scale of the student housing and the schematic diagonal connection between Bossekop and Skiferkaia seems insensitive to the landscape situation. The project proposes to transform the existing buildings at Skiferkaia, and it suggests to add new structures and buildings that together with the existing define the outdoor spaces. The proposed plan with its open, public spaces caters to the seafront. The strategy of transformation leaves room to adapt, and shows a smartness in how it gives the existing buildings a new meaning.”

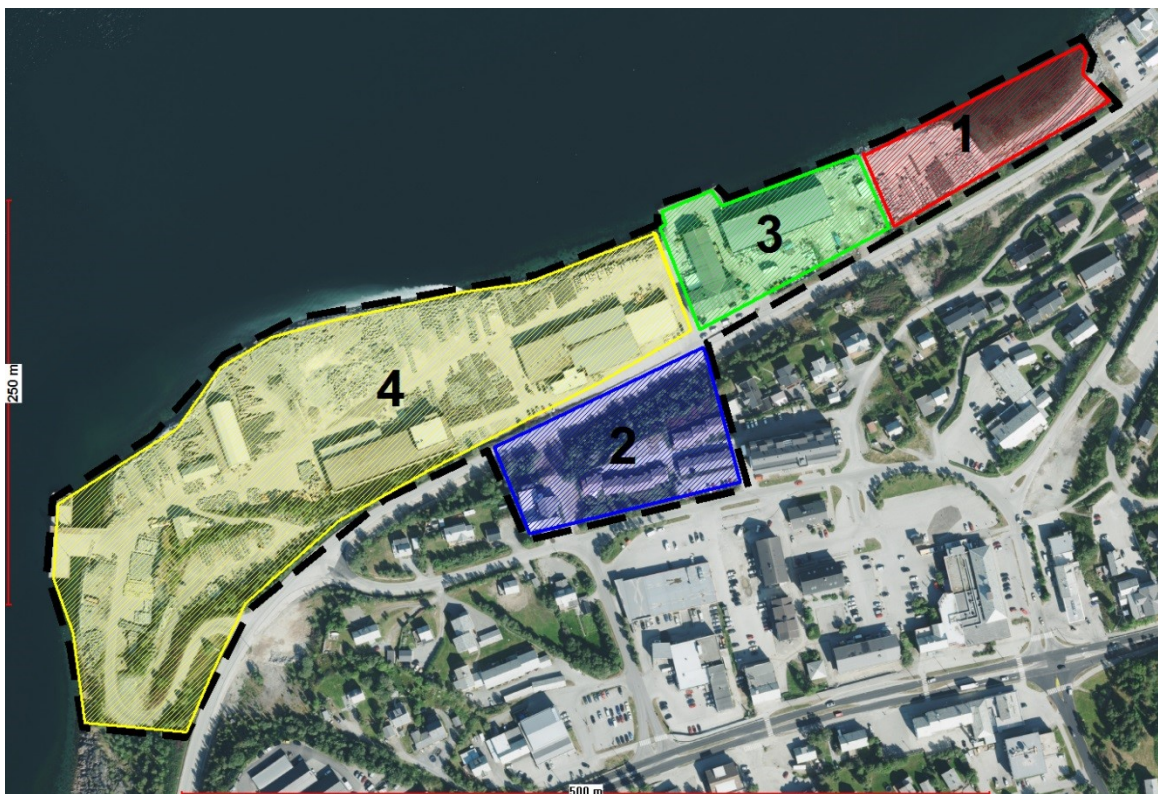
Kort oppsummering på norsk: Gode forbindelser til Bossekop. Foreslår hvordan eksisterende bygninger på Skiferkaia kan transformeres og gir rom for å tilpasse seg bruken av området. Åpne plasser og offentlige arealer som henvender seg til sjøfronten.

4. Anbefalt strategi for Skiferkaia:

Planadministrasjonen er av den oppfatning at ingen av forslagene har en utforming som er realistisk å gjennomføre fullt ut. Flere av forslagene inneholder imidlertid flere spennende ideer og utforming av delområder som bør kunne realiseres. Basert på en helhetlig vurdering av alle mottatte forslag vil administrasjonen anbefale at følgende føringer legges til grunn for den fremtidige utviklingen av området:

- 1) **Blandet arealbruk (mixed use):** For å lykkes med å skape en levende bydel som folk ønsker å bo og oppholde seg i vil det være en forutsetning at man får en blandet arealbruk i området. Hovedformålene bør være en kombinasjon av bolig og næringsformål supplert med andre arealbruksfunksjoner som kan bidra til å skape en attraktiv bydel. Eksempler på sistnevnte funksjoner kan være forretninger, kontorvirksomhet, bebyggelse for offentlig- og privat tjenesteyting (*barnehager/forsamlingshus/treningscenter etc.*), idrettsanlegg samt fritids- og turistformål. Det bør være en forutsetning at nye næringsetableringer bør være av en slik karakter at de ikke medfører store nærforingsulemper for omgivelsene (støv/støy) eller medfører store utendørs lagringsarealer. Området må også inneholde uteoppholdsareal (torg/lekeplasser), grønnstruktur (parker/grøntområder) med tilhørende kommunikasjonsforbindelser forbindelser for myke trafikanter.

- 2) Langsiktig perspektiv og trinnvis utbygging: En utvikling av området bør kunne ha en langsiktig horisont og bygges ut i flere ulike trinn etter behov. Et av Bossekops store konkurransefortrinn sammenlignet med Alta sentrum er at man har lave utleiepriser og tomtepriser, noe som gjør det enklere for mindre og småskala bedrifter å etablere seg. Store deler av skiferlagets eksisterende bygningsmasse er av en slik karakter at man ved relativt enkle grep kan etablere rimelige lokaler som vil kunne fungere i lang tid. Det bør derfor være en forutsetning at deler av denne bygningsmassen bevares, i alle fall i en tidlig utviklingsfase av området.
- 3) Utbyggingsrekkefølge og inndeling av områder med felles plankrav: Prosessen har vist at det vil være naturlig å stille krav til utforming av detaljplaner (detaljregulering) innenfor ulike deler av området og at en naturlig inndeling bør være som skissert på kartutsnittet under.

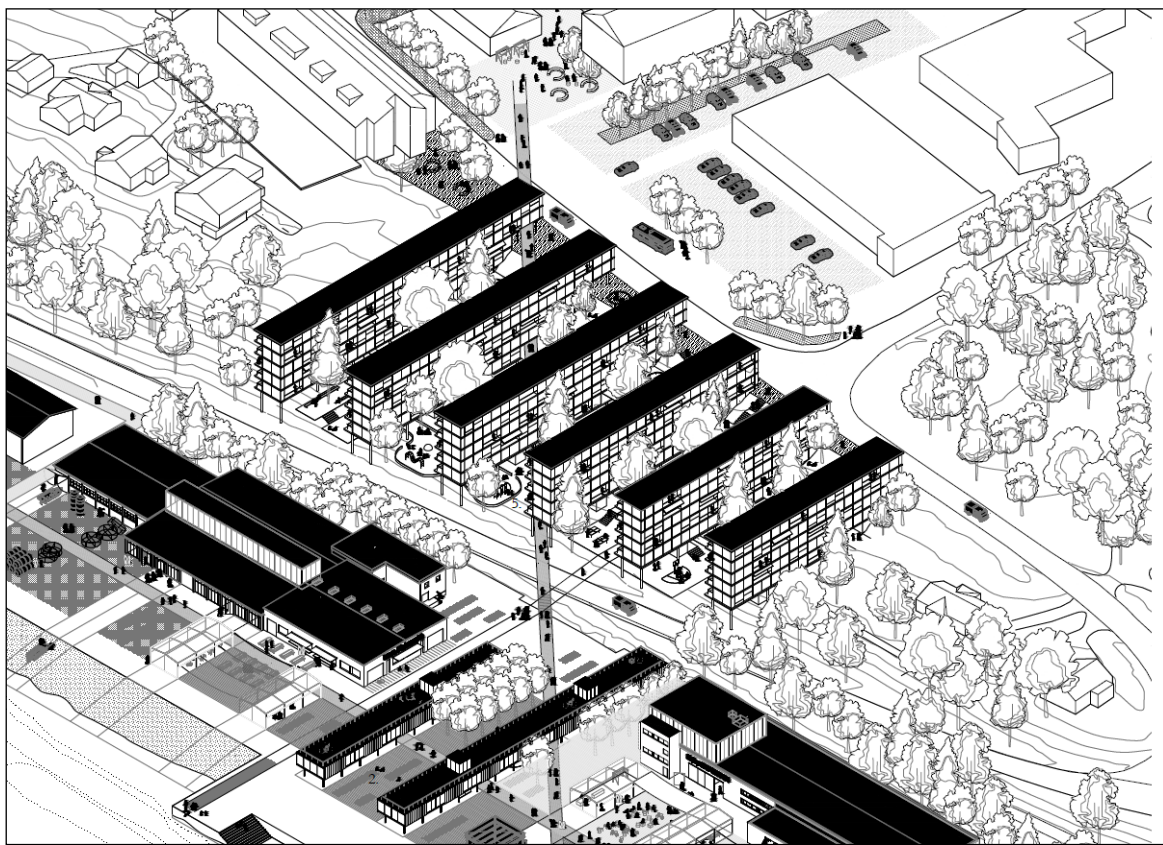


Innenfor område 1 (strandtomta) og 2 (Samskipnaden/Skorpen) vurderes det ut fra flere forhold som realistisk at man kan få realisert konkrete utbyggingsprosjekter i nær fremtid. Områdene har en slik lokalisering at man kan behandle separate planforslag innenfor de enkelte områdene uten å nødvendigvis måtte regulere hele området.

Innenfor område 3 (Felleskjøpet) er det nylig investert i nye lokaler og det vurderes som lite sannsynlig at det vil skje store endringer her de første årene. Område 4 (Skiferkaia) vurderes å være det området som det vil ta lengst tid å få etablert nye etableringer innenfor. Først og fremst fordi Skiferlaget er avhengig av å kunne videreføre dagens virksomhet i området inntil ny tomt og produksjonslokaler er ferdig etablert, noe som trolig vil kunne ta relativt lang tid. I en periode bør man innenfor område 4 kunne tillate

næringsetableringer av midlertidig karakter uten at det stilles krav til utarbeidelse av en helhetlig plan for området. Plankravet bør stilles dersom det er snakk om å etablere større tiltak eller nye funksjoner utover det som allerede er etablert innenfor området (bolig o.l., forretninger o.l.). I den grad man finner det formålstjenlig bør det etter en skjønnsmessig vurdering kunne åpnes å dele området opp i flere mindre plankravsområder.

- 4) Område 2 (Samskipnaden/Skorpen): For dette området forutsettes det stilt krav til utarbeidelse av detaljplan. Områdets hovedformål forutsettes å være bolig med innslag av øvrige arealbruksfunksjoner som eksempelvis forretnings- og kontorvirksomhet. Administrasjonen mener Runner up forslaget (Re-Meaning) viser en spennende løsning for området som om vist på illustrasjonen under. Forslaget vil med visse justeringer, bl.a. nedskalering av bygningsmassen, kunne danne et godt grunnlag for utbygging av området. Det må i planprosessen sikres en offentlig gangforbindelse mellom Skiferkaia og Sentrumsområdet i Bossekop. Næringsfunksjoner (forretning/bevertning o.l.) innenfor området bør primært søkes lokalisert på gateplan mot offentlig vegnett (Sorenskriverveien/Bossekopveien), noe som vil kunne styrke sentrumsområdet i Bossekop og Skiferkaiområdet. Hovedatkomsten til området skal søkes løst fra nordsiden (nedsiden) via Bossekopveien.



Utsnitt fra forslaget til Re-Meaning.

Administrasjonen har drøftet det aktuelle løsningsforslaget med de to aktuelle grunneierne innenfor området (*Studentsamskipnaden og Jan Skorpen*) og begge stiller seg positive til et slikt konsept. Kommunen er også en sentral grunneier i områdene. Partene har derfor innledet dialog med arkitektfirmaet som har laget forslaget, for å undersøke

mulighetene for å få de til å utarbeide en bearbeidet/videreutviklet versjon av løsningsforslaget.

- 5) Kommunikasjonsakser for mye trafikanter: Områdeplanprosessen har tydeliggjort behovet for å etablere gode offentlige kommunikasjonsforbindelser mellom Skiferkaiområdet og sentrumsområdet i Bossekop. To akser som vist på kartutsnittet under har vist seg spesielt viktige. Det vil være viktig at man i forbindelse med utarbeidelse av detaljplaner for områdene lager gode koblinger mot disse to aksene. Innenfor Nede på selve Skiferkaia må det tilstrebes å finne en samlet planløsning for området som gjør det mulig for myke trafikanter å bevege seg uhindret gjennom/langs området, helst som en sammenhengende forbindelse langs strandsonen. Skissen under viser i grove trekk de ulike aksene, men er kun ment som en illustrasjon. Detaljert avklaring rundt endelig lokalisering forutsettes avklart gjennom detaljplaner.



Prinsippskisse som viser viktige akser for mye trafikanter som må ivaretas i de kommende detaljplanprosessene.

- 6) Offentlige funksjoner og infrastruktur og kommunal deltakelse i utvikling av området: I forbindelse med utvikling av en så stor del av sentrumsområdet vil man måtte ta stilling til i hvor stor grad Alta kommune skal ta del i og ansvar for opparbeidelse og drift av offentlige infrastrukturtiltak (*teknisk og sosial infrastruktur, herunder; VVA, parker, torg, trafikale løsninger og kommunalt tjenestetilbud av ulik karakter*). Når det gjelder områdeplanen som helhet ligger det nok en tydelig forventning fra beboere og næringsliv om at Alta kommune prioriterer tiltak innenfor selve sentrumskjernen i Bossekop. Det er derfor på det nåværende tidspunkt vanskelig for kommunen å være for ambisiøs når det gjelder offentlig satsing innenfor Skiferkaiområdet. Det vil i første omgang være naturlig at kommunen tar ansvar for etablering av de to offentlig kommunikasjonsforbindelse mot sentrumsområdet som skissert under punkt 5. Kommunal deltakelse utover dette vil åpenbart kunne være aktuelt i flere sammenhenger, men detaljer knyttet dette

forutsettes avklart i forbindelse med at det fremmes detaljplaner for de ulike delområdene, som skissert under punkt 3.

- 7) Utskipningskaia: Helt øst innenfor område 4 har Alta skiferlag etablert en kai som fungerer som utskipnings kai for all eksport av sand- og grus i Alta kommune. I forbindelse med etablering av sentraluttaket for sand- og grus på Jordfallet ble det gjort betydelige offentlig investeringer tilknyttet infrastruktur tiltak (*bl.a. ny bro i Øvre Alta og undergang i krysset mellom E6 og Rv. 93*) for å forenkle logistikken mht. sand- og grustransporten. Det er fra Skiferlagets side vært et ønske om å videreføre drifta av kaianlegget samt beholde et mindre område tilknyttet kaia til logistikk tilknyttet havna. Rambøll har i forbindelse med områdeplanarbeidet laget en støyutredning som viser at videreført bruk av kai anlegget ikke vil medføre store nærføringsulemper for de tilgrensende områdene. Det anbefales med bakgrunn i dette at man i den fremtidige detaljplanen for området skal legge opp til at kaianlegget opprettholdes.

Alta, 20.03.18

Oddvar K. Konst
Kommunalleder samfunnsutvikling

Hallgeir Strifeldt
Fagleder plan

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Saksprotokoll

Utvalg: Planutvalget
Møtedato: 04.04.2018
Sak: PS 10/18

Resultat: Innstilling vedtatt
Arkiv: PLNID 20130007
Arkivsak: 15/5509-24
Tittel: SP - DRØFTINGSNOTAT - OMRÅDEREGULERING FOR BOSSEKOP - STRATEGI FOR SKIFERKAIA

Planutvalgets behandling:

Behandling:

Innstillingen vedtatt enstemmig.

Planutvalgets vedtak:

Planutvalget slutter seg til administrasjonens anbefalinger knyttet til fremtidig arealbruksstrategi for Skiferkaia, som redegjort for i saksutredningens punkt 4.