



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2021/5285-34

Saksbehandler: Lise Amundsen

### Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	26.04.2023	Planutvalget
	09.05.2023	Kommunestyret

## Sluttbehandling - Detaljregulering for Kongleveien 35

### Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan (detaljregulering) for Kongleveien 35, bestående av plankart datert 31.10.2022 med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.

### Saksutredning

#### Vedlegg

- 1 20210008 Plankart
- 2 20210008 Planbestemmelser
- 3 20210008 Planbeskrivelse

*Andre saksdokumenter finnes i arkiv på sak 2021/5285.*

### Bakgrunn for saken

Alta kommune har vedtatt å etablere et omsorgstilbud i Kongleveien 35, nordøst for Alta sentrum i Alta kommune. Omsorgstilbudet omfatter både omsorgsboliger og Foyer-botilbud. HRP AS er engasjert av Alta kommune til å utarbeide en detaljreguleringsplan for å sikre det juridiske grunnlaget for etablering av tiltakene.

Hensikten med reguleringsplanen er følgelig å legge til rette for etablering av omsorgsboliger og Foyer-botilbud innenfor gbnr. 29/47, Kongleveien 35. Området skal i denne forbindelse også tilrettelegges med tilhørende parkering, samferdselsanlegg og uteoppholdsareal. Eiendommen er per i dag bebygd med ett bygg som er omgjort til omsorgsbygg. Over tid har bygget blitt lite vedlikeholdt og er nå i dårlig forfatning. På bakgrunn av tilstandsrapport vurderer tiltakshaver at bygget bør rives. Ved sanering vil store deler av tomten fristilles, og tomtearealet vil kunne utnyttes på en mer effektiv og hensiktsmessig måte.

Arealbehovet til brukerne er vesentlig mindre enn eksisterende bygningsareal og vil dekke et behov for 6 leiligheter og egen personalenhet for omsorgsboliger. I tillegg til vanlige omsorgsboliger ønsker kommunen etablering av et Foyer-botilbud med 10-12 boenheter på eiendommen. Foyer er et botilbud med integrerte støtteordninger til bostedsløse unge i alderen 16-24 år som er i overgangen til et selvstendig voksenliv. Med et slikt kombinert formål av offentlige helse- og omsorgstjenester vil planen dermed kunne bidra til å oppnå bedre utnyttelse av den kommunale eiendommen gnr. 29, bnr. 47 og øke

tilbudet i kommunen. Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til andre offentlige tjenester og funksjoner, og gjøre seg dermed godt egnet til kommende formål.

Forslagstiller er Alta kommune ved avdeling for kommunale bygg.

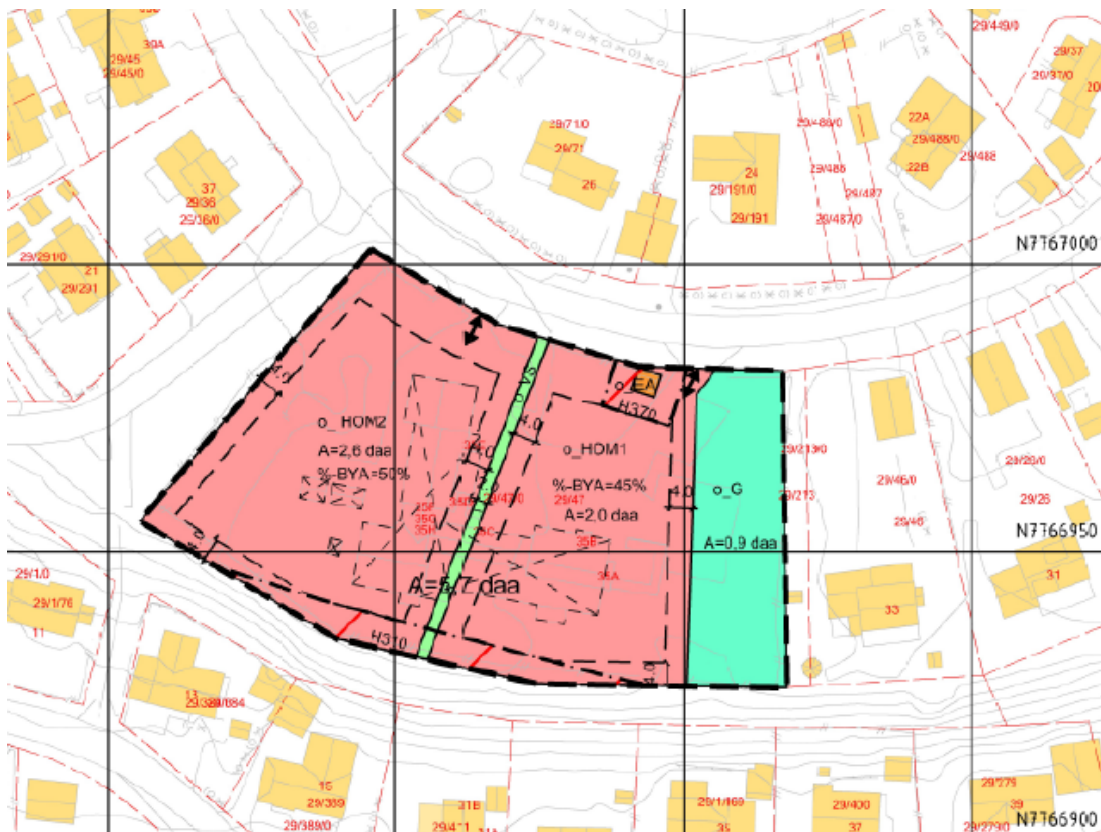
Planutvalget vedtok i møte den 07.02.2023 at planforslaget skulle legges ut på offentlig ettersyn. Planen fremmes nå til sluttbehandling.

### Planforslaget

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse med vedlegg  
Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte  
Vedlegg 2: Oppsummering av innspill  
Vedlegg 3: ROS-analyse  
Vedlegg 4: Overordnet notat - Veg  
Vedlegg 5: Overordnet notat – VA med overvann  
Vedlegg 6: Overordnede premisser for geoteknisk prosjektering  
Vedlegg 7: Tilstandsvurdering med kostnadsestimat  
Vedlegg 8: Referat fra dialogmøter med Troms og Finnmark fylkeskommune  
Vedlegg 9: Referater fra medvirkningsprosess med naboer til planområdet  
Vedlegg 10: VAO-plan

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



Figur 1: Plankart

### *Planens intensjon*

Hensikten med planen er å oppnå bedre utnyttelse av den kommunale eiendommen gnr. 29, bnr. 47. Eiendommen er bebygd med et stort omsorgsbygg, men tilstanden til eksisterende bygningsmasse er av en så dårlig forfatning at bygget bør rives. Ved sanering vil store deler av tomten fristilles, og tomtearealet kan da utnyttes på en mer effektiv og hensiktsmessig måte.

Kommunes arealbehov for omsorgsboliger er mindre enn dagens bygningsareal og ny bebyggelse kan dermed reduseres vesentlig og være mer effektivt utnyttet. Brukerne av eksisterende omsorgsbygg vil bli flyttet til ny bebyggelse. Behovet er vurdert til 6 leiligheter og egen personalenhet for kommende bebyggelse.

Samtidig ønsker kommunen å etablere et Foyer-botilbud med 10-12 boenheter på eiendommen. Foyer er et botilbud med integrerte støtteordninger til bostedsløse unge i alderen 16-24 år som er i overgangen til et selvstendig voksenliv. Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til offentlige tjenester og funksjoner, og vil derfor være svært godt egnet til tiltenkt formål med hovedvekt på offentlig helse- og omsorgsinstitusjon.

I tillegg til nevnt bygningsmasse er det tatt høyde for etablering av uteareal i tilknytning til de ulike enhetene i form av oppholdsarealer og parkering. Planlagte virksomheter skal kunne fungere uavhengig av hverandre.

For øvrige detaljer vises det til vedlagte plandokumenter.

### **Høring/offentlig ettersyn**

Under offentlig ettersyn kom det inn 6 høringsuttalelser fra berørte parter og instanser.

Det foreligger ikke formelle innsigelser. Statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter har ingen merknader og generell vurdering er at det er gjort en grundig og god jobb med detaljreguleringen.

Statsforvalteren bemerker at kommunen har vurdert spørsmålet om samlokalisering av et Foyertilbud og en omsorgsinstitusjon til den aktuelle eiendommen, og tatt et bevisst standpunkt som er begrunnet i planbeskrivelsen. De har derfor ikke merknader til dette. Det ansees som særlig positivt at planforslaget forholder seg til FN's bærekraftsmål og har bestemmelser som ivaretar hensynet til universell utforming, estetikk og gjenbruk av materialer.

Gjenboer i Kongleveien 26 ber kommunen ivareta vegetasjon som skjerming mot Kongleveien samt vurdere om parkeringsdekning er tilstrekkelig.

En oppsummering av innkomne uttalelser med kommentar fra administrasjonen er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 2, pkt. 2.3.

Følgende endringer er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Ny bestemmelse, 3.1.2 G og 3.1.3 F, som sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon mot Kongleveien.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ny bostandsbolig i Kongleveien 35 var ett av tiltakene som ble lagt frem i forbindelse med omstillingsprosjektet «Alta kommune endret for livskraftig drift» som ble gjennomført i 2018. Tanken om et nytt bygg ble da sådd og da man i forbindelse med tilsyn i 2020 avdekket flere avvik med bygningsmassen besluttet Rådmannen å erstatte dette med et nytt bygg. Det ble derfor igangsatt reguleringsarbeid for tomten. I handlings- og økonomiplan for 2023-2026 som ble vedtatt i kommunestyret 9. desember 2022 ble det bevilget 31,5 mill. til oppføring av nytt bygg i Kongleveien. Planen videre er å få utarbeidet et forprosjekt for bygningsmassen med påfølgende riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nytt bygg i løpet av 2024.

## Vurdering

### *Generelt*

Planforslaget ligger i et område som i hovedsak består av frittliggende eneboliger med unntak av Sentrum barnehage og et nærings-/kontorbygg i Kongleveien 45, øst for planområdet. Kongleveien 35 ligger sentrumsnært og benyttes per i dag som omsorgsboliger. Området er i så måte et viktig knutepunkt som kommunen nå ønsker å videreføre og videreutvikle. Den gamle sykestua er fra etterkrigstiden og tilbygget i diverse perioder. Bygningsstrukturen er markant i bylandskapet og skiller seg fra tilliggende bebyggelse. Planforslaget tilrettelegger for videreføring og utvidelse av dagens bruk som omsorgsinstitusjon. Den planlagte bebyggelsen vil ikke skille seg nevneverdig ut fra hverken eksisterende eller planlagt bebyggelse. Forslaget er to mindre volumer som er innpasset i bylandskapet og er i samme størrelse som nærliggende bebyggelse. Dette gjelder også høydemessig. Det planlegges for et bygg i en etasje og et bygg i to etasjer.

Planforslaget imøtekommer føringer i Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027: Alta vil, datert 22.06.2015 og Kommunedelplan for boligpolitikk 2019–2031: *Alta – et godt sted å bo*, datert 18.06.2019. Av kommunedelplanen fremkommer følgende målsetning: Alta vil ha boliger for alle i gode boområder, og at boforholdene skal fremme velferd og samfunnsdeltakelse. Plangrepet som tas ivaretar begge formålene, Foyer-boliger og omsorgsboliger. Formål og bebyggelse er adskilt fra hverandre. Også Foyer-botilbud regnes som en type omsorgsbolig. Derfor har begge brukergruppene behov for skjerming. Romslige områder som ivaretar uteoppholdsarealer og grøntområder mellom bygningene er derfor valgt for å skape naturlig avstand mellom omsorgsboligene og Foyer-botilbudet. Denne løsningen er ment for å ivareta begge boligtilbud og vil dessuten gjøre at tiltakene unngår såkalt «institusjonspreg». Tiltakene vil på den måten kunne oppfattes som en del av et etablert og integrert bomiljø bestående av ulike mennesker.

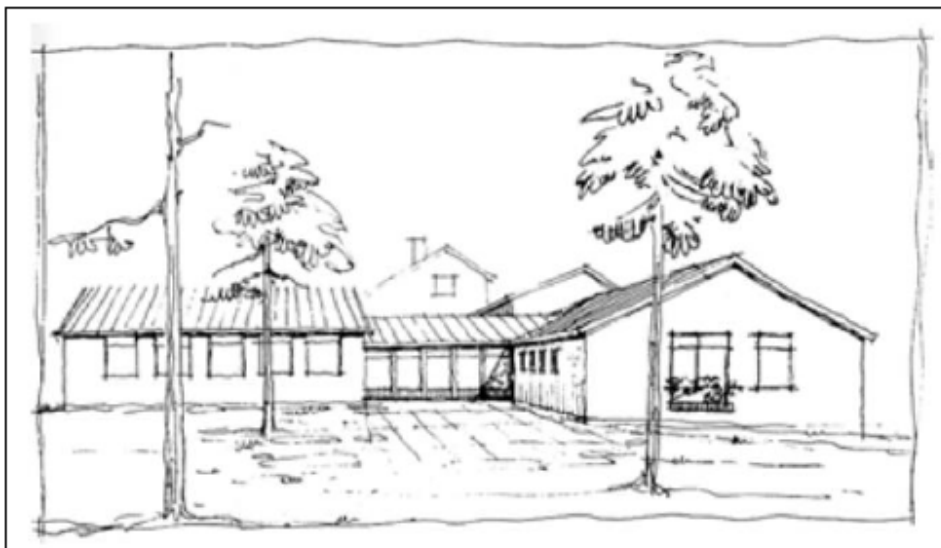
### *Konsekvensutredning*

Det er vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Sektormyndigheter støtter vurderingen.

### *Vern og kulturhistorisk verdi*

Det er ikke avdekket automatisk fredede kulturminner. Aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8 gjelder for arbeid i marka.

Eksisterende bygninger i Kongleveien 35 går under navnet «den gamle sykestua» og er karakteristiske både i byggeskikk, estetikk og utforming av offentlige bygg fra tiden like etter 2. verdenskrig, da Finnmark skulle bygges opp igjen etter andre verdenskrig. Kristen Sjøgren-Erichsen (1922-1989) er arkitekten som står bak bygget. I en artikkel om helseinstitusjoner i Nord-Norge publisert i *Bebyggelsehistorisk tidsskrift* 59/2010, *Ingebjørg Hage, Bebyggelsehistorisk Tidsskrift, Nordic Journal of Settlement History and Built Heritage, Helseinstitusjoner i Nord-Norge – arkitektur og struktur (59/2010)*, kan man lese følgende om «den gamle sykestua»: «(...) sykestua i Alta [er] på lik linje med de fleste offentlige bygninger bygd under gjenreisningstiden, preget av enkle rektangulære, sammenføyde bygningsvolumer, bygd i branntrygge materialer og saltak tekket med skifer der dominerende fasadematerialer var bl.a. jernarmert betong og mur med pussoverflater.» Ellers er omkringliggende område preget av boligbebyggelse.



Figur 2: Tegning av «den gamle sykestua». Kilde: Helseinstitusjoner i Nord-Norge – arkitektur og struktur (59/2010)

Mange av de nevnte trekkene er i stor grad bevart og kulturminnemyndighet, TFFK, påpekte ved varsling av planarbeidet at det derfor ligger en viss verneverdi i bygningens arkitektoniske utforming.

Fylkeskommunen oppfordret kommunen til å renovere bygget framfor å rive det, da dette alternativet ville virke mest bærekraftig med hensyn til å ivareta lokal kulturhistorie og miljøet. De har i dialogmøter i planprosessen imidlertid formidlet at de dessverre ikke har virkemidler som kan bidra til bevaring av slike bygg.

HRP har gjennomført en kostnadsberegning og tilstandsvurdering, datert 17.11.2020 av eksisterende bygninger innenfor planområdet, se vedlegg 7. Tilstandsrapporten viser at eksisterende bygningsmasse ikke er bygget for dagens formål. Bygningsmassen gir en rekke utfordringer for personalet og driften av bygget. Bygget er heller ikke spesielt tilpasset brukergruppen og fasilitetene brukergruppen trenger. Rapporten konkluderer med at med unntak av noe gjennomført vedlikehold, er standarden fra byggetiden på 1950-tallet generelt dårlig. Tiltakshaver har på bakgrunn av rapporten besluttet å planlegge for kondemnering av bygget, framfor en kostbar renovering og oppgradering etter gjeldende TEK-forskrifter. Ved sanering vil også store deler av tomten fristilles, og tomtearealet kan da utnyttes på en mer effektiv og hensiktsmessig måte.

Bygget eller planområdet er ikke underlagt vern av kommunen eller kulturminnemyndighet. Administrasjonen vurderer derfor planlagt utbygging å være i samsvar med overordnet plan. Det er derfor ingen formelle hindringer for utbygging som planlagt, sett i forhold til gjeldende planer og lovverk.

#### *Byggeskikk og estetikk*

Ved riving av eksisterende bygg vil et bygg med typisk arkitektonisk trekk fra gjenreisningstiden gå tapt. Som avbøtende tiltak og for å minimalisere tapet skal ny bebyggelse forholde seg til Alta kommune sin Byggeskikkveileder. Nye bygninger kan dessuten plasseres med tanke på gode solforhold, godt bomiljø og trygge omgivelser. Planområdet består av en romslig tomt som gjør det mulig å etablere to tydelig adskilte bygg som varierer i etasjeantall og vil derfor ha forskjellige størrelser og plassering.

Området o\_HOM1 (omsorgsboliger) får en utnyttelse på maks 45 %-BYA og det planlegges for bebyggelse i 1 etasje. Av hensyn til framtidig fleksibilitet på eiendommen åpnes det imidlertid for maks mønehøyde 9 m og gesimshøyde 6 m for begge områder. Innenfor området o\_HOM2 (Foyer) tillates noe høyere utnyttelsesgrad på maks 50%-BYA med bebyggelse i 2 etasjer og maks mønehøyde 9 m og gesimshøyde 6 m. Takform skal være saltak. Det vil bidra til å skape varierte uterom og sikre at bebyggelsen ikke framstår som monoton, men et sted man kan trives og leve i. Planbestemmelsene sikrer ellers en generell

helhetstenkning om utforming av planområdet og at material- og fargevalg skal harmonere med omkringliggende omgivelser.



*Figur 3: Volumstudier. Eksempel på utnyttning av tomten med ny bebyggelse (brun) sett fra sør. Illustrasjoner er ikke bindende.*

Se volumstudier fra andre vinkler i planbeskrivelse, kapittel 7. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner er i konseptfase og er ikke juridiske bindende. Per i dag foreligger ikke detaljert prosjektering av bebyggelse. Omsorgsboliger planlegges i en etasje, men av hensyn til framtidig fleksibilitet på eiendommen åpner planen for at det kan utvides til to etasjer.

#### *Omsorgsboliger*

Kommunen ser et behov for botilbud for personer som har behov for omsorg, oppfølging og helsemessig bistand. Nytt omsorgsbygg med plass til 6 leiligheter, egen personalenhet og fellesareal (ca. 700m<sup>2</sup> BRA i 1 etasje) er valgt plassert innenfor planområdet da tomten er stor og det er mulighet for å separere omsorgstilbudene og kommunen har gode erfaringer med omsorgstilbud på området tidligere og det anses allerede som en etablert lokalisering for helsemessig tjenesteyting. Videre skal eksisterende vegetasjon langs Kongleveien bevares samt eksisterende vegetasjon i øst. Dette er et viktig grøntområde som vil bidra til skjerming av beboere.



Figur 4: Mulig plassering av nye omsorgsboliger. Skissen er ikke bindende.

#### Foyer

Etableringen av et trygt botilbud til bostedsløse unge i alderen 16-24 år anses som et viktig tilbud for kommunen. Byggefeltet består av 10-12 Foyer-boliger, ca. 600m<sup>2</sup> BRA fordelt i 2 etasjer. Plassering av bebyggelse vurderes hensiktsmessig da det fremgår av Håndbok om Foyermodellen at en gunstig plassering vil være i nærheten av utdanningsinstitusjoner, butikker, kollektiv transport og offentlige kontorer. Kongleveien 35 er sentrumsnært, men likevel «skjermet» fra selve bykjerne, noe som også oppfyller føringer i metodehåndboken.



Figur 5: Mulig plassering av Foyer boliger. Skissen er ikke bindende.

### *Illustrasjoner*

Utbygging skal skje innenfor gitte rammer i planen. Illustrasjoner utarbeidet i planbeskrivelsen er kun på skissenivå. Konkret utforming av prosjektet er ikke bestemt.

### *Trafikale løsninger*

Det er utarbeidet et overordnet notat for veg (vedlegg 4) som konkluderer at fremtidig bruk av tomten antas ikke å endre trafikkmengden til/fra planområdet vesentlig. Trafikkbildet i området antas uendret som følge av utbyggingen.

Med avkjøringer fra Kongleveien til de to boligfeltene blir situasjonen tilnærmet som i dag. Avkjørsel ligger i ytterkurve, med god sikt. I dag er det allerede etablert eksisterende adkomster til planområdet. Planforslaget medfører at det ikke vil beslaglegges nye arealer.

Det er satt krav i planbestemmelsene for å sikre at etablering av parkeringsplasser blir ivaretatt ved utbygging. Parkeringskrav er tilpasset tiltakets og brukernes behov i de ulike feltene.

### *Sol/Skygge*

Det er utarbeidet sol/skyggediagrammer, se planbeskrivelse kap. 5.9. Tiltaket vurderes å ha minimal påvirkning på tilgrensende eiendommer og skyggeforholdene begrenser seg primært til deler av eiendom ved Kongleveien 33 seintimene om høsten, noe som vurderes å være innenfor forsvarlige rammer.

### *Grønnstruktur*

Eksisterende vegetasjon sikres. Vegetasjons skjerm vil være et aktivt virkemiddel for å skjerme planlagt tiltak fra eksisterende nabobebyggelse. Dette er ivaretatt i plankart og bestemmelser.

### *Teknisk infrastruktur*

Det er utarbeidet et overordna notat for VA med overvann, inkl. brannvann og VAO-plan. Lavspentlinje og fiberledning går over østre del av planområdet til en trafo som står ved avkjøring til eiendommen rett ved Kongleveien. Fra trafoen går det en høyspentlinje som er gravd ned og ligger mellom etablert vei og eiendom omfattet av planforslaget. Planen legger opp til at lavspentlinjen graves ned.



### *Universell utforming*

Det legges opp til riving av eksisterende bebyggelse. Grepet vil gi større mulighet til å følge opp prinsipper om universell utforming ved etableringen av nye omsorgsbygg og botilbud, noe som er særlig viktig for tiltenkte brukergrupper. Parkeringsplasser samt arealer til og fra parkeringsplasser og øvrige utomhusarealer skal være universelt utformet.

### *Barn- og unges interesser*

Tiltaket vurderes å utløse store interesser for unge i målgruppen. Tiltent Foyer-botilbud er rettet mot bostedsløse ungdommer i alderen 16-24 år. Planforslaget vil kunne bidra til å oppnå FNs bærekraftsmål nummer 1 og 10.



<p><b>1</b> UTRYDDE FATTIGDOM</p> 	<p><i>Etablering av Foyer-botilbud vil bidra til å gi trygghet og forutsigbarhet til bostedsløse ungdommer i overgangen til et voksent liv og vil støtte opp under ideen om å gi like muligheter til alle.</i></p>
<p><b>10</b> MINDRE ULIKHET</p> 	<p><i>Foyer-botilbudet vil redusere fattigdom og bidra til å skape mer stabile vilkår for ungdommer som trenger hjelp til å bli en del av samfunnet.</i></p>

Figur 6: FNs bærekraftsmål, nr.1 og 10.

### Landskap og natur

Planbestemmelser sikrer at stedlig vegetasjon innenfor planområdet bevares i størst mulig grad og dette skal fremgå av påkrevd utomhusplan. Skråningen sør for planområdet vil bli ivaretatt og danne en naturlig barriere sammen med eksisterende vegetasjon som hindrer innsyn fra bebyggelse i sør. Det er også nedfelt bestemmelser som sikrer tilpasning til eksisterende bebyggelse når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting. Med unntak av en høyere utnyttelse av eiendommen er det derfor ikke avdekket negative konsekvenser for landskap og natur som resultat av tiltaket. Det er innarbeidet bestemmelser om stedlig vegetasjon i planforslaget som sier at den skal bevares i størst mulig grad. I tillegg skal utomhusplan vise ivaretagelse av stedlig vegetasjon.

Etter Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn for utøvelse av offentlig myndighet. Etter søk i offentlig tilgjengelig databaser foreligger det ikke registreringer som er til hinder for å gjennomføre tiltakene. Kravet til kunnskapsgrunnlaget jf. naturmangfoldloven skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Ut fra en samlet vurdering og sakens karakter anses tilgjengelig kunnskap om området jf. § 8 i naturmangfoldloven som oppfylt, da kommende formål ikke skiller seg nevneverdig fra de formål planområdet innehar i dag.

### Risiko- og sårbarhetsmessige forhold

Som et ledd i planprosessen er det utarbeidet forenklet ROS-analyse samt geoteknisk vurdering av området. Det er ikke avdekket forhold i og rundt planområdet som skulle tilsi at planlagt utbygging ikke bør eller kan gjennomføres.

### Konklusjon

Administrasjonen vil etter en helhetlig vurdering anbefale vedtak av detaljregulering for Kongleveien 35.

Alta 12.04.2023

Bjørn Atle Hansen  
rådmann

Silje Ingebrigtsen  
kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik  
avdelingsleder plan

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift*