



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/6102-9

Saksbehandler: Therese Nilsen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

Rullering av boligbyggeprogrammet - Høring

Administrasjonens innstilling

Planutvalget vedtar at boligbyggeprogrammet med endringer sendes på høring til parter og offentlige myndigheter.

Saksutredning

Vedlegg

- 1 Boligbyggeprogram_16.06.23
- 2 Spørsmål boligtomter
- 3 Uttalelse til varsel om oppstart - rullering av boligbyggeprogrammet i Alta kommune
- 4 Svar - Varsel om oppstart - rullering av boligbyggeprogrammet
- 5 Innspill til varsel om oppstart - Rullering av boligbyggeprogrammet - Alta kommune
- 6 Innspill til varsel om rullering av boligbyggeprogrammet - Alta kommune

Bakgrunn for saken

Boligbyggeprogrammet ble sist revidert 07.12.21, i forbindelse med vedtak av kommuneplanens arealdel (KPA) etter innsigelse. Iht. KPA bestemmelse 2.5.2 utbyggingsrekkefølge/boligbyggeprogram, skal boligbyggeprogrammet rulleres årlig og vedtas av planutvalget. På den måten kan kommunen opprettholde boligbyggeprogrammet som et funksjonelt styringsverktøy for boligbyggingen i Alta.

Boligbyggeprogrammet er kommunens verktøy for å styre utbyggingsrekkefølge og omfang av boligbygging, og samordne dette med kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur. Boligbyggeprogrammet gjelder både for områder som skal utvikles i privat og kommunal regi. Boligbyggeprogrammet tar i hovedsak for seg de delene av kommunen hvor det oppleves større utbyggingspress, og der det er satt av arealer til boligbygging. Boligbyggeprogrammet synliggjør også viktige rekkefølgekrav for hvert enkelt boligområde.

En rullering av boligbyggeprogrammet vil gi større forutsigbarhet både for kommunen og utbyggerne, ved at det sikres at utbyggingen fremdeles skjer der det er tilstrekkelige kommunale tjenester, og kapasitet på både teknisk, sosial og grønn infrastruktur.

Planutvalget vedtok i møte den 12.10.22 oppstart av arbeid med rullering av boligbyggeprogrammet, og oppstart ble varslet i desember 2022. Boligbyggeprogrammet med endringer skal nå på høring til parter og offentlig myndigheter.

Innspill

Planadministrasjonen fikk inn 4 innspill i forbindelse med varsling om oppstart av rullering av boligbyggeprogrammet. Innspillene er oppsummert og kommentert nedenfor.

Finnmarkseiendommen, brev datert 05.01.23

FeFo synes det er positivt at Alta kommune har påbegynt arbeidet med revisjon av boligbyggeprogrammet i Alta. FeFo mener at det er hensiktsmessig å bruke boligprogrammet til å bestemme hvilke områder som skal åpnes for utbygging og når dette skal skje. Kommunens boligprogram kan slikt sett også være avklarende når FeFo mottar søknader om opsjonsavtaler og forespørslor om regulering til boligformål. Slik har vi også brukt programmet ved tidligere anledninger.

FeFo har som regel en positiv tilnærming til boligbygging på FeFo-grunn så lenge dette samsvarer med kommunens arealplaner. Vi mener av den grunn at kommunen har tilstrekkelige virkemidler til å påvirke hvordan FeFo-grunn skal disponeres i tråd med kommunens boligpolitiske mål.

FeFo har i de siste årene hatt færre søknader om enkelttomter sentralt i Alta. Færre tildelte tomter til eneboliger og selvbygging skyldes at det er få parseller igjen på FeFo-grunn som er regulert til utbyggingsformål. Erfaringen vår er at det er tidvis stort press på de enkelttomtene som har vært åpnet for utbyggingsformål, og mange har over tid blitt bundet opp i avtaler med utviklingsaktører. Periodevis får vi søknader fra personer som ønsker selvbyggertomter i Alta. Kommunen har nok best oversikt over hvor eventuelle slike tomter finnes i kommunen, og kan vurdere å legge til rette for egne felt som åpner for selvbygging dersom det er mangel på dette og ønskelig fra kommunens side.

Vi ser nå at det ligger flere potensielle felt hvor FeFo-grunn berøres i kartvedlegget til boligprogrammet, og FeFo håper kommunen legger føringer for hvor og når disse skal bygges ut og hvorvidt det skal gjøres i kommunal regi eller av andre utbyggere. FeFo opplever også at det er et visst press på landbruksjord i Alta, og fortetting av allerede etablerte boligområder vil kunne redusere dette presset. Omdisponering av landbruksjord bør som hovedregel unngås.

Kommunen skriver at en gjennom planen skal finne areal som kan erverves av FeFo og som videre kan omgjøres til kommunale boligtomter. Vi gjør oppmerksom på at dette er et tiltak som er i strid med FeFos tilnærming til hvilken arealforvaltning vi skal ha på Finnmarkseiendommen. FeFo viser til vår strategiske plan hvor det er fastsatt at «Avtale om bruk av grunn som hovedregel skal skje som feste». Alta kommune antas å kjenne vårt standpunkt som vi har diskutert sammen ved flere anledninger. Vi legger til grunn at kommunen respekterer den strategien som styret i FeFo har vedtatt. FeFo vil forholde seg til den vedtatte tilnærmingen fra styret, til hvordan arealene skal forvaltes.

Planadministrasjonens kommentar: Innspillet er tatt til orientering.

Statens vegvesen, brev datert 11.01.23

Det er i høringsdokumentene vist til at det skal iverksettes et arbeide med fortetting med kommunale boligtomter i områdene Gakori, Midtbakken og Kaiskuru. Vi er i den sammenheng opptatt av trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, og at dette vektlegges i planleggingen. Videre kan det være nødvendig med ekstra trafiksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for gående og syklende samt kollektivtransporten.

Nye utbyggingsområder fordrer ofte ny infrastruktur. Det bør før utarbeidelse av kommunedelplaner, reguleringsplaner, eventuelt byggeplaner for delområder, gjennomføres en risikovurdering hvor spesielt trafiksikkerhetsmessige forhold og kapasitet vurderes. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført. Videre er det med tanke på beredskapshensyn viktig at det settes fokus på transportsystemets betydning for risiko og sårbarhet.

Vi synes det er positivt at boligbyggeprogrammet oppdateres og digitaliseres og at det etableres et system for kartlegging av fortettingstomter. Etter vår vurdering vil et digitalisert boligbyggeprogram bli et godt verktøy til både intern og ekstern bruk. Vi syns programmet synliggjør både utfordringer og kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur som igjen ivaretar statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Planadministrasjonens kommentar: Innspillet er tatt til orientering.

Troms og Finnmark fylkeskommune, brev datert 31.01.23

Administrasjonen i kommunen har vurdert det som svært viktig at rulleringen av boligbyggeprogrammet påbegynnes. Boligbyggeprogrammet er et viktig styringsverktøy for utviklingen i Alta, og avgjørende med tanke på igangsetting av nyere reguleringer de neste årene. Den gir også et klarere grunnlag og muligheter for å stanse planinitiativer der det ikke er tilstrekkelig kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, og det synliggjør viktige rekkefølgekrav for hvert enkelt boligområde, noe vi støtter.

Bestemmelsene til boligbyggeprogrammet er oversiktlig, og inneholder beskrivelser for hvordan dokumentet skal brukes. Troms og Finnmark fylkeskommune ber om at dere innarbeider bestemmelser som ivaretar hensynet til kulturminner. Vi minner om:

Verdensarv og områdefredningen for Komsa

For alle planer forutsetter vi at verdensarven bergkunsten i Alta og verdensarven Struves meridianbue hensyntas på en slik måte at verdensarvverdiene og landskapet ikke forringes.

Fylkeskommunen har videre innspill om spesifikke boligområder i boligbyggeprogrammet.

Planadministrasjonen har gitt en kommentar til boligfeltene som ble nevnt.

Planadministrasjonens kommentar:

Det er bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som setter føringer for boligbyggeprogrammet.

Bestemmelser som ivaretar hensynet til kulturminner er sikret gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Under har planadministrasjonen kommentert boligområdene som Troms og Finnmark fylkeskommune har pekt ut i sitt innspill.

- *AB_B009 – Saraveien: Det er igangsatt planprosess, og eventuelle innspill håndteres der.*
- *AB_B010 – Øverbygdveien: Kommentaren er innarbeidet i boligbyggeprogrammet.*
- *AB_B006 – Apanes B11: Feltet er tatt ut av boligbyggeprogrammet og vil tas ut av kommuneplanens arealdel.*
- *AB_B002 – Skansen: Håndteres i egen planprosess.*
- *AB_B004 - Reistadhaugen: Håndteres i egen planprosess.*
- *Bossekop Brygge/Havspeil (20110012): Boligbyggeprogrammet legger ikke føringer for allerede vedtatte reguleringsplaner.*
- *Lille-Komsa (20140005): Innspillet er tatt til orientering.*
- *AB_B303 – Fiskerihavna: Håndteres i egen planprosess.*
- *Amtmannsnes B11 (20180008): Håndteres i egen planprosess.*
- *AB_B405 – Aspemyrabrinken, vestlig del: Kommentaren er innarbeidet i boligbyggeprogrammet.*
- *B102 – Sollia: Kommentaren er innarbeidet i boligbyggeprogrammet.*
- *Simanes/Skoglund (19980090): Kommentaren er innarbeidet i boligbyggeprogrammet.*

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, brev datert 01.02.23

Statsforvalteren er positiv til at Alta kommune har startet arbeidet med rullering av boligbyggeprogrammet.

Statsforvalteren har inne høring av både kommuneplanens samfunnsdel og rullering av KDP for boligpolitikk. Disse dokumentene må sees i sammenheng, ikke minst for å sikre at boligsosiale hensyn blir ivare tatt i boligbyggeprogrammet. Styring av utbyggingsrekkefølgen kan bidra til å danne et grunnlag for dimensjonering av nødvendige kommunale tjenester og sosial og teknisk infrastruktur som barnehage, skoler, ulike typer omsorgsboliger, sykehjemsplasser, kollektivtrafikk, gang og sykkelveg, grøntområdene, mm. Boligbyggeprogrammet bør for eksempel gi en sammenstilling av fremskrevet elevtall i skolene og antall barn i barnehagealder ut fra forventet/planlagt boligbygging.

Statsforvalteren oppfordrer kommunen til å legge til grunn prinsippet om at potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Vi anbefaler at det, i byggeprogrammet, innarbeides et rekkefølgekrav (jfr. PBL §11-9 nr. 4 og 8) om at nye byggeområder kan ikke reguleres før

det foreligger dokumentasjon på at nødvendig sosial, teknisk og grønn infrastruktur er tilrettelagt før området tas i bruk. I dette ligger det at all teknisk infrastruktur må være ferdig opparbeidet i et felt før det igangsettes utbygging av et nytt felt. Boligbyggeprogrammet må også ta utgangspunkt i kommuneplanens arealdel og følge opp de prinsippene som er her vedtatt for utbygging og fortetting.

Planadministrasjonens kommentar: Innspillet er tatt til orientering.

Oppdatering og digitalisering

Boligbyggeprogrammet er nå digitalisert. Det er utarbeidet en digital kartløsning som viser alle boligområdene i boligbyggeprogrammet, samt en egen nettside med informasjon om boligbyggeprogrammet.

Her er link til det digitale boligbyggeprogrammet:

<https://storymaps.arcgis.com/stories/29c73691156b4f36bcd92c3067d02f47>

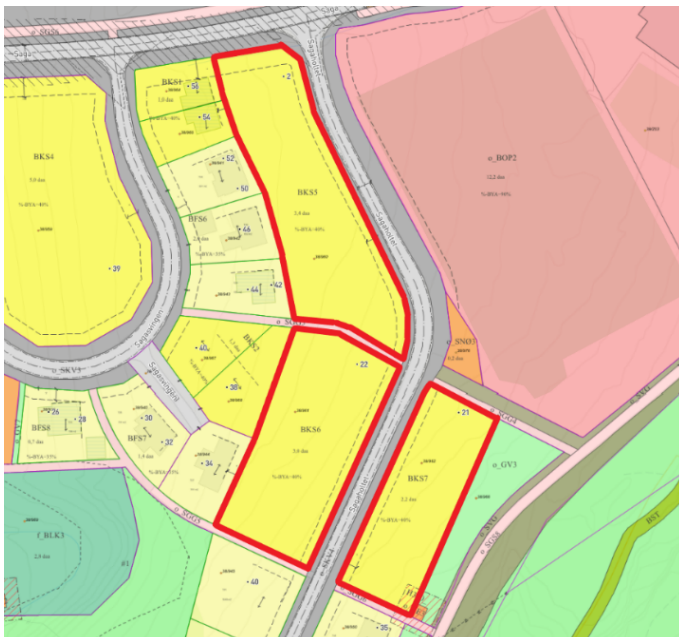
Selv om boligbyggeprogrammet nå har blitt digitalt, vil et fysisk dokumentet fortsatt være tilgjengelig. Dokumentet er oppdatert og lagt til som vedlegg i saken. Dokumentet inneholder den samme informasjonen som finnes i den digitale løsningen.

Det skal i forbindelse med rulleringen av boligbyggeprogrammet innhentes status på boligfelt med vedtatte eller igangsatte reguleringsplaner. Dette arbeidet er påbegynt. Boligfelt som er vedtatt bør i all hovedsak prioriteres før det igangsettes regulering av nye områder. Det er derfor viktig at grunneiere/utbyggere gir en statusoppdatering om deres prosjekter, slik at prioriteringen i boligbyggeprogrammet stemmer med det som faktisk skjer i kommunen.

Kommunale eneboligtomter

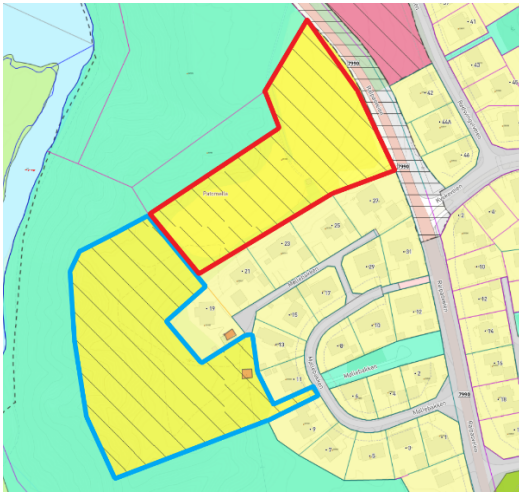
Planutvalget stilte et spørsmål i møte 30.06.22 angående tilgang til kommunale eneboligtomter (Se vedlegg 2). Det er et politisk mål å dekke etterspørselen etter kommunale eneboligtomter til enhver tid. Formannskapet ønsket derfor at administrasjonen, i forbindelse med rulleringen av boligbyggeprogrammet, skulle se på muligheten til å få en fortgang i opparbeidelsen av nye kommunale eneboligtomter. Administrasjonen har tatt dette med videre som en føring i forbindelse med omprioritering av utbyggingsrekkefølge.

Planadministrasjonen vil i forbindelse med høringen av boligbyggeprogrammet legge ved et endringsforslag for detaljreguleringen for Skogheim boligområde (20120009). I endringsforslaget vil planadministrasjonen foreslå at felt BKS5, BKS6 og BKS7 i detaljreguleringen endres fra konsentrert småhusbebyggelse til omtrent 12-13 eneboligtomter. Endelig antall eneboligtomter vil tydeliggjøres i et plankart som legges ved endringsforslaget.



Planadministrasjonen vil i forbindelse med rulleringen av boligbyggeprogrammet se om det er mulig å fremskyve ett eller to boligfelt, hvor kommunen er grunneier og hvor det er åpnet opp for eneboliger. Planadministrasjonen har i den forbindelse sett på fire boligfelt i Raipas grunnkrets hvor dette kan være aktuelt; Patomella, Raipasveien/Bregneveien, Blåtoppveien nord og Skogsnelveveien sør. Under er en kort beskrivelse og vurdering av feltene.

1. AB B401 – Patomella: Det er åpnet opp for 25 boenheter i perioden 2032-2040, hvor 15 av dem er eneboliger og 10 er konsentrert småhusbebyggelse. Alta kommune eier den vestlige delen av området (blå), og det er private grunneiere på den nordlige delen (rød).



Vurdering:

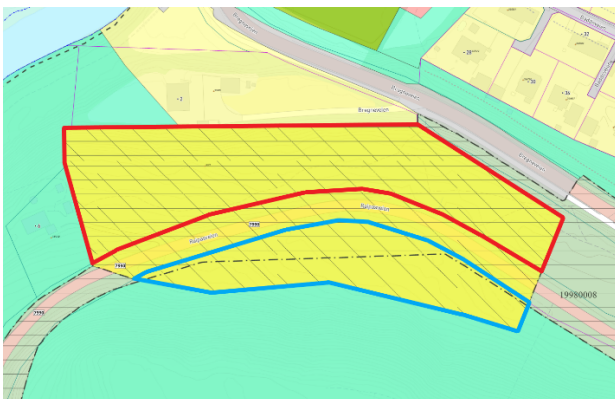
Feltet har tidligere vært brukt som søppelfylling, derfor må det gjennomføres grunnundersøkelser hvor forurenset grunn kartlegges og risikoen vurderes. Det kan potensielt være nødvendig å gjennomføre tiltak for å fjerne eller begrense eventuell forurensning.

Feltet ligger nær en skråning og en bekk, og ifølge NVE sitt kvikkleirekart er mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire svært stor. Områdestabiliteten må derfor dokumenteres, og grunnundersøkelser må mest sannsynlig gjennomføres.

Ved en regulering av boligfeltet må hele feltet tas med, både kommunal og privat del.

Planadministrasjonen anbefaler at kommunen ikke tar i bruk dette området før det er absolutt nødvendig. Planadministrasjonen anbefaler derfor at boligområdet opprettholdes i perioden 2032-2040.

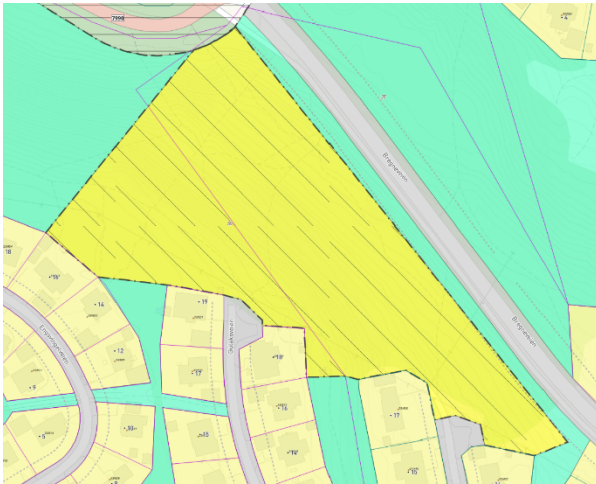
2. AB B402 – Raipasveien/Bregneveien: Det er åpnet opp for 28 boenheter i perioden 2032-2040, hvor 18 av dem er eneboliger og 10 er konsentrert småhusbebyggelse. Alta kommune eier arealet sør for Raipasveien (blå) og FeFo eier på nordsiden (rød). Troms og Finnmark fylkeskommune er eier veien.



Vurdering:

Dette feltet krever en ganske stor omlegging av hovedveinettet for å kunne bygges ut hensiktsmessig. Som figuren over viser går veien i dag rett gjennom feltet. En realisering av dette feltet vil derfor kreve store investeringer. I tillegg vil det være en omfattende prosess som ikke vil ende i en rask opparbeidelse. Planadministrasjonen anbefaler at boligområdet opprettholdes i perioden 2032-2040.

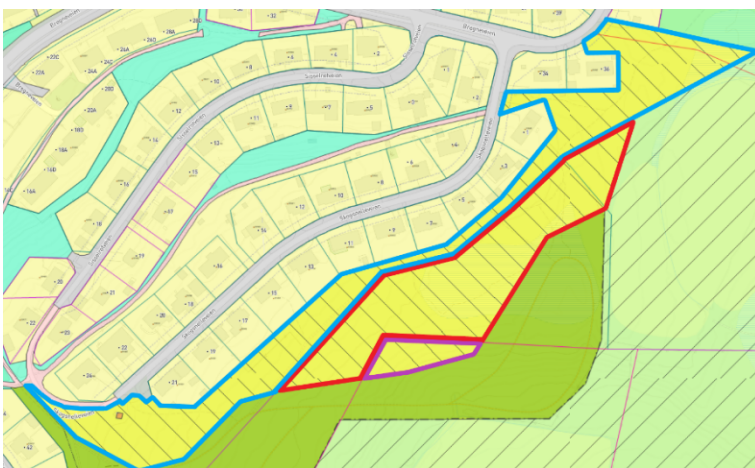
3. AB B403 – Blåtoppveien nord: Det er åpnet opp for 10 eneboligtomter i perioden 2032-2040. Alta kommune er grunneier.

**Vurdering:**

Alta kommune eier hele feltet, hvilket betyr at kommunen kan komme raskt i gang med en reguleringsplan. Feltet ligger i tilknytning til et eksisterende boligfelt, noe som er positivt. Det går en vannledning i Bregneveien, men ikke avløpsledning. Det må derfor planlegges for en ny avløpsløsning til området. Ifølge NVE sitt kvikkleirekart er mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire svært stor. Områdestabiliteten må derfor dokumenteres, og grunnundersøkelser må mest sannsynlig gjennomføres.

Selv om det er knyttet store kostnader til dette feltet, velger planadministrasjonen å anbefale at dette boligområdet flyttes til perioden 2027-2031. Planprosessen kan tidligst igangsettes i 2024.

4. AB B404 – Skogsnelleveien sør: Det er åpnet opp for 20 boenheter i perioden 2032-2040, hvor 10 av dem er eneboliger og 10 er konsentrert småhusbebyggelse. Alta kommune eier området som er markert i blått i figuren under. FeFo eier det som er markert i rødt og det er private grunneiere som eier den delen som er markert med lilla.



Vurdering: En fordel med dette feltet er at det ligger i tilknytning til et allerede eksisterende boligfelt, og det har VA i nærheten. Det er også en fordel at kommunen og FeFo eier størsteparten av feltet. Planadministrasjonen anbefaler at boligområdet flyttes til perioden 2027-2031. Planprosessen kan tidligst igangsettes i 2024.

Planadministrasjonen anbefaler med dette at Blåtoppveien nord og Skogsnelleveien sør fremheves i høringsbrevet, slik at parter og offentlige myndigheter kan komme med innspill til forslaget om å fremskyve disse til 2027-2031. Det må avklares om feltene har tilstrekkelig tilgang til kommunale tjenester, og om det er kapasitet på teknisk, sosial og grønn infrastruktur i området. I høringsbrevet vil planadministrasjonen be parter og offentlige myndigheter sende innspill om det er mulig å fremskyve disse boligområdene.

System for kartlegging av fortettingstomter/tomtereserver på offentlig og private eiendommer

Administrasjonen har laget et system som analyserer og finner tomtereserven i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Administrasjonen har vurdert at dette ikke hører hjemme i selve boligbyggeprogrammet, men at det kan brukes av administrasjonen som et verktøy for å finne tomter som kan lyses ut ved behov.

Vurdering

Administrasjonen vurderer det som svært viktig at boligbyggeprogrammet med endringer sendes på høring før ferien. Administrasjonen anbefaler derfor at planutvalget sender boligbyggeprogrammet med forslag til endringer på høring til parter og offentlige myndigheter.

Alta 19.06.23

Silje Ingebrigtsen

kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik

avdelingsleder plan

Therese Nilsen

arealplanlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift