



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/6102-24

Saksbehandler: Therese Nilsen

### Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

## Rullering av boligbyggeprogrammet - Vedtak

### Administrasjonens innstilling

Planutvalget vedtar boligbyggeprogrammet med følgende endringer:

- Bossekop sentrum: Oppdatert iht. vedtatt områdeplan.
- Tollevika vest: Boligfeltet er flyttet fra perioden 2032-2040 til perioden 2027-2031. Det er lagt inn krav om arkeologisk befaring ved detaljregulering.
- Skogmo del 1: Antall boenheter er justert fra 100 til 81. Boenhetene som er tatt ut fra del 1 er lagt inn i Skogmo del 2.
- Skogmo del 2: Det ble lagt inn 19 boenheter i 2024-2026 og 50 boenheter ble flyttet fra 2032-2040 til 2027-2031.
- Prestegårdsjordet er flyttet fra perioden 2024-2026 til perioden 2027-2031.
- Blåtoppveien nord: Boligfeltet er flyttet fra perioden 2032-2040 til perioden 2027-2031. Det er lagt inn et rekkefølgekrav om at avløpsledning må vurderes nærmere, og et rekkefølgekrav om at ombygging og utbygging av Kaiskuru nærmiljøsentre skal være ferdig før brukstillatelse for boliger kan gis. Det er også lagt inn et krav om trafikkanalyse før igangsetting av detaljregulering. Trafikkanalysen skal gjennomføres før igangsetting av detaljregulering, og den skal spesielt fokusere på krysset Kjosveien/E6.
- Skogsnelleveien sør: Boligfeltet er flyttet fra perioden 2032-2040 til perioden 2027-2031. Det er lagt inn et rekkefølgekrav om at ombygging og utbygging av Kaiskuru nærmiljøsentre skal være ferdig før brukstillatelse for boliger kan gis. Det er lagt inn krav om trafikkanalyse før igangsetting av detaljregulering. Trafikkanalysen skal gjennomføres før igangsetting av detaljregulering, og den skal spesielt fokusere på krysset Kjosveien/E6.
- Skogheim boligfelt: Dersom planendringen vedtas legges antall boenheter inn i boligbyggeprogrammet 2024-2026.

### Saksutredning

Vedlegg

1	Boligbyggeprogram_08.09.23
2	Innspill_kommentert
3	Innspill_samlet

## Bakgrunn for saken

Boligbyggeprogrammet er kommunens verktøy for å styre utbyggingsrekkefølge og omfang av boligbygging, og samordne dette med kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur. En årlig rullering gir større forutsigbarhet for både kommunen og utbyggere/grunneiere, ved at det sikres at utbyggingen skjer der det er tilstrekkelige kommunale tjenester, og der det er kapasitet på både teknisk, sosial og grønn infrastruktur. For å opprettholde boligbyggeprogrammet som et funksjonelt styringsverktøy, er det viktig at det rulleres årlig.

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 har nå vært på høring til parter og offentlig myndigheter. Nå skal boligbyggeprogrammet med endringer vedtas.

## Høring

Planutvalget vedtok i møte den 26.06.23 at boligbyggeprogrammet med endringer skulle sendes på høring til parter og offentlige myndigheter. Boligbyggeprogrammet ble sendt på høring til utbyggere, grunneiere og myndigheter 05.07.23. I høringsperioden har kommunen mottatt 9 uttalelser (Vedlegg 3). Innspillene er referert og kommentert i vedlegg 2.

En kortere oppsummering av innspillene og planadministrasjonens svar:

Fra	Innspill	Kommentar fra planadministrasjonen
Statens vegvesen	Krav om trafikkanalyse før detaljregulering av Blåtoppveien nord og Skogsnelleveien sør. Analysen må ta høyde for om det er forsvarlig med hensyn til trafikkavviklingen mot Alta E6 ved Alta bru å bygge ut feltene.	Samlet trafikkanalyse for Blåtoppveien nord og Skogsnelleveien sør er lagt inn som et rekkefølgekrav. Trafikkanalysen skal inkludere krysset Kjosveien/E6.
Troms og Finnmark fylkeskommune	Peker ut noen boligfelt som kan være problematisk for verdensarven i Hjemmeluft og Amtmannsnes og for storsteinen, herunder AB_B010 Øverbygdeveien, AB_B002 Skansen, Bossekop Brygge/Havspeil, og fortettingsområder i nærheten. Peker også ut AB_B107 Tolleivika vest og fortettingsområder i nærheten av Komsa som utfordrende for Komsa fredningsområdet.	Det er lagt inn krav om arkeologisk befaring før detaljregulering i boligfelt hvor regulering ikke er igangsatt. Det kan ikke legges inn krav til reguleringsplaner som er vedtatt, og krav til reguleringsplaner som er igangsatt må tas i den påbegynte planprosessen.
Schjelderup Eriksen og Nygård	Foreslår at deres eiendom, Karl Johansens vei 23, skal inkluderes i bestemmelsesområde #2.	Dette kan ikke gjøres gjennom boligbyggeprogrammet. Dette er en endring av kpa. Blir tilskrevet i eget brev.
Nordlysbyen eiendom	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bossekop sentrum: Omformulere anbefalingen til Bossekop sentrum. Spiller inn 50 boenheter i 2024-2026.</li> <li>Fortetting/Nordre Ringvei 20: Foreslår å øke antall boenheter i fortettingsområder i Midtbakken grunnkrets til minimum 50 boenheter for hver periode, eller alternativt at de større potensielle fortettingsprosjekter konkretiseres i boligbyggeprogrammet.</li> <li>Alta sentrum områdeplan: Ønsker å få tatt med boligpotensialet ved regulering av B2 og B12 i boligbyggeprogrammet.</li> <li>Skogmo del 1+2: Foreslår å øke det totale antallet for Skogmo del 1 og 2 til 251 boenheter, herunder at Skogmo del 1 reduseres til 81 boenheter og de resterende boenhetene fordeles til Skogmo del 2 over de fire periodene.</li> <li>Camp Alta: Øke boligpotensialet i det gjenstående næringsarealet med 10 boenheter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anbefalingen for Bossekop sentrum er oppdatert i henhold til vedtatt plan.</li> <li>Skogmo boligfelt del 1 og 2 er oppdatert, delvis i henhold til innspill.</li> </ul> <p>Generelt: endring av anslått antall boenheter er en endring av kommuneplanens arealdel, og kan ikke tas i rullering av boligbyggeprogrammet.</p>
Alta sentrumsutvikling	Videreføre Prestegårdsbakken. Trinnvis utbygging av boliger på nordre del av Prestegårdsjorda.	Prestegårdsbakken holdes uendret. Utbyggingstakten på Prestegårdsjordet må avklares

		gjennom områdereguleringen som er stilt krav om i kpa.
Alta kommune v/Kommunalteknikk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blåtoppveien nord: Avløpsledning må ses nærmere på. Det er mulighet å forlenge adkomstvei fra Blåtoppveien. Vil kunne gi økt belastning på krysset Kjosveien/E6.</li> <li>• Skogsnelleveien sør: Vil gi økt belastning på krysset Kjosveien/E6. I forhold til Blåtoppveien vil nok dette feltet gi størst økning. Det bør jobbes mot tiltak for dette krysset.</li> <li>• Raipasveien/Bregneveien: Dette feltet må bygges med veien som premiss og ikke omlegging. Det er ikke relevant å tro at fylkesveien blir lagt om i dette området. Dersom dette gjøres vil man kunne framskynde dette feltet også.</li> <li>• Av hensyn til trafikale forhold i og fra Kaiskuru vil vi anbefale at Blåtoppveien bygges ut først her. Vi får håpe at krysset Kjosveien/E6 er utbedret før alle feltene i Kaiskuru er bygd ut.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blåtoppveien nord: Lagt inn krav om at avløpsledningen må ses nærmere på.</li> <li>• Krysset Kjosveien/E6 skal inkluderes i en felles trafikkanalyse for Blåtoppveien nord og Skogsnelleveien sør.</li> <li>• Raipas/Bregneveien: Innspillet er tatt til orientering. Prioriteringen av feltet holdes uendret.</li> <li>• Innspillet er tatt til orientering.</li> </ul>
Kommuneoverlegen i Alta kommune	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kryssløsningen Kjosveien/E6 må ses på.</li> <li>• Ferdigstilling av Saga skole og Kaiskuru nærmiljøsentre vil være en viktig premiss for at nye felt i området kan bygges ut.</li> <li>• Blåtoppveien nord: God utredning på støy og støv.</li> <li>• Skogsnelleveien sør: Ta hensyn til lysløypa ved planlegging av feltet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krysset Kjosveien/E6 skal inkluderes i en felles trafikkanalyse for Blåtoppveien nord og Skogsnelleveien sør.</li> <li>• Etter framdriftsplanen skal Kaiskuru nærmiljøsentre være ferdig våren 2025 og Saga skole våren 2026. Dette blir før boligbyggingen begynner.</li> <li>• Utredning av støy og støv er en naturlig del av en planprosess.</li> <li>• Naturlig at lysløypa blir et team i planprosessen.</li> </ul>
Henning Larsen	Fremme forslag om at feltet AB_B107 Tolleвика vest gis framskyndet prioritet 3 i boligbyggeprogrammet, slik at området kan bygges ut fra 2027. Foreslår også at reguleringsprosesser burde tillates igangsatt inntil 5 år før angitte periodeintervall, og ikke 3 år som i dag.	Tolleвика vest er framskjøvet til tredje periode.  Det er satt 3 år for å unngå at reguleringsplaner er ferdig lenge før feltet kan bygges ut. Erfaring viser at en ordinær planprosess sjeldent tar mer enn 2 år.
Statsforvalteren i Troms og Finnmark	Savner kommunens vurdering av grønn infrastruktur i boligbyggeprogrammet. Se leke- og oppholdstilbud i byens uterom mer helhetlig. En fordel om det legges inn en rad om planområdets kvalitet, for eksempel om lekeplasser, nærmiljøpark, bademuligheter, turveier og stier.	Grønn infrastruktur er et viktig tema før oppstart av planarbeid, men det er for omfattende å legge inn i denne omgang.  Planadministrasjonen vil vurdere om dette er noe som kan ses på i forbindelse med neste rullering av boligbyggeprogrammet.

### Endringer i boligbyggeprogrammet

Under er det kort forklart hvilke endringer som er gjort etter innspill fra høringsrunden.

#### Bossekop sentrum

Bossekop sentrum ble vedtatt 21. februar 2023, og teksten for Bossekop sentrum er nå oppdatert i boligbyggeprogrammet iht. den vedtatte områdeplan. Det anbefales nå at detaljreguleringer kan igangsettes, men samlet kan ikke detaljreguleringer i Bossekop sentrum overstige 200 nye boenheter. Begrensningen på 200 nye boenheter er et rekkefølgekrav i områdeplan for Bossekop sentrum.

Rekkefølgekravet sier som følger at: «Når det er etablert 6000 m<sup>2</sup>-BRA næring eller 200 boenheter innenfor områdereguleringen av Bossekop, skal rundkjøringen på E6 og en planfri kryssing av E6 ved

Bossekop skole etableres før det tillates ytterligere utbygging innenfor avgrensningen av Bossekop områderegulering».

Rekkefølgekravet ble lagt inn i områdeplan etter en innsigelse fra Statens vegvesen, som ba om at rekkefølgekrav for rundkjøring og planfri kryssing av E6 skulle tas inn i planen. Bossekop sentrum inngår også i rekkefølgekravet i kommuneplanens arealdel om 400 nye boenhetene vest for Alta sentrum, hvilket betyr at 200 av disse boenhetene er lagt i Bossekop sentrum.

#### Tollevika vest

Etter innspill fra Henning Larsen er Tollevika vest flyttet fra perioden 2032-2040 til perioden 2027-2031. Planadministrasjonen vurderer det som fornuftig å framskyve Tollevika vest. Boligfeltet ble lagt inn i siste periode på grunn av mange private grunneiere som ikke viste interesse til å bygge ut området. Situasjonen har nå endret seg da det er en grunneier som ønsker å regulere hele boligfeltet. En regulering av boligfeltet vil bidra til å avklare en del i området.

I og med at Alta kommune trenger flere boliger anser planadministrasjonen det som positivt at det utarbeides en reguleringsplan for Tollevika vest. Boligfeltet ligger også ikke innenfor rekkefølgekravet i Alta vest, som sier at rundkjøring på E6 i Bossekop og planfri kryssing ved Bossekop skole må være etablert før det tillates utbygging ut over 400 boenheter vest for Alta sentrum. Det er heller ingen lekeplasser i området, og dette er noe en reguleringsplan må tilrettelegge for.

Etter innspill fra Troms og Finnmark fylkeskommune er det lagt inn krav om arkeologisk befaringsplan ved detaljregulering. Dette på grunn av nærheten til fredningsområdet i Komsa.

#### Skogmo del 1 og 2

Boligbyggeprogrammet åpner opp for 150 boenheter for Skogmo boligfelt del 1 og 2. Nordlysbyen eiendom sendte inn innspill om å øke dette antallet til 251 boenheter. Det er kommuneplanens arealdel som fastsetter antall boenheter for alle boligfeltene i boligbyggeprogrammet, og derfor kan ikke planadministrasjonen øke antallet for Skogmo boligfelt del 1 og 2 i forbindelse med rulleringen av boligbyggeprogrammet. Antall i kommuneplanens arealdel er veiledende for en fremtidig detaljregulering, endelig antall kan bli høyere. Alternativt må økning vurderes i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av dette ble ikke antallet økt men det ble justert mellom Skogmo boligfelt del 1 og 2.

Etter innspill fra Nordlysbyen eiendom ble antall boenheter for Skogmo del 1 justert fra 100 til 81. Boenhetene som er tatt ut fra Skogmo del 1 er lagt inn i Skogmo del 2. De 19 boenhetene som ble tatt ut av Skogmo del 1 ble lagt inn i 2024-2026 for Skogmo del 2. Etter innspill fra Nordlysbyen eiendom ble de 50 boenhetene som lå i Skogmo boligfelt del 2 flyttet fra 2032-2040 til 2027-2031. Nordlysbyen eiendom ser for seg oppstart av planarbeid for Skogmo boligfelt del 2 i 2024.

#### Prestegårdsjordet

Prestegårdsjordet er flyttet fra perioden 2024-2026 til perioden 2027-2031. Planadministrasjonen vurderer at det ikke er realistisk at utbyggingen av feltet skjer i 2024-2026. For det første er området avhengig av en realisering av avlastningsveien, og for det andre ligger feltet innenfor rekkefølgekravet satt i kommuneplanens arealdel for Alta vest.

Rekkefølgekravet sier som følger: «Rundkjøring på E6 i Bossekop og planfri kryssing ved Bossekop skole skal etableres før det tillates utbygging ut over 400 boenheter vest for Alta sentrum, eller 25 000 m<sup>2</sup> næringsarealer som ikke var omfattet av vedtatt reguleringsplan 01.01.2021».

#### Blåtoppveien nord og Skogsnelleveien sør

Boligfeltene er flyttet fra perioden 2032-2040 til perioden 2027-2031. I og med at Alta kommune trenger flere boliger vurderer planadministrasjonen denne framsyvingen som fornuftig. Det har ikke kommet inn merknader som tilsier at framsyvingen av disse boligfeltene er konfliktfylt.

Etter innspill fra Statens vegvesen er det lagt inn krav om en felles trafikkanalyse for Blåtoppveien nord og Skogsnelleveien sør. Trafikkanalysen skal være gjennomført før igangsettingen av detaljreguleringene. Etter innspill fra flere om dårlig kapasitet på krysset Kjosveien/E6 ble det lagt inn krav om at

trafikkanalysen spesielt skal fokusere på dette krysset. Det er svært viktig å få avklart om krysset kan håndtere en økning i trafikken fra begge boligfeltene.

Etter innspill fra kommuneoverlegen er det lagt inn et rekkefølgekrav om at ombygging og utbygging av Kaiskuru nærmiljøsentre skal være ferdig før brukstillatelse for boliger kan gis. Etter framdriftsplan for skolesaken skal ombygging og utbygging av Kaiskuru nærmiljøsentre være ferdig våren 2025, og Saga skole skal være ferdig våren 2026. Nå som boligfeltene framskyves til tredje periode, betyr det at planprosessen tidligst kan igangsette i 2024. Dette betyr at skolene skal være ferdig til boligbyggingen i Blåtoppveien nord og Skogsnelleveien sør begynner. Planadministrasjonen valgte likevel å legge inn kravet.

Blåtoppveien nord: Etter innspill fra kommunalteknikk ble det lagt inn et rekkefølgekrav om at avløpsledning må vurderes nærmere.

### **Skogheim boligområde**

Formannskapet i Alta kommune stilte i møte 30.06.22, et spørsmål om tilgangen til kommunale eneboligtomter. 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 fortløpende opparbeidelse av nye kommunale eneboligtomter. På bakgrunn av dette foreslo planadministrasjonen at felt BKS5, BKS6 og BKS7 i detaljreguleringen for Skogheim boligområde (planID 20120009) endres fra konsentrert småhusbebyggelse til 13 eneboligtomter.

Når boligbyggeprogrammet ble sendt på høring, ble det lagt inn et avsnitt om endringsforslaget i høringsbrevet. Det har kommet inn 4 foreløpige høringsuttalelser til endringsforslaget.

Foreløpige uttalelser som kom inn under høringsperioden:

- Statens vegvesen: Vi har på nåværende tidspunkt ingen merknader til den planlagte endringen.
- Alta kommune v/Kommunalteknikk: Omgjøring til eneboliger betinger noe arbeid med tilrettelegging av stikkledninger. Dette må sees nærmere på i detaljreguleringsfasen.
- Kommuneoverlegen i Alta kommune: Ingen kommentarer til endring av småhusbebyggelse til eneboligtomter.
- Statsforvalteren i Troms og Finnmark: Vi har ikke tatt stilling til endring av reguleringsplan for Skogheim boligområde da vi forstår det slik at denne saken vil komme inn som egen høring.

Det er opprettet en egen sak for endringsforslaget av Skogheim boligområde. Saken ble sendt på høring til parter og myndigheter 01.09.23, med høringsfrist 29.09.23. Planadministrasjonen forutsetter at endringen blir vedtatt, og da vil det antageligvis være mulig å bygge der om noen få år.

Dersom planendringen blir vedtatt legger planadministrasjonen inn 13 eneboligtomter i 2024-2026 for Skogheim boligområde.

### **Vurdering**

Administrasjonen vurderer det som svært viktig at boligbyggeprogrammet med endringer vedtas. Boligbyggeprogrammet er et viktig styringsverktøy for utviklingen i Alta, og avgjørende med tanke på igangsetting av nyere reguleringer de neste årene. Nå som boligbyggeprogrammet er oppdatert og digitalisert gir den et klarere grunnlag og tydeliggjør boligbyggingen i den neste perioden.

Administrasjonen anbefaler at planutvalget vedtar boligbyggeprogrammet med endringene.

Alta 11.09.23

Silje Ingebrigtsen  
kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik  
avdelingsleder plan

Therese Nilsen  
arealplanlegger

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift*