



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/5774-23

Saksbehandler: Lise Amundsen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	20.09.2023	Planutvalget
	27.09.2023	Kommunestyret

Sluttbehandling - Detaljregulering for parkeringsplass ved Alta omsorgssenter

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan (detaljregulering) for parkeringsplass ved Alta omsorgssenter, bestående av plankart datert 04.05.2023 med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.

Saksutredning

Vedlegg

- 1 20220008 Plankart
- 2 20220008_Planbestemmelser
- 3 20220008_Planbeskrivelse med vedlegg

Andre saksdokumenter finnes i arkiv på sak 2022/5774.

Bakgrunn for saken

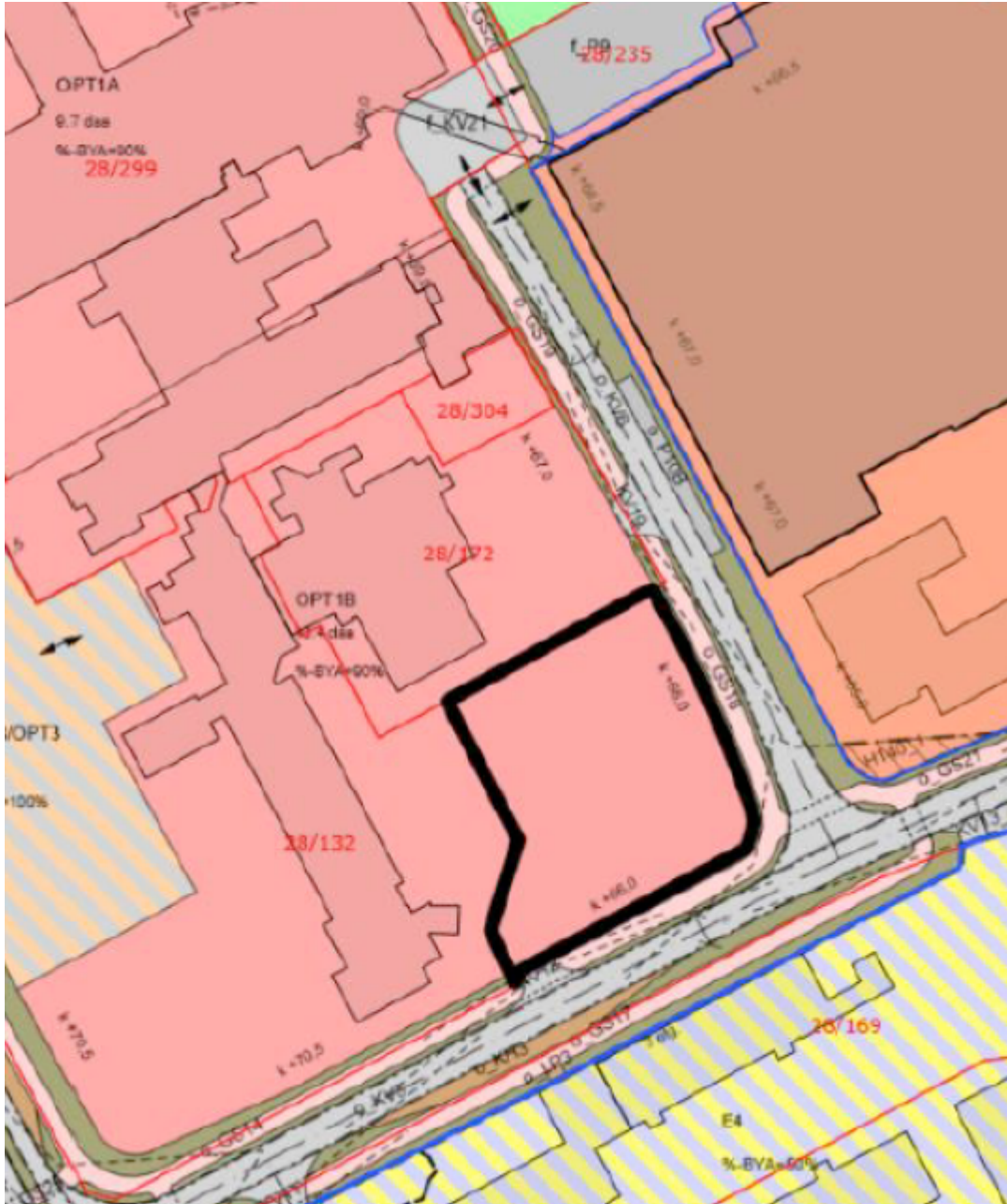
Alta kommune v/Bygg- og eiendomsutvikling har satt i gang planarbeid med sikte på å omdisponere eksisterende parkeringsplass ved Helsepartner Rehabilitering (tidligere Opptreningscenteret) fra tjenesteyting til offentlig parkeringsplass, samt utvide denne mot nord. Planlagt tilleggsareal forventes å bidra med 28 nye parkeringsplasser. Eksisterende og ny p-plass antas på denne bakgrunn å kunne tilby til sammen 50 ordinære p-plasser og 4 HC-plasser.

Pr. i dag leies parkeringsplasser ut til Helsepartner Rehabilitering etter egen avtale. Utleie av parkering skal skje fra arealer regulert til parkering, og det er derfor nødvendig å omdisponere eksisterende p-plass til dette formålet for å kunne imøtekomme kommunens forpliktelser til Helsepartner Rehabilitering. Når det gjelder foreslått utvidelse av p-plassen, har det sin bakgrunn i at dagens parkeringsareal vurderes underdimensjonert i forhold til behovet i forbindelse med de mange arbeidsplassene i nærområdet. Det har også vært etterspørsel fra brukere om å utvide parkeringskapasiteten her. Omsøkte tilleggsareal er allerede opparbeidet og benyttet til riggområde i forbindelse med bygging av det nye omsorgssenteret, og innlemming i eksisterende parkeringsplass framstår derfor som en praktisk og hensiktsmessig løsning. Konsulent for planarbeidet er Henning Larsen AS.

Planutvalget vedtok i møte den 07.06.2023 at planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn. Planen fremmes nå til sluttbehandling.

Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for området er *Detaljregulering for D1/D2, Alta sentrum*, planid 2014002, vedtatt 07.02.2017. Planområdet berører areal regulert til offentlig eller privat tjenesteyting.



Figur 1: Gjeldende plankart

Planforslaget

Planforslaget består av følgende dokumenter, utarbeidet iht. SOSI-standard og Alta kommunes maler:

1. Plankart m/tegnforklaring.
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse m/følgende vedlegg:
 1. Planinitiativ
 2. Referat fra planoppstartsmøtet
 3. Innspill og merknader
 4. ROS-analyse
 5. Notat Overvann
 6. Situasjonsplan/konseptskisse

Dokumentene er utarbeidet iht. SOSI-standard.

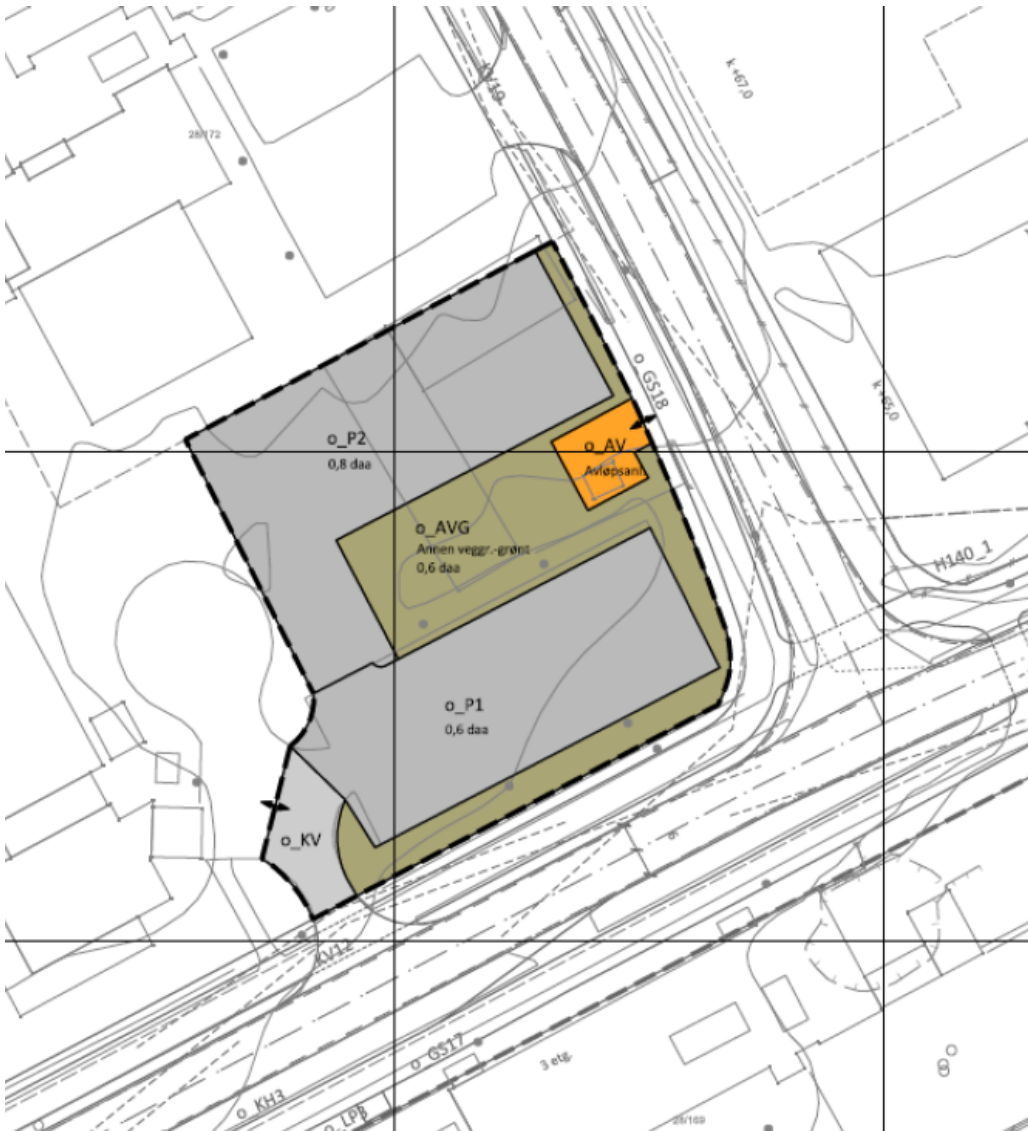
Planens intensjon

Planens intensjon er å tilrettelegge for flere offentlige parkeringsplasser i området. Dagens parkeringsplass har 29 biloppstillingsplasser, hvorav 1 HC. Den nye, utvidede plassen er planlagt for til sammen 54 p-plasser, hvorav 4 HC-plasser. Det er mange arbeidsplasser i nærområdet, og Alta kommune ved Bygg- og eiendomsutvikling erfarer at det er stor etterspørsel etter bedre parkeringsdekning, både fra ansatte og brukere. Tilleggsarealet har som nevnt vært i bruk til riggområde i forbindelse med bygging av Alta omsorgssenter, og dagens situasjon vurderes derfor å ligge godt til rette for utvidelse av parkeringskapasiteten i området på dette arealet.

Å legge til rette for parkeringsplass er imidlertid ikke et irreversibelt tiltak. Skulle det i framtiden oppstå nye utbyggingsbehov, og parkeringsdekningen ellers blir vurdert å være tilfredsstillende løst på andre arealer i sentrum, vil det være relativt kurant å omdisponere arealet til enten utbyggingsformål, park, aktivitetsarena eller lignende. For øyeblikket vurderer imidlertid forslagsstiller at plantiltaket representerer god og effektiv husholdning med offentlige arealressurser i området.

Forslag til ny arealdisponering i planområdet framkommer i planforslagets plankart, se figur 2. Arealene foreslås omdisponert fra offentlig/privat tjenesteyting til ulike underformål i hovedformålet Samferdsel og teknisk infrastruktur. Planforslaget omfatter 2240 m².

For øvrige detaljer vises det til vedlagte plandokumenter.



Figur 2: Plankart

Høring/offentlig ettersyn

Under offentlig ettersyn kom det inn 6 høringsuttalelser fra berørte parter og instanser. Det foreligger ingen særskilte merknader og ingen formelle innsigelser.

En oppsummering av innkomne uttalelser med kommentar fra administrasjonen er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 3, pkt.3.2.

Følgende endringer er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Administrasjonen så behov for presisering i rekkefølgebestemmelser for å sikre intensjonen i bestemmelse 2.4 og 3.2.3, vedrørende beplanting.

Økonomiske konsekvenser

Alta kommunestyre har i sak 13/2022 bedt om at dette planarbeidet settes i gang gjennom følgende vedtak (utdrag fra møteprotokoll): «Kommunestyret bevilger kr. 1.700.000,- til regulering og opparbeiding av parkeringsplass på den tidligere «riggtomta» ved Alta omsorgssenter. Parkeringsplassen forbeholdes for ansatte ved Alta omsorgssenter og Klinikk Alta ved salg av årskort.»

Parallelt med planprosessen er det også utarbeidet en sak til politisk behandling om sammenslåing med eksisterende parkeringsplass og merkostnader som følge av dette. Det vises til saksnr. 2023/32631 i elements/arkiv. Saken ble behandlet i Kommunestyret den 20.06.2023, hvor det ble bevilget ytterligere 3.740.000,- til prosjektet.

Vurdering

By- og stedsutvikling

Tomta ligger sentralt til i krysset mellom Follums vei og Dr. Kvammes vei. Området er delvis opparbeidet til permanent parkeringsplass, og delvis tilrettelagt for midlertidig parkering. De midlertidig opparbeidede flatene er gruslagt, og framstår også som midlertidige i bybildet. Området er både sentrumsnært og litt utenfor selve bykjernen/kvartalsområdet, men samtidig nært større arbeidsplasser i sentrum som Alta helsecenter, Klinikk Alta, Alta omsorgssenter, Universitetet, Nyland Studentbarnehage m.m.

Det er mange arbeidsplasser i nærområdet, og både parkeringsetaten og forslagsstiller erfarer at det rapporteres om mangel på parkeringsplasser i området. Det jobbes på flere hold i sentrum med ulike parkeringsløsninger, herunder p-hus i kommunal regi. På sikt kan derfor parkeringsbehovet i området endre seg, men for øyeblikket vurderes en utvidelse av eksisterende parkeringsplass som formålstjenlig. Tilrettelegging for parkeringsplass vil ikke være et irreversibelt tiltak, da arealet relativt kurant lar seg omdisponere til annet formål dersom behovene skulle endre seg. At parkeringsplassen etableres i tilknytning til en eksisterende p-plass, og at den blir liggende både nært sentrum, men utenfor selve kvartalsområdet, ansees å være gunstig. Oppsummert vurderes tiltaket per nå derfor å bidra positivt til lokal by- og stedsutvikling.

Byggeskikk og estetikk

Deler av området er i dag opparbeidet som midlertidig anleggsområde, det framstår derfor som noe «rufsete» med gruslagte flater. Den eksisterende parkeringsplassen innenfor planområdet har en annen karakter, og er omkranset av gressbevokst kantareal med noe trebeplantning, samt noe mer etablert trevegetasjon inne på området. Planforslaget sikrer at man skal ta vare på så mye som mulig av eksisterende vegetasjon/trær, samt at det skal gjennomføres en fagmessig tilplanting som både bidrar til et godt estetisk uttrykk, og som bidrar til å hindre innsyn til nærliggende virksomheter, herunder Alta helsebad, Ungbo m.fl.

Det vurderes derfor at plantiltaket vil bidra til at området får en mer helhetlig utforming og vil framstå med høyere grad av estetisk kvalitet.

Miljøvennlig/alternativ energiforsyning

Det er i forbindelse med prosjektering av teknisk infrastruktur lagt til rette for at det kan etableres elbil-ladere på området.

Korttids- vs. langtidsparkering

Hvorvidt det skal være langtidsparkering eller korttidsparkering som tillates, er ikke fastsatt i reguleringsplanen. Administrasjonen vurderer at det bør være åpent for løpende vurdering og tilrettelegging iht. aktuelt behov. I utgangspunktet er bestillingen fra kommunestyret at det skal tilrettelegges for p-kort (langtidsparkering). Administrasjonen vurderer det som hensiktsmessig at forholdet mellom korttids- og langtidsparkering avgjøres utenom reguleringsplanen, slik at en evt. endring av parkeringstype ikke krever endring av reguleringsbestemmelser.

Risiko- og sårbarhet

Som et ledd i planprosessen er det utarbeidet forenklet ROS-analyse. Det er hovedsakelig forholdet til overvannshåndtering og hvordan denne ev. kan påvirke stabilitet i grunnen som har vært vurdert nærmere av spesialfagressurser (vann/miljø-rådgiver og geotekniker). Det vurderes at krav satt til påslipp av overvann til eksisterende nett, ev. fordrøynings tiltak, samt maks oppfyllingshøyde på p-plassen, bidrar til tilfredsstillende sikkerhet mot skred.

Verneverdier

Det er i forbindelse med planprosessen ikke framkommet ny informasjon om verneverdier i området, hverken i varslingsinnspill, anleggsarbeid i området, annen lokalkunnskap, offentlige databaser. Planforslaget vurderes derfor ikke å ha særlige virkninger mht. verneverdier.

Universell utforming

Krav i TEK 17 legges til grunn for dimensjonering, plassering og utforming av p-plassen og tilhørende anlegg. Plantiltaket legger opp til 4 plasser for personer med nedsatt funksjonsevne, nært inngangsparti. Det vurderes at hensyn knyttet til universell utforming er ivaretatt på tilfredsstillende måte.

Trafikkforhold

I planbestemmelsene stilles det rekkefølgekrav til opparbeidelse av regulerte kollektivløsninger langs Follums veg før det skal gis brukstillatelse til anleggene. Adkomst til pumpehuset opprettholdes, men den nye og utvidede parkeringsplassen får adkomst via eksisterende adkomstpunkt mot Follums vei. Det sikres også at etablert gangforbindelse mellom hovedinngangene på Helsepartner Rehabilitering (tidl. Opptreningscenteret) blir videreført, og da som universelt utformet snarveg. Det nye anlegget forutsettes opparbeidet i tråd med kommunens vei- og veilysnorm, og ansees med dette å oppfylle relevante krav til trafikksikkerhet. Sikt i kryss er ivaretatt i gjeldende detaljregulering, og vil ikke påvirkes av det nye tiltaket.

Landskap og natur

De landskapsmessige kvalitetene innenfor planområdet er vurdert å bare gjelde vegetasjon. Med tanke på at området i all hovedsak består av asfaltert parkeringsplass og et gruslagt, midlertidig anleggsområde, er disse kvalitetene vurdert som små. I nordvestre del av området er det et lite innslag av trevegetasjon. Ut over dette er området opparbeidet. I Artsdatabank og Naturbase kart er det ikke registreringer av verken fauna eller flora i planområdet.

Planforslaget legger opp til å ivareta så mye som mulig av eksisterende vegetasjon, sikret gjennom bestemmelsene. Eksisterende snarveg/tråkk mellom Helsepartner Rehabilitering og Alta helsebad forutsettes ivaretatt ifm. etableringen, jf. rekkefølgebestemmelsene. Området er i gjeldende detaljregulering fra 2017 forutsatt omdisponert til utbyggingsformål. Det har etter 2017 ikke framkommet nye opplysninger om naturverdier i området. Kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8 vurderes tilfredsstillende ivaretatt gjennom relevante kilder, herunder Naturbase og Artskart. Det er ikke identifisert/registrert prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller trua eller nær trua naturtyper i planområdet. Det er ikke kjent at det kan være arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte kilder. § 8 vurderes dermed være oppfylt. Da naturmangfoldet i liten grad berøres av planforslaget, anses det ikke behov for å foreta nærmere vurderinger etter de andre miljøprinsippene i §§ 9-12.

Administrasjonens anbefaling

Etter en helhetlig planfaglig vurdering anbefaler administrasjonen vedtak av detaljregulering for parkeringsplass ved Alta omsorgssenter.

Alta 08.09.2023

Oddvar Konst
Kommunedirektør

Silje Ingebrigtsen
kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift