



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/5892-14

Saksbehandler: Nadine Eklöf

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

Offentlig ettersyn - Detaljregulering for kvartal C3, Alta sentrum

Administrasjonens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges detaljregulering for kvartal C3, Alta sentrum, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, ut på offentlig ettersyn og sendes på høring med seks ukers merknadsfrist.
2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-15 legges rammesøknad for tiltaket ut til offentlig ettersyn.

Før planen legges ut til høring så må forslagsstiller gjøre endringer beskrevet i saksfremlegget under avsnittet endringer.

Administrasjonen gis delegert fullmakt til å legge ut planforslaget og rammesøknaden på offentlig ettersyn når endringene i plandokumentene er utført.

Saksutredning

Vedlegg

- 1 20220009 Plankart offentlig ettersyn
- 2 20220009 Bestemmelser offentlig ettersyn
- 3 20220009 Planbeskrivelse offentlig ettersyn
- 4 Rammesøknad Markveien 55

Bakgrunn

Henning Larsen har på vegne av Markveien 55 Eiendom AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for to nye bygg på kvartal C3 (Markveien 55 og 53) i Alta sentrum. Planforslaget ble varslet 07.12.22, med varsel om utvidelse av planforslaget 26.05.23, og fremmes nå til offentlig ettersyn. Tiltaket er en felles plan- og byggesak, rammesøknaden sendes derfor ut på offentlig ettersyn sammen med planforslaget.

Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for området *Områdeplan for Alta sentrum, revisjon*, vedtatt 26.04.11 (planid 20060011) og *Detaljregulering for Markveien 57-59*, vedtatt 02.03.16 (planid 20050034). Området er regulert til bolig og næring (boliger, kontor, forretning samt mindre næringsvirksomhet og kontor knyttet til forretning), med et samlet plankrav for de to eiendommen som inngår i kvartalet (gnr/bnr 28/200 og 28/188) og offentlig gangvei/gatetun TF8. Områdeplanen legger opp til 5 etasjer mot Aronnes og 4 etasjer mot Markveien.

Høring ved varsel om oppstart

I henhold til pbl. § 12-8 ble varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet sendt ut i desember 2022 og mai 2023, og berørte parter og myndigheter ble tilskrevet. I forbindelse med varslingen kom det inn 11

innspill/merknader. Oppsummering av disse med forslagsstillers kommentarer finnes i planbeskrivelsens vedlegg 2. Ønsket tiltak fremstår ikke som problematisk for kommunale eller statlige myndigheter.

Planforslaget

Formålet med planen er å legge til rette for to bygg som skal inneholde en kombinasjon av tjenesteyting, forretninger, kontor og bolig samt parkeringskjeller. Planforslaget legger også opp til nye uteoppholdsareal, både mellom bygningene, men også på kommunens areal utenfor eiendommene mot Aronnes. Planforslaget er ikke helt i tråd med plan når det gjelder etasjetall på bygningene (6 i stedet for 4-5), utnyttelsesgrad (70 % i stedet for 60 %) og det er gjort en justering av utformingen av kvartalet jamført med områdeplanens struktur.

Planens dokumenter

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: VAO-rammeplan
 - Vedlegg 5: Støyutredning
 - Vedlegg 6: Vindanalyse
 - Vedlegg 7: Grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger
 - Vedlegg 8: Miljøtekniske undersøkelser
 - Vedlegg 9: Sol- og skyggediagrammer
 - Vedlegg 10: Fasadetegninger for byggetrinn 1 - Markveien 55
 - Vedlegg 11: Miljø- og bærekraftstrategi

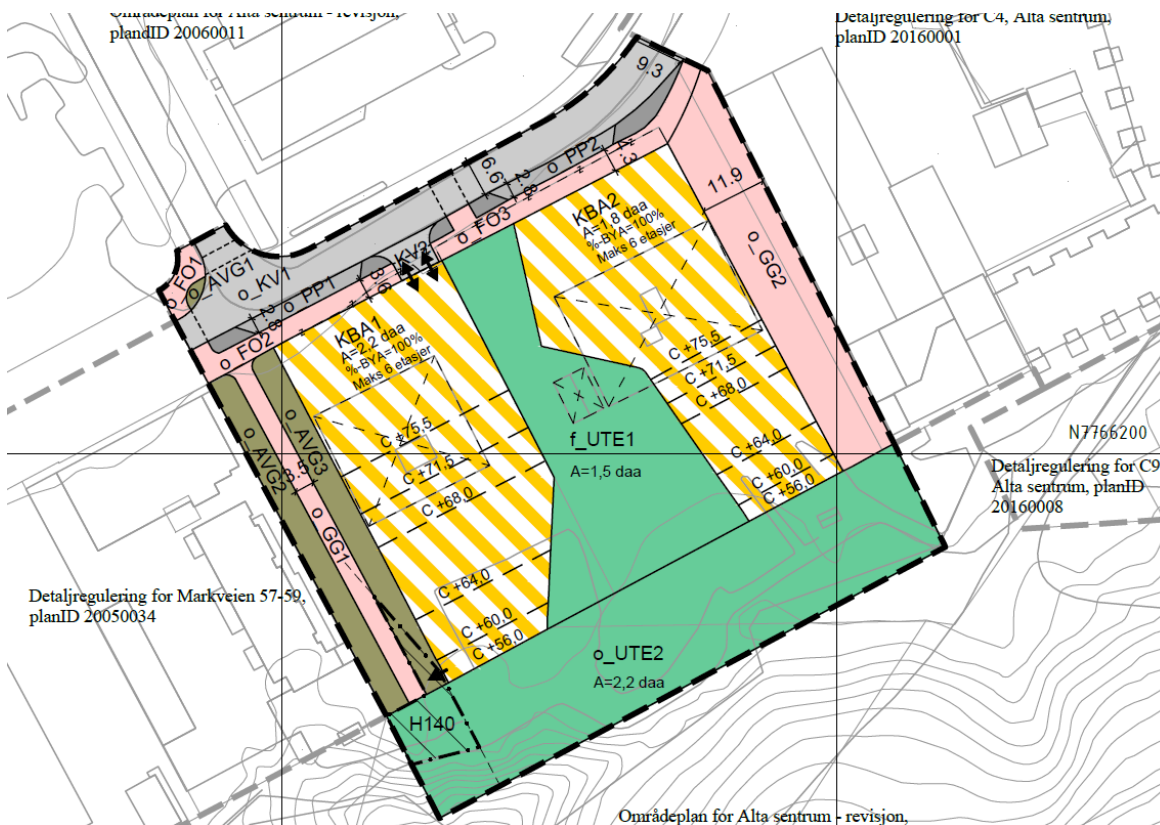


Fig 1. Forslag til plankart.

Planavgrensning

Planområdet utgjøres av felt C3, gatetun TF8, gangvei mot Markveien 57 og Markveien langs med lengden av disse tre arealene. I planområdet inngår også deler av område C8 i områdeplanen, som i dag er avsatt til boliger.

Bebyggelsen

Eksisterende bebyggelse på kvartalet, to bygninger brukt til verksted og kontor, skal saneres for å tilrettelegge for planforslaget. De to nye bygningene skal inneholde boliger, tjenesteyting, forretning og kontorer. Det er krav om at første etasjen skal ha publikumsrettet virksomhet og disse kan ikke inneholde boliger. Det første byggetrinnet blir bygningen i Markveien 55 og det er derfor den som inngår i felles plan- og byggesak.



Fig 2. Skisse av fasade mot Markveien.

- Høyde:** Begge bygningene blir høyest mot Markveien, for å siden trappes ned mot Aronnes og ravinlandskapet. Områdeplanen for Alta sentrum har satt 4-5 etasjer som maks antall og høyde på kvartalet. Det har vært en fortløpende dialog i saken mellom planadministrasjonen og tiltakshaver om temaet og man har blitt enig om at 6 etasjer mot Markveien kan være en løsning som fungerer. Men, da var kravet fra planadministrasjonen at man skulle tilpasse høyden til omkringliggende reguleringsplaner. I dette planforslaget har man gått utover dette og grensen her går 1,5 meter høyere enn avtalt. Planadministrasjonen vurderer imidlertid at planforslaget kan sendes på høring med foreslåtte høyder, da bygningenes avtrapping mot Aronnes delvis kompenserer for høyden mot Markveien og bidrar med nye og spennende bygninger til sentrum.

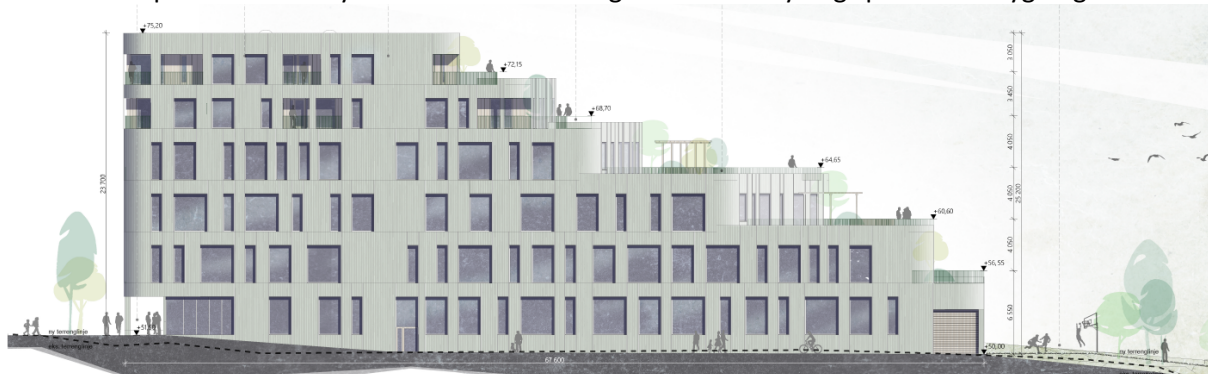


Fig 3. Skisse av fasade mot Markveien 57.

- **Parkering:** Parkering, både for bil og sykkel, skal hovedsakelig løses i kjeller og planforslaget legger opp til to kjelleretasjer. Det er i dette planforslaget lagt opp til et mye strengere krav om parkering enn det områdeplanen har som krav (med henvisning til kommuneplanens arealdel). 1 plass per boenhet følger områdeplanen for Alta sentrum, men resterende formål får 0,5 p-plasser per 100 m² i stedet for mellom 1-1,5 p-plasser per 100 m². Planadministrasjonen vurderer det som en ok løsning, men har vanskelig for å forstå hvorfor det er satt et slikt krav når man likevel klarer å få mange flere parkeringsplasser her enn eget satt krav. Parkeringskjelleren skal som sagt ha to etasjer og i første byggetrinn så vil det etableres 84 plasser der, mens kravet sier at man må etablere 52. Forslagsstiller bes om en utdypet forklaring med tanke på dette etter offentlig ettersyn. Krav til antall parkeringsplasser er et tema som kommer å tas opp i revisjonen av områdeplanen for Alta sentrum.
- **Krav til uteopphold:** Områdeplanen for Alta sentrum har krav om privat balkong på minst 3 m² og sol i tre timer mellom 9-18 på den samme. Dette er et krav som det her prosjektet ikke klarer å oppfylle på en del av leilighetene i bygningen. Planadministrasjonen har hatt møte med tiltakshaver og konsulenter (plan og arkitektur) og blitt enig om å fravike kravet på 5 leiligheter i etasje 4. Disse skal få fransk balkong i stedet for vanlig balkong. Det skal også tilrettelegges for en stor felles takhage samme etasje for å delvis kompensere for balkong og soltimer (leilighetene får 3 timers sol, men ikke mellom 9-18). Vi vurderer at franske balkonger kan være et nytt element på sentrum, og noe som kan fungere i riktig prosjekt, men man må da kompensere med andre goder. Men, når nå byggesak har gått igjennom rammesøknaden så ser vi at samme problem også oppstår i 5 og 6 etasjen. Rammesøknaden er da ikke i tråd med bestemmelsene og kan ikke legges ut til offentlig ettersyn. Planadministrasjonen vil at dette skal gås igjennom en gang til med forslagsstiller før planforslaget kan legges ut til høring for å finne en løsning.
- **Variasjon i leilighetstyper:** Planadministrasjonen registrerer også i bestemmelsene at det er gjort en justering i variasjonen av leiligheter. I stedet for å følge kommuneplanens bestemmelse 2.5.1 b), som vi har stilt krav om, så er kravet om 10 % 4-roms leiligheter fjernet. I stedet er det kun krav om minst to 4-roms per blokk og én av disse kan være med hybel. Konsekvensen med å ha en hybel er at den leiligheten blir en 3-roms i stedet. Planadministrasjonen vurderer dette som en dårlig løsning og vil minne tiltakshaver om oppstartsmøtet og vårt fokus på tilrettelegging for familier. Om det kun er én leilighet som har tre soverom og den sammen med den med hybel ligger i øverste etasjen, så kan det virke veldig uopnåelig for mange familier. Hvem bygger man for? Bygningen bør få en bedre oppdeling med tanke på små og større leiligheter. Bestemmelse om hybel i 4-roms leilighet skal fjernes før offentlig ettersyn og etter høring vil planadministrasjonen se en redegjørelse for hvordan man skal tilrettelegge for familier i prosjektet.

Uteoppholdsareal

Planforslaget legger opp til et felles uteoppholdsareal mellom de to bygningene, med plass til både lekeplass, basketbane og sosiale soner. I første omgang så blir ikke dette området opparbeidet, da den største delen inngår i Markveien 53 (som ligger på en annen eiendom). Det foreslås derfor å opparbeide arealet i sør, mot ravinekanten, som midlertidig uteareal for Markveien 55. Tiltakshaver har gjort avtaler med grunneiere i området (Alta kommune og Finnmark Skogselskap) med tillatelse for opparbeidelse. Planadministrasjonen vurderer dette som en meget god løsning. I dag er området et lagerområde, delvis asfaltert og uten grønt. En opparbeidelse av området med en tursti er til gode for både nye beboere i kvartalet og innbyggere ellers i byen. Når området mellom bygningene blir ferdigstilt, vil kommunen ta over drift og vedlikehold av det midlertidige området.



Fig 4. Utomhusplan for kvartal C3.

Trafikale løsninger

Adkomst til kvartalet med bil blir inn fra Markveien og ned i parkeringskjelleren. Den nedkjøring som blir plassert i Markveien 55 kommer også bli nedkjøring til bygning nummer 2 senere. Mellom Markveien 57 (leilighetsblokk) og Markveien 55 går det i dag en gang- og sykkelvei som videreføres i den her planen med opparbeidelse av den allébeplantning som mangler i området i dag. Gang- og sykkelveien får også brukes som utrykningsvei/beredskapsvei, men ikke til annen biltrafikk. På andre siden av planområdet, vil det etableres et gatetun mellom Markveien 53 og bygningen med butikken Møbelringen. Arealet vil ikke bli brukt til biltrafikk eller parkering, men det åpnes opp for tilgang for ambulanse til legekantoret i Markveien 51 og kommunens biler til pumpestasjon nedenfor nummer 51. I dag har eier av Markveien 53 en dispensasjon som gir rett til en midlertidig parkering i området, noe som med et vedtak av det her planforslaget oppheves (se sak 15/5878-5). Det planlegges fortau langs Markveien med tilhørende kantparkering og et nytt gangfelt over veien.

Risiko og sårbarhetsmessige forhold

ROS-analysen som er gjort konkluderer samlet sett med at risiko og sårbarhet er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Temaer som er tatt opp i analysen er blant annet skredfare/usikker byggegrunn, forurenset grunn, trafikksituasjon og sterkt vind. Det er gjort grunnundersøkelser og man har funnet kvikkleire, men

den geotekniske vurderingen konkluderer med at det kan gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet for utbyggingen. Når det gjelder forurenset grunn så har man gjennom miljøundersøkelser påvist dette i planområdet. Når bygningene blir revet så må man gjøre supplerende undersøkelser og lage en tiltaksplan for videre gjennomføring med tanke på deponi og lagring av masser fra området.

Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldlovens (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er planadministrasjonens foreløpige vurdering at naturmangfold og økosystemer ikke vil bli nevneverdig berørt av planforslaget. En videre vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses derfor ikke relevant i denne saken. For en grundigere begrunnelse henvises det til planbeskrivelsens 5.7.

Rammesøknaden

Rammesøknaden har blitt sendt inn sammen med planforslaget. Tiltaket er ikke helt i tråd med bestemmelsene i planforslaget og bygningsmyndigheten har spørsmål med tanke på siktsoner, sol på private balkonger og snødeponi internt på kvartalet. Disse er tatt med under endringer.

Endringer

Det er fortsatt noen ting som mangler eller er feil i plandokumentene og rammesøknaden som administrasjonen påpeker at forslagsstiller må endre før planforslaget og rammesøknaden blir lagt ut til offentlig ettersyn. Endringer i planforslaget kan få konsekvenser for rammesøknaden.

- Bestemmelse 3.1.2 C: Siste setning i bestemmelse skal fjernes. Det skal ikke være hybel i 4-romsleilighetene.
- Bestemmelse 3.2.4 B: I stedet for krav om landskapsarkitekt skal det være krav om utomhusplan. Kravet skal også videreføres i rekkefølgebestemmelsene.
- Plankart: Det mangler siktsoner ut fra parkeringskjeller og o_GGG1/o_FO2.
- Planforslag og rammesøknad: Det skal redegjøres for sol- og skygge med tanke på balkonger i de to etasjene ovenfor de 5 leilighetene i 4. etasje som har fransk balkong (bestemmelse 3.1.2 I). Redegjørelsen må se på om det er behov for å endre bestemmelsene og/eller rammesøknaden.
- Rammesøknaden: Det er ikke redegjort for hvordan man skal ta hånd om snø internt på kvartalet.

Økonomiske konsekvenser

Kostnader tilknyttet egen bebyggelse og eiendom blir ivaretatt av utbygger. Det er behov for utbyggingsavtale og dette skal varsles av administrasjonen. Utover overtakelse av infrastruktur som vei, fortau m.m. kommer kommunen etter byggetrinn 2 er ferdigstilt å ta over området langs med ravinekanten, som en del av en tursti og uteområde rundt sentrum.

Konklusjon

Planforslaget er et interessant prosjekt på Alta sentrum, og fyller ut og videreutvikler enda et kvartal på Alta sentrum, stort sett i tråd med overordnet plan.

Planadministrasjonen og bygningsmyndigheten vil etter en samlet vurdering anbefale at planforslaget og rammesøknaden legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Endringene i dokumentene som beskrevet i dette fremlegg skal endres før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Alta 23.10.23

Silje Ingebrigtsen
kommunalleder samfunnsutvikling

Trond Inge Heitmann
virksomhetsleder oppmåling og byggesak

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Nadine Eklöf
arkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift