



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/4874-50

Saksbehandler: Reidar Olsen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

Detaljregulering for Ressebakken boligområde - sluttbehandling

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i PBL § 12-12 vedtas detaljregulering for Ressebakken boligområde, bestående av plankart og bestemmelser datert 15.02.22.

Saksutredning

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse med vedlegg
- 4 Planbeskrivelsens vedlegg 4
- 5 Planbeskrivelsens vedlegg 5
- 6 Kostnadsoverslag
- 7 Skisser med forslag til tomteavkjørsler

Bakgrunn for saken

Området Ressebakken ble i 2011 avsatt til fremtidig boligområde m/plankrav i kommuneplanens arealdel. Rambøll utarbeidet i 2011 en mulighetsstudie knyttet til 2 avsatte boligområder i Talvik, hhv. Ressebakken og Sollia. Basert på denne besluttet Planutvalget at man skulle jobbe videre med realisering av Ressebakken. Rambøll har på oppdrag fra Alta kommune utarbeidet et planforslag som Planutvalget i møte den 26.11.20 vedtok å legge ut til offentlig ettersyn. Planen fremmes nå til politisk sluttbehandling.



Ortofoto som viser planområdets lokalisering.

Kort om planforslaget og planprosessen:

Planforslaget består av følgende dokumenter: plankart (vedlegg 1), planbestemmelser (vedlegg 2), planbeskrivelse (vedlegg 3), vedlegg til planbeskrivelsen (vedlegg 4-5), notat med beregning av utbyggingskostnader (vedlegg 6) og skisser/profiler av mulige avkjørsler til tomtene innenfor planområdet.

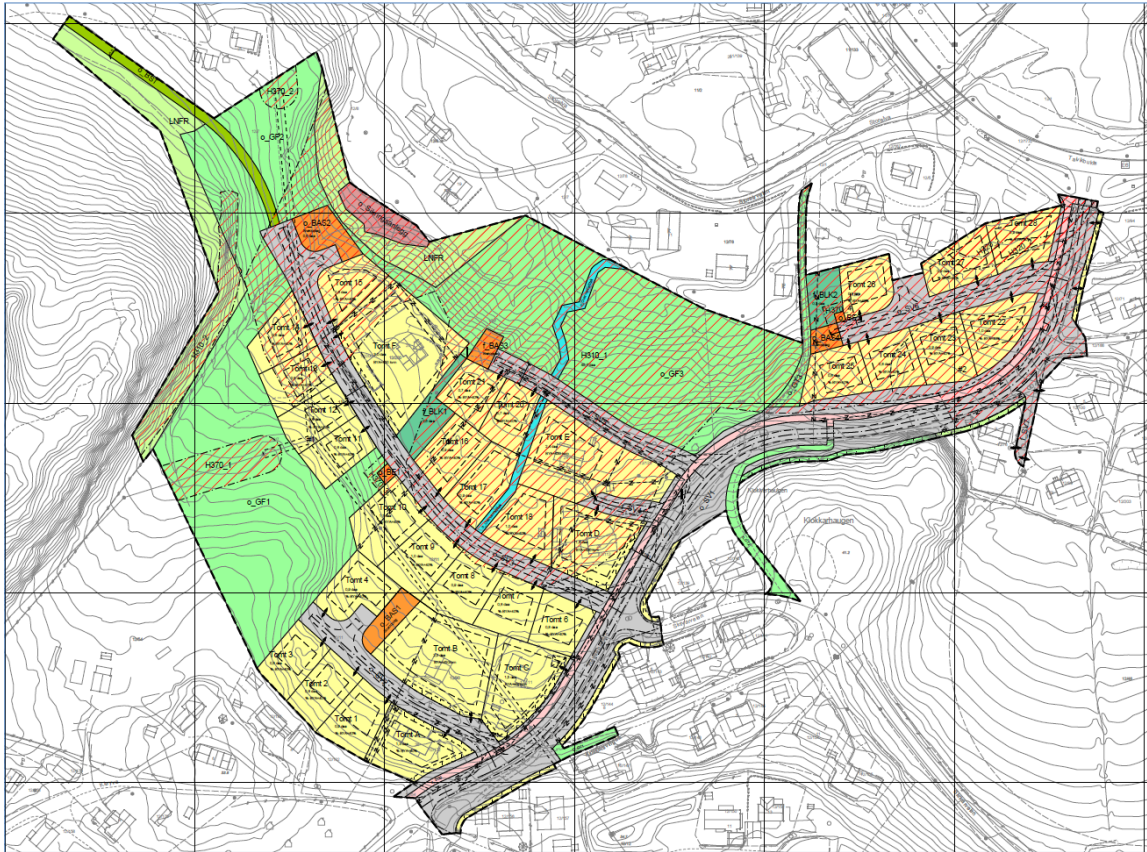
Planområdet utgjør om lag 93 dekar og er lokalisert langs nord- og vestsiden av Ressebakken (kommunal vei). Planens intensjon er å regulere areal til etablering av et nytt boligområde med tilhørende teknisk infrastruktur, lekeplasser og grønnstruktur med gode kvaliteter og løsninger som fremmer et godt bomiljø, trafikksikkerhet og folkehelse. I planforslaget legges det opp til følgende «hovedgrep»:

- Etablering av 26 nye eneboligtomter med størrelser på mellom 0,7-1,2 dekar i tillegg til 6 bebygde eneboligtomter.
- Etablering av 5 nye feltinterne kjøreveier, hvorav 3 kommunale og 2 privat fellesavkjørsler.
- Oppgradering av Ressebakken (kommunal vei) samt etablering av gang- og sykkelvei langs denne (ca. 500 meter).
- Etablering av feltinterne lekeplasser (2 stk.), trafostasjoner (2 stk.) og VAO-anlegg.
- Sanering av eksisterende høyspentlinje (luftstrek) som går gjennom planområdet (legges i jordkabel)

Planområdet ligger innenfor en kartlagt kvikkleire sone hvor det er gjennomført omfattende geotekniske undersøkelser. Basert på disse er det konkludert med at området kan bygges ut under følgende forutsetninger:

- Det gjennomføres stabiliserende tiltak innenfor selve planområdet gjennom etablering av en motfylling samt terrengavlastning innenfor to konkrete områder.
- Det må gjennomføres erosjonssikring langs en kortere del av Storelva (like nord for planområdet).

For en mere utførlig beskrivelse av planforslaget vises det til plandokumentene (vedlegg 1-7).



Kartutsnitt som viser reguleringsplanforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Utbyggingskostnader:

Feltet planlegges bygd ut i kommunal regi, forutsatt at man kommer til enighet om grunnerverv med de sentrale grunneierne i området. Planforslagets rekkefølgebestemmelser er utformet på en slik måte at feltet kan bygges ut i 3 trinn - nedenfra og oppover. Dette gir kommunen fleksibilitet og valgmuligheter til å kunne tilpasse utbyggingstakten etter tomteetterspørselen dersom dette er ønskelig. En mulighet er eksempelvis at man i første trinn bygger ut de 7 nederste tomtene, noe som ikke vil utløse store kostnader knyttet til oppgradering av hele Ressebakken. Som følge av områdets geotekniske forhold er det stilt krav til at de beskrevne stabiliseringstiltakene må gjennomføres samtidig med første byggetrinn. Rambøll har utarbeidet et kostnadsoverslag (vedlegg 6) som viser at samlede utbyggingskostnader for hele feltet er forventet å utgjøre om lag 30 mill. (eks. mva.). I tillegg vil det påløpe kostnader knyttet til grunnerverv, erosjonssikring av Storelva samt etablering elektro, lekeplasser, turvei/skiløype og prosjektledelse/adm.

Av de nye tomtene (26 stk.) ligger kun 6 på kommunal grunn, mens de øvrige ligger innenfor følgende 2 private eiendommer:

- Gnr.12/ Bnr.5 - Harald Mikkelsen (7 nye tomter)
- Gnr.12/Bnr.11 - Jostein Vaskinn, Sten Tore Johansen, m.fl. (13 tomter).

Planforslaget innebærer relativt store endringer av eksisterende eiendomsstrukturer og vil i betydelig grad betinge erverv av grunn fra mange ulike private grunneiere. Planadministrasjonen har gjennomført egne møter med eller vært i telefonisk kontakt med alle de berørte grunneierne innenfor planområdet. Planforslaget som nå fremmes er forsøkt tilpasset innspillene man har fått på en best mulig måte, selv om alle ønskene av ulike årsaker ikke har vært mulig å etterkomme.

Offentlig ettersyn - høringsuttalelser og folkemøte:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 03.12.20 - 20.01.21 og det var i denne perioden planlagt gjennomført et offentlig informasjonsmøte i Talvik, noe som ikke var mulig å gjennomføre pga. Covid-situasjonen. Møtet ble derfor utsatt og gjennomført på Talvik samfunnshus den 23.09.21 med et oppmøte på ca. 50 personer. Det har i løpet av høringsperioden kommet inn til sammen 20 uttalelser samt kopi av en underskriftskampanje mot utbygging av feltet signert av 32 personer. En oppsummering av høringsuttalelsene etterfulgt av planadministrasjonens beskrivelse av hvordan disse er vurdert er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 2 (side 52-78).

Det er ikke varslet innsigelse til planen fra noen sektormyndigheter. Planadministrasjonen har i etterkant av folkemøtet/høringsperioden vært i dialog med alle direkte berørte grunneiere innenfor planområdet og alle disse er informert om de løsningene som nå foreslås.

I forbindelse med høring av planforslaget har NVE stilt krav om at det må fremlegges dokumentasjon på at kvikkleireutredningene er utarbeidet i henhold til siste versjon av kvikkleireveilederen. Rambøll og NGI jobber i skrivende stund med revisjon av den opprinnelige rapporten samt 3. partskontroll av denne. Det forutsettes at etterspurt dokumentasjon foreligger før plansaken sluttbehandles av Kommunestyret.

Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn:

Med bakgrunn i innkomne høringsuttalelser foreslår planadministrasjonen at det gjøres flere endringer og justeringer av det opprinnelige planforslaget. Nedenfor gis en oppsummering av de største/viktigste endringene som foreslås:

Plankart:

- To tomter (tomt 5 og 19) foreslås tatt ut av planen, slik at antallet nye tomter reduseres fra 28 til 26.
- To av fellesavkjørsle (f_SV2 og f_SV6) foreslås endret fra privat til offentlig eierform.
- Tomt E (Harald Dahn) foreslås utvidet med ca. 700 m².
- Tomt B (Steffen Sandvik/Elisabeth Kristiansen) foreslås utvidet med ca. 700 m² mot vest.
- Tomt F (Vidar Olsen/Marthe Gulbrandsen) foreslås utvidet med ca. 100 m² mot nord.
- Tomt A (Kåre Vidar Johannessen) foreslås utvidet med ca. 100 m² mot vest.
- Det er tegnet inn snøopplag i tilknytning til 3 av veiene som manglet dette.
- Trafostasjon o_BE2 er flyttet om lag 30 meter lengre mot vest.

Planbestemmelser:

- Bestemmelsene om takform og høyder på garasjer er justert (punkt 3.1.1 h)
- Det er laget rekkefølgebestemmelser som åpner for trinnvis (3 trinn) utbygging av boligfeltet (punkt 6.1.2 a)
- Det er laget en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det oppføres innsynsgjerde mellom ny gang- og sykkelvei og Ressebakken 38 (Tomt A)
- Alle øvrige endringer i planbestemmelsene er forøvrige angitt med rød tekst (vedlegg 2).

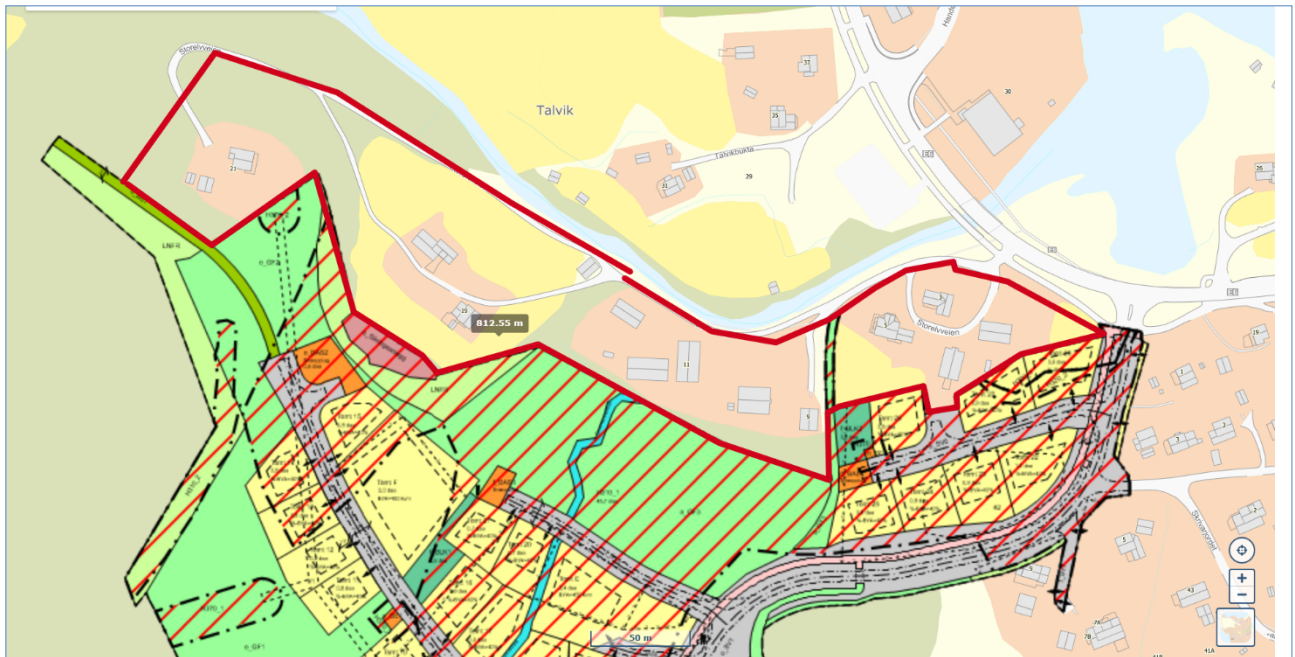
Vurderinger

Generelt:

Alta kommune har for tiden få ledige boligtomter i Talvik for tildeling og det er derfor svært positivt at det nå foreligger et planforslag som kan bedre på denne situasjonen. Planleggingen av feltet har tatt svært lang tid, noe som i all hovedsak kan tilskrives utfordrende geotekniske forhold (kvikkleire). Det har imidlertid vært svært viktig å få gjennomført en grundig kartlegging av området for å få klarlagt hvorvidt utbyggingen kan være forbundet med ras-/utglidningsfare, spesielt sett i lys av kvikkleireskredet som for kort tid siden gikk på Kråknes.

Kommuneplanens arealdel og øvrige reguleringsplaner:

Området Ressebakken er i kommuneplanens arealdel avsatt som fremtidig boligområde med plankrav, og det er i vedlegg til bestemmelsene anslått at feltet vil kunne ha et potensiale på om lag 20 eneboligtomter. Planforslaget som nå fremmes avviker noe fra dette ved at antallet er noe høyere (26 nye tomter) og området i tillegg har en noe redusert avgrensning i forhold til opprinnelig avsatt område. Sistnevnte forhold skyldes at de nedre delene av avsatt område har vist seg å kunne være utsatt for flomfare fra tilgrensende elv (Storelva). Planadministrasjonen har med bakgrunn i dette valgt å ta denne delen av området ut av planområdet. Planforslaget som fremmes endrer og erstatter deler av følgende 3 tidligere vedtatte reguleringsplaner: Reguleringsplan for Klokkarhaugen (planid 19980031), Skrivarjordet-Øra (planid 19980032) og E6 Jansnes-Halselv og massetak Melsvik (plaid 20050032).



Kartutsnitt: Rød linje angir område i kommuneplanen som er avsatt til boligformål, men som har blitt tatt ut av planområdet med bakgrunn i flomfare langs Storelva.

Boligområdene:

Boligfeltet er sentralt lokalisert og ligger i gangavstand til alle daglige gjøremål som skole, butikk, barnehage og idrettsplass. Planområdet ligger i en skråning som gir gode sol- og utsiktsforhold for tilnærmet alle tomtene. Foreslått utbyggingsstruktur med feltinterne kjøreveger med tosidig bebyggelse gir en god arealutnyttelse av området og bidrar til å redusere utbyggingskostnadene per tomt. Tomtestørrelsene varierer mellom 700-1100 m² selv om de fleste tomtene er på ca. 800 m². Man har ved utforming av planforslaget forsøkt å ta mest mulig hensyn til de eksisterende boligene (6 stk.) som allerede er etablert i feltet.

Det har i planprosessen blitt vurdert hvorvidt deler av området bør gis en mer konsentrert utbyggingsform (rekkehusbebyggelse). Man har imidlertid landet på en løsning hvor alle tomtene reguleres til enebolig, med mulighet for etablering av ekstra sekundærleilighet på inntil 75 m² BRA. Dersom man på noe sikt ser at det er behov for å etablere leiligheter/rekkehusbebyggelse i Talvik, så eier Alta kommune en tomt like nord for planområdet som kan egne seg for slik utbygging. Det store området like vest for den nye kommunale veien O_SV3 er i planforslaget foreslått regulert til friområde (o_GF1). Området ligger på kommunal grunn og vurderes å være svært egnet til utbyggingsformål, da det har gode sol- og utsiktsforhold og stabil byggegrunn (fjell). Bakgrunnen for at området ikke foreslås regulert til byggeområde er at det ikke er mulig å få etablert en atkomstveg til området med tilfredsstillende stigningsforhold. Dette er nærmere omtalt i planbeskrivelsens kapittel 6.1.

Trafikale løsninger og kommunalteknisk infrastruktur:

Det legges i planforslaget opp til oppgradering av Ressebakken (kommunal vei) samt etablering av ny gang- og sykkelveiforbindelse langs denne. Ressebakken fungerer i dag som atkomstveg/skoleveg for flere bakenforliggende boligområder. En oppgradering av denne vegen vil derfor være svært positivt og bidra til langt bedre trafiksikkerhet sammenlignet med dagens situasjon. Denne løsningen vil også sikre en sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse frem til kommunal veg (Mellomgjerdet) hvor skolen og barnehagen ligger. Kostnadene for denne delen av prosjektet kan ikke belastes det nye feltet alene.

Det foreslås etablert 5 feltinterne blindveier som legges parallelt med terrengfallet for å oppnå gode (slake) stigningsforhold. Tre av disse foreslås regulert som offentlige veier, mens de to øvrige reguleres som private fellesavkjørsler. I tilknytning til alle de lengre veiene foreslås det regulert inn areal for deponering av sne. Utbyggingen av feltet betinger etablering mye ny kommunalteknisk infrastruktur. Dette er nærmere omtalt i egen VAO-plan vedlagt planbeskrivelsen. Det vurderes videre som positivt at eksisterende høyspentlinje (luftstrek) som går gjennom planområdet (over flere av de regulerte tomtene) planlegges fjernet og erstattet med ny jordkabel.

Grønnstruktur/lekeplasser:

Planforslaget inneholder to mindre lekeplasser, hvorav en i øvre og en i nedre del av feltet. Begge lekeplassene har sentral plassering, er lett tilgjengelig og har gode solforhold. Begge plassene reguleres med felles eierform, noe som betyr at disse skal eies og driftes av tomteeierne i feltet. Planområdet ligger i gangavstand fra idrettsplassen og skolen hvor det er etablert grendeleplassfunksjoner (ballplass m.m.). Fra enden av kommunal veg O_SV3 er det regulert inn trase for etablering av en ny skiløypetrase fra boligfeltet frem til eksisterende lysløype som er etablert like nord for planområdet. Planforslaget inneholder flere grønt passasjer/snarveger som vil gjøre det lettere for gående og syklende å bevege seg gjennom planområdet.

Risiko- og sårbarhet:

Det er i tilknytning til planbeskrivelsen (vedlegg 3) laget en ROS-analyse hvor man har kartlagt uønskede hendelser. Det er blant annet laget egne utredninger knyttet til følgende tema: Flomfare (Storelva), steinsprang og sneskred samt kvikkleire.

Planområdet ligger innenfor en kartlagt kvikkleiresone og det er i den forbindelse gjennomført omfattende undersøkelser av området. Konklusjonene fra dette arbeidet er at planområdet kan bygges ut under forutsetning at det gjøres noen avbøtende tiltak som omtalt i plandokumentene. Det er gjennom planens kart og bestemmelser lagt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at tiltakene blir gjennomført. At det nylig har gått et stort og alvorlig kvikkleireskred i nærheten av planområdet (Kråknes) har nok bidratt til at flere av høringsinstansene uttrykker en frykt/redsel knyttet til planene om å etablere et nytt boligfelt i området. Dette har administrasjonen full forståelse for og man tok derfor initiativ til at på folkemøtet ble gitt en grundig informasjon omkring temaet fra ansvarlig geolog. I tillegg stilte også representant fra NVE på dette møtet.

Oppsummering/konklusjon:

Planforslaget som er fremmet vurderes å gi en svært god oversikt over hva som planlegges og konsekvensene ved dette. Planadministrasjonen vil etter en helhetlig vurdering anbefale at det reviderte planforslaget godkjennes.

Bjørn-Atle Hansen
rådmann

Oddvar Konst
kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Reidar Olsen
arealplanlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift