



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2020/10153-30

Saksbehandler: Annette Åsgård

### Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

## Sluttbehandling - Transfarelv boligområde

### Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan (detaljregulering) for Transfarelv boligområde, bestående av plankart datert 29.03.23, bestemmelser datert 14.04.23 og planbeskrivelse datert 29.03.23.

### Saksutredning

Vedlegg

- 1 20210002\_plankart\_sluttbehandling
- 2 20210002\_planbestemmelser\_sluttbehandling
- 3 20210002\_planbeskrivelse inkl. vedlegg 1-2-3\_sluttbehandling
- 4 20210002\_vedlegg 4-5-6-7-8-10-11 til planbeskrivelsen
- 5 Vedlegg 9 Geoteknisk vurdering

### Andre saksdokumenter

Andre saksdokumenter finnes på saksnummer 2020/10153 (Elements).

### Bakgrunn for saken

Henning Larsen har på vegne av Sundstrøm eiendom AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Transfarelv boligområde. Formålet med planen er å utvikle eiendom 38/291, der gamle Transfarelv skole tidligere var. Reguleringsplanens hensikt er å tilrettelegge for etablering av 9 nye boenheter, samt tilhørende infrastruktur. Det ble varslet oppstart av planarbeid i februar 2021.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn den 15.09.22, med en frist for uttalelse 31.10.22. Planen fremmes nå til sluttbehandling.

### Høring og merknader

Ved offentlig ettersyn kom det til sammen 8 høringsuttalelser. En oppsummering av høringsuttalelsene med kommentar fra administrasjonen er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 2, s. 50-60. Det foreligger ingen formelle innsigelser fra sektormyndighetene. Det er kommet innspill fra naboer og NVE angående VAO-løsninger, det er gjort endringer i planforslaget i forhold til dette. Ingen innspill som har kommet inn har vært til hinder for vedtak av plan.

### Endringer etter offentlig ettersyn

- Etter innspill fra NVE, Bjørn V. Johnsen og Steinar Johnsen er det blitt utarbeidet en ny VAO-plan som gir nye løsninger for VAO. Anbefalt løsning for spillvann blir pumpestasjon med selvføllsledninger til pumpestasjon. Spillvannet blir videreført videre til eksisterende kommunalt spillvannsanlegg ved Aspemyra boligfelt. Vannkoblingen til planområdet kobles til kommunal vannledning langs E6, i en kum som etableres i krysset til planområdet. Det er ikke kommunalt overvannsanlegg i planområdet, det skal derfor etableres avskjærende grøfter langs planlagte nye veier i planområdet. De nye løsningene i VAO-planen vil minke overvannsmengden ned til eksisterende kulvert under E6, slik at avrenningen ikke blir større sammenlignet med dagens avrenning.
- Etter innspill fra Torgunn Johanne Østlyngen, eier av gnr/bnr.: 38/111 er det blitt utarbeidet en grunneiererklæring som gir rett til å legge avløpsledninger som følger samme trasé som opprinnelig tinglyst turstiforbindelse for Nerskogen IL.

### Planforslaget

Formålet med planen er å tilrettelegge for 9 eneboligtomter med tilhørende infrastruktur, det er også regulert en snarvei som knyttes til Aspemyra i sør. Det åpnes for at hver enebolig kan etableres med bileilighet.

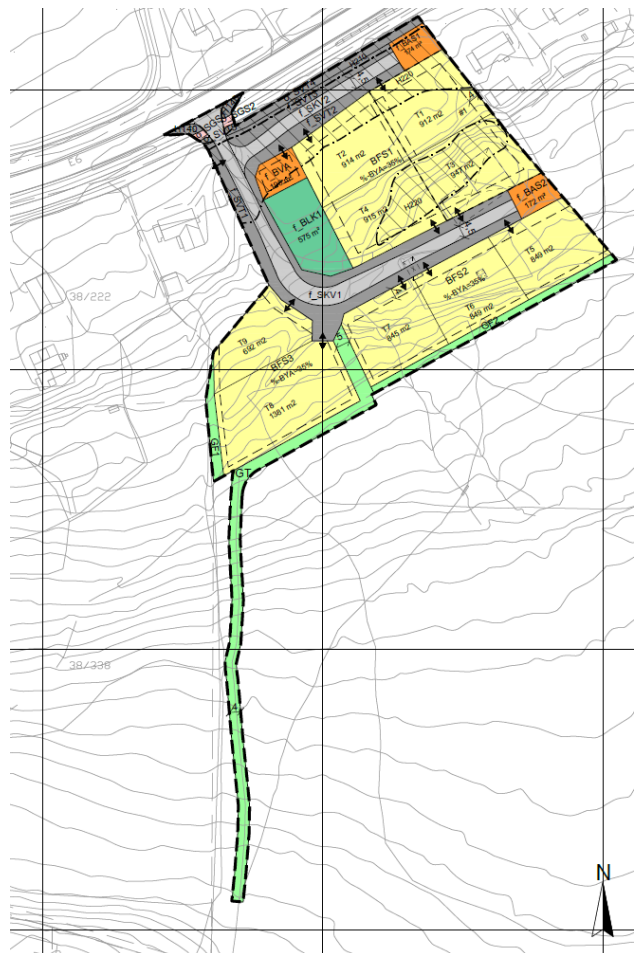
#### Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 29.03.2023
2. Bestemmelser, datert 14.04.2023
3. Planbeskrivelse, datert 29.03.2023

#### Vedlegg til planbeskrivelsen:

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2: Refererte innspill etter varsel om oppstart
- Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
- Vedlegg 4: Planinitiativ
- Vedlegg 5: Innkomne innspill
- Vedlegg 6: VAO-plan
- Vedlegg 7: VAO-situasjonsplan
- Vedlegg 8: Vegskisser
- Vedlegg 9: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 10: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 11: Støyutredning
- Vedlegg 12: Sol- og skyggediagram



Figur 1. Plankart – detaljregulering for Transfarelv boligområde

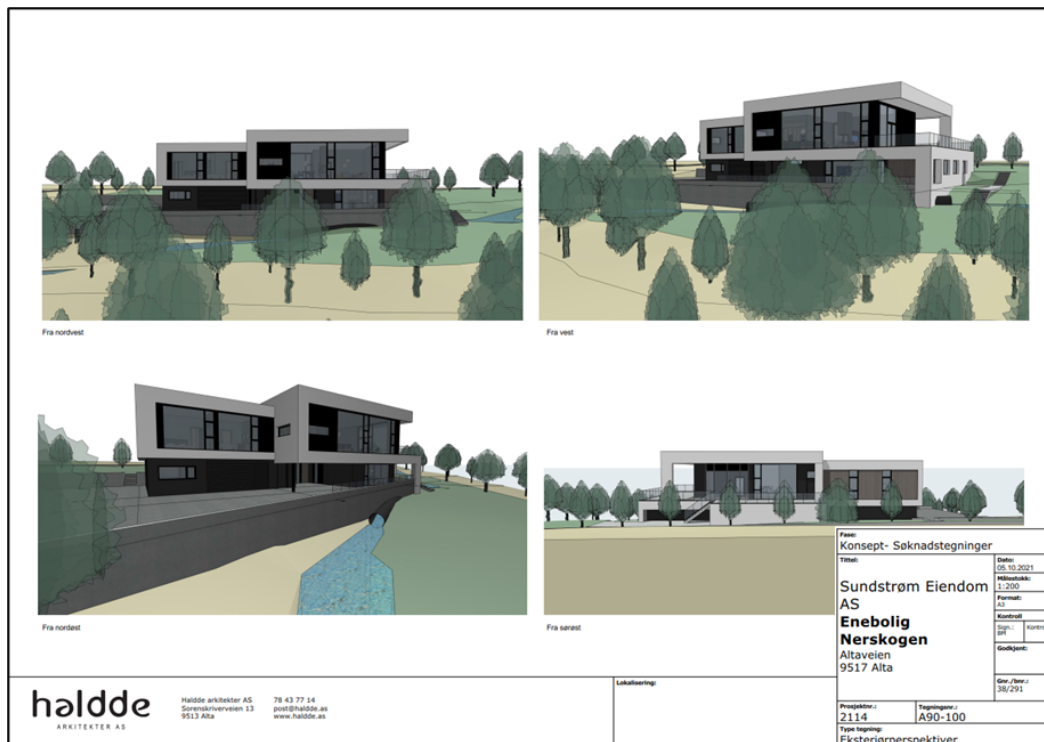
### Formålet med planen

Planområdet bestod tidligere av Transfarelv gamle skole og ligger 8,5 km fra Alta sentrum og ca. 2,5 km fra Kronstad. Det ligger rett ved E6 med boliger på den ene siden av veien og gårder/jorder på den andre siden. Formålet med denne planen er å utvikle eiendom 38/291, der gamle Transfarelv skole tidligere var, til boligtomter for salg. Det planlegges for ni eneboligtomter med tilhørende anlegg, veg og teknisk infrastruktur, samt at det skal reguleres snarvei som knyttes til Aspemyra i sør og etableres lekeplass i feltet.

### Bebyggelsen

På hver tomt åpner bestemmelsene opp for at det kan etableres én enebolig med tilhørende bygg og anlegg. Det kan etableres én sekundærlleilighet i eneboligene, og hver enebolig kan ha garasje/carport. Forslagsstiller ønsker et moderne uttrykk på feltet og det er derfor lagt inn i bestemmelsene at husene skal ha flatt tak eller pulttak. Det begrunnes at hvordan prosjektet knyttes sammen med eksisterende bebyggelse i nærområder, tas det inn elementer i bebyggelsen som også reflekterer dette, herunder material- og fargebruk.

Det er lagt inn bestemmelser som ivaretar byggeskikk og estetikk i planforslaget, blant annet at tiltak skal utføres i tråd med byggeskikksveilederen. Bestemmelser for byggehøyder for de ulike tomtene sikrer at boligene ikke ruver i terrenget.



Figur 2. Skisse av bolig, tegnet av Haldde arkitekter.



Figur 3. Illustrasjon fra Henning Larsen AS av tenkt bebyggelse i planområdet. Størrelse, plassering og utforming av bygg er kun til illustrasjon.

#### Sosial infrastruktur

Forslagsstiller har vurdert at det er en tilstrekkelig kapasitet ved Saga skole på 1-4 trinn, til å inkludere nye elever som bosetter seg i feltet. Også idrettslaget vil kunne virke som en sammenknytning for disse barna. Boligfeltet vurderes derfor å ha en positiv virkning på både skole og idrettslag, slik situasjon og kapasitet er nå.

Når det gjelder barnehagesituasjonen, må de fleste påregne å få plass ved en annen barnehage enn Saga barnehage. Dette beskrives som mindre kritisk, da mange foreldre uansett ville valgt en barnehage som er nærmere arbeidsplassen. Ved en antagelse om at de fleste som kommer til å bo i feltet, vil jobbe mellom Transfarelv og Alta sentrum, er det mange relativt godt tilgjengelige barnehager på dette strekket. Det er både kommunale og private barnehagetilbud. For idrettslaget er det positivt at det etableres boligfelt og at flere barn kan delta aktivt i deres aktiviteter.

#### VAO-planen

Det er satt av areal til pumpestasjon i planområdet, som er et privat anlegg. Etter høring og offentlig ettersyn ble løsningene for VA-anlegg revidert i samråd med kommunalteknikk. I stedet for minirensanlegg etableres det en pumpestasjon med spillvannsledning til pumpestasjonen på Aspemyra. Dette er en midlertidig løsning fram til et kommunalt avløpsnett etableres langs E6 i fremtiden. Pumpestasjonen og spillvannsledningen til Aspemyra vil da kunne fjernes.

#### Risiko- og sårbarhetsmessige forhold

Det er utført en forenklet ROS-analyse, utarbeidet etter Alta kommunes mal. ROS-analysen kan leses i sin helhet i vedlegg 3.

- Flom i elver/bekker

En bekk krysser planområdet. VAO-planen tilhørende planforslaget har lagt føringer på hvordan overvann og flomveger skal håndteres i planområdet. Det forutsettes at dette blir fulgt opp i detaljprosjekteringen av VA-anlegget i feltet.

- Jord- og leirskred

Det er gjennomført grunnundersøkelser på området, og det er ikke registrert sprøbruddmateriale/kvikkleire.

- Setninger (dårlig byggegrunn)  
GeoNord har identifisert noen utfordringer mtp. Stabilitet enkelte steder på området. Forsterkningstiltak må gjennomføres og er forankret i planbestemmelsene og plankart med bestemmelsesområde.
- Støy  
Deler av planområdet ligger i gul støyzone for E6. Det er gjort en støyutredning for planforslaget. Det er med bakgrunn i denne lagt inn krav om uteoppholdsareal utenfor gul støyzone. Det er også lagt inn hensynssone i plankart.
- Støv  
Tiltaket ligger like ved E6, som er en kilde til støv og dårlig luftkvalitet. Det er gjennomført en beregning av luftkvalitet for planområdet, som viser at det generelt sett er lite luftforurensning her.

### *Lekeplass*

Lekeplassen skal etableres som en nærlekeplass og gjerdes inn i henhold til Alta kommunes lekeplassnorm. Det er ikke krav til småbarnslekeplass i eneboligfeltet, jf. lekeplassnormen. Selve utformingen skal detaljprosjekteres i byggesaksfasen. Størrelsen på lekeplassen er noe mindre enn hva Alta kommunes lekeplassnorm krever, men er godkjent av Alta kommune, avd. Park og idrett.

Deler av tomten er skrå, noe som kan hende at det egner seg med en akebakke, sklie eller lignende. Selv om det ikke er krav til småbarnslekeplass, kan det være fint å inkludere aktiviteter/apparater egnet for små barn (0-6 år) likevel dersom det er plass, for eksempel sandkasse og babyhuske (rammesete). Det antas at større barn i all hovedsak vil benytte seg av lekeplasser/aktivitetsområder på Aspemyra og Saga skole.

### *Turveg*

Det er regulert inn en turveg/snarvei på inn til maks 4 meter, som kobler sammen Aspemyra med Transfarelv/Nerskogen. Traseen er regulert i samme trase som tursti/skiløypeforbindelse som Nerskogen IL tinglyst avtale om. Den tinglyste avtale mellom grunneier for gnr./bnr.: 38/111 og Nerskogen IL fra 2003 som gjelder i 11 år og forlenges i perioder på 10 år så lenge den ikke er oppsagt. Avtalen gir leier Nerskogen IL rett til på egen bekostning å anlegge og vedlikeholde skiløype og turveg. Avtalen er gjengitt i vedlegg 5 til planbeskrivelsen. Det stilles ikke krav i reguleringsplanen om at turveien skal opparbeides, men Nerskogen IL har en tinglyst rettighet til å opparbeide og drifte turveg i traseen, og den regulerte traseen innebærer ellers kun en mulighet for etablering av turveg dersom grunneier gir tillatelse til etablering.

### *Trafikale løsninger*

Avkjørsel mot E6 oppgraderes slik at den tilfredsstillende gjeldende krav i Statens vegvesen håndbøker. Internvegene i boligfeltet etableres som fellesavkjørsel, slik at man kan tillate brattere stigning og bruker mindre areal til veg. Det er regulert inn snødeponi i enden av begge fellesavkjørselene.

## **Vurdering**

### *Planforslaget*

Planadministrasjonen anser det som positivt at det reguleres eneboligtomter, og anser planforslaget til å være godt utarbeidet. I Alta kommune er det en stor etterspørsel etter eneboligtomter, og det anses derfor som en god utnyttelse av arealet som tidligere var Transfarelv gamle skole. Prosjektet kan dermed imøtekomme et behov om eneboligtomter. Planadministrasjonen vurderer at planforslaget legger til rette for en reguleringsplan som sikrer gode kvaliteter, med tilhørende rekkefølgekrav som sikrer et godt resultat.

Underveis i prosessen har det dukket opp utfordringer knyttet til VAO-løsninger for planområdet. Det er viktig at forslagsstiller følger opp VAO-plan datert 14.04.23, da denne sikrer gode løsninger for

planområdet og de utfordringer som er dukket opp ved høringen. Dette skal følges opp i detaljprosjekteringen.

*Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)*

I henhold til naturmangfoldlovens (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I planbeskrivelsen er det vurdert at det ikke er påvist noen spesielle arter innenfor planområdet pr dags dato i Artsdatabanken. Det finnes noen rødlistede arter i nærområdet, da spesielt på andre siden av E6. Dette er fugler som teist (1979) og Vipe (2020). Den ene observasjonen er nokså gammel, mens den andre er av ny dato og har en klar avgrensning i kartet som ikke berører planområdet. Det er planadministrasjonens 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.

**Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

**Konklusjon**

Planadministrasjonen vil etter en helhetlig vurdering anbefale at detaljregulering for Transfarelv boligområde vedtas.

Alta 19.04.23

Silje Ingebrigtsen

kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik

avdelingsleder plan

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift*