

Haldde arkitekter AS  
Sorenskriverveien 11  
9513 Alta  
Org.nr. 996 150 062 MVA

**haldde**  
ARKITEKTER AS

Alta kommune v/Avdeling for samfunnsutvikling (ASU)  
Postboks 1403  
9506 Alta  
E-post: postmottak@alta.kommune.no

**Deres referanse**

**Vår referanse**

P/2311/6.9.1/Malén

**Sted/dato**

Alta, 09.05.2023

**FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN MED PLANINITIATIV –  
«GARTNERITOMTA» - RØSSLYNGVEIEN, GNR/BNR. 32/173**

Tiltakshaver TMO Eiendom AS ønsker å etablere nye leiligheter på eiendom gnr/bnr. 32/173, hvor det i dag er gartneri på Aronnes, og ønsker å fremme en detaljplan for eiendommen. Haldde arkitekter ber her på vegne av tiltakshaver om å få avholde et planoppstartsmøte med ASU. Møtet ønskes avholdt så snart som mulig.

Her følger planinitiativ for tiltaket iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1:

- a) Formålet med planarbeidet, samt kort om bakgrunnen for prosjektet  
Reguleringen er et fortettingstiltak i et etablert boligområde, sentralt plassert på Aronnes med godt utbygd teknisk og sosial infrastruktur. Prosjektet omfatter riving av eksisterende veksthus og garasje på eiendommen og oppføring av 2 leilighetsbygg på 2 etasjer med totalt 12 leiligheter av varierte størrelser. Området er per i dag ikke med i boligbyggeprogrammet til Alta kommune og tiltaket utløser plankrav iht. bestemmelse 1.2.1 i Kommuneplanens arealdel for Alta da det ikke har boligformål.
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet  
Forlagstiller ser for seg at planens avgrensning vil være den aktuelle eiendommen. Å etablere boliger i området anses å være positivt for omkringliggende da eiendommen ligger midt i et etablert nabolag med både eneboliger og leilighetsbygg. Blågrønn-struktur på eiendommen vil bevares. Eksisterende bebyggelse er plassert relativt nært eiendomsgrensa, mens en ny bebyggelse er tenkt trukket lengre fra. Adkomstveg til området og til nærmest tiliggende bebyggelse er innenfor eiendommen og vil bli oppgradert. Planen virker å kun påvirke den nærmest tiliggende bebyggelsen direkte.
- c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak  
Det finnes flere, mulige utbyggingsmåter for eiendommen. Til planinitiativet er det vedlagt to ulike scenarier, der forskjellen ligger i plassering av adkomst. Begge alternativene har sikret gode solforhold og uteoppholdsarealer. Et premiss for utbyggingen er blågrønn-strukturen hvor det er en bekk/kjossystem tilknyttet Altaelva. Blågrønn-strukturen oppleves som et vått skogområde med høye trær. De høye trærne ligger nord for område som er egnet for bebyggelse og vil derfor ikke ha stor innvirkning på tenkt bebyggelse. Tenkt bebyggelse vil ha 2 etasjer og pulttak med

cirka 5-10 graders vinkel. Bebyggelsen tenkes etablert som trebygg med trekledning. Carporter og sportsboder er tenkt som egne bygg på eiendommen. I tillegg til leilighetsbygg, carport og sportsboder, tenkes det etablert småbarnslekeplass og felles uteoppholdsareal.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpig tenkt bebygd areal, fordelt på funksjoner:

- Leilighetsbygg:  $2 \times \text{ca. } 300\text{-}350\text{m}^2 = 700\text{m}^2$
  - Carport/sportsbod:  $2 \times \text{ca. } 130\text{m}^2 = 260\text{m}^2$
  - Parkering på bakkeplan:  $12 \times 18\text{m}^2 = 216\text{m}^2$
- SUM BYA  $\approx 1\,200\text{m}^2$

I tillegg vil det tilrettelegges for ca.  $100\text{m}^2$  snødeponi og minimum  $100\text{m}^2$  småbarnslekeplass.

Øvre gesimshøyde beregnes å ligge under 9 meter. Blågrønn-strukturen danner en buffer til bebyggelsen i nord og øst, mens bebyggelsen sør og vest for området består av eneboliger med saltak over 1 og 2 etasjer.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltaket vurderes å ha beskjeden stedsmessig påvirkning på Alta by, det vil føye seg inn i et etablert område med god tilknytting til utbygd infrastruktur. Skole, barnehage, idrettsanlegg og Sandfallet, med tur-, idretts- og rekreasjonsområder, ligger i gangavstand til området. Man kommer seg også enkelt til Alta sentrum, hvor det finnes universitet, helsetilbud og servicetilbud, med kollektivtransport eller via snarveger som forkorter avstandene. Da området i dag er utbygd med veksthus, vil det påberegnes grunnprøver i forbindelse med riving og ev. avbøtende tiltak ved forurenset grunn før det kan etableres ny bebyggelse.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utbyggingen tenker ikke å legge beslag på tilkomst til friområde eller grønnstruktur for allmennheten. Eiendommen har i dag et utbygd areal på ca.  $1100\text{m}^2$  + bakkeparkering, og endringen på eiendommen vil i hovedsak dreie seg om funksjon og estetisk uttrykk. Tiltaket er vurdert å ha liten påvirkning på landskap og omgivelser.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Eiendommen er i dag regulert til formål andre typer bebyggelse og anlegg, veg og blågrønnstruktur. Det er ønskelig å endre formål fra andre typer bebyggelse og anlegg til konsentrert småhusbebyggelse. Dette vil være i tråd med Alta kommunes boligpolitikk og strategier:

- Områdets plassering er i tråd med intensjonen om å bygge byen innover.
- Området er utbygd og vil benytte eksisterende infrastruktur
- Området ligger ca. 350m unna bussholdeplass (målt langs Røsslyngveien), noe som er i tråd med å bygge nærhet av kollektivtransport. Hvis det er fornuftig med snarveg gjennom området, vil det tilrettelegges for det videre i planarbeidet.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Utbyggingen vil ha noe påvirkning på de nærmest tiliggende naboer. Naboers solforhold vil ikke påvirkes av tiltaket slik det er plassert i vedlagte illustrasjonsplaner. Det er heller ikke avdekket påvirkning av andre parters interesser.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Området er flatt og virker å egne seg for utbygging. Det er utbygd trafikknnett for gående og syklende til området som anses som trafikksikkert, herunder snarveg til Alta sentrum via Holstsletta hvor man kommer seg både til universitetet og til sentrum, og langs Aronnesveien. Det er ikke funnet støvende aktivitet i nærheten eller andre faremomenter.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Tiltakshaver vil støtte seg på adresseliste som sendes ut fra Alta kommune i forbindelse med varsling. Her er normalt naboer, velforeninger, kraftlag, kommune instanser og sentrale myndigheter.

- k) Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, naboer m.m.  
Både tiltakshaver og planlegger holder til i Alta og forventer å kunne avholde møter med berørte parter på kort varsel dersom det avdekkes behov for dette. Det legges i utgangspunktet ikke opp til formelle folkemøter for tiltaket, med mindre innspill etter varsling avdekker behov for spesielle og/eller offentlige avklaringer.
- l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger  
Vurdering i henhold til § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding: I henhold til § 6 bokstav b. skal alltid reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak opplistet i vedlegg I konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Kommunal og moderniseringsdepartementets har i Veileder til forskrift om konsekvensutredning pkt. 8.1.3 for nr. 25 Nye bolig- og fritidsboligområder gjort en utdyping av grense for når krav om KU-plikt inntreffer. Departementet legger til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b). Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan. Området som i dette tiltaket ønskes endret til boligformål er mindre enn 15 dekar og vurderes derfor å ikke utløse krav til konsekvensutredning i henhold til § 6.

Vurdering i henhold til § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn: I henhold til § 8 bokstav a. skal alltid reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Etablering av boligbebyggelse er ikke omfattet av vedlegg II.

Med vennlig hilsen  
Haldde arkitekter AS



Malén Sønvisen Moe  
Sivilarkitekt MNAL  
E-post: malen@haldde.as  
Telefon: 78 43 77 14

Vedlegg      Illustrasjonsplaner for 2 ulike idéforslag, skala 1:500