



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/37064-2

Saksbehandler: Therese Nilsen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

Forelegging av reguleringsspørsmål - Gartneritomta - Røsslyngveien, gnr/bnr. 32/173

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-3, 2. ledd og § 12-8, anbefales oppstart av planarbeid for Gartneritomta.

- Antall boenheter reduseres til 8-10, slik at bygningsmassens fotavtrykk blir mindre
- Kryssløsningen for Røsslyngveien/Krøkebærveien/Aronnesveien må forbedres
- Det må legges inn buffer mot bestemmelsesområde #5 for kjosen
- Illustrasjonsplan 2 legges til grunn for det videre arbeidet
- Planavgrensning må ta med hele fellesavkjørsel fra Røsslyngveien

Saksutredning

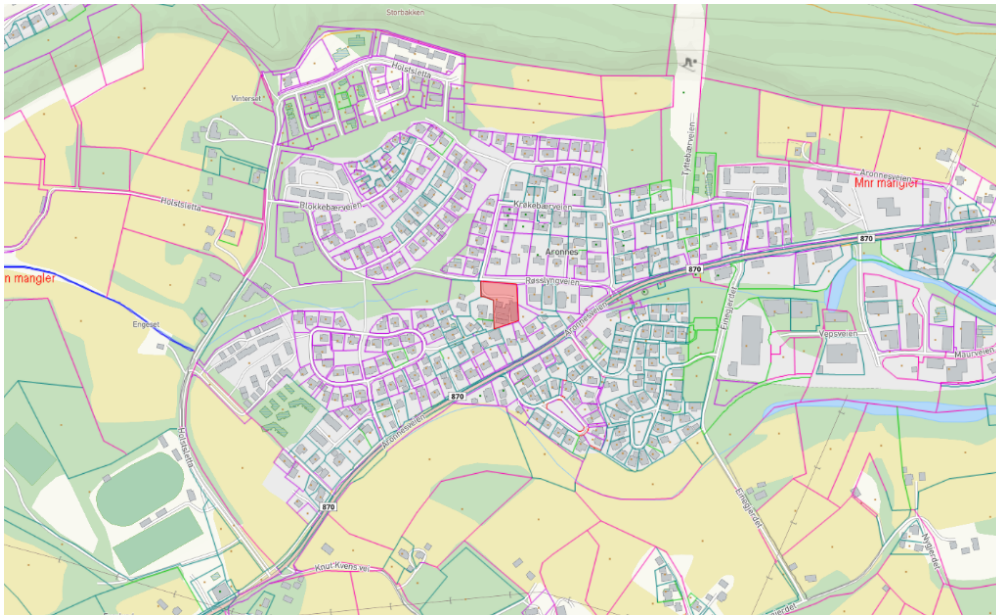
Vedlegg

- 1 Forespørsel om oppstartsmøte plan - Gartneritomta, Røsslyngveien
- 2 A10-100 Illustrasjonsplan, alt. 1
- 3 A10-200 Illustrasjonsplan, alt. 2

Bakgrunn for saken

Halde arkitekter AS har fremmet planinitiativ på vegne av tiltakshaver TMO Eiendom AS, for ønsket oppstart av detaljregulering for Gartneritomta. Intensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av to leilighetsbygg i 2 etasjer med totalt 12 leiligheter. Planinitiativet omhandler den gamle gartneritomten på eiendom gnr/bnr. 32/173.

Planinitiativet må fremmes til politisk behandling siden prosjektet er i strid med arealformål i kommuneplanens arealdel.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er markert med rødt.

Kort om planinitiativet

Av planinitiativet som er fremmet (vedlegg 1) fremgår det at prosjektet er et fortettingstiltak i et etablert boligområde, hvor intensjonen er å etablere to leilighetsbygg på 2 etasjer. Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av 12 leiligheter i varierte størrelser, samt tilhørende parkeringsplasser, carport- og sportsboder, og lekeplass og felles uteoppholdsareal.

Eiendommen gnr/bnr. 32/173 består i dag av flere eldre bygninger som planlegges sanert.

I planinitiativet er det vedlagt to alternativer for mulig utbyggingsstruktur på eiendommen.



boenheter som ikke vil hindre igangsetting av de andre feltene som ligger i Aronnes grunnkrets i boligbyggeprogrammet. Planadministrasjonen vurderer på bakgrunn av dette at detaljreguleringen for Gartneritomta kan igangsettes.

Økonomiske konsekvenser

Gjennomføringen av plan vil skje i privat regi. Planen medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for Alta kommune, men det kan være behov for utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale med kommunen for tiltak knyttet til teknisk infrastruktur.

Behandling av planinitiativ

Private, tiltakshavere, og organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3, 2. ledd. Det er gjort endringer i plan- og bygningsloven, med virkning fra 01.07.2017. Dette gjelder blant annet endringer i § 12-8, 2. ledd, som tydeliggjør og formaliserer rammene for oppstart av planprosess. Endringene innebærer at kommunen kan stoppe planinitiativ allerede i oppstartsfasen. Dette gjøres for å redusere unødig ressursbruk hos forslagsstiller, kommunen og andre som må forholde seg til initiativet.

Dersom kommunen finner at planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstiller kreve å få beslutningen forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse. Politisk behandling av planinitiativ etter pbl. § 12-8 er delegert Planutvalget.

Vurdering

Nedenfor gis en kort oppsummering av sentrale momenter ved planinitiativet som planadministrasjonen mener det er viktig å vurdere med tanke på hvorvidt man skal anbefale igangsetting av planarbeid eller ikke. Planadministrasjonen har gjennomført et internt oppstartsmøte, hvor det kom inn innspill fra kommunalteknikk, barn- og unge representant, miljø, park og idrett, og byggesak.

Planavgrensning

I planinitiativet er planavgrensningen satt rundt eiendom gnr/bnr. 32/173. Planadministrasjonen vurderer at planavgrensningen må utvides slik at den inkluderer hele fellesavkjørselen. Dette betyr at innkjøringen til eiendom gnr/bnr. 32/359 blir en del av planområdet. Planadministrasjonen vurderer det som en fordel om planavgrensningen også tar med strekningen fra planområdet til Aronnesveien. Da kan det i reguleringsplanen planlegges for en gang- og sykkelvei eller et fortau på den strekningen, noe som vil sikre en trygg og trafikksikker løsning for gående og syklende. Dette vil være til fordel for både prosjektet og området.

Plassering, bebyggelse og antall boenheter

Den aktuelle eiendommen har god beliggenhet med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og busstopp, og har gode forbindelser for gående og syklende til sentrum. Kapasiteten i Aronnes skole og i barnehagen på Aronnes er i dag sprengt, men det er ledige plasser på andre skoler og barnehager rundt omkring i Alta kommune. Det ble også nylig vedtatt en ny skolestruktur i Alta, hvor det legges opp til en storskole på Komsa, og som et ledd i denne prosessen vil det også fremmes en sak om kretsgrenser og opptaksområder for skolene. Dette er forhold som forutsettes redegjort for i reguleringsplanen.

Planområdet ligger i et nabolag som fortrinnsvis består av eneboliger, men det er to leilighetsbygg i Røsslyngveien. Planområdet som fremmes anses som et godt potensial for fortetting. I et fortettingsprosjekt er det viktig at det legges vekt på å sikre en god prosess, med aktiv medvirkning, slik at prosjektet blir godt integrert i nabolaget. Prosjektet virker også fornuftig for området og det vil passe godt inn med det eksisterende bebyggelsen.

Planadministrasjonen er positiv til at eiendommen reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, og vurderer at flere leiligheter vil gi en økt variasjon i boligmassen i området. Planadministrasjonen vurderer det også som positivt at det planlegges for mer variasjon i størrelsen på leilighetene. Dette vil gi et mangfold av mennesker og et godt sammensatt bomiljø. Planadministrasjonen ønsker at forslagsstiller i planprosessen vurderer muligheten for utleieleiligheter, da dette er etterspurt i markedet.

Planinitiativet legger opp til en fortetting med to leilighetsbygg med 12 boenheter. Planadministrasjonen er imidlertid av den oppfatning at planinitiativet som er fremmet har en for høy utnyttingsgrad i forhold til størrelsen på eiendommen og at denne derfor bør justeres noe ned, anslagsvis til et sted mellom 8-10 boenheter. Dette vil frigjøre areal til å etablere romsligere og kvalitativt bedre løsninger knyttet til felles leke- og grøntareal feltinternt, samt trafikale løsninger, areal for snødeponering og en buffersone som sikrer at bebyggelsen ikke kommer for nære kjosen.

I planinitiativet som er fremmet er det lagt ved to illustrasjoner som viser mulig utbyggingsstruktur på eiendommen. Planadministrasjonen har sett på alternativene og vurderer alternativ 2 som det beste forslaget. I alternativ 2 har lekeklassen en mer sentral beliggenhet i forhold til den planlagte bebyggelsen, og den ikke er presset inn til den eksisterende bebyggelsen. Planadministrasjonen vil kreve at det oppføres gjerde rundt lekeklassen. Illustrasjonsplan 2 legges til grunn for det videre arbeidet.

Estetikk og byggeskikk

Det er tenkt at leilighetsbygningene skal være trebygg med trekledning og ha pulttak med cirka 5-10 graderes vinkel. Planområdet er skjermet fra Røsslyngveien av trærne i grønnstrukturen, men er eller omringet av boligbebyggelse. Planadministrasjonen anbefaler at den planlagte bebyggelsen tilpasser seg til den eksisterende bebyggelsen. Dette kan for eksempel være volum, byggehøyde, fargevalg, materialvalg etc.

Planadministrasjonen vurderer at den bebyggelsen som er beskrevet i planinitiativet virker positivt, og vurderer at dette er et godt utgangspunkt for det videre arbeidet.

Blå/grønnstruktur

Planadministrasjonen vurderer at grønnstrukturen i planområdet er viktig og derfor skal bevares. Planområdet er flomutsatt og kjosystemet er en viktig del for å håndtere overvannet på eiendommen. For å sikre kjosen under utbygging og bruken av området, vil planadministrasjonen kreve at det legges inn en buffer rundt bestemmelsesområde #5. For illustrasjonsplan 2 vil dette bety at bygningen må trekkes lengre inn på tomten. Planadministrasjonen vil også her kreve at det oppføres gjerde mot grønnstruktur.

Trafikk og infrastruktur

Krysset inn til Røsslyngveien/Krøkebærveien fra Aronnesveien er uoversiktlig. Som vist i figuren under stemmer ikke det som er bygget med det som ligger i gjeldende plan. Etersom prosjektet vil øke bruken og trykket på krysset, må det i forbindelse med reguleringsplanen vurderes tiltak for forbedring av trafikksikkerheten i krysset.



Figur 3: Ortofoto av kryssløsningen med kommuneplanens arealdel over.

Alta kommune har ingen registreringer i kart på at vann- og avløpsledninger går til eiendommen. Likevel antas det at det går private vann- og avløpsledninger til eiendommen, ettersom at det har vært et gartneri der. Alta kommune v/Kommunalteknikk antar at det må etableres en brannkum inne på eiendommen. Dette må redegjøres for i VAO-plan som følger planforslaget.

Andre tema

Planområdet har lenge vært brukt til gartneri. På bakgrunn av dette vil det være behov for undersøkelser av for å avdekke om det er forurensning i grunn, og det kan være behov for å skifte ut masser. Det må derfor i forbindelse med reguleringsplanen gjennomføres prøver av grunn, og om nødvendig må eventuelle avbøtende tiltak utføres.

Konklusjon

Planinitiativet er i strid med arealformål i kommuneplanens arealdel, men som planadministrasjonen har belyst i vurderingen er dette et fornuftig prosjekt for området. Etter en helhetlig vurdering kan planadministrasjonen anbefale oppstart av detaljregulering for Gartneritomta. utfordringene som er belyst tas med som føringer for det videre arbeidet.

Alta 16.06.23

Silje Ingebrigtsen

kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik

avdelingsleder plan

Therese Nilsen

arealplanlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift