



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2020/2122-48

Saksbehandler: Nadine Eklöf

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget
		Kommunestyret

Sluttbehandling - Detaljregulering for Altaparken, Aronnes

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan (detaljregulering) for Altaparken, Aronnes, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 14.06.23.

Saksutredning

Vedlegg

- 1 20200008 Plankart sluttbehandling
- 2 20200008 Bestemmelser sluttbehandling
- 3 20200008 Planbeskrivelse sluttbehandling
- 4 Innsigelse i saken og løsning til den

Bakgrunn

Haldde arkitekter AS har på vegne av Alta Idrettsforening, Alta IF, utarbeidet forslag til detaljregulering for idrettspark med idrettsanlegg, boliger, matbutikk og eksisterende industri-/næringsvirksomhet på Aronnes i Alta. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i januar 2023. Planforslaget fremmes nå til sluttbehandling.

Høring og merknader

Under offentlig ettersyn kom det inn til sammen 14 høringsuttalelser. En oppsummering av innkomne uttalelser med kommentar fra administrasjonen er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 2. Flere av innspillene har bidratt til en del mindre endringer/justeringer av planforslaget. Disse er beskrevet lenger ned i denne saksutredningen.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark har fremmet innsigelse til planforslaget, som etter merknadsbehandling og endringer i planforslaget har blitt trukket.

Innsigelse fra Statsforvalteren:

Statsforvalteren i Troms og Finnmark fremmer følgende innsigelse til Altaparken:

Gang- og sykkelveg som er lagt i kulvert under tribune mellom idrettshall og fotballbane, må utføres eller legges som en åpen trasé i friluft.

Planforslaget har nå ingen gang- og sykkelvei under tribunen (i en tunnel), og innsigelsen ble trukket. Hovedveien for myke trafikanter går nå som et fortau langs hovedveien inn på området. Innsigelsesbrev, brev fra administrasjonen og svar fra Statsforvalteren kan leses i vedlegg 4 til denne saksutredning.

Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for området er *Kommuneplanens arealdel*, vedtatt 15.02.21 (planid 20170001), *Reguleringsplan for Alta idrettspark - ny stadion*, vedtatt 25.02.08 (planid 20050013) og *Detaljplan for ride- og hundesenter i Engsethskogen -Aronnes*, vedtatt 24.09.13 (planid 20090001). Områder som ikke inngår i de to detaljreguleringene er avsatt til idrett, næringsvirksomhet og forretninger (et område som også har plankrav i KPA).

Planforslaget

Formålet med planen er å tilrettelegge for en idrettspark med god tilgjengelighet og et variert tilbud av ulike idretts- og friluftrelaterte aktiviteter for alle brukergrupper. Det planlegges flere ulike typer idrettsanlegg, nytt fotballstadion og en ny flerbrukshall med klubbhusfunksjoner for idrettslaget Alta IF. Området vil også inneholde et mindre boligfelt med inntil 50 boenheter i blokkbebyggelse, en ny dagligvareforretning og en eksisterende industri-/næringsvirksomhet.



Fig 1. Forslag til plankart (for et mer detaljert plankart, se vedlegg 1).

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: Forenklet ROS-analyse
 - Vedlegg 4: Geoteknisk områdevurdering
 - Vedlegg 5: Geoteknisk utredning av utløpsområde
 - Vedlegg 6: Støyutredning
 - Vedlegg 7: VAO rammeplan
 - Vedlegg 8: Trafikkvurderingsnotat

*Endringer etter offentlig ettersyn*Plankart:

- Tunnel under tribune med offentlig gang- og sykkelvei er fjernet etter innsigelse fra Statsforvalteren og innspill fra flere andre myndigheter.
- Det er lagt et ny fortau langs hovedveien inn på området. Hovednett for myke trafikanter går nå der i stedet for internt med tunnel under tribune. Noen gang- og sykkelveier internt på området er som konsekvens av dette private og kommer ikke til å driftes av kommunen.
- Antall innkjøringer til parkeringsplass SPP1 er nå begrenset til 3 etter innspill fra barn og unges representant (det er i byggesaken som endelig plassering av disse blir fastsatt).
- Adkomsten inn til rideklubben sitt areal har blitt endret etter innspill fra rideklubben. Snødeponiet har blitt mindre og vendehammeren har blitt snudd. Det er også lagt inn annen veggrunn mellom veien og de to parkeringsplassene (SPP2 og SPP3), etter krav fra kommunalteknikk. Rideklubben, Alta IF og kommunen har kommet til enighet om disse endringer.
- Det er plassert en ny snuplass ved snødeponi o_BAS1, da snødeponiet (o_BAS2) inne hos rideklubben har blitt mindre.
- Snødeponi BAS4 er flyttet for å ivareta merknad fra Statens vegvesen.
- Gangfelt mellom BBB og BF (boliger og butikk) er justert og flyttet lenger inn fra krysset.

Bestemmelser:

- Bestemmelse om gang- og sykkelvei under tribune ved hallbygning er fjernet for å løse innsigelse fra Statsforvalteren. For å imøtekomme innsigelsen så er det noen nye formål i plankartet og noen justeringer av navn på andre formål. Dette har gjort at en del bestemmelser har blitt justert.
- Bestemmelse **3.4 Stedlig vegetasjon**: det er her lagt til et punkt C. som svar på Statsforvalterens spørsmål om massehåndtering. *Masser og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad gjenbrukes. I forbindelse med fremtidige utbygginger innenfor byggeområdene BBB, BF, BN, BSS1-6, BIA og SPP4, stilles det krav til at det leveres inn dokumentasjon knyttet til massehåndtering, deponering og tilrettelegging for gjenbruk av masser og stedlig vegetasjon før utbygging starter.*
- Kommuneoverlegen har hatt merknad til bestemmelse om støyende byggearbeider, og bestemmelse **3.5 Støy B**. er endret til: *Særlig støyende byggearbeider skal kun utføres mellom kl. 07-17.*
- Ny bestemmelse **3.6 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen: BSS2**: *Om det skal etableres permanent høytaleranlegg på stadion BSS2, så skal det utarbeides ny støyutredning for å se på konsekvensene for boliger på BBB og eventuelle avbøtende tiltak. Det er ikke gjort støyutredning for eventuelt høytaleranlegg på BSS2 og etter merknad fra kommuneoverlegen så er dette ivaretatt gjennom denne bestemmelsen.*
- Etter merknad fra Statsforvalteren om en felles utomhusplan for boligene og grendelekeplassen på området så er det gjort et tillegg i bestemmelse **4.1.1 L: Utomhusplan for området (se bestemmelse 3.2) skal i tillegg til de aktuelle utomhus-funksjonene som omtales i punkt A-K (over) også synliggjøre og beskrive kvaliteter for soner med variert lek, møteplasser og sosial infrastruktur, samt områder for reetablering av naturlige omgivelser og vegetasjon. Utomhusplanen skal være felles for område BBB, BSS6 og BNA.**
- Også med tanke på støy (merknad fra kommuneoverlegen) så er det lagt til under **4.1.2 Forretning J: Varemottak samt kjøleanlegg/vifter forutsettes etablert på en slik måte at det ikke gir unødig støy til planlagt ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse. Det tillates ikke varelevering mellom kl. 23 og 06.**
- Det er gjort to endringer under **4.1.6 Idrettsstadion (BSS1-6)**. Etter innspill fra kommuneoverlegen så er **bokstav E** lagt til: *Nye flomlysanlegg tilknyttet fotballbanene innenfor områdene BSS1-BSS4, skal etableres på en slik måte at de ikke medfører unødvendig sjenanse for tilgrensede boligområder.* Statsforvalteren har hatt merknad til kunstgressbaner og derfor er nå **bokstav F** lagt til: *Nyetaableringer og rehabiliteringer av kunstgressbaner innenfor områdene BSS2-BSS4, skal utformes i tråd med de til enhver tid gjeldende krav i forurensningsforskriften.*

- Det kom merknad fra Statsforvalteren om område BA12-4 og konsekvensene for skogen ved etablering av nye idrettsanlegg innenfor områdene. Dette har bidratt til endring av **bestemmelse 4.1.8 B**, der tennisbaner og sandhåndball er fjernet på grunn av deres størrelse og at det ikke er konkrete planer for slike anlegg. Det er også lagt til et **punkt C**: *Ved etablering av nye idrettsanlegg innenfor områdene skal eksisterende furuskog i størst mulig grad søkes bevart for å ivareta områdets grønne preg.*
- Planadministrasjonen har gjort endringer i bestemmelse **7.2 Rekkefølgebestemmelser** som gjelder før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse). Under **punkt D** er følgende setning lagt til: *Grendelekeplass BNA skal være ferdigstilt/oppgradert i henhold til kommunens lekeplassnorm.* Dette gjelder for boligene i område BBB.
- Det er også gjort tillegg i bestemmelse **7.2 E**. All infrastruktur rundt og til flerbrukshallen skal opparbeides før brukstillatelse. Det skal være mulig å gå på fortau/gang- og sykkelvei helt fra bussholdeplass frem til hallen.

Planbeskrivelse:

- Siden 28: Forklaring om grendelekeplass på området er utdypet med forklaring på hvorfor det er behov for oppgradering i forbindelse med bygging av boliger.
- Siden 31: Klargjøring om at forbindelsen mot Alta sentrum for myke trafikanter i nord ikke er universelt utformet, men å se som en snarvei til sentrum (etter merknad fra folkehelsekoordinator).
- Siden 51: Etter innspill fra fylkeskommunen så er konklusjonen om naturmangfoldloven oppdatert. Det er fortsatt ikke vurdert at det er behov for videre vurdering etter loven, men det er beskrevet annerledes.

Vurdering

Planavgrensning

Planens avgrensning baserer seg i hovedsak på eiendomsgrenser og formålsgrenser i Kommuneplanens arealdel. Mot sør og øst følger planens avgrensning også plangrensen til *Detaljregulering for Skogmo boligfelt, del 1*. Veggen Holstsletta er tatt med for å sikre gode løsninger for gående og syklende i dette området. Hele arealet rundt eksisterende industri/næringsvirksomhet ved Aronnesveien er også tatt med da det anses som fordelaktig å få etablert en helhetlig løsning også for dette området.

Bebyggelsen

Planområdet er et gedigent areal i størrelse, men det er kun planlagt 3 større utbyggingsformål innenfor planavgrensningen; en ny større idrettshall, 50 boenheter i blokk og en ny matbutikk. Idrettshallen er plassert omtrent i midten av idrettsparken med parkeringsplasser, gatetun og fotballbane i direkte tilknytning. Boligene er plassert ved Holstsletta (veien inn mot Holstbakken og Aronnes skole), på et areal der det i dag er en fotballbane. Disse skal ha carporter og utearealer innenfor sitt område. Matbutikken er plassert ved krysset mellom Holstsletta og Aronnesveien. Området for ny matbutikk er i dag ikke bebygd og nærmeste nabo er en gartner-/anleggsbedrift.

I tillegg til de større utbyggingsformålene kan det etableres mindre lager/driftsbygninger innenfor formål regulert til idrettsstadion (BBS1-6) og eksisterende bedrift ved Aronnesveien kan utvide sin bebyggelse litt med de bestemmelser som planforslaget legger opp til.

Trafikale løsninger

Adkomst til området skjer via foreslått ny offentlig vei fra Holstsletta. Veien er plassert der det går en grusvei i dag og strekker seg helt frem og inn til det fremtidige ridesenteret. Det er lagt opp til at boligene skal løse sin parkering innenfor eget areal med carporter (1,25 parkeringsplasser per boenhet inkl. gjesteparkering). Det blir en stor parkeringsplass utenfor ny hall, to litt mindre lenger inn på området ved Villaksbanen og en som kan brukes til snuplass for busser (plassert nord for friidrettsbanen).

Etter offentlig ettersyn så har veinettet for myke trafikanter endret seg og hovedatkomst til idrettshallen går nå langs veien inn i form av en fortau. Etter innsigelse fra Statsforvalteren så ble tunnel under tribune fjernet og da ble nettet av gang- og sykkelveier internt på området endret og en del av dem er nå private og kommer ikke driftes av kommunen. Planadministrasjonen vurderer endringen som oversiktlig og trafikksikker. Mellom selve hoveddelen av planområdet og Aronnesveien så går det også en ny gang- og sykkelvei som skal driftes av kommunen. Den leder myke trafikanter direkte til bussholdeplasser på Aronnesveien.

Risiko- og sårbarhetsmessige forhold

Det er gjort grunnundersøkelser i området og byggegrunnen vurderes som sikker, geotekniske rapporter er lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 3). Planlagte tiltak vil ligge i sikker høyde for flom og dette er vurdert i VAO-rammeplan som også er vedlagt planbeskrivelsen. Det er også laget en støyutredning for området og da spesielt for boligene på område BBB. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak og krav når det gjelder støy er innarbeidet i planforslaget. Fotballbane innenfor grendelekeklassen nærmest boligene, skal få fotballnett rundt for å dempe lyden av ballspill. Det vurderes videre i planforslaget at trafikkløsningsene i prosjektet i sum er trafikksikre, da det er få krysningspunkter mellom biltrafikk og myke trafikanter.

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. Basert på kjent kunnskap om området vurderes det som lite sannsynlig at det vil kunne påtreffes arter av nasjonal eller regional verneverdi. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke å være behov for ny kartlegging innenfor planområdet. Men alle utbygginger der man endrer fra grønstruktur til utbyggingsformål har konsekvenser for det biologiske mangfoldet og naturmangfoldet. Planforslaget vurderes samlet sett å medføre noe negative effekter på det biologiske mangfoldet, men konklusjonen er at det er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel) og at den begrensede effekten det har på området trumfes av behovet for ny idrettshall. En videre vurdering etter naturmangfoldlovens § 8-12 anses å ikke være nødvendig.

Økonomiske konsekvenser

Det er varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale for området. Det er planlagt ny offentlig gang- og sykkelvei gjennom planområdet, som kommunen skal ta over og drifte. Det er også lagt opp til at kjøreveg i området er offentlig.

Alta IF har opsjon fra kommunen på tomta som er satt av til kolonialforretning i planen.

Konklusjon

Planforslaget har blitt oppdatert for å ivareta innspill og den innsigelse som kom inn ved offentlig ettersyn. Planadministrasjonen anser at planforslaget legger godt til rette for de formål som er tenkt på området og at det kan sluttbehandles.

Planadministrasjonen vil etter en helhetlig vurdering anbefale at detaljregulering for Altaparken, Aronnes vedtas.

Alta 16.06.23

Bjørn-Atle Hansen
Rådmann

Silje Ingebrigtsen
kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Nadine Eklöf
arkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift