Alta kommune
Samfunnsutvikling
Areal- og samfunnsplanlegging

«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
«Ref»	2020/10153-13	Annette Åsgård	15.09.2022

Offentlig ettersyn av reguleringsplan for detaljregulering for Transfarelv boligområde

Saken er behandlet med saksnummer 349/22, etter delegert myndighet fra Planutvalget.

Saksopplysninger
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. Rambøll (nå Henning Larsen) sendte ut varsel om oppstart av planarbeidet den 08.02.2021 og har i varslingsperioden mottatt 12 innspill. Refererte innspill og forslagsstillers kommentar etter varsel om oppstart finnes i planbeskrivelsens vedlegg 2.
Planforslaget består av følgende dokumenter, der nærmere saksopplysninger er å lese:

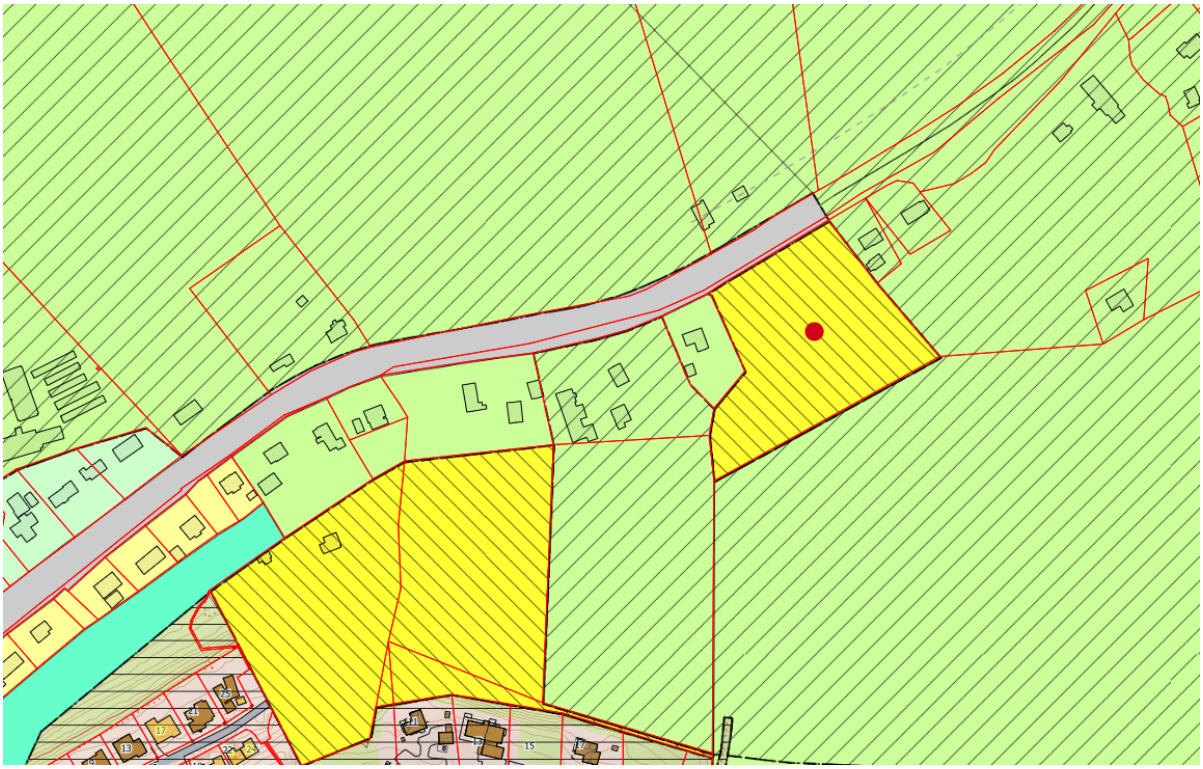
- Plankart, datert 12.07.22
- Bestemmelser, datert 12.07.22
- Planbeskrivelse, datert 12.07.22

Dokumentene er ikke vedlagt her, men kan lastes ned på kommunens hjemmeside www.alta.kommune.no → Arealplaner → Planer på høring. Dokumentene er også lagt ut i papirversjon til gjennomsyn i servicetorget på Alta rådhus.

Vedtak
Alta kommune ved planadministrasjonen konkluderer med at forslag til detaljregulering for Transfarelv boligområde, oppfyller krav som følger av plan- og bygningsloven med forskrifter. Vedtak følger:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11, legges reguleringsplanforslag for detaljregulering for Transfarelv boligområde (planid.: 20210002), bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 12.07.22, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i seks uker.

Planstatus



Kartutsnitt 1: Bildet viser omsøkt areal markert med rød sirkel, med kommuneplanens arealdel som kartlag. Det omsøkte areal er avsatt i planen til framtidig boligbebyggelse med krav om felles planlegging.

Gjeldende arealplan for planområdet er kommuneplanens arealdel (planid.: 20170001), vedtatt 15.02.21. Det omsøkte areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse med krav om felles planlegging. Planavgrensningen berører også areal som er avsatt til LNFR med hensynssone landbruk.

Planforslaget

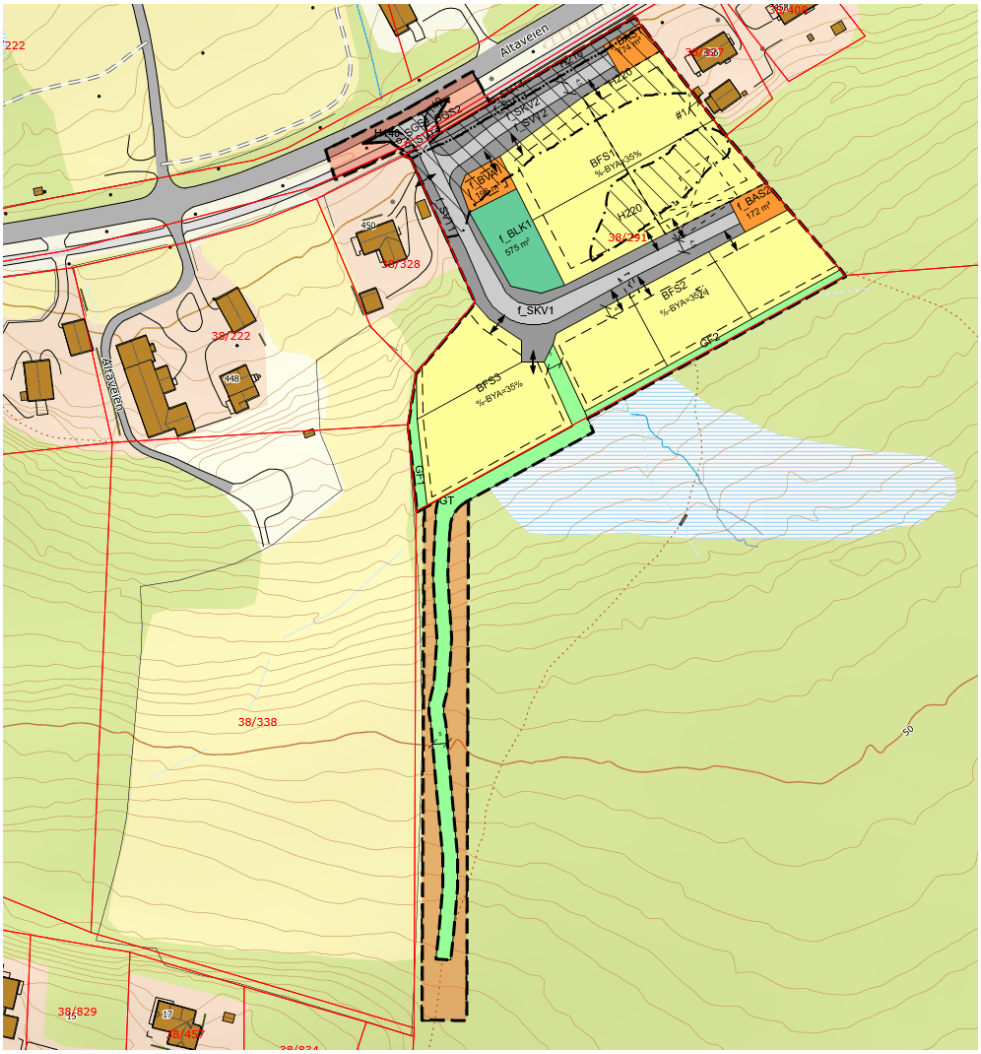
Planen fremmes som en detaljregulering etter pbl. § 12-3 og planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg. Nedenfor gis en kort oppsummering av planens hovedtrekk.

Formålet med planen

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

Transfarelv skole

Den gamle skolen er revet for å blant annet gi areal til å kunne utnytte tomten mest mulig. Skolen var gammel og slitt, det var derfor aldri aktuelt for tiltakshaver å restaurere skolen. Ved å rive skolen, blir det plass til flere eneboliger innenfor planområdet og det gir mer fleksibilitet til valg av løsning. Alta brannvesen hadde øvelse ved nedbrenning av skolen våren 2021.



Kartutsnitt 2: Kartutsnitt av plankart.

Risiko- og sårbarhetsmessige forhold

I planforslaget vises det til at det er utført en forenklet ROS-analyse. ROS-analysen kan leses i sin helhet i planbeskrivelsens vedlegg 3. Det vises til at det er identifisert 5 punkter som anses som potensielt uønskede hendelser. Disse er beskrevet nedenfor.

- *Flom i elver/bekker*

I planområdet er det en bekk som krysser området. VAO-planen, vedlegg 6 til planbeskrivelsen, viser føringer som er lagt til grunn for hvordan overvann og flomveger skal håndteres i planområdet. Dette skal følges opp i detaljprosjekteringen av VA-anlegget.

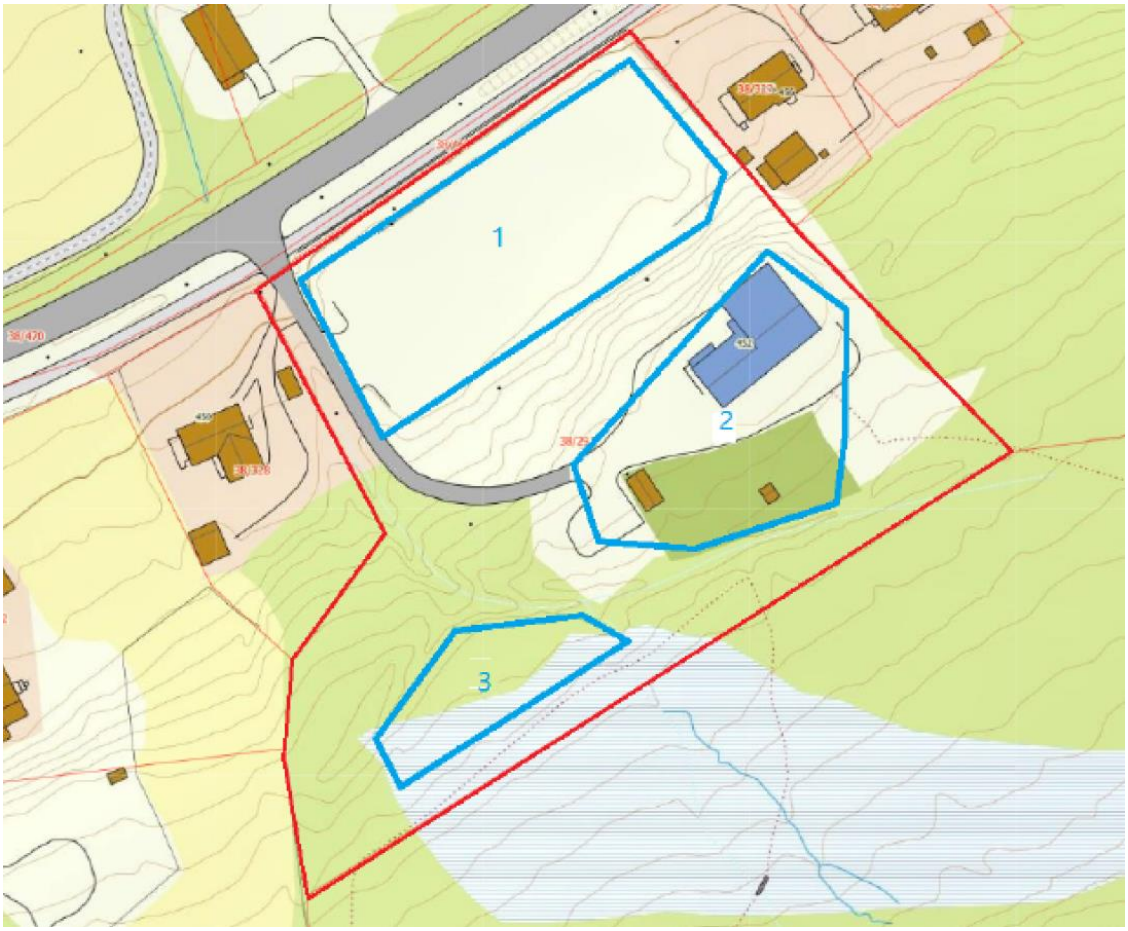
- *Jord- og leirskred*

Det er gjennomført en grunnundersøkelse for planområdet, hvor det ikke er registrert kvikkleire/sprøbruddmateriale. Se for øvrig vedlagt rapport fra GeoNord.

- *Setninger/Bestemmelsesområde #1*

I planbeskrivelsen står det at GeoNord har identifisert utfordringer i forhold til stabiliteten på enkelte steder på området. Det er derfor nødvendig at det gjennomføres forsterkningstiltak, som er forankret i både planbestemmelsene og i plankartet. Geotekniske undersøkelser og rapport er å finne i planbeskrivelsens vedlegg 8 og 9.

I rapporten for grunnundersøkelser for gnr/bnr.: 38/291 levert av GeoNord, datert 06.04.2021, vises det til at i den geotekniske vurderingen som er levert av GeoNord (datert 29.06.22) står det at som følger av svak helning og vegetasjonsdekket ved området er det forventet at dette vil bidra til mindre erosjon og overflateglidninger i nedbørsperioder. Det blir dermed anbefalt å beholde vegetasjon for å beskytte mot skredfarer. De anbefaler ikke å utføre menneskelig inngrep uten en vurdering fra en kvalifisert geoteknisk ingeniør/geolog. Notatet avslutter med to kommentarer, (1) at det ikke er registrert kvikkleire i området, og (2) Sikkerhetsfaktoren ble vurdert til å være tilfredsstillende ved dette tverrsnittet etter antatt belastning.



Kartutsnitt 3: Bildet viser områdefordelingen i GeoNords rapport, se planbeskrivelsens vedlegg 8.

Dette er løst gjennom et bestemmelsesområde #1 i plankartet og planbestemmelsens punkt 5.1 og rekkefølgebestemmelsens punkt 6.1 a og b.

5.1 #1 - Krav om nærmere undersøkelser, overvåkning og klargjøring av virkninger.
Denne bestemmelsen sier at det skal gjennomføres forsterkningstiltak for å øke stabiliteten iht. geoteknisk rapport fra GeoNord datert 06.04.2021, se planbeskrivelsens vedlegg 8. Forsterkningsplan skal kontrolleres av korrekt faglig kompetanse, Jf. også disse bestemmelsenes pkt. 6.1 b.

6.1 Før tillatelse til tiltak.

a. Det tillates ingen tiltak på tomt T1 og T3 før forsterkningstiltak i skråning er utført, jf. geoteknisk vurdering fra GeoNord, se planbeskrivelsens vedlegg 8. Forsterkningsplan skal kontrolleres av korrekt faglig kompetanse. JF. også disse bestemmelsenes pkt. 5.1.

b. Det tillates ingen tiltak på tomt T3 før stabilitet og setninger på tomta er vurdert av geoteknikere, jf. geoteknisk rapport fra GeoNord datert 06.04.2021, se planbeskrivelsens vedlegg 8.

- *Støy*

Planområdet ligger i en gul støysone på grunn av nærheten til E6. Det er utarbeidet en støyrapport som er vedlagt planbeskrivelsen, vedlegg 10. Som et resultat av støyrapporten er det lagt inn bestemmelse 3.1.1 E. som skal sikre at alle boliger skal sikres gode, egnede uteoppholdsarealer. Det er også lagt inn bestemmelse 4.3 og 6.2, som sikrer at støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål for de aktuelle tomtene er under grenseverdier gitt i tabell 2 i T-1442/2021. Både rød støysone og gul støysone er lagt inn i planbestemmelsene og i plankartet som hensynssoner.

- *Støv*

I planbeskrivelsen vises det til at planområdet ligger rett ved E6. E6 er en kilde til både støy, støv og kan være en forutsetning for dårligere luftkvalitet. Henning Larsen har gjennomført en beregning av luftkvaliteten for planområdet, som viser at det for dette planområdet er lite luftforurensning.

Landbruk

Den sørlige delen av planområdet er registrert som dyrkbar jord og planområdet grenser til dyrka mark. Innenfor planområdet er det også registrert myrområder. Det er satt av buffersone med vegetasjon mot jordbruksarealene samt mot skogsarealene i sør. Buffersonene har en bredde på mellom 2,5 og 4 meter. Det er også lagt inn krav om gjerder mellom boligtomtene og buffersonene i planbestemmelse 6.3 C.

Lekearealer

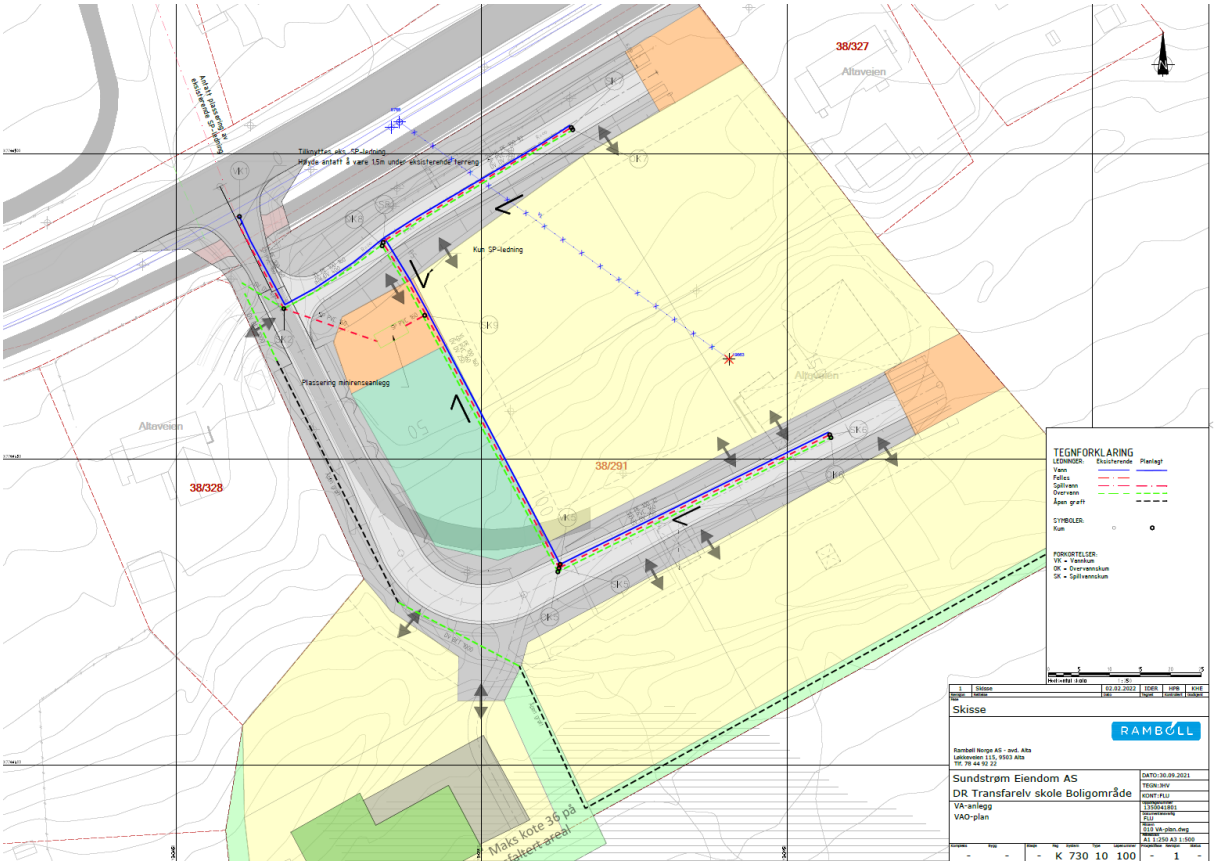
I planforslaget er det regulert inn en nærlekeplass på 575 m^2. Dette er mindre enn hva Alta kommunes lekeplassnorm krever for en nærlekeplass, som er 1,5 daa eller 3 x 0,5. Forslaget for lekeplass på 575 m^2 er blitt godkjent av avdeling Park, miljø og idrett ved Alta kommune. Begrunnelsen for å ha en mindre lekeplass enn det normen krever, er at det antas at det er få andre som vil benytte lekeplassen enn boligene i feltet. Det vises også til at det finnes flere andre lekeplasser i området Aspemyra, både skiløyper, akebakke, fotballbane og andre lekeplasser. Krav til TEK legges til grunn samt Alta kommunes krav til utforming av lekeplasser.

Tilgjengelig boenheter

Planforslaget viser til at det i dette planforslaget ikke tilrettelegges for tilgjengelige boenheter. I kommuneplanen er det er krav at minst 30% av boliger i et nytt planområde skal tilrettelegge for tilgjengelig boenheter. I denne saken mener forslagsstiller at det ikke er nødvendig med egen bestemmelse, men at det likevel kan være at det blir bygd slik i praksis.

Teknisk infrastruktur

Det skal etableres ny teknisk infrastruktur i planområdet, inkludert vannledninger og vannkummer som skal forsyne boligfeltet. Boligfeltet knyttes ikke på det kommunale avløpsnettet på bakgrunn av kostnader. Det etableres istedenfor et minirenseanlegg. For overvannshåndtering foreslås det å legge overvannsledning fra boligfelt til bekk. Det er også lagt inn en bestemmelse for å sikre at det blir etablert stikkrenner i planområdet. VAO-plan er vedlagt planbeskrivelsen, se vedlegg 6.



Kartutsnitt 4: Bildet viser VAO-løsning i planområdet.

Foreløpig 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.

Konklusjon
Planadministrasjonen vil etter en helhetsvurdering anbefale at planforslaget detaljregulering for Transfarelv boligområde legges ut på offentlig ettersyn med 6 ukers høringsfrist.

Høring
Planforslaget med alle dokumentene er lagt ut på kommunens hjemmeside www.alta.kommune.no → Arealplaner → Planer til høring. I tillegg er papirutskrifter av dokumentene lagt ut til offentlig gjennomsyn på rådhusets servicetorg.

De som har merknader til planforslaget bes sende disse skriftlig til postmottak@alta.kommune.no eller Alta kommune, Avdeling for samfunnsutvikling, pb. 1403, 9506 Alta. Eventuelle spørsmål i sakens anledning kan rettes til undertegnende.

Frist for merknader er fredag den 31. oktober 2022.

Med hilsen
Alta kommune

Veslemøy Grindvik	Annette Åsgård
avdelingsleder plan	arealplanlegger

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Mottakere:
RAMBØLL NORGE AS AVD ALTA
SUNDSTRØM EIENDOM AS
STATENS VEGVESEN
Troms og Finnmark Fylkeskommune
Sámediggi - Sametinget
Avinor AS
STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
Bente Katrine Hansen
Oddvar Iversen
Kristin S Nilsen Iversen
Steinar Johnsen
Bjørn Vidar Johnsen
Finn Østlyngen
Anny Margrethe Eriksen
Mary Livenhagen
Ragnhild Rokkones
Rolf Einar Johnsen
BJØRN JOHANSEN EIENDOM AS
Landbruk