

FORESPØRSEL OM PLANOPPSTARTSMØTE

Oppdragsnavn **Detaljregulering for Aspemyra felt B6**
Prosjekt nr. **1350042628**
Forslagsstiller **Johansen Eiendom AS**
Til **Alta kommune, ASU, postmottak@alta.kommune.no**
Fra **Rambøll på vegne av forslagsstiller**
Dato **20.11.2020**

DETALJREGULERING FOR ASPEMYRA BOLIGOMRÅDE, FELT B6 FORESPØRSEL OM PLANOPPSTARTSMØTE

1 Bakgrunn

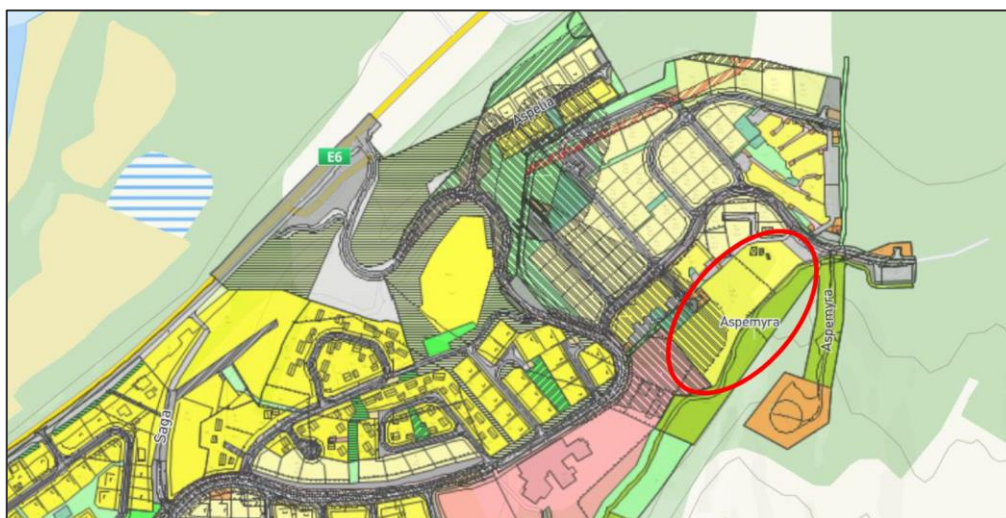
Vår oppdragsgiver, Johansen Eiendom AS, ønsker å sette i gang arbeid med privat reguleringsplan for Aspemyra boligområde, felt B6. Rambøll er engasjert som forslagsstillers plan- og arkitekturfaglige rådgiver, og denne henvendelsen kommer derfor fra Rambøll. Vi ber med dette om formelt planoppstartsmøte iht. plan- og bygningsloven, §§ 12-3 *Detaljregulering* og 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid*. Under redegjøres det kort for planarbeidet iht. *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*, gjeldende fra 01.01.2018, jf. forskriftens § 1 *Krav til planinitiativet*, pkt. a) – l).

Det er etterspørsel etter flere leiligheter - nå

Det påstås at det for tiden er overproduksjon av leiligheter i byen, og at det derfor ikke er prekært å regulere nye områder til dette enda. Forslagsstillers erfaring er at leiligheter er lette å selge, spesielt hvis de har riktig standard/pris. Forslagsstiller mener også at det er behov for flere leiligheter i Aspemyra/Saga-området, ikke bare store eneboliger, som er i flertall nå. Det er stadig behov for å endre bopel i livsløpet, både for barnefamilier og eldre, uten å måtte endre nærmiljø som skole, naboer og nabolag. Det er ikke dermed sagt at det nødvendigvis blir mange flere barn i området.

Innledende møte med planadministrasjonen i kommunen

For å kunne utveksle informasjon på et tidligst mulig stadium i planprosessen, og få til en konstruktiv planprosess, ba forslagsstiller om et innledende møte med kommunens planadministrasjon før formell fremming av planinitiativet. Møtet ble avholdt 08.10.2020 på rådhuset.



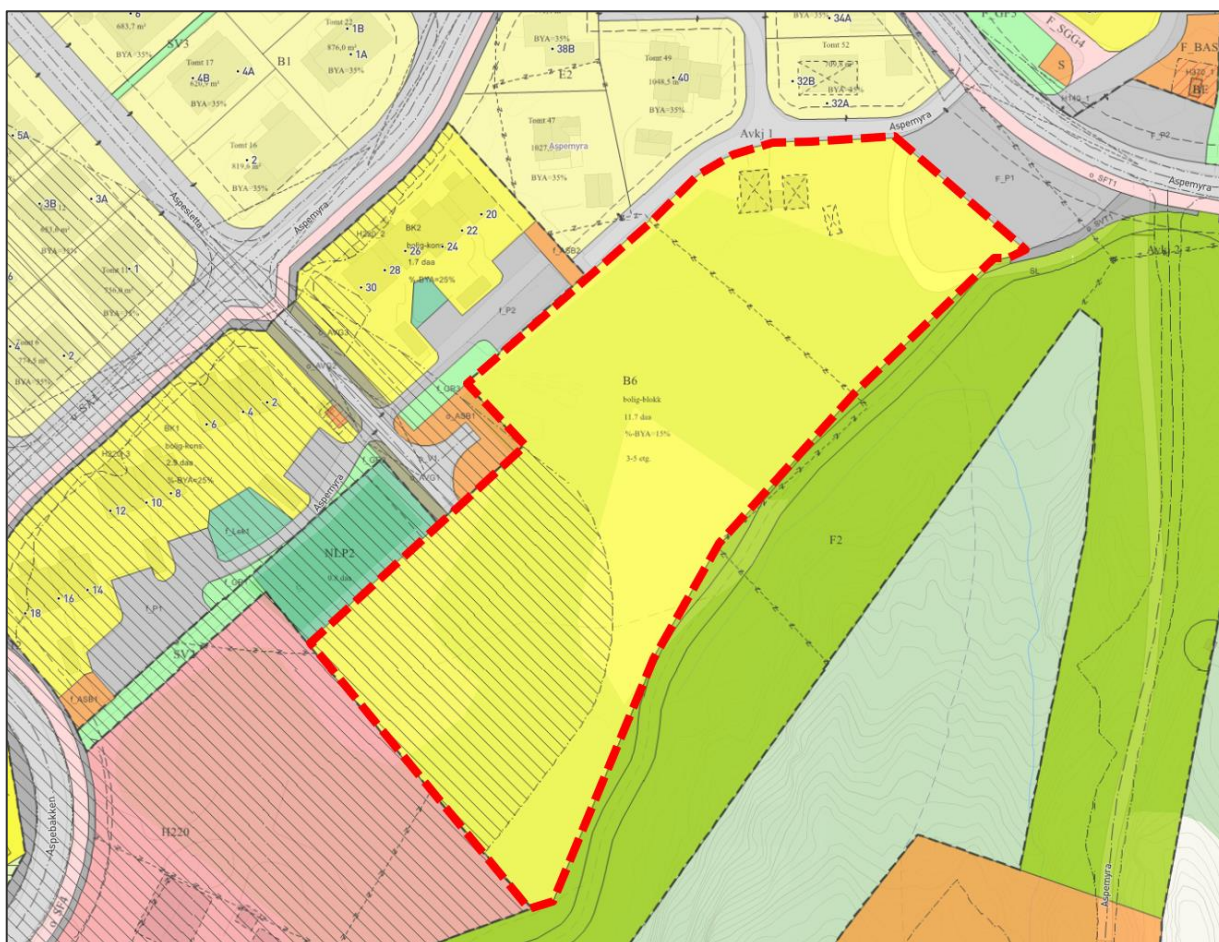
Figur 1 Oversiktsbilde av reguleringsplanen i området. Planområdet er markert med rød sirkel. Kilde: Kommunekart.com

2 Formålet med planen

Johansen Eiendom AS, har de siste 20 årene regulert og bygget ut Aspemyra boligfelt, inklusive flere delområder. Det gjenstår nå ett delområde før feltet er ferdigstilt; B6 på 11,7 daa. Her ble det i 2014 vedtatt at det kan etableres 75-95 konsentrerte boenheter gjennom egen detaljregulering. Aktuelt område er vist med rød sirkel i kartutsnittet under. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av boligblokk(er) med tilhørende adkomst, parkering og utomhusarealer.

3 Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for kvartalet er Områderegulering for Aspemyra boligområde (Saga), Planid 5403-20060014, og vedtatt 11.03.2014. B6 er regulert til Boligbebyggelse-blokkbebyggelse.



Figur 2 Utsnitt fra Områderegulering for Aspemyra boligområde (Saga), planområdet er markert med rød stiple linje.

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagstiller ønsker som nevnt å etablere blokkbebyggelse på området, noe som er i tråd med gjeldende områderegulering. Tillatt utnyttelsesgrad i kvartalet er 15 % BYA. Antall etasjer skal iht. gjeldende plan ikke overstige 5. Forslagsstiller ønsker imidlertid å kunne bygge i inntil 8 etasjer. Nærmere vurderinger knyttet til høyde må imidlertid gjøres som ledd i planarbeid og konseptstudier.

5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Når det gjelder funksjonell og miljømessig kvalitet, vises det til at området er vurdert velegnet til konsentrert boligformål i den overordnede områdereguleringen, og det er tillatt relativt høy bebyggelse. Området ligger nært skole, barnehage, gang- og sykkelveger, kollektivtransport og mm. Kommunen opplyser at det for tiden er dårlig kapasitet på skole i Saga-området. Det vises i denne sammenhengen til at det tar flere år planlegge og bygge ut boligområder, og at antall elever i skolen kan være et annet når området er innflyttingsklart. Rekkefølgebestemmelse knyttet til bygge- eller brukstillatelse kan benyttes som redskap for å sikre samsvar mellom boligproduksjon og kapasitet på sosial infrastruktur. Forslagsstiller tar sikte på å finne løsninger som ivaretar tilfredsstillende forhold knyttet til uteoppholdsarealer, solforhold på uteplass mm. i detaljprosjekteringen av anlegget. Området har også kort vei til lekeplass, skianlegg/skistadion, fotballbane, badeplass, topturer og andre aktiviteter.

6 Landskap og omgivelser

Planområdet ligger i et allerede etablert boligområde. Omgivelsene rundt består derfor for det meste av enebolig- og leilighetsbebyggelse og turområder. Terrenget stiger relativt bratt sørøst for B6, og det vurderes på denne bakgrunn at høyere bebyggelse skal forsvares på dette arealet. Arkitekt og landskapsarkitekt involveres i utvikling av konseptet, hvor blant annet samspillet med landskapet vil spille en sentral rolle. I planforslaget vil forholdet til landskap, estetikk, sol/skygge og andre virkninger for tiltaket selv og dets omgivelser bli nærmere redegjort for. Det er forslagsstillerens vurdering at feltet har et verdifullt potensiale ift. utsikt, nærhet til teknisk og sosial infrastruktur, samt meget attraktive friluftsområder.

7 Forholdet til samfunnsikkerhet

I plansaken vil det utarbeides egen ROS-analyse iht. gjeldende regelverk og maler, hvor forhold som trafikk, støy, luftfartshensyn, forurensning, grunnforhold mm. inngår. Aktuelle utredningskrav forutsettes å bli tema på det formelle planoppstartsmøtet.

8 Interesser som berøres/Varsel om oppstart

Ved varsel om oppstart vurderes det at alle «standard» høringsparter må tilskrives, herunder

Fylkesmannen i Troms og Finnmark
Troms og Finnmark fylkeskommune
Sametinget
Statens vegvesen

NVE
Avinor
Alta kraftlag
Alta kommune med relevante
virksomheter og råd

Interesseorganisasjoner og grendelag
Naboer og gjenboere

9 Samarbeid og medvirkning

Det vurderes i utgangspunktet at PBLs minstekrav til medvirkning er tilstrekkelig, dvs. brev til berørte parter/interessenter, annonse og internett-publisering ved varsel om oppstart, høring/offentlig ettersyn og kunngjøring av vedtatt plan. Det vurderes ikke behov for åpne møter, men dette kan vurderes nærmere i samråd med kommunens adm. Det kan imidlertid bli behov for arbeids- og avklaringsmøter med ulike berørte parter og myndigheter. Dette vurderes løpende i planarbeidet.

10 Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Plantiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, med endringer gjeldende fra 01.01.2019, jf. vurdering i respektive tabeller under.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes

Aktuelt

a) Regionale planer, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og områdereguleringer for tiltak i forskriftens vedlegg I og II	Nei
b) Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg I, unntatt der aktuelt tiltak er utredet i tidligere plan	Nei
c) Tiltak i forskriftens vedlegg I som behandles etter annet lovverk enn pbl.	Nei

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Aktuelt

a) Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II, unntatt der tiltaket er utredet i en tidligere plan	Nei
b) Tiltak i forskriftens vedlegg II som behandles etter annen lov enn pbl.	Nei

§ 10 Kriterier for å vurdere vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Aktuelt

a) Verneområder etter nml eller markalovens § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Nei
b) Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnaering eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Nei
c) Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven	Nei
d) Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Nei
e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Nei
f) Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Nei
g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Nei
h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Nei

Konklusjon

Samlet vurderer forslagsstiller at tiltaket ikke er av en slik art at det utløses krav om konsekvensutredning. Aktuelle plantema vurderes å kunne håndteres på tilfredsstillende måte gjennom konsept for utbygging og bestemmelser, på bakgrunn av vurderinger i planbeskrivelse og ROS-analyse, ev. med særskilte fagutredninger (herunder støyfaglig utredning).

Avslutning

På bakgrunn av ovenstående redegjørelser om tiltaket, ber vi om formelt planoppstartsmøte. Dersom det skulle være spørsmål eller behov for tilleggsopplysninger, er det bare å ta kontakt.

Dersom kommunens administrasjon ikke ønsker å anbefale oppstart av regulering, bes planspørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering så snart som mulig, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, *Oppstart av reguleringsplanarbeid*.

Med vennlig hilsen

Kirsten E. Svineng

Kirsten E. Svineng

Areal- og samfunnsplanlegger, Rambøll Avd. Alta

M: 97 42 73 95

E-post: kirsten.svineng@ramboll.no