

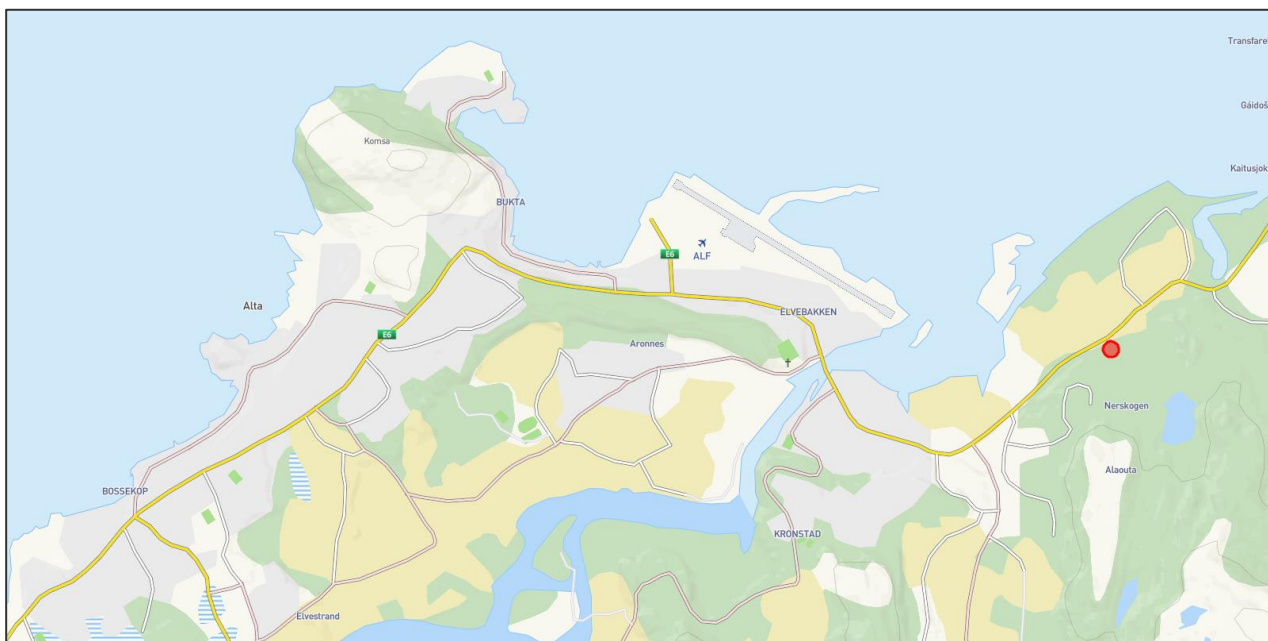
FORESPØRSEL OM PLANOPPSTARTSMØTE

Oppdragsnavn **Detaljregulering for Transfarelv skole boligområde**
Prosjekt nr. **1350041801**
Forslagsstiller **Sundstrøm Eiendom AS, v/Christer Sundstrøm**
Til **Alta kommune, ASU, postmottak@alta.kommune.no**
Fra **Rambøll på vegne av forslagsstiller**
Dato **08.12.2020**

DETALJREGULERING FOR TRANSFARELV SKOLE BOLIGOMRÅDE FORESPØRSEL OM PLANOPPSTARTSMØTE

Bakgrunn

Vår oppdragsgiver Sundstrøm Eiendom AS ønsker å sette i gang arbeid med en privat reguleringsplan for et boligområde på eiendom gnr/bnr 38/291, der den nedlagte skolen i Transfarelv ligger. Eiendommen eies av Sundstrøm Eiendom AS. Vi ber med dette om formelt planoppstartsmøte iht. plan- og bygningslovens §§ 12-3 *Detaljregulering* og 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid*.



Figur 1 Oversiktskart over Alta. Planområdet vist med rød sirkel.

Under redegjøres det 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).

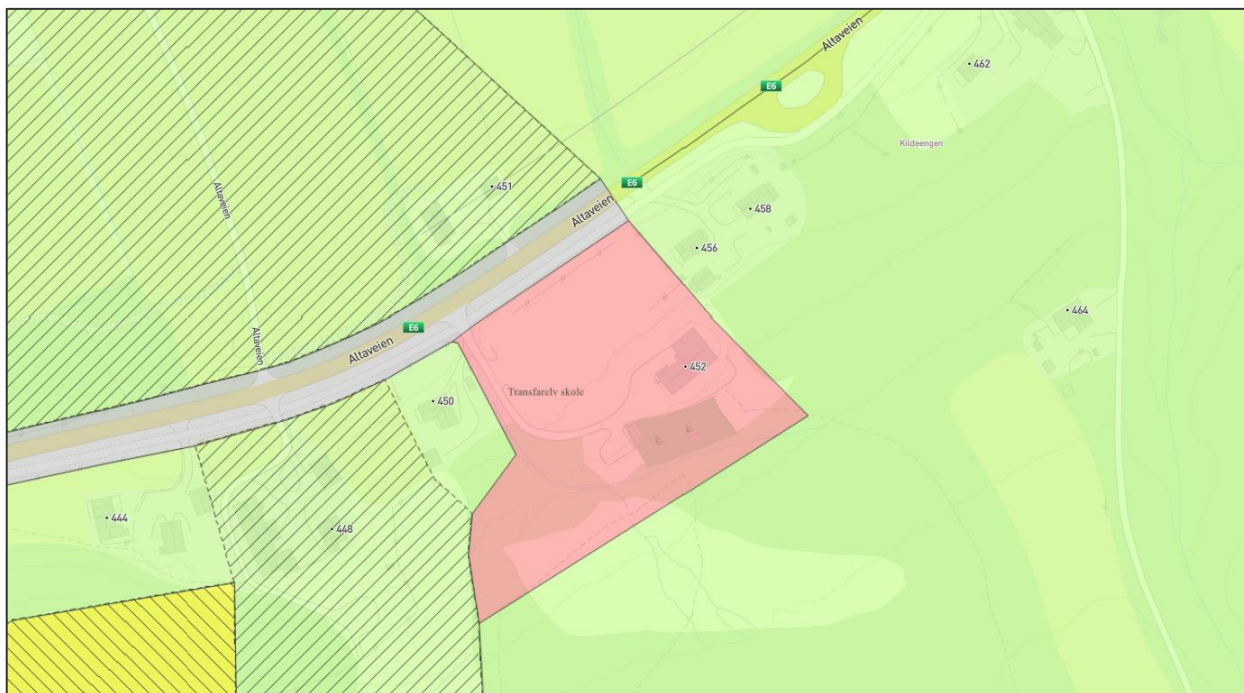
Formålet med planen

Alta kommune har i flere år ønsket å utvikle eiendommen til gamle Transfarelv skole til boliger. I 2015 ble det igangsatt et arbeid med detaljregulering for området i Alta kommunes regi. Prosjektet ble imidlertid stanset i 2016 på grunn av høye kostnader, og det ble i stedet vedtatt at området skulle settes av til boligformål i arealplanen for deretter å legges ut for salg på det åpne markedet. Eiendommen ble solgt til Sundstrøm Eiendom AS i september 2020, som nå ønsker å regulere området til fortrinnsvis eneboliger.

Tiltaket (boligformål) er i strid med gjeldende planstatus (offentlig eller privat tjenesteyting), men området er foreslått satt av til boligformål med krav om detaljregulering i revidert utgave av kommuneplanens arealdel. Det forutsettes at revidert utgave av kommuneplanens arealdel blir vedtatt før/parallelt med oppstart av dette planarbeidet. Hensikten med planarbeidet er derfor å etterfølge kommunens krav om detaljregulering for området.

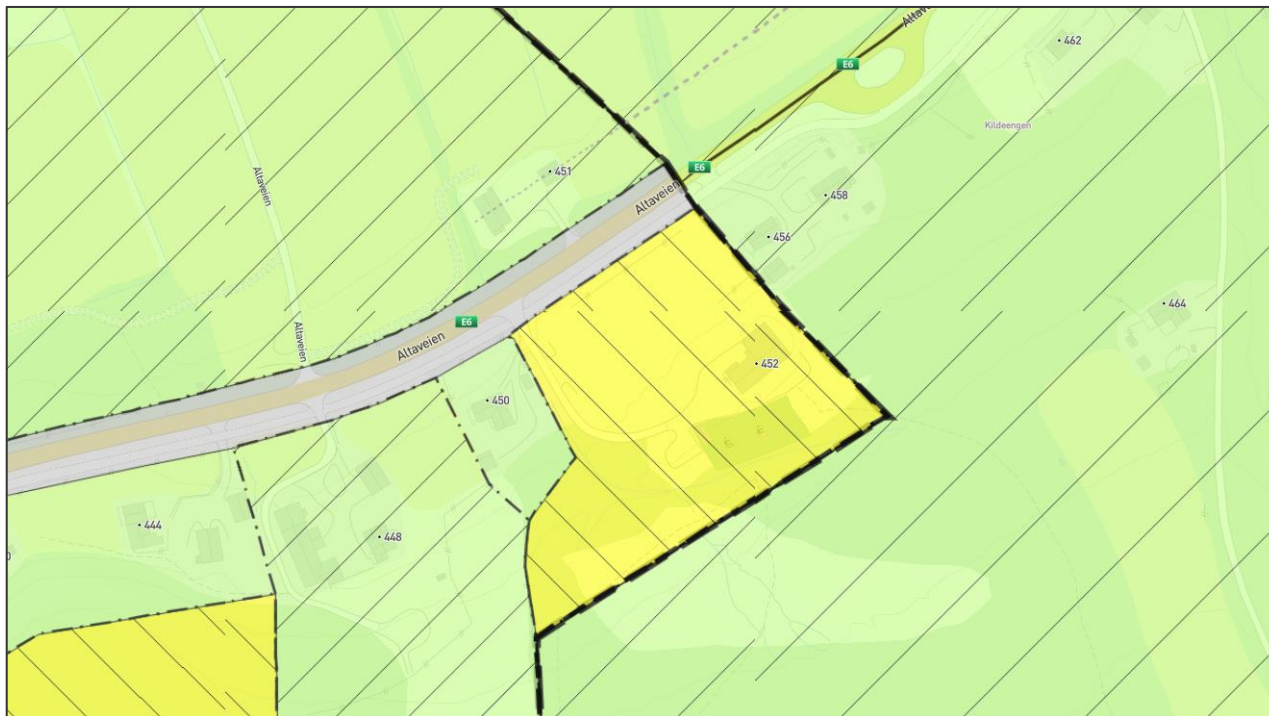
Planområde og gjeldende planstatus

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel med planID 5403_20100006, vedtatt 21.06.2011.



Figur 2 Utsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel 2011-2030. Planområdet vist med rosa farge (offentlig eller privat tjenesteyting). Kilde: kommunekart.com.

Som nevnt er området satt av til boligbebyggelse med krav om detaljregulering i forslag til revidert utgave av kommuneplanens arealdel (2020-2040).

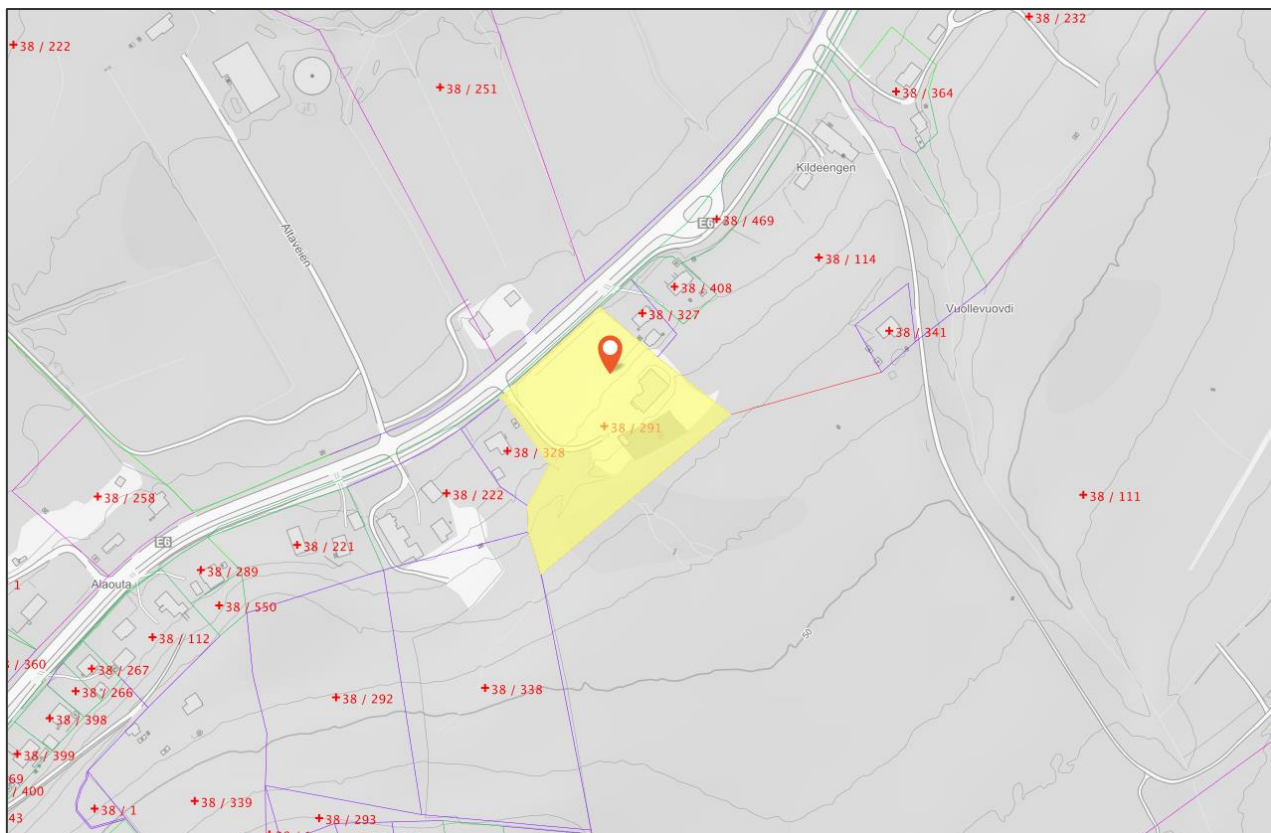


Figur 3 Utsnitt fra høringsforslag til revidert utgave av kommuneplanens arealdel 2020-2040. Planområdet vist med gul farge midt i bildet (boligbebyggelse). Kilde: kommunekart.com.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Sundstrøm Eiendom AS planlegger å etablere 5-10 eneboligtomter på området med tilhørende anlegg, veg og teknisk infrastruktur. Størrelse på, utforming av, og antall tomter vil vurderes underveis i planarbeidet.

Eiendomsforhold og arealer



Figur 2 Aktuell eiendom og planområdet markert med gult, samt eiendommer rundt tiltaket.

Oversikt over eiendomsforhold i og rundt plantiltaket:

Gnr./bnr.	M ²
Direkte berørt gnr./bnr.:	
38/291	12 868
Naboer/gjenboere:	
38/111	290 902
38/114	108 006
38/222	184 430
38/251	39 189
38/327	1 161
38/328	2 101
38/338	19 336
38/469 (g/s - Alta kommune)	14 470
38/470 (E6 - SVV)	46 759

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Når det gjelder funksjonell kvalitet, så ansees området som godt egnet for etablering av eneboliger. Det er spredt bebygd langs E6 allerede, og det vurderes at 5-10 eneboliger fint kan tilføres i området. Eiendommen har allerede en adkomst fra E6, og denne er tenkt beholdt og utbedret iht. gjeldende

standarder, som felles adkomst til alle de fremtidige tomtene. Området ligger 100 meter fra nærmeste bussholdeplass og om lag 1,5 km fra Saga skole. Detaljreguleringen vil stille estetiske og miljømessige krav til bebyggelsen på området, som ivaretar Alta kommunes føringer for boligbygging.

Landskap og omgivelser

Området ligger like ved E6 med spredt boligbebyggelse på begge sider. På motsatt side av E6, mot sjøen, er omgivelsene preget av landbrukseieendommer og jordbruk. Eiendommen ligger i en nordvendt skråning, men det vurderes at fremtidige tomter vil kunne ha gode solforhold.

Forholdet til samfunnssikkerhet

Det vil utarbeides egen ROS-analyse i tilknytning til detaljreguleringen, hvor forhold som trafikk, forurensning mm. inngår. Ut ifra ulike karttjenester ligger ikke området i aktsomhetsområder. Området er ikke kartlagt for kvikkleire eller mulighet for marin leire. Dette forutsettes å bli tema på det formelle planoppstartsmøtet, hvor aktuelle ROS-tema avklares i samarbeid med planmyndigheten.

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
- Luftfartstilsynet
- Mattilsynet
- Finnmark politidistrikt
- Alta kommune v/ berørte avd, herunder kommunalteknikk, barn og unge, rådet for likestilling av funksjonshemmede, ungdomsrådet, eldrerådet m.fl.
- Alta kraftlag SA
- Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvæningen kommune
- Naboer og gjenboere

Samarbeid og medvirkning

På bakgrunn av at arealbruken avklares på prinsipielt grunnlag gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel, vurderes det at PBLs minstekrav til medvirkning er tilstrekkelig, dvs. brev til berørte parter/interessenter, annonse og internettpubliserings ved varsel om oppstart, høring/offentlig ettersyn og kunngjøring av vedtatt plan. Det vurderes på dette tidspunktet å ikke være 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.

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. Det vurderes ikke at tiltaket faller inn under kriteriene i § 6 og § 8. Se vurdering under tabellene.

§ 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	Se vurdering under
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 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 utmarksnæring 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 friluftsmål, 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

Til § 6 pkt. b)

Det vurderes at tiltaket ikke faller inn under Vedlegg I pkt. 25 *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*, da området er foreslått avsatt til boligformål i revidert utgave av kommuneplanens arealdel, som er i sluttfasen før vedtak.

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 planbeskrivelse og ROS-analyse.

Avslutning

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

Med vennlig hilsen

Karianne L. Heitmann

Karianne Lund Heitmann

Arealplanlegger, Rambøll Avd. Alta

M: 476 19 087

E-post: karianne.heitmann@ramboll.no



Marie Dølør McDougall

Arealplanlegger, Rambøll Avd. Alta

M: 975 87 006

E-post: marie.mcdougall@ramboll.no