



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/4645-9

Saksbehandler: Lise Amundsen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	01.07.2021	Planutvalget

Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Gakorimyra Sør B7

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til detaljregulering for Gakorimyra Sør B7, bestående av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, ut på offentlig ettersyn og sendes på høring med minst seks ukers merknadsfrist.

Vilkår

1. Nærmere avklaring rundt detaljer knyttet til kommunens bruk av utpekingsrett i forbindelse med salg av leiligheter skal forankres i egen avtale, eventuelt inngå som en del av utbyggingsavtale. Signert avtale skal foreligge før planen kan sluttbehandles.
2. Før planforslaget kan legges ut på høring og offentlig ettersyn skal støyrapport og plankart oppdateres i henhold til administrasjonens krav som er beskrevet i saksfremlegget. Oppdateringer må også tas inn i øvrige plandokumenter. Administrasjonen gis delegert myndighet til å legge ut planforslaget når dette er på plass.

Saksutredning

Vedlegg

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 | Plankart |
| 2 | Bestemmelser |
| 3 | Planbeskrivelse med vedlegg |
| 4 | Forlengelse av opsjon |

Andre saksdokumenter finnes på sak. nr. 2019/4645 (Elements) og 17/1187 (ESA).

Bakgrunn for saken

Polarlys Boligbyggelag AS har lenge vært opsjonshaver på Gakorimyra Sør, felt B7. De ønsker å legge til rette for etablering av et nytt boligområde som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Konsulent er Verte landskap og arkitektur AS.

Planen ble varslet i 2018, og planarbeidet har stoppet litt opp siden dette. Den opprinnelige opsjonsavtalen utløp i 2020, og i denne forbindelse ble det søkt om forlengelse av opsjon. Alta kommune

imøtekom søknaden (vedlegg 4) med vilkår om at tiltak i handlingsdelen for boligpolitikk skal innarbeides i prosjektet, da det er svært viktig for Alta Kommune å få til prosjekter som senker terskelen for inngang til boligmarkedet i Alta. Polarlys aksepterte vilkår som ble stilt, og planarbeidet ble gjenopptatt.

Forlengelse av opsjonen er gitt frem til 30. november 2021. Innen da må vedtatt reguleringsplan foreligge.

Forslagstiller planlegger salgsstart mars 2022, og anleggsstart vår/forsommer 2022.

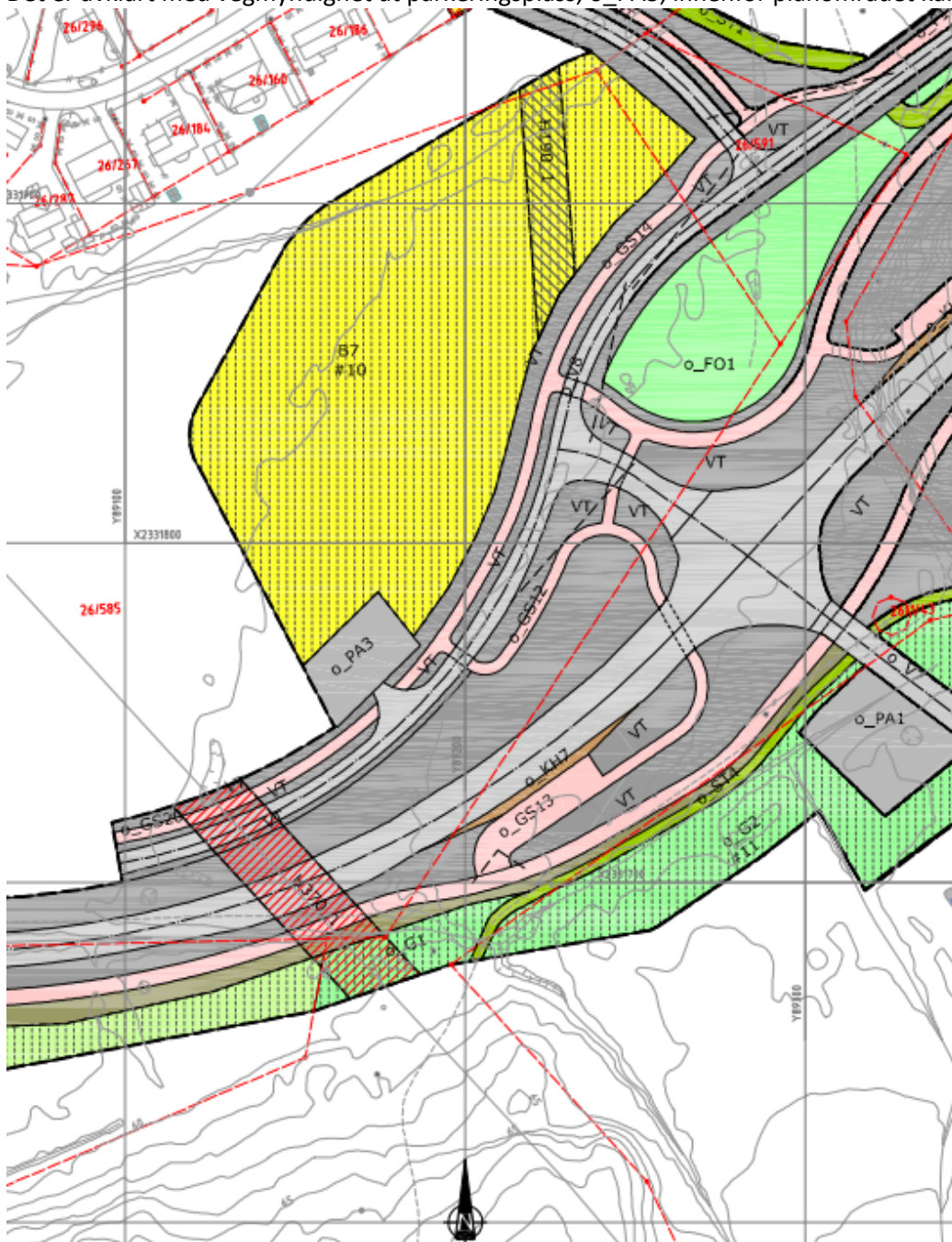
Planområdet vil enten bygges ut i ett byggetrinn, eller deles opp i flere faser avhengig av markedssituasjonen.

Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for området er Avlastningsveien Alta, parsell 1 (planid20110003).

Arealformål for felt B7 er boligbebyggelse.

Det er avklart med vegmyndighet at parkeringsplass, o_PA3, innenfor planområdet kan omreguleres.



Figur 1: Kartutsnitt – Avlastningsveien, parsell 1.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Planbeskrivelse med vedlegg
 - Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte, datert: 25.04.2017
 - Vedlegg 2: Innspill.
 - Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse, datert 01.06.2021.
 - Vedlegg 4: Situasjonsplan, datert 01.06.2021.
 - Vedlegg 5: Sol- og skyggeanalyse, datert 01.06.2021.
 - Vedlegg 6: VAO-forprosjekt, rev02 datert: 29.05.2020.
 - Vedlegg 7: Trafikkvurdering, datert: 01.06.2021.
 - Vedlegg 8: Støyrapport, datert: 31.05.2021.
 - Vedlegg 9: Geoteknisk rapport, datert: 27.05.2021.



Figur 2: Plankart. Plangrensen er trukket i samsvar med avgrensning definert i detaljplanen for avlastningsveg –parsell 1.



Figur 3: Illustrasjon som viser fasader og materialbruk.

Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for etablering av nytt boligfelt bestående av leilighetsbygg over to etasjer, samt tilhørende parkering, samferdselsanlegg og uteoppholdsarealer iht. til Kommuneplanens arealdel. Det er lagt opp til etablering av inntil 56 boenheter.

For øvrige detaljer vises det til plandokumentene, vedlegg 1-3.

Høring/merknader ved varsling

Oppstart av planarbeidet ble varslet i henhold til pbl. § 12-8. Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i planbeskrivelsens vedlegg 2. Ingen merknader av konfliktfylt karakter.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen avhender tomta til utbygger jf. avtale om opsjon. Gjennomføring av plan vil skje i privat regi.

Vurdering

Generelt

Planen legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse, carporter og boder for boligbebyggelsen, uteoppholds- og lekearealer, felles privat grøntareal, felles privat parkering, snødeponier, renovasjon, trafo og grønnstruktur for overvannstiltak. Administrasjonen vurderer at planforslaget legger til rette for et boligprosjekt med gode kvaliteter, med tilhørende rekkefølgekrav som sikrer et godt resultat.

Bebyggelse og anlegg

Det legges til rette for 8 bygg fordelt på to hustyper med to etasjer, for inntil 56 boenheter med størrelser fra 40 m² - 80 m². Boenhetene har terrasser på bakkeplan som vender mot øst og vest, og tilsvarende balkonger for boenhetene på plan 2. Bygningene er plassert slik at de bidrar til skjermede og trafikksikre rom for uteopphold mellom byggene. Solforhold er ivarettatt i henhold til kommunens krav.

Det tilrettelegges for carport og bod for alle boenheter, samt parkeringsplass for gjester.

Byggeskikk og estetikk

Administrasjonen vurderer at planforslaget presenterer løsninger knyttet til byggeskikk og estetikk på en god måte. Bebyggelsen som er planlagt på Gakorimyra Sør B7 er tilpasset til eksisterende bebyggelse i volum og antall etasjer, og representerer dagens byggeskikk mht. fasader, vindusflater, materialer og fargebruk. Vinduer er plassert for å begrense innsyn mellom boenhetene, og samtidig sikre tilstrekkelig dagslys og utsikt. Farge- og materialbruk er tenkt holdt som hovedsakelig trekledning upigmentert, eller beises i en dempet farge. Inngangspartier og boder skal klimaskjermes, og markeres med farger og/eller andre materialer. Takflatene skal holdes i en mørk grå farge. Dette skal bidra til å binde sammen området på en harmonisk måte. Hustype 1 legges til rette med flatt tak mens hustype 2 skal utformes med skråtak/asymmetrisk saltak med forskjellige takvinkler.

Trafikale løsninger

Adkomst vil skje via Gakorimyra ved å forlenge eksisterende vei. Vegnettet fra E6 til Gakorimyra er utbygd med separat gs-veg og har 30 km/t fartsgrense. Ut fra kommunal vegnorm og kapasitetsberegning for vegkryss har både krysset og tilførselsvegene Bjørnemyra og Gakorimyra tilfredsstillende standard.

Uteoppholdsarealer og lekeplass

Alle boenheter sikres private uteoppholdsarealer. Felles uteoppholdsarealene er samlet sentralt i området, med adkomst fra alle boenhetene via interne gang- og sykkelveger. Uteoppholdsarealene består av en småbarnslekeplass tilpasset barn i alderen 1-6 år, og et skjermet uteområde med sittebenker. Lekeplassen opparbeides i samsvar med kommunens lekeplassnorm. Det settes av areal til et felles aktivitetsbygg i tilknytning til uteoppholdsarealene.

Planforslaget oppfyller det totale arealkravet til lekeplass innenfor planområdet, men ikke avstandskrav på maks 50 meter fra boenhet til lekeplass for alle boenheter innenfor planområdet. Administrasjonen vurderer imidlertid at løsningen i planforslaget kan aksepteres da det tilrettelegges for gode og trygge forbindelser fra alle boenheter fram til lekeplassen.

Barn- og unges interesser

Barn- og unges interesser vurderes å være ivaretatt på en god måte.

I tillegg til småbarnslekeplass og nærhet til grendelekeplass ivaretar planforslaget opparbeidelse av skolevei/snarvei fra utbyggingsområdet via eksisterende lysløype fram til Gakori skole. Eksisterende lysløpe vil i tillegg vil få oppgradering av belysning. Løsningen vurderes som en god midlertidig løsning for en trygg skolevei. På sikt vil det etableres en permanent veiforbindelse med gang- og sykkelvei mellom Gakorimyra og Gakoriveien. Denne løsningen er imidlertid knyttet til gjennomføring av reguleringsplan for avlastningsveien-parsell 1.

-Administrasjonen vurderer at det også må legges til rette for adkomst fra SGS i den nordlige delen av planområdet fram til skoleveien/snarveien. SGS må også deles opp i flere felt slik at rekkefølgebestemmelser kan knyttes til en evt. trinnvis utbygging av feltet. Plankartet må oppdateres, og det er avtalt ned forslagsstiller at oppdateringen vil bli oversendt administrasjonen før planforslaget kan legges ut.

Folkehelse og friluftsliv

Planområdet har en svært gunstig beliggenhet, og vil knytte seg direkte opp mot det eksisterende bomiljøet, den sosiale infrastrukturen og turløypenettet. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med overordnede arealplaner, og det er godt tilrettelagt for et aktivt liv og god folkehelse. Løypenettet vil styrkes gjennom en forlengelse av den nye Byløypa som legges om i området, og som knyttes sammen med eksisterende løype som går til Gakori skole. Denne forlengelsen vil brukes som en midlertidig trygg skoleveg fra boligområdet til Gakori skole.

Boligpolitikk - Sosial boligbygging

I avtale om opsjonsforlengelse ble det presisert at tiltak fra handlingsdelen skal innarbeides i prosjektet. I samråd med boligservicekontoret og planavdelingen skal premissene for det boligsosiale innholdet i prosjektene avklares før reguleringsplanforslagene sendes kommunen for behandling.

Alta kommune har hatt prosessmøter og dialog med Polarlys underveis for å komme fram til gode løsninger. I planbeskrivelsens pkt. 5.14 er følgende løsning beskrevet:

Alta Kommune gis utpekingsrett for kjøp av utvalgte leiligheter i prosjektet. Utpekingsretten innebærer at Alta kommune kan tilvise kjøpere til et utvalg av leiligheter til kjøpere som har fått innvilget startlån/tilskudd fra Husbanken, og dermed er kartlagt og vurderte til å være i boligsosial målgruppe. Dette gjelder for kjøp av 10 % av det totale antall leiligheter, med 10 % reduksjon av til enhver tid gjeldende utsalgspris i det åpne markedet. Dersom utpekingsretten benyttes utover 10 % av det totale antallet, settes prisreduksjonen 3 %. Gjennom denne løsningen sikres bestemte grupper en mer fordelaktig tilgang til boligmarkedet. Alta kommunes benyttelse av utpekingsretten skal avklares i forkant av salgsstart.

Administrasjonen er fornøyd med løsningen i planforslaget. For å sikre videre gjennomføring av intensjonen må det imidlertid utarbeides en egen avtale mellom partene.

Universell utforming

Bestemmelser sikrer at bebyggelse og uteoppholdsarealer i området skal utformes på en slik måte at de i størst mulig grad sikrer tilgjengelighet for alle. Alle boenheter som er lokalisert på inngangsplanet for hhv. hustype 1 og 2 oppfyller kravet til tilgjengelighet iht. byggeteknisk forskrift.

Risiko- og sårbarhetsmessige forhold

Som et ledd i planprosessen er det utarbeidet forenklet ROS-analyse.

Det er utarbeidet geoteknisk rapport som konkluderer med at krav til sikkerhet mot kvikkleireskred er oppfylt på tomta.

-Støyrapporten som er utarbeidet vurderes å ha noen mangler. Dette i forhold til upresise formuleringer knyttet til utearealer, samt mangel på konkrete avbøtende tiltak som må beskrives og tas inn i bestemmelser. Det er avtalt med forslagsstiller at støyrapport skal oppdateres og oversendes administrasjonen før planforslaget legges ut.

Det er ikke avdekket forhold i og rundt planområdet som skulle tilsi at planlagt utbygging ikke bør eller kan gjennomføres.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet forprosjekt for VAO. Bestemmelser sikrer at det må foreligge godkjent VAO-plan ved innsendelse av rammetillatelse. Arealer innenfor planområdet er regulert til overvannstiltak. Løsninger for renovasjon, trafo og snøopplag er også ivaretatt.

Landskap og natur

Det legges opp til ganske høy utnyttelse av arealet innenfor planområdet, men det er lagt inn begrensninger i planbestemmelsene om fjerning av furutrær. Administrasjonen vurderer dette som et godt tiltak for å bevare trær der man har mulighet til det.

Verneverdier og naturmangfold

Det er ikke avdekket automatisk fredede kulturminner. Aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8 gjelder for arbeid i marka.

Etter en utsjekk av aktuelle fagdatabaser for naturmangfold, vurderes det at planforslaget ikke berører verdifulle naturtyper eller truede arter. Videre vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 anses derfor ikke som nødvendig i denne saken.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet. Administrasjonen er også fornøyd med løsningen på opsjonsvilkåret knyttet til boligpolitikk, og vurderer at prosjektet vil bidra til å senke terskelen for inngang til boligmarkedet i Alta. For å sikre disse intensjonene må det imidlertid utarbeides en egen avtale mellom partene, dette stilles som et vilkår i administrasjonens innstilling.

Vilkår må også stilles i forhold til at plandokumenter må oppdateres som beskrevet under pkt. om *Risiko- og sårbarhetsmessige forhold og Barn- og unges interesser*.

Etter en helhetlig vurdering anbefaler administrasjonen at forslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn med vilkår.

Alta 23.06.2021

Oddvar Konst
kommunalleder ASU

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift