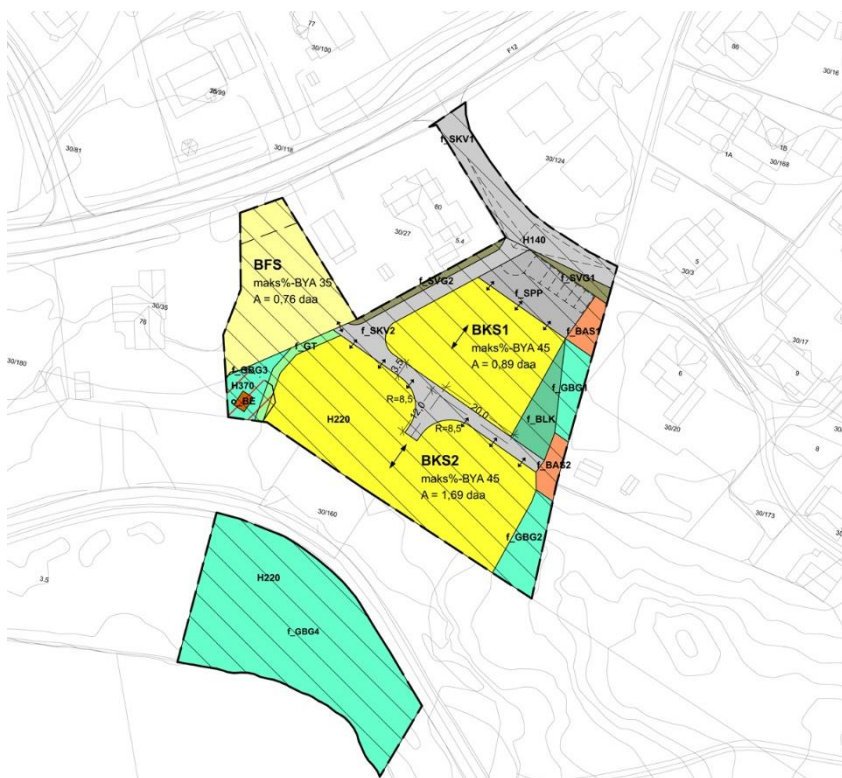


Detaljregulering for B11 - Amtmannsnes

Dato sluttbehandling:



Innhold

1	Innledning.....	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Om forslagsstiller	4
2	Planområdet	5
2.1	Oversiktskart	5
2.2	Dagens bruk	5
2.3	Planstatus	6
2.4	Eiendomsforhold.....	8
3	Planforslaget	9
3.1	Planens dokumenter.....	9
3.2	Planavgrensning	9
3.3	Reguleringsformål	11
4	Konsekvensutredning.....	11
5	Virkninger av planforslaget.....	12
5.1	By- og stedsutvikling.....	12
5.2	Barn og unges interesser.....	12
5.3	Byggeskikk og estetikk	12
5.4	Demografiske forhold	13
5.5	Folkehelse.....	14
5.6	Friluftsliv.....	14
5.7	Landskap og natur	15
5.8	Lokalklima.....	15
5.9	Miljøvennlig energiforsyning.....	15
5.10	Naturressurser.....	16
5.11	Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift).....	16
5.12	Risiko- og sårbarhet.....	16
5.13	Samiske interesser.....	17
5.14	Sosial infrastruktur	17
5.15	Teknisk infrastruktur	17
5.16	Trafikkforhold.....	18
5.17	Universell utforming.....	18
5.18	Verneverdier.....	18

5.19	Økonomi/gjennomføring	18
6	Planprosess og medvirkning	20
6.1	Om planprosessen	20
6.2	Oppsummering av innspillene ved varsling	20
7	Begrunnelse for valgte løsninger	21
	Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte	22
	Vedlegg 2: Innspill	23
	Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse	24
	Vedlegg 4: Overordnet VAO-plan	25
	Vedlegg 5: Grunnundersøkelse	26
	Vedlegg 6: Illustrasjonsplan	27
	Vedlegg 7: Solstudie	28
	Vedlegg 8: Utomhusplan – Friområde GBG4	29

1

Innledning

1.1 Bakgrunn

Dette er et fortettingsprosjekt hvor hensikten er å etablere 1 enebolig og 9 rekkehus på Amtmannsnes. Planen inkluderer ny adkomst, tilrettelegging for et allmenntilgjengelig rekreasjonstilbud i strandsonen sør for boligbebyggelsen og intern infrastruktur med grønnstruktur, lekeplass, snarveg, gjesteparkering og snødeponi.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

IMJ Utvikling AS, hjemmelshaver for gnr/bnr. 30/167

Konsulent:

Haldde arkitekter AS v/sivilarkitekt MNAL Malén Sønvisen Moe

Foretaket er fagkyndig innenfor plan- og arkitektur.

2 Planområdet

2.1 Oversiktskart

Planområdet er lokalisert på Amtmannsnes, nord for Komsafjellet i Alta. Veg Fiskerihavna går gjennom planområdet. Området ligger ved sjøen og har eksisterende frittliggende småhusbebyggelse mot nord og øst. Ut over den frittliggende boligbebyggelsen er det også noe industri på Amtmannsnes.



Figur 1: Rød sirkel viser plasseringen av planområdet i Alta.

2.2 Dagens bruk

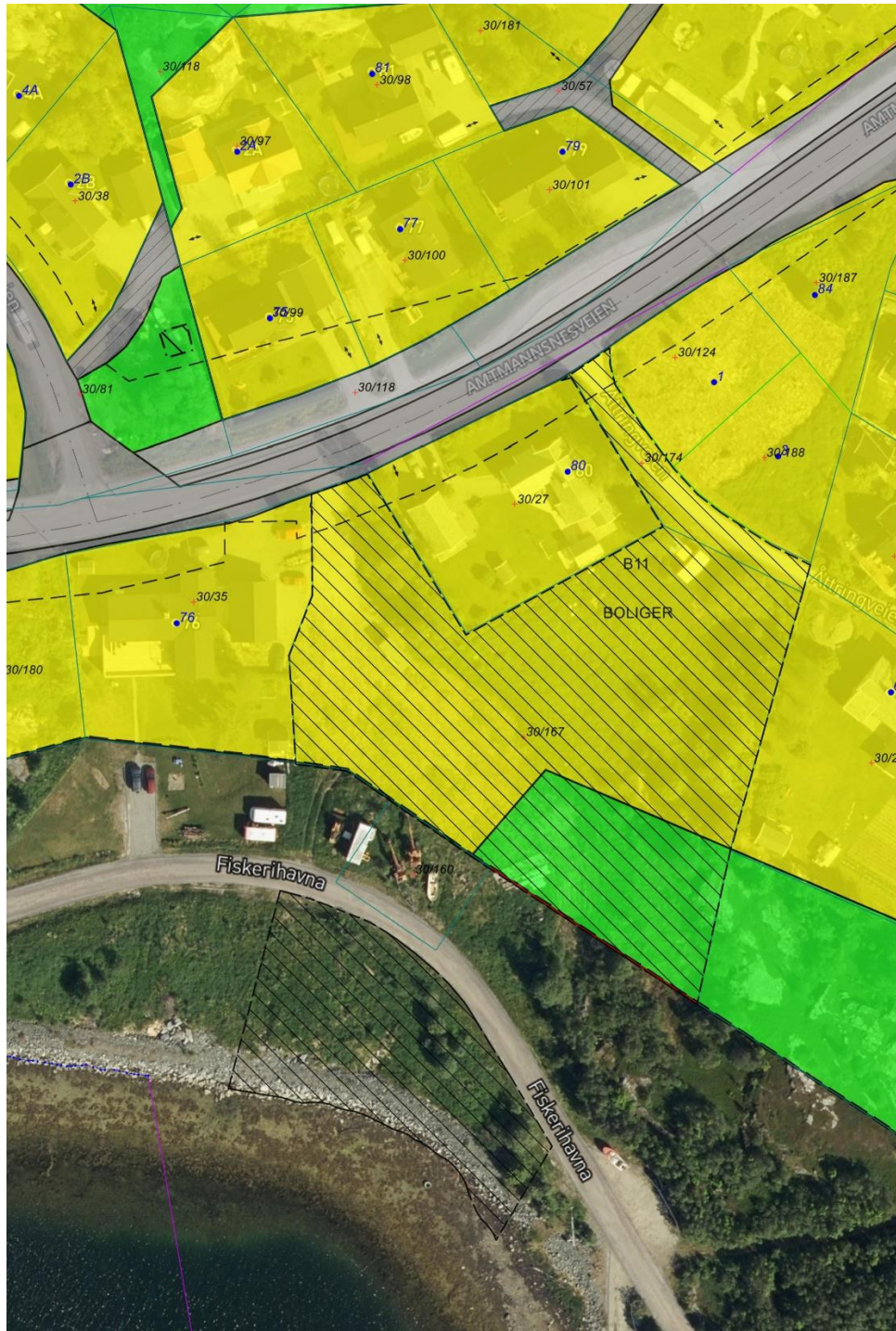
Eiendommen 30/167 er på 4941 m² og har fra gammelt av vært benyttet til dyrket mark. I dag fremstår eiendommen som brakklagt grøntområde. Eiendommen har høydevariasjon fra kote 3 i vest til kote 6 i øst.



Figur 2: Planområdet sett fra Åttringveien (skjermbilde fra Google Maps)

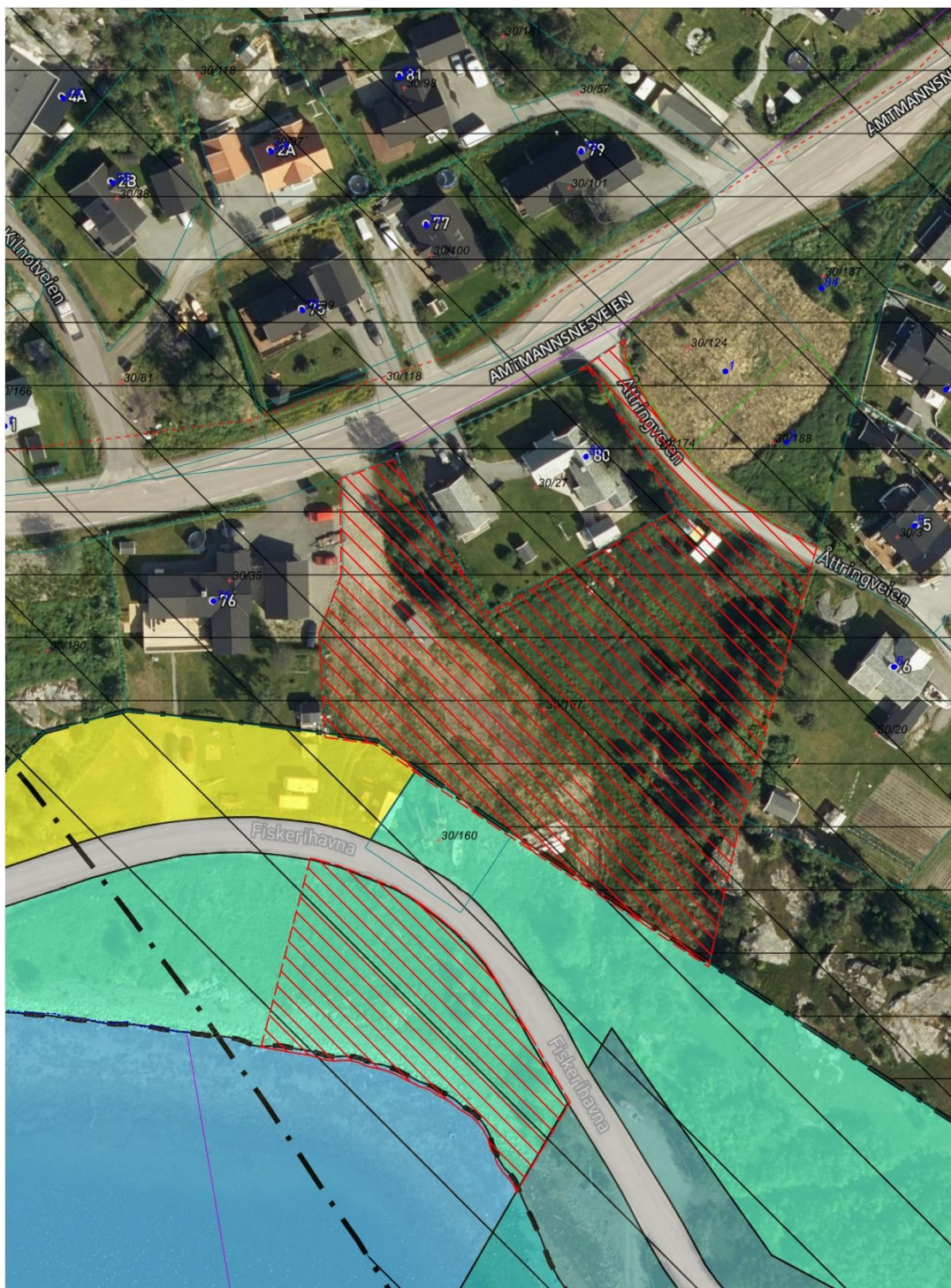
2.3 Planstatus

Planområdet ligger innenfor «Reguleringsplan for Amtmannsnes», plan ID 19980135. Eiendom 30/167 er i all hovedsak regulert til boligformål, men også delvis til offentlig friområde.



Figur 3: Planens avgrensning over Reguleringsplan for Amtmannsnes datert 14.07.88.

Planens delområde på motsatt side av veg Fiskerihavna er regulert til «blå/grønnstruktur» i Kommuneplanens arealdel



Figur 5: Planens avgrensning over Kommuneplanens arealdel, datert 15.02.2021.

2.4 Eiendomsforhold

Planen berører tre eiendommer direkte, dette er gnr/bnr. 30/167, 30/174 og 30/77. Den første eies av forslagsstiller selv, de to andre eies av Alta kommune. Det er ikke avdekket private hjemmelsforhold som har betydning for plansaken.



Figur 6: Kart som viser eiendomsgrensene i området

NR/BNR	HJEMMELSHAVER	AREAL M²	DAGENS PLANSTATUS	FORESLÅTT PLANSTATUS
Direkte berørte eiendommer				
30/167	IMJ Utvikling AS	4941	Boliger og offentlig friområde	Boligbebyggelse, avkjørsel,blå/grønnstruktur, lekeplass m.fl.
30/174	Alta kommune	387	Boliger	Felles avkjørsel
30/77	Alta kommune	1715	Blå/grønnstruktur	Blå/grønnstruktur
Sum planområde		7043		
Naboeiendommer				
30/27	Morten Henry Strifeldt	1350	Boliger	Uendret
30/124	Thor Eric Mathisen og Tor-Einar Mathisen	665	Boliger	Uendret
30/188	Villy Oddvar Jenssen	656	Boliger	Uendret
30/3	Gunn Marit og Terje Thomassen	1012	Boliger	Uendret
30/20	Odd Arne Lundberg	2036	Boliger	Uendret
30/122	Alta kommune	17729	Offentlig friområde	Uendret
30/160 (feste)	Roald Oddleif Strifeldt	395	Blå/grønnstruktur og veg	Uendret
30/35	Siv Dagny og Sven Ove Strifeldt	1659	Boliger	Uendret
30/117	Fylkesvei	6593	Kjørevei	Uendret

3

Planforslaget

3.1 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart m/tegnforklaring, datert 01.11.2021
2. Bestemmelser, datert 01.11.2021
3. Planbeskrivelse datert 01.11.2021 med følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2: Innspill
- Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
- Vedlegg 4: Overordnet VAO-plan
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 6: Ideskisse
- Vedlegg 7: Solstudie
- Vedlegg 8: Utomhusplan – Friområde GBG4

Dokumentene er utarbeidet iht. SOSI-standard.

3.2 Planavgrensning

Planens avgrensning forholder seg til eksisterende eiendomsforhold.

Forslagsstiller har inngått avtale med Alta kommune om at regulert friområde innenfor eiendom 30/167 kan omreguleres til boligbebyggelse forutsatt at det tilrettelegges for et nytt friområde ved sjøen sør for planområdet. Det er avholdt arbeidsmøter med Alta kommune v/Barn- og unges representant, Alta kommune v/Miljø, park og idrett samt møte med Amtmannsnes Grendelag for å drøfte friarealets potensiale. Konklusjonen har vært at del av blå/grønnstruktur medtas i planen og tilrettelegges for fremtidig utvikling av strandsonen. Miljø, park og idrett har foreslått etablering av sitteplasser i området.



Figur 7: Ortofoto med planens avgrensning markert med gul skravur.

3.3 Reguleringsformål

Der det i dag er planformål Boliger og Friområde ønskes følgende nye planformål:

- Konsentrert småhusbebyggelse BKS1 og BKS2
- Frittliggende småhusbebyggelse BFS
- Felles avkjørsel SKV1 og SKV2
- Parkeringsplass SPP
- Snødeponi BAS1 og BAS2
- Lekeplass BLK
- Blå/grønnstruktur GBG1, GBG2 og GBG3
- Blå/grønnstruktur ved sjøen GBG4
- Turvei/snarveiforbindelse GT
- Område for nettstasjon BE
- Annen veggrunn SVG1 og SVG2

Hovedintensjonen med plane er å legge til rette for rekke- eller kjedehusbebyggelse på 2 etasjer med tilknyttede garasjer eller carporter pluss 1 enebolig med bi-leilighet og garasje. I delområdene BKS1 og BKS2 er det tenkt 3 + 6 boliger fordelt på henholdsvis 951 m² og 1918 m² areal. Planformål BFS har et areal på 766 m².

4

Konsekvensutredning

I samråd med Alta kommune har forslagstiller vurdert at planen, med den informasjon som foreligger i dag, ikke faller inn under Forskrift om konsekvensutredning, da den ikke faller inn under forskriftens kapittel 2 og vurderes å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 By- og stedsutvikling

Eksisterende forhold:

Tiltaket er lokalisert på en ubebygde eiendom mellom veg Åttringveien og Fiskerihavna. Deler av området som skal bebygges har formål friområde. Området har tidligere vært benyttet til dyrket mark som i dag oppfattes som brakklagt.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Hovedmålsettingen med tiltaket er å utvikle området med boliger. Planen bygger på prinsippet om fortetting, med ønske om at den nye bebyggelsen skal gli inn i det omkringliggende miljøet uten å være fremtredende. Det legges til rette for eneboligtomt mot Amtmannsnesveien for å fullføre rekken med småhusbebyggelse og lavere utnyttelse langs veien, mens fortettingen gjøres lenger inn i området. Sørøst i området er en del av planområdet i dag regulert til friområde. Selv om arealet ikke er opparbeidet på noen måte er det gjort avtale om at friområdet kan medtas i boligformålet og erstattes av et mer tilgjengelig friområde ved strandsonen. Denne løsningen med et felles anlegg ved sjøen kan potensielt gi positive virkninger for stedsutviklingen.

5.2 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold:

Eiendommen anses som egnet for barn. Den er solrik, og det er gode forhold for lek og aktivitet på eiendommen og i nærområdet. På Amtmannsnes finnes småbåthavn og friluftsområder. I tillegg til sjø og havn, ligger Komsa med sine tur- og trimmuligheter i relativt kort avstand. Området kretser til Elvebakken skole.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Etablering av nytt boligformål på eiendommen vil kunne øke tilkomsten av barn i området. Nærmeste eksisterende lekeplass er cirka 450 meter unna, i Ankerveien. Det legges opp til en ny småbarnslekeplass lett tilgjengelig for alle beboere i planområdet. Via snarvei gjennom området kommer man seg lett fra boligområdet til sjøen. Med unntak av Amtmannsnesveien er veiene i området ikke sterkt trafikkert og området anses som trafiksikkert for barn og myke trafikanter. Noe flystøy må påberegnes ved avgang og landing av fly på Alta lufthavn.

5.3 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Eiendommen hvor det legges til rette for boenheter har fra gammelt av vært dyrket mark, men er i dag brakklagt. Eiendommen har nærhet til sjø, samt friområde i øst. Omkringliggende bebyggelse er i form av eneboliger. Eiendommen har gode solforhold.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltaket har hensyn til omkringliggende bebyggelse gjennom begrensning til 2 etasjer. Det tilrettelegges for enebolig mot Amtmannsnesveien (BFS) for å fullføre linja med eneboliger langs vegen. I bakhånd av eneboligrekka opprettes kjede-/rekkehusområdet (BKS) med 9 nye enheter. Disse boligene planlegges som vertikaldelte og over to plan med tilknyttede garasjer eller carporter. Alle rekke-/kjedehusene vil være gjennomgående og ha gode solforhold. Flere av boligene får sjøutsikt. Det er utarbeidet en ideskisse (situasjonsplan) og solstudie (3D-perspektiver) for den planlagte bebyggelsen som vedlegges planforslaget. Solstudiet viser volumer med asymmetrisk saltak, hvor taket strekker seg over en takterrasse over carport/garasje. Terrasse over carport/garasje gir gode uteområder med gode solforhold. Krav om delvis overbygde terrasser vil være med å skjerme mot flystøy på utearealene.

Utnyttelsesgraden for BKS er satt til bebygd areal maks. %-BYA 45, noe som tilsvarer et maksimalt bebygd areal (BYA) på 427,5 m² i BKS_1 og 862,9 m² i BKS_2. Utnyttelsesgraden for område BFS er satt til maks. %-BYA 35, noe som tilsvarer et maksimalt bebygd areal (BYA) på 267,9 m². Utregning for arealet baserer seg på Teknisk forskrift hvor også påkrevet parkeringsareal skal inngå.

Maksimal mønehøyde og gesimshøyde for BKS er satt til henholdsvis 9 og 7 meter med tillatt takform saltak, asymmetrisk saltak, pulttak eller to takflater.

For BFS er maksimal tillatt mønehøyde og gesimshøyde henholdsvis 8 og 6 meter med tillatt takform saltak eller to takflater.

Det legges opp til sameie av BKS-arealene og områdene er derfor ikke delt opp i egne eiendommer.

For områdene BKS1 og BKS2 er det satt krav om 2 p-plasser per boenhet pluss 0,5 gjesteparkeringer per bolig på parkeringsplass SPP. Det stilles krav om 2 sykkelparkeringer per boenhet. For eneboligen i BFS legges det opp til at kravet om antall parkeringsplasser følger kravene i gjeldende kommuneplanens arealdel.

5.4 Demografiske forhold

Eksisterende forhold:

Amtmannsnes består i hovedsak av eneboliger. Området tilhører skolekrets Elvebakken, derunder Elvebakken skole. Nærmeste barnehager er Komsatoppen Musikkbarnehage ved Gamle Sentrum og Snehvit Barnehage på Elvebakken.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Etter utbygging av dette tiltaket er tilkomsten av beboere beregnet å øke med omtrent 23, siden hver boenhet genererer 2,3 beboere. En tommelfingerregel er at 100 boenheter genererer 3,2 barn per alderstrinn, og at 90 % av barn i nye felt trenger barnehageplass. En enkel utregning viser at denne utbyggingen vil bidra til en beskjedne økning av antall barn per alderstrinn:

$(23 \text{ boenheter} \times 3,2 \text{ barn per alderstrinn}) / 100 \text{ boenheter} = 0,74 \approx 1 \text{ barn per alderstrinn}$

5.5 Folkehelse

Eksisterende forhold:

I et folkehelsemessig perspektiv har området gode forutsetninger. Komsa og Sandfallet med sine tur- og trimmuligheter ligger i relativt kort avstand til området. I tillegg har Amtmannsnes småbåthavn og store friarealer.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

I tillegg til naturskjønne områder rett i nærheten legger planen opp til en aktivisering av strandsonen som et allmenntilgjengelig rekreasjonstilbud. I et kortsiktig perspektiv vil det underveis i byggearbeidet kunne forekomme arbeider som medfører noe økt støy, støv og trafikk for omgivelsene, men denne påvirkningen anses på grunn av tiltakets størrelse å være kortvarig og av beskjeden karakter.

Nærheten til Alta lufthavns rullebane og støy fra flytrafikken er en ulempe. Området ligger innenfor gul flystøysone. Støy fra oven er ikke så fremtredende innendørs, men er utfordrende å skjerme utomhus. Planen legger opp til at terrasser skal delvis overbygges for å skjerme terrassene mot flystøy ved avgang og landing. Ettersom støyen foregår over svært korte tidsintervall, anses forholdene å være tilfredsstillende.

5.6 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Mulighetene til friluftsliv er allerede å anse som gode med mange friarealer i umiddelbar nærhet, så vel som nærhet til sjø og fjell (Komsa). Småbåthavnen ligger i nærheten og gir mulighet til båtplass og maritim friluft. Deler av planområdet er satt av til friområde.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

I tillegg til allerede gode friluftsmuligheter i nærområdet, vil denne planen bidra positivt for kortreist friluftsliv ved sjøen. Området aktiviseres gjennom etablering av sitteplasser, samtidig som etableringen tilrettelegger området for en videre utvikling. Å gjøre strandsonen mere tilgjengelig vil ha positive ringvirkninger for området.



Figur 8: Referanseprosjekt for tilrettelegging av friarealet ved sjøen.

5.7 Landskap og natur

Eksisterende forhold:

Området er i dag delvis vegetert etter å ha ligget brakk i mange år. Naturen bærer preg i form av slitasje av delvis å ha blitt brukt som lagerplass. NGUs løsmassekart antyder at mesteparten av området er dekket av tynn hav- eller strandavsetning. Siden bart fjell er observert antas løsmassetykkelsen i området å være tynt. Med unntak av strandsonen, som har et større økosystem, har det ikke kommet frem gjennom søk i Artsbanken og Naturbase at området som skal bebygges er habitat for spesiell flora, fuglearter, fauna eller geologisk mangfold av forvaltningsinteresse.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Å etablere bebyggelse på en ubebygd eiendom vil endre karakteren til området og naturen omkring. Skalaen på den planlagte bebyggelsen er likevel valgt for å fremstå harmonert mot sin plassering, og siden boligområdet har bebyggelsene på tre sider anses prosjektet å ikke ville gi noen særlig negativ fjernvirkning. Siden området er relativt flatt, vil en utbygging kreve lite terrengtilpassing. Bebyggelsens plassering tar hensyn til bergformasjonen i området, og den generelle påvirkningen av økosystemet anses å være liten. Tiltaket anses å ha liten belastning for biologisk mangfold i området.

Planen legger til rette for miljøforsvarlig bebyggelse og drift, og det vurderes at planen legger tilbørlig vekt på hensynet til viktige samfunnsinteresser og naturgrunnlaget for samisk kultur.

5.8 Lokalklima

Eksisterende forhold:

Eiendommen ligger på en flate i nærheten av sjøen og vil være noe berammet av vind fra nordvest. Fremherskende vindretninger er sørøst om vinteren og nordvest om sommeren. Eiendommen er solrik med gode utearealer på sørsiden.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltakets plassering åpner opp for bebyggelse med gode solforhold. Boligene er tenkt oppført med adkomst på nordsiden og utearealer og utsiktsretning mot sør. Terrasser mellom enhetene tenkes å ha sol også på ettermiddagene om sommeren. Tiltaket vurderes å berøre eksisterende, omkringliggende bebyggelse minimalt. Det er laget solstudie av tenkt bebyggelse i området.

5.9 Miljøvennlig energiforsyning

Eksisterende forhold:

På Amtmannsnes er de fleste boligene bygget etter sine tiders energikrav og før mulighetene for alternative energikilder ble allment tilgjengelig. Det brukes derfor hovedsakelig strøm til oppvarming, supplert av vedfyring. Ettermonterte luft-til-luft varmepumper er også vanlig.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planen legger opp til at man følger energikravene i gjeldende teknisk forskrift for de nye boligene. Det kan ved utbygging på eget initiativ vurderes større investeringer med for eksempel benytte passivhus standard, fellesanlegg med luft-til-vann-varmepumpe eller solfangere/solceller. De klimatiske forholdene kan dog ha stor påvirkning på virkningsgraden av denne type teknologi.

5.10 Naturressurser

Eksisterende forhold:

Det anses ikke å være stort mangfold av jordsmonn, mineralressurser eller naturtyper i området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planlagte tiltak vurderes ikke å ha negativ påvirkning av det biotopiske eller geologiske mangfoldet.

5.11 Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)

Eksisterende forhold:

Det har tidligere vært utøvd jordbruk på arealet regulert til bolig, men marka har ligget brakk i mange år.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre noen endringer eller negative konsekvenser for jordbruk, skogbruk eller reindrift.

5.12 Risiko- og sårbarhet

Eksisterende forhold:

Området ligger innenfor gul flystøysone og vil være berørt av noe flystøy i forbindelse med avgang og landing på Alta lufthavn. Støyperiodene er korte og støy vil komme fra oven, noe som vanskeliggjør muligheten for skjerming. Grunnundersøkelser har ikke påvist sprøbruddmateriale og/eller kvikkleire i området. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Ettersom den største påvirkningen av støyforholdene vil være utomhus stilles det krav om delvis takoverbygde utearealer som et kompenserende tiltak for å skjerme for støy. Grunnundersøkelser har avdekket at området består av telefarlige masser, noe som vil hensyntas i prosjekteringen av nødvendig frostsikring og markisolasjon.

5.13 Samiske interesser

Eksisterende:

Det er ikke avdekket automatisk fredete kulturminner i området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltaket er vurdert mot Sametingets retningslinjer, og det er ikke avdekket at tiltaket vil gi noen vesentlige endringer av samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse eller samfunnsliv ut over tilretteleggingen som selv inngår i planens intensjon.

5.14 Sosial infrastruktur

Eksisterende:

Området Amtmannsnes har ikke en optimal infrastruktur og har noe avstand til både bussforbindelser, skole, barnehage og dagligvareforretninger. Skoleruta frakter barn til og fra Elvebakken skole. Nærmeste barnehage er Komsatoppen musikkbarnehage (3,2 km unna) og Snehvit barnehage (3,6 km unna). Nærmeste legesenter er Elvebakken legesenter (4,4 km unna). Nærmeste dagligvareforretninger er på Elvebakken eller Midtbakken. Alle avstander er målt langs vei eller gangvei.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget vurderes å ikke føre til vesentlige endringer på den sosiale infrastrukturen, men anses å være innenfor forsvarlige rammer. Det er satt krav til totalt 2,5 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringer for hver bolig som forventning av at det ofte benyttes bil eller sykkel til og fra området.

5.15 Teknisk infrastruktur

Eksisterende:

Området har naturlig avrenning og umiddelbar nærhet til sjø. Boligene på Amtmannsnes er tilkoblet det kommunale vann- og avløpsnett. Eksisterende vannkummer langs Amtmannsnesveien har ikke tilkoblingsmuligheter til planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det legges opp til at internveger og parkeringsplasser etableres med åpne grøfter med stikkrenner under veg, som frakter overvann til sjø. Området har noen groper i det nordøstlige hjørnet som må oppfylles slik at også denne delen av planområdet får en naturlig avrenning mot sjøen. Siden eksisterende vannkummer langs Amtmannsnesveien ikke har tilkoblingsmuligheter må det etableres ny vannkum langs eksisterende kommunal vannledning, som gir en avgrening inn til planområdet. I den utarbeidede VAO-planen er det skissert to mulige løsninger. Valg av løsning avklares i detaljprosjekteringen i samråd med Alta kommune. Det forutsettes at kommunalt spillvannsanlegg langs Amtmannsnesveien har kapasitet til å håndtere planområdet.

Analysene i hovedplan vann tilsier at slukkevannskapasiteten på vann-nettet i området ikke tilfredsstiller kravene til preaksepterte ytelser, men at det foreligger planer om oppgradering av vannledningen til Amtmannsnes. Ved detaljprosjektering bør det vurderes kompensierende tiltak dersom tilgangen på slukkevann er for lav.

5.16 Trafikkforhold

Eksisterende:

Åttringveien er adkomstvei for flere boliger. Starten av veien eies av Alta kommune, mens resterende, innerste del av avkjørselen går over privateide eiendommer.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det beregnes noe økt trafikk i krysset Amtmannsnes/Åttringveien. De nye boligene i planområdet vil ha adkomst fra kommunal del av Åttringveien. Denne delen av veien er oversiktlig og opparbeides som felles avkjørsel som del av tiltaket.

5.17 Universell utforming

Eksisterende:

Planområdet er i dag preget av relativt ulendt og uryddet terreng.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Bestemmelsene setter krav om at alle boligene gis trinnfrie innganger til 1. etasje og det legges opp til at området skal planlegges på grunnlag av prinsipper for universell utforming. Ut over dette legger ikke planen opp til høyere grad av universell utforming enn det teknisk forskrift krever.

5.18 Verneverdier

Eksisterende:

Det er ikke avdekket automatisk fredede kulturminner eller andre verneverdier i området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Fredede kulturminner eller andre verneverdier vil ikke påvirkes av tiltaket. Aktsomhetsplikten er lagt inn i planens bestemmelser.

5.19 Økonomi/gjennomføring

Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Det er lagt inn bestemmelser om at det:

- senest ved søknad om igangsettingstillatelse (eller søknad om ett-trinns tillatelse) for bygningsmessige tiltak skal vedlegges en detaljplan for VAO i planområdet, samt radioteknisk vurdering og belyningsplan godkjent av Avinor.
- Ved første søknad om rammetillatelse for boliger innenfor planområdet fremlegges en plan for tilretteleggingen av blå/grøntområde GF.
- Før det gis brukstillatelse for eneboligen skal adkomstveiene og annen veggrunn være ferdigstilt.
- Før det gis brukstillatelse for rekkehus/kjedehus skal adkomstveiene, annen veggrunn, parkeringsplass og lekeplass være ferdigstilt.

- Før det gis ferdigattest for rekkehus/kjedehus skal grøntområder, turveg, grøntområde ved sjøen GF og snødeponier være ferdigstilt.
- Støyreducerende tiltak skal være gjennomført før det gis ferdigattest for boliger.

Tidsplan for gjennomføring

Planen fremmes som en separat reguleringssak. Rammesøknad forventes utarbeidet etter at reguleringssaken er godkjent. Byggestart for tiltaket ønskes igangsatt så snart som mulig, og straks igangsettingstillatelse for det planlagte tiltaket foreligger.

Utbyggingsavtale

Siden friområdet i strandsonen skal tilrettelegges som et offentlig rekreasjonsområde legges det opp til at utbygger og Alta kommune inngår en intern avtale, hvor intensjonen er at drift og videre utvikling av friområdet overtas av kommunen. I avtalen medtas også eventuell etablering av ny offentlig vannkum som muliggjør fremtidig oppdimensjonering av kommunal vannledning.

Kostnader tilknyttet egen bebyggelse og eiendom vil ivaretas av utbygger.

6

Planprosess og medvirkning

6.1 Om planprosessen

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

06.12.2018	Planoppstartsmøte.
25.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter.
25.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisen Altaposten.
04.04.2019	Arbeidsmøte med kommunen
20.09.2019	Første versjon av planforslag innsendt til Alta kommune
10.12.2019	Tilbakemelding på planforslag gitt fra Alta kommune
23.09.2020	Revidert versjon av planforslag innsendt til Alta kommune
05.01.2021	Tilbakemelding på revidert planforslag gitt fra Alta kommune

I forbindelse med varsel om oppstart ble det registrert 10 innspill.

6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling

Alle innkomne innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2.

Ønsket tiltak fremstår uproblematisk for kommunale og statlige myndigheter. Det legges vekt på at tiltaket gis gode utearealer og plass til lek. Det anses positivt at det tilrettelegges for et friområde i strandsonen med et allmenntilgjengelig rekreasjonstilbud.

7

Begrunnelse for valgte løsninger

Hovedintensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for nye boenheter i form av 9 kjede- eller rekkehusboliger pluss 1 enebolig med eventuell bi-leilighet. Eneboligen fullfører enebolig-rekka langs Amtmannsnesveien og kompletterer eksisterende bebyggelse. Planen åpner opp for saltak eller 2 takflater for å kunne tilby et mer moderne uttrykk, samtidig som boligen ikke vil skille seg mye ut fra eksisterende boliger.

Lenger inn i området, sett fra Amtmannsnesveien, tilrettelegges det for 2-etasjes bebyggelse med saltak, pulttak eller to takflater. Møneretningen vil være vinkelrett på strandlinja. Takvinkel settes til mellom 22-45 grader for saltak og 10-45 grader for de øvrige takformene som tillates. Takoverbygg over uteoppholdsareal tillates opparbeidet som flatt tak eller pulttak med maksimalt 22 graders vinkel. Hver boenhet i husrekkene ønskes romslig og familievennlig, hver boenhet skal ha tilknyttet carport eller garasje. Det legges opp til at beboerparkering skjer i garasje og på biloppstillingsplass fremfor inngangsparti. Det etableres egen parkeringsplass for gjester.

For området med konsentrert småhusbebyggelse er %-BYA satt til 45. I BYA skal både bygningsmasse, åpent overbygd areal og biloppstillingsplasser medregnes. I tillegg til ny bebyggelse, legges det opp til adkomst som felles avkjøresel fra Åttringveien, snødeponier, grøntarealer, småbarnslekeplass og snarveg gjennom området.

Området ligger innenfor gul støysone iht. Avinors støysonekart og området vil bli berørt av støy som følge av flybevegelsene. Denne type støy er det vanskelig å skjerme for da støykilden ligger ovenfor bebyggelsen. Det stilles krav om at utomhusarealene delvis overbygges.

Forslagsstiller har inngått avtale med Alta kommune om at regulert friområde innenfor eiendom 30/167 kan omreguleres til boligbebyggelse forutsatt at det tilrettelegges for et nytt friområde ved sjøen sør for planområdet. I tillegg til allerede gode friluftsmuligheter i nærområdet, tenkes dette tiltaket å bidra positivt for kortreist friluftsliv. Gjennom at dette området aktiviseres blir strandsonen mere tilgjengelig, noe som potensielt kan gi positive ringvirkninger for hele Amtmannsnes i fremtiden.

Ut over litt svak teknisk og sosial infrastruktur og flystøy er det avdekket få andre negative konsekvenser av tiltaket. Med sin naturskjønne plassering, utsikten og de gode solforholdene har forslagsstiller tro på at dette vil bli et godt sted å bo.

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 2: Innspill

Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse

Vedlegg 4: Overordnet VAO-plan

Vedlegg 5: Grunnundersøkelse

Vedlegg 6: Illustrasjonsplan

Vedlegg 7: Solstudie

Vedlegg 8: Utomhusplan – Friområde GBG4