



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/6555-8

Saksbehandler: Lise Amundsen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	01.07.2021	Planutvalget

Offentlig ettersyn - Detaljregulering for B11 - Amtmannsnes

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til detaljregulering for B11-Amtmannsnes, bestående av planbestemmelser, planbeskrivelse og plankart datert 21.04.2021, ut på offentlig ettersyn og sendes på høring med minimum seks ukers merknadsfrist.

Vilkår

Før administrasjonen kan legge ut planforslaget på offentlig ettersyn skal plandokumentene kompletteres med detaljert situasjonsplan for opparbeidelse og møblering av offentlig friområde, o_GF.

Situasjonsplanen skal være godkjent av avd. for miljø, park og idrett.

Saksutredning

Vedlegg

1	Plankart
2	Planbestemmelser
3	Planbeskrivelse
4	Planbeskrivelse vedlegg 1
5	Planbeskrivelse vedlegg 2
6	Planbeskrivelse vedlegg 3
7	Planbeskrivelse vedlegg 4
8	Planbeskrivelse vedlegg 5
9	Planbeskrivelse vedlegg 6
10	Planbeskrivelse vedlegg 7

Andre saksdokumenter finnes på sak nr. 2019/6555 (Elements) og 18/4331 (ESA).

Bakgrunn for saken

Tiltakshaver IMJ Utvikling AS, hjemmelshaver av gnr/bnr 30/167 på Amtmannsnes, ønsker å legge til rette for etablering av 1 enebolig og 9 rekkehus på eiendommen.

Konsulent er Haldde arkitekter AS.

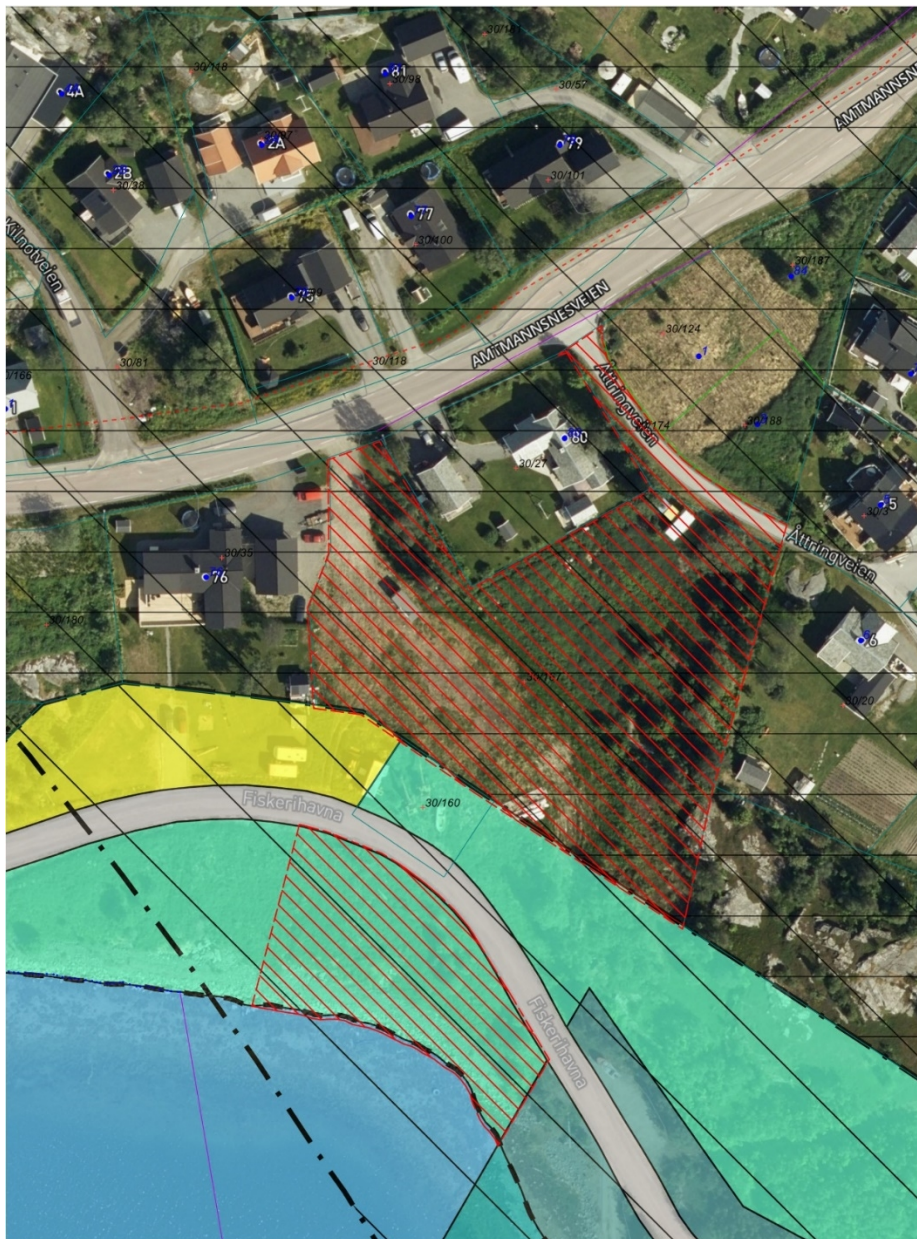
Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for utbyggingsområdet er reguleringsplan for Amtmannsnes (planid19980135). Eiendom 30/167 er i all hovedsak regulert til boligformål, men også delvis til offentlig friområde.



Figur 1: Utsnitt fra plankart – Reguleringsplan for Amtmannsnes.

Gjeldende plan for delområde o_GF i planforslaget er kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til blå/grønnstruktur.



Figur 2: Kommuneplanens arealdel. Planens avgrensning i rød skravur.

Planforslaget

Planforslaget består av følgende dokumenter:

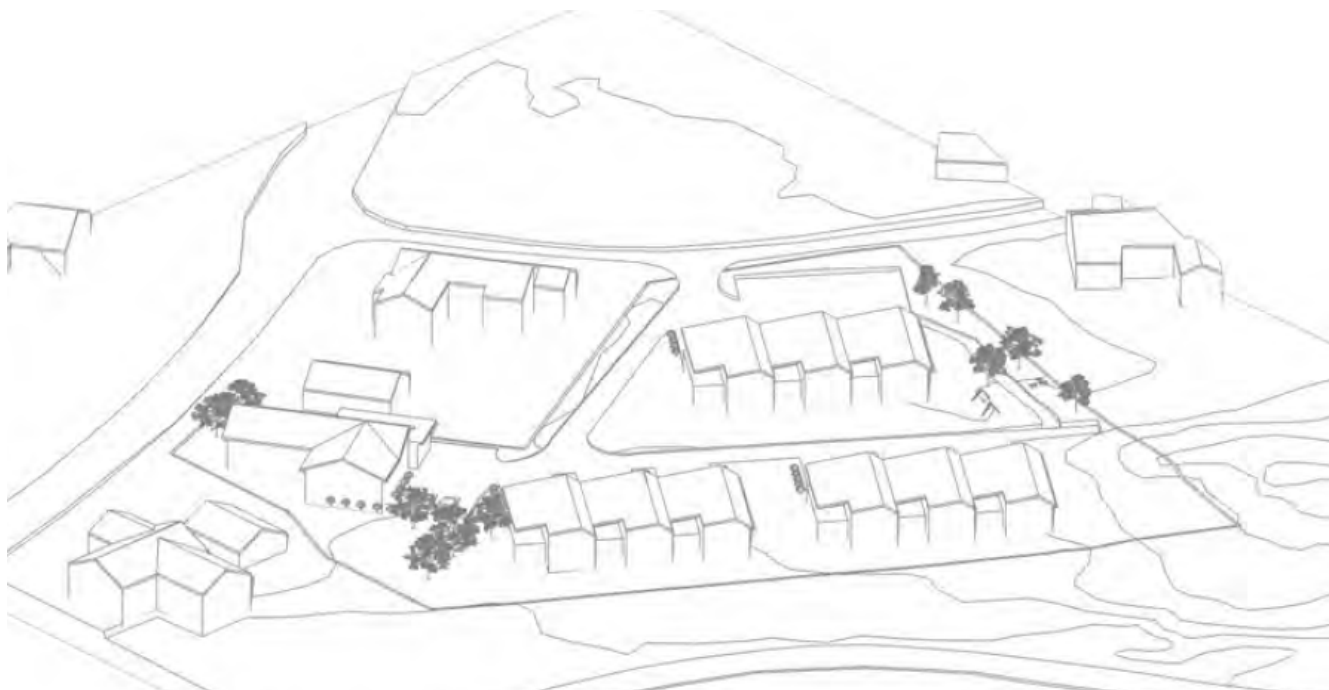
1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse med følgende vedlegg
 - Vedlegg 1 - Referat fra oppstartsmøte
 - Vedlegg 2 - Innspill
 - Vedlegg 3 - Forenklet ROS-analyse
 - Vedlegg 4 - Overordnet VAO-plan
 - Vedlegg 5 - Grunnundersøkelse
 - Vedlegg 6 - Idèskisse/Situasjonsplan
 - Vedlegg 7 – Solstudie
 - Vedlegg 8 – Situasjonsplan for offentlig friområde – FERDIGSTILLES FØR HØRING/OE

Planens intensjon

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



Figur 3: Planforslagets plankart.



Figur 4: Prosjektet illustrert med asymmetrisk saltak. Volum modell hentet fra planbeskrivelsens vedlegg 7-Solstudie.

Høring/merknader

I henhold til pbl. § 12-8 ble oppstart av reguleringsplanarbeidet varslet i januar 2019. Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar fra forslagsstiller i planbeskrivelsens vedlegg 2.

Det er ikke kommet inn merknader som tilsier at utbygging ikke kan eller bør gjennomføres. 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.

Det er også avholdt dialogmøte med utbygger, Amtmannsnes grendelag og avd. for miljø, park og idrett vedrørende opparbeidelse og utforming av det offentlige friområdet.

Økonomiske konsekvenser

Gjennomføring av plan vil skje i privat regi.

Vurdering

Generelt

Administrasjonen vurderer at planforslaget er gjennomarbeidet og skaper mulighet for et godt fortettingsprosjekt. I tillegg vurderes det som en positiv sak at det tilrettelegges for et offentlig friområde på Amtmannsnes.

Byggeskikk og estetikk

Tiltaket tar 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 rekkehusene vil være gjennomgående og ha gode solforhold. Flere av boligene får sjøutsikt. Det er utarbeidet en ideskisse/situasjonsplan og solstudie for den planlagte bebyggelsen (se planbeskrivelse).

Tiltaket vurderes ikke å berøre eksisterende, omkringliggende bebyggelse eller skape negativ fjernvirkning i særlig grad.

Trafikale løsninger

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. Det er satt krav om 2 p-plasser per boenhet pluss 0,5 gjesteparkeringer per bolig på felles parkeringsplass samt krav om 2 sykkelparkeringer per boenhet.

Uteoppholdsarealer

I tillegg til felles lekeplass og grønnsstruktur sikres alle boenheter private uteoppholdsarealer på minimum 50 m².

Grønnsstruktur

Sørøst i området er en del av planområdet i dag regulert til friområde. Dette arealet reguleres nå til boligformål men erstattes av et mer tilgjengelig friområde ved strandsonen. Denne løsningen med et felles offentlig anlegg ved sjøen kan gi positive virkninger for stedsutviklingen og vurderes som et godt rekreasjonstilbud til befolkningen.

Barn- og unges interesser

Det legges opp til en ny småbarnslekeplass lett tilgjengelig for alle beboere i planområdet. Via snarvei gjennom området kommer man seg på en enkel måte fra boligområdet til friområdet som skal opparbeides. Det er i tillegg kort avstand til buss-stopp for skolebuss.

Folkehelse

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

Universell utforming

Tiltak etter planen skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

Teknisk infrastruktur

I forslagens VAO-plan er det skissert to mulige løsninger. Valg av løsning avklares i detaljprosjekteringen i samråd med virksomhet for kommunalteknikk.

Risiko- og sårbarhetsmessige forhold

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

Restriksjonsplan for Alta lufthavn er sikret i planforslaget.

Videre er det gjort grunnundersøkelser i området. Rapport ligger som vedlegg 5 i planbeskrivelsen. Med tanke på kartlagte faresoner for kvikkleire på Amtmannsnes vil administrasjonen sende planforslaget på høring til NVE for en særskilt vurdering av rapporten.

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

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

Etter en helhetlig vurdering anbefaler administrasjonen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Alta 22.06.2021

Oddvar K. Konst

kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik

avdelingsleder plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift