



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/4874-12

Saksbehandler: Reidar Olsen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

Detaljregulering for Ressebakken boligområde, Talvik - førstegangsbehandling

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11, legges forslag til detaljregulering for Ressebakken boligområde i Talvik, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 04.11.20 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Det forutsettes at Alta kommune i ettersynsperioden gjennomfører et informasjonsmøte om saken i Talvik.

Saksutredning

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Planbeskrivelsens vedlegg 4
- 5 Planbeskrivelsens vedlegg 5
- 6 Planbeskrivelsens vedlegg 6
- 7 Planbeskrivelsens vedlegg 7

Bakgrunn for saken

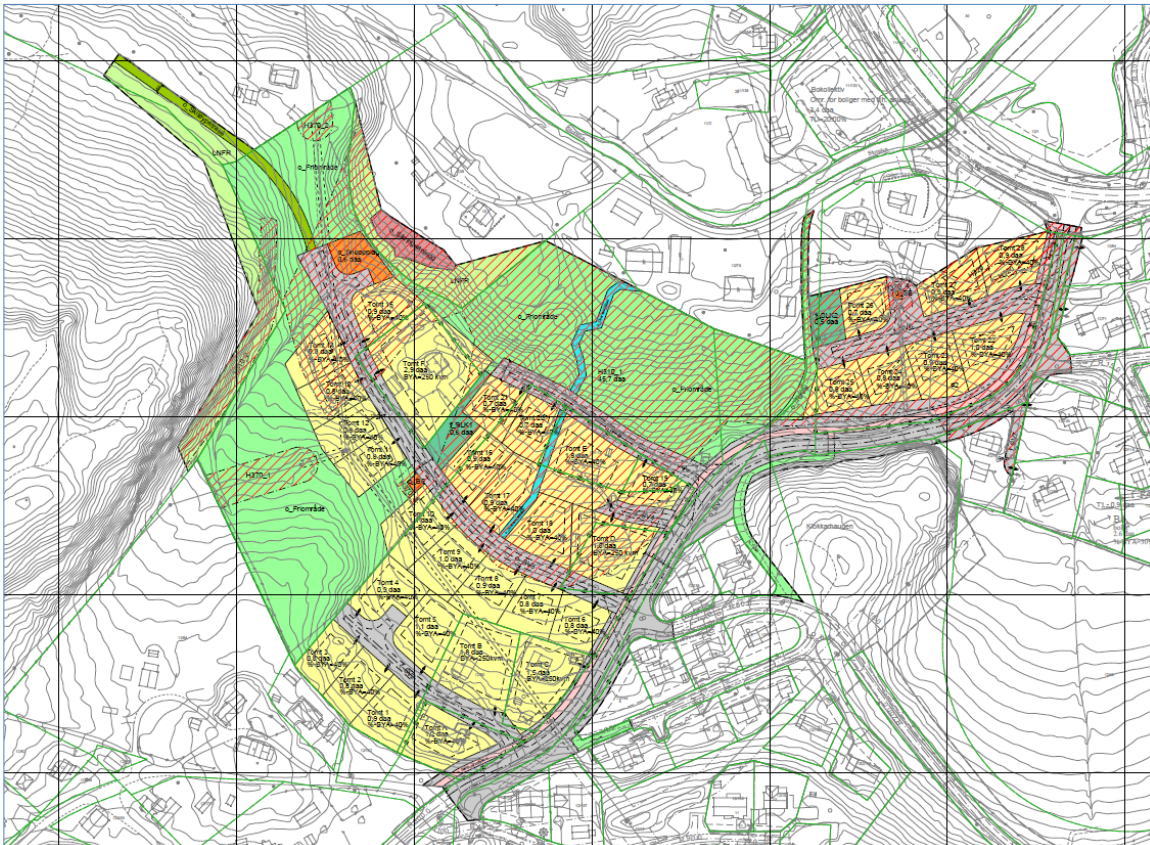
Området Ressebakken ble i 2011 vedtatt avsatt til fremtidig boligområde m/plankrav i kommuneplanens arealdel. Rambøll utarbeidet i 2011 en mulighetsvurdering knyttet til 2 avsatte boligområder i Talvik, Ressebakken og Sollia. Basert på dette vedtok Planutvalget at man skulle jobbe videre med realisering av Ressebakken. Rambøll har på oppdrag fra Alta kommune utarbeidet et planforslag som nå fremmes til politisk førstegangsbehandling (offentlig ettersyn)



Ortofoto som viser planområdets lokalisering.

Kort om planforslaget og planprosessen frem til nå:

Planforslaget består av følgende dokumenter: plankart (vedlegg 1), planbestemmelser (vedlegg 2) og planbeskrivelse med vedlegg (vedlegg 3-7), alle datert 04.11.20. Planområdet utgjør om lag 93 dekar og er lokalisert langs vestsiden av kommunal veg, Ressebakken.



Kartutsnitt som viser reguleringsplanforslaget.

Planens intensjon er å regulere areal til etablering av et nytt boligområde i Ressebakken i Talvik med tilhørende teknisk infrastruktur, lekeplasser og grønnstruktur med gode kvaliteter og løsninger som fremmer et godt bomiljø, trafiksikkerhet og folkehelse. I planforslaget legges det opp til følgende «hovedgrep»:

- Etablering av 28 nye eneboligtomter med størrelser på mellom 0,7-1,2 dekar i tillegg til 6 bebygde eneboligtomter.
- Etablering av nye feltinterne kjøreveier:
 - En ny kommunal atkomst vei med vendehammer og snedeponi.
 - Fire nye fellesavkjørsler
- Etablering av gang- og sykkelveg langs kommunal veg Ressebakken samt oppgradering av sistnevnte veg.
- Etablering av 2 feltinterne lekeplasser.
- Etablering av 2 feltinterne trafostasjoner.
- Sanering av eksisterende høyspentlinje (luftstrek) som går gjennom planområdet (legges i jordkabel)
- Etablering av feltinterne VAO-løsninger.

Planområdet ligger innenfor en kartlagt kvikkleire sone, hvor det er gjennomført omfattende geotekniske undersøkelser. Basert på disse er det konkludert med at området kan bygges ut under følgende forutsetninger:

- Det gjennomføres stabiliserende tiltak innenfor selve planområdet hhv. etablering av motfylling og terrengavlastning innenfor to konkrete områder.
- Anleggsarbeidet tilknyttet opparbeidelsen av feltet skal utføres etter nærmere spesifiserte prosedyrer for å ivareta stabiliteten.
- Det må gjennomføres erosjonssikring langs en kortere del av Storelva (utenfor planområdet).

I forbindelse med varsel om planoppstart (2015) kom det inn til sammen 10 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av Rambøll i planbeskrivelsen (vedlegg 3-7). Det er ikke varslet innsigelse til planen fra noen sektormyndigheter. For en mere utførlig beskrivelse av planforslaget vises det til plandokumentene (vedlegg 1-7).

Økonomiske konsekvenser - utbyggingsstrategi og grunnerverv

Som følge av områdets geotekniske forhold er det stilt krav til at de avbøtende stabiliseringstiltakene må gjennomføres som en del av feltutbyggingen, noe som tilsier at feltets tekniske infrastruktur bør bygges ut som et samlet byggetrinn. Basert på dette vil det trolig være mest rasjonelt om feltets tekniske infrastruktur bygges ut i kommunal regi. Rambøll har utarbeidet et kostnadsoverslag som viser at samlede utbyggingskostnader for feltet er forventet å utgjøre like i underkant av 30 mill. (eks. mva.). I tillegg vil det påløpe kostnader knyttet til grunnerverv, erosjonssikring av Storelva samt etablering elektro, lekeplasser, turvei/skiløype og prosjektledelse/adm.

Av de nye tomtene (28 stk.) ligger kun 6 på kommunal grunn (eiendom 12/7), mens de øvrige ligger innenfor følgende 2 private eiendommer:

- ✓ 12/5 - Harald Mikkelsen (7 nye tomter)
- ✓ 12/11 - Jostein Vaskinn, Sten Tore Johansen, m.fl. (15 tomter)

Planforslaget innebærer betydelige endringer av eksisterende eiendomsstrukturer og vil i betydelig grad betinge erverv av grunn fra mange ulike private grunneiere. Planadministrasjonen har gjennomført egne møter med eller vært i telefonisk kontakt med alle de berørte grunneierne innenfor planområdet. Planforslaget som nå fremmes er forsøkt tilpasset innspillene man har fått på en best mulig måte, selv om alle ønskene av ulike årsaker ikke har vært mulig å etterkomme.

Når det gjelder de to private eiendommene hvor størstedelen av de nye tomtene ligger, så vil Alta kommune i perioden frem mot utbygging av feltet måtte gjøre nødvendige avklaringer mot disse knyttet til deres videre rolle i utbyggingen av feltet.

Vurdering

Generelt:

Alta kommune har for tiden ingen ledige boligtomter i Talvik for tildeling. I så måte er det derfor svært positivt at det nå fremmes et planforslag som kan bedre denne situasjonen. Planadministrasjonen vil innledningsvis bemerke at planleggingen av feltet har tatt svært lang tid, noe som i all hovedsak kan tilskrives utfordrende geotekniske forhold (kvikkleire). Det har imidlertid vært svært viktig å få gjennomført en grundig kartlegging av området for å få kartlagt hvorvidt dette kan være forbundet med ras-/utglidningsfare, spesielt sett i lys av kvikkleireskredet som nylig gikk på Kråknes. Planadministrasjonen har stor forståelse for at beboerne i området føler bekymring rundt sikkerheten i området. Man vil med bakgrunn i dette gjennomføre et informasjonsmøte i forbindelse med høringen av planforslaget, hvor man vil stille med geologisk ekspertise.

Kommuneplanens arealdel og øvrige reguleringsplaner:

Området Ressebakken er i kommuneplanens arealdel avsatt som fremtidig boligområde med plankrav, og det er i vedlegg til bestemmelsene anslått at feltet vil kunne ha et potensiale på om lag 20 eneboligtomter. Planforslaget som nå fremmes avviker noe fra dette ved at det inneholder et noe høyere antall (28 nye tomter) og i tillegg en noe redusert avgrensning i forhold til opprinnelig avsatt område. Sistnevnte forhold skyldes at de nedre delene av avsatt område har vist seg å kunne være utsatt for flomfare fra tilgrensende elv (Storelva). Planadministrasjonen har med bakgrunn i dette valgt å ta denne delen av området ut av planområdet. Planforslaget som fremmes endrer og erstatter deler av følgende 3 tidligere vedtatte reguleringsplaner: Reguleringsplan for Klokkehaugen (planid 19980031), Skrivarjordet-Øra (planid 19980032) og E6 Jansnes-Halselv og massetak Melsvik (plaid 20050032).

Boligområdene:

Boligfeltet er sentralt lokalisert og ligger i gangavstand til alle daglige gjøremål som skole, butikk, barnehage og idrettsplass. Planområdet ligger i en skråning som gir gode sol- og utsiktsforhold for tilnærmet alle tomtene. Foreslått utbyggingsstruktur med feltinterne kjøreveger med tosidig bebyggelse gir en god arealutnyttelse av området og bidrar til å redusere utbyggingskostnadene per tomt. Tomtestørrelsene varierer mellom 700-1100 m² selv om de fleste tomtene er på ca. 800 m². Man har ved utforming av planforslaget forsøkt å ta mest mulig hensyn til de eksisterende boligene (6 stk.) som allerede er etablert i feltet.

Det har i planprosessen blitt vurdert hvorvidt deler av området bør gis en mer konsentrert utbyggingsform (rekkehusbebyggelse). Man imidlertid landet på en løsning hvor alle tomtene reguleres til enebolig, med mulighet for etablering av ekstra sekundærleilighet på inntil 75 m² BRA. Dersom man på noe sikt ser at det er behov for å etablere leiligheter/rekkehusbebyggelse i Talvik, så eier Alta kommune en tomt like sør for planområdet som kan egne seg for slik utbygging.

Det store området vest for den nye kommunale veien O_SV3 er i planforslaget foreslått regulert til friområde. Området ligger på kommunal grunn og vurderes å være svært egnet til utbyggingsformål, da det har gode sol- og utsiktsforhold og stabil byggegrunn. Bakgrunnen for at området ikke foreslås regulert til byggeområde er at det ikke er mulig å få etablert en atkomstveg til området med tilfredsstillende stigningsforhold. Dette er nærmere omtalt i planbeskrivelsens kapittel 6.1.

Trafikale løsninger og kommunalteknisk infrastruktur:

Det legges i planforslaget opp til etablering av ny gang- og sykkelvegforbindelse langs nordsiden av den kommunale Ressebakken samtidig som sistnevnte veg bli oppgradert. Ressebakken benyttes i dag som atkomstveg/skoleveg for flere etablerte bakenforliggende boligområder. En oppgradering av denne vegen vil derfor være svært positivt og bidra til langt bedre trafiksikkerhet sammenlignet med dagens situasjon. Denne løsningen vil også sikre en sammenhengende gang- og sykkelvegforbindelse frem til kommunal veg (Mellomgjerdet) hvor skolen og barnehagen ligger.

Det foreslås etablert 5 feltinterne blindveier som legges parallelt med terrengfallet for å oppnå gode (slake) stigningsforhold. Den lengste av veiene (O_SV3) som betjener 15 tomter foreslås regulert til offentlig veg. I enden av denne foreslås det etablert en vendehammer og et større snedeponi. De fire øvrige veiene som er kortere og betjener færre boligtomter (3-7 stk.) foreslås alle regulert til private (felles) veier.

Utbyggingen av feltet betinger etablering mye ny kommunalteknisk infrastruktur. Dette er nærmere omtalt i egen VAO-plan vedlagt planbeskrivelsen. Det vurderes videre som positivt at eksisterende høyspentlinje (luftstrekk) som går gjennom planområdet planlegges fjernet og erstattet med ny jordkabel.

Grønnstruktur/lekeplasser:

Planforslaget inneholder to mindre lekeplasser, en i øvre og en i nedre del av feltet. Begge lekeplassene har sentral plassering, er lett tilgjengelig og har gode solforhold. Begge lekeplassene reguleres med felles eierform, noe som betyr at disse skal eies og driftes av tomteeierne i feltet. Planområdet ligger i gangavstand fra idrettsplassen og skolen hvor det er etablert grendeleplassfunksjoner (ballplass m.m.). Fra enden av kommunal veg O_SV3 er det regulert inn trase for etablering av en ny skiløypetrase fra boligfeltet frem til eksisterende lysløype som er etablert like sør for planområdet. Planforslaget inneholder flere grønt passasjer/snarveger som vil gjøre det lettere for gående og syklende å bevege seg gjennom planområdet.

Risiko- og sårbarhet:

Det er i tilknytning til planbeskrivelsen (vedlegg 3) laget en ROS-analyse hvor man har kartlagt uønskede hendelser. Det er blant annet laget egne utredninger knyttet til følgende tema:

- ✓ Flomfare (Storelva)
- ✓ Steinsprang og sneskred
- ✓ Kvikkleireskred

Planområdet ligger innenfor en kartlagt kvikkleiresone og det er i den forbindelse gjennomført omfattende undersøkelser av området. Konklusjonene fra dette arbeidet er at planområdet kan bygges ut under forutsetning at det gjøres noen avbøtende tiltak som omtalt i plandokumentene. Det er gjennom planens kart og bestemmelser lagt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at tiltakene blir gjennomført.

Planmyndighetene har stor forståelse for at beboerne i området føler en viss usikkerhet

Oppsummering/konklusjon:

Planforslaget som er fremmet vurderes å gi en svært god oversikt over hva som planlegges og konsekvensene ved dette. Planadministrasjonen vil etter en helhetlig vurdering anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Boligfeltet planlegges etablert i en kvikkleiresone. At det nylig har gått et stort og alvorlig kvikkleireskred i nærheten av planområdet bidrar nok til at mange av beboerne i området av naturlig årsaker opplever en frykt/redsel knyttet til planene om å etablere et nytt boligfelt i området. Dette må tas på alvor og administrasjonen mener det er viktig å få informert innbyggerne i området om planforslaget på en best mulig måte. Det anbefales derfor at det i løpet av høringsperioden gjennomføres et eget informasjonsmøte i Talvik, hvor representant fra NVE og fra konsulentselskapet som har utført de geotekniske utredningene for området stiller.

Alta 05.11.20

Oddvar Konst

Kommunalleder samfunnsutvikling

Hallgeir Strifeldt

Fagleder plan

Dette dokumenter er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift