



## Referat fra oppstartsmøte – Detaljregulering for Aspemyra B6

Saksopplysninger	
Arkivsaksnr:	2020/9524
Planident:	20210009
Saksbehandler:	Annette Åsgård

Oppstartsmøte	
Møtested: Teams	Møtedato: 16.06.2021
Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen
Kirsten Svineng, Rambøll	Veslemøy Grindvik
Ulla Sennesvik, Rambøll	
Steve Simonsen, Johansen Eiendom	

### 1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Plannavn:	
Planinitiativ mottatt:	20.11.2020
Planspørsmål politisk behandlet:	12.03.2021 og 28.04.2021
Tiltakets adresse:	Aspemyra boligområde, Alta
Foreløpig planavgrensning:	Jf. kart i planinitiativ. I møtet ble det drøftet om det tilgrensende arealet F_P1 i områdeplan for Aspemyra skulle tas med i planområdet. Forslagsstiller har i etterkant gitt tilbakemelding om at dette ikke er ønskelig.
Berørte eiendommer:	38/154, 38/878 og 38/849
Forslagsstiller:	Johansen Eiendom AS
Planfaglig konsulent:	Rambøll avd. Alta

### 2. Bakgrunn

#### Hensikten med planarbeidet

Johansen Eiendom AS, har de siste 20 årene regulert og bygget ut Aspemyra boligområde, inklusive flere delområder. Det gjenstår nå ett delområde før feltet er ferdigstilt, område B6 på 11,7 daa. Her ble det i 2014 vedtatt at det kan etableres 75-95 konsentrerte boenheter gjennom egen detaljregulering. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av boligblokker med tilhørende adkomst, parkering og utomhusarealer.

### 3. Planstatus for reguleringsområdet

Gjeldende plan	Formål	Vedtaksdato
Kommuneplanens arealdel		
Kommunedelplan		
Områderegulering for Aspemyra boligområde (Saga), planid 20060014	Bolig-blokk, 3-5 etasjer, %BYA=15%.	11.03.2014
Detaljregulering		
Tilliggende reguleringsplaner: Detaljregulering for Skogheim boligområde, planid 20120009	Offentlig/privat tjenesteyting	23.05.2017
Annet	Norm for opparbeidelse av lekeplasser, vedlegg til bestemmelser i kommuneplanens arealdel	15.02.2021
<b>Statlige planretningslinjer (SPR), bestemmelser med mer som er relevant for planarbeidet</b>		
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Aktuell	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	Aktuell	
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Aktuell	
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag		
<b>Planer under arbeid i området</b>		
<i>Plan</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Forslagsstiller</i>
Detaljregulering for gnr/bnr 38/291 (gamle Transfarelv skole), planid 20210002	Eneboliger	Privat

#### 4. Forholdet til konsekvensutredninger

Konsekvensutredning (KU)	Merknader:
<p>1. Konsekvensutredning (KU): Forslagsstiller skal vurdere om planarbeidet omfattes av kravene i forskrift om konsekvensutredninger. (<a href="https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854">https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854</a>) Denne vurderingen må gjøres av forslagsstiller før oppstartsmøte.</p> <p>2. Utredningstema jf. forskriften</p> <p>3. Konklusjon om KU-plikt</p>	<p>I planinitiativet er det gjort en vurdering av tiltaket opp mot forskrift om konsekvensutredninger.</p> <p>Tiltaket er i samsvar med føringer i overordnet plan (områdeplan for Aspemyra), og det er vurdert at tiltaket ikke er av en slik art at det utløser krav om konsekvensutredning. Aktuelle plantema vurderes kunne håndteres på en tilfredsstillende måte gjennom planbeskrivelse og ROS-analyse.</p> <p>Planadministrasjonen støtter de vurderinger forslagsstiller har gjort i planinitiativet, og er enige i konklusjonen om at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning.</p>

#### 5. Planprosessen

	Merknader:
<ul style="list-style-type: none"><li>- Berørte grupper</li><li>- Forslag til prosess for medvirkning</li><li>- Krav til medvirkning (Konklusjon fra oppstartsmøte)</li><li>- Felles plan -og byggesak Felles plan/ og byggesak:</li></ul>	<p>Beskrivelse av interesser som berøres av planforslaget og punkt om samarbeid og medvirkning i planinitiativets punkt 8 og 9 er tilfredsstillende i denne saken. Behov for arbeidsmøter og avklaringsmøter med berørte parter og myndigheter vurderes nærmere underveis i prosessen.</p> <p>Det er ikke aktuelt med felles plan- og byggesaksbehandling i denne saken.</p>

## 6. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og er gjort kjent med maler, standardtekster og adresseliste.

- Annonse i 1 lokalavis (som er alminnelig lest på stedet) + elektroniske medier (nettavis som er alminnelig lest på stedet).
- Brev til berørte parter (med kopi til kommunen):
  - oversiktskart
  - kart med planavgrensning
  - god redegjørelse for planens hensikt (mest mulig informasjon)
  - kart med dagens planstatus
  - angivelse av framtidig planstatus
  - planinitiativ
  - politisk behandling av planspørsmålet
  - referat fra oppstartsmøte
- Prosess for medvirkning (f.eks. informasjonsmøte/andre info-tiltak)
- Planprogram (ved KU)
- Planavgrensning: Planavgrensning skal ved varsling sendes til kommunen i Sosiformat (evt. dxf), slik at den kan legges inn i kommunens kartsystem.
- Opplysning om hvor mer informasjon om planarbeidet finnes:

Etter gjennomført høring, sendes kopi av innspill til kommunen. Det samme gjelder referat fra møter, og lignende om planforslaget.

## 7. Viktige tema i planarbeidet

Tabellen under angir viktige, planfaglige tema jf. bestemmelse § 1.11.1 i Kommuneplanens arealdel for Alta (KPA), som må vurderes evt. utredes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen. Forslagsstiller må selv – på bakgrunn av bla innspill i forvarslingen – vurdere om det er flere forhold som er relevant å vurdere i saken.

Tema	Merknad
1. By- og stedsutvikling	Det må redegjøres for tiltakets innvirkning på utviklingen i Saga/Aspemyraområdet. Jf. planutvalgets behandling av planspørsmålet er utbygging av området framskyndet i forhold til boligbyggeprogrammet. Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til lokal stedsutvikling i distrikt, nærområde og by. For øvrig skal tiltak bidra til å bygge byen innover og styrke tresenterstrukturen (jf. Kommuneplanens samfunnsdel). Vurdering i forhold til boligbyggeprogrammet.
2. Byggeskikk og estetikk	Det må redegjøres for material- og fargebruk i prosjektet, det oppfordres sterkt til å lage en farge- og materialpallett for prosjektet.  Planadministrasjonen anbefaler at det leveres en IFC-fil av

	<p>prosjektet, gjerne en ren volumstudie, med tanke på sol-/skyggevirkning, byggehøyder og forhold til omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Planadministrasjonen er positiv til at man i planarbeidet ser nærmere på muligheten for å øke byggehøyden i forhold til områdeplanens 3-5 etasjer.</p> <p>Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på <a href="http://www.alta.kommune.no">www.alta.kommune.no</a></p>
3. Barns og unges interesser	<p>Krav til etablering av småbarnslekeplasser jf. kommunens norm for lekeplasser.</p> <p>Nærlekeplass er løst i områdeplan for Aspemyra. Omtale forhold til nærlekeplass og grendelekeplass i planbeskrivelsen. Sikker skolevei, tilgang til nærliggende friområder etc.</p> <p>Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.</p>
4. Demografiske forhold	<p>Hvordan vil dette prosjektet påvirke de demografiske forhold i området? Beboersammensetning, hvilke typer boliger finnes i området og hvilke tilrettelegges det for.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.</p>
5. Sosial infrastruktur	<p>Variasjon i leilighetsstørrelser og typer.</p> <p>Kapasitet på skole og barnehager. Det er utfordringer med kapasitet på Saga skole i dag.</p> <p>Det må vurderes om det er behov for rekkefølgekrav for utbyggingen knyttet til kapasitet på sosial infrastruktur.</p> <p>Hvordan forholder prosjektet seg til kommunedelplanen for boligpolitikk?</p>
6. Folkehelse	<p>Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. Jf også tema under Risiko og sårbarhet.</p>
7. Friluftsliv	<p>Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres.</p>
8. Landskap og natur	<p>Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for.</p>
9. Lokalklima	<p>I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og omgivelsene.</p>
10. Miljøvennlig/alt. Energiforsyning	<p>Det skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for tiltak for å redusere energiforbruk, tiltak for å redusere klimagassutslipp og valg av energiløsninger og byggematerialer.</p> <p>I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes.</p>
11. Naturressurser	<p>I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.</p>
12. Risiko- og sårbarhet	<p>Ros- analyse: ROS- analyse + eventuelle utredninger.</p> <p>Støy – endrede støykart for flystøy etter områdeplan. Hele</p>

	<p>planområdet ligger nå i gul flystøysone.</p> <p>Det må redegjøres for sikker byggegrunn jf. tek17 og rundskriv H5/18.</p>
13.Samiske interesser ved endret bruk av utmark	Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres. Jf. delutredning om samiske interesser som finnes vedlagt til planbeskrivelsen.
14.Teknisk infrastruktur og Trafikkforhold	<p><u>Vann og avløp:</u>  <a href="http://www.va-norm.no/content/view/full/48386">http://www.va-norm.no/content/view/full/48386</a>  Løsninger inn til området er dimensjonert og sikret i områdeplan.</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u>  Det skal sikres arealer/løsninger for overvannshåndtering internt i området.</p> <p><u>Vei:</u>  Veiene i områdeplanen skal være dimensjonert for denne utbyggingen. Det er kjente utfordringer knyttet til kapasitet på Altaveien morgen/ettermiddag. Det bør redegjøres for trafikkøkning i området på bakgrunn av utbyggingen.  <a href="https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-351420.html">https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-351420.html</a></p>
15.Universell utforming	Jf. <a href="http://www.universell-utforming.miljø.no">www.universell-utforming.miljø.no</a> pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK 17).
16.Verneverdier	
17.Gjennomføring/ utbyggingsavtale	<p>I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale</p> <p><u>Gjennomføring:</u></p> <p><u>Utbyggingsavtale:</u> (Jf. kommunestyresak 74/06 arkivsak 04/1985, vedlegg 9 i kommuneplanen).</p>
18.Felles plan -og byggesak	Felles plan/ og byggesak: ikke aktuelt

## 8. Innlevering av planforslag – krav til material

1. **Plankart:** Leveres på SOSI-format (Sosi-filen må være georeferert) og PDF jf. Nasjonal produktspesifikasjon, se link <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften-.html?id=570324>
2. **Bestemmelser/retningslinjer:** kommunes mal benyttes
3. **Planbeskrivelse med vedlegg:** kommunes mal benyttes
4. **Annet materiale:** Eks.: Det kan bli påkrevd materiale som bidrar til å visualisere den planlagte bygningsmassen. Følgende tema vil være sentrale å få belyst:
  - Sol-/skygeeffekter
  - Tilpasning i forhold til omkringliggende bebyggelse.
  - Ifc-fil

Dokumenter leveres både som pdf-dokument og som redigerbar fil (word).

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og i hht maler og avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

## 9. Protokollering av uenigheter om planinitiativet

Ingen uenigheter protokollert.

## 10. Foreløpig oppsummering/konklusjon fra kommunen

Planstatus	X	Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan-Samsvarer med arealformålet.
		Planinitiativet STRIDER med overordnet/gjeldende plan – Dette i forhold til antall boenheter som er tenkt i området.
Kreves KU		Ja
	X	Nei
Plankrav		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring etter forenklet prosess
Utbyggingsavtale		(I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale)
Planavgrensning	X	B6 i områdeplan for Aspemyra boligområde, i samsvar med kart i planinitiativ.
Annet		
Anbefaling	X	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikke oppstart av planarbeid

## 11. Fremdrift

Kommunen har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Frist for behandling av komplett planforslag er 12 uker.

Framdriften er bl.a. avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn. Foreløpig tas det utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

1. Forslagsstiller planlegger å varsle planarbeidet i før fellesferien.
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i løpet av høsten 2021.
3. Kommunen anslår at første gangs behandling i planutvalget kan skje tidligst åtte uker etter mottak av komplett planforslag.

4. Kommunen anslår at vedtak kan fattes ..... uker etter at offentlig ettersyn er over.

### **12. Gebyr**

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: [www.alta.kommune.no](http://www.alta.kommune.no)

Fakturaadresse: Johansen Eiendom AS  
Aronnesveien 45  
9514 Alta

### **13. Godkjenning av referat**

Referatet og kommunens merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger. Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Referat, datert 16.06.2021  
Referent: Veslemøy Grindvik

Merknader til referatet skal sendes referent innen 1 uke fra mottaksdato.

Referatet er oppdatert 21.06.2021 etter tilbakemelding fra forslagsstiller angående planavgrensning og skissert framdrift med tanke på innlevering av planforslag.