



## AGENDA (Referat) fra oppstartsmøte i plansaker

Saksopplysninger	
Arkivsaksnr:	2019/8138
Planident:	20200005
Saksbehandler:	Nadine Eklöf

Oppstartsmøte	
Møtested: Møterom Kåfjord, Rådhuset	Møtedato: 02.04.2020
Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen
Ulla Sennesvik, Rambøll	Hallgeir Strifeldt, fagleder plan
Kirsten Svineng, Rambøll	Nadine Eklöf,
Henning Bek	
Eirik Kivijervi	
Endre Kivijervi	
Svein Oddvar Iversen	

### 1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Plannavn:	Detaljregulering for A52, Alta sentrum
Planinitiativ mottatt:	04.11.2019
Tiltakets adresse:	Løkkeveien/Markveien, Alta sentrum
Foreløpig planavgrensning:	Sosi-fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart
Berørte eiendommer:	28/163
Tiltakshaver:	Fellesbygget Alta AS
Planfaglig konsulent:	Rambøll Norge Alta AS

### 2. Bakgrunn

#### Hensikten med planarbeidet

Fellesbygget Alta AS ønsker å utvikle og utvide kvartal A52 på Alta sentrum slik at det kan etableres flere boliger og utvide eksisterende kontorareal. Formålet med planarbeidet er derfor å endre gjeldene reguleringsplanstatus slik at utviklingsplanene kan realiseres.

Oppsummering fra tiltakshaver i møtet: Det er tenkt 2 etasjer med bolig, 1 ny med næring/kontor. Man vurderer at et alternativ er å sanere bygningen, for bedre utnyttelse av tomten og da se på muligheter til parkering i kjeller. Dette er ikke utredet ennå, da man har ventet på oppstartmøtet.

### 3. Planstatus for reguleringsområdet

Gjeldende plan	Formål	Vedtaksdato
Kommuneplanens arealdel		
Kommunedelplan		
Områderegulering	Områdeplan for Alta sentrum, revisjon. Næringsbebyggelse.	26.04.2011
Detaljregulering		
Tilliggende reguleringsplaner		
Annet		
<b>Statlige planretningslinjer (SPR), bestemmelser med mer som er relevant for planarbeidet</b>		
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging		
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene		
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Aktuelt i denne saken.	
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag		
<b>Planer under arbeid i området</b>		
<i>Plan</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Forslagsstiller</i>
Detaljregulering for A9, Alta sentrum	Utvidelse av Amfi kjøpesenter	Thon
Detaljregulering for Hesteskoen	Kjøremønster i Hesteskoen	Alta kommune

### 4. Forholdet til konsekvensutredninger

Konsekvensutredning (KU)	Merknader:
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Utredningstema jf. forskriften</li> <li>Konklusjon om KU-plikt</li> </ol>	Ingen krav om KU.

## 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 oppstartmøte)</li><li>- Felles plan -og byggesak Felles plan/ og byggesak: Jf. KPA § 1.3.19</li></ul>	Kan være aktuelt med felles plan- og byggesak, se under punkt 7.

## 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
  - referat fra oppstartsmøte
  - Saksfremlegg + protokoll fra planutvalget (ang. stopp av planinitiativet)
- 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 § 1.3 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	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). Jf. KPA § 1.3.2
2. Barns og unges interesser	Det er ikke plass til utearealer på bakkeplan, hverken lekeplass eller felles uteoppholdsareal. Det er lekeplass på torget.  Forslagsstiller hadde spørsmål på om kommunen har planer på en grendelekeplass på sentrum? Planadministrasjon opplyste om at område FL3 i områdeplanen for sentrum er det alternativ som finnes, det er ikke plass noen annen sted. Frikjøp i denne saken kan løses med finansiering av FL3.
3. Byggeskikk og estetikk	Bygningen skal ha høy kvalitet i fasadematerialer og utformes i henhold til bestemmelser i områdeplanen.
4. Demografiske forhold	Redegjørelse i planbeskrivelsen om størrelse på leiligheter.
5. Folkehelse	Friluftarealer/uteopphold. Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. Jf også tema under Risiko og sårbarhet. Jf. KPA § 1.3.6.
6. Friluftsliv	Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres. Jf. KPA § 1.3.7
7. Landskap og natur	Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for. Jf. KPA § 1.3.8
8. Lokalklima	Utearealer skal skjermes mot f.eks. vind. I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og omgivelsene. Jf. KPA § 1.3.9
9. Miljøvennlig/alt. Energiforsyning	Kobling til fjernvarme. I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf. KPA § 1.3.10
10. Naturressurser	I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad. Jf. KPA § 1.3.11
11. Risiko- og sårbarhet	Geoteknikk/grunnforhold skal være avklart i plansaken. Støy og forurensning Trafikksikkerhet

	<p><u>Ros- analyse:</u> ROS- analyse + eventuelle utredninger. Jf. KPA § 1.3.12 a-f.</p>
12.Samiske interesser ved endret bruk av utmark	<p>Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsniv skal utredes og sikres. Jf. delutredning om samiske interesser som finnes vedlagt til planbeskrivelsen. Jf. KPA § 1.3.13</p>
13.Sosial infrastruktur	<p>Boligsosial – viktig med variasjon i leilighetsstørrelser. Dette skal utredes som eget tema i planbeskrivelsen, og det skal beskrives hvordan prosjektet forholder seg til Kommunedelplan for Boligpolitikk. Jf. KPA § 1.3.14</p>
14.Teknisk infrastruktur og Trafikkforhold	<p>Parkering – viktig med god løsning for sykler. Hvordan blir det med bilparkering? Vurdering av dagens parkeringssituasjon og hvordan den fremtida blir. Leskur mot Markveien bør få en ny plassering. <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></p> <p><u>Overvannshåndtering:</u></p> <p><u>Vei:</u> <a href="https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-75146.html">https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-75146.html</a> Jf. KPA §§ 1.3.15 og 1.3.16.</p>
15.Universell utforming	<p>Jf. <a href="http://www.universell-utforming.miljø.no">www.universell-utforming.miljø.no</a> pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK 10).Jf. KPA § 1.3.17</p>
16.Verneverdier	<p>Jf. § 1.318</p>
17.Gjennomføring/ utbyggingsavtale	<p>Ved behov skal det etableres et utbyggingsavtale. 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> <p>Jf.KPA § 1.3.19</p>
18. Felles plan -og byggesak	<p>Det kan være aktuelt med felles plan- og byggesak. Forslagsstiller varsler det slikt og tar forhåndskonferanse med byggesak. Felles plan/ og byggesak: Jf. KPA § 1.3.19</p>

Annet som ble drøftet i møtet:

- Tiltakshaver er interessert i en 6. etasje (områdeplanen legger opp til 5 etasjer). Et slikt forslag skal utredes. Man bør se på volum, utforming av bygg, sol/skygge m.m. Løser man dette kan en 6 etasje fungere.
- Saksbehandler finner frem hvem som blir saksbehandler hos byggesak.
- Tiltakshaver lurte på hvordan planadministrasjon vurderte den økte prosenten i boliger som planinitiativet inneholder, da det ikke ble tatt opp i møtet. Planadministrasjon kunde ikke svare konkret på dette i møtet, da dette er noe som skal utredes gjennom planarbeidet. Kan man løse utfordringene som er tatt opp av administrasjon ved stopp av planinitiativet og i saksfremlegg ved krav om foreleggelse av saken så kanskje en økning av prosenten kan fungere.

## 8. Innlevering av planforslag – krav til material

1. **Plankart:** Leveres på SOSI-format (Sosifilen 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-/skyggevirksomheter
  - Tilpasning i forhold til omkringliggende bebyggelse.

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

Planadministrasjon har stopper planinitiativet og forslagsstiller hadde da krav på at saken ble forelagt planutvalget. Planutvalget anbefalte oppstart av reguleringsplanarbeid.

## 10. Foreløpig oppsummering/konklusjon fra kommunen

Planstatus	x	Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan-Samsvarer med arealformålet.
	x	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	x	(I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale)
Planavgrensning		Avklares i oppstartsmøte ev. etter annen avtale
Anbefaling	x	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikke oppstart av planarbeid

## 11. Fremdrift

Kommune 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. Kommunen beslutter om planinitiativet skal stoppes eller videreføres
2. Forslagsstiller planlegger å varsle planarbeidet like før eller like etter påske 2020.
3. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i sluttet på mai 2020 (senest 29 mai for mulig behandling i planutvalget 1 juli).
4. Kommunen anslår at første gangs behandling i planutvalget kan skje 4-6 uker etter mottak av **komplett** planforslag.
5. Kommunen anslår at vedtak kan fattes 12 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:

## 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 06.04.2020

Referent: Saksbehandler

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