

FORESPØRSEL OM PLANOPPSTARTSMØTE

Oppdragsnavn **Detaljregulering for Alta sentrum, kvartal A52**
Prosjekt nr. **1350037289**
Forslagsstiller **Fellesbygget Alta AS**
Til **Alta kommune, ASU, postmottak@alta.kommune.no**
Fra **Rambøll på vegne av forslagsstiller**
Dato **01.11.2019**

DETALJREGULERING FOR ALTA SENTRUM, KVARTAL A52 FORESPØRSEL OM PLANOPPSTARTSMØTE

Bakgrunn

Vår oppdragsgiver, Fellesbygget Alta AS, ønsker å sette i gang arbeid med privat reguleringsplan for Alta sentrum, kvartal A52. Vi ber med dette om formelt planoppstartsmøte iht. plan- og bygningsloven, §§ 12-3 *Detaljregulering* og 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid*. Under redegjøres det kort for planarbeidet iht. *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*, gjeldende fra 01.01.2018, jf. forskriftens § 1 *Krav til planinitiativet*, pkt. a) – l).



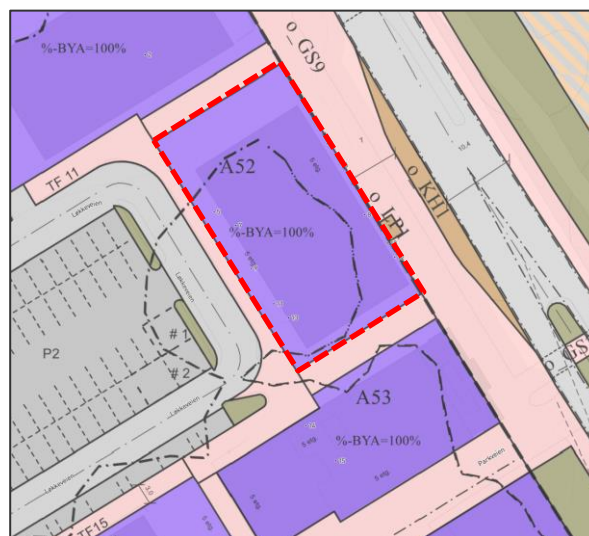
Figur 1 Kvartal A52. Foto: Google Maps

Formålet med planen

Fellesbygget Alta AS ønsker å utvikle og utvide kvartal A52 slik at det kan etableres flere boliger og andre typiske sentrumsformål her, utover de som det åpnes for i områdereguleringen. Blant annet er det ikke åpnet for tjenesteyting i kvartalet pr. i dag. Formål som man ønsker å kunne tilby i bygget er bl.a. forretninger, næringsvirksomhet i form av kontorer, overnatting, bevertningssteder, mindre verksteder ol., samt ordinære boliger, tilvisningsboliger og ulik type tjenesteyting som eksempelvis frisør, velvære, virksomheter med allmennnyttige formål ol. I tillegg vurderer selskapet muligheten for å bygge en etasje høyere enn det reguleringsplanen åpner for. Formålet med planarbeidet er derfor å endre gjeldende reguleringsplanstatus slik at utviklingsplanene kan realiseres.

Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for kvartalet er Område-regulering for Alta sentrum - revisjon, Planid 2012- 20060011, og vedtatt 26.04.2011. Planen er heretter kalt «sentrumsplanen». Under er angitt noen sentrale bestemmelser for A52. Innenfor A52 kan det iht. sentrumsplanens bestemmelser etableres næringsvirksomhet i form av kontor, forretning, overnattingssted, bevertningssted og mindre verksteder. Noe boligformål kan tillates, men må ikke overstige 20 % av BRA. Andre etasje *kan* benyttes til boligformål, men skal likevel dimensjoneres for kontor- og forretningsvirksomhet. Det påhviler ikke plankrav i utgangspunktet, men kommunen vurderer at de planlagte tiltakene til sammen utløser krav om ordinær reguleringsplanprosess.



Figur 2 Utsnitt fra Områderegulering for Alta sentrum - revisjon. Kvartal A52 vist med rød stiplet linje

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bygget, som pr. i dag er i to etasjer, ønskes utvidet mot nord, og hevet til 5-6 etasjer. Foreløpige planer tar utgangspunkt i følgende etasjefordeling;

1. et. Forretninger, tjenesteyting
- 2.-3. et. Kontorer, tjenesteyting
- 4.-6. et. Boliger, tjenesteyting (inntrukket 6. et.)

Foreløpige tegninger vil bli lagt fram i planoppstartsmøtet.

Selskapet ønsker som nevnt å legge til rette for tilvisningsboliger, hvor kommunen disponerer minimum 40 %. I tilknytning til disse kan det også bli behov for en personalbolig. Pr. i dag er det et sosialt tilbud/samlingssted i første etasje («Hjerterom»). Dette vurderes å være svært relevant ift. etablering av tilvisningsleiligheter, og ønskes derfor videreført i det planlagte konseptet. Dette er bl.a. bakgrunnen for at formålet tjenesteyting ønskes inn i tillatt formålskombinasjon.

I kvartalet ønskes det også etablert boliger for ordinært salg. Både for disse og tilvisningsboligene planlegges småbarnslekeplass etablert på tak. Forøvrig forutsettes behov for nær- og grendelekeplass frikjøpt og løst på kommunale tilbud i sentrum.

I sentrumsplanen er det regulert inn areal til leskur (o_LP1) inntil bygget. Forslagsstiller ønsker å drøfte denne plasseringen nærmere på oppstartsmøtet. Fasaden skal iht. sentrumsplanen være «åpen», og leskuret vil enten komme i konflikt med utstillingsvinduer eller inngangspartier. Vi vil derfor gjerne se på alternative plasseringer som er til gagn både for Fellesbygget Alta AS og ventende busspassasjerer.

Utbyggingvolum

Tillatt utnyttelsesgrad i kvartalet er 100 % BYA. Forslagsstiller legger så langt det er praktisk mulig opp til å fylle kvartalet helt ut. Antall etasjer skal iht. gjeldende plan ikke overstige 5. Forslagsstiller ønsker å kunne realisere en inntrukket 6. etasje.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Kvartalet ansees som godt egnet for de funksjonene som selskapet ønsker å etablere her. Tjenesteyting er et typisk sentrumsformål, og vurderes derfor å styrke hovedhensikten med sentrumsplanen. Blant annet viser planens formålsbestemmelse til pkt. 3.6 i Kommuneplanens samfunnsdel, Alta vil; «Alta vil ha et levende bysentrum med varierte handels- og servicetilbud – der vi også kan bo, møtes, oppleve og skape». Det vurderes som en stor fordel for byens innbyggere, og en styrke for Alta sentrums attraktivitet, at besøkende finner flest mulig tjenester på samme sted/tur. Dette oppnår man bl.a. ved at tillatt arealbruk i kvartalene er fleksibel - innenfor det som typisk kan regnes for sentrumsformål.

Fleksibel bruk av bygg og utearealer vurderes også å være gunstig i et bærekraftsperspektiv, både når det gjelder næringsmessig og miljømessig bærekraft. For næringslivet er det gunstig å kunne endre bruk av lokalene uten omfattende planprosesser, i takt med skiftende etterspørsel. For innbyggerne, herunder de som ikke kan ivareta sitt boligbehov i det ordinære markedet, vil flere boliger i sentrum bidra til redusert bilavhengighet, hvilket er gunstig både for naturmiljøet, lommeboka og livet i sentrum.

Landskap og omgivelser

Tiltaket ligger i eksisterende kvartalsstruktur, med kvartal A51, A53, Markveien/Helsesenteret og parkeringsplassen P2 som nærmeste nabo. Det vurderes ikke at planlagt tiltak vil ha negative virkninger for sitt nærmiljø, heller tvert imot. Med utbyggingen vurderer forslagsstiller at tiltaket bidrar til å heve kvaliteten og estetikken på denne delen av bylandskapet i sentrum. I planforslaget vil forholdet til landskap, estetikk, sol/skygge og andre virkninger for tiltaket selv og dets omgivelser bli nærmere redegjort for.

Forholdet til samfunnssikkerhet

I plansaken vil det utarbeides egen ROS-analyse iht. kommunens mal/sjekkliste, hvor forhold som trafikk, støy, forurensning, grunnforhold mm. inngår. Aktuelle utredningskrav forutsettes å bli tema på det formelle planoppstartsmøtet.

Interesser som berøres/Varsel om oppstart

Ved varsel om oppstart vurderes det at alle «standard» høringsparter må tilskrives, herunder

Fylkesmannen i Finnmark	Naboer og gjenboere	- Eldrerådet
Finnmark fylkeskommune	Kommunale organer som	- Rådet for likestilling av funksjonshemmede m.fl.
Sametinget	- Helse- og sosial	
Statens vegvesen	- Miljø, park og idrett	
NVE	- Kommunalteknikk	
Alta kraftlag	- Kommunelegen	
Telenor og andre kabelselskaper	- Barn- og unges representant	

Samarbeid og medvirkning

På bakgrunn av at arealbruken i stor grad er avklart gjennom sentrumsplanen, vurderes det at pbl.'s minstekrav til medvirkning er tilstrekkelig, dvs. brev til berørte parter/interesser, annonse og internett-publisering ved varsel om oppstart, høring og offentlig ettersyn, samt kunngjøring av vedtatt plan. Det vurderes ikke behov for åpne møter, men dette kan vurderes nærmere i samråd med kommunens adm. Det kan imidlertid bli behov for arbeids- og avklaringsmøter med ulike berørte parter og myndigheter. Dette vurderes løpende i planarbeidet.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Plantiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, med endringer gjeldende fra 01.01.2019, jf. vurdering i respektive tabeller under.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes

Aktuelt

a) Regionale planer, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og områdereguleringer for tiltak i forskriftens vedlegg I og II	Nei
b) Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg I, unntatt der aktuelt tiltak er utredet i tidligere plan	Nei
c) Tiltak i forskriftens vedlegg I som behandles etter annet lovverk enn pbl.	Nei

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Aktuelt

a) Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II, unntatt der tiltaket er utredet i en tidligere plan	Nei
b) Tiltak i forskriftens vedlegg II som behandles etter annen lov enn pbl.	Nei

§ 10 Kriterier for å vurdere vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Aktuelt

a) Verneområder etter nml eller markalovens § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Nei
b) Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Nei
c) Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven	Nei
d) Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Nei
e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Nei
f) Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Nei
g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Nei
h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Nei

Konklusjon

Samlet vurderer forslagsstiller at tiltaket ikke er av en slik art at det utløses krav om konsekvensutredning. Aktuelle plantema vurderes å kunne håndteres på tilfredsstillende måte gjennom planbeskrivelse og ROS-analyse, ev. med særskilte fagutredninger på geoteknikk, støy mm.

Planforslaget utfordrer imidlertid gjeldende sentrumsplan på følgende punkter:

- Planformålet endres fra næringsformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål med
 - o større boligandel enn de 20 % av BRA som sentrumsplanen åpner for
 - o åpning for ulike former for tjenesteyting
- Det ønskes en inntrukket 6. etasje, mot sentrumsplanens grense på 5 etasjer
- Antall parkeringsplasser ønskes redusert på bakgrunn av boligsosial tilnærming
- Sentrumsplanens krav om gjennomgående leiligheter langs Markveien ønskes fraveket, da dette ikke er mulig å få til innenfor konseptet med mindre leiligheter

- Leskuret ønskes flyttet ut fra bygget, fortrinnsvis nærmere bussholdeplassen
- Sentrumsplanens bestemmelse 2.5 om tilknytning til fjernvarme ønskes fraveket, primært for hele bygget, men spesielt for eksisterende 1. og 2. etasje.

Utover dette forutsettes sentrumsplanens bestemmelser i all hovedsak lagt til grunn.

Avslutning

På bakgrunn av ovenstående redegjørelse om tiltaket, ber vi om formelt planoppstartsmøte. Dersom det skulle være spørsmål eller behov for tilleggsopplysninger, er det bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Kirsten E. Svineng

Kirsten E. Svineng

Areal- og samfunnsplanlegger, Rambøll Avd. Alta

M: 97 42 73 95

E-post: kirsten.svineng@ramboll.no

Sign.

Ulla Sennesvik

Seksjonsleder, Areal og samfunn, Rambøll Alta

M: 48 22 07 30

E-post: ulla.sennesvik@ramboll.no