



# Referat oppstartsmøte- Detaljregulering for Camp Alta

Saksopplysninger	
Arkivsaksnr:	2021/2295
Planident:	20210004
Saksbehandler:	Ingrid Holtan Fredriksen

Oppstartsmøte	
Møtested: Rådhuset, møterom Kåfjord	Møtedato: 22.03.21
Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen
Jonas Haugen (Altaelva Eiendom AS)	Veslemøy Grindvik (Plansjef)
Frantz Jakob Rygh (Camp Alta)	Ingrid Holtan Fredriksen (Saksbehandler)
Andreas Foss Westgaard (Rambøll Norge AS)	

## 1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Plannavn:	
Planinitiativ mottatt:	08.02.21
Tiltakets adresse:	Camp Alta i Steinfossveien i Øvre Alta, Alta kommune
Foreløpig planavgrensning:	Se vedlagt kartutsnitt / Sosi-fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart
Berørte eiendommer:	Eiendommer 24/145, 24/147, 24/417, 24/418 og 24/426
Forslagsstiller:	Altaelva Eiendom AS
Planfaglig konsulent:	Rambøll Norge AS, Alta

## 2. Bakgrunn

### Hensikten med planarbeidet

Planarbeidet har til formål å omregulere eiendommene under Camp Alta i tråd med føringene i ny kommuneplanens arealdel. Dagens turistanlegg/campingplass skal videreføres, samtidig som at det åpnes for mer boligformål i området. Boligbyggeprogrammet (2021) utdypet boligformålet til konsentrert småhusbebyggelse (6 boenheter), men at antallet settes i reguleringsplanen.

Forslagsstillers intensjon for planarbeidet er å arrondere om på eiendommer under Camp Alta slik at reguleringsplanen gir en rasjonell og funksjonell løsning på kombinasjonen boligbebyggelse og fritids- og turistformål.

### 3. Planstatus for reguleringsområdet

Gjeldende plan	Formål	Vedtaksdato
Kommuneplanens arealdel	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (områdenavn BKB5) med krav om felles planlegging.	20170001
Kommunedelplan		
Områderegulering		
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	<p>Utdrag av mål for SPR:            Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.</p> <p>Retningslinjer:            4.7 I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter.</p> <p>4.8 Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.</p>	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	<p>Tiltak og virkemidler for reduksjon av klimagassutslipp, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging.</p> <p>Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål i kommune- og reguleringsplaner kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbygging kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. For å kunne forebygge tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdier er det nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen,</p>	

	<p>vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.</p> <p>Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.</p>	
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	<p>a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</p> <p>b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er store nok og egner seg for lek og opphold</li> <li>- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider</li> <li>- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.</li> </ul>	
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	<p>For å oppnå målene, må det særlig legges vekt på å gi grunnlag for å:</p> <p>unngå inngrep som reduserer verdien for landskaps-bilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø, sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene, sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner, sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,</p>	
<b>Planer under arbeid i området</b>		
<i>Plan</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Forslagsstiller</i>
Tøllefsvei boligfelt	Under opparbeidelse. Byggeklare tomter: 9 eneboliger og 5 tomter til flermannsboliger. I en	Alta kommune

#### 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>1) Ikke krav til konsekvensutredning. Forslagsstiller vurderer at planinitiativet ikke fanges opp av ordlyden i §6, og at planen derfor ikke automatisk utløser krav om KU. Planinitiativet fanges opp av unntaksbestemmelsen i KU-forskriftens §8 a) andre punktum og utløser derfor ikke krav om KU. Planinitiativet må derfor ikke vurderes etter KU-forskriftens §10.</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: Jf. KPA § 1.3.19</li> </ul>	<p>Forum for natur og friluftsliv i Finnmark tas med som høringspart. Saksbehandler sender over adresseliste sammen med godkjent referat.</p> <p>Barnetråkk: Barn og unge i Øvre Alta har gjennom barnetråkk gitt uttrykk for at det kan være skremmende med campinggjester som fester. Saksbehandler sender over dokument med rapport fra barnetråkk.</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
- 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
- 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 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). Vurdering i forhold til boligbyggeprogrammet. Vurdering av boligantallet og tomtestørrelse. Vurdering og beskrivelse av fordeler og ulemper med campingplass i planområdet. Beskrive hva slags camping det planlegges for.
2. Byggeskikk og estetikk	Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på <a href="http://www.alta.kommune.no">www.alta.kommune.no</a> Beskrive variasjon i boligtyper. Beskrive om boliger skal være selvbygg. Beskrive muligheter for utleie. Beskrive tomtestørrelser, høyde, evt møneretning og takform, fargebruk og materialvalg. Beskrive klima og miljøhensyn i bygg jf. 1.8.1 i KPA. Gjenbruk av eksisterende boliger/boligmaterialer? Passivhus/plusshus standard? Miljøvennlige byggematerialer?
3. Barns og unges interesser	Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved

	<p>gjennomføring av nye tiltak/planlegging.</p> <p>Lekeplass, funksjon, universell utforming. Bråk/støy fra campingområde?</p>
4. Demografiske forhold	<p>Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.</p>
5. Sosial infrastruktur	<p>Beskrive skolekapasitet og barnehagekapasitet.</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> <p>Beskrive turstier i området, samt muligheter for å sykle/gå mellom bolig og jobb.</p> <p>Redegjørelse for støy.</p> <p>Sol/skyggeredegjørelse (se krav til solandel i KPA).</p> <p>Krav til uteoppholdsareal har økt fra 50 m<sup>2</sup> til 100 m<sup>2</sup> per boenhet i ny KPA (for enebolig og rekkehus/tomannsbolig etc).</p>
7. Friluftsliv	<p>Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres.</p> <p>Beskrive turstier og snarveier. Vurdere byggegrenser mot Altaelva som hindrer bebyggelse helt på grensen til planområdet. Viktig for å begrense følelsen av privatisering i nærheten til elva. Vurdere mht. siktlinjer mot boligområde i nord.</p>
8. Landskap og natur	<p>Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for.</p> <p>Landskap: Bevaring av vegetasjon. Byggehøyder, fargevalg. Virkninger på landskapet sett fra Altaelva er spesielt viktig. Beskrive hvordan estetisk utforming og siktlinjer i plan påvirker øvrig bebyggelse i området.</p> <p>Natur: Flere artsregisteringer i og i nær tilknytning til planområdet. Virkninger og eventuelle avbøtende tiltak for å bevare artsmangfold må beskrives.</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> <p>Overvann og flomfare. Beskrive mtp mer ekstremvær i fremtiden.</p>
10. Miljøvennlig/alt. Energiforsyning	<p>I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes.</p> <p>Beskrive muligheter for å bevare bebyggelsen i område istedenfor å sanere bygningsmassen. Beskrive mulighetene for å evt. flytte bygningsmassen.</p> <p>Se pkt. 1.8.1 i KPA om Miljøkvalitet, estetikk ...</p> <p>Muligheter for plusshus eller passivhus standard?</p> <p>Bruk av miljøvennlige bygningsmaterialer?</p>
11. Naturressurser	<p>I alle planer skal naturressurser innenfor</p>

	planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.
12. Risiko- og sårbarhet	<p><u>Ros- analyse</u>: ROS- analyse + eventuelle utredninger. Overvannshåndtering (ligger innenfor flomsone) Se flomsonerapport. Bestemmelse om kjeller (ligger innenfor kjellerfri sone). Kvikkleirekartlegging. Se kvikkleirerapport fra detaljregulering for Tølløfsvei. Vurdere faren for kvikkleire opp mot inngrep i planområde og mht. økt sannsynlighet for flomfare og ekstremnedbør samt fare for erodering.</p> <p>I følge kommunalteknikk er sikringszone for drikkevann ikke relevant for planområdet.</p> <p>Vurdere trafikkforhold og støy.</p>
13. Samiske interesser ved endret bruk av utmark	<p>Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres. Jf. delutredning om samiske interesser som finnes vedlagt til planbeskrivelsen.</p>
14. Teknisk infrastruktur og Trafikkforhold	<p>KPA-bestemmelser under pkt. 1.5. Omhandler krav til VAO-plan, bestemmelser for overvannshåndtering, avfallshåndtering og trafikkforhold.</p> <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>  God tilgang på VA  <u>Overvannshåndtering</u>:  Utføre en overvannsanalyse</p> <p><u>Vei</u>:  <u>Jf. kommunal veinorm.</u>  Hvor skal campingvogn og caravan kjøre? Hvordan påvirker dette hjertesonene? Trafikkvurdering.</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 17).  Jf. KPA pkt. 1.7.2 (minst ett universelt utformet tilbud) og 2.5.1 b) minst 30 % av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet (tilgjengelig boenhet).  Beskrive universell utforming også ved lekeplass og mtp. tilgang til Altaelva.</p>
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</p>

	04/1985, vedlegg 10 i kommuneplanen).
18. Felles plan -og byggesak	Felles plan/ og byggesak:

## 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.
  - 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

## 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		Avklares i oppstartsmøte ev. etter annen avtale



Annet		
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 senest 12 uker og kommunen anslår at behandlingen av planforslaget vil ta minimum 8 uker.

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

1. Kommunen sender over adresseliste, referat og relevante dokumenter når alle parter har godkjent referatet.
2. Forslagsstiller planlegger å varsle planarbeidet i uke 15.
3. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen så fort planforslaget er komplett.
4. Kommunen anslår at planen kan legges ut delegert, men endelig avgjørelse på dette skal tas når kommunen har mottatt planforslaget.

### 12. Gebyr

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

Fakturaadresse: Altaelva Eiendom AS

### 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 22.03.21

Referent: Ingrid Holtan Fredriksen (Saksbehandler)

Referat godkjent av plankonsulent og forslagstiller i e-post 22.03.21