



Referat oppstartsmøte – Detaljregulering for gnr/bnr. 38/291

Saksopplysninger	
Arkivsaksnr:	2020/10153
Planident:	5403-20210002
Saksbehandler:	Annette Åsgård

Oppstartsmøte	
Møtested: Digitalt møterom	Møtedato: 25.01.21
Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen
Christer Sundstrøm, Sundstrøm eiendom AS	Veslemøy Grindvik, avdelingsleder plan
Marie Dølvør McDougall, Rambøll	Annette Åsgård, arealplanlegger
Karianne Lund Heitmann, Rambøll	

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Plannavn:	
Planinitiativ mottatt:	08.12.20
Tiltakets adresse:	Altaveien 452
Foreløpig planavgrensning:	Vedlagt kartutsnitt / Sosi-fil av plangrense sendes sammen med varsel om oppstart
Berørte eiendommer:	Gnr/bnr. 38/222, 38/328, 38/338, 38/327, 38/408, 38/111 og 38/470.
Forslagsstiller:	Sundstrøm Eiendom AS
Planfaglig konsulent:	Rambøll Norge AS avd Alta

2. Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet

Sundstrøm eiendom AS ønsker å igangsette arbeidet med en privat reguleringsplan for et boligområde på eiendom gnr/bnr 38/291, der den nedlagte skolen i Transfarelv ligger. Eiendommen ble solgt av Alta kommune til Sundstrøm Eiendom AS i september 2020.

Tilrettelegge for 5-10 eneboliger med tilhørende anlegg, veg og teknisk infrastruktur.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Gjeldende plan	Formål	Vedtaksdato
Kommuneplanens arealdel	Offentlig eller privat tjenesteyting	21.06.2011
Kommunedelplan		
Områderegulering		
Detaljregulering		
Tilliggende reguleringsplaner	Områdeplan for Aspemyra boligområde (Saga)	
Annet	I den reviderte utgaven av kommuneplanens arealdel (2020-2040) som skal i kommunestyret den 16. februar er planområdet avsatt til boligbebyggelse med krav om felles planlegging.	
Statlige planretningslinjer (SPR), bestemmelser med mer som er relevant for planarbeidet		
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	relevant	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	relevant	
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	relevant	
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag		
Planer under arbeid i området		
<i>Plan</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Forslagsstiller</i>

4. Forholdet til konsekvensutredninger

Konsekvensutredning (KU)	Merknader:
--------------------------	------------

<p>1. Konsekvensutredning (KU): Forslagsstiller skal vurdere om planarbeidet omfattes av kravene i forskrift om konsekvensutredninger. (https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854) Denne vurderingen må gjøres av forslagsstiller før oppstartsmøte.</p> <p>2. Utredningstema jf. forskriften</p> <p>3. Konklusjon om KU-plikt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Administrasjonen er enig med de vurderinger som er gjort i planinitiativet.
--	---

5. Planprosessen

	Merknader:
<ul style="list-style-type: none"> - Berørte grupper - Forslag til prosess for medvirkning - Krav til medvirkning (Konklusjon fra oppstartmøte) - Felles plan -og byggesak Felles plan/ og byggesak: Jf. KPA § 1.3.19 	<ul style="list-style-type: none"> - Administrasjonen støtter de vurderinger som er i planinitiativet. - I forbindelse med snarvegen/gangforbindelse fra planområdet og opp til Saga/Aspemyra, kan det være behov for mer medvirkning. Dette for å sikre en kobling. Et møte med berørte parter kan anbefales. Grunneier for gnr/bnr. 38/111. - Ikke felles plan- og byggesak.

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 § 1.3 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. Byggeskikk og estetikk	Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på www.alta.kommune.no Jf. KPA § 1.3.4 Det er viktig at det redegjøres for: boligens plassering på tomten, møneretning, mønehøyde, gesims, takform og takvinkel. Det skal også redegjøres for material- og fargepalett. Om man ikke skriver en palett, skal det redegjøres for hvilke materialer og farger som ikke skal anvendes innenfor planområdet. Man kan komme med anbefalinger.
3. Barns og unges interesser	Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Jf. KPA § 1.3.3 Lekeplasser for planområdet må redegjøres for og sikres. Trafikksikkerhet viktig – nærheten til E6. Innspill fra Barn og unges representant ved Alta kommune at det i dag eksisterer en snarveg/turløype fra planområdet og opp til Aspemyra, viktig at dette redegjøres for. Barn og unges representant påpeker også at det er viktig at man redegjør for hvordan man løser trygg skolevei for barn og unge.
4. Demografiske forhold	Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting. Jf. KPA § 1.3.5

5. Sosial infrastruktur	Jf. KPA § 1.3.14 Skole og barnehagekapasitet Redegjørelse av avstand etc.
6. Folkehelse	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.
7. Friluftsliv	Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres. Jf. KPA § 1.3.7 Snarveg og skiløype fra Transfarelv skole og opp til Aspemyra. Nærhet til andre turløper.
8. Landskap og natur	Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for. Jf. KPA § 1.3.8
9. Lokalklima	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
10. Miljøvennlig/alt. Energiforsyning	I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf. KPA § 1.3.10
11. Naturressurser	I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad. Jf. KPA § 1.3.11 I følge artsdatabanken er det truede og rødlistet arter i nærliggende område, viktig å ha med i vurderingen.
12. Risiko- og sårbarhet	<u>Ros-analyse</u> : ROS- analyse + eventuelle utredninger. Jf. KPA § 1.3.12 a-f. Trafikkstøy – E6. Deler av planområdet ligger i gul støysone. Vurderingen og løsninger på dette må fremgå tydelig. Gnr. 38/338 Hensynssone landbruk – aktivt landbruksområde. Det må foretas en geoteknisk vurdering. Området er under marin grense, grunnforhold kan være utfordrende. Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser for planområdet tidligere.
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. Jf. KPA § 1.3.13
14. Teknisk infrastruktur og Trafikkforhold	<u>Vann og avløp</u> : http://www.va-norm.no/content/view/full/48386 Viser til revidert kommuneplanens arealdel jf. §§ 1.5.2 og 1.5.3. VAO- rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner, og ved reguleringsplaner og nye tiltak skal det identifiseres, dimensjoneres og sikres arealer for overvannshåndtering og flomveier. Dette avklares med Kommunalteknikk.

	<p>Kommunalteknikk sitt innspill ved internt oppstartsmøte: Det er ikke kommunalt avløpsanlegg for bebyggelsen langs E6 i Nerskogen. Det er ikke planlagt for det heller.</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u></p> <p><u>Vei:</u> https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-75146.html Jf . KPA §§ 1.3.15 og 1.3.16.</p> <p>Det ble påpekt fra plankonsulent utfordringer angående vegforhold. Dette må avklares med kommunalteknikk, og anbefalinger fra planadministrasjonen er at man må se på løsninger omkring felles avkjørsel.</p>
15.Universell utforming	Jf. www.universell-utforming.miljø.no pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK 10).Jf. KPA § 1.3.17
16.Verneverdier	Jf. § 1.318
17.Gjennomføring/ utbyggingsavtale	<ul style="list-style-type: none"> - Rekkefølgekrav ift VVA - Rekkefølgekrav ift Støytiltak (om behov) - Rekkefølgekrav ift Lekeplass <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> <p>Jf.KPA § 1.3.19</p> <p>Planadministrasjonen anser det som ikke behov eller nødvendig med en utbyggingsavtale i dette prosjektet.</p>
18. Felles plan -og byggesak	Felles plan/ og byggesak: Jf. KPA § 1.3.19 Ikke 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-/skyggevirkninger

- 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

- Ingen uenigheter ved oppstartsmøte.

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) Ikke nødvendig.
Planavgrensning	X	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 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 uke 4-5
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i løpet av første halvår i 2021.

3. Kommunen anslår at første gangs behandling i planutvalget kan skje 8 uker etter mottak av komplett planforslag.
4. Kommunen anslår at vedtak kan fattes 4-12 uker etter at offentlig ettersyn er over.

12. Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.alta.kommune.no

Fakturaadresse:

Sundstrøm Eiendom AS v/ Christer Sundstrøm
Sagastien 10
9517 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 25.01.21

Referent: Saksbehandler Annette Åsgård

Godkjent av planfaglig konsulent 26.01.21