



Alta kommune

Samfunnsutvikling
Areal- og samfunnsplanlegging

Referat fra oppstartsmøte

Saksopplysninger	
Arkivsaksnr:	2023/37064
Planident:	20230007
Saksbehandler:	Therese Nilsen

Oppstartsmøte	
Møtested:	Rådhuset - Møterom Kåfjord
Møtedato og klokkeslett:	15.08.23 – kl. 12:00-13:00
Deltakere:	<u>Kommunen:</u> - Veslemøy Grindvik (Avdelingsleder plan) - Therese Nilsen (Saksbehandler)
	<u>Forslagsstiller:</u> - Malén Sønvisen Moe (Halde arkitekter AS) - Ove Jonny Hansen (TMO Eiendom AS) - Martin Bjerring (TMO Eiendom AS)

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Plannavn:	
Planinitiativ mottatt:	09.05.23
Tiltakets adresse:	Røsslyngveien 25 (Gnr/bnr. 32/173)
Plannavn	Detaljregulering for Gartneritomta
Foreløpig planavgrensning:	Se vedlagt kartutsnitt nederst i dokumentet/ Sosi-fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart
Berørte eiendommer:	Gnr/bnr. 32/71, 32/173, 32/359, 32/375, 32/597.
Forslagsstiller:	TMO Eiendom AS
Planfaglig konsulent:	Halde arkitekter AS

2. Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet

Planarbeidet har som formål å tilrettelegge for etablering av 12 leiligheter i varierte størrelser, samt tilhørende parkeringsplasser, carport- og sportsboder, og lekeplass og felles uteoppholdsareal.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Gjeldende plan	PlanID	Vedtaksdato	Formål
Kommuneplanens arealdel 2021-2040	20170001	15.02.2021	Andre typer bebyggelse og anlegg, blå/grønnstruktur og veg.

Tilliggende reguleringsplaner	PlanID	Vedtaksdato	Kommentar
Ingen i umiddelbar nærhet.			

Planer under arbeid i området	Forslagsstiller	Beskrivelse
Ingen i umiddelbar nærhet.		

Statlige planretningslinjer (SPR), bestemmelser med mer som er relevant for planarbeidet	
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Aktuelt
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Ikke relevant
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	Aktuelt
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Aktuelt
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	Ikke relevant

FNs bærekraftsmål (kapittel 7 i planbeskrivelsen)
Pkt. 3 – God helse. Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.
Pkt. 7 – Ren energi til alle. Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris. Se også KPA 1.8.1 bestemmelse om miljøvennlig energiforsyning.
Pkt. 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur. Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon.
Pkt. 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.
<i>Foreløpige forslag fra planadministrasjonen om hvilke bærekraftsmål som er aktuelle videre i planprosessen. Disse skal utdypes i planbeskrivelsen av forslagsstiller. Forslagsstiller vurderer om ev. flere bærekraftsmål burde kommenteres i planbeskrivelsen.</i>

4. Forholdet til konsekvensutredninger

Konsekvensutredning (KU)	Merknader:
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.	Forslagsstiller vurderer i planinitiativet at tiltaket ikke faller inn under kriteriene i § 6.
2. Utredningstema jf. forskriften	Planadministrasjonen har ingen merknader til vurdering i planinitiativ.
3. Konklusjon om KU-plikt	

5. Planprosessen

	Merknader:
Berørte grupper	Naboer.
Forslag til prosess for medvirkning	Minstekravet for medvirkning skal være sikret.
Krav til medvirkning	I et fortettingsprosjekt er det viktig at det legges vekt på å sikre en god prosess, med aktiv medvirkning. Planadministrasjonen vil anbefale at naboene inkluderes tidlig i prosessen, og er aktivt med i den videre prosessen. Dette vil kunne sikre en god integrering av prosjektet i nabolaget.
Konsultasjon jf. Samelovens kap. 4	Det vurderes at det ikke vil være behov for konsultasjon jf. sameloven § 4 i denne saken, da tiltaket ikke vil berøre samiske interesser direkte.
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, saksfremlegg og protokoll fra behandling av planspørsmål i planutvalget
 - referat fra oppstartsmøte
- Prosess for medvirkning (f.eks. informasjonsmøte/andre info-tiltak)
- Planavgrensning: Planavgrensning skal ved varsling sendes til kommunen i Sosiformat (evt. dxf), slik at den kan legges inn i kommunens kartsystem.

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	<p>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).</p> <p>Planområdet er i strid med kommuneplanens arealdel og ligger dermed heller ikke inne i boligbyggeprogrammet. Planområdet ligger i Aronnes grunnkrets, og i den grunnkretsen ligger det inne 4 boligprosjekter i boligbyggeprogrammet. Disse boligfeltene ligger i tilknytning til Holstsletta området. Det ligger ingen boligfelt i nærheten av Gartneritomta, hvilket betyr at det er lite ny boligbygging i nærområdet til Gartneritomta.</p> <p>Det er kun to av boligfeltene i Aronnes grunnkrets hvor reguleringsplan ikke er igangsatt. Dette er store felt med et stort antall boenheter, men disse ligger langt fram i tid. Det som fremmes i planinitiativet virker som fornuftig arealbruk for området, når gartnerivirkosomheten avvikles.</p> <p>Eiendommen ligger plassert i et område med eksisterende boligbebyggelse. Det er et lite prosjekt med få boenheter som ikke vil hindre igangsetting av de andre feltene som ligger i Aronnes grunnkrets i boligbyggeprogrammet.</p> <p>Det er viktig at det tydelig redegjøres for i planforslaget om kapasiteten på teknisk, sosial og grønn infrastruktur.</p>
2. Byggeskikk og estetikk	<p>Tiltak utføres i tråd med retningslinjer gitt i byggeskikkveilederen til Alta kommune.</p> <p>Planadministrasjonen anbefaler at den planlagte bebyggelsen tilpasser seg til den eksisterende bebyggelsen. Dette kan for eksempel være volum, byggehøyde, fargevalg, materialvalg etc. Planadministrasjonen vurderer at den bebyggelsen som er beskrevet i planinitiativet virker positivt, og vurderer at dette er et godt utgangspunkt for det videre arbeidet.</p> <p>Illustrasjonsplan 2 legges til grunn for det videre arbeidet. Buffer mot bestemmelsesområde #5 skal legges inn. Fotavtrykket på byggene, herunder BYA, må reduseres om krav til uteoppholdsareal, parkering, lekeareal og buffer mot bestemmelsesområde #5 ikke kan oppfylles.</p> <p><i>Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på hjemmesiden -> Bygg og eiendom -> Byggesak -> Byggesak over disk -> Byggeskikkveilederen finnes både under «krav til søknad» og under «dokumenter».</i></p>

3. Barns og unges interesser	<p>Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lekeareal skal skjermes mot trafikk. • Det skal oppføres gjerde rundt lekeplassen. • Det er viktig at det legges opp til gode og trygge uteoppholdsarealer, og trygg trafikk. • Vurdere behov for sikring mot kjosene.
4. Demografiske forhold	<p>Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.</p>
5. Sosial infrastruktur	<p>Kapasiteten i Aronnes skole og i barnehagen på Aronnes er i dag sprenget, men det er ledige plasser på andre skoler og barnehager rundt omkring i Alta kommune. Det ble også nylig vedtatt en ny skolestruktur i Alta, hvor det legges opp til en storskole på Komsa, og som et ledd i denne prosessen vil det også fremmes en sak om kretsgrenser og opptaksområder for skolene. Dette er forhold som forutsettes redegjort for i reguleringsplanen.</p> <p>Planadministrasjonen vurderer det som positivt at det planlegges for mer variasjon i størrelsen på leilighetene. Dette vil gi et mangfold av mennesker og et godt sammensatt bomiljø. I alle nye planer for boligområder skal boligsosiale behov avklares og eventuelt innarbeides. Det boligsosiale vil sikres gjennom et samarbeid med kommunen. Planadministrasjonen ønsker at forslagsstiller i planprosessen vurderer muligheten for utleieleiligheter, da dette er etterspurt i markedet.</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> <ul style="list-style-type: none"> • Krav i KPA med tilrettelegging av sykkelparkering (2.2.4). • Utearealer skal utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold, og støy- og annen miljøbelastning.
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> <p>Planområdet er flomutsatt og kjosystemet er en viktig del for å håndtere overvannet på Aronnes. For å sikre kjosene under utbygging og bruken av området skal det legges inn en buffer mot bestemmelsesområde #5. Det skal også oppføres gjerde mot blå/grønnstrukturen.</p> <p>Det tillates ikke med inngrep i bestemmelsesområde #5.</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>I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes.</p>

11. Naturressurser	I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.
12. Risiko- og sårbarhet	<ul style="list-style-type: none"> • ROS- analyse + eventuelle utredninger • Flom- og overvannsanalyse • Kjellerfri sone • Geoteknikk • Trafikkanalyse • Forurenset grunn <p>Planområdet har lenge vært brukt til gartnerivirksomhet. Det er derfor sannsynlig at grunnen er forurenset. Undersøkelser av grunn skal foretas. Hvis undersøkelsen påviser forurensning, skal tiltakshaver sørge for at det utarbeides en tiltaksplan for hvordan grunnforurensningen på eiendommen skal håndteres. Grunnundersøkelsene og tiltaksplanen skal utarbeides av et foretak med høy faglig kompetanse på området.</p>
13. Samiske interesser ved endret bruk av utmark	Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsniv 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></p> <ul style="list-style-type: none"> • Krav til VAO-plan. • Overvannshåndtering må løses på egen tomt. • Alta kommune v/Kommunalteknikk antar at det må etableres en brannkum inne på eiendommen. <p><i>VA-norm for Alta kommune finner du på hjemmesiden: Tjenester -> Vei, vann, avløp og renovasjon -> Lover, forskrifter og normer -> Vann/Avløp -> VA-norm.</i></p> <p><u>Vei:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Redegjør for parkeringsbehov og løsning. • Hele fellesavkjørselen skal inkluderes i planområdet. Dette betyr at innkjøringen til eiendom gnr/bnr. 32/375 blir en del av planområdet. • Trafikknotat. <p>Planavdelingen ønsker å påpeke at krysset inn til Røsslyngveien er uoversiktlig og det er ingen gang- og sykkelvei på Røsslyngveien.</p> <p><i>Kommunal veinorm for Alta kommune finner du på hjemmesiden: Tjenester -> Vei, vann, avløp og renovasjon -> Lover, forskrifter og normer -> Vei -> Kommunal veinorm.</i></p>
15. Universell utforming	Tiltak skal utformes slik at de sikrer universell utforming. Jf. www.universell-utforming.miljø.no pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK 17).
16. Verneverdier	
17. Gjennomføring/ utbyggingsavtale	I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale <u>Gjennomføring:</u> <u>Utbyggingsavtale:</u> (Jf. kommunestyresak 74/06 arkivsak 04/1985, vedlegg 9 i kommuneplanen).
18. 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.
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.
 - 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 iht. maler og avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

9. Protokollering av uenigheter om planinitiativet

- Ingen merknader.

10. Foreløpig oppsummering/konklusjon fra kommunen

Planstatus		Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan.
	X	Planinitiativet STRIDER med overordnet/gjeldende plan. - Planutvalget anbefalte i møte 26.06.23 oppstart av planarbeid for Gartneritomta.
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		Se vedlegg helt nederst i dokumentet
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. Kommunen beslutter om planinitiativet skal stoppes eller videreføres
2. Forslagsstiller planlegger å varsle planarbeidet i uke ...
3. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i uke ...
4. Kommunen anslår at første gangs behandling i planutvalget kan skje 12 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

Fakturaadresse: TMO Eiendom AS
Vepsveien 2, 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 21.08.23
Referent: Therese Nilsen

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

Planavgrensning

Planavgrensningen er den samme i alle bildene under.



