



Alta kommune

Samfunnsutvikling
Areal- og samfunnsplanlegging

Referat fra oppstartsmøte

Saksopplysninger	
Arkivsaksnr:	2022/4100
Planident:	20220006
Saksbehandler:	Therese Nilsen

Oppstartsmøte	
Møtested:	Rådhuset - Møterom Kåfjord
Møtedato og klokkeslett:	20.10.22 kl. 10:00
Deltakere:	<u>Kommunen:</u> - Veslemøy Grindvik (Avdelingsleder plan) - Therese Nilsen (Saksbehandler)
	<u>Forslagsstiller:</u> - Thor-Arthur Didriksen (HRP AS) - Morten Ek og Tone Ek (Tiltakshavere) - Linda Nielsen (Verte Landskap & Arkitektur AS)

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Plannavn:	
Planinitiativ mottatt:	08.07.22
Tiltakets adresse:	Prestegårdsveien 15, 17 og 19 (Gnr/bnr. 27/1531)
Foreløpig planavgrensning:	Se vedlagt kartutsnitt / Sosi-fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart
Berørte eiendommer:	27/1531
Forslagsstiller:	Pritex Apartment AS
Planfaglig konsulent:	HRP AS

2. Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet

Planarbeidet har som formål å utvikle planområdet til fritids- og turistformål, herunder restaurant, storkjøkken, sjokoladefabrikk, bakeri med kafe, og hotell- og overnattingsvirksomhet.

I oppstartsmøte ble det drøftet om det vil være mer hensiktsmessig å bruke næringsformål med tanke på den virksomheten som skal etableres (overnatting, bevertning etc.).

3. Planstatus for reguleringsområdet

Gjeldende plan	PlanID	Vedtaksdato	Formål
Kommuneplanens arealdel 2021-2040	20170001	15.02.2021	Kombinert bebyggelse og anleggsformål med krav om felles planlegging.

Tilliggende reguleringsplaner	PlanID	Vedtaksdato	Kommentar
Alta sentrum - revisjon	20060011	26.04.2011	-
Detaljregulering for prestegårdsbakken boligområde	20050029	18.05.2016	En liten del av plan ligger innenfor planområdet.
Parsell 1 Hjemmeluft – Alta sentrum	20110003	22.06.2015	Viktig å se på sammenhengen til denne.

Planer under arbeid i området	Forslagsstiller	Beskrivelse
C13 i kommuneplanens arealdel (Gnr/bnr. 27/75 og 27/210)	Alta kommune	Planutvalget vedtok 12.10.22 at arbeidet med å tilrettelegge for en sentrumsnær bobilparkering på C13 skal påbegynnes (PK 42/22).

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	-
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	-

FNs bærekraftsmål (kapittel 7 i planbeskrivelsen)

8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst
9. Industri, innovasjon og infrastruktur
12. Ansvarlig forbruk og produksjon
<i>Forslagsstiller vurderer om ev. flere bærekraftsmål burde kommenteres i planbeskrivelsen.</i>

4. Forholdet til konsekvensutredninger

Konsekvensutredning (KU)	Merknader:
<ol style="list-style-type: none">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.Utredningstema jf. forskriftenKonklusjon om KU-plikt	Planadministrasjonen har ingen merknader til vurdering i planinitiativ.

5. Planprosessen

	Merknader:
Berørte grupper	Naboer.
Forslag til prosess for medvirkning	Minimumskrav.
Krav til medvirkning	
Felles plan -og byggesak	Foreløpig ikke behov.

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 på hjemmesiden til Alta kommune:
 - <https://www.alta.kommune.no/reguleringsplaner-under-utarbeidelse.573251.no.html>

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	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). - Tiltaket må ses i tilknytning til områder/arealformål rundt. Eks. virkningen på dagens jordbruk og det fremtidige sentrumsformålet.

	- Konseptet må mer på plass og må utdypes.
2. Byggeskikk og estetikk	Tiltak utføres i tråd med retningslinjer gitt i byggeskikkveilederen til Alta kommune. <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>
3. Barns og unges interesser	Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Trafikksikre løsninger.
4. Demografiske forhold	Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.
5. Sosial infrastruktur	Hvordan forholder prosjektet seg til kommunedelplanen for boligpolitikk?
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. Konsekvensene for nærmiljøet må synliggjøres og utdypes – Dagens forhold og dagens forhold med planlagt tiltak.
7. Friluftsliv	Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres. Friluftslivsaktiviteter må utdypes.
8. Landskap og natur	Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for. Plassering av tiltak i landskapet må beskrives, og konsekvenser for naturen ved eventuelle turistaktiviteter må synliggjøres.
9. Lokalklima	I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og omgivelsene.
10. Miljøvennlig/alt. Energiforsyning	I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. - Kommuneplanens arealdel § 1.8.1 - Miljøvennlig energiforsyning - Tilknytningsplikt til fjernvarme (vedlegg 9 i kpa).
11. Naturressurser	I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.
12. Risiko- og sårbarhet	<u>Ros- analyse:</u> - ROS- analyse + eventuelle utredninger. - Støy/forurensning - Trafikksikkerhet - Geoteknikk
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.
14. Teknisk infrastruktur og Trafikkforhold	<u>Vann og avløp:</u> - Krav til VAO-plan - Kommunalteknikk opplyser at det ikke er kommunalt avløp i

	<p>planområdet. Pumpeløsning anbefales. - Overvannshåndtering må løses på egen tomt.</p> <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"> - Avbøtende tiltak må gjøres på Prestegårdsveien og veien må oppgraderes. - Trafikkanalyse for nytt tiltak. - Redegjør for parkeringsbehov og løsning. - Gang og sykkelforbindelser til sentrum. <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	<p>Tiltak skal utformes slik at de sikrer universell utforming.</p> <p>Jf. www.universell-utforming.miljø.no pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK 17).</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 04/1985, vedlegg 9 i kommuneplanen).</p>
18. Felles plan -og byggesak	Foreløpig ikke behov.

Planavgrensning: Planadministrasjonen vurderer at hele plankravsområdet må tas med. Forslagsstiller tar kontakt med naboene angående innlemmes i planområdet før varsling. Planadministrasjonen vurderer det som hensiktsmessig at eiendommene er med og at de reguleres til boligformål i samsvar med dagens bruk.

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> (finner ikke siden)
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	<input checked="" type="checkbox"/>	Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan. - Samsvarer delvis med arealformålet.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Planinitiativet STRIDER med overordnet/gjeldende plan. - Tilrettelegger ikke for bolig.
Kreves KU		Ja
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei
Plankrav		Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
		Endring etter forenklet prosess
Utbyggingsavtale		Foreløpig ikke behov for en utbyggingsavtale. Det kan være aktuelt med en gjennomføringsavtale.
Planavgrensning		Hele plankravsområdet tas med i planavgrensningen.
Annet		
Anbefaling	<input checked="" type="checkbox"/>	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: Pritex Apartment 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 21.10.22

Referent: Therese Nilsen

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