

**FORESPØRSEL OM PLANOPPSTARTSMØTE**

<b>Oppdrag</b>	Detaljregulering for Glød, Jordfallet Alta	
<b>Prosjekt nr.</b>	378020559	21.02.2024
<b>Forslagsstiller</b>	GLØD Explorer AS	Forespørsel om planoppstartsmøte
<b>Planfaglig rådg.</b>	Henning Larsen Architects AS	Kirsten E. Svineng kirsten.svineng@henninglarsen.com
<b>Til</b>	Alta kommune, <a href="mailto:postmottak@kommune.no">postmottak@kommune.no</a>	M +47 974 27 395

**Detaljregulering for reiselivsanlegg i Jordfallet, Alta****Bakgrunn og formål med planarbeidet**

Reiselivsanlegget til Glød i Jordfallet ble opprinnelig etablert som spredt næringsbebyggelse i tråd med gjeldende kommuneplan. Selskapet er nå vel etablert, og behovet for å sikre forutsigbare rammer for fremtiden vurderes, etter samråd med planadministrasjonen i Alta kommune, å utløse behov for egen reguleringsplan. Intensjonen med planarbeidet er derfor å tilrettelegge for utvikling av eksisterende reiselivsanlegg, forholde seg best mulig til økende trafikk og «forstyrrelser» i nærområdene og dessuten vurdere hensiktsmessige justeringer av tomtegrenser og tilleggsarealer.

Forslagsstiller er GLØD Explorer AS. Henning Larsen Architects, Alta er engasjert som forslagsstillers planfaglige rådgiver. På vegne av forslagsstiller ber vi med dette om formelt planoppstartsmøte iht. plan- og bygningsloven, §§ 12-3 *Detaljregulering* og 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid*.

Under redegjøres det for planarbeidet iht. *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*, gjeldende fra 01.01.2018, jf. forskriften § 1 *Krav til planinitiativet*, pkt. a) – l).

**Om forslagsstiller**

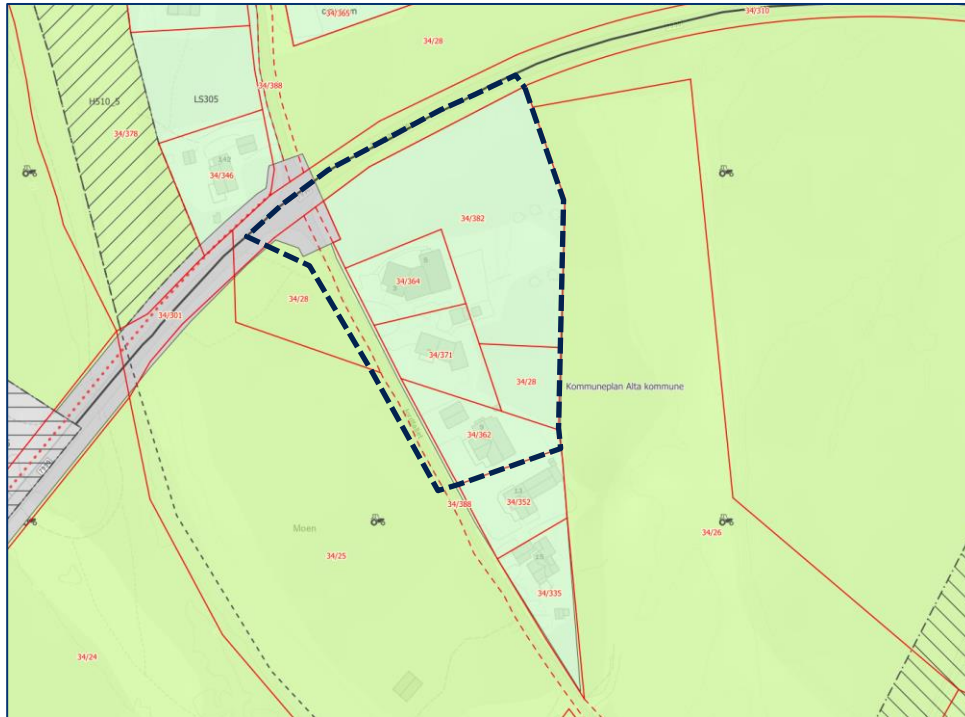
GLØD Explorer AS er en Altabasert reiselivsbedrift som tilbyr naturbaserte opplevelser året rundt for enkeltpersoner, grupper og bedrifter. Dette omfatter både nordlys-, terrengsykkel-, truge-, ski-, kano- og vandreturer, samt ekspedisjoner på ski, terrengsykkel eller til fots over eksempelvis Finnmarksvidda. Det tilbys overnattingstilbud i bl.a. «domer» på området, samt servering med lokale råvarer. Anlegget er Miljøfyrtårn-sertifisert, og bedriften er dessuten med i et nettverk for unike overnattingssteder i landet; Ærli.

Bedriften har 7 faste stillinger og ytterligere 5 faste vikarer i sesong, og tar imot ca. 9000 gjester pr. år. Selskapet omsatte i 2023 for mellom 14 og 15 mill.

**Planområdet og gjeldende planstatus**

Planområdet tenkes i utgangspunktet å omfatte eiendommene gnr./bnr. 34/364, 34/382, parseller av 34/28, 34/371, 34/310 og 34/362. Arealene omfatter både selskapets egne eiendommer, samt ubebyggt areal tilhørende FeFo (34/28) og tilgrensende boligtomt (34/362). For å sikre avkjørsel til veien Jordfallet, må muligens også deler av 34/388 (Alta kommune) være med i planområdet. Se forslag til planavgrensning i Figur 1.

Gjeldende plan for området er Kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.02.2021 med planID 20170001. I denne planen er arealene avsatt til enten ordinært LNFR-formål eller LNFR hvor det er åpnet for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, samt til vegformål.



**Figur 1** Utklipp av kommuneplanens arealdel som viser planstatus. Planområdet markert med svart stiplet linje.

### **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Det er i første omgang behov for å etablere et nytt sanitærbygg/minispa mellom hovedbygget og domene. Planlagt størrelse på dette er 50-100 m<sup>2</sup>.

Det planlegges etablert støyvoll mot Fylkesvei 7990. Viktige prosjekteringsdata vil foreligge i forbindelse med egen støyfaglig utredning som utarbeides parallelt med reguleringsplanforslaget.

Forslagsstiller forutsetter at framtidige parkeringsløsninger for ansatte og besøkende avklares nærmere med både vegeier og FeFo i planprosessen, men i utgangspunktet ønskes parkering etablert øst for vegen Jordfallet, og på næringseiendommen. Konkret plassering og størrelse forutsettes avklart i planprosessen, men generelt ønskes det etablert carportløsninger for selskapets egne kjøretøyer.

Reguleringsplanen forutsettes generelt å bidra med noe reserve/fleksibilitet for framtidig utvidelsesbehov, slik at det kan gjøres oppgraderinger uten at det utløses krav om ny reguleringsplan, eksempelvis etablering av flere domer, mindre utvidelser av eksisterende anlegg osv. Konkret potensial (maks. utnyttelsesgrad) forutsettes avklart nærmere med planmyndigheten ifm. planprosessen.

Det er behov for å utvide hovedbygningen noe for å kunne etablere personalinngang, spiserom og garderobe for ansatte. I bygget er for øvrig også en mindre utleieleilighet for anleggets gjester, som ønskes ivaretatt i planforslaget.

På området er det etablert sykkel- og hundeutstyrsbod vest for hundegården. Den forutsettes videreført og innlemmet i utnyttingsgraden for området.

Pr. i dag er det fem hunder i hundegården. Det er ikke planer om å utvide/tilrettelegge for «ordinær» hundekjøring. Hunder holdes for å gi tilbud til selskapets gjester.

I planområdet er tilgrensende naboeiendommer medtatt. Forslagsstiller ønsker i oppstartsmøtet å drøfte ev. justering av eiendomsgrensene for om mulig å oppnå mer hensiktsmessige grenseforløp. Forslagsstiller har i denne forbindelse vært i kontakt med tilgrensende nabo i sør.

### **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Ift. utbyggingsvolum og byggehøyder planlegges nye bygg og anlegg å tilpasses eksisterende og omkringliggende bygningstypologi. Dette vil imidlertid vurderes nærmere i planprosessen. Jf. for øvrig avsnittet over.

### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Området ansees i utgangspunktet som godt egnet for videreutvikling av reiselivsvirksomheten. Selskapet trenger imidlertid å være omgitt av stillhet og natur, og det er derfor nødvendig å se nærmere på behovet for etablering av skjermingsanlegg som eksempelvis støyvoll mot Raipasveien. Trafikken her har økt betraktelig etter etablering av Skillemo næringsområde, og med planlagt relokalisering av gårdsbruk, samt etablering av kjettingplass, aktualiseres behov for skjerming knyttet til støy og lysforurensning. Anleggets plassering nært både natur og hovedferdselsårer er imidlertid et gunstig utgangspunkt. Når det gjelder miljømessig kvalitet, er bedriften opptatt av å ta vare på naturen og bruke den som en ressurs i deres virksomhet. Det er foreløpig ikke kjent at det er miljømessige utfordringer knyttet til lokaliteten, og det vurderes heller ikke at virksomheten bidrar med aktiviteter som påvirker miljømessige forhold på en negativ måte.

### **Landskap og omgivelser**

Området ligger i et rolig område i nærheten av skog og jorder, ca. 6 km fra Alta sentrum og 300 meter fra Altaelva. Omgivelsene rundt består for det meste av furuskog, jorder, noen bolighus og gårder. Tiltaket vurderes derfor å gli naturlig inn i både eksisterende virksomheter og nærområde. Inngrepene er beskjedne og vurderes ikke å representere sjenerende nær- og fjernvirkninger, eller medføre vesentlige endringer i landskapsbildet.

### **Forholdet til samfunnssikkerhet**

Det vil utarbeides egen ROS-analyse i tilknytning til plantiltaket, herunder utsjekk ift. kommunens mal/sjekkliste, hvor forhold som trafikk, forurensning m.m. inngår. Ut ifra ulike karttjenester ligger området i nærheten av aktsomhetsområde for flom. Dette forutsettes å bli tema på det formelle planoppstartsmøtet, hvor aktuelle ROS-tema avklares i samarbeid med planmyndigheten.

### **Interesser som er direkte berørt og som skal varsles særskilt om planoppstarten**

Ved ev. varsel om oppstart av planarbeid, vurderes det at følgende er å definere som berørte parter, og som derfor må varsles særskilt ved brev/e-post.

- Statsforvalteren i Finnmark
- Finnmark fylkeskommune
- NVE
- FeFo
- Statens vegvesen

- Sametinget
- Alta Kraftlag
- Alta kommune med underliggende etater
- Matilsynet
- Interesseorganisasjoner og grendelag
- Naboer og gjenboere

### Samarbeid og medvirkning

Det vurderes i utgangspunktet at PBLs minstekrav til medvirkning er tilstrekkelig, dvs. brev til berørte parter/interessenter, annonse og internett-publisering ved varsel om oppstart, høring/offentlig ettersyn og 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. Det vurderes ikke at tiltaket faller inn under kriteriene i § 6. Imidlertid vurderes det at § 8 pkt. a) kan være aktuell, med mindre kommunen vurderer at de har utredet tiltaket tilstrekkelig i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Det er videre gjort en vurdering av tiltakets virkninger for miljø og samfunn etter kriteriene i § 10. Se vurdering under tabellene.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes	Aktuelt	Vurdering
a) Regionale planer, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og områdereguleringer for tiltak i forskriftens vedlegg I og II.	Nei	Tiltaket vurderes ikke fanget opp av § 6 a
b) Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg I, unntatt der aktuelt tiltak er utredet i tidligere plan.	Nei	Tiltaket vurderes ikke fanget opp av § 6 - vedlegg I
c) Tiltak i forskriftens vedlegg I som behandles etter annet lovverk enn pbl.	Nei	Tiltaket vurderes ikke å falle inn under vedlegg I
§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Aktuelt	Vurdering
Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II, unntatt der tiltaket er utredet i en tidligere plan.	Nei	Tiltaket vurderes ikke å fanges opp av vedlegg II, herunder pkt. 12.
Tiltak i forskriftens vedlegg II som behandles etter annen lov enn pbl.	Nei	Tiltaket behandles ikke etter annen lov.

### Konklusjon

Samlet vurderer forslagsstiller at tiltaket ikke er av en slik art eller omfang at det utløses krav om konsekvensutredning. Del av denne vurderingen er at overordnet plan har åpnet for virksomheten gjennom spredt bebyggelse. Reguleringsplanen vil ikke avvike vesentlig fra det som er forutsetningene i gjeldende plan, kun bidra til å konkretisere rammene og

øke detaljeringsgraden. Aktuelle plantema vurderes å kunne håndteres på tilfredsstillende måte gjennom planbeskrivelse og ROS-analyse, ev. med særskilte fagutredninger.

**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  
Areal- og samfunnsplanlegger  
Henning Larsen Architects, Alta  
M +47 974 27 395  
[kirsten.svineng@henninglarsen.com](mailto:kirsten.svineng@henninglarsen.com)