



RAMBØLL NORGE AS AVD ALTA

Postboks 1077

9503 ALTA

Deres ref:

Vår ref
2024/4323-7

Saksbehandler
Reidar Olsen

Dato
26.04.2024

Referat fra planoppstartsmøte – Detaljregulering for Glød Explorer AS

Saksopplysninger

Arkivsaksnr:	2024/4323
Planident:	20240003
Saksbehandler:	Reidar Olsen

Oppstartsmøte

Møtested: Alta rådhus	Møtedato: 19.04.24 kl. 10:00 – 11:00
Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen
Ulla Sennesvik (Henning Larsen Architects) Trygve Nygård (Glød)	Reidar Olsen og Veslemøy Grindvik (Alta kommune v/avdeling for samfunnsutvikling)

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Plannavn:	
Planinitiativ mottatt:	17.01.24 (vedlegg 1)
Tiltakets adresse:	Jordfallet 3-7
Planavgrensning:	I planinitiativet er det tegnet inn et forslag til planavgrensning. Det ble i møtet enighet om at forslagsstiller/plankonsulent vurderer følgende utvidelser:

	<ul style="list-style-type: none"> • Utvidelse for å ta med etablert p-plass langs vestsiden av Holmenveien. • Utvidelse mot øst for evt. forlengelse av støyvoll. <p>Dersom forslagsstiller velger å endre/justere avgrensningen ønsker kommunen å få oversendt justert avgrensning til kvalitetssjekk før varsling gjennomføres.</p> <p>Sosi-fil av endelig plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart</p>
Berørte eiendommer:	<p>34/364 (FeFo/Trygve Nygård)</p> <p>34/371 (FeFo/Trygve Nygård)</p> <p>34/382 (FeFo/Trygve Nygård)</p> <p>34/28 (FeFo)</p> <p>34/362 (Camilla Henriksen/John-Robert Strøm)</p> <p>34/310 (FeFo)</p> <p>34/388 (Alta kommune)</p>
Forslagsstiller:	Glød Explorer AS
Planfaglig konsulent:	<p>Henning Larsen Architects</p> <p>Kontaktperson: Ulla Sennesvik</p>

2. Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet

Ifølge innsendt planinitiativ er intensjonen med planarbeidet «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»

3. Planstatus for reguleringsområdet

Gjeldende plan	Formål	Vedtaksdato
Kommuneplanens arealdel (planid 20170001)	Det skisserte planområdet ligger innenfor et område, bestående av flere private eiendommer, som i kommuneplanens arealdel (vedtatt 2021) er avsatt til nåværende LNFR-område for spredt bolig- og	15.02.21

	næringsbebyggelse. Planen åpner ikke for fradeling av flere nye enheter enn det som allerede er etablert. Mot nord grenser planområdet inn mot Fv. 7990 (Raipasveien) og i vest mot kommunal vei (Jordfallet). Mot sør og øst grenser området mot et større sammenhengende landbruksareal som i KPA er avsatt til LNFR-formål.	
Reguleringsplan for Forbygninga (planid 19980067) - ligger om lag 150 meter vest for planområdet	Friluftsområde og parkering ved Altaelva -	27.06.94
Statlige planretningslinjer (SPR), bestemmelser med mer som er relevant for planarbeidet		
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027	Flere ulike relevante plantema, herunder bl.a: -Bærekraft, samordning og samarbeid, trygge og inkluderende lokalsamfunn samt klima, natur og miljø	
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Relevant (kommunikasjon/transport/kollektiv)	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Ikke relevant	
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	Ikke relevant	
FNs bærekraftsmål (kap. 7 i planbeskrivelsen)		
Basert på foreløpige vurderinger anser forslagsstiller følgende bærekraftsmål spesielt relevante for prosjektet, ref. mail fra Henning larsen datert 19.04.24.		
3. God helse og livskvalitet (trafikkulykker, støy, forurensning til vann og grunn, Gløds virksomhet (helse, trivsel, gjester, ansatte, nabolag)		
6. Rent vann og gode sanitærforhold (sanitæranlegg)		
8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst (arbeidsplass, gode fasiliteter til ansatte, øk bærekraft for bedriften)		
11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn (arbeidsplasser, trivsel, hensiktsmessig lokalisering av bedriften)		

12. Ansvarlig forbruk og produksjon (miljøsertifisering av driften)

13. Stoppe klimaendringene

Planer og tiltak under arbeid i området

Plan	Beskrivelse	Forslagsstiller/søker
Detaljregulering for utvidelse av Jordfallet masseuttak og Raipas steintak, planid 20210003	Utvidelse av eksisterende grustak og steinuttak på Jordfallet	Alta Lastebilsentral og Asbjørn Simensen AS
Etablering av døgnhvileplass langs Fv. 7990	Dispensasjon fra KPA - vedtatt 09.10.23, sak 2023/21515	Finmark fylkeskommune
Søknad om fradeling av areal i Englandsskogen til landbruksformål/nydyrking - Andreas Mathilassi	Pågående sak – har vært på høring - området må befares av Sametinget før vedtak kan fattes	Andreas Mathilassi

4. Behandling av reguleringsspørsmålet

Planutvalgsmøte 05.03.24, sak 8/2024

All den tid planinitiativet vurderes å være i strid med gjeldende kommuneplan ble reguleringsspørsmålet forelagt Planutvalget til behandling i møte den 05.03.24. Kopi av saksfremlegg og møteprotokoll følger vedlagt (vedlegg 2-3). Følgende vedtak ble fattet og forutsettes lagt til grunn for det videre planarbeidet:

Med hjemmel i PBL § 12-3, 2. ledd, anbefaler Planutvalget at det kan igangsettes planarbeid (detaljregulering) for Glød Explorer i tråd med beskrivelser gitt i innsendt planinitiativ.

Det forutsettes at følgende forhold belyses særskilt og avklares i den kommende planprosessen, jfr. egne punkter i saksfremlegget:

- Tiltakets konsekvenser mht. potensielle nærføringsulempes for tilgrensende landbruks- og boligeiendommer.
- Trafikale forhold og evt. tilretteleggingsbehov mht. kollektivtrafikk langs Raipasveien (Fv. 7990).
- Flomfare

5. 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 har i planinitiativet redegjort for dette temaet og konkludert med at man ikke vurderer at tiltaket utløser krav til konsekvensutredning.	

<p>2. Planmyndigheten er enig i vurderingene av at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning. Planinitiativet skisserer imidlertid en mere intensiv utbygging av et LNFR-område enn det kommuneplanen åpner for og området grenser dessuten i øst direkte inn mot en aktiv landbrukseiendom med fulldyrket mark. Det anses derfor viktig at forslagsstiller som en del av planbeskrivelsen redegjør grundig for planforslagets samlede negative virkninger for landbruket.</p> <p>3. Konklusjon om KU-plikt: Planmyndigheten vurderer planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.</p>	
--	--

6. Planprosessen

	Merknader:
<ul style="list-style-type: none"> - Berørte grupper: Følgende parter/instanser vurderes å være særskilt viktige å involvere i den kommende planprosessen: <ul style="list-style-type: none"> o Grunneiere innenfor og inntil planområdet o Finnmark fylkeskommune (Fylkesvei) o Alta kommune v/kommunalteknikk (kommunal vei) o Eiere/drivere av tilgrensende landbruksareal o Se også egen liste i planinitiativet - Krav til medvirkning: Forutsettes gjennomført som beskrevet i planinitiativet. Dersom det med bakgrunn i varsel om planoppstart eller ved utlegging til offentlig ettersyn kommer inn innspill som tyder på at planforslaget er konfliktfullt, kan det bli aktuelt å kreve at det gjennomføres informasjonsmøte(r). - Konsultasjon jf. Samelovens kap. 4: Forslagsstiller plikter i forbindelse med varsel om planoppstart å varsle interessenter med samiske interesser om at de har anledning til å kreve konsultasjon. Planadministrasjonen har ikke kjennskap til at området er forbundet med særskilte samiske interesser. 	

7. 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)
 - Orientering om konsultasjon jf. Sameloven kap. 4
 - 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.

8. 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. Det vises også til eget punkt i planinitiativet (vesentlige interesser som berøres av planinitiativet).

Tema	Merknad
1. By- og stedsutvikling	Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til lokal stedsutvikling i distrikt, nærområde og by. Dette bør omtales nærmere i planbeskrivelsen.
2. Byggeskikk og estetikk	Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på www.alta.kommune.no
3. Barn og unges interesser	Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Skolevei- og transport må omtales i planbeskrivelsen.
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.
7. Friluftsliv	Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres. Planområdet grenser i øst mot et større kartlagt friluftsområde (Englandsskogen - FK00008035 Naturbase)
8. Landskap og natur	Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for. Det er sommeren 2023 gjennomført en kartlegging av naturmangfold langs store deler av Altadalen, men usikkert

	<p>hvorvidt denne kartleggingen inkluderer planområdet. Det er ikke gjort funn innenfor planområdet, men ganske nært inntil, se naturbase.</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	<p>I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.</p>
12. Risiko- og sårbarhet	<p><u>Ros- analyse:</u> ROS- analyse + eventuelle utredninger.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Området ligger under marin grense - grunnforhold må beskrives/dokumenteres. - Støy fra kjøreveier må beskrives og støysonkart utarbeides – dersom det er snakk om å etablere støyskjerm (voll) må effekten av en slik beregnes. - Flom: Området er angitt som kjellerfri sone på NVEs flomsonkart - Trafikksikkerhet for gående/syklende må beskrives /omtales - det er I dag ikke etablert bussholdeplasser langs Raipasveien I det aktuelle området og kun en midlertidig/provisorisk gang- og sykkelveiløsning.
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><u>Vann og avløp:</u> Omsøkte tiltaks konsekvenser mht. kommunale vann- og avløpsanlegg må beskrives som en del av planbeskrivelsen, se for øvrig link til kommunal VA-norm. Det forutsettes utarbeidet en VAO-plan for planområdet.</p> <p>http://www.va-norm.no/content/view/full/48386</p> <p>Det er basert på foreløpig kjent informasjon grunn til å anta at det er god kapasitet på både vannledninga langs Holmen. Det er</p> <p><u>Overvann:</u> Omsøkte tiltaks konsekvenser mht. overvann må beskrives som en del av planbeskrivelsen, se for øvrig link til kommunal VA-norm.</p> <p><u>Vei og trafikk:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Parkeringsbehov med snedeponi må avklares</u> - <u>Trafikksikkerhet myke trafikanter (Raipasveien)</u> - <u>Avkjørsler kommunal vei</u>

	<p>https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-351420.html</p> <p>Kontaktperson hos Alta kommune vedr. de over nevnte forhold er Benjamin Pettersen.</p>
15. Universell utforming	Jf. www.universell-utforming.miljo.no pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK 17).
16. Verneverdier	Ingen kjente verneverdier.
17. Gjennomføring/ utbyggingsavtale	I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale. Basert på foreløpig kjent informasjon vurderer ikke planmyndighetene at det er behov for utarbeidelse av en ordinær utbyggingsavtale med Alta kommune for gjennomføring av planlagte tiltak.
18. Felles plan -og byggesak	Planinitiativet inneholder ingen informasjon om at det er ønskelig å gjennomføre felles plan- og byggesak og planmyndighetene legger derfor dette til grunn for videre prosess.
19. Andre forhold:	<ul style="list-style-type: none"> - Kartgrunnlag: Det virker å være variable/usikker kvalitet på flere eiendomsgrenser innenfor/inntil planområdet. - Miljøvennlig energiforsyning og klimagassregnskap jfr. KPA punkt 1.8 - Hvordan påvirker virksomhetens aktivitet omkringliggende/tilgrensende områder ? Sykkelløyper, tilretteleggingsbehov etc.

9. 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 <https://www.alta.kommune.no/utarbeide-privat-reguleringsplan.556727.no.html>
3. **Planbeskrivelse med vedlegg:** kommunes mal benyttes
4. **Annet materiale:** Eks.: Det er ønskelig at planforslaget inneholder materiale som bidrar til å visualisere den planlagte bygningsmassen. Følgende tema vil være sentrale å få belyst:
 - Tilpasning av ny bygningsmasse forhold til omkringliggende bebyggelse
 - Litt avhengig av omfanget på ny bebyggelse kan det være aktuelt å få utarbeidet en 3D illustrasjon av prosjektet - se kravspesifikasjon til 3D modeller på kommunens hjemmeside <https://www.alta.kommune.no/krav-om-3d-modell-ved-regulering.6627330-603494.html>

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.

10. Protokollering av uenigheter om planinitiativet

- Det ble ikke protokollert uenighet knyttet til innholdet i planinitiativet.

11. Foreløpig oppsummering/konklusjon fra kommunen

Planstatus		Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan-Samsvarer med arealformålet.
	X	Planinitiativet STRIDER med overordnet/gjeldende plan
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. Basert på foreløpig kjent informasjon vurderer ikke planmyndighetene at det er behov for utarbeidelse av ordinær utbyggingsavtale med Alta kommune for gjennomføring av planlagte tiltak.
Planavgrensning	X	Ble drøftet i oppstartsmøte - forslagsstiller oversender revidert forslag til Alta kommune før varsel om planoppstart gjennomføres.
Anbefaling	X	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikke oppstart av planarbeid

12. 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 tentative framdriftsplan:

- Varsel om planoppstart planlegges gjennomføres før sommerferien 2024
- Planforslag oversendes kommunen i løpet av høsten 2024

13. Gebyr

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

Fakturaadresse: Glød Eiendom AS, Jordfallet 3 9518 Alta

Faktura epost: 914387337@faktura.poweroffice.net

14. 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 25.04.24

Referent: Saksbehandler

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

Eventuelle spørsmål i saken kan rettes til undertegnede.

Med hilsen
Alta kommune

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Reidar Olsen
arealplanlegger

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Vedlegg

- 1 2024-02-21 Planinitiativ GLØD.pdf
- 2 Forelegging av reguleringsspørsmål - detaljregulering for Glød Explorer på Holmen
- 3 Saksprotokoll Forelegging av reguleringsspørsmål - detaljregulering for Glød Explorer på Holmen

Kopi til:

GLØD EXPLORER AS

Jordfallet 3