Referat fra oppstartsmøte

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Arbeidstittel	**Detaljregulering for Alta Sentrum – B9**
Tiltakets adresse	Bjørn Wirkolas vei 17
Berørte eiendommer	28/171, 28/100
Planens formål/hensikt	Forretning og bolig innenfor rammene av områdereguleringen for Alta Sentrum
Tiltakshaver	Østlyngen Eiendom AS, ved Raymond Olsen
Planfaglig ansvar	Firma: Multiconsult AS Arc Arkitekter Prosjektansvarlig: Tom Langeid
Informasjon fra konsulent i forkant av møte	Planinitiativ / bestilling av oppstartsmøte Inklusive KU vurdering og konseptskisser Det har vært et innledende infomøte om saken i forkant av oppstartsmøte.
Supplerende informasjon oppstartsmøte	Tiltakshaver har dialog med nabo (Sentrum Syd) vedrørende prosjektet.

2. Om oppstartsmøtet

Møtested	Alta Rådhus
Møtetidspunkt/ramme	29.5.2018, kl 12.00 – 13.00
Deltakere	Fra kommunen: Arealplanlegger og saksbehandler, Lise Amundsen Fagleder plan, Hallgeir Strifeldt Fra forslagsstiller: Tove Østlyngen Raymond Olsen Dag Børge Hustad Håvard Mannsverk Tom Langeid, Multiconsult Kjersti Hilde, Arc Arkitekter
Referent	Saksbehandler

3. Saksopplysninger

Arkivsaksnr	18/2127
Planident	20180004
Saksbehandler	Plan: Lise Amundsen e-post: lisamn@alta.kommune.no Byggesak: Anne Therese Bakken Arnesen e-post: annetherese.bakkenarnesen@alta.kommune.no

4. Gjeldende planer

Planstatus

Gjelder	Plan	Formål	Vedtaksdato
	Fylkes(del)plan		
	Kommuneplanens arealdel for Alta		
	Kommunedelplan		
X	Reguleringsplan	Alta Sentrum - område	April 2011
	Bebyggelsesplan		

Planer, mve, dispensasjonssøknader under utarbeidelse i og inntil planområdet

Status	Plan	Formål	Forslagsstiller

Statlige planretningslinjer (SPR), bestemmelser med mer som er relevant for planarbeidet

Aktuell		Merknad
	2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
x	Barn og planlegging	
	1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
x	2014 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	

x	2008 Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre	

5. Viktige tema i planarbeidet

Tabellen under angir viktige, planfaglige tema jf. bestemmelse § 1.3 i Kommuneplanens arealdel for Alta (KPA), Kommuneplanens bestemmelser , 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. Konsekvensutredning	*Jf. § 1, 6. ledd i «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven» skal den som fremmer forslag til plan etter plan- og bygningsloven eller søker om tillatelse etter annet lovverk, selv vurdere om planen eller tiltaket faller inn under forskriftens saklige virkeområde.* **Vurdering utført av konsulent – Godkjennes av planmyndigheten.**
2. 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* **Viktig tomt i sentrumssammenheng, som meget eksponert og synlig i bybildet.**
3. Barns og unges interesser	*Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Jf. KPA § 1.3.3 Eventuelt frikjøp fra krav til lekeplasser jf. kpa §§ 1.3.3 og 4.2.4, samt vedlegg 4 og 5, ivaretas i utbyggingsavtale.* **-Lekeplass ved dør tillates på taket.** **-Mulighet for etablering av lekeareal i skråning mot sør + snarveier/gangsti ned mot Aronnes. Kommunen som grunneier er positiv. Krav til størrelse og utforming av lekearealer avklares med kommunen.**
4. Byggeskikk og estetikk	*Byggeskikkveileder for Alta kommune:*

	http://www.alta.kommune.no/getfile.php/693561.1023.atbctcatdu/Byggeskikkveileder.pdf *Jf. KPA § 1.3.4* **Kommunen hadde følgende kommentarer til oversendt konseptmateriale datert 23.04.18:** **-Boligdel bør bearbeides, pga hensyn til sol- og siktforhold for bakenforliggende eiendommer.** **-Fasade mot vest bør brytes opp, bryte opp leilighetsrekke med tre etasjer.** **-Det er tillatt å bygge i eiendomsgrensen.** **Det legges til grunn at strukturering av boligbebyggelse på tak i forhold til sikt mot fjorden og virkninger av sol og skygge vil bli vurdert i plansaken.**
5. Demografiske forhold	*Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting. Jf. KPA § 1.3.5* **-Variasjon i leilighetstyper og størrelser**
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.* **-Snarvei/gangsti**
7. Friluftsliv	*Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres. Jf. KPA § 1.3.7* **Omtales enkelt etter behov/relevans**
8. Landskap og natur	*Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for. Jf. KPA § 1.3.8* **Omtales enkelt etter behov/relevans**
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* **Se vindroser i kommunens byggeskikkveileder:** http://www.alta.kommune.no/getfile.php/693561.1023.atbctcatdu/Byggeskikkveileder.pdf

10. Miljøvennlig/alt. Energiforsyning	*I alle planer og ved større tiltak skal muligheten for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf. KPA § 1.3.10* **Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.**
11. Naturressurser	*I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad. Jf. KPA § 1.3.11* **Omtales enkelt etter behov/relevans**
12. Risiko- og sårbarhet	*Ros- analyse: ROS- analyse + eventuelle utredninger. Jf. KPA § 1.3.12 a-f.* **-Rød/Gul støysone. Se vilkår for praksis og tiltak i sentrumsområdene jf. KPA §1.3.12e).** **-Se link i pkt. 15 vedr. støyutredning ifm avlastningsvei.** **-Geoteknisk undersøkelse må påregnes. Se for øvrig vedlagt rapport for utførte grunnundersøkelser datert 12.08.1980.**
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* **Omtales enkelt etter behov/relevans**
14. Sosial infrastruktur	*Jf. KPA § 1.3.14* **Nødvendig sosial infrastruktur er etablert**.
15. Teknisk infrastruktur og Trafikkforhold	Vann og avløp, overvannshåndtering: http://www.va-norm.no/pdf/0/all/4/ Kommunen skal rehabilitere OVA i området. Kontaktperson/prosjektleder hos kommunen /avd. for kommunalteknikk: Cicilie Kåsbøll, Cicilie.Kasboll@alta.kommune.no, telefon: 78455213 / 90202331. Ta gjerne kontakt direkte om det skulle være spørsmål i denne forbindelse.

Se vedlagt dxf-fil for prosjektert ledningsanlegg.

Utdrag fra VA-normens pkt. 4.4:
Lokal bestemmelse
Kommunalt vann- og avløpsanlegg skal ikke plasseres nærmere byggverk enn 4 meter. Ved dypere grøfter eller indre diameter større eller lik 250 mm må avstand til byggverk avklares med kommunens VA-ansvarlig eller sikres på annen måte. Minsteavstand mellom VA-ledninger og kabler, fjernvarme, gass og lignende er 2 meter. Ved dybde på VA-ledning større enn 3 meter må avstanden økes.

Fjernvarmeledning:
Planavdelingen har fått opplyst at fjernvarmeledning ligger på eiendom 28/171. Ledningen er pr. dags dato ikke innmålt, og kartlagt trasè er omtrentlig inntegnet. Se vedlagt pdf.

Alta Fjernvarme skal innmåle ledningen og dere bes ta kontakt med daglig leder i Alta Fjernvarme/administrasjonssjef i Remiks Miljøpark for å avklare forholdet, og evt. avtale flytting av ledningen da det etter foreliggende tegning kan se ut som at den kommer i konflikt med prosjektet.
Øivind Østbø, oivind.ostbo@remiks.no, tel.481 25 203

Vei:

	Kommunal veinorm: 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. Avlastningsvei: Dokumenter som omhandler framtidig avlastningsvei kan lastes ned her (*illustrasjonshefte, planbeskrivelse og vedlegg til planbeskrivelse*). https://kommunekart.com/klient/alta/internett?urlid=6dddbbe0f66643d7877e05e2419befaa Her finnes bl.a. støyutredning og ulike illustrasjoner/snittegninger. Sykkelparkering: -2 p-plasser pr. boenhet, under tak. -For kunder og ansatte vurderes rasjonelt behov. Renovasjon: Hensiktsmessig plassering av molok/søppelrom for boliger. Renovatør må ha tilgang for tømming.
16. Universell utforming	*Jf. www.universell-utforming.miljø.no* *pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK 10).Jf. KPA § 1.3.17* **Ivaretas av TEK, tilstrekkelig med enkel redegjørelse.**
17. Verneverdier	*Jf. KPA § 1.3.18* **Omtales enkelt etter behov/relevans**
18. Gjennomføring/ utbyggingsavtale	*I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale* *Gjennomføring:* **-Støy i anleggsfase** *Når det gjelder gjennomføring av prosjektet bes det om at kommunalteknikk sin mal «Rigg- og gjennomføringsplan» legges til grunn slik det er omtalt i Områdeplan for Alta sentrum pkt. 2.1.4.* **-Trafo på eiendommen** *Tiltakshaver kontakter Alta Kraftlag* *Utbyggingsavtale: (Jf. kommunestyresak 74/06 arkivsak*

	04/1985, vedlegg 9 i kommuneplanen). *Jf.KPA § 1.3.19* **-Det varsles om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale samtidig med planoppstart.** **-Rekkefølgekrav jf. områdeplan, TA3, FA5, FA6** TA3(kjøreveg med fortau) FA5(fellesavkjørsel, kan mulig justeres i samråd med nabo) FA6(dialog opprettes med avd. for kommunalteknikk)
19. Felles plan -og byggesak	*Felles plan/ og byggesak: Jf. KPA § 1.3.19* **Tiltakshaver ønsker felles plan- og byggesak.**

6. Varsel om oppstart – krav til materiale:

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og er gjort kjent med maler, standardtekster og adresseliste.

	Merknad
Annonse i 1 lokalavis (som er alminnelig lest på stedet) + elektroniske medier (nettavis som er alminnelig lest på stedet).	Altaposten
Brev til berørte parter: - oversiktskart - kart med planavgrensning - god redegjørelse for planens hensikt (mest mulig informasjon) - kart med dagens planstatus - angivelse av framtidig planstatus	
Evt 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.* **-Planmyndigheten er åpen for små justeringer av formålsgrenser, ev avvik i forhold til vegformål (hjørne på bygg), må avklares med Statens vegvesen**.

7. Innlevering av planforslag – krav til materiale

	Merknad
1. Plankart	Leveres på SOSI-format (Sosifilen må være georefert) 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	Alta kommunes mal benyttes
3. Planbeskrivelse	Alta kommunes mal benyttes
4. Kopi av varslingsbrevet	Sendes kommunen
5. Kopi av innspill under varslingen	Sendes kommune
6. Kopi av annonser	Sendes kommunen
7. Annet materiale	Det kan bli påkrevd materiale som bidrar til å visualisere den planlagte bygningsmassen. Følgende tema vil være sentrale å få belyst: o Sol-/skyggevirkninger, IFC filer o Tilpasning ift. omkringliggende miljø og bebyggelse. o Detaljerte fasadetegninger, snittegninger, plantegninger, terrengprofiler og situasjonskart.

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.

8. 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		Områdeplan
	X	Detaljplan
		Mindre vesentlig endring av plan
Anbefaling	X	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikke oppstart av planarbeid
		Anbefaler at reguleringsspørsmålet fremmes som § 30-forespørsel
Planavgrensning	X	Avklares i oppstartsmøte evt. etter annen avtale
Annet	X	-Tiltak i samsvar med plan kan legges ut på delegert myndighet. -Makebytte av grunn er en mulighet

9. Framdrift

Alta kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker.

Framdriften er bla avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn. Foreløpig tas det utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

1. Forslagsstiller planlegger å varsle planarbeidet i uke 34.
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i uke 4, 2019.

10. Gebyr

	Merknad
Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.alta.kommune.no	
Fakturaadresse	Østlyngen Eiendom AS Postboks 2055 9501 Alta Att. Kristian Østlyngen

11. Godkjenning av referat (NB!)

Referatet og Alta kommunes 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 13.06.18
Referent: Saksbehandler/Lise Amundsen

Referatet er godkjent av forslagsstiller:
14.08.2018/Raymond Olsen (sign.)