



Alta kommune

Samfunnsutvikling
Kommune og arealplanlegging

Halde arkitekter AS
Sorenskriverveien 11
9513 ALTA

Deres ref:

Vår ref:
29231/18

Arkivkode:
PLNID 20110001

Sak/Saksb:
18/4331-2/THENIL

Dato:
ALTA 13.12.2018

Vedlagt følger kopi av referat fra planoppstartsmøte avholdt på Alta rådhus torsdag den 06.12.18.

Med vennlig hilsen
Alta kommune

Hallgeir Strifeldt
Fagansvarlig plan

Therese Nilsen
Arealplanlegger

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Vedlegg:

1. Referat fra planoppstartsmøte

Oppstartsmøte

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Plannavn: Detaljregulering for B11 – Amtmannsnes

Tiltakets adresse: Åttringveien 6, gnr/bnr 30/167

Planens formål/hensikt: Boligformål – Etablering av ny rekkehusbebyggelse med 9 enheter, samt 1 enebolig på fradelt tomt.

Forslagsstiller: IMJ Utvikling AS

Planfaglig ansvar (Firma): Haldde arkitekter AS

Prosjektansvarlig (for ulike fagområder): Magnus Langli

Behov for innhenting av fagkompetanse etter PBL § 12-3:

- Ingen foreløpig

Informasjon fra konsulent i forkant av møte: Planinitiativ datert 24.10.18

Foreløpig planavgrensning: Må justeres. Fellesavkjørselen og ny tomt tas med.

Berørte eiendommer: 30/167 + 30/3, 20, 27, 35, 77, 117, 122, 125, 160, 174, 188

Utbyggingsavtale: Det bør utarbeides en utbyggingsavtale mellom Alta kommune og utbygger.

2. Om oppstartsmøtet

Møtested: Alta kommune, Møterom Kåfjord (ASU)

Møtetidspunkt/ramme: 06.12.18 kl.12:00-13:00

Deltakere: Fra kommunen: Hallgeir Strifeldt, Therese Nilsen, Roger Hoas

Fra forslagsstiller: Magnus Langli, Kai Ronny Svane, Malen Sønvisen Moe

Referent: Saksbehandler Therese Nilsen

3. Saksopplysninger

Arkivsaksnr: 18/4331

Planident: 20180008

Saksbehandler: Navn: Therese Nilsen

Kontaktinfo: therese.nilsen@alta.kommune.no

Tel: 78 45 53 40

4. Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer samt annet pågående planarbeid

Gjeldende planer:

Plan	Beskrivelse	Vedtaksdato
Reguleringsplan for Amtmannsnes (19980135)	Eiendom 30/167 er regulert i all hovedsak til boligformål, men også delvis til offentlig friområde.	28.10.88

Planer under arbeid:

Plan	Beskrivelse	Forslagsstiller
Kommuneplanens arealdel (revisjon)	Planforslag planlegges utlagt til offentlig ettersyn rundt årsskiftet 18/19.	Alta kommune

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

Aktuell

- [2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)
- [2018 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)
- [1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
- [1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#)
- Kommunedelplan for energi, miljø og klima 2018-2022
- Restriksjonsplan for Alta lufthavn – Avinor må kontaktes der man drøfter høyderestriksjoner og lysbruk.
- Parkeringskrav
- Norm for lekeplasser – skal legges til grunn ved utforming av lekeplass
- Kommunal VVA norm – skal legges til grunn

5. Forhold til konsekvensutredninger

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.
2. Utredningstema jf. forskriften:
3. Konklusjon om KU-plikt: Forslagsstiller har vurdert at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning.

6. Viktige tema i planarbeidet

Tabellen under angir viktige, planfaglige tema jf. bestemmelse § 1.3 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Fortetting som vil endre området. Høyder og utforming av bygg sentralt. • Kan eneboligen ha større potensial? Tomannsbolig? • Utvide planinitiativet med ny tomt (en del av 30/20). Er det mulig med en tomannsbolig her?
2. Barns og unges interesser	<ul style="list-style-type: none"> • Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Jf. KPA § 1.3.3 • Plassering av lekeplass må ses nærmere på. • Beskrive hvordan plan forholder seg til nærlekeplass og grendelekeplass. • Ikke offentlige lekeplasser i umiddelbar nærhet. • Adkomst og sikkerhet i tilknyttet trafikk og tilgang til lekeområde er sentralt. • Lekeplass sikres mot forurensning, støy og annen helsefare.
3. Byggeskikk og estetikk	<ul style="list-style-type: none"> • Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på www.alta.kommune.no Jf. KPA § 1.3.4 • Krav i TEK 17 må oppfylles. • Planlagt bebyggelse må 3D visualiseres (IFC fil). Data fil må sendes sammen med plandokument. • Fargepalett foreslås. • Materialbruk må beskrives. • Det må utformes bestemmelser som sikrer området et enhetlig og tiltalende uttrykk. • Gjennom rekkefølgebestemmelsene skal det presiseres hvordan og i hvilke rekkefølge ulike tiltak planlegges å gjennomføre. Det må utarbeides situasjonsplan som skal illustrere rekkefølge på byggetrinn. • Ligger innenfor kjellerfri sone
4. Demografiske forhold	<ul style="list-style-type: none"> • Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting. Jf. KPA § 1.3.5 • Vis beregning i planbeskrivelsen (foreløpig beregning). <ul style="list-style-type: none"> ○ 2,3 personer/boenhet. ○ Andel barn 0-17 år i Alta 23,7.

5. Folkehelse

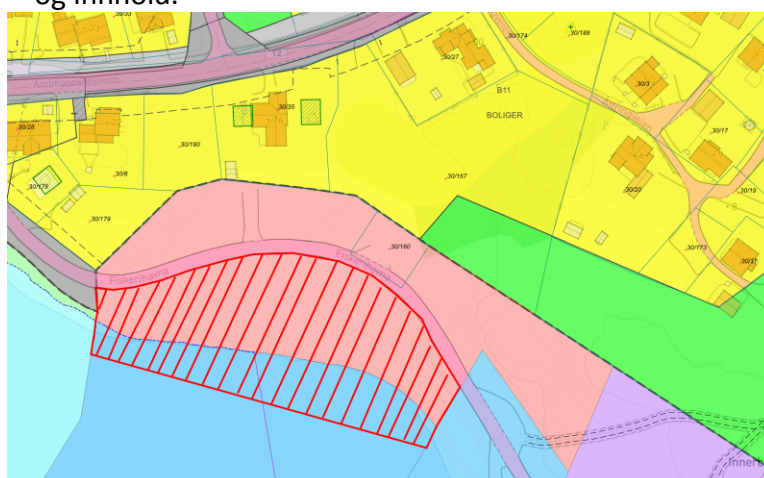
- Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. Jf også tema under risiko og sårbarhet. Jf. KPA § 1.3.6.
- Areal til sykkelparkering må avsettes. Det skal tilrettelegges for minst 2 sykkelplasser per boenhet.
- I revisjon av kommuneplanens arealdel er det foreslått 2 sykkelparkeringer per boenhet. Kan derfor være greit å tilpasse seg dette.

Bil- og sykkelparkering

Bygningskategorier	Bilparkering			Sykkelparkering
	Sone 1 Antall p-plasser	Sone 2 Antall p-plasser	Sone 3 Antall p-plasser	Sone 1-3 Antall plasser
a) Boliger – småhusbebyggelse¹				
Enebolig	2	2	3	
Bi-leilighet > 60 m ²	1	1	2	
Bi-leilighet < 60 m ²	1	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 per boenhet	2 per boenhet	2 per boenhet	2 per boenhet
b) Boliger – blokkbebyggelse²	1,25 per boenhet	1,5 per boenhet	1,5 per boenhet	2 per boenhet
Egenparkering	Skal ligge under bakken eller i P-hus	Skal ligge under bakken eller i P-hus/parkering med takoverbygg	Skal ligge under bakken eller i P-hus/parkering med takoverbygg	
Gjesteoparkering	0,25 plasser per boenhet er gjesteparkering og skal lokaliseres på bakkenivå	0,5 plasser per boenhet er gjesteparkering og skal lokaliseres på bakkenivå	0,5 plasser per boenhet er gjesteparkering og skal lokaliseres på bakkenivå	

6. Friluftsliv

- Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres. Jf. KPA § 1.3.7
- Tiltaket er planlagt innenfor et friområde.
- Utarbeides forslag til hvordan dette tenkes løst.
- Kommunen ønsker at hvis deler av friområde skal tas i bruk til bolig, må det minimum opparbeides tilsvarende friområde innenfor det markerte området som er vist på bilde under. En nærmere avklaring gjøres for lokalisering og innhold.



- Noen eksempler: tilrettelegges med bålplasser, brygger, stier, toalett, lekeapparater, informasjonstavler, søppelstativ, bord og benker.
- Snarvei gjennom område for enkel tilgang til friområdet.

7. Landskap og natur	<ul style="list-style-type: none"> • Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for. Jf. KPA § 1.3.8 • Terrengtilpassing av ny bebyggelse og bevaring av grønnstruktur/klimavern vurderes.
8. Lokalklima	<ul style="list-style-type: none"> • 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 og Kommunedelplan for energi, miljø og klima 2018-2022 • Dominerende vindretning og vurdering av plassering og vindskjerming av uteområder drøftes i planbeskrivelse. • Redegjør for solforhold på uteoppholdsareal, også på balkong.
9. Miljøvennlig/alt. Energiforsyning	<ul style="list-style-type: none"> • I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av alternative miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf. KPA § 1.3.10/ TEK 17, se også Kommunedelplan for energi, miljø og klima 2018-2022. • Eks. bergvarme, sjøvarme, solenergi.
10. Naturressurser	<ul style="list-style-type: none"> • I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad. Jf. KPA § 1.3.11 • Dette vurderes ikke å være et sentralt tema.
11. Risiko- og sårbarhet	<ul style="list-style-type: none"> • Ros- analyse: ROS- analyse + eventuelle utredninger. Jf. KPA § 1.3.12 a-f. • Særlig relevante tema: <ul style="list-style-type: none"> ○ Geoteknisk undersøkelse og landskap ○ Trafikksikkerhet ○ Støy – eks vei og fly
12. Samiske interesser ved endret bruk av utmark	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Dette vurderes ikke å være et sentralt tema.
13. Sosial infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Jf. KPA § 1.3.14 • Nærhet til skole og barnehage nevnes. • Kapasitet på skoleplass nevnes.
14. Teknisk infrastruktur og Trafikkforhold	<ul style="list-style-type: none"> • Vann og avløp: <ul style="list-style-type: none"> ○ Det må utarbeides en VAO plan for tiltaket. Avdeling for kommunalteknikk må konsulteres i dette arbeidet. Det vises for øvrig til kommunal VA-norm: http://www.va-norm.no/content/view/full/48386 ○ Vurdere oppdimensjonert vannledning som kommunen kan videreføre. ○ Overvannshåndtering: Vurderes i VVA plan. • Saksbehandler hos KOMTEK er Sindre Olsen Skoglund
	<ul style="list-style-type: none"> • Vei: <ul style="list-style-type: none"> ○ Vei og tilhørende fortau må utformes i tråd med

	<p>kommunal veinorm/statens vegvesens håndbok N 100. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gatelys/veilys skal utformes i tråd med kommunal veilysnorm. https://www.alta.kommune.no/getfile.php/3449488.1023.bwbwvstye/Veilysnorm+ver4+B+samlet.pdf. ○ Eierforhold for vei beskrives i planbeskrivelsen og vises i plankart. ○ Det må etterstrebtes trafikksikre og funksjonelle løsninger for myke trafikanter. Eks fortau fra området over Amtmannsnesveien. ○ Snødeponi må drøftes og areal avsettes i plan.
15. Universell utforming	<ul style="list-style-type: none"> ● Jf. https://www.bufdir.no/Uu/nytt/, pbl § 29-3, samt teknisk forskrift (TEK 17). Jf. KPA § 1.3.17 ● Eks. viktig å tenke på: <ul style="list-style-type: none"> ○ Uteareal ○ Parkering ○ Adkomst ● Alle boenhetene bør utformes som tilgjengelige boenheter.
16. Verneverdier	<ul style="list-style-type: none"> ● Jf. § 1.318 omtales. ● Alta kommune kjenner ikke til at det er noen kjente verneverdier innenfor området.
17. Gjennomføring/ utbyggingsavtale	<ul style="list-style-type: none"> ● Utbyggingsavtale bør utarbeides. Roger Hoas vil være den fra kommunen som ivaretar denne prosessen. Det anbefales å opprette dialog så tidlig som mulig. ● <u>Utbyggingsavtale:</u> (Jf. kommunestyresak 74/06 arkivsak 04/1985, vedlegg 9 i kommuneplanen). Jf.KPA § 1.3.19
18. Felles plan -og byggesak	<ul style="list-style-type: none"> ● Jf. KPA § 1.3.19. Dette er ikke spilt inn som aktuelt tema fra forslagsstillers side og vurderes derfor ikke som aktuelt.

7. Planprosessen

- Berørte grupper
- Forslag til prosess for medvirkning
 - Det bør i forbindelse med varsling om planoppstart/høring av planprogram gjennomføres et informasjonsmøte hvor forslagsstiller redegjør rundt ulike forhold ved planforslaget.
- Krav til medvirkning (Konklusjon fra oppstartmøte)
 - Møte med bydelaget, barn og unges representant, miljø, park og idrett, helsekonsulent

8. Varsel om oppstart – krav til materiale:

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 (nettavis som er alminnelig lest på stedet).
- Brev til berørte parter (med kopi til kommunen): (bruk kommunenes maler)
 - o oversiktskart
 - o kart med planavgrensning
 - o god redegjørelse for planens hensikt (mest mulig informasjon)
 - o kart med dagens planstatus
 - o angivelse av framtidig planstatus
- 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:

Etter gjennomført høring, sendes kopi av innspill til kommunen. Det samme gjelder referat fra møter, og lignende om planforslaget.

9. Innlevering av planforslag – krav til materiale

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
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:
 - o Sol-/skyggevirkninger
 - o Tilpasning i forhold til omkringliggende bebyggelse.
 - o 3D fil (IFC) utarbeides

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

Her føres opp de punkter det er uenighet om. Dersom kommunen krever innhenting av fagkompetanse for å oppfylle krav i PBL § 12-3 skal dette framkomme her. Dersom forslagsstiller krever saken forelagt kommunestyret skal dette framkomme her.

11. 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
Planavgrensning	X	Avklares i oppstartsmøte evt. etter annen avtale

12. Framdrift

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.

Det er på det nåværende tidspunkt vanskelig å anslå en konkret fremdriftsplan for prosjektet, da dette avhenger av flere uavklarte forhold. Normal saksbehandlingstid på reguleringsplaner varierer normalt sett mellom alt fra et halvt til halvannet år. Førstegangsbehandling og sluttbehandling av planen betinger politisk behandling. Politisk møtekalender for 2019 er ikke klar enda, min vil finnes på kommunens hjemmeside straks den er vedtatt.

For politisk førstegangsbehandling må komplett planforslag være oversendt planadministrasjonen minimum 1 måned før dato for Planutvalgsmøte. Detaljer rundt frister avklares med saksbehandler underveis i planprosessen.

13. Gebyr

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

Fakturaadresse: IMJ Utvikling AS

14. Godkjenning av referat (NB!)

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 13.12.18
Referent: Therese Nilsen

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

Kopi til:

- IMJ Utvikling AS

Vedlegg:

1. Planinitiativ datert 24.10.18