



Porsanger kommune  
Porsáŋggu gielda  
Porsangin komuuni

Kommunalteknikk og samfunnsutvikling

## Referat fra oppstartsmøte for privat planinitiativ

### Saksopplysninger

Saksnummer	2024/3800
Saksbehandler	Mats Kemppe

### Møteinfo og forslagsstiller

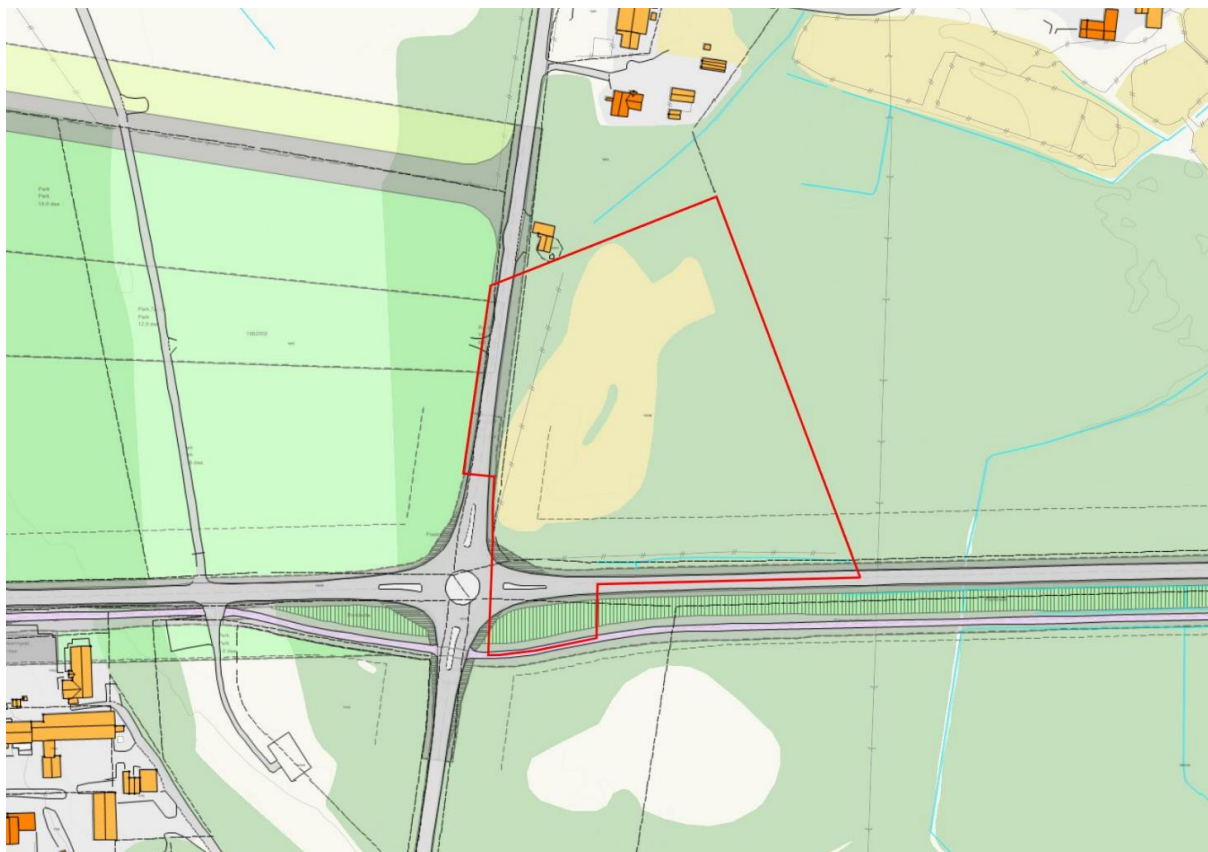
Møtested	Digitalt møte
Møtetidspunkt	18/11-24 09:00-10:30
Referent	Mats Kemppe
Deltakere	Mats Kemppe - Arealplanlegger, Porsanger kommune Svein Solheim - Byggesak, Porsanger kommune Roger Martinussen - Konst. kom.dir, Porsanger kommune Jan Erik Tilghman - Arealplanlegger, Baus Arkitekter AS Kristian Haraldset - Arkitekt, Baus Arkitekter AS Otto Blix Hulbak - Fazenda Utvikling AS Arne Bertelsen - Fazenda Utvikling AS
Forslagsstiller	Fazenda Utvikling AS - Otto Blix Hulbak og Arne Bertelsen
Planfaglig ansvar	Baus Arkitekter AS - Jan Erik Tilghman og Kristian Haraldset

### Planinitiativet

Planinitiativ mottatt	23/10-24
Plannavn	Foreslås endret til « <i>Banakkryset nordøst</i> »
PlanID	2024002
Eiendommer planområdet	19/556 – Hovedeiendom 16/334, 19/29 og 19/132 – Delvis inkludert i planområdet
Berørte naboeiendommer	16/12 - Avinor 16/333 - Statens vegvesen 16/334 - Statens vegvesen 16/439 - Avinor 16/454 - Forsvarsbygg 16/479 - FeFo 17/1 - FeFo 17/76 - Avinor 17/544 - Avinor 19/23 - Privat 19/23/1 - Privat 19/24 - Privat 19/29 - Forsvarsbygg

	19/30 - Privat 19/132 - Finnmark fylkeskommune 19/131 - Statens vegvesen
Planens formål	Tilrettelegge for utvikling av forretningsvirksomhet, i form av detaljhandel, treningssenter, bevertning og lignende på eiendommen. Foreslått arealformål er kombinert bebyggelse og anleggsformål - næringsbebyggelse, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting.

## Planområdet



Planområdet følger eiendoms grensene i nord og øst. I sør og vest er planavgrensningen tilpasset mot E6 og Fylkesvei 98 for etablering av avkjørsler og adkomst for myke trafikanter fra gang- og sykkelveg.

For å kunne utrede løsning med atkomst til området med kun avkjørsel fra vest må forslagsstiller vurdere om planområdet som inkludere veiareal nord for rundkjøring burde utvides noe nærmere selve rundkjøringen. Dette for å ha en avkjørsel som bedre kan serve alle planlagte funksjoner på tomten når det gjelder plassering.

## Gjeldende planstatus for området

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2023-2035, Porsanger kommune - PlanID 2021001, vedtatt 28/4-23
Kommunedelplan	Ingen aktuelle planer.
Områderegulering	Ingen aktuelle planer.

Detaljregulering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reguleringsplan E6 Gamle Rådhus-Brennelv bru, E6 Meierivn.-Sennagressbekken – PlanID 1996004, vedtatt 3/6-96</li> <li>- Laatasveien endring sentrum – PlanID 1982002, vedtatt 18/5-82</li> <li>- Reguleringsplan for Lakselv Sentrum – PlanID 1974002, vedtatt 14/6-74</li> </ul>
Regionale planer	Ingen aktuelle planer funnet.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</li> <li>- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene</li> <li>- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</li> <li>- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</li> <li>- Avinor har nylig gjennomført oppdatering av BRA-kart og byggerestriksjoner for Lakselv lufthavn. Siste oppdatering 13/9-24.</li> </ul>
Pågående planarbeid	Ingen pågående planarbeid som berøres planen.
Tinglyste servitutter	Kum for tilkobling av vann og avløp ligger på eiendom 19/23. Innhenting av tillatelse fra grunneier for tilkobling er nødvendig og burde tinglyses av forslagsstiller.

### Plantype og -avgrensning planforslag

Plantype	Detaljregulering
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Primært område FTU6 i Kommuneplanens arealdel 2023-2035, Porsanger. Videre mindre deler av Reguleringsplan E6 Gamle Rådhus-Brennelv bru, E6 Meierivn.-Sennagressbekken og Reguleringsplan for Lakselv Sentrum når det gjelder avkjørsel til området og trase for gang- og sykkelvei.

### Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; <b>Hovedformål</b>	Område FTU6 ønskes i sin helhet endret fra fritids- og turistformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål; næringsbebyggelse, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; <b>Andre formål</b>	Mindre endring av parkbelte sør for eiendom 19/556 for etablering av krysningspunkt for gang- og sykkelvei til området.

### Konsekvensutredning/planprogram

Konsekvensutredning (KU): Forslagsstiller skal vurdere om planarbeidet omfattes	I henhold til gjeldene KPA er aktuell eiendom konsekvensutredet for fritids- og turistformål. Planforslaget på eiendommen faller innenfor forskrift om KU - Vedlegg II
---	--

<p>av kravene i forskrift om konsekvensutredninger. Denne vurderingen må gjøres av forslagsstiller før oppstartsmøte.</p>	<p>punkt 11, bokstav j. Forskriftens §8 stiller krav til konsekvensutredning dersom plan eller tiltak får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Ut ifra at utbygging på eiendommen allerede er konsekvensutredet, vurderer forslagsstiller at endring av underformål fra fritids- og turistformål til forretningsformål ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det er derfor ikke behov for ytterligere konsekvensutredning av området eller planprogram.</p>
<p>Konklusjon om KU-plikt</p>	<p>Kommunen støtter forslagsstiller vurdering om ikke behov for planprogram. Men endring av formål legger til rette for annen type utbygging enn gjennomført KU i anledning KPA. Videre legger forslaget opp til en stor utbygging i lokal sammenheng, som vil ha betydning for miljø, beredskap og samfunnshensyn. Kommunen krever derfor KU av de forhold som ikke er vurdert tidligere grunnet nye formål.</p>
<p>Utredningstema jf. forskriften</p>	<p>Supplerende utredningstema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forurensning av grunn. Dette med bakgrunn i etablering av bensinstasjon på eiendommen. Det finnes både dyrkbar og fylldyrket arealer nedstrøms av planområdet. Videre ligger det innenfor grunnvannsområdet for Lakselv.</li> <li>- Beredskap og ulykkesrisiko. Brann grunnen både bensinstasjon og størrelse på forretningsbygg vil inngå i § 14 i Brann og eksplosjonsvernloven. Videre trafikkkløsing da ønskede formål vil medføre betydelig økning i biltrafikken til området enn hva KU i KPA har tatt høyde for. Valgt trafikkkløsing må både sikre god trafikkavvikling og -sikkerhet.</li> </ul>

## Planprosessen

<p>Berørte grupper</p>	<p>I tillegg regionale fagmyndigheter listet opp i planinitiativet anser kommunen følgende aktører berørt av tiltaket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avinor</li> <li>- FeFo (Finnmarkseiendommen)</li> <li>- Forsvarsbygg</li> <li>- Banak flybase – Luftforsvaret</li> </ul> <p>I og med dette en er plan med sentral beliggenhet og innehar publikumsfunksjoner, vil rådene for å ivareta barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser også være aktuelle.</p>
<p>Krav til medvirkning</p>	<p>I tillegg til varsling oppstart og høringsrunde må forslagstiller avklare med Avinor, Forsvarsbygg og Banak flybase om det er særskilte forhold planen må ta høyde for med hensyn til aktørene. Kommunen vurderer inkludering av Ungdomsrådet, Eldrerådet og Rådet for personer med</p>

	nedsatt funksjonsevne i høringsrunden vil ivareta deres medvirkning.
Felles plan- og byggesak	Forslagstiller ønsker å kjøre separate løp for plan- og byggesak.
Konsultasjon jf. Samelovens kap. 4	Aktuelt område ligger innenfor Øst-Finnmark reinbeiteområde og Reinbeitedistrikt 14A. Det er ikke registrert trekk- eller flyttleier i området for reindriften. Det samme gjelder beite- og oppsamlingsområde. Både Sametinget og Reinbeitedistrikt 14A varsles ved planoppstart av kommunen for å avklare om reinbeitedistriktet eller andre samiske interesser vil kreve konsultasjon i plansaken.

### Viktige utredningsbehov

Tabellen under angir viktige planfaglige tema jf. kapittel 1 i bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel for Porsanger, som må vurderes og eventuelt utredes i det videre planarbeidet. Forslagstiller må selv vurdere om det er flere forhold som er relevant å vurdere i saken.

Planfaglige vurderinger	<p>Vurdering mulighetsstudie for plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ønsket arealformål rommer mange typer underformål. Her må bestemmelsene til planen definere hvilke formål som er planlagt og egnet på stedet. Man har blant annet problemstilling rundt flystøy. Videre må man vurdere utviklingen av området oppimot eksisterende sentrum (sentrumsdød/flytting av sentrum).</li> <li>- Kommunen anser det som uproblematisk at utviklingen skjer trinnvis for det største bygget, men det må settes føringer for at byggetrinn 1 og 2 skal ha enhetlig estetisk utforming for fasader, inngangsparti og skilting. Det samme gjelder uteområdene.</li> <li>- Løsning for kjøreadkomst til området burde utredes ytterligere. Tiltaket vil generere mer trafikk til og i rundkjøringen. Videre kan det på sikt bli økt trafikk i Lakselv grunnet befolkningsøkning og utvikling som handelssted. Man stiller spørsmål med om to avkjøringer til eiendommen er nødvendig. Videre om kryssing av gang- og sykkelvei burde vurderes flyttet noe lengre øst dersom det kun er en avkjørsel til eiendommen nord for rundkjøringen.</li> </ul> <p>Vurdering planinitiativ oppimot krav:</p>
-------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beskrevet arealformål virker å være for generelt og må spisses. Kan både gjøres med valg av formål og bestemmelser i planprosessen.</li> <li>- Utbyggingsvolum og byggehøyder er i liten grad definert, og utarbeidete illustrasjoner tillater stor rom for tolkning når det gjelder mulige antall etasjer i det største bygget. Utnyttelse definert i BRA er førende for denne type tiltak, ikke BYA. Ref. TEK17s § 5-1.</li> <li>- Ivaretagelse av samfunnssikkerhet håndteres i utarbeidelse av ROS-analyse for planen.</li> <li>- Det er listet opp konkrete temaer for supplering til KU.</li> </ul>
By-, steds- og næringsutvikling	Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til lokal stedsutvikling i distrikt, nærområde og tettsted.
Estetisk utforming og byggeskikk	Gode visuelle kvaliteter skal vektlegges særskilt i Lakselv sentrum og bebyggelse langs hovedfartsårer. Bestemmelser skal ivareta dette. Prosessen må også inkludere tegninger/3D-illustrasjoner som viser utforming av bygg samt utendørs- og trafikkarealer da plan- og byggesak skal behandles samtidig.
Demografi og sosial infrastruktur	Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting og arbeidsplasser.
Universell utforming	I alle reguleringsplaner skal behovet for universell utforming av felles uteområder/offentlige plasser vurderes. Det samme gjelder i arbeids- og publikumsbygg.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Jf. statlige retningslinjer på disse feltene. Vurdering av eventuelle høringsuttalelser fra aktuelle råd vil være aktuelt.
Folkehelse	I gjeldende plan omhandler dette primært forhold for arbeidsplasser.
Trafikkforhold og -sikkerhet	I forbindelse med reguleringsplaner skal det gjøres en vurdering av trafiksikkerhet med hensyn til både fotgjengere, syklister og kjørende. Trafiksikkerhet skal vurderes for planområdet internt og hvordan tiltaket påvirker trafiksikkerheten i omkringliggende områder.
Alternativ energiforsyning og lavenergibygg	Ved regulering av områder for bebyggelse i sentrums-, nærings- og tjenesteytingsområder hvor det tillates mer enn 2000 m <sup>2</sup> -BRA skal alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk vurderes.
Byggegrenser mot vei	Redegjørelse om tiltaket ivaretar, eller endrer eksisterende byggegrenser mot offentlige veier.
Landskapstilpasning og hensyn til omgivelsene	Tiltak skal tilpasses natur- og kulturlandskap på en slik måte at det ikke bryter landskapsprofiler eller kommer i konflikt/konkurrans med markerte trekk i landskapet og eksisterende bygde omgivelser.

Lokalklima	I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og omgivelsene.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Arealet er omdisponert i tidligere sak etter Jordloven. Redegjørelse for hvordan dyrkbart jordlag håndteres når det gjelder grunnarbeid og utbygging på eiendommen.
Kulturlandskap og kulturminner	Ingen dokumenterte kulturminner i området, men hvordan bestemmelser ivaretar eventuelle funn under utbygging.
Særskilte hensyn flyplass	Høyde på tiltak, belysning og uønskede refleksjoner, skjerming av belysning for rullebane samt forebyggelse av birdstrike.
Teknisk infrastruktur, overvann og energiforsyning	Ny bebyggelse skal knyttes til offentlig vannforsyning og avløpsanlegg så langt annet ikke er fastsatt i reguleringsplan for området, og ivareta behov for nødvendig slukkevann. Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Atkomstveier samt gang- og sykkelveier utformes i henhold til Statens Vegvesen sine veinormer. Trase og løsning for strømforsyning avklares med strømselskap.
Overvannshåndtering og snødeponering	Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides en VAO-rammeplan som viser prinsipløsninger for overvannshåndtering og snødeponering. Reguleringsplaner skal identifisere og sikre nødvendige arealer for overvannshåndtering og snødeponering. Dersom det legges opp til fordrøyning av overvann skal det vurderes og beskrives hvordan løsningen kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteområdene. Eierskap av og areal for snødeponi tilknyttet offentlig anlegg skal godkjennes av kommunen. Arealet skal sikres tilstrekkelig avrenning som unngår overvannskonflikter. Behov for rensning av overvann fra snødeponi skal vurderes
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Kommunen vurderer følgende forhold særlig aktuelle for analysen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brann/eksplosjon i bygninger og anlegg</li> <li>- Luftfartsulykker</li> <li>- Sterk vind</li> <li>- Kvikkleire og ustabil grunn</li> <li>- Overvann/flom</li> <li>- Radon</li> <li>- Trafikksikkerhet</li> <li>- Støy vei- og flytrafikk</li> <li>- Forurensning i form av utslipp i grunnen</li> </ul> Andre faremomenter som måtte fremgå av sjekklister må vurderes nærmere av forslagstiller.
Behov for utbyggingsavtale	Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt plan forutsetter utbygging/oppgradering

	av offentlig infrastruktur, grøntområder med mer. Kommunen må ha en intern prosess om dette er aktuelt i gjeldene plan.
--	---

### Krav til varsel om oppstart

Kunngjøring	Annonse i minst 1 avis (Sagat eller iFinmark). Annonsen skal forhåndsgodkjennes av kommunen. I tillegg kommer kunngjøring på kommunens nettside.
Varslingsbrev og annonse	Varslingsbrev og annonse skal forhåndsgodkjennes av kommunen. Liste over parter som skal varsles ettersendes. Brev skal inneholde følgende: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kart med planavgrensning</li> <li>- Redegjørelse av planens hensikt</li> <li>- Opplysninger hvor mer informasjon om planarbeidet finnes</li> <li>- Informasjon om forslagstiller og plankonsulent</li> </ul> Vedlegg: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planinitiativ i revidert form</li> <li>- Referat oppstartsmøte</li> </ul>
Planavgrensning	Planavgrensning skal ved varslings sendes til kommunen i SOSI-format slik at den kan legges inn i kommunens kartsystem.

### Krav til innlevering av komplett planforslag

Generelt	Planforslag sendes til postmottak og refereres til saksnummer under første punkt i referatet. Dokumenter skal inneholde dato for siste revisjon og planfase: <a href="mailto:postmottak@porsanger.kommune.no">postmottak@porsanger.kommune.no</a>
Plankart	Plankart skal leveres i både sosi-format, UTM35 Euref89 og vektorbasert pdf-fil i jf. Nasjonal produktspesifikasjon. Sosi-kontroll skal også være gjennomført. Tegnforklaring vedlegges som vtf-fil eller i annet redigerbart format etter avtale med kommunen.
Planbestemmelser	Planbestemmelser skal både leveres i pdf- og Word-format. Nasjonal mal må brukes.
Planbeskrivelse m/ROS-analyse	Planbeskrivelse skal både leveres i pdf- og Word-format.
Annet materiale	Visualiseringer, situasjonsplan, fasader plan og snitt som skal medfølge rammesøknad. Høydeplassering i forhold til dagens landskap.

Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett.

### Fremdrift\*

Planlagte dato for varslings planoppstart	Medio desember, 2024.
---	-----------------------



Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Slutten av januar, 2025.
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt.
Høring og offentlig ettersyn	Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal minst være seks uker.
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs andregangsbehandling innen 12 uker fra revidert planforslag er mottatt.
Endelig planvedtak i kommunestyret	Slutten av august, 2025.

\* Skissen ovenfor angir anslått framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

### Protokollering uenigheter

Punkter	Det er ikke fremmet forhold.
Fagkompetanse	Kommunen anser forslagstiller innehar nødvendig planfaglig kompetanse.

### Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Porsanger kommunes gebyrregulativ: [Priser og gebyrer 2024](#)

### 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.

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