

Iht. adresseliste

Deres ref.:

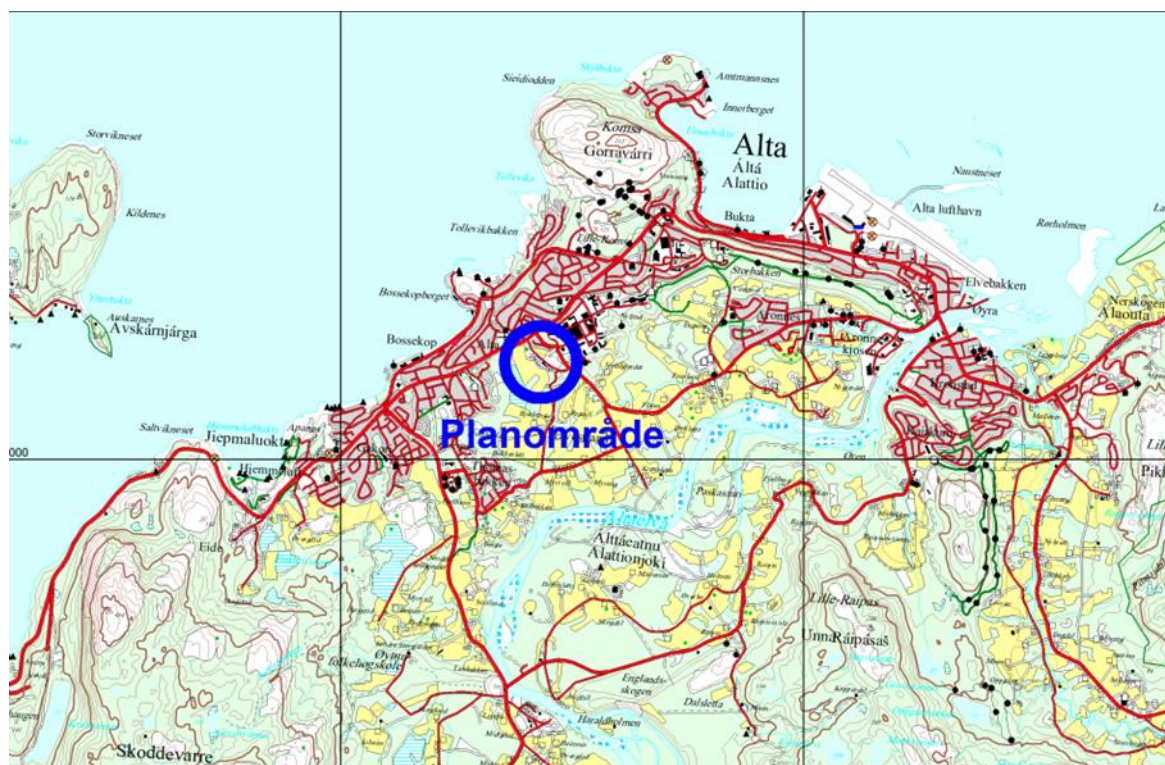
Vår ref.: Thor-Arthur Didriksen

Dato: 05.09.2023

Varsel om oppstart av planarbeid - Detaljreguleringsplan for eiendommen Gnr. 27 bnr. 1531 – Heggeli gård, Alta kommune

Eiendom Pgv AS ønsker å utarbeide en detaljreguleringsplan for sin eiendom Gnr. 27 bnr. 1531 i Heggeli, med intensjon om å utvikle området til fritids- og turistformål. Planarbeidet inkluderer også boligeiendommene Gnr/bnr 27/787 og 27/788.

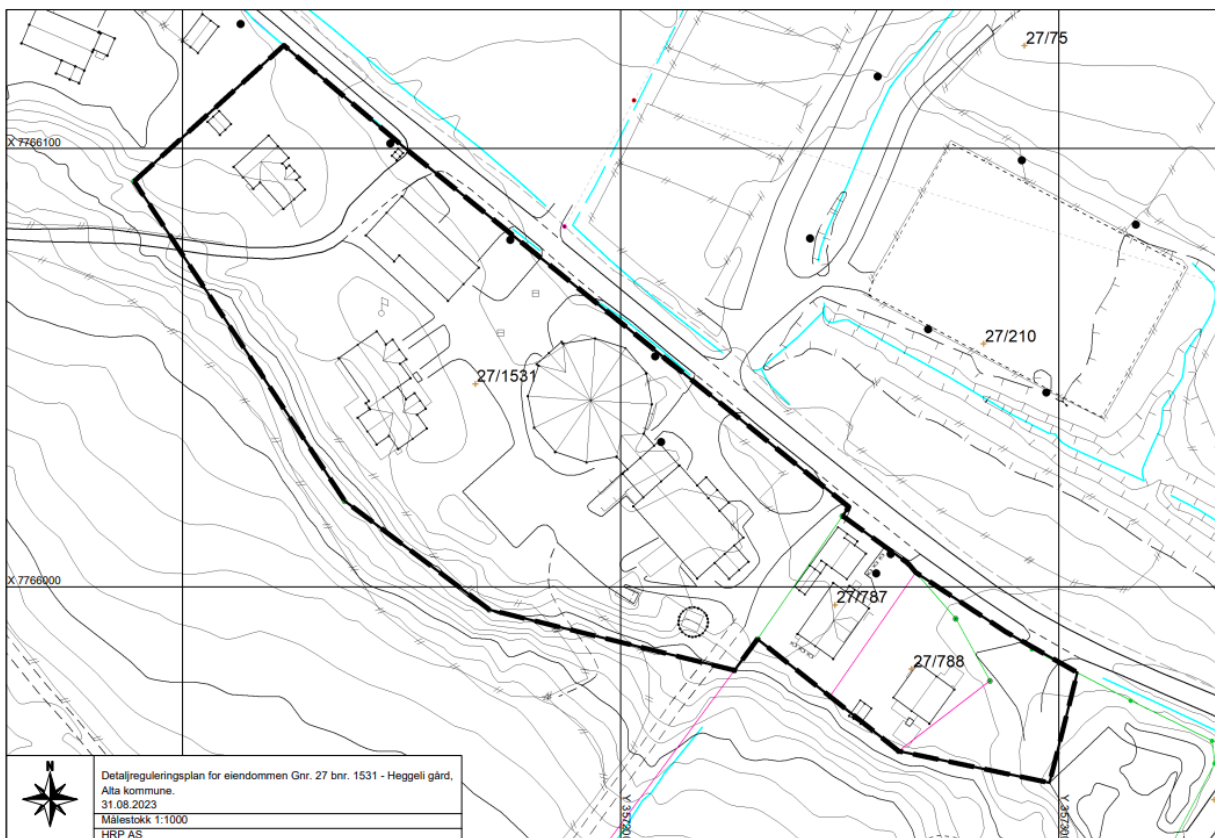
Planområdet ligger ved Prestegårdsveien, på østsiden av Alta prestegård og på sørvestsiden av Alta sentrum, se figur 1.



Figur 1. Oversiktskart.

Planområdet vil, som i dag, få adkomst fra kommunal veg Prestegårdsveien. Samtidig vil adkomstforhold og byggegrense mot offentlig veg bli en del av reguleringsplanarbeidet. Hvordan parkeringsbehovet skal løses er per i dag ikke avklart, men også dette blir en sentral del av den videre planprosessen.

Det aktuelle planområdet er totalt på 12799 m². Planområdets avgrensning er vist med stiplet linje på kartet på figur 2.



Figur 2. Varslet planområde.

Planarbeidet gjennomføres iht. plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8.

Bakgrunnen for planarbeidet:

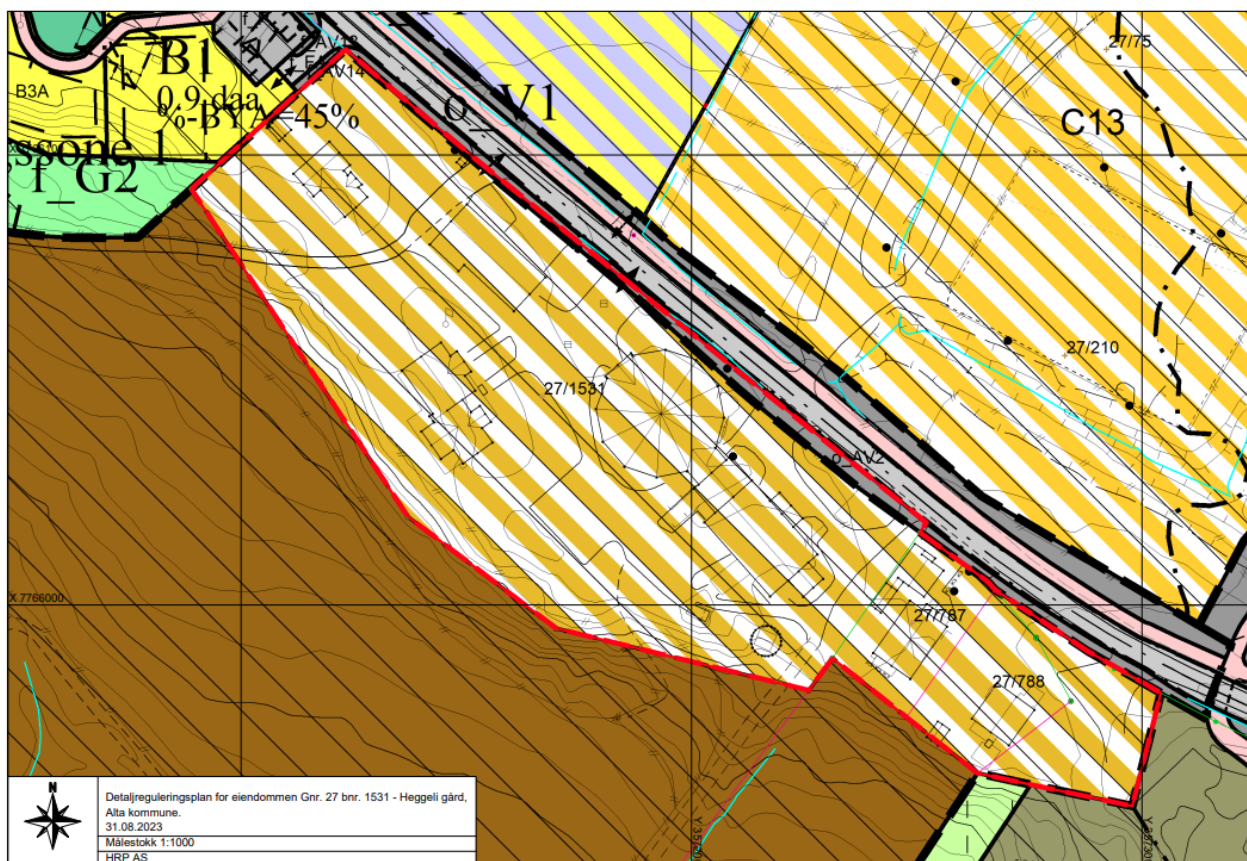
Formålet med planarbeidet er å utvikle området til fritids- og turistformål, i praksis tilrettelegging for reiselig gjennom å etablere restaurant, storkjøkken, sjokoladefabrikk og bakeri med kafe samt hotell- og overnattingsvirksomhet, herunder mulig etablering av frittliggende overnattingsbygg med «varme senger». Nye enheter med frittliggende overnattingsbygg ønskes plassert på sørsiden av eksisterende bygningsmasse.

Intensjonen er per i dag å erstatte deler av eksisterende bygningsmasse med et hotell, noe som er en mindre justering sett i forhold vedlagte planinitiativ (vedlegg 1) som i enda større grad baserte seg på eksisterende bygningsmasse. Likevel er å benytte seg av deler av eksisterende bygningsmasse for å bygge ut denne virksomheten, da det planlegges at den gamle fjøsen, låven og siloen skal bestå. For øvrig vil deler av eksisterende bygningsmasse bli erstattet av et hotell på ca. 120 rom. Selve rundfjøsen planlegges med hotell lobby og restaurant. I dagens hovedfjøs planlegges storkjøkken i plan 1, mens låven er tenkt som eventlokale. Eksisterende silo øst på tomta tenkes bygd om til suiter. I den vestlige delen av tomta planlegges det bygd sjokoladefabrikk og bakeri med en liten kafé. Det kan også være aktuelt å etablere en kompost/grønnsakshage på hjørnet mot sentrum.

Plankonsulent for arbeidet er HRP AS.

Gjeldende planstatus:

Det foreslåtte planområdet er i overordnede kommuneplanens arealdel (vedtatt februar 2021) avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB), jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1. Se figur 3.



Figur 3. Varslet planområde hvor gjeldende planstatus framkommer av kartet.

I bestemmelsenes § 2.15.6 (Heggeli BKB8) heter det: «Området avsettes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med tanke på utvikling til bolig- og forretninger i forlengelsen av Alta sentrum. Før tiltak kan iverksettes kreves utarbeidelse av detaljregulering».

Planinitiativet vurderes å være i strid med intensjonene i kommuneplanens arealdel da det ikke legges opp til utvikling av boliger- og forretninger. Samtidig presiseres det at det er i tråd med selve planformålet av arealdelen (bebyggelse og anleggsformål).

Eiendommer:

Berørte eiendom er Gnr. 27 bnr. 1531 i Heggeli som nevnt ovenfor. Videre har kommunen i oppstartsmøte påpekt at det er et felles plankrav for område BKB8 i kommuneplanens arealdel, og at hele dette arealet må inkluderes i oppstartsvarselet. BKB8 inkluderer også boligeiendommene Gnr/bnr 27/787 og 27/788. Tiltakshaver har vært i dialog med eierne av disse eiendommene som samtykker i at de inkluderes i planarbeidet og reguleres til boligformål i samsvar med dagens bruk. Hele BKB8 er inkludert i oppstartsvarselet.

Samfunnssikkerhet:

Det presiseres at samfunnssikkerhet vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet gjennom utarbeidelse av ROS-analyse. Et viktig moment i ROS-arbeidet vil være å vurdere områdestabiliteten i området i tilknytning til planarbeidet som ønskes igangsatt. Dette fordi planområdet er lokalisert i et område hvor det er risiko for kvikkleire, nærmere bestemt kvikkleiresone 1754: Bossekop øst – kommune: Alta. Det vil bli utarbeidet egen geoteknisk dokumentasjon i tilknytning til planarbeidet, og dette vil bli lagt til grunn for ROS-analysen og planarbeidet.

Det er ellers ingen registrerte skredhendelser i eller i nærheten av planområdet jf. NVE sine nettsider.

Også trafikale forhold, herunder trafikkavvikling og trafiksikkerhet, vurderes å være et vesentlig moment i ROS-arbeidet.

Vurdering av krav til konsekvensutredning:

§ 6 i forskrift om konsekvensutredninger angir planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, mens § 8 i samme forskrift angir planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Videre omhandler kapittel 3 i forskriften vurdering av planer eller tiltak etter § 8 som krever konsekvensutredning.

Som det framkommer av vedlegg 1 til forskriften (pkt. 24) skal næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Samlet bruksareal som følge av planinitiativet vurderes å være godt under denne grensen som utløser automatisk krav til konsekvensutredning.

Utfra en samlet vurdering er vår konklusjon at planarbeidet ikke er relevant opp mot de grenser som utløser automatisk krav til konsekvensutredning.

Videre framkommer det av vedlegg 2 til forskriftens pkt. 11 j at næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål skal vurderes nærmere. Dermed skal planen vurderes opp mot hvorvidt de kan få vesentlige virkninger etter forskriftens § 10.

Forskriftens § 10 annet ledd angir egenskaper ved planen eller tiltaket i forhold til eksempelvis størrrelse, planområde, arealbruk, avfallsproduksjon og utslipp samt risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Ingen av disse momentene vurderes som relevante i denne planprosessen. I den forbindelse vises det til vurderinger ovenfor tilknyttet bl.a. planstatus og samfunnssikkerhet.

Videre angir forskriftens § 10 en vurdering av om planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene kan komme i konflikt med momenter som nevnt i § 10 tredje ledd.

I Miljødirektoratets sin database Naturbase er det ikke registrert verneområder, forslag til verneområder, kulturminner, viktige kulturlandskap eller statlig sikra friluftsområder i eller i nærheten av planområdet. Samtidig påpekes det at enhver reguleringsplan (uavhengig av konsekvensutredning) skal beskrive virkningen av planforslaget samt gjøre en vurdering iht. forvaltnings-prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Heller ikke andre statlige retningslinjer eller rikspolitiske retningslinjer vurderes til å være i strid med planen.

Derfor vurderes ikke vedlegg 2 til forskriftens pkt. 13 å utløse krav om konsekvensutredning for dette planarbeidet.

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om krav til konsekvensutredning, og utfra en helhetlig vurdering kan vi ikke se at det skal eller bør stilles krav til konsekvensutredning. Alta kommune som planmyndighet støtter opp om denne vurdering, jf. vedlagte referat fra oppstartsmøte.

Medvirkning og informasjon:

Planprosessen er en åpen prosess. Spørsmål til arbeidet kan rettes til HRP v/Thor-Arthur Didriksen på e-post tad@hrpas.no eller på telefon 994 19 297.

Innspill til planarbeidet:

Evt. merknader til reguleringsarbeidet sendes skriftlig **innen 20.10.2023** til: HRP AS, Betongveien 2-4, 9515 Alta eller til e-post: tad@hrpas.no.

Kopi sendes til Alta kommune v/avdeling for samfunnsutvikling, pb. 1403, 9506 Alta.

Videre planprosess:

Alle innspill til planarbeidet regnes som saksdokumenter i den videre behandlingen av reguleringsplanen. Etter at innspillene er mottatt vil det bli utarbeidet et planforslag som sendes til Alta kommune mht. utlegging til offentlig ettersyn.

Iht. framdriftsplanen skal forslag til detaljregulering sendes ut på høring og offentlig ettersyn i løpet av vinteren 2024. Berørte parter vil da bli tilskrevet, og offentligheten orientert via annonse i lokalpressen og på kommunens hjemmeside.

Med hilsen
HRP AS



Thor-Arthur Didriksen
Senioringeniør plan

Vedlegg:

- 1) Planinitiativ datert 08.07.2022.
- 2) Oppstartsmøtereferat datert 21.10.2022.
- 3) Oversiktskart, datert 31.08.2023.
- 4) Detaljkart som viser detaljreguleringsplanens avgrensning, datert 31.08.2023. M = 1:1000.
- 5) Detaljkart som viser detaljreguleringsplanens avgrensning med gjeldende planstatus i bakgrunnen, datert 31.08.2023. M = 1:1000.

Sendes til:

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Strandveien 13, 9007 Tromsø – sftfpost@statsforvalteren.no

Statens Vegvesen Region Nord, Postboks 1403, 8002 BODØ – firmapost@vegvesen.no

NVE Region Nord, Kongensgate 14-18, 8514 NARVIK - rn@nve.no

Troms- og Finnmark fylkeskommune, Fylkeshuset, Postboks 701, 9815 VADSØ – postmottak@tffk.no

Sámediggi – Sametinget, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 KARASJOK – samediggi@samediggi.no

Mattilsynet Alta, Postboks 383, 2381 Brumunddal

Finnmarkseiendommen – post@fefo.no

Kommunale instanser:

Kommunalteknikk

Miljø, park og idrett

Grunnforvalter

Oppmåling og Byggesak

Jordbrukssjefen

Helse- og sosialadm., Miljøretta helsevern v/Kristin Tørum

Barn- og unges representant v/Aase-Kristin Abrahamsen

Eldrerådet

Rådet for likestilling av funksjonshemmede

Øvrige instanser som saken angår

Alta Fjernvarme AS Markveien 45B 9510 Alta

Alut AS, Markveien 46, 9510 Alta

Alta sentrumsutvikling AS c/o Opplysningsvesenets fond, Postboks 535 Sentrum, 0105 Oslo

Forum for natur og friluftsliv i Finnmark, Storgata 5 9900 KIRKENES

Registrerte grunneiere/festere naboer og gjenboere:

Arnt Ragnar Holm, Låvanveien 437, 9161 Burfjord

Aud Inger Holm, Prestegårdsveien 11, 9514 Alta

Edgar Olsen, Prestegårdsveien 13, 9514 Alta

Helene Thoresen Haugsnes, Prestegårdsveien 24, 9514 Alta

Lena Mannsverk Holm, Spikergjerdet 14, 9514 Alta

Solveig Thoresen, Myrbakken 1C, 9510 Alta

Ågot Irene Thoresen, Myrbakken 5, 9510 Alta

Kopi til:

Eiendom Pgv AS