

Alta kommune
postmottak@alta.kommune.no

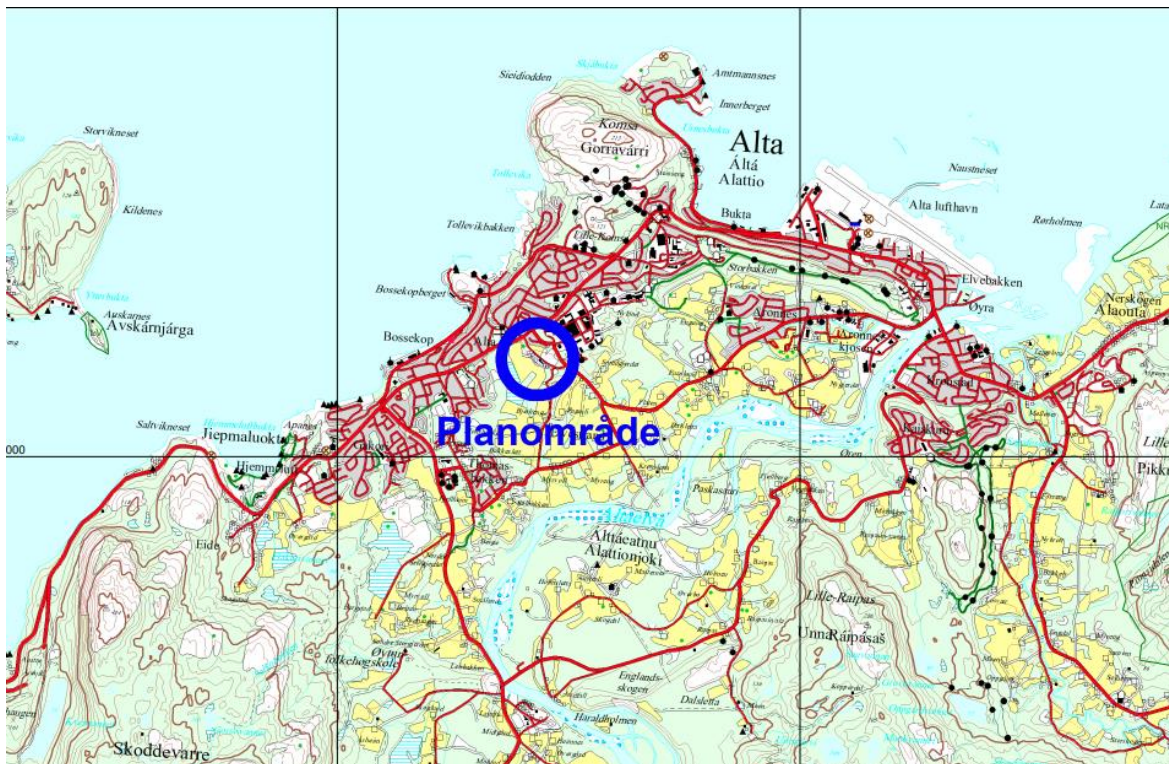
Deres ref.:

Vår ref.: Thor-Arthur Didriksen

Dato: 08.07.2022

Planinitiativ samt anmodning om oppstartsmøte - Detaljreguleringsplan for eiendommen Gnr. 27 bnr. 1531 – Heggeli gård, Alta kommune

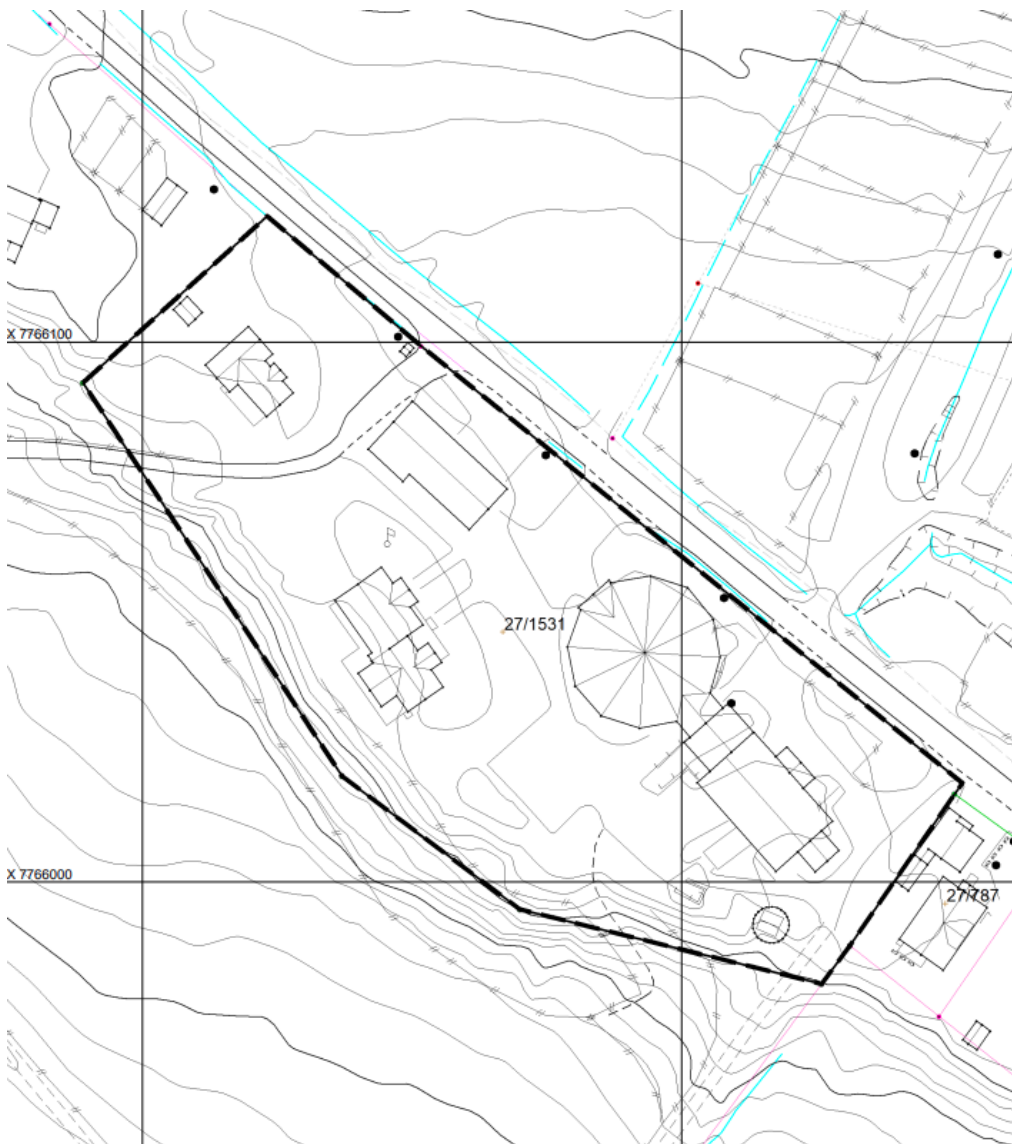
Pritex Apartment AS ønsker å utarbeide en detaljreguleringsplan for sin eiendom Gnr. 27 bnr. 1531 i Heggeli, med intensjon om å utvikle området til fritids- og turistformål.



Figur 1: Oversiktskart

Planområdet ligger ved Prestegårdsveien, på østsiden av Alta prestegård og på sørvestsiden av Alta sentrum. Det aktuelle planområdet er totalt på 10501 m².

Det vises til foreløpig kartskissen på figur 2. Denne skissen viser forslag til planområde.



Figur 2: Foreløpig planområde.

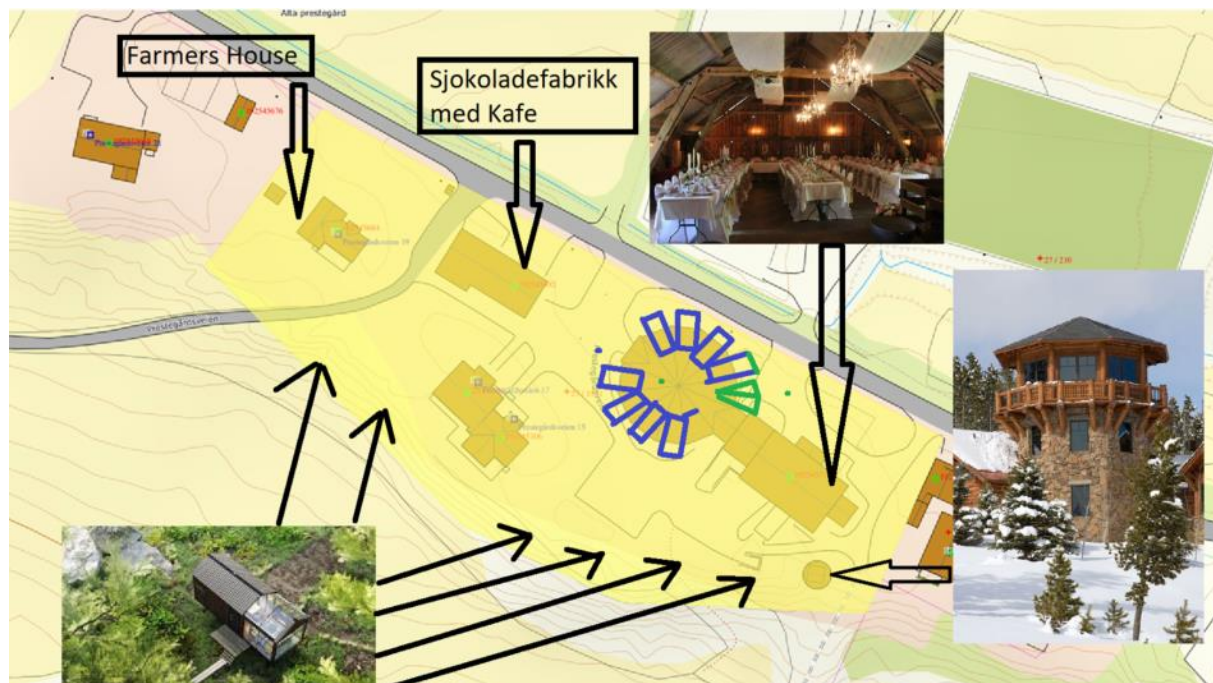
Formålet med planarbeidet er å utvikle området til fritids- og turistformål, i praksis tilrettelegging for reiseliv gjennom å etablere restaurant, storkjøkken, sjokoladefabrikk og bakeri med kafe samt hotell- og overnattingsvirksomhet, herunder etablering av frittliggende overnattingsbygg med «varme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

Intensjonen er å benytte seg av eksisterende bygningsmasse for å bygge ut denne virksomheten, bortsett fra de frittliggende overnattingsbyggene som vil være nybygg. Det kan også bli aktuelt å erstatte en eksisterende bygning med et lite hotell. Eksisterende silo øst på tomta tenkes bygd om til suiter, se illustrasjon på figur 3. Videre tenkes eksisterende garasjeanlegg bygd om til sjokoladefabrikk og bakeri med en liten kafé. Selve rundfjøs planlegges med hotell lobby og restaurant, samtidig som det ønskes felt inn hotellrom i taket. I dagens hovedfjøs planlegges storkjøkken i plan 1, mens låven er tenkt som eventlokale. Det er også tenkt å etablere en kompost/grønnsakshage på hjørnet mot sentrum.

Pritex Apartment AS har ikke kommet til endelig detaljering enda. Så tidlig i planprosessen er det ikke endelig avklart hvordan planområdet blir seende ut. Det henvises her til merknader til § 1 andre ledd i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, hvor det heter at "omfanget av ressurser forslagsstiller må legge i planinitiativet styres av begrepet «i nødvendig grad». Ressursinnsatsen må vurderes i lys av at forslagsstiller ofte er helt i startfasen av sitt utviklingsarbeid og derfor ikke kan redegjøre i detalj for alle sider av prosjektet på samme måte som når det foreligger et mer gjennomarbeidet utkast til planforslag". Figur 3 viser en svært grov og foreløpig ideskisse.

Adkomstforhold og byggegrense mot offentlig veg blir også en del av reguleringsplanarbeidet. Hvordan parkeringsbehovet skal løses er per i dag ikke avklart, men dette ventes å bli en sentral del av planprosessen.

Planområdet vil, som i dag, få adkomst fra kommunal veg Prestegårdsveien. Det er i dag kommunal vannforsyning i planområdet, mens det ikke er utbygd vann- og avløpsnett. Framtidig avløpshåndtering ønsker drøftet med Alta kommune som plan- og forurensningsmyndighet i oppstartsmøtet.



Figur 3. Ideskisse som viser mulige løsninger. Skissen er utarbeidet av Pritex Apartment AS.

Plankonsulent for arbeidet er HRP AS. Det vil videre bli engasjert arkitekt i forbindelse med utformingen av konseptet.

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.

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).

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.

Vurderinger opp mot forskrift om konsekvensutredninger:

§ 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 allmennyttige 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 allmennyttige 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 størrelse, 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.

Vi ønsker et formelt oppstartsmøte med Alta kommune, og ser for oss følgende agenda:

- Kort orientering om bakgrunnen for prosjektet samt info fra tiltakshaver mht. planene for området.
- Detaljreguleringens avgrensning.
- Planlagt arealbruk.
- Framtidig teknisk infrastruktur (avløpsløsninger)
- Forholdet til konsekvensutredning (se vurderinger ovenfor).
- Evt.

I den anledning anmoder vi nå om at kommunen inviterer til formelt oppstartsmøte.

Dersom det er spørsmål eller merknader, kan jeg kontaktes på tlf. 99419297, e-post: tad@hrprosjekt.no.

Med hilsen
HRP AS



Thor-Arthur Didriksen
Senioringeniør plan

Kopi til:
Pritex Apartment AS