



## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Saksopplysninger	
Arkivsaksnr:	2024/12563
Planident:	20240008
Saksbehandler:	Madeleine Eriksen

Oppstartsmøte	
Møtested: Alta Rådhus (møterom Altafjord) og digitalt (Teams)	Møtedato: torsdag 12. desember 2024
Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen
Tom Langeid, Multiconsult	Madeleine Eriksen
Helga Mari Hole, Multiconsult	Veslemøy Grindvik
Thor Christian Holten, Coop Finnmark	
Anders Henriksen, Coop Finnmark	

### 1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Plannavn:	
Planinitiativ mottatt:	30. september 2024
Tiltakets adresse:	Alkeveien 2, 4, 6 og 8 & gnr./bnr. 26/144
Foreløpig planavgrensning:	I planinitiativet kommer ikke planavgrensningen frem, men det er lagt ved en illustrasjon av plassering av bygget i forhold til byggegrenser. Skissen under viser at foreslått plassering av den nye forretningen forholder seg til avstandskrav i Vegloven. Planadministrasjonen anbefaler at man lager en planavgrensning som inkluderer vegformålet mot Alkeveien, Svaneveien og Alkeveien, for å ha rom for tiltak knyttet til trafiksikkerhet.



Illustrasjonen fra planinitiativet viser byggegrenser jf. vegloven i grønt og byggegrenser fra kommuneplanens arealdel i blått. I oppstartsmøtet ble vi enige om at byggegrenser jf. vegloven følges, samt at ved avvik angis byggegrenser i plankart.

Forslag fra planadministrasjonen til planavgrensning som inkluderer veiformål tilknyttet: Altaveien, Svaneveien og Alkeveien.



Berørte eiendommer:

Gnr./Bnr. 26/301, 26/261, 26/165 og 26/70, samt del av 26/144



Forslagsstiller:	Coop Finnmark
Planfaglig konsulent:	Multiconsult

## 2. Bakgrunn

### Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å utarbeide en detaljregulering som legger til rette for en hensiktsmessig utvikling og ønsket oppgradering av Coop Gakori, som svarer opp til forslagsstillers behov og samfunnets forventninger. Alta er en by i vekst og bydelen Gakori utvikles i takt med tiden. Coop Gakori har i over 40 år fungert som en av bydelens dagligvareforretninger og en ser at det er nødvendig med oppgradering og utvikling av dagens butikk. Det er planlagt utvidelse av Gakori skole samt nye boligtomter ved Gakorimyra sør og ved Lille Skoddevarre. Dette forventes å føre til et godt kundegrunnlag for fremtiden. Dagens tomt er liten, og det er vanskelig å få en helhetlig utnyttelse av området slik dagens bygg er plassert. På grunn av størrelsen får man heller ikke utnyttet parkeringsarealet på en hensiktsmessig måte. I tillegg står det postbokser langs bygget og varelevering foregår direkte mot avkjøring i nordøst, noe som kompliserer trafikkbildet og sikkerheten rundt butikken.

Foreliggende konsept legger opp til sanering og utvikling av eksisterende forretningseiendom, 26/301 (Coop Gakori), eiendommene sør for denne, 26/261, 26/165 og 26/70, samt del av 26/144. Forslagsstiller mener det er ønskelig med en større bygningsmasse i området. Mens dagens forretning har en grunnflate på ca. 900 m<sup>2</sup> og en tomtestørrelse på ca. 2600 m<sup>2</sup>, opererer foreliggende konsept med en forretning med grunnflate på ca. 1500 m<sup>2</sup> og en tomtestørrelse på ca. 6000 m<sup>2</sup>. Butikken er for liten for både kunder og ansatte.

## 3. Planstatus for reguleringsområdet

Gjeldende plan	Formål	Vedtaksdato
Kommuneplanens arealdel, planID 20170001	Forretninger og boligbebyggelse	15.02.2021
Kommunedelplan		
Områderegulering		
Detaljregulering		
Tilliggende reguleringsplaner: Detaljregulering for Gangstiforbindelse mellom Gakoriveien og Svaneveien, planID: 20060005	Gang- og sykkelvei og annet friområde	26.02.2007
Annet		
<b>Statlige planretningslinjer (SPR), bestemmelser med mer som er relevant for planarbeidet</b>		
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Aktuelt	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Ikke aktuelt	
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	Aktuelt	
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Aktuelt	
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	Ikke aktuelt	

#### **FNs bærekraftsmål (kap 7 i planbeskrivelsen)**

Her gjøres en foreløpig vurdering av hvilke bærekraftsmål som er aktuelle for planen.

**8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst: Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.**

**9. Industri, innovasjon og infrastruktur: Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon.**

**11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.**

#### **Planer under arbeid i området**

<i>Plan</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Forslagsstiller</i>
Områderegulering for Lille Skoddevarre	Områderegulering for nytt boligområde.	Alta kommune

#### **4. Forholdet til konsekvensutredninger**

Konsekvensutredning (KU)	Merknader:
<p>1. Konsekvensutredning (KU): Forslagsstiller skal vurdere om planarbeidet omfattes av kravene i forskrift om konsekvensutredninger. (<a href="https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854">https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854</a>) Denne vurderingen må gjøres av forslagsstiller før oppstartsmøte.</p> <p>2. Utredningstema jf. forskriften</p> <p>3. Konklusjon om KU-plikt</p>	<p>Jf. KU-notatet konkluderes det med at planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredning, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt. Planarbeidet fanges opp av § 8, men vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og fanges således ikke opp av § 10.</p> <p><b>Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.</b></p> <p>Planadministrasjonen er enig i konklusjonen.</p>

## 5. Planprosessen

	Merknader:
<ul style="list-style-type: none"><li>- Berørte grupper</li><li>- Forslag til prosess for medvirkning</li><li>- Krav til medvirkning (Konklusjon fra oppstartmøte)</li><li>- Felles plan -og byggesak Felles plan/ og byggesak:</li><li>- Konsultasjon jf. Samelovens kap. 4</li></ul>	<p>Naboer.</p> <p>Minstekravet til medvirkning skal være sikret.</p> <p>Prosjektet ligger i et eksisterende boligområde, og innebærer en endring av tidligere arealer avsatt til bolig til nytt formål (næring). Det er derfor viktig at det legges vekt på å sikre en god prosess, med aktiv medvirkning.</p> <p>Planadministrasjonen vil anbefale at naboene inkluderes tidlig i prosessen og er aktivt med i den videre prosessen. Dette vil kunne sikre en god integrering av prosjektet i nabolaget.</p> <p>Ikke aktuelt: Felles plan/- og byggesak.</p> <p>Det vurderes at det ikke vil være behov for konsultasjon jf. sameloven § 4 i denne saken, da tiltaket ikke vil berøre samiske interesser direkte.</p>

## 6. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

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.
- Brev til berørte parter (med kopi til kommunen):
  - oversiktskart
  - kart med planavgrensning
  - god redegjørelse for planens hensikt (mest mulig informasjon)
  - kart med dagens planstatus
  - angivelse av framtidig planstatus
  - planinitiativ og KU-vurdering

- saksfremlegg og protokoll fra politisk behandling av planspørsmålet
- referat fra oppstartsmøte
- Prosess for medvirkning (f.eks. informasjonsmøte/andre info-tiltak)
- Orientering om konsultasjon jf. Sameloven kap. 4
- 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.

## 7. Viktige tema i planarbeidet


Tabellen under angir viktige, planfaglige tema jf. bestemmelse § 1.11.1 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	<p>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).</p> <p>Planinitiativet fraviker føringene i kommuneplanens arealdel for Alta kommune, ved at det blant annet planlegges bygging av forretning på arealer avsatt til boligbebyggelse.</p> <p>Planadministrasjonen er imidlertid positiv til at dagens dagligvarebutikk oppgraderes, da dagens butikk er liten.</p> <p>Etablering av dagligvarebutikk i ett eksisterende boligområde vil også redusere transportbehovet for de bosatte i området, både for de som kommer med bil, og for de som ferdes til fots eller på sykkel</p> <p>Jf. kommuneplanens arealdel bestemmelse punkt 2.1 Rekkefølgekrav, jf. PBL § 11-9 pkt. 4, kan det kun tillates bygget 25 000 m<sup>2</sup> nytt næringsareal vest for Alta sentrum før man må gjennomføre tiltak i Bossekopkrysset og ved Bossekop skole.</p> <p>Coop Gakori inngår i Alta vest. Ved riving av dagens butikk og oppføring av ny butikk tilføres 600 m<sup>2</sup> nytt areal. (Ny butikk – eksisterende som rives: 1500-900=600 m<sup>2</sup>). Tiltaket utløser ikke rekkefølgekravet.</p>
2. Byggeskikk og estetikk	<p>Ny Coop Gakori må hensynta/tilpasses til den eksisterende bebyggelsen i området, og det bør spesielt tas hensyn til at det bygges i et område med eneboliger.</p> <p>Se saksfremlegg.</p> <p>Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på <a href="http://www.alta.kommune.no">www.alta.kommune.no</a></p>
3. Barns og unges interesser	<p>Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.</p> <p>Dagens inn- og utkjøring oppleves som uoversiktlig og farlig for de myke trafikantene i området. Avkjørslene er brede og uten tydelige markeringer som sikrer trafikksikkerheten for de gående i området. Forslagsstiller må derfor sikre at trafikksikkerheten for de myke trafikantene blir ivaretatt</p>



	<p>gjennom planprosessen. Særlig med tanke på barn- og unge, da butikkens nærhet til Gakori skole genererer mye trafikk fra denne gruppen i området. Trafikksikkerheten for de myke trafikantene må også sikres inne på parkeringsplassen.</p> <p>Varemottaket er planlagt mot Alkeveien. Planadministrasjonen ser på plasseringen av varemottaket som positivt, da det er viktig at varemottak ikke skaper trafikkfarlige situasjoner mellom de besøkende og varelevering.</p>
4. Demografiske forhold	Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.
5. Sosial infrastruktur	Hvordan forholder prosjektet seg til kommunedelplanen for boligpolitikk?
6. Folkehelse	<p>Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. Jf også tema under Risiko og sårbarhet.</p> <p><u>Tilrettelegging for sykkelparkering:</u>  Minimumskravet til sykkelparkering er 0,8 per årsverk, planadministrasjonen vil allikevel legge vekt på butikkens nærhet til barneskolen og at det må legges til rette for flere sykkelparkeringer utover minimumskravet.  Videre er det viktig å ivareta parkering for forflytningshemmede, størrelsen på p-plasser og sykkelparkering. Forslagsstiller må følge bestemmelser tilknyttet dette, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel punkt 2.2.2, 2.2.3 og 2.2.4.</p>
7. Friluftsliv	Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres.
8. Landskap og natur	<p>Landskap, stedlig vegetasjon og naturmangfold skal redegjøres for.</p> <p>Dagens parkering har innslag av grønt, både i form av vegetasjon og trær. I tillegg er det en del større trær på boligeiendommene. Planadministrasjonen vil framheve viktigheten av at grønnstruktur og trær ivaretas, og at det tilrettelegges for innslag av grønt i det nye konseptet. Grønnstruktur kan også fungere som funksjonelle skiller mellom trafikkarealer for biler og myke trafikanter, og som elementer for overvannshåndtering.</p>
9. Lokalklima	I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og omgivelsene.
10. Miljøvennlig/alt. Energiforsyning	<p>Jf. kommuneplanens arealdel punkt 1.8.1 Miljøvennlig energiforsyning</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi utredes.</li> <li>b) I alle planer og større tiltak skal det, tilpasset tiltakets</li> </ol>

	<p>omfang redegjøres for:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiltak for å redusere energibruk</li> <li>- Tiltak for å redusere klimagassutslipp</li> <li>- Valg av energiløsninger og byggematerialer</li> </ul> <p>c) Klimagassregnskap skal utarbeides i forbindelse med alle større tiltak som gjelder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vesentlige naturinngrep.</li> <li>- Nybygg større enn 1000m<sup>2</sup> BRA.</li> <li>- Ved valg mellom riving eller renovering av eksisterende bygg.</li> </ul>
11.Naturressurser	I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.
12.Risiko- og sårbarhet	<p><u>Ros- analyse:</u> ROS- analyse + eventuelle utredninger.</p> <p><u>Støy:</u>  Forslagsstiller må se på plasseringen av vifter og lignende. Tiltaket er tenkt plassert i et boligområde, der industrivifter kan virke støyende for det eksisterende bomiljøet. Alternativt om vifter kan plasseres mot Altaveien, og ikke mot boligområdene.</p>
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.
14.Teknisk infrastruktur og Trafikkforhold	<p><u>Vann og avløp:</u>  <a href="http://www.va-norm.no/content/view/full/48386">http://www.va-norm.no/content/view/full/48386</a></p> <p><u>Overvannshåndtering:</u> Sikre grønnstruktur til blant annet overvannshåndtering.  Jf. kommuneplanens arealdel punkt 2.6 i bestemmelser – Overvannshåndtering, bekker og flomveier.  Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.</p> <p><u>Parkering:</u>  Utformingen av parkeringsplassen må følges opp gjennom planprosessen, slik at parkeringskravene til både syklende og kjørende ivaretas. Samtidig som utformingen av parkeringsarealene ivaretar trafikksikkerheten for de gående på parkeringsplassen.</p> <p><u>Snødeponi:</u>  Gnr./Bnr. 26/144 (vist i utklippet under i rødt omriss) eies av Alta kommune og brukes i dag som snødeponi for kommunal drift tilknyttet området. I følge innspill mottatt via grunnforvalter i Alta kommune, er dette arealet svært viktig for vinterdrift av tilgrensende veiareal. Forslagsstiller må sikre en</p>

	<p>god løsning for at området fortsatt kan brukes som snødeponi.</p> <p>I forbindelse med snødeponi kontakt Magne Opgård:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mail: <a href="mailto:Magne.Opgard@alta.kommune">Magne.Opgard@alta.kommune</a>.</li> </ul>  <p><u>Vei:</u> Sikre trafiksikkerheten for gående og syklende både i og rundt planområdet (særlig ut- og innkjørsler og parkeringsplassen).</p> <p>Utforming av parkeringsarealer.</p> <p><a href="https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-351420.html">https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-351420.html</a></p>
15.Universell utforming	Tiltak skal utformes slik at de sikrer universell utforming, jf. <a href="http://www.universell-utforming.miljø.no">www.universell-utforming.miljø.no</a> pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK 17).
16.Verneverdier	Ingen kjente verneverdier i området.
17.Gjennomføring/ utbyggingsavtale	<p>I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale</p> <p><u>Gjennomføring:</u></p> <p><u>Utbyggingsavtale:</u> (Jf. kommunestyresak 74/06 arkivsak 04/1985, vedlegg 9 i kommuneplanen). Kommer tilbake til utbyggingsavtaler.</p> <p>Foreløpig vurderes det at tiltaket ikke vil utløse rekkefølgekrav som kan gi behov for utbyggingsavtale. Dersom det skulle dukke opp forhold underveis i planprosessen, vil man ta stilling til spørsmålet på nytt.</p>
18.Felles plan -og byggesak	<u>Felles plan/ og byggesak:</u> Det er ikke aktuelt med felles behandling av plan og byggesak i denne saken, da planinitiativet delvis er i strid med overordnet planverk.

## 8. Innlevering av planforslag – krav til material

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  
Link: <https://www.alta.kommune.no/utarbeide-privat-reguleringsplan.556727.no.html>
3. **Planbeskrivelse med vedlegg:** kommunes mal benyttes  
Link: <https://www.alta.kommune.no/utarbeide-privat-reguleringsplan.556727.no.html>
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:
  - Sol-/skyggevirkninger
  - Tilpasning i forhold til omkringliggende bebyggelse.
  - 3D-modell, jf. Alta kommunes krav om 3D-modell, se link: <https://www.alta.kommune.no/krav-om-3d-modell-ved-regulering.6627330-603494.html>

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.

## 9. 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.)

## 10. Foreløpig oppsummering/konklusjon fra kommunen

Planstatus		Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan-Samsvarer med arealformålet.
	X	Planinitiativet STRIDER med overordnet/gjeldende plan. Strider med arealformålet.  Planutvalget anbefalte igangsetting av prosess for detaljregulering 20.11.2024.
Kreves KU		Ja
	X	Nei
Plankrav		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring etter forenklet prosess
Utbyggingsavtale		(I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og fremdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale) Per dags dato er det ingen kjente rekkefølgekrav som utløser behov for utbyggingsavtale.
Planavgrensning	X	Planavgrensning avklares i dialog mellom plankonsulent og Alta kommune før varsel om oppstart, med utgangspunkt i planadministrasjonens forslag. ( <a href="#">se planadministrasjonens forslag</a> ).
Annet		
Anbefaling	X	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikke oppstart av planarbeid

## 11. Fremdrift

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. Foreløpig tas det utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

1. Forslagsstiller planlegger å varsle planarbeidet i uke 51.
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i uke (?).
3. Kommunen anslår at første gangs behandling i planutvalget kan skje 12 uker etter mottak av komplett planforslag.
4. Kommunen anslår at vedtak kan fattes 12 uker etter at offentlig ettersyn er over.

## **12. Gebyr**

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: [www.alta.kommune.no](http://www.alta.kommune.no)

Fakturaadresse:

Coop Finnmark SA  
602407, Bygg Gakori  
C/o Coop Norge Regnskap Vågå  
Edvard Stormsvei 4  
2680 Vågå

## **13. 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.

Referat, 17.12.2024

Referent: Madeleine Eriksen

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