

Alta kommune v/ avdeling for samfunnsutvikling
Postboks 1403
9506 Alta

Postmottak@alta.kommune.no

23.03.22

Detaljregulering for B8, Alta sentrum – søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess iht. pbl. § 12-14

På vegne av vår oppdragsgiver, B8 eiendom AS, søkes det om endring av detaljreguleringsplan for B8, Alta sentrum (planID 20170008), etter forenklet prosess iht. pbl § 12-14. Søknaden innebærer:

- 1) Flytting av avsatt areal for energianlegg på eiendom gnr/bnr. 28/100
- 2) Endring av bestemmelse 3.1.1 A pkt. 4
- 3) Endring av bestemmelse 3.1.1 B pkt. 6
- 4) Endring av bestemmelse 3.1.1.E pkt. 3

Therese Nilsen
therese.nilsen@henninglarsen.com
D +47 481 26 734
M +47 481 26 734

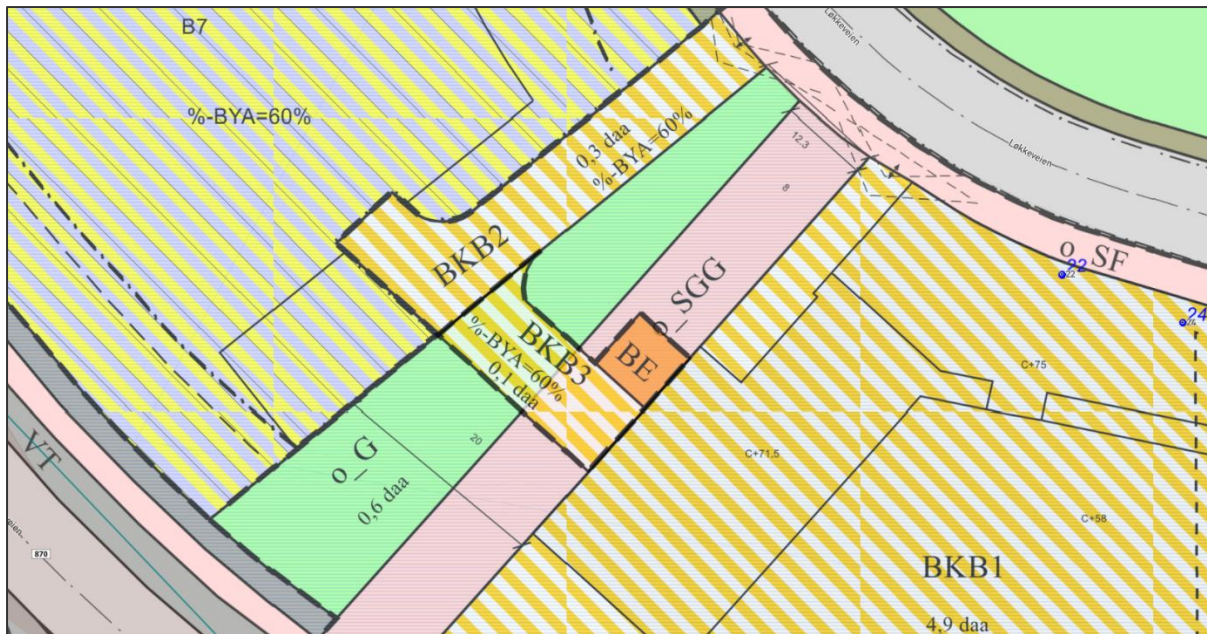


Figur 1: Oversiktskart. Markøren viser plassering av energianlegget. Kilde: Norgeskart.no.

Planstatus

Gjeldende plan for omsøkte endringer er detaljregulering for B8, Alta sentrum. Detaljreguleringen har planID 20170008, og ble vedtatt 16.11.2020.

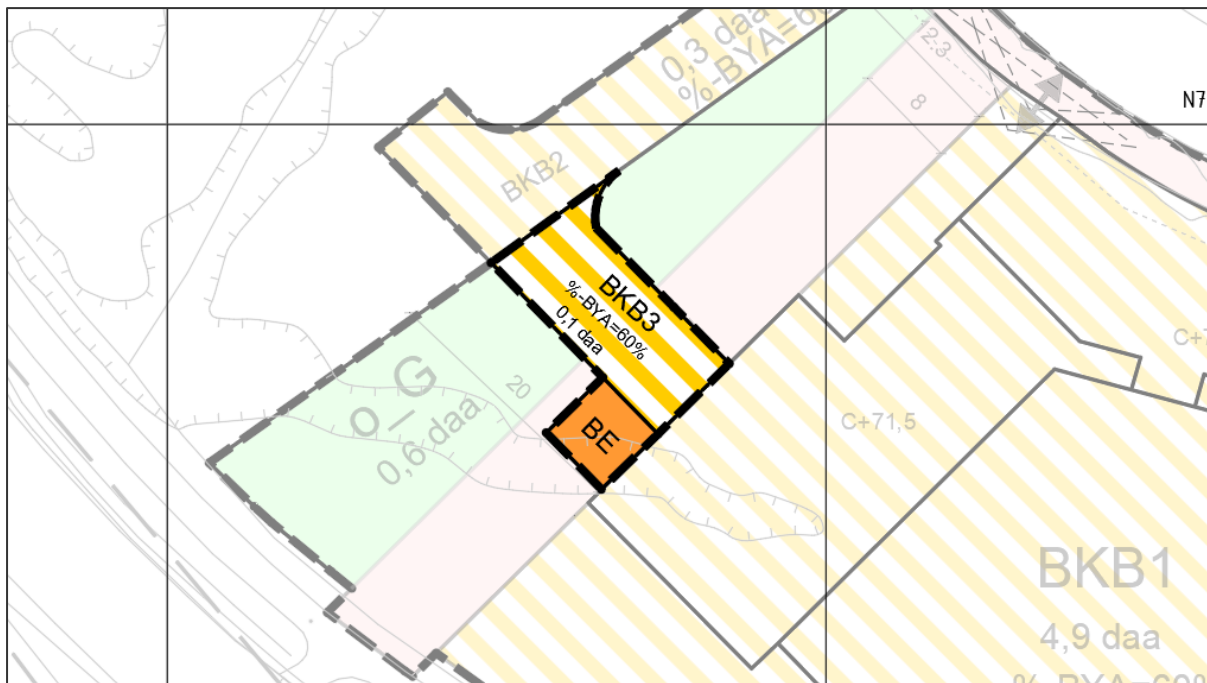
I plankartet ligger energianlegget under grunn og arealet for energianlegg vises med feltnavn BE. Innenfor BE tillates det oppført en trafo. Figur 2 viser gjeldende plankart med eksisterende plassering for energianlegget.



Figur 2: Gjeldende plankart som viser avsatt areal for energianlegget. Kilde: Kommunekart.com.

1) Flytting av avsatt areal for energianlegg

B8 eiendom AS ønsker å flytte avsatt areal for energianlegget i detaljreguleringen for B8, slik vist i figur 3. Bakgrunnen for endringen er at kraftledninger til energianlegget skal nå legges fra Aronnesveien, istedenfor fra Løkkeveien som det tidligere var tenkt.



Figur 3: Plankart med forslått omsøkt endring.

Begrunnelse

For å unngå at kraftledninger legges i areal avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, vil det være nødvendig å flytte arealet avsatt til energianlegget, slik vist i figur 3.

2) Endring av bestemmelse 3.1.1 A pkt. 4

Detaljprosjekteringen av bygget har vist at utstikkende deler av fasaden mot nord og vest overstrider formålsgrensen med 20-30 cm. Derfor foreslås det at bestemmelse 3.1.1 A pkt. 4 endres slik at mindre deler av fasaden i nord og vest, fra andre etasje og over, kan stikke ut over formålsgrensen med inntil 30 cm.

Forslag til endring av bestemmelse 3.1.1 A pkt. 4: «Byggegrenser: Det tillattes bygd helt ut i formålsgrensen. Jf. Bestemmelse 3.2.3., pkt. 3. Mot nord og vest tillattes det at begrensede deler av fasaden i andre etasje og over kan stikke inntil 30 cm ut over formålsgrensen. Det skal være min. 2,5 m fri høyde under utstikk. For øvrige bygningsfløyer tillates plankartets linje for planlagt bebyggelse avveket med inntil 30 cm.»

Begrunnelse:

Ved å tillate at deler av fasaden mot nord og vest overstrider bygge-/formålsgrensen med 20-30 cm unngår man å måtte endre på hele byggets bæresystem.

3) Endring av bestemmelse 3.1.1 B pkt. 6

B8 eiendom AS ønsker at bestemmelse § 3.1.1 B pkt. 6 skal endres slik at ett ventilasjonstårn kan monteres på yttersiden av bygningskroppen. Nåværende bestemmelse § 3.1.1 B pkt. 6 lyder slik: «Ventilasjon: Ventilasjon skal løses internt i bygget». Foreløpig er det planlagt at en kombihatt for luft og avkast skal monteres på taket av bygget. Det er også planlagt at brukerne av bygget skal bruke taket som uteområde, og at noen av leilighetene skal ha balkong ut mot taket. Støynivået fra kombihatten er dermed viktig for både kvaliteten til uteområde og for beboerne.

I og med at bygget ikke er ferdig detaljprosjektert, så er det fortsatt uklart hvor mye støy den planlagte kombihatten på taket blir å generere. Oppdragsgiver ønsker derfor muligheten til å kunne montere et ventilasjonstårn på yttersiden av bygningskroppen, hvis det viser seg å være nødvendig.

Forslag til endring av bestemmelse 3.1.1 B pkt. 6: «Ventilasjon: Det tillates ett frittliggende ventilasjonstårn på inntil 1,5 ganger 3 meter med maks høyde 3,5 meter plassert inntil 4 meter ut ifra vegg på yttersiden av bygningskroppen. Ellers skal ventilasjon løses internt i bygget».

Begrunnelse

Hvis det viser seg at kombihatten genererer for mye støy, vil det være nødvendig å ha en annen løsning klar. Derfor søkes det nå om muligheten til å montere et ventilasjonstårn på yttersiden av bygningskroppen.

4) Endring av bestemmelse 3.1.1 E pkt. 3

Det søkes om å redusere parkeringskravet for forretning og kontor i detaljreguleringen for B8, slik at kravet samsvarer med kravet satt i kommuneplanens arealdel.

Parkeringskrav i detaljregulering for B8:

- Forretning/kontor: Bilparkering: 2,5 plasser pr. 100 m² + lasteareal.
- Sykkelparkering: 2,5 plasser pr. 100 m².

Parkeringskrav i kommuneplanens arealdel vedlegg 3:

- Forretninger: 1,5 p-plasser per 100 m² BRA + lasteareal
- Kontor: 1 p-plass per 100 m² BRA
- Sykkelparkering: 0,8 per årsverk.

Begrunnelse

Kommuneplanens arealdel for 2021-2040 er vedtatt i etterkant av detaljreguleringen for B8. Kravet til parkering for forretning og kontor er i kpa satt på bakgrunn av en innsigelse fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark. Fylkesmannen mente at kravet på 2 p-plasser pr. 100 kvm i sone 1 var satt for høyt og at det ikke var i tråd med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Etter innsigelse fra fylkesmannen, både ved første og andre gangs offentlig ettersyn, ble endelig parkeringskrav for sone 1 i kpa satt til 1 p-plass per 100 m² for kontor og 1,5 p-plass per 100 m² for forretning. Detaljreguleringsplan for B8 ligger innenfor sone 1, derfor ønsker B8 eiendom AS å følge parkeringskravene satt i kpa. Det vurderes at parkeringskravet i kpa vil dekke behovet til parkering for forretning og kontor i B8.

Vurdering

For å innvilge endringer av reguleringsplan etter forenklet prosess, kreves det i plan- og bygningsloven § 12-14 at endringene:

- a) I liten grad vil påvirke gjennomføringen av plan for øvrig
- b) Ikke går ut over hoveddrammene i planen
- c) Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Omsøkt endring vurderes å være av en slik karakter at den i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. På bakgrunn av ovenstående vurderes det at endring av detaljplan er i tråd med forutsetningene som må ligge til grunn for å kunne vedta reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14, andre ledd.

Det vurderes at omsøkt endring ikke vil påvirke risiko- og sårbarhetsforhold utover det som er ivaretatt i gjeldende plan. Ny ROS-vurdering anses derfor ikke nødvendig i denne søknaden.

Nabovarsling/høring

Søknaden er ikke forelagt berørte parter og myndigheter, da planadministrasjonen erfaringsmessig selv besørger nødvendig høring.

Konklusjon

Med henvisning til redegjørelsen over søkes det, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, om endring av detaljreguleringsplan for B8, Alta sentrum (planID 20170008).

Endringen innebærer at:

- 1) Avsatt areal til energianlegg flyttes slik vist i figur 3.
- 2) Bestemmelse 3.1.1 A pkt. 4 endres til:
Byggegrenser: Det tillattes bygd helt ut i formålsgrensen. Jf. Bestemmelse 3.2.3., pkt. 3. Mot nord og vest tillattes det at begrensede deler av fasaden i andre etasje og over kan stikke inntil 30 cm ut over formålsgrensen. Det skal være min. 2,5 m fri høyde under utstikk. For øvrige bygningsfløyer tillates plankartets linje for planlagt bebyggelse avveket med inntil 30 cm.
- 3) Bestemmelse 3.1.1 B pkt. 6 endres til:
Ventilasjon: Det tillates ett frittliggende ventilasjonstårn på inntil 1,5 ganger 3 meter med maks høyde 3,5 meter plassert inntil 4 meter ut ifra vegg på yttersiden av bygningskroppen. Ellers skal ventilasjon løses internt i bygget.

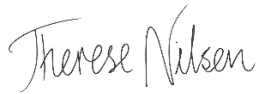
4) Bestemmelse 3.1.1 E pkt. 3 endres til:

3. Forretning/kontor:

- Forretninger: 1,5 p-plasser per 100 m² BRA + lasteareal
- Kontor: 1 p-plass per 100 m² BRA
- Sykkelparkering: 0,8 per årsverk.

Skulle det være spørsmål i saken, ta kontakt.

Med vennlig hilsen



Therese Nilsen

Areal- og samfunnsplanlegger

Henning Larsen avd. Alta

M +47 481 26 734

therese.nilsen@henninglarsen.com

Vedlegg:

1. Plankart, datert 09.12.21
2. SOSI-fil m/kontroll