



«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref:
«Ref»

Vår ref
2022/1744-3

Saksbehandler
Nadine Eklöf

Dato
07.07.2022

Melding om delegert vedtak - endring av reguleringsplan for B8, Alta sentrum

Saken er behandlet med saksnummer 281/22, etter delegert myndighet fra Planutvalget.

Saksopplysninger

Henning Larsen søker på vegne av B8 eiendom AS om endring av detaljregulering for B8, Alta sentrum (planid 20170008). Det søkes om endring av:

1. Flytting av avsatt areal for energianlegg på eiendom gnr/bnr 28/100.
2. Endring av bestemmelser 3.1.1 A pkt 4. *Byggegrenser*. Dette for å tilrettelegge for at bygningsdeler kan stikke ut over formålsgrensen med inntil 30 cm i vest og nord.
3. Endring av bestemmelse 3.1.1 B pkt. 6 *Ventilasjon*. Tiltakshaver vil ha muligheten for å endre på ventilasjonsløsningen på bygningen og søker om å også kunne bygge frittliggende ventilasjonstårn utenfor bygningen.
4. Endring av bestemmelse 3.1.1 E pkt. 3 *Parkering forretning/kontor*. Det søkes om å redusere parkeringskravet, slik at kravet samsvarer med krav satt i ny arealdel.

Behovet for endringer kommer av at bygningen er i detaljprosjekteringsfasen og ting har derfor endret på seg. For en detaljert beskrivelse av omsøkte endringer vises det til vedlagte søknad.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas endring av *Detaljregulering for B8, Alta sentrum (planid 20170008)*. Endringen innebærer endring av plankart, vedlegg 1 og nye bestemmelser, vedlegg 2. Det er gjort endringer i følgende bestemmelser:

- 3.1.1 A pkt. 4: Byggegrenser
- 3.1.1 E pkt. 3: Parkering forretning/kontor

Planadministrasjonen vil påse at bestemmelser, plankart og planregister blir oppdatert i henhold til vedtak.

Orientering om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark i samsvar med forvaltningslovens § 27. Klagefrist er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er gjort kjent. Klagen sendes til Alta kommune, avdeling for samfunnsutvikling, postboks 1403, 9506 Alta. Planutvalget vil behandle klagen før oversendelse til klageinstansen.

Det opplyses om adgangen til å be om utsatt iverksetting av vedtak inntil klagefristen er ute, eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Planstatus

Gjeldende plan er *Detaljregulering for B8, Alta sentrum (planid 20170008)*, vedtatt 16.11.20. Området er regulert til boliger, forretninger, kontorer, bevertning og overnatting med tilhørende funksjoner. I plankartet under grunn er det også regulert inn energianlegg med plass til nettstasjon.

Høring

Pbl § 12-14 sier at før det treffes vedtak om endring av reguleringsplaner, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. I dette tilfelle har planadministrasjonen vurdert at søknaden er av en slik karakter at vedtak kan gjøres uten at saken sendes på høring først. Bakgrunnen for denne vurderingen er at den endring det søkes om ikke påvirker intensjonen med planen eller andre parter. Planadministrasjonen vurderer at eventuelle merknader til endringen kan ivaretas gjennom klageretten på vedtaket.

Vurdering

Plan- og bygningslovens § 12-14 åpner for å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene 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. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker eller interesser som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det ikke være aktuelt å behandle den som en endring med enkel prosess.

Planadministrasjonen har lest og vurdert de ulike endringene og har følgende begrunnelser for omsøkte endringer:

1. **Flytting av avsatt areal for energianlegg på eiendom gnr/bnr 28/100:** Endringen som innebærer at areal for nettstasjonen flytter til andre siden av nedkjøring til parkeringskjeller, er ukomplisert og vurderes være innenfor rammene av en endring etter forenklet prosess.
2. **Endring av bestemmelser 3.1.1 A pkt. 4. Byggegrenser:** Vedtatt bestemmelse sier: *Det tillates bygd helt ut i formålsgrensen. Jf. bestemmelse 3.2.3, pkt 3.*
Søker har et forslag til endring av bestemmelsene som er som følger:
«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.»
Forklaring fra søker er at ved detaljprosjektering av bygningen så har det vist seg at utstikkende deler av fasaden mot nord og vest strekker seg ut over formålsgrensen med 20-30 cm. Gjennom endring av plan så unngår man å endre på hele byggets bæresystem.

Det er allerede i dagens plan lagt opp til at en del av balkongene i vest kan stikke ut over tilgrensende formål med 2 meter. Det er flere bygninger på sentrum som har lignende

bestemmelser som det forslag til endring ovenfor. Bestemmelse 3.1.1 b) i områdeplanen for Alta sentrum legger også til rette for en slik utforming av bygninger innenfor sentrumsområdet. Planadministrasjonen vurderer dette som i tråd med andre tiltak på sentrum og har ingen innvendinger mot en slik endring. Men det er ikke behov å gi tillatelse til dette på bygningens fasader innenfor formål BKB1, da den linje som ligger i plankartet for tenkt bygning ikke er juridisk bindende og bestemmelsen allerede sier at man kan bygge helt ut i formålsgrensen. Ny bestemmelse blir derfor:

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.

3. **Endring av bestemmelse 3.1.1 B pkt. 6 Ventilasjon:** Det søkes om muligheten for ventilasjonsløsning på utsiden av bygningen, i form av et ventilasjonstårn. Det er beskrevet i søknaden at løsningen som har vært tenkt er en kombihatt på taket til første etasjen, der uteoppholdsarealet for boligene skal plasseres. Tiltakshaver vil ikke låse seg på en løsning allerede i reguleringsplanen, før detaljprosjekteringen. Men at åpne for alle løsninger er ikke noe som en reguleringsplan skal dekke. Detaljreguleringene på sentrum følger opp områdeplanen for Alta sentrum, og det er i den ikke lagt opp til ventilasjonsløsninger på utsiden av bygninger. Bestemmelse 3.1.3 g) *Byggeskikk: Alle tekniske anlegg som ventilasjon og lignende skal integreres i bygget, og ikke fremstå som påmonterte elementer.* Dette er fulgt opp også i den detaljreguleringen. Planadministrasjonen vurderer ikke dette som en mindre endring og kommer ikke godkjenne en slik usikker løsning på ventilasjon på sentrum. Vi vil også minne søker og tiltakshaver på bestemmelse 3.1.1 F pkt., 5, der det er satt krav på støyyverdier på uteoppholdsarealer. Om den tenkte løsningen med «ventilasjonsutslipp» på felles takhage gir støy, så er det ikke en godkjent løsning og bør ses på internt i bygningen. Endring av bestemmelse 3.1.1 B pkt. 6 anses ikke som en endring etter forenklet prosess.

4. **Endring av bestemmelse 3.1.1 E pkt. 3 Parkering forretning/kontor:** Tiltakshaver vil redusere parkeringskravet satt for forretning og kontor og tilpasse dette til nye lavere krav i ny kommuneplanens arealdel. Det krav som er satt i KPA er satt på bakgrunn av en innsigelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, der de mente at Alta kommune hadde et for høyt krav som ikke var i tråd med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Tiltakshaver vurderer at nytt parkeringskrav i KPA vil dekke behovet for forretning og kontor på B8.

Dagens krav i detaljreguleringen er: *Bilparkering:* 2,5 plasser per 100 kvm + lastareal og *sykkelparkering:* 2,5 plasser per 100 kvm.

Kommuneplanens arealdel har følgende krav som man nå søker om: *Bilparkering forretning:* 1,5 plasser per 100 kvm + lastareal, *Kontor:* 1 plass per 100 kvm BRA og *sykkelparkering:* 0,8 per årsverk.

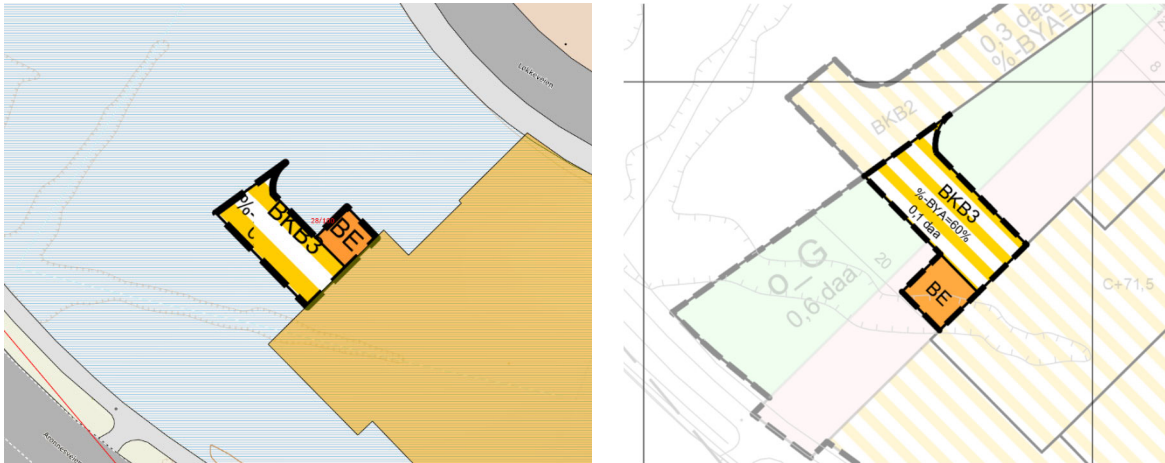
I overordnet plan, områdeplanen for Alta sentrum, så henvises det til bestemmelser om parkering i arealdelen. Bestemmelser i detaljregulering for B8 er derfor satt etter den arealdel som var gjeldende da detaljreguleringen ble vedtatt. Det har etter vedtak og godkjent rammesøknad blitt forsinkelser i prosjektet og det har endret både innhold og tiltakshaver og en ny arealdel har blitt vedtatt med nye parkeringsbestemmelser. Planadministrasjonen vurderer endringen som kurant og at den kan gjøres etter forenklet prosess.

Planadministrasjonen anser at omsøkte endringer for nettstasjon, byggegrenser og parkering er å anse som en endring etter forenklet prosess. Når det gjelder endring av ventilasjonsløsning så er

endringen ikke belyst tilstrekkelig eller kommet så langt i prosjekteringen at planadministrasjonen anser det som en endring etter forenklet prosess. En detaljregulering må ha tydelige rammer for tiltak innenfor plan og når dessuten ventilasjonsløsningen er i strid med overordnet plan, så kan ikke planadministrasjonen gjøre en slik endring etter forenklet prosess og skal man gå videre med en slik løsning som åpner for flere alternativer så må man gjennom en ny planprosess.

Endringer som er vedtatt

Endring i plankart:



Dagens plankart (til venstre) under grunn med areal for nettstasjon og nytt plankart etter flytting av arealet (til høyre).

Ny 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.

Ny bestemmelse **3.1.1 E pkt. 3: Forretning/kontor:**

Bilparkering forretning: 1,5 plasser per 100 m² BRA + lastareal

Bilparkering Kontor: 1 plass per 100 m² BRA

Sykkelparkering: 0,8 per årsverk.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

I henhold til naturmangfoldlovens (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er planadministrasjonens vurdering at naturmangfold og økosystemer ikke vil bli nevneverdig berørt av omsøkte endring. En videre vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses derfor ikke relevant i denne saken.

Konklusjon

Alta kommune ved planadministrasjonen konkluderer med at søknad av 23.03.22 om justering av plankart og bestemmelser for detaljregulering for B8, Alta sentrum, delvis kan behandles som en endring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Endringer som ikke kan behandles som en endring etter forenklet prosess kan ikke påklages, da det er en prosessuell beslutning. Det innebærer at slike endringer må behandles som endring av reguleringsplan med ordinær prosess.

Med hilsen
Alta kommune

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Nadine Eklöf
arkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Vedlegg

- 1 Plankart med endring
- 2 20170008_Bestemmelser
- 3 2022-03-23 Søknad om endring av detaljregulering for B8, Alta sentrum

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE
STATENS VEGVESEN
RAMBØLL NORGE AS AVD ALTA
B8 EIENDOM AS
Steinar Rapp
Lisbeth Grøtte Flåtten
Per Olav Flåtten
Britt Marie Mikkelsen
Paul Hammari
Gro Ottem
Kenneth Walter Strifeldt
Ann Kathrin Thomassen Strifeldt
Tor Egil Johansen
Heidi Lovise Johansen
Håvard Nicolaysen
Anne Beldo
Per Tore Nilsen
Anne Lise Guddingsmo
INDUSTRIFELDT EIENDOM AS
LØKKEVEIEN 115 AS
A12 EIENDOM AS
NORKRED EIENDOM AS