



«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref:
«Ref»

Vår ref
2022/2686-13

Saksbehandler
Ingrid Holtan Fredriksen

Dato
23.09.2022

Melding om delegert vedtak-Endring etter forenklet prosess av detaljregulering for Tøllefsvei boligfelt

Saken er behandlet med saksnummer 305/22, etter delegert myndighet fra Planutvalget.

Saksopplysninger

Henning Larsen Arkitekter søker på vegne av Christer Alsèn om en endring etter forenklet prosess av detaljreguleringsplan for Tøllefsvei boligfelt (planID 5403_20080002), jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Forslagsstiller ønsker å bygge et hus med flatt tak på gnr/bnr. 24/523 og 24/524. Gjeldende reguleringsplan for Tøllefsvei boligfelt åpner ikke opp for flatt tak. Søknaden gjelder forslag om tilføyning av en setning til følgende bestemmelse: 4.2.2 BK2 d) «For bygning med flatt tak tillates høyeste gesimshøyde inntil 7,5 m».

Det søkes også om tilføyning av en ny bestemmelse, med følgende forslag: 4.2.2 BK2 h) «For bolig med sekundærleilighet gjelder i tillegg min. 50 m² uteoppholdsareal og 1 p-plass for m² –BRA ≤ 60 eller 2 p-plasser for > 60».

Forslagstiller argumenterer med at det er ønskelig å ha flatt tak med høyeste gesims på 7,5 m for å blant annet utnytte tomtearealet mest mulig og for å få bedre utsikt og solforhold. Det argumenteres for at det vil være mindre skyggevirkninger på nærliggende områder med flatt tak enn med saltak. Forslagstiller argumenter for at det ikke er ønskelig å sitte vendt mot tett skog som er på FEFO grunn på en terrasse mot sør, som etter forslagstillers vurdering hadde vært mest naturlig om huset ikke hadde hatt en takterrasse.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes deler av søknad om endring etter forenklet prosess av detaljreguleringsplan for Tøllefsvei boligfelt.

Endringen omfatter følgende bestemmelser:

Tilføyning av bestemmelse 4.2.2 BK2 h) «*For bolig med sekundærleilighet gjelder i tillegg min. 50 m² uteoppholdsareal og 1 p-plass for m² –BRA ≤ 60 eller 2 p-plasser for > 60*».

Tilføyning av retningslinje til §4.2.2 a) at «*Med tomannsbolig menes frittliggende bygning, og ikke sammenbygde eller sammenkjedede småhus.*»

Planadministrasjonen vil påse at planbestemmelser 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.

Tilføyning av en setning til følgende bestemmelse: 4.2.2 BK2 d) «*For bygning med flatt tak tillates høyeste gesimshøyde inntil 7,5 m*» godkjennes ikke. Kommunens beslutning om hva som kan behandles som en forenklet reguleringsplanendring er å betrakte som et såkalt prosessuelt vedtak som ikke kan påklages jf. lovkommentaren til plan- og bygningsloven §12-14.

Planstatus

Gjeldende plan er detaljregulering for Tøllefsvei boligfelt, planID 20080002, vedtatt 07.02.17. Det omsøkte arealet er avsatt til område for konsentrert småhusbebyggelse BK2, og skal brukes til tomannsbolig. Tomannsboligen skal følge regulert tomtegrense som vertikaldeling mellom boenhetene.



Figur 1 Detaljregulering for Tøllefsvei boligfelt, med BK2 vist med rød ring.

BK2 har følgende bestemmelse om takform:

4.2.2 D) Høyeste tillatte mønehøyde er 9,0 meter og gesimshøyde inntil 6,5 m. For bygning med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m og laveste gesims inntil 6,5 m.

Kommunens byggeskikksveileder er gjeldende jf. planbestemmelse §3.3: «Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder».

I byggeskikksveilederen er det gitt følgende retningslinjer for bebyggelse som anses relevant i denne saken:

- Nybygg og tilbygg skal tilpasses naturgitte og bygde omgivelser i størst mulig grad.
- Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø med hensyn til bebyggelsesstruktur og utbyggingsmønster.
- Nybygg og tilbygg skal gis en utforming som harmonerer med nabomiljøet og byggets funksjon, med hensyn til volum, farge og materialvalg.

Bestemmelse om takform og takvinkel på omkringliggende detaljreguleringer i Øvre Alta:

På eksisterende bygningsmiljø og nytt bygningsmiljø i Øvre Alta er det satt følgende krav til takform og takvinkel gjennom detaljreguleringer:

Detaljregulering for Tøllebakken-Øvre Alta planID 20050015:

§4. BYGGEOMRÅDER.

c) Boligbebyggelsen skal være eneboliger i inntil 2 etasjer

d) Max gesimshøyde skal være 5,8m målt fra ferdig planert terreng.

e) Takform skal være saltak. Takvinkel skal være 30 – 40 grader. Takutstikk max 50cm.

f) Max mønehøyde 8,6 m mål fra ferdig planert terreng.

Forslag til detaljregulering for Camp Alta planID 20210004:

Detaljreguleringen er nylig vedtatt, og har følgende bestemmelser for takform og høyde:

§3.1.1 Bolig – Frittliggende småhusbebyggelse, BF.

d) Takform: Tillatte takformer er saltak, valmet tak og pulttak. Saltak og valmet tak skal ha takvinkel større enn 30 grader. Pulttak skal ha takvinkel mellom 10 og 15 grader.

f) Bolighus tillates oppført med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Høring

Søknaden har vært sendt på høring den 20.06.22 med høringsfrist den 18.07.22. Det har kommet inn til sammen 3 høringsuttalelser. Disse gjengis under:

Statsforvalteren i Troms og Finnmark i brev datert, 13.07.22

Det er kommunen som planmyndighet som vurderer om forholdene ligger til rette for forenklet prosessform i den enkelte sak. Berørt sektormyndighet vil imidlertid kunne oppfatte at endringene berører deres ansvarsområder i slik grad og på slik måte at det er behov for ordinær planprosess.

I denne saken ser ikke Statsforvalteren at foreslåtte endringer er av slik karakter at de må underlegges ordinær planprosess. Det understrekes at dette er gjort etter en vurdering av endringenes virkning opp mot Statsforvalterens ansvarsområder i plansaker, og at andre sektormyndigheter vil kunne ha en annen oppfatning etter en vurdering av deres saksfelt. Det understrekes videre at Statsforvalterens vurdering av prosessform i plansaken ikke er bindende for Statsforvalteren som klageinstans i et tilfelle der valg av prosessform påklages.

Høydebestemmelser

Statsforvalteren har ingen merknader til at bestemmelsen endres slik at det også åpnes for å bygge bygg med flatt tak. Det forutsettes at retningslinjen til bestemmelsene hvor det fremkommer at «alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen», vil bli opprettholdt.

Bygningstype

I likhet med kommunen vil også vi påpeke at forslagsstillers illustrasjon viser to eneboliger i kjede. Det kan derfor oppstå tvil om dette vil være i henhold til planintensjonen i det utbyggingsområdet kun er avsatt til tomannsbolig i någjeldende bestemmelser. Dersom kommunen ønsker å åpne også for kjedet enebolig(er) ber vi om at planbestemmelsen justeres slik at det ikke vil oppstå tolkningstvil på et senere tidspunkt.

Planadministrasjonens kommentar:

Planadministrasjonen mener at endringen av takform og gesimshøye går utover hoveddrammene i planen, som av estetiske hensyn og hensyn til omkringliggende bygningsmiljø har bestemmelser som kun åpner for saltak og pulttak.

Høydebestemmelser-Tatt til etterretning. Planadministrasjonen viser til vurdering av høyde og takform i vurderingen under.

Bygningstype- Det er gjort en vurdering av hensiktsmessig bygningstype ut i fra form og størrelse på tomtene for BK2. Planadministrasjonen sin vurdering er at en kjedet enebolig ikke er hensiktsmessig med hensyn til uteoppholdsareal og solforhold på tomtene og at bestemmelsen om vertikaldelt tomannsbolig ikke bør endres.

Troms og Finnmark fylkeskommune i brev datert, 15.07.22

Uttalelse – bygningsvern:

De omkringliggende bygningene for det aktuelle planområdet er fra ulike tidsperioder, men de har nesten utelukkende saltak. Ifølge planbeskrivelsen for Detaljregulering for Tøllefsvei boligfelt står det at ny bebyggelse skal tilpasses den omkringliggende bygningsmassen og at det er krav om saltak, jf. § 5.3 Byggeskikk og estetikk.

Alta kommune har utarbeidet en byggeskikkveileder som skal bidra til at det visuelle miljøet i Alta blir ivarettatt under utbygging i kommunen. I denne veilederen legges det vekt på at nybygg skal tilpasses både terrenget og bygningsmiljøet det plasseres inn i på en god måte.

Jamfør bestemmelsene for kommuneplanens arealdel for Alta kommune, § 1.8.2, skal tiltak og planer utformes i tråd med retningslinjene som er gitt i byggeskikkveilederen. Dersom det gjøres endringer i bestemmelsene for Detaljregulering for Tøllefsvei boligfelt § 4.2.2

d) slik det søkes om, vil den ønskede bygningen kunne føres opp med flatt tak. Med denne takformen vil bygningen skille seg markant ut blant det omkringliggende bygningsmiljøet.

Med hensyn til hensikten og visjonen bak Alta kommunes byggeskikkveileder, samt bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og planbeskrivelsen for detaljregulering for Tøllefsvei boligfelt, fraråder kulturarvseksjonen ved Troms og Finnmark fylkeskommune at de omsøkte endringene under § 4.2.2 d) i bestemmelsene for Detaljregulering for Tøllefsvei boligfelt vedtas.

Vi har ingen merknader til den omsøkte tilføyselsen § 4.2.2 h) i planbestemmelsene.

Alta kommune har vurdert endringen å være av slik karakter at disse kan gjøres etter slik forenklet prosess som følger av plan- og bygningsloven § 12-14 annet og tredje ledd.

Troms og Finnmark fylkeskommune ber om at vår uttalelse blir tatt til følge. Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken.

Planadministrasjonens kommentar:

Fylkeskommunen fraråder å innvilge søknad om endring av tillat takform for å åpne opp for flatt tak ettersom bygningen vil skille seg markant ut fra omkringliggende bygningsmiljø og således være i strid med Alta kommunes byggeskikksveileder. Planadministrasjonen tar innspillet til følge og er enig i at flatt tak vil skille seg ut i forhold til omkringliggende bygningsmiljø.

Planadministrasjonen vil utdype at planbestemmelse §4.2.2 d) for BK2 også åpner for pulttak med høyeste gesims inntil 7,5 m og laveste gesims inntil 6,5 m, og ikke kun for saltak.

Virksomhet kommunalteknikk, Alta kommune i brev datert, 30.06.22

Virksomhet Kommunalteknikk har gjennomgått saken, og har ingen merknader.

Planadministrasjonens kommentar: Tatt til orientering

Vurdering

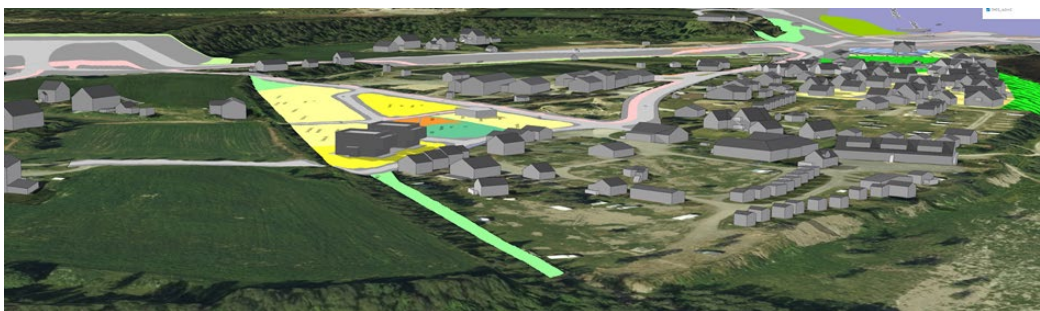
Plan- og bygningslovens § 12-14 åpner for å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dersom endringen får konsekvenser 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.

Vurdering av endring for å åpne opp for flatt tak med høyeste gesims på 7.5 m.

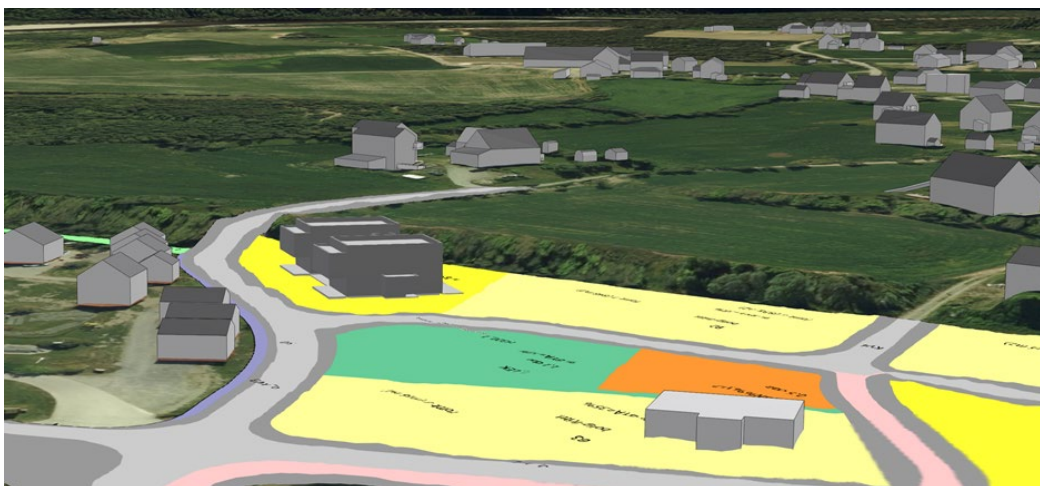
En endring av bestemmelsene for å åpne opp for flatt tak vil ikke påvirke gjennomføring av planen for øvrig eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, men endringen vil etter planadministrasjonens vurdering gå utover hoveddrammene i planen. Planområdet grenser til bebyggelse fra ulike tidsperioder, men eneboligbebyggelse med saltak i 1-1,5 etasjer dominerer. Ellers preges området av campingplassen på andre siden av veien som består av flere små hytter med saltak. Det er i planbeskrivelsen vurdert at planforslaget skal tillate småhusbebyggelse i samme stil som området for øvrig, samt to områder som er forbeholdt konsentrert småhusbebyggelse: BK1-2.

Omkringliggende bygningsmiljø:

Planadministrasjonen vurderer at en endring av planen for å tillate flatt tak med høyeste gesims på 7,5 meter vil bryte med omkringliggende bygningsmiljø. Planadministrasjonen viser til at det er åpnet for bygning med laveste gesims inntil 6,5 m for alle bygg i området, og høyeste mønehøyde på 9 meter og høyeste gesims for pulttak på 7,5 for BK2. Et flatt tak med høyeste gesims på 7,5 m vil derfor skille seg markant ut fra resten av bebyggelsen med hensyn til volum og høyde. Nedenfor er det vist til utklipp av innsendt volummodell som viser hvordan omsøkte hus vil se ut i forhold til omkringliggende bygningsmiljø.



Figur 2: Volummodell av bygning vist i mørkegrå farge over gjeldende reguleringsplan.



Figur 3: Volummodell av bygning vist i mørkegrå farge over gjeldende reguleringsplan.



Figur 4: Volummodell av bygning vist i mørkegrå farge over gjeldende reguleringsplan.

Planadministrasjonens vurdering er at bygget ikke er tilpasset de bygde omgivelsene og eksisterende bygningsmiljø med hensyn til bebyggelsesstruktur, og utformingen harmonerer ikke med nabomiljøet, med hensyn til byggets høyde og takform. Planadministrasjonens vurdering er at bygget derfor også er i strid med detaljreguleringens generelle bestemmelse §3.3 a), som sier at tiltak etter planens skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikksveileder.

Ettersom en oppføring av bygning med flatt tak vil stride med både generelle bestemmelser for hele feltet, samt spesifikke bestemmelser for feltet BK2, er det planadministrasjonens vurdering at tiltaket vil gå ut over hoveddrømmene i planen, og således ikke være en endring som kan gjøres etter forenklet prosess.

Detaljregulering for Tøllefsvei boligfelt har vært gjennom demokratiske prosesser og nøye vurdering av landskapshensyn og byggeskikk for feltet som helhet. De fleste tomtene er allerede bebygd iht. detaljreguleringens bestemmelser og en endring for felt BK2 er ikke anbefalt da dette vil skille seg markant ut fra resten av feltet.

Utsikt mot Altaelva:

Planadministrasjonens vurdering er at gjeldende bestemmelser åpner for at det er mulig å få utsikt mot Altaelva ved å bygge balkong/altan/veranda i en 2. etg i tomannsboligen. De fleste av hyttene ved Alta strand camping har en takhøyde på omkring + kote 15 meter og felt BK2 åpner for mindre fyllinger, samt at murkronehøyden skal være minimum kote +12.5 m, som vi gi en potensiell balkong/altan/veranda på over 15 moh. Tomtene er i tillegg romslige, og ved en god utnyttelse at tomtearealet gjennom å etablere en vertikaldelt tomannsbolig, vil det være gode muligheter for å skape solfylte uteplasser på bakkenivå.

Krav til parkering og uteoppholdsareal for sekundærleilighet:

I planbeskrivelsen for Tøllefsvei boligfelt står det jf. pkt. 5.4 Demografiske forhold at: «*Planforslaget legger opp til et boligfelt med 14 boenheter (9 eneboliger, 1 tomannsbolig og 1 tremannsbolig). Beregnet 2,6 nye beboere pr. boenhet utgjør det $14 \cdot 2,6 = 36,4$. Planen åpner for sekundærleilighet i eneboligene. Disse boenhetene vil potensielt generere følgende nye beboere: $9 \cdot 2,6 = 23,4$.*»

Forslagstiller har sendt inn et ønske om å tilføre bestemmelse §4.2.2 h) «*for bolig med sekundærleilighet gjelder i tillegg min. 50 m² uteoppholdsareal og 1 p-plass for m² -BRA ≤ 60 eller 2 p-plasser for > 60 .*» Søker har ikke kommet med argumenter for hvorfor planen bør endres til å inkludere denne bestemmelsen i BK2. Planadministrasjonen har uttalt at gjeldende bestemmelser allerede ivaretar uteoppholdsareal og krav til parkering også for eventuell sekundærleilighet. Planadministrasjonen ser likevel at bestemmelsene for BK2 er noe uklare i hvorvidt vedtatte plan åpner opp for sekundærleilighet på BK2 eller ikke.

I planarbeidet er det ikke gjort vurderinger knyttet til for eksempel skolekapasitet, trafikk og beregning av egnet uteoppholdsareal på tomtene med hensyn til ekstra beboere i felt BK2. Planadministrasjonen vurderer at to ekstra boenheter ikke vil gi vesentlige endringer i trafikk, og det er godt med skolekapasitet ved Øvre Alta skole. Tomtene på BK2 er romslige og krav om uteoppholdsareal og parkering kan fint la seg løse innenfor tomene. For å presisere bestemmelsen og tydeliggjøre at det også kan tillates sekundærleilighet for BK2, vurderes det at forslagstillers ønske om å legge inn bestemmelse §4.2.2 h) godkjennes.

Vurdering av innsendt volummodell i søknaden og kravet om vertikaldelt tomannsbolig.

I planbeskrivelsen pkt. 3.4 for Tøllefsvei boligfelt er det gjort følgende vurdering av boligform på de ulike tomtene: «*Kommunens og lokalbefolkningens primære ønske har vært frittliggende småhus, men utgangstomtens triangulære form medfører at areal i endene blir uegnede som eneboligtomter. Planforslaget kompenserer på dette ved å inneholde to areal for rekkehus; en tremannsboligtomt og en tomannsboligtomt der eiendomsgrensen i den vertikaldelte boligen en vist på plankartet.*»

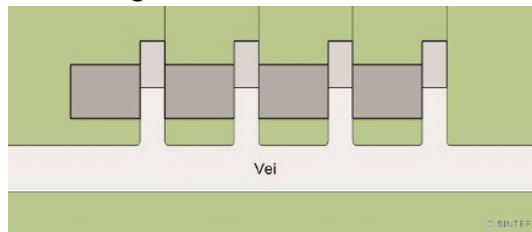
Definisjonen på tomannsbolig er etter byggforsk sin standard fra 2020:

Tomannsbolig er en bygning med to separate leiligheter som er beregnet på to

uavhengige familier eller husstander. Det må forutsettes at de to leilighetene er noenlunde likeverdige i størrelse og utforming. Nabskillet mellom leilighetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig bør som regel bare brukes om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Leilighetene i en tomannsbolig har separate innganger, enten i form av egne inngangsdører eller via et felles inngangsparti.

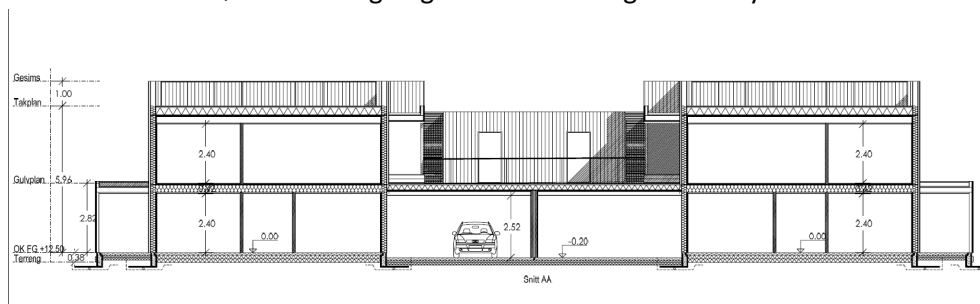
Definisjonen av en kjedet enebolig etter byggforsk sin standard fra 2020:

Kjedehus er en bygning hvor to eller flere selvstendige boliger er knyttet sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod eller liknende, se fig. 35. Hver bolig har dermed yttervegger hele veien rundt og ikke felles nabskille, i motsetning til i et rekkehus. Den enkelte boligen betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus.

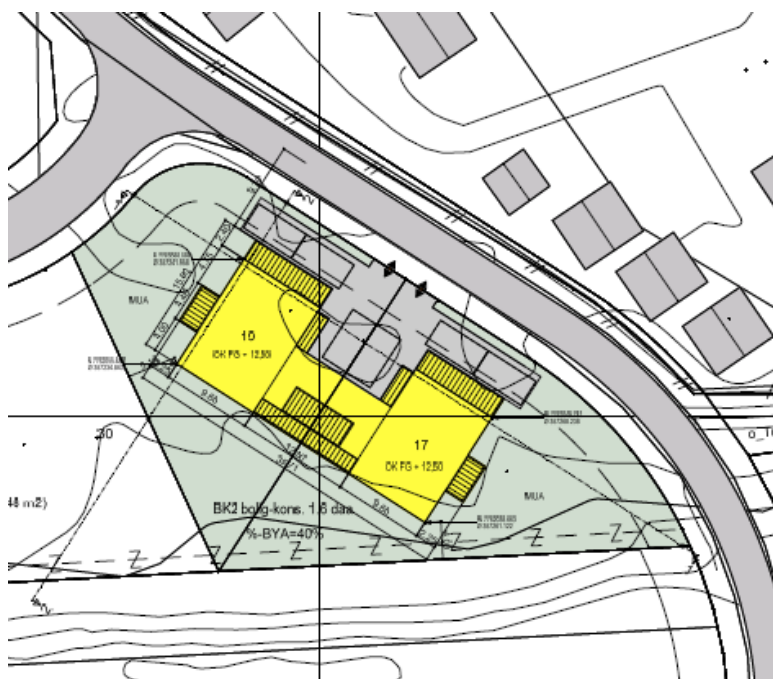


Figur 5: Kjedehus. Boligene har ikke felles nabskille fordi det er et uoppvarmet rom mellom boligene.

Forslagstiller har sendt inn situasjonstegning, og søknadstegning som viser snitt av bygning i forbindelse med søknaden. Tegningene viser at boligene er knyttet sammen via en garasje.

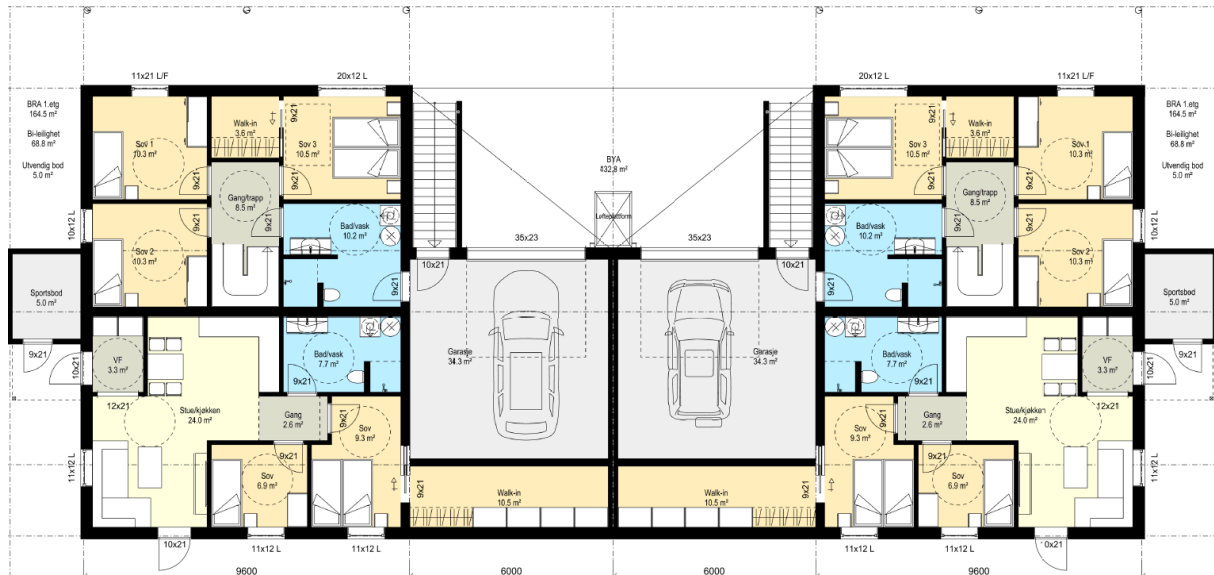


Figur 6: Søknadstegning, Snitt AA.



Figur 7: Situasjonstegning for BK2.

Forslagstiller har etter at saken ble sendt ut på høring ettersendt plantegningene for 1 etg. der søker argumenterer for at rommet som er tegnet inn bak garasjen er oppvarmet, og at rommene bidrar til et felles naboskille og derfor kan defineres som en tomannsbolig. Planadministrasjonens vurdering er at bygget som er sendt inn på plantegningene ikke viser et frittliggende bygg, slik som en tomannsbolig skal være, men to sammenbygde småhus. Dette er også tydelig i den innsendte volummodellen.



Figur 8: Plantegning for omsøkt bygg 1 etg.

Det er derfor planadministrasjonens vurdering at innsendt materiale viser en kjedet enebolig og ikke en vertikaldelt tomannsbolig. Planadministrasjonen ønsker ikke å endre bestemmelsen til å åpne opp for kjedet enebolig på BK2 ettersom formen på tomtene vil gjøre det vanskeligere å skape gode uterom med gode solforhold, ved å tillate kjedet enebolig fremfor en vertikaldelt tomannsbolig.

I innsendte plantegninger vurderes det at gode uteoppholdsareal og solforhold for alle boenhetene ikke er løst på en tilfredsstillende måte grunnet form av bygg og plassering på tomten. Ved å legge garasjene i enden av tomtene, fremfor mellom boligene som plantegningen viser, vil attraktivt uteoppholdsareal kunne bli frigjort på tomten og dermed skape bedre solforhold for begge boenhetene.

For å presisere hva som defineres som en tomannsbolig, har planadministrasjonen vurdert at det legges inn en retningslinje til §4.2.2 a) i planbestemmelsene der det presiseres at: «Med tomannsbolig menes frittliggende bygning, og ikke sammenbygde eller sammenkjedede småhus.». Denne retningslinjen er i samsvar med definisjonen på tomannsbolig fra byggforsk.

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

Søknaden vurderes derfor å være av en slik karakter at å åpne for flatt tak med høyeste gesims på 7.5 m ikke kan behandles som en planendring etter forenklet prosess, jfr. PBL § 12-14 andre ledd, mens tilføyingen om bestemmelse for sekundærlleilighet kan behandles som en planendring etter forenklet

prosess. Kommunens beslutning om å ikke godkjenne søknaden om endring av takform gjennom en forenklet planendring er å betrakte som et prosessuelt vedtak som ikke kan påklages.

Med hilsen
Alta kommune

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Ingrid Holtan Fredriksen
arealplanlegger

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Mottakere:

Fylkesmannen i Troms og Finnmark
Troms og Finnmark Fylkeskommune
Henning Larsen
Christer Lampe Alsen
Vebjørn H Mikkelsen
Bjørn-Vidar Suhr
Edvard Andreas Danielsen
Eskil Mosesen Kristiansen
Henriette Mikkelsen Suhr
Inga Laila Sara Eira
Kaj Myreng
Kristine Nina N E Sara
Nils Henrik Persen Sara
Nils Mikal Eira
Per Arild Hætta
Wenke Bellika Nikolaisen
Birgit Sofie Eriksen
ALTA STRAND CAMPING & APARTMENT AS
FINNMARKSEIENDOMMEN AVD ALTA