



«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref:
«Ref»

Vår ref
2022/3530-8

Saksbehandler
Nadine Eklöf

Dato
19.10.2022

Melding om delegert vedtak - endring av detaljregulering for Skogmo boligområde

Saken er behandlet med saksnummer 416/22, etter delegert myndighet fra Planutvalget.

Saksopplysninger

Henning Larsen har på vegne av Nordlysbyen Eiendom AS søkt om endring av detaljregulering for Skogmo boligfelt, del 1. Da det nå er ny tiltakshaver på prosjektet, så er man interessert i å gjøre endringer i selve prosjektet som påvirker vedtatt plan. Man vil også rydde opp i en del infrastruktur, da plankartet ikke er i tråd med gjeldende veinormer. Når det gjelder selve boligprosjektet så vil man flytte hovedparten av leilighetene i blokk til område BBB1. Endringen gjør i så fall at det blir 76 nye boenheter på område BBB1 i stedet for 60 og antallet på BBB2 reduseres til 18 fra 34.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av *Detaljregulering for Skogmo boligfelt, del 1 (planid 20120005)*. Endringen innebærer endring av plankart, vedlegg 1 og nye bestemmelser, vedlegg 2.

Det er gjort endringer i følgende bestemmelser:

Bestemmelse 3.1.3 A Arealbruk BBB1, Bestemmelse 3.1.4 A Arealbruk BBB2, Bestemmelse 3.1.3 E Parkering, Bestemmelse 3.1.5 D. BG1, Bestemmelse 3.2.2 F Kjøreveg, Bestemmelse 3.2.4 A. Gang- og sykkelvei, 3.2.5 C. Annen veggrunn, 4.1.3 Frisiktsone og 5.2 C. Før bebyggelse tas i bruk.

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 Skogmo boligfelt, del 1* (planid 20120005), vedtatt 10.12.21.

Høring

Saken ble sendt på høring til berørte parter og myndigheter 12.08.22. Under følger en oppsummering av uttalelser som kom kommunene i hende i høringsperioden.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 06.09.22

I denne saken ser ikke Statsforvalteren at foreslåtte endringer er av slik karakter at de må underlegges ordinær planprosess.

Troms og Finnmark fylkeskommune, datert 02.09.22

Troms og Finnmark fylkeskommune har ut fra sine berørte fagområder ingen merknader til søknaden.

Statens vegvesen, datert 05.09.22

Som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport har Statens vegvesen ingen merknader til endringer som er foreslått. Men de har noen merknader til planen i forhold til fv.870 Aronnesveien:

- I vedtatt plan er det ikke medtatt areal til buskur. Det bør reguleres inn slik at det er mulighet å sette opp buskur i tilknytning til busslomme.
- Det er regulert inn to fotgjengerfelt på fv.870. Disse bør det gjøres en vurdering av. Er det behov for begge og om plasseringen er trafikksikker i forhold til de to kryssene som er regulert til fv.870.

Alta IF Hovedstyret, datert 27.09.22

Alta IF, har i mai 2021 sendt inn høringsuttalelse på Skogmo boligfelt. De viser til merknadene vedrørende gangveg fra Skogmo til Holstsletta. De ønsker fortsatt en endring, og har følgende kommentarer/merknader til planforslaget:

- Det er svært viktig at det blir etablert gode og trafikksikre kryssninger av Holstsletta (kommunal veg) for brukerne av Altaparken, som vil representere en betydelig snarveg for gående/syklende til Alta sentrum sammenlignet med dagens løsning. De ønsker en dialog med utbygger for å se om det er mulig å få justert det skisserte krysningspunktet noe lengre mot nord, slik at det passer bedre med deres fremtidige utbyggingsplaner for området.
- De ser at det ved flytting av gangveg lengre mot nord så vil det bli mindre vegetasjon som må fjernes i skråning opp mot Holstsletta, og det vil bli en bedre sammenheng mellom gangveger i innsendte planforslag for Altaparken.

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

- 1. Endring av bestemmelse 3.1.3 A og 3.1.4 A for å tilrettelegge for flere boenheter innenfor BBB1:** Endringen vurderes å være innenfor rammene av en endring etter forenklet prosess. Område BBB1 og BBB2 vurderes å takle et skifte i antall boenheter mellom formålene. Men, konsekvensen av dette er at område BG1 blir mer eller mindre sprenget, da det blir mange flere parkeringsplasser der. Planadministrasjonen ser heller ikke at det er mulig å gå ned så mye på parkeringskravet i den her planen, da det allerede er relativt lavt. Det har vært avholdt møter med tiltakshaver for å se på hvordan område BG1 kan løses og det er gjort noen justeringer på situasjonsplanen etter innspill fra oss. Situasjonsplanen for selve boligblokkene med uteareal ser meget bra ut foreløpig, men planadministrasjonen er usikker på om parkeringsområdet klarer av en økning av antallet boenheter fra 60 til 76. For å forsøke løse dette så er det gjort en endring i bestemmelse om antall parkeringsplasser (§ 3.1.3 E.). I dagens plan er det krav om 1,25 p-plasser inkludert gjesteparkering. Det innebærer omtrent 20 gjesteparkingsplasser, av de 95 plasser som er tegnet inn på situasjonsplanen. Gjennom å endre bestemmelsen til maks 1 p-plass per boenhet og maks 10 gjesteparkeringer for hele området så gir det mulighet for litt mer luft mellom parkeringsplassene.



Fig 1: Situasjonsplan da reguleringsplanen ble vedtatt i 2021.

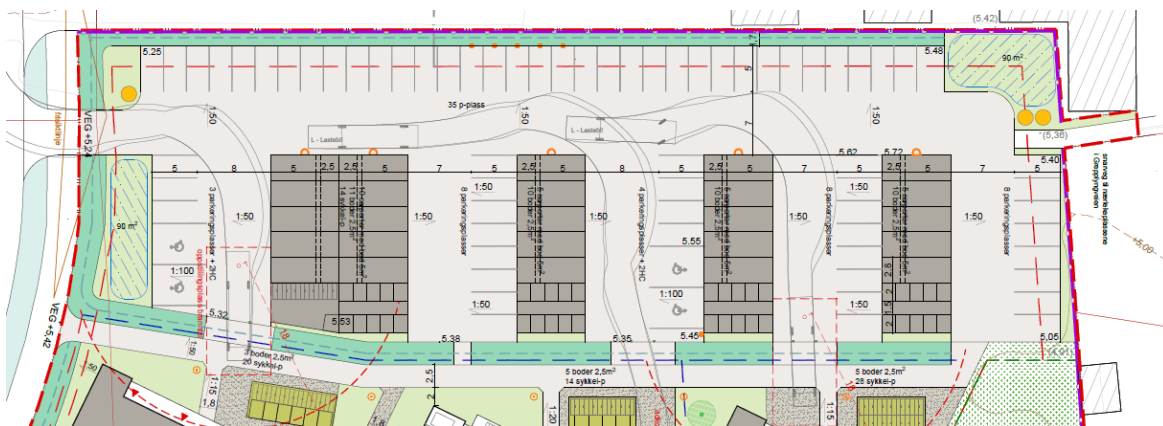


Fig 2. Forslag til ny situasjonsplan 2022.

Da endringen av antall boenheter også gjør at det blir vanlige parkeringsplasser i stedet for carporter mot hagebyen i nord, så settes det også krav om plankegjerd mellom parkering og Aronnes hageby (§ 3.1.5 D.). Både for å avgrense områdene, men også for at snøen fra ny parkering ikke skal komme inn på veien til hagebyen. Planadministrasjonen vurderer prosjektet viktig som helhet (det planlegges utleieleiligheter her, en mangelvare i Alta), men det er også det største boligprosjektet i Alta uten parkeringskjeller. Derfor anser vi at det er behov for kompletterende endringer i bestemmelsene.

2. **Utvidelse av kjøreveg o_SKV2 og snødeponi o_S1:** Endringen vurderes som nødvendig for å få bygget ut området og at kommunen skal ta over anlegget når det er ferdig. Utvidelse av kjøreveg og en større snødeponi vurderes derfor å være innenfor rammene av en endring etter forenklet prosess. Endringen er markert på plankart, vedlegg 1.
3. **Gang- og sykkelvei o_GSV6 og o_GSV7 tas ut av plan:** Planadministrasjonen er enig med søker om å ta ut de begge gang- og sykkelveiene fra planen. Den gang- og sykkelvei som er med i planen i dag har ingen hensikt for den delen av Skogmo-området som er regulert nå. Når neste del av boligområdet blir regulert, så kan man ta en vurdering av hvordan veien med tilhørende infrastruktur og nye boliger skal se ut i et helhetlig perspektiv. Fjerning av disse to formål innebærer noen endringer i bestemmelsene: Bestemmelse 3.2.4 A. endres med nye nummer på gang- og sykkelveiene og samme endring skjer i rekkefølgebestemmelsene 5.2 C. Endringen er markert på plankart, vedlegg 1.
4. **Kjøreveg f_SKV3, snødeponi f_S2 og sikringssoner H140_5-6 tas ut av plan, samt at adkomstpil for tomt 1 i felt BFS1 flyttes:** Tiltakshaver vurderer at det ikke er behov for å opparbeide en fellesavkjørsel for én tomt og vil derfor fjerne denne med tilhørende anlegg. Planadministrasjonen er enig i dette og vurderer dette å være en endring etter forenklet prosess. Fellesavkjørselen var i tidligere planforslag en lengre «vei» som gikk ned mot Aronnesveien. For å ikke legge opp til gjennomkjøring for nytt boligfelt, så ble denne «vei» endret til en avkjørsel. Å legge adkomst til tomt 1 fra hovedveien anses som en lik løsning og forringer ikke potensialet på tomten. Endringene i plankartet gjør at det må til endringer i bestemmelsene: Bestemmelse 3.2.2 F er ikke nødvendig og fjernes og bestemmelse 4.1.3 endres da to sikringssoner fjernes og nummeringen endres derfor. Endringen er markert på plankart, vedlegg 1.
5. **Annen veggrunn reguleres inn og utvides:** Planadministrasjonen vurderer at dette også er et tiltak for å gjøre planen mer robust og brukbar. Det er flere plasser i plankartet som ikke har nok annen veggrunn eller mangler helt, bl.a. ved regulert pumpestasjon, rundt gang- og sykkelvei o_GSV5, krysset ut mot Holstsletta og mellom gang- og sykkelvei og område BG1/BBB1. Endringen anses som ukomplisert og innebærer foruten endringer i plankartet også endring av bestemmelse 3.2.5 C, da antallet formål reduseres.

Svar på innspill

Planadministrasjonen vil gjerne svare ut to av de innspill som har kommet inn ved høring av endringen:

- *Statens vegvesen:* De temaer som tas opp i brevet er ikke mulig å endre på nå. Det er Fylkeskommunen som skal bygge ny kryssløsning på fylkesveien/Aronnesveien og de er i slutfasen av detaljprosjekteringen av dette. Om vegvesenet vil gjøre endringer, så må dette diskuteres med fylkeskommunen.
- *Alta IF:* Planadministrasjonen og tiltakshaver for Skogmo boligområde er enig i at gangfeltet og krysningspunktet over Holstsletta kan flyttes. Planadministrasjonen har også vært på

befaring i området og vurderer likt Alta IF at det er viktig å spare på vegetasjonen i tilknytning til ny gang- og sykkelvei. Men det blir ikke gjort en endring av plan i det her vedtaket, da planadministrasjonen trenger konsulentbistand. Endringen kommer i et eget vedtak.

Endringer som er vedtatt

Endringer av plankartet er markert i vedlagt plankart (vedlegg 1).

Endringer av bestemmelser:

- **Bestemmelse 3.1.3 A Arealbruk** er endret med nytt antall boenheter (76) og krav om opparbeidelse iht. situasjonsplan i planbeskrivelsen (som er fra skisseprosjekt ved utarbeidelse av planen) er fjernet da den ikke gjelder lenger.
- **Bestemmelse 3.1.4 A Arealbruk** er endret med nytt redusert antall boenheter (18) og krav om opparbeidelse iht. situasjonsplan i planbeskrivelsen (se ovenfor) er fjernet da den ikke gjelder lenger.
- **Bestemmelse 3.1.3 E. Parkering** er endret fra 1,25 parkeringsplasser per boenhet inkl. gjesteparkering, til at det er maks 1 plass per boenhet og 10 gjesteparkeringer for hele feltet.
- **Bestemmelse 3.1.5 D.** om område for parkering for boliger i felt BBB1, får et tillegg om plankegjerdet også mot Aronnes Hageby.
- **Bestemmelse 3.2.2 F** om adkomst til tomt 1 fjernes da den ikke er nødvendig lenger da adkomsten er fjernet i kart og erstattes med en adkomstpøl.
- **Bestemmelse 3.2.4 A., 3.2.5 C., 4.1.3 og 5.2 C.** er oppdatert med riktig antall formål (gang- og sykkelveier, frisiktsoner og annen veggrunn).

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 30.06.22 om justering av plankart og bestemmelser for detaljregulering for Skogmo boligfelt, del 1, kan behandles som en endring etter forenklet prosess, jf. plan og bygningslovens § 12-14.

Med hilsen
Alta kommune

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Nadine Eklöf
arkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Vedlegg

- 1 20120005 Plankart med endringer
- 2 20120005 Bestemmelser

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE
STATENS VEGVESEN
FINNMARKSEIENDOMMEN
ALTA IDRETTSFORENING
SAMEIET ARONNES HAGEBY
RAMBØLL NORGE AS AVD ALTA
NORDLYSBYEN EIENDOM AS
Unn-Hege Eideng Hegge
Mikkel David Sara
Marit Elisabeth Hætta Øverli
Oddgeir Isaksen
Tina Renathe Suhr Murberg
Freddy Ludvik Larsen
Marianne Sofie Libakken
Marianne Strøm Vetoniemi
Karina Hofrenning
John Mathisen
Suphaphorn Srojitt
Anna Maria Nowikowska
Rolf Stian Isaksen
Even Tammilehto Sjøgren
Anna Størkersen Tjäder
Ulf Jørgen Strøm
Kristin Kjellstrup Evje
Dag Johan Flage