



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/67455-9

Saksbehandler: Therese Nilsen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

Endring av detaljregulering for Skogheim boligområde - Gnr/bnr. 38/960, 38/961 og 38/962

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av detaljregulering for Skogheim boligområde. Felt BKS5-BKS7 endres fra konsentrert småhusbebyggelse til BFS17-19 frittliggende småhusbebyggelse.

Administrasjonen legger frem to alternativer til endringen:

Alternativ 1

Det reguleres inn 13 nye eneboligtomter:

- BFS17: 5 nye eneboligtomter (T43-47)
- BFS18: 4 nye eneboligtomter (T48-51)
- BFS19: 4 nye eneboligtomter (T52-55)

Alternativ 2

Det reguleres inn 12 nye eneboligtomter:

- BFS17: 5 nye eneboligtomter (T43-47)
- BFS18: 4 nye eneboligtomter (T48-51)
- BFS19: 3 nye eneboligtomter (T52-54)

Saksutredning

Vedlegg

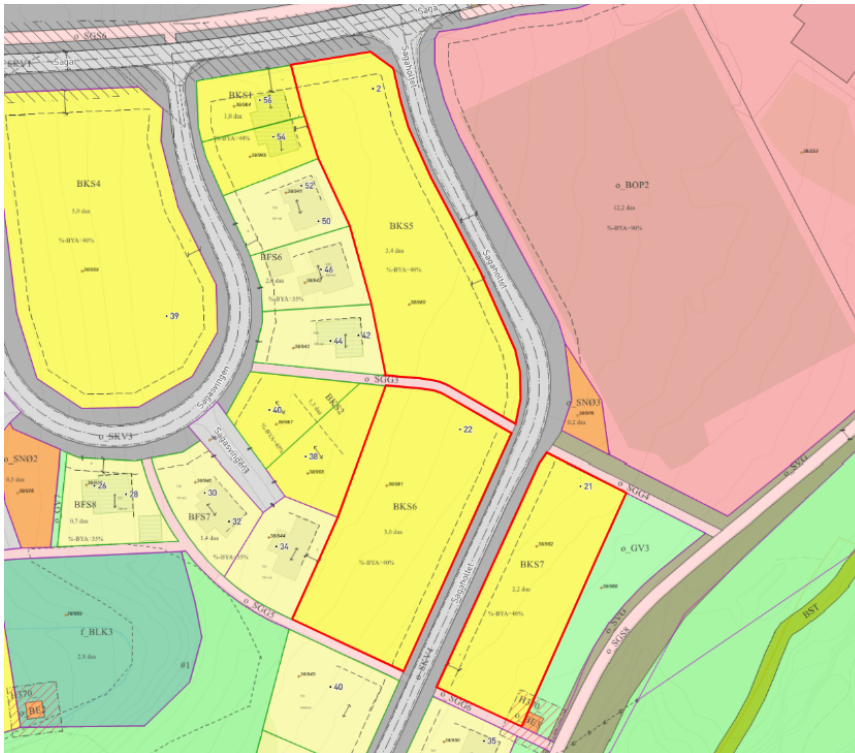
- 1 20120009_Bestemmelser
- 2 Innspill_samlet

Bakgrunn for saken

Formannskapet i Alta kommune stilte i møte 30.06.22, et spørsmål om tilgangen til kommunale eneboligtomter. Det er et politisk mål å dekke etterspørselen etter kommunale eneboligtomter til enhver tid. Formannskapet ønsket derfor at administrasjonen, i forbindelse med rulleringen av boligbyggeprogrammet, skulle se på muligheten til å få en fortgang i opparbeidelsen av nye kommunale eneboligtomter. På bakgrunn av dette foreslo planadministrasjonen at felt BKS5, BKS6 og BKS7 i detaljreguleringen for Skogheim boligområde (planID 20120009) endres fra konsentrert småhusbebyggelse til eneboligtomter.

Planstatus

Gjeldende plan er detaljregulering for Skogheim boligområde, vedtatt 23.05.17 (planID 20120009). Endringen gjelder felt BKS5-BKS7 (38/960, 38/961 og 38/962). De omsøkte arealene er avsatt til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.



Figur 1: Gjeldende planstatus. Feltene som endres er markert med rød strek.

I detaljreguleringen er det til sammen åpnet opp for 25 boenheter i felt BKS5-BKS7. Under er en oversikt over hvordan boenhetene er fordelt på feltene.

- c) Antall boenheter: Det skal oppføres følgende antall boenheter innenfor områdene BKS3-8:

Område	Areal (daa)	Boenheter
BKS3	3,7	10–11
BKS4	5,0	15
BKS5	3,5	10
BKS6	3,0	9
BKS7	2,2	6

Figur 2: Gjeldende antall boenheter for BKS5-BKS7 i detaljreguleringen.

Høring

Saken ble sendt på høring til berørte parter og myndigheter 01.09.23. I høringsperioden har kommunen mottatt 4 uttalelser. Disse er referert nedenfor:

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, brev datert 08.09.23

Kommunen har, i vedlagte saksdokumenter, redegjort for endringene på en oversiktlig og god måte. 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. Dette er særbestemmelser for visse reguleringsendringer som innebærer at det gjøres unntak fra hovedregelen i § 12-14 første ledd om saksbehandlingen.

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 understreker 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.

Troms og Finnmark fylkeskommune, brev datert 21.09.23

Troms og Finnmark fylkeskommune vil ikke gå imot mindre endring som omsøkt. Fylkeskommunen vil imidlertid minne om pbl. § 12-14, tredje ledd, og lovkommentaren til denne. Her kommer det frem at dersom det foreligger innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som (mindre). Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring.

Alta kommune v/Jord- og skogbruk, brev datert 29.09.23

Ved reguleringsplan ble eiendommene Gnr. 38 Bnr. 960, 961 og 962 avsatt til boligformål for å dekke etterspørselen etter kommunale eneboligtomter til enhver tid. I den opprinnelige planen ble området avsatt til 25 boenheter (konsentrert småhusbebyggelse). Endringen i planen innebærer at det i stedet bygges 13 eneboliger.

Landbrukskontoret stiller seg negativt til endringen. Kommunen har i senere tid opplevd en del forespørsler og søknader om omdisponering av landbruksarealer til boligformål med den begrunnelse at det foreligger boligmangel i kommunen. Særlig merkes dette i områder med mye jordbruk. Det regulerte området ligger i Saga/Tverrelvdalen, der det drives mye jordbruk, og der flere bønder har meldt om mangel på nødvendige jordbruksarealer. For å unngå at det oppstår slik press på nye landbruksarealer, mener landbrukskontoret at det regulerte området må brukes mest mulig effektivt. Den opprinnelige planen om 25 enheter i konsentrert småhusbebyggelse gjennomføres i stedet for det nye forslaget.

Alta kommune v/Kommunalteknikk, brev datert 03.10.23

Virksomhet Kommunalteknikk har gjennomgått saken, og har følgende kommentar til spørsmål om stikkledninger og kapasitet for de aktuelle eiendommene.

Det er i forbindelse med gravearbeidet i prosjektet Skogheim boligområde lagt ut stikkledninger til de aktuelle eiendommene, for å dekke kapasitetsbehovet til planlagt konsentrert småhusbebyggelse. Disse stikkledningene er lagt innenfor eiendomsgrensene til BKS5-7 og det skal være kapasitet nok til de 13 eneboligtomtene som nå planlegges for å erstatte konsentrert småhusbebyggelse.

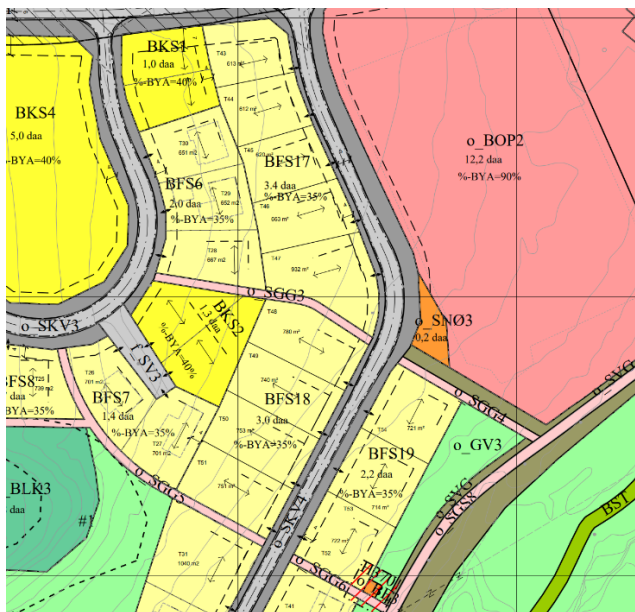
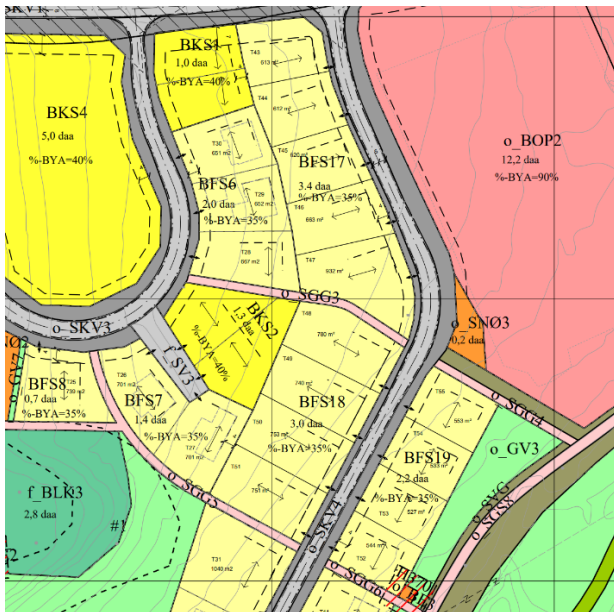
Administrasjonens vurdering

Plan- og bygningsloven § 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.

Saken gjelder å omregulere felt BKS5, BKS6 og BKS7 i detaljreguleringen for Skogheim boligområde (planID 20120009), fra 25 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse til enten 12 eller 13 eneboligtomter. Det reguleres inn tomtegrenser, adkomstpøl, fastsatt hushjørne, og møneretning for de nye tomtene. BYA settes til 35%, i likhet med de eksisterende eneboligtomtene i detaljreguleringen. Administrasjonen legger frem to alternativer for endringen.

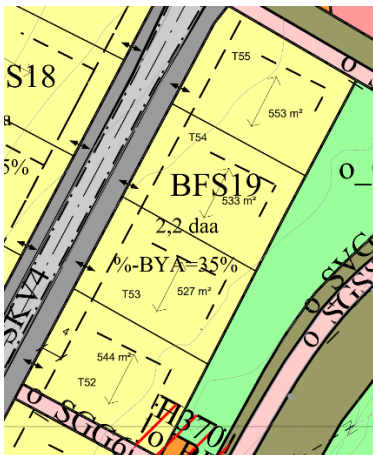
Alternativ 1

Alternativ 2

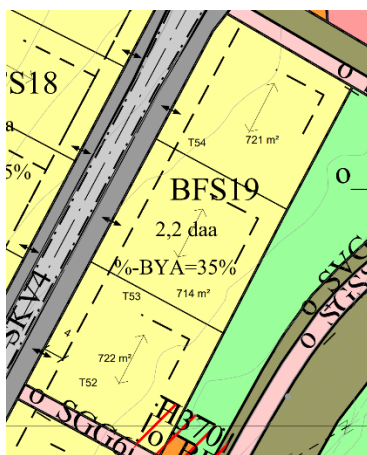


Beskrivelse av alternativer

Det første alternativet består av 13 eneboligtomter og det andre alternativet består av 12 eneboligtomter. Begge alternativene gir flere eneboligtomter, men fordelingen med alternativ 1 er at det blir en tomt mer, noe som igjen medfører at samlet tomtepris blir lavere. I alternativ 1 er størrelsen på tomtene i felt BFS19 under størrelseskravet satt i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel setter krav om at eneboligtomter i Alta by skal ha en størrelse på 600-800 m². Tomtestørrelsen i felt BFS19 i alternativ 1 varierer mellom 527-553 m². Administrasjonen legger derfor også fram et alternativ 2 med 12 tomter, da varierer tomtestørrelsen mellom 714-722 m².



Bilde viser alternativ 1 med 4 tomter.



Bilde viser alternativ 2 med 3 tomter.

Selv om fire av tomtene i alternativ 1 er mindre enn kravet satt i KPA, så er tomtene godt egnet til enebolig. Det er fullt mulig å bygge et hus på tomter i den størrelse, men for å oppfylle krav satt i detaljreguleringen om 3 parkeringsplasser og 50 m² uteoppholdsareal må det bygges et mindre hus enn det som normalt bygges i Alta i dag. Hvis vi tar utgangspunkt i den minste tomten i alternativ 1 som er 527 m², vil det med BYA på 35 %, kan det bygges et hus på med 130 m² i grunnflate når vi trekker fra areal for de nødvendige 3 parkeringsplasser på 18 m² per stk. Dette vil gi en grei størrelse på huset.

Alternativ 2 gir en tomt mindre, hvilket medfører at prisen per tomt blir høyere enn i alternativ 1. Fordelen med dette alternativet er at tomtene er innenfor kravet satt i kommuneplanens arealdel, og er ca. like store som de eksisterende eneboligtomtene i detaljreguleringen.

Administrasjonen vurderer at begge alternativene er fornuftige og vil gi gode eneboligtomter i Alta by. Administrasjonen ønsker at planutvalget tar den endelige avgjørelsen om hvor mange eneboliger endringen skal tilrettelegge for.

Endring fra konsentrert til enebolig

Landbrukskontoret har i sitt innspill uttrykket sin bekymring til endringen. Dette på bakgrunn av at kommunen opplever press på landbruksareal og stadig får søknader om omdisponering av landbruksarealer til boligformål, da med bakgrunn i at det foreligger boligmangel i kommunen. Landbrukskontoret mener derfor at for å unngå at det oppstår press på landbruksarealer, må det regulerte området brukes mest mulig effektivt, og derfor må den opprinnelige planen om 25 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse gjennomføres istedenfor det nye forslaget.

Denne bekymringen er reell og det er stort press på landbruksareal i kommunen. I dette tilfellet vil planadministrasjonen argumentere for at denne endringen ikke vil øke presset på landbruksareal, men kan istedenfor være med på å noe motvirke dette. Det stemmer at kommunen mangler boliger, men presset i dag ligger stort sett på eneboligtomter og boliger til leie. Når det søkes om å omdisponere landbruksareal er det som regel for å fradele til en eneboligtomt. Med denne endringen kan det være at kommunen klarer å fange opp de som kunne tenke seg å bygge enebolig på landbruksareal.

Det er en fordel om kommunen klarer å tilrettelegge for eneboligtomter i områder hvor landbruksareal ikke må omdisponeres. Ettersom detaljreguleringen er vedtatt er det allerede avklart at boliger skal komme i felt BKS5-7. Administrasjonen ser derfor på det som en fordel at det heller tilrettelegges for eneboligtomtene i dette området, enn i områder hvor det er viktig landbruksareal.

Detaljreguleringen for Skogheim boligfelt åpner opp for til sammen 25 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse i felt BKS5-7. For eneboliger åpner detaljreguleringen opp for at hver enebolig kan etablere en sekundærleilighet. Dette betyr at med å endre til 12 eller 13 eneboliger, kan antall boenheter potensielt bli 24 eller 26. Antall boenheter vil derfor ikke reduseres betydelig med denne endringen, men kan potensielt ligge på det samme antallet som om det bygges konsentrert småhusbebyggelse. Administrasjonen vurderer at endringen er fornuftig, med bakgrunn i den politiske etterspørselen etter kommunale eneboligtomter som raskt kan realiseres.

Tilrettelegging for kommunalteknisk anlegg

Som kommunalteknikk legger frem i sitt innspill må det legges ut stikkledninger til hver tomt. Dette fordi det kun er lagt stikkledninger til hvert enkelt felt. I og med at veien allerede er asfaltert, vil det rimeligste alternativet være å legge stikkledningene i tomtegrensen innenfor de nye eneboligtomtene. Stikkledningene må derfor tinglyses på de nye tomtene, og kjøperne burde gjøres oppmerksom på at de blir private. Stikkledninger for felt BFS19 må legges mellom veien og byggegrensen, hvilket betyr at ingen bygninger kan plasseres der. Dette er i utgangspunktet uproblematisk.

Økonomiske konsekvenser

Det er knyttet en del kostnader til opparbeidelsen av eneboligtomtene, og disse kostnadene må fordeles på de respektive tomtene. For å gjøre tomtene klar for tildeling må de måles opp og fradeles, og det må tilrettelegges for VA til hver tomt.

Administrasjonen har laget en foreløpig beregning av kostnader knyttet til opprettelsen av 12 eller 13 nye eneboligtomter. For kommunen vil kostnaden for å opprette 12 tomter være kr. 2.992.797,- og for 13 tomter vil kostnadene være kr. 3.012.395,-.

For 12 tomter gir dette en gjennomsnittlig tomtepris på kr. 1.144.842,-. Prisen for den enkelte tomt vil da variere mellom kr. 1.012.203,- og kr. 1.411.054,-.

For 13 tomter gir dette en gjennomsnittlig tomtepris på kr. 1.058.285,-. Prisen for den enkelte tomt vil da variere mellom kr. 888.581,- og kr. 1.393.377,-.

Vurdering

Administrasjonen anbefaler at endringen av detaljreguleringen for Skogheim boligområde vedtas. Begge alternativene gir flere eneboligtomter i Alta by, og begge alternativene er gode. På denne bakgrunn ønsker administrasjonen at planutvalget tar den siste avgjørelsen om hvor mange eneboliger endringen skal tilrettelegge for.

Alta 20.10.23

Silje Ingebrigtsen

kommunalleder samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik

avdelingsleder plan

Therese Nilsen

arealplanlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift