



«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref:  
«Ref»

Vår ref  
2023/69435-2

Saksbehandler  
Nadine Eklöf

Dato  
08.12.2023

## Melding om delegert vedtak - endring av reguleringsplan for BBB3, Lille-Komsa

Saken er behandlet med saksnummer 578/23, etter delegert myndighet fra Planutvalget.

### Saksopplysninger

MaPlan AS har på vegne av Helen & Hard arkitekter og Geir Svendsen Entreprenør søkt om endring etter forenklet prosess av detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa. I etterkant av vedtak av detaljreguleringen i 2022 og i forbindelse av detaljprosjekteringen for bygningen, så har man oppdaget noen forhold som gjør at det er ønskelig å gjøre noen mindre endringer i plan. I stedet for å søke om dispensasjon for noen forhold i byggesaken i kombinasjon, så har man valgt å ta med alle forhold i den her søknadsprosessen.

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas endring av *Detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa (planid 20210006)*. Endringen medfører endringer i plankart i henhold til vedlegg 2 og endring av følgende bestemmelser (for fullstendige bestemmelser, se lenger ned i dette brev):

- Bestemmelse 3.1.4 *Uteoppholdsareal mot nord* endres for å ivareta gangveien som blir tatt ut i plankartet.
- Ny bestemmelse 3.2.8 B *Annen veggrunn grønt*.
- Bestemmelse 3.2.9 *Parkering bokstav F* fjernes.
- Bestemmelse 3.3 *Grønnstruktur* fjernes.

### 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.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

### Planstatus



Gjeldende plan er *Detaljregulering for BBB3, Lille-Komsa* (planid 20210006), vedtatt 12.10.22. Området er regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse med tilhørende infrastruktur (uteoppholdsareal, snødeponi, vei, vegetasjonsskjerm og gang- og sykkelvei).

### 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 endringen ikke påvirker noen naboer eller fremtidige utbyggingsfelt innenfor områdereguleringen for Lille-Komsa boligområde. 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.

### *Endringer det er søkt om*

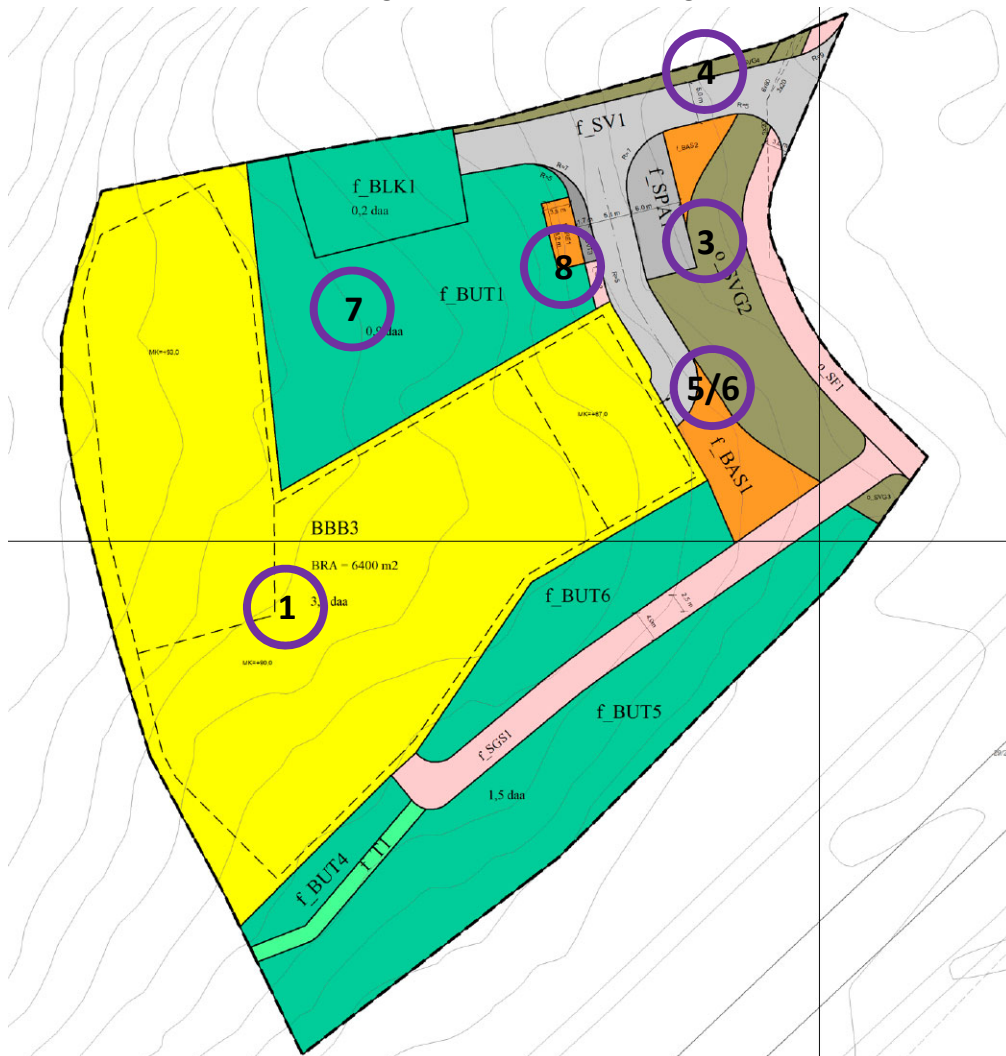
1. Justering av indre byggegrense: Byggegrensen for maks kotehøyde søkes flyttet to meter, og området med kotehøyde +93 blir da litt større. Dette for å tilrettelegge for et hjørne på bygningen som ikke får plass innenfor området med kotehøyde +93. Planmyndigheten anser dette som en mindre justering og et forhold som ikke endrer rammene på detaljreguleringen. Endringen er å anse som en endring etter forenklet prosess.
2. Endring av bestemmelse 3.2.9 F: Bestemmelsen medfører at p-kjelleren, der den syns over bakken (som en sokkel) skal trekkes tilbake fra fasadelivet. Formuleringen ble satt for å skape et sprang i fasaden og gi et estetisk mer spennende bygg. Man har ved detaljprosjekteringen av bygningen, i stedet brukt balkongene for å skape en interessant fasade. Planmyndigheten har ingen innvendinger til endringen, og kan ikke se at fjerning av bestemmelsen gjør at det blir et dårligere bygg. Endringen er å anse som en endring etter forenklet prosess.
3. Justering av formål for parkering: Det mangler i dag 3,5 kvadratmeter for å få en bedre egnet parkeringsplass innenfor f\_SPA1 og man søker derfor om å omdisponere litt av det offentlige arealet satt av til annen veggrunn. Veien inne på Lille-Komsa boligområde er i dag ferdigstilt og planmyndigheten har i lag med prosjektleder for den kommunale utbyggingen vært på befaring før snøen la seg. Det vil ikke bli et problem om endringen tar disse få kvadratmeter av kommunens veggrunn, og det vil ikke påvirke vinterdriften i området. Dette er da en utvidelse av tiltakshaver sitt område og arealet må grense-justeres av grunneier. Endringen er å anse som en endring etter forenklet prosess.
4. Justering av annen veggrunn ved atkomstvei: Mellom klimavernsone i områdereguleringen og adkomstveien inn på boligfeltet ligger det et areal med annen veggrunn. Området har vist seg å ikke være tilstrekkelig stort og man søker derfor om en endring for å få mer fleksibilitet. Planmyndigheten var i forbindelse med planprosessen tydelig på at det ikke var en god løsning å ta av grøntstrukturen for å presse inn adkomstveien så langt opp mot denne. Vi har samtidig forståelse for at ting kan endre seg og at det er begrenset med plass i området grunnet høyde og terreng. Det er dog viktig at skråningsutslag for veien ikke strekker seg inn i klimavernsone og utenfor detaljreguleringens planavgrensning. Til tross for dette så vurderer planmyndigheten at punktet kan behandles som en endring etter forenklet prosess. Endringen vil medføre både justering i plankart og en ny bestemmelse.
5. Justering av veiformål for innkjøring til parkeringskjeller: Det har ved detaljprosjekteringen av bygningen og mindre endringer av utformingen vist seg at det ikke er mulig å kjøre inn i parkeringskjelleren i henhold til vedtatt plankart. En utvidelse av formålet for vei påvirker ikke intensjonen med planen og legger opp til et mer fleksibelt plankart. Endringen er å anse som en endring etter forenklet prosess.
6. Justering av størrelse på snødeponi: Som en konsekvens av endringen av innkjøringen til parkeringskjelleren så vil man også endre det snødeponi som i dag ikke er direkte koblet til veien i plankartet. Snødeponi blir etter endring tilknyttet veien i plankartet og blir mer likt det som kommer skje i virkeligheten når man brøyter veien og deponerer i direkte tilknytning til veien. Endringen er å anse som en endring etter forenklet prosess.
7. Intern gangvei fjernes i plankartet: For å få en bedre terrengetilpasning av gangveien frem til lekeplassen, så søker man om å fjerne den i plankartet og legge til en ny bestemmelse. Bestemmelsen vil sikre at gangveien blir etablert og universelt utformet. Planmyndigheten vurderer det som viktig å få gangveien etablert, men er enig om i at det går å ha en mer

fleksibel løsning. Endringen vurderes som ukomplisert og kan behandles som en endring etter forenklet prosess.

8. Utvidelse av område for renovasjon: Man søker om en mindre utvidelse av formål for renovasjon, da man har oppdaget at det ikke er tilstrekkelig plass i plankartet for fire avfallscontainere (slik planen legger opp til). Område f\_BRE1 og f\_SVT3 vil da utvides med 30 cm mot sør. Dette påvirker ikke annen utbygging innenfor feltet og vurderes som ukomplisert. Endringen kan behandles som en endring etter forenklet prosess.

*Endringene blir derfor som følger:*

- Bestemmelse 3.1.4 endres for å ivareta gangveien som blir tatt ut i plankartet:  
A. Innenfor f\_BUT1 skal det etableres universelt utformet gangvei fra BBB3 til o\_BRE og f\_BLK1.  
B. Innenfor f\_BUT1 tillates det etablert mindre gangveger, stier, grillplass, sitteplasser, mindre ballbaner, oppholds og aktivitetssoner, o.l.
- Ny bestemmelse 3.2.8 B: f\_SVG4 er annen veggrunn langs atkomstvei f\_SV1. Området skal beplantes og tilsås slik at det er estetisk tiltalende.
- Bestemmelse 3.2.9 Parkering bokstav F. Veggene i p-kjeller innenfor f\_SPA2 skal trekkes tilbake fra fasadelivet til bebyggelsen over bakken (i BBB3), strykes og fjernes fra bestemmelsene.
- Bestemmelse 3.3 Grønnstruktur fjernes, da område o\_GV3 endres til annen veggrunn.
- Plankartet vil se slik ut (endringene er markert med bakgrunn i liste ovenfor i det her brevet):



*Plankart med markerte endringer.*

Planadministrasjonen vurderer at omsøkte endringer er å anse som en endring etter forenklet prosess. Det er ingen temaer i saken som har behov for flere utredninger, og det er derfor ikke behov for å gjennomgå en ordinær endring av reguleringsplanen.

*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 endringen av plankartet og bestemmelsene i reguleringsplanen for BBB3, Lille-Komsa, 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 Anmodning om mindre endring innenfor plan for BBB3 Lille Komsa
- 2 231114 Plankart Alta

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK  
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE  
FINNMARKSEIENDOMMEN  
MAPLAN AS  
GEIR SVENDSEN ENTREPRENØR AS  
ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS