



«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref:
«Ref»

Vår ref
2023/343-2

Saksbehandler
Nadine Eklöf

Dato
07.02.2023

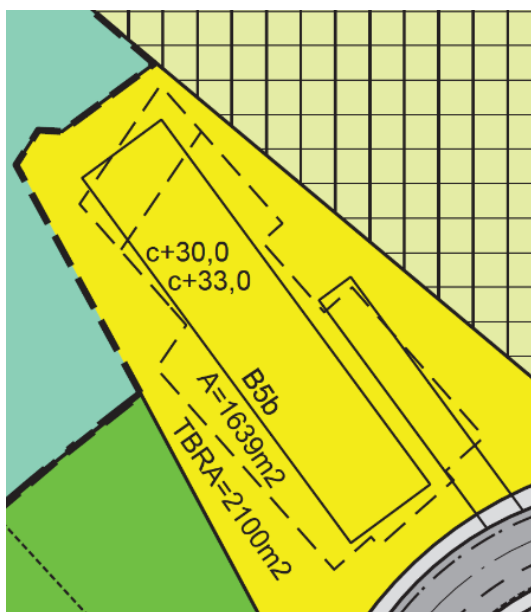
Melding om delegert vedtak - endring av reguleringsplan for Skaialuft/Tolleвика, Tollevikbergan 2

Saken er behandlet med saksnummer 49/23, etter delegert myndighet fra Planutvalget.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas endring av Detaljregulering for Skaialuft/Tolleвика (planid 19990018). Endringen medfører justering av byggegrense, eiendomsgrense og utvidelse av planområdet i plankart og endring av bestemmelse 3.1.2 c) som følger:

3.1.2 c) Maks bredde p-kjeller under eksisterende terreng (pr def) 17,1 m netto, med unntak for B5b som har 19 m netto.



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.

Saksopplysninger

Verte landskap og arkitektur har på vegne av Altafjord panorama søkt om endring etter forenklet prosess av detaljregulering for Skaialuft/Tolleвика (planid 19990018). Det søkes om justering av reguleringsplanens plangrense, formålsgrænse og eiendomsgrense nedenfor (nordvest for) Tollevikbergan 2. I gjeldende plan er nevnte grenser sammenfattende. Justeringen av reguleringsplanens og eiendomsgrensen vil omfatte 22,2 m². Det er behov for en slik endring etter at sprengningsarbeidet med tilhørende tilpasningsarbeider har kommet utenfor formålsgrænsen for bygg. Deler av bygningen har derfor kommet in på området som omfattes av kommuneplanens arealdel.

Verte har også i 2019 søkt om en endring av detaljreguleringen for samme bygning. Ved en inkurie så er det ikke blitt fattet vedtak i den saken, og derfor blir den endringen også tatt med i det her vedtaket. Det var da søkt om justering av byggegrense i plankart og tilpasning av bestemmelse vedrørende bredde på parkeringskjeller. Ved detaljprosjektering av bygningen har det vist seg nødvendig å forskyve bæresystemet i parkeringskjelleren og deler av den samme blir da liggende under balkonger på bygningens sørside, utenfor regulert byggegrense.

Videre begrunnelse og detaljert beskrivelse av endringene se vedlagte søknader.

Planstatus



Gjeldende planer i området er *Detaljregulering for Skaialuft/Tolleвика* (planident 19990018), vedtatt 30.04.07 og *Kommuneplanens arealdel* (planident 20170001), vedtatt 15.02.21. Omsøkt område B5b er regulert til blokkbebyggelse og området utenfor plangrensen er satt av til blå/grønnstruktur.

Høring

PBL § 12-14 sier også 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 nabobygg eller utbyggingsområder i nærheten. 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.

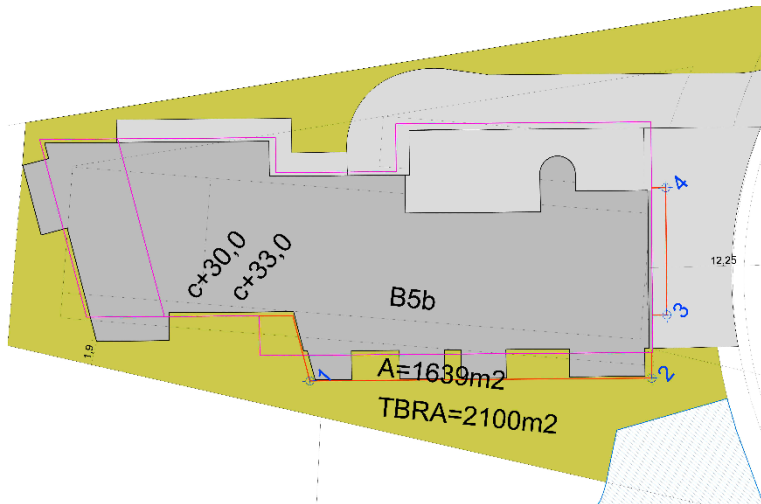
Begge endringene berører en allerede oppført bygning, der den første søknaden omhandler en byggegrense i plankartet og en bestemmelse om bredde på p-kjeller (vedlegg 3) og den andre gjelder oppføring av terrasse på utsprengt område (vedlegg 2). Begge tiltakene er allerede utført og det er ikke lenger mulig å tilbakeføre hverken p-kjeller eller den sprengning av fjell som er gjort.

Endringen av plankartet og av bestemmelse 3.1 vurderes som ukomplisert og kommer ikke å påvirke noen. Det er et stort avstand til neste blokk i området B4b med et offentlig friområde imellom (område F4 i plankartet). Planadministrasjonen var sommer 2019 på befaring i lag med bygningsmyndigheten og tiltakshaver for boligblokken i Tollevikbergan 2. Da planmyndigheten hadde lang saksbehandlingstid og tiltakshaver ville starte bygning av blokk, så ble det avtalt at de fikk midlertidig dispensasjon av bygningsmyndigheten for å sette i gang. Planmyndigheten skulle deretter behandle endringen etterpå. Dette er som nevnt tidligere ikke blitt gjort og blokken er nå ferdigstilt og innflyttet.

I siste søknad om endring så beskrives det at grunnet feil i kartgrunnlaget med tanke på høyder, så har man ved utbyggingen, og sprengning av fjell, blitt nødt til å grave seg lenger ned for å plassere bygningen på riktig nivå. Det har i prosessen blitt litt ødelagt fjell og man har for å avslutte arbeidet på en god måte utvidet område for en privat terrasse. Den terrassen har da havnet utenfor planområdet og litt inn på grøntstrukturen i kommuneplanen. Planadministrasjonen syns at tiltakshaver har løst problemet på en god måte og området ser pent ut i dag. Da arealet i kommuneplanens arealdel ikke er båndlagt som område for kulturminner lenger, så er endring av planen ikke kontroversiell. Det er også snakk om et meget begrenset areal, 22 m², som nå blir tatt med i reguleringsplanen. Tiltakshaver eier også det tilgrensende arealet som ligger i kommuneplanen og det er tiltakshaver sitt ansvar og søke om fradeling/justering av eiendomsgrenser.

Endringene blir derfor som følger:

- Bestemmelse 3.1 c) punkt 3 ser nå ut slik: *Maks bredde p-kjeller under eksisterende terreng (pr def) 17,1 m netto, med unntak for B5b so har 19 m netto.*
- Endring av byggegrense i plankartet der rød linje er ny byggegrense, se kart situasjonsplan nedenfor:



- Utvidelse av planområdet og eiendommen mot nord i plankartet, se skisse nedenfor:



Begge endringene er med i vedlagt plankart, se vedlegg 1.

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 Skaialuft/Tolleivika, 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 Plankart med endringer 070223
- 2 Søknad om endring 140119
- 3 Søknad om mindre endring 070619

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE
ALTA FJORD PANORAMA AS
VERTE LANDSKAP & ARKITEKTUR AS
FINNMARKSEIENDOMMEN
John-Ketil Hoaas
Bente Elise Mathisen
Steinar Mathisen
Gunn Paulsen
Gyrid Øyen
Anders Kyrkjebø Wickmann
Vigdis Elisabeth Iversen
Kolbjørn Rafoss
Jorid Hovden
Ulf Tore Isaksen
Sofie Bjørnå
Ruth Moen
Nora Aspen Andersen
Henrik Wiik
Edgar Olsen
Vidar Hågensen
Ragnhild Mortensen
Ranveig B Mathisen Nome
Harald Knut Andersen
Guri Kjeldsberg
Frode Andreas Wilhelmsen
Alexander Vestre