

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 29.05.2013
Sak: 21/13

Resultat:

Arkivsak: 12/1218
Tittel: DEL AV SKANSEN KJØPESENTER - FASE 2
2. GANGS BEHANDLING

Kommunestyret den 29.05.2013:

Representantene Peter Talseth og repr. Odd Arnold Skogsholm ba om å få vurdert sin habilitet ved behandling av saken.

Representanten Odd Arnold Skogsholm er medeier i leilighet i Berget.

Representanten Peter Talseth er bror til eier av naboeiendommen.

Representantene fratrådte.

Til stede ved behandling av habilitetspørsmålene: 22 representanter.

I hht. fvl. § 6, 2. ledd vedtok kommunestyret enstemmig at representanten Peter Talseth var habil til å behandle saken, mens representanten Odd Arnold Skogsholm var inhabil.

Repr. Peter Talseth tiltrådte igjen.

Til stede ved behandling av saken: 23 representanter.

Representanten Peter Talseth satte frem flg. utsettelsesforslag:

”Saken utsettes inntil økonomiske, juridiske konsekvenser av opprusting av tverrforbindelsen er avklart.”

Utsettelsesforslaget ble forkastet med 18 mot 5 stemmer.

Representanten Peter Talseth stilte flg. spørsmål til saken:

”Viser til vedtatt sentrumsplan, vedtatt 05.03.13.

1. Under pkt 5 byggeskikk og høyder, er område G temaplan 4b (omsøkt område) spesielt omtalt. Er foreslåtte plan i samsvar med sentrumsplan, spesielt vedr. okt. 8 som omtaler skyggelegging av miljøgata.
2. Hvordan ser man for seg videre utbygging på østsiden av Sjøbergsgt.. Skal høyden her øke ytterligere for å følge sentrumsplanen som beskriver jevnt stigende terrassering fra sjø og oppover.

Vedr. tverrforbindelse mellom Torolvsgt. Og Sjøbergsgt:

I 2003 ble passasjen mellom posthus og Torolvsgt. 30 regulert til offentlig areal, som avlastning mellom Sjøbergsgt. og Torolvsgt. I ca. 2008 – 2009 får tiltakshaver tillatelse til å stenge passasjen mellom posthuset og Skansen. Som følge av dette vil passasjen mellom Torolvsgt. 28 og 30 være eneste tilgjengelige tverrforbindelse i deler av døgnet.

1. Hvorfor er ikke denne passasjen innenfor omsøkt reguleringsgrense, all den tid trafikkmengden her vil øke som følge av avstenging av Skippergata?
2. Etter gjeldende regler vil en slik tverrforbindelse måtte tilrettelegge for funksjonshemmede?
3. Hvis innstillingen følges slik den foreligger, hvem er økonomisk ansvarlig for opparbeiding av denne tverrforbindelsen og eventuelt erstatningskrav – frikjøp av areal?
4. Er det gjort kostnadsoverslag og planer/avtaler rundt dette?
5. Vil denne tverrforbindelsen være operativ under byggingen av nye Skansen-sentret?

Enhetsleder Bjørn Frammarsvik ga flg. svar på stilte spørsmål:

Forholdet til Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum:

1. Prosjektet "Nye Skansen" har vært kjent ved utarbeidelse av Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum. Det vises til at 1. planutkast fra Helgelandsgruppen AS ble returnert bl.a. pga. manglende nedtrapping av høyde mot "miljøgata" slik det framgår av sentrumsplanen.
2. Sentrumsplanen gir retningslinjer for hvordan maks. byggehøyder bør begrenses. Bebyggelsen på østsiden av Sjøbergsgate har det så langt ikke vært noe stort press på. Her vil vi legge opp til en tett dialog med politikerne.

Forholdet til supplerende tverrforbindelse mellom "miljøgata" og Sjøbergs gate:

1. Deler av denne passasjen er ikke tatt med i foreliggende reguleringsplan fordi ønsket formål i tilstrekkelig grad er ivaretatt i eksisterende plan.
2. Det er ikke mulig å tilrettelegge denne passasjen for universell utforming. Bevegelsehemmede må benytte passasjen gjennom Skansen i forlengelsen av Skippergata i åpningstiden (0600 – 2400 alle dager). Andre adkomstmuligheter som for eksempel Helgelands gate må benyttes når denne passasjen er stengt.
3. Kommunen er ansvarlig for denne passasjen i dag. Dette vil også være tilfellet etter at ny plan er vedtatt.
4. Kommunen har vært i dialog med grunneierne, og rettighet til øvre del av passasjen er sikret (mot Sjøbergs gate). Når det gjelder nedre del jobbes det med et par detaljløsninger inkl. kostnadsestimat som forhåpentligvis ivaretar grunneiers ønsker (bl.a. ivaretagelse av eksisterende bygninger og støyproblematikk).
5. Det legges fra administrasjonen opp til at tverrforbindelsen står ferdig samtidig med ferdigstilling av "Nye Skansen".

Representanten Hanne Nora Nilssen la frem flg.forslag:

1. "Privat forslag til detaljreguleringsplan for Skansen kjøpesenter, fase 2, avvises med bakgrunn i at den økte byggehøyden vil gi store konsekvenser for tilgrensende områder og bebyggelse."

Representanten Hanne Nora Nilssen la frem flg. endringsforslag:

2. ”§ 3.3 endres fra forretning/kontor (FK) til offentlige formål.”

Representanten Håkon Sund la frem flg. forslag:

”Kommunestyret pålegger utbygger av nye Skansen å finne tekniske/bygningsmessige løsninger som gjør det mulig å holde Skippergata åpen på døgnbasis.”

Votering:

Representanten Hanne Nora Nilssens forslag nr. 1 ble forkastet med 16 mot 7 stemmer.
Representanten Hanne Nora Nilssens forslag nr. 2 ble forkastet med 19 mot 4 stemmer.
Representanten Håkon Sunds forslag ble forkastet med 16 mot 7 stemmer.

Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 16 mot 7 stemmer.

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Med hjemmel i Plan – og Bygningslovens § 12-12, jfr. § 12-3, vedtar kommunestyret forslag til detaljreguleringsplan for del av Skansen kjøpesenter- del 2, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.11.12, revidert 31.01.13, sak 65/12, med følgende endringer:

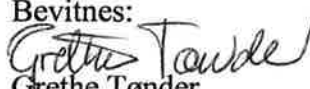
Plankart

- Planområdet utvides mot nordøst, i tråd med vedlagte plankart for å få korrigert senterlinje.
- Den søndre delen av planområdet, grense er angitt på plankart, trekkes ut av planområdet som omfattes av vedtaket.

Planbestemmelsene:

- § 3.1 a) endres til: Varelevering skal skje inne på eget område. Det tillates varelevering fra offentlig bussholdeplass(o_BL) og oppstilling av lastebil mens varelevering pågår.
- Det legges til § 3.1 e) Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for minimum plass til 10 sykler innenfor planområdet. Retningslinjer i Vegvesenet sin håndbok nr 233 legges til grunn for utformingen av sykkelparkeringen.
- § 3.2 b endres til: Det avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet, hvorav minst 7,5 m² uteoppholdsareal pr boenhet til felles leikeplass/uteoppholdsareal ved boligene.
- § 3,4 i endres til: Det avsettes minimum 15 m² uteareal pr. bolig, herav minimum 7,5 m² pr bolig til felles leikeplass/uteoppholdsareal ved boligene.

Bevitnes:


Grethe Tønder
Sekr.

Alstahaug kommune

Sak nr.:	Behandlende organ i saken:	Dato:
34/12	Fast utvalg for plansaker	28.06.2012
65/12	Fast utvalg for plansaker	06.12.2012
65/12	Fast utvalg for plansaker	31.01.2013
5/13	Kommunestyret	06.02.2013
18/13	Fast utvalg for plansaker	16.05.2013
21/13	Kommunestyret	29.05.2013

Saksbehandler: Ellen- Karin Kolle	
Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Kommunestyret	
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	Klageadgang: Etter FVL: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
Møte offentlig <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
Arkivsaksnr.: 12/1218	Arkivnr.: RNR 2012.0034

DEL AV SKANSEN KJØPESENTER - FASE 2

2. GANGSBEHANDLING

I Saksdokumenter (vedlagt):

Forslag til detaljregulering for Skansen kjøpesenter – fase 2, revidert 30.04.13 (nedfotografert), med tilhørende bestemmelser og beskrivelse

Uttalelser fra:

Nordland fylkeskommune, datert 02.04.13

Statens Vegvesen, datert 25.02.13

Norges vassdrags – og energidirektorat (NVE), datert 08.04.13

Statnett, datert 19.02.13

Sameiet Berget, datert 04.04.13

Pia og Hans Chr Talseth, datert 12.03.13

Voll Arkitekter, datert 04.04.13

Tilbakemeldingsbrev til Voll Arkitekter fra Alstahaug kommune, datert 04.04.13

Brev fra Voll Arkitekter AS, datert 18.04.13

Alstahaug kommune, kommunalteknisk sektor, datert 19.04.13

Syklistenes Landsforening (SLF), lokalkontakt i Sandnessjøen, datert 23.04.13

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i saken

III Saksutredning:

Bakgrunn

Saken gjelder 2. gangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for Skansen kjøpesenter-fase 2. Tiltakshaver er Helgelandsgruppen AS, og planlegger er Voll Arkitekter AS. Gjeldende reguleringsplan for Skansen kjøpesenter og Sjøbergs gate, med tilhørende reguleringsbestemmelser, ble vedtatt i kommunestyret den 16.12.09. Deler av dette planområdet foreslås nå omregulert.

I møte den 28.06.12, sak 34/12, behandlet planutvalget søknad om mindre vesentlig reguleringsendring. Følgende ble da vedtatt:

”Dersom reguleringsplan for Nye Skansen kjøpesenter og Sjøbergs gate, vedtatt 16.12.09 skal endres i tråd med ønsker i brev, datert 14.05.12 fra Voll Arkitekter på vegne av tiltakshaver, Helgelandsgruppen AS, må dette fremmes som en ny detaljreguleringsplan.” På bakgrunn av dette vedtaket ble det igangsatt reguleringsplanprosess av tiltakshaver. Da planforslaget ble fremmet for 1. gangsbehandling den 06.12.12, 65/12, ble følgende vedtatt: ”Planutvalget avviser forslag til detaljregulering for Skansen kjøpesenter. Dette i påvente av ferdigstillelsen av sentrumsplanen. Når sentrumsplanen er vedtatt, vil planutvalget vurdere saken på nytt.”

Saken ble tatt opp igjen i planutvalget den 31.01.13. Følgende ble da vedtatt: ”Med hjemmel i Plan – og Bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til detaljregulering for Skansen kjøpesenter – fase 2, datert 18.11.12, med tilhørende reguleringsbestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Følgende endringer innarbeides i planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn:

Plankartet:

- Grensen mellom BFK (Bolig/forretning/kontor) og FK (Forretning/kontor) endres, slik at den er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Bredde på GV endres til 3,0 m

P2 endres til kantsteinparkering av hensynet til trafiksikkerhet i Sjøbergs gate

Reguleringsbestemmelsene:

- § 3.1 b): Ordlyden endres til: Parkeringsdekning skal skje på egen eiendom i tråd med kommunens parkeringsvedtekter.

Det legges til et punkt § 3.1 d) med følgende ordlyd: Planområdet ligger i sin helhet innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Alle nye bygninger eller bygninger som er gjenstand for hovedombygging skal tilknyttes fjernvarme.

§ 3.2 a) gis følgende tilleggspunkt: Eksisterende husfasade mot Torolv Kveldulvsens gate (Miljøgata) bevares.

§§ 3.2 b) og 3.4 i) gis følgende ordlyd: Det skal avsettes minimum 25 m² uteareal pr bolig, herav minimum 15 m² pr bolig til felles leikeplass ved boligene.

- § 4.3 b) Regulert bredde endres 3,0 m.”

Revidert plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser var ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 11.02.13 til 05.04.13.

Sammendrag av merknadene med saksbehandlers kommentar med kursiv

Nordland fylkeskommune, 02.04.13, uttaler at det er positivt at sentrum fortettes, men påpeker at fortetting skal skje med høy kvalitet. Barns og unges interesser skal stå i fokus. *Kommentar: Det er åpnet for flere boenheter i planforslaget enn i gjeldende reguleringsplan. Planlagt utbygging er illustrert med snitt og perspektiv fra forslagstiller. I*

reguleringsbestemmelsene er det krav knyttet til utomhusareal i tråd med kommunedelplan for Sandnessjøen.

Fylkeskommunen bemerker videre at det er uheldig at Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum ikke er utarbeidet før detaljreguleringsplan for Skansen kjøpesenter – fase 2, behandles. Det bes om at føringene i sentrumsplan ivaretas i denne detaljreguleringsplanen. Nordland fylkeskommune kan ikke se at saken er i strid med regionale interesser.

Kommentar: Detaljreguleringsforslaget ble vurdert i forhold utkast til utviklingsplan for Sandnessjøen, som nå er endelig vedtatt i kommunestyret den 05.03.13, sak 10/13.

Planforslaget legger til rette for å bygge høyere enn i gjeldende reguleringsplan. Det er imidlertid satt begrensninger i byggehøyden ut mot miljøgata i tråd med delmål i Utviklingsplan for sentrum. Planforslaget strider heller ikke mot "trappeprinsippet" når det gjelder byggehøyder. De uheldige konsekvensene av å bygge igjen en viktig tverrforbindelse ble påpekt da gjeldende reguleringsplan ble behandlet.

Nordland fylkeskommune har generelle merknader knyttet til kulturminnevern.

Statens Vegvesen, 25.02.13, har ingen spesielle merknader til planforslaget. Det vises imidlertid til innspill i brev, datert 02.08.12, knyttet til samordnet transportplanlegging, universell utforming m.m.

NVE, 08.04.13, har ingen merknader til planforslaget.

Statnett, 19.02.13, har ingen merknader til planforslaget.

Sameiet Berget, 04.04.13, har sterke innvendinger til planforslaget når det gjelder utsikt, sol og lysforhold, støy/resonans/grunnforhold og trafikkforhold.

Utsikt: Sameiet Berget påpeker at med den foreslåtte omreguleringen så vil beboerne se rett inn i et parkeringshus med leiligheter i de øverste etasjene. Det blir hevdet at bilen blir prioritert foran trivsel og aktivitet i sentrum, og det påpekes at det planlegges 3 parkeringshus innennfor en radius på 500 meter. Sameiet Berget stiller seg også tvilende til estetikk knyttet til det planlagte parkeringshuset. *Kommentar: Tiltaket vil føre til redusert utsikt for Sameiet Berget i forhold til det som er tillatt i gjeldende reguleringsplan da byggehøyde for PFB er økt fra kote +21,5 til kote +29.*

Sol og lysforhold: Det vises til sol – og skyggediagrammet fra Voll Arkitekter der det går fram at Sameiet Berget vil miste sola før kl 19.00 om sommeren. Det blir videre gitt uttrykk for at det er vanskelig å lese diagrammene som er presentert, spesielt vinteranalysene.

Kommentar: Tiltaket vil gi ytterligere skyggelegging av Sjøbergs gate og eksisterende bebyggelse i forhold til det som gjeldende reguleringsplan legger til rette for da byggehøyde for PFB er økt fra kote +21,5 til kote +29.

Støy/resonans/grunnforhold: Det vises til Multiconsult sin egen vurdering av veitrafikkstøy som følge av prosjektet. Det stilles spørsmål ved ansvaret knyttet til støyskjerming for eksisterende leiligheter i Sjøbergs gate. Det hevdes at Sameiet Berget har hatt store ulemper som følge av eksisterende parkeringshus, og det anses som urimelig med ytterligere kostnader som følge av enda mer støy. I uttalelsen er det videre kritiske merknader til resonans som er

et problem også i dag. Dette problemet vil bli forsterket med planlagt utbygging. *Kommentar: Den foreslåtte reguleringsendringen vil gi større trafikk enn det gjeldende reguleringsplan da det legges til rette for en økning i antall boenheter. Det bemerkes at problemstillinger knyttet til dette spørsmålet ble tatt opp da gjeldende reguleringsplan ble behandlet.*

Trafikkforhold: Det hevdes at det heller ikke i dette reguleringsplanforslaget taes hensyn til at Sjøbergs gate er en boliggate. Sameiet Berget mener at næringsinteressene blir prioritert i Sandnessjøen sentrum. Det smale gateløpet vil til tider måtte stenges som følge av vareleveranser og tungtrafikk. Store deler av året er Sjøbergs gate stengt som følge av snø, blir det hevdet.

Kommentar: Problemstillinger knyttet til dette spørsmålet ble tatt opp i forbindelse med behandlingen av gjeldende reguleringsplan. Det vises ellers til ovennevnte kommentar om noe trafikkøkning som følge av foreslåtte omregulering.

Det signaliseres at det vil bli fremmet erstatningskrav i henhold til Plan – og Bygningsloven pga de ulempene tiltaket gir. *Kommentar: Et eventuelt erstatningskrav kan fremmes etter planvedtak og vil gjennomgå særskilt behandling.*

Pia og Hans Chr Talseth, 12.03.13, er kritisk til at ikke hele GV (gangveg) i gjeldende reguleringsplan er med i planforslaget som er til behandling. Bakgrunn for dette er at trasèen, i følge saksutredningen, er det eneste offentlige areal i kvartalet. Talseth krever videre at hele GV opparbeides før bygging igangsettes. Denne opparbeidingen forutsetter en avtale der økonomisk kompensasjon, betingelser m.m er innarbeidet. Det gjøres oppmerksom på at bygget som berøres av gangvegen, inneholder funksjoner som er helt nødvendige for kafè og restaurantdriften. Gjerde for å hindre ulovlig ferdsel forlanges også. I uttalelsen informeres det videre om at GV benyttes ulovlig i dag, da trasèen ikke er dimensjonert for offentlig gangtrafikk. På bakgrunn av dette kommer den til å bli stengt. Muntlige henvendelser til kommunen om saken har ikke ført til resultater. Talseth viser til alternativ mulig gangforbindelse i sørenden av posthuset. Denne kan utvides til også å inneholde heis. *Kommentar: Forslagstiller kommenterer dette spørsmålet i brev, datert 18.04.13. Det bemerkes der at det kun er den delen av GV, som det foreslås endringer for, som er tatt med i planforslaget. Forslagstiller bemerker videre at det ikke er rekkefølgebestemmelse knyttet til GV. De øvrige momentene i uttalelsen betraktes som et forhold mellom berørt grunneier og Alstahaug kommune. Til dette bemerkes at det ble redegjort for problemstillingene knyttet til GV da gjeldende reguleringsplan ble behandlet. Det tas til etterretning at Talseth etterlyser engasjement fra Alstahaug kommune knyttet til saken om denne meget utfordrende tverrforbindelsen.*

Det stilles spørsmål ved antall parkeringsplasser innenfor PFB og behovet for utvendig rampe og støyskjerming. Det godtas ikke rampe mot Talseth sin eiendom, da dette vil gjøre det ubeboelig for leilighetene i bygget.

Kommentar: Det er ikke definert antall parkeringsplasser for PFB. Det er heller ikke spesifikke krav knyttet til rampe og støyskjerming mot naboer.

Talseth er kritisk til sol – og skyggediagrammene som er brukt. Det hevdes at forslagstiller bruker et bygg, i sin illustrasjon, som ikke er tillatt i gjeldende reguleringsplan. Dette gjøres for å illustrere at byggehøydeøkningen vil få lite konsekvenser. Det kreves et nytt skyggediagram basert på dagens bebyggelse, en bebyggelse som er tillatt i gjeldende reguleringsplan og et sol-skyggediagram som er basert på omsøkte planløsning.

Kommentar: I brev, datert 04.04.13, ba administrasjon i Alstahaug kommune om en redegjørelse fra forslagstiller om sol-skyggediagrammet. Forslagstiller redegjør for dette i brev, datert 18.04.13. Det blir her forklart det ikke er krav til møneretning i gjeldende reguleringsplan og at bygget som er vist i illustrasjonen, har omtrent samme utforming som Berget. Et sol-skygge-diagram som viser eksisterende situasjon anser ikke forslagstiller som interessant. Forslagstillers redegjørelse til saken tas til etterretning. Det presiseres imidlertid at den foreslåtte byggehøyden for PFB vil ha store konsekvenser for omgivelsene.

Talseth bemerker videre at en byggehøydeøkning fra kote +21,5 til kote +29 for PFB har overveldende konsekvenser for miljøgata. Det ønskes også at byggehøyde angis i antall etasjer, da dette er lettere å se for seg en en kotehøydeangivelse.

Kommentar: Kotehøydeangivelse er ønskelig for å ha en best mulig ensartet høydefastsettelse. I retningslinjer i Utviklingsplan for Sandnessjøen er det presisert at reguleringsbestemmelser skal angis med kotehøydeangivelse i sentrumsområdet. Snittillustrasjoner og perspektiver skal bidra til å vise planlagt bebyggelse med antall etasjer.

I uttalelsen fra Talseth blir det videre bedt om fotomontasje av det planlagte bygget fra forskjellige steder i byen. Dette er nødvendig for at man skal kunne danne seg et bilde av konsekvenser av tiltaket. Brevet avsluttes med en anmodning om å avvise planforslaget av hensyn til miljøet i sentrum.

Kommentar: I brev, datert 04.04.13, fra Alstahaug kommune, blir det bedt om at forslagstiller utarbeider fotomontasjer. I svarbrev fra forslagstiller, datert 18.04.13, er fotomontasjer sendt med som vedlegg. Disse fotomontasjene gir et visst inntrykk av tiltakets konsekvenser for Sandnessjøen sentrum.

Voll Arkitekter, 04.04.13, har merknader til planforslaget med tilhørende bestemmelser som var ute til offentlig ettersyn.

Til grensen mellom BFK og BF uttaler Voll Arkitekter at rammetillatelsen ble gitt i tråd med den grensen som ble foreslått av tiltakshaver.

Kommentar: Under behandlingen av gjeldende reguleringsplan ble det anbefalt at FK reguleres til offentlig areal med muligheter for glassoverbygg. På tross av denne anbefalingen ble arealet avsatt til byggeområde, FK. Å endre grensen slik at FK snevres inn er svært uheldig og kan ikke anbefales. Det vises her ellers til vurderingene som ble gjort under 1. gangsbehandlingen av saken.

Endringen av P2 til kantsteinparkering kan ikke tiltakshaver akseptere. Dette begrunnes med at kommunen ikke hadde noen motforestillinger mot denne skråparkeringen i oppstartsmøte.

Kommentar: Av trafiksikkerhetsmessige grunner ble parkeringsløsningen for P2, med skråstilte parkeringsplasser, frarådet da gjeldende reguleringsplan ble behandlet. Det vises her til vurderingene som ble gjort under 1.gangsbehandlingen av saken.

Til ordlyden av § 3.1 b), om krav til parkeringsdekning på egen eiendom i tråd med kommunens parkeringsvedtekter, presiserer tiltakshaver at det ikke er mulig å løse dette på egen eiendom. Utbygger ønsker dialog med kommunen om frikjøp av parkeringsplasser.

Kommentar: Det er ingen grunn til at kravet om parkeringsdekning, i tråd med kommunens vedtekter, ikke skal gjelde for dette tiltaket. Det bemerkes imidlertid at parkeringskravet kan løses ved bruk av arealer i nærliggende områder.

Til kravet om minimum 25m² med leikeareal pr leilighet bemerker tiltakshaver at dette umuliggjør reguleringen. Dette kravet gjør at det ikke kan bygges mer enn 8 leiligheter, mens det, i rammegodkjenningen, allerede er åpnet for 12 leiligheter. Ny regulering foreslår 18 leiligheter på taket av kjøpesenteret. Det argumenteres her, fra tiltakshaver, at barnefamilier ikke har ønske om å bosette seg i slike leiligheter. I tillegg vises det til reguleringsplan for Åsen, som har samlet krav om 15 m² uteareal pr leilighet.

Kommentar: Det vises her til vurderingene som ble gjort da saken var oppe til 1. gangsbehandling når det gjelder kravet om 25 m² uteareal pr leilighet. Det anbefales å opprettholde dette kravet, slik at leilighetene som bygges får best mulig kvalitet.

Alstahaug kommune, kommunalteknisk sektor, 19.04, uttaler at gjeldende plan for Sjøbergs gate og planforslaget er vurdert i forhold til reguleringsplan for Sjøbergs gate og del av Syv Søstres gate, 01.10.02 samt skisseforslag for Parken, Torget og Tårekanalen. Det bemerkes at gjeldende reguleringsplan og foreliggende planforslag overlapper skisseforslaget, slik at planene om totalt 16 parkeringsplasser på den tidligere "Ungdomshustomta" ikke lar seg realisere. Det anbefales derfor at de fire kantsteinsplarkeringsplassene lengst sør i planområdet fjernes og fortauet forskyves. Senterlinja må tilpasses ny situasjon, og avkjørslene anbefales vist som veikryss slik det var i reguleringsplan av 01.10.02.

Kommentar: I behandlingen av gjeldende reguleringsplan ble det anbefalt å opprettholde gateregulering i tråd med reguleringsplan for Sjøbergs gate og del av Syv Søstres gate, 01.10.02. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt på tross av denne anbefalingen. For at man skal få til en best mulig løsning for "Ungdomshustomta" og krysset mot Håreks gate anbefales at søndre delen av planområdet, angitt på vedlagte kart, trekkes ut av planforslaget som nå tas opp til 2. gangsbehandling. I etterkant av planvedtak igangsetter Alstahaug kommune reguleringsprosess med målsetting om å få realisert en god helhetsløsning for parkeringsplassen på "Ungdomshustomta" og krysset mot Håreks gate.

Det bemerkes videre at utformingen av veikrysset mot Håreks gate gjør det vanskelig å bruke i praksis. Stigningen på innerkurven er for stor og vinkelen mellom veiene er for spiss. Kryssløsningen har også "spist av" ovennevnte planer for "Ungdomshustomta"

Kommentar: Det vises til ovennevnte kommentar knyttet til behandlingen av gjeldende reguleringsplan.

Kommunalteknisk sektor stiller også spørsmål ved varelevering og hvor denne skal foregå. Rygging med varebiler over gangareal og ut på kjørebane blir frarådt.

Kommentar: I reguleringsbestemmelsen §3.1 a) er det krav om at varelevering skal skje inne på eget område i størst mulig grad. For å unngå rygging over gangareal foreslås derfor å endre § 3.1 a) til: "Varelevering skal skje inne på eget område.

Det tillates varelevering fra offentlig bussholdeplass(o__BL) og oppstilling av lastebil mens varelevering pågår."

Det bemerkes videre at areal for handicap (HC) parkeringsplasser er alt for knapt. Det bør vurderes å legge til rette for HC-plasser ved hovedinngangen.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Det er imidlertid mulig å tilrettelegge HC-plasser i tilknytning til P2.

Kommunalteknisk sektor informerer også om at det er planlagt en stor, ny trafo (utenfor planområdet) foran de foreslåtte HC-plassene, og det er usikkert om Helgelandskraft AS stiller krav til fri adkomst til trafoen.

Kommentar: Det har ikke kommet noen merknader fra Helgelandskraft AS om dette.

Syklistenes Landsforening (SLF)- lokalkontakt i Sandnessjøen, 23.04.13, uttaler at det er positivt at det tilrettelegges for handel og bolig i Sandnessjøen sentrum. Dette skaper et levende sentrum. I tilknytning til et kjøpesenter bør det tilrettelegges med sykkelparkering. Planforslaget mangler bestemmelser knyttet til dette. Det oppfordres til at det innarbeides bestemmelse om sykkelparkering på lik linje med krav om biloppstillingsplasser. Det vises her til Sykkelhåndboka (Vegvesenets håndbok nr 233), og det blir informert om at for hver kundeparkeringsplass for bil er det mulig å få plass til 10 sykler.

Kommentar: I prosessen med plan for sammenhengende sykkelvegnett er det tatt opp problemstillingen knyttet til sykkelparkering og behovet for tilrettelegging. Det anbefales derfor et krav om tilrettelegging for sykkelparkeringsplasser i henhold til merknaden fra SLF. Det foreslås et tilleggspunkt § 3.1 e) med følgende ordlyd: Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for minimum plass til 10 sykler innenfor planområdet. Retningslinjer i Vegvesenet sin håndbok nr 233 legges til grunn for utformingen av sykkelparkeringen.

Vurdering

Da gjeldende reguleringsplan ble behandlet og under 1. gangsbehandlingen av saken ble konsekvenser av det planlagte tiltaket vurdert i forhold til sentrale problemstillinger i Sandnessjøen sentrum. Planforslaget åpner for en økt utnyttelse av deler av planområdet til boligformål, og det foreslås høyere bygg på arealet avsatt til parkeringshus og leiligheter (PFB).

Det har kommet sterke innvendinger til planforslaget fra berørte naboer. Det er helt klart at den økte byggehøyden for PFB har store konsekvenser for tilgrensende naboer, som vil få redusert utsikt og mer skyggelegging. Sjøbergsgate vil få enda mer preg av å være en skyggelagt gate med den foreslåtte omreguleringen. Det vises ellers til vurderingene, som ble gjort under 1.gangs behandlingen av saken, når det gjelder forholdet til Utviklingsplan for Sandnessjøen.

Ulempene ved å legge til rette for å bygge igjen et offentlig vegareal som også er en viktig tverrforbindelse, ble påpekt i behandlingen av gjeldende reguleringsplan og under 1. gangsbehandlingen av planforslaget. Det vises i den forbindelse til vurderingene som ble gjort knyttet til foreslåtte innsnevring av FK.

I behandlingen av gjeldende reguleringsplan ble foreslåtte trafikk-løsning frarådet. I det foreliggende planforslaget er vegløsningen forbedret med en forskyving av veglinjer samt endring av P2 til kantsteinparkering. Reguleringsendringene i Sjøbergsgate har ført til et behov for justering av veglinjer i den nordlige delen av planområdet. Dette er nødvendig for å oppnå sammenhengende veglinjer mot tilgrensende reguleringsplan for Sandnessjøen bad og kulturhus. I planforslaget, som fremmes for 2. gangsbehandling, er disse endringene innarbeidet.

Det anbefales videre å trekke ut den søndre delen av planområdet. Bakgrunn for dette er behovet for en forbedring av total-løsningen her. En forutsetning for å få realisert skisseforslaget for "ungdomshustomta", med tilrettelegging for 16 parkeringsplasser og utsiktspunkt, forutsetter en reguleringsendring. Det vises her til kommunalteknisk sektor sin merknad til planforslaget.

Det er også foreslått noen endringer i reguleringsbestemmelsene på bakgrunn av innspill fra kommunalteknisk sektor og SLF.

Konklusjon

Planutvalget anbefales å vedta forslag til detaljregulering for Skansen kjøpesenter – fase 2, med tilhørende reguleringsplan. Det anbefales imidlertid noen endringer i reguleringsbestemmelser og plankart.

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i Plan – og Bygningslovens § 12-12, jfr. § 12-3, vedtar kommunestyret forslag til detaljreguleringsplan for del av Skansen kjøpesenter- del 2, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.11.12, revidert 31.01.13, sak 65/12, med følgende endringer:

Plankart

- Planområdet utvides mot nordøst, i tråd med vedlagte plankart for å få korrigert senterlinje.
- Den søndre delen av planområdet, grense er angitt på plankart, trekkes ut av planområdet som omfattes av vedtaket.

Planbestemmelsene:

- § 3.1 a) endres til: Varelevering skal skje inne på eget område. Det tillates varelevering fra offentlig bussholdeplass(o_BL) og oppstilling av lastebil mens varelevering pågår.
- Det legges til § 3.1 e) Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for minimum plass til 10 sykler innenfor planområdet. Retningslinjer i Vegvesenet sin håndbok nr 233 legges til grunn for utformingen av sykkelparkeringen.

Sandnessjøen, den 24.04.13

Ellen Karin Kolle
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 08.05.13

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

VI Administrasjonssjefens innstilling:

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 08.05.13

Børge Toft
Administrasjonssjef

Fast utvalg for plansaker den 16.05.2013:

Repr. Stig Tore Skogsholm, Høyre, ba Planutvalget vurdere hans habilitet da han er deleier i leilighet i Berget. Representanten fratrådte, tilstede 5 repr. Planutvalget vedtok med 4 mot 1 stemme at representanten var inhabil, jfr. FVL § 6 2. avsnitt.

Leder Skule Storheil tiltrådte 6 repr tilstede.

Arealplanlegger Ellen Karin Kolle orienterte.

Repr. Hanne Nora Nilssen, Venstre, la fram flg. forslag:

”Privat forslag til detaljreguleringsplan for Skansen kjøpesenter, fase 2, avvises med bakgrunn i at den økte byggehøyden vil gi store konsekvenser for tilgrensende områder og bebyggelse”.

Leder Skule Storheil, Uavhengig, la fram flg. tilleggsforslag:

”Nye punkt under ”Planbestemmelsene”.

- § 3.2 b endres til: Det avsettes minimum 15 m2 uteoppholdsareal pr boenhet, hvorav minst 7,5 m2 uteoppholdsareal pr boenhet til felles lekeplass/uteoppholdsareal ved boligene.
- § 3,4 i endres til: Det avsettes minimum 15 m2 uteareal pr. bolig, herav minimum 7,5 m2 pr bolig til felles lekeplass/uteoppholdsareal ved boligene”

Votering:

Forslaget fra repr. Nilssen, falt med 5 mot 1 stemme.

Tilleggsforslaget fra leder Storheil, ble vedtatt 5 mot 1 stemme.

Administrasjonssjefens innstilling vedtatt med 5 mot 1 stemme.

PLANUTVALGETS INNSTILLING:

Med hjemmel i Plan – og Bygningslovens § 12-12, jfr. § 12-3, vedtar kommunestyret forslag til detaljreguleringsplan for del av Skansen kjøpesenter- del 2, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.11.12, revidert 31.01.13, sak 65/12, med følgende endringer:

Plankart

- Planområdet utvides mot nordøst, i tråd med vedlagte plankart for å få korrigeret senterlinje.
- Den søndre delen av planområdet, grense er angitt på plankart, trekkes ut av planområdet som omfattes av vedtaket.

Planbestemmelsene:

- § 3.1 a) endres til: Varelevering skal skje inne på eget område. Det tillates varelevering fra offentlig bussholdeplass(o_BL) og oppstilling av lastebil mens varelevering pågår.
- Det legges til § 3.1 e) Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for minimum plass til 10 sykler innenfor planområdet. Retningslinjer i Vegvesenet sin håndbok nr 233 legges til grunn for utformingen av sykkelparkeringen.
- § 3.2 b endres til: Det avsettes minimum 15 m2 uteoppholdsareal pr boenhet, hvorav minst 7,5 m2 uteoppholdsareal pr boenhet til felles leikeplass/uteoppholdsareal ved boligene.
- § 3,4 i endres til: Det avsettes minimum 15 m2 uteareal pr. bolig, herav minimum 7,5 m2 pr bolig til felles lekeplass/uteoppholdsareal ved boligene”

Bevitnes:

Kristin Vangen - Sekr.

Saksprotokoll

Utvalg: Fast utvalg for plansaker
Møtedato: 16.05.2013
Sak: 18/13

Resultat:

Arkivsak: 12/1218
Tittel: **DEL AV SKANSEN KJØPESENTER - FASE 22.
GANGSBEHANDLING**

Fast utvalg for plansaker den 16.05.2013:

Repr. Stig Tore Skogsholm, Høyre, ba Planutvalget vurdere hans habilitet da han er deleier i leilighet i Berget. Representanten fratrådte, tilstede 5 repr. Planutvalget vedtok med 4 mot 1 stemme at representanten var inhabil, jfr. FVL § 6 2. avsnitt.
Leder Skule Storheil tiltrådte 6 repr tilstede.

Arealplanlegger Ellen Karin Kolle orienterte.

Repr. Hanne Nora Nilssen, Venstre, la fram flg. forslag:
"Privat forslag til detaljreguleringsplan for Skansen kjøpesenter, fase 2, avvises med bakgrunn i at den økte byggehøyden vil gi store konsekvenser for tilgrensende områder og bebyggelse".

Leder Skule Storheil, Uavhengig, la fram flg. tilleggsforslag:
"Nye punkt under "Planbestemmelsene".

- § 3.2 b endres til: Det avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet, hvorav minst 7,5 m² uteoppholdsareal pr boenhet til felles lekeplass/uteoppholdsareal ved boligene.
- § 3,4 i endres til: Det avsettes minimum 15 m² uteareal pr. bolig, herav minimum 7,5 m² pr bolig til felles lekeplass/uteoppholdsareal ved boligene"

Votering:

Forslaget fra repr. Nilssen, falt med 5 mot 1 stemme.
Tilleggsforslaget fra leder Storheil, ble vedtatt 5 mot 1 stemme.
Administrasjonssjefens innstilling vedtatt med 5 mot 1 stemme.

PLANUTVALGETS INNSTILLING:

Med hjemmel i Plan – og Bygningslovens § 12-12, jfr. § 12-3, vedtar kommunestyret forslag til detaljreguleringsplan for del av Skansen kjøpesenter- del 2, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.11.12, revidert 31.01.13, sak 65/12, med følgende endringer:


Plankart

- Planområdet utvides mot nordøst, i tråd med vedlagte plankart for å få korrigert senterlinje.
- Den søndre delen av planområdet, grense er angitt på plankart, trekkes ut av planområdet som omfattes av vedtaket.

Planbestemmelsene:

- § 3.1 a) endres til: Varelevering skal skje inne på eget område. Det tillates varelevering fra offentlig bussholdeplass(o_BL) og oppstilling av lastebil mens varelevering pågår.
- Det legges til § 3.1 e) Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for minimum plass til 10 sykler innenfor planområdet. Retningslinjer i Vegvesenet sin håndbok nr 233 legges til grunn for utformingen av sykkelparkeringen.
- § 3.2 b endres til: Det avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet, hvorav minst 7,5 m² uteoppholdsareal pr boenhet til felles leikeplass/uteoppholdsareal ved boligene.
- § 3,4 i endres til: Det avsettes minimum 15 m² uteareal pr. bolig, herav minimum 7,5 m² pr bolig til felles leikeplass/uteoppholdsareal ved boligene”

Bevitnes:



Kristin Vanger

Sekr.