

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 29.05.2013
Sak: 20/13

Resultat:

Arkivsak: 12/1322
Tittel: 2. GANGS BEHANDLING AV FORSLAG TIL
DETALJREGULERING TOROLV KVELDULVSONS GATE 47 OG
49

Kommunestyret den 29.05.2013:

Repr. Knut Nilsen, Arbeiderpartiet, ba planutvalget vurdere hans habilitet da han er engasjert av tiltakshaver i forbindelse med brannsikringstiltak i bygget. Representanten fratrådte, tilstede 23 representanter. Planutvalget vedtok enstemmig at representanten var inhabil, jfr.FVL § 6 2.

Representanten Hanne Nora Nilssen l frem flg. forslag:

”Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 og 12-3 vedtar kommunestyret privat forslag til detaljregulering for Torolv Kveldulvsongt. 47 og 49 med følgende mindre vesentlige endringer;

- Bestemmelsenes pkt 4.2.4 Byggehøyde endres til maksimal gesimshøyde kote + 24,15.
 - Bestemmelsenes pkt. 4.3.4 vedrørende "Sommersethgården" tilføres et nytt punkt: Maksimal byggehøyde er henholdsvis gesimshøyde kote + 15,4 og mønehøyde kote + 20,4.
 - I bestemmelsenes pkt. 4.3.4 tas begrepet bebyggelsesstruktur ut.
- Avsnitt vedrørende bevaringsverdig bebyggelse endres til følgende; Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Rivingstillatelse kan bare gis i tilknytning til godkjent byggesøknad for nybygg. Før riving tillates, må det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.
- Siste avsnitt under 4.3.4 tilføres følgende; Det tillates etablert bygningsmessig forbindelse mellom område H/B og H. Ved utforming av forbindelsen skal det legges vekt på god estetikk, materialbruk og helhetlige løsninger. Dette må dokumenteres gjennom byggesak.”

Votering:

Planutvalgets innstilling ble satt opp mot repr. Hanne Nora Nilssens forslag.
Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 19 mot 4 stemmer.

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 og 12-3 vedtar kommunestyret privat forslag

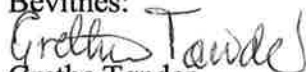
til detaljregulering for Torolv Kveldulvsonsgt. 47 og 49 med følgende mindre vesentlige endringer;

- Bestemmelsenes pkt. 4.2.4 Byggehøyde endres til maksimal gesimshøyde kote + 30,35.
- Bestemmelsenes pkt. 4.3.4 vedrørende "Sommersethgården" tilføres et nytt punkt: Maksimal byggehøyde er henholdsvis gesimshøyde kote + 15,4 og mønehøyde kote + 20,4.
- I bestemmelsenes pkt. 4.3.4 tas begrepet bebyggelsesstruktur ut.

Avsnitt vedrørende bevaringsverdig bebyggelse endres til følgende; Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Rivingstillatelse kan bare gis i tilknytning til godkjent byggesøknad for nybygg. Før riving tillates, må det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

•Siste avsnitt under 4.3.4 tilføres følgende; Det tillates etablert bygningsmessig forbindelse mellom område H/B og H. Ved utforming av forbindelsen skal det legges vekt på god estetikk, materialbruk og helhetlige løsninger. Dette må dokumenteres gjennom byggesak.

Bevitnes:


Grethe Tønder
Sekr.

Alstahaug kommune

Sak nr.:	Behandlende organ i saken:	Dato:
37/12	Fast utvalg for plansaker	28.06.2012
54/12	Fast utvalg for plansaker	18.10.2012
9/13	Fast utvalg for plansaker	26.02.2013
17/13	Fast utvalg for plansaker	16.05.2013
20/13	Kommunestyret	29.05.2013

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.: 12/1322	Arkivnr.: RNR 20120036

SAK: 2. GANGS BEHANDLING AV FORSLAG TIL DETALJREGULERING TOROLV KVELDULVSONS GATE 47 OG 49

I Saksdokumenter (vedlagt):

Planbeskrivelse, datert 21.01.13
Fotomontasje, datert 28.01.13
Skyggevirkning, datert 30.11.12
ROS-analyse, datert 16.11.12
Bestemmelser, datert 28.02.13
Plankart, datert 26.02.13

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i sak 12/1322

III Saksutredning:

Saken gjelder 2. gangs behandling av privat forslag til detaljreguleringsplan for Torolv Kveldulvsonsgt. 47- 49. Formålet med planforslaget er blant annet er å tilrettelegge for hotell på inntil 10 etasjer. Det vises for øvrig til vedlagt planbeskrivelse.

Ved 1. gangs behandling hadde administrasjonen en innstilling som følger:

Privat forslag til detaljreguleringsplan for Torolv Kveldulvsonsgate 47 og 49 avvises med bakgrunn i at forslaget åpner for riving av Torolv Kveldulvsonsgate 49 og at bebyggelse på opp mot 10 etasjer kan gi uheldige konsekvenser for sentrale byrom.

Planutvalget fattet vedtak om offentlig ettersyn med følgende endringer i forhold til det fremlagte forslaget:

Sommerseth-gården avsettes på plankartet til bevaringsformål.

- *Bestemmelsenes pkt 4.3.1, andre setning endres til:*

”Bak Sommerseth-gården kan det etableres parkering i 2 plan fra Havnegata”.

- *Bestemmelsen pkt 4.3.4, første avsnitt sløyfes.
Som nytt første avsnitt inntas følgende:*

Bevaringsverdig bebyggelse

Formålet med betegnelsen bevaring av bygninger er å ta vare på miljømessige, antikvariske og kulturhistoriske verdier i området. Disse verdiene er knyttet til bebyggelsesstruktur, bygningsutforming, materialbruk, detaljering og bygningens alder og historie.

Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av eksisterende/opprinnelig bygningsmateriale og elementer skiftes ut. Dersom utskrifting er påkrevd, skal nye bygningselementer og materialer så langt mulig være lik de som erstattes.

Restaurering/tilbakeføring til det opprinnelige eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Bevaringsverdig bebyggelse tillates i utgangspunktet ikke revet. Rivingstillatelse kan bare gis i tilknytning til godkjent byggesøknad for nybygg. Før riving tillates, må det innhentes uttalelse fra Nordland fylkeskommune.”

Revidert planforslag med tilhørende bestemmelser i tråd med planutvalgets vedtak ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 05.03.13 – 23.04.13. Kommunen har etter dette mottatt 3 innspill. I tillegg mottok kommunen ett innspill etter 1. gangs behandling, før saken ble lagt ut til offentlig ettersyn. Innspillene er fortløpende referert og kommentert i det følgende. Saksbehandlers kommentarer i kursiv;

Hanne Falch Kristoffersen mfl, 28.02.13

Det reageres med forskrekkelse på at planutvalget har sagt ja til dispensasjon til 10 etasjer på Hårek hotell. Politikerne må få innspill fra andre steders erfaringer når det gjelder byutvikling. Det ønskes et møte om temaet for å se på muligheten framover. Det pekes på at parken skal rustes opp og at det nå foreslås et stort bygg rett ved som stenger og gjør parken innestengt og dyster. De er enige i at det trengs overnattingsplasser, men samtidig må et levende og attraktivt sentrum ivaretas. Det ønskes folkeopplysning om tema som bolyst, attraktivitet og byutvikling og ønskes et åpent bolyst seminar.

Kommentar: Det er ikke sagt ja til dispensasjon for 10 etasjer. Planforslag der det åpnes for inntil 10 etasjer er lagt ut til offentlig ettersyn. Administrasjonen er positiv til at det arrangeres møter som berører byutvikling. Dette er tiltak som er i tråd med utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum.

Helgelandskraft, 04.04.13

Det ønskes ny plassering av nettstasjon i området. Denne foreslås plassert på gnr. 37 bnr. 5 og/eller 66 i Havnegata. Denne løsningen vil bli raskere etablert kontra å bygge en ny nettstasjon integrert i mur/oppkjøring til Helgelandsblad. Motorservice som er nabo til den foreslåtte plasseringen stiller seg positive til dette.

Kommentar: Forslag til ny plassering ligger utenfor planområdet. Det anbefales derfor at den omsøkte plasseringen vurderes som en dispensasjon fra reguleringsplan for Havnegata.

Generelt er å bemerke at den løsningen som er skissert i planforslaget er god med hensyn til estetikk i byrommet.

Sametinget, 11.03.13

Ingen spesielle merknader, det gjøres oppmerksom på tiltakshavers aktsomhetsplikt ihht. kulturminneloven, jfr. kulturminnelovens § 8.

Nordland fylkeskommune, 24.04.13

Det vises til at kommunens vurderinger om tiltaket ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, ikke framkommer i høringsdokumentene.

Det er ikke satt høydebestemmelser for område kombinert formål forretning/hotell/bolig.

Det vises til at planforslaget legger opp til boligformål, men at det ikke er tilrettelagt for barn og unge. Det bes om at kommunen gjør en ny vurdering med hensyn for å sikre at barns lekemuligheter blir ivaretatt.

Det bes om at kommunen, i forbindelse med revisjon av kommunedelplan for sentrum, definerer en sentrumsavgrensning.

Det er svært positivt at "Sommersethgården" er foreslått til bevaring. Bestemmelsen knyttet til bevaringsverdig bebyggelse anbefales endret da de ser ut til å omfatte et miljø, og ikke en enkelt bygning. Ordet bebyggelsesstruktur foreslås tatt ut. Bestemmelse vedrørende riving av bevaringsverdig bebyggelse foreslås gitt en skjerpet ordlyd.

Dersom hensikten er å integrere "Sommersethgården" med øvrig bebyggelse, bør hjemmelen for dette sikres gjennom bestemmelsene slik at tiltak ikke kommer i konflikt med bevaringsformålet. Kommunen bør vurdere å stille krav til estetisk redegjørelse og god dokumentasjon når det gjelder utforming, estetikk og tilpasning til omgivelsene i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Dette vil også være ønskelig sett i forhold til den store betydningen den planlagte utbyggingen vil få for Sandnessjøen bybilde.

Kommentar: Vurdering av om tiltaket utløser krav i forhold til forskrift om konsekvensutredninger er gjort i en egne politisk sak PUV 54/12. Dette er det vist til i planbeskrivelsen. Kommunen skal i ettertid påse at dette forholdet kommenteres noe mer utfyllende for å unngå uklarheter.

Eventuelt boligformål vil, med bakgrunn i planutvalgets vedtak ved 1. gangs behandling, ikke bli økt i forhold til det gjeldende plan åpner for. De foreslåtte bestemmelsene vurderes derfor som dekkende.

Sentrumsavgrensning er definert i kommunedelplan for Sandnessjøen, vedtatt 17.09.08/ 29.09.10. Det er denne avgrensningen som er lagt til grunn for temaplan for Sandnessjøen sentrum. Øvrige innspill tas til følge.

Vurdering:

Maksimal kotehøyde er i planforslaget er kote + 34, med tillegg av ventilasjonsanlegg/teknisk rom utgjør dette kote + 38. Ventilasjonsanlegg er ivaretatt gjennom et eget punkt i bestemmelsene og utgjør inntil 4 meters høyde.

Ut fra de tegninger kommunen har, utgjør de fire første plan på Haarek hotell en kotehøyde på +17,95 (kote +5/ Havnegata + 12,95/ 4 eksisterende etasjer). Dersom det beregnes at hver etasje utgjør 3,1 m vil et påbygg som totalt gir 10 etasjer utgjøre en kotehøyde på +36,55 (17,95 + 18,6 m). I tillegg kommer høyde av ventilasjonsanlegg på takflate. Planforslaget, slik det foreligger, er dermed underdimensjonert dersom det skal bygges i 10 etasjer.

En reduksjon av etasjetall til eksempelvis 8 etasjer vil tilsvare en kotehøyde på +30,35 (17,95 + 12,4).

Det foreligger ingen dokumentasjon på at bygget ønskes redusert i omfang fra tiltakshavers side. Spørsmålet er da om det kan aksepteres et bygg med kotehøyde inntil k + 36,55 meter (i tillegg kommer tekniske installasjoner på taket). Ved 1. gangs behandling var administrasjonens anbefaling at tiltakshaver endret planforslaget til maks 6 etasjer, tilsvarende kote + 24,15 (i tillegg tilkommer ventilasjonsanlegg/teknisk rom på taket). Denne anbefalingen opprettholdes. ettersom dette gir en mer harmonisk tilpasning til "Sommersethgården" hvor høydeforskjellen blir ca 4 meter (8 meter inkl. ventilasjonsanlegg/teknisk rom) og øvrig bebyggelse som Nordlandbanken som har takflate på ca kote +18.

Dersom planutvalget ønsker å avgi en annen innstilling til kommunestyret med hensyn til kotehøyde, må det første punktet i innstillingen endres ut fra hvilken høyde som skal legges til grunn. Det er politisk rom for å fastsette en høyde mellom 6 og 10 etasjer uten at planen må ut på nytt offentlig ettersyn.

Enhetsleders vurdering:

På initiativ fra tiltakshaver har det vært avholdt møte med planutvalgets leder og enhetsleder, der tiltakshaver som et kompromiss foreslo en løsning med reduksjon fra 10 til 8 etg., samt ivaretagelse av "Sommerseth-gården" som en del av hotellkonseptet. Det ble sterkt understreket at 8 etasjer var viktig for å få til lønnsom drift. Med dagens utvikling i Sandnessjøen er det viktig å sikre tilstrekkelig hotellkapasitet. Enhetsleder viser til at tiltakshaver i dette tilfellet har tatt planutvalgets signaler om vern av "Sommerseth-gården" på alvor, i tillegg til en reduksjon på 2 etasjer i forhold til det planforslaget legger opp til. Enhetsleder vil på denne bakgrunn anbefale at kotehøyde på nybygget reduseres i forhold til planforslaget, men slik at den åpner for 8 etg.

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 og 12-3 vedtar kommunestyret privat forslag til detaljregulering for Torolv Kveldulvsongt. 47 og 49 med følgende mindre vesentlige endringer;

- Bestemmelsen pkt 4.2.4 Byggehøyde endres til maksimal gesimshøyde kote + 24,15.
- Bestemmelsen pkt. 4.3.4 vedrørende "Sommersethgården" tilføres et nytt punkt: Maksimal byggehøyde er henholdsvis gesimshøyde kote + 15,4 og mønehøyde kote + 20,4.
- I bestemmelsen pkt. 4.3.4 tas begrepet bebyggelsesstruktur ut.

Avsnitt vedrørende bevaringsverdig bebyggelse endres til følgende; Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Rivingstillatelse kan bare gis i tilknytning til godkjent byggesøknad for nybygg. Før riving tillates, må det innhentes uttalelse fra regional

kulturminnemyndighet.

•Siste avsnitt under 4.3.4 tilføres følgende; Det tillates etablert bygningsmessig forbindelse mellom område H/B og H. Ved utforming av forbindelsen skal det legges vekt på god estetikk, materialbruk og helhetlige løsninger. Dette må dokumenteres gjennom byggesak.

Sandnessjøen, den 08.05.13

John Mardal
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres, dog slik at første kulepkt. vedr. byggehøyde endres til: "Bestemmelsenes pkt. 4.2.4 Byggehøyde endres til maksimal gesimshøyde kote + 30,35."

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. Knut Nilsen, Arbeiderpartiet, ba planutvalget vurdere hans habilitet da han er engasjert av tiltakshaver i forbindelse med brannsikringstiltak i bygget. Representanten fratrådte, tilstede 6 repr. Planutvalget vedtok med 5 mot 1 stemme at representanten var inhabil, jfr.FVL § 6 2. avsnitt. Repr. Anita Hågensen, Arbeiderpartiet, tiltrådte, tilstede 7 repr.

Arealplanlegger John Mardal orienterte.

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

"Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 og 12-3 vedtar kommunestyret privat forslag til detaljregulering for Torolv Kveldulvsongt. 47 og 49 med følgende mindre vesentlige endringer;

- Bestemmelsenes pkt 4.2.4 Byggehøyde endres til maksimal gesimshøyde kote + 24,15.
- Bestemmelsenes pkt. 4.3.4 vedrørende "Sommersethgården" tilføres et nytt punkt: Maksimal byggehøyde er henholdsvis gesimshøyde kote + 15,4 og mønehøyde kote + 20,4.
- I bestemmelsenes pkt. 4.3.4 tas begrepet bebyggelsesstruktur ut.

Avsnitt vedrørende bevaringsverdig bebyggelse endres til følgende; Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Rivingstillatelse kan bare gis i tilknytning til godkjent byggesøknad for nybygg. Før riving tillates, må det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

•Siste avsnitt under 4.3.4 tilføres følgende; Det tillates etablert bygningsmessig forbindelse mellom område H/B og H. Ved utforming av forbindelsen skal det legges vekt på god estetikk, materialbruk og helhetlige løsninger. Dette må dokumenteres gjennom byggesak.

Votering:

Forslaget fra repr. Nilssen ble satt opp mot administrasjonssjefens innstilling.
Administrasjonssjefens innstilling ble vedtatt med 6 mot 1 stemme.

PLANUTVALGETS INNSTILLING:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 og 12-3 vedtar kommunestyret privat forslag til detaljregulering for Torolv Kveldulvsonsgt. 47 og 49 med følgende mindre vesentlige endringer;

- Bestemmelsenes pkt. 4.2.4 Byggehøyde endres til maksimal gesimshøyde kote + 30,35.
- Bestemmelsenes pkt. 4.3.4 vedrørende "Sommersethgården" tilføres et nytt punkt: Maksimal byggehøyde er henholdsvis gesimshøyde kote + 15,4 og mønehøyde kote + 20,4.
- I bestemmelsenes pkt. 4.3.4 tas begrepet bebyggelsesstruktur ut.

Avsnitt vedrørende bevaringsverdig bebyggelse endres til følgende; Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Rivingstillatelse kan bare gis i tilknytning til godkjent byggesøknad for nybygg. Før riving tillates, må det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

- Siste avsnitt under 4.3.4 tilføres følgende; Det tillates etablert bygningsmessig forbindelse mellom område H/B og H. Ved utforming av forbindelsen skal det legges vekt på god estetikk, materialbruk og helhetlige løsninger. Dette må dokumenteres gjennom byggesak.

Bevitnes:

Kristin Vangen
Sokr.