

Alstahaug kommune

Rådhuset
8805 SANDNESSJØEN

ALSTAHAUG KOMMUNE	
12/1218-32	4386/13
11 APR 2013	
Ansvar: RNF 2012 0034	
Saksbehandler: EKO	
Kopi til:	

Uttalelse ved offentlig ettersyn detaljregulering - Alstahaug kommune - gnr 38 bnr 43 med flere - Skansen kjøpesenter fase 2

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Kultur- og miljøavdelingen følgende uttalelse:

Planfaglig uttalelse

Planforslaget legger til rette for blant annet flere boliger i sentrum av Sandnessjøen.

Fylkeskommunen er positiv til at sentrum fortettes, men vil påpeke at fortetting skal skje med høy kvalitet. Fortetting må ikke skje på bekostning av omgivelseskvalitetene eller barn og unges interesser i planleggingen.

Kommunen bes om å utarbeide gode bestemmelser som ivaretar ovennevnte kvaliteter.

Fylkeskommune vil påpeke at det er uheldig at sentrumsplanen for Sandnessjøen ikke er utarbeidet før denne planen utarbeides. Vi ber om at føringene for sentrumsplanen ivaretas i utarbeidelsen av denne detaljreguleringen, og at kommunen i fremtiden er tilbakeholdne med å igangsette flere detaljreguleringsplaner i sentrumsplanens planområde før sentrumsplanen er vedtatt.

Så langt vi ellers kan se er saken ikke i strid med regionale interesser slik de fremkommer i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Kulturminnefaglig uttalelse

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. **Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.**

Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jfr. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kulturminnefaglig vurdering: Kari Torp Larsen, tlf. 75 65 05 23.

Adresse Postmottak
Fylkeshuset
8048 Bodo
Besøksadresse Prinsens gate 100

Dir.: 75 65 05 92
Tlf.: 75 65 00 00
Faks:

Saksbehandler: Marianne Siiri
Avdeling: Kultur og miljø
Enhet: Plan og miljø
E-post: post@nfk.no

Samferdselsfaglig uttalelse

Samferdselsavdelinga v/Nordland fylkeskommune har ansvaret for en stor del av det offentlige transporttilbudet i fylket (buss og båt/ferjer). Kommentarer og merknader vil primært være knyttet til disse oppgavene.

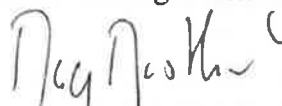
I følge fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer punkt 8.2 ledd c skal by- og tettsteder utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god [.....], og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

Bygging av nytt kjøpesenter i sentrum, jf. planforslaget, med innsnevring av vegtrase og ett smalere vegkryss skaper vanskelige kjøreforhold for buss.


Nordland fylkeskommune vil derfor flytte traseen for bussene vestover fra Sandnessjøen sentrum ut av Sjøbergsgate, og til Syv Søstres gate over Menighetskulen. Dette likt kjøremønsteret for bussene fra vest og inn til sentrum, og ut fra endret gate profil. Tilgangen til buss vil ivaretas fra nye rutebilterminal.

Samferdselsfaglig uttalelse, rådgiver Marit Vorren, tlf. 75 55 08 56.

Med vennlig hilsen



Dag Bastholm
plan- og miljøleder



Marianne Siiri
rådgiver

Kopi til:
Kari Torp Larsen
Marit Vorren



Statens vegvesen

Alstahaug kommune
Rådhuset
8805 SANDNESSJØEN

ALSTAHAUG KOMMUNE	
12/1218-25	2722/13
27 FEB 2013	
RNR 20120034	
EKO	Gjelding

Behandlende enhet:
Region nord

Saksbehandler/innvalgsnr:
Sesselja Jonsdottir -

Vår referanse:
2010/006917-005

Deres referanse:
12/1218-23

Vår dato:
25.02.2013

Detaljregulering for Skansen kjøpesenter - fase 2

Viser til brev, datert 11. februar 2013, vedrørende detaljregulering for Skansen Kjøpesenter i Sandnessjøen, Alstahaug kommune – fase 2.

Planområdet innbefatter kun det kommunale veinettet, og berører således ikke noen av de veiene Statens vegvesen har forvaltningsansvar for.

Utover å ivareta eierinteressene for riks – og fylkesveier har Statens vegvesen et sektoransvar for blant annet trafiksikkerhetsarbeid, samordnet areal- og transportlegging, tilrettelegging for aktive transportformer, universell utforming og trafikkstøy. Dette er bakgrunnen for vårt innspill til planarbeidet som vi kom med i vårt brev 2. august 2012. Vi viser til dette innspillet, se vedlegg.

På dette tidspunktet har vi ingen flere innspill eller kommentarer til planarbeidet, men vi forbeholder oss retten til å komme med innspill og eventuelt innsigelse senere i prosessen.

Statens vegvesen, avd. Nordland
Med hilsen

Sesselja Jonsdottir
rådgiver

Postadresse
Statens vegvesen
Region nord
Postboks 1403
8002 Bodø

Telefon: 02030
Telefaks: 75 55 29 51
firmapost-nord@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Ytterøra 22
8656 MOSJØEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Ann Karin Grande

Fra: Kanstad Stian Bue [sbk@nve.no]
Sendt: 8. april 2013 10:59
Til: Post Alstahaug
Emne: NVEs uttalelse til reguleringsplan for Skansen kjøpesenter fase 2 - Alstahaug kommune

ALSTAHAUG KOMMUNE	
12/1218-31	Dot. 4305/13
09 APR 2013	
RNR 2012 0034	
Skrevet: LNO	Gradering
Kopi til	

Til: Alstahaug kommune

Vår ref: 201301307-2

Deres ref: 12/1218-23

NVEs uttalelse til reguleringsplan for Skansen kjøpesenter fase 2 - Alstahaug kommune

Vi viser til deres brev datert 11.02.2013 om detaljregulering for Skansen kjøpesenter – fase 2.

NVE har vurdert planforslaget og har ingen merknader til dette.

Med hilsen

Stian Bue Kanstad
senioringeniør
Skred- og vassdragsavdelingen
Region Nord

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Telefon: 09575 eller direkte: 22 95 96 19
E-post: nve@nve.no eller direkte: sbk@nve.no
Web: www.nve.no

Bente Bye

Fra: Christina Hansen [Christina.Hansen@statnett.no]
Sendt: 19. februar 2013 10:57
Til: Post Alstahaug
Kopi: Ingrid Myrtevit; Bjørn Hugo Jenssen
Emne: 10/00317-22 - Detaljregulering - Skansen kjøpesenter - Fase 2 - Offentlig ettersyn

Vi viser til oversendte dokumenter i saken. Frist for uttalelse er 05.04.13.

Planene berører ingen av Statnetts eksisterende, planlagte (meldte) ledninger eller stasjoner i området.

Med vennlig hilsen

Christina Hansen
Planlegger
Miljø og tillatelser, Areal og miljø

Statnett
Husebybakken 28b
P.O. Box 5192 Majorstuen
N-0302 Oslo, Norway

Tel. +47 2390 3000
Dir. +47 2390 4531
Mob. +47 920 65 655

www.statnett.no

ALSTAHAUG KOMMUNE	
PLANID	Q/1218-24 FOR 2420/13
20 FEB 2013	
Arkivnr.	RNR 2012.0034
Saksbeh.	EKO
Brudeid	
Regid	

Sameiet Berget
Syv Søstres gt. 5-7
8800 SANDNESSJØEN

12/1218-30 4274/13

RNR 2012 0034
5 KO

Alstahaug Kommune
Her



Sandnessjøen, 04.04.2012

Høringsuttalelse i Saksnr. 12/1218-23.

Viser til Høringsuttalelse av 31.07.2012.

Vi konstaterer at vi heller ikke denne gangen er hørt i forbindelse med enda en ny reguleringsplan i sentrum. Da Planutvalget den 06.12.2012 vedtok å utsette behandlingen øynet vi en mulighet for å bli hørt. Men den gang ei; til tross for at det ikke, så vidt vi kan se, foreligger noen nye elementer i saken, ble den behandlet på nytt, og vedtatt i Planutvalget den 31.01.2013.

Utsyn:

Hvis denne planen vedtas vil vi, beboerne i Sameiet Berget, få utsikt til et hus for biler i 4 etasjer. Over disse vil det etter planen komme flere etasjer leiligheter. Dette bygget vil frata oss det unike utsynet vi har i dag; fjell, fjord og deler av sentrum. Vi finner det MEGET beklagelig at våre politikere velger å prioritere biler foran trivsel for kommunenes innbyggere. Når dere så i neste omgang argumenterer med at det er ønskelig med aktivitet i sentrum blir det enda mer uforståelig at det er biler som prioriteres. **Så vidt oss bekjent er det under planlegging hele 3 parkeringshus innenfor en radius på omtrent 500 meter i sentrum av Sandnessjøen!!!!**

Det aktuelle parkeringshuset i Sjøbergsgate er på ei av de mest sentrale tomtene i sentrum og med den erfaringen vi har ser vi ikke for oss at dette bygget heller kommer til å forskjønne sentrum; parkeringshus gjør vanligvis ikke det; ikke noen steder som vi kjenner til i alle fall. Vil sentrum ende opp med 4 parkeringsplan som verken vedlikeholdes eller holdes under oppsikt for uønsket aktivitet? Slik situasjonen har vært siden bygget ble bygget.

Sol og lysforhold:

Iflg. Sol- og skyggediagrammet til Voll Arkitekter vil vi miste sola før kl.19.00 om sommeren. Dette vil få stor betydning for oss ettersom vi ikke får sola på balkongene våre før kl.18.30 sånn som situasjonen er i dag. I praksis vil det si at vi frarøves bruk av balkongene, også på den fineste tiden av året.

Forøvrig finner vi det uforståelig at noen overhodet har kunnet lese noe som helst ut av de vedlagte diagrammene. Det står, f.eks., det at sola forsvinner fra sentrum kl.18 på vinteren?? Alle som bor i Sandnessjøen vet at vi ikke har sol her i ca. 3 mndr. om vinteren og at dette skyldes De Syv Søstre.

Støy / resonans / grunnforhold:

Iflg. Multiconsult sin egen vurdering av veitrafikkstøy forventes det overskridelse av veiledende støygrenser mot Sjøbergs gate. Og for uteoppholdsarealer mot Sjøbergs gate anvises det nødvendig støyskjerming. Støyskjerming for hvem? Vi som allerede bor her? Eller bare nybygg?

Sameiet Berget ble forøvrig fullført av samme personer, men et annet firma i samme bransje, som i dag står som medeier (51%) av eksisterende parkeringshus. Vi, beboerne i Sameiet Berget, har i ettertid vært nødt til å foreta utallige utbedringer som skyldes dårlig utført handverk, og konkurser. Er det rimelig at vi nå pålegges ytterligere kostnader p.g.a. mer støy i den «tunellen» som gata nå planlegges å bli?

P.g.a. grunnfold i Sjøbergs gate er det mye mer resonans allerede, med den lille trafikkøkningen som kom med eksisterende parkeringshuset. Når vi nå får mye mer tungtransport i forbindelse med varetransport til kjøpesenteret vil problemet bli ytterligere forsterket. Naturlig vil det også bli mer trafikk i gata med et større parkeringshus.

Forøvrig konstaterer vi at støyrapporten er estimert ut fra en 20 år gammel sentrumsplan? Vi vet at det har eksistert mange flere enn denne 20 år gamle. Hvorfor bruke en så gammel plan? Vi har flere ganger bedt om støymålinger, men heller ikke her blitt hørt.

Trafikkforhold:

Det er ikke tatt hensyn til at det er mennesker som bor i Sjøbergs gate allerede. Det gjøres heller ikke i denne nye private, **nr.4 siden 2003**, reguleringsplanen. Fra at det for noen år siden ble uttrykt ønske, fra politikerne, om at det skulle bo folk i sentrum er det nå tydeligvis bare næringsinteresser og biler som er i fokus.

Det smale gateløpet vil, så vidt vi kan se, måtte medføre stenging av gata ved vareleveranser. Forøvrig er den øvrige bebyggelsen i gata trehusbebyggelse. Dette betyr vedlikehold. For oss betyr det bruk av lift; noe som kan komme til å medføre trafikkproblemer i -/ evt. stenging av gata.

Forøvrig registrerer vi at den smale Sjøbergs gate er tilnærmet ufremkommelig store deler av året, men spesielt når det er snø.

Erstatningskrav:

Med alle de ulempene og forringelsen av livskvalitet / boligverdi vi kommer til å oppleve vil vi sette fram krav om erstatning for dette i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Mvh

Styret i Sameiet Berget

Sandnessjøen 12 mars 2013

Teknisk Etat

Alstahaug kommune

12/1218-26 3425/13

Rnr. 2012.0034
EKO

Innsigelse og kommentarer til Detaljregulering for Skansen Kjøpesenter fase 2

Hele GV er ikke med i reguleringsplanen

I detaljregulering for Skansen er GV over vår eiendom ikke med i det arealet som reguleres. Er ikke dette merkelig da gjennomføringen av planlagte FK er avhengig av GV? Videre skriver saksbehandler Ellen-Karin Kolle på side 5 under tverrforbindelse mellom miljøgata og Sjøbergsgata at: « GV er den eneste tverrforbindelsen som er regulert til offentlig areal i hele kvartalet». Skulle ikke dette tilsa at hele GV var med i reguleringsplanen.

Før igangsettelse av bygging

Før FK stenges for almen ferdsel i forbindelse med bygging vil vi forlange at hele GV er opparbeidet til almen ferdsel. Dette forutsetter en avtale med oss vedrørende økonomisk kompensasjon, omforent planløsninger, tinglysning av forpliktelser og drift o.s.v. Vi gjør nok en gang oppmerksom på at under Gangvegen som er tenkt bygd på vår eiendom ligger kjøkken kjølerom, fryserom og lager. Dette er selvfølgelig areal som driften av den nåværende restaurant/kafe ikke kan være foruten. Vi vil også forlange at det blir satt opp et tiltalende gjerde som umuliggjør ferdsel andre steder enn på GV. Videre må det foretas en separasjon av offentlig og privat trafikk inn til våre leiligheter.

Ulovlig bruk av GV.

GV nyttes i dag ulovlig over vår tomt i dag. Dette er ikke bra da den ikke er dimensjonert for offentlig trafikk. Dette har ført til at gangvegen i dag er delvis ødelagt. Dette har blitt forelagt kommunen uten at noe har skjedd. Ved en stenging av FK under byggeperioden vil det bli en stor økning av denne trafikken. Dette vil være helt ødeleggende på dagens konstruksjon (den er allerede betydelig skadd). Vi vil følgelig være nødt til å stenge den. Dette vil føre til at det ikke vil finnes noen tverrforbindelse fra hotellet til onkel Oscar.

Tidligere kontakt med kommunen

Jeg har tidligere hatt kontakt, skriftlig og muntlig, både med administrasjonssjef og teknisk etat vedrørende GV. Disse samtalen har til dags dato ikke ført til noe konkret. Jeg har blitt lovet en åstedsbefaring for å se på løsninger uten at dette har skjedd.

Parkeringsplasser i PFB

Det vises til at antall parkeringsplasser i PFB er avhengig av om ramper plasseres utvendig eller innvendig. I tilfelle det velges en utvendig løsning spør vi oss om hvor skal disse skal ligge og om rampene da vil bli støvavskjermet. Den vil brukes døgnet rundt, med boliger i umiddelbar nærhet. I §3.4.f står det at det skal bevares en sone med tiltalende utforming med beplantning mot Torolv Kv gt. Jeg går ut fra at en slik bestemmelse utelukker at en slik rampe vender mot vår eiendom. Er dette korrekt oppfattet? Jeg vil understreke at jeg ikke vil godta at en slik utvendig rampe legges mot vår eiendom. Dette p.g.a. at PFB ligger meget nær grensen til vår eiendom og vil skape ubeboelige forhold i våre leiligheter.

GV eneste offentlige tverrforbindelse i hele kvartalet

Saksbehandler Ellen-Karin Kolle skriver i sitt forslag til reguleringsbestemmelser side 8 at gangvegen som er tenkt plassert over vår eiendom er å betrakte som «den eneste tverrforbindelsen som er regulert til offentlig areal i dette kvartalet». Er ikke FK å betrakte som offentlig areal? Hvordan er det mulig å godta dette når:

1. Halve lengden av GV er ikke med i reguleringsplanen, noe som er uforståelig da utformingen av FK er helt avhengig av GV
2. GV har ikke heis til tross for at dette er eneste tverrforbindelse.
3. Grunneier av dette arealet overhodet ikke får delta i reguleringsprosessen.

Jeg vil også tillate meg å nevne at det allerede i dag finnes et alternativ til GV over vår eiendom. I sørenden av posthuset, vegg i vegg med den tenkte GV, er det i dag en trappeforbindelse ned til Torolv Kveldulvs gate som enkelt kan utvides til også å inneholde en heis. Denne heisen og trappen vil enkelt ha direkte forbindelse med den delen av GV som omhandles i planutkastet. En slik løsning vil spare kommunen for store beløp.

Sol og skygge vedrørende ny reguleringsplan

Forslagsstiller vurderer at økt byggehøyde vil ha begrenset skyggevirkning sammenlignet med gjeldende regulering, Forslagsstiller beviser denne påstanden bl.a ved hjelp av sol skyggediagrammer som sammenlikner gjeldende og omsøkte regulering. På side 19 viser forslagsstiller et meget kreativt snitt tegning vedrørende nåværende regulering hvor det helt sees bort fra kravet om skrått tak og gesimshøyde. Forslagsstiller velger å kalle dette for «mulig utforming av bygg», et bygg som etter min mening ikke på noen måte følger gjeldende regulering. Da det er liten forskjell på skyggevirkningene med den omsøkte reguleringen i forhold til den gjeldene er det min påstand at forslagsstiller har nyttet det mulige bygget som sammenligningsgrunnlag. Dette er for å si det forsiktig en omgåelse av sannheten. Jeg forlanger ett nytt sett sol skygge diagram basert på 1 dagens bebyggelse, 2 en bebyggelse som gjeldende regulering forutsetter og 3 ett sol skygge diagram basert på omsøkt planløsning. Dette er viktig da jeg mener at et bygg som forslagsstiller ønsker vil være som natt og dag i forhold til de lysforholdene vi i dag har i miljøgaten. Jeg er meget glad for at man i den nye sentrumsplan vektlegger sol og lysforhold i miljøgaten.

Økt byggehøyde

Ønsket fra forslagsstiller om å øke høyden fra gjeldende gesimshøyde på kote 21,5 til kote 29 ferdig bygg med flatt tak vil ha en helt overveldende virkning sett fra miljøgata. Jeg registrerer at reguleringsplanen stort sett forholder seg til koter og ikke antall etasjer. Dette er uheldig da det er lettere å se for seg etasjer enn en gitt kote. I skrivene fra saksbehandler blir det nevnt 3 boligetasjer over tre parkeringsdekk, mens det andre steder nevnes 2 etasjer med leiligheter. Dette er ikke bra. Det må entydig komme fram hvor mange etasjer PFB skal bestå av.

Fotomontasjer og modell

Siden et slikt stort bygg vil virke veldig ruvende og etter min mening ødeleggende for det uttrykket Sandnessjøen tettsted har i dag, mener jeg det er betimelig å be om en fotomontasje av det planlagte bygget sett i fra forskjellige steder. Dette er helt nødvendig da dette er eneste mulighet for at man skal kunne danne seg et inntrykk av konsekvensene til forslagsstiller ønsker. Det vil heller ikke være for mye å be om at forslagsstiller laget en modell som visualiserte hele den omsøkte planen inklusiv miljøgata.

Etter min mening vil et avslag av den omsøkte reguleringsplanen bare bety at utbygger må sette seg ned ved tegnebordet igjen. En godkjenning vil forandre lys forhold og miljøet i hele sentrum i generasjoner. Vi skal ikke glemme at det bare er noen år siden fylkeskommune og vår kommune investerte mange millioner for å skape et trivelig miljø, med byggingen av miljøgata. Miljøgata ga mange et insitamant for å forskjønne sine bygg. Vi for vår del laget glasshus og et pent uteområdet i samarbeid med fylke og kommune. Det er vel unødvendig å påpeke at nytten av alle disse investeringene vil bli betraktelig redusert dersom forslagsstiller får gjennomført sine planer?

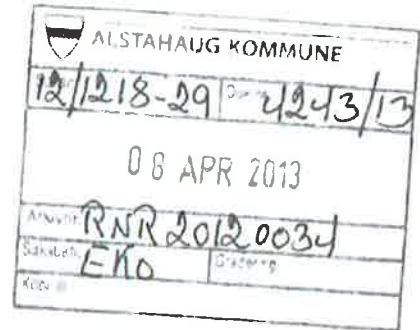
Mvh


Hans-Christian Talseth


Pia Talseth

Alstahaug kommune
Rådhuset
8805 Sandnessjøen

Att: Plankontoret



Dato: 4/4 2013 Ref: 2010-015/Merknad_Helgelandsgruppen - Detaljregulering Skansen - fase 2/RBH

Merknad på vegne av utbygger Helgelandsgruppen Detaljregulering for Skansen kjøpesenter - fase 2

D. 31/1 vedtok Fast Utvalg for plansaker å legge planforslaget til offentlig høring. Forslagstiller av planforslaget er Voll Arkitekter på vegne av utbygger Helgelandsgruppen.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring med en rekke endringer. På vegne av utbygger ønsker vi å komme med en merknad til fler av endringene da de i praksis hindre gjennomføring av planen:

Våre kommentarer er angitt i bokser nedenfor kommunens endringer. Kommunens endringer av planforslaget er angitt i kursiv.

Plankartet:

Grensen mellom BFK og FK endres, slik at den er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Dette går imot politisk godkjent rammetillatelse for bygg! – noe som tiltakshaver har gjort administrasjonen oppmerksom på flere ganger.

Ny reguleringsplan er utformet med reguleringsgrenser i samsvar med godkjent ramme. Utbygger og forslagstiller kan ikke se at det foreligger nye momenter som tilsier at reguleringsgrenser skal "føres tilbake" til gjeldende reguleringsplan og dermed gå imot rammetillatelsen.

Bredde på GV [gangvei, red.] endres til 3,0 m

Utbygger kan akseptere denne endringen.

P2 endres til kantsteinparkering av hensynet til trafiksikkerhet i Sjøbergs gate

Utbygger kan ikke akseptere denne endringen.

I forhandskonferanse med Alstahaug Kommune ble avstanden mellom fasade og skråparkering diskutert – kommunen hadde da ingen motforestillinger til skråparkering.

Reguleringsbestemmelsene:

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

P-dekkingen kan ikke løses innenfor egen tomt – spesielt ikke for felt BFK, som allerede er stort sett ferdig utbygd.

Utbygger ser det kan bli noe behov for frikjøp av p-plasser utenfor området og ønsker å inngå dialog med kommunen på dette.

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.

Utbygger har ingen kommentarer til dette.

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

Utbygger aksepterer denne endringen.

§§ 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.*

Dette kravet umuliggjør hele reguleringen!

Det er ca. 125-135 m² felles uteareal til radighet på taket av kjøpesenteret.

Dette åpner mulighet for bare 8 leiligheter om det stilles krav om så stor andel felle uteareal.

Det er allerede gitt rammegodkjenning til 12 leiligheter.

Med ny regulering foreslas 18 leiligheter på taket av kjøpesenteret.

Forutsetningen for ny reguleringsplan er lavere utearealkrav – primært til fellesareal.

Barnefamilier med ønske om stort fellesareal bosetter seg ikke i slike takboliger i sentrum av Sandnessjøen, men hellere i utkanten av byen.

Vi henviser til naboplan for Åsen hvor samlet utearealkrav er 15 m² pr. leilighet og det ikke stilles noe krav om andel felles ute-/leke-areal.

§ 4.3 b) *Regulert bredde endres til 3,0 m.*

Utbygger kan akseptere denne endringen.

Med vennlig hilsen
for VOLL ARKITEKTER AS


Rasmus Bolvig Hansen
Arkitekt MNAL



Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4

7014 Trondheim

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Dato	Gradering
12/1218-28	RNR 2012.0034	TLE/PLA/EKO	04.04.2013	

DEL AV SKANSEN KJØPESENTER - FASE 2 UTTALELSE I TILKNYTNING TIL SAKEN

Vedlagt oversendes uttalelse fra berørt nabo i saken. Det er en rekke innvendinger til planforslaget i uttalelsen. Før planforslaget vil bli 2. gangs behandlet i planutvalget ber vi om en nærmere redegjørelse, fra tiltakshaver, om skyggediagrammene som er brukt i saksdokumentene. Det vises her til spørsmålene som er stilt i vedlagte uttalelse.

Det er også ønskelig at tiltakshaver legger fram fotomontasje eller tilsvarende illustrasjon for å synliggjøre tiltakets konsekvenser for Sandnessjøens bybilde (jfr vedlagte uttalelse). Avstandsintrykket av planlagt utbygging er her sentralt

Med vennlig hilsen
Alstahaug kommune, plansektor

Bjørn Frammarsvik
Sektorleder

Ellen Karin Kolle
Arealplanlegger

Kopi til: Pia og Hans Chr Talseth, Postboks 108, 8801 SANDNESSJØEN
Helgelandsgruppen ved Torbjørn Folgerø

Brev, sakskorrespondanse og e-post til Alstahaug kommune, Rådhuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

Postadresse Rådhuset 8805 SANDNESSJØEN	Besøksadresse Strandgt.52 SANDNESSJØEN	Telefon 75075000 Telefaks 75075001	E-postadresse post@alstahaug.kommune.no Hjemmeside www.alstahaug.kommune.no	Organisasjonsnummer NO 938 712 441 MVA
---	---	---	--	--



Alstahaug kommune
Rådhuset
8805 Sandnessjøen

Att: Plankontoret

Dato: 18/4 2013

Ref: 2010-015/Skansen Kjøpesenter - fase 2 - svar på nabomerknad/RBH

Skansen Kjøpesenter - fase 2 - svar på nabomerknad

Det er under offentlig høring av planforslag for Skansen Kjøpesenter – fase 2 – kommet inn merknad fra naboer Pia og Hans-Christian Talseth, Torolv Kveldulvsens gate 30. Alstahaug Kommune har i brev datert 4/4 2013 bedt forslagstillers, Voll Arkitekter, om nærmere redegjørelse for flg.:

- *En nærmere redegjørelse, fra tiltakshaver, om skyggediagrammene som er brukt i saksdokumentene. Det vises her til spørsmålene som er stilt i ... uttalelse [til Pia og Hans-Christian Talseth].*
- *Det er også ønskelig at tiltakshaver legger fram fotomontasje eller tilsvarende illustrasjon for å synliggjøre tiltakets konsekvenser for Sandnessjøens bybilde (jfr. vedlagte uttalelse). Avstandsintrykket av planlagt utbygging er her sentralt.*

I etterfølgende avsnitt redegjøres nærmere for punktene i nabomerknaden. Punkter i nabomerknaden er angitt med kursiv.

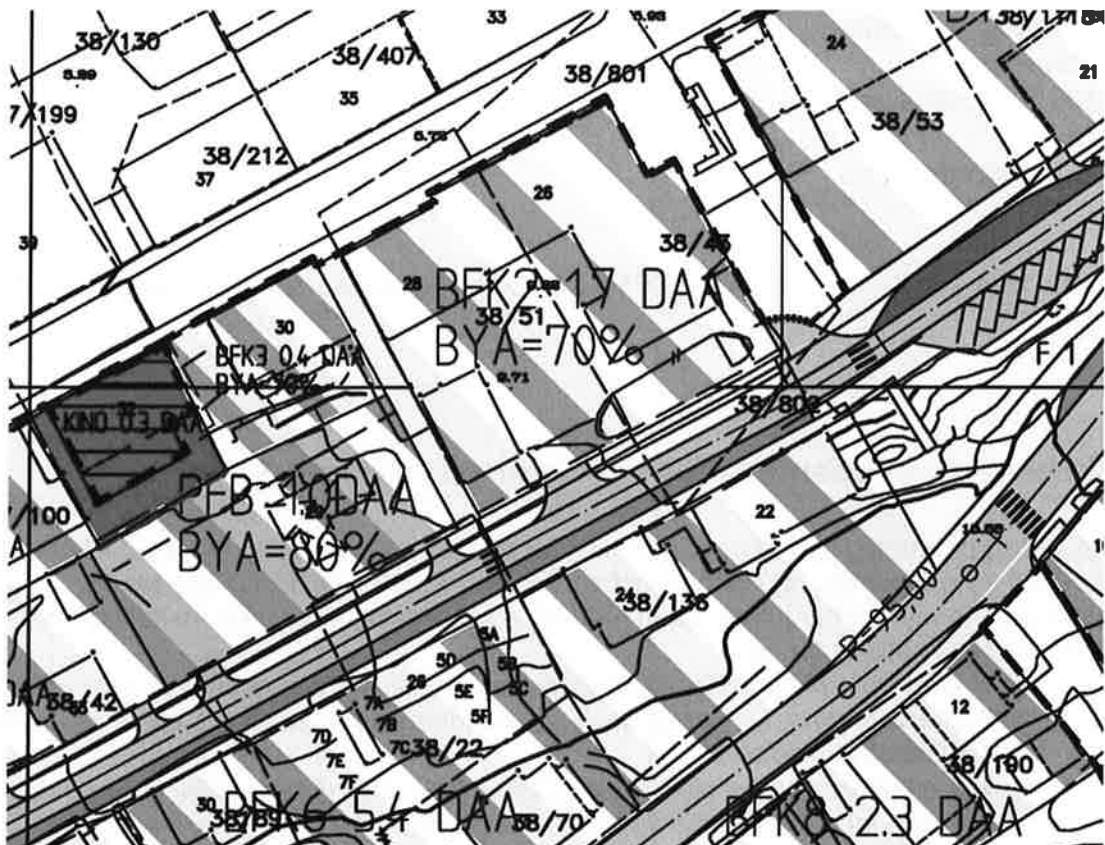
Hele GV er ikke med i reguleringsplanen

Forslagstillers kommentar:

GV er en regulert offentlig gangvei.

Hele gangveiens forløp – fra Torolv Kveldulvsens gate til Sjøbergers gate – ble fastlagt i reguleringsplan R504267 vedtatt 1/4 2003. Planen har navnet Reguleringsplan for Sjøbergers gate og del av Syv Søstres Gate".

Utenfor plangrensen til planforslaget vårt er GV fortsatt gjennom reguleringsplan R504267. Det er altså ikke noe nytt i plasseringen av GV, eller noen planmessige hinder for å anlegge GV i hele sin lengde.



Figur 1: Utsnitt av reguleringsplan R504267, "Reguleringsplan for Sjøbergs gate og del av Syv Søstres Gate", vedtatt 1/4 2003. Som det går frem er det regulert off. gangvei mellom feltene BFK3 (Torolv Kveldulvs gate 30) og BFK2 ("Posten").

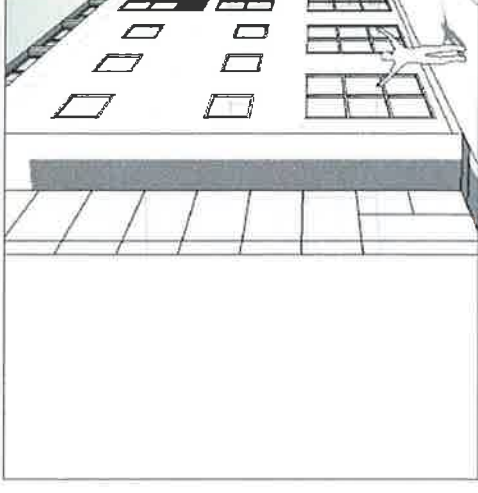
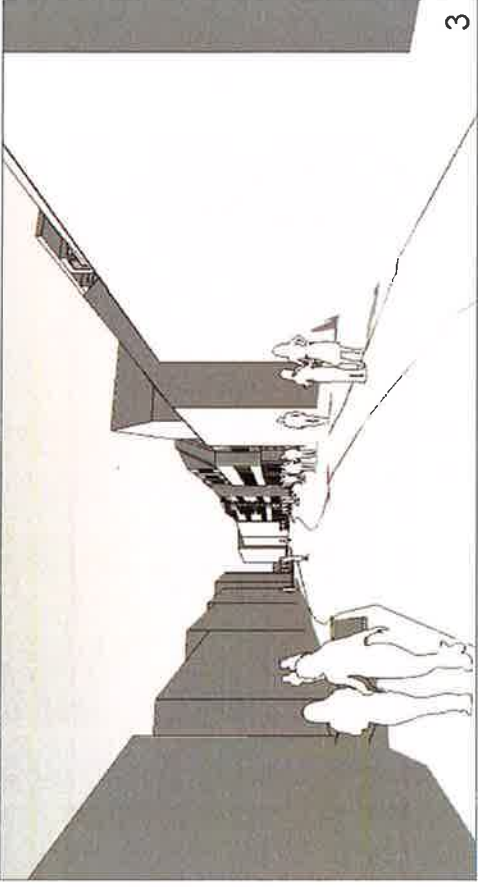
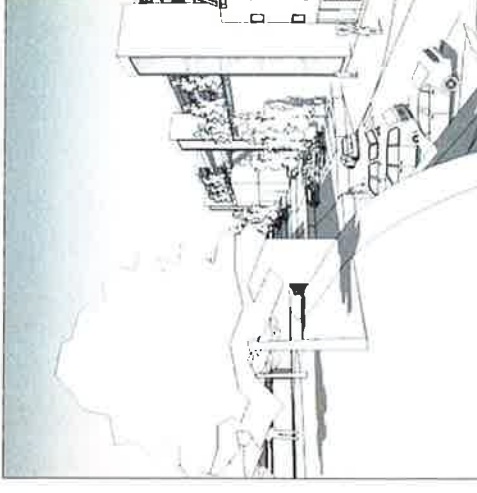
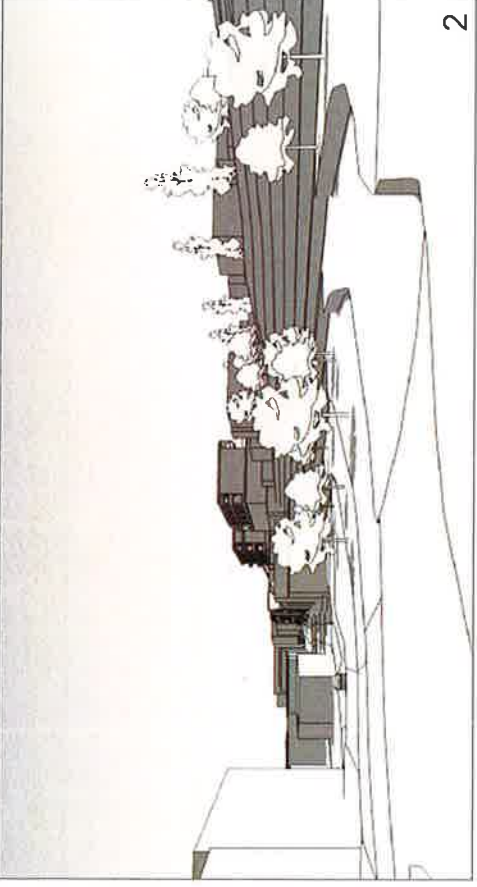
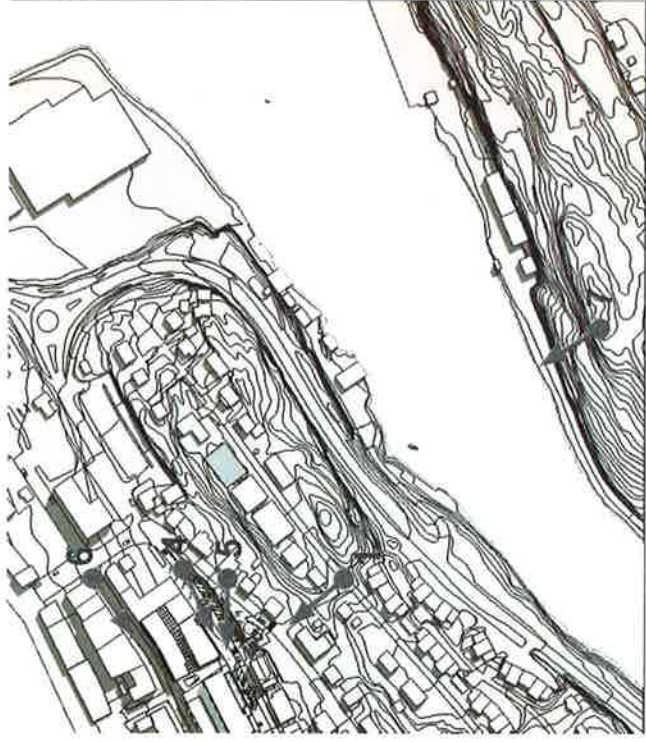
Før igangsettelse av bygging

Før FK stenges for almen ferdsel i forbindelse med bygging vil vi forlange at hele GV er opparbeidet til almen ferdsel.

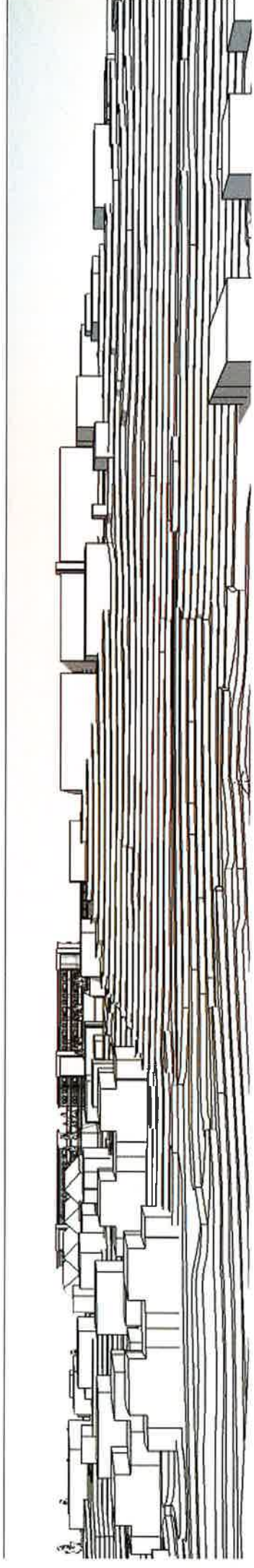
Forslagstillers kommentar:

Forslagstiller viser til tidligere planlegging i området og til godkjent rammetillatelse for bygging av bl.a. felt FK. Det er i ikke denne saksbehandlingen kommet frem rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av GV innen bygging av FK!

Stenging av FK vil kun forekomme under byggeperioden for dette feltet. I mellomtiden vil bl.a. Helgelandsgate kunne nyttes som forbindelse mellom Torolv Kveldulvs gate og Sjøbergs gate



decenter FASE II





Figur 2: Utforming av tak på "Sameiet Berget" (Syv Søstres gt. 5-7). Forslagstiller har tatt utgangspunkt i denne takformen for visualisering av gjeldende regulering i felt PFB

Mht. sol-skyggediagram, som viser dagens situasjon, så vurderer forslagstiller at dette ikke er interessant iht. 0-alternativ (dvs. alternativet til foreslått plan). Alternativet til ny regulering vil være å bibeholde gjeldende regulering – ikke å bibeholde dagens situasjon.

Økt byggehøyde

... Det må entydig komme fram hvor mange etasjer PFB skal bestå av.

Forslagstillers kommentar:

Maks. antall etasjer i felt PFB er definert i reguleringsplanen (inntil 6 etasjer over bakkenivå). Planen gir mulighet for at inntil 3 av de øverste etasjer kan være boliger. Imidlertid venter forslagstiller og utbygger at kun de 2 øverste etasjer realiseres som boliger.

Etasjehøyder er avhengig av funksjoner (større etasjehøyde på næring enn på boliger og større etasjehøyde på boliger enn parkering).

Derfor fremstår regulert maks. kote som mer entydig enn maks. etasjeantall.

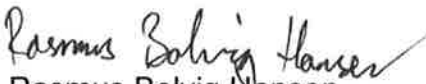
Fotomontasjer og modell

Forslagstillers kommentar:

Det er vedlagt 3D-visualiseringer, som vier nybygg i foreslått regulering.

Byggene er sett fra forskjellige områder i Sandnessjøen for å illustrere fjernvirkninger.

Med vennlig hilsen
for VOLL ARKITEKTER AS


Rasmus Bolvig Hansen
Arkitekt MNAL

Ulovlig bruk av GV.

GV nyttes i dag ulovlig over vår tomt i dag.

Forslagstillers kommentar:

Dette er et privatrettslig forhold mellom tomteeiere (Talseth) og kommunen og dermed ikke et reguleringssspørsmål.

Tidligere kontakt med kommunen

Forslagstillers kommentar:

Utbygger har ikke mulighet for å inngå i denne diskusjonen, som berører områder utenfor hans tomt.

Parkeringsplasser i PFB [og utforming av bygget, red.]

Forslagstillers kommentar:

Utforming av bygg og hensyntaken til naboer er gitt i bl.a. plan- og bygningsloven, byggeteknisk forskrift og i veiledende støygrenser for boliger.

GV eneste offentlige tverrforbindelse i hele kvartalet

Forslagstillers kommentar:

Dette er Alstahaug Kommune sin vurdering.

Forslagstiller ser at det er andre tverrforbindelser i området – også under utbygging av område FK (del av Skippergate).

Sol og skygge vedrørende ny reguleringsplan

Forslagsstiller vurderer at økt byggehøyde vil ha begrenset skyggevirkning sammenlignet med gjeldende regulering, Forslagsstiller beviser denne påstanden bl.a. ved hjelp av sol skyggediagrammer som sammenlikner gjeldende og omsøkte regulering. På side 19 viser forslagsstiller et meget kreativt snitt tegning vedrørende nåværende regulering hvor det helt sees bort fra kravet om skrått tak og gesimshøyde. Forslagsstiller velger å kalle dette for "mulig utforming av bygg", et bygg som etter min mening ikke på noen måte følger gjeldende regulering. Da det er liten forskjell på skyggevirkningene med den omsøkte reguleringen i forhold til den gjeldende er det min påstand at forslagsstiller har nyttet det mulige bygget som sammenligningsgrunnlag.

Forslagstillers kommentar:

Sol-skyggediagram og snitt for gjeldende regulering viser bygg i felt PFB med saltak og gesimshøyde kt. + 21,5 m.

I gjeldende regulering er ikke angitt møneretning på saltak. Forslagstiller har vurdert at et bygg realisert innenfor gjeldende regulering trolig ville få utforming tilsvarende Sameiet Berget (se figur 2) dvs. en rekke sammensatte saltak med gavli mot nabo Taseth. Dette har vært utgangspunktet for illustrasjoner av gjeldende regulering.

Notat

Til: Ellen Karin Kolle

Kopi til: Tom A. Johansen
Mona Pedersen

Fra: Trond Bargel

Sak: PLANARBEID VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN "NYE SKANSEN KJØPESENTER" - MERKNADER TIL PLANFORSLAGET

Saksnr./Arkivkode
12/1494 - Q10

Sted
SANDNESSJØEN

Dato
19.04.2013

PLANARBEID VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN "NYE SKANSEN KJØPESENTER" - MERKNADER TIL PLANFORSLAGET

Kommunalteknisk sektor har gått gjennom planforslaget og har følgende merknader:

Planforslaget er sammenholdt mot tidligere planer i området. Reguleringsplan for Sjøbergs gate og del av Syv Søstres gate av 1.10.2002, arkivnr 504.267 og utomhusplan for Torvet og Parken, datert 23.10.2010.

PARKERING: Vi ser at gjeldende plan for Sjøbergs gate og planforslaget overlapper nevnte planer i området ved Ungdomshustomta og regulert parkeringsplass på en svært uheldig måte. Dette innebærer vi mister en betydelig mengde parkeringsplasser. Planforslaget må endres slik at vi "får tilbake" disse plassene, 16 stk totalt. Planforslagets 4 parkeringsplasser i planens sørende må fjernes og fortauet flyttes ut hit. Senterlinje må tilpasses ny situasjon. Begge avkjørslene til parkeringsplassen må markeres mer som et veikryss, på lik linje med plan av 1.10.2002. (Se også pkt vedr veikryss).

VEIKRYSS MOT HÅREKS GATE: Krysset mot Håreks gate er "utvidet" på en slik måte at det kan være vanskelig å bruke i praksis, særlig vinterstid. Til det er stigningen i innerkurve for stor, nesten 10%, og vinkelen mellom veiene for spiss. Vi kan lese av forslaget at for å oppnå best mulig kryssløsning i planforslaget, har en spist av tidligere regulert parkeringsplass. Med en stadig minkende andel offentlige parkeringsplasser i sentrum må vi ta vare på de plassene/områdene der det er mulighet til å etablere nye. Ved å få tilbake de parkeringsplassene som er fjernet i planforslaget, umuliggjøres en kryssløsning som foreslått.

VARELEVERANSER: Det er stilt krav om at vareleveranser skal skje på egen tomt. Vi kan ikke se av planforslaget hvor denne virksomheten skal foregå. Vi har tidligere påpekt at rygging med varebiler over gangareal og ut i kjørebane, enten inn på området eller ut av området, frarådes på det sterkeste.

HC-PARKERING: Areal avsatt til dette formålet er alt for knapt. En større HC-bil vil bli stående med deler av kjøretøyet godt ut i veibanen. Dette kan ikke godtas. Plassering av 2 HC-plasser bør kanskje vurderes plassert ved hovedinngangen.

TRAFØ: Ny, stor trafo er tiltenkt på arealet foran foreslått HC-parkering (utenfor planområdet). Vi kjenner ikke til om HelgelandsKraft AS stiller krav til fri adkomst til trafo fra veien.

Trond Bargel, ref.

Ellen Karin Kolle

Fra: florian@pois.org
Sendt: 23. april 2013 15:23
Til: Ellen Karin Kolle
Emne: Uttalelse detaljregulering for Skansen kjøpesenter fase 2

Viser til deres saksnr 12/1218

Syklistenes Landsforening (SLF) er syklistenes interesseorganisasjon. SLF arbeider for å fremme sykling i Norge og sykkel som transportmiddel.

SLF er positiv til at det tilrettelegges for handel og bolig i sentrum av Sandnessjøen. Et levende sentrum er et tegn for et trivelig samfunn. Et levende sentrum må også være tilgjengelig for fotgjengere og syklister. Særlig i sammenheng med et kjøpesenter et det derfor behov for sykkelparkering.

Forslaget til reguleringsplan omfatter en god del biloppstillingsplasser, men mangler arealer for sykkelparkering.

Vi oppfordrer tiltakshaveren om å føye det til reguleringsforslaget.

Vi viser til Sykkelhåndboka (Vegvesenets håndbok nr 233), avsnitt B.6.11 for anbefalinger ang. utførelse og dimensjonering.

Forøvrig viser vi til det pågående arbeide med planen for et sammenhengende sykkelnettverk.

Avslutningsvis vil vi minne tiltakshaveren om at sykkelparkering gir plass til 10 kundesykler der det ellers bare er plass til 1 kundebil.

For Syklistenes Landsforening
Florian Kindl, lokalkontakt i Sandnessjøen

