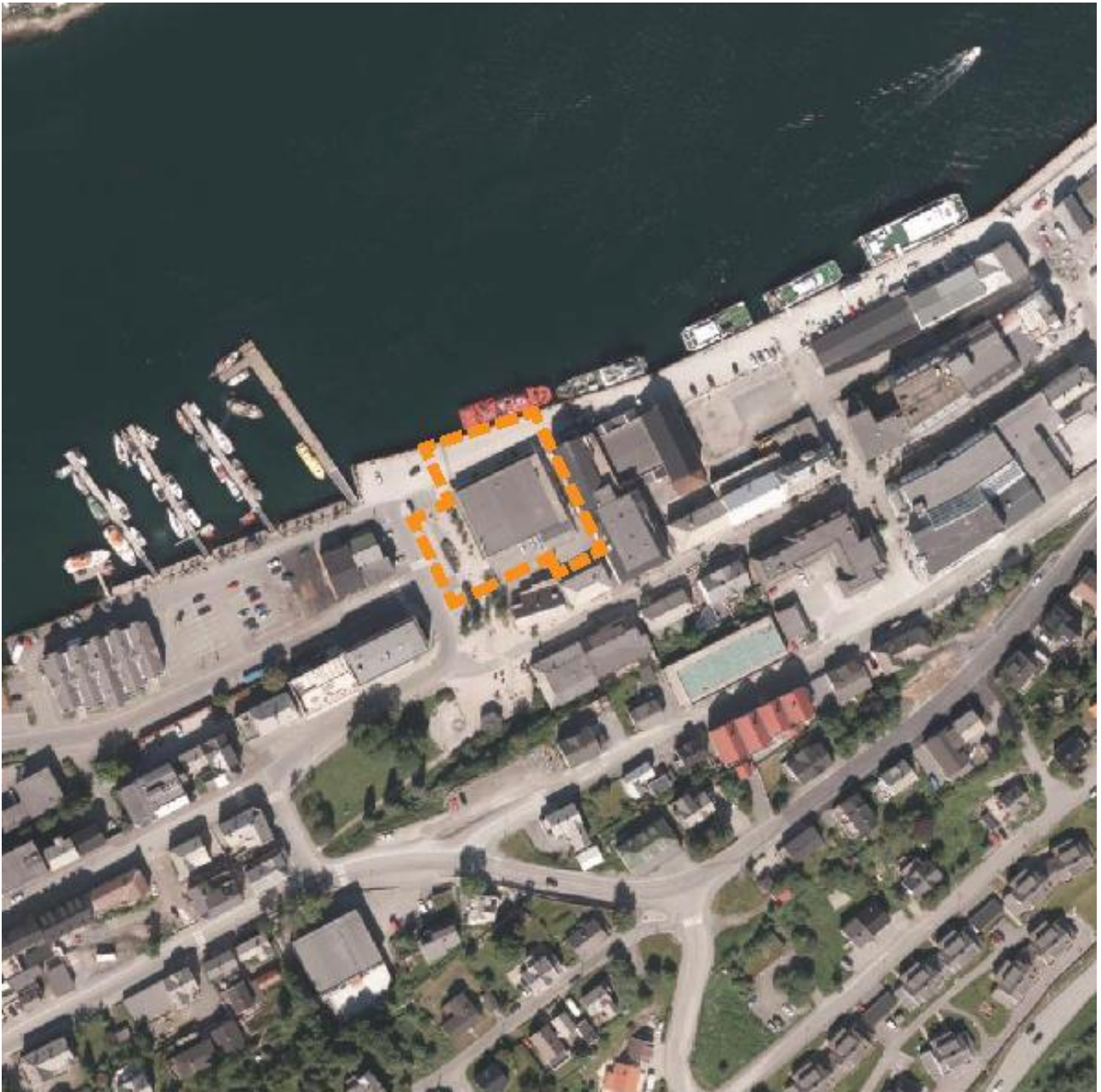




PLANBESKRIVELSE DETALJREGULERING FOR TORGGÅRDEN, SANDNESSJØEN



Innholdsfortegnelse

Sammendrag.....	s 2
Bakgrunn.....	s 4
Planområdet dagens situasjon.....	s 11
Samråd og medvirkning.....	s 13
Beskrivelse av planforslaget.....	s 15
Virkninger av planforslaget.....	s 20
Avveining av konsekvenser.....	s 23

Vedlegg (komplett materiale):

Følgemail	Modellstudier volum (enkle perspektiver)
Reguleringskart (PDF og SOSI)	Områdeanalyse
Reguleringsbestemmelser	ROS - analyse
Denne planbeskrivelsen	
Illustrasjonsplan	Varslingsannonse
Plantegninger inkl. takplan (4 stk.)	Varslingsbrev generelt
Fasader og snitt (3 stk.)	Adresseliste
Landskapssnitt og langt bryggeoppriss	Varslingsbrev til Havnevesenet m/ vedlegg
Perspektiver (4 stk.)	Innkomne kunngjøringsinnspill (4 stk.)

Sammendrag:

Eksisterende Coop-bygning ved torget ønskes påbygget med tre nye bolig etasjer, og en innelukket rampe til eksisterende 2. etasje, som skal nyttes til parkering av 23 biler. Det foreslås at de nye boligetasjene kan krages ut 1,5 mot torget (lik dagens baldakin), og slik danner en arkade over og langs del av kommunens eiendom som er regulert til torgformål.

Forslaget er i tråd med overordnede planintensjoner om bærekraftig arealutnyttelse, fortetting, funksjonsblanding og sentrumsutvikling. Utbyggingen vil fylle ut bryggerekken mot sjøen, og utgjøre en viktig reparasjon av bystrukturen ved å fylle et hjørne i kvartalet, og en vegg i torget. Prosjektet gir sjønære boliger som kan bidra til å forsterke inntrykket av en kystby, og vil tilføre det sentrale torgområdet aktivitet over flere av døgnets tider.

Det tilfører bolig som nytt formål i tillegg til forretning og kontor, et formål som ikke ligger i kommunedel-planens arealdel.

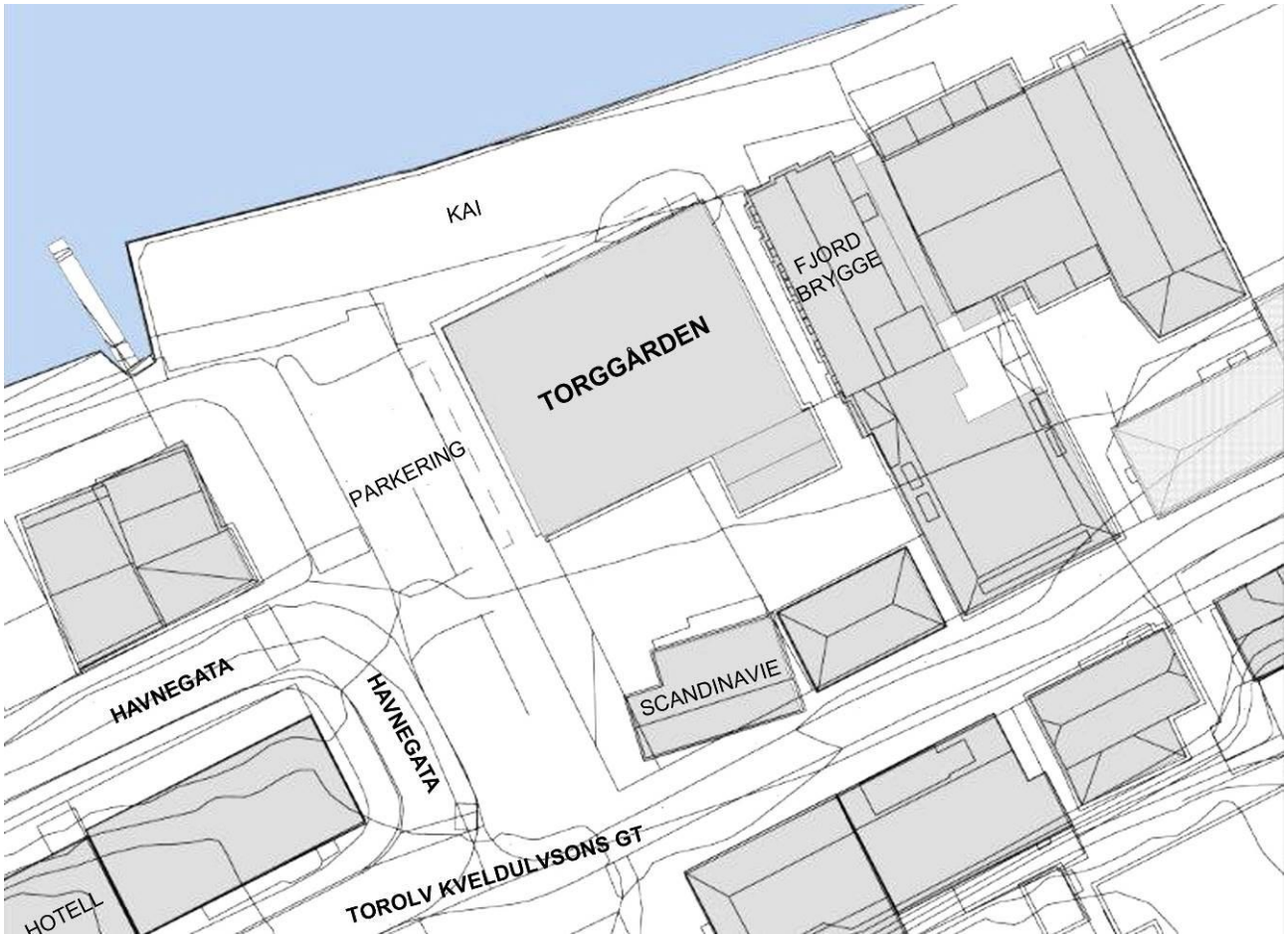
Utfordringen i planforslaget er forholdet til parkeringsnorm og gode utearealer for barn og unge. Begge er krevende å tilfredsstillende i sentrumsnær beliggenheten og ved en bygning som skal gjenbrukes, og som dekker det meste av tomta. Begge er foreslått ivaretatt så langt det er mulig å tilfredsstillende på tomten og i området.

Nasjonal planid: 1820_ 20140056

Arkivsak: 14/2019

Høringsperiode:08.10.2015 – 23.11.2015

Kommunestyrets vedtak: 16.03.2016



Eksisterende situasjon



Fremtidig situasjon

Tiltakshaver:

Hårek Holding AS v/ Pål Børholm, Åsmarkveien 10, 8800 Sandnessjøen
E-post: pboerhol@online.no, Tlf. 951 90 849

Forslagsstiller:

Meinich Arkitekter AS, v/Are Meinich, Briskebyveien 74, 0259 Oslo.
E-post: are@meinich.no, tlf: 22 54 24 22, mob: 920 30 222

1. Bakgrunn**1.1 Målsetning med planarbeidet**

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvikling av sentrumsnære boliger ved å bygge tre nye etasjer på eksisterende næringsseidendom, samt tilbygg for kjørerampe på ca. 3 meter bredde mot syd.



Planområdet beliggenhet i kommunen og sentrum

1.2 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger ved torget og kaien i Sandnessjøen sentrum, der Havnegata og Torolv Kveldulvsos gate møtes. Det omfatter dagens eiendom samt deler av tilliggende torg og gategrunn. Planområdet er på ca. 3 daa.

1.3 Dagens situasjon og tidligere vedtak i saken

Eksisterende bygning i to etasjer inneholder i dag forretning, kontorer og restaurant. Øvrige areal innenfor planområdet nyttes til torg/veg/gangveiformål og parkering.

Det er ingen tidligere formelle vedtak i plansaken. Saken har allikevel vært oppe til orientering i det faste utvalget for plansaker flere ganger. Man har igjennom en dialog med utvalget, leder Skule Storheil og administrasjonen i kommunen omformet og tilpasset forslaget slik at det nå kan oppfattes som en omforent løsning på flere prinsipielt viktige punkter.

1.4 Planstatus

Forholdet til overordnede planer

Etter gjennomgang av alle overordnede planer er planens intensjon eller relevante punkter sitert her:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fastsatt ved kgl.res av 26.09.2014 skal bidra til at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-1/95, T-4/98 og T-2/2008) skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Retningslinjene skal ivareta det offentliges ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Kap. 8.2 By og tettstedsutvikling. Arealpolitiske retningslinjer:

- a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.
- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikkikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.
- d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.
- f) Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
- g) I den kommunale planleggingen skal det stimuleres til redusert bilbruk gjennom tiltak. Kommunene skal blant annet vurdere rushtidsavgift, parkeringsrestriksjoner, og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.

m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.

Kommunal planstrategi 2012-2015

Planstrategien inneholder ikke konkrete forhold som bør behandles i planbeskrivelsen.

Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2022

Side 14. Det er beskjedne nybygging i kommunen tross mange byggeklare tomter. Etterspørsel etter utleieboliger er stor, men prisene er vesentlig høyere enn i nabokommuner og svinger i takt med forventninger om oljerelatert virksomhet. På tross av ledige tomter er det høy terskel for å komme i gang med boligbyggingen.

S21. Utbygging av boligområder skal i hovedsak skje innenfor etablerte by- og tettstedsstrukturer. God funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter er viktig. God arkitektonisk kvalitet skal sikres i alle byggeprosjekter.

Det skal stimuleres til redusert bilbruk gjennom å legge til rette for sykkel, kollektivbruk og å gjøre det attraktivt å gå fremfor å bruke bilen.

Et viktig virkemiddel for et levende sentrum er å tilrettelegge for næring på gateplan, redusere biltrafikken og tilrettelegge et velutviklet gangnett for fotgjengere. Gågata skal utvikles videre som hovedgate med krav til oppgradering av kvalitet på bygninger og uterom, samt at virksomhetene skal ha fasade og innganger mot offentlig gate.

S.23 For å styrke tettstedene og utnytte eksisterende infrastruktur skal utbygging av boligområder i hovedsak skje innenfor Sandnessjøen, Søvik og Tjøtta.

Ny boligområder skal fortrinnsvis etableres i en slik avstand til sentrumsfunksjoner at dagligdagse funksjoner kan nås til fots eller pr. sykkel.

Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse 2013-2016

Planen har ikke vesentlig relevans for planarbeidet.

Kommunedelplan for energi og klima 2010-2020

Ingen relevante punkter i planen, utover at alle aktuelle bygg i konsesjonsområdet skal forsynes med fjernvarme innen 2011 (s.8).

Trafikkmønsterplan for Sandnessjøen 2006-2016

Realisering av Tårekanalen kan føre til to handlegater (i tillegg til Torolv Kveldulvsøns gate (Miljøgata)). Mye av vareleveranse kan også skje via Tårekanalen. Realisering av Tårekanalen fordrer riving av lagerbygg. (s.11).

Utviklingsplan for det sentrale havneområdet (01.10.07)

Relevant avsnitt for dette området er "Havneområde for hurtigbåter og for langtidslagring (T4)": Havneområdet er en viktig del av Sandnessjøen havn. Den planlagte vegforbindelsen i bakkant («Tårekanalen») vil være fordelaktig som avlastningsveg i trafikkavviklingen i området.

Tårekanalen åpner for en mer fleksibel utnyttelse av de bebyggbare områdene i kvartalet, men innebærer også en begrensning i utvidelsesmulighetene for lageranleggene i T4.

Området er under press fra utbyggingsinteresser med tanke på blant annet boligbygging og andre funksjoner som ikke er havnerealterte. Dersom slik omdisponering i arealbruk skal skje, må det være under forutsetning av at havnevesenets interesser knyttet til kaiareal og kaifront ikke blir skadelidende eller påføres driftsmessige begrensninger.

Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016

Fra retningslinjene:

3. Retningslinjer for Sandnessjøens havneområder - Havneutviklingsplan

Havneområdet er sentralt for Sandnessjøens bilde utad. Det er derfor viktig at det tas estetiske hensyn til tiltak planlegges og gjennomføres i havneområdet. Bygninger og andre installasjoner skal ha en utforming som bidrar til å skape et er positivt bilde av Sandnessjøen for tilreisende og fastboende. Det skal innarbeides nærmere retningslinjer for byggestil, byggehøyde og materialbruk i reguleringsplaner for området.

4. Retningslinjer for fortetting

Det er trolig også områder i gjeldende reguleringsplaner som har et potensiale i forhold til fortetting. I disse områdene kreves det reguleringsendring før slike tiltak kan iverksettes.

5. Retningslinjer for Sandnessjøen sentrum

Mål for arealbruken i Sandnessjøen sentrum: Det skal tilstrebes en konsentrasjon av varehandel og tjenesteyting i sentrumsområdet. Det skal tilstrebes en miljømessig fornyelse og forbedring av sentrumsfunksjonene og bebyggelsen

I alle reg- og bebyggelsesplaner, bygge - og delesaker og andre meldepliktige tiltak gjelder følgende:

Det skal jobbes for å skape et hyggelig sentrumsområde som gjennomreisende og fastboende finner attraktivt. Sandnessjøens identitet skal videreutvikles og styrkes. Dette må gjøres ved å legge vekt på stedets maritime preg, gatestrukturens og bebyggelsens karakter.

Det skal tilstrebes en miljømessig forbedring av sentrumsbebyggelsen. Ny bebyggelse i sentrum må tilpasses eksisterende. bebyggelse når det gjelder dimensjon, skala og materialbruk."

Det skal legges til rette for en allsidig bruk av Sandnessjøens bygningsmiljø. Det skal jobbes for å skape et levende sentrum der man har boliger, kontorer, forretninger, torgaktivitet og annen virksomhet.

Det skal jobbes for at Sandnessjøens ansikt utad forbedres. Følgende er viktig i den forbindelse:

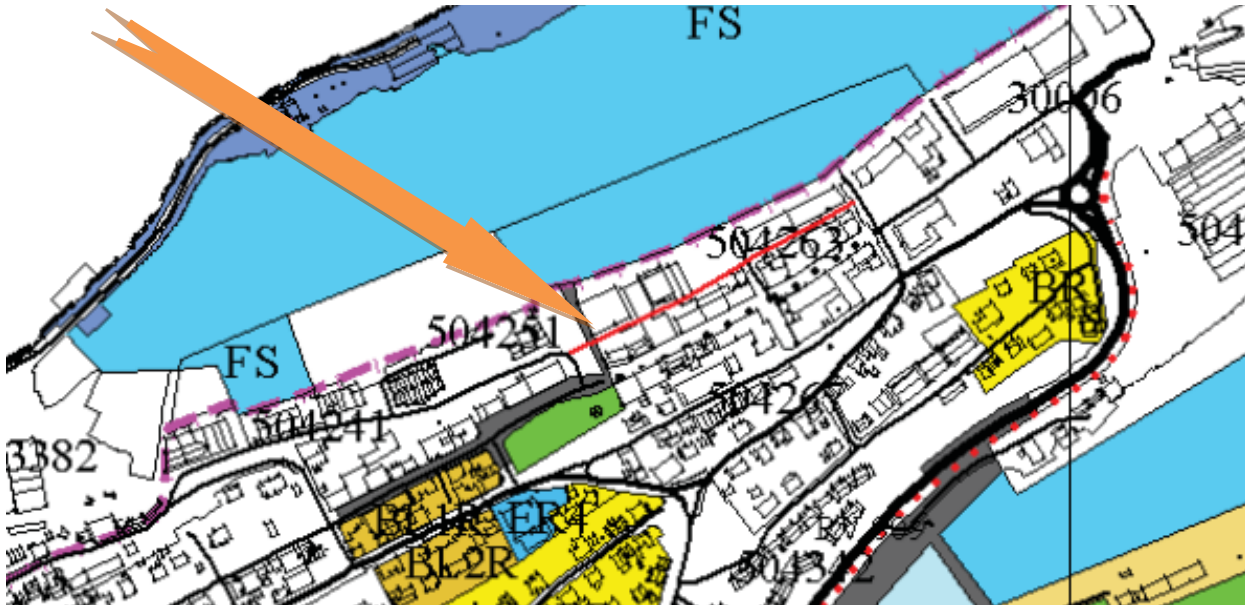
1. «Sjøfrontens visuelle kvaliteter må styrkes gjennom utforming av bebyggelse.»
3. Tomter og åpne sår i bebyggelsen må bebygges. Det er særlig viktig å gjenreise hjørnegårder.
5. Utbygging av nye og utbedring av eksisterende gater bør i størst mulig grad bygge på eksisterende gate - og kvartalsstruktur.
6. Kvartalsstrukturen i bebyggelse og gatenett må videreutvikles.

Fra bestemmelsene:

4.8 Areal- og funksjonskrav

I byggeområde gjelder følgende areal- og funksjonskrav: Det skal avsettes areal på minst 50m² pr. bolig og 25 m² for konsentrert bebyggelse egnet til lek og utendørsopphold som er sikret for allment bruk. Arealer som er avsatt til lek og uteoppholdsarealer skal være egnet til formålet. For byggeområder skal det opparbeides leke-/oppholdsarealer til fullverdig standard, og etter tabell skal 23 leiligheter ha nærlekeplass med maks 100 meter avstand fra bolig (minst 150m²), og ballplass løkkemaks 400 m (minst 1000m²).

I kommunedelplanens er det aktuelle planområdet ikke fargelagt, og indikerer at gjeldene regulering opprettholdes. Tårekanalen er markert forbi eiendommen som rød strek i planen.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum

Utviklingsplanens avgrensninger satt etter 8 sentrale kriterier, hvorav noen er mer relevante:

- "Fortetting". Det fremgår at sentrum bør bære preg av fortettet bygningsmasse med forholdsvis høy utnyttelse og et urbant preg.
- "Historisk identitet". Byens historiske utvikling bør være synlig og inkludert i sentrumsområdet gjennom ulike typer arkitektur og en blanding av eldre og nyere bebyggelse både for næring og bolig.

Et av delmålene i Kap. 4 er at inntrykket av Sandnessjøen som en kystby skal forsterkes, og det skal legges til rette for allmenheten på kaiene sør for fergeterminalen.

I kap. 5 er det flere delmål som er aktuelle i denne saken:

Sandnessjøen som kystby skal vektlegges. Bebyggelsen i tilknytning til sentrale byrom, angitt på temakart 4B, skal gis en tiltalende form som bidrar til å øke kvaliteten på områdene. Byggehøyden i sentrumsområdet skal ha et trappeprinsipp med lågest bebyggelse ut mot sjøen. Bebyggelsen ut mot sjøen, angitt på temaplan 4B, skal gis en tiltalende form som fremmer Sandnessjøen som kystby. Fortetting bør unngås med mindre det fremmer kvartalsstrukturen i sentrum

I temakart 4A er Torggården (og nabobygget) markert i kategorien "Dominerende bygninger med ulik karakter" Temakart 4B: Torggården er markert i kategorien "Bygningsmasse som danner veggene mot sjøen. Hensynet til bevaringsverdig bebyggelse skal ivaretas."

Torget er markert med "Sentrale landskapsrom som det skal tas spesielle hensyn til når bygninger og tiltak planlegges." Temakart 2: Torget er markert under kategorien «Områder der det er igangsatt planarbeider med tanke på opprusting.» Dette arbeidet skal videreføres. Videre er en mindre del av torget markert i kategorien "Regulerte grøntområder som skal vedlikeholdes/stelles som grøntområde eller opparbeides i henhold til planer."

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet berører og overlapper delvis tre gjeldende reguleringsplaner:

- I hovedsak omfattes bygningen og området øst og syd for denne i reguleringen «Området mellom Torget og Helgelandsgate», vedtatt 20.11.2002. I samme plan er Tårekanalen regulert med fortau og kjørevei. Bygningen er i denne regulert til forretning og kontor (FK1): Utnyttelsen er satt til BYA: 80 %, Maks. antall etasjer: 2, Maks. gesimshøyde: 10,5 m og Maks. byggehøyde: 14 m. Videre lyder reguleringen:
§2 Det skal tas hensyn til at reguleringsområdet til dels representerer Sandnessjøens ansikt utad når bygninger og tiltak planlegges. Det skal derfor vedlegges perspektivskisse til byggesakene som viser tiltaket sett i forhold til øvrig tilgrensende omgivelser. Materialbruk, byggeskikk og form på bygninger skal være i stil med eksisterende bygningsmiljø. Områdene FK1, BFK1, HFK 1 og 2 og FK4 representerer fasaden mot sjøen. For disse områdene skal bygninger og andre anlegg som oppføres være i stil med bygning regulert til spesialområde bevaring av bygning. Tiltak som planlegges skal vurderes i forhold til helhetsbildet av havneområdet. Bygningene skal ha saltak. Virksomheten i disse områdene skal ikke være i konflikt med kaias havneaktivitet.
- Langs bygningens vestfasade er gangsonen ut mot sjøen regulert til torgformål i «Reguleringsplan for området Torget - Jørgen B. Jakobsensgt.», vedtatt 25.10.2006
- Videre mot vest er deler av torget regulert som fellesområde Torg/grøntstruktur/havnepromenade i «Havnegata», vedtatt 27.10.1999.



Gjeldende reguleringer i området

Skisseprosjekt for Tårekanalen

Et skisseprosjekt bestilt av kommunen i 2010 tar for seg Tårekanalen, Torget og Parken lenger sør. Skisseprosjektet er en del av *Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum*, og planlegges gjennomført.

Avvik fra overordnet plan

Planforslaget er i strid med kommunedelplanens arealdel med tanke på arealformål da boligformål nå foreslås innregulert. Parkeringsdekning begrunnes og foreslås lavere enn kommunens norm. Reguleringsforslaget begrunner og foreslår andre føringer for form og tilpassing enn den gjeldende reguleringen fra 2002.

1.5 Eiendomsforhold

Planområdet er ca. 3 daa. Følgende eiendommer omfattes helt eller delvis:

Gnr. 37 bnr. 197	eier: Haarek Eiendom AS
Gnr. 37 bnr. 111	eier: Haarek Eiendom AS
Gnr. 37 bnr. 7	eier: Alstahaug kommune
Gnr. 37 bnr. 131	eier: Scandinavie Eiendom AS (Vernet bygg)
Gnr. 37 bnr. 199	eier: Fjord brygge As m.fl.
Gnr 37 bnr. 198	eier: Alstahaug kommune (Kai)

1.6 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning/planprogram

Planen er vurdert etter ny forskrift om konsekvensutredning som trådte i kraft 01.01.2015. Den fanges ikke opp av § 2 f) da den vurdert etter vedlegg I er mindre enn 15.000 m² næring eller 15 daa. planområde. Etter § 3 b) bør planen vurderes etter § 4 mot punktene i vedlegg III da boligformålet ikke er i tråd med gjeldende områderegulering (og derved kommuneplan). Planen omfattes allikevel ikke av vedlegg III da ingen av punktene for vesentlige virkninger er aktuelle. Etter § 3c) fanges heller ikke planen opp etter vedlegg II da formålet faller utenfor vedleggets punkter. Planarbeidet utløser følgelig ikke krav om planprogram og konsekvensutredning.

1.7 ROS-analyse

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne foreligger som en egen delrapport. Her er det gjennomført farekartlegging av relevante tema og sårbarhetsanalyser for tema med forhøyet fare.

2. Planområdet, dagens situasjon

2.1 Bebyggelse

Det står én bygning, Torggården, på planområdet. Bygget er en enkel betongkonstruksjon i to etasjer fra 60-tallet, og antas å ha liten estetisk eller historisk verdi. Det har et lite lagertilbygg i tre mot syd som har kommet til senere, og som i gjeldende regulering er foreslått revet til fordel for utbygging og gjennomføring av Tårekanalen.

2.2 Stedets karakter

Selve planområdet ligger innenfor kaien ved sjøkanten, og er tilnærmet flatt, før terrenget gradvis stiger mot sør utenfor planområdet. Eksisterende bygning på tomten er tilnærmet kvadratisk og retningsløs. Bygningene rundt planområdet har høy grad av variasjon. Tilgrensende bygning i nordøst har 4,5 etasjer og er en nyere bygning med trekledning utført i med formspråk som eldre "bryggestil", med et bratt mansardtak sannsynligvis innført for å imøtekomme lav reguleringshøyde. Den ligger orientert med gavlen mot sjøen. De to neste bygg mot nordvest har tilsvarende orientering, hvorav det lengst mot nordøst er verneverdig (Torolv Kveldulvsens gate gt. 37A).

De to tilliggende bygningene mot sørøst ligger på motsatt side av Tårekanalen og er trebygninger fra ulike tiår med to etasjer og med saltak og valmtak. Torolv Kveldulvsens gate gt. 43, kalt "Scandinavie" er regulert til bevaring, og fremstår som et karakterfullt bygg på hjørnet av Torolv Kveldulvsens gate og Havnegata/torget.

På andre siden av torget finner man på sørsiden av Havnegata et betongbygg fra 60-tallet med flatt tak og fire etasjer (Torolv Kveldulvsens gate 45, Hotell Sandnessjøen), og videre et 8 etasjers nytt høyt bygg i tegl og platekledning (Havnegata 4). På nordsiden av Havnegata ligger nr. 1 og 3, som er et sammensatt volum med flere takformer, materialer og høyder.

Sjøfronten betraktet i større lengde øker graden av variasjon da det lenger mot både sørvest og nordøst er lange åpne partier for blant annet parkering, uten bebyggelse frem mot kaien. Spesielt mot nordvest finnes så videre lange langsgående bygninger i kaiområdet.

Omkringliggende bygninger er av svært varierende karakter, med ulike høyder, orienteringsretninger, materialer og takformer. Kaien som samlet bilde har både langsgående og tverrstilte bygninger. Bebyggelsen rundt planområdet er sammensatt og har ikke et helhetlig preg.

De nærmeste bygningene langs kaifronten kan karakteriseres ved et vertikalt formspråk som kan ha en verdi å videreføre for andre fremtidig nybygg i sjøfronten, uten at de få bygningene som finnes i dag etter forslagstillers syn kan rettfærdiggjøre sterke formale føringer for hele kvartalet for takform, materialer eller farger.

Stedets karakter og bygninger er også er illustrert og spesifisert nærmere i egen områdeanalyse som er vedlagt planforslaget.

2.3 Rekreasjonsverdi

Planområdet ligger inntil og omfatter deler av Torget, som ligger i tilknytning til Parken lenger sør. Det er utformet et skisseprosjekt på oppdrag fra kommunen for oppgradering av uteområdene i Torget, Parken og Tårekanalen.

Torget er areal med urban karakter, utformet med strømmuttak for torgvirksomhet, skulpturer, benker, trær og belegningsstein. Parken har mulighet for forskjellig rekreasjon, men er møblert slik at den fremstår for å ivareta rekreasjon/bruk som offentlig samlingspunkt ved spesielle anledninger. Parken kan nyttes om "kvartalslekeplass", dog med tilsyn for de minste barna med tanke på trafikk.

2.4 Trafikkforhold

Planområdet ligger i sentrum, med maks hastigheter på 30-40 km/t på biltrafikken. Torget fungerer som plass hvor flere veier og adkomster kommer inn. Kaiområdet fungerer i praksis som kjørevei fra begge sider, og Havnegaten, Tårekanalen og Torolv Kveldulvs gate løper også inn i byrommet. Området er et åpent område med ganske gode siktlinjer og tydelige kantstein som deler trafikantene, så trafikksikkerheten antas å være god i og rundt området tross mange kjøreretninger inn i området. Trafikkomfanget er ikke av en slik karakter at det er en stor belastning for bygninger og miljø rundt torget, og kapasiteten synes tilstrekkelig.

Tårekanalen er en avlastning for kaiarealet for varelevering til kvartalet. Torolv Kveldulvs gate er gågate fra torget og nordøstover. Torget er opparbeidet med grønt, belegning og arealer definert for myke trafikanter. Det er ikke egne gang- og sykkelveier, men området har fortau langs alle gater og bygninger. Skoleveier i området vil være å benytte fortau og tydelige gangfelt.

2.5 Sosial infrastruktur

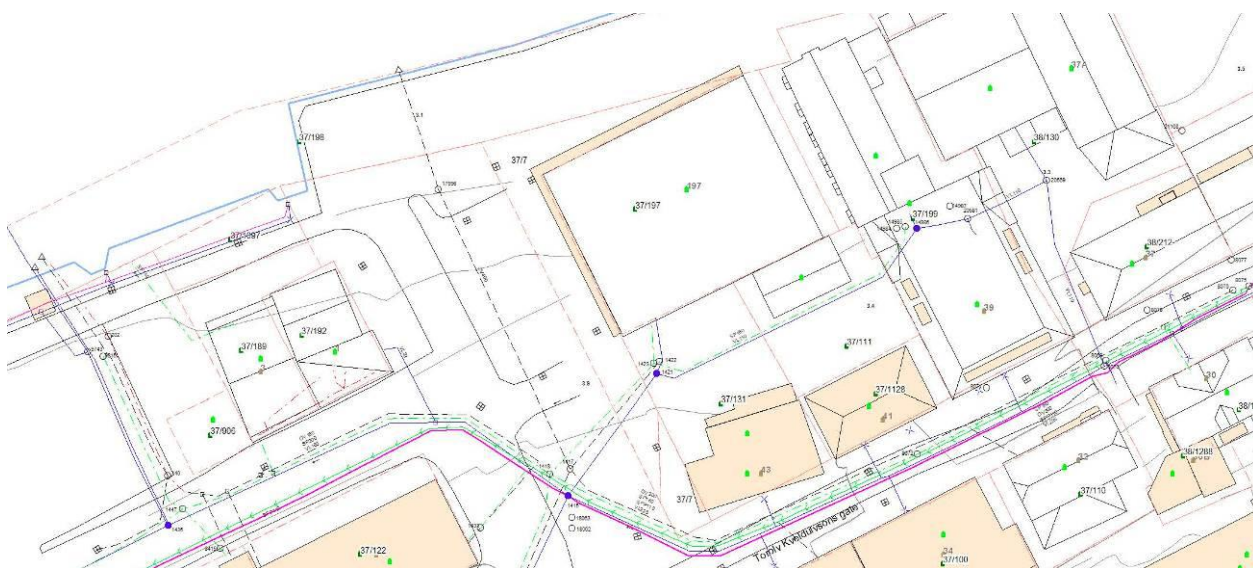
Nærmeste barneskole er Bjarnetjønna barneskole som ligger ca. 900 m sydvest målt i luftlinje, i Trollskarveien. Skolevei vil være langs Torolv Kveldulvs gate og Håreks gate. Alternativ barneskole vil være Sandnes barneskole.

Nærmeste barnehage er Post-hornet barnehage i Håreks gate 34, ca. 500m fra planområdet. Det er også barnehage ved Sandnes barneskole.

Det går lokale busser forbi planområdet, både som bybuss i rute fra fergeleie (Neset) og som skoleskys. Nærmeste idrettsanlegg er Bjarnetjønna idrettsanlegg/bane.

2.6 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bygning har i dag strømforsyning, vann og avløp. Eiendommen ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og har tilknytningsplikt dersom denne føres frem.



2.7 Grunnforhold

Det er ikke kjent forurensing eller kjente kulturminner i grunnen. NGUs løsmassekart viser bart fjell i planområdet med stedvis tynt dekke.

2.8 Naturverdier

Tomten er i dag nedbygget, delvis over tidligere sjø og med fast dekke rundt. Det antas ikke å finnes naturverdier på tomten utover kvaliteten i selve eiendommen beliggenhet ved sjøen.

2.9 Støy

Planområde ligger inntil kaiareal, ikke langt fra gjestehavna i Karivika, og tett ved Havnegata, Tårekanalen og Torolv Kveldulvs gate. Det nærmest kaiarealet er ikke i intensiv bruk som aktiv kai for lasting og lossing etter at den daglige havnevirksomheten er avviklet lenger nord. Arealet i umiddelbar nærhet brukes mest til parkering og som fortøyningsplass for "Gamle Helgeland". Det er også begrenset trafikk i gatene og på torget rundt. Det er ikke gjennomgangstrafikk fordi eiendommen.

2.10 Springflo

Tidevannsforskjell i Sandnesjøen gjennom året ligger på maks opp mot ca. 3,2 meter i følge kartverkets side sehavniva.no. I følge rapport om havnivå på samme side vil ekstremvær med stormflo kunne opptre med en overhøyde på rundt 2 meter på Nordlandskysten. Allikevel ansees ikke sjansen for springflo større enn den har tradisjonelt har vært. Sandnesjøen ligger innenfor Dønna og har ikke direkte kontakt ut mot havet.

3. Samråd og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte og initiativ

Det ble på grunneiers forespørsel avholdt oppstartsmøte med Alstahaug kommune 14.10.2014. Referat er datert 15.10.2014.

Forslagsstiller presenterte forslaget for planutvalget den 28.mai.

Det har vært flere uformelle møter med kommunen om saken, hvorav det siste ble avholdt 01.09.15. Her deltok planutvalget leder Skule Storheil, teknisk sjef Bjørn Frammarsvik, saksbehandler Oddrun Fossum Bårdgård, og tiltakshaver v/ Pål Børholm.

3.2 Vedtak om oppstart

Det er ikke fattet formelle vedtak i saken.

3.3 Samråds- og medvirkningsprosess

Oppstart av regulering ble kunngjort i Helgelands blad 03.12.14, og på Meinich Arkitekters hjemmeside. Varselbrev om oppstart av regulering ble sendt ut til naboer og aktuelle offentlige og private interessenter den 02.12.14, iht. kommunens varslingsliste.

3.4 Kunngjøringsinnspill

Etter varsling kom det inn 6 innspill og merknader. Merknadene kom fra 3 offentlige etater, Alstahaug SV, og et privat eiendomsselskap og gikk i all hovedsak på følgende tema:

Fylkesmannen i Nordland bemerker at lokalisering av boliger i sentrum er positivt blant annet fordi det reduserer kravet til transport og følgelig vil være i tråd med målsettingen i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Lokalisering av et omfattende antall nye boenheter i dette området bør imidlertid skje i henhold til kravene som er gitt i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Det vises i denne sammenheng til retningslinjenes pkt. 4 og 5. Hvordan muligheter for lek og uteopphold kan løses bør fremgå av planbeskrivelsen. Det bør foreligge støyberegninger som viser hvordan retningslinjene for støy i arealplanleggingen kan løses.

Nordland Fylkeskommune viser til veileder T-1490 Reguleringsplan om hva som bør opplyses i varsel om oppstart. Det vises til gjeldende Fylkesplan for Nordland med tanke på mål for arealpolitikken og særlig til pkt. 8.2 By- og tettstedsutvikling - med krav til kvalitet i fortettingen og

god funksjonsblanding, mv. I planleggingen bør det tas hensyn til fremtidige klimaendringer, evt. alternative energikilder, funksjonshemmede, hensynet til barn og unge, estetiske forhold og medvirkning i planprosessen. Det bes om at de visuelle konsekvensene av byggetiltaket sett i forhold til den nærliggende vernede bygning «Scandinavie» beskrives og vurderes i planforslaget. Samferdselsavdelingen har ingen merknader til oppstart av reguleringsarbeidet, men vil komme tilbake til saken når den sendes på høring.

Kystverket har ingen kommentarer til oppstart av planarbeidet, men vil gi nærmere innspill i forhold til havne- og farvannsloven når reguleringsplanen kommer på høring.

NVE skriver at i følge NGUs løsmassekart er det i planområdet bart fjel med stedvis tynt dekke, og grunnforholdene burde da ikke være noen utfordring. Vi kan ikke se at planen ellers berører våre ansvarsfelt. Dersom grunnforhold likevel er et tema som i planarbeidet må vurderes nærmere følger krav til sikkerhet ved nybygging av TEK 10 § 7-3. I den sammenheng viser vi også til våre retningslinjer 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner» samt til vår veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Alstahaug SV har drøftet forslaget og går imot en 3 meter utvidelse mot syd, og mener denne vil spise av torget. De er tilsvarende skeptisk til innkjøring til parkering i 2. etasje med tanke på trafiksikkerhet og uteanlegg.

Turid Grov Eiendom AS oversender tinglyst skjøte som viser at gnr 37, bnr 1128 har rett til 3 parkeringsplasser på gnr 37, bnr 197.

3.5 Forslagstillers kommentar til innspill

De fleste av merknadene er besvart eller ivaretatt i planforslaget og fremgår i denne saksfremstillingen. Det mest utfordrende tema er gode utearealer for barn og unge i en gitt urban situasjon med sterke begrensninger. Mulighetene og nivåene for slike areaer er fremstilt i saken.

Til brev fra Alstahaug SV kan det kommenteres at reguleringsforslaget på tidspunktet for deres brev ikke var innsendt, og at endelig planforslag således ikke har vært tilgjengelig. Forslagstiller er usikker på etter hvilket tegningsgrunnlag prosjektet er vurdert.

Kunngjøringens varsling om 3m utvidelse mot syd er ikke mot torget, men omfatter kjørerampen mot Tårekanalen. Nevnte problemstilling mot Torget er allikevel til stede i dette planforslaget, men da som en overbygning ut over torgareal, men hvor areal på bakkeplan opprettholdes som torg. Dette torgarealet trodde tiltakshaver ved oppstart av planarbeidet tilhørte egen eiendom, men det er senere avklart at dette eies av kommunen. Prosjektet er senere endret for å bedre ivareta dette.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger opp til blandende sentrumsfunksjoner i byggeområdet BKB i tråd med intensjoner i overordnede planer. Planområdet er på ca. 3 daa. 1,3 daa av området er foreslått til bolig/forretning/kontor, og dette området eies av tiltakshaver. Tårekanalen med fortau og kjørevei er foreslått med en mindre justering på ca. 0,5- 1,5m lenger sør enn i gjeldende regulering for å gjøre plass til nødvendig utvidelse for kjørerampe til parkering i andre etasje. Til gjengjeld forutsettes dagens lagertilbygg mot syd revet for å gi plass til opparbeidelse av Tårekanalen.

4.2 Reguleringsmessig forhold

Planen vil erstatte del av planen for "Området mellom Torget og Helgelandsgate". I hovedsak erstattes Felt FK1 som i dag er regulert til BYA 80 %, maks 2 etasjer, gesimshøyde 10,5 meter og maks byggehøyde 14 meter.

Planen vil også erstatte eksisterende plan for "området mellom torget og Jørgen B. Jacobsens gate" i en smal bredde som løper langs dagens vestfasade med formål Torg. Planforslaget vil også omfatte "Reguleringsplan for Havnegata" med fellesområde/friområdet langs denne planens nordøstre grense. Dette for å få regulert innkjøringen til Tårekanalen fra Havnegata på rett sted.

Byggeområdet ønskes regulert til bolig/forretning/kontor, med tillatt innpassing av servering. Formål som torg, kai, vei, gang/sykkelvei, og fortau og gatetun er også representert på plankartet. I hovedsak slik det i dag er regulert, dog med mindre justeringer. Vestre del er foreslått fortsatt regulert til torg, og nordre del til kai, i likhet med gjeldende regulering. I østre del er det foreslått gang- og sykkelvei som forbinder kaia med Torolv Kveldulvsøns gate. Også dette som i gjeldende regulering.



4.3 Bebyggelsens funksjon og utforming

Utgangspunktet for reguleringsforslaget er ønsket om utvidelse av Torggården ved å bygge på eksisterende bygning med tre etasjer. 1. etasje beholdes som butikk/kontor/servering. 2. etasje omdisponeres fra forretning og kontor til leiligheter, garasje plasser og boder. I tre nye boligetasjer over dette foreslås 17 leiligheter pr. plan. Dvs. totalt 21 leiligheter à 45-90 m². Boligene er lagt i en L-form over eksisterende bygning, med leilighetene mot nordvest og sydvest, henvendt mot sol og utsikt.

Bygget forutsettes også påbygget 3,5 meter i sørligøstlig retning (mot Tårekanalen), for å muliggjøre en innelukket kjølerampe til parkering som etableres i eksisterende 2. etasje, og som også gir større uteareal over. Bygningen utvides også mot sydvest (mot torget) ved at det påbygges med utkraging på 1,5, inkludert balkonger. Mot sjøen krager bygningen tilsvarende ut i et parti på hjørnet mot nordvest, men forholder seg for øvrig til eksisterende. Balkonger mot sjøen krager 0,5 meter utenfor forutsatte fasadeliv.

Konstruksjon av det eksisterende huset forutsettes forsterket, bl. annet ved å nedsette ny rekke med bærekonstruksjon under utkragingen langs fasade mot sydvest (mot torget).

Under utkraging vil fortau (del av torg) beholdes, og vil fungere som en overdekket arkade, og et positivt bidrag til torget som et skjermet areal for gangtrafikk langs bygningen.

Boligfløyene er formet slik at et minimum av fasadelengde mot nabobygg i øst (Fjord brygge) vil bygges med full høyde. Dette for i minst mulig grad å redusere kvaliteter som lys og utsyn for denne eiendommen. Veggene mot Fjord brygge vil i hovedsak være uten vinduer pga. nødvendig brannklassifisering.



4.4 Form og materialer

Bygningen er gitt et formspråk i tråd med den tiden det oppføres i, men med saltak og høyder relatert til nabohuset Fjord brygge. Som boligbygg løses prosjektet også innenfra og ut, dvs. at boligens planløsning gir føringer også for eksteriøret i form av glassarealer og balkonger.

Balkongene vil bryte opp fasadene og gjøre dem variert. Det tilstrebes å gi bygningen en vertikalitet i fasadeutformingen, spesielt mot sjøsiden da dette gir tilhørighet i bryggerekken.

Alle leiligheter med unntak av hjørneleiligheten og leiligheter innpasset i eksisterende 2. etasje er gjennomgående. Det vil tilstrebes å gi gårdsromssiden (svalgangs- og inngangssiden) en mykere utforming og material- og fargebruk enn de ytre gatefasadene.

4.5 Adkomst og trafikk

Gangadkomst til boligene forutsettes via nytt trapperom med inngang fra torgsiden.

Næringslokalene vil ha mulighet for innganger fra Torget og fra Tårekanalen. Kjøreadkomst til parkering i 2. etasje tenkes til rampe fra Tårekanalens innløp. Fortrinnsvis ved å gjøre innkjøringen fra Havnegata som toveis, med ensrettet kjøring nord for adkomsten. Sekundært som ensrettet fra Havnegata, hvor man evt. må kjøre nordover i Tårekanalen også når man forlater bygningen.

Flyttebiler, drosjer og utrykningskjøretøyer har i prinsippet tilgang fra alle byggets fire sider, gitt at kaiområdet er tilgjengelig som kjøreareal også i fremtiden. Varelevering og renovasjon for Torggården vil primært skje fra baksiden, via Tårekanalen.

4.6 Arealer

Eksisterende bygning i to etasjer har i dag en grunnflate på ca. 870 m² BTA og BYA. Ny bygning har en BYA på 1166 m², inklusive tilbygg mot syd og utkragede deler med mindre høyde enn 5 m (Balkonger med mer enn 5m over bakkeplan ikke medregnet i henhold til forskrift).

BTA arealer er:	1. etasje	960 m ²
	2. etasje	1045 m ²
	3. etasje	755 m ²
	4. etasje	755 m ²
	5. etasje	670 m ²
<hr/>		
Totalt areal BTA:		4185 m ²

4.7 Uteoppholdsarealer

Det er vist 278,5 m² uteareal avsatt " i gårdsrom" over dagens 2. etasje (Dette er ikke medregnet areal langs vegg under svalganger, og er allikevel et supplement til utearealet over 2. etasje.). Arealet er vendt mot syd, og er skjermet mot vind i øvrige tre retninger. Arealet har gode solforhold på dagtid, forutsettes godt sikret med rekkverk, og er et egnet som uteareal for de minste barna, med oversikt fra leilighetene. Arealet foreslås i bestemmelsene opparbeidet med 50 % grønne flater. Det foreslås opparbeidet felles uteareal på tak mot syd over ny 4. etasje. Arealet utgjør her 85,5 m². Det er i tillegg vist totalt 297 m² netto balkongareal, som tilsier et snitt på 14,1 m² balkong pr. leilighet. Dette gir et totalt snitt for uteareal på ca. 31,5 m² pr. leilighet ($278,5+85,5+297 / 21 = 31,5$ m²). Uten medregnet balkonger er snittet på 17,3 m². Kommunedelplanen angir 50m² pr. bolig og 25 m² for konsentrert bebyggelse egnet til lek og utendørsopphold som er sikret for allment bruk.

På grunn av at hele tomtens grunnflate allerede er bebygget er det ingen private utearealer på bakkeplan, og ikke mulig å opparbeide dette. Bygningen ligger allikevel umiddelbart tilknyttet torget med offentlige benker, noe grønt og som delvis opparbeidet uterom. Nærmeste grøntareal på bakkeplan er Parken som ligger ca. 40m meter fra bygningen. Den utgjør et regulert grøntområde på ca. 350 m², som kan benyttes som kvartalslekeplass fra barn med litt større aksjonsradius. Parken er forutsatt oppgradert gjennom skisseprosjektet med blant annet sandkasse/lekebåt, fugleredehuske, rutsjebane, basket-stativ, klatrestativ, klatregrep og "lekeskog". Det foreslås i bestemmelsene at prosjektet bidrar til etablering/opprusting av ute- og lekearealet i Parken gjennom en utbyggingsavtale, slik at arealet kan fungere bedre både for beboerne i reguleringsområdet og for allmenheten for øvrig.

4.8 Universell utforming

Alle utvendige arealer på bakkeplan er trinnløse med fast dekke og gir god fremkommelighet. Alle innganger er lagt under utkraging av nye boliger, og gir ekstra beskyttelse mot ufremkommelighet pga. snø. Alle boliger utformes etter TEK10, og det er heis til alle plan. Inklusive utearealer i tredje etasje (over tak 2.etasje) og i 5. etasje.

4.9 Parkering

Det etableres 14 plasser i byggets 2. etasje. Adkomst er planlagt via ny innelukket rampe langs sydøstfasaden. Dagens situasjon, samt skisseprosjektet for Tårekanalen Torget og Parken, viser tilsvarende 7 P-plasser på del av eiendommen 37/111 syd i planområdet på motsatt side av Tårekanalen. 3 av disse er tinglyst til 37/1128 Torolv Kveldulvsøns gate 41 (se også kunngjøringsinnspill fra vedkommende nabo). De resterende 4 plasser er disponible for egen bygning.

Samlet parkeringsdekning i prosjektet gir da $14+4 = 18$ plasser. Kommunens parkeringsnorm tilsier normalt: Forretning- /kontorlokalet vil være på ca. 815 m², og vil etter normen normalt måtte ha 16 plasser (2 pr. 100 m²). Boligene vil normalt ha krav om 1,5 plasser pr. bolig, dvs. $21 \times 1,5 = 31,5$. Samlet krav etter normen vil da være 47,5 plasser.

På bakgrunn av begrenset tilgjengelig areal for parkering foreslås i bestemmelsene 0,6 bilplass pr. bolig og 0,7 plass pr. 100m² kontor/forretning. Dette gir $21 \times 0,6 = 12,6$ plasser for leilighetene, og 5,6 plasser for næringslokalet. Totalt 18 plasser. Det er da ikke medregnet plasser på offentlig grunn, torg eller kai.



Snitt som viser høyder

4.10 Høyder

Det foreslås maksimalt 5 etasjer med en mønehøyde på maks kote 20,0. (Møne for nabobygg Fjord brygge er etter plankartet på kote 19,70). Heisoppbygg tillates til samme høyde. Gesimshøyder mot sydvest (torget) skal ikke overstige kote 17,6.

Med utgangspunkt i at terreng ligger på kote 3,0 vil maksimalhøyden av huset til mønet være ca. 17,0 meter. (Gjeldende regulering tillater mønehøyde på 14,0m over terreng og gesims på 10,5)

Flate for uteareal på tak mot sydøst (over 2. etasje) skal ikke overstige kote 10,8. Tilsvarende flate for uteareal på tak mot sydvest (over 4. etasje) skal ikke overstige kote 16,7. Rekkverk kan overstige høyden.

4.11 Byggegrenser

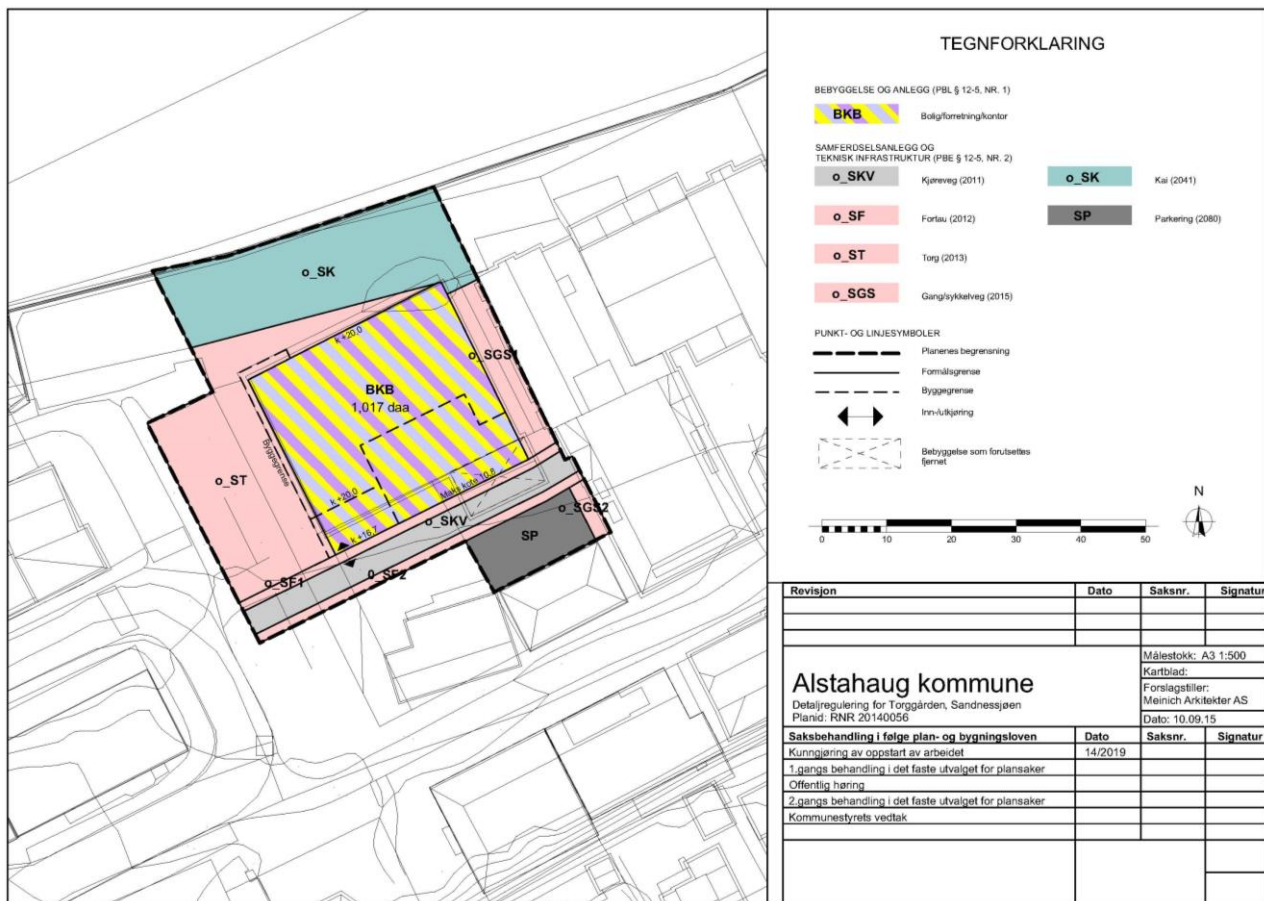
Det forutsettes å kunne bygge ut til formålsgrenser der hvor byggegrenser ikke er angitt. Det tillates å bygge utkraget over regulert torgareal med inntil 1,5m inkludert balkong, og dette er vist med byggegrense og angitt i bestemmelsene. Balkonger mot kai tillates utkraget ut over byggegrense med 0,5 m

4.12 Tilknytning til infrastruktur

Det forutsettes at eksisterende energiforsyning, vann og avløp kan benyttes, dog med nødvendig oppgradering. Eiendommen ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og har tilknytningsplikt om denne føres frem. Det forutsettes følgelig vannbåren varme i bygningen, evt. med egen elektrokjel frem til fjernvarme er tilgjengelig. Tilstrekkelig strømforsyning antas å være tilgjengelig i sentrumsområdet, evt. er det mulig å innpasse trafo i bygningen.

4.13 Alternativer som er vurdert

Planen er begrenset og tomten er allerede bebygget så alternativ arealbruk er ikke utredet. Bebyggelsesform for påbygg er dog vurdert i flere alternativer, hvorav kun det faglig beste fremlegges som forslag.



Foreslått ny reguleringsplan



Foreslått illustrasjonsplan

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Stedets karakter

Eiendommen ligger på et meget sentralt og viktig sted i Sandnessjøen. Den utgjør både en "vegg" i torget og en "vegg" i sjøfronten. Den er også en "hjørnestein" i kvartalene/bygningsmassen rundt Tårekanalen (gjeldende regulering fra Torget til Helgelandsgate). I dag er bygget lavt og sammenhengen med resten av kvartalet er dårlig.

Slik prosjektet foreslås vil det gi et mer markant og forsterket hjørne i kvartalet. Den tydelige formen vil definere torget tydeligere ved å lage en vegg i byrommet. Havnegaten fra Parken mot sjøen, vil også få en markant avslutning der den endrer retning, i et byrom med større tydelighet. Prosjektet har en urban karakter, bringer byens bygningsmasse tettere på sjøen, og forsterker Sandnessjøen som sjørelatert by ved å knytte byfunksjoner nærmere vannet.

Fasaden mot torget vil være solvendt på ettermiddagen og gode kvalitet i materialer og fasadeutforming vil kunne gi opplevelse av "varme" og kvalitet til torget på de tider det er mest i bruk. Den intrukne arkaden i 1. etasje vil gi et tilskudd til byrommet som et skjermet areal for både innganger, evt. sitteplasser og torghandel.

Prosjektets funksjoner, hvor også bolig innføres som formål, vil sikre liv i bygningen og ved torget til flere av døgnets tider. Opprettholdelsen av næringsareal i første etasje vil sikre åpne fasader på gatenivå, og tilbygget mot Tårekanalen gir også mulighet for en mer aktiv henvendelse i bakre del av bygningen mot den påtenkte fremtidige "sentrumsgaten" (trafikkmønsterplanen s.10).

Prosjektet er tenkt utformet med god estetisk kvalitet og kan styrke Sandnessjøens visuelle kvaliteter, og vil selv med eksisterende bygningsmasse kunne karakteriseres som å bygge igjen "en ledig tomt". Som er helt i tråd med retningslinjene i Kommunedelplan for Sandnessjøen, som også fremhever viktigheten av "å gjenreise hjørnegårder".



5.2 Form og materialer

Eksisterende gjeldende regulering er i § 2 streng med tanke på materialbruk, byggeskikk og form, og det henvises til bevaringsverdig brygge (nr. 37A) som referanse og styring for ny bebyggelse. Planen er fra 2002 og er 13 år gammel.

Tiltakshaver og forslagstiller har opprinnelig fremmet et reguleringsforslag (med flatt tak) som har mindre styrende formkrav enn gjeldende plan (basert på den verneverdige bygningen i sjøfronten), og er av den oppfatning at det ikke er faglig riktig at et enkelt verneverdig bygg alene gir så sterke føringer for all ny bebyggelse i sjøfronten, på bekostning av estetikk, funksjon og rasjonalitet i de bygg som skal oppføres i samtiden.

Etter dialog med kommunen har tiltakshaver allikevel forståelse for at planutvalget fremholder tidligere planvedtak, og holder fast ved kommunens tidligere vedtatte styringsparameter. Tiltakshaver har derfor omprosjektert forslaget til en lavere bygning, og en løsning med skråtak og gavler «bryggegavler» mot sjøen, slik blant annet gjeldende regulering legger opp til.

Byggehøyde ligger på nivå med Fjordbrygges mønehøyde, og er således ikke vesentlig høyere enn nabobebyggelsen. Forslått høyde er nødvendig for å muliggjøre fem etasjer. Det legges også opp til mer bruk av treverk som fasademateriale enn tidligere.

5.3 Forholdet til vernebygget

Nabohuset i sør, Scandinavie, i Torolv Kveldulvsens gate 43 ligger på motsatt side av Tårekanalen, med en avstand til tiltaket på ca. 16 meter. Reguleringsforslaget fører til høydeforskjell mellom byggene, men dette kompenseres ved at søndre del av fløy langs torget er avtrappet med en etasje for å møte den lavere høyden til Scandinavie. Avtrappingen brukes også som felles takterrasse. Det vernede bygget får aldri slagskygge fra nybygget.

Den vernede bryggen i Torolv Kveldulvsens gate nr. 37A ligger flere hus nord for tiltaket og vender mot sjøen, og høyden på tiltaket synes å ha mindre relevans i forhold til dette utover som et nytt ledd i rekken mot sjøen. Generelt bør nyere bebyggelse tillates en større bærekraft gjennom økt utnyttelse av tomtegrunn enn i tidligere regulering. Så lenge nye prosjekter ikke svekker de gamle byggenes signalverdi eller "sprenger" dimensjonene i kvartalet dramatisk bør en økt fortetting og høyde gradvis tillates.



5.4 Barn og unge

Revitalisering av sentrumsbebyggelse hvor tomten i utgangspunktet er bebygget på størstedelen av grunnflaten gir en utfordring da det ikke gir utearealer på bakkeplan. Dette stiller planforslaget i en uvanlig særstilling med tanke på oppfyllelsen av uteoppholdsarealkrav. På den annen side gir det et tilbud om sentrumsnære boliger til brukergrupper som ikke nødvendigvis prioriterer utearealer med uberørt natur i umiddelbar nærhet. Generelt har boligmassen i Sandnessjøen allerede et godt tilbud av eneboliger med gode utearealsmuligheter. Kjøpergruppen denne beliggenheten primært henvender seg til har ikke nødvendigvis barn, allikevel tas det selvfølgelig høyde for dette.

Lekeplass på tak over 2. etasje har den fordel at det er avgrenset, og med trygt rekkverk vil arealet være et solfylt sted mot syd skjermet for vind fra tre sider. Stedet vil kunne være et fint areal for de minste barna. Det er også godt sikret fra evt. trafikk. Parken som ligger 40m unna vil kunne utgjøre kvartalslekeplass for boligene. Skisseprosjektet som er utarbeidet for Parken viser hva som evt. kan opparbeides her. Området er ikke skjermet for trafikk, så mindre barn vil her trenge oppsyn. Idrettsplass ved Bjarnetjønnå er nærmeste løkke/idrettsplass. Med luftlinje avstand på ca. 900 meter. Ut ifra dette ansees muligheten for lek og opphold for barn og unge å være ivaretatt, på tross av en utfordrende tomtesituasjon og plassering i sentrum av byen.

5.5 Infrastruktur, kommunikasjon, transport, transportproduksjon, trafikksikkerhet

Nye boliger i Torggården vil generere mer egentrafikk til og fra bygget. Avkjøringsløsning det legges opp til vil imidlertid sørge for en mest mulig effektiv inn- og utkjøring til boligparkeringen, med minst mulig biltrafikk på torget. Siden avkjøring til Tårekanalen og Torggården innebærer å krysse torget, vil fartsgrensen være lav. Siktlinjer søkes bevart, og beplantning i området vil ta hensyn til dette. Planforslaget antas derfor ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for trafikksikkerheten i området.

Planområdet ligger sentralt i eksisterende bystruktur og nye boliger vil tilføre trafikkgrunnlag til eksisterende kommunikasjoner i form av buss, drosjer, ferge osv.

5.6 Parkering

I reguleringsforslaget foreslås et lavere parkeringskrav enn normen da bygningen ligger nært til alle funksjoner midt i sentrum av Sandnessjøen. Det ser også ut til å være god P-dekning i området så lenge kaien til daglig anvendes til betalingsparkering. Et redusert antall p-plasser støtter også opp om kommuneplanens samfunnsdel som legger opp til redusert biltrafikk (s.21), og fylkesplanens Kap.8.2.g) hvor det fremgår at det skal det stimuleres til redusert bilbruk. "Kommunene skal blant annet vurdere rushtidsavgift, parkeringsrestriksjoner, ..." i sentrumsnære områder.

Evt. kommunalt krav om P-dekning utover omfanget i forslaget vil måtte ivaretas gjennom frikjøp.

5.7 Støy

Det er ikke grunn til å tro at eiendommen ligger i kontroversiell støysone, hvor ikke evt. vanlige fasadetiltak(støyvinduer) kan ivareta de nødvendige støykravene innendørs. Alle leiligheter vil uansett ha soverom mot stille side, med unntak av hjørneleiligheten og leiligheter i 2. etasje. Men hjørneleilighetene har to henvendelsesretninger.

Utearealene er hevet fra bakkeplan og ligger godt skjermet av bygningskroppen for støy fra kaien og Havnegata, og til dels også fra syd pga. sin høyde over bakken. Mot nord ligger Fjord brygge. Evt. kan utearealene forsynes med høyt rekkverk/støyskjerm i glass mot syd som er den eneste åpne siden.

Det er ikke forventet støygenererende virksomhet fra egen bygning utover evt. vareleveranser. Som følge av denne innledende vurdering av støyforhold er det ikke på reguleringsnivå sett behov for en støyanalyse. Det er allikevel lagt inn i bestemmelsene et krav om at dette foretas ved rammesøknad.

5.8 Klima, havnivåstigning

Prosjektet bygger på eksisterende bygning hvor høyde for 1.etasje i forhold til havnivå allerede er etablert. Nye arealer bygges over dagens 2.etasje og vil følgelig ikke rammes av ekstremt høy vannstand mer enn allerede etablert bygning vil. Sandnessjøen havn er generelt beskyttet av Dønna og andre øyer mot ekstremvær direkte fra havet. Karivika er også beskyttet av Holmen halvøya mot nord. Et mer nøyaktig estimat av høyder for mulig springflo bør utføres ved rammesøknad slik at evt. bygningsmessige tiltak ved påbyggingen kan implementeres også i eksisterende første etasje.

5.9 Næringsliv og sysselsetting

I planforslaget er det lagt opp til at det skal være forretninger eller kontor/servering i 1. etasje i Torggården. Samtidig øker antall boliger i sentrum. Begge bør gi en vitalisering og fornying også kvalitetsmessig i området, og forhåpentligvis bidra til å motvirke synlig tendens til butikkdød i Torolv Kveldulvs gate. Det er i skrivende øyeblikk vanskelig å bedømme de generelle virkningene i sentrum når pågående senterutbygging i Torolv Kveldulvs gate er ferdig utbygd, men et vitalisert bygg vil uansett kun bidra positivt.

5.10 Tilgjengelighet og universell utforming

Planforslaget legger til grunn byggeforskriftenes krav til universell utforming både ute- og innomhus. Bygninger og uteoppholdsareal og gangareal vil iht. planforslaget få universell utforming slik at tilgjengelighet og bruk for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn og hørsel samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer sikres. Pollenrike trær og planter skal unngås. Planforslaget vil øke kommunens andel av boliger med universell utforming.

5.11 Hvordan påvirker planforslaget bosettingsmønstret i kommunen

Planforslaget supplerer tilbudet av moderne sentrumsnære boliger med urban karakter. Et boligtilbud det ikke finnes så mye av i Sandnessjøen.

5.12 Utbyggingsavtale

Det forutsettes en utbyggingsavtale med kommunen. Forhold i denne er foreløpig ikke drøftet med kommunen, men avtalen er varslet i kunngjøringen om oppstart av planarbeid. Det foreslås at denne omfatter kompenserende tiltak med tanke på. ute- og lekearealer.

5.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget fordrer ingen spesielle økonomiske konsekvenser utover som ved normal boligbygging.

5.14 Forholdet til naturmangfoldloven

Hele planområdet er i dag bebygget, eller brolagt/asfaltet. Utgangspunktet for planen er derfor at det ikke i dag eksisterer planter og vegetasjon som kan forringes eller ødelegges. På samme måte er man ikke kjent med dyreliv eller insekter som kan komme i fare ved en utbygging.

Planen vil tilføre grønne arealer over tak for 2 etasje, og evt. kunne gi et lite grunnlag for biologisk tilskudd. Kravet i naturmiljøloven § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap ansees som oppfylt. I planbeskrivelse er eksisterende informasjon samlet inn og vurdert. Forslagstiller er av den oppfatning av at planforslaget ikke kommer i konflikt med prinsippene i naturmiljøloven.

6. Avveining av konsekvenser

Tiltakets konsekvenser anses ikke av en slik karakter at de er til hinder for å realisere reguleringsforslaget.