

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Oddrun Bårdgård	
Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Kommunestyret	
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	Klageadgang: Etter FVL: <input 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.: 14/2019	Arkivnr.: RNR 20140056

SAK: ANDRE GANGS BEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR TORGGÅRDEN

I Saksdokumenter (vedlagt):

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Merknader
- ROS-analyse
- Epost fra forslagstiller
- Fasader
- Illustrasjonsplan
- Perspektiver

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Resten av sakens dokumenter

III Saksutredning:

Saken gjelder andre gangs behandling av detaljregulering av Torggården, plan ID: 20140056.

Detaljreguleringen legger til rette for videre utvikling av Torggården, «Prix-bygget», i Sandnessjøen sentrum. Planforslaget legger opp til etablering av tre nye etasjer på eksisterende bygg, med til sammen 21 leiligheter og en parkeringsetasje.

Planforslaget som det foreligger er ikke i tråd med overordnede planer og føringer, men det er gjort en del tilpasninger for å møte disse. Planforslaget har vært diskutert i planutvalg og det ble lagt en del føringer der. Tiltakshaver har gjennomført flere møter med Alstahaug kommune og planforslaget som det foreligger, er det nærmeste man har kommet et omforent kompromiss. Planforslaget er enda i strid med en del overordnede prinsipper som blir beskrevet under.

Fakta om planområdet

Planområdet ligger ved torget og kaia i sentrum der Havnegata og Torolv Kveldulvsens gate møtes. Området omfatter GNR/BNR 37/197 og deler av GNR/BNR 37/7, 37/111, 37/131, 37/198 og 37/199. Planområdet er på ca. 3 daa. Grunnen består av bart fjell, med stedvis tynt dekke, og området er fylt ut mot sjø.

Det står i dag en bygning på planområdet, Torggården, en enkel betongkonstruksjon i to etasjer oppført på begynnelsen av 60-tallet. Det står også et lite lagertilbygg i tre mot syd, som er foreslått revet i skisseprosjekt for Tårekanalen.

Planområdet omfatter hjørnet i et kvartal som består av en blanding av bryggeinspirert bebyggelse mot sjø, eldre trehusbebyggelse mot torg, og lave bygårder i mur lenger mot øst. Deler av torget og Tårekanalen er innenfor planområdet. Uteområdet nyttes i dag til parkering og ulik torgaktivitet. Det er en litt uklar kryssituasjon med trafikk til og fra kai, inn på torgområde mellom Torggården og Scandinavie og trafikk videre mot vest.

Området er i dag regulert til forretning og kontor, samt kjøreveg, fortau, torg og kaiformål, i reguleringsplanene «Området mellom Torget og Helgelandsgate», plan ID: 1820504263, «Området Torget – Jørgen B. Jakobsens gt.», plan ID: 182030012 og «Havnegata», plan ID: 1820504251.

Fakta om planen

Planforslaget legger opp til blandede sentrumsformål i byggeområdet BKB1, bolig, forretning og kontor, med innpassing for servering. Tårekanalen foreslås flyttet 0,5 til 1,5 meter sør, for å gi plass til oppkjøringsrampe. Lagertilbygg i sør forutsettes revet.

Eksisterende bygg er tenkt påbygd med tre nye boligetasjer og det skal etableres en innelukket rampe til 2. etasje, som vil bli bygd om til parkeringsformål og leiligheter. Det foreslås å krage ut boligetasjene mot nord (2 meter), sør (1,5 meter). Mot vest foreslås en sammenhengende utkraging som vil stikke ut over torgarealet. Denne skal forsterkes med søyler.

Det foreslås fem etasjer med en gesimshøyde på kote 17,6, mønehøyde og heisoppbygg på maks kote 20. Det planlegges å bygge ut til formålsgrense, der byggegrensene ikke er angitt.

Adkomst til boligene etableres via nytt trapperom med inngang fra torgsiden. Kjøreadgang til parkeringsareal i andre etasje etableres via rampe fra Tårekanalens innløp. Det er foreslått både en toveis og en enveis løsning for trafikkavvikling. Varelevering og renovasjon tenkes gjennomført fra Tårekanalen.

Uteoppholdsarealer tenkes avsatt i «gårdsrom» over andre etasje, og på tak over femte etasje. Det vises til at parken kan benyttes som kvartalslekeplass. Det er lagt opp til ca. 278 kvadratmeter uteoppholdsareal i gårdsrom over andre etasje, noe som gir et litt lavere areal til lek og utendørsopphold enn angitt i overordnet plan. Det vil i tillegg tilkomme uteareal i form av balkonger.

Forhold som er problematiske

Planen legger opp til bruk utover egne tomtegrenser. Dette er svært problematisk, men planutvalget har gitt signaler om at dette i noen grad kan aksepteres. Det er Alstahaug kommune som eier grunnen rundt og Formannskapet som har myndighet til å disponere grunnen. Bygget har i dag en utkraging på 120 cm som går rundt bygget, og det synes som at det er en akseptabel byggegrense.

Planforslaget er ikke i tråd med eksisterende plan. Området er i dag regulert til forretning og kontor, med en gesimshøyde på 10,5m og mønehøyde på 14 m over terreng (anslått til kote 3). Maks antall etasjer er satt til to. Utnyttingsgraden er satt til 80 % BYA. Materialbruk, byggeskikk og form på bygninger skal være i stil med eksisterende omgivelse. Bygninger og andre anlegg skal være i stil med bygning regulert til spesialområde bevaring av bygning og skal også vurderes i forhold til helhetsbildet av havna. Virksomheten i disse områdene skal ikke være i konflikt med kaias havnevirksomhet.

Området er i dag regulert til annet formål enn bolig, og det vises til de arealpolitiske retningslinjer i Kommuneplanens samfunnsdel som sier at kommunen har en god boligreserve for å dekke forventet utvikling, både i form av regulerte boligtomter og leilighetsbygg. Det vurderes derfor ikke som presserende å regulere nye områder. Allerede regulerte og delvis utbygde boligfelt skal fortrinnsvis tas i bruk og ferdigstilles før nye boligfelt åpnes.

Utviklingsplan for det sentrale havneområdet fra 2007 peker på at området er under press fra utbyggingsinteresserte, og at omdisponering bare kan skje under forutsetning av at havnevesenets interesser til kaiareal og kaifront ikke blir skadelidende. Det antas at et boligkompleks ved kai kan legge begrensninger på hvilken grad av støy, lys og luftforurensning det kan være fra kaiaktivitet.

Kommunedelplan for Sandnessjøen viser til at det skal tas estetiske hensyn for tiltak i havneområdet. Videre at Sandnessjøens identitet skal videreutvikles og styrkes gjennom å legge vekt på stedets maritime preg, gatestrukturen og bebyggelsens karakter. Det skal tas spesielle hensyn til kulturverninteresser og bevaringsverdige bygninger når fortetting planlegges. Nye bygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder dimensjon, skala og materialbruk. Det understrekes at bebyggelsens målestokk skal bevares.

Sentrumspanen sier at sentrum skal fortettes med en historisk identitet som viser utviklingen. Sandnessjøen som kystby skal vektlegges, og bebyggelsen i sentrum skal ha en nedtrapping av byggehøyde mot sjø. Fortetting bør unngås med mindre det fremmer kvartalsstrukturen. Torggården er i sentrumspanen markert som bebyggelse som danner vegg mot sjø, og at hensynet til bevaringsverdig bebyggelse skal ivaretas. Torget er markert som område der opprustningsarbeid er i igangsatt og der arbeidet skal videreføres.

Det er gjort noen tilpasninger ift til høyder og form på tak. Videre er balkonger trukket inn og dette gir et mindre monumentalt inntrykk. Bygget har også fått et mer klassisk bryggepreg, og glir lettere inn i kvartalet. Planforslaget legger likevel opp til en høyere utnyttning enn overordnet plan, samt høyere bebyggelse. Videre legger planforslaget opp til en endring fra forretning og kontor til forretning, kontor og bolig, og det er flere ting i planforslaget som viser at området er lite egnet til bolig og at det er utfordrende å passe formålet inn.

Kommunedelplanen krever også uteoppholdsareal på minst 25 kvadratmeter per enhet som er egnet til lek og utendørsopphold. Planen forutsetter uteområder på takareal og viser til parken. Det er ikke etablert noe lekeareal i parken per dags dato, og dette må være på plass om arealet skal kunne brukes som en del av planen. Planen legger opp til noe mindre areal, men det vil også være private leke- og utendørsoppholdsarealer i form av balkonger som vil bøte på dette i noen grad.

Planforslaget legger føringer for torget og Tårekanalen som i strid med skisseprosjektet for samme område. Utkraving og oppkjøringsrampe er plassert i område foreslått til torghandel. På grunn av tenkt byggegrense må vegen flyttes sørover, noe som gjør at krysset må forskyves tilsvarende. Føringene fra Tårekanalprosjektet må sikres i bestemmelsene

Kommunalteknisk peker på trafikksikkerhetsspørsmål som oppstår når det legges opp til kjøring over torg, utkjøring på torg, etablering av ny kryssløsning, og økt trafikk i et område som allerede i dag er uoversiktlig. Det foreslås i revidert forslag å innpasse renovasjonsrom, trafo og åpne tekniske rom i bygget.

Kravene til parkering møtes ikke, primært fordi det ikke er plass til dette på tomte. Det er utfordrende at det ikke er mulig å etablere parkering i henhold til parkeringsnorm, ikke minst fordi det vil skape presedens i lignende saker, men også fordi det kan innebære en fremtidig kaotisk og trafikkarlig situasjon når området ikke er i stand til å møte det økte parkeringsbehovet som en ombygging og omregulering vil innebære.

Merknader

Erna Mørk

Synes at tre etasjer påbygg blir for mye. Merker tap av utsikt med oppføring av Hotell Sandnessjøen og føler at det nye bygget vil bygge igjen det som er av utsikt. Frykter at det blir veldig innebygd.

Innspillet tas til orientering.

NVE

Forstår det dithen at grunnforholdene er problemfrie og at krav til sikkerhet dermed er ivaretatt ved byggets nye formål jf. TEK 10 § 7-3. Kai er eksisterende kai, og planen omfatter dermed ikke nye tiltak eller utfylling. NVE har ikke merknader til andre av sine ansvarsområder.

Innspillet tas til orientering.

Torbjørn Tangen

Utbygging vil gi tap av utsikt for leilighetene i Fjord Brygge, noe som vil gi et verditap for eierne i Fjord Brygge. Påpeker at det allerede finnes mange usolgte eiendommer i sentrum, blant annet i Fjord Brygge. Er negativ til den økte trafikken i sentrum.

Innspillet tas til orientering.

Statens Vegvesen

Ingen merknader til planforslaget.

Kystverket

Påpeker at blandingen bolig/næring er problematisk og viser til at havna i Sandnessjøen er travel og at støyen fra døgnkontinuerlig drift kan virke sjenerende for naboer. Selv om det planlegges sjørelatert aktivitet i byggets nederste del, mener Kystverket at kommunen bør vurdere alle konsekvenser ved reguleringsendringen. Kystverket vurderer tenkt bruksendring til å være av en slik karakter at den kan medføre utfordringer i forhold til eksisterende aktivitet. Ber om at det ikke tilrettelegges for ytterligere utbygging av boliger i havneområdet da disse vil bli eksponert for støy og lukt fra tilgrensende næringsaktivitet. Det savnes undersøkelser for i hvilken grad planområdet er eksponert for støy og lukt av tilgrensende industri.

Det er ikke, verken fra forslagsstiller eller kommunen side gjort rede for hvilken aktivitet det er i havna i dag, og hvilke konsekvenser boligutbygging vil ha for aktiviteten i havna og omvendt. Det er antatt at konsekvensene vil være negative. Alstahaug havnevesen har vist til at det vil være støy- og lysforurensning i tillegg til eksos, og at det vil foregå aktivitet døgnet rundt. Det er antatt at det vil være aktivitet av en grad som kan være til sjenanse for eventuelle beboere og at det kan være et tema for seinere konflikter. Alstahaug havnevesen viser også til at de ikke har noen reelle alternative arealer for dagens aktivitet. Reguleringsformålet og omfanget av dette vil få en ny vurdering.

Jan Tore Bø

Ber om at det gis dispensasjon for bruksendring av femte etasje på Fjord brygge, dersom planforslaget vedtas. Viser til avslag på dispensasjon gitt 05.11.15, og likebehandlingsprinsippet.

Innspillet omhandler eiendom utenfor planavgrensning. Denne dispensasjonssaken er en helt annen sak og det følger ikke naturlig at en regulering av en eiendom skal føre til dispensasjoner for naboeiendommer.

Gunnar-Jan Torrisen

Samme som Jan Tore Bø. Ber om at Fjord brygge får dispensasjon til å bygge ut femte etasje om det tillates fem etasjer på Torggården.

Innspillet omhandler eiendom utenfor planavgrensning. Denne dispensasjonssaken er en helt annen sak og det følger ikke naturlig at en regulering av en eiendom skal føre til dispensasjoner for naboeiendommer.

Fylkesmannen i Nordland

Planforslaget har etter Fylkesmannens oppfatning feil og mangler knyttet til lov- og forskriftskrav som må rettes opp før planen eventuelt kan vedtas av kommunen.

Planbeskrivelsen og forslaget til reguleringsbestemmelser gjør at Fylkesmannen finner grunn til å stille spørsmål ved hvorvidt støyhensyn blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, herunder hvorvidt gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging er fulgt. Kommunen må i sin videre behandling av saken foreta en vurdering av hvorvidt det er grunn

til å tro at støynivåene i området overskrider nedre grense for gul sone. Tabell 1 i T-1442/2012 angir denne grensen bl.a. for vei og for havner og terminaler.

Forslaget til planbestemmelser inneholder en rekkefølgebestemmelse ang. støy. For at denne bestemmelsen skal være effektiv må det tas inn en bestemmelse for når støyhensyn anses som ivaretatt. Dette vil være når alle boenheter har støynivå mindre enn grenseverdiene i T-1442/2012, og dette må fremgå av bestemmelsene. For å sikre at støyhensyn ivaretas i prosjektet når det gjelder veitrafikkstøy må kommunen ta inn følgende bestemmelse:

"Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5» 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift".

Ellers vises det til tabell 3 i T-1442/2012 for grenseverdier for havner.

Fylkesmannen har ut fra foreliggende planbeskrivelse og saksutredning ikke grunnlag for å vurdere hvorvidt det faktisk lar seg gjøre å oppfylle disse kravene. Dette anses som en planfaglig mangel.

Fylkesmannen kan ikke av planbeskrivelsen eller kommunens saksutredning se hvilke vurderinger som er gjort når det gjelder de rikspolitiske retningslinjene for barns interesser og planlegging. Dette anses som en planfaglig mangel, og kommunen bes om å tydeliggjøre vurderingene av planforslaget opp mot kravene i de rikspolitiske retningslinjene og barnekonvensjonen. Fylkesmannen er av den oppfatning at planen ikke legger opp til gode løsninger når det gjelder barn og unges tilgang til lek og uteoppholdsareal.

Det fremgår av planbeskrivelsen at utfordringen ved planforslaget er forholdet til parkeringsnorm og gode uteoppholdsarealet for barn og unge. Forslagstiller viser til at det er krevende å tilfredsstille disse behovene på tomta, men at det er foreslått ivaretatt så godt som mulig gitt forutsetningene. Fylkesmannen finner da grunn til å stille spørsmål ved om området i det hele tatt bør tillates benyttet til boligformål og, om så, i det omfanget som er foreslått.

Kommunen gjør en vurdering av støy ihht til T-1442/2012. Det takes inn bestemmelser angående støy som foreslått. Angående barn- og unges interesser, er det gjort en avveining, men det kommer ikke godt nok frem i saksbehandlingen. Det er lagt føringer i «Kommunedelplan for Sandnessjøen» og «Norm for lekeplass for Alstahaug kommune», som er søkt fulgt. Disse vurderingene må tydeliggjøres.

Det er veldig uheldig at det beste som er mulig å få til, ikke når opp til kravene som er satt i overordnet planverk og i overordnede retningslinjer. Saksbehandler deler bekymringen for egnetheten til arealet til tenkt formål og omfang.

Nordland fylkeskommune

Kommenterer at planforslaget på flere punkter er i strid med overordnet plan. Viser til at

planforslaget har utfordringer knyttet til parkeringsnorm og gode utearealer for barn og unge. Anser saken som godt belyst. Kommenterer at planforslaget ikke er vesentlig i strid med regional politikk.

Tas til orientering

Konklusjon

Det er ingen enkel plansak. Det er gjort enkelte innpassninger i forhold til overordnede retningslinjer, og det er gitt noen signaler fra planutvalget på at enkelte endringer kan aksepteres. Faktum er likevel at det er et vanskelig område å etablere boliger i, fordi forutsetningene ikke ligger til rette for dette, og fordi det er vanskelig å oppfylle minimumskravene til boligbebyggelse i form av parkering, lekeplasser og trafikkløsninger, for å nevne noen eksempler.

Havnevesenet er også svært skeptisk til å omregulere området på bakgrunn av de begrensningene boligbygging vil legge på bruken av havna. Planutvalget har, likevel, så langt vært positive til boligbygging her, og administrasjonen og tiltakshaver har forsøkt å komme til et kompromiss. Det er likevel en del forhold det vil være vanskelig å bli enig om, og som kan skape presedens for fremtidig utbygging i sentrum og det vises her spesielt til utkraging og parkeringsdekning.

Det er et område som ikke egner seg til boligbebyggelse, og i allefall ikke i det omfanget det er tenkt. Om en reduserer antall enheter noe, vil det bli mindre konflikter. Om man reduserer bygget med en etasje, vil det redusere antall leiligheter til 12. Det vil bli mye lettere å dekke parkeringsbehov og behov for uteoppholds- og lekearealer.

Det er utfordrende å legge opp til økt trafikk over torget og det er vanskelig å etablere en oppkjøringsrampe på en måte som ikke er trafikkfarlig. Dette er forhold som taler mot å tillate boligformål i området.

Kommunalsjefens kommentar:

Det er ingen enkel sak. Tiltaket har fulgt normal saksgang. I tillegg har noen prinsippavklaringer vært adressert inn i planutvalget og hvor det er gitt konkrete tilbakemeldinger.

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningslovens | 12-12 vedtar kommunestyret «detaljregulering for Torggården» som den foreligger med følgende endringer:

- Utnyttelsesgraden senkes ved at etasjehøyden senkes med en etasje.
- Oppføring av lekeplass i parken sikres ved rekkefølgebestemmelse:

«Det skal etableres allment tilgjengelig lekeareal i parken før det kan gis ferdigattest. Omfanget og utforming skal fremgå av utenomhusplan.»

- Det legges til bestemmelser angående støy:

«Det skal ved søknad følge med støysonekart der støy fra trafikk og havnevirksomhet fremgår. Om bebyggelsen havner i gul sone skal det utføres avbøtende tiltak slik at støy ikke overstiger grenseverdiene i T-1442/2012.»

«Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5» 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.»

Sandnessjøen, den

Oddrun Bårdgård
Arealplanlegger

V Kommunalsjefens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygninglovens § 12-12 vedtar kommunestyret «detaljregulering for Torggården» som den foreligger med følgende endringer:

- Oppføring av lekeplass i parken sikres ved rekkefølgebestemmelse:
«Det skal etableres allment tilgjengelig lekeareal i parken før det kan gis ferdigattest. Omfanget og utforming skal fremgå av utenomhusplan.»
- Det legges til bestemmelser angående støy:
«Det skal ved søknad følge med støysonekart der støy fra trafikk og havnevirksomhet fremgår. Om bebyggelsen havner i gul sone skal det utføres avbøtende tiltak slik at støy ikke overstiger grenseverdiene i T-1442/2012.»

«Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5» 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.»

- Krav til parkering må sikres i henhold til ny parkeringsveileder.

Sandnessjøen den 12.2.16

Stig-Gøran Olsen
Kommunalsjef

VI Administrasjonssjefens innstilling:

Kommunalsjefens innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 12.2.16

Børge Toft
Administrasjonssjef