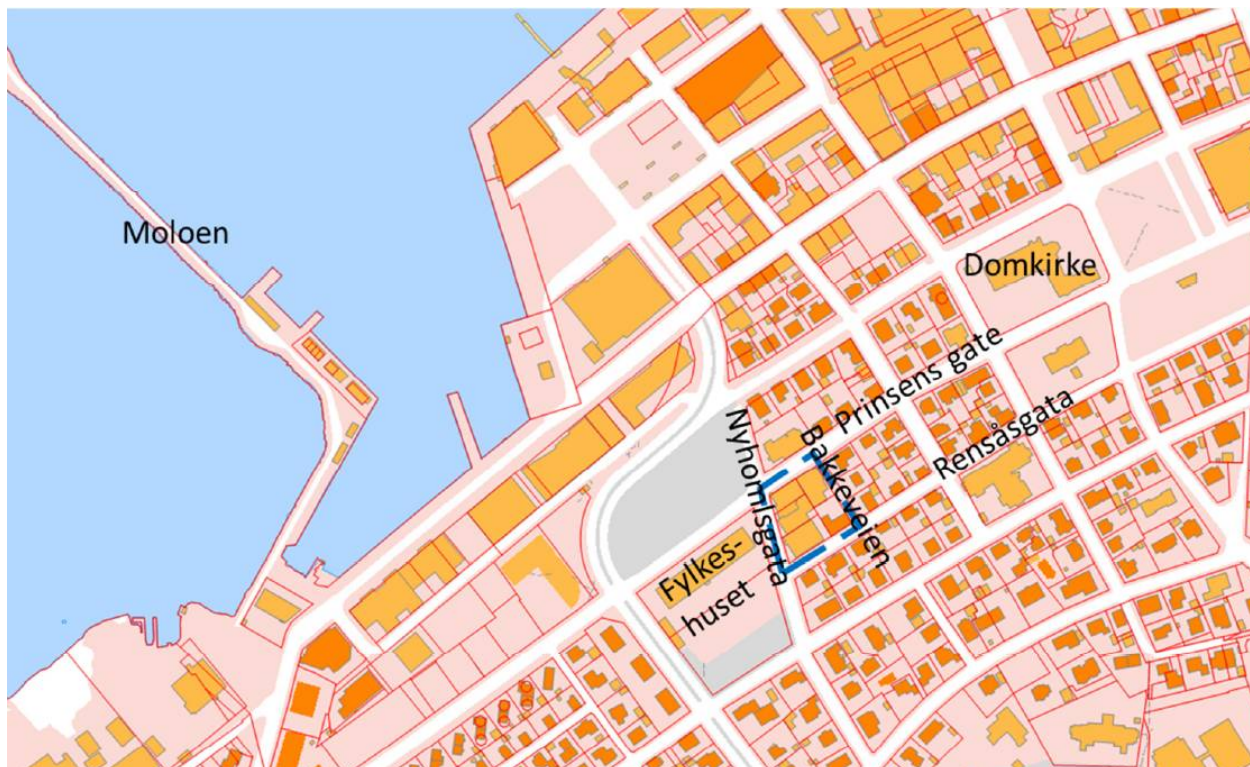


Saksopplysninger

Bakgrunn

Tiltakshaver for dette planforslaget er Nyholmsgata 15 AS på vegne av grunneierne i planområdet. Plankonsulent er Norconsult AS, Bodø. Planområdet ligger rett øst for fylkesbygget og begrenses av Prinsens gate i nord, Bakkeveien i øst, Rensåsgata i sør og Nyholmsgata i vest, se kart under.



Hensikten med planen er å legge til rette for å rive deler av bygningsmassen og gjøre det mulig å bygge nytt med større høyde og utnyttelse. Det planlegges først og fremst kontorer i tillegg til eksisterende hotell, men planen åpner også for forretning, bolig og næring/industri. Det stilles krav til at eventuell næringsvirksomhet ikke skal belaste omgivelsene med støy, lukt, støv eller annen forurensing.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er Kvartal 54 og 55a, plan ID 1170_02, vedtatt i 1996. I denne planen er det aktuelle området regulert til kombinert formål forretning/kontor/hotell og bolig (sørøstlige hjørne). Byggehøyden er satt til 4 etasjer mot Prinsens gate og 2 etasjer mot Rensåsgata.

I kommuneplanens arealdel 2014-2026 er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, presisert til kontor, forretning, hotell, industri og bolig. Byggehøyden er 14 m pluss en tilbaketrunket etasje mot Prinsens gate og Nyholmsgata, og 11 m pluss tilbaketrunket etasje mot Bakkeveien/Rensåsgata. Tilgrensende område mot øst og nordøst er skjermingsområde med boligbebyggelse, mens tilgrensende område mot sør er utviklingsområde for boligbebyggelse.

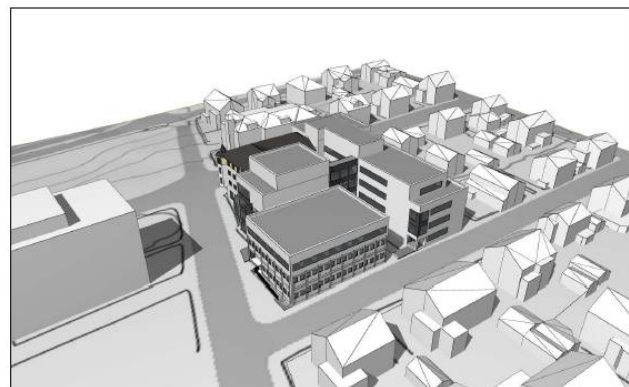
Planforslaget

Reguleringsformålet er kombinert bebyggelse og anleggsformål, med mulighet for bolig, forretning, hotell og industri. Det tillates parkeringsanlegg under bakken. Det er angitt en øvre ramme for forretninger på 1.500 m² BRA.

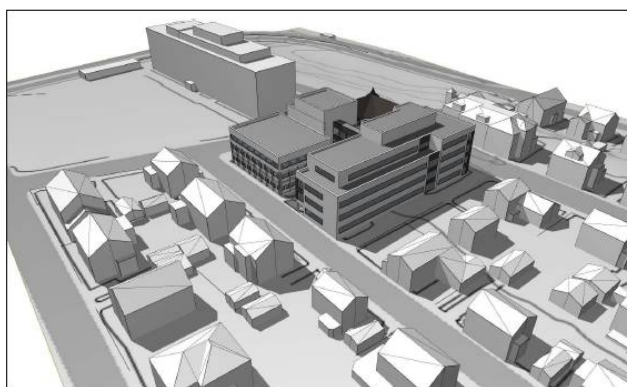
Foreslått gesimshøyde er 15 m mot Prinsens gate og del av Nyholmsgata. Dette tilsvarer 4 etasjer. Gesimshøyden mot Bakkeveien og Rensåsgata er 11,5 m, som tilsvarer 3 etasjer med unntak av hjørnet Bakkeveien/Prinsens gate hvor de 4 etasjene mot Prinsens gate føres rundt hjørnet. I nordvestlige del av kvartalet tillates i tillegg en tilbaketrukket 5. etasje, maks høyde 18,5 m. I østlige del tillates en tilbaketrukket 4. etasje, maks høyde 15 m. I tillegg tillates heissjakter, trapperom og tekniske rom 3,0 m over takflate. Volumoppbyggingen er illustrert nedenfor.



Fra lufta nord-vest



Fra lufta sør



Fra lufta øst



Ovenfra

Byggehøyden som foreslås er høyere enn det kommuneplanen åpner for. For tre etasjer er byggehøyden foreslått økt fra 11,0 m til 11,5 m, og for fire etasjers bebyggelse er den foreslått økt fra 14 m til 15 m. Begrunnelsen er at byggehøyden i kommuneplanen har tatt utgangspunkt i boligformål, mens kontor- og næringsbygg må ha større etasjehøyde. Byggehøyden i etasjer er ikke økt.

Behandling

Oppstartmøte ble avholdt 04.12.2013. Kunngjøring om oppstart ble annonsert 30.04.2014, og berørte parter ble varslet ved brev av 28.04.2014. Det ble avholdt informasjonsmøte 13.05.2014.

Det er ikke stilt krav om planprogram og konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-9. Grunnen er at foreslått utbygging i hovedsak er i overensstemmelse med overordnet plan, og fordi utbyggingen i seg selv ikke utløser slikt krav.

Byplansjefen vedtok 6. november 2014 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det til høring. Planforslaget var ute til høring i 6 uker med frist 22. desember. Det er kommet inn 7 uttalelser. Disse er fra fylkesmannen, fylkeskommunen og Nordlandsnett, samt 4 fra private grunneiere.

Nedenfor er uttalelsene referert og kommentert.

Fra	Oppsummering	Kommentarer
Fylkesmannen i Nordland	<p>Tar opp følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kombinasjon av byggeformål</u>: Med henvisning til veileder T-1490, hvor det heter at det bør presiseres hvordan kombinasjonen av formål er tenkt, f.eks. med angivelse av maks bruksareal for de ulike formål eller på annen måte. De ber derfor om at det i større grad presiseres hvordan kombinasjonen av formål er tenkt. • Fylkesmannen er kritisk til <u>kombinasjonen bolig/industri</u>, og mener det må stilles mest mulig konkrete krav til industrivirksomheten for å unngå fremtidige konflikter. • <u>Barn- og unges interesser</u>: Planen tillater boliger uten at det er angitt noe antall, og det er ikke foretatt en vurdering av konsekvenser for barn- og unge ut over å vise til kommunens bestemmelser om krav til uteareal. Konsekvensene må beskrives, herunder vurdering av retningslinjenes krav til fysisk utforming. • <u>Støy</u>: Planområdet ligger i gul flystøysone. Fylkesmannen savner i planforslaget en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer på fasader og uteoppholdsareal. Dette gjelder særlig i forhold til boliger. • <u>Forurenset grunn</u>: Eiendommen omfattes av aktsomhetsområdet i kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn. Fylkesmannen forutsetter at det foretas en nærmere vurdering av dette. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dette er rettet opp i endelig planforslag, se reguleringsbestemmelsenes § 3.1. • Det er i planbestemmelsenes § 3, 3. ledd, stilt krav om at det i planområdet «<i>ikke tillates virksomheter som genererer støy, lukt, støv eller annen forurensing som kan bli til sjenanse for boligområdet rundt.</i>» Dette mener byplan gir tilstrekkelig styring. • Dette kommenteres nedenfor under Vurderinger. • Hele sentrum ligger i gul flystøysone, så dette er en generell problemstilling for hele sentrum. Bestemmelsene har krav om støyfaglig utredning knyttet til søknad om rammetillatelse (§2.2), og rekkefølgebestemmelse om dette (§ 5.1). Løsning av støykravene er en forutsetning for å få rammetillatelse. Dette ansees som tilstrekkelig. • Det er tatt inn nye bestemmelser om dette i reguleringsbestemmelsenes §2.9 og 5.2.
Nordland fylkeskommune	<p>Planfaglig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Så langt de kan se er ikke planforslaget i strid med regional politikk. <p>Kulturminnefaglig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingen merknader. 	Fylkeskommunens uttalelse tas til orientering.
Nordlandsnett	<p>Tar opp tekniske forhold knyttet til gjennomføring av utbyggingen, særlig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hensyn til kabelnettet • Forsyning/nettstasjoner • Dialog og samarbeid i prosjekteringen 	Tas til orientering og videreformidles til tiltakshaver. Angående hensynet til kabelnettet er dette tatt inn i reguleringsbestemmelsenes § 2.10.

<p>Inger Steinhaug, Rensåsgata 3</p>	<p>Planen gir mulighet for å sette opp et stort, høyt og dominerende bygg som på ingen måte vil gli inn med øvrig bebyggelse i området. Det er høyden som er problemet, som vil skyggelegge store deler av nabolaget.</p> <p>Som huseier i nabolaget protesterer hun på høyden, og ber om at den reduseres.</p>	<p>Byggehøyden er i tråd med politiske føringer og kommuneplanens arealdel. Skyggevirksomhet vil gjelde for de nærmeste eiendommene inntil Bakkegata.</p>
<p>Bård Knutsen, Prinsens gate 106</p>	<p>Mener planen tillater et urimelig dominerende bygg som gir negativ effekt i forhold til nabobygg. Det gjelder særlig skygge i kvartalet mot Bakkeveien. Sunn fornuft tilsier størst høyde i Nyholmsgata.</p> <p>Protesterer derfor på høyden og ber om at bygningen reduseres med minst en etasje.</p>	<p>Største høyder er i nordre del av kvartalet med nedtrapping mot sør og øst.</p> <p>Det vises ellers til kommentar over.</p>
<p>Ove Mats Pettersen, Sandgata 5 B</p>	<p>Viser til bestemmelsen i kommuneplanens § 5.1 D om utforming av bebyggelse og byggehøyde, og siterer denne. Mener at fasadetegningene som følger planen totalt avviker fra omgivelsene i både form, vinduer og takløsning, og dermed er i strid med kommunens bestemmelser.</p> <p>Dersom kommunen krevde bedre arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til Skagen hotell og småhusbebyggelsen rundt, uten at det får innvirkning på etasjehøyde eller utnyttingsgrad, ville kvartalet kunne bli en «perle» etter hans vurdering.</p> <p>Strengere krav til arkitektur vil ikke skrinlegge prosjekter, men heller skjerpe utbyggers vektlegging av dette.</p>	<p>Byplan oppfatter illustrasjonene som illustrasjoner av volum, og ikke som ferdig prosjekterte bygg.</p> <p>Endelig utforming, fasader og materialvalg mv. fastsettes først ved rammetillatelse, og kravene i reguleringsbestemmelsenes § 2.7 vil da være førende.</p>
<p>Erik og Anne Grethe Lekang, Prinsens gate 104 Nina Benonisen og Tony A. Skogheim, Bakkeveien 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kritiserer planmaterialets illustrasjoner, og mener det ikke viser korrekt virkning. Det hevdes bl.a. at det ikke er samsvar mellom byggehøyder på plankart/planbestemmelser og illustrasjonene, og det etterlyses perspektiver fra bakkeplan. • Mener også det er villedende at byggehøyden mot Bakkeveien omtales som 3 etasjer, mens det er 4 etasjer på 1/3 av fasadelengden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Planens illustrasjoner er korrekte i forhold til høydene på plankartet og planbestemmelsene, og det er laget perspektiver fra bakkeplanet (s. 28 i planbeskrivelsen). • Det er korrekt at byggehøyden på 15 m/4 etasjer mot Prinsens gate er trukket rundt hjørnet og inn i Bakkeveien med en normal bygningsdybde. Dette er for å få en regningssvarende utnyttelse av den øverste etasjen på ei relativt smal tomt. En tilbaketreking vil kunne redusere skyggen på nabotomta litt når sola står på sitt aller høyeste rundt St. Hans, men kun da. I avveiningene ved utforming av planforslaget har Byplan

	<ul style="list-style-type: none"> • Hevder at den høye delen mot Bakkeveien mangler høydeangivelse i plankartet i overensstemmelse med planbestemmelsene. Krever at plankartet byggelinje mot Bakkeveien korrigeres slik at hele lengden mot Bakkeveien får 3 etasjer pluss en tilbaketrukket 4. etasje. • Siktlinjene ut fra Bakkeveien må ivaretas. • Det bør kreves at bebyggelsen mot Bakkeveien trekkes tilbake slik at det blir plass for fortau langs denne, og også større avstand til nabobebyggelsen. Dette begrunnes med at det kan bli bygd boliger. • Det må stilles krav til bruk av Bakkeveien som gjør at den ikke «privatiseres» og får et bakgårdspreget. • Mener at bestemmelsen om utforming av bebyggelsen i § 2.7 ikke er forenelig med tillatte volum og høyder. • Det forutsettes at balkonger og mindre bygningsdeler, også trapper og ramper, omfattes av byggelinjen. • Har vedlagt skyggeanalyser som belyser skyggevirkingen på deres eiendommer i Bakkeveien. Det er benyttet solvinkel 1. mai kl. 15, 16 og 17. 	<p>akseptert denne høyden, og står fast på det.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plankartet viser byggegrenser og høyder for bygningsvolumene, men ikke for teknisk rom på taket. Dette er rettet opp i endelig planforslag, se reguleringsbestemmelsenes § 3.2, siste ledd. • Bakkeveien er ei gate med minimal trafikk, og sikten blir som i dag. Det stilles ikke krav om at byggene trekkes mer tilbake. • Forventet trafikk krever ikke fortau i Bakkeveien, og bebyggelsen vil ikke bli krevd trukket inn. Dette ville legge betydelig begrensning på utnyttelsesmuligheten for tomtene. • Bakkeveien er en kommunal gate, og skal opparbeides etter kommunalteknisk norm, og driftes som offentlig gate. Rekkefølgebestemmelsene krever at gata skal asfalteres før det kan gis ferdigattest for bygg inntil denne. • Det vises til kommentar til uttalelse fra Ove Mats Pettersen. • Byggegrensen gjelder for alle bygningsdeler så fremt det ikke er gitt spesifikke unntak i planbestemmelsene. Det er det ikke gjort. • Skyggeanalysene bekrefter skyggediagrammene som følger med planmaterialet. Solvinkelen 1. mai tilsvarer 12. august. Disse viser at forhagene på de nærmeste eiendommene på andre siden av Bakkeveien kommer i skyggen av planlagt bebyggelse på ettermiddagen. Merknaden og diagrammene følger som vedlegg.
--	--	---

Vurderinger

Forhold til vedtatte rammer i kommuneplanens arealdel

Planen er i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel, og i tråd med overordnede målsetting om fortsatt utvikling av en kompakt by gjennom fortetting.

Det eneste avviket er økning i byggehøyde som beskrevet. Denne økningen skyldes større etasjehøyde enn det som kommuneplanen har tatt utgangspunkt i, og ikke flere etasjer. Planforslaget tar utgangspunkt i at det kan være kontorer i alle etasjer. Det er kompensert noe for dette med redusert høyde i nordøstlige og sørvestlige del av planområdet i forhold til rammene i kommuneplanen. Byplan mener at en slik praktisk tilpasning er forsvarlig og at det ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene.

Nabomerknader

De negative konsekvensene av planforslaget i forhold til dagens situasjon er mer ruvende naboskap særlig sett fra bebyggelsen i Bakkeveien øst for planområdet, og skygge på deres tomter på ettermiddagen. Dette er forhold som er tatt opp i merknadene fra naboer og beboere i kvartalet øst for utbyggingsområdet. Flere mener at byggehøyden mot øst er for stor og burde senkes fra 3 til 2 etasjer mot gata. Spesielt er det merknad til byggehøyden i nordøstlige del av kvartalet, hvor bebyggelsen går opp i 4 fulle etasjer. Det vises til kommentarene til merknadene. Byplan anbefaler at de foreslåtte byggehøydene godkjennes med bakgrunn i kommuneplanens arealdel og de føringene som der er gitt om utvikling av en kompakt by.

På bakgrunn av merknadene fra naboene er det tatt inn et tillegg til bestemmelsenes § 3.2, siste ledd, som setter begrensning for størrelse og plassering av teknisk rom over fjerde etasje i nordøst.

Utforming og bruk av den lille gata Bakkeveien er tatt opp i merknadene. Dette er en offentlig gate, og skal etter rekkefølgebestemmelsene være asfaltert før det kan gis brukstillatelse for nytt bygg inntil gata. Det er tatt inn et tillegg til reguleringsbestemmelsene om at utforming skal være i henhold til kommunalteknisk norm.

Kombinasjon av byggeformål

Fylkesmannen tar i sin merknad opp at det ikke er tilstrekkelig presisert hvordan kombinasjonen av byggeformål er tenkt. Det tillates kombinerte formål som omfatter både bolig, kontorer, forretning, hotell og næring. Dette er rettet opp i endelig planforslag som legges fram, se § 3.1.

Barn- og unges interesser

Fylkesmannen viser til at det tillates boliger uten at det foretatt en vurdering av konsekvenser for barn- og unge. Det er kun vist til kommunens bestemmelser om krav til uteareal. Fylkesmannen mener at konsekvensene må beskrives, herunder vurdering av retningslinjenes krav til fysisk utforming.

Mulighet for kombinerte formål, der bolig inngår, er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig med mer boliger i sentrum. Illustrasjonsmaterialet til planen er i stor grad utformet med tanke på kontor, hotell og næringsformål. Boliger stiller andre krav til uteoppholdsareal, dagslys og støyskjerming, slik at dersom dette skal realiseres må bygningsutformingen tilpasses dette innenfor planens ytre rammer.

Planområdet ligger i et rolig strøk egnet for boliger og også barnefamilier. Det er offentlige parker og grøntareal i nærheten. Disse er parken foran fylkesbygget (kvartal 99) – avstand mindre enn 50 m, Solparken – avstand ca. 250 m og Aspåsen, avstand ca. 300 m. Parken foran fylkesbygget er midlertidig brukt til parkering.

I forhold til krav til uteoppholdsareal, ligger planområdet i sone B. Her er det tillatt med frikjøp for del av kravet til felles lekeplass, men privat uteareal pluss et fellesareal på minimum 50 m² skal løses på egen tomt innenfor de kvalitetskrav som er beskrevet.

Etter Byplans vurdering er det mulig å få til boliger med kvalitet i området forutsatt sanering og at eventuell ny boligbebyggelse prosjekteres for dette formålet.

På grunn av usikkerhet om frikjøpsordningen i kommuneplanens arealdel har tilstrekkelig lovhjemmel, er det tatt inn reguleringsbestemmelse om frikjøp og rekkefølgebestemmelse om det samme.

Forurenset grunn

Etter merknaden fra fylkesmannen er det tatt inn bestemmelse om undersøkelsesplikt når det gjelder forurensing i grunnen, og rekkefølgebestemmelse om eventuelle tiltak.

Det er ut over dette ikke funnet grunn til endring i planforslaget.

Det er laget en modell av foreslått utbygging, satt inn i bymodellen som kan sees i 2. etasje på Nordlandsmuseet.

Konklusjon og anbefaling

Administrasjonen anbefaler at planforslaget godkjennes med de endringer som er redegjort for og som er innarbeidet i planbestemmelsene.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Annelise Bolland
Byplansjef

Saksbehandler: Knut Kaspersen

Trykte vedlegg:

- 1 Forslag til plankart, på grunnen
- 2 Forslag til plankart, under grunnen
- 3 Forslag til reguleringsbestemmelser
- 4 Forslag til planbeskrivelse
- 5 Perspektiver fra lufta
- 6 Perspektiver fra bakkeplan
- 7 Fasader fra Prinsens gate og Nyholmsgata
- 8 Fasader fra Rensåsgata og Bakkeveien
- 9 Merknader til planforslag, vestre del av kvartal 55a
- 10 1.mai kl 17
- 11 1.mai kl15
- 12 1.mai kl 16