



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	36/14	27.03.14
Kommunestyre	17/14	27.03.14

Sign.	Eksp. til:
-------	------------

### **Plan til egengodkjenning. Reguleringsendring for del av Rognan vest, Kirkegata 10-14.**

#### Vedlegg

- 1 Reguleringsendring av Kirkegata 10-14. Påbygg og bruksendring.
- 2 Tegning
- 3 Forslagsstilling planbeskrivelse. Kirkegata 10-14, Rognan
- 4 Forslag til reguleringsbestemmelser
- 5 Utsnitt gjeldende reguleringsplan
- 6 Planområdet med gjennomlysning
- 7 Uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til detaljreguleringsplan for Kirkegata 10-14 - Saltdal kommune
- 8 Planbestemmelser - Reguleringsendring for del av Rognan vest. Kirkegata 10-14. Utarbeidet av Saltdal kommune 20.03.2014

#### **Sakens bakgrunn**

Saltdal formannskapet godkjente detaljreguleringsplan for Kirkegata 10-14 lagt ut til offentlig ettersyn 16.4.2013, sak 35/13.

Planen har av en eller annen årsak blitt liggende uekspedert. Saken ble sendt på høring i perioden 4.2 – 18.03 til berørte naboer.

#### **Vurdering**

Det har i høringsprosessen vært møte med Rognan eiendom AS som er nabo i nord.

Reguleringsplanen tilrettelegger for åtte leiligheter med tilhørende garasjeanlegg og parkering utendørs. Planen legger til rette for kombinert formål forretning/bolig i 2 etg. Forretning i 1 etg. Detaljplanen har åpenbare svakheter både i planbestemmelsene, plankart og planbeskrivelsen og administrasjonen foreslår derfor flere endringer. Endringene er ikke av en slik karakter at det fører til konsekvenser for omkringliggende miljø og naboer slik at saken må sende sut til nytt offentlig ettersyn.

Nordland fylkeskommune hadde ingen merknader til planen.

## **Planformål i plankartet**

Nedenfor følger en beskrivelse av de ulike planformålene i planen og forslag til endringer.

### **Felles privat parkering**

Kommunale vedtekter krever 1,25 biloppstillingsplasser per leilighet, tilsvarende 10 plasser og en plass per 50 m<sup>2</sup> gulvflate forretning totalt 8 parkeringsplasser. Totalt krav på 18 plasser.

Reguleringsplanen tilrettelegger for 16 biloppstillingsplasser utendørs og 6 innendørs.

Tiltaket er innenfor de kommunale vedtektene for parkering vedtatt av Saltdal bygningsråd 20.08.1987.

Det er tilrettelagt for en parkering tilpasset for bevegelseshemmede i sørvest. Det er ikke beskrevet om denne er forbeholdt forretningsgården eller leilighetene. Side 5 i planbeskrivelsen omtales det at denne parkeringsplassen skal være tilgjengelig hele tiden. Parkeringsplassen vil sådan ikke være tilgjengelig hele tiden dersom den er opptatt av besøkende eller til forretningsdriften. Det må derfor planlegges en oppstillingsplass for bevegelseshemmede både for beboere og for forretningsgården. Det foreslås at en plass for beboere planlegges i kjeller. Denne vil da være i nærhet av heis på østsiden av bygget.

Skråparkering i sørvest gir uoversiktlig parkeringsareal. Rygging vil forekomme ut i kryss. Det anbefales at denne fjernes. Tiltaket vil fremdeles være i henhold til de kommunale vedtektene for parkering.

- I planbestemmelsene tilføyes det at det skal tilrettelegges for parkering til bevegelseshemmede i kjeller nær heis.
- Parkeringsareal for forretning og boligdel skal merkes.
- Skråparkering i sørvest fjernes.

### **Avgrensning av parkeringsformål**

Plankartet oppdateres slik at det viser opprinnelig terreng i forhold til parkeringsplasser. Slik det fremkommer av plankartet sendt på offentlig ettersyn mangler nærmere tre meter i sør. Tiltakshaver (DakArk) er bedt om å rette dette opp.

### **Gang og sykkelveg (offentlig)**

Tidligere område regulert til forretning er foreslått regulert til offentlig gang- og sykkelareal. Driftsavdelingen brøyter deler av dette arealet, men har ikke drift/vedlikeholdsansvar av grunnen. Gårdeier får også arealet brøytet selv ved behov.

Selve parkeringsplassen brøytes privat.

Det foreslås endret reguleringsformål fra offentlig gang- og sykkel til kombinert formål forretning/bolig. Vedlikehold av arealet i form av brøyting utarbeides det egen avtale med gårdeier dersom gårdeier ønsker dette. Opprettholdes arealet som offentlig formål, gang- og sykkelveg trer også innløsningsretten inn, samt at det også stilles spørsmål med kommunens ansvar for brøyting og vedlikehold. Administrasjonen har vurdert saken slik at det ikke er ønskelig med flere veger å drifte.

### **Annen veggrunn (Grøntareal)**

I gjeldende reguleringsplan er dette regulert til offentlig vegformål. Slik området er vist i overlay er området lokalisert utenfor planområdet. Det foreslås at formålet tas ut av plan og opprettholdes som offentlig vegareal i henhold til gjeldende reguleringsplan.

### **Rampe (privat adkomst)**

Privat adkomst til parkeringsanlegget i kjeller gjøres via offentlig veg. Privat adkomst er lagt rett ut på offentlig veg uten at det er vist til *frisiktsoner* (se også forslag til nye planformål nedenfor). Fartsgrense på offentlig veg er 30 km/t. Imidlertid er det liten trafikkandel på vegen da den er koplet sammen med gang-og sykkelveg der boligeiere kan kjøre på vegen. Det kan aksepteres et siktkrav på 3 meter. Eierne/brukerne av de eiendommene som får avkjørsel, forplikter seg til å overholde dette kravet til enhver tid.

Adkomstvegen v/rampe skal ha svingradius minimum  $R = 4$  meter på inn/utkjøring. Revidert plankart må vise til frisiktsonen.

## **Forslag nye planformål**

### **Hensynssoner (frisikt)**

Gjeldende reguleringsplan for Rognan vest har siktlinjer som går inn i forslag til plan. Tiltakshaver har ikke argumentert hvorfor siktlinjen er tatt bort. Dette burde vært tatt opp i forbindelse med 1. gangs offentlig ettersyn. Siktkrav legges inn i samsvar med Statens vegvesens veileder for utforming av veg og gateutforming håndbok nr. 017.

Revidert plankart må vise til frisiktsonen.

### **Utvidelse av planområde**

Planområdet strekkes ca. 3 meter sør slik at plangrensen omfatter det som i sin helhet i gjeldende reguleringsplan for Rognan vest er regulert til formål forretning. Dette endres i henhold til endringen til kombinert formål forretning/boligformål.

## **Planformål som foreslås utgått**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, annen veggrunn (grøntareal).

## **Planbestemmelser**

Planbestemmelsene ser ut til å være kopiert fra reguleringsplan for Rognan vest, egengodkjent av kommunestyret i 1987. Disse synes mindre egnet som planbestemmelser i dag. Det foreslås derfor at det utarbeides helt nye bestemmelser til planen.

### **§2**

#### **Område for bebyggelse /forretningsbebyggelse**

Punkt a-i kommenteres.

- a. Bokstav a tilfredsstillende ikke kravene i Plan- og bygningslova. Høyde skal alltid angis i møne, gesims og takvinkel eller en kombinasjon av disse. Tiltakshaver har i etterkant levert gesims, møne og takvinkel for boligkomplekset. Bokstav a. endres til:

I områdene kan oppføres bolighus og/eller forretningsbebyggelse i inntil 3 etasjer med tilhørende kjeller med garasje. Gesims fastsettes til 19,5 meter og mønehøyde 13,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel fastsettes 22 grader. Bygningen skal oppføres med valmet tak.

- b. Utnyttelsesgrad for tomter kan være opp til 85 % BYA. I planbeskrivelsen side 6. er denne fastsatt til BYA=70 %. Etter samtale med tiltakshaver skal BYA= 85 %. Bokstav a. endres til:

% BYA = 85.

- c. Beholdes slik foreslått
- d. Etter samtale med Byggemester Terje Pedersen skal det ikke bygges garasjer. Bestemmelsen fjernes da den ivaretas av reguleringsplanen, formål parkering. Når det gjelder parkering vises det til gjeldende vedtekter.
- e. Overflødig bestemmelse og administrasjonen skjønne ikke helt betydningen av den. Foreslås fjernet.
- f. Foreslås fjernet.
- g. Bygningen skal ha saltak, pulltak.... Etter samtale med tiltakshaver skal taket være valmet. Det foreslås da at bestemmelsen omfattes kun av valmet tak og fastsettes sammen med pkt. a. Bokstav g fjernes.
- h. Beholdes
- i. Byggegrense for 2 og 3 etg. samt baldarkiner sammenfaller med områdegrensen. Områdegrense gjelder for hele reguleringsplanen og er lokalisert inntil nabogrensen i nord. Dette er en uheldig formulering slik at naboen i nord kan tro at fremtidig bygning vil kunne gå i nabogrensen. (se kommentar til Rognan eiendom nedenfor og hvor langt fra naboeiendommen bygget kommer) I Tegnforklaringen til reguleringsplanen og på planen vises det omriss av planlagt bygg. I henhold til leverte byggetegninger skal det bygges balkonger. Det bør derfor utformes en bestemmelse om at balkonger kan overskride byggegrensen med inntil 1,5 meter fra 2. etasje og oppover.

### **Trafikkområder**

- a. Det er ikke vist i planen hva som er offentlige vegformål. Slik det fremkommer av planen ser det ut til at alt vegformål er privat, bortsett fra gang- og sykkelvegen som omtales som offentlig.
- b. Ikke hensiktsmessig. Her er verken riks eller fylkesveg. Fjernes

## **Fellesområder**

- a. For a og b fremkommer det område for felles gårdsplass. En regner med at felles gårdsplass skal kunne benyttes som felles parkering både til forretninger og til beboere. Parkeringsarealet er regulert til parkering og skal benyttes til dette. Spesifisering hva som ikke er tillatt er unødig. I planbestemmelsene for parkering bør det fremkomme at området tilrettelegges for parkering til beboere og forretningsgård med de vilkårene som er for parkering. Disse skal merkes i vegbane og ved skilt. Det bør også settes opp parkering forbudtskilt der beboere skal ha sine parkeringer. Parkering for forretningsdelen merkes også.

## **Fellesbestemmelser**

- a. Tiltaket gjelder en bygning. Form og utseende må avgjøres i forbindelse med reguleringsplanen. Takvinkel er satt i forhold til de byggetegningene som er kommet inn til administrasjonen.
- b. Unødig. Omfang av bebyggelsen skal godkjennes i reguleringsplanen. Fjernes.
- c. Fjernes
- d. Det er ikke vegetasjon på tomten, bortsett fra noe gress på område for annen veggrunn – grøntareal. Formålet annen veggrunn foreslås også tatt ut av detaljplanen. Fjernes.
- e. Kan bestå som bestemmelse til parkeringsplasser.
- f. Unødig. Fjernes
- g. Unødig. Fjernes.
- h. Unødig. Reguleringsplanens plankart og bestemmelser skal følges.

## **Oppsummering planbestemmelser**

Det foreslås at planbestemmelsene revideres helt jfr. vedlegg reviderte planbestemmelser.

## **Plannavn**

Plannavn endres fra mindre reguleringsendring for del av Rognan sentrum til:  
Reguleringsendring for Del av Rognan vest. Kirkegata 10-14.

## **Innspill til planen**

### **Rognan eiendom**

Det ble gjennomført møte med nabo i nord – Rognan eiendom AS. Det kom følgende kommentarer:

## **Avstand nabogrense**

Det vises til notat fra DakArk datert 10.04.2013. Der vises det til at avstand mellom nabogrense og planlagt bygg er målt til 6,5 meter. Det viser seg at planlagt bebyggelse lokaliseres nærmere enn 6,5 meter. Rognan eiendom påpeker at en ønsker å opprettholde 4-meters byggegrense. Rognan eiendom vil også ha svar på hvordan bygningen skal brannsikres. Bakgrunn for dette er at de ønsker å sette opp carport større enn 50m<sup>2</sup>.

#### Kommentar

Det ble gjennomført møte med Byggmester Terje Pedersen 10.03.2014. Her fremkommer det at bygningen skal brannsikres ved hele rømmingsvegen (Baldakiner), samt med takutstikk. Avstand fra nabogrense til gesims vil være ca. 3,5 meter. Dette vil ikke hindre oppføring av carporter/garasjeanlegg på nabogrunnen. Administrasjonen må få påpeke at nabo i nord, Rognan eiendom har søkt og fått innvilget parkeringsplasser og ikke carporter.

En reguleringsplan kan bestemme at bygninger skal ligge helt inntil hverandre i eiendomsgrensen. Det følger derimot av graneloven § 4 at dør, vindu eller annen gjennomsynlig åpning i vegg mot nabo ikke må være nærmere naboeiendommen en 1,25 meter. Videre vil graneloven § 2 ramme de forhold som "urimelig eller uturvande" er til skade eller ulempe for naboeiendommen.

Rognan eiendom ba i møtet om at dette avklares for formannskapet da de er blitt forespeilet en avstand på 6,5 meter i forhold til avstand nabogrense. Teknisk forskrift § 4-3 måles avstander som korteste avstand horisontalt mellom byggverkernes fasadeliv eller nabogrense. For byggverk med gesims eller andre fremspring økes avstanden tilsvarende med det fremspringet overstiger 1 meter. På reguleringsplanen er det vist til planlagt bebyggelse. Dette skal være i henhold til opplysninger fra tiltakshaver gesims. Det skal ikke være takutstikk over 1 meter på baldakinene. Avstand til nabogrensen i nord vil være ca. 3,40 meter. Dette har blitt opplyst om i etterkant til Rognan eiendom AS.

#### **Varmekilde**

Rognan Eiendom hadde spørsmål om hvilke varmekilder som skulle benyttes. De ønsket ikke at nabobygningen skulle ha alternativ fyringskilde med ved og skorstein. De påpekte selv at de skulle legge inn vannbåren varme i sitt bygg. Røyk ville komme inn på rommene til deres tredje etasje.

#### Kommentar

I oppstartsmøtet med Byggmester Terje Pedersen er det referert til at kommunen i medhold av Plan- og bygningslova kunne pålegge tilkoping til bioenergianlegget til konsesjonsinnehaver på Rognan. Tiltakshaver har derfor begynt prosjekteringen ut fra alternativ fyringskilde med vedovn. Når det gjelder krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5 gir hjemmelen mulighet til å kreve tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme. Hvis det i tillegg skal innføres tilknytningsplikt til fjernvarme, må en bestemmelse om dette forankres i § 27-5. Bestemmelsen om tilknytningsplikt for fjernvarme kan gis hvis det er gitt konsesjon for utbygging av fjernvarme etter energiloven. Etter § 27-5 oppstår tilknytningsplikten først når det er gitt konsesjon.

Det foreligger ikke konsesjon for utbygging av fjernvarme etter energiloven

Hvis kommunen ønsker å benytte denne bestemmelsen må det i tilfelle foreligge klare indikasjoner på at området vil bli omfattet av fjernvarmekonsesjon innen rimelig tid. Det foreligger per tiden ikke inne søknad om konsesjon i sentrumsområdet. Det kan derfor ikke kreves at tiltakshaver knytter seg på forsyning av vannbåren varme.

Til administrasjonen opplyser Terje Pedersen at det skal bygges lavenergi boenheter. Ved lavenergiboliger skal det helst baseres på lokale fornybare energikilder som eks. ved, elektrisitet etc. Det tilrettelegges med varme i gulv som hovedkilde. Vedfyring vil være alternativ fyringskilde i boenhetene. Målinger fra SINTEF (2010) viser at 61 prosent av alt svevestøv i Norge kommer fra fyring med ved i boliger og fritidsboliger. Nye ovner som produseres har redusert andel svevestøv og er mer energieffektive enn de gamle ovnene. Tiltakshaver opplyser at bruk av vedovn vil unntaksvis forekomme.

Det er også viktig hva en fyrer med og hvordan. I byer og tettsteder kan de bidra vesentlig til forurensning av uteluften, og under uheldige forhold forurenses de også inneluften. Saltdal kommune har ikke opplysninger om at svevestøv er noe problem i sentrum. Øvrige deler av sentrum er vedfyring hovedsakelig alternativ varmekilde.

### **Konklusjon**

Det er ikke kommet innspill som endrer vesentlig på planens innhold og bestemmelser som medfører at den må legges ut til nytt offentlig ettersyn. Endringene anses som mindre vesentlig og naboer vil ikke bli berørt. Planen kan derfor egengodkjennes.

### **Rådmannens innstilling**

I medhold av plan og bygningslova § 12-12 egengodkjennes mindre reguleringsendring for del av Rognan sentrum med følgende endringer:

#### **Plannavn:**

Mindre reguleringsendring for del av Rognan sentrum endres til Reguleringsendring for Del av Rognan vest. Kirkegata 10-14

**Plangrense:** Forskyves 3 meter lengre sør.

#### **Planbestemmelsene**

Erstattes med nye planbestemmelser jfr. Planbestemmelser – Reguleringsendring for del av Rognan sentrum vest. Kirkegata 10-14. Utarbeidet av Saltdal kommune 20.03.2014.

#### **Formål:**

**Annen veggrunn (grøntareal):** fjernes og erstattes med opprinnelig regulert formål offentlig vegareal.

**Gang-/sykkelveg:** endres til kombinert formål bolig/forretning

**Felles parkering:** Parkeringsplass i sørvest (skråparkering) fjernes.

#### **Privat kjøreveg (rampe)**

Adkomstvegen v/rampe skal ha svingradius minimum  $R = 4$  meter på inn/utkjøring.

#### **Nye planformål**

Revidert plankart må vise til frisisiktsone. Fra offentlig og privat kjøreveg.

