

**Sakens gang**

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget
		Kommunestyret

**Forslag til detaljregulering for Prestegårdsjordet - Planid  
20210073****Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret er forelagt to alternativer for detaljregulering av Prestegårdsjordet.

Alternativ 1: Detaljregulering av Prestegårdsjordet som vist på kart i målestokk 1:500, merket alternativ 1, datert 25.10.2022, med bestemmelser senest datert 31.10.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 27.10.2022.

Alternativ 2: Detaljregulering av Prestegårdsjordet som vist på kart i målestokk 1:500, merket alternativ 2, datert 25.10.2022, med bestemmelser senest datert 31.10.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 27.10.2022.

Etter en totalvurdering anbefaler rådmannen at kommunestyret velger alternativ 1.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

**Vedlegg**

- 1 Vedlegg 1 Planbeskrivelse Alternativ 1
- 2 Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser Alternativ 1
- 3 Vedlegg 3 Plankart Alternativ 1
- 4 Vedlegg 4 Planbeskrivelse Alternativ 2
- 5 Vedlegg 5 Reguleringsbestemmelser Alternativ 2
- 6 Vedlegg 6 Plankart Alternativ 2
- 7 Vedlegg 7 Sammenstilte merknader
- 8 Vedlegg 8 Geoteknisk notat - 13381-OO-RIG-N-001
- 9 Vedlegg 9 Datarapport - 3381-OO-RIG-R-001
- 10 Vedlegg 10 Verditakst - tilstandsvurdering Kirkeveien 48
- 11 Vedlegg 11 Rapport - eksisterende prestebolig
- 12 Vedlegg 12 Rapport - Alstahaug prestebolig kulturminneutredning
- 13 Vedlegg 13 Uttalelse fra Helgeland Museum avd. bygningsvern til bruk og istandsetting av prestebolig på Stamnes Alstahaug kommune

- 14 Vedlegg 14 Kulturminnefaglig innspill etter arkeologisk befaring og vurdering av kulturminneverdirapport
- 15 Vedlegg 16 Vegetasjonskartlegging Prestegårdsjordet
- 16 Vedlegg 15 Rapport Prestegårdsjordet
- 17 Vedlegg 17 Situasjonsplan
- 18 Vedlegg 18 Situasjonsplan adkomst brannbil
- 19 Vedlegg 19 Risiko og sårbarhetsanalyse Prestegårdsjordet Alstahaug

## **Planprosess**

Planinitiativ ble sendt Alstahaug kommune 08.06.2021.  
Oppstartsmøte med Alstahaug kommune ble avholdt 18.06.2021.  
Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 10.09.2021.  
Komplett planforslag mottatt 06.07.22.  
Førstegangsbehandling i PUV 26.08.22  
Høring og offentlig ettersyn 08.09.22-21.10.22  
Det kom 4 merknader i høringsperioden som er referert under.

## **Planområdet**

Forslagsstiller er Opplysningsvesenets Fond v/Clemens Eiendom AS og plankonsulent er Griff Arkitektur AS. Planen legger til rette for etablering av omsorgsboliger, base for hjemmetjenesten og dag- og aktivitetssenter med tilhørende bil- og sykkelparkering og uteoppholdsareal.

Planområdet ligger mellom Kirkeveien og Bakkelygata og omfatter den tidligere prestegården, kommunalt friområde, konsentrert småhusbebyggelse i Prestegårdsjordet 1-18 og boligeiendommene Bakkelygata 9-13. Planområdets areal er 17,56 daa.

Bebyggelse nær planområdet er i hovedsak 1-2 etasjes boliger med saltak, samt en barnehage. Veier, tomtestruktur og bebyggelse i nærområdet er organisert langs terrengkoteene i landskapet som stiger fra sjøen i sør. Tomtestørrelser, utnyttelsesgrad og bygningsvolumer i området fremstår som enhetlig. Bebyggelsen har hovedsakelig møneretning parallelt med terrengkoter, og følger hovedsakelig samme byggelinje langs vei. Prestegården skiller seg noe ut med et større tomteareal og bygningsvolum, og presteboligens orientering er ulik den øvrige, nyere bebyggelsen.

Planområdet foreslås regulert til boligformål, avkjørsel, friområde, og trafo.

Eksisterende bygning på tomta, en tidligere prestebolig, skal inngå som del av anlegget. Flere store, gamle trær reguleres til bevaring. Omsorgsprosjektet får avkjørsel fra Kirkeveien. Kirkeveien reguleres med fortau på sørsiden. Kommunalt friområde inngår også i reguleringsplanen og planen tilrettelegger for etablering av leke- og aktivitetselementer. Turveitrase mellom Bakkelygata og Kirkeveien – via det kommunale friområdet – sikres gjennom planområdet.

## **Saksutredning**

Ved første gangs behandling av planforslaget 26.08.2022 mente administrasjonen at presteboligen burde vært regulert til bevaring. Administrasjonen benyttet seg derfor av muligheten til å legge ut et alternativ i tråd med plan- og bygningsloven § 12-11.

I plan initiativet og oppstartsmøte fremgikk det at eksisterende bebyggelse skulle bevares og inngå som en del av komplekset. Dette var et viktig punkt for Alstahaug kommune. I første planforslag som Alstahaug kommune mottok var bygget regulert til bevaring i plankartet, men i bestemmelsene fremgikk det at bygget skulle rives og flyttes. Men oppføres i tilsvarende formspråk. Kommunen ba da om at det skulle utarbeides et alternativt forslag, der bygget bevares. Forslagstiller ønsket ikke dette, og Alstahaug kommune utarbeidet selv dette alternative forslaget.

I denne prosessen ble det utarbeidet en rapport fra Helgeland museums byggevernsavdeling. Det viser seg at bygget har falt mellom mange stoler og per dags dato i praksis står uten eget vern. Viktige punkt har vært byggets tekniske stand, og antatt ressursbruk for å oppdatere bygget til endret bruk. Bygget bærer i dag preg av manglende vedlikehold, og forslagstillers konklusjon er at så mye av bygget må rives, eller kles inn, at det i praksis ikke lenger er snakk om bevaring. Et annet punkt er at bygget ønskes hevet og flyttet. Innspillet fra Helgeland museum er at det fremfor alt er byggets utseende som har en kulturhistorisk verdi og som bør bevares. Administrasjonen deler denne vurderingen.

Bygget er ikke vernet i eksisterende reguleringsplan og er heller ikke tatt med i kommunens kulturminneplan. Videre er bygget ikke SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er ikke uttømmende, og det er kjent at det finnes bygg som burde vært registrert, men som av forskjellige årsaker ikke ble det. Bygget dekker «kravene», men registeret er nå nedlagt.

Da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1988, var boligen i aktiv bruk som prestebolig og grunnen var i kommunens eie. Det kan være noe av grunnen til at byggets verneverdi og behov for bevaring den gang ikke ble vurdert.

Ved utarbeidelse av kulturminneplanen burde prestegården blitt tatt inn, men i likhet med flere eiendommer/bygg/kulturminner knyttet til kirken, eller kirkelig bruk gikk disse dessverre under radaren. Dette som følge av at en del bygg og anlegg knyttet til kirken har vern gjennom eget regelverk.

Det er altså ikke en bevisst vurdering som ligger bak presteboligens manglende vernestatus lokalt.

Det er også et bærekrafts aspekt. Ved renovering av Bjarnetjønna skole viste klimagassregnskapet at utslippet ble redusert med 10% sammenlignet med et nybygg etter teknisk forskrift og likt areal. De største utslippsreduksjonene kom fra energi i drift, men det verd å merke seg at utslippene fra materialbruk ble betydelig mindre. 64% utslippsreduksjon sammenlignet med et nybygg.

I Meld. St 16 (2019-2020) - Nye mål i kulturmiljøpolitikken — Engasjement, bærekraft og mangfold, beskrives status, utfordringer, muligheter og tiltak i kulturmiljøpolitikken, i et bærekraftsperspektiv.

Tall fra International Energy Agency fra 2013 viser at byggesektoren står for om lag 40 prosent av det globale energiforbruket, og om lag 30 prosent av det globale klimagassutslippet. Byggevarerne utgjør over 80 prosent av sektorens utslipp. FNs klimapanel (IPCC) peker på at en stor andel av bygningsmassen som finnes i dag også vil eksistere i 2050, og at rehabilitering og oppgradering av eksisterende bygningsmasse derfor er viktige bidrag for å redusere utslipp fra sektoren. Det å ta vare på og vedlikeholde kulturhistorisk verdifulle bygninger og anlegg er med andre ord et viktig bidrag i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Klimagassberegning for et eldre bygg, «Villa Dammen» i Moss utført av Asplan Viak, viste at det tar om lag 52 år før det er mer klimavennlig å rive et gamle hus og bygge et nytt, framfor å oppgradere det gamle. Det tar bare et halvt års tid før oppgraderingen av det gamle huset er mer klimavennlig enn å fortsette å bruke det gamle som det var.

En renovering av et gammelt bygg vil ha kostnader, og et punkt er hvordan disse kostnadene vil påvirke prosjektet. Grad av gjenbruk vil påvirke behovet for nye materialer, for eksempel. Videre er det spørsmål om hvorvidt det prosentvis vil bli en særlig stor økning av de totale utgifter. Det er også slik at det er forskjellige tilskuddsordninger man kan søke på, som kan bidra til å gjøre en utøkning mer akseptabel.

## Merknader

Dato	Høringsinstans	Sammendrag	Kommentarer
12.09.2022	Linea AS	<p>Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Lineas anlegg.</p> <p>Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål</li><li>• Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål</li><li>• Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.</li><li>• Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.</li></ul>	Endringer arbeides inn.
07.10.2022	Konseptpluss AS	<p>Høringsinnspill for å belyse kjente konsekvenser og usikkerhetsmomenter knyttet til kommunens planforslag.</p> <p>Omfattende høyde- og fasadetilpasninger er nødvendig for at bygningen skal tilfredsstillere ovennevnte krav.</p> <p>Bygget krevet betydelig renovering, og er pr nå umulig å konkludere hva en slik renovering vil koste da det er flere usikkerhetsmomenter. Det vil være umulig å bevare verneverdige trær.</p>	Tas til orientering.
21.10.2022	Statens vegvesen	Ingen merknader	Tas til orientering.
24.10.2022	Nordland fylkeskommune	Fylkeskommunen stiller seg bak det alternative planforslaget fra kommunen	Tas til orientering.

## Forslagstillers kommentarer til høringsinnspill

Innspill fra Linea AS: Oppsummerer gjeldende krav og ønsker at utbygger tar kontakt for å avklare med dem i god tid før igangsetting.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet ivaretas. Prosjektet er i dialog med Linea AS om løsninger.

Innspill fra Statens vegvesen: Ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Innspill fra Nordland fylkeskommune: NFK stiller seg bak kommunens alternative planforslag iom. at kommunen vurderer at bygningen har lokal kulturminneverdi.

Forslagsstillers kommentar:

Kommunens alternative planforslag legger opp til at presteboligen bevares. Kommunen åpner imidlertid for endringer i både fasade og etasjehøyde. Dette vil medføre at byggets proporsjoner endres.

Det er fremlagt en tilstandsrapport som tilsier at alle konstruktive deler, fra grunnmur til takkonstruksjon, må byttes ut eller bygges inn (brannsikres). Det er dermed vanskelig å argumentere for at kommunens planforslag innebærer noen reell bevaring.

I forslagsstillers planforslag åpnes det for tilsvarende justering av fasader og høyde som i kommunens alternative planforslag.

Forskjellen mellom de to forslagene er at byggets plassering tillates justert noe i forslagsstillers planforslag.

Bakgrunnen for at forslagsstiller foreslår justert plassering er at man da kan innpasse et hensiktsmessig og universelt utformet omsorgsprosjekt på tomta, og samtidig ivareta flere sjeldne, gamle trær.

En uendret plassering av presteboligen (kommunens planforslag) medfører at flere gamle, store trær (som kommunen har pålagt forslagsstiller å kartlegge, verdivurdere og hensynta) likevel ikke kan bevares. Forslagsstillers planforslag tar i større grad hensyn til naturverdiene på tomta.

Ved å opprettholde presteboligens plassering slik kommunen ønsker, må det planlagte omsorgsprosjektets plassering endres. I tillegg til fjerning av trær, medfører det også utfordringer mht. massebalanse og terrenginngrep på tomta, og det blir utfordrende å løse universell utforming i uteområdene.

Forslagsstiller har ikke vært delaktig eller fått komme med innspill til kommunens alternative planforslag, og kan dermed ikke svare på om det er gjennomførbart og realistisk å innpasse et omsorgsprosjekt som er økonomisk og teknisk bærekraftig, innenfor rammene av kommunens planforslag. Vi viser for øvrig til forslagsstillers høringsinnspill for mer informasjon.

## **Administrasjonens kommentarer**

Kommunens alternative planforslag tillater mindre justeringer i fasade og høyde, for å ivareta tekniske- og funksjonskrav.

Plan- og bygningsloven åpner for at man kan justere på tekniske krav for å bevare eldre bygg. En byggekyndig med kulturhistorisk kompetanse kan bistå med løsninger for bevaring av bygg som ikke innebærer fullstendig demontering.

Arealet som er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting er 5,5 dekar. Kommunen stiller seg tvilende til at det eneste realiserbare prosjektet innebærer enten fjerning av prestebolig eller trær.

Kommunen har bedt om bevaring av bygget blant annet i oppstartsmøtet, og bedt om alternativ med bevaring av bygg blant annet i dialogmøte 5.4.2022. Administrasjonen har imidlertid opplevd at det er liten vilje til tilpassing fra forslagstiller, utover å vise til at de søker å verne bygget gjennom å rive det og føre opp en kopi.

Dette kan være en utfordring som oppstår når planprosesser og byggeprosesser søkes behandlet parallelt, da et plankart ikke kan være like detaljert som et situasjonskart.

Som beskrevet i merknadsbrev datert 19.9.22 stiller NFK seg bak kommunens alternativ, ikke bare fordi kommunen anslår at bygget har en lokal verneverdi, men også fordi kommunens forslag ivaretar prestegårdsboligen i henhold til fylkeskommunens kulturmiljøfaglige uttalelse i brev 29.06.2022.

## **Endringer**

Endringer i planforslaget er følgende for begge alternativer. Det er tatt inn bestemmelser i tråd med merknad fra Linea. Det er videre også fjernet noen hensynssoner for bevaring av tre, som er antatt skadet som følge av arkeologiske grunnundersøkelser.

Endringene for alternativ 1 i plankart er følgende juridisk linje «Bygg, kulturminner, mm som skal bevares», fjernet. Dette da kommunen vurderer at denne reguleringen står i direkte motsetning til bestemmelsene som sier at bygget skal rives og nytt bygg plasseres på et annet sted.

Alternativ 2 er ikke endret fra høring, utover det overnevnte.

## **Involvering av medvirkningsorgan**

Planen har vært behandlet i aktuelle organ, lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i tråd med plan- og bygningslovens krav.

## **Konklusjon**

Planforslagene er grundig og godt belyst. Hovedforskjellen handler om bevaring av presteboligen, plassering av et eventuelt nytt bygg, og muligheten for å bevare trær. Bruk og vern av de eldste byggene i Sandnessjøen er av prinsipiell karakter.

Mål om fortetting og samfunnsnyttig ny boligbebyggelse må veies opp mot kulturverdier og klimahensyn.

Valget mellom å bygge nytt og hensiktsmessig ift kommunens behov sammenlignet med ombygging og restaurering av eksisterende bygg er vanskelig. Det er flere usikkerhetsmomenter som vil kunne være av økonomisk og teknisk karakter. I tillegg er fremdrift viktig med tanke på kommunens prekære behov innen pleie- og

omsorgsområdet. Etter en totalvurdering anbefales å bygge nytt. Samtidig er hensynene bak vern og bærekraft viktige områder som en skal ha fokus på.