

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
22/18	26.08.2022	Planutvalget

**20210073 Forslag til detaljregulering for
Prestegårdsjordet 1. gangsbehandling****Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtas følgende:

Planforslag for Prestegårdsjordet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, sammen med alternativt planforslag utarbeidet av Alstahaug kommune beskrevet i vedlegg 4 og 5. I alternativt planforslag bevares presteboligen. Forslagstillers plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er gjengitt i vedlegg 1, 2 og 3.

Vedlegg

- 1 Vedlegg 1 Plankart Prestegårdsjordet
- 2 Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser Prestegårdsjordet
- 3 Vedlegg 3 Planbeskrivelse Prestegårdsjordet
- 4 Vedlegg 4 Alternative Reguleringsbestemmelser Prestegårdsjordet
- 5 Vedlegg 5 Alternativ Planbeskrivelse Prestegårdsjordet
- 6 Vedlegg 6 Risiko og sårbarhetsanalyse Prestegårdsjordet Alstahaug
- 7 Vedlegg 7 Samlede varslingsinnspill Prestegårdsjordet Alstahaug
- 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 15 Rapport Prestegårdsjordet
- 16 Vedlegg 16 Vegetasjonskartlegging Prestegårdsjordet
- 17 Vedlegg 17 Situasjonsplan
- 18 Vedlegg 18 Situasjonsplan adkomst brannbil

Saksutredning

Planområdet

Planområdet ligger mellom Kirkeveien og Bakkelygata og omfatter en tidligere prestegård, et kommunalt friområde, konsentrert småhusbebyggelse i Prestegårdsjordet 1-18 og boligeiendommene Bakkelygata 9-13.

Plangrensen følger eiendomsgrenser unntatt langs Bakkelygata og Kirkeveien, der plangrensen følger regulert samferdselsformål, tilpasset pågående områderegulering for Bakkely. Planområdets areal er 17,56 daa.

I planområdet ligger i dag en tidligere prestebolig med uthus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelse nær planområdet er i hovedsak 1-2 etasjes boliger med saltak, samt en barnehage. Veier, tomtestruktur og bebyggelse i nærområdet er organisert langs terrengkotene 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.



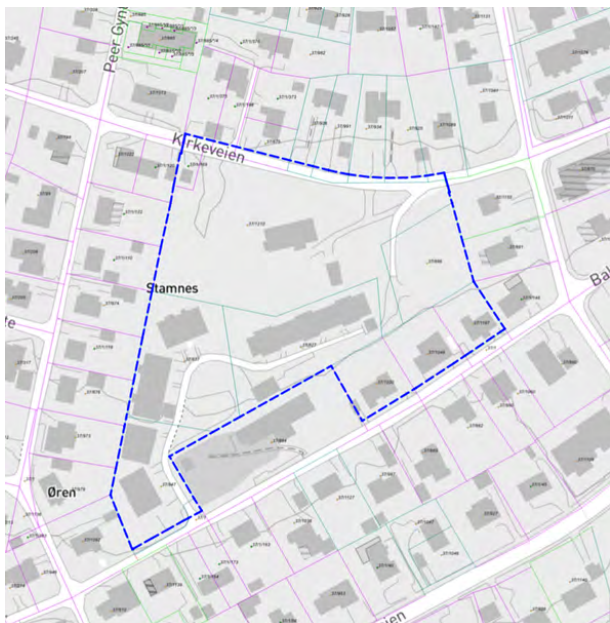
Planområdet markert på oversiktskart.

Planbeskrivelse

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

Planområdet grenser inntil, men omfatter ikke barnehage; denne omfattes av områderegulering for Bakkely. Det er angitt byggegrenser langs Bakkelygata og Kirkeveien, og en infrastrukturtrasé fra barnehagetomta og nordover til Kirkeveien.

Gjeldende reguleringsbestemmelser angir bl.a. tillatt typologi, etasjeantall, gesimshøyde, takform- og vinkel, bestemmelse om garasje/bod, plassering, utnyttelsesgrad, parkering, samt krav om offentlig gangvei mellom turveg og friområde, og om at terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad



Planområdet markert på kart over nærområdet.

Forslagsstiller er Opplysningsvesenets Fond v/Clemens Eiendom AS og plankonsulent er Griff Arkitektur AS.

Planen legger til rette for etablering av boliger for heldøgns omsorg, base for hjemmetjenesten og dag- og aktivitetssenter med tilhørende bil- og sykkelparkering og uteoppholdsareal. 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.

Planprosess

Planinitiativ ble sendt Alstahaug kommune 08.06.2021.

Oppstartsmøte med Alstahaug kommune ble avholdt 18.06.2021.

Referat fra oppstartsmøte er datert 02.07.2021

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 10.09.2021 på Alstahaug kommune nettside og i avisen Helgelendingen, med merknadsfrist 08.10.2021.

Det ble mottatt til sammen 6 innspill til varsel om oppstart, disse er referert og kommentert i planbeskrivelsen, vedlegg 3 (side 8-12).

Planforslag, uten rapport fra befaring av Nordland fylkeskommune (NFK) av ble oversendt Alstahaug kommune 28.03.22.

Revidert planforslag, med NFKs trekkmelding av arkeologisk befaring ble oversendt Alstahaug kommune 02.05.22.

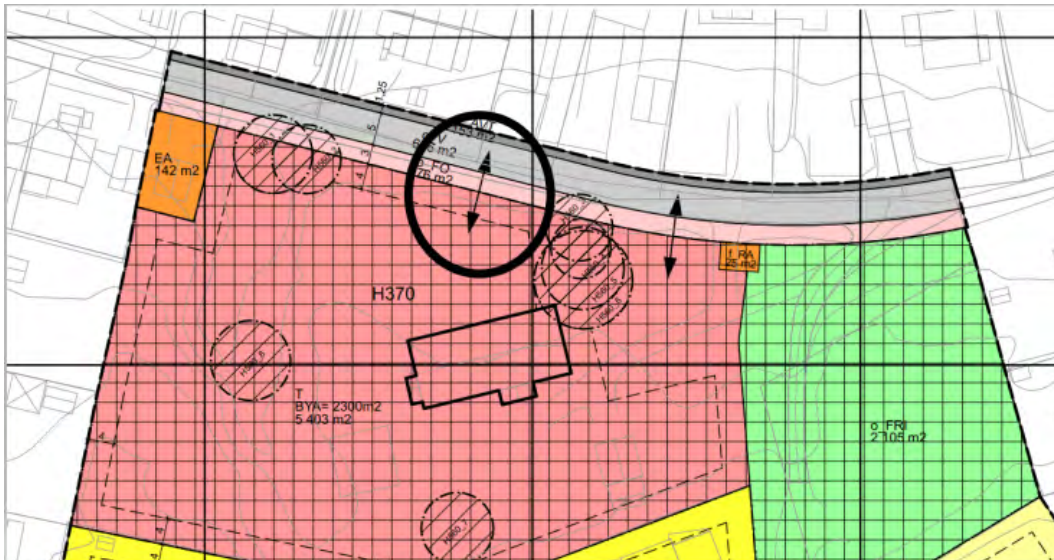
Opprettholdelse av befaringsmelding ble sendt fra NFK 03.06.22

Rapport fra NFKs befaring forelå 06.07.22 og planforslaget anses dermed komplett og klart for førstegangsbehandling.

Alternativt Planforslag

Alstahaug kommune har utarbeidet et alternativt planforslag som tar utgangspunkt i forslagstillers plankart, planbestemmelser og planbeskrivelser, med noen endringer, som redegjøres for under.

For plankartet består endringene i å fjerne en adkomst fra Kirkeveien.



En avkjørsel fjernes.

Videre er det vurdert å legge inn hensynssone for VA og gjennomgående turtrasé, men det vurderes at planbestemmelsene ivaretar dette godt nok.

Parkeringsdekning har også vært vurdert, da denne ikke er i tråd med Alstahaug Kommunes parkeringsveileder. Vurderingen fra forslagstiller rundt parkeringsbehov for prosjektet og dekning for prosjektet er realistisk og akseptabel.

For planbestemmelsene er det følgende endringer. Under punkt 1, formål med plan, strykes setning:

«Eksisterende bygning, en tidligere prestebolig, skal rives/gjenoppføres og vil «gjenoppstå» i ny utgave og med ny bruk som del av anlegget. Bygningens plassering og volum tillates justert, men form, fasadeuttrykk og henvendelse/orientering i forhold til kirken i øst skal opprettholdes»

For punkt 3.3, T (Offentlig eller privat tjenesteyting), strykes bokstav a,

«T berøres av hensynssone H730. Se bestemmelse 6.3.»

Videre endres bokstav e fra:

«Eksisterende bygning som skal bevares tillates revet/gjenoppført.

Ved riving/gjenoppføring tillates bygningen flyttet maks 6 m mot sørøst og maks 4 m mot nordøst, forutsatt at bygningens møneretning/orientering opprettholdes. Gjenoppført bygning skal i form, proporsjoner, fasadeuttrykk, detaljering og material- og fargebruk være så lik den eksisterende bygning som mulig.

Mindre justeringer i fasade og høyde tillates for å ivareta gjeldende tekniske- og funksjonskrav.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde for gjenoppført bygning er hhv. hhv. kote +18,5 m og + 21,5 m.

Taktekkingsmateriale skal være skifer.

Bygningen tillates sammenbygget med øvrig ny bebyggelse, og koblingen skal være fra vestre del av bygningen. Koblingen skal utformes slik at den danner et tydelig skille mellom gjenoppført bygning og øvrig ny bebyggelse.»

til

«Eksisterende bygning skal bevares.

Mindre justeringer i fasade og høyde tillates for å ivareta gjeldende tekniske- og funksjonskrav. Taksifer skal gjenbrukes.

Bygningen tillates sammenbygget med øvrig ny bebyggelse, og koblingen skal være fra vestre del av bygningen. Koblingen skal utformes slik at den danner et tydelig skille mellom gjenoppført bygning og øvrig ny bebyggelse.»

Videre endres bokstav h fra:

«Det tillates inntil to avkjørsler fra Kirkeveien, anvist med avkjørselspil på plankartet.

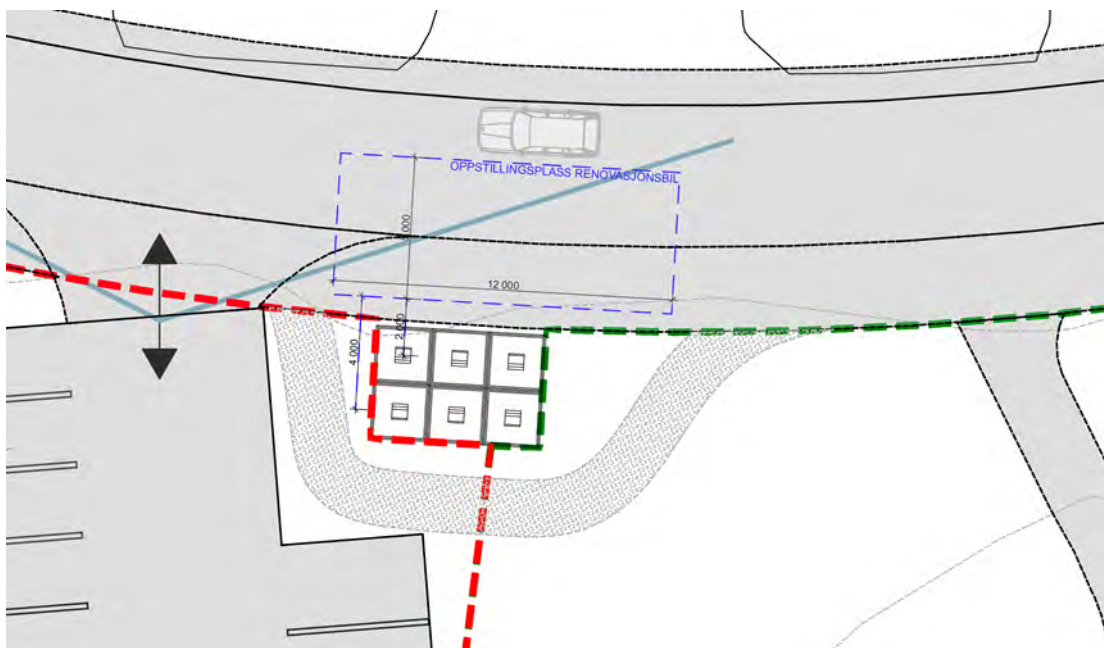
Plassering er veiledende og tillates justert langs Kirkeveien dersom det gir en bedre løsning totalt sett mht. hensyssoner for trær, terrenginngrep, trafikkforhold og plassering ifht. ferdig prosjektert bebyggelse og utomhusanlegg.»

til

«Det tillates en avkjørsel fra Kirkeveien, anvist med avkjørselspil på plankartet.

Plassering er veiledende og tillates justert langs Kirkeveien dersom det gir en bedre løsning totalt sett (mht. hensyssoner for trær, terrenginngrep, trafikkforhold og plassering ifht. ferdig prosjektert bebyggelse og utomhusanlegg.)»

Det er gjort endringer i planbeskrivelsen som følger endringene i planbestemmelsene. I tillegg er det gjort en endring i 5.16, Plan for avfallshenting, for imøtekomme planbestemmelsene punkt 3.5 Renovasjonsanlegg, og vegtrafikkloven.



Foreslått oppstilling av renovasjonsbil dels på fortau og dels i veg er ikke i tråd med bestemmelser og vegtrafikkloven.

Begrunnelse

Bestemmelser knyttet til Hensynssone H730 fjernes, da forslagstiller har fjernet hensynssonen fra plankartet.

Bestemmelser knyttet til avkjørsel er justert fra to til en.

Bestemmelser og beskrivelser som knyttes til riving av presteboligen er tatt ut i kommunens alternativ. Begrunnelsen for dette er at bygget anses å ha en høy lokal kulturminneverdi, og en tilstand der den fortsatt er gjenbrukbar med utbedringer.

Bestemmelser som stiller krav til at et nytt bygg skal være en tro kopi av gammel bygg er også tatt ut, da det er vurdert at opplevelsesverdien i all hovedsak er knyttet til det eksisterende bygget.

Presteboligens verne- og kulturminneverdi

Presteboligen er oppført i 1863. Den er dermed en av Sandnessjøens eldste stående boliger. Den er en av to kjente boliger fra perioden 1850-1874. Den har blitt bygd på og fått en ekstra etasje, slik at autentisk verdi er begrenset. Den viser imidlertid utviklingen over tid, og er på sin måte et historisk dokument for utviklingen av Sandnessjøen som by.

Presteboligen ligger ca. 500 m vest for kirken og disse var visuelt nært knyttet til hverandre. Området mellom kirken og presteboligen er senere skilt ut til boligbebyggelse, slik at den visuelle sammenhengen mellom anleggene i dag er mindre lesbar.



Presteboliger var og er en markør i landskapet som symboliserer øvrigheten som kirken og presten holdte i lokalsamfunnet for mange år tilbake. Den har hatt en tilknytning til religion og symbolverdi siden presten har bodd der og holdt ulike aktiviteter som f.eks. læring og vært i styringen av landbruket på prestegården. I tillegg er siktlinjen fra boligen mot Sandnessjøen kirke fortsatt beholdt, som gjør at den historiske sammenhengen kan fortsatt leses i dag.

Området har mistet sin miljøskapende verdi siden annet bebyggelse på prestegården har blitt fjernet og utseende på uteområde har blitt endret med årene grunnet utvikling. Med det er store deler av opprinnelige kulturmiljøet som presteboligen var en del av delvis borte. På en annen side oppleves presteboligen fortsatt utvendig som noe spesielt og fungerer i samsvar med restene av det opprinnelige uteområde som et enkeltstående element.

Ifølge forslagstiller er det ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø, eller avsatt noen hensynssone for kulturmiljø i kartkilder eller overordnede planer knyttet til planområdet. Videre legger forslaget til rette for riving og gjenoppføring av den tidligere presteboligen. Dette begrunnes med bygningens tekniske tilstand, dens egnethet for planlagt ny bruk og bygningens kulturminneverdi.

Bygget er ikke vernet i eksisterende reguleringsplan og er heller ikke tatt med i kommunens kulturminneplan. Videre er bygget ikke SEFRAK-registrert. Dette kommenteres av forslagstiller, Helgeland museum og NFK.

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.



Sandnessjøen 1895

Alstahaug Kommune har fått utarbeidet en vurdering av verneverdi og tilstand på bygg fra Helgeland museum, avdeling for bygningsvern.

Helgeland museum anbefaler istandsetting og gjenbruk av presteboligen. De påpeker at presteboligen har fortsatt en lokal kulturminneverdi, siden det er det siste sporet av den gamle prestegården på Stamnes. Eneboligen er det siste enkeltstående elementet og har dermed verdi for den lokale identiteten av gjeldende området. Det gjelder både byhistorisk, samfunnshistorisk og kunnskapsverdi. Videre er gjenbruk av kulturhistoriske bygninger eller bygningsdeler sentralt for ivaretagelse av vår historie, identitet og de materiale samt immaterielle kulturminneverdiene. Det er også en fordel hvis man ser på det fra et bærekraftsperspektiv, med tanke på at det er klima- og miljøvennlig å gjenbruke framfor å bruke og deretter rive/kaste/bygge nytt

Museet konkluderer med at selv om mulig bruksverdi har blitt svekket grunnet manglende vedlikehold og oppståtte skader, har bygget enda et godt potensial for gjenbruk.

Som det fremgår av tilstandsrapporten er det skader i grunnmur og tak, som vil påvirke kostnaden ved å istandsette eller gjenbruke bygningen til et nytt formål. Etter museets vurdering er det mulig å gjennomføre en istandsetting av bygget, og gjenbruk av brukbare materialer og bygningsdeler vil bidra til å redusere kostnadene.

Det finnes flere muligheter for istandsetting og bruk av presteboligen på Stamnes. Helgeland museum anbefaler en form for ombruk, transformasjon eller gjenbruk basert på «vern gjennom bruk» prinsippet i bygningsvern. Prinsippet går ut på å bevare utsiden og utvendige proporsjonene av bygningen, men tillatte tilpassing til ny bruk på innsiden.

Etter Helgeland museums vurdering basert på tidligere erfaringer, fraråder de sterkt rivning av bygninger som er fortsatt i gjenbrukbar stand. Rivning av eksisterende bygg og bygging av nybygg vil nok kreve mer økonomi og ses negativt i et klima- og miljøperspektiv. Viktigst av alt, vil kulturhistorisk verdi gå tapt for alltid hvis det skjer.

Involvering av medvirkningsorgan

Planarbeidet ble varslet startet opp 8.10.21. Det ble samtidig varslet om at det innledes forhandlinger med Alstahaug kommune om utbyggingsavtale iht. pbl. § 17-4, samt at det kan bli aktuelt med felles plan- og byggesaksbehandling iht. pbl § 12-15.

Konklusjon

Planforslaget er komplett og kan sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er grundig og har i mange henseende imøtekommet Alstahaug Kommunes innspill. Planforslaget legges ut i alternativer, ett der presteboligen bevarer og et der presteboligen rives. Det anbefales at begge alternativer sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.