

Fra: Are Meinich [are@meinich.no]

Til: Bjørn Frammarsvik [bjorn.frammarsvik@alstahaug.kommune.no]

Kopi: Børge Toft [borge.toft@alstahaug.kommune.no]; Norvald Ruderaas [norvald.ruderaas@online.no]; knut@Brannkurs.as [knut@Brannkurs.as]; Oddrun Sofie Fossum Bårdgård [Oddrun.Sofie.Fossum.Bardgard@alstahaug.kommune.no]; Pål Børhol [pboerhol@online.no]; Torbjørn Torske [torbjoern.torske@amfi.no]

Sendt: 24.11.2015 14:35:52

Emne: Vedr. detaljregulering for Torggården, Sandnessjøen. Merknader fra forslagstiller

Vedlegg:

Til Alstahaug kommune
v/ Enhetsleder Frammarsvik

Viser til over nevnte reguleringsforslag som har vært ute til offentlig ettersyn.

Jeg har før høringsfristens utløp tatt kontakt med saksbehandler Oddrun Bårdgård da vi normalt i andre reguleringssaker i andre kommuner får innkomne merknader til gjennomsyn og kommentar før sakene tas opp til 2. gangs behandling. Jeg har nå fått merknadene, men forstår på henne at dette ikke er vanlig praksis i Alstahaug kommune. Hun lover ikke at våre evt. kommentarer vil bli vedlagt saken. Vi respekterer dette, men antar den restriktive holdningen skyldes at jeg signaliserte å kommentere innholdet i administrasjonens innstilling ved 1. gangs behandling.

Vi velger derfor via denne e-posten å få frem vårt budskap. Siden saken behandles av et nytt planutvalg, som antatt ikke kjenner saken fra tidligere slik forrige utvalg gjorde, er det ekstra viktig at saken fremstilles grundig og balansert ved 2. gangs behandling. Hensikten med henvendelsen er å prøve å sikre at innstillingen til 2. gangs behandling vil kvalitetssikres som balansert i større grad enn slik vi oppfattet forrige innstilling.

Jeg begrenser meg til å kommentere følgende forhold:

- Vi har i vår fremstilling av planforslaget, både i oppsummeringen og i kapittel «1.4 Planstatus» over fem sider redegjort for forslaget forhold til alle overordnede planer. Vi beskriver hvordan planforslaget ivaretar og oppfyller mange av de overordnede planenes intensjoner. Vi er også tydelige på hvilke begrensninger prosjektet har for å ivareta enkelte forhold, på grunn av sentrumsbeliggenheten og fordi tomten allerede er bebygget på hele sin grunnflate. Men vi vil påpeke at ingen av forslaget positive sider engang nevnes i kommunens innstilling, mens man derimot etter avsnittet «Fakta om planen» har et hovedavsnitt med overskrift «Forhold som er problematiske» før man avslutter med «Konklusjon». Dette fremstår som ensidig og lite balansert.
- Et typisk eksempel er at det påpekes at skisseprosjektet for Tårekanalen ikke vil være mulig å realisere, uten at dette konkretiseres nærmere i innstillingen. Snarere bør det opplyses om at Tårekanalen nettopp kan realiseres fordi Tiltakshaver faktisk foreslår å rive deler av eksisterende bygningsmasse som i dag står direkte i veien for Tårekanalen. Dette nevnes ikke med et ord.
- Det fremgår som et poeng at planforslaget ikke er i tråd med eksisterende reguleringsplan. Om den hadde vært det, ville det ikke vært noen grunn til å omregulere. Vi kan vanskelig se at plan som avløser en annen må være i tråd med den tidligere reguleringsplanen, så lenge den forholder seg til overordnede planer.
- På samme måte fremgår det ikke at prosjektet har en høyde og takform relatert til Fjord brygge (lavere enn først foreslått) nettopp fordi det er justert etter intensjoner i overordnede planer. Forslaget er pr. i dag er her helt i tråd med overordnede planer slik vi ser det.
- På grunn av uklarhet om eierforhold ble opprinnelig prosjektet foreslått ut over deler av torgarealet som Tiltakshaver trodde inngikk i sin tomt. Dette er også endret etter dialog med kommunen. Allikevel fremstilles fortsatt en begrenset utkraging som «svært problematisk», uten at heller dette utdypes.
- Utkjøring fra eiendommen problematiseres og kobles opp mot torgfunksjonen. Det beskrives som

«økt trafikk over torget». Dette er direkte misvisende. Utkjøringen slik den er forslått er i prinsippet en vanlig utkjøring over fortau mot Tårekanalen slik man finner i alle bysituasjoner, dog over et mindre areal regulert til torg, som heller ikke i dag nyttes som anvendbart torgareal. Dersom man løser adkomsten med omtanke blir denne ikke problematisk. Øvrige tekniske løsninger mht. renovasjon og trafo etc. er fullt løsbare og problematiseres unødig. Det har aldri vært tenkt eller foreslått containere eller trafo på torget slik innstillingen skaper inntrykk av.

- Vi har reell forståelse for at formålsendring, parkering og uteareal er sentrale problemstillinger i planen som krever oppmerksomhet, og som kommunen må ta konkret stilling til. Vi har også respekt for en annen faglig holdning mht. utformingen av forslaget, men mener at det uansett påhviler administrasjonen å belyse forslaget på en balansert måte. Uten å gå ytterligere i detalj mener vi at ved 1. gangs behandling var innstillingen gjennomgående ensidig og lite objektiv.

En henvendelse som dette er risikabelt for en forslagstiller mht. tonen i videre dialog med kommunen rundt planforslaget. Vi har allikevel valgt å kommentere innstillingen da vi mener saken ikke kommer til sin rett, og fortjener en objektiv fremstilling, om enn man innstiller med en negativ konklusjon.

Vi håper kommunen kan leve med dette innspillet og ser forhåpningsfullt frem til et positiv vedtak også ved 2. gangs behandling.

Med vennlig hilsen
Are Meinich
Siv. Ark MNAL

Meinich Arkitekter AS, Briskebyveien 74, 0259 Oslo

E-post: are@meinich.no

Tlf: 22 54 24 22

Fax: 22 54 24 01

Mob: 920 30 222

www.meinich.no

Denne epost har blitt kontrollert for virus av Serit
This e-mail has been scanned for viruses by Serit

Fra: Oddrun Sofie Fossum Bårdgård [Oddrun.Sofie.Fossum.Bardgard@alstahaug.kommune.no]

Til: 'Are Meinich' [are@meinich.no]; Bjørn Frammarsvik
[bjorn.frammarsvik@alstahaug.kommune.no]

Kopi: Børge Toft [borge.toft@alstahaug.kommune.no]; Norvald Ruderaas
[norvald.ruderaas@online.no]; knut@Brannkurs.as [knut@Brannkurs.as]; Pål Børhol
[pboerhol@online.no]; Torbjørn Torske [torbjoern.torske@amfi.no]

Sendt: 24.11.2015 15:15:50

Emne: SV: Vedr. detaljregulering for Torggården, Sandnessjøen. Merknader fra forslagstiller
Vedlegg:

Som nevnt i vår tidligere kommunikasjon, det er ikke vanlig og heller ikke i tråd med plan- og bygningsloven at forslagstiller kommenterer merknader etter første gangs behandling.

Når forslagstiller har levert et komplett forslag til behandling hos kommunen, overtar kommunen den videre saksbehandlingen frem til endelig vedtatt plan.

Som også nevnt tidligere, om dere ønsker en mulighet til å få politikerne i tale må leder i planutvalget kontaktes. Denne eposten, med svar kan selvfølgelig følge saken videre, men den korrekte måten er som sagt å ta kontakt med leder i planutvalget.

Jeg registrerer at dere ikke er fornøyd med den behandlingen saken har fått, og vil til dette kun kommentere at saksbehandlers jobb er å påse at kommunens retningslinjer, og andre overordnede retningslinjer, blir fulgt.

Dette innebærer noen ganger at private aktører ikke får det helt som de har tenkt. Om dere ønsker å klage på saksbehandlingen viser jeg til plan- og bygningsloven og forvaltningsloven.

Til sist vil jeg bare kommentere at planforslaget fikk en positiv innstilling til første gangs behandling, selv om saksfremlegget også gikk igjennom de negative sidene ved planforslaget, slik et balansert fremlegg bør.

Med vennlig hilsen
Oddrun Bårdgård

Fra: Are Meinich [mailto:are@meinich.no]

Sendt: 24. november 2015 14:36

Til: Bjørn Frammarsvik

Kopi: Børge Toft; Norvald Ruderaas; knut@Brannkurs.as; Oddrun Sofie Fossum Bårdgård; Pål Børhol; Torbjørn Torske

Emne: Vedr. detaljregulering for Torggården, Sandnessjøen. Merknader fra forslagstiller

Til Alstahaug kommune
v/ Enhetsleder Frammarsvik

Viser til over nevnte reguleringsforslag som har vært ute til offentlig ettersyn.

Jeg har før høringsfristens utløp tatt kontakt med saksbehandler Oddrun Bårdgård da vi normalt i andre reguleringssaker i andre kommuner får innkomne merknader til gjennomsyn og kommentar før sakene tas opp til 2. gangs behandling. Jeg har nå fått merknadene, men forstår på henne at dette ikke er vanlig

praksis i Alstahaug kommune. Hun lover ikke at våre evt. kommentarer vil bli vedlagt saken. Vi respekterer dette, men antar den restriktive holdningen skyldes at jeg signaliserte å kommentere innholdet i administrasjonens innstilling ved 1. gangs behandling.

Vi velger derfor via denne e-posten å få frem vårt budskap. Siden saken behandles av et nytt planutvalg, som antatt ikke kjenner saken fra tidligere slik forrige utvalg gjorde, er det ekstra viktig at saken fremstilles grundig og balansert ved 2. gangs behandling. Hensikten med henvendelsen er å prøve å sikre at innstillingen til 2. gangs behandling vil kvalitetssikres som balansert i større grad enn slik vi oppfattet forrige innstilling.

Jeg begrenser meg til å kommentere følgende forhold:

- Vi har i vår fremstilling av planforslaget, både i oppsummeringen og i kapittel «1.4 Planstatus» over fem sider redegjort for forslagets forhold til alle overordnede planer. Vi beskriver hvordan planforslaget ivaretar og oppfyller mange av de overordnede planenes intensjoner. Vi er også tydelige på hvilke begrensinger prosjektet har for å ivareta enkelte forhold, på grunn av sentrumsbeliggenheten og fordi tomten allerede er bebygget på hele sin grunnflate. Men vi vil påpeke at ingen av forlagets positive sider engang nevnes i kommunens innstilling, mens man derimot etter avsnittet «Fakta om planen» har et hovedavsnitt med overskrift «Forhold som er problematiske» før man avslutter med «Konklusjon». Dette fremstår som ensidig og lite balansert.
- Et typisk eksempel er at det påpekes at skisseprosjektet for Tårekanalen ikke vil være mulig å realisere, uten at dette konkretiseres nærmere i innstillingen. Snarere bør det opplyses om at Tårekanalen nettopp kan realiseres fordi Tiltakshaver faktisk foreslår å rive deler av eksisterende bygningsmasse som i dag står direkte i veien for Tårekanalen. Dette nevnes ikke med et ord.
- Det fremgår som et poeng at planforslaget ikke er i tråd med eksisterende reguleringsplan. Om den hadde vært det, ville det ikke vært noen grunn til å omregulere. Vi kan vanskelig se at plan som avløser en annen må være i tråd med den tidligere reguleringsplanen, så lenge den forholder seg til overordnede planer.
- På samme måte fremgår det ikke at prosjektet har en høyde og takform relatert til Fjord brygge (lavere enn først foreslått) nettopp fordi det er justert etter intensjoner i overordnede planer. Forslaget er pr. i dag er her helt i tråd med overordnede planer slik vi ser det.
- På grunn av uklarhet om eierforhold ble opprinnelig prosjektet foreslått ut over deler av torgarealet som Tiltakshaver trodde inngikk i sin tomt. Dette er også endret etter dialog med kommunen. Allikevel fremstilles fortsatt en begrenset utkraging som «svært problematisk», uten at heller dette utdypes.
- Utkjøring fra eiendommen problematiseres og kobles opp mot torgfunksjonen. Det beskrives som «økt trafikk over torget». Dette er direkte misvisende. Utkjøringen slik den er foreslått er i prinsippet en vanlig utkjøring over fortau mot Tårekanalen slik man finner i alle bysituasjoner, dog over et mindre areal regulert til torg, som heller ikke i dag nyttes som anvendbart torgareal. Dersom man løser adkomsten med omtanke blir denne ikke problematisk. Øvrige tekniske løsninger mht. renovasjon og trafo etc. er fullt løsbare og problematiseres unødig. Det har aldri vært tenkt eller foreslått containere eller trafo på torget slik innstillingen skaper inntrykk av.
- Vi har reell forståelse for at formålsendring, parkering og uteareal er sentrale problemstillinger i planen som krever oppmerksomhet, og som kommunen må ta konkret stilling til. Vi har også respekt for en annen faglig holdning mht. utformingen av forslaget, men mener at det uansett påhviler administrasjonen å belyse forslaget på en balansert måte. Uten å gå ytterligere i detalj mener vi at ved 1. gangs behandling var innstillingen gjennomgående ensidig og lite objektiv.

En henvendelse som dette er risikabelt for en forslagstiller mht. tonen i videre dialog med kommunen rundt planforslaget. Vi har allikevel valgt å kommentere innstillingen da vi mener saken ikke kommer til sin rett, og fortjener en objektiv fremstilling, om enn man innstiller med en negativ konklusjon.

Vi håper kommunen kan leve med dette innspillet og ser forhåpningsfullt frem til et positiv vedtak også ved 2. gangs behandling.

Med vennlig hilsen
Are Meinich
Siv. Ark MNAL

Meinich Arkitekter AS, Briskebyveien 74, 0259 Oslo
E-post: are@meinich.no
Tlf: 22 54 24 22
Fax: 22 54 24 01
Mob: 920 30 222
www.meinich.no

Denne epost har blitt kontrollert for virus av Serit
This e-mail has been scanned for viruses by Serit
