



# VIKNA KOMMUNE

Postadresse

Postboks 133, Sentrum  
7901 RØRVIK

Telefon

74 39 33 00

Telefaks

74 39 00 70

E-post: vikna@vikna.kommune.no

## SAKSFRAMLEGG

Saksnr.: 2018/985-11  
Arkiv: 201808

Dato: 09.08.2019  
Saksbehandler/Tlf: Eli Egge

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for Plan og Utvikling	27.08.2019

### Reguleringsplan Betzy Bergs gate - detaljregulering - 1. gangs behandling for høring og utlegging til offentlig ettersyn

#### Vedlagte dokumenter:

- 1 Plankart Betzy Bergs gate
- 2 Planbestemmelser - Betzy Bergs gate
- 3 Planbeskrivelse Betzy Bergs gate
- 4 Parkeringsplan - forslag med parkeringshus
- 5 Parkeringsplan - forslag med carport
- 6 Innspill / uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid - reguleringsplan for Betzy Bergs gate - Vikna kommune
- 7 Stedsutvikling Rørvik sentrum - 2013 - utdrag - s. 54-57

#### Dokumenter ikke vedlagt:

- Stedsutvikling Rørvik sentrum, Arkidéco AS, 2013
- Reguleringsplan Rørvik sentrum, 1995

#### RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

**Før detaljreguleringsplan for Betzy Bergs gate sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, ber Vikna kommune ved Hovedutvalg for plan og utvikling om at:**

- det innarbeides i rekkefølgekravene at eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert må legges om og at fortau langs Dalseths gate må opparbeides, før det gis igangsettingstillatelse for ny bygning innenfor BKB1.
- plankonsulent sender over ytterligere dokumentasjon/illustrasjoner/3-visualisering av planene, spesielt med perspektiv sett fra bakkenivå. Dette for å få vurdert tiltaket i sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

- **det gjennomføres solstudie for uteoppholdsarealene som er planlagt på deler av taket.**
- **minimum høyde gulv settes til kote +3,3 (NN2000)**

**Reguleringsplanforslaget er vist på reguleringsplankart i målestokk 1:1000, i reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 11.07.2019.**

## SAKSGRUNNLAG

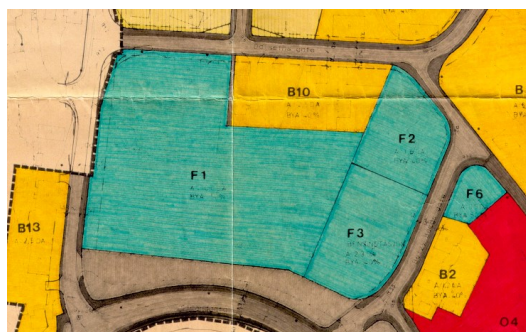
Planforslag for *Betzy Bergs gate*: plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 11.07.2019

## SAKSOPPLYSNINGER

Gårdsnummer/bruksnummer	10/260, 616, mv. Se planbeskrivelsen pkt. 2.4.
Forslagsstiller	Strandgata Rørvik AS, Strandgata 4, 7900 Rørvik
Grunneiere	Strandgata Rørvik AS, Otto Moe AS, Vikna kommune, osv.
Plankonsulent	Trønderplan, Pb. 480, 7801 Namsos
Hovedformål med planen	Oppføring av ny bygning i kvartalet mellom Betzy Bergs gate og Felleskjøpet/gamle Telenorbygningen.
Planområdets areal	Område avsatt til kombinert bolig/forretning/kontor: 9,276 daa. Område avsatt til bolig: 1,240 daa. Resten av arealet er satt av til veg, fortau og annen veggrunn.
Planforslaget i korte trekk	Endring av dagens regulering for kvartalet mellom Felleskjøpet og Betzy Bergs gate, fra <i>forretning</i> til kombinert <i>bolig/forretning/kontor</i> . Planen er å rive dagens Comfort/NTE-bygg, og føre opp en større bygning i hele kvartalet, med forretning i 1. et., og boliger i 2. og 3. et. Dagens Otto Moe-bygg vil bestå og bygges sammen med det nye.

### Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er «*Rørvik sentrum*» vedtatt 19.10.1995. Planformål i gjeldende reguleringsplan er «*forretning/kontor mv*» – F1, F2 og F3, og «*boliger*» – B10.



Figur 1: Utsnitt fra dagens reguleringsplan "Rørvik sentrum" fra 1995.

Maks tillatt utnyttelsesgrad i gjeldende plan er 50 % BYA for F1, og 40 % BYA for F2 og F3. I planforslaget, som dekker deler av F1, og hele F2 og F3, er maks tillatt BYA satt til 70 %.

På F1, F2 og F3 er det i gjeldende plan fastsatt at bygg skal oppføres i 2 etasjer, og at «(a)realer i første etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet. I øvrige etasjer kan kommunen tillate at det innredes lokaler til andre formål, herunder boliger».

Foreliggende planforslag viderefører bestemmelsen om at første etasje skal benyttes som forretning- kontorlokaler. Andre og tredje etasje skal benyttes som bolig.

### **Innkomne merknader til planoppstart**

Det ble varslet om planoppstart i januar 2019. Oversikt over innkomne merknader er inntatt i planbeskrivelsen pkt. 3.2, der forslagsstiller også har kommentert hvordan de mener de ulike innspillene er ivaretatt i planforslaget.

### **RÅDMANNENS VURDERING**

Når det gjelder type utnyttelse skiller ikke planforslaget seg vesentlig fra dagens *regulering*.

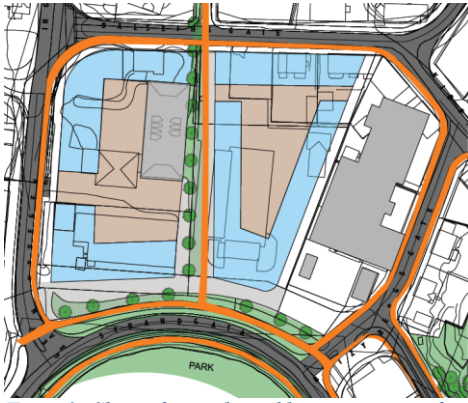
### **Byggeplanene**

Området har fra før en blanding av 1-etasjes bygg og 2-etasjes bygg. Det er en fordel å få et mer enhetlig uttrykk på kvartalet. Høy utnyttelse av et såpass sentrumsnært område er også en fordel, jf. SPR –BATP (statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging). Denne viser også Fylkesmannen til i sin uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart.

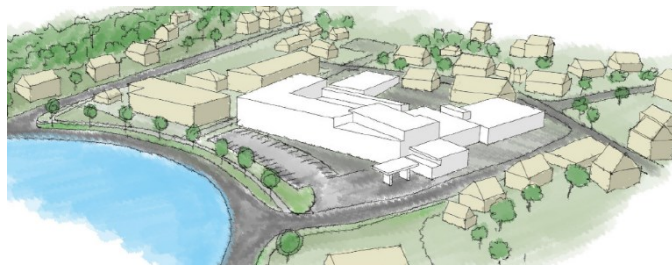
Trøndelag fylkeskommune uttaler at det aktuelle kvartalet er viktig med tanke på stedsutvikling i Rørvik sentrum. Videre uttales det at det i planarbeidet bør være fokus på hvordan et nytt tiltak her kan bidra til visuell forbedring av kvartalet, med vekt på grøntarealer og fotgjengertiltak som binder kvartalet sammen med det øvrige sentrum og sjøen. Rådmannen er enig i dette. Området er svært godt synlig ved innkjøringen til Rørvik sentrum. Dette kvartalet danner gjerne førsteinntrykket av sentrumskjernen for tilreisende og besøkende.

I stedsutviklingsprosjektet fra 2013, har Arkidéco gjennomført en analyse av særskilte fokusområder, og konkretisert mulige tiltak for hvert område. Kvartalet mellom Strandgata, Ingebrigt Østnes gate, Dalseths gate og Betzy Bergs gate er nevnt som et område som på sikt kanskje har potensiale for transformasjon. For utdrag fra rapporten, se vedlegg 7 og planbeskrivelsen pkt. 2.2.2. Planforslaget er i tråd med anbefalingene i stedsutviklingsrapporten om at siktaksen og kontakten mellom den gamle skoletomta og sjøen bør opprettholdes, og gjerne oppgraderes med opprustet gangveg og beplantning.

Der reguleringsplanforslaget bare omfatter NTE-tomta og Otto Moe-tomta, omtaler stedsutviklingsrapporten hele kvartalet inkludert også Felleskjøp-bygningen og den gamle Telenorbygningen. En annen forskjell er at bygningen som er skissert inn i kvartalet er trekt helt frem mot gaten. Plassering av planlagt bygg i planforslaget er i forlengelsen av dagens Otto Moe-bygg, men fasaden skrår mot Felleskjøpbygget, se figur 2 og 3.



Figur 2: Skisse fra stedsutviklingsrapporten fra



Figur 3: 3D-visualisering av bygningsvolum sammenstilt med omgivelser (Jonark AS).

2013.

Om byggets utforming, på BKB1, står det i reguleringsbestemmelsene at *bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk*, og maks møne- og gesimshøyde er kote + 17,0. Av planbeskrivelsen pkt.4.3.4 fremkommer at bygningen er planlagt med flatt tak for å tilpasses nabobygg. Otto Moe-bygget vil få et tilbygg som er ca. 3 meter høyere enn dagens høyde. Bygget er planlagt ca. 1 meter lavere enn kotehøyde for næringsbygget på eiendommen 10/302 – gamle Telenorbygningen, se planbeskrivelsen pkt. 4.3.2 og pkt. 4.5. Selv om planlagt tiltak er godt beskrevet og vist med 3D-visualisering i planbeskrivelsen, savner likevel Rådmannen en 3D-visualisering vist fra bakkenivå. Det er enklere å vurdere konsekvensene av et planforslag dersom man har gode illustrasjoner som viser hvordan tiltaket vil ta seg ut fra den normale synsvinkelen – bakkenivå.

### Kotehøyde

Av planbestemmelsene § 3.1.2. og § 3.2.2. fremgår at det for nye bygninger beregnet for personopphold skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3,1 (NN2000). I planbeskrivelsen pkt. 4.3.2. står det at nivå for første etasje gulv planlegges på ca. kote +3,5 mens øverste nivå av bygning planlegges på ca. kote +16,0. Dette gir en bygning med høyde på ca. 12,5 meter. I bestemmelsene er høydebegrensning satt til kote +17,0 slik at en har litt slingeringsmonn i forhold til foreløpige planer.

Kote +3,1 er 30 cm over 200-års stormflo (jf. veileder utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i 2016: «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging»). Det er imidlertid gitt uttrykk for at ved neste revisjon av veilederen vil anbefalingene være høyere. I reguleringsplanen for *InnovArena* var høydeplassering satt til kote +3,3. I reguleringsplanen *Havnegata, Rørvik*, er minimum høyde gulv 1.etasje satt til kote + 3,6. Rådmannen anbefaler at minimum høyde gulv 1.etasje settes til +3,3 (NN2000).

### Uteoppholdsareal

Planforslaget legger til rette for uteopphold i et skjermet takhagemiljø over deler av forretningslokalene. Det er positivt at rekkefølgebestemmelser sikrer at dette området skal være etablert før brukstillatelse for boliger kan gis. Rådmannen savner et solstudie som viser hvordan solforholdene på dette uteoppholdsarealet er i løpet av døgnet.

### Parkering

Det er stilt krav om at minimum 1 av parkeringsplassene pr. boenhet skal etableres under bakke, i parkeringshus eller i carport. Det er ikke planer om parkering under bakken og det er ikke avklart om det skal bygges parkeringshus eller carport. I vedlagt parkeringsplan – forslag med parkeringshus, er det i snittegning til høyre vist et parkeringshus delvis under bakken. I begge

alternativene til parkeringsplan (vedlegg 4 og 5) er det planlagt å bruke gnr.10/170 til parkeringsareal.

### **Grønnstruktur**

Det fremkommer av planbeskrivelsen pkt. 4.5. at rabatten o\_SVG1 langs GS-veg/Strandgata skal gis et parkmessig preg med grønne flater, trær og/eller busker. En ser for seg at det kan føres opp sittebenk i forbindelse med GS-veg langs Strandgata. I dag blir deler av rabatten brukt til oppstilling av biler og utstyr. Det følger av reguleringsbestemmelsene § 2.1 at det sammen med søknad om byggetillatelse skal leveres situasjonsplan som viser parkeringsløsning inkl. sykkelparkering, gangforbindelser, varelevering, renovasjonsløsning, vegetasjon (plen, beplantning/sorter), dekker (belegningsstein ol.), kantstein, belysning, osv.

### **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **Rekkefølgekrav**

Gjennomføring av planforslaget innebærer behov for omlegging av infrastruktur, omtalt bl.a. i planbeskrivelsen pkt. 4.12.1. Rådmannen mener det bør innarbeides i rekkefølgekravene at eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert må legges om før bygging igangsettes. I tillegg mener Rådmannen den økte gangtrafikken til og fra området gjør det nødvendig med fortau langs sørsiden av Dalseths gate. Dette foreslås også tatt inn i rekkefølgekravene.

### **Illustrasjoner 3D-visualisering**

Ellers mener Rådmannen at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og at gjennomføring av planene vil innebære få interessekonflikter. På grunn av den siste tids store oppmerksomhet rundt tiltak i sentrum av Rørvik, ønsker Rådmannen likevel ytterligere dokumentasjon/illustrasjoner/3-visualisering av planene, spesielt med perspektiv sett fra bakkenivå. Detaljregulering for Betzy Bergs gate representerer enda en del av en «bit-for-bit»-planlegging av sentrum. Det er derfor særlig viktig å få vurdert tiltaket i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, og Rådmannen mener derfor det er behov for ytterligere dokumentasjon som viser konsekvenser av planforslaget før planforslaget legges ut på høring.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at Vikna kommune ved Hovedutvalg for plan og utvikling etterspør 3D-visualisering av planene sett fra bakkenivå, samt solstudie av utomhusarealene på taket, at det foretas en revidering av rekkefølgebestemmelsene, og at minimum høyde gulv 1.etasje settes til kote +3,3. Deretter kan planforslaget detaljregulering for Betzy Bergs gate sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **KONKLUSJON/TILRÅDING**

I samsvar med forslag til vedtak.

**Rørvik, 20.08.2019**

Roy H. Ottesen  
rådmann