



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/71-1

Saksbehandler: Eli Egge

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for Næring og Natur	
	Formannskapet	06.02.2020
	Kommunestyret	13.02.2020

3.gangs behandling av reguleringsplan Betzy Bergs gate - godkjenning

Vedlegg

- 1 Plankart Betzy Bergs gate - forslag til endring etter høring og offentlig ettersyn
- 2 Planbestemmelser Betzy Bergs gate
- 3 Planbeskrivelse Betzy Bergs gate 27.08.2019
- 4 Beregning av støy fra vegtrafikk - Reguleringsplan Betzy Bergs gate med vedlegg
- 5 10.12 SOL VINTERSOLVERV 200110
- 6 10.11 SOL VÅRJEVNDØGN 200110
- 7 10.10 SOL SOMMERSOLVERV 1200110
- 8 Saksframlegg 1. gangs behandling - Reguleringsplan Betzy Bergs gate
- 9 Saksframlegg - Reguleringsplan Betzy Bergs gate - detaljregulering - 2.gangs behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn
- 10 Fylkesmannen i Trøndelag - Høringsuttalelse til reguleringsplan for Betzy Bergs gate - Vikna kommune
- 11 Merknader til detaljregulering Betzy Bergs gate fra beboere - huseiere i Dalseths gate
- 12 NVE - Generell tilbakemelding - offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Betzy Bergs gate - Vikna kommune
- 13 Trøndelag fylkeskommune - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Betzy Bergs gate i Vikna
- 14 Statens vegvesen - uttalelse til Høring og offentlig ettersyn - detaljregulering Betzy Bergs gate - Rørvik i Vikna kommune

INNSTILLING

Detaljregulering for Betzy Bergs gate, planID 201808, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas. Planforslaget er vist i plankart datert 24.01.2020, i planbestemmelser datert 24.01.2020 og planbeskrivelse datert 27.08.2019.

Deler av reguleringsplanen «Rørvik sentrum» vedtatt 19.10.1995 som blir berørt av ny detaljregulering for Betzy Bergs gate inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Betzy Bergs gate er mottatt fra forslagsstiller Strandgata Rørvik AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 8 og 9.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for oppføring av bygning i 3 etasjer i kvartalet mellom Felleskjøpet og Betzy Bergs gate i Rørvik sentrum. Det reguleres til forretning i første etasje og leiligheter i andre og tredje etasje.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er delvis i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2010 – 2014 satt av til arealformålet «(u)nntatt rettsvirkninger fordi gjeldende planer fortsatt skal gjelde». I dagens reguleringsplan, *Rørvik sentrum* fra 1995, er kvartalet regulert til «forretning». Endringen i arealformål går ut på at det nå legges til rette for kombinert formål «bolig/forretning/kontor».

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for plan og utvikling i Vikna kommune den 27.08.2019, sak PS 40/19. Det ble der bedt om en del endringer og ytterligere dokumentasjon, og at det skulle avholdes informasjonsmøte om planene. Etter mottak av revidert forslag, ble saken tatt opp til behandling på nytt i Hovedutvalg for plan og utvikling, den 01.10.2019, sak PS 49/19. Utvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

1. Parkeringshus utgår. Innomhus parkering løses ved å flytte det inn i hovedbygg. Arealformålet der det tidligere var parkeringshus er nå satt av til boligbebyggelse i samsvar med resten av bebyggelsen langs Dalseths gate.
2. Avkjørselspiler til eiendommene øst for Betzy Bergs gate er tatt inn i plankartet.
3. § 2.5 om støy er justert for å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannen.
4. Følgende tillegg til § 3.2.2: «Det skal minimum oppføres 17 boenheter».
5. Det er inntatt flere rekkefølgebestemmelser i § 2.8:
 - Før utbygging av planen kan iverksettes skal det utarbeides en helhetlig plan på veg, vann, avløp, overvann og annen infrastruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.
 - Før igangsetting kan gis skal GS-veg mellom Felleskjøpet og Otto Moe (o_SVG4) opparbeides og areal satt av til «annen veggrunn – grøntareal» vest for GS-vegen skal beplantes med trær.
6. § 3.2.5: Ev. parkeringskjeller skal være tett opp til kote +3.3 (NN2000)
7. § 3.2.7: Avfallshåndtering skal fortrinnsvis løses med nedgravde avfallscontainere.
8. § 5.2: Hensynssonene H190_2 og H190_3 viser eksisterende trasé for vann- og avløpsledninger. Disse hensynssonene bortfaller ved omlegging av vann- og avløpsledninger til fremtidig trasé (H190_1), jf. også rekkefølgebestemmelsene i § 2.8.

Endringene i bestemmelsene (3-8) er markert med grønt i selve bestemmelsene. Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det i tillegg til de opplistede endringene gjort andre, mindre endringer.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 16.10.2019 til 27.11.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter og berørte grunneiere til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser, se vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, og kommentert både fra forslagsstiller og administrasjonens side.

Fylkesmannen i Trøndelag, 12.11.19:

Fylkesmannen fremmer følgende innsigelse til reguleringsplanen:

Fylkesmannen har som støymyndighet og med hjemmel i T-1442/2016, innsigelse til planen inntil:

1. Det foreligger en støyfaglig vurdering som viser tilfredsstillende støyforhold for de planlagte boliger og uteoppholdsareal, og
2. Inntil bestemmelsen § 2.5 utformes med tydelige konkrete krav iht. tabell 3, i T-1442/2016

Kommentarer fra forslagsstiller:

Støyfaglig utredning er foretatt. Det foreslås å erstatte § 2.5 med følgende tekst:

«Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold i uteareal for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

For uteoppholdsareal gjelder krav iht. T 1442/2016 tabell 3. Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.»

Administrasjonens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller. Administrasjonen er enig i den foreslåtte endringen av § 2.5.

Fylkesmannen fremmer følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer minimumskrav til grad av utnytting for de ulike formålene i planen. For BKB1 gjelder dette både minimum %-BRA og antall boenheter i området.
2. Å innarbeide reguleringsbestemmelser som sikrer maksimumskrav til parkering for de ulike formålene.
3. Det bør utarbeides et sol-skyggediagram som viser hvordan tiltaket vil innvirke på solforhold til nærliggende boliger. Videre bør folkehelsekoordinator og barnas representant i kommunen vurdere om tiltaket svarer til forventninger fra visjon «stedsutvikling Rørvik sentrum» knyttet til bokvalitet, sosiale møteplasser og tilgang til uteoppholdsarealer for barn og unge er godt nok ivaretatt.
4. Med bakgrunn i rundskriv om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis (T-2/16) gir fylkesmannen faglig råd om at det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse som avklarer forurensningssituasjonen i området og at det basert på evt. funn utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Evt. avbøtende tiltak må innarbeides i bestemmelsene.

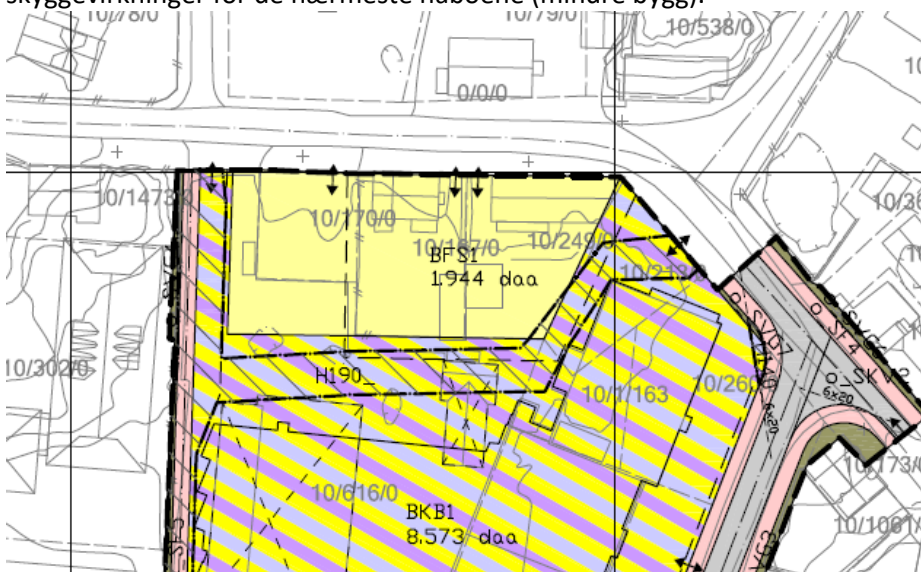
Kommentarer fra forslagsstiller:

1. En har hatt kommunikasjon med kommunen og har kommet til at det skal innarbeides minimumskrav i forhold til antall boligenheter for BKB1.

Det foreslås følgende tillegg til § 3.2.2:

«Det skal minimum oppføres 17 boenheter».

Etter nærmere vurderinger ser en at det er rom for å flytte innomhus parkering for boliger inn i hovedbygg. Dermed vil det ikke være nødvendig med eget parkeringshus. En foreslår derfor at areal opp mot Dalseths gate utnyttes til boligformål tilsvarende øvrig bebyggelse i gata, da dette gir et mer helhetlig visuelt inntrykk i Dalseths gate. Da kan plankartet endres slik at BFS1 forlenges vestover som vist i skissen nedenfor. Den utvidede delen av BFS1 utgjør 704 m². Dette grepet gir totalt sett enda bedre utnyttelse og rom for flere boligenheter innenfor planområdet, samtidig med at en får et mer helhetlig visuelt inntrykk i Dalseths gate og mindre skyggeeffekter for de nærmeste naboene (mindre bygg).



2. En ser i forhold til ønske fra myndigheter om begrensning av antall parkeringsplasser at minimumskravet for bolig trolig er noe høyt med tanke på boligens sentrale plassering. Minimumskrav foreslås nedjustert til 1,0 pr. boenhet. I tillegg foreslås det innlemmet maksimumskrav i tråd med faglig råd fra fylkesmannen.

Det foreslås følgende endring av § 3.2.5, første ledd:

«Det skal sikres følgende antall plasser for bilparkering:

- Bolig: Minimum 1,0 og maksimum 2,0 stk. pr. boenhet
- Forretning og kontor: Minimum 1,0 og maksimum 1,5 stk. pr. 75 m² gulvflate.»

Dette gir ved 20 boliger og 4500 m² gulvflate forretning og kontor krav om følgende parkeringsplasser:

- Bolig: Mellom 20 og 40 plasser
 - Forretning og kontor: Mellom 60 og 90 parkeringsplasser
3. Det er utarbeidet sol- og skyggediagram for et utvidet område som også viser situasjonen for nærliggende boliger, se vedlegg 5-7.
 4. Kommunen vurderer om en skal stille krav.

Administrasjonens kommentar:

Pkt. 2. Parkeringsplasser: i opprinnelig planforslag var det satt av minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Dette samsvarer med bestemmelsene til reguleringsplanen Rørvik sentrum fra 1995. Nyere detaljreguleringer i Rørvik sentrum de siste 5 årene (Amfi Rørvik, Havnegata), har alle fastsatt at det skal settes av minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Som et ledd i å få flere til å sykle og gå, kan det være nødvendig å senke minimumskrav til antall parkeringsplasser ved nybygg/nyreguleringer.

Administrasjonen mener imidlertid at dette ev. bør fastsettes i en helhetlig sentrumsplan for Rørvik, der konsekvenser utredes og tilretteleggingen for mye trafikanter er gjennomtenkt for hele sentrum. Administrasjonen foreslår derfor å holde fast ved kravet om minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Pkt.4. Det er ikke planlagt lekeplass/oppholdsareal direkte på bakkeplan. Administrasjonen anser det ikke nødvendig å stille krav om miljøteknisk undersøkelse.

Trøndelag fylkeskommune, 19.11.19:

Vi viser til vår uttalelse til oppstart hvor vi blant annet påpekte kvartalets betydning for stedsutvikling i Rørvik sentrum og at planen bør ha fokus på visuell forbedring av kvartalet, vekt på grøntarealer og fotgjengertiltak som binder kvartalet sammen med resten av sentrum og mot sjøen. Disse forholdene synes ivaretatt i framlagte plan. Det er videre positivt at det planlegges for høy arealutnyttelse i sentrumsbebyggelsen.

Fortau, gang-/sykkelveger og intern hage som lekeplass ivaretar disse forholdene i planen. Leke- og grøntområde på tak er ikke en fullgod løsning, men vi har forståelse for at det i det aktuelle kvartalet er vanskelig å etablere større grøntareal på bakkeplan. Det blir da viktig at kommunen sikrer god og sikker gang- sykkeladkomst til nærliggende grøntstruktur. Videre at det i planlegging av Rørvik sentrum legges vekt på å bevare de eksisterende grøntstrukturene med tanke på behovet ved framtidig fortetting i sentrum.

Det er bra at reguleringsbestemmelsenes §2.1 krever en relativt detaljert situasjonsplan sammen med søknad om byggetillatelse.

Når det gjelder trafikale forhold viser vi til egen uttalelse fra Statens vegvesen.

Planbestemmelsene inneholder henvisning til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven.

Kommentarer fra forslagsstiller:

Tas til etterretning.

Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning.

NVE, 19.11.19:

NVE har gitt generell tilbakemelding på planen. Ettersom det ikke er bedt spesifikt om bistand knyttet til saken gir ikke NVE konkret uttalelse til planen.

Kommentarer fra forslagsstiller:

Det vurderes at stabilitet i grunnen er godt ivaretatt gjennom krav i bestemmelsene om geoteknisk prosjektering av bygninger. I tillegg vises det til ROS-analyse vedr. risiko for oversvømmelse ved stormflo og tilhørende bestemmelser til minimum høyde for 1.etg. gulv.

Administrasjonens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Beboere i Dalseths gate 2, 4, 7, 8 og Presthaugvegen 5, v/Anton Bævre, 14.11.19:

1. Nordsiden (mot Dalseths gate): 1.etg. ser ut til å være av betong. Denne fasaden virker massiv og må mykes opp. Denne fasaden er spesielt viktig for oss og må ikke bære preg av bakgård i et industribygg.

2. Det er viktig at et P-hus får en utforming som ikke virker dominerende, men har en fasade som er med på å definere gaterommet og løfte kvartalsinntrykket. Dette mener vi må være en vinnvinn sak for prosjektet og for oss naboer.
3. Det vises til § 2.8 Rekkefølgebestemmelser: Sammen med planen for nytt Rørvik arena vil krysset og området Dalsethsgate/Presthaugveien bli trafikkert både av fotgjengere/syklister og biler. Her mener vi at det i tillegg til kravet om ferdig opparbeidet fortau i Dalseths gate og må settes krav til ferdig opparbeidelse av o_SF5 må være ferdig opparbeidet før brukstillatelser kan gis.
4. Vi mener at det bør lages en modell av området og nye bygg slik at alle kan forstå å se virkningen av utbyggingen.
5. Solstudien må inkludere virkningen på eiendommene Dalsethsgate 5 og 7.
6. For ikke å få et nytt "Søsterskip" med containere på taket må teknisk rom plasseres inne i bygningsmassen. I §3.3.3 er det gitt åpning for at 10 % av takflates areal kan være høyere enn max høyde på kote +17(NN2000) til nødvendig tekniske installasjoner. Dette kan max tilsvare $0,7 \times 5325 \text{ m}^2 \times 0,1 = 372,6 \text{ m}^2$. Dette er på størrelse med to eneboliger uten at det blir satt høydebegrensninger. Dette er altfor uforutsigbart.
7. Det må enten være nedgravde avfallsløsninger og/eller plassert innendørs. Vi ønsker oss et fint kvartal og det må ikke bli slik som det er i dag. Med containere, gamle do og varmtvannsberedere, delvis camping, paller i haugevis og annet rot som gjør at området framstår lite attraktivt og påvirker alle og i særdeleshet oss naboer negativt.
8. Krysset Dalsethsgate/Kjøpmannsgate har en meget uheldig geometrisk utforming. Kommunen burde antakelig ha hatt med dette i denne planen, når det ikke er gjort mener vi at det kan stilles krav i forbindelse med godkjenning av denne planen at kommunen forplikter seg til å utbedre krysset geometrisk. Dette gjøres enklest ved å ta det med i utbyggingsavtalen som skal utarbeides mellom utbygger og kommunen.
9. Nytt helsehus, Rørvik arena og denne utbyggingen vil gjøre dette ekstra påkrevet av trafiksikkerhetsmessige årsaker.

Kommentarer fra forslagsstiller:

1. Det ser ut til at en her kan gjøre endringer i planen, slik at sammenhenger og helhetsinntrykk i fasade i Dalseths gate blir bedre, ved å innlemme innomhus parkering i hovedbygget og at en utvider område BFS1 vestover. Da vil en gjøre rom for bolighus på denne tomten, noe som visuelt vil passe bedre inn i Dalseths gate sett opp mot øvrig bebyggelse.
2. Forslagsstiller er enig i dette, og svaret er det samme som for punkt. 1.
3. Forslagsstiller kan akseptere dette.
4. Modell ble vist fram på informasjonsmøtet og bilder ligger ved planbeskrivelsen. Det er utfordrende å lage en realistisk modell i planarbeidet da det erfaringsvis vil komme mange innspill vedrørende fasade som ikke er knyttet til reguleringsplanen men som hører hjemme i byggesaken.
5. Det legges ved sol- og skyggediagram for et utvidet område som også viser situasjonen for nærliggende boliger.
6. For å gjøre dette mer forutsigbart kan bestemmelse § 3.2.2 endres til:
Maksimal møne- og gesimshøyde for bygninger er kote +17,0 (NN2000). Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 25m2.
7. Dette er også intensjonen til forslagsstiller/utbygger. § 3.2.7 sier at plassering skal være slik at beholdere/containere er mest mulig skjermet for bebyggelsen. Forslagsstiller mener dette er en god nok formulering. Fornuftige løsninger for renovasjon må en finne i samråd med renovasjonsselskap.
8. Vurderes av kommunen.
9. Vurderes av kommunen.

Administrasjonens kommentar:

Pkt. 3. Krav om opparbeiding av o_SF5 (gang- og sykkelveg i grensen mellom eiendommene gnr. 210/616 og gnr. 210/302, 825 er tatt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Pkt. 7. Administrasjonen anbefaler at det tas inn i bestemmelsene om at avfallshåndtering fortrinnsvis skal løses med nedgravd søppelhåndtering. § 3.2.7 er endret iht. dette.

Pkt. 8 og 9. Ved fastsettelse av planområde for Betzy Bergs gate ble det bestemt at grensen skulle gå inntil planområdet for reguleringsplanen «Skoletomta - Presthaugen, barnehagetomta» fra 2015, der regulering av krysset Dalseths gate/Kjøpmannsgata er strammet opp. Ev. krav om utbedring av krysset blir en del av forhandlingene om utbyggingsavtale. Sammenhengende GS-vegforbindelse i kvartalet rundt planlagt bygg er et viktig trafiksikkerhetstiltak i planen og gjennomføring av dette er sikret i planbestemmelsene.

Lovhjemler

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Innsigelser

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen. Administrasjonen venter tilbakemelding fra Fylkesmannen med bekreftelse på at innsigelsen er trukket.

Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planforslaget innebærer en høy utnyttning av et sentrumsnært område, og kvartalet vil etter administrasjonens syn få et løft ved gjennomføring av tiltak iht. reguleringsplanen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at planforslaget detaljregulering for Betzy Bergs gate vedtas.

Rørvik, 24.01.2019

Hege Sørli

Kommunedirektør