



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.: 2018/985-15
Arkiv: 201808

Dato: 11.07.2019
Saksbehandler/Tlf: Eli Egge

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for Plan og Utvikling	01.10.2019

Reguleringsplan Betzy Bergs gate - detaljregulering - 2.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 Vedlegg 1 Parkeringsplan - forslag med carport
- 5 Vedlegg 2 Parkeringsplan - forslag med parkeringshus
- 6 Vedlegg 3.1 Solstudie – uteoppholdsareal – 21.mars
- 7 Vedlegg 3.2 Solstudie – uteoppholdsareal – 21.juni
- 8 Vedlegg 3.3 Solstudie – uteoppholdsareal – 21.desember
- 9 Vedlegg 4 3D-skisser
- 10 Vedlegg 5 Innspill/uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid
- 11 Melding om vedtak - Hovedutvalg for Plan og Utvikling - Reguleringsplan Betzy Bergs gate - detaljregulering - 1. gangs behandling for høring og utlegging til offentlig ettersyn

Dokumenter ikke vedlagt:

- Ingen

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Forslag til detaljreguleringsplan for Betzy Bergs gate sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Reguleringsplanforslaget er vist på reguleringsplankart i målestokk 1:1000 datert 11.07.2019, i reguleringsbestemmelser datert 11.07.2019, sist revidert 27.08.2019 og i planbeskrivelse datert 27.08.2019.

SAKSGRUNNLAG

Planforslag for Betzy Bergs gate – vedlagte dokumenter.

SAKSOPPLYSNINGER

Planforslaget for Betzy Bergs gate var opp til 1.gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling den 27.08.2019, sak PS 40/19 (vedlegg 11). Hovedutvalget vedtok følgende:

«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)»*

Vikna kommune har mottatt etterspurt dokumentasjon og oppdaterte reguleringsbestemmelser.

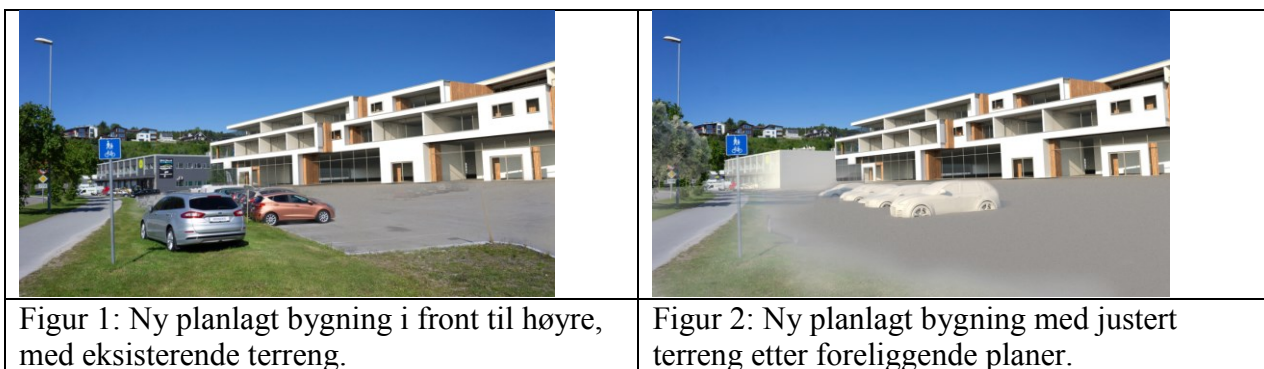
RÅDMANNENS VURDERING

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene er revidert, og det er tatt inn at før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bygning innenfor BKB1 skal eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert være lagt om. Videre er det satt krav om at fortau langs Dalseths gate skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område BKB1. I vedtaket fra hovedutvalget den 27.08.2019 var kravet at fortauet måtte opparbeides før det kunne gis igangsettingstillatelse for ny bygning på BKB1. Det anses mer naturlig å kreve at fortau er opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

3D-skisser

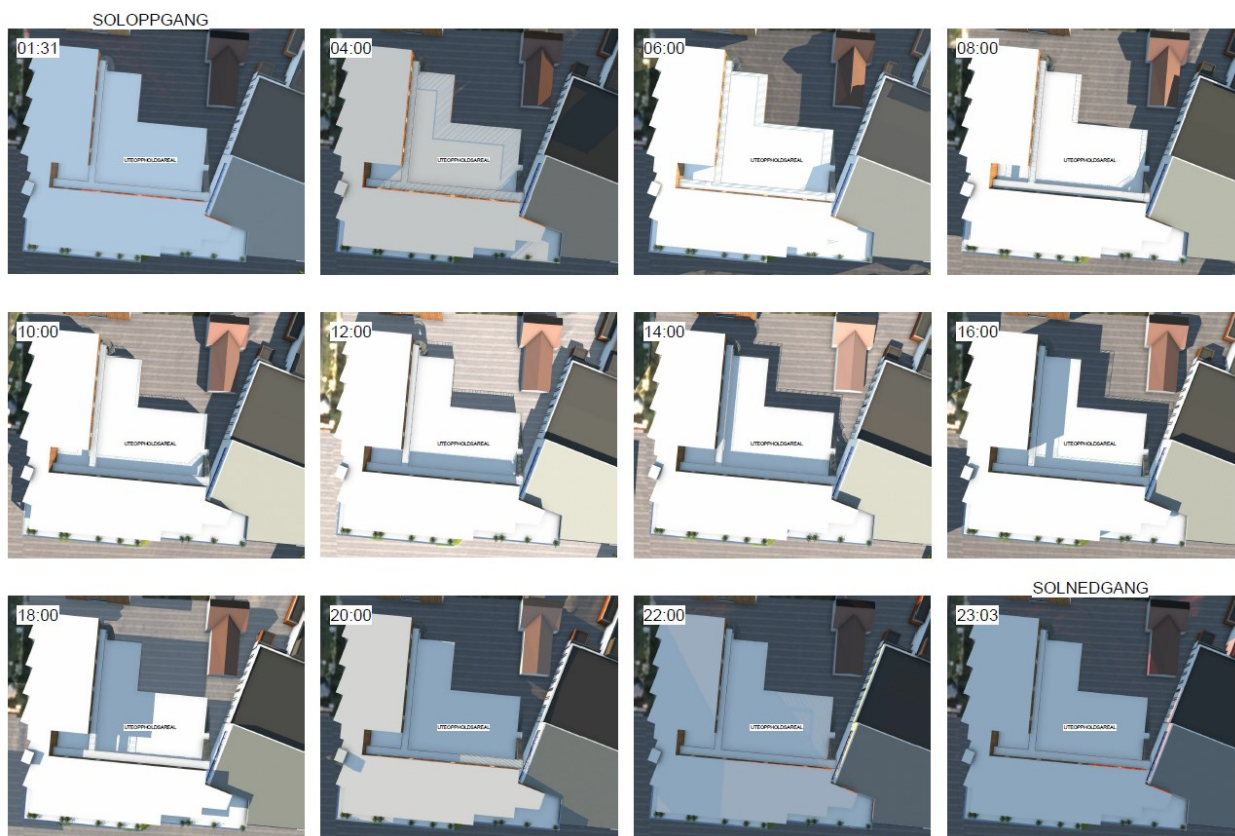
Rådmannen har mottatt 3D-skisser av planlagt bygning, med perspektiv sett fra bakkenivå, fra krysset mellom Strandgata og Betzy Bergs gate:



Det ideelle hadde vært å hatt ytterligere 3D-skisser fra flere vinkler. Rådmannen anser imidlertid at planbeskrivelsen sammenholdt med oversendte 3D-skisser vil være tilstrekkelig til at innbyggere og berørte kan forestille seg hvordan planlagt bygning vil kunne se ut når det er oppført. Utfra foreliggende materiale anses planlagt bygning å passe inn i omgivelsene.

Solstudie - uteoppholdsareal

Solstudien for uteoppholdsarealene over deler av forretningslokalene i første etasje viser at det er tilfredsstillende mengder med sol i løpet av døgnet til at det kan fungere som et attraktivt utemiljø (se vedlegg 3.1, 3.2 og 3.3. til planbeskrivelsen).



SOMMERSOLVERV 21. JUNI

I planbeskrivelsen s. 25 er det flere 3D-visualiseringer som viser at bodene er plassert på samme nivå som uteoppholdsarealet/takhagen, og at de ville få funksjon som skjerming for nordavinden. Det samme er vist i figur 17 på s.22. Der står det også følgende «Planforslaget legger til rette for uteopphold i et skjermet takhagemiljø (...)». De nye solstudiene viser en endret utforming av uteoppholdsarealet, uten boder inntegnet. Det følger av TEK17 § 8-3 (2) at «uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning». Dette skulle være tilstrekkelig for å kunne kreve at det settes opp en form for skjerming fra nordavinden på uteoppholdsarealet. Likevel ønsker rådmannen å få dette presisert i reguleringsbestemmelsene, og har derfor tatt inn følgende setning i § 3.2.4: «Uteoppholdsarealet/takhagen skal utformes slik at det oppnås god kvalitet, spesielt med hensyn til skjerming for vind».

Minimum kotehøyde

Reguleringsplanbestemmelsene er endret i § 3.1.2. og i § 3.2.2 slik at minimum høyde for første etasje gulv er kote +3.3 (NN2000).

Samlet vurdering

Rådmannens vurdering er fortsatt at det vil være en fordel å få et mer enhetlig uttrykk på kvartalet. Videre er høy utnyttelse av et såpass sentrumsnært område også en fordel. For ytterligere vurderinger av planforslaget vises til saksframlegg av 20.08.2019 (vedlegg 11).

KONKLUSJON/TILRÅDING

Forslagsstiller har etterkommet de vilkår som ble stilt i sak PS 40/19, og rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rørvik, 23.09.2019

Roy H. Ottesen
ass. rådmann