



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan kvartalet Minsaas plass/Sørgata. 2. gangs behandling

| | |
|--|------------------------------------|
| Saksbehandler: Øivind Holand | Arkivref: 2008/12001 - /L12 |
| E-post: oivind.holand@innherred-samkommune.no | |
| Tlf.: 74048512 | |

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg | Møtedato | Saksnr. |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Plan- og utviklingskomiteen i Verdal | 09.02.2010 | 15/10 |
| Verdal kommunestyre | 01.03.2010 | 14/10 |

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Verdal - 09.02.2010

BEHANDLING:

Fagleder PBOM, Øivind Holand, redegjorde for saken.

Rådmannen la fram følgende endring i 1. avsnitt i innstillingen :

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27-2 (PBL 1985) innstiller osv.

SP v/Marit Voll Skrove fremmet følgende tilleggsforslag:

I henhold til vedtatt Klima- og energiplan skal det tilrettelegges for vannbåren varme.

Plan- og utviklingskomiteen fremmet følgende tilleggsforslag:

PUK ber om at de får forelagt byggesaken til behandling.

Det først votert over rådmannens innstilling med endring framlagt i møtet. Enstemmig vedtatt.

Det ble så votert over tilleggsforslaget fra SP v/Marit Voll Skrove. Enstemmig vedtatt.

Det ble til slutt votert over tilleggsforslaget fra PUK. Enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27-2 (PBL 1985) innstiller Plan- og utviklingskomiteen ovenfor kommunestyret at ”Reguleringsplan kvartalet Minsaas plass/Sørgata” vedtas med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 3.4.4, siste setning: ” Det kan ikke settes vinduer i fasade mot bakgårder fra forretninger hvor yttervegg er nærmere nabogrense enn 4 meter”.

§ 3.4.7, siste setning: ” På takterrasse skal det gjøres tiltak for å hindre at det kan bli kastet objekter fra terrasse ned på naboeiendommer og torg. Det skal også skjermes for innsyn til naboeiendom”.

§ 3.4.8, første setning: ”Boliger skal ha biloppstillingsplass for 1,2 biler pr. boenhet”.

§ 3.4.9: ” Det skal avsettes plass til trafo og nettstasjon i kjeller med biladkomst”.

§ 3.4.10: ” Det skal avsettes plass til avfalshåndtering i ht behov i det enkelte bygg”.

Det må fremmes skiltvedtak for å sikre atkomst til eiendommer som tidligere har hatt atkomst etter Konsul Moes gt.

Arbeidet med utbyggingsavtale oppstartes.

Bestemmelsene er sist revidert 1.2.10 og foreslåtte endringer er innarbeid i vedlagte bestemmelser.

I henhold til vedtatt Klima- og energiplan skal det tilrettelegges for vannbåren varme.

PUK ber om at de får forelagt byggesaken til behandling.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12 innstiller Plan- og utviklingskomiteen ovenfor kommunestyret at ”Reguleringsplan kvartalet Minsaas plass/Sørgata” vedtas med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 3.4.4, siste setning: ” Det kan ikke settes vinduer i fasade mot bakgårder fra forretninger hvor yttervegg er nærmere nabogrense enn 4 meter”.

§ 3.4.7, siste setning: ” På takterrasse skal det gjøres tiltak for å hindre at det kan bli kastet objekter fra terrasse ned på naboeiendommer og torg. Det skal også skjermes for innsyn til naboeiendom”.

§ 3.4.8, første setning: ”Boliger skal ha biloppstillingsplass for 1,2 biler pr. boenhet”.

§ 3.4.9: ” Det skal avsettes plass til trafo og nettstasjon i kjeller med biladkomst”.

§ 3.4.10: ” Det skal avsettes plass til avfalshåndtering i ht behov i det enkelte bygg”.

Det må fremmes skiltvedtak for å sikre atkomst til eiendommer som tidligere har hatt atkomst etter Konsul Moes gt.

Arbeidet med utbyggingsavtale oppstartes.

Bestemmelsene er sist revidert 1.2.10 og foreslåtte endringer er innarbeid i vedlagte bestemmelser.

Vedlegg:

Samlet saksframlegg, PUK, 1. g. behandling
Reguleringsplan, dat. 3.12.08
Reguleringsbestemmelser sist rev. 1.2.10
Beskrivelse, dat. 3.12.08
Illustrasjoner: Trafikklinjer, perspektivskisser
Sol/skyggediagram

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Reguleringsplan kvartalet Minsaas Plass/Sørgata ble 1. g behandlet i PUK 16.12.08. Planen ble lagt ut til off. ettersyn og høring med frist for uttalelse 9. febr. -09.

Planen medfører følgende: Riving av Sørgt. 18, 20, 22. Stenging av Konsul Moesgt fra øst mot Minsaas plass, bygging av varehus i 2 etg. (tot. 2800 m², kobles sammen med Domus), bygging av 21 boenheter i to og tre etg på taket av varehuset, takterrasse på varehustaket med oppholds-/lekearealer, parkeringskjeller under det nye varehuset, under eksisterende Framgårdsparkering og den delen av Sørgt. som forbinder kjeller og Framgård-parkeringa (tot. 145 P-pl.)

For nærmere bakgrunn og orientering vises det til vedlagt samlet saksframlegg for 1.g behandling.

Høringsuttalelsene ble sendt arkitekt/utbygger til kommentar, men planen ble ikke returnert for behandling før 6.1.10. På bakgrunn av høringsuttalelsene har det vært drøftinger mellom utbygger og naboer.

Bestemmelsene er revidert iflg. vedtak i PUK. Forslag til endring av bestemmelsene som følge av høringen er også innført i bestemmelsene.

Følgende har hatt kommentar til planene:

1. NT fylkeskommune
2. Fylkesmannen i NT
3. Jernbaneverket
4. NTE
5. Bjørn Johan Morten Selnes
6. Rannveig Gridseth
7. Eldrerådet
8. Trafikksikkerutvalget
9. Barn og unges representant
10. 3-F-Managment (Konsul Moes g 1)
11. Forslag til endring fra tiltakshaver

Resyme/utsnitt av kommentarer gjengis, mens administrasjonens kommentarer tas inn under overskriften Vurdering.

1. NT fylkeskommune

Sitat:

Planen legger tilrette for riving av eksisterende bebyggelse og nybygging av kombinert bolig/forretning/kontor og parkeringsarealer under bakken.

Utbyggingsformålet er i tråd med vedtatt kommunedelplan. I kommunedelplanen er byggehøyden avgrenset til 15 m, mens det i reguleringsplanen foreslås 16m på deler av området. Nytt forretningsareal i planen utgjør ifølge beskrivelsen 2800m².

~~Det er positivt at det legges tilrette for parkering under bakkenivå, både under bygg og gategrunn. Det legges og opp til samordning med og direkte utgang til jernbaneundergangen.~~

Byggeområdet er delt i fire delområder ABCD med maks byggehøyde henholdsvis 10,8,14 og 16 m(5 etasjer), der størst bygghøyde er mot øst og sør. Det argumenteres med at dette vil skape dynamikk i bygningsmassen og spille opp mot høyere bebyggelse bl.a. kornsiloen lengre sør. Planmaterialet mangler materiale som kan illustrere dette. Imidlertid er det vedlagt en perspektivskisse av kvartalet omkring Minsaas plass, som bebyggelsen er en del av. Vi mener at ny bebyggelse ikke minst må forholde seg til eksisterende bebyggelse i eget kvartal. Her mangler det ikke på variasjon i utforming og høyder. Ny bebyggelse bør ha som et viktig formål å bidra til å skape helhet og balanse i kvartalet. Det gjelder både i fasadeuttrykk, materialbruk, takform og høyde. I forhold til dette mener vi at foreslått høyde og etasjetall harmonerer dårlig med nabobebyggelsen og skaper en ubalanse i kvartalet. Byggehøyden går og utover maks byggehøyde vedtatt overordna plan.

Leikeareal for 21 nye boliger er avsatt som takterrasse over 2. etasje. Terrassen er på øst og sørsiden omgitt av bebyggelse på henholdsvis 4 og 5 etasjer.

Takterrasse som leikeareal er et lite egna tilbud som uteareal for aktive barn. Det gir liten mulighet for variert lek, og er bare egnet for barn som er så små at de i alle fall må ha tilsyn hele tiden. Vi kan ikke se om terrassen er tilgjengelig fra torgsiden, den vil i så fall vanskeliggjøre felles lek med barn utenfra. Når terrassen i tillegg er

omkranset av 4 og 5-etasjes bygg mot sør og øst, vil terrassen ligge i skygge store deler av dagen. Dette er ikke i samsvar med kommunedelplanen som krever at **"Arealene skal ha solrik beliggenhet"**.

Ut ifra ei samla vurdering vil vi **sterkt anbefale** å redusere både byggehøyde og etasjetall mot sør, og byggehøyde mot øst. Samtidig anbefaler vi at det redegjøres for barns leikemuligheter i nærmiljøet utenfor byggeprosjektet.

Fylkeskommunen viser også til kulturminnelovens § 8.2 ang. aktsomhets- og meldeplikten. Pålegget må videreformidles.

2. Fylkesmannen i NT

Ved samlet tilbakemelding fra fylkesmannens avdelinger har landbruksavd. og kommunal- og avd. ingen merknader. Miljøvern avd. skriver følgende:

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08 stiller krav til fysisk utforming i byer og tettsteder. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Planforslaget inneholder 21 leiligheter, og det legges til rette for uteplass for disse leilighetene på takterrasse i 2 etasje. Terrassen skal også fungere som leikeplasser for barn og unge. Nærmeste bilfrie uteoppholdsplass er Minsaas plass som er opparbeidet som steinbelagt gatetorg. Nærmeste grøntareal ligger ca 250 meter unna. Fylkesmannen ønsker på den ene siden at kommunen søker fortetting i sentrum, men kommunen bør på den andre siden, samtidig gjennom arbeid med kommunedelplaner, se etter grøntareal og friområder som tilfredsstillende kravene til barn og unges oppvekstvilkår, og om nødvendig finne erstatningsareal dersom lekeareal må nedbygges. Det å utarbeide en grønn plakett kan være et virkemiddel i den sammenheng, jf. St. meld. nr 23 (2001-2002) Bedre miljø i byer og tettsteder og DN-håndbok 23 (2003) Grønn by...arealplanlegging og grønnstruktur.

3. Jernbaneverket

Jernbaneverket er positiv til planforslaget og skriver:

De senere års kjøpesenterutbygging utenfor bysentra har mange steder medført tomme sentrumsgater og økt bilbasert handelsaktivitet i randsonene. Den planlagte utbyggingen innebærer imidlertid en utvidelse og forsterkning av handelsnæringen midt i Verdal sentrum. Med direkte atkomst til den planlagte kulverten under jernbanesporene blir avstanden til skystasjonen med buss- taxi og tog svært kort og sikker. Kulverten vil også innebære at Verdal sentrum blir bundet sammen på en tettere måte enn tidligere noe som vil bidra til at behovet for bilkjøring i sentrum reduseres. Dette er positivt og i tråd med de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal og transportplanlegging.

Jernbaneverket forutsetter at deres områder ikke blir berørt av utbyggingen, og at det i forbindelse med tiltaksrealisering tas kontakt med Jernbaneverket for å avklare forhold til

jernbanedriften og sikkerhet i forhold til denne.

Jernbaneverket forutsetter at arealbruk i forhold til parkeringsarealer må avklares.

Det påpekes at det må forventes forholdsvis høye togstøyverdier fra passerende tog, det

uttrykkes i den forbindelse tilfredshet med at det er stilt krav til støyvurderinger i reguleringsbestemmelsene.

Det forutsettes at det etableres gjerde/skjerm mot sporet, slik at barn ikke kommer ut i jernbanespor.

4. NTE

NTE Nett AS har ingen bemerkninger til planen, men gjør oppmerksom på at dersom det ønskes strømtilførsel til området, må det avsettes plass for ny nettstasjon og transformator i området, enten i bygg eller utenfor. Denne ønskes innregulert i planen.

5. Bjørn Johan Morten Selnes

Selnes er nabo til prosjektet og en siterer hans brev i helhet:

Innkjørsel/ adkomst

Henviser til side 6 og punkt 1. Ut fra tegningsforslag/skisser er det utenfor adkomstveien til Johs. Minsaas Plass nr. 5 inntegnet en del benker og utsmykninger. Jeg vil gjøre oppmerksom på at ved inn/utkjøring vil det være behov for et fritt område omtrent fram til dagens inngang på Eriksengården.

Ellers kan det bemerkes at organisering/plassering av sitteområdene bør ha den plassering som de har i dag. Dette området brukes mye av ungdom som oppholdssted utover kveldene og nettene. Dette fører naturlig nok med seg en god del uro som beboerne rundt torvet ikke er interessert i å ha.

Bakgård

Henviser til side 6 og punkt 2. Her er det bemerket at byggehøyden mot min bakgård er begrenset til to etasjer. Dette er riktig, men dette gjelder kun mot øst. Det er ikke bemerket at det mot sør vil komme et bygg på inntil 16 meters høyde. Dette grenser ikke mot oss direkte. Men: Det ligger knapt 8 meter bortenfor min eiendom i sørlig retning. Dette vil garantert ha stor betydning for eiendommens lys og solforhold, i tillegg til innsyn.

Kommunedelplan for Verdal by, vedtatt 26.03.07, beskriver følgende:

Fellesbestemmelser, side 1.

2.4: "Nybygg, ombygginger, på- og tillbygg skal utføres med bygningsformer, volum, materialvalg og farger tilpasset omgivelsene. Arker og takoppbygg skal tilpasses eksisterende bygninger og strøkets bygningsmiljø."

Kommentar: Det at det nå planlegges et 16 meter høyt, og meget smalt boligkompleks i øst/ vestlig retning i Sørgatakvartalet, kan ikke være i trå med ovennevnte bestemmelser. Denne "skyskraperen" vil komme svært nært inntil eksisterende

bebyggelse. Mitt hus er satt opp i 1954 og innehar 2,5 etasje.

Videre sier planen under pkt. 4., blandet sentrumsformål (bolig, forretning og kontor):

4.1: "Bebyggelsen skal ha høyde som harmonerer med det aktuelle kvartal eller strøk sitt særpreg. Maksimal mønehøyde kan der dette harmonerer med omgivelsene, tillates inntil 15,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng".

Kommentar: Jeg tillater meg å foreslå en annen løsning enn de utsendte tegningene. Hvorfor ikke øke antall etasjer i boligdel som går i sør/nord retning. Dette vil bli like flotte boliger. Det er da fullt mulig å skrå verandaer og leiligheter noe mot sør dersom det er ønskelig. Når det er snakk om harmoni i forhold til "siloeene" så er det jo fra Jernbanegata/Sentrumsgården på østsiden av jernbanen dette verket må betraktes i forhold til høyde på siloer og Framgården.

En annen løsning kan være å droppe boligdel og heller bygge om de øverste etasjene på VEFA-bygget til boliger, noe lignende som gjøres i den gamle trygdegården på Levanger. Ved VEFA-bygget er nabotomta også ubebygde, slik at det ikke er noe problem med å grave ut for underjordisk parkering. Etter hva jeg har observert står disse etasjene stort sett ubrukt.

Innsyn

Henviser til side 9 og punktet: Anmerkninger fra nabo: Her er det skrevet at jeg ikke nevner innsyn til bakgården. Dette er ikke korrekt da det står klart og tydelig om innsyn i mitt brev av 1.7.08.

Under punkt 2 på side 5 skriver jeg: "Nybyggets utforming og plassering vil derfor være av stor betydning for at vi fortsatt skal være sikret minimalt innsyn samt gode sol og lysforhold".

Det bemerkes på side 9 at uten soldigram er det vanskelig å fastslå endringer på solforhold. Da vil jeg foreslå at det gjøres en befaring for å se på de faktiske forhold. Det trengs ikke noe soldigram for å konkludere med at all sol vil forsvinne fra min bakgård.

Videre vil jeg få bemerke at utførelsen av takterassene mot min eiendom må avskjermes på en slik måte at det ikke bare er å kikke over kanten og ned til oss.

Min konklusjon blir:

Vi vil få protestere på en bygning som rager 16 meter i sørlig retning. Dette vil gi:

- 1. Verditap med hensyn til boligen i 2. etasje: Økonomisk, estetisk og etisk.**
- 2. Økt bakgårdsvirkning.**
- 3. Økt ulempe på grunn av sterkt innsyn fra boliger.**
- 4. All sol vil forsvinne fra utearealet.**

Alle disse faktorer vil utgjøre en redusert verdi av boligen.

Vil få nevne at det kan bli vurdert nærmere søksmål/ erstatning ved gjennomføring av dette byggekomplekset. Jeg er inneforstått med at det ved å bo sentralt vil medføre en lavere terskel for hva en må godta av utbygginger, men slik som boligsituasjonen er for tiden, er det vel ikke akkurat noen mangel på boliger. For øvrig er det bygd mange leiligheter i sentrum i det siste og disse beboes av voksne og eldre. Dette vil medføre at det etter noen år vil bli naturlige rullinger av eksisterende leiligheter blant befolkningen.

Alt som er skrevet i tidligere brev av 1.7.08 fastholdes.

Når det gjelder riving av de berørte bygningene vil jeg få be om at det ikke gis klarsignal for riving før det er helt klarlagt hva som skal bygges og når det skal gjennomføres. Hvis ikke kan dette bli stående som en åpen plass over lengre tid med de ulemper dette medfører for nabolaget.

Ellers vil jeg få bemerke at det bør forlanges at utbygger holder et informasjonsmøte for eierne av de nærliggende boliger, med konkrete opplysninger vedrørende dette store prosjektet.

Som nærmeste nabo synes jeg det er altfor dårlig at all informasjon skal komme via lokalavisa.

6. Rannveig Gridseth

Gridseth har en meget omfattende gjennomgang av planmaterialet benevnt ved punkter. Det er i tillegg vedlagt referansemateriale for å underbygge merknadene.

Pkt 1: Viser til forringelse av egen eiendom pga høytliggende og nær bebyggelse som skjermer for lys, og gir innsyn på takterrasse. Det uttrykkes også bekymring for mulige fareforhold pga mulig gjenstander som kunne bli kastet eller som blåser ned fra overliggende terrasser.

Pkt 1a: Melder krav om erstatning for verdiforringelse av egen eiendom.

Pkt 2: Det fremmes synspunkter på at bebyggelse langs Sørgata burde ha samme høyde

som Sørgata 14 (Gridseths eiendom). Mener det er feil å sammenligne utbygging i planområdet med Framgården og møllebygg.

Pkt 3: Uttrykk for bekymring mhp adkomst til bakgård, og smugdannelse som gir utilsiktet oppholdssted for uønskede individer. Også dette fremheves som en verdiforringelse/utgiftspost som det forutsettes godtgjørelse for.

Pkt 4: Det uttrykkes bekymring for avfallshåndtering i forbindelse med byggingen, da det ikke er eget reguleringsformål for dette.

Generelt. I oppsummering ønsker Gridseth prosjektet velkommen, men ber om at kommunen spesielt vurderer utearealer. Gridseth aksepterer i utgangspunktet ikke bygging i tomtegrense. Videre viser Gridseth til tidligere henvendelser til Verdal kommune vedr. det som oppfattes som uavklarte forhold i bakgårdsområdene.

7. Eldrerådet

Eldrerådet fokuserer på Verdal kommunes posisjon som pilotkommune for universell utforming, og forutsetter at krav til universell utforming blir ivaretatt både innendørs i leilighetene og i butikkarelene. Rådet mener også at henting og bringing av store varer/kolli må kunne skje direkte fra butikkene i kjelleren og til parkeringsarealet i kjelleren uten å måtte opp på bakkenivå.

8. Trafikksikkerhetsutvalget

Trafikksikkerhetsutvalget har konkrete forslag til trafikksikringstiltak for planområdet og delvis også for tilstøtende områder.

Utvalget foreslår stenging av Sørgata før inngang til planlagt kjøpesenter, og med adkomst

for varetransport via Asbjørnsens gate (kalles Sørgata på noen kart).

Det foreslås videre at det etableres 3 meter fortau på begge sider av Sørgata helt frem til Håkon VII's allé. Videre foreslås en stenging av Nordgata for biltrafikk mellom Asbjørnsens gate og Håkon VII's allé.

9. Barn og unges representant i plansaker

Det uttrykkes en generell bekymring for den fortetting som skjer i sentrum. Med økt trafikkbelastning og større andel barn pga boligetablering tiltar konfliktsituasjonen. Det påpekes at barn og unge bør få tilgang til leke- og oppholdsarealer i samband med de områder hvor fortetting skjer. Konkret foreslås opparbeidelse av lekearealer på Minsaas plass. For øvrig støtter barn og unges representant uttalelsen fra trafikksikkerhetsutvalget.

10. 3-F-Management AS

Advokatfirma Vogt & Wiig skriver:

Undertegnede representerer 3 — F- Management AS som eier gnr 19 bnr 321 i Verdal kommune, adresse Konsul Moes g 1.

Jeg har tidligere fått tilsendt utkast til planbeskrivelse og bestemmelser vedrørende

reguleringsplan fra Letnes Arkitektkontor AS. I planbeskrivelsen pkt. 3.3 — Kontakt med naboer i planområdet — er det angitt at naboer i planområdet er tilskrevet med eget brev og kopi av forslag til plan og bestemmelser. 3-F-Management vil bemerke at de ikke har mottatt noe brev. Vi har selv innhentet forslag til plan og bestemmelser. 3-F-Management mener planene vil berøre deres adkomst til egen eiendom og ber derfor om å holdes oppdatert om reguleringsarbeidet.

Eiendommen gnr 19 bnr 321 hadde en muntlig overenskomst med Verdal Baptistmenighet om å kjøre over eiendommen gnr 19 bnr 33 og ut i Nordgata. Det er imidlertid viktig å merke seg at de ikke har noen tinglyst rettighet til å benytte denne adkomst, og 3-F-Management frykter at de kan miste denne adkomstmuligheten. Eiendommen gnr 19 bnr 321's opprinnelige adkomst følger av tinglyste avtaler med gnr. 19 bnr 33, gnr 19 bnr 301, og forutsetter en adkomst langs disse eiendommer, over kommunens eiendommer på Minsaas plass, via Møllegata og ut i Sørgata.

I forbindelse med det reguleringsarbeid som nå er i gang er det viktig at eiendommen gnr 19 bnr 321 sikres en adkomst med kjøretøy til sin eiendom. Prinsipalt ønsker 3-F-Management en tinglyst adkomstrett over Minsaas Plass fra Møllegata. Subsidiært må tillatelse til bruk reguleres ved skilting, men for 3-F-Management AS representerer dette en lang mer usikker løsning fordi et skiltvedtak lett kan endres. Et forbud mot motorvogn over Minsaas plass vil kunne føre til at de står uten adkomstmulighet med kjøretøy til sin eiendom.

For eier av gnr 19 bnr 321 er det viktig at de sikres en adkomst i fremtiden og etter 3-FManagement sitt syn kan en sikker adkomst kun sikres ved tinglyst adkomstrett. I tillegg bør selvsagt adkomsten reguleres ved skilting.

Det er også viktig at adkomsten ikke blokkeres på noe vis, men 3-F-Management kan godta at det gjøres unntak fra dette under "martnan".

For øvrig vil 3-F-Management tiltre de merknader som har kommet fra Bjørn Johan Morten Selnes.

På vegne av 3-F-Management ber jeg om at de gis en tinglyst rett til adkomst til sin eiendom, gnr 19 bnr 321, over kommunens eiendommer på Minsaas plass via Møllegata, og at adkomsten også reguleres med skiltvedtak om adkomst.

11. Tiltakshaver

I opprinnelig planforslag som ble sendt på høring, var det i bestemmelsene satt krav om 1,5 parkeringsplasser pr boenhet. Tiltakshaver har endret sitt opprinnelige forslag til § 3.4.8, første linje: "Bolig skal ha biloppstillingsplass for 1,2 bil pr. boenhet"

Vurdering:

.

Generelt:

Verdal by har i vesentlig grad beholdt varehusene i sentrum. Dette har styrket sentrum og de urbane kvalitetene. Tiltakshavers utbyggingsplaner vil ytterligere forsterke dette.

Boligfortetting av sentrum er også en villet utvikling. Dette har skjedd i stort tempo de siste 6-8 årene. Under det siste året har denne utviklingen stoppet opp. Tiltak i hht forslag til reguleringsplan vil være en viktig fortsettelse av boligfortettingen i sentrum.

Bygging av jernbaneundergang skal forenkle trafikkstrømmen i sentrum og gjøre avstandene mindre. Som næringslivsprosjekt skal dette også styrke Verdals konkurransevne. Jernbaneundergangen blir tilpasset prosjektet i hht reguleringsforslaget både ut fra trafikktilpasning, parkering og mulighet til direkte utgang fra parkeringskjeller til jernbaneundergangen.

Minsaas plass er utenom planområdet, men påvirkes sterkt av utbyggingsprosjektet. En bør gjennom tiltaket revitalisere plassen både ut fra handelsvirksomhet og beboelse. Det kan bli behov for å se på organiseringen av plassen og rehabilitere deler av den (spesielt sitteområdet).

Etter som en gateatkomst til Minsaas plass stenges må atkomst til noen eiendommer og til torghandel løses. Revitalisering av Minsaas plass og atkomst er utenom reguleringsplanens virksomhetsområde og må løses utenom planen. Etter som en atkomst stenges kan det settes krav gjennom kommende utbyggingsavtale.

Verdal sentrum framstår bygningsmessig som ustrukturert både i volum og form/uttrykk. Fasadene er fattige på detaljer og særlig samvirkelagsbebyggelsen er ensformig med lange fasader uten treffpunkter og opplevelsesmuligheter. Utfordringen blir ikke mindre når en vet at moderne butikkfasader helst er uten vinduer, har liten detaljering samtidig som etasjehøydene er store. Bygningene i hht til reguleringsforslaget har store høyder samtidig som tilstøtende bygninger er lave. Det blir en stor og viktig utfordring for tiltakshaver å skape et bygningsuttrykk og en funksjon som vil vitalisere sentrum.

Kommentarer til merknader i høringen:

1. NT fylkeskommune

Sentrumsområdet i Verdal er preget av en svært uensartet bebyggelse både mht høyder, form og materialbruk. Den nærliggende bebyggelse har ikke slike kvaliteter at de skulle bli retningsgivende i forhold til utforming av ny bebyggelse. En håper derimot at den nye bebyggelsen kan bli av en slik karakter at den i seg selv har kvaliteter, og derigjennom kan bidra til en positiv utvikling av bygningsmiljøet i sentrum.

Det har i reguleringsarbeidet vært maktpåliggende å bevare bygningene langs etter Møllegata for å redusere noe av virkningen av høye bygninger. Forretningsdelen i to etasjer vil være høy og gjør at totalhøyden blir større enn tilfellet ville vært med utelukkende boliger.

Terrassen som lekeareal vil få varierende sol/skygge gjennom dagen og året. I forhold til terrassen vil tilstøtende bygninger i prosjektet være på 2 etasjer mot øst og 3 etasjer mot sør. Arealene nærmest fasadene vil selvsagt være skyggelagt på de mest ugunstige tidspunktene på dagen, men de samme arealene vil være spesielt solrike og varme på ettermiddag og kveld. Vedlagte sol/skyggediagram gir et godt bilde av dette. Terrassen framstår som relativ solrik.

Fortetting av sentrum medfører selvsagt begrensning i lekeareal. Kommunedelplanen stiller krav om 5 kvm felles uteareal for lek og opphold pr. boenhet. I planens bestemmelser er dette arealet satt til 25 kvm pr. boenhet. Disse arealene kan bli meget gode til sitt formål forutsatt de opparbeides formålstjenlig. Arealene er utmerkede for barn som enda ikke har kommet i "den utforskende alder". Utenom planarealet, men på nærliggende arealer finnes det åpne arealer og det er planer for urbane lekeplasser. Dette gjelder for parken ved jernbaneundergangen og et mindre areal på Minsaas plass. Tiltakshaver for andre planer har blitt pålagt å opprette lekeareal på bakkenivå. *For å sikre bedre lekemiljø vil en i utbyggingsavtalen forhandle om økonomisk deltakelse for opparbeiding av lekeparksen ved jernbaneundergangen.*

I byer kan en ikke forvente å ha lekearealer med naturkvaliteter inn til all bebyggelse. I dette perspektivet er det like viktig at sentrum framstår som mest mulig trafiksikkert. Verdal sentrum vil i så måte etter hvert framstå som særdeles sikker. Nordgata vil få svært liten gjennomgangstrafikk, krysningspunkter over Sørgata vil få brede opphevede gangfelt og jernbaneundergangen vil bidra til at kryssing av jernbanen kan skje uavhengig av forbipasserende tog. Sentrum vil bli meget godt tilrettelagt med universell utforming og med lav hastighet på trafikken. Den nye parken vil bli trafiksikker for lek og opphold.

Melde- og aktsomhetsplikten etter kulturminneloven er videreformidlet gjennom dette saksframlegget.

2. Fylkesmannen i NT.

Viser til kommentar til fylkeskommunen.

3. Jernbaneverket.

Det forutsettes ved gjennomføring av prosjektet at tiltakshaver via kommunen avklarer de forhold som påpekes. Det stilles støyvurderinger og jernbanesporet sikres gjennom utbyggingsprosjektet for undergangen. Planen er for parkeringsarealene sin del tilpasset plan for undergang under jernbane, og utvidelse av parkeringsarealer vest for jernbane.

4. NTE

I reviderte reguleringsbestemmelser er plassering av ny nettstasjon og transformator tatt med § 3.4.9: "Det skal avsettes plass til nettstasjon/trafo i kjeller med biladkomst"

5. Bjørn Johan Morten Selnes

Atkomst til Selnes skje via Møllegata.

Det foregår planlegging for rehabilitering av sitteområdet. Dette skjer i Coop's regi og det forutsettes at plassen fortsatt har tilknytning til dagens kafé og skjer på eksisterende sitteområde.

Tiltakshaver har laget soldiagram som følger vedlagt. Dette er laget ut fra planlagt situasjon, men sier ikke noe om situasjonen i dag med eksisterende bygg mot Sørgata. En antar at soltilgangen ved sommersolværv også i dag er begrenset. På høysommer vil bygningen i sør redusere soltilgangen. Når sola er på det høyeste 23. juni vil en ha sol ved egen bygning kl. 9 og så vil solområdet flytte seg slik at solområdet kl 18 vil være mot ny forretningsgård.

Når det gjelder høyde på nabobyggene vises det til både generell kommentar og kommentar mot fylkeskommunen. Å øke høyden på boligdelen som går i nord/sør-retning til erstatning for et lavere bygg i sør vil ut fra en helhetsbetraktning være problematisk. Bygget er mye lengre og har 6 leiligheter i hver etasje mens bygget i sør har 3 leiligheter i hver etasje. Tiltakshaverens arkitekt kommenterer også forslaget med at det vil være vanskeligere å lage variasjon i nord/sør-fasaden. Fasaden mot jernbanen vil kunne bli stor i volum og høyde og vil ha dårlig visuell forankring til omliggende bygg. Hvis en skulle redusere bygget i sør med 1 etasje, vil det ikke være aktuelt å erstatte dette.

Innsyn fra nabo-takterrasse skal unngås ved innføring av ny reguleringsbestemmelse § 3.4.7, andre ledd: "På takterrasse skal det gjøres tiltak for å hindre at det kan bli kastet objekter fra terrasse ned på naboeiendommer og torg. Det skal også skjermes for innsyn til naboeiendommen". Likeledes er det innført ny bestemmelse for å unngå innsyn tilbakgården fra butikklokalene § 3.4.4: "Det kan ikke settes vinduer i fasade mot bakgård fra forretning, hvor yttervegg er nærmere nabogrense enn 4 meter".

Fastsetting av evt. verdiendring av nærliggende eiendommer vedrører ikke plansaken.

Evt. oppstart av byggeprosjekt behandles gjennom byggesaksbehandling og skjer etter nabovarsel.

Det forlanges at det holdes et informasjonsmøte for naboene. Etter at plansaken ble sendt på høring er det gjennomført 2 drøftingsmøter hvor det ble presentert forskjellige løsninger for samarbeid og løsninger for å forbedre forholdene for nabolomtene.

6. Rannveig Gridseth

Spørsmålsstillinger og kommentarer er sammenlignbare med de som kommer fra Selnes, og en viser til våre kommentarer her.

Solforholdene for Gridseths eiendom er vanskelig å tolke av soldiagram for den nye plansituasjonen. Eksisterende bygninger langs Sørgata er også relativt høye og

Gridseths areal er smalt og inneklemt mot disse byggene. En antar at bygningene i Sørgatekvartalet og eget bygg begrenser soltilgangen betydelig.

Teknisk forskrift gir klare retningslinjer for å begrense mulighetene for at det skal oppstå skader på personer som er i eller nær bygg. En har også revidert reguleringsbestemmelsene i forhold til å begrense mulighetene for fall av farefulle gjenstander fra nabo, jfr., tidligere refererte bestemmelser § 3.4.7.

Adkomst til Gridseths eiendom vil ikke bli endret pga reguleringsplanen. Større høyde på bygg og regulert bygging i nabogrense, vil en nok visuelt få en oppfatning av et smug, overgangen mellom ny og eksisterende bebyggelse vil måtte vies oppmerksomhet ved byggesak.

Plass for avfallshåndtering er ikke eget formål i planen. En har føyd til ny bestemmelse § 3.4.10: ”Det skal avsettes plass til avfallshåndtering i ht behov i det enkelte bygg”

Bygging i nabogrense er en tradisjonell måte å håndtere sentrumsbebyggelse på, og det vil være naturlig å opprettholde det også her.

Den ”gamle” saken som tas opp vedr. uavklarte naboforhold, har privatrettslig karakter og inngår ikke i plansaken.

7. Eldrerådet.

Kravet til universell utforming er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene i pkt 2.1.6, og forutsettes fulgt opp i byggesaken. Det vil være mulig å få til direkte frakt av evt. tunge varer fra butikkarealer i kjeller til parkeringsareal i kjeller. Dette vil ikke komme til uttrykk som en del av plansaken, men må bli en vurdering som gjøres i forbindelse med byggesaken.

8. Trafikksikkerhetsutvalget.

En har ikke vurdert stenging av Sørgata før inngang til kjøpesenter, da dette vil være avhengig av tiltak utenfor planområdet, og vil være en del av en helhetstankegang vedr. trafikkavviklingen i et større sentrumsområde. Det er bebudet oppstart av arbeid med en gatebruksplan for sentrum hvor slike forhold vil bli vurdert i helhet. Fram til ny vurdering er foretatt har en sett det nødvendig at Sørgata opprettholdes som kjøregate, nødvendigheten av dette kan forsterkes ved at planovergangen for jernbanesporene stenges for biltrafikk.

For planlagt utbygging i planområdet synes en begrensning av biltrafikk i Asbjørnsens gate å være ufordelaktig. Gategrunn ligger utenfor planområdet, og vil ikke berøre planutforming.

Utvalgets ønske om 3 meter fortau på begge sider av Sørgata, er ivaretatt i planforslaget for den delen som ligger innenfor planområdet.

9. Barn og unges representant i plansaker.

Viser til lignende uttalelser fra fylkeskommunen og fylkesmannen med de kommentarer som er gitt. For å sikre bedre lekemiljø vil en i utbyggingsavtalen forhandle om økonomisk deltakelse for opparbeiding av lekeplassen ved jernbaneundergangen.

10. 3 – F- Management Konsul Moes gt. 1

Alle parter i en regulerings sak tilskrives. Dette gjelder først og fremst naboer som grenser til planområdet eller er part på annen måte. Informasjon for andre gis gjennom offentlig ettersyn.

Advokat Vogt og Wiig skriver at klienten har tinglyst avtale med gnr/bnr 19/301 (St. Johanneslogen, tidl. Handverkergården) som forutsetter atkomst over kommunens eiendom Minsaas plass, via Møllegata og ut i Sjørgata. Det følger ingen kopi av avtalen eller bevitnelse på at kommunen har godkjent avtalen. I denne sammenheng kan en derfor ikke ta standpunkt til denne avtalen.

Østre del av Konsul Moes g stenges i hht til reguleringsforslaget. Generelt vil all trafikk som tidligere har gått til Minsaas plass eller eiendommene ved Minsaas plass via Konsul Moes g, flyttes til Møllegata. Denne atkomsten må reguleres med skiltvedtak.

11. Tiltakshaver

Tiltakshaver fremmer forslag om redusert parkeringsdekking for boligene. I bestemmelsene for kommunedelplan Verdal byområde settes det krav om 1,2 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering. I bestemmelsen heter det: ”Der parkeringsløsning etableres i kjeller, bør behovet for gjesteparkering primært løses ved parkering på bakkenivå”. Når de offentlige P-plassene ved vestsiden av jernbanesporet er etablert, bør parkering på bakkenivå ikke bli noe problem. En innstiller på å godta forslag til endring i parkeringsbestemmelsene. Regnestykket for over krevde oppstillingsplasser i beskrivelsen er ikke oppdatert.

Sammendrag:

Generelt:

- Det er ikke fremmet innsigelse på noe forhold i planforslaget.
- Fra fylkeskommunen og naboer er det bemerkninger til høyden på den høyeste bygningen mot sør. Det anbefales at bygget reduseres med 1 etasje.
- Fylkeskommunen, fylkesmannens miljøvernadv. og b/u-representanten er kritiske til manglende lekeplass på bakkenivå i nærområdet. Kommunen vil i arbeidet med utbyggingsavtale fremme forslag om tiltakshavers deltakelse i utbygging av lekeplass ved jernbaneundergangen.
- Naboer anmerker forhold vedr. byggehøyder, sol/skyggeforhold og innsyn til bakgården med mer.
- Naboer påpeker at atkomsten til eiendommene må opprettholdes.

Bestemmelser:

- Tiltakshaver har fremmet forslag til redusert parkeringskrav for boligene.
- Administrasjonen har bedt om endringer i bestemmelsene når det gjelder: innsyn, skjerming mot nedfall av farlige objekter, trafo og nettstasjon, avfallshandtering.

Konklusjon:

Det innstilles på at reguleringsplanen vedtas med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 3.4.4, siste setning: ” Det kan ikke settes vinduer i fasade mot bakgårder fra forretninger hvor yttervegg er nærmere nabogrense enn 4 meter”.

§ 3.4.7, siste setning: ” På takterrasse skal det gjøres tiltak for å hindre at det kan bli kastet objekter fra terrasse ned på naboeiendommer og torg. Det skal også skjermes for innsyn til naboeiendom”.

§ 3.4.8, første setning: ”Boliger skal ha biloppstillingsplass for 1,2 biler pr. boenhet”.

§ 3.4.9: ” Det skal avsettes plass til trafo og nettstasjon i kjeller med biladkomst”.

§ 3.4.10: ” Det skal avsettes plass til avfals håndtering i ht behov i det enkelte bygg”.

Det må fremmes skiltvedtak for å sikre atkomst til eiendommer som tidligere har hatt atkomst etter Konsul Moes gt.

Arbeidet med utbyggingsavtale oppstartes.