

Oppdragsgiver: **Stiklestad Eiendom AS**

Oppdragsnr.: **5180462** Dokumentnr.:

Til: Verdal kommune
Fra: Marthe M. Sesseng
Dato 2019-04-23

► Arkitektfaglig notat - detaljregulering Nordgata 9, 11 og 13

BAKGRUNN

Verdal kommune ønsker et arkitektfaglig vedlegg til reguleringsplanforslaget for Nordgata 9, 11 og 13.

Stiklestad Eiendom AS engasjerte i 2017 i samarbeid med Coop Midt-Norge arkitektkontoret Pir II til å utarbeide en mulighetsstudie av sentrumsutviklingen av Domuskvartalet i Verdal sentrum.

Stiklestad Eiendom AS ønsker nå utvikling av eiendommene i Nordgata 9, 11 og 13 i Verdal sentrum og har fremmet et reguleringsplanforslag til politisk behandling. Coop Midt-Norge har foreløpig avvventet oppstart av ny reguleringsplan for sine eiendommer nord for Nordgata.

Ny bebyggelsen i reguleringsplanforslaget er ikke detaljprosjektert på nåværende tidspunkt. En reguleringsplan skal i hovedsak gi rammer for volum og høyder, og bestemmelsene skal ikke være mer omfattende og detaljerte enn det samfunnshensynet tilsier. Retningslinjer til de juridisk bindende bestemmelsene kan benyttes i planen når det er behov for å formulere målsetninger eller intensjoner eller utdype bestemmelsene med formuleringer av forklarende art, som f.eks. en illustrasjonsplan. I planforslaget er det illustrasjonsplan knyttet til de private uteområdene til boligene samt offentlige gater, fortau og del av torg. Det er kun utarbeidet volumstudier av bebyggelsen som følger planforslaget. Det er ikke utarbeidet tegninger som viser planlagt bebyggelse som kan knyttes til bestemmelser.

PLANFORSLAGET – ESTETIKK

Følgende forhold er sikret i planforslaget i forhold til estetikk:

- Byggehøyder – samt mulighet for takterrasse og takoppbygg på alle tak, bortsett fra eventuell 6. etasje.
- Plassering av bebyggelsen inntil offentlig fortau og torg.
- Sikre mulighet for utkraging av bebyggelsen over fortau i Nordgata.
- Grad av utnyttning med nøyaktig angivelse av maksimalt bruksareal.
- Takform; flate tak
- Utforming og materialbruk; krav om helhetlig utforming, materialer og farger som gir god estetisk løsning i forhold til seg selv og omgivelsene, variasjon i fasadeuttrykk, bymessig preg og aktive fasader og muligheter for svalganger som ikke er påhengt på bygningskroppen.
- Utomhusplan; skal vise hvordan uteareal og gaterom skal utformes. Overgang til tilgrensende offentlige arealer utenfor planområdet skal vises. Planen skal vise planlagt bebyggelse, beplantning, belysning, belegning, materialbruk, skilt, trapper, utforming av fortau og veier, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeareal, oppholdsareal, takterrasser med adkomst til tak, møblering og andre faste installasjoner, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet er ivarettatt. Ved etappevis utbygging, skal utomhusplanen også vise midlertidig utforming av tilliggende areal.
- Det er utarbeidet illustrasjonsplan for utearealene i planområdet.

ESTETIKK – FORHOLD SOM KOMMUNEN ØNSKER SKAL OMTALES NÆRMERE

- Lokalisering og utforming av svalganger – Svar: I bestemmelsene er det foreslått at det åpnes for svalganger på bebyggelsen mot Sørgata og Nordgata, men at de ikke tillates som påhengte bygningselementer utenpå bygningskroppen. Det er ikke nærmere bestemmelser om utforming og utstrekningen av eventuelle svalganger. Det er krav om at leilighetene skal være gjennomgående for å få best mulig bokvalitet i forhold til dagslys og støyforhold. Det er ikke forenelig med å etablere trappeoppganger og ganger innvendig til flere leiligheter. Det er mulig å etablere trappeoppganger til hver seksjon men det gir mange trappeoppganger og oppstyking av næringsarealet i 1. etasje på en uheldig måte. Uforholdsmessig mye av den nye bebyggelsen vil da gå med til trappeoppganger, noe som igjen vil gi et lite lønnsomt utbyggingsprosjekt.
- Hvor skal private soner lokaliseres på bygningen i forhold til offentlige gater, Minsaas plass, gårdsrom og kulturaksen? – Svar: I bestemmelsene åpnes det for at leilighetene kan ha privat uteoppholdsareal på balkonger. Mot gårdsrommene kan det plasseres balkonger. Leiligheter i første etasje kan ha en privat sone ut mot gårdsrommet dersom dette godkjennes i utomhusplan. Balkonger som vender mot offentlig gate, fortau og Minsaas plass skal være inntrukket fra fasadelivet.
- Utkraving av øvre etasjer og søyler på fortau – Svar: Det er i planforslaget alternativ 1 foreslått at etasjer over 1. etasje kan krages ut inntil 4,9 meter over fortau/parkering i Nordgata og at fri høyde under utkravingen skal være minimum 4,0 meter. I alternativ 2 med eksisterende utforming av Nordgata foreslås det at utkravingen over fortau kan være inntil 2,2 meter. Dersom øvre etasjer blir utkraget er det behov for søyler på fortausareal, og i bestemmelsene er det derfor tatt inn i at det tillates nødvendige søyler på fortausareal i Nordgata. Antall søyler og plassering av søyler vil avklares ved detaljprosjektering av bebyggelsen og skal også godkjennes i utomhusplan.
- Fargebruk og materialbruk – Svar: Det er sikret i bestemmelsene at bygninger og anlegg skal gis en helhetlig utforming, og det skal nyttes materialer og farger som gir en god estetisk løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Utbyggingen er ikke prosjektert enda, og det er derfor vanskelig å gi nærmere bestemmelser om fargebruk og materialbruk, og heller ikke vanlig å fastsette nøyaktig hvilke farger og angi hvilke typer materialer som tillates i reguleringsplaner. Kommunen har mulighet til dialog med utbygger om fargebruk og materialbruk, og skal godkjenne utbyggingsprosjektet opp mot skjønnehetsparagrafen (§29-2) og reguleringsbestemmelser i byggesaken.
- Variasjon i fasadeuttrykk og byggehøyde – Svar: Det er sikret i bestemmelsene at bygninger skal ha variasjon i fasadeuttrykk og at det skal være varierte byggehøyder innenfor planområdet. Utbyggingen er ikke prosjektert enda, og det er derfor vanskelig å gi nærmere bestemmelser om fasadeuttrykk i reguleringsplaner. For byggehøyder er det gitt maksimale byggehøyder på plankartet. Det er ikke gitt minimum byggehøyder, men et visst volum er sikret gjennom at det i bestemmelsene er angitt minimum antall boliger og at de fleste leilighetene skal være forholdsvis store.
- Takterrasse og type rekkverk – Svar: Det er i bestemmelsene sikret at bebyggelsen skal ha flate tak og at det kan etableres takterrasser på alle takflater bortsett fra tak på 6. etasjer i alternativ 1. Det er også sikret at rekkverk skal trekkes inn minimum 1 meter fra takkant, at rekkverket skal være transparent og at det skal være 1,2 – 1,4 meter høyt. Illustrasjonsplanen viser forslag til utforming av uteareal på tak over 1. etasje, men ikke takterrasser. Utforming av takterrasser med adkomst skal godkjennes i utomhusplan.

- Sikring av næringslokale som en buffer mellom privat gårdsrom og offentlig plass – Svar: Det er i planen ikke sikret samtidig utbygging av bebyggelsen som viser kafé mellom privat gårdsrom og offentlig plass, da utbygger ønsker fleksibilitet i forhold til utbyggingstrinn.
- Bebyggelsens forhold til Minsaas plass, kulturaksen og teaterhuset med internasjonal arkitekturpris og bolystpris – Svar: Ny bebyggelsen henvender seg mot Minsaas plass. I første etasje er det krav om utadrettet virksomhet som forretning, bevertning, kontor og privat eller offentlig tjenesteyting, herunder muligheter for etablering av kulturformål i tråd med forslag om kulturaksen. Teaterhuset vil fortsatt få den mest fremtredende fasaden mot Minsaas plass med tre etasjer med mye glass og estetisk god utforming. Næringsbebyggelse i planforslaget vil ligge i samme byggelinje som teateret, men vil være underordnet i skala med maksimalt to etasjer med utadrettet virksomhet. Boligbebyggelsen i de øvre etasjene vil bli mer oppdelt og variert mens den røde boksen på teateret fortsatt vil fremstå med et helt eget uttrykk, et uttrykk som ikke vil bli utfordret av ny bebyggelse i området. I alternativ 1 er ny bebyggelse noen meter høyere enn den røde boksen ved teateret, mens i alternativ 2 er ny bebyggelse langs Sørgata noen meter lavere enn den røde boksen ved teateret. Bebyggelsen ut mot offentlige gater, fortau og torg vil ikke ha påhengte elementer som kan fremstå som kontraster til de glatte fasadene på teateret. Nærmere utforming og tilpasning til teateret må skje i byggesaken ettersom bebyggelsen ikke er prosjektert enda. Kommunen kan i byggesaken ta i bruk bestemmelsen i kommunedelplanen for Verdal by om at «Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene».

SAMMENLIGNING AV MULIGHETSSTUDIEN FRA PIR II OG PLANFORSLAGET

Sammenligning av mulighetsstudien fra Pir II og planforslaget er vist i tabell nedenfor:

Tema:	Mulighetsstudie fra Pir II	Planforslag for Nordgata 9, 11 og 13
Fortetting	Betydelig potensial for fortetting ettersom Verdal sentrum har lav utnyttning i dag.	Betydelig fortetting ved å rive eksisterende bebyggelse i 1-4 etasjer og etablere ny bebyggelse i 2-6 etasjer.
Byggehøyder	Illustrasjoner i mulighetsstudien viser bebyggelse i 2-6 etasjer.	Planforslaget viser bebyggelse i 2-6 etasjer i alt. 1 (planforslaget gir mulighet for 6 etasjer langs hele Sørgata, mens mulighetsstudien viser kun del ved teateret) og 2-5 etasjer i alt. 2.
Næringsbebyggelse	Anbefaling om ny næringsbebyggelse/kultur i 1. etasje.	Krav om næringsbebyggelse ut mot offentlige gater, fortau og torg i planforslaget, samt mulighet for næringsbebyggelse også i 2. etasje i bestemmelsene i planforslaget.
Boligbebyggelse	Anbefaling om nye sør- og vestvendte leiligheter på takflaten over næringsbebyggelsen.	Det foreslås nye leiligheter som har privat uteplass mot sør og vest, og som ligger på takflaten over næringsbebyggelsen.
Leilighetsstørrelser	I mulighetsstudien er det illustrert leilighetsstørrelser med BRA på 70 – 100 m ² .	I planforslaget er det krav om varierte boligstørrelser. Det er i tillegg krav om at minimum 70 % av boligenhetene innenfor planområdet skal være 65 m ² BRA eller større. Ingen boligenheter skal ha mindre BRA enn 30 m ² .
Fasade; svalganger, balkonger, materialbruk og farger	Illustrasjoner i mulighetsstudien viser: - Innbygde svalganger på deler av fasade mot Nordgata og Sørgata. Rekkverk på svalganger er transparente. - Balkonger mot gårdsrom og Johannes Bruns gate og Minsaas plass. Det er ikke vist balkonger til alle leiligheter på fasade nærmest teaterhuset. Mot Johannes Bruns gate og Minsaas plass er balkongene inntrukket i fasaden. - Materialbruk og farge: mulighetsstudien sier ikke noe om materialbruk og farger, men illustrasjonene viser forskjellige materialer og farger.	I planforslaget er det foreslått: - Innbygde svalganger på deler av fasade mot Nordgata og Sørgata. Det er ikke bestemmelser til utformingen av rekkverk på svalgangene. - Balkonger mot gårdsrom og Johannes Bruns gate og Minsaas plass. I planforslaget er det ikke gitt begrensninger i antall balkonger på fasade nærmest teaterhuset, men åpnet for mulighet om at alle leiligheter kan få egen privat uteplass. Mot Johannes Bruns gate og Minsaas plass er det i bestemmelser sikret at balkonger skal være inntrukket i fasaden. - Materialbruk og farge: bestemmelser i planen sikrer at bygninger skal ha variasjon i fasadeuttrykk, samt at det skal nyttes materialer og farger som gir

		en god estetisk løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Uteoppholdsareal på tak	I mulighetsstudien er det vist uteoppholdsareal for boliger på tak for alle takflater bortsett fra bebyggelse i 6 etasjer.	I planen er det åpnet for uteoppholdsareal for boliger på alle takflater bortsett fra bebyggelse i 6 etasjer. Det er imidlertid kun satt minimumskrav til uteareal pr. boenhet og ikke satt krav til opparbeidelse av uteareal på tak.
Kafe mot Minsaas plass	I mulighetsstudien er det vist en kafé i to etasjer mot Minsaas plass som er plassert inntil teateret og som er viktig for å gi aktivitet til Minsaas plass.	I planforslaget er det sikret at 1. etasje skal benyttes til næring, kontor, bevertning og privat eller offentlig tjenesteyting.
Parkeringskjeller	I mulighetsstudien er det vist parkeringskjeller under hele bebyggelsen.	I planforslaget er det lagt til rette for parkeringskjeller under hele bebyggelsen. Kravet til opparbeidelse er sikret gjennom parkeringskrav til næring- og boligbebyggelse.
Parkering i gate	I mulighetsstudien er det foreslått 45 gateparkeringsplasser med 90 graders parkering i Nordgata og 40 parkeringsplasser med skråparkering i Sørgata.	I planforslaget er det vesentlig mindre parkering enn i mulighetsstudien; ingen parkeringsplasser i Sørgata (kun parkeringslomme for varelevering) og 39 parkeringsplasser (inkl. p-plasser nord for kjørearealet i Nordgata) i alt. 1 og 9 parkeringsplasser i Nordgata i alt. 2 (eksist. situasjon).
Minsaas plass	Illustrasjoner i mulighetsstudien viser forslag til ny utforming av Minsaas plass. Del av Minsaas plass i nordøstre hjørne som er med på planforslaget er foreslått tilrettelagt for uteservering.	Planforslaget tar kun med nordøstre del av Minsaas plass. Det åpnes i planen for at denne delen av Minsaas plass kan nyttes til uteservering og at det kan etableres sykkelparkeringsplasser dersom det godkjennes i utomhusplan.
Nytt trafikkmønster	Mulighetsstudien viser forslag til nytt kjøremønster for bil når jernbaneovergangen i Nordgata stenges. Det foreslås enveiskjøring i Sørgata og toveis kjøretrafikk i Nordgata. Det er også forslag til plassering av innkjøring til parkeringskjeller og varelevering. Det er foreslått gangakse i Johannes Bruns gate.	Planforslaget er i tråd med forslag til nytt kjøremønster i mulighetsstudien, både i eksisterende trafikksituasjon og med fremtidig situasjon der jernbaneovergang i Nordgata stenges.
Grønnstruktur i sentrum/ landskapsplan	I mulighetsstudien er det foreslått en grønn akse i Johannes Bruns gate og trær i gate i Nordgata.	Planforslaget legger til rette for løsning med grønn akse i Johannes Bruns gate og gatetrær i Nordgata. Illustrasjonsplanen som følger med planforslaget viser trær. Beplantning skal godkjennes i utomhusplan som følger byggesaken.

Notat

Oppdragsgiver: **Stiklestad Eiendom AS**

Oppdragsnr.: **5180462**

1	2019-04-23	Arkitektfaglig notat til 1.gbh.	Marthe M. Sesseng	Pål Gauteplass	Siri A. Aurstad
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.