

Til: Innherred samkommune v/PBOM
Fra: Stiklestad Eiendom AS via Norconsult AS v/Håvar Brøndbo
Dato: 2014-01-14

Stiklestad Eiendom AS, Brygga II - merknader til varsel om oppstart / planprogram

Det er igangsatt utarbeidelse av reguleringsplan for ovennevnte område i tråd med vedtak i KPS 20.08.2013. Planarbeidene er kunngjort i Verdalingen 07.11.2013 og det er utarbeidet forslag planprogram som er oversendt berørte naboer og offentlige etater. Det ble gitt en frist til 23.12.2014, men en del berørte naboer (gjenboere) har fått utsatt frist for å komme med merknader. Disse ble ikke tilskrevet i første omgang.

Foreliggende notat refererer de innkomne uttalelsene og forslagsstillers kommentarer til disse. Alle uttalelsene følger som vedlegg til notatet. Forslag til planprogram vil bli revidert i henhold til de innkomne merknadene og oversendes Innherred samkommune til behandling.

Innkomne uttalelser med forslagsstillers kommentarer

1. Sametinget, 14.11.2014

Kjenner ikke til at det finnes automatisk fredete samiske kulturminner, og har således ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Minner om aktsomhetsplikten jfr. kulturminnelovens § 8. Minner også om at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredete etter kulturminneloven.

Forslagsstillers kommentar

Merknaden tas til følge

2. NVE, 25.11.2013

Minner om Verdal kommunes varsel om oppstart av kommunedelplan for Verdal byområde. Anser på generelt grunnlag at det er viktig at kommunen har et bevisst forhold til de sentrumsnære friområdene i sin overordnede arealplanlegging, og ikke lar arealdisponeringen av disse viktige områdene styres gjennom enkeltutbygging. Verdalselva utgjør et viktig landskaps- og naturområde i byen, og NVE mener at arealbruken for det aktuelle planområdet burde vært gjenstand for mere overordnede vurderinger.

Videre er NVE av den oppfatning at grunnforhold bør være et naturlig tema i en ROS-analyse så lenge området ligger under øvre marin grense.

NVE's flomsonekartet av 31.7.2004 viser at en 200-årsflom vil kunne nå kt. 2,7, og at topp grunnmur ut fra dette minimum bør legges på kt. 3,2.

Forslagsstillers kommentar

Søknad om detaljregulering ble behandlet i komité plan og samfunn (KPS) i møte 20.08.2013. Der ble det gjort følgende vedtak: «*Det tilrås oppstart av detaljregulering med formål å tilrettelegge for boligbygging på del av eiendommene 1721/18/4 og 1721/18/12, som er disponert til friområde i kommunedelplan for Verdal by*».

Grunnforhold vil bli tatt inn som eget tema i ROS-analysen, planprogrammet revideres på dette punktet.

NVE's vurdering av flomforhold i området tas til etterretning.

3. Statens vegvesen, 27.11.2013

Statens vegvesen er positiv til at det legges til rette for gående og syklende med utbygging av strandpromenaden langs elva. Henviser videre til vegvesenets håndbok 278 om universell utforming, og henstiller om at området gjøres tilgjengelig for alle i tråd med denne.

Forslagsstillers kommentar

Merknaden tas til etterretning.

4. Fylkesmannen i Nord Trøndelag, 12.12.2013

Landbruksavdelingen: Ingen merknader

Miljøvernavdelingen: Ønsker primært at planprosessen utsettes, og at planområdet tas opp til behandling gjennom rullering av kommunedelplanen for Verdal byområde. Spesielt ettersom planområdet gjennom gjeldende plan er satt av til friområde. Dersom planprosessen likevel gjennomføres, må den organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram, og at ulike grupper barn og unge samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta. I den sammenheng henvises det til bestemmelsene i plan- og bygningsloven, samt rundskriv T-2/08 (barn og planlegging) og T-5/99B (tilgjengelighet for alle).

Miljøvernavdelingen henviser videre til lov om forvaltning av naturens mangfold. Spesielt må planforslaget ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i planområdet, bla. verdier for biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Tema naturmiljø er ikke tatt med i tema for konsekvensutredningen. Det anmodes om at dette gjøres. Videre må eventuelle inngrep i vassdrag eller vassdragsbelte vises med detaljplan som framlegges fylkesmannen i Nord Trøndelag jfr. vannressursloven. Minner til slutt om at RPR for vernede vassdrag skal legges til grunn ved planlegging langs verna vassdrag.

Kommunalavdelingen: Viser til at planområdet ligger i en flomsone etter NVE's flomsonekart, og tiltak knyttet til dette vil være nødvendig. Minner også om at konsekvenser knyttet til klimaendringer (som for eksempel kraftig nedbør og vind) også må vurderes i planen.

Forslagsstillers kommentar

Landbruksavdelingens merknad tas til etterretning.

Forslagsstiller har til hensikt å gjennomføre prosjektet i nær framtid, og ønsker derfor å legge fram detaljreguleringsplan i tråd med KPS vedtak 20.08.2013 (se merknad til kommentar 2).

Naturmiljø tas inn som et tema. Planprogrammet revideres på dette punktet.

Øvrige merknader tas til etterretning.

5. Nord Trøndelag fylkeskommune, 19.12.2013

Nord Trøndelag fylkeskommune påpeker at varslede planarbeider er i strid med kommunedelplan for Verdal byområde. Planarbeidene anbefales derfor utsatt, og bør således vurderes i en helhetlig sammenheng i forbindelse med revidering av kommunedelplanen. Fylkeskommunen henviser i den forbindelse til uttalelser fra fylkesmannen og NVE, som også påpeker utfordringer knyttet til at sentrumsnære friområder i tilknytning til vann kan bli nedbygd gjennom «enkeltprosjektutbygging».

Fylkeskommunen har undersøkt om tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner, uten å ha funnet slik konflikt. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven.

Forslagstillers kommentar

Vedr. anbefaling om å utsette planprosessen til etter kommunedelplan for Verdal byområde, henvises til kommentarer til merknad 2 og 4.

Øvrige merknader tas til etterretning.

6. Poltergeist MC v/Bjørn Kålen og Trond Arne Wisth, 19.12.2013

Poltergeist MC disponerer det gamle slakteriet, som er klubbens klubbhus. Klubben ønsker ikke utbygging på den aktuelle tomte. De viser til at situasjonsbeskrivelsen i forslag til planprogram ikke er i tråd med situasjonen. Det aktuelle området er i all hovedsak opparbeidet plen samt noe veg og parkering. Parkeringen blir mye benyttet av turgåere som benytter elvepromenaden. På plenarealet er det plassert ut benker i sommerhalvåret.

Viser videre til inngåtte leieavtale med grunneier. De sørger også for vedlikehold av området, og ønsker å fortsette med dette.

Poltergeist MC mener det er svært uheldig at planlagt bebyggelse kommer svært nær deres klubbhus. De har et godt forhold til dagens naboer, og ønsker fortsatt å ha det. Nye boliger så tett innpå klubbhuset mener de vil bli utfordrende med tanke på naboskapet.

Stiller spørsmål om hva NVE mener om bygging som omfatter utfylling i elva.

Stiller til slutt spørsmål ved hvorfor de ikke er informert tidligere i prosessen.

Forslagstillers kommentar

Faktafeil i forslag til planprogram vil bli rettet opp.

Konsekvensene for naboer generelt og Poltergeist spesielt vil bli beskrevet i plandokumentene.

Vedr. NVE's holdning til prosjektet, henvises til merknad 2.

Planprogrammet med varsling er første trinn i planprosess for reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

7. Kristine Lykke og Nils Petter Strand (gnr. 18 bnr. 224) og Veronica og Roger Sundseth (gnr. 18 bnr. 82 og 1393), 09.01.2014

Er prinsipielt mot at sentrumsnære friområder omreguleres til bolig. Dette bør i så fall avventes til en revisjon av kommunedelplan for Verdal byområde.

Er kritisk til planlagt utnyttelse av tomta, bygget framstår som et "monsterbygg" som vil innebære en forringelse for naboer, nærmiljø og landskapsbilde, både for naboer, elva og omgivelsene for øvrig. Utfordrende også i forhold til grunnforhold og trafikk.

Ønsker at utbygger vurderer å redusere byggeplanene noe i forhold til volum og byggehøyde.

Forslagsstillers kommentar

Området ønskes utnyttet i tråd med vedtak i KPS uavhengig av kommunedelplanen for Verdal byområde. Vurdering av planområdet som friområde vil bli en del av utredningene. Det samme gjelder trafikk og grunnforhold. Dersom det gjennom planprosessen kommer fram tungtveiende argumenter som tilsier lavere utnyttelse, vil forslagsstiller vurdere dette.

8. Tore Olsen, Via Advokathuset Nordenfjeldske DA, 09.01.2014

Gjør gjeldende samme innvendinger som Lykke / Strand og Sundseth (merknad 7). Spesielt framheves:

- Ødeleggelse av nærmiljøet
- Endring av etablert friområde, herunder omregulering av friareal
- Trafikkavvikling, herunder parkeringsproblematikk
- Usikre grunnforhold, bla. betydelige setninger flere steder i nærområdet
- Høy bygningsmasse som ødelegger for spesielt vakker utsikt

Det stilles videre spørsmål ved kotehøyde med tanke på framtidig forhøyet vannstand grunnet klimaendringer.

Dersom området skal bygges ut, bør det gjøres tilsvarende som for Brygga I, med frittstående garasjer og boder.

Forbeholder seg retten til å komme med ytterligere merknader senere i prosessen.

Forslagsstillers kommentar

Se kommentarer til merknad 7.

Alle berørte parter vil få mulighet til å kommentere planforslaget når det legges ut til offentlig høring.

9. Brygga 15 v/Per Otto Røyseng og Svein I. Larsen, 12.01.2014

Styret i sameiet er i utgangspunktet positiv til en utbygging av planområdet. Viktig at utnyttelsen av tomta blir riktig i forhold til eksisterende bebyggelse. Dette gjelder spesielt plassering, utforming og størrelse.

Sameiet ønsker å benytte muligheten til å komme med merknad i forbindelse med offentlig høring av planen.

Ønsker ikke at hele friarealet omreguleres til boliger – viser til kommunens arbeider med revisjon av kommunedelplan for Verdal byområde.

Kan akseptere at deler av området omreguleres til boligformål, forutsatt at det avsettes grønn lunge mellom leilighetsbyggene, og at det langs elva settes av plass til parkerings- og rekreasjonsareal for brukere av strandpromenaden.

Erfaringene som beboere i området tilsier at det bør settes av mer areal til lekeplass og parkering enn det er gjort i Brygga 15. Dette betyr i praksis at omfanget bør reduseres til 10 leiligheter, tilsvarende størrelsen på Brygga 15.

Adkomstvegen til området har ikke tilstrekkelig standard for en planlagt situasjon som beskrevet i planprogrammet. Det må pålegges tiltak i form av breddeutvidelse av vegen.

Forslagsstillers kommentar

De elementene som listes opp her, vil bli en del av planprosessen videre.

Vegstandard på planlagte og eksisterende veger vil bli kontrollert opp mot gjeldende anbefalinger fra Statens vegvesen. Verdal kommune kan gjennom utbyggingsavtale kreve at bla. omkringliggende veger opprustes til riktig standard.

Levanger, 2014-01-14

Fornavn Etternavn

Vedlegg: Innkomne kommentarer samlet