

Kommentar til forespørsler vedr bestemmelser med mer – Kdelplan Verdal by

Viser til din e-poster 3/10 og 4/10-2016 med følgende tekst der det bes om tilbakemelding. Forøvrig til vår tidligere uttalelse 8/4-2016.

3/10-16

Kystverket har bl.a. uttalt følgende:

«Med mindre det er skjedd endringer antar vi at formålet «Havneområde sjø» fortsatt ikke skal benyttes i kommuneplaner. I så fall vil det være naturlig å endre dette til «Ferdelsområde sjø» med bestemmelse om at: Området omfatter havneareal i sjø areal for manøvrering i forbindelse med anløp Ørin-området. Det ikke skal tillates kabler, rør, ledninger eller andre installasjoner til hinder for bruk av anker ved anløp kaier i området.

Dvs. at planen bør endres slik at formålet havn omfatter landdel og kai (under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur), mens formålet ferdsel omfatter sjøareal (under bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone).

Havneformålet omfatter bl.a. utfyllingsareal i sjø.

Ferdelsformålet (i sjø) omfatter bl.a. areal som kan mudres samt ev. fyllingsfot i sjø ifb. fyllingsareal.

Har dere forslag til hvordan følgende bestemmelse bør lyde for respektive formål, når bestemmelsene splittes?

3.4.4 Før oppfylling av nye områder eller uttak av masse i sjøen oppstartes, må det gjennomføres nødvendige undersøkelser av grunnforholdene og eventuelle miljøgifter i massene. Det skal også foreligge nødvendig tillatelse etter havne- og farvannsloven og forurensningsloven (mudringstillatelse).

Kystverkets kommentar:

Etter vår mening er det avgjørende hva dere ønsker å bestemme i planen i den tiden reguleringsplaner er opphevet og nye er kommet til erstatning for denne delplanen. Mitt første spørsmål er hvor skal det tillates kai(er) i områda Havn (land) og Næringsbebyggelse? Hele lengden eller begrenset? Bruken av området endres tilsynelatende stadig av nye tiltak og bør derav kunne "styres" også i dette tidsrommet, evt. i form av dispensasjoner der overgangen sjø/land i kaiområder kan være kostnadsdrivende ved feil avgjørelser.

Det vil derav være avgjørende med et samarbeid mellom planlegger, utviklere/aktører i næringsområdet og lokal havnemyndighet på behovet for plassering av kai(er), dybde ved hver enkelt kai og informasjonsflyt mellom dere på hva som finnes av dybdemålinger etter utførte mudringer i området, og at dette på rimelig vis kan settes sammen i delplanen til den erstattes av en detaljplan for området. Ajourført grunnkart må forutsettes. Det er lokal havnemyndighet som fatter vedtak etter havne og farvannsloven i området og derav avgjørende at de har konkret nok plan for å kunne gi slike tillatelse, da de etter loven ikke kan gi tillatelse som ikke er i samsvar med kommunale planer. Da med mindre det på forhånd er dispensert fra plan etter forutgående dispensasjonsprosedyre.

Se for øvrig under.

4/10-16

Byggegrense langs sjø

Følgende står i bestemmelsenes § 1.6.1:

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Plankartet viser byggegrense mot sjø og vassdrag (Verdalselva) innenfor alle områder for bebyggelse og anlegg, med unntak av to områder med nåværende fritidsbebyggelse. Plankartet viser byggegrense mot sjø innenfor havneområde på land med mulighet for bebyggelse. Det vises til punkt 5 og 6 for LNFR-formål og areal langs øvrige sideelver/bekker, vann og tjern.

Plankartet mangler imidlertid slik byggegrense noen steder, og det bør rettes.

Byggegrense mot sjø i havneformål og i formål for næringsbebyggelse i Verdal industripark

Gjeldende reguleringsplaner mangler byggegrense mot sjø, men viser byggegrense mot veg. Det foreligger følgelig ikke byggegrense som kan videreføres fra eldre plan.

Har dere innvendinger til at byggegrense langs sjø her legges i formålsgrense mot sjø?

Dette med tanke på ev. kraner på kai.

Større bygg vil det trolig ikke være naturlig eller forsvarlig å plassere så langt ut.

Kystverkets kommentar:

Byggegrenser mot sjø bør tas inn i planen der det tenkes bygd kaier i front mot sjø samt i tilgrensende områder ut til hver side for kaifronter. Dette for å kunne ivareta de dybdebehov som er ønskelig å oppnå for anløp/manøvrering til kai i de ulike områda.

Å legge byggegrense i vist formålsgrense vil etter vår mening være meningsløst hvis vi skal forstå denne også som et dele mellom sjø og landformål. Kraner og kranbaner, kaier osv kan i bestemmelser unntas fra byggelinjer. Det er i hovedsak hvor utfylling kan skje i forhold til behov for mudring som fokuset må rettes mot. Da i forhold til hvor en eller flere kaier skal kunne plasseres. Dette spesielt inntil ny erstattende detaljplan utarbeides siden den gjeldende Rplan skal oppheves samtidig med denne Kdelplanen.

4/10-16

Byggehøyde og utnytting i havneformålet

Høringsforslag våren 2016:

3.4.2 Havneområdet på land skal nyttes til kontor-, trafikk og lagerareal for havnevirksomhet, og nødvendig bebyggelse tilknyttet virksomheten. Bebyggelsen kan oppføres i høyde som maksimalt tilsvarer kote +13,0 m (NN1954) og maksimalt 30 %-BYA (bebygd areal).

Har dere innvendinger til følgende endring:

Endringsforslag A:

3.4.2 Havneområdet på land skal nyttes til kontor-, trafikk og lagerareal for havnevirksomhet, og nødvendig bebyggelse tilknyttet virksomheten, **herunder prosessanlegg på eller ved kaikant**. Bebyggelsen kan oppføres i høyde som maksimalt tilsvarer kote +45,0 (NN2000) og maksimalt 70 %-BYA (prosent bebygd areal).

Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak innenfor nåværende havneformål for bebyggelse inntil kote +13,0 m (NN1954) og maksimalt 30 %-BYA. Kommentaar: Dette er planavklart i planident 2002002.

Kystverkets kommentar:

I mangel av bruken av formålet Kai – SOSI 2041 i planen, mener vi at det i første rekke må framgå om det i Havneområde (land) – SOSI 2040 skal tillates anlegg som kai(er). (*Havneområde land kan være uten kai, gjelder også ind.område*). Deretter hvor disse tenkes plassert (overalt eller med mer bestemt plassering). Dersom kai, bør det i så fall gå fram om formålsstreken sjø/land som er vist i plankartet er endelig ytre linje for alle tiltak helt ned til sjøbunn. Bør være planavklart slik at andre tiltak, bl.a utfylling og/eller mudringstiltak kan gjennomføres med tanke på at her skal kunne bygges en kai (helst med krav om dybdeoppnåelse ved kai). Mener dette er nevnt i vår tidligere uttalelse.

For øvrig mener vi at 3.4.2 ikke bør ha hovedfokus på kontor, men heller utformes som følger:

I Havneområde (land) skal det tillates havnevirksomhet med nødvendig trafikk- og lagerareal inkl kraner og kranbaner. Nødvendig bebyggelse som kontor – og spedisjonsareal tilknyttet virksomheten skal tillates så langt det ikke er til hinder for førnevnte bruk. Tilsvarende gjelder prosessanlegg (på eller ved kaikant).

Teksten i parentes kan tas inn dersom det ellers framgår av planen at kaier skal være her). Jfr våre øvrige kommentar.

Videre at før utfylling kan skje må det være fastsatt hvilken planlagt kaidybde som ønskes oppnådd i området.

Kystverket har ikke innvendinger til eventuelle endringer av byggehøyder eller max utnyttingsgrad som vi mener skal kunne ivaretas i vår foreslåtte tekst foran ”..... ikke til hinder for førnevnte bruk”.

Havneområdet i sjø kan benevnes ”Trafikkområde sjø” i K-plan/Kdelplan med egne bestemmelser (ellers Havneområde sjø i Rplan).

Eksempel:

Trafikkområde sjø

Definisjon: LAT - laveste astronomiske tidevann (sjøkartnull). Referansenivå for sjøtrafikk.

I området skal det **ikke tillates** tiltak i vannsøylen eller på bunn i form av utfyllinger, rør/ledninger eller andre installasjoner som kan være til hinder eller fare for anløp og manøvrering, herunder bruk av anker i området.

På tilgrensende landformål vist som kai eller i området mellom A-B og C-D i plankartet (*evt flere eller hele lengden for havneområde land og næringsområde*) planlegges det for dypvanskai med dybde 10m LAT ?, med kaifrontlinje plassert i formålsgrensen mellom sjø og landareal.

Det **skal tillates** utdyping til dybde 10m LAT i de deler av sjøområdet som ikke har slik dybde, slik at planlagt dybde oppnås ved formålsgrensen mot Næringsområde og Havneområde (land) i planen. (*Evt splitt opp i ulik måloppnåelse dersom her skal være kaier med ulik dybdeoppnåelse*)

Utdyping i form av mudring med normale skråningsutslag mellom 1:3 og 1:7 kan medføre store skråningsutslag i gjennomføringsfasen og kan ha betydning for utbyggingsrekkefølge for å kunne oppnå hensikten med planen.

Spesielle vilkår for bygge og anleggstiltak tiltak på tilgrensende nærings- og havneområde gjelder. Se bestemmelse § for Havneområde land og § for Næringsbebyggelse.

Havneområde (land) - SOSI 2040 (og tilsvarende for Næringsområde ?)

I område vist med kai eller i områder mellom A-B og C-D (evt flere) i plankartet (evt hele lengden for havneområde land og ind.område) planlegges det for dypvannskai med dybde 10m LAT ved kaifrontlinjen, i formålsgrensen mellom sjø og landareal. Det skal tillates utdyping til dybde 10m LAT i de deler av tilgrensende Trafikkområde sjø som ikke har slik dybde. (Evt splitt opp i ulik måloppnåelse dersom her skal være kaier med ulik dybdeoppnåelse)

Det skal **ikke tillates** utfylling som strekker seg inn i Trafikkområde sjø slik at 10m dybde LAT ved kaifront og x-antall meter til hver side i kaifrontretningen ikke lenger oppnås der det i dag er slik dybde, eller der slik dybde ikke kan oppnås senere ved normal utdyping i form av mudring løsmasser. Se bestemmelse for Trafikkområde sjø §

Kystverket Midt-Norge
Oddbjørn Sæther

Vedlegg: Vannstandstabell for Verdal (Kartverket)

Eksempel på bruk av vedlagt tabell i forhold til formålstekst/bestemmelser ovenfor:

10m dybde (LAT) ved kai gir følgende føringer for skråningsutslag og evt. bygge/anleggsgrense i Verdal.

Fyllingshøyde på 10m+1,89m høydedifferanse mellom LAT og NN54 (normalnull-land).

Valgt fyllingstopp/planert terreng 3m over (NN54). Reell høyde på fyllingen blir da $10+1,89+3,0m=14,89m$.

Med skråningsutslag for steinfylling på 1:1,3 tilsier det 19,35m horisontalt fotavtrykk/utslag fra fyllingstopp til ytre fyllingsfot på sjøbunnforutsatt at den her er 10m dybde fra før eller mudret til 10m før utfyllinger skal gjøres. I dette tilfellet bør det i bestemmelsene stå at ved utfylling skal fyllingstopp 3,0m (ref. NN 54) ikke kan komme horisontalt nærmere formålsgrensen enn 20-21m.

Dersom det forutsettes spunting vil andre forhold være avgjørende, avhengig av type spunt. Er dybden her mindre enn 10m fra før må det mudres (normalt større skråningsutslag som nevnt tidligere og derav retningsgivende). Mudring med sine flatere skråningsutslag vil gå inn under en før utlagt fylling og normalt kunne medføre utrasing. Derav viktig med rekkefølgebestemmelser om mudring før utfylling. Avgjørende vil etter vår mening være hvilke kaier og hvilke dybdebehov som ønskes oppnådd hvor.

Hvis nåværende dybde i formålsgrensen er større enn 10m LAT må det framgå av bestemmelsene at fyllingstopp ikke kan strekke seg lenger ut mot sjø enn at 10m dybde LAT oppnås i fyllingskråningen ved formålsgrensen.



Verdal kommune

Nivåskisse med de viktigste vannstands nivåene og ekstremverdier
Nivå er hentet fra TRONDHEIM og justert med faktor 1,04.

