

Innherred samkommune

Postboks 130

7601 Levanger

Vår dato 08.04.2016

SVAR PÅ HØRING OM KOMMUNEDELPLAN VERDAL BY 2016-2030

Dette dokumentet er høringsuttalelse fra Tangen borettslag til Kommunedelplan Verdal by 2016-2030 med høringsfrist 9. april 2016. Som del 2 i denne uttalelsen ligger også forslag om delvis omregulering av et område som i dag er regulert til friområde. Vårt forslag er at det åpnes for utbygging av 18-24 boenheter. Sist i uttalelsen er det vedlagt noen skisser som visualiserer hvordan dette er tenkt.

Kommunedelplanen generelt

Tangen borettslag er generelt positiv til hovedinnholdet i kommunedelplanen. Vi mener det er bra at det kommer en helhetlig plan som legger rammer for en mer tidsriktig utnyttelse av området som Verdal by omfatter. Den legger til rette for boligutbygging, tar hensyn til jordvern og bevaring av biologisk mangfold og tilrettelagte friområder. Den ivaretar også industriens behov på Ørin, noe som er viktig i vår kommune.

Vi mener også det er riktig å oppheve mange tidligere reguleringsplaner da mange av disse ikke framstår som tilpasset de utfordringer Verdal by står overfor. Kommunedelplanen vil bli et bedre verktøy for planlegging og utbygging/utnyttelse av byområdet etter vår mening.

Spesifikt innspill til planen for området Tangen

Tangen borettslag mener at området som vises i reguleringsplan med planid: 1978003: Tangen, i dag framstår som delvis uegnet som friområde. Området strekker seg langs østsiden av E6, langs elva opp til skillet mellom Tangenvegen/ Gamle Ferjeveg, derfra vestover mot Verdal fengsel og videre mot E6 igjen. Det er delvis skogkledd i sørenden (gran og løvtrær), områder med tindved og gressflater. Grusveg fra ovennevnte vegskille til undergangen under E6. Friluftsvegen er i dårlig stand, hullete og blir veldig sølete ved regnvær. Det er også veldig skjemmende at Verdal kommune bruker en økende del av området til deponering av jord og annet avfall fra utbygginger andre steder i kommunen. Det er bygget opp jordhauger som framstår som en mur mot elva, noe som forringer utsikten til beboere i Rogntun/Bjørktun. Med tanke på at friluftsvegen er «hovedvei» inn til Ørin naturreservat og i tillegg brukes av mange, sommerstid på vei til bading i elva og turgåing hele året, så er dette veldig dårlig reklame for kommunen. Borettslaget har påklaget lagringen to ganger til Verdal kommune de siste årene. Det er lovet fjerning og opprydding, men dette har ennå ikke skjedd.

Vi ser for oss at selve strandområdet, hele området nord for veggen, består som friluftsområde. Det vil være en stor fordel om det tilrettelegges i større grad for bruk av strandområdet langs elva fra brua og et stykke oppover elva mot sentrum. Ved undergangen kan det tilrettelegges for parkering i bedre grad enn i dag. Det er nå en parkeringsplass/snuplass der, men denne burde vært asfaltert sammen med veggen. Vi minner om at Verdal har en kort strandlinje som i stor grad er beslaglagt av vernede områder samt industri. En opprusting av dette området vil øke bolyst og trivsel. Vi tror også at området da kan framstå som porten til Ørin naturreservat.

Sør for friluftsvegen er det i dag et stort område nærmest E6 som ikke brukes som friluftsområde. Vi har ikke spesifikke forslag her, men området har et stort potensial der ulike aktører kan samarbeide om å utvikle området til beste for allmenheten.

Vi har derimot et innspill til en omregulering av området som ligger like nord for Verdal fengsel. Vi foreslår her at det åpnes for delvis bebyggelse samt tilrettelegging av friluftsområder. Nedenunder følger en kort framstilling av planene som er utarbeidet så langt. Avslutningsvis er det lagt ved tre skisser som visualiserer planene.

DEL 2: FORSLAG OM DELVIS OMREGULERING AV TANGEN

1. Kort om Tangen borettslag

Tangen borettslag er lokalisert nord på Ørmelen. Det er 72 boenheter. Laget strekker seg fra Rognvegen i Gamle Ferjeveg langs Verdalselva og til Bjørkvegen, som har Verdal fengsel som nærmeste nabo. Innherred boligbyggelag er forretningsfører. Borettslaget er betydelig modernisert de senere år og styret legger stor vekt på bomiljø. Vi har store fellesarealer som brukes som friområder, herunder en fotballbane og noen lekeapparater.

Sør for Bjørkvegen ligger Einervegen der vi er kjent med at Innherred boligbyggelag vil modernisere området med nye boliger. Tangen borettslag har drøftet planene nedenfor med IBBL som ser på dette som et spennende prosjekt. Det kan være mulig at vårt forslag ses i sammenheng med IBBL sine planer for Einervegen. Større boområder krever større friareal og mulighet for tilrettelagt ferdsel og lek for barn og befolkningen generelt. Vi mener vår løsning ivaretar dette på en god og positiv måte.

Borettslaget er også nabo til Ørin naturreservat. Dette området er mye brukt som friluftsområde både for lagets beboere og andre verdalinger. Det er også trolig at områdets omdømme øker grunnet Ramsarstatus samt økt fokus på fuglekikking, herunder nytt fugletårn på moloen. Området nås lett via E6-undergangen.

1.1. Området forslaget gjelder

I forkant av Ørin Nord ligger området benevnt som Tangen. (Planid: 1978003: Tangen. I kraft fra 10.02.1978).

I følge reguleringsplanen er området regulert til: «Friområde med fotballbane, tennisbaner, ballfelt, skotthyllbaner, lekeplass, tomt for grendahus, speiderhus og pumpestasjon, parkering, grusopplag ved elva og opptrekksplass for småbåter. Området er ikke opparbeidet».

Planen er foreslått opphevet i forbindelse med ny kommunedelplan for Verdal by. I følge forslag til kommunedelplan er området foreslått videreført som friområde. **Vårt forslag innebærer at den sørligste delen av Tangen, rett nord for Verdal fengsel, omreguleres til boligformål.**

1.2 Spesifikt om planene

Det er behov for boligbygging i byområdet. På grunn av jordvern er området som kan bygges ut begrenset selv om det åpnes for bygging i høyden i større grad enn i dag. Området er sentrumsnært med gangavstand til skole, barnehage og butikk. Buss stanser like ved, og med en oppgradering av veinettet trygges også gående og syklende i større grad enn i dag.

Vi foreslår at det tilrettelegges for utbygging av 18-24 boenheter. Denne størrelsesorden med tillegg av veiføring, parkering, etc. gir en rimelig utnyttelsesgrad av området samt at hensynet til friluftsmål blir ivare tatt på en god måte.

TANGEN BORETTSLAG

Det vil bli hensynstatt de bestemmelser som vil omfatte området som nevnt i vedlegg Bestemmelser og retningslinjer - Kommunedelplan Verdal by 2016-2030. Vi vil samarbeide med kjente og profesjonelle aktører både innenfor arkitekttjenester og utbygging for å sikre dette på en best mulig måte.

Flomfare: Området kan være utsatt for flomfare. Ved en eventuell utbygging vil det bli tatt hensyn til dette og det aktuelle området vil bli fylt opp og flomsikret. Dette sikrer både mot flom og erosjon. Dette gir også en flott og moderne overgang visuelt sett mot friluftsområdet som vil ligge vest og nord for bebyggelsen. Bebyggelsen blir plassert slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flomfare (flom, stormflo og overvann). I «Bestemmelser og retningslinjer - Kommunedelplan Verdal by 2016-2030» kapittel 7 om hensynssoner pkt. 7.1.2 Flomfare er det beskrevet krav til dette.

Som vist i skisser nederst så ser vi for oss en utnyttelse av området rundt vegen og fram til elva som gir muligheter for park- og promenadeområde, strand- og bademiljø, sykkelpar og mulighet for f.eks. skating. Om det i tillegg tilrettelegges for friluftsliv som nevnt innledningsvis vil dette bli et meget attraktivt område. De nevnte fasilitetene kan også benyttes av andre beboere/besøkende.

Vi håper Verdal kommune ser positivt på denne uttalelsen med vedlagte planer.

For Tangen borettslag

Hilde I. Varslot

Leder

Lennart Johansson

Nestleder



1:2000

11.02.2016



© Norkart AS

Arealbruk

	Arealbruksgrense
	Sport/Idrett plass
	Lekeplass
	Industriområde
	Gravplass
	Park

Kyst

	Havflate
	Kystkontur usikker
	Kystkontur

Innsjøer og vassdrag

	Innsjø
	Innsjøkant
	Elv/Bekk
	Elv/Bekk kant usikker
	Elv/Bekk kant
	Kanal/Grøft
	Kanal/Grøft usikker
	Kanal/Grøft

VEG

	Veg
	Ytterkant fortau
	Annet vegareal
	Midtdeler/Trafikkøy
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykkelveg
	Parkeringsplass kant
	Autovern
	Vegbom
	Skiltqalqe
	Vegdekkekant i tunnell
	Vegdekkekant
	Gang/Sykkelveg kant i undergang
	Gang/Sykkelveg kant
	Gangvegkant
	Traktor/Kjerreveg kant

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Godkj. Påbygg
	Godkj. Tiltak
	Uspes. Tiltak
	Omriss Tiltak
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Godkj. Tiltak
	Uspes. Tiltak

Bygningsmessige anlegg

	Annet qjerde
	Bauta/Statue punkt
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Brønn punkt
	Flaqqstang
	Fortøyningskar
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Idrettsanlegg
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
	Skrå forstøtningsmur avgrensning
	Silo
	Silo kant
	Steinqjerde
	Svømmebasseng kant
	Tank
	Tank kant
	Tårn kant
	Vegg frittstående
	Skjerm støv
	Bru
	Bruavgrensning

Vegsituasjon

	Stikkrenne
	Kulvert

Annen naturinformasjon

	Alle ubestemt
	Hekk

Høydeinformasjon

	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 5m
	Forsenkningkurve 1m
	Toppunkt

Bygninger

	Fasadelinje
	Bygningsdelelinje
	Bygning - Boliqbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

Eiendomsinformasjon

	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
	Abc Gårds- og bruksnummer

Jernbanedata

	Jernbane plattformkant
	Jernbane spormid i tunnell
	Jernbane spormid

Adresser

	Abc Gateadresse
--	-----------------

Ledningsnett EL

	Fordelingssskap
	Høyspentledning
	Mast EL-Mast
	Mast tele
	Mast Liten stolpe
	Mast
	Masteomriss
	Nettstasjon Mastearrangement
	Nettstasjon
	Nettverkstasjonomriss
	Åk
	Trekkeum



1:500

07.01.2016



17/3



© Norkart AS

Tangen Borettslag.

Arealer i tilknytning til byggeområder, aktivitets og rekreasjonsområder for bedre bomiljø.

5765m ²	Byggeområde – 18 boenheter i 2 etasjer med uteboder og garasjer/carporter, plenareal og lekeområder.
2573m ²	Skate-park med inndelte soner for 2 - 3 alders/brukergrupper
4681m ²	Sykkelområde med kuleløype, arealer til ballspill – bandy – skotthyll etc.
6678m ²	Park, elve-promenade med preparerte og møblerte møteplasser
1070m ²	Strand – strandmiljø med badeplasser.