

Oppsummering av høringsuttalelser til planforslag 1-277 Havna panorama

Uttalelser	
Avinor Planlagt bebyggelse kommer ikke i konflikt med restriksjoner for Trondheim lufthavn, bestemmelser er innarbeidet, men ber om en endring i overskrift til §3.9.	Kommunedirektørens vurdering §3.9 er endret i samsvar med Avinors innspill.
Direktoratet for mineralforvaltning Ingen merknad.	
Trøndelag fylkeskommune Sikt krav må påføres plankartet med tekst. Forutsetter av atkomst kan bygges med akseptabel geometri, jf N100. Planlagt atkomst ligger nær naboeiendommen 82/9, det bør vurderes felles atkomst. <u>Faglig råd</u> om å tydeliggjøre hva som er avsatt til utomhusareal, enten på plankartet eller å gjøre utomhusplanen til et juridisk bindende dokument som følger planen. Planbeskrivelsen bør revideres slik at konsekvensene av planen kommer tydelig fram. Kulturminner eldre tid: ingen merknader, men foreslår en tekst til bestemmelsene. Fylkeskommunen har <u>innsigelse</u> inntil plassering, utforming og høyde for støyskjerm er godt nok sikret juridisk gjennom plankart og bestemmelser.	Kommunedirektørens vurdering Krav og anbefalinger mht sikt og geometri er vist i plankart og snitt. Frisikt utenfor planforslaget er regulert i områdeplanen 1-250. Felles atkomst med 82/9 er vurdert som lite hensiktsmessig. Forslag til formulering om kulturminner er lagt inn i bestemmelsene. <u>Faglig råd</u>: Utomhusplanen vedtas som et dokument som følger planen. Planbeskrivelsen er revidert slik at konsekvenser fra ROS-analysen er beskrevet. <u>Innsigelse</u>: Planforslaget er endret i samsvar med innsigelsen, og fylkeskommunen har bekreftet at innsigelsen trekkes.

Innherred renovasjon Plassering av avfallssystem ser greit ut, men påpeker fremkommelighetskrav for renovasjonsbilen, mht veibredde, fri høyde, stigning og radius i vendehammer.	Kommunedirektørens vurdering Kravene er tilfredsstillt.
Mattilsynet Krav om at ved uttak av jord skal det være avklart om det er planteskadegjørere eller floghavre her. Det bør sikres at distribusjonssystem for drikkevann er dimensjonert slik at leveringssikkerhet er ivaretatt.	Kommunedirektørens vurdering Det er lagt til et nytt punkt i bestemmelsene om uønskede eller fremmede arter (pkt 3.11). Punkt 6.2.2 sikrer at det skal være tilfredsstillende vannforsyning før det gis igangsettelse.
NVE Kun generelle råd.	
Sametinget Ingen spesielle innvendinger, kun forslag til bestemmelse om aktsomhet.	Kommunedirektørens vurdering Dette er oppfylt i bestemmelsenes pkt 3.1.
Statens vegvesen Fordi Havnegata er smal og det er innslag av lange kjøretøy, mener Statens vegvesen at det er riktig og nødvendig at planen har rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse gis. Det legges til grunn at avkjørselen bygges etter vegnormalen N100. <u>Faglig råd:</u> fortauet og avfallskontainere bør bytte side av avkjørselen, fordi det er mest naturlig for myke trafikanter å gå på den andre siden, og for å få bedre sikt.	Kommunedirektørens vurdering Planforslaget har rekkefølgekrav om dette. Plasseringen av fortauet og avfallskontainere er plassert slik fordi dette gir den raskeste og mest naturlige atkomsten fra Havnegata og inn til hovedinngangen i leilighetsbygget. Dette fremgår av utomhusplanen. Avfallskontainerne er utenfor frisiktsonen i avkjørselen.

Statsforvalteren <i>Landbruk, klima og miljø:</i> Legger vekt på høy arealutnyttelse i by- og tettstedsområder, og områdeplanen som ligger til grunn for planforslaget stiller krav om 3 boliger/daa. <i>Helse og omsorg og barn og unge:</i> kommunen bør vurdere ytterligere tilpasning av ny bebyggelse, slik at ulempe med skyggekast på naboeiendom i øst blir mindre. Støyretningslinjen er revidert, og bestemmelsene bør rettes opp. Det bør stilles krav om at støyutsatte leiligheter bør være gjennomgående, og hele den felles lekeplassen bør skjermes mot vegtrafikkstøy. <i>Samfunnssikkerhet:</i> ingen merknad. <i>Innsigelse:</i> Statsforvalteren som landbruks,- klima- og miljømyndighet fremmer innsigelse inntil planbestemmelsene sikrer et minimumskrav for utnytting på minimum 3 boliger pr dekar. <i>Faglig råd:</i> 1: Pkt 3.2 i bestemmelsene bør oppdateres. 2: Bestemmelsene bør skjerpes med krav om at alt areal som opparbeides for lek skal være skjermet for vegtrafikkstøy.	Kommunedirektørens vurdering Byggegrensene er trukket lenger inn fra tomtegrensa, men bygningen vil fremdeles kaste mye skygge på naboen i øst. Bestemmelsene er revidert. Bestemmelsene er endret i samsvar med innsigelse og faglig råd. Etter dialog med Statsforvalteren er innsigelsen trukket.
Tensio Dersom eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé i planen. Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Slik det ser ut i dag, skal det være mulig å hente strøm fra Storvika terrasse.	

Trondheim Havn Det må påregnes transportaktivitet som følge av havnevirksomhet. Rygging med renovasjonsbil inn eller ut fra Havnegata kan skape farlige trafikksituasjoner i Havnegata. Understreker viktigheten med at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før gang- og sykkelveg fra Storvikavegen til Molovika er opparbeidet.	Kommunedirektørens vurdering Rygging fra trafikkert veg og inn i avkjørsel vurderes som akseptabelt mtp trafikkmengden på Havnegata. Planforslaget har rekkefølgekrav om dette.
Flogas Norge AS Oppføring av boligblokk vil ikke påvirke deres anlegg. Avstand er så stor at en evt brann ved Havna panorama ikke vil kunne påvirke deres terminal. Minner allikevel om høy aktivitet med transport på vegen. Viser ellers til at det i arealplaner skal markeres hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser, og at Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet en temarapport om risiko rundt anlegg som det Flogas har på havna. Flogas har utarbeidet risikoanalyse med hensynssoner for sitt anlegg iht Storulykkeforskriften.	Kommunedirektørens vurdering Flogas sin risikoanalyse ble grundig gjennomgått i arbeidet med områdeplanen 1-250, og hensynssoner i planen ble vurdert sammen med Flogas og DSB.
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) DSB har innsigelseskompetanse i plansaker som berører virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter, transport av farlig gods m.m. Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer inngår dette i Statsforvalterens oppfølging. Hvis det er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at det angis tydelig hvilke forhold det bes om DSBs uttalelse til.	Kommunedirektørens vurdering Hensynssoner rundt gassanlegget ble vurdert av DSB i forbindelse med områdeplanen. Havna panorama var en del av områdeplanen, og ble vurdert som trygt plassert, pga terrengformasjonen sørvest for tomte.

Advokat Kristin Syrstadeng Sørensen, på vegne av Frode Avelsgaard, eier av gnr/bnr 82/1: <u>Generelt:</u> Byggeplaner etter planen kan ikke realiseres uten avtale med Avelsgaard, for å bygge veg og plassere avfallskontainere. Alternativt må kommunestyret vedta ekspropriasjon. Avelsgaard motsetter seg ikke utvikling av området, men er uenig i så massiv utbygging som i planforslaget. Planforslaget bærer preg av manglende respekt for eksisterende boverdier og fremtidig utvikling. Er kommunen villig til å legge til rette for en plan som vekker så sterk motvilje i naboelaget, og til å tvinge gjennom grunnavståelse ved vedtak om ekspropriasjon? <u>Utomhusareal og lek:</u> Hvorfor er krav til utomhusareal redusert, og MUA på takterrasse medregnet? Hvorfor bruke området mot nord til ballek når det er for lite til å oppfylle krav til nærlekeplass og er avsatt til bolig? <u>Byggehøyder:</u> hvorfor tillates det byggehøyde som overstiger 23,5 +1 meter som er bestemt i områdeplan 1-250 Storvika? Disse høydene ble nøye vurdert i områdeplanen, og var motivert av ønsket om å begrense silhuettvirkningen.	<u>Kommunedirektørens vurdering</u> <i>Generelt:</i> Kommunedirektøren er klar over at utbyggingen er avhengig av at kommunestyret vedtar ekspropriasjon dersom utbygger og grunneier ikke blir enige om en avtale om kjøp av grunn. Det er ønskelig at grunneierne løser dette med en avtale, for å unngå evt vedtak om ekspropriasjon. Atkomsten til planforslaget ligger inne i områdeplanen for Storvika, og er allerede vedtatt av kommunestyret. Områdeplanen ble ikke påklaget for dette, og kommunedirektøren har derfor lagt områdeplanen til grunn for detaljplanen. <i>Utomhusareal og lek:</i> det ble vurdert i saksfremstillingen før utlegging til offentlig ettersyn at planforslaget tilfredsstiller kravet til uteoppholdsareal, i forhold til retningslinjene i kommuneplanens arealdel. KPAs krav til nærlekeplass er 1500m²/150 boenheter og sandlekeplass 50m²/10 boenheter. I planforslaget åpnes det for 17 boenheter. I planforslaget er byggegrensen mot nord er trukket lengre sør i forhold til områdeplanen, både for å ta hensyn til naboen i nordvest, og for å få mer uteoppholdsareal på bakken. Kommunedirektøren har vurdert at planforslaget dekker innholdskravet til nærlekeplass og uteoppholdsareal, og størrelsen er tilpasset antall boenheter. <i>Byggehøyder:</i> det kan virke som maks tillatt byggehøyde i planforslaget er misforstått. Maks byggehøyde er oppgitt i maks kotehøyde, for å sikre at utbygger ikke bearbeider terrenget for å heve bebyggelsen. Bygningen er avtrappet mot nord og sør, for å virke mindre ruvende. Lengst mot nord er maks byggehøyde på kote +17,8. Snittene som er utarbeidet viser at terrenghøyden her er + 10. Bygningen kan da bli maks 7,8 meter over eksisterende terreng (2 etasjer pluss rekkverk på takterrasse). På neste nivå er maks høyde +20,9, og på øverste etasje med rekkverk er maks høyde + 23,5, dvs ca 13,5 meter over eksisterende terreng. For heisbygget tillates +26,5. Dette ligger inn mot berget i vest og ikke i utsikten for naboene.
--	--

Plassering i plan: blokka bør trekkes lenger bort fra nabogrense øst og nord, minimum 4 meter eller mer der bygget er høyere enn 8 meter. Blokka vil begrense naboenes mulighet til fortetting og gi redusert boverdi. Ønsker at planområdet utvides og omfatter de nærmeste naboene for å vurdere konsekvensene for naboene.

Grad av utnyttning: hvorfor tillate høyere utnyttning enn i områdeplanen? Hvorfor ikke bruke %BYA, som er bedre egnet til å sikre samsvar mellom bebyggelse og tomtens størrelse?

Privatrettslige forhold: Avelsgaard har ikke gitt samtykke til tiltakets plassering, eller bruk av hans eiendom 82/1 som atkomst for boligblokk. Det er åpenbart at vilkår i hevdsløva ikke er oppfylt.

Oppsummering: hvorfor aksepteres det at vilkår stilt i områdeplanen ikke er oppfylt, på tross av massiv motstand i nabolaget? Ber om at kommunen tar et steg tilbake og vurderer planforslaget på nytt. Dersom planforslaget blir vedtatt vil det bli påklaget, og føre til tvister som må bringes innfor rettslig avklaring, for eksempel i sak om ekspropriasjon, eller søksmål med hjemmel i naboloven. Rammene for utbygging bør reduseres, fotavtrykket bli mindre, og høyden må reduseres, avstand mot nord og øst reduseres, og settes av tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakken.

Plassering i plan: byggegrensene i planforslaget er nå trukket litt lenger inn, og på hjørnet mot nordøst er avstanden 3 meter til nabogrensen. Dette er ikke optimalt, det burde vært 4 meter. Kommunedirektøren vurderer også at boverdien for nærmeste nabo i øst kan bli redusert pga skyggekast, men er ikke enig i at planen begrenser naboenes mulighet for fortetting, dersom denne reguleres. Ingen av naboene som bor rundt har uttrykt ønske om å bli innlemmet i planforslaget, og Avelsgaards eiendom som grenser til planforslaget er kun en smal stripe (ca 4 meter) som alene vurderes som ubebyggbar.

Grad av utnyttning: Utnyttingsgraden øker jo mer detaljert planforslaget er (i områdeplanen er hele arealet regulert til boligformål, mens i detaljplan blir en del av arealet regulert til utomhusareal, slik at beregningsgrunnlaget minker. Ved bruk av byggegrenser og maks byggehøyder er maks volum på bebyggelsen under kontroll.

Privatrettslige forhold: dette ble vurdert av kommunedirektøren i saksfremstillingen før utlegging til offentlig ettersyn, der det fremgår at kommunedirektøren også har vurdert at ikke nødvendigvis kan påstås hevd på bruk av atkomsten ved utbygging.

Oppsummering: Det vurderes at vilkårene i områdeplanen er oppfylt. Dersom planen vedtas, er det klageadgang, og mulig å søke om erstatning og/eller innløsning etter plan- og bygningslovens §15-2 og §15-3.

May og Ole Avelsgaard Planen har innlemmet 219 m2 fra 82/1 uten at grunneier er kontaktet om dette. Innkjøringa må flyttes, søppelkonteinere må flyttes fra innkjøringa. 4-metersgrensen må holdes, eller mer der høyden er over 8 meter. Hvem er ansvarlig for verdiforringelse for naboenes eiendommer, hvorfor høyere fortettingsgrad enn i sentrum? Trafikale problemer ut i Havnegata må hensyntas.	Kommunedirektørens vurdering I planforslaget inngår et areal på ca 104 m2, ikke 291m2, som tilhører eiendommen 82/1. Arealet til veg og fortau ble regulert til vegformål i områdeplanen, dette er derfor i tråd med overordna stadfestet plan. Arealet til renovasjon er i områdeplanen avsatt til boligformål, som resten av planområdet. I detaljregulering detaljeres dette slik at arealet fordeles på boligformål, utomhusareal, renovasjon, parkering osv. Det vurderes derfor at renovasjon til boliger er i samsvar med overordna plan. Byggegrensen er nå trukket lenger inn, til 4 meter fra eiendomsgrensa rundt nesten hele planområdet bortsett fra nordøstre hjørne, der det er 3 meter. Avkjørselen til parkeringskjeller er tilnærmet flat 4 meter inn fra Havnegata, og områdeplan 1-250 regulerer frisisiktsone.
Ingeborg Moa Har siden 2011 festet hytteeiendommen 82/1/12, som fra februar 2021 ble fradelt og gitt gnr/bnr 82/170 (havnegata 36). <u>Plassering ifht naboer:</u> gnr/bnr 82/170 vil få Havna panorama som nærmeste nabo i nordøst. Det fremgår ikke av planbeskrivelsen hvor nærme bygget plasseres i forhold til eiendommen. Det er massivt prosjekt, og belastende å få noen meter fra fritidsboligen. Viser til plan- og bygningsloven §20-4 annet ledd om krav til avstand til nabogrense tilsvarende byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Ser ingen grunn til at en plan skal fravike kravet i §29-4 annet ledd.	Kommunedirektørens vurdering <i>Plassering:</i> Pbl §29-4 annet ledd sier: «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter». Bestemmelsen skal anvendes dersom det ikke foreligger en plan etter kapittel 11 eller (kommuneplan eller reguleringsplan). En reguleringsplan kan fastsette byggegrense nærmere enn 4 meter fra tomtengrense, og da gjelder altså reguleringsplanen foran pbl §29-4.

Eiendommen 82/170 eller 82/1/12 er ikke omtalt i planen eller inntegnet med klare grenser. Det ser ut som Havna panorama blir over 26 meter høyt, og må da ligge 13 meter fra nabogrense. Forrige eiers tillatelse til oppføring av carport 1 meter fra grensa, og samtykke fra nabo til dette kan ikke videreføres til et leilighetskompleks, jf pbl §29-4, rundskriv H-8/1 – slik kommunedirektøren også har vurdert. <u>Vern av strandsonen:</u> detaljplanen inneholder ingen vurdering av prosjektet opp mot byggeforbudet i strandsonen og hensynet bak dette. <u>Risiko- og sårbarhetsvurdering:</u> uttrykker bekymring for om fritidsboligen vil tåle belastningen som følger prosjektet, med sprenging for å lage	Merknadene om byggegrense på 4 meter er tatt til etterretning, og på plankartet er nå byggegrensen trukket lenger inn: 4 meter rundt nesten hele byggearealet, bortsett fra ved heis/trappebygget der den er 1 meter, og mot nordøstre hjørne av bygget, der den er 3 meter. Avstanden mellom byggegrense og tomtegrense er vist på plankartet. Planforslaget er tegnet på et kartgrunnlag der eiendomsgrenser og nabobygninger vises med klare grenser. Både eiendomsgrensa rundt 82/170 og hytta vises tydelig, selv om gårds- og bruksnummer ikke står. Se planforslaget som var på høring her: https://www.stjordal.kommune.no/f/p3/ib2308113-988b-43a8-9c2e-df27ac986649/1-277-plankart-over-bakken-datert-080621.pdf Bygningen er planlagt slik at den er høyest på midten og trapper ned mot nord og sør. Planbestemmelsene pkt 4.1.1.4 angir tillatt høyde for hver etasje. 1.etasje mot sør og nærmest 82/170, kalt J1, tillates en byggehøyde på kote +11,3. Terrenget her er +7 til +8, altså tillates det en byggehøyde på 3,3 til 4,3 meter over eksisterende terreng. Byggegrensen er 4 meter fra nabogrensene. 2.etasje som trappes oppover mot nord tillates en høyde på +14,6. Her skrår terrenget oppover fra + 6 i øst mot +10 i vest, som gjør at byggets høyde kan bli 8,6 meter over eksisterende terreng i øst, og 4,6 meter over eksisterende terreng i vest. Byggegrensen for 2.etasje er ca 9 meter fra nabogrensen mot 82/170. Maks byggehøyder oppgitt i kotehøyde kan kanskje virke forvirrende, men dette brukes for å sikre at utbyggere ikke kan heve terrenget og bygget for å f.eks få mer utsikt. Det er vedlagt snitt som viser bygningen, eksisterende og nytt terreng, med kotehøyder. <i>Vern av strandsonen:</i> dette er vurdert og avklart i behandlingen av områdeplanen. <i>Risikovurdering:</i> det er utført en geoteknisk vurdering av prosjektet, og bestemmelsenes pkt 6.1.1 stiller krav om videre kartlegging av stabilitet i
--	--

parkeringskjeller. Det står i bestemmelsene at nødvendige sikringstiltak skal gjennomføres før arbeid igangsettes, men ikke hvilke tiltak. Det ser ut som sprenging vil foregå 1 meter fra tomtegrensa. <u>Solforhold:</u> Havna panorama vil ta sol fra nabolaget, det vil redusere trivsel og eiendomsverdi. <u>Trafikkpåkjønning:</u> det ser ut som garasjeanlegget og nedkjørsel til garasjen til Havna panorama ligger svært nær Havnegata 36. Dette blir en stor belastning for naboene, og særlig for Havnegata 36 som får innkjørselen helt inntil tomtegrensa. <u>Visuelle kvaliteter:</u> Havna panorama strider mot støkets villakarakter. Prosjektet bygges inntil eiendommens hage og vil få innsyn fra flere leiligheter i prosjektet. Dette vil uten tvil forringe verdien til Havnegata 36. <u>Oppsummering:</u> er ikke blitt kontaktet av forslagstiller, på tross av at kommunedirektøren har anbefalt dette. Planforslaget er i strid med plan- og bygningsloven. Håper at Stjørdal folkevalgte er enige i at en godkjenning av dette prosjektet vil være en byggeskandale uten sidestykke.	forbindelse med sprenging. I utredningen står det blant annet at oppfølging av rystelser for nabobebyggelse skal vurderes i detaljprosjekteringen. Bygningen vil kaste skygge på nabo i øst, men ikke på 82/170. <i>Trafikkpåkjønning:</i> kommunedirektøren erkjenner at det kan bli en belastning å få nedkjørsel til parkeringskjeller for 17 boenheter inntil hyttetomta. De nærmeste leilighetenes takterrasser vil få noe innsyn til Havnegata 36. Planforslaget er ikke i strid med plan- og bygningsloven. Det er i samsvar med stadfestet områdeplan.
Advokat Hilde B Strand AS, på vegne av Tea Johanne Røsten og Jan-Otto Lien (eiere av 82/68) <u>Forholdet til områdeplanen 1-250:</u> Eiendommen grenser mot planforslaget i nordvest. Omtaler områdeplanen, der et ønske var et bilfritt område som skal benyttes til friluftsliv, i sterk motstrid til et stort leilighetsbygg. Området ligger i 100metersbeltet, der det er generelt byggeforbud. <u>Forholdet til gassanlegg på havna:</u> viser til Flogas` sikkerhetsvurdering for gassanlegget og deres høringsuttalelse til Havna panorama, og at områdeplanen har kart med hensynssoner uten BLEVE. Uforståelig at	Kommunedirektørens vurdering Forholdet til områdeplanen: 100-metersbeltet er vurdert i behandlingen av områdeplanen. Det er ikke byggeforbud når det er regulert byggeområde. Havna panorama ligger på en eksisterende boligtomt, ikke i friluftsområdet. Det er ønske om bilfri sone i friluftsområdet, ikke i Havnegata. <i>Gassanlegget:</i> viser til kommentar under Flogas og DSB.

kommunen i områdeplanen ikke tok høyde for BLEVE, og i tillegg vurderer å tillate bygging av boligblokk. <u>Manglende samarbeid:</u> Røsten/Lien er kontaktet av utbygger om kjøp av grunn til vei. Av planforslaget fremgår at veien nå er flyttet og at det ikke er behov for deres eiendom til atkomst. <u>Avstand til byggegrense:</u> jf Pbl §29-4 annet ledd kan ikke byggverk ha avstand mindre enn 4 meter fra nabogrense eller minst byggets halve høyde. Planforslaget tillater bygg som er for høye i forhold til avstand fra nabogrense. <u>Utsikt og solforhold:</u> 82/68 ligger bak planlagt blokk, og vil miste det meste av utsikten og mye av solen. Planen tar derfor ikke nok hensyn til naboens behov for lys, rom og utsikt. <u>Støy og innsyn:</u> ball- og lekeplassen i planforslaget ligger rett ved Røsten/Liens eiendom, noe som vil gi betydelig støy. Det planlagte takterrassen vil generere støy og innsyn til naboene. <u>Avsluttende bemerkninger:</u> bygging av boligblokk i et eneboligområde er svært ødeleggende for boområdet. Dersom kommunen vurderer å godkjenne planforslaget, inviteres beslutningstakerne på befaring til Røsten/Liens eiendom, ved kontakt hilde@advokathbstrand.no	<i>Manglende samarbeid:</i> planlagt atkomst har ligget på samme sted i planen hele tiden. <i>Byggegrense:</i> se kommunedirektørens kommentar under Ingeborg Moa. <i>Utsikt og sol:</i> det fremgår av sol- og skyggeanalysen at Havna panorama ikke tar sola fra denne naboen, men utsikten blir begrenset. Dette er imidlertid ikke en rett man kan påberope seg så lenge det bygges i henhold til stadfesta planer, og her er det regulert for bebyggelse i områdeplanen. <i>Støy og innsyn:</i> Det planlegges ikke en fotballbane, men en plen som gir mulighet for ballek for barn i 17 boenheter. Lekeplasser i boligområder kan medføre noe støy, men i dette tilfellet ligger hagen til Røsten/Lien ligger på kote +17, mens lekeplassen blir liggende på ca kote +10. Dette vil bidra til å ta av eventuell støy. Når det gjelder innsyn fra takterrassen så blir denne liggende inntrukket fra fasaden på bygningen, og ca 20 meter fra hagen til Røsten/Lien. Det kan derfor bli innsyn, men på lang avstand.
Opprop med 245 underskrifter: Nei til boligblokk ved friluftsområdet på Sutterøya Er ikke imot fortetting, men den planlagte blokka vil bidra til å endre karakteren til boligområdet, og står i sterk kontrast til kommunens ønsker om å utvikle området på Sutterøya som et viktig friluftsområde.	Kommunedirektørens felles kommentar til uttalelsene under (tema som er kommentert tidligere gjentas ikke): <i>Strøkskarakter:</i> Bygging av Havna panorama vil bidra til å endre strøkskarakteren, på samme måte som Stolvika terrasse. Dette kan oppleves som brutalt for nærmiljøet.

Er redde for at bygging av denne blokka vil bidra til flere slike utbyggerprosjekter godkjennes, fordi det kan argumenteres med at områdets karakter er i endring. Utbyggerne forslår i tillegg bygging langt innenfor 4-metersgrensa, og bygging på en nabos eiendom, uten å ha søkt naboens enighet om dette. Det vil kreves ekspropriasjon av privat eiendom for å gjennomføre prosjektet. <u>Felles uttalelse fra naboer på 14 eiendommer i nabolaget v/Tea Johanne Røsten</u> <u>Felleskapets interesse og strøkskarakter:</u> Blokkbebyggelse presset inn på en liten tomt omringet av eneboliger/hytter ødelegger særpreget på området som er inngangsporten til friluftsområdet. Prosjektet vil påvirke negativt solforhold for naboer. Er redde for at tillatelse til en boligblokk vil bli brukt som argument for tilsvarende prosjekter i nærområdet. <u>Trafikale utfordringer:</u> de trafikale utfordringene prosjektet vil medføre er sterkt undervurdert i risiko- og sårbarhetsanalysen. Atkomsten til de 17 nye boenhetene ligger i en sving som er svært risikoutsatt. Tungtransport med farlig gods og stor personbiltrafikk skaper mange farlige situasjoner allerede i dag. Etablering av gang- og sykkelveg vil ikke være tilstrekkelig her. <u>Generell info:</u> merkelig at kommunen kan godkjenne dette bygget, når kommunen har ønsket å erverve hytter til fordel for allment friluftsliv, og et bilfritt område. Tomten ligger i 100-meterssonen fra sjøen, som betyr et generelt byggeforbud. Setter sin tillit til at Stjørdal kommune og ansvarlige politikere sørger for en god og fremtidsrettet byutvikling med kvalitet på fortetting. Mener det er uansvarlig av politikerne å godkjenne planen.	<i>Presedens:</i> Om dette planforslaget vil skape presedens som fører til flere lignende prosjekter kan ikke kommunedirektøren svare for, men de resterende boligene i området er regulert i områdeplanen til eneboliger/tomannsboliger. På jordet mellom Havnegata og Storvikaveien er det regulert for rekkehus eller kjedehus. Se kommunedirektørens kommentar til innspill fra advokat Syrstadeng Sørensen og Ingeborg Moa. Se svar over. <i>Sol og utsikt for naboer:</i> Prosjektet vil ta endel av utsikten fra noen, og mye sol fra naboen i øst <i>Trafikale utfordringer på havnegata, atkomst i utsatt sving:</i> Frisiktsone i atkomsten til Havnegata er regulert i områdeplanen, og skal sikre at biler som skal ut på veien har fri sikt. Atkomsten er tilnærmet flat 4 meter inn fra Havnegata. Se kommunedirektørens kommentar til innspill fra advokat Hilde B Strand.
--	---

[Per Ivar og Anita Tiller \(Havnegata 28\)](#)

Støtter fortetting som ivaretar strøkskarakteren i området. Mer naturlig med rekkehus/tomannsboliger i dette området. Planlagt blokkbebyggelse ødelegger særpreget i området, som er inngangsporten til et attraktivt friluftsområde. Mener at de trafikale utfordringene prosjektet medfører er sterkt undervurdert i risiko- og sårbarhetsanalysen. Atkomsten til de 17 nye boenhetene ligger i en sving som er svært risikoutsatt. Tungtransport med farlig gods og stor personbiltrafikk skaper mange farlige situasjoner allerede i dag. Etablering av gang- og sykkelveg vil ikke være tilstrekkelig her. Setter sin tillit til at Stjørdal kommune og ansvarlige politikere sørger for en god og fremtidsrettet byutvikling med kvalitet på fortetting.

[Sylvi og Jan Otto Skjelstad](#)

Prosjektet er for stort og ruvende, det bør ikke overstige tre etasjer, holde seg innenfor egen tomt, med 4 meter avstand til naboeiendommene. Havnegata er altfor sterkt belastet med tungtransport fra havna, et sjansespill med tanke på barn og turgåere til og fra Molovika. Det må kreves at utbygger lager gang- og sykkelveg mellom Molovika og småbåthavna.

[Børge og Ann Solveig Thorsen](#)

Fremstår som prestisjesak for kommunen.

Utbygging bør skje på egen eiendom hvis man ikke har skriftlige samarbeidsavtaler med naboen.

Retten til å eie egen utsikt bør diskuteres, hva med verditap på eiendommer som taper utsikt? Infrastrukturen i Havnegata er sprengt.

Næringsinteresser til havna, friluftsområder, boligutbygging vil gi økt trafikk og farlige situasjoner.

Se kommunedirektørens kommentar til innspill over.

Se kommunedirektørens kommentar til innspill over.

Plansaken er behandlet i samsvar med plan- og bygningsloven, på linje med andre planforslag.

Verdiforringelse for naboer, hvem erstatter det: naboer har ikke krav på erstatning når utbygging er i samsvar med reguleringsplan. Utsikt eies ikke, og man har ikke krav på erstatning hvis utsikten forsvinner. I dette tilfellet ble blant annet byggehøyde fastsatt i områdeplanen som ble vedtatt i 2019.

Randi Avelsgaard Feil å bygge boligblokk her, det vil øke trafikken som er problematisk stor fra før. Kommentarer til områdeplanen og tidligere prosjekter på Sutterøya: hvorfor ble ikke utbygging av Storstvika terrasse stoppet? Det var dyrkbar åker her. En stor del av åkeren på nordsida av Sutterøya er asfaltert til parkeringsplass. Og den største bekymringen er det store jordet som ligger mellom Storstvikaveien og Havneveien, som er sydvendt og oppdyrket. Det er skandale at dette er regulert til boliger, dyrka mark bør vernes! I denne sammenheng er Havna panorama en bagatell.	Kommunedirektørens vurdering Jordvern er viktig, men dette er områder som i lang tid har vart satt av til bebyggelse gjennom kommuneplanens arealdel, og nå sist i områdereguleringsplan.
Monika Tryggvadottir Lyng Husby Leier et av husene til utbygger som det er planer om å rive. Ønsker å bo der.	Kommunedirektørens vurdering Forstår dette, men det er utbygger som eier huset.
Notat fra PGKH AS, utbyggeren av Havna panorama Ønsker å kommentere mediaoppslag om prosjektet. Knut Hoås overtok eiendommen i 2014. Utbyggingsselskapet PGHK AS eies av 4 kamerater fra Hell, pluss to sønner. Vi startet planleggingen i 2014, og hadde oppstartsmøte med kommunen. Det ble enighet om at planen burde inngå i områdeplanen som kommunen hadde påbegynt, for å samle alt i én plan. Områdeplanen ble stadfestet i 2019, og vår tomt var regulert til boligtomt med angitt utnyttelsesgrad, byggehøyder, byggegrenser og atkomst fra Havnegata. Det kom ikke inn merknader fra grunneieren eller andre om den innregulerte atkomsten. Detaljplanen er innenfor rammene i den stadfestede planen. Vi har jobbet mye med å trappe ned bygningen mot både nord og sør, slik at den ikke skal stikke opp over den bakenforliggende åskammen, og bryter således ikke silhuetten.	Kommunedirektørens vurdering

I flere oppslag er det påstått at bygningen blir 23 meter høy. Dette er ikke riktig, 23 referer til kotehøyden, og bygningen blir 16 meter høy. Ønsker å oppklare hvilken kontakt de har hatt med (tidligere) grunneier Ole M Avelsgaard i forhold til å erverve grunn (en smal stripe på østsiden av planområdet): de har vært i kontakt på telefon, og planforfatter tok i 2019 kontakt med Avelsgaards advokat angående erverv, etter oppfordring fra kommunen. Advokat Syrstadeng Sørensen uttalte da at det ikke var aktuelt å diskutere dette før det forelå en stadfestet plan for Storvikaområdet. Planforfatter tok ny kontakt i 2021, og fikk beskjed om at hun ikke lenger representerte Avelsgaard. Avelsgaard selv ga beskjed om at nå var ikke salg lenger aktuelt. Når det gjelder atkomsten inn til Havnegata foreligger det ingen tinglyst rettighet, men en 73 år gammel hevd på bruken av atkomsten. Vi vil derfor arbeide videre med atkomstrettighetene uavhengig av eventuell godkjenning av detaljplanen. Ber med dette om av vårt planforslag behandles i samsvar med den stadfestede områdeplanen.	Den smale stripen på 4 meter som utbygger beskriver at de ønsket å kjøpe for å legge til byggeområdet, inngår i samme felt som Havna panorama i områdeplanen, kalt B2. Kommunedirektøren fremmer planforslaget til politisk behandling.
--	---