



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	50/25	19.03.2025

5040 – Detaljreguleringsplan for Sjøsiden, gnr/bnr 83/95 m.fl. – behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

1. Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Sjøsiden gnr/bnr 83/95 m.fl, med plan-ID 5040, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 28.02.2025, planbestemmelsene og planbeskrivelsen er datert 04.03.2025.

Vedtak fattes i henhold til og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

PS 50/2025 5040 - Detaljreguleringsplan for Sjøsiden, gnr/bnr 83/95 m.fl. - behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 50/2025 i møte den 19.03.2025:

Innstilling:

1. Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Sjøsiden gnr/bnr 83/95 m.fl, med plan-ID 5040, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 28.02.2025, planbestemmelsene og planbeskrivelsen er datert 04.03.2025.

Vedtak fattes i henhold til og Plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

For forslaget stemte 10: Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Jon Helge Gresseth (H), Annette T. Jensen (KrF), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble innstillingen vedtatt.

1.Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Sjøsiden gnr/bnr 83/95 m.fl, med plan-ID 5040, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 28.02.2025, planbestemmelsene og planbeskrivelsen er datert 04.03.2025.

Vedtak fattes i henhold til og Plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Vedlegg

- 1 5040 Plankart 28.02.25
- 2 5040 Planbestemmelser 04.03.25
- 3 5040 Planbeskrivelse rev 04.03.25
- 4 5040 Illustrasjonsplan utomhus 040225
- 5 5040 ROS-analyse Letnes Arkitektkontor 201224
- 6 5040 VAO-notat 11.02.2025
- 7 5040 VAO-kart 11.02.2025
- 8 5040 Geoteknisk vurdering DMR 190924
- 9 5040 Geoteknisk vurderingsrapportRambøll 140921
- 10 5040 Geoteknisk vurderingsrapport Rambøll 090222
- 11 5040 Trafikkanalyse Asplan Viak 161224
- 12 5040 Sporingskurve 1 Asplan Viak 121224
- 13 5040 Sporingskurve 2 Asplan Viak 121224
- 14 5040 Sporingskurve 3 Asplan Viak 121224
- 15 5040 Sporingskurve 4 Asplan Viak 121224
- 16 5040 Sporingskurve 5 Asplan Viak 121224
- 17 5040 Snitt omgivelser Rak A
- 18 5040 Snitt B Kotehøyder Rak A
- 19 5040 Aksonometri1 Rak A
- 20 5040 Aksonometri2 Rak A
- 21 5040 Fjernvirkning Rak A
- 22 5040 3D illustrasjoner samlet Rak A
- 23 5040 Utredning storulykkeforskriften Safezone 200522
- 24 5040 Miljøgeologisk vurdering Olav Olsen 031123
- 25 5040 Solstudie Rak A
- 26 5040 Traseskisse tilknytning Statkraft Multiconsult 270221
- 27 5040 Uttalelse artsmangfold BRAINS Media 041124
- 28 5040 Godkjenning ROS birdstrike Avinor 051124
- 29 5040 Innkomne merknader samlet
- 30 5040 Referat oppstartsmøte 020924
- 31 5040 Mulig fremtidig situasjonsplan
- 32 5040 Mulig fremtid aksonometri
- 33 5040 Mulig fremtid aksonometri
- 34 5040 Samlet saksfremstilling prinsippsak

Vedlegg

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel (KPA)

Forslag til ny KPA

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Letnes Arkitektkontor AS er engasjert av forslagstiller Onyx Eiendom AS, til å fremme forslag til detaljreguleringsplan. Eiendommene som omfattes av planforslaget er gnr/bnr 83/95, 83/110, 83/111 og 83/120, alle eid av forslagstiller. I tillegg inngår deler av 83/2, 83/60 og 500/1, som omfatter vegareal eid av Stjørdal kommune, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Planarbeidet er utløst av plankrav i gjeldende overordnet reguleringsplan, 1-174 Tangen Nord. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for en videre utvikling av Sjøsidens senter, på det arealet som i dag stort sett er ubebygget.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Tangen og er omkranset av E6, Havnegata, Wessels veg og Sjøsidens senter. Planområdet er på 13,8 daa, hvorav arealet til forslagstiller er på 10,8, og resten er vegformål – gang- og sykkelveg og annen veggrunn/grøntareal. Det er to direkte atkomster til tomte fra Wessels veg, i tillegg til indirekte via tilgrensende areal. Tomte ligger 4-5 moh og er relativt flat.

PLANSTATUS

Gjeldende reguleringsplan i området er i hovedsak 1-174 Tangen Nord, som delvis vil bli erstattet av ny plan. Området er regulert til forretning og kontor, der varegruppene som er tillatt er møbel og interiør, tepper, hvitevarer, byggevarer, planter og gartneri. Planen stiller krav til bebyggelsesplan, eller detaljregulering, etter gjeldende lovverk. Mot sør-øst overlapper planområdet en liten del som er regulert av 1-174-A bebyggelsesplan Tangen Nord – M2.

I randsonen av planområdet gjelder reguleringsplanene 1-200 E6, parsell Værnes-Kvithammer og 1-218 Tangen næringsområde. Planforslaget vil erstatte overlappende areal.

Forslagstiller fremmet i 2022 en byggesøknad med dispensasjon fra kravet om detaljplan. Den ble behandlet den 28.09.2022 i sak 150/22 med følgende vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsformål for etablering av spisested, treningssenter/andre typer fysisk aktivitet og kontor med tjenesteyting. Det gis ikke dispensasjon for virksomheten Thansen, da dette strider mot reguleringsformål.

Det stilles følgende vilkår for dispensasjonen:

- Rundkjøring i Havnegata skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til omsøkte byggverk
- Det tillates ikke etablert mer overflateparkering enn maksimalt tillatt i reguleringsplanen – maksimalt 270 parkeringsplasser for M1 og M2. Begrunnelse og vurdering fremgår av saksfremlegget.»

Formålet i planforslaget er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, i kombinasjon med dispensasjonsvedtaket fra 2022, som åpner for etablering av spisested, treningssenter/annen fysisk aktivitet og kontor med tjenesteyting.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er området avsatt til næring, N1, med følgende retningslinje:

«Områdene er avlastingssenter som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og

som kan bebygges med mer enn 3000 m2 for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.» Planforslaget er delvis i samsvar med KPA. KPA overstyrer ikke gjeldende reguleringsplaner på Tangen, jf pkt 1.1.3 i bestemmelsene.

PLANPROSESS

Forslagstiller ønsker parallell behandling av planforslag og byggesøknad. Oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens §12-8 ble avholdt 02.09.2024. Letnes Arkitektkontor AS varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev, og kunngjorde det i Bladet og på kommunens hjemmeside 12.09.2024. Det ble samtidig varslet om parallell behandling av byggesøknad.

Sammen med planforslaget er det sendt inn 3 rammesøknader for følgende tiltak: Påbygg av inntil 3 etasjer på eksisterende kontorbygg, oppføring av et forretningsbygg i inntil to etasjer oppført over parkeringskjeller og et bygg i én etasje for bevertning.

Det kom inn 13 uttalelser etter varsling om oppstart. Disse følger som vedlegg i saken, og er oppsummert i kapittel 9 i planbeskrivelsen.

KONSEKVENsutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier. Planforslaget er i hovedsak i samsvar med overordna planer, og har ikke ny større utbygging over krav i tabell I. Det vurderes å ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og omfattes ikke av §§ 8 og 10.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget består av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og vedlegg: illustrasjoner av utomhus, perspektiv, fjernvirkning og snitt, ROS-analyse, trafikkanalyse, sporingskurver, VAO-notat med kart, utredning av storulykkeforskriften, miljøgeologisk vurdering, geotekniske rapporter, vurdering av naturmangfold, sol- og skyggekart.

I oppstartsvarselet omfattet planområdet også eksisterende Sjøsidens senter, fordi kommunedirektøren ønsket å erstatte hele gjeldende plan 1-174 og bebyggelsesplan 1-174A, for å blant annet utnytte plassen optimalt mtp kjøremønster, varelevering og parkering. I planforslaget som nå skal behandles er eksisterende senter med parkering tatt ut av planområdet. I stedet er hele området vurdert blant annet i illustrasjonsplanen og trafikkplanen, for å vise hvordan planforslaget samspiller med allerede utbygd område.

Eksisterende gang- og sykkelveger rundt næringstomta er inkludert i planområdet. Gang- og sykkelvegen som ligger mellom næringstomta og E6 og Havnegata er ikke bygget i samsvar med reguleringsplanen, og det er ønskelig å rette opp i dette, og regulere det slik det er bygget. Gang- og sykkelvegen langs Wessels veg er innlemmet i planen for å avklare atkomst og utforming av tilliggende utomhusareal.

Planforslaget legger til rette for kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder:

- Næringsbebyggelse med besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, inkludert kontor og bevertning. Hotell tillates ikke.
- Tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal

Næringstomta er delt i to. I felt KBA1 foreslås det i tillegg at det tillates mindre produksjonsbedrifter, som kan etablere forretningsareal for direkte salg til kunde på inntil 20% av bedriftens samlede BRA, inntil 80m², av varer med tilknytning til virksomhetens primæraktivitet. Det tillates ikke forretning.

I felt KBA2 tillates i tillegg forretning, der følgende er spesifisert:

- Handel med plasskrevende varer tillates. Plasskrevende varer betyr: kjøretøy, møbler, brune- og hvitevarer, trelast, hagesenter o.l.
- Detaljvarehandel tillates kun for forretninger som krever mer enn 2000 m² sammenhengende areal.
- Dagligvarehandel tillates ikke.

Felt KBA1: omfatter tomte rundt eksisterende kontorbygning som i dag er på to etasjer. Her er det planlagt påbygg på inntil tre etasjer. Det foreslås maks byggehøyde kote 23,5, med øverste etasje tilbaketrukket minst to meter fra fasadeliv, for å dempe høydevirkningen fra gateplan. Minimum tillatt BRA=100% og maks tillatt BYA=80%.

Felt KBA2: her er det planlagt et forretningsbygg i to etasjer oppført over parkeringskjeller, og et bygg i én etasje for bevertning. Det foreslås maks byggehøyde kote 23,5. Minimum tillatt BRA=80% og maks tillatt BYA=80%.

Høydebestemmelsene harmonerer med tilgrensende reguleringsplan 1-218 Tangen næringsområde.

I rammesøknadene som følger planforslaget legges det opp til bebyggelse for spisested mot E6, med byggehøyde på 6,5 meter (kote 12), og et større forretningsbygg med to etasjer med byggehøyde på 12-13 meter (kote 17). Dette gir en utnyttelse på om lag 75 % BYA og 190% BRA for felt KBA_1, og om lag 47% BYA og 106% BRA for felt KBA_2.



Illustrasjoner av bebyggelse i rammesøknad.

Reguleringsplan 1-174 tillater maks 270 parkeringsplasser (inkludert eksisterende bebyggelse med parkering). Det tilsvarer maks 120 plasser i planforslaget. I illustrasjonsplanen er det vist 101 mulige parkeringsplasser utendørs, og 99 i kjeller.

Handlingsrommet for en videre utbygging av området vil begrenses av parkeringsnormen, og indirekte av maksimalt tillatt antall P-plasser på bakke plan.

Det er også laget illustrasjoner for en mulig fremtidig utvikling, med til- og påbygg på forretningsbygget midt i planområdet, men det vil være avhengig av en redusert parkeringsnorm, eller utvidelse av parkering under bakkeplan.

Vurdering

AREALBRUK

Vurdering av planens innhold i forhold til overordna planer:

Planforslaget er utarbeidet som følge av den gjeldende reguleringsplanens krav om bebyggelsesplan. I gjeldende plan er følgende formål tillatt: *«Byggeområdene ... skal nyttes til forretnings- og kontorformål. Varehandel som godkjennes etablert innenfor områdene er møbel og interiør, tepper, hvitevarer, byggevarer, planter og gartneri. Matvarer, klær og sko, sportsartikler, leker, bøker eller annen detaljhandel tillates ikke».*

I dispensasjonsvedtaket i sak 150/22 ble det innvilget dispensasjon for etablering av spisested, treningssenter/andre typer fysisk aktivitet og kontor med tjenesteyting, med vilkår om at *rundkjøring i Havnegata skal være ferdig opparbeidet, og et maks antall parkeringsplasser for M1 og M2 (eksisterende Sjøsidan pluss planforslaget) vilkårene for dispensasjon er oppfylt.*

Det vurderes at formålet i planforslaget er i tråd med formålene i gjeldende reguleringsplan og dispensasjonsvedtaket.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området kalt N1, med følgende retningslinje: *«Områdene er avlastingssenter som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og som kan bebygges med mer enn 3000 m2 for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.»*

Planforslaget legger til rette for handel med plasskrevende varer og detaljvarehandel kun for forretninger som krever mer enn 2000m2 sammenhengende areal. Det skal bebygges med mer enn 3000m2, for varegrupper som er i tråd med gjeldende plan.

Det vurderes at planforslaget er i tråd med gjeldende KPA.

Avgrensing av tillatte varegrupper i nye reguleringsplaner:

I gjeldende plan er det tillatt med varehandel innenfor avgrensede bransjer, mens det i nye planer etter dagens regelverk ikke lenger er tillatt å avgrense virksomheter/bransjer på samme måte.

Muligheten for å vedta varegrupper i nye planer er begrenset til:

- handel med plasskrevende varer,
- detaljvarehandel og
- dagligvare.

Forslagstiller ønsker å bygge videre på det konseptet de har utviklet på eksisterende Sjøsidan – et bredt utvalg innenfor konseptet «hus og hjem». Dette ligger innenfor *handel med plasskrevende varer og detaljvarehandel.*

Avlastingssenter i konkurranse med handel i sentrum

Dersom Stjørdal sentrum skal styrkes som handelssted er det viktig at det ikke etableres detaljvarehandel utenfor sentrum.

Det er derfor lagt inn krav i bestemmelsene om at detaljvarehandel kun tillates for forretningskonsept som krever mer enn 2000m2 sammenhengende areal.

Dette legger til rette for forretninger som krever stort areal, som gjerne omfatter et bredt utvalg av varer av varierende størrelse, men innen samme bransje – eksempelvis Rusta, Biltema o.l. – forretninger som selger både små varer, og store varer som må transporteres med bil. Konseptet er arealkrevende, både mht størrelse på butikken, og parkering. Å tillate detaljvarehandel i et avlastingssenter med vilkår om et relativt stort minstekrav for sammenhengende areal, er brukt med hell som et styringsverktøy i lignende situasjoner andre steder i landet.

Spørsmålet er om a) denne typen forretninger bør ligge i sentrum for å ikke utkonkurrere handel i sentrum, b) om sentrum er egnet for forretninger av denne typen (plasskrevende varer og detaljvarehandel som krever svært store sammenhengende areal – og om man bør skille mellom plasskrevende varer og plasskrevende detaljvarehandel), og om avlastingssentrene utenfor sentrum er like godt eller bedre egnet for dette formålet.

I planbeskrivelsen kap 2.4.5 er det redegjort for om planforslaget er i tråd med nasjonale og regionale føringer, mtp handelslokalisering. Kap 2.4.5 gjengis delvis her:

«Handelskonsept av typen Rusta m.fl. er av en størrelsesorden som krever større sammenhengende areal, og vil ikke stå i konkurranseforhold til arealer i sentrum. En enkeltbutikk på 2000 m² lokalisert i sentrum vil bety svært mange løpemeter med lukkede fasader og vil gå på bekostning av andre kvalitetsintensjoner for sentrumsbebyggelse. I et bysentrum ønsker man kvaliteter som hyppige innganger, og aktive, åpne fasader med høy variasjon i handelstilbud på gateplan. Handelskonseptet er også transportkrevende, og vil medføre en del varetransport som med fordel kan styres utenfor sentrumsgatene. Dette er i tråd med pkt. R9 i «Regional plan for arealbruk 2022-2034 (kortversjon)» som sier at «Handel med plass- og transportkrevende varegrupper bør lokaliseres i definerte avlastningssentre. Samtidig vil lokalisering nært bysentrum gi økt potensial for miljøvennlig transport øke, da flere får forretningene innenfor gang-/sykkel og kollektivavstand. Hvis man benytter senterområdet som er vist på kart i Miljøpakken, er Stjørdal stasjon sentralt (nullpunkt), og Tangen er innenfor 10 minutters gange.»

I tillegg til forretningsformål i felt KBA2 tillates det i KBA1 og KBA2 tjenesteyting og næringsbebyggelse, med noen unntak. Dette er formål som er tillatt på Tangen-området (innenfor og utenfor planområdet) gjennom gjeldende KPA, reguleringsplan og dispensasjoner. Det er vurdert som naturlig å føre utviklingen videre i denne retningen, og bekrefte utviklingen gjennom ny reguleringsplan. Det vil også være i tråd med forslaget til ny KPA, som er lagt fram til politisk behandling.

Tidligere planer i området

I 2017 ble det utarbeidet et planforslag for bensinstasjon (Circle K) på den samme tomte, som inngår i planforslaget. Dette ble vurdert som et fornuftig formål pga plasseringen langs E6, og kommunens ellers manglende bensinstasjoner langs E6. Planforslaget ble stoppet før vedtak, fordi Circle K valgte å trekke seg. Dersom kommunen ønsker bensinstasjon i området må dette signalet komme ved behandling av denne saken.

FUNKSJON OG UTFORMING

Illustrasjonsplanen viser hvordan utformingen av området er planlagt. Store kjøretøy for varelevering og renovasjon skal kjøre rundt bebyggelsen, i ytterkant av bygge- og anleggsområdet, og vareleveringen er planlagt på baksiden av bygningene. Parkeringen på bakkeplan er lagt mellom nye og eksisterende bygninger, og sykkelparkering er lagt nært inngangspartiene i alle bygninger. Det er

planlagt gangsoner med belegningsstein fram til alle innganger og mellom bygninger. Organiseringen virker logisk og gir oversikt for kunder.

I oppstartsmøtet anbefalte kommunedirektøren å benytte samme byggehøyde som i tilgrensende reguleringsplan – 1-218 Tangen næringsområde (maks gesims 16 meter og en tilbaketrukket etasje over dette med maks gesims 19 meter). Dette er fulgt opp i planforslaget, men maks høyde angis i kotehøyde +23,5, som er et mer presist høydekrav i forhold til omgivelser. I rammesøknaden er det søkt om bebyggelsen som er lavest nærmest E6, med økende høyde mot Wessels veg.

Byggegrensen er stort sett 4 meter innenfor formålsgrensen for bebyggelse. I reguleringsplanen for E6 er byggegrensen regulert 50 meter fra senter E6, mens i planforslaget er den lagt på linje med eksisterende bebyggelse sør for planområdet, 30 meter fra senter E6. Dette vurderes som akseptabelt, fordi strekningen er oversiktlig og har redusert hastighet fram mot rundkjøringen i Havnekrysset.

Utnyttingsgraden i tilgrensende plan 1-218 er varierende fra $BRA\% = 150 - 300\%$, og kun angitt i maksimal utnytting, ikke minimum. I planforslaget foreslås det minimum tillatt $BRA = 80\%$ i KBA2 og 100% i KBA1, og maks tillatt $BYA = 80\%$. Dette gir mulighet til både å kreve en minimumsutnytting av arealene, og en høyere maksimal utnytting, enn i tilgrensende plan.

Utbyggingsareal som følge av rammesøknadene er 7195m² bruksareal, som utgjør en utnyttelse på om lag 75 % BYA og 190% BRA for felt KBA_1, og om lag 47% BYA og 106% BRA for felt KBA_2. Dette vil ifølge forslagstillers estimat gi plass til 200-220 nye arbeidsplasser.

Forslagstiller har beregnet hva planen teoretisk kan gi rom for (fra planbeskrivelsen): Om en ser helt bort fra bygningsmasse som planlegges oppført på nåværende tidspunkt, og forutsetter at parkering kan løses i etasjer under eller over bakken, samt legger til grunn etasjehøyder på 3 meter, vil planen teoretisk sett kunne åpne opp for totalt 45 120 m² BRA . Dette fordeler seg med 11 520 m² på KBA1, der en vurderer det mulig å få inn 6 etasjer med tillatte byggehøyder, respektive 33 600 m² på KBA2 med 5 etasjes bygg. Dette tilsvarer over 400 % BRA .

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikkanalyse

I Trøndelag fylkeskommunes uttalelse til oppstartsvarselet forventes det en grundig trafikkanalyse, og det varsles innsigelse dersom analysen er mangelfull, eller at planforslaget ikke ivaretar trafiksikkerhet/framkommelighet på en god måte. Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Asplan Viak, som har vurdert tiltakene som planforslaget tilrettelegger for, opp mot dagens trafikkmengde og vegstandard. De har benyttet Statens vegvesens håndbok V713 for å beregne turproduksjon fordelt på reisemiddel. Det er beregnet en vekst på 1950 turer per årsdøgn, fordelt på biler, kollektivtransport, gange og sykkel. Det er gjort en forenklet kapasitetsberegning på avviklingen i rundkjøringa Wessels veg x Havnegata, og uttalt at erfaringsmessig vil de trafikkmengder som er beregnet ha god avvikling uten utfordringer knyttet til kø eller forsinkelse av betydning. For trafikkavviklingen internt i planområdet er det utarbeidet sporingskurver for planområdet som viser at de planlagte løsningene er gjennomførbare, og at kjøring og rygging med varebiler og renovasjonsbiler ikke kommer i konflikt med kundeparkering. Kommunedirektøren slutter seg til vurderingene i trafikkanalysen.

Parkering

Forslagstiller har foreslått parkeringskrav om 2 parkeringsplasser for bil pr. 100m² BRA forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning, og 1 parkeringsplass pr. 100m² BRA annen næring. Dette er i tråd med gjeldende KPA, mens i forslag til ny KPA er dette endret til minimum 2 og maks 2,4

parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA for forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning, og minimum 1 og maks 1,2 parkeringsplass pr. 100 m² BRA næring. Kommunedirektøren har endret bestemmelsene i samsvar med forslag til ny KPA.

Myke trafikanter

Det er regulert og etablert gang- og sykkelveg langs både Havnegata og Wessels veg, og den planlagte bebyggelsen i planområdet er lett tilgjengelig for gående og syklende. Det er har oppstått en snarveg fra gang- og sykkelvegen under E6 og opp til planområdet, og illustrasjonsplanen viser at denne er hensyntatt i planleggingen av utomhusarealet.

Kollektivtilbud

Det er regulert og etablert busstopp, kalt Tangen Nord, i Wessels veg, rett ved atkomsten til planområdet, med relativt høy bussfrekvens morgen og ettermiddag, men ellers noe begrenset.

Energitilførsel

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er foreslått ledningstrasè for fjernvarmeledning og tilkobling til planområdet fra Wessels veg, på et kart utarbeidet av Statkraft Varmer AS og Multiconsult.

Det er ikke regulert nettstasjon i plankartet, men bestemmelsene stiller krav om at dette skal tas stilling til gjennom søknad om tiltak, og at det kan oppføres innenfor bygge- og anleggsformål. Det er planlagt ny trafo og ladeplasser for el-biler i ytterkanten av planområdet langs E6.

Avfallshåndtering

Det er planlagt lukkede avfallscontainere på bakkeplan, med plassering i tilknytning til de to nye bygningene, vist i illustrasjonsplanen. Lukket håndtering er i tråd Avinors krav.

Vann, avløp og overvann

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan, som også omhandler overvann. Det er vurdert at den ivaretar kravene som er stilt av kommunen. Det er i tillegg lagt inn et punkt i bestemmelsene som krever at før det gis rammetillatelse skal detaljert VAO-plan med utomhusplan som viser planlagte løsninger for overvannshåndtering være godkjent av kommunen.

BARN OG UNGE

Det foregår ikke lek eller aktivitet på området, og det vurderes at barn og unge i liten grad påvirkes av planforslaget. Området er tidligere regulert til forretning og kontor, og det er avsatt til næring i KPA. Eksisterende gang- og sykkelveg sikrer trygg ferdsel forbi området.

VERN OG BEVARING

Naturmangfold

Plankonsulentene har vurdert planforslaget opp mot Naturmangfoldloven §§8-12 (planbeskrivelsen kapittel 8), og kommunedirektøren slutter seg til vurderingene:

Planområdet er sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8. Det er gjort observasjoner av rødlistede fuglearter og den uønskede fremmedarten alaskakornell. Det er vurdert at tiltaket ikke berører forhold som påvirker de rødlistede fugleartene. Det er lagt krav i bestemmelsene om håndtering av fremmedarter. Utbyggingen innebærer liten negativ belastning på det lokale økosystemet, og miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 vurderes dermed å være ivarettatt.

Kulturminner

Fylkeskommunen har vurdert liten risiko for konflikt med kulturminner.

KLIMA, HELSE OG MILJØ

Støy

Planområdet ligger i gul og til dels rød støysone fra veg, men utenfor flystøysoner. Planforslaget tilrettelegger ikke for støyfølsom bebyggelse, og støy er derfor ikke utredet videre.

Jordforurensing

Det er tatt jordprøver fra borepunkter på tomta. Åtte av ni prøver er vurdert som rene. Påvist forurensing er lav, men det er allikevel krav om fullstendig kartlegging av området, og utarbeiding av tiltaksplan for forurenset grunn. Dette er lagt inn i bestemmelsene som krav før igangsettingstillatelse.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet en ROS-analyse som har identifisert ni uønskede hendelser, med forslag til tiltak og vurdering av risiko etter tiltak. De identifiserte hendelsene er:

1. Store nedbørsmengder og overvann
2. stormflo, havstigning, grunn
3. radon
4. skred, grunnforhold
5. samferdselsårer
6. forurensing, støy
7. storulykkevirksomheter
8. birdstrike
9. forhold knyttet til flyplass

Kommunedirektøren slutter seg til tiltakene som foreslås.

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Det kom inn 13 uttalelser etter varsling om oppstart. Disse følger som vedlegg i saken, og er oppsummert i kapittel 9 i planbeskrivelsen. Plankonsulenten har gjort vurderinger av de enkelte innkomne uttalelsene, og beskrevet i planbeskrivelsen hvordan de er tatt hensyn til. Kommunedirektørens vurderinger i kapittelet over går inn på temaer som er tatt opp i høringsuttalelsene.

KONKLUSJON

Planforslaget med temautredninger, planløsning og illustrasjoner vurderes som godt gjennomarbeidet. Spørsmålet er om Tangen skal utvikles i den retningen som planforslaget tilrettelegger for, eller om denne typen virksomheter burde ligge i sentrum.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at forslag til detaljregulering for Sjøsidan, med planID 5040 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.