

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan 5040 Sjøsiden, gnr/bnr 83/95 m.fl

Møtedato:	02.09.2024
Møtested:	Rådhuset
Saksnummer i arkiv:	2024/6808
Referent:	Gry Holm Kvernørød

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Letnes Arkitektkontor AS	Eva Kristine Letnes	eva@letnesark.no
Letnes	Per Audun Letnes	per@letnesark.no
ONYX Eiendom	Janet Balstad Skammelsrud	janet@onyxeiendom.no
ONYX	Christian Balstad	christian@onyxeiendom.no
ONYX	Rolf Balstad	rolf@onyxeiendom.no
ONYX	Alf Daniel Moen	
SK	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordan.kommune.no
SK	Marit Kristine Pedersen	Marit.kristine.pedersen@stjordan.kommune.no
SK	Gry Holm Kvernørød	grykve@stjordan.kommune.no

Formål med planen – planens innhold

Formålet er å tilrettelegge for videre utvikling av nærings- og forretningsarealene på Tangen, spesielt for det arealet som ikke er bebygd. Forslagsstiller ønsker et arealformål som dekker den typen virksomheter som allerede er etablert i og i nærheten av planområdet. Dette er i hovedsak næring, kontor og forretning (handel med i hovedsak plasskrevende virksomheter,) samt kontor med tjenesteyting, treningssenter/andre typer fysisk behandling, og bevertning.

Hjemmelshavere i planområdet er Onyx Eiendom (gnr/bnr 83/95, 83/110, 83/111 og 83/120) og Coop Midt-Norge/Onyx Eiendom (83/109). Eiendommene utgjør 21,4 daa.

Planarbeidet er utløst av plankrav i gjeldende overordnet reguleringsplan: 1-174 Tangen Nord.

Planstatus og formål i gjeldende og overordna planer:

Gjeldende planer i området:

- 1-174 Tangen nord
- 1-174 A Tangen nord (bebyggelsesplan)

Tilgrensende planer:

- 1-173 A Wessels veg sør
- 1-200 E6 ny parsell Værnes-Kvithammer
- 1-218 Tangen næringsområde (1-218 C mindre endring)

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.»

Gjeldende planer på Tangen gjelder foran KPA.

I plan 1-174 er området regulert til forretning og kontor. Varehandel som godkjennes, er møbel og interiør, tepper, hvitevarer, byggevarer, planter og gartneri. Planen stiller krav til bebyggelsesplan, eller detaljregulering, etter gjeldende lovverk.

Forslagstiller fremmet i 2022 en dispensasjonssøknad. 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.»*

Forslagstiller fremmet i 2024 en ny dispensasjonssøknad, med innhold i tråd med vedtaket fra 2022. Den ble behandlet den 19.06.2024 i sak 117/24 med følgende vedtak:

«Det innvilges ikke dispensasjon fra krav i gjeldende plan «Tangen Nord, plan-id 1-174» om detaljregulering i forbindelse med oppføring av byggverk på eiendommene gnr/bnr 83/95, 83/110, 83/11 og 83/120 i Wessels veg, 7502 Stjørdal. Det kreves detaljreguleringsplan for omsøkte gnr/bnr. Dette på grunn av at det skal være en helhetlig plan for området, det stilles spørsmål om blant annet utnyttelsesgraden, trafikkflyt/-sikkerhet, estetikk spesielt ut mot E6 og parkering.»

Temasak til KPA om areal for handel og næring i sentrum ble behandlet den 01.03.2023 i sak 34/23, med følgende vedtak som gjelder planområdet:

«N1 sør for Havnegata disponeres til et formål som åpner for A- og B-næring, tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal, og handel med plasskrevende varegrupper. Område sør for Havnegata og vest for E6, innehar kvaliteter som tilsier at det åpnes for boliger på toppen av næringsbyggene. Ulempene som støy og nærhet til industri, som beskrives i saksdokumentet, må ivaretas ved avbøtende tiltak i forbindelse med den enkelte byggesak/regulering.»

Forslag til ny KPA ble behandlet den 16.05.2024 i sak 60/24. I planforslaget var det foreslått formål bolig/forretning/tjenesteyting/næring på Tangen, i samsvar med tidligere vedtak i temasak. Planforslaget ble vedtatt sendt tilbake til administrasjonen, for videre arbeid. Når det gjelder Tangen sier vedtaket følgende: «*Tangen og Sutterø næringspark er viktige næringsarealer for Stjørdal og skal ikke åpnes for virksomheter som utfordrer hovedformålet, for Sutterø og for Tangen B.*»

Disse tidligere politiske vedtakene i saker som handler om planområdet, både tidligere byggesaks- og dispensasjonsbehandlinger og rullering av ny arealdel til kommuneplanen, har skapt usikkerhet om hva som er det politisk ønskede arealformålet i fremtiden. Kommunedirektøren ønsker derfor å fremme en prinsipiell sak til politisk behandling, om hvilken utviklingsretning som ønskes på Tangen. Dette for å ha en forutsigbar ramme for planforslaget som skal utarbeides, slik at innholdet i planen kan utarbeides i tråd med det som er en politisk ønsket utvikling. Vedtaket som evt fattes i prinsippssaken bør være førende og forutsigbare for utformingen av detaljreguleringen, og legges til grunn i KPA.

Planområde

Det er ønskelig å detaljregulere hele området innenfor gjeldende plan 1-174, og erstatte både denne og bebyggelsesplanen 1-174 A. Dette for å utnytte plassen optimalt mtp kjøremønster, varelevering og parkering.

Kommunedirektøren ønsker at forslagstiller utvider planområdet litt utenfor sine egne eiendommer, helt inntil Havnegata i nord. Gang- sykkelvegen er ikke bygget helt i samsvar med reguleringsplanen, og det er ønskelig å rette opp i dette. Fylkeskommunen og Statens vegvesen blir berørt som grunneiere av planendring her, og må informeres spesielt i varsel om planoppstart.

For at ny plan skal kunne oppheve hele 1-174, må ny plan også gå inn på parkeringsplassen som tilhører Plantasjen i sør. Eier av denne eiendommen må også informeres om dette.

Plantype

Planens plan-ID og navn blir: 5040 Sjøsidan, gnr/bnr 83/95 m.fl.

Planen skal utarbeides som en detaljert privat reguleringsplan.

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Planforslaget er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger. Planen er i hovedsak vurdert å være i tråd med overordna/gjeldene planformål og tidligere politiske vedtak. Planforslaget tilrettelegger heller ikke for ny bygningsmasse på mer enn 15000 m², og omfattes derfor ikke av vedlegg 1, jf §6 i forskriften. Det vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og omfattes ikke av §§8 og 10.

Utbyggingsavtale

Det kan påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no.

Rekkefølgekrav

Det skal vurderes rekkefølgekrav for:

Utredninger/avklaring av geotekniske forhold, VAO-plan, utomhusplan og plan for bygge/anleggsfasen knyttes til rammetillatelse.

Tilgrensende areal mot veg, fortau, gang/sykkelveg, og uteareal med parkering, grøntrabatter o.l. skal være opparbeidet og ferdigstilt ihht til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest til ny bebyggelse.

Framdrift (skisse til framdrift – ikke forpliktende)

Forslagstiller har en stram tidsplan, og ønsker å varsle planoppstart så raskt som mulig, parallelt med prinsippaken. I tidsplanen er det skissert innsending av planforslaget i oktober, med ønske om behandling i november og at planen blir vedtatt i mars 2025. Fremdriften er helt avhengig av at det ikke oppstår uforutsette hindringer. Kommunedirektøren vil gjerne imøtekomme ønsket om rask behandling, men kan ikke garantere at det er mulig å holde tidsplanen.

Forslagstiller ønsker parallell behandling av plan og byggesak.

Etter mottatt komplett planforslag vil kommunen vurdere forslaget, avklare forhold med tiltakshaver og skrive sak til utvalg plan og miljø for utlegging til høring og offentlig ettersyn. Det er krav om minimum 6 ukers høring. Deretter skal høringsuttalelser vurderes. Om nødvendig må planforslaget bearbeides og sendes på ny høring. Til slutt skal sak til vedtak i kommunestyret.

Faktura sendes: Letnes Arkitektkontor AS, Nordgt. 28, 7650 Verdal, org.nr 942 321 910

Samråd & medvirkning

Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter. Varsel om planoppstart skal vedlegges planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, ev. henviser til hvor dette er tilgjengelig.

Planoppstart skal kunngjøres i en lokalavis (Bladet eller Stjørdalsnytt) og på kommunens hjemmeside (innhold jfr. plan- og bygningsloven).

Før annonsering skal plangrense i SOSI-format være godkjent av kommunen. SOSI-fil og forslag til annonse/brev sendes til geodata@stjordal.kommune.no og saksbehandler (Gry Holm Kvernørød).

Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordal.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside og i digitalt planarkiv. Dette omfatter planinitiativ, skisser og illustrasjoner samt referat fra oppstartsmøtet og ev. planprogram.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på SKs hjemmeside: <https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljobygg-og->

[eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/](#) I tillegg til Statens vegvesen, Statsforvalteren og Fylkeskommunen skal Avinor og Forsvarsbygg alltid varsles.

Liste over naboer, gjenboere og andre berørte parter hentes ut av forslagstiller selv.

Saksbehandler/Geodata kan ved behov oversende digitalt plankart.

Forslagstiller utarbeider planforslag. Kommunen gir råd og bistår. Husk bruk av riktig koordinatsystem (Euref89 sone32 – som er UTM, og NN2000) og gjeldende SOSI-versjon.

Forslagstiller skal kommentere samtlige innspill som er kommet inn ved varsel om oppstart.

Forslagstiller bør ha dialog med andre berørte aktører om planforslaget.

Krav til levert materiell

Tidlige utkast til planforslag sendes saksbehandler, for gjennomgang og tilbakemeldinger.

Komplett forslag sendes til postmottak med kopi til saksbehandler. Oversendt planforslag skal minimum inneholde (Dokument markert med stjerne* er obligatoriske for alle saker, ellers etter avtale):

- Oversendelsesbrev* (skal være tydelig merket «Komplett planforslag», være signert av forslagstiller og ha komplett liste over alle vedlegg)
- Plankart* (målestokk 1:1000, samt pdf/a i A3-versjon. Digitalt plankart leveres iht. SOSI-standard. SOSI-fil leveres sammen med kontrollfil, og gjerne også dwg eller dxf)
- Planbestemmelser* (i henhold til nasjonal mal og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven. Skal oversendes i pdf/a og Word)
- Planbeskrivelse* (i henhold til nasjonal mal. Skal oversendes i pdf/a og Word).

Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.

Navngiving skal være som følger:

«<Plan-ID>_Type dokument_1.gangsbehandling»

«<Plan-ID>_Type dokument_dato»

Eksempel:

5000 Plankart 1.gangsbehandling

5000 ROS-analyse 15.06.2022

I tillegg skal kopi av mottatte merknader samt varsel om oppstart følge med. Nødvendig materiell som f.eks. støyberegninger, ROS-analyse, utredninger, illustrasjoner med mer skal også følge med.

Dersom det blir behov for å endre plandokumentene eller det blir behov for supplerende dokumentasjon etter høring av planforslaget er dette tiltakshavers ansvar. Omfang avklares med kommunen.

TEMA I PLANFORSLAGET:

FUNKSJON OG UTFORMING

Det vurderes at planinitiativet følger opp gjeldende reguleringsplan, der området kalles et avlastningssenter, og dispensasjonsvedtaket fra sak 150/22, som tillater etablering av spisested, treningssenter/andre typer fysisk aktivitet og kontor med tjenesteyting.

Bebyggelsen er planlagt med flatt tak og i varierende høyde. Kommunedirektøren anbefaler å benytte samme byggehøyde som i tilgrensende plan 1-218 (maks gesimshøyde 16 meter og en tilbaketrukket etasje over dette med maks gesimshøyde 19 meter). Utnyttelsen bør være høy, samtidig som gjeldende parkeringsnorm skal følges.

Utformingen av ny bebyggelse og bruk av fasademateriale bør gjøres med omtanke for omgivelsene. Landskapsvirkningen for omgivelsene skal vurderes og fremstilles i 3D.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikk, parkering, trafiksikkerhet

Av hensyn til myke trafikanter som ferdes på gang- og sykkelvegen langs Havnegata, ønsker kommunen at det etableres en bredere grønn sone mellom gang- og sykkelvegen og parkerings- og kjørearealet rundt Sjøsidan enn det som er i dag. Det bør være plass til trær, og fysisk adskilt med kantstein.

Ved avkjørsel til planområdet må det tas hensyn til regulert bussholdeplass. Frisiktsoner i avkjørsler skal tegnes inn på plankartet, og byggegrenser skal tegnes inn langs veg/gate og i kryss/avkjørsler.

Det må utarbeides en plan for trafikkavvikling og trafiksikkerhet i planområdet, som viser håndtering av varelevering (vis kurvatur til store kjøretøy), renovasjon, kundetrafikk, og myke trafikanter. Vis trafikkavvikling for både myke trafikanter og kjøretøy rundt planlagt servering med drive-through.

Parkeringskapasitet i henhold til kommunal norm må beskrives og fremgå av illustrasjoner. Husk også sykkelparkering jf norm.

Husk plass til snøopplag, og tegn det gjerne inn i plankartet.

Vann, avløp og overvann

Det må utarbeides en VAO-plan i samsvar med Pbl§ 28-10 og TEK17. Forslagstiller har engasjert MT byggteknikk til å utarbeide VAO-plan.

Nesten hele overflaten i planområdet vil bli dekket med bygninger og hardt dekke, noe som skaper stort behov for fordrøyning av overvann. Dette skal løses på egen eiendom, og treleddsstrategien for håndtering av overvann: infiltrasjon - fordrøyning - sikker avledning - skal følges. Ut fra miljøhensyn og avløpsnettets begrensninger til å ta imot store nedbørsmengder, er infiltrasjon og fordrøyning av overvann å foretrekke.

TEK17 §15-8: *Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall, så langt ikke annet er bestemt i arealplan.»*

SK ønsker at det også vurderes grønne tak, fordi dette i tillegg bidrar til biologisk mangfold. Permeabelt overflatedekke som kan filtrere overflatevann bør vurderes som et alternativ til asfalt, infiltrasjon mot grønne rabatter bør vurderes.

Det er etablert gode systemer for både vann og overvann i området, men tilkobling til avløp kan bli litt utfordrende på grunn av fallforholdene. Det kan være at man må krysse Wessels veg for å koble til de offentlige SP-ledningene. VAO-konsulenten bes om å ta kontakt med VA-enheten i kommunen tidlig i planprosessen.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Gang- og sykkelvegen langs Havnegata er en utfartsåre til viktige friluftsområder. Det er ønskelig med en grønttrabatt mot parkeringsplassen på næringsområdet, for å øke trafikksikkerheten og heve opplevelsen myke trafikanter.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema). Stikkord:

- Naturbasert sårbarhet (herunder grunnforhold, helningsgrad, rasfare, flomfare, havstigning og jordstråling).
- Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder trafikksikkerhet, brannfare, forurensing og stråling).
 - legg ved risikoanalyser/-rapporter fra Glava og gassanlegget.
- Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler).

Det må gjennomføres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger før innlevering til førstegangsbehandling. Det er utarbeidet en geoteknisk rapport i 2022, i forbindelse med byggesøknad. Denne må legges ved.

VERN OG BEVARING

- Naturmangfoldloven
Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal følges. Vurdering av prinsippene skal fremgå av beslutningen. Sjekk ut mot kommunens plan for naturmangfold.
- Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner): sjekk ut og beskriv

HELSE, KLIMA OG MILJØ

- Universell utforming: ihht TEK-krav.
- Vind: Sjekk herskende vindretning, spesielt med tanke på utforming av inngangspartier (Meteorologisk institutt).

- Støy: støynivå må undersøkes og vurderes i forhold til planformålet.
- Avfallshåndtering: Forslagstiller har planlagt containere oppå bakken. Avfallshåndtering og atkomst for renovasjonsbiler må vises på plankart og sikres i bestemmelser. Plassering av renovasjonen må vurderes med tanke på terrenget/hellingsgrad, renovasjonsbilens krav til plass, stigning og snuforhold, og avstand fra bebyggelse. Kontakt Innherred Renovasjon v/Rune Malum for vurdering av plassering og størrelser.
- Forurensning:
Ref. Forurensningsforskriftens kap 2. opprydding i forurenset grunn ved bygge og gravearbeid. Sjekk ut kjente forurensede masse og sørg for innlegging av ny informasjon i grunnforurensningsdatabasen ved funn.

Forurenset grunn og håndtering av gravemasser bør knyttes til rammetillatelse. Legg ved tidligere utarbeidet rapport av prøvetaking og forurensning.

ENERGI

Energitilførsel på tomte er avklart med Tensio, det er god tilgang.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Onyx har planlagt å tilrettelegge for tilkobling, og har vært i kontakt med Statkraft varme om tilkobling.

Ved behov for energianlegg/trafo skal dette plasseres og reguleres i plankartet.

Forbehold

Verken oppstartsmøte eller referat gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye momenter og krav vil kunne fremkomme som en del av planprosessen og politisk behandling og avklaringer i dette møtet må tas med forbehold. Planforslaget kan bli stoppet senere i planprosessen og det kan ikke kreves kompensasjon for utgifter knyttet til utarbeidelse av planforslaget.

Med hilsen areal og miljø

Gry Holm Kvernørød

Arealplanlegger

Tlf 477 88 920

grykve@stjordal.kommune.no