



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	163/24	25.09.2024

Prinsippavklaring om fremtidig planformål på Sjøsiden

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

På grunnlag av redegjørelsen i saken anbefales at søknad om dispensasjon fra plankravet i reguleringsplan 1-174, som ble behandlet i sak 117/24, tas opp til ny behandling. Dispensasjon gitt i sak 150/22 opprettholdes.

PS 163/2024 Prinsippavklaring om fremtidig planformål på Sjøsiden

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 163/2024 i møte den 25.09.2024:

A/B votering

1)

Innstilling:

På grunnlag av redegjørelsen i saken anbefales at søknad om dispensasjon fra plankravet i reguleringsplan 1-174, som ble behandlet i sak 117/24, tas opp til ny behandling. Dispensasjon gitt i sak 150/22 opprettholdes.

Dette ble satt opp mot:

2)

Arild Gressetvold (Fremskrittspartiet) alternative forslag:

Utvalg Plan og Miljø har behandlet spørsmålet om dispensasjon fra kravet om detaljregulering i PS117/24 19. juni d.a. Utvalget besluttet i dette møtet å ikke innvilge dispensasjon. UPM tar ikke opp dette vedtaket til ny vurdering. De problemstillinger som

adresseres i saksframlegget i dagens PS 163/24 vil måtte framgå av detaljreguleringsplanen, hvor alle berørte parter, deriblant Statsforvalteren, kan uttale seg på en ordentlig måte.

For forslag 1 stemte 3: Per Erik Moen (Ap), Roy Sagen (Ap), Stian Flobergseter (Ap)

For forslag 2 stemte 8: Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble forslag 2 vedtatt.

Utvalg Plan og Miljø har behandlet spørsmålet om dispensasjon fra kravet om detaljregulering i PS117/24 19. juni d.a. Utvalget besluttet i dette møtet å ikke innvilge dispensasjon. UPM tar ikke opp dette vedtaket til ny vurdering. De problemstillinger som adresseres i saksframlegget i dagens PS 163/24 vil måtte framgå av detaljreguleringsplanen, hvor alle berørte parter, deriblant Statsforvalteren, kan uttale seg på en ordentlig måte.

Vedlegg

- 1 1996316_PLANINITIATIV 210824 komprimert.pdf
- 2 5040 Sjøsidan_ Referat oppstartsmøte
- 3 Sak 150-22 Saksfremstilling med protokoll, dispensasjonssøknad
- 4 Sak 117-24 Saksfremstilling med protokoll, dispensasjonssøknad

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel
Gjeldende plan 1-174 Tangen Nord
Tilgrensende plan 1-218 Tangen næringsområde
Tilgrensende plan 1-173 Wessels sør (Plantasjen)

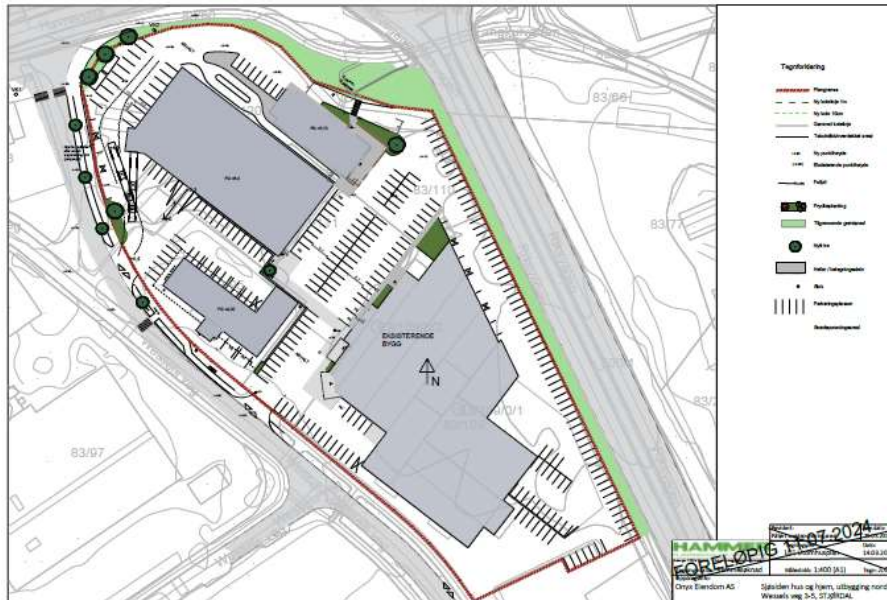
Saksopplysninger:

Sammendrag:

Vedtak om å ikke innvilge dispensasjon fra plankrav for Sjøsidan utløser behov for å en prinsipiell avklaring av hvilken utvikling som er politisk ønsket på Tangen. Bakgrunnen for dette er ulike politiske vedtak som berører arealformål i området, og at nye planer etter dagens regelverk ikke kan tillate eller avgrense virksomheter/bransjer på samme måte som i gjeldende plan.

BAKGRUNN

Onyx Eiendom AS har sendt inn planinitiativ med spørsmål om planoppstart av detaljreguleringsplan på Tangen. Området det gjelder er deres eiendommer som omfatter arealet mellom Havnegata i nord, E6 i øst, Wessels veg i vest, og til og med Sjøsidens senter i sør (gnr/bnr gnr/bnr 83/95, 83/110, 83/111 og 83/120, og 83/109 som de eier sammen med Coop Midt-Norge). Eiendommene utgjør 21,4 daa.



PLANSTATUS

Gjeldende planer på forslagstillers eiendom:

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

Tilgrensende planer som gjelder i det utvidede planområdet:

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

I reguleringsplanen 1-174 som gjelder for planområdet er området regulert til forretning og kontor. Bestemmelsene angir at det tillates varehandel innenfor møbel, interiør, hvitevarer, byggevarer, planter og gartneri. Matvarer, klær, sko, sportsartikler, leker, bøker eller annen detaljhandel tillates ikke.

Bestemmelsene krever bebyggelsesplan (detaljregulering etter gjeldende lov) for delområdene M1 og M2.

PLANINITIATIVET

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for videre utvikling av nærings- og forretningsarealene sine på Tangen, spesielt for det arealet som ikke er bebyggt (mellom Sjøsidens og Havnegata). Forslagsstiller ønsker et arealformål som dekker den typen virksomhet de har i dag, og som de ønsker å utvikle videre. Dette er i hovedsak kontor og forretning (varer innenfor møbel og interiør) og tjenesteyting, trening/behandling/velvære m.m. og bevertning.

PLANPROSESS

Kommunedirektøren har tidligere vurdert at dispensasjon fra plankravet kan godkjennes, fordi forhold rundt planområdet, som trafikk, vegsystem med både kjørevege, gang/sykkelveger, fortau og atkomst er avklart og ferdig bygget etter gjeldende planer. Det er ikke behov for detaljreguleringsplan, dersom byggesøknaden vedlegges blant annet utomhusplan. Dispensasjon fra plankravet ble imidlertid avslått i sak 117/24.

Vedtaket i sak 117/24 betyr at det må utarbeides et nytt planforslag før de aktuelle eiendommene kan utvikles.

På bakgrunn av dette har Onyx eiendom AS sendt inn planinitiativ med formål om å starte en prosess med detaljreguleringsplan (se vedlegg 1). Det er avholdt oppstartsmøte (se referat i vedlegg 2).

Vedtak som berører utviklingen i planområdet:

Arealformål og tillat virksomhet i planområdet har vært politisk behandlet en rekke ganger de to siste årene, med forskjellig utfall:

- 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, dvs detaljregulering etter gjeldende lovverk.
- Forslagstiller fremmet i 2022 en byggesøknad med dispensasjon fra krav 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.»
- 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 for Tangen:

«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 vedtak i sak 34/23. 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.»

Det er ikke beskrevet hva som menes med Tangen B, men kommunedirektøren antar at det er B-næring. Det er heller ikke klart hva som menes med hovedformålet, om det er de formålene som er regulert, eller de typene virksomheter som er tillatt gjennom dispensasjoner, eller om det er begge deler.

- Forslagstiller fremmet i 2024 en ny byggesøknad med dispensasjon fra plankrav, med innhold som oppfylte kravene i vedtaket i sak 150/22. 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.»

Formål og virksomheter som pr i dag er regulert eller godkjent på dispensasjon på Sjøsiden-området:

Kontor, varehandel for varegruppene møbel, interiør, hvitevarer, byggevarer, planter og gartneri, spisested, treningssenter/andre typer fysisk aktivitet og kontor med tjenesteyting.

Etter dagens regelverk om reguleringsformål tilsvarer dette:

- Forretning med plasskrevende varehandel og annen detaljhandel, men ikke dagligvare
- Tjenesteyting
- Kontor

På Tangen for øvrig er disse formålene/virksomhetene regulert eller godkjent på dispensasjon:

Kontor/industri, parkeringsanlegg, undervisning, hotell, restaurant, tannlege/legesenter, kontor, varehandel for varegruppene møbel, interiør, hvitevarer, byggevarer, planter og gartneri.

Etter dagens regelverk om reguleringsformål tilsvarer dette:

- Forretning med plasskrevende varehandel og annen detaljhandel, men ikke dagligvare
- Tjenesteyting
- Kontor
- Kombinert kontor/industri
- Parkeringsanlegg

Vurdering:

Vedtakene som er beskrevet ovenfor, samt mange dispensasjonsvedtak fra plan 1-218 Tangen næringsområde, har endret premissene for arealbruk på Tangen og Sjøsidens tomte fra sak til sak. Totalt har dette skapt usikkerhet om hva som egentlig er den politisk ønskede utviklingsretningen for fremtiden.

Nye planer må utarbeides etter dagens regelverk, og nå er det ikke lengre tillatt å avgrense virksomheter/bransjer på samme måte som i gjeldende plan 1-174. Kravet om detaljplan for Sjøsidens utløser derfor behov for en avklaring av ønsket utvikling i området, og dermed hvilke formål som skal benyttes i planen.

Kommunedirektøren har derfor vurdert et behov for en politisk prinsippavklaring som gir forutsigbare rammer for arealformål i planområdet.

Konsekvenser av nytt regelverk

I nye planer er det ved bruk av formålet forretning kun tillatt å angi om det tillates plasskrevende varehandel, annen detaljhandel eller dagligvare. Bransjeregulering eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt.

Dersom en ny detaljreguleringsplan skal ta utgangspunkt i det som er tillatt i gjeldende reguleringsplan og tidligere dispensasjoner, i tillegg til å ivareta eksisterende virksomhet som forslagstiller ønsker å videreutvikle, må det reguleres til formål forretning for plasskrevende varehandel og annen detaljhandel, samt formål tjenesteyting, for å videreføre vedtak i sak 150/22.

Med dette formålet vil en ny detaljplan åpne for varehandel av alle typer varer unntatt dagligvare. Med fokus på at Stjørdal sentrum skal styrkes som et handelssentrum, så vil en slik utvikling på Sjøsidens/Tangen være uheldig.

Dersom detaljplanen tillater formål forretning med kun plasskrevende varer, utelukkes mange av virksomhetene som er på Sjøsidens i dag, som forslagstiller ønsker å bygge ut for å videreutvikle - og som er hele utgangspunktet for planforslaget (som i utgangspunktet var en byggesøknad).

Det er altså ikke mulig å lage en ny plan som ivaretar de varegruppene som forslagstiller har i dag, og ønsker å videreutvikle, uten at planen samtidig tillater alle andre varer (unntatt dagligvare).

Hensikten med en ny detaljreguleringsplan

Det er vanskelig å se hva man skal oppnå ved å utarbeide en ny detaljreguleringsplan, dersom det ikke er fordi man ønsker andre formål eller andre virksomheter enn det gjeldende plan tillater. Kommunedirektøren har gjennom to dispensasjonsbehandlinger vurdert at det ikke er behov for detaljplan, og at det kan dispenseres fra kravet om detaljplan. Alle forhold rundt eiendommen er i dag avklart gjennom tilgrensende planer, og veger, gang- og sykkelveger og fortau er ferdig bygget.

Dersom noe er uavklart inne på selve eiendommen, kan dette kreves avklart i byggesaksbehandlingen, f.eks med en detaljert utomhusplan som viser soner for parkering, myke trafikanter, varelevering, beplantning, og tegninger/beskrivelse av fasade eller annet som viser estetisk utforming o.l.

Forslagstiller kan utvikle den virksomheten de har i dag, med utgangspunkt i gjeldende plan 1-174 og dispensasjonsvedtaket som tidligere er gitt, hvis de får dispensasjon fra plankravet. Med en ny detaljplan kan de ikke det, uten at det samtidig åpnes for alle andre varegrupper (unntatt dagligvare).

Dersom det er et politisk ønske at forslagstiller skal kunne fortsette med og utvikle den virksomheten de har i dag, vurderer kommunedirektøren at det bør dispenseres fra kravet om detaljplan. Dispensasjonssøknaden må i så fall tas opp til ny behandling. Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, jf. forvaltningsloven § 35 bokstav a.

Som beskrevet over, kan man ikke utarbeide en ny plan med samme formål som i gjeldende plan, som tillater/begrenser varegrupper slik det er gjort der.

Da bør det være klart hva som er hensikten med en ny plan, hva man ønsker å oppnå, og ut fra dette bestemme hvilke formål planen skal inneholde:

- A) Ønsker man å tilrettelegge for at den virksomheten som er på Sjøsidan i dag kan videreutvikles – uten at det åpnes for annen detaljhandel?

Da er den eneste muligheten å bruke gjeldende reguleringsplan som har bestemmelser som tillater varehandel innenfor møbel, interiør, hvitevarer, byggevarer, planter og gartneri, men ikke matvarer, klær, sko, sportsartikler, leker, bøker eller annen detaljhandel.

Det må da dispenseres for kravet om detaljplan (se tidligere argumentasjon for dispensasjon), samt å opprettholde dispensasjonen som ble gitt i sak 150/22.

Forslag til vedtak:

«På grunnlag av redegjørelsen i saken anbefales at søknad om dispensasjon fra plankravet i reguleringsplan 1-174, som ble behandlet i sak 117/24, tas opp til ny behandling. Dispensasjon gitt i sak 150/22 opprettholdes.»

- B) Ønsker man varehandel, men begrense det til kun plasskrevende varer, og NB! dermed begrense videre utvikling av den virksomheten som er der i dag?

Da er det riktige formålet forretning med plasskrevende varer, evt i kombinasjon med kontor og tjenesteyting.

Forslag til vedtak:

«Ny detaljreguleringsplan skal inneholde formålene forretning med plasskrevende varehandel, samt kontor og tjenesteyting. Forretning med annen detaljhandel eller dagligvare tillates ikke».

- C) Ønsker man å åpne for varehandel med plasskrevende varegrupper og annen detaljhandel (uten dagligvare), og dermed slippe til alle slags varer (uten dagligvare), og bidra til økt konkurranse med varehandel i sentrum?

Da er det riktige formålet å bruke i en ny plan forretning med plasskrevende varehandel og annen detaljhandel, evt i kombinasjon med kontor og tjenesteyting.

Forslag til vedtak:

«Ny detaljreguleringsplan skal inneholde formålene forretning med plasskrevende varehandel og annen detaljhandel, samt kontor og tjenesteyting. Forretning med dagligvare tillates ikke»

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler kommunedirektøren at søknad om dispensasjon fra plankravet tas opp til ny behandling, slik at eksisterende virksomhet kan videreføres og utvikles innenfor gjeldende plan – uten at det åpnes opp for all annen detaljhandel. I tillegg må vedtaket fra sak 150/22 hvor man tillater tjenesteyting opprettholdes.

Begrunnelsen for dette er at den virksomheten som er på Sjøsiden i dag, som eier ønsker å videreutvikle, faktisk er i tråd med formålet i gjeldende plan, og i tråd med vedtaket fra sak 150/22. Vedtaket er gyldig i 3 år etter vedtaket (28.09.2022)

De forholdene man vanligvis har behov for å avklare gjennom en detaljregulering, som f.eks trafikk og atkomst til området, er allerede avklart gjennom tilgrensende planer, og er ferdig bygget.

Alternativt må det tas stilling til hvilken utvikling man ønsker, og velge formål ut fra det. I så fall anbefaler kommunedirektøren å vedta forslag til vedtak i alternativ B).

Begrunnelsen for dette er ønsket om å fortsette den gode politiske styringen som har beholdt mye av handelen i sentrum fram til idag. Konsekvensen av dette vedtaket er at virksomheten på Sjøsiden, med møbler og interiør, ikke kan videreutvikles i nye bygninger.

Vedtaket bør være førende for både det aktuelle planforslaget på Tangen/Sjøsiden, og for den nye kommuneplanens arealdel.