

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
13.09.2024
Deres dato

Vår referanse
2024/87-
Deres referanse
0/0

LETNES ARKITEKTKONTOR AS

Nordgata 28
7650 VERDAL

Automatisk tilbakemelding - Stjørdal kommune - varsel om planoppstart - 5040 Sjøsiden gbnr 83/95 m.fl.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.



Eva Kristine Letnes <eva@letnesark.no>

Fwd: 24/01404-1 - Varsel om planoppstart: - 5035 -5040 Sjøsiden, gnr/bnr 83/95 m.fl.

2 e-poster

Per Audun Letnes <firmapost@letnesark.no>
Til: Eva Kristine Letnes <eva@letnesark.no>

13. september 2024 kl. 12:16

----- Forwarded message -----

Fra: **Malum, Rune** <rune.malum@ir.nt.no>

Date: fre. 13. sep. 2024 kl. 12:01

Subject: 24/01404-1 - Varsel om planoppstart: - 5035 -5040 Sjøsiden, gnr/bnr 83/95 m.fl.

To: LETNES ARKITEKTKONTOR AS <firmapost@letnesark.no>

Merknader fra Innherred renovasjon.

Renovasjonsløsning til næringsvirksomhet er konkurranse utsatt og kan velges av de aktørene som etablerer seg i byggene.

Men det bør legges en plan om renovasjonsløsningen og plassering i de forskjellige byggene.

Typen aktører som starter opp kan ha store forskjeller på avfallsmengde og behov.

Oppfordrer til å ta kontakt med Retura IR eller Westgård som driver renovasjon i Stjørdals område.

Mvh

Rune Malum

Rådgiver Felles avfallsløsninger.

rune.malum@ir.nt.no

Mobil: 99 71 38 09

Tlf. kundesenter 74 02 88 40

www.ir.nt.no



Eva Kristine Letnes <eva@letnesark.no>

13. september 2024 kl. 12:33

Til: Janet Balstad Skammelsrud <janet@onyxeiendom.no>

Kopi: Christian Balstad <christian@onyxeiendom.no>, Rolf Balstad <rolf@onyxeiendom.no>

Til info.

[Sisert tekst skjult]

--

Vennlig hilsen

Eva Kristine Letnes

arkitekt MNAL

(+47) 984 21 087

eva@letnesark.no





SAEMIEDIGKIE

Saemiedigkie
Ávjovárgeaidnu 50
9730 Kárášjohka

+ 47 78 47 40 00
www.samediggi.no
samediggi@samediggi.no

LETNES ARKITEKTKONTOR AS

DIJ VUE./ DERES REF: BIEJJIE / DATO:
17.09.2024

MIJ VUE. / VÅR REF: AAMHTSREERIJE / SAKSBEHANDLER:
24/5566-2 Brage Sletvold

Nordgata 28
7650 Verdal

Uttalelse til: Varsel om planoppstart: 5040 Sjøsidan - Gbnr 83/95 m.fl. - Stjørdal kommune

Vi viser til deres brev av 12.09.2024.

Sámediggi – Sametinget uttaler seg her om samiske kulturminner. For hensyn som angår reindrift forutsetter vi dialog med reindriftsforvaltninga samt gjeldende reinbeitedistrikt.

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi – Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen.

Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt:

- Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sámediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Det vises til egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Heelsegh / Med vennlig hilsen

Bjørn Berg
seniorráddeaddi/seniorrádgiver

Brage Sletvold
Ráddeaddi/Rådgiver

Tjaatsege lea elektrovneles jááhkesjammeh jiih seedtesávva vuelietjaalegaph. /

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Letnes Arkitektkontor AS
Nordgata 28
7650 VERDAL

Att.: Eva Kristine Letnes

Vår ref.
19/02327-129

Deres ref.

Vår dato:
18.09.2024

Deres dato:
11.09.2024

Vår saksbehandler:
Einar K Merli - 976 51 687

Stjørdal kommune - Reguleringsplaner - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan - 5040 Sjøsiden - Gbnr 83/95 m.fl. - Uttalelse fra Avinor

Vi viser til henvendelse, datert 11.09.2024, vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan 5040 Sjøsiden, gbnr 83/95 m.fl., i Stjørdal kommune.

Det opplyses at formålet med planarbeidet er primært å legge til rette for en videre utvikling av nærings- og forretningsarealer på Sjøsiden, og da særlig for den delen av arealet som i dag ligger brakk. I tillegg til eksisterende bygningsmasse planlegges det for påbygg av inntil tre etasjer på eksisterende kontorbygg i Wessels veg 90, etablering av et forretningsbygg i inntil to etasjer oppført over parkeringskjeller og et bygg i én etasje for bevertning. I tillegg kommer tilhørende trafikk-, parkerings- og utomhusarealer.

1. Innledning

En betingelse for at en lufthavn er i operativ drift er at den innehar et gyldig sertifikat.

Luftfartstilsynet har den 20.10.2017 med hjemmel i § 1 i *Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, jf. *artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014*, sertifisert Trondheim lufthavn Værnes. Etter søknad fra Avinor har Luftfartstilsynet i ettertid endret sertifiseringsbasisen (CB) for lufthavnen til *CS-ADR-DSN utgave 5*.

Planområdet ligger på nordsiden av Trondheim lufthavn, i en avstand av ca. 1660 – 1910 meter fra rullebanens senterlinje.

2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn

Planområdet ligger i sin helhet innenfor horisontalflaten som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for lufthavnen, jf. *EASA-krav CS ADR-DSN.H.420 og CS ADR-DSN.J.480, om hinderflater og begrensing av hinder, gjeldende fra 29.03.2022*.

Horisontalflaten ligger på kote 62,1 meter over havet (moh), dvs. 45 meter over rullebanen. Terreng høyden innenfor planområdet ligger på ca. kote 4 – 5 moh. Eksisterende bygg har en gesimshøyde på ca. kote 17 moh. Det medfører at planlagt bebyggelse og bruk av kraner til oppføring av den, ikke vil komme i konflikt med horisontalflaten (hinderflate). Det legges til grunn at byggekraner opererer maksimalt 20 meter over taket på ny bebyggelse.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn
Byggekran som opererer over 30 meter over bakken og er oppstilt i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver rapportere inn til NRL (nasjonalt register over luftfartshinder) før oppstilling. Dersom byggekran er oppstilt i mindre enn 4 uker, er den ikke rapporteringspliktig, men tiltakshaver skal lyssette den med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk. Tiltakshaver skal varsle Trondheim lufthavn i forkant ved opp- og nedrigging av kraner.

Avinors kontaktperson ved Trondheim lufthavn i forbindelse med varsling om kranbruk er: Morten Ulsnes, tlf. 908 37 561 eller e-post morten.ulsnes@avinor.no, med kopi til post@avinor.no.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:
<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/luftfartshinder/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>.

3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Planområdet er vurdert nedenfor med hensyn til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. §§ 7-1, 7-2 og 7-3 i Forskrift om krav til lufttrafikktenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikringstjenester (ATM/ANS) m.m. av 16.06.2022.

BRA-krav for planområdet er gitt av navigasjonsanlegget Tacan og er på kote 44 moh.

Siden det ikke er aktuelt med byggehøyder som vil bryte BRA-krav, vil det her kun være behov for bestemmelse knyttet til bruk av byggekraner.

Avinor ber om at følgende bestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen:

Krav til radiotekniske vurderinger av kraner
Ved bruk av tårnkran der bommen overstiger kote 44 meter over havet, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor. Mobilkran vil kunne benyttes med arm opp til 40 meter over terreng uten krav til separat radioteknisk vurdering. Dersom mobilkran skal operere over denne høyden, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor. Ved en radioteknisk vurdering for kraner må tiltakshaver opplyse nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner.

Radiotekniske vurderinger bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger). Bestilling kan sendes til Avinor på følgende e-post: post@avinor.no.

4. Varslingsrutiner ved sprengningsarbeider

Av hensyn til flysikkerheten krever vi at det opprettes en skriftlig prosedyre med forhåndsvarsling av sprengningsarbeider, mellom kontrolltårnet ved Trondheim lufthavn og tiltakshaver.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i områderegeringsplanen:

Sprengningsarbeider - Varsling

Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Trondheim lufthavn.

Avinors kontaktperson ved Trondheim lufthavn i forbindelse med utarbeidelse av varslingsprosedyre for sprengningsarbeider er:

Morten Ulsnes, tlf. 908 37 561 eller e-post morten.ulsnes@avinor.no, med kopi til post@avinor.no.

5. Forebyggende tiltak mot birdstrike

Av hensyn til flysikkerheten vurderer Avinor all ny virksomhet/aktivitet rundt en lufthavn som kan tiltrekke seg fugl. Det vil ved en lufthavn være en viss risiko for kollisjon mellom fly og fugl, såkalt birdstrike, som Avinor har som mål å redusere til et minimum. Denne faren er mest kritisk ved avganger.

I forbindelse med EU-regulativ nr. 139/2014 skal Avinor som flyplasser overvåke en 13 km sone. Kravet er at lufthavnoperatøren skal overvåke lufthavnens nærområde for endringer i risikobilde i forhold til menneskelig aktivitet og endret bruk av områder.

Erfaring viser at faren for birdstrike er størst da flyene ligger på ca. 2000 fot (ca. 600 meter), og lavere, over rullebanenivå.

Avinor har en sirkling over området på maks 1000 fot, se VFR-kart på neste side.

Med bakgrunn i dette krever Avinor at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. EU-regulativ nr. 139/2014, ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction (b) og (c) med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction – General (b) og (c) og ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes – General:

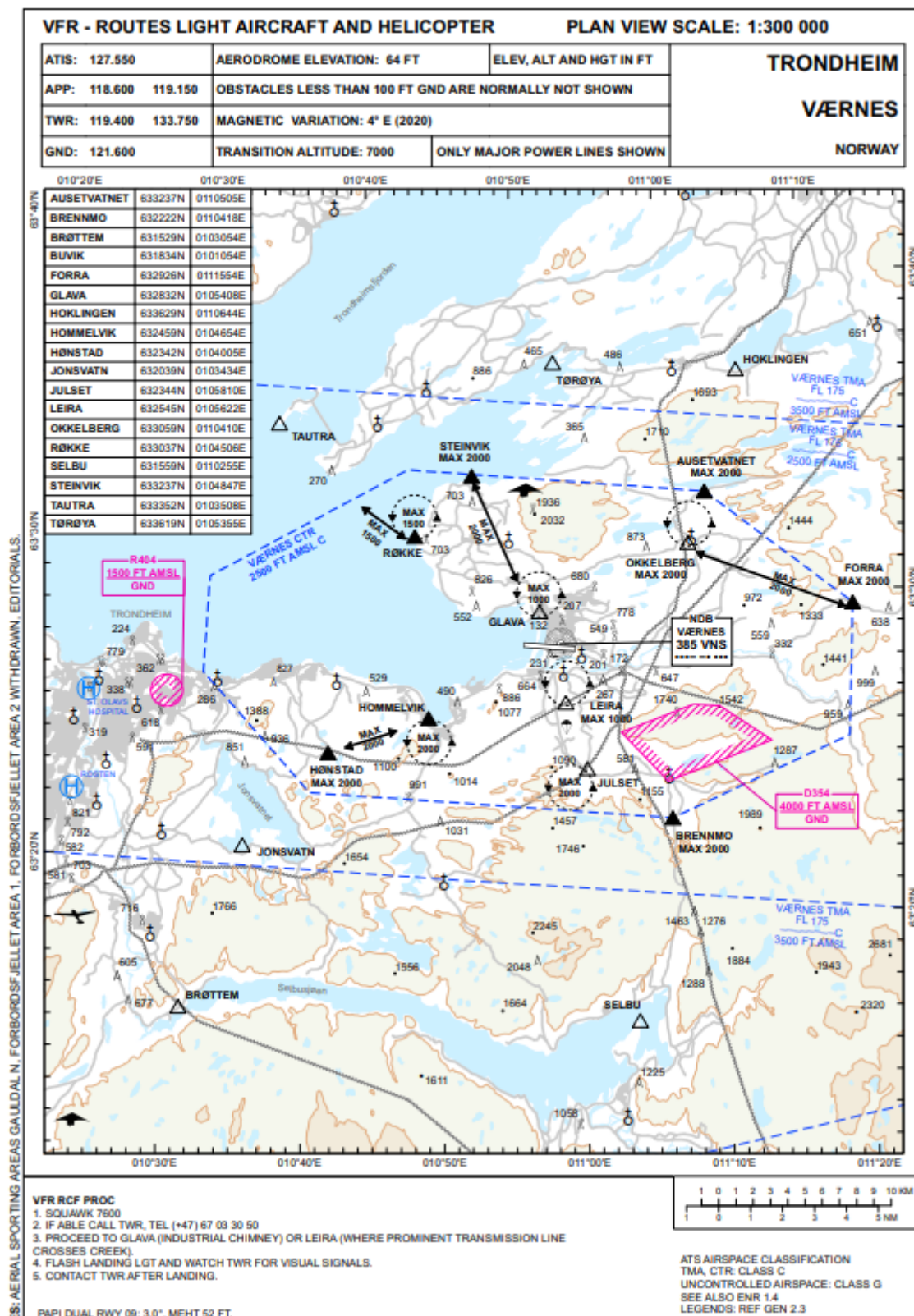
Forebyggende tiltak mot birdstrike ved Trondheim lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrike ved de planlagte tiltakene. ROS-analysen skal i tillegg omhandle den samlede virkningen og belastningen av alle nye og iverksatte planer samt eksisterende arealbruk og hvilken betydning de har for flysikkerheten. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak og oversendes Avinor (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering.

Avinor stiller krav om at tak og bygningskonstruksjoner utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.

Kontaktperson hos Avinor i forbindelse med spørsmål knyttet til forebyggende tiltak mot birdstrike, herunder utarbeidelse av ROS-analyse og utformingskrav er:

Jan Andersen, tlf. 469 14 098 eller e-post: jan.andersen@avinor.no, med kopi til post@avinor.no.



6. Flystøysoner

Gjeldende flystøysonekart for Trondheim lufthavn er for perioden 2022 – 2033, og er beregnet av SINTEF, rapport 2023-01104, datert 10.10.2023, i henhold til rundskriv T-1442/2121.

Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Trondheim lufthavn.

7. Avsluttende merknader

Dersom overnevnte anbefalinger og bestemmelser med hjemmel i gjeldende regelverk for sivil luftfart ikke følges/innarbeides i detaljreguleringsplanen, vil Avinor vurdere å gjøre bruk av ytterligere tiltak i forbindelse med høring av planen.

Med vennlig hilsen

Avinor AS

Einar K Merli
Arealplanlegger
Masterplan, flyplassutforming og kapasitet

Dokumentet er godkjent, og krever ikke en digital signatur.

Kopi til:
Luftfartstilsynet
Stjørdal kommune
Statsforvalteren i Trøndelag



Letnes Arkitektkontor AS
Nord gate 28
7650 VERDAL

Trondheim Havn IKS
Skippergata 14
Trondheim

Svar på varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid for 5040 Sjøsiden, gnr/bnr 83/95 m.fl. i Stjørdal kommune.

Trondheim Havn har mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeid for gnr/bnr 83/95 m.fl. i Stjørdal kommune.

Vi har ingen merknader til varselet og ønsker lykke til med planarbeidet.

Med hilsen
Trondheim Havn IKS

Anita Veie
prosjektingeniør



Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Letnes Arkitektkontor AS		Nord gate 28	7650 VERDAL

LETNES ARKITEKTKONTOR AS
Nordgata 28
7650 VERDAL

Deres ref
5040 Sjøsiden

Saksbehandler
MER

Arkiv
2024/1064-2

Dato
30.09.2024

Innspill til - Varsel om planoppstart - Sjøsiden - gnr/bnr 83/95 m.fl. - Stjørdal kommune

Vi viser til deres oversendelse.

Formålet med planen er å legge til rette for videre utvikling av nærings- og forretningsarealer på Tangen vest for eksisterende E6.

Nye Veier jobber med en omregulering på strekningen Helltunnelen - Hellstranda som en del av planlegging og utbygging av ny E6 mellom Sveberg og Værnes. Planprogrammet har vært på høring og forventes sluttbehandlet i oktober. Det skal i forbindelse med planarbeidet defineres kompenserende tiltak i sjø for å sikre beiteområder for laks og sjøørret. Utredningsområdet for kompenserende tiltak strekker seg helt opp til Tangen vest for aktuelt planområde, men er ikke i direkte berøring med dette.

Vi har derfor ingen spesielle innspill til oppstart av planarbeidet.

Med vennlig hilsen
Nye Veier AS

Marianne Auran Ertsaas
Seniorrådgiver forvaltning

Kopi til:

Statens vegvesen v/ Transport og samfunn

Nye Veier v/ prosjektleder plan Jan Olav Sivertsen

Dokumentet er signert elektronisk.

Aftret, Oddvar <Oddvar.Aftret@glava.no> 

Innboks - f...t@letnesark.no 06:38



Kommentar til reguleringsarbeider for «5040 Sjøsiden, gnr/bnr 83/95 m.fl.»

[Detaljer](#)

Til: firmapost@letnesark.no <firmapost@letnesark.no> [og 1 til](#)

Hei.

Jeg viser til Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for 5040 Sjøsiden gnr/bnr 8395 m.fl.

Glava AS er positiv til økt industriaktivitet i området, men vi ønsker ikke at det i reguleringsplanen åpnes for innslag av boligformål sør og sørvest for vår fabrikk i Havnegata 22.

Glava har sin råvare avdeling ut mot Havnegata. Her skjer det påfylling av råvarer både på kveld, natt og helg.

Råvarene blåses til silo fra tank på lastebil ved bruk av trykkluft. Dette gir periodevis høy støybelastning til omgivelsene, spesielt til naboeiendommer mot sør og vest på andre siden av Havnegata mot Wessels veg. Vi vil derfor ikke at det åpnes opp for boligformål i dette området.

Med vennlig hilsen/Best regards



Oddvar Aftret

Fabriksjef
Glava Stjørdal

Mob: +47 91245660

Oddvar.aftret@glava.no

GLAVA AS

Havnegata 22
7502 Stjørdal • Norway

www.glava.no



– en del av Glavagruppen

Letnes Arkitektkontor AS
Postboks 37
7651 VERDAL

Vår dato: 01.10.2024

Vår ref.: 202415481-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Tormod Hagerup/
22959915/torg@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for 5040 Sjøsidan - Gnr. 83 bnr. 95 mfl. - Stjørdal kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 12.09.2024.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Tormod Hagerup
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Letnes Arkitektkontor AS



LETNES ARKITEKTKONTOR AS
Nordgata 28
7650 VERDAL

Vår dato:	01.10.2024	Vår referanse:	202445093-2	Vår saksbehandler:
Deres dato:	11.09.2024	Deres referanse:		Marthe Mollan Sesseng

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Sjøsidan. gnr. 83/95 m.fl., Stjørdal kommune

Trøndelag fylkeskommune mottok 11.09.2024 varsel om oppstart av detaljregulering for Sjøsidan på gnr. 83/95 i Stjørdal kommune til uttalelse. Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for videreutvikling av nærings- og forretningsarealet på Tangen på vestsiden av E6 gjennom Stjørdal.

Overordnet plan

I gjeldende KPA er hele Tangenområdet, vest for E6, satt av til næringsformål. I gjeldende reguleringsplan «Tangen Nord» er arealet satt av til forretning/kontor mv. og parkering.

Overordnede føringer

Det må redegjøres for om planforslaget er i tråd med nasjonale og regionale føringer. I retningslinje R9 i Regional plan for arealbruk for Trøndelag er det fremhevet at kommuneplanens arealdel skal være styrende verktøy for handelslokalisering, og at detaljhandel og tjenester med høy besøksfrekvens bør lokaliseres til det som er angitt som sentrumssone i kommuneplanen og nært kollektivknutepunkt, samt at handel med plass- og transportkrevende varegrupper bør lokaliseres til definerte avlastningssentre.

Fylkesveg, trafikk sikkerhet

Fylkeskommunen som vegeier vil fraråde at det planlegges for virksomhet som vil generere stor ny trafikk. Beliggenheten til arealet medfører at det kan påvirke trafikkflyt/framkommelighet/avvikling på fv. 6802 (Havnegata) og også bakover mot E6 (som er Statens vegvesens ansvar.)

Vi forventer at det som en del av planarbeidet utarbeides en trafikkanalyse som beskriver trafikk som vil genereres ved realisering av plan. Det må i samme analyse vises hvordan både myke og harde trafikantgrupper ivaretas. Vi vil ha et spesielt fokus på trafikk sikkerhet og framkommelighet for alle trafikkgrupper når vi får planforslaget på høring. Fylkeskommunen kan fremme innsigelse til et planforslag dersom vi mener at trafikkanalysen er mangelfull og/eller vi mener realisering av plan ikke ivaretar trafikk sikkerhet/framkommelighet på en tilfredsstillende måte.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Kulturminner eldre tid

Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.

Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser:

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

Fylkeskommunen er tilgjengelig for dialog om det er behov for det.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Marthe Mollan Sesseng
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Fylkesveg: Geir H. Risvik
Kulturminner eldre tid: Eirik Solheim

Kopimottaker:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
STJØRDAL KOMMUNE
STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED



LETNES ARKITEKTKONTOR AS

Nordgata 28

7650 VERDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - oppstart av reguleringsplan for 5040 Sjøsiden - Stjørdal kommune

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Overordnede føringer

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. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til næring. Gjeldende regulering åpner for både forretning og kontor.

I forbindelse med rulleringen av arealdelen er det politisk uttrykt at både Tangen og Sutterø er viktige næringsareal, og at det ikke skal åpnes for virksomheter som utfordrer hovedformålet her. Kommunedirektøren har ønsket å fremme en prinsipiell sak til politisk behandling, om hvilken utviklingsretning som ønskes på Tangen.

Landbruk

Vi merker oss at kommunedirektøren er opptatt av de overordnede vurderingene i saken, og at det er ønske om å få en politisk avklaring av dette. Vi legger til grunn at eventuelle endringer ikke gir behov for å finne nytt næringsareal som gir press på landbruksområder. Vi viser i den forbindelse til føringer om et skjerpet jordvern.

Effektiv arealbruk

Statsforvalteren som landbruksmyndighet er opptatt av at sentrale utbyggingsområder gis en god utnytting. En effektiv arealbruk vil over tid gi et mindre arealbehov, og derigjennom mindre press på jordressursene rundt byen. Vi legger derfor til grunn at det tas inn krav som sikrer dette. Her vil både minimumskrav til utnytting og begrensninger for overflateparkering være relevant. Det fremgår at det i gjeldende reguleringsplan tillates inntil 270 parkeringsplasser for M1 og 2, noe som vurderes å være svært mye for et så sentralt område. Det ser ut til at gjeldende reguleringer er mer enn 20 år.



Behovet for å sikre en effektiv arealbruk er betydelig endret siden den gang, det samme er tilhørende føringer for planleggingen. Vi merker oss at det planlegges både parkering i kjeller og på bakken. Etter det vi kan se, er det ikke oppgitt hvor mye overflateparkering det legges opp til, men av illustrasjonene ser det ut til at det er forholdsvis mye. Vi ber om at det gjøres konkrete vurderinger av dette, slik at omfanget av dette reduseres til et minimum. Her må det tas høyde for at det i ny kommuneplan settes mer restriktive føringer for dette enn i gjeldende plan.

Klima og miljø

Naturmangfold

Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan bli påvirket av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7.

Arter

Som det står i oppstartsvarslet, er det registrert flere truede fuglearter både i og ved planområdet. Planforslagets virkning på disse fugleartene må derfor vurderes.

Overvann

Det må utarbeides en VA-plan som viser hvordan overvann, vann og avløp skal håndteres. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett. Fortetting, flere harde flater og manglende drenering medfører økt overvannsbelastning på ledningsanlegg og vassdrag. Overvannshåndtering må gjerne ses i sammenheng med bevaring av vassdrag, kantvegetasjon og grønne flater i området. God overvannshåndtering er viktig for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og -mengde, samt for å bidra til redusert avrenning og forurensning til sjø og vassdrag.

Støy og luftkvalitet

Det er viktig at bygge – og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer tema som støy og luftkvalitet. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021 må legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Fremmede arter

Det er registrert en fremmed art utenfor planområdet, *alaskakornell*. Arten er registrert som SE – Svært høy risiko på fremmedartslista. Planen må derfor inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter, samt tiltak for å forhindre dette. Det skal sikres gjennom planbestemmelsene at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltakene, jf. forskrift om fremmede organismer.

Barn og unge og Helse og omsorg

De viktigste tema for folkehelse og barn og unges interesser er trafiksikkerhet, støy/luftkvalitet i anleggsfasen og permanent situasjon, samt om mulighetene for friluftsliv og uteaktivitet vil påvirkes.

Universell utforming

Norge er forpliktet av FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD), som legger sterk vekt på like muligheter for livsutfoldelse. Nasjonalt er prinsippet om universell utforming nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i all planlegging. Dette for å gi alle grupper av befolkningen mer like muligheter for selvhjelpenhet og livsutfoldelse.



Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen. Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlag eller vises til kilde.
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert.
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser.
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarslet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og PDF-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no



Med hilsen

Elisabeth Varsi Stubbrud (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Mathea Telnes Melandsø – 74 16 81 11

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Anette Lie – 74 16 83 03

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Stjørdal kommune

Trøndelag fylkeskommune

Statens vegvesen

Postboks 133 / 134

Fylkets hus, Postboks 2560

Postboks 1010 Nordre Ål

7501

7735

2605

STJØRDAL

STEINKJER

LILLEHAMMER

Letnes Arkitektkontor AS

Deres referanse

Vår referanse

TIG/TIG/71067/501
NOM/5253032.1Kun e-post: firmapost@letnesark.no

2. oktober 2024

Kopi: postmottak@stjordal.kommune.noAnsvarlig advokat:
Tone Gjertsen

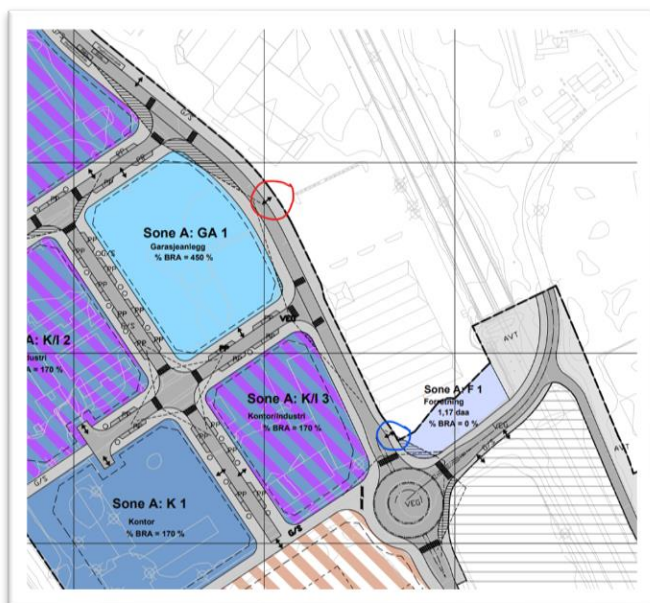
Merknad til oppstart av plan 5040 Sjøsidan – gnr.83 bnr. 95 mfl.

Vi bistår eierne av Wessels veg 62 (**W62**), gnr. 83 bnr. 116, 7 og 24, Plantasjen Eiendom Stjørdal AS, i denne saken. Det vises til varsel om oppstart av planarbeid for plan 5040 Sjøsidan, gnr. 83 bnr. 95 mfl.

W62 er positive til den planlagte bebyggelsen, men er bekymret for om det legges opp til endringer av W62s atkomst. W62 kan heller ikke forstå hvorfor planområdet er trukket inn på store deler av Plantasjens parkeringsplass, og hvorfor planområdet omfatter deler av reguleringsplan/bebyggelsesplan Wessels veg sør 1-173/1-173-A.

1 Atkomstforholdene for Wessels veg 62 Plantasjeneiendommene

Atkomst for W62 var opprinnelig regulert i 1-173-A, men som en konsekvens av regulering av Wessels veg i plan for Tangen Næringsområde, 1-218-C, er de to atkomstene for W62 i dag regulert i 1-218-C. Utsnitt av originalkartet for 1-218-C er inntatt under. I kartet er markert hovedatkomst for W62 med rødt og bi-atkomsten med blått.



Det varslede planområdet omfatter arealene der hovedatkomst er regulert og dette gjør W62 bekymret for om det planlegges endringer av denne. W62 ser ikke noe behov for, eller mulighet for, å endre hovedatkomsten. Både reguleringsmessig og veifaglig er det fornuftig at antall avkjørsler til offentlig vei begrenses og at avkjørslene, der det er mulig, betjener flere eiendommer.

Det bes bekreftet at W62s atkomst ikke vil bli endret eller berørt.

2 Planområdet tar med unødige mye areal

I referat fra oppstartsmøtet står følgende:

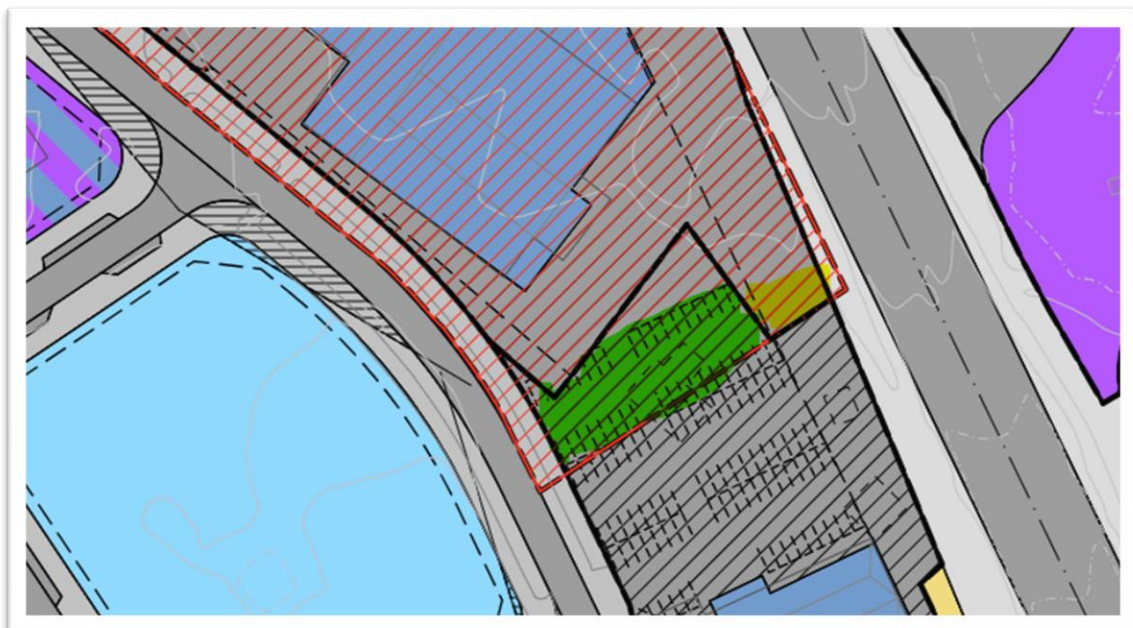
"For at ny plan skal kunne oppheve hele 1-174, må ny plan også gå inn på parkeringsplassen som tilhører Plantasjen i sør."

Det er imidlertid en svært liten del av Plantasjens parkeringsplass som omfattes av 1-174, se kart under. Planområdet i varslet tar også med en betydelig del av arealer regulert i 1-173/1-173-A. W62 har forståelse for at det er planmessig ryddig at hele 1-174 blir opphevet samtidig, men det er ikke noe grunnlag for å strekke planområdet over 1.173/1-173-A, i alle fall ikke på de deler av 1-173/1.173-A som eies av W62.

I planinitiativet pkt 8.1 står også følgende, som ikke synes i tråd med det varslede planområdet:

"Foreløpig plangrense fremgår av figuren under. Plangrense følger i all hovedsak avgrensning for reguleringsplan «Tangen Nord,» med noen mindre justeringer i tråd med eiendomsgrenser."

I utsnitt fra kommunens kartbase under, har vi markert med gult det vi antar at er parkeringsarealene som kommunen mener må tas med for å få opphevet hele 1-174. Grønt viser grovt sett det som er unødvendig å ta med og som ligger på W62s eiendom og er regulert i 1-173/1-173-A. Rød skravur viser varslet planområde. Sort strek markerer så vidt vi forstår kartet plangrensen mellom 1-174 og 1-173/1-173-A. I tillegg til arealene nevnt over kommer fortausarealene som er regulert i Tangen Næringsområde 1-218-C hvor W62 ikke ser behov for en ny regulering.



For ordens skyld har vi også tatt inn utsnitt av originalkartene for henholdsvis 1-174 og 1-174-A. Ingen av disse strekker seg inn på området markert med grønt i kartet over.



W62 ber om at planområdet begrenses i tråd med redegjørelsen over.

Med vennlig hilsen



Tone Gjertsen
Partner

T: +47 24 13 15 00
tone.gjertsen@dlapiper.com

Advokatfirma DLA Piper Norway DA

Firmapost@letnesark.no
Kopi til postmottak@stjordal.kommune.no

Kun sendt per e-post.

Vår ref.:
16996

Deres ref.:

Trondheim
02.10.2024

Varsel om oppstart av planarbeid, Sjøsiden, Stjørdal kommune

1. INNLEDNING

Pretor Advokat AS v/ undertegnede representerer Vennatrø Gruppen AS. Jeg viser til varsel om oppstart av planarbeid på eiendommene gnr/bnr. 83/95, 83/110, 83/111, 83/109, 3/120, m.fl., heretter benevnt som «Sjøsiden».

I det videre gis innspill til det oppstartede planarbeidet.

2. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

2.1. Arealplaner og statlige forpliktelser

Eiendommene som omfattes av planarbeidet er i Kommuneplanens arealdel 2013-2022 avsatt til formålet næringsbebyggelse og vist som område N1.

Av bestemmelsene i KPA pkt. 2.4 fremgår 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.»

I gjeldende reguleringsplan vedtatt i 2002 (1-174 – Tangen Nord) er eiendommene regulert til forretninger, kontor, mv. Det er i bestemmelsene presisert at området skal benyttes til forretnings- og kontorformål. Varehandel som kan tillates er innenfor møbel og interiør, tepper, hvitevarer, byggevarer, planter, og gartneri. Dette er med noen unntak innenfor hva som i dag omtales som «plasskrevende varer».

Det er på det rene at någjeldende plan- og bygningslov ikke tillater bestemmelser som gir konkrete føringer på hvilken type handel som kan tillates innenfor et område jf. blant annet departementets uttalelse i veilederen for utarbeiding av reguleringsplan (september 2022) på side 95.

Ettersom planarbeidet uansett innebærer at det skal utarbeides en ny reguleringsplan er det sentrale at man ser på hva som er hensiktsmessig fremtidig arealbruk, og ikke forsøker å lage tilpasninger for å fortsette med en lignende bestemmelse som nevnt ovenfor.

Det aktuelle området er avsatt som næringsområde og ligger også utenfor Stjørdal sentrum. I henhold til samfunnsdelen til kommuneplanen er et overordnet mål for Stjørdal kommune å bygge en by i sentrum, gjennom fortetting, forsert og effektivt planarbeid. For å nå dette målet skal kommunen i sin planlegging legge til grunn byvekstavtalen og Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (samfunnsdelen side 4). Videre skal kommunen videreutvikle kommunaldelsentra og Stjørdal by og sentrum.

På side 2 i planen fremgår at Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens viktigste plandokument, og her fastsettes de overordnede målene og strategiene kommunene skal jobbe etter. Dette innebærer at kommunen aktivt må arbeide for å realisere målsettingen som ligger i samfunnsdelen. For at kommunen skal lykkes i dette må samfunnsdelens målsettinger legges til grunn for planleggingsarbeidet etter plan- og bygningsloven, og det må belyses i planforslaget hvordan forslaget bidrar til å oppfylle målsettingene i kommunens viktigste plandokument.

I planinitiativet er det beskrevet at det ønskes etablert kontorvirksomhet, forretningsareal, og bevertningsareal. Alt dette er virksomhet som generer persontrafikk og som vil kunne konkurrere med sentrum. Med bakgrunn i målsettingene må det utredes nøye om ytterligere etablering av slik virksomhet på Tangen bidrar til å oppfylle slike overordnede mål og forpliktelser. Særlig virkningene for sentrum og kommunens mulighet til å nå målene i samfunnsdelen og nullvekstmålet må belyses.

Det bemerkes at Byvekstavtalen ikke er beskrevet i planinitiativet og at denne bør tas med i videre utredninger.

2.2. Forholdet til tidligere dispensasjonsvedtak innenfor området

Stjørdal kommune har over lang tid hatt en liberal dispensasjonspraksis på Tangen-området. Dette har resultert i en uklar situasjon både knyttet til ønsket arealbruk og hvilke tiltak som er lovlig etablerte og omfattet av dispensasjonsvedtak. Dette reflekteres blant annet gjennom en nylig behandlet sak i Utvalg for plan og miljø i møte 25.9.2024. I sak PS163/2024 ble det tatt opp spørsmål knyttet til de mange dispensasjoner innenfor området og hvorvidt utvalget ønsket å legge til rette for videre utvikling i tråd med dispensasjonene eller om området skulle reguleres. Utvalget fattet beslutning om at området må reguleres og at man ikke skal fortsette dispensasjonspraksisen.

I kommunens brev av 12.7.2024 er det gitt en fortolkning av kommunens dispensasjonsvedtak fra 22.9.2022. I vedtaket ble det gitt dispensasjon fra arealformål for oppføring av ny bebyggelse i Wessels veg 98. Det omsøkte bygget ble aldri oppført. De virksomhetene man søkte dispensasjon for har i stedet for blitt etablert i Wessels veg 90. Dette bygget var forutsatt revet i søknaden. Kommunen skrev i brevet fra juli i år at dispensasjonsvedtaket ikke bare er knyttet opp mot det omsøkte nybygget, men gjelder for hele området, og at kommunen har vurdert at slike virksomheter kan tillates på eiendommen.

Et slikt standpunkt er i motstrid med plan- og bygningslovens system. Tillatelser og dispensasjoner kan bare gis for konkrete tiltak, og dette innebærer at disse kun er gjeldende for det faktisk omsøkte tiltaket. Dispensasjonene som ble gitt for et konkret bygg og kan da ikke «overføres» til et annet bygg innenfor området. Endringer av arealbruken innenfor et område må gjøres gjennom en reguleringsplan, og et slikt vedtak må fattes av riktig myndighet, kommunestyret i dette tilfellet.

Dispensasjonene som er gitt innenfor områder er knyttet til konkrete byggetiltak etter en nærmere begrunnet søknad. Når området nå skal detaljreguleres kan ikke dispensasjonene tas

til inntekt for at man kan regulere i strid med overordnede arealformål og politiske vedtatte målsettinger.

Den enkelte dispensasjonssaken har kun betydning for det omsøkte tiltaket som lå til grunn for søknaden og innebærer ikke en generell godkjenning av ny type virksomhet innenfor området. Man kan derfor ikke legge til grunn at virksomhet i strid med KPA kan tillates på bakgrunn en dispensasjon slik som gjøres under punkt 5.4 i planinitiativet.

Vedtaket av reguleringsplan tilligger kommunestyret jf. pbl. § 12-12 første ledd. Kommunestyret er ikke bundet av tidligere dispensasjonsvedtak og står således fritt med tanke på å avgjøre hvilken arealbruk som er ønskelig. Dette under forutsetning av at arealformålene er tilstrekkelig utredet og at virkningene er beskrevet.

2.3. Krav om at detaljreguleringsplaner følger opp hovedtrekk i kommuneplanens arealdel

Det følger av plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd at private forslag til detaljregulering innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. I planinitiativet pkt. 10 er det beskrevet at ønskelige formål innenfor planområdet er kombinert bebyggelses- og anleggsformål, herunder forretninger, næringsbebyggelse som kontor og bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting.

Offentlig eller privat tjenesteyting er et arealformål som er i strid både med gjeldende KPA og gjeldende reguleringsplan for området. Dette bør derfor ikke innplasseres på området. Aktuelle arealformål må sees i sammenheng med arealbruken som tillates gjennom KPA, og forslag til ny KPA.

2.4. Oppsummering

For det oppstartede planarbeidet er det viktig at det utredes nøye hvordan arealbruken påvirker overordnede målsettinger for kommunen. Dette gjelder særlig hvordan området påvirkes med tanke persontrafikk og om virksomheten som ønskes etablert er i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett plass.

3. FORHOLDET TIL PÅGÅENDE KOMMUNEPLANPROSESS

Det foregår for tiden arbeid med utarbeidelse av en ny kommuneplan for Stjørdal kommune. I denne planen er området Tangen utpekt som et viktig næringsområde. Jeg viser også til Formannskapetets vedtak av 16.5.2024 i sak 60/2024. Her peker formannskapet på målene i samfunnsdelen og viser til at KPA skal bygge opp under disse. Dette gjelder særlig at det skal bygges en by i sentrum og at Tangen og Sutterø skal være næringsområder.

Basert på dette bør det ikke plasseres virksomheter på Tangen/Sjøsidan som medfører konkurranse med Stjørdal sentrum og som undergraver Tangen og Sutterø som næringsområder. Dette har igjen med sammenheng med prinsippet om rett virksomhet på rett plass. Det er mindre viktig å se planarbeidet i sammenheng med hvilke virksomheter som *i dag* finnes i planområdet, og man bør heller se fremover for hvilke virksomheter som bør plasseres der for fremtiden.

For at kommuneplanprosessen ikke skal undergraves er det viktig at planarbeidet i denne saken avstemmes mot arbeidet med kommuneplanen slik at man sikrer en forutsigbar prosess og at de totale virkningene blir grundig belyst.

LETNES ARKITEKTKONTOR AS
Nordgata 28
7650 Verdal

Deres ref: 9144091b2ea3
Vår ref: 2024/238644
Dato: 03.10.2024

Mattilsynet har ingen innspill til varsel om planoppstart - Detaljregulering 5040 Sjøsiden - Gnr 83 bnr 95 med flere - Stjørdal kommune

Mattilsynet har mottatt varsel om planoppstart for detaljregulering 5040 Sjøsiden i Stjørdal kommune.

Mattilsynet er sektormyndighet for planter, fisk, dyr, mat og drikkevann.

Det berørte området ligger forholdsvis sentrumsnært i Stjørdal, nær E6. Formålet med planen er å legge til rette for en videre utvikling av nærings- og forretningsarealer på Tangen, særlig for delen av arealet som i dag ligger brakk. Det er konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning.

Området forsynes av drikkevann fra Stjørdal vannverk, slik vi tolker det. Det forutsettes at det er kapasitet på ledningsnettet til å forsyne utbyggingstiltak.

Vi kjenner ikke til forhold som vil ha innvirkning på våre forvaltningsområder i dette området, og har derfor ingen merknader til saken.

Vi minner om for ordens skyld om vår veiledning som ligger på våre nettsider om flytting av masser: [Hvordan unngå å spre planteskadegjørere og ugras ved anleggsarbeid og flytting av jord | Mattilsynet](#)

Med hilsen

Gunnhild Mareta Okkenhaug
spesialinspektør

Andreas Otlo
avdelingssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.
Kopi til:
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

4. RELEVANTE UTREDNINGSTEMA

Slik min klient ser det er konsekvenser for Stjørdal sentrum et viktig utredningstema og noe som må grundig belyses. Dette gjelder både virkningen for persontrafikk, bilkjøring, så vel som fare for sentrumsflytting og konkurranse mot sentrumsfunksjoner.

Det er i tillegg registrert flere forhold på eiendommen knyttet til naturfare og kvikkleire, som må utredes i planarbeidet.

5. PARALLELL PLAN- OG BYGGESAK

Det fremgår av planinitiativet at det er ønskelig med en parallell plan- og byggesak. Man bemerker at dette stiller særlige krav knyttet til detaljeringsgraden i planarbeidet og det forutsetter et samtykke fra kommunen også.

Formelt tas avgjørelsen i forbindelse med at planforslaget sendes til kommunen. Det kan i alle tilfeller ikke fattes vedtak om byggetiltak før reguleringsplanen er vedtatt jf. forarbeidene i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) på side 238.

6. AVSLUTNING

Utviklingen av Tangen-området og Sjøsidan vil kunne ha stor betydning for overordnede målsettinger knyttet til sentrumsutvikling og nullvekstmålet. I det videre planarbeidet er dette sentrale utredningstema, i tillegg til at forholdet til KPA-prosessen må avklares underveis.

Jeg ber om å bli holdt orientert om framdriften i det videre planarbeidet.

Med hilsen,
Pretor Advokat AS



Christoffer Hansen
Advokat
christoffer@pretor.no