



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	110/25	27.08.2025
Kommunestyret	94/25	04.09.2025

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5040 Sjøsiden, gnr 83/95 m.fl.

Forslag til vedtak:

1. Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Sjøsiden med planID 5040, som vist på plankart og bestemmelser sist revidert 11.06.2025 og planbeskrivelse sist revidert 01.07.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 110/2025 Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5040 Sjøsiden, gnr 83/95 m.fl.

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 110/2025 i møte den 27.08.2025:

Rolf Charles Berg (SP) stilte følgende spørsmål vedrørende Tangen/KPA:

1. Er det innspill og eller innsigelser til ny KPA som kan ha betydning for framtidige vedtak på Tangen?
2. Statsforvalteren har spesifikt kommet med innsigelser til ny KPA vedr «Videreførte reguleringsplan», og som skal være i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Vil dette ha betydning for et vedtak slik som ønsket i saken Sjøsiden eller Tangen generelt?
3. Statsforvalteren har også innsigelser parkeringsdekningen som foreslått i ny KPA. Vil dette ha betydning for omsøkt sak på Sjøsiden eller Tangen generelt?

Innstilling:

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Sjøsiden med planID 5040, som vist på plankart og bestemmelser sist revidert 11.06.2025 og planbeskrivelse sist revidert 01.07.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

For forslaget stemte 10: Roy Sagen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Sjøsiden med planID 5040, som vist på plankart og bestemmelser sist revidert 11.06.2025 og planbeskrivelse sist revidert 01.07.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 94/2025 Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5040 Sjøsiden, gnr 83/95 m.fl.

Kommunestyrets behandling av sak 94/2025 i møte den 04.09.2025:

Eli Arnstad (Senterpartiet) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes og det bes om en ekstern analyse av de nærings-, handels- og tjenestemessige betydningene for sentrum av å åpne for såvidt mange sentrumsfunksjoner på Tangenområdet. Det legges til grunn at de utbyggingsmuligheter foreliggende reguleringsplan åpner for over tid vil bli utnyttet. Det tas for resten av Tangenområdet utgangspunkt i utkast til arealdisponering i utkastet til KPA. Analysen skal besvare hva dette samlet sett vil kunne bety vurdert opp mot samfunnsdelen mål om å bygge en livskraftig by i sentrum.

For forslaget stemte 17: Geirr Tjash Hagen (Pp), Johannes Fagervold (R), Anna Wesche Kvål (Sp), Eli Arnstad (Sp), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Knut Egil Kvarving (Sp), Maria Kristoffersen (Sp), Mona Raaen (Sp), Otelie Forbord (Sp), Roar Brekken (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Sigurd Bakheim (Sp), Siv Sætran (Sp), Tor Helge Forbord Slind (Sp), Gudrun Lidal (SV), Morten Harper (SV), Ann Elisabeth Monsen Eli (UA).

Imot forslaget stemte 20: Frøydis Skjervold (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Ivar Morten Hansen (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Kristin Almhjell Jenssen (Ap), Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Venke Reiten (Ap), Håkon Grendal (Frp), Johan Aarbu (Frp), Kristian Aarbu (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Ole Hermod Sandvik (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Rune Larsen (H), Annette T. Jensen (KrF), Gunnar Uglem (V), Torgrim Hallem (V).

Dermed ble forslaget ikke vedtatt.

Innstilling:

Utvalg Plan og Miljø 27.08.2025

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Sjøsiden med planID 5040, som vist på plankart og bestemmelser sist revidert 11.06.2025 og planbeskrivelse sist revidert 01.07.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

For forslaget stemte 29: Frøydis Skjervold (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Ivar Morten Hansen (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Kristin Almhjell Jenssen (Ap), Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Venke Reiten (Ap), Håkon Grendal (Frp), Johan Aarbu (Frp), Kristian Aarbu (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Ole Hermod Sandvik (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Rune Larsen (H), Annette T. Jensen (KrF), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Knut Egil Kvarving (Sp), Maria Kristoffersen (Sp), Mona Raaen (Sp), Roar Brekken (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Sigurd Bakheim (Sp), Gudrun Lidal (SV), Morten Harper (SV), Gunnar Uglem (V), Torgrim Hallem (V).

Imot forslaget stemte 8: Geirr Tjash Hagen (Pp), Johannes Fagervold (R), Anna Wesche Kvål (Sp), Eli Arnstad (Sp), Otelie Forbord (Sp), Siv Sætran (Sp), Tor Helge Forbord Slind (Sp), Ann Elisabeth Monsen Èli (UA).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Sjøsiden med planID 5040, som vist på plankart og bestemmelser sist revidert 11.06.2025 og planbeskrivelse sist revidert 01.07.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

- 1 5040 Plankart rev 11.06.2025
- 2 5040 Planbestemmelser rev 04.08.2025
- 3 5040 Planbeskrivelse rev 01.07.2025
- 4 5040 Illustrasjonsplan utomhus rev 30.06.25
- 5 5040 ROS-analyse Letnes Arkitektkontor 201224
- 6 Saksprotokoll 5040 - behandling før høring og offentlig ettersyn
- 7 5040 Automatisk tilbakemelding DSB

- 8 5040 Høringsuttalelse DSB
- 9 5040 Generell tilbakemelding NVE
- 10 5040 Høringsuttalelse Avinor
- 11 5040 Høringsuttalelse Mattilsynet
- 12 5040 Høringsuttalelse Sametinget
- 13 5040 Høringsuttalelse Statens vegvesen
- 14 5040 Høringsuttalelse Statsforvalteren
- 15 5040 Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune
- 16 5040 Høringsuttalelse Vennatrø Gruppen v_Pretor Advokat
- 17 5040 Høringsuttalelse Nye Veier

Vedlegg

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Forslag til ny KPA 2025-2037

Vurdering av samlede virkninger, kommuneplanens arealdel 2025-2037 versjon 03, v/Asplan Viak

Saksopplysninger:

Bakgrunn og hensikt med reguleringen

Planforslaget er utarbeidet av Letnes Arkitektkontor AS på vegne av Onyx Eiendom AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av planbeskrivelsen og av saksframlegget til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 3 og 6.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for en videre utvikling av Sjøsidens senter, på det arealet som i dag stort sett er ubebygget. 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 en indirekte atkomst via tilgrensende areal (på baksiden av eksisterende Sjøsidens senter). Tomte ligger 4-5 moh og er relativt flat.

Forhold til overordnede planer

Gjeldende reguleringsplan i området er i hovedsak 1-174 Tangen Nord, som delvis vil bli erstattet av ny plan. Formålet i planforslaget er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, i kombinasjon med et dispensasjonsvedtak fra 2022 (sak 150/22), 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.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av planutvalget 19.03.2025 i sak 50/25. Utvalget vedtok å sende saken på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser og faglige råd:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 24.04.2025 – 07.06.2025, og sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn uttalelser fra 10 høringsparter, som er vedlagt i saken. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, med kommunedirektørens kommentar under.

Uttalelse fra Sametinget, datert 29.04.2025:

Har ingen merknader til planforslaget. Minner om kulturminnelovens bestemmelser om samiske kulturminner.

Uttalelse fra Mattilsynet, datert 19.05.2025:

Bemerket at deres tidligere innspill er vurdert i planbeskrivelsen. Stiller spørsmål ved planbestemmelsene pkt 2.5.2 og 5.2.2. Bestemmelsene bør endres slik at forebygging mot spredning av planteskadegjørere og ugras er ivare tatt.

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen er imøtekommet med endringer i bestemmelsene pkt 2.5.2 og 5.2.2.

Generell tilbakemelding fra NVE, datert 20.05.2025:

Viser til sin veileder for reguleringsplan og at det er kommunens ansvar å ta nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Kommunedirektørens kommentar:

Temaene er vurdert ivare tatt gjennom planbeskrivelsen og VAO-notat.

Automatisk tilbakemelding fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB, datert 08.04.2025:

Viser til at Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, men ber om å få høringsbrevet på nytt hvis plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet. På bakgrunn av denne tilbakemeldingen sendte kommunedirektøren et nytt høringsbrev til DSB, og ba om direkte involvering, fordi planområdet ligger i nærheten av to virksomheter (Glava og Flogas på havna) som omfattes av storulykkeforskriften.

Ny uttalelse fra DSB, datert 05.06.2025:

Basert på notatet om planforslaget i forhold til storulykkeforskriften, med sikkerhetsavstander definert for Glava og hensynssoner rundt Flogas, så ligger det planlagte bygget utenfor ytre sone. Det må verifiseres at det planlagte bygget er i henhold til retningslinjer for sikkerheten rundt storulykkevirksomhet, som beskrevet i veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter. Kommenterer i tillegg at de ikke kan se at det foreligger hensynssoner for brann- og eksplosjonsfare (H350) som et tiltak for å ivareta sikkerheten til omgivelsene rundt storulykkeanleggene hos Stjørdal kommune.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget i forhold til veileder for sikkerheten rundt storulykkevirksomheter. Planområdet ligger utenfor den ytre sikkerhetssonen til Flogas, definert i Flogas sin risikovurdering, og utenfor det Glava har definert som ytre sone. Storulykkevirksomhetene legger ikke begrensninger på etablering av tiltak i planområdet. Kommunedirektøren har undersøkt hva DSB mener med ytterligere verifisering av planlagt bygg, og dette gjelder dersom man søker om oppføring av eventuelle andre bygg enn det rammesøknaden gjelder.

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, datert 13.05.2025:

Planforslaget er i samsvar med arealformålet i nytt forslag til KPA.

Ba i uttalelsen til varsel om planoppstart om at det ble utarbeidet en trafikkanalyse for trygg trafikkavvikling for myke og harde trafikanter. Illustrasjonene viser 3 inn- og utkjøringer til planområdet fra Wessels veg.

Gir faglig råd om det legges vekt på å bedre trafiksikkerheten og framkommeligheten for myke trafikanter langs Wessels veg. Antallet kryssinger over gangveg/fortau bør reduseres. Atkomst til planområdet bør ikke legges for nær rundkjøringen på fv 6802 (Havnegata), da disse kan påvirke trafikkflyten.

Vurderer at det er liten risiko for konflikt med automatisk freda kulturminner.

Kommunedirektørens kommentar:

I trafikkanalysen er det vist tre kjøreatkomster fra Wessels veg, som krysser fortauet/gang- og sykkelvegen, men dette er for et større område som også omfatter eksisterende Sjøsidens senter og Plantasjen. I både plankartet og illustrasjonsplanen er det vist to, og ikke tre, kjøreatkomster fra Wessels veg til planområdet, plassert på omtrent samme sted som det er atkomst i dag. Av hensyn til varelevering og kjøremønstre for store kjøretøy er det behov for to atkomster i planområdet. Atkomstene blir ikke nærmere Havnegata enn de er i dag.

Illustrasjonsplanen viser at atkomsten til bakkeparkeringen mellom eksisterende og nytt senter blir på samme sted som dagens innkjøring til Sjøsidens senter. Atkomsten til parkeringskjelleren under det nye senteret ligger der dagens innkjøring til eksisterende kontorbygg er.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 21.05.2025:

Slutter seg til foreslått arealbruk i planområdet. Det er viktig at framkommeligheten for gående og syklende sikres i og gjennom planområdet, det er også viktig at snarvegen opp fra undergangen under E6 fortsetter med et tilrettelagt tilbud gjennom planområdet mot sørvest. Støtter fylkeskommunens råd om å legge vekt på trafiksikkerhet.

Gir faglig råd om å sette på målsetting av frisktsonens utstrekning i plankart eller bestemmelser. Kollektivholdeplassen i Wesselsveg er tilfredsstillende sikret som kantstopp. Vurderer at tiltakene for universell utforming er akseptabel mht markering av gangsoner internt i planområdet, samt belysning og bredde på gangarealene.

Kommunedirektørens kommentar:

Følger det faglige rådet - plankartet er oppdatert med målsetting på frisktsonene. Viser ellers til kommentarene til fylkeskommunens uttalelse.

Uttalelse fra Nye Veier, datert 04.06.2025:

Ingen merknader.

Uttalelse fra Avinor, datert 05.06.2025:

Iht forslaget til reguleringsbestemmelser er maks tillatt byggehøyde kote 23,5 moh, og kommer da ikke i konflikt med horisontalflaten i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn. Viser til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder når det gjelder oppstilling og bruk av kraner. Den tillatte byggehøyden på kote 23,5 vil ikke bryte med byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanlegg, men de minner om at eventuelle radiotekniske vurderinger av kraner må være gjennomført og godkjent av Avinor før det kan gis igangsettingstillatelse for kranbruk. Bestemmelser knyttet til forebyggende tiltak mot birdstrike er innarbeidet i bestemmelsene, men Avinor henstiller kommunen om å ta inn følgende tekst i §2.7.4 i bestemmelsene:

«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 for vurdering og godkjenning.»

Kommunedirektørens kommentar:

Planbestemmelsene inneholder allerede et rekkefølgekrav som må oppfylles før det kan gis igangsettingstillatelse, som Avinor ikke kommenterer:

§ 5.2.5 Tiltak mot birdstrike

Før det gis igangsettingstillatelse skal forebyggende tiltak mot birdstrike være godkjent av Avinor.

Avinor har derfor også mulighet til å godkjenne de forebyggende tiltakene mot birdstrike før bygging i planområdet kan få igangsettingstillatelse. Kommunedirektøren har lagt til et krav om ROS-analyse i denne bestemmelsen for å komme henstillingen fra Avinor i møte:

Før det gis igangsettingstillatelse skal ROS-analyse med forslag til forebyggende tiltak mot birdstrike være godkjent av Avinor.

Dette vurderes som tilstrekkelig.

Uttalelse fra Statsforvalteren, datert 04.06.2025:

Planforslaget er i tråd med nytt forslag til kommuneplanens arealdel.

Landbruk, klima og miljø: det er bra at bestemmelsene har et maksimumskrav til parkeringsplasser og maks plasser på bakkenivå, men dette er et høyt antall når det ligger så sentrumsnært. Gir derfor faglig råd om at maks parkeringsplasser spesielt for forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning senkes, og at mer av parkeringen kommer i kjelleren ved å senke maks tillatte plasser på bakkenivå.

Barn og unge og Helse og omsorg: det planlegges for tre avkjørsler langs Wessels veg inn til planområdet. Dette gir flere krysningspunkt mellom harde og myke trafikanter, som er uheldig. Gir derfor faglig råd om å se på muligheter for å redusere antall avkjørsler.

Samfunnssikkerhet: Ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Rådet om å senke antall parkeringsplasser er vurdert, og tas ikke til følge. Antallet er vurdert i trafikkanalysen v/Asplan Viak, og antallet er vurdert som passende i forhold til beliggenhet og formål. Det er to, ikke tre, avkjørsler til planområdet. Det vises til kommentaren til fylkeskommunens merknad om samme tema.

Uttalelse fra Pretor Advokat AS, på vegne av Vennatrø Gruppen AS, datert 06.06.2025:

Overordnet om forslaget:

Et sentralt forhold i planarbeidet har vært å finne en løsning som åpner for å videreutvikle Sjøsiden uten å svekke Stjørdal sentrum som handelssentrum. Planforslaget åpner for detaljhandel, noe som kan føre til en uheldig utvikling og svekking av sentrum.

Forslaget inkluderer virksomhet (tjenesteyting og delvis detaljhandel) som er forbudt etter gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel (KPA) 2013-2022. Reguleringsplanen viderefører dagens virksomheter og arealbruk, hvor mange er etablert gjennom dispensasjoner.

Reguleringsplanen må sees i sammenheng med rulleringen av kommuneplanens arealdel for å ikke undergrave viktige målsettinger.

Kommunedirektørens kommentar:

En ny vedtatt reguleringsplan overstyrer tidligere vedtatte planer. Planformålene i en ny plan er ikke forbudt når planen er vedtatt. Når ny plan inneholder formål som tillater videreføring av virksomheter som tidligere er etablert gjennom dispensasjon, bekrefter planen at virksomhetene kan videreføres.

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel (Pretor):

Planbeskrivelsen viser til kommuneplanens samfunnsdel og målsettingen om å bygge en by i sentrum. Et viktig hensyn i planarbeidet har vært å finne en balanse mellom utvikling på Tangen og unngå å svekke Stjørdal sentrum som handelssentrum. Det var derfor forventet en mer utførlig vurdering av planforslagets virkning på målsettingen i samfunnsdelen og hvordan sentrum påvirkes av detaljhandel på Tangen. Virkningene av planforslaget sett opp mot samfunnsdelen er ikke tilstrekkelig utredet.

Planbeskrivelsen påpeker at dersom det ikke gjøres tiltak for å begrense detaljhandel, vil dette føre til uheldig utvikling for Stjørdal sentrum. Dette er basert på tilgjengelig kunnskap om sentrumsutvikling, inkludert Transportøkonomisk institutts rapport 1400/2015.

Planforslaget kommer til behandling tett på arbeidet med ny KPA, som vil påvirke Stjørdal langt frem i tid. Det burde vært foretatt en større utredning av konsekvensene for sentrum før man endelig behandler planforslaget

Forholdet til regional plan for arealbruk (Pretor):

Planforslaget skal støtte opp under Regional plan for arealbruk i Trøndelag fylke, som har målsettinger om bærekraftig og stedstilpasset arealutvikling. Det er imidlertid ikke gitt noen redegjørelse for hvordan planforslaget forholder seg til den regionale planen. Det er nevnt at reguleringsplanforslaget bidrar til målet om sammenhengende og attraktive nett for gående og syklende, men det er uklart hvilke tiltak som skal gjøres. Store deler av gang- og sykkelveg er allerede etablert, og planforslaget bidrar ikke med noe nytt her. Det er også en svakhet at målsettingene om et kompakt sentrum og lokalisering av detaljhandel og tjenester med høy besøksfrekvens i sentrumskjernen ikke er vurdert.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslagets plankart bidrar ikke med noe nytt for gang- og sykkelveger, utover det som er regulert og etablert. Bestemmelsene og utomhusplanen stiller krav om tilrettelegging av snarveg fra gang- og sykkelvegen ved E6 opp til arealet kalt KBA2. Snarvegen er eksisterende, men ikke tidligere regulert.

Forholdet til gjeldende KPA og gjeldende reguleringsplan (Pretor):

Planforslaget viderefører dagens arealbruk og virksomheter, hvor flere er i strid med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan. Enkelte virksomheter har fått dispensasjon, mens andre må anses som ulovlig etablert. Tjenesteyting, som frisører og terapeuter m.m, har ikke behov for store arealer og det er vanskelig å se hvorfor det er hensiktsmessig å tillate dette utenfor sentrum. Åpning for nye arealbrukskategorier bør vurderes gjennom en overordnet plan, ikke enkeltstående detaljregulering.

Rullering av KPA (Pretor):

Stjørdal kommune arbeider med rullering av kommuneplanens arealdel, og forslaget til ny KPA er på høring samtidig som planforslaget for Sjøsidan. Det er en motsetning mellom den arealbruk som foreslås i ny KPA og det som foreslås i reguleringsplanen. Detaljreguleringsplanen bør avvendes inntil kommunen har vedtatt KPA. Åpning for tjenester og virksomheter på Tangen kan gå på bekostning av handel i sentrum. Manglende styring av virksomheter kan føre til at tjenester som kunne vært i sentrum, etableres på Tangen. Arealformålet næringsbebyggelse inkluderer industri- og håndverksvirksomheter samt lagervirksomhet, som er naturlige i et område tilrettelagt for bilbruk. Åpning for bevertningssteder utenfor sentrum er uheldig, og det er ingen god begrunnelse for dette. Detaljvarehandel på Tangen uten krav til minimumsstørrelser på forretningsarealer kan føre til at forretninger med behov for store arealer blir fortrengt. Minimum bør bestemmelsene klargjøre om det er det faktiske butikkarealet som må være større enn 2000m², og ikke inkludert spiserom, garderobe o.l.

Ulovlige reguleringsbestemmelser (Pretor):

Planområdet er regulert til kombinert bebyggelses- og anleggsformål (KBA1 og KBA2), og det tillates næringsbebyggelse med besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, inkludert kontor og bevertning, tillates, mens hotell ikke tillates. Vennatrø Gruppen mener at reguleringsbestemmelsen er i strid med plan- og bygningsloven fordi den er for uklar og loven ikke gir hjemmel for å skille mellom virksomheter med lav eller høy intensitet hva angår besøk eller antall arbeidsplasser.

Reguleringsbestemmelser skal være entydige og konkrete, og begrepet "besøks- og arbeidsplassintensiv" skaper uklarhet.

Det er vanskelig for bygningsmyndighetene å føre kontroll med hvor mye en virksomhet besøkes eller hvor mange ansatte den har. Innplasseringen av virksomheter bør baseres på om plasseringen bidrar til å oppfylle overordnede målsettinger for trafikk og reisevaner, samt utvikling av sentrum. Planforslaget definerer et minimum av tillatt grad av utnytting i form av BRA (bruttoareal) og et maksimum i form av BYA (bebygd areal). I områder for kjøpesentre og forretning skal grad av utnytting alltid angis i BRA, i tråd med TEK17.

Kommunedirektørens kommentar:

Arealformålet næringsbebyggelse var i høringsforslaget avgrenset i bestemmelsene med betegnelsen «besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter», for å unngå større industrivirksomhet. Uttrykket besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter er et begrep som benyttes blant annet i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og av IKAP (Trondheimsregionens samarbeid om areal- og transportplanlegging), i sammenheng med byvekstavtaler, og i forslag til ny KPA. Det ble derfor vurdert som et innarbeidet begrep, som var riktig å benytte i bestemmelsene for planområdet. Kommunedirektøren tar allikevel innspillet om at dette er uklart til etterretning, og har endret ordlyden i bestemmelsene §3.1.1. I høringsforslaget stod det:

Innenfor KBA1 tillates det etablering av

- *Næringsbebyggelse med besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, inkludert kontor og bevertning. Hotell tillates ikke.*

Dette er endret til:

Innenfor KBA1 tillates det etablering av

- *Næringsbebyggelse, unntatt*
 - *hotell/overnatting*
 - *annen næring som bl.a. messehall og konferansesenter*
 - *arealkrevende og forurensende industri- og lagervirksomhet*

Kommunedirektøren finner ikke grunn til nærmere spesifisering av krav til minimum butikkareal, da det vurderes som lite sannsynlig at forslagstiller/utbygger/drifter av bebyggelsen ønsker å bruke mer areal enn nødvendig på funksjoner som ikke gir inntjening.

Utviklingen av området som planen legger til rette for, er vurdert gjennom behandlingen av ny KPA. I forslag til ny KPA er det forslått kombinert formål FOR/T/N4, og det tillates B-næring, tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal og forretning med unntak av dagligvare. Planforslaget følger opp dette. Kommunedirektøren finner ikke behov for ytterligere begrunnelse for bevertning i planforslaget, fordi dette ligger under formålet næringsbebyggelse, som er i tråd med forslag til ny KPA.

Kommunedirektøren tar til etterretning at TEK17 angir at forretningsformål skal angis i BRA. Det er nå satt inn maks krav om BRA m² i bestemmelsene. I tillegg er det beholdt maks BYA%, fordi dette sammen med krav om maks høyde vurderes som en bedre måte å begrense/kontrollere volumet på bebyggelsen.

Krav til parkering og trafikale konsekvenser (Pretor):

Reguleringsplanen legger opp til en betydelig andel parkering på bakkeplan, som gir dårlig utnytting av arealene og et uryddig visuelt uttrykk. All parkering bør etableres under bakkeplan. Det er krav om minimum 200 parkeringsplasser for sykkel, men dette bør styres etter antall kvm BRA som etableres. For å fremme bruk av sykkel bør deler av sykkelparkeringen etableres under tak og det bør settes av plass til større sykler som laste- og transportsykler.

Kommunedirektørens kommentar:

Asplan Viak har utarbeidet en trafikkanalyse der sykkelparkeringsplasser er vurdert i forhold til størrelse og formål på planlagt tillatt bebyggelse. Kommunedirektøren støtter de vurderingene som er gjort der, og den konkluderer med 200 plasser. Kommunedirektøren støtter innspillet om krav til lastesykler, og i bestemmelsenes pkt 3.1.1.5 er det nå lagt inn krav om at 20% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for dette, i samsvar med forslag til ny KPA.

Oppsummering fra Pretor:

Planforslaget foreslår en betydelig økning i handel og tjenester på Tangen, noe som kan ha negative konsekvenser for sentrum. Forslaget mangler en grundig vurdering av hvordan dette vil påvirke handelen i sentrum, og mener at saken ikke er tilstrekkelig utredet. For å unngå potensielle saksbehandlingsfeil ved planvedtak, bør kunnskapsgrunnlaget styrkes og allmennheten få mulighet til å uttale seg før endelig behandling.

Kommunedirektørens kommentar til innspillene om planforslagets forhold til overordna planer og konsekvenser av formål i planforslaget:

Planforslaget er i samsvar med forslag til ny KPA, og kommunedirektøren har tatt til etterretning at regionale og statlige planmyndigheter har støttet denne vurderingen.

Kommunedirektøren viser til «Vurdering av samlede virkninger, kommuneplanens arealdel 2025-2037» versjon 03, v/Asplan Viak: «Samlet sett er områdene på Tangen verdifulle for ivaretagelse av næringer som bør ha lokalisering langs stamvegnettet, pga tyngre kjøretøy og regionalt omland, og det er derfor ønskelig å ivareta disse områdene for B-næringer. Dette oppleves i stor grad som ivaretatt i planforslaget». Konsekvensen av forslåtte formål i det aktuelle området er vurdert til ubetydelig konsekvens. Det vurderes at planbeskrivelsen for øvrig avklarer forholdet til overordna planer, i tilstrekkelig grad.

Vurdering:

Kommunedirektørens vurderinger av planforslaget fremkommer av saksfremstillingen til førstegangsbehandlingen før høring og offentlig ettersyn (vedlegg 6), og av kommentarene til høringsuttalelsene til planforslaget.

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme merknader og faglige råd i høringsuttalelsene, er planforslaget revidert etter høring. Det er gjort mindre endringer i plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplan. Endringene fremkommer av kommunedirektørens kommentarer til høringsuttalelsene.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Samlet vurdering:

Planforslaget er bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget 5040 Sjø siden vedtas. I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.