



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	99/20	10.06.2020
Kommunestyret	52/20	18.06.2020

1-281 Kvartalet Kjøpmannsgata – Parkvegen - Hotellgata 2.gangsbehandling av reguleringsplan

Vedtak i Kommunestyret - 18.06.2020

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Kvartalet Kjøpmannsgata – Parkvegen – Hotellgata, plan-id 1-281, som vist på plankart datert 31.10.2019, sist revidert 15.04.2020, planbestemmelser datert 15.04.2020 og planbeskrivelse datert 31.10.2019, sist revidert 28.05.2020.

Behandling i Kommunestyret - 18.06.2020

Utvalg Plan og Miljø's forslag til vedtak vedtatt med 37 stemmer mot 4 stemmer.

Innstilling i Utvalg Plan og Miljø - 10.06.2020

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Kvartalet Kjøpmannsgata – Parkvegen – Hotellgata, plan-id 1-281, som vist på plankart datert 31.10.2019, sist revidert 15.04.2020, planbestemmelser datert 15.04.2020 og planbeskrivelse datert 31.10.2019, sist revidert 28.05.2020.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 10.06.2020

Kommunedirektørens forslag til inntilling enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkvegen - Hotellgata, plan-id 1-281, som vist på plankart datert 31.10.2019, sist revidert 15.04.2020, planbestemmelser datert 15.04.2020 og planbeskrivelse datert 31.10.2019, sist revidert 28.05.2020.

Vedlegg:

1. Plankart 2.gangsbehandling, datert 31.10.2019, sist revidert 15.04.2020
2. Planbestemmelser 2.gangsbehandling, datert 15.04.2020
3. Planbeskrivelse 2.gangsbehandling, datert 31.10.2019, sist revidert 28.05.2020
4. ROS-analyse 2.gangsbehandling, datert 10.12.2019, sist revidert 27.05.2020
5. Samlet saksfremstilling til behandling før høring og offentlig ettersyn, datert 01.04.2020, sak 53/20
6. Merknad fra Anita Skei Landsem, datert 16.04.2020
7. Merknad fra Frank Reidulf Lien, datert 16.04.2020
8. Merknad fra Tensio TN AS, datert 17.04.2020
9. Merknad fra Sametinget, datert 17.04.2020
10. Merknad fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 29.04.2020
11. Merknad fra Avinor, datert 11.05.2020
12. Merknad fra Fylkesmannen i Trøndelag, datert 18.05.2020
13. Merknad fra NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat), datert 19.05.2020
14. Merknad fra Statens vegvesen, datert 20.05.2020
15. Merknad fra Trøndelag fylkeskommune, datert 26.05.2020
16. Merknad fra Innherred Renovasjon, datert 27.05.2020
17. Illustrasjonsplan datert 21.02.2020
18. Perspektiver, datert 24.02.2020
19. Perspektiver og snitt, datert 31.10.2019
20. Sol- og skyggeanalyser, datert 16.12.2019
21. Støyfaglig utredning, datert 12.03.2020
22. Overordnet VA-plan - Kart, datert 15.04.2020
23. Overordnet VA-plan, datert 15.04.2020
24. Temautredning geoteknikk - Områdereguleringsplan for Stjørdal sentrum, datert 13.11.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Områdereguleringsplan 1-251 Stjørdal sentrum

SAKSOPPLYSNINGER

BAKGRUNN

Formålet med planen er å tilrettelegge for kombinert bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Eksisterende bebyggelse i Kjøpmannsgata 10 og 12 forutsettes bevart, mens Kjøpmannsgata 8 rives, og frigjør areal til et tilbygg med langsiden mot Parkvegen.

Nytt bygg er planlagt med 8 etasjer over bakken og én etasje med parkering under grunnen. Det planlegges for kontor i 1.-3. etasje og bolig i 4.-8. etasje. Planforslaget legger opp til 32 boenheter med størrelser fra 57 til 116 m². Boligetasjene skal være tilbaketrukket fra gateliv, i tråd med avstander og kotehøyder i sentrumsplanens bestemmelser.

For mer informasjon vises det til sak 53/20, vedlegg nr. 5.

FØRSTEGANGSBEHANDLING

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg plan og miljø den 01.04.2020, sak 53/20, med to alternative forslag for plassering av renovasjon. Alternativ 1 hvor renovasjon var foreslått lagt i offentlig gategrunn i Parkvegen, og alternativ 2 hvor det var foreslått løst på egen eiendom som forutsatt i sentrumsplanen. Løsning for plassering av anlegg for fordrøyning av overvann var også ulik i de to alternativene. I alternativ 1 var fordrøyningsanlegg foreslått plassert i offentlig gategrunn i Parkvegen, mens det i alternativ 2 var forutsatt at dette skulle løses på egen grunn jf. sentrumsplanens bestemmelse 2.18. Utvalg plan og miljø vedtok å fremme saken og legge ut alternativ 2 til høring og offentlig ettersyn.

HØRINGSUTTALELSER

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.04.2020-28.05.2020. Det er mottatt 11 uttalelser til planforslaget, hvor Frank Reidulf Lien og Avinor ikke hadde noen merknader. Uttalelsene i sin helhet følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad fra Anita Skei Landsem, 16.04.2020

Tidligere ble det sagt at det ikke skulle bygges høyere enn 6 etasjer, som er mer enn høyt nok. Det er uhørt at det nå er planer om å bygge 8 etasjer. Det burde være en bedre plan på «gata».

Merknad fra Tensio TN AS, 17.04.2020

Viser til innspill av 27.03.19. Forutsetter at strømforsyningsanleggene, samt adkomsten til bestående nettstasjon 92590 Brannkassen, blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet. Det skal være uhindret, kjørbart adkomst helt frem til nettstasjonen. Transportveien skal være dimensjonert for lastebil med 12 tonn akseltrykk og med en totalvekt på 25 tonn. Atkomstvei krever minimum fri kjørehøyde på 4,2 m (vanlig vegstandard). Utenfor nettstasjonen må det være plass til lastebil på 10 m lengde. Nødvendig bredde skal være minimum 7 m. Det skal være minimum 7 m fri høyde for lossing av transformator og annet utstyr utenfor nettstasjonen. Denne plassen kan også benyttes hvis det er behov for å forsyne med dieselaggregat i et nødstilfelle. Ber om å bli kontaktet for ivaretagelse av eksisterende nettanlegg, flytting/ombygging.

Merknad fra Sametinget, 17.04.2020

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk fredete, samiske kulturminner i planområdet. Minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten, og ber om at denne nevnes i reguleringsbestemmelsene.

Merknad fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 29.04.2020

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig. Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirkksomheter.

Merknad fra Fylkesmannen i Trøndelag, 18.05.2020

Helse og omsorg, Barn og unge

Illustrasjonsplan for uteareal ligger ved saken, vi anbefaler å legge Norsk standard til grunn og benytte veilederen «Universell utforming av uteområder» for å sikre kvalitet i det endelige arbeidet med utearealet.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen savner en vurdering av håndtering av overvann i ROS-analysen, iht. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning § 4-3. Tiltaket skal gjennomføres i et område med mange ikke-permeable flater, og naturbaserte løsninger, som også kan bidra til økte kvaliteter i uteområder, burde vært vurdert.

Merknad fra NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat), 19.05.2020

NVE prioriterer å gi uttalelser til overordnede planer, veiledning til kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde og reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. I denne saken er det ikke bedt om slik bistand og NVE gir derfor ikke konkret uttalelse til denne saken. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir

tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Merknad fra Statens vegvesen, 20.05.2020

Planforslaget er innenfor rammene av nylig vedtatt sentrumsplan, med unntak av noen mindre detaljer. Planforslagets to alternative forslag til renovasjonsanlegg avdekker et dilemma: Ut fra strengt trafiksikkerhets- og framkommelighetsmessige prinsipper, vil alt. 1 med anlegg for renovasjon i offentlig gategrunn i Parkvegen gi mindre manøvrering og smidigere avvikling. Alt. 2, med løsning på egen eiendom som forutsatt i sentrumsplanen, innebærer bl.a. rygging med renovasjonskjøretøy. Å tillate både anlegg for renovasjon og fordrøyning av overvann i offentlig gategrunn vil kunne skape presedens senere utbyggere kan påberope seg.

Statens vegvesen vil ut fra en samlet vurdering anbefale Stjørdal kommune å vedta løsning som vist i alternativ 2. Trafikkmengden av gående og syklende i området antas å være beskjeden. Risikoen med slik manøvrering forsvarer etter vår mening derfor ikke faren for at et meget vesentlig prinsipp i sentrumsplanen skal undermineres alt «fra første plan».

Merknad fra Trøndelag fylkeskommune, 26.05.2020

Oppfordrer til at det i den videre utforming legges størst mulig vekt på tilpasning til omgivelsene ved material- og fargebruk. Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner likevel om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven, og ber om at bestemmelse om dette tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Merknad fra Innherred Renovasjon, 27.05.2020

Plan for plassering av nedgravd avfallsanlegg er utfordrende med tanke på adkomst og snuing med renovasjonsbil. Viser til våre retningslinjer der det er beskrevet plassbehov og avstander. På sikt må det planlegges slik at det kan foretas gjennomkjøring.

VURDERING

KOMMENTARER TIL HØRINGSUTTALELSENE

Anita Skei Landsem

Da det ble varslet oppstart av planarbeidet var det foreslått å bygge i 6 etasjer. Dette var før områdeplan for Stjørdal sentrum var vedtatt, og det var lagt vekt på å utforme planforslaget mest mulig i tråd med retningslinjene i forslag til ny sentrumsplan. Planforslaget som ble lagt ut til høring forholder seg til byggehøyder og utforming av bebyggelsen gitt i vedtatt sentrumsplan, av 22.08.2019. Vedtatt sentrumsplan stiller krav om maks byggehøyde, ikke maks antall etasjer.

Tensio TN AS

Det har i løpet av planprosessen vært dialog med NTE Nett AS, nå Tensio TN AS, angående ivaretagelse av nettstasjon i planområdet. Som beskrevet i planbeskrivelsen må man i prosjekteringsfase utrede i samråd med Tensio hvorvidt eksisterende nettstasjon kan ivaretas eller må flyttes innenfor planområdet. Det må påregnes omlegging av distribusjonstraseen over tomta.

I planbestemmelsene er det satt følgende krav:

Ved søknad om tiltak skal det i samråd med Tensio TN AS fastsettes hvorvidt eksisterende nettstasjon skal ivaretas eller ny nettstasjon skal etableres innenfor planområdet.

Dimensjoner og adkomstkrav løses i denne fasen. Tensio vil da bli kontaktet.

Sametinget og Trøndelag fylkeskommune

Bestemmelse om kulturminner og den generelle aktsomhetsplikten er allerede tatt inn i planbestemmelsene, punkt 3.6.

Fylkesmannen i Trøndelag

Samfunnssikkerhet

Som følge av innspill er det i ROS-analysen lagt til en vurdering av håndtering av overvann, iht. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning § 4-3.

Fylkesmannen etterspør også vurdering av naturbaserte/blågrønne løsninger for håndtering av overvann i ROS-analysen. Vurdering av dette med begrunnelse for hvorfor det i stor grad er valgt bort i dette planforslaget er lagt til i planbeskrivelsen. Det er lagt til i planbeskrivelsen pga. at i ROS-analyser etter DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)*, er ikke lenger ytre miljø en konsekvensverdi som skal vurderes.

Statens vegvesen

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av utvalg plan og miljø 01.04.20 med to alternative forslag for plassering av renovasjon; Alternativ 1 hvor renovasjon legges i offentlig gategrunn i Parkvegen, og alternativ 2 hvor det løses på egen eiendom som forutsatt i sentrumsplanen. Utvalg plan og miljø vedtok å legge ut alternativ 2 til høring og offentlig ettersyn, og sentrumsplanens bestemmelse 2.17 blir overholdt. Det ble også vedtatt at anlegg for fordrøyning av overvann skal løses på egen grunn, iht. sentrumsplanens bestemmelse 2.18. Planlagt plassering vises av vedlegg nr. 22 *Overordnet VA-plan - Kart*.

Innherred Renovasjon

Plasseringen av nedgravd avfallsanlegg er utfordrende fordi den krever at renovasjonsbilen vender på parkeringsplass. Dette er likevel vurdert som en akseptabel løsning, som ikke bryter med sentrumsplanens krav om at renovasjon skal løses på egen grunn. Innherred Renovasjons retningslinjer som angir krav til plass og avstander skal overholdes. Når resten av felt BS29 i sentrumsplanen blir utviklet, må det legges vekt på helhetlige renovasjonsløsninger som kan fungere for hele feltet sett under ett. Et viktig premiss vil være at det tilrettelegges for gjennomkjøring for renovasjonsbil.

ENDRINGER ETTER FØRSTEGANGSBEHANDLING

Innkommne høringsuttalelser er med dette gjennomgått og vurdert, og det er gjort noen mindre endringer i planforslaget. De viktigste er:

Planbeskrivelse:

Følgende tekst er lagt til under kapittel 4. Beskrivelse av planinitiativet : Infrastruktur, vann og avløp:

Grunnen til at det er valgt lokal fordrøyning under terreng er teknisk. På grunn av høyt krav til utnyttning og antall parkeringsplasser må hele tomten brukes til parkering under terreng. Ny parkeringskjeller må tilpasses høyde på eksisterende parkeringskjeller og terreng må tilpasses overkant gulv i eksisterende bygning. Dette gjør at det ikke blir mulig å få høy nok overdekning med tanke på grønn overvannshåndtering. De opphøyde plantefeltene som planlegges (vist i illustrasjonsplanen) vil bidra til å forsinke overvannet, men dette er ikke hovedløsningen for håndtering av overvann.

ROS-analyse:

- **4.3.4 Sårbarhetsvurdering - ekstremnedbør (Overvann)**
Vurdering av håndtering av overvann er lagt til, i henhold til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning § 4-3.

INNSIGELSER

Det foreligger ingen innsigelser til planen, og planen kan vedtas.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget blir vedtatt som innstilt.