



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	7/20	22.01.2020
Kommunestyret	3/20	30.01.2020

### **1-279 - Evja Nord (N6) 2.gangsbehandling av detaljreguleringsplan**

#### **Vedtak i Kommunestyret - 30.01.2020**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for 1-279 Evja Nord (N6), som vist på plankart datert 12.09.2019, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.09.2019, sist revidert 06.12.2019, og planbeskrivelse datert 10.07.2019.

#### **Behandling i Kommunestyret - 30.01.2020**

Utvalg Plan og Miljø's forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### **Innstilling i Utvalg Plan og Miljø - 22.01.2020**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for 1-279 Evja Nord (N6), som vist på plankart datert 12.09.2019, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.09.2019, sist revidert 06.12.2019, og planbeskrivelse datert 10.07.2019.

#### **Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 22.01.2020**

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### **Rådmannens forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for 1-279 Evja Nord (N6), som vist på plankart datert 12.09.2019, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.09.2019, sist revidert 06.12.2019, og planbeskrivelse datert 10.07.2019.

## **Vedlegg:**

1. Plankart 2.gangsbehandling, datert 12.09.2019
2. Planbestemmelser 2.gangsbehandling, datert 12.09.2019, sist revidert 06.12.2019
3. Planbeskrivelse 2.gangsbehandling, datert 10.07.2019.
4. ROS-analyse 2.gangsbehandling, datert 10.07.2019, sist revidert 11.12.2019
5. Samlet saksframstilling til behandling før høring og offentlig ettersyn, datert 24.09.2019, sak 143/2019
6. Uttalelse fra Statens vegvesen 25.10.2019
7. Uttalelse fra Sametinget 04.11.2019
8. Uttalelse fra Avinor 07.11.2019
9. Uttalelse fra Fylkesmannen 13.11.2019
10. Uttalelse fra Nord studentsamskipnad 21.11.2019
11. Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 04.12.2019
12. Illustrasjonsplan, datert 04.04.2019
13. Sol- og skyggediagram, datert 06.11.2018
14. Ledningsbrudd hovedvannledning
15. Oversiktskart eiendommer

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Plankart, datert 10.07.2019 (Tiltakshavers forslag til førstegangsbehandling)
- Planbestemmelser, datert 10.07.2019 (Tiltakshavers forslag til førstegangsbehandling)
- Avtale mellom Kavle Eiendom AS og Stjørdal Boligutvikling AS om rett til parkering, datert 26.03.2012
- Erklæring – Ledningsarbeider (hovedvannledning), datert 05.05.2004
- 1-022 Husby Evje, 1991
- 1-138 Området Evjegrøfta, 1997
- 1-138-B Evjegrøfta – mindre ves. endring, 2008
- 1-225 Husbyfaret/Husbyvegen 38-40, 2011 (Reguleringsplan for hybelhusene).
- Kommuneplanens arealdel 2013-2022

## **Saksopplysninger**

### **BAKGRUNN**

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for forretning for plasskrevende varegrupper, kontor og lager med tilhørende infrastruktur og parkering. Planområdet består av to byggeområder, ett på hver side av vegen Husbyfaret.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Hoveddelen av planområdet er i kommuneplanens arealdel for perioden 2013-2022 avsatt til næringsvirksomhet. En mindre del av området i sørvest mot Evjegrøfta er avsatt til LNFR-formål, og i vest offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende). I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal området ha en utnyttelsesgrad fra 50-150 %-BRA.

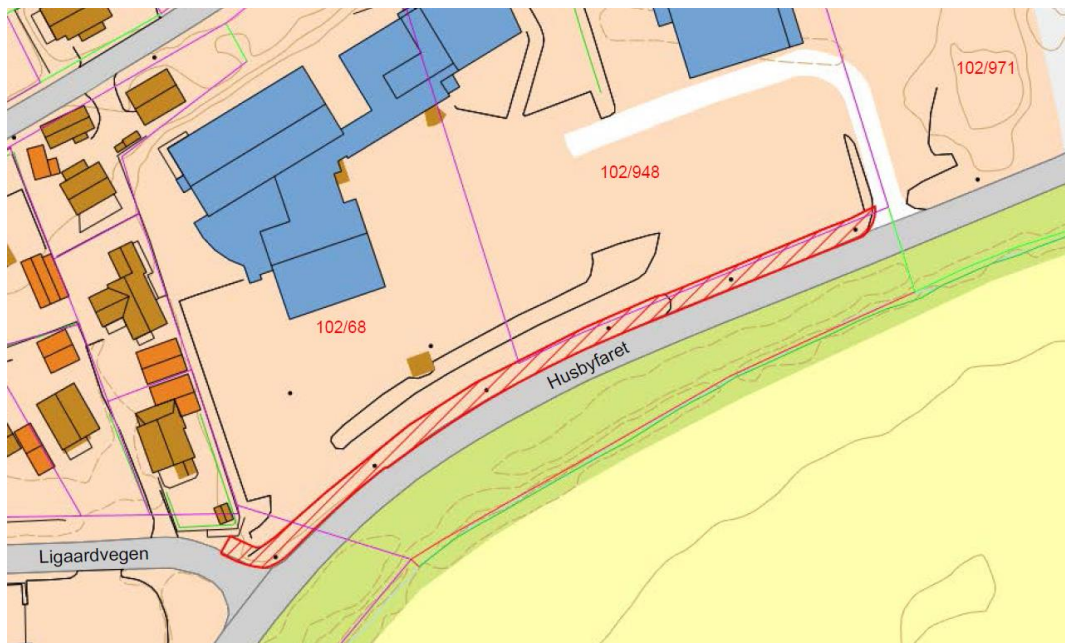
Østre del av planområdet er i gjeldende planer regulert til jordbruksformål gjennom reguleringsplan 1-022 Husby Evjegrøfta fra 1991. Vestre del av planområdet er regulert til byggeområde for småbedrifter tilknyttet verksted-, håndverk-, konsulent- og høyteknologivirksomhet i reguleringsplan 1-138 Området Evjegrøfta fra 1997.

For mer informasjon vises det til sak 143/2019, jfr. vedlegg 5.

## PLAN FOR ETABLERING AV FORTAU

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid (1-283 Fortau Husbyfaret – Evja) for etablering av fortau langs Husbyfaret, fra Ligaardvegen til planområdet. Figur 1 viser planavgrensning til varsel om planoppstart. Frist for innspill var den 19.12.19.

Det er knyttet rekkefølgekrav til planen for etablering av den østlige delen av fortauet, fra avkjørsel til gnr/bnr. 102/68 og 102/948 til avkjørsel f\_SKV2 (mellom gnr/bnr. 102/948 og 102/971). Se figur 2. Dette skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggeområdene i denne planen, slik at unødig kryssing av parkeringsplassen unngås.



**Figur 1** Varset planavgrensning for reguleringsplan 1-283 Fortau Husbyfaret



**Figur 2** Området det er knyttet rekkefølgekrav til for etablering av fortau er markert i rødt.

## FØRSTEGANGSBEHANDLING

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av komite plan den 24.09.2019, sak 2018/5746-18. Komite plan vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

#### HØRINGSUTTALELSER

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 03.10.2019-21.11.2019. Det er mottatt 6 merknader til planforslaget, hvor Statens vegvesen og Avinor ikke hadde merknader til saken. Uttalelsene i sin helhet følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, med rådmannens kommentarer under hver uttalelse:

##### Uttalelse fra Sametinget, 04.11.2019:

Det er lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten, som bør nevnes i bestemmelsene.

##### *Rådmannens kommentar:*

Bestemmelse om kulturminner og aktsomhetsplikten finnes allerede i planbestemmelsene § 5.2, men teksten er justert noe som følge av merknad.

##### Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, 13.11.2019:

Ingen merknader til arealbruken. Kommunen bør imidlertid vurdere parkeringsnormen for kontorplasser. Bestemmelsene fastsetter et minimumsnivå på 2 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> kontorareal. Anmoder om å arbeide for en strengere parkeringsnorm og innføre lavere maksimumsnivåer for p-plasser, i henhold til byvekstavtale/Miljøpakken.

##### *Rådmannens kommentar:*

Kravet er i henhold til gjeldende kommuneplan for perioden 2013-2022.

##### Uttalelse fra Nord studentsamskipnad, 21.11.2019:

Registrerer at i rådmannens eget forslag til planbestemmelser er parkeringsdekningen for sambruk endret fra tiltakshavers forslag, fra 17 parkeringsplasser til 25. Dette er en helt nødvendig endring for at studentboligene skal få den parkeringsdekningen det er behov for og som var forutsatt da reguleringsplanen for disse ble vedtatt. Forventer at behovet for 25 parkeringsplasser innenfor område BAA1 blir ivaretatt.

##### *Rådmannens kommentar:*

Kravet til opparbeidelse av 25 parkeringsplasser for studenthyblene innenfor byggeområde BAA1 er ivaretatt, jf. gjeldende tinglyst avtale mellom Kavle Eiendom og Stjørdal boligutvikling fra 2012. (Se saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn).

##### Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.12.2019:

NVE støtter rådmannens kommentarer i saksframlegget til 1.gangsbehandling angående ROS-analysen, og at det som følge av dette må knyttes rekkefølgekrav til overvannshåndtering og etablering av flomvei for overvann før brukstillatelse kan gis. Dette er ivaretatt gjennom rådmannens forslag til planbestemmelser pkt. 4.3 og 4.4.

Kommunen etterspør hvor nøyaktig aktsomhetskartet for flom forbi Evjegrøfta er med tanke på å kunne stille krav i rekkefølgebestemmelsene (under § 6 «Bebyggelse og anlegg») til krav til heving av byggetomt på BAA2, slik at bebyggelse kommer utenfor flomfare. Dagens terreng ligger på ca. kote 8, i tillegg til en liten haug på kote 11. Kommunen har i saksframlegget resonnert at maksimal vannstand kan komme på kote 8,7. NVE anbefaler å ta inn et

rekkefølgekrav om at «gulv i 1.etasje tillates etablert på minimum kote 9 innenfor arealformål BAA2, og at det ikke tillates etablert kjeller».

*Rådmannens kommentar:*

Rekkefølgekrav i henhold til anbefaling er tatt inn i bestemmelsene; § 4.5 «Utforming av byggetomt BAA2».

## ENDRINGER ETTER FØRSTEGANGSBEHANDLING

For å imøtekomme høringsuttalelser, og som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, er det gjort mindre endringer, presiseringer og lignende etter førstegangsbehandling. De viktigste endringene er:

Planbestemmelser (vedlegg 2):

- Lagt til § 4.5 Utforming av byggetomt BAA2: «Før det gis brukstillatelse for byggeområde BAA2, skal terrenget innenfor byggeområdet være hevet slik at gulv i 1.etasje etableres på minimum kote 9. Det tillates ikke etablert kjeller».
- § 5.2 Kulturminner og aktsomhetsplikten. Tekst er justert som følge av merknad fra Sametinget.

ROS-analyse (vedlegg 4):

- Kap. 6. Vurderinger:
  - Punkt 1.b «Store nedbørsmengder» og 2.b «Urban flom/overvann». Tiltak: Lagt til at løsninger for overvannshåndtering skal etableres på egen tomt.
  - Punkt 2.a «Flom i sjø og vassdrag». Utdypende beskrivelse i henhold til vurderinger i saksframlegg til 1.gangsbehandling. Vurdering: Sannsynlighet endret fra C (sjeldnere enn 1 gang i løpet av 100 år) til B (1 gang i løpet av 10-100 år). Det forventes økt mengde styrtregn i framtiden, og sannsynligheten for oversvømmelse i bekker og elver øker som følge av dette. Forventet utbygging i øvre deler av Evjegrøftas nedbørsfelt vil også føre til økt vannføring i framtiden. Konsekvens endret fra 1 (små konsekvenser) til 2 (middels konsekvens). Risiko endret fra grønn til gul (tiltak må vurderes). Tiltak: Lagt til at terrenget må heves innenfor byggeområde BAA2 slik at bebyggelsen kommer utenfor flomfare fra Evjegrøfta. Tiltaket er fulgt opp i bestemmelsene, i tråd med høringsuttalelse fra NVE.
  - Punkt 8.d «Vannforsyning, brannslukkevann». Utdypende beskrivelse i henhold til vurderinger i saksframlegg til 1.gangsbehandling. Vurdering: Konsekvens endret fra 2 (middels konsekvens) til 3 (stor konsekvens). Risiko endret fra gul til rød (tiltak nødvendig). Tiltak: Lagt til at vannet skal ledes forbi område BE (energianlegg) før det føres til Evjegrøfta.
- Kap. 7. Dokumentasjon av oppfølging av tiltak i planen
  - Ajourført listen over bestemmelser som følger opp tiltak i analysen.

## Vurdering

### GENERELT

Innkommne høringsuttalelser er gjennomgått og vurdert, og delvis tatt til følge. Det vises til rådmannens kommentarer under hver høringsuttalelse, og endringer etter høring og offentlig ettersyn, under «Saksopplysninger».

Rådmannen viser ellers til vurderinger ved førstegangsbehandling av saken, vedlegg 5.

### INNSIGELSER

Det foreligger ingen innsigelser til planen fra offentlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, og planen kan vedtas.

#### KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at planforslaget blir vedtatt som innstilt.