



Saksframlegg

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|----------------------|------------|------------|
| Utvalg Plan og Miljø | 114/20 | 24.06.2020 |
| Utvalg Plan og Miljø | 127/20 | 19.08.2020 |

1-251 Stjørdal sentrum - forslag til mindre reguleringsendring

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 19.08.2020

Stjørdal kommune sender forslag til mindre endringer av områderegulering 1-251 Stjørdal sentrum som beskrevet under oppsummering til berørte parter for uttale før vedtak etter pbl § 12-14.

2.16 Energiforbruk.

Nye bygninger og hovedombygging skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg etter gjeldene bestemmelser i teknisk forskrift. Utvalget ber KD foreslå ordlyden i en slik bestemmelse.

3.5.13, forslag til endringer tas ut.

Administrasjonen bes utrede snøsmelleanlegg med bruk av fjernvarme i sentrum. Vurdere kommunalt anlegg med kostnadsdeling med grunneiere, alternativt se på muligheten til å ta det inn i utbygningsavtaler.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 19.08.2020

Geir Falck Anderssen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

2.16 Energiforbruk.

Nye bygninger og hovedombygging skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg etter gjeldene bestemmelser i teknisk forskrift. Utvalget ber KD foreslå ordlyden i en slik bestemmelse.

3.5.13, forslag til endringer tas ut.

Administrasjonen bes utrede snøsmelleanlegg med bruk av fjernvarme i sentrum. Vurdere kommunalt anlegg med kostnadsdeling med grunneiere, alternativt se på muligheten til å ta det inn i utbygningsavtaler.

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Anderssens (H) forslag voterer punktvis:

1. avsnitt: Enstemmig vedtatt
2. avsnitt: Vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer.
3. avsnitt: Enstemmig vedtatt

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 24.06.2020

Saken utsettes.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 24.06.2020

Geir Falck Anderssen (H) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes.

Anderssens (H) forslag vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer for kommunedirektørens forslag.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune sender forslag til mindre endringer av områderegulering 1-251 Stjørdal sentrum som beskrevet under oppsummering til berørte parter for uttale før vedtak etter pbl § 12-14.

Vedlegg:

Utredningsnotat snøsmelteanlegg 19.12.2019
Krav til energiløsninger i utbyggingsavtaler
Spørsmål vedr utbyggingsavtaler - bidrag til løypekjøring mv.
Utskrift fra enterprise
Avtale
Svar på søknad om fravik - E14 Stjørdal sentrum - rundkjøring på riksveg
Fraviksskjema E14 Stjørdal sentrum - med vurdering SVV
1-251 Stjørdal sentrum bestemmelser forslag til mindre endring 2020
Praktisering av tilknytningsplikt til fjernvarme

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Plandokumenter for 1-251 Stjørdal sentrum ligger på kommunens hjemmeside.

Sammendrag:

Områderegulering 1-251 Stjørdal sentrum ble vedtatt i kommunestyret 22.08.2019, sak 56/19. Etter at planen er blitt tatt i bruk er det oppdaget behov for avklaringer og endringer i noen av planbestemmelsene. Kommunedirektøren foreslår endringer for følgende tema:

- Krav til gatebruksplan
- Tilknytningsplikt til fjernvarme
- Krav om snøsmelleanlegg i fortau
- Føringer for innregulerte nedkjøringsramper
- Rekkefølgekrav ny rundkjøring på E14
- Unntaksbestemmelser for parkering
- Retting av referanser

Saksopplysninger og vurderinger

Områderegulering 1-251 Stjørdal sentrum, ofte omtalt som sentrumsplanen, er en stor og omfattende plan. Det er nesten ett år siden planen ble endelig vedtatt i kommunestyret. Etter hvert som planen har blitt tatt i bruk har det dukket opp en del spørsmål og problemstillinger som det er behov for avklaringer på. For å sikre likebehandling og forutsigbarhet er det ønskelig å gjøre en rekke mindre endringer i planbestemmelsene.

De endringene som foreslås vil ikke endre hvor høyt og tett det er lov til å bygge, eller hva som kan bygges hvor. De fleste av endringene er en tydeliggjøring av forhold som er omtalt i planbestemmelsene og -beskrivelsen, mens noen endringer er foreslått som følge av eksterne avklaringer og føringer i lover og forskrifter. Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene i bestemmelsene ikke vil endre handlingsrommet eller premissene for planen i vesentlig grad, og at de derfor kan håndteres som en mindre endring med en forenklet planprosess i tråd med plan- og bygningsloven §12-14.

Gatebruksplan:

I reguleringsbestemmelsene punkt 3.5.2 Offentlige byrom er det stilt krav til at det utarbeides en helhetlig gatebruksplan før det tillates boder, paviljonger o.l. på torg, gågate m.m. Bestemmelsene inneholder ingen føringer for når disse gatebruksplanene skal utarbeides eller hva de skal inneholde.

Hensikten med en gatebruksplan er å sikre at byens offentlige rom henger sammen på en logisk og rasjonell måte. Spesielt viktig er det å sikre at gateløp og fortau bygges i riktig høyde. Selv om sentrum oppleves som flatt, er det ofte 20-30 cm høydeforskjell fra den ene enden av et kvartal til den andre. Det stilles krav til at inngangsparti for butikker o.l. er på bakkeplan. Dette krever en forming av terrenget fordi gulvnivå i første etasje ikke vil være på nøyaktig samme nivå som terrenget utenfor i hele bygget. Denne formgivningen må gjøres på en slik måte at de offentlige uterommene er universelt utformet, og at høyden på terrenget rundt et bygg ikke skaper utfordringer for utbygging av nabokvartalet.

Et annet tema som er viktig å avklare er hvordan de offentlige arealene rundt et bygg skal kunne utnyttes. Noen steder er fortauene brede nok til at det kan tillates uteservering eller utstilling av varer på deler av det, mens andre steder er det behov for at hele fortauet benyttes til

ferdselsareal. Hvilke arealer som kan tas i bruk til slik aktivitet hele eller deler av året bør være avklart slik at de som ønsker å etablere seg i bygningene kan ta det med i sine vurderinger.

Det siste punktet som bør avklares i en gatebruksplan er logistikk. Hvor skal varelevering og renovasjonsanlegg plasseres? Hvor skal det være nedkjøringsramper til parkeringskjellere? Hvor skal det være inngangsparti som må ligge på bakkeplan. Alt dette legger viktige premisser for omgivelsene, og bør derfor være avklart tidlig.

Kommunedirektøren anbefaler at det som hovedregel bør utarbeides gatebruksplan i forbindelse med reguleringsplan, slik at gatebruksplanen kan være et premiss for byggesøknadene. Dette er spesielt viktig i saker der det skal bygges ut i flere byggetrinn, der det er viktig at det er en helhetlig plan for de offentlige byrommene gjennom hele utbyggingen. I områder der det ikke er krav om reguleringsplan bør det stilles krav om gatebruksplan som en del av utomhusplanen.

Kommunedirektøren foreslår følgende ny bestemmelse 2.2.1 Gatebruksplan:

«Sammen med reguleringsplan skal det utarbeides gatebruksplan for offentlige uterom innenfor og tilgrensende planområdet. For områder der det ikke kreves reguleringsplan skal gatebruksplan utarbeides som en del av utomhusplanen og inkludere tilgrensende gater. Gatebruksplanen skal vise hvordan arealene skal henge sammen med omgivelsene, inkludert høydesatt plassering av kjørebane, fortau, innkjøring og inngangsparti m.m. Planen skal vise møbleringssoner, ferdselsareal, gangfelt med nedsenket fortauskant osv. Varelevering og renovasjonsanlegg skal som hovedregel løses innenfor utbyggingsområdet, men må vises i gatebruksplanen med sporingskurve for aktuelle kjøretøy.»

Fjernvarme:

Statkraft Varme har konsesjon for utbygging og drift av fjernvarme i Stjørdal kommune. De har henvendt seg til kommunen og bedt om at bestemmelser for tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget endres i kommuneplanens arealdel og relevante reguleringsplaner, slik at bestemmelsene er i overenstemmelse med kravene i TEK17. De ber om at begrenses til bygg over 1000 m² BRA, og at det gjøres unntak for bygg som ikke planlegger å benytte fjernvarme som hovedoppvarmingskilde.

I TEK17 stilles det krav til at bygning med over 1 000 m² oppvarmet BRA skal ha energifleksible varmesystemer, og tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger. Kommunedirektøren er enig i at tilknytningsplikten bør begrenses til bygninger som har dette kravet. I deler av sentrum, spesielt der det er hensynssone for bevaring av kulturmiljø, vil det være aktuelt å fortette med småhusbebyggelse. Slike bygg har andre krav til løsninger for energiforsyning, og bør derfor ikke omfattes av tilknytningsplikten.

Når det kommer til å gjøre unntak for bygg som ikke planlegger å benytte fjernvarme som hovedoppvarmingskilde er dette mer utfordrende. Hvordan man velger å varme opp eget bygg er et privatrettslig anliggende som faller utenfor kommunens myndighetsområde. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke en unntaksbestemmelse knyttet til planlagt bruk av anlegget.

Plan- og bygningsloven har allerede føringer for hvilke alternative løsninger som skal være på plass for at det skal kunne gjøres unntak for tilknytningsplikten. I § 27-5 andre ledd står det: «Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.» Dette er det dermed ikke behov for egne bestemmelser om i planen. Andre unntak enn dette vil etter kommunedirektørens vurdering være i strid med kommunens mål om å være en

foregangskommune innen klima og miljø. Det anbefales derfor ikke at det tas inn unntaksbestemmelser slik Statkraft Varme foreslår.

Kommunedirektøren foreslår å endre reguleringsplanbestemmelsene punkt 2.16 andre ledd fra:

«Nye bygninger og hovedombygging skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.»

til:

«Nybygg over 1000 m² BRA, samt alle bygninger over 1000 m² BRA som foretar hovedombygging, skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.»

Snøsmelteanlegg:

I reguleringsplanbestemmelsene punkt 6.5 andre ledd er det stilt følgende krav:

«Torg, fortau, gangveger og andre areal for gående skal etableres med snøsmelteanlegg.»

Kommunalteknikk har utarbeidet et utredningsnotat der de vurderer de praktiske konsekvensene av denne bestemmelsen. Dette ligger vedlagt.

Kort oppsummert er konklusjonen som følger: Kommunen har kanskje hjemmel til å kreve etablering av snøsmelteanlegg, men har ikke mulighet til å kreve en bestemt type anlegg, eller kreve at anlegget tas i bruk. Kommuneplanbestemmelsene er tydelige på at det ikke kan kreves at snøsmelteanlegg tilknyttes kommunens fjernvarmeanlegg. Kommunen kan heller ikke pålegge etablering av snøsmelteanlegg utenfor eksisterende bygg.

Disse begrensningene gjør at kommunen risikerer et lappeteppe av ulike snøsmelteanlegg som ikke er i drift, hvilket kommunedirektøren vurderer ikke var intensjonen bak bestemmelsen. Dersom det skal etableres et helhetlig snøsmelteanlegg i sentrum må kommunen påta seg mesteparten av ansvaret for etablering og drift. Basert på erfaringer fra snøsmelteanlegget i gågata er det estimert at driftskostnadene på et snøsmelteanlegg for hele sentrum vil være minimum 2,5 millioner kr per år, trolig en god del mer. Kostnadene ved etablering og vedlikehold kommer i tillegg.

Basert på dette anbefaler kommunedirektøren at krav til snøsmelteanlegg tas ut av bestemmelsene. For å ikke redusere muligheten til å etablere slike anlegg foreslås det at bestemmelsen erstattes med følgende:

«Det tillates etablering av snøsmelteanlegg i torg, gangveger og andre arealer for gående.»

Ettersom dette ikke er et rekkefølgekrav foreslås det å flytte bestemmelsen fra 6.5 Gategrunn til 3.5.2 Offentlige byrom.

Dersom det er ønskelig å sikre et kommunalt snøsmelteanlegg for en større del av sentrum anbefales det et eget prosjekt der muligheter, omfang og kostnader utredes. Dette kan gjøres uavhengig av sentrumsplanen.

Nedkjøringsramper:

Punkt 3.5 i bestemmelsene omhandler samferdselsanlegg, deriblant felles nedkjøringsramper som er vist i plankartet. I bestemmelsene for den enkelte nedkjøringsrampe er det beskrevet hvilke områder rampene skal være felles for. Det er ikke tilsvarende bestemmelser for det enkelte område med krav til at de innregulerte nedkjøringsrampene skal benyttes.

Konsekvensene av dette er at det kan komme flere nedkjøringsramper på det enkelte område enn de som er innregulert. Der nedkjøringsrampene ikke er etablert kan det bli aktuelt å ikke bygge de innregulerte rampene i det hele tatt. Dersom det er ønskelig å sikre at antall nedkjøringsramper i sentrum begrenses må det tas inn bestemmelser om dette enten som en generell bestemmelse, eller knyttet til de enkelte utbyggingsområdene.

Når det kommer til eksisterende nedkjøringsramper er det ikke alle disse som er egnet til utvidet bruk for hele utbyggingsområdet. Nedkjøringsrampene er primært etablert i tilknytning til ett konkret utbyggingsprosjekt, og er utformet og dimensjonert for dette prosjektet. Noen nedkjøringsramper er forberedt for tilkobling til naboeiendom. Der det ikke har vært krav til felles reguleringsplan for hele utbyggingsområdet har det ikke vært mulig å vurdere plassering og dimensjonering av rampene i ett større perspektiv. Mange av de etablerte rampene har dermed ikke kapasitet til økt trafikk uten større ombygginger, og parkeringskjellerne er heller ikke utformet slik at det er lett å koble dem sammen med nye anlegg uten å redusere antall parkeringsplasser i eksisterende anlegg i vesentlig grad. Alle regulerte ramper i plankartet, med unntak av SPH14 og SPH15 på torget, er allerede etablerte ramper.

For nye utbyggingsområder er plassering og utforming av nedkjøringsramper et viktig tema å avklare i detaljreguleringsplanen. Med unntak av SPH14 og SPH15 på torget er det forutsatt at nedkjøringsramper skal plasseres innenfor utbyggingsområdene, og det har derfor ikke vært nødvendig å fastsette nøyaktig plassering i områdereguleringen. Når det kommer til SPH14 og SPH 15 er det fastsatt at disse skal være felles for BS11, vest for torget, og BS12 Torgkvartalet. Det er ikke stilt krav til BS11 og BS12 om at disse rampene skal benyttes. BS12 har allerede to nedkjøringsramper til sitt anlegg gjennom Kimenkjelleren.

Det er ikke gjort kostnadsberegninger på etablering av SPH14 og SPH15. Det er likevel grunn til å anta at disse rampene vil være vesentlig dyrere å anlegge enn ramper innenfor BS11 uten tilknytning til BS12. For å kunne bygge SPH14 og SPH15 vil det være behov for å flytte busstoppene på torget, og å legge om ledningsnett for bl.a. vann og fjernvarme som i dag ligger mellom BS11 og BS12. På grunn av dette anbefaler kommunedirektøren at beslutningen om hvorvidt BS11 skal benytte SPH14 og SPH15 utsettes til detaljreguleringsplanen. Dette kan gjøres med følgende endring:

3.5.13 SPH14 og SPH15 endres fra:

«Formål: Området *skal* benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS11 og BS12.»

til: «Formål: Området *kan* benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS11 og BS12.»

En slik omformulering vil ikke redusere utbyggers mulighet til å benytte det avsatte arealet til nedkjøringsramper dersom dette er ønskelig, men det vil gi en større fleksibilitet til å velge en alternativ løsning dersom det skulle vise seg å være teknisk og økonomisk enklere gjennomførbart.

Under punkt 2.6 Parkering forslås følgende tillegg:

Det tillates inntil en ny nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg per utbyggingsområde. Flere utbyggingsområder kan benytte samme rampe forutsatt at koblingen mellom parkeringskjellerne ikke kommer i konflikt med areal avsatt til teknisk infrastruktur under bakken. For områder med regulerte nedkjøringsramper SPH1-SPH12 skal disse benyttes i stedet for ny rampe med mindre dette vil kreve større ombygging av rampe og/eller parkeringsanlegg.

Unntak fra de generelle parkeringsbestemmelsene:

I bestemmelsene punkt 2.6.1 Personbil er det omtalt at område med hensynssone H570 sone med særlige hensyn til kulturmiljø har egne krav til parkeringsplasser. Det er ikke gitt et tilsvarende unntak under punkt 2.6.2 Sykkel. I bestemmelsene for de aktuelle utbyggingsområdene kommer det ikke tydelig fram at unntaket fra parkeringsbestemmelsene kun gjelder bilparkering. For å unngå misforståelser bør teksten bestemmelsene for enkeltområdene endres slik at de blir i samsvar med punkt 2.6. Dette gjelder:

3.2.22 BS22, og 3.2.23 BS23: Endres fra: «Det stilles ikke krav til parkering innenfor området.» til «Det stilles ikke krav til parkering for personbil innenfor området.»

3.2.24 BS24 og 3.2.25 BS25: Endres fra «For bolig skal det etableres 0,4-1,3 parkeringsplasser per boenhet. Det stilles ikke krav til parkering for øvrige formål innenfor området. All parkering innenfor området tillates frikjøpt.» til «For bolig skal det etableres 0,4-1,3 parkeringsplasser per boenhet. Det stilles ikke krav til parkering for personbil for øvrige formål innenfor området. All bilparkering innenfor området tillates frikjøpt.»

Rekkefølgekrav rundkjøring på E14:

Kommunen har fått positivt svar på fravikssøknad om rundkjøring i krysset E14 / Stokkanvegen, med forbehold at rundkjøringen er tilpasset modulvogntog (MVT), og at avbøyningskravet iht. pkt. D.1.2.4. i håndbok N100 er tilfredsstillt.

Ny rundkjøring på E14 er regulert like bred som den bredeste av de to etablerte rundkjøringene i sentrum. Med riktig utforming av rundkjøringen skal det være mulig å bygge den slik at modulvogntog kan passere. Dersom det ikke er satt av nok plass her vil det være nødvendig å bygge om alle tre rundkjøringene på E14 gjennom sentrum. Slike vurderinger krever en langt mer detaljert prosjektering av E14 enn det som er naturlig å håndtere i sentrumsplanen, og bør gjøres i forbindelse med en helhetlig plan for utbedring av E14.

I planbestemmelsene er det tatt inn rekkefølgekrav til BS35, BS36 og BS37 knyttet til denne fravikssøknaden. Disse rekkefølgekravene kan tas ut av planen ettersom betingelsene i kravet er oppfylt.

Dagens utkjøring til E14 fra Yrkesvegen er regulert til utbyggingsområde i vedtatt plan. For å opprettholde antall avkjøringer fra E14 til sentrum er det behov for å beholde denne avkjøringen inntil ny avkjøring på E14 fra Stokkanvegen er på plass. For å sikre dette må det tas inn et nytt rekkefølgekrav for BS37:

«Eksisterende kryss E14/Yrkesvegen tillates ikke stengt før nytt kryss E14/Stokkanvegen er tatt i bruk.»

Retting av referanser:

I prosessen fram til endelig plan var det foreslått flere alternative løsninger. Disse var vist med egne plankart, og noen av navnene på formålsflater og hensynssoner var ulike i de ulike alternativene. Som følge av dette er det noen uoverensstemmelser mellom plankart og bestemmelser som må rettes opp. Dette gjelder:

3.2.11 BS11: Henvisning til BS20 rettes til BS11

3.2.16 BS16: Henvisning til H570_2 rettes til H570_1

3.2.22 BS22: Henvisning til H570_6 rettes til H570_2

3.2.23 BS23: Henvisning til H570_7 rettes til H570_3

3.2.24 BS24: Henvisning til H570_8 rettes til H570_4

3.2.25 BS25: Henvisning til H570_9 rettes til H570_5

3.2.27 BS27: Henvisning til H570_10 rettes til H570_7

3.2.37 BS37: Henvisning til H570_12 rettes til H570_6

3.2.38 BS38: Henvisning til H570_11 rettes til H570_8

Oppsummering

Det foreslås følgende endringer i bestemmelsene til områderegulering 1-251 Stjørdal sentrum:

2.6 Parkering: Følgende ledd legges til etter tredje ledd.

«Det tillates inntil en ny nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg per utbyggingsområde. Flere utbyggingsområder kan benytte samme rampe forutsatt at koblingen mellom parkeringskjellerne ikke kommer i konflikt med areal avsatt til teknisk infrastruktur under bakken. For områder med regulerte nedkjøringsramper SPH1-SPH12 skal disse benyttes i stedet for ny rampe med mindre dette vil kreve større ombygging av rampe og/eller parkeringsanlegg.»

2.16 Energiforbruk andre ledd endres fra:

«Nye bygninger og hovedombygging skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.» til:

«Nybygg over 1000 m² BRA, samt alle bygninger over 1000 m² BRA som foretar hovedombygging, skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.»

3.2.22 BS22, og 3.2.23 BS23: Endres fra: «Det stilles ikke krav til parkering innenfor området.» til «Det stilles ikke krav til parkering for personbil innenfor området.»

3.2.24 BS24 og 3.2.25 BS25: Endres fra «For bolig skal det etableres 0,4-1,3 parkeringsplasser per boenhet. Det stilles ikke krav til parkering for øvrige formål innenfor området. All parkering innenfor området tillates frikjøpt.» til «For bolig skal det etableres 0,4-1,3 parkeringsplasser per boenhet. Det stilles ikke krav til parkering for personbil for øvrige formål innenfor området. All bilparkering innenfor området tillates frikjøpt.»

3.2.11 BS11: Henvisning til BS20 rettes til BS11

3.2.16 BS16: Henvisning til H570_2 rettes til H570_1

3.2.22 BS22: Henvisning til H570_6 rettes til H570_2

3.2.23 BS23: Henvisning til H570_7 rettes til H570_3

3.2.24 BS24: Henvisning til H570_8 rettes til H570_4

3.2.25 BS25: Henvisning til H570_9 rettes til H570_5

3.2.27 BS27: Henvisning til H570_10 rettes til H570_7

3.2.37 BS37: Henvisning til H570_12 rettes til H570_6

3.2.38 BS38: Henvisning til H570_11 rettes til H570_8

3.5.13 SPH14 og SPH15 endres fra:

«Formål: Området *skal* benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS11 og BS12.» til «Formål: Området *kan* benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS11 og BS12.»

6.5 Gategrunn andre ledd endres fra:

«Torg, fortau, gangveger og andre areal for gående skal etableres med snøsmelteanlegg.» til «Det tillates etablering av snøsmelteanlegg i torg, gangveger og andre arealer for gående.» og flyttes til 3.5.2 Offentlige byrom, nytt tredje ledd.

«6.8.5 BS35, BS36, BS37

Det tillates ikke nye tiltak på område BS35, BS36 og BS37 før ny rundkjøring på E14 er fraviksbehandlet og godkjent. Innenfor BS37 tillates mindre tiltak på vernede bygg.»

erstattes med:

«6.8.5 BS37

Eksisterende kryss E14/Yrkesvegen tillates ikke stengt før nytt kryss E14/Stokkanvegen er tatt i bruk.»