



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan - plansak		
Kommunestyret		

1- 230 Sandfærhus - reguleringsplan

Rådmannens forslag til innstilling:

1. I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for område på Sandfærhus, Hell, datert 04.11.10, sist revidert 26.04.11 med bestemmelser datert 15.12.10, sist revidert 14.04.11.
2. Det foreligger ingen innsigelser og planforslaget kan egengodkjennes.
3. Før rammetillatelse gis, skal det være inngått en utbyggingsavtale med Stjørdal kommune på grunnlag av utbyggingsbetingelser som framgår av reguleringsbestemmelsene.

Til formannskap, komiteer, nemnder:

1. Reguleringsplan for område på Sandfærhus, Hell, datert 04.11.10, sist revidert 26.04.11 med bestemmelser datert 15.12.10, sist revidert 14.04.11
2. Planbeskrivelse, datert 15.12.10
3. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 05/11
4. Trafikkfaglig uttalelse til vedtak i sak 5/11 - pkt 4, Asplan Viak
5. Geoteknisk – og miljøgeologisk vurdering, Multiconsult
6. Risikovurdering – Flomfare, Cowi AS
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord – Trøndelag, datert 25.03.11
8. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommunen, datert 18.03.11
9. Uttalelse fra Sametinget, datert 22.03.11
10. Uttalelse fra Reindriftsforvaltningen, datert 22.02.11
11. Uttalelse fra Norges vassdrags – og energidirektorat (NVE), datert 29.03.11
12. Uttalelse fra Forsvarsbygg, datert 18.02.11
13. Uttalelse fra Jernbaneverket, datert 21.03.11
14. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk (NTE), datert 26.03.11
15. Uttalelse fra Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg, vedtatt 23.08.10
16. Uttalelse fra Hellsenteret ved brødr. Balstad, datert 24.02.11.

Til kommunestyret:

1. Reguleringsplan for område på Sandfærhus, Hell, datert 04.11.10, sist revidert X med bestemmelser datert 15.12.10, sist revidert 14.04.11
2. Planbeskrivelse, datert 15.12.10
3. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 05/11
4. Trafikkfaglig uttalelse til vedtak i sak 5/11 - pkt 4, Asplan Viak

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Planer og bestemmelser for kjøpesentre, T-1317
2. Gjeldende reguleringsplaner

Saksopplysninger

Forslag til reguleringsplan for Område på Sandfærhus, Hell har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 10.02.11 til 25.03.11. Det er mottatt 10 uttalelser til planforslaget, hvor Fylkesmannen, Sametinget, Reindriftsforvaltningen, Forsvarsbygg og Kommunalt Trafikksikkerhetsutvalg (som støtter vedtak om utredning av planskilt kryssing for gang – og sykkelveg) melder at de ikke har merknader til planforslaget.

Fylkeskommunen i Nord-Trøndelag forutsetter at reguleringsplanen skal videreføre overordnede retningslinjer for planområde, og at det avklares hvilke rammer for arealbruken som skal gjelde for forretning og kontor. Dette bør tas inn i områdeplanen for så å detaljeres med konkrete bestemmelser på detaljreguleringsnivået. Planen må avklare lokalisering og gi bestemmelser for utforming av parkeringsanlegg i flere plan. Det minnes om aktsomhets – og meldeplikten etter kulturminneloven.

Norges vassdrags – og energidirektorat (NVE) er skeptisk til at det planlegges ny bebyggelse så lavt ift sjø/elv. Selv om saksframstillingen viser at tiltakshaver/kommune er bevisst utfordringer knyttet til flom og grunnforhold, bemerker NVE allikevel følgende: Geotekniske forhold burde være avklart før reguleringsplanen vedtas, en betraktning av utsatthet ift antatt fremtidig havnivåstigning savnes, og det anbefales at terrenget vurderes ift. beregnet flombannstand, jfr NVEs flomsonekart.

Jernbaneverket aksepterer en byggegrense på 15 meter fra jernbanesporets midtlinje. Byggegrensen må vises i plankartet langs hele jernbanestrekningen.

NTE Nett AS gjør oppmerksom på at utbygging må ivareta forhold til eksisterende el-anlegg (rør og jordkabler og trafostasjoner), og at NTE kontaktes for etablering av nødvendig strømforsyningsanlegg og at anlegget blir innregulert på plankartet.

Hellsenteret v/brødr. Balstad har merknader til planforslaget, hvor de vesentligste er følgende:

- Parkering på vår eiendom er ikke aktuell som parkeringsområde for hotellet/kongresshallen og endring av samparkeringsavtalen på bruksnummer 48 er ikke aktuelt.
- Den nye avkjøringen fra FV 705 nord for hotellet skal også være av- / utkjøring for hotellet/kongresshallen, i tillegg til dagens adkomst via rundkjøringen på FV 705.
- Heftelsen på eiendommen nord for hotellet mot jernbanen slettes ikke, slik at 150-160 parkeringsplasser nord for hotellet kan innarbeides i planen. Også området mellom disse og de tinglyste 93 plassene mot FV 705 reguleres til parkering.
- Det bør innarbeides i planen en inngang nr. 2 fra nord, ved å benytte en av de to korridorene som faktisk er tegnet i selve bygget.

Vurdering

RÅDMANNENS KOMMENTAR TIL INNKOMNE MERKNADER

Fylkeskommunen i Nord-Trøndelag

Fylkeskommunens påpekning av manglende avklaring ift overordnede arealbruksbetingelser er imøtekommet på følgende vis:

Reguleringsplanen inngår i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggeområde for forretning og kontor (F/K) hvor følgende planbestemmelse gjelder: *Ervervsområdene merket F/K tillater bare salgsvirksomhet begrenset til vareslagene opplistet i Rikspolitiske bestemmelsers §4 punkt III, jfr Fylkesplanens lokaliseringskriterier pkt. 4.2, tredje avsnitt.* I dagjeldende rikspolitiske bestemmelse for kjøpesentere (av 8.jan.1999), framgår det av §4 punkt III at forretninger utenfor sentrale deler av byer/tettsteder kan forhandle plasskrevende varegrupper. Etablere/utvide kjøpesentre (forstått som senter for detaljvarehandel) med bruksareal over 3000 kvm er derimot ikke tillatt.

Overnevnte betingelse er nedfelt i planbestemmelsenes punkt 1.2 A med setningen ” *Med forretninger menes varehandel og næringsvirksomhet som omfatter bevertning, hotell - og konferansevirksomhet. Det tillates kun forretninger som forhandler plasskrevende varer*”. Rådmannen mener denne formuleringen avklarer de overordnede planintensjoner på tilstrekkelig vis; altså at ekspansjon av detaljvarehandelen begrenses samtidig som det tilrettelegges for flyplassrelatert virksomhet.

Vedrørende fylkeskommunens påpekning av uklarheter ved lokalisering og utforming av parkeringshus, vises det til at parkeringshus skal oppføres på parkeringsarealene P1-P3 og P/F/K og at krav til detaljplan ved oppføring av p-hus er lagt inn i bestemmelsenes 2.4 og 2.5.

Norges vassdrags – og energidirektorat (NVE)

NVE mener at geotekniske forhold burde være avklart før reguleringsplanen vedtas, men krever det ikke. Da det ikke foreligger kjennskap om kvikkleiresoner i og i umiddelbar nærhet av planområdet, finner rådmannen det unødvendig å stille krav til at en geoteknisk vurdering skal følge planen. (En geoteknisk vurdering på plannivå skal i hovedsak avklare områdestabiliteten ifm med bygging i eller i nærheten av kvikkleiresoner). Planbestemmelsene stiller imidlertid krav om at en geoteknisk og miljøgeologisk undersøkelse/vurdering for aktuell utbygging skal foreligge ved byggesøknad. Her kreves en vurdering av områdestabilitet ved eventuelt funn av kvikkleire.

For utbyggingen av Hell Amfi (planlagt i tiltak i område H1) er det utført overordnet geotekniske vurdering som er basert på tidligere grunnundersøkelser fra 2005, samt en miljøgeologisk undersøkelse fra 2010. Byggegrunnen består av fyllmasser i 2-4 meter dybde mens underliggende grunn består av sandavsetninger. Nybygg skal direktefundamenteres på betongsåler og det forventes kun små setninger som følge av ekstra belastning fra nybygg. Massene i byggeområdet er definert som rene masser, med påviste urenheter (bygningssavfall og asfalt) som sorteres ut ved utgraving. Som en imøtekommelse av merknader fra NVE, vedlegges overnevnte rapporter denne saken, jfr vedlegg 5.

Pba merknader fra NVE og krav i planbestemmelsene, foreligger en enkel risikovurdering av flom. Ihht teknisk forskrift skal byggeområde ikke overskride sannsynlighet for 200- årsflom. Nybyggets (Hell Amfi) grunnplan ligger på kote +4.30 og kote +3.74. Flomsonekart viser at 200 – årsflommen vil ligge på kote +2.5 (tilsvarende 100-årsflommen), i tillegg til spredte vandannelser på kote +3. Planlagt grunnplanshøyde går derfor klar av mulig flom. Kjeller er planlagt med samme golvnivå som tiliggende bygg og er tenkt bygd ut på tilsvarende måte. 2

stk vannpumper skal installeres som sikkerhetstiltak ved flom. Da kjellergolv ligger rett over grunnvannstanden, vil grunnvannstilstrømning ivaretas med drens – og pumpekum.

Ihht ”*Estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner*”, utgitt av DSB, antas havnivået for Stjørdal å være steget med 5 cm i 2050. Landhevingen antas å øke med 26 cm i samme tidsrom. I 2100 antas havnivået å være steget med 38 cm, mens landhevingen har økt med 52 cm. Økende havnivå skal dermed ikke være til hinder for utbygging som planlagt. Med dette har rådmannen gjort en betraktning ift estimert havnivåstigning, slik NVE etterlyser i sin høringsuttalelse.

Hellsenteret/Brødrene Balstad

Merknader er i all hovedsak tatt følge: Parkeringsplass på P3 (parkering for Hell Eiendom) er gjennom planbestemmelsenes punkt 2.4 forbeholdt kunder til Hellsenteret. Avkjørsel i nord (FA2) er inn – og utkjøring til hotell/kongresssal, i tillegg til FA1. Dette framgår av reguleringsbestemmelsenes punkt 2.1 A. Ønske om å oppheve heftelse på eiendom nord for hotellet er trukket, og tinglyste parkeringsplasser blir tegnet inn på plankartet. Sambruksavtalen på eiendom 106/48 videreføres i reguleringsplan. Det vises til planformålet (P/F/K) og bestemmelsenes punkt 2.5. Reguleringsplanen åpner for parkering i flere plan i kombinasjon med forretning/kontor, hvor nye p-plasser også skal nyttes i sambruk med Hellsenteret.

Hotellet og tilbygget har hovedinngang for publikum fra sør. Det er videre publikumsinngang fra øst og ny publikumsinngang blir etablert fra nord. Hovedvekten av p-plassene vil ligge i øst og nord for hotellet med ansatte-parkering lagt sør for hotellet. Skilting av parkering vil i tillegg tilrettelegg for riktig bruk av p-plasser.

Rådmannen finner at Hellsenterets interesser med dette skal være rimelig ivaretatt.

Jernbaneverket og NTE

Jernbaneverkets ønske om at byggegrenser blir påtegnet plankartet langs hele planområdet er tatt til følge. NTE sine merknader er ivaretatt i avtale mellom NTE og utbygger. Trafostasjoner er planlagt integrert i bygningsmassen.

PARKERING

Pba rådmannens vurdering at Rica Hotell med kongresshall bør ha en normaldekning på ca. 400 parkeringsplasser (mot opprinnelig viste 240 plasser), ble det vedtatt i politisk sak 5/11 at antall parkeringsplasser tilknyttet området H1 skulle være økt ved endelig planvedtak. Derfor er det nå foreslått innregulert 159 p-plasser på området nord for hotellet (hvor byggeformålet beholdes). Eiendom gnr/bnr 106/48 beliggende rett sør for Rica Hotell får et formål som rommer parkeringshus og evt. kontor/forretning.

Med 220 plasser i P1(79 p-plasser), P2(102 p-plasser) og på gnr. 106 bnr. 48 (39 p-plasser), ligger det i plankartet totalt ca 380 p-plasser tilgjengelig for felt H1(før evt. utbygging av p-hus på gnr. 106 bnr. 48 som vil gi ytterligere p-plasser.) Dette mener rådmannen er tilstrekkelig i forhold til behovet for ca. 400 p-plasser som tidligere angitt. Ytterligere topper kan avvikles som tidligere foreslått med tillatelse til parkering på gnr/bnr 106/42 som Avinor eier.

PLANSKILT KRYSSING

I tråd med vedtak i Komite plan den 26.01.11 og i Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg den 14.03.11, er det utarbeidet et notat av Asplan Viak vedrørende planfri kryssing for gang – og sykkelveg over FA1 og FA2. Det vises til vedlegg 4.

Notatet konkluderer med at det ikke foreligger et behov for planskilt kryssing, da antallet fotgjengere og sykkellister antas å ligge mellom 0 og 50 i maks timen, og kryssende kjøretøy antas å ligge mellom 1500 og 5000 i ÅDT for FA2, som er den mest trafikkerte avkjørselen. Behovsvurdering er basert på tabell fra Statens vegvesens håndbok 233. Tabellen framgår av vedlagt notat.

Når det gjelder den fysiske løsningen, tilsier de stedlige topografiske forhold at planskilt kryssing ikke vil gi den ønskede effekt: Planskilte kryssinger for gang- og sykkelveg innenfor aktuelle reguleringsplan vil gi stor høydedifferanse mot kryssing i plan, og vil få relativt lange ned- og opprampinger som må utformes etter krav til universell utforming. Erfaring tilsier at dette kan virke som en ulempe for gående og syklende, slik at de velger å krysse i plan. Noe som igjen kan medføre større risiko for ulykker enn en godt utformet plankryssing.

Pba notat fra Asplan Viak finner rådmannen at det ikke er formålstjenlig å innregulere planfri kryssing for gang – og sykkelveg over FA1 og FA2

UTBYGGINGSBETINGELSER

Det er innført rekkefølgebestemmelser til for å sikre nødvendig omlegging av kommunalt vann – og avløpsanlegg (som i dag går gjennom område hvor ny bebyggelse skal oppføres), samt bidrag til pumpeanordning for å øke kapasiteten på VA-anlegg.

KONKLUSJON

Innkommene merknader er gjennomgått og vurdert og delvis tatt til følge og vedtak i Komite plan den 26.01.11 er fulgt opp. Vedlagt plankart og planbestemmelser er justert og endret som beskrevet i avsnittet "Vurdering".