



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan - plansak		
Kommunestyret		

1- 212 - A - Nedre Ringbanen / Lillemoen - Detaljregulering av F / K1 og F / K2

Rådmannens forslag til innstilling:

1. I medhold av plan – og bygningslovens §12-14 jamnfør §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for ”Lillemoen –Stjørdal” som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser utarbeidet av Asplan Viak AS, datert 17.03.11, sist revidert 11.08.11
2. Varslet ”betinget” innsigelse fra Nord – Trøndelag Fylkeskommune er håndtert og planforslaget kan egengodkjennes.

Til formannskap, komiteer, nemnder:

1. Planforslag med bestemmelser og planbeskrivelse, datert 17.03.11, sist rev. 11.08.11
2. Sammendrag av vurderinger for luft, støy og geoteknikk
3. Fasader, snitt og solstudier for fjernvarmesentralen
4. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 66/11
5. Notat utarbeidet av Rambøll vedrørende utslipp/luftkvalitet, datert 10.08.11
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord – Trøndelag, datert 01.08.11
7. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune, datert 18.07.11 og 16.08.11
8. Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 21.07.11
9. Uttalelse fra Sametinget, datert 04.07.11
10. Uttalelse fra Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg, innstilling
11. Uttalelse fra Barnerepresentanten, datert 29.07.11.
12. Uttalelse fra Randi og Øystein Ramstad, datert 26.07.11
13. Uttalelse fra Harald Beistad/Jorun D. Berg ved adv. Hegsethtrø og Grøtte, dat. 23.07.11

Til kommunestyret:

1. Planforslag med bestemmelser og planbeskrivelse, datert 17.03.11, sist rev. 11.08.11

2. Sammendrag av vurderinger for luft, støy og geoteknikk
3. Fasader, snitt og solstudier for fjernvarmesentralen
4. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 66/11
5. Notat utarbeidet av Rambøll vedrørende utslipp/luftkvalitet, datert 10.08.11

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan av 15.11.07.
2. Geoteknisk notat for fjernvarmesentralen - komplett
3. Støyutredning for fjernvarmesentralen – komplett
4. Spredningsberegninger for fjernvarmesentralen – komplett

Saksopplysninger

INNKOMNE MERKNADER

Planforslag for Nedre Ringbanen / Lillemoen - Detaljregulering av F / K1 og F / K2 har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 16.06.11 - 01.08.11. Det er mottatt 8 uttalelser til planforslaget, hvorav Sametinget og Barnerepresentanten melder at de ikke har merknader.

Merknader fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:

Pba arealenes sentrumsnære beliggenhet og ønske om høy utnyttning, bes det vurdert innført minimumskrav til høyde og utnyttning for F/K-areale. Mht miljøvern hensyn medfører reguleringsendringen ikke vesentlige endringer i arealbruken. Fjernvarmeanlegg basert på biobrensel er imidlertid et av tiltakene i område, og det er kjent at fjernvarmeanlegg kan medføre konflikter i forhold til nærliggende boligområder mht. luft og støy, jfr. forurensningsforskriftens kap. 7 om lokal luftkvalitet. Det forutsettes at denne virksomheten følger kravene i forurensningsforskriftens kapittel 27. Mht bruk av oljefyring, viser Fylkesmannen til at virksomhet som innebærer håndtering av farlig stoff over volumgrenser gitt i *Forskrift om håndtering av farlig stoff*, er meldepliktige til DSB, og går ut i fra at kommunen melder dette inn dersom tiltaket er av meldepliktig art.

Merknader fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune:

Område F/K planlegges utbygd av forretninger med til sammen 4500m²; dagligvare 3000m² og elektrobutikk 1500m². fullt utbygd kan F/K romme 9500m². Området er derfor vurdert i forhold til Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter og Felles fylkesplan, med følgende innstilling til politisk behandling i fylkesrådet:

1. Fylkesrådet vil ikke gå imot reguleringsplan for Lillemoen som omfatter en utbygging på inntil 9500m² for større varegrupper i tråd med bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan.
2. Fylkesrådet har forståelse for at inntil 3000m² kan brukes midlertidig til detaljhandel, under utbyggers ombyggingsperiode i Kjøpmannsgata. Midlertidigheten må nedfelles i en rekkefølgebestemmelse.
3. Fylkesrådet varsler innsigelse dersom planen omfatter 3000m² dagligvarehandel som permanent løsning.

Overnevnte innstilling ble enstemmig vedtatt av fylkesrådet i møte den 16 august.

Fylkeskommunen støtter for øvrig kommunens vurdering av behov for en vegetasjonsskjerm mot småhusbebyggelse i vest. Tegnforklaringsfeltet må være fullstendig og noen linjekoder på plankartet må rettes opp. I bestemmelsene §5.1 er det noe varierende bruk av feltbenevnelse EA og AE som må rettes opp.

Merknader fra Statens Vegvesen:

Bussholdeplass bør utformes i henhold til universell utforming, og opparbeidet med plattform, tilknyttet gangfelt. Byggegrense mot fylkesveg 32 er 15 meter. Byggegrensen mot Fv32 (15 m) bør vises i plankartet. Videre bør bredde på kjøreveg, gang- og sykkelveg, frisiktsone og alle radier vises på reguleringsplankartet og målsettes. Alle symbolene som benyttes i plankartet bør gjengis i tegnforklaringen. I plankartet er det vist to kryssinger/gangfelt over ny fylkesveg 32. Det er anledning til å vise krysningspunkt i arealplanen, men vi vil påpeke at gangfelt ikke kan vedtas gjennom reguleringsplan. Etablering av gangfelt må vedtas av Statens vegvesen som egen sak.

Merknader fra Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg:

Trafikksikkerhetsutvalget er svært positivt til at Fv. 32, Kirkevegen blir omlagt og at eksisterende kryss med E14 blir stengt for å koble fylkesvegen til E14 i rundkjøring ved Ligaard. Det bør tas inn frist for ferdigstillelse av hele vegprosjektet for å få det gjennomført så snart som mulig.

Utvalget ser også positivt på at det blir anlagt gang- sykkelveg og fortau langs Fv 32 og det må være en forutsetning at dette føres sørover til forbi avkjørsel til forsvaret.

Merknader fra Beistad og Dahle Berg v/ adv. Hegsethtrø:

1. På grunn av høyden på de foreslåtte nybyggene bør avstanden fra tomtegrensen være lenger enn 4 meter (slik tegningene viser).
2. Støyskjermer med glassinnfatning bør kreves oppsatt mellom nybygg og naboeiendommene.
3. Kommunen må påse at beboerne ikke påføres ulemper eller kostnader i forbindelse med ombygging av vann- og avløpssystemet.
4. Tar forbehold om å kreve erstatning dersom deres eiendommer forringes i verdi som følge av utbyggingen.
5. Det bør ikke etableres en rundkjøring fra Kirkeveien og rundt biovarmeanlegget og NTE sin eiendom, idet dette vil medføre unødvendige ulemper for beboerne. Alternativt ønsker Beistad at det kreves etablert en mur mellom hans eiendom og nyanlegget som skjerming mot den foreslåtte vegen.

Merknader fra Randi og Øystein Ramstad:

Spredningsberegninger utført på oppdrag av Stjørdal fjernvarme AS er blant basert på generelle bakgrunnsverdier av eldre dato fra andre steder, og gir ikke den nødvendige helhetsvurdering av lokal kluftkvalitet i Stjørdal sentrum som kreves. Derfor henstilles det til at det gjøres en grundig kartlegging og vurdering av lokal luftkvalitet (særlig med henblikk på nitrogendioksid) før varmegjenvinningsanlegget besluttet etablert på Lillemoen.

Vurdering

Rådmannen kommenterer de innkomne merknader i de nedenforstående avsnitt:

MERKNADER FRA FYLKESMANNEN

Rådmannen har vurdert å innføre minimumskrav til utnyttingsgrad/høyder som Fylkesmannen ber om, og har kommet til at et minstekrav kan virke begrensende mhp. valg av virksomheter som bestemmelsene åpner for. Minimumskrav er derfor ikke foreslått innført.

Når det gjelder miljøhensynene som Fylkesmannen tar opp, vises det til notat utarbeidet av Rambøll av 10.08.11, jfr. vedlegg 5. Rambølls oppdrag har vært å vurdere om planlagt anlegg

på Lillemoen tilfredsstillt kravene i Forurensingsforskriften. Spredningsberegningene som er gjennomført konkluderer med at en pipehøyde på minst 30 meter vil tilfredsstillt forskriftskravene. Pipen oppføres med en høyde på 35 meter.

Fylkesmannen bekrefter å ha mottatt melding om tiltaket og opplyser at anlegget er ikke konsesjonspliktig, dvs. det skal ikke søkes om tillatelse etter forurensingsloven. For anlegg under 50 MW er det kun meldeplikt før oppstart, og kravene til drift av anlegget er beskrevet i forurensingsforskriften.

MERKNADER FRA FYLKESKOMMUNEN

Fylkesrådet varsler innsigelse dersom planen omfatter 3000m² dagligvarehandel som permanent løsning, men går ikke imot at inntil 3000m² kan brukes midlertidig til detaljhandel, under utbyggers ombyggingsperiode i Kjøpmannsgata. Dette forutsetter at midlertidigheten nedfelles i en rekkefølgebestemmelse.

Som det framgår av drøfting i sak 66/11 (jfr. vedlegg 4), foreligger det argumenter både for og imot å tillate detaljvarehandel i det aktuelle planområdet. På den ene side vil ikke en ny dagligvareforretning bryte vesentlig med den utvikling som er etablert i nærområdet. På den annen side er denne tendensen som sådan uheldig, og det erkjennes at forbudet mot etablering av detaljhandel i gjeldende reguleringsplan er et uttrykk for dette. Som et av flere kompromissforslag har også rådmannen vurdert midlertidighet som mulig løsning.

Etter en samlet vurdering foreslår rådmannen at følgende planbestemmelsenes §4.2, tredje kulepunkt endres til følgende:

Det tillates kontor – og tjenestevirksomhet, så som lege, tannlege, fysioterapeut, konsulent, administrasjon og lignende. Det tillates handel med større varetyper som møbel og interiør, tepper, hvitevarer/elektro, byggevarer, planter og gartneri. Klær, sko, sportsartikler, leker, bøker eller annen detaljhandel, herunder dagligvarehandel på permanent basis, tillates ikke.

Dagligvarehandel på inntil 3000 m² tillates etablert som foreløpig byggetiltak som skal opphøre når det gis brukstillatelse for ny detaljvarehandel i kvartalene BFK22-24 i reguleringsplan for Stjørdal sentrum av 27.03.08.

Med dette er varslet innsigelse fra fylkeskommunen imøtekommet, og planen kan egengodkjennes. Dersom kommunen ikke vil ta innsigelsesvarselet til følge, bør det foretas mekling mellom partene når innsigelse foreligger. Dersom mekling ikke fører fram, sender innsigelsesmyndighet plan til fylkesmannen for videresending til Miljøverndepartementet for endelig stadfesting.

MERKNADER FRA TRAFIKKSIKKERHETSUTVALGET

Trafikksikkerhetsutvalgets henstilling om å endre vegformålet fra ”Annen veggrunn-grøntareal” til ”Gang - /sykkelveg” for søndre del av Fv32 er imøtekommet. Det vises til revidert plankart, jfr vedlegg 1. Henstilling om at frist for ferdigstilling av hele innregulert del av Fv32/Kirkevegen, er imøtekommet ved at setningen ”*Kravet om ferdigstilling gjelder for strekningen mellom ny rundkjøring på E14 og til og med privat avkjørsel vest for delområdet ABB*” er fjernet fra planens bestemmelser §7.1. Hvis denne endringen medfører problemer for ferdigstilling av anlegg innen planområdet, kan dispensasjon med vilkår om ny tidsfrist for ferdigstilling av Fv32 benyttes.

MERKNADER FRA BEISTAD OG DAHLE BERG

Ihht. vedtakets punkt 3 i sak 66/11, er det innregulert areal for vegetasjonsskjerm langs planområdet vestsida med en skjermvegg (plankegjerd) og/eller jordvoll langs deler av arealet. Det vises til revidert plankart, jfr vedlegg 1. Til dette formålet knyttes følgende bestemmelse: *Arealet skal opparbeides og beplantes med vegetasjon (herunder trær) som danner skjerm for innsyn/sjenanse ift tilliggende boligbebyggelse. Skjermvegg (plankegjerd) og/eller jordvoll på minst 2.5 meters høyde skal oppføres som vist på plankartet. Utforming/opparbeiding av arealet skal framgå av situasjonsplan vedlagt rammesøknad.*

I tillegg kommer følgende rekkefølgekrav: *Før brukstillatelse gis til ny bebyggelse på område F/K, skal vegetasjonsskjerm og skjermvegg være opparbeidet i tråd med godkjent situasjonsplan.*

Med de overnevnte endringer i plan og bestemmelser, mener rådmannen at merknader fra Beistad og Dahle Berg i all hovedsak skal være imøtekommet.

MERKNADER FRA RANDI OG ØYSTEIN RAMSTAD

Ramstad stiller spørsmål ved benyttelse av "bakgrunnsverdier av eldre dato". Rambøll har i notat av 10.08.11 utdypet valget av bakgrunnsverdier for spredningsrapporten. Det vises til vedlegg 5. Rambøll bekrefter at det ikke finnes målinger og/eller simuleringer av Luftkvalitet i Stjørdal kommune med omegn så langt Rambøll har bragt dette på det rene. Beregninger baseres derfor på simuleringsprogram fra Statens vegvesen, hvor det velges et bakgrunnsnivå som en funksjon av fylke og sone + bebyggelsenes tetthet og som tilsvarende det aktuelle området som skal beregnes. Bakgrunnsnivået for Nord-Trøndelag fylke er oppgitt til å variere fra 5 til 27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bakgrunnsnivået er formidlet til konsulent fra NILU, samt kontrollert opp mot målinger i sterkt trafikkerte områder i Trondheim, hvor verdier av nitrogendioksid er oppgitt med en årsmiddelverdi på 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. På bakgrunn av disse opplysningene mener Rambøll at et bakgrunnsnivå på 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ikke er av eldre dato og bør være et representativt bakgrunnsnivå for Stjørdal. Dette utdypes i Rambølls notat, jfr. vedlegg 5.

FORMALMERKNADER FRA STATENS VEGVESEN OG FYLKESKOMMUNEN

Statens Vegvesen og Fylkeskommunen har en del formalmærknader til plankart og bestemmelser som i all hovedsak er imøtekommet. Det vises til vedlegg 1.

KONKLUSJON

Innkommene merknader fra statlige og kommunale sektormyndigheter og berørte parter er gjennomgått og vurdert, og foreslåtte endringer av plankart og bestemmelser som framgår av vurderingsavsnittet er utført, jfr. vedlegg 1. Rådmannen anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt.