



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

### 1-265 Circle-K

### 2. gangsbehandling av reguleringsplan

#### Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune reguleringsplan for 1-265 Circle-K som vist på plankart og planbeskrivelse datert 08.09.2017, med tilhørende planbestemmelser datert 08.09.2017 sist revidert 04.07.2018.

#### Vedlegg:

Vedlegg:

1-265 Bestemmelser

1-265 Plankart

Illustrasjonsplan Circle-K

1-265 Planbeskrivelse

1-265 Samlet saksfremstilling offentlig ettersyn

Høringsuttalelser, samlet

Spørsmål angående planforslag 1-265 Circle-K

Brev fra Statens vegvesen, svar på oppfølgingsspørsmål

#### Saksopplysninger

##### BAKGRUNN

I møte 08.11.2017, sak 177/17 ble det vedtatt å legge ut til offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10 forslag til reguleringsplan for 1-265 Circle-K.

Området ligger på Tangen næringsområde, ved Havnekrysset på tomta mellom E6, Havnegata og Sjøsidan senter.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av en bensinstasjon for Circle K.

#### INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 15.11.2017 til 04.01.2018. Det er kommet inn 7 høringsuttalelser, samt et oppfølgende brev fra Statens vegvesen.

Høringsuttalelser fra Bane NOR, Direktoratet for Mineralforvaltning, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: disse har ingen merknader til saken.

#### Høringsuttalelse fra Sametinget

Det minnes om aktsomhetsansvaret og meldeplikten etter Kulturminneloven, og Sametinget ber om at dette blir sikret i planbestemmelsene.

#### Høringsuttalelse fra NTE Nett AS

De legger ved ledningskart som viser eksisterende nettanlegg, høyspennings- og distribusjonsnett. De forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i planarbeidet, og gjør oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset eventuelt nytt behov. Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må dekke kostnadene. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som de har i eksisterende trase eller nettstasjoner. Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flytte eller legges om, må det settes av plass til ny trase. Ber om å bli kontaktet for ivaretagelse ved flytting.

#### Høringsuttalelse fra Statens vegvesen

Statens vegvesen anser planforslaget som en fornuftig disponering av verdifulle arealer, som legger til rette for næring og infrastruktur. Planen kunne med fordel ha fremmet arealeffektive løsninger, som parkering under bakken. Den bør også legges til grunn for utbyggingsavtale ihht. plan- og bygningsloven, med formål om å delfinansiere tidligere regulert rundkjøring med fylkesvegen og Wessels veg. Det må videre inngås egen avtale med Statens vegvesen om bygging av rundkjøringen jamfør kravet i rekkefølgebestemmelse.

De påpeker at det ikke er samsvar mellom rekkefølgebestemmelsen §2-1 d) med krav om at ny rundkjøring på Havnegata skal være etablert før rammetillatelse gis, og planbeskrivelsen som sier at anlegget vil benytte atkomst fra eksisterende Wessels veg inntil rundkjøringen er gjennomført.

De store kapasitetsproblemene som tidligere var i krysset mellom Havnegata og Strandvegen er betydelig redusert etter at det nye vegnettet på Tangen er etablert. Den regulerte rundkjøringen på Havnegata inngår derfor ikke i Statens vegvesens planer eller budsjetter.

Bensinstasjonen vil gi et tilbud til myke trafikanter også, og snarvegen ned til gang- og sykkelundergangen bør gis en tydelig videreføring gjennom området, samt at det bør tilrettelegges for sykkelparkering ved bensinstasjonen.

#### Vedtak i trafikkikkerhetsutvalget:

Komite plan vedtok under 1.gangsbehandlingen av planforslaget å be rådmannen vurdere KTU sin uttalelse til saken:

*«KTU anbefaler derfor at ÅDT-tallene for området oppdateres, og at det vurderes å legge opp til økt kapasitet gjennom det nye krysset Havnegata/Wessels veg for å unngå kødannelse på E6. KTU anbefaler også at gang og sykkelveien langs Havnegata legges i undergang under ny trase Wessels veg samtidig med at rundkjøringen etableres.»*

### Høringsuttalelse fra Archus Arkitekter AS

Forslagsstiller kommenterer Rådmannens tilføyelse i rekkefølgebestemmelsenes §2-1d) om krav om at rundkjøring på Havnegata er etablert før det gis rammetillatelse.

De er interessert i at rundkjøringen blir etablert så raskt som mulig, men stiller spørsmål om betydningen av kravet er slik at Circle-K skal forskuttere byggingen av rundkjøringen. Mener at kravet om opparbeiding av rundkjøringen ikke må knyttes til rammetillatelsen, men heller til midlertidig brukstillatelse, da det kan tenkes at de velger å utsette eller la være å bygge bensinstasjonen etter at det er gitt rammetillatelse.

## **Vurdering**

### RÅDMANNENS KOMMENTARER TIL HØRINGSUTTALELSENE

#### Sametinget:

Kravet er lagt inn i planbestemmelsene.

#### NTE Nett AS:

Behov for økt nettkapasitet og plassering av ny trafo/nettstasjon har vært diskutert med NTE. De ønsker primært at trafo reguleres med eget formål i planen, for å sikre at det avsettes plass. De ønsker også å vurdere samlokalisering av en eksisterende nettstasjon ved Havnegata, som må flyttes ved bygging av ny rundkjøring, med evt. ny nettstasjon inne på planområdet.

Forslagsstiller har pr i dag ikke oversikt over hva som blir kapasitetsbehovet, og det er da vanskelig å ta stilling til om det er behov for ny trafo. Trafo er ikke lagt inn på plankartet med eget formål, men det er tegnet inn i illustrasjonsplanen, og det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om vurdering av kapasitet og plassering av nettstasjon. Det er vurdert at dette er tilstrekkelig for å sikre at behovet for strømforsyning blir ivaretatt, og at plassering av ny trafo blir godkjent av netteier.

#### Statens vegvesen og KTU-vedtak:

Rådmannen ønsket vegvesenets vurdering av en evt endring i rekkefølgebestemmelsenes §2-1d) om rundkjøring: «Før det gis rammetillatelse til tiltak skal ny rundkjøring på Havnegata x Wessels veg være sikret etablert, ihht reguleringsplan 1-218.» Dette ivaretar intensjonen, men åpner juridisk for å gi rammetillatelsen før rundkjøringen er etablert.

Rådmannen ønsket også Statens vegvesens vurdering av å evt bygge nytt midlertidig T-kryss på samme sted som rundkjøringen er regulert. Dette fordi T-kryss er mer økonomisk realistisk å få gjennomført pr i dag, og for å bygge Wessels veg fram Havnegata, slik at atkomsten til Tangen næringsområde kunne blitt etablert der den er regulert.

Dette har Statens vegvesen svart på i brev datert 29.01.2018.

Statens vegvesen vurderer atkomst via eksisterende med Havnegata og Wessels veg som tilfredsstillende og forventes å oppfylle sin funksjon i mange år. Rundkjøring er ikke prioritert i fylksvegplanen, og de vil derfor ikke tviholde på rekkefølgekravet, selv om rundkjøring er å foretrekke. Det er samtidig avgjørende at intensjonen om rundkjøring tydelig fremgår av planen, og de motsetter seg ikke endringen i bestemmelsen.

Det er nå lagt inn krav om sykkelparkering i planbestemmelsenes § 4-2d) og plassering er vist på illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen viser også en trase for myke trafikanter, fra snarvegen fra undergangen under E6, og fram salg/servicebygget til bensinstasjonen, eller videre nabotomta i sør. § 2-3a) i bestemmelsene stiller rekkefølgekrav om opparbeiding av utomhusarealene, ihht godkjent utomhusplan.

Når det gjelder innspillet om parkering under bakken for å utnytte fortetningsmulighetene i planområdet, så er man i prinsipielt enig. Det er imidlertid vurdert som problematisk og lite ønskelig å gjennomføre, fordi det er svært mye eksisterende anlegg under bakken, og det blir enda mer når bensinstasjonen etablerer seg.

Kapasiteten i rundkjøringer er generelt bedre enn i T-kryss. Den regulerte rundkjøringen i Havnegata/Wessels veg er vurdert av Statens vegvesen som den optimale løsningen, som vil redusere fare for oppstuvning av biler ved venstresving fra Havnegata til (Strandvegen) Wessels veg. De er ikke bekymret for kapasiteten. Det er derfor ikke gjennomført ny telling. De tidligere problemene med trafikkavviklingen i rushperiodene i området er blitt vesentlig redusert, etter at sekundærvegnettet over Tangen ble etablert. Den regulerte rundkjøringen inngår derfor ikke i vegvesenets planer eller budsjett som riks- og fylkesvegforvalter.

Vegvesenet presiserer at de ikke ønsker etablering av midlertidig T-kryss der rundkjøringen er regulert, da dette vil ha en mye dårligere avvikling enn den regulerte rundkjøringen. De tror dessuten at etablering av T-kryss vil kunne redusere engasjementet og mulighetene til å få på plass rundkjøringen som forutsatt.

#### Archus Arkitekter AS:

Innspillet gjelder Rådmannens tilføyelse av rekkefølgekravet §2-1d):

*«Før det gis rammetillatelse til tiltak skal ny rundkjøring på Havnegata være etablert, ihht reguleringsplan 1-218.»*

Det er forståelig at forslagsstiller stiller spørsmål til gjennomføringen av kravet, som bokstavelig betyr at bensinstasjonen ikke kan etableres før rundkjøringen er på plass. Stjørdal kommune har praktisert denne typen formuleringen i andre planer, som har gitt grunnlag for innhold i utbyggingsavtaler. I praksis er kravet noen ganger blitt omgått/utsatt, ved at det gjennom utbyggingsavtaler med utbygger er blitt avsatt midler på fond til tiltaket som kreves gjennomført. Etter hvert er det gjort utbyggingsavtaler med flere utbyggere, som på sikt har bidratt til tilstrekkelig med midler på fondet til å bygge det som rekkefølgekravet krever – på etterskudd.

Forslagsstiller Circle-K ønsker at rekkefølgekravet knyttes til midlertidig brukstillatelse i stedet for rammetillatelse. De stiller spørsmål om kommunen gir nødvendig garanti for resten av kostnadene for opparbeidingen av rundkjøringen.

Rådmannen har ikke ønsket å utsette kravet til brukstillatelse, da det potensielt kan gå lang tid før det blir bygging. Rådmannen har derfor formulert følgende forslag: *«Før det gis rammetillatelse til tiltak skal ny rundkjøring på Havnegata være sikret etablert, ihht reguleringsplan 1-218.»* Formuleringen «sikret etablert» er ment å ivareta intensjonen i rekkefølgekravet, men åpner juridisk for å gi rammetillatelsen før rundkjøringen er etablert, ved at det avsettes midler til rundkjøringen gjennom utbyggingsavtale. Dette er en formulering Statens vegvesen støtter.

I denne vurderingen har Rådmannen støttet seg til Rundskriv H-5/02, om juridiske avtaler vedr utbyggingsavtaler, og kapittel om *Avtale i stedet for faktisk oppfyllelse*.

Vi mener at en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger som fastsetter et dekningsbidrag til tiltaket det stilles rekkefølgekrav om, omgår rekkefølgekravet, eller «trer i kraft i stedet for faktisk oppfyllelse». Avtalen er bindende også for kommunen, som må forplikte seg til at tiltaket faktisk gjennomføres.

Rådmannen har vurdert formuleringen av rekkefølgekravet og diskutert forståelsen av dette i møte med forslagsstiller. Det er ikke blitt enighet om dette, men det er heller ikke funnet en annen formulering å enes om. På bakgrunn av avsnittet over har allikevel Rådmannen vurdert at planen kan ferdigbehandles, med rådmannens formulering av rekkefølgekrav 2-1d).

#### JUSTERING AV PLANBESTEMMELSER

Bestemmelsene er justert noe, som beskrevet i vurderingen.

#### KONKLUSJON

Det foreligger ingen innsigelser og rådmannen anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt.