



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
1503.28.98367 (m/KID)
1503.28.98448 (u/KID)

NO 939 958 851 MVA

Malvik kommune
PB 140
7551 HOMMELVIK

Deres ref:

Vår ref:
2013/3849-4
Bes oppgitt ved henvendelse

Saksbehandler:
Klas Kolden

Arkiv:
L13

Dato:
04.09.2013

— Malvik kommune - Detaljregulering for Sveberg handels- og næringspark - uttalelse.

Det vises til oversendt høringsdokument med varsel om detaljregulering, datert 26.06.2013.

Stjørdal formannskap behandlet uttalelsen i møte 22.08.2013, under sak 99/13. Det ble fattet slikt vedtak:

- 1. Stjørdal kommune tar til orientering det oversendte planmateriale i høringen av reguleringsforslaget.**
- 2. Kommunen finner det kombinerte reguleringsformålet «handel/service/industri», med tilhørende bestemmelser, for dårlig i samsvar med tidligere planforutsetninger for utviklingen av et større næringsområde i denne delen av Malvik. Som et minimum må det i planbestemmelse presiseres at nytt formål «næringsbebyggelse» ikke tillater publikumsattraktiv virksomhet. Begrunnelse som under «Vurdering».**

Vedlagt følger samlet saksfremstilling i sak 99/13 hvor kommunens behandling fremgår.

Med hilsen

Klas Kolden
Spesialrådgiver
74 83 35 15



STJØRDAL KOMMUNE

Arkiv: L13
 Arkivsaksnr: 2013/3849-3
 Saksbehandler: Klas Kolden

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan	122/13	21.08.2013
Formannskapet	99/13	22.08.2013

Malvik kommune - Detaljregulering for Sveberg handels- og næringspark - uttalelse.

Vedtak i Formannskapet - 22.08.2013

3. Stjørdal kommune tar til orientering det oversendte planmateriale i høringen av reguleringsforslaget.
4. Kommunen finner det kombinerte reguleringsformålet «handel/service/industri», med tilhørende bestemmelser, for dårlig i samsvar med tidligere planforutsetninger for utviklingen av et større næringsområde i denne delen av Malvik. Som et minimum må det i planbestemmelse presiseres at nytt formål «næringsbebyggelse» ikke tillater publikumsattraktiv virksomhet. Begrunnelse som under «Vurdering».

Behandling i Formannskapet - 22.08.2013

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Behandling i Komite plan - 21.08.2013

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak:

5. Stjørdal kommune tar til orientering det oversendte planmateriale i høringen av reguleringsforslaget.
6. Kommunen finner det kombinerte reguleringsformålet «handel/service/industri», med tilhørende bestemmelser, for dårlig i samsvar med tidligere planforutsetninger for utviklingen av et større næringsområde i denne delen av Malvik. Som et minimum må det i planbestemmelse presiseres at nytt formål «næringsbebyggelse» ikke tillater publikumsattraktiv virksomhet. Begrunnelse som under «Vurdering».

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse av 31.05.2013.
2. Planbestemmelser, datert 31.05.2013.
3. Plankart, sist revidert 22.05.2013.
4. Samlet saksfremstilling i sak 7/13 i Utvalg for areal og samferdselsplanlegging.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Oversendelsesbrev av 26.06.2013.

Saksopplysninger

Malvik kommune har i brev av 26.06.2013 tilskrevet Stjørdal kommune som høringspart og oversendt plandokumenter i ovennevnte sak til uttalelse. Uttalefristen er satt til 29.08.2013.

Solem Arkitektur AS har fått i oppdrag fra Sveberg handels- og næringspark AS å utarbeide forslag til reguleringsplan for et område vest for Vassåsen ved Sveberg i Malvik kommune. Området blir i dag brukt til landbruks- og veiformål.

I kommuneplanens arealdel 2002 - 2013, vedtatt 27.01.03, ble et område på ca. 270 daa omdisponert til byggeområde for handel/service/industri. Dette arealet ble videreført i kommuneplanens arealdel 2010 - 2021, vedtatt 20.06.2011.

Planområdet i reguleringsplanen er til sammen på 345,5 daa og blir i dag i hovedsak brukt til landbruksformål. Ca. 95 daa dyrkamark blir i dag nytt til grasproduksjon. Sveberg handels- og næringspark ligger inntil E6 som vil være hovedadkomst til planområdet.

Gjennomgangstrafikken i området før utbygging skjer på E6 og langs Vulluvegen som har tilknytning til Svebergvegen. Nærmeste bussholdeplass er ved Norlandia Stav Gjestegård, rett nordvest for planområdet, og i Svebergkrysset øst for planområdet.

De fleste sentrumsfunksjoner ligger på Sveberg og i Hommelvik. Det er etablert et kjøpesenter på Sveberg.

Det er satt i gang forsterkning av energiforsyningen til området frem til nettstasjon øst for Vassåsen. På Vassåsen er det etablert vanntårn som gir vannforsyning i området.

Området er ikke utsatt for negativ miljøpåvirkning fra omgivelsene, bortsett fra støy og luftforurensning fra trafikk på E6. Det er ikke gjennomført radonundersøkelser.

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning ble oversendt Malvik kommune 16.12.2009. Med bakgrunn i rullering av ny kommuneplan for Malvik ble kommunens behandling av planforslaget utsatt til høsten 2012. Basert på tilbakemeldinger som er gitt fra administrasjonen i Malvik kommune er planforslaget omarbeidet i forhold til tidligere innsendt planforslag.

For nærmere opplysninger i plansaken vises det til vedleggene 1, 2, 3 og 4.

Vurdering

Reguleringsplanen konkretiserer og detaljerer det overordnede plangrepet for større næringsarealer i plansamarbeidet i Trondheimsregionen – først dokumentert gjennom

behandlingen av rapporten «Ny giv for Trondheimsregionen»; Fylkesdelplan for transport og utbyggingsmønster for perioden 2002 – 2011(2030), i 2001, og senere videreført i interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP).

Stjørdal kommune har under hele plansamarbeidet uttalt at ny senterdanning på Sveberg må begrenses til et delcenter i Malvik kommune, mens øvrig næringsareal i området nyttes til arealekstensive og lite publikumsrettede virksomheter.

Rådmannen tilrår at kommunen fortsatt målbærer dette synet, og viser spesielt til rapporten fra Transportøkonomisk Institutt (1219/2012) sitert nedenfor.

Fra planbeskrivelsens avsnitt om handelsvirksomhet siteres:

«Fleire av høyringspartane har kommentert at det bør setjast avgrensingar i omfanget av handelsverksemd innan næringsparken og syner til at det er godkjent kjøpesenter i Svebergområdet.

Forholdet er drøfta i konsekvensutredninga som vart utarbeida før kommuneplanen vart vedteken i 2011. Malvik kommune har i ettertid engasjert Transportøkonomiskinstitutt til å utarbeide ein rapport ”Senterstruktur og lokalisering av handel og næring i Malvik.”

I rapporten heiter det:

”Nytt sentrumsområde på Sveberg ligger på sørsiden av E6, uten boliger i gang- og sykkelavstand. Eksisterende sentrum på Sveberg (kjøpesenteret) ligger i gang- og sykkelavstand til det minste av de tre boområdene i kommunen. Det er ikke kollektivtilgjengelighet til andre deler av kommunen i dagens situasjon, og det er dårlig kollektivtilgjengelighet til nabokommunene. Dette er svært bilbaserte lokaliseringer, og derfor lite attraktive for arealintensive bedrifter og for ny detaljhandel. Hverken det eksisterende eller et mulig nytt sentrum på Sveberg har kvaliteter som kan bidra til å gjøre dem til samlende sentrum i Malvik. Beliggenheten er ett hinder.

Etableringen vil resultere i utflytende sentrumsområder, og samlokalisering med arealkrevende og sterkt trafikkgenererende bedrifter, vil forhindre at noen av områdene kan bli ‘sentrum’ i Malvik. Utviklingen skissert i framtidsbildet er i konflikt med nasjonale og regionale retningslinjer, planer og føringer for arealutvikling fordi det øker bilavhengigheten, er sterkt bilbasert og vil bidra til økt biltrafikk. Et planforslag i tråd med dette framtidsbildet vil derfor sannsynligvis bli møtt med innsigelser.”

I planomtalen til arealdelen i kommuneplanen heiter det:

”Det framtidige næringsarealet fra arealdelen i 2003 videreføres i denne revisjonen. Med utgangspunkt i at dette området liggernær E6 skal det kunne etableres plasskrevende handels- og servicenæring og kunnskapsnæring. Med dette som utgangspunkt får området kombinert formål, hvor kombinasjonen skal være næringsbebyggelse og forretning.

For videre utbygging av dette området må arealene reguleres og konsekvensutredes se, Del 2 Planbestemmelser og retningslinjer. Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med Overordnet senterstruktur, må legges til grunn for planarbeidet.”

I bestemmelsane til arealdelen i kommuneplanen står det:

”I det kombinerte formålet åpnes det for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring. Plasskrevende handels- og tjenestevirksomhet i henhold til fylkesdelplan Ny giv, kap.5, pkt 4, 2. og 4. avsnitt, kan tillates. Kjøpesenter, slik det er definert i planbestemmelsenes pkt. 2.12, inngår ikke i formålet.”

I fylkesdelplan Ny giv, kap.5, pkt 4 står det mellom anna:

Areal- og transportkrevende virksomheter med lav besøksfrekvens og liten andel fotgjengerkunder, slik som større forhandlere av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre bør, for å ikke beslaglegge areal i sentrumskjernen, legges i utkant av tettstedene. Spesialforretninger innen

samme bransje bør lokaliseres nær hverandre.”

Rådmannen kjenner seg ikke trygg på at åpning for handelsvirksomhet som del av «Kombinert formål» i reguleringssaken vil kunne ivareta tidligere planforutsetninger for fremtidig næringsareal i planområdet. Kontorformålet vil også kunne være i strid med de samme forutsetningene. Hvordan vil en for eksempel kunne forhindre et kontorformål fra å være publikumsattraktiv virksomhet? Tidligere planforutsetninger må ikke utvannes ved at reguleringen åpner for muligheten til å undergrave disse i neste omgang. Det kombinerte reguleringsformålet «handel/service/industri» bør derfor endres til kombinert formål «industri/lager», alternativt bare formålet «næringsbebyggelse» med tydelig presisering av ikke-publikumsattraktive virksomheter i egen planbestemmelse.