

Detaljregulering av Wergelandsvegen 10, gnr/bnr 107/53 m.fl

Planbeskrivelse

Til offentlig ettersyn 2024



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Wergelandsvegen 10 AS og Stjørdal boligutvikling AS
 Tittel på rapport: Detaljregulering av Wergelandsvegen 10, gnr/bnr 107/53 m.fl
 Oppdragsnavn: Detaljregulering av Wergelandsvegen 10
 Oppdragsnummer: 640308-01
 Utarbeidet av: Julie Nordhagen / Bjarte Lykke
 Oppdragsleder: Julie Nordhagen
 Tilgjengelighet: Åpen

02	8.11. 2024	Justeringer etter tilbakemelding fra SK	JN	IDR
01	28. jun. 2024	Planbeskrivelse til førstegangsbehandl.	JN	IDR
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	5
1.1. Hensikten med planen	5
1.2. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
1.3. Tidligere vedtak i saken	5
1.4. Utbyggingsavtaler	5
1.5. Krav om konsekvensutredning	5
2. Planprosessen	6
2.1. Varsel om oppstart	6
2.2. Medvirkningsprosess	6
3. Planstatus og rammebetingelser	7
3.1. Overordnede planer	7
3.2. Tilgrensende planer	9
3.3. Statlige føringer og retningslinjer	9
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
4.1. Beliggenhet	10
4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
4.3. Stedets karakter	12
4.4. Landskap	13
4.5. Kulturminner og kulturmiljø	14
4.6. Naturverdier	14
4.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
4.8. Trafikkforhold	14
4.9. Barns interesser	16
4.10. Sosial infrastruktur	17
4.11. Universell tilgjengelighet	17
4.12. Teknisk infrastruktur	17
4.13. Grunnforhold	18
4.14. Støy	19

4.15. Luftforurensning	19
5. Beskrivelse av planforslaget	20
5.1. Planlagt arealbruk	20
5.2. Bebyggelsens plassering og utforming, bomiljø og bokvalitet	21
5.3. Bebyggelsens høyde	23
5.4. Grad av utnyttning	25
5.5. Antall boliger, leilighetsfordeling	26
5.6. Uteoppholdsareal	27
5.7. Parkering (min.-maks.)	30
5.8. Trafikkløsning	30
5.9. Tilknytning til infrastruktur	33
5.10. Planlagte offentlige anlegg	34
5.11. Miljøoppfølging	34
5.12. Universell utforming	35
5.13. Støy	35
5.14. Kulturminner	36
5.15. Risiko og sårbarhet (ROS) og avbøtende tiltak	36
5.16. Rekkefølgebestemmelser	37
5.17. Anleggsperiode	37
6. Virkninger av planforslaget	38
6.1. Overordnede planer	38
6.2. Stedets karakter / byform og estetikk	38
6.3. Kulturminner og kulturmiljø	43
6.4. Forholdet til kravene i kap. 2 Naturmangfoldsloven	43
6.5. Rekreasjonsinteresser/rekreasjonstilbud	43
6.6. Uteområder	43
6.7. Trafikkforhold	44
6.8. Barns interesser	45
6.9. Sosial infrastruktur	46
6.10. Energibehov - energiforbruk	46
6.11. Økonomiske konsekvenser for kommune	46
6.12. Konsekvenser for klima og miljø	46
6.13. Konsekvenser for næringsinteresser	46
6.14. Interessesmotsetninger	46

6.15. Avveiging av virkninger

47

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse innen Wergelandsvegen 6 og 10 og Parkvegen 7 med ca. 66 boenheter fordelt på tre boligblokker. Boligene vil ha nedkjøring til p-kjeller via nedkjøringsrampe ved Wergelandsvegen 8 (gnr/bnr 107/49). Det er ikke planlagt tiltak på øvrige tomter innen planavgrensningen. Kvartalet reguleres i sin helhet jf. krav i områdeplanen.

1.2. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Wergelandsvegen 10 AS ved SEBO boliger AS og Stjørdal boligutvikling AS er forslagsstillere for planforslaget. Planområdet omfatter gnr/bnr. 177/44, 107/57 og 84/21 m.fl. Asplan Viak har vært plankonsulent for planforslaget. Skibnes arkitekter AS er arkitekt for Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7, mens Arcon prosjekt AS er arkitekt for Wergelandsvegen 6.

1.3. Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort vedtak i saken tidligere.

1.4. Utbyggingsavtaler

Det har vært innledende dialog med Stjørdal kommune om utbyggingsavtale for tilknytning til offentlig vann- og avløp og rekkefølgekrav for opparbeidelse av infrastruktur.

1.5. Krav om konsekvensutredning

Planforslaget vil i hovedsak være i tråd med overordnede planer for området. Det er i samråd med kommunen konkludert at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter vedlegg 1 eller 2 av forskriften. Plankonsulent kan heller ikke se at forslaget berører tema som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter §10. Det vurderes derfor at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning.

2. Planprosessen

2.1. Varsel om oppstart

Det ble varslet planoppstart gjennom annonse i Stjørdalsbladet 7.12.24 og Stjørdalsnytt 5.12.24. Naboer og berørte parter ble varslet gjennom byggesøknaden.no, og offentlige myndigheter og andre varslingsinstanser ble varslet via epost. Frist for innspill innen 8.januar 2024.

2.2. Medvirkningsprosess

Det ble holdt et åpent møte for berørte parter og interesserte onsdag 13.12.23 på Rådhuset, der foreløpige illustrasjonsprosjektet ble presentert, og der det var mulig å stille spørsmål og komme med innspill til planarbeidet. Se vedlagte møtereferat fra møtet, vedlegg 3. Det har i tillegg vært avholdt særmøter med Wergelandsvegen 8 angående nedkjøringsrampe ved flere anledninger.

Varsel om oppstart av detaljregulering og utbyggingsavtale for Wergelandsvegen 10 m.fl. i Stjørdal kommune

Ihht. til plan- og bygningslovens § 12-8 og 17-4 varsles det oppstart av reguleringsplanarbeid og utbyggingsavtale. Forslagsstiller er Wergelandsvegen 10 AS ved SEBO boliger AS og Stjørdal boligutvikling AS. Planområdet omfatter gnr/ bnr. 177/44, 107/57 og 84/21 m.fl. Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse innen Wergelandsvegen 6 og 10 og Parkvegen 7 med inntil 66 boenheter fordelt på tre boligblokker. Boligene vil ha nedkjøring til p-kjeller innen gnr/bnr 107/49. Det er ikke planlagt tiltak på øvrige tomter innen planavgrensningen. Naboer og grunneiere blir varslet med eget brev.

Det vil bli holdt et **åpent møte for berørte parter og interesserte onsdag 13.12.23 på Rådhuset, kl. 18-20**, der det blir mulig å stille spørsmål og komme med innspill til planarbeidet.

Spørsmål og innspill kan sendes til julie.nordhagen@asplanviak.no **innen 8.januar 2024**. Mer info om planene finnes på vår hjemmeside asplanviak.no/kunngjoringer og kommunens hjemmesider.

SEBO BOLIGER AS asplan viak AV
STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS

Figur 1-1 Annonse som ble varslet i Stjørdalsbladet og Stjørdalsnytt.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer

3.1.1. Fylkeskommunale planer

Regional plan for arealbruk 2021-2030. Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag.

Regional plan for arealbruk (RPA) er et redskap for god samfunnsutvikling på tvers av kommunegrenser og peke ut retning for en bærekraftig arealbruk i Trøndelag mot 2030. Planen bidrar til målene i RPA om kompakt sentrumsutvikling etter 5- og 10-minuttersbyen, med lokalisering som gjør det enkelt å gå, sykle og bruke kollektiv. Det tilrettelegges for uteopphold og fysisk aktivitet gjennom tilrettelagte uteområder i planforslaget.

Byvekstavtale for Trondheimsområdet, Miljøpakken 2019

Planen har god beliggenhet for å imøtekomme målene i byvekstavtalen om flere grønne reiser og fortetting i og nære by og bygdesentrum.

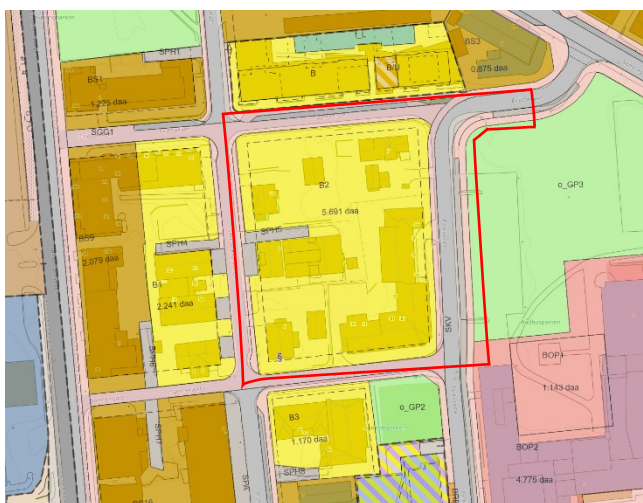


Figur 3-1 Planområdet markert med rødt over gjeldende kommuneplanens arealdel

3.1.2. Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2013-2022 er området avsatt til sentrumsformål S1, og ligger innenfor sikringssone iht. restriksjonsplan Trondheim Lufthavn Værnes og gul sone for støy fra flyplass.

Det er i bestemmelsene krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall for utbyggingstiltak over 10 boenheter og fellesanlegg for parkering.



Figur 3-2 Utsnitt fra plan for Stjørdal sentrum 1-251

Iht bestemmelsene ligger planområdet innen avvikssone for støy.

3.1.3. Gjeldende områdeplan

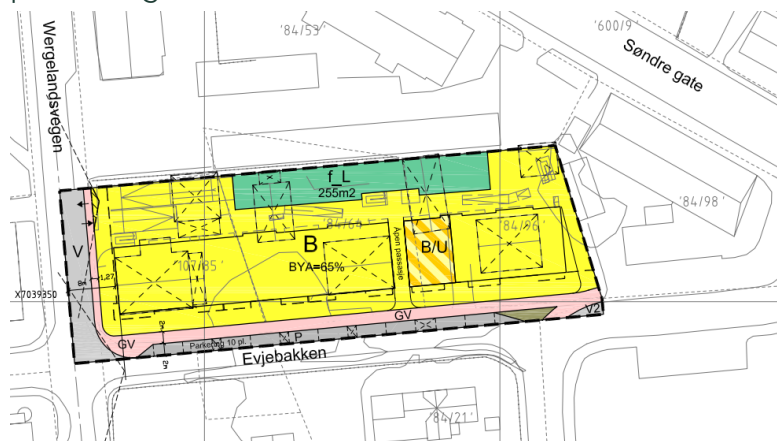
I områdeplan for Stjørdal sentrum (planID 1-251), vedtatt i 2019 er planområdet avsatt til boligbebyggelse B2. Wergelandsvegen, Evjebakken og Spinnerigata er avsatt til gangveg/gangareal/gågate. Det er avsatt areal til nedkjøring til p-kjeller i SPH5, inn fra vest, sentralt i planområdet.

Bestemmelser:

- Det stilles krav om detaljregulering ved nybygg / større tilbygg, og/eller dersom utbyggingsområdet omfatter mer enn én eiendom i bestemmelsene til planen.
- For B2 er det stilt krav til gesimshøyde inntil 12 meter, og utnyttelsesgrad inntil 70% BYA, og minimum 130% BRA.
- Det skal etableres mellom 0,8-1,3 parkeringsplasser for bil og minst 2 plasser for sykkel per boenhet.
- Uteoppholdsarealet skal utgjøre minst. 20% av boligens samlede bruksareal, med minst halvparten av arealet anlagt som felles leke- og oppholdsareal og 50% på bakkenivå. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten. Det skal være solbelyst på minst 50% av hvert område for felles uteoppholdsareal i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1.mai.
- For områder med regulerte nedkjøringsramper SPH1-SPH12 skal disse benyttes i stedet for ny rampe, med mindre dette krever større ombygging av rampe og/eller parkeringsanlegg.

3.2. Tilgrensende planer

Tilgrensende planer er 1-206C Stjørdal sentrum- Evjebakken, som ligger rett nord for planforslaget.



Figur 3-3 Utsnitt fra 1-206C Stjørdal sentrum- Evjebakken.

3.3. Statlige føringer og retningslinjer

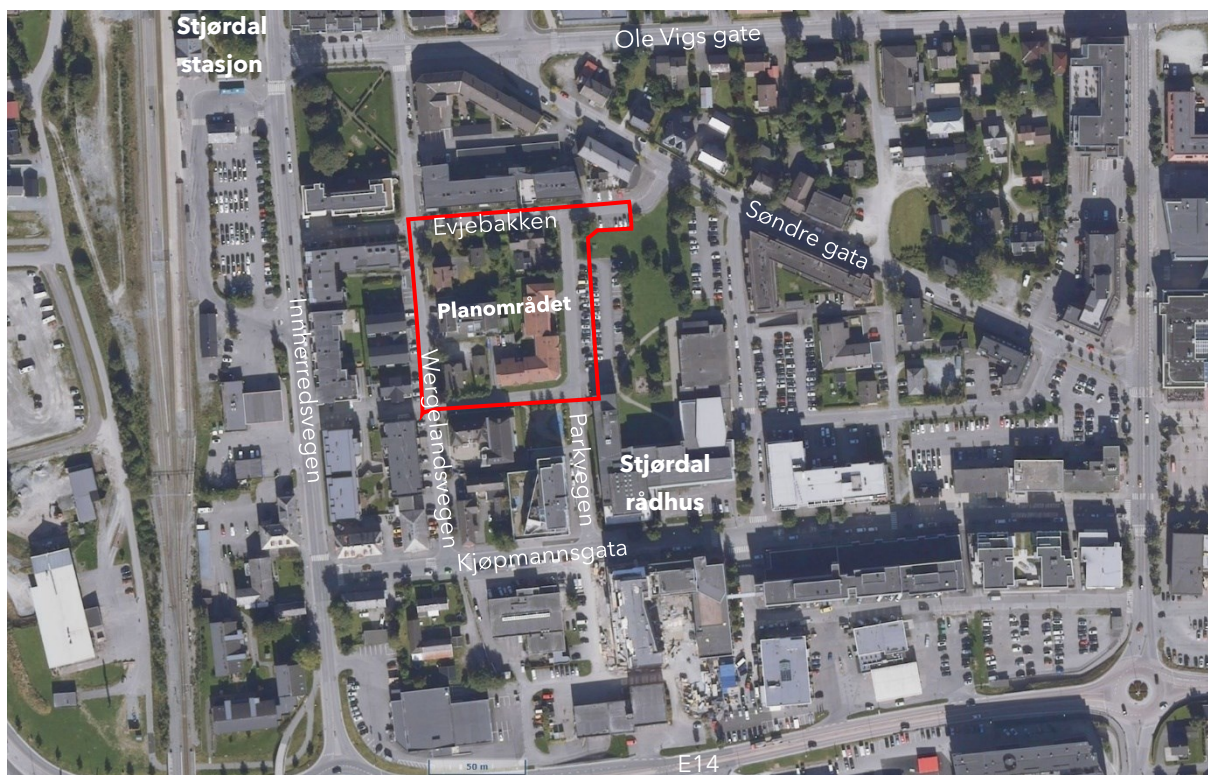
Følgende statlige føringer og retningslinjer vil ligge til grunn for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442-2021

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet

Planområdet ligger i Stjørdal sentrum, ca. 200 meter sørøst for Stjørdal stasjon og 350 meter vest for torget. Planområdet avgrenses av Wergelandsvegen i vest, Evjebakken i nord og Parkvegen i øst. Foreslått planområde til varsling var ca. 9,0 daa.



Figur 4-1 Planområdets beliggenhet i Stjørdal sentrum.

4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det står oppført to eneboliger på gnr/bnr 107/57 og 84/21 i dag, og én på 107/44. Tilliggende bebyggelse nord, vest og sør for tiltaket er avsatt til boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse.

På tomt 107/49 ligger Wergelandsvegen 8, med 8 leiligheter.

På tomtene 84/25 og 84/138 ligger Parkvegen BL (Parkvegen 3 og 5) med 17 leiligheter.

I øst ligger Rådhusparken.



Foto 1 Utsnitt fra google maps som viser dagens bebyggelse på Wergelandsvegen 10.



Foto 2 Utsnitt fra google maps som viser dagens bebyggelse fra Parkvegen 7.



Foto 3 Utsnitt fra google maps som viser dagens bebyggelse i Wergelandsvegen 6.



Foto 4 Utsnitt fra google maps som viser dagens bebyggelse fra Wergelandsvegen 8.

4.3. Stedets karakter

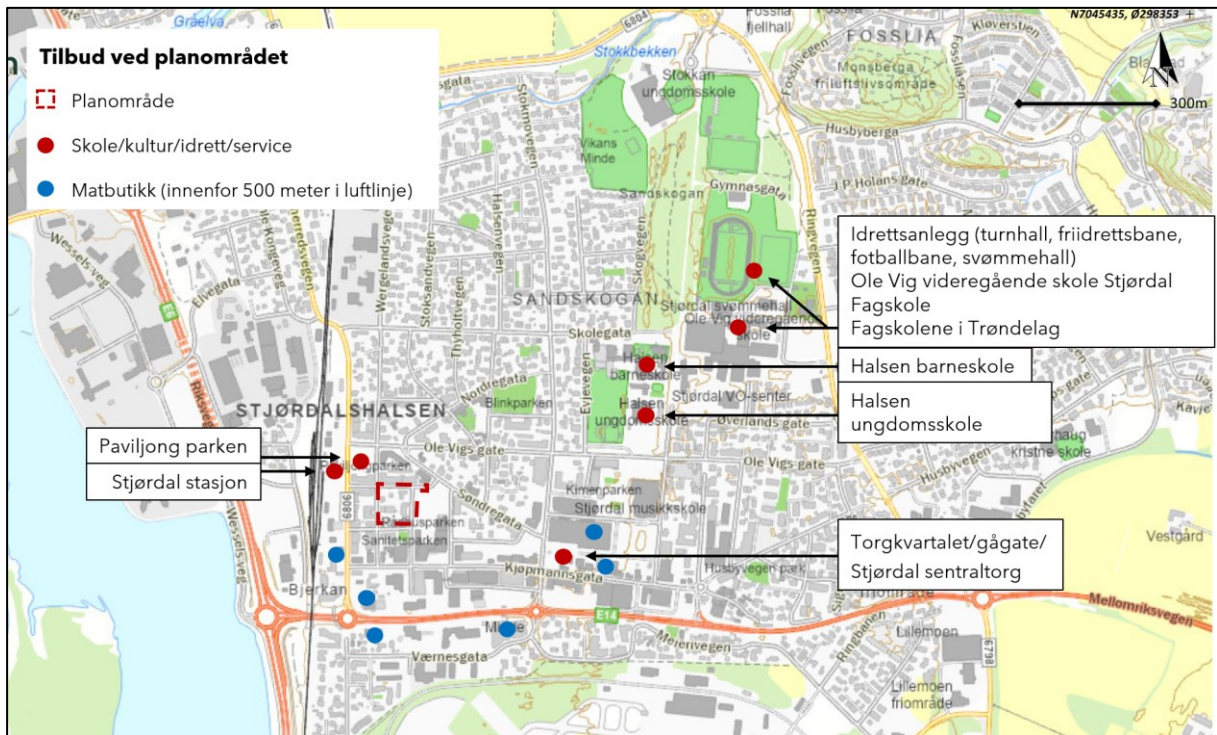
Området består i hovedsak av boligbebyggelse, med vesentlig grad av fortetting i form av to til fire etasjes blokkbebyggelse, og noe innslag av eneboliger/flermannsboliger i tre/mur i to etasjer med saltak. Bebyggelsen er inndelt i tydelige kvartaler av gatestrukturen, men er fra ulike tidsepoker; blokkbebyggelsen er oppført i løpet av de siste 20 årene, og småhusbebyggelsen fra første kvartal av 1900-tallet. Gesimshøyde på



Figur 4-2 Utsnitt fra kommune kart.no, med 3D-visning av tilliggende bebyggelse. Planområdet er markert med rød avgrensning.

bebyggelse som skal bestå innad i kvartalet (Wergelandsvegen 8, Parkvegen 3-5) er mellom +13,3- 13,7 meter, med mønehøyde mellom +16,3- 18,9 meter.

Planområdet har svært sentral beliggenhet, og det er viktige målpunkt i alle retninger fra planområdet. Det er også kort avstand til servicetilbud, derunder skoler, kulturtilbud, idrettstilbud, handel og kollektiv.



Figur 4-3 Tilbud ved planområdet (skole, kultur, idrett, service og matbutikker). Kilde: Trafikkanalyse, Asplan Viak 2024

4.4. Landskap

Området er tilnærmet flatt, men med noen interne høydeforskjeller (høydekote ca. +7-8 m.o.h). Det er gode solforhold. Dagens bebyggelse innen planområdet har store hager med innslag av bjørketrær, bartrær, søylepil og buskvekster. Fremherskende vindretning er fra øst, sørøst, med høyest vindstyrke når vindretning er fra vest- sørvest.

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er flere SEFRAK-registrerte bygninger i og i nærheten av planområdet. Alle registrerte bygg i nærområdet er fra tidlig 1900-tall, og er våningshus eller uthus. SEFRAK-registret bebyggelse innen planområdet ønskes revet.

4.6. Naturverdier

Det er ingen registreringer av prioriterte arter, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter innenfor planområdet, i henhold til Naturbase og Artdatabanken. I Rådhusparken øst for planområdet er det i 2020 gjort observasjon av grønnfink, som er en sårbar art på rødlisten.

4.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Øst for planområdet ligger Rådhusparken som er et av flere viktige parkområder i Stjørdal sentrum. Sør for Spinnerigata ligger Sanitetsparken, som er opparbeidet med lekeapparater for barn. Nordvest for planområdet ligger Paviljongparken som også er opparbeidet med lekeapparater for barn.

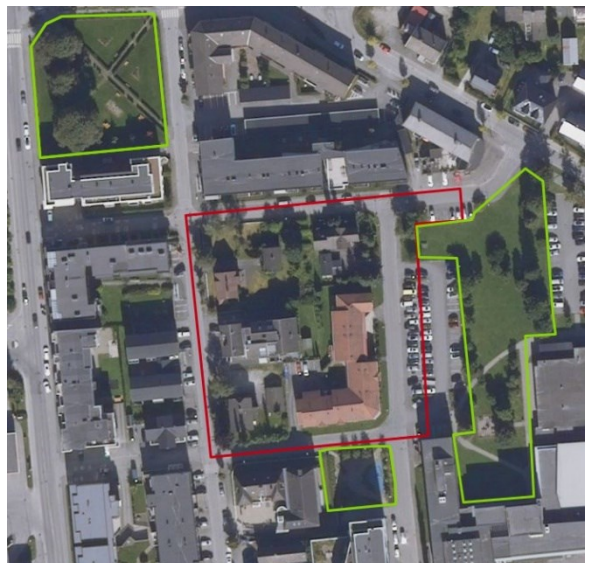
4.8. Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er via vegnettet i Stjørdal sentrum. Vegnettet rundt planområdet er tilkoblet hovedvegene Ole Vigs gate, Kjøpmannsgata og Innherredsvegen, med kort veg ut på E14 og E6.

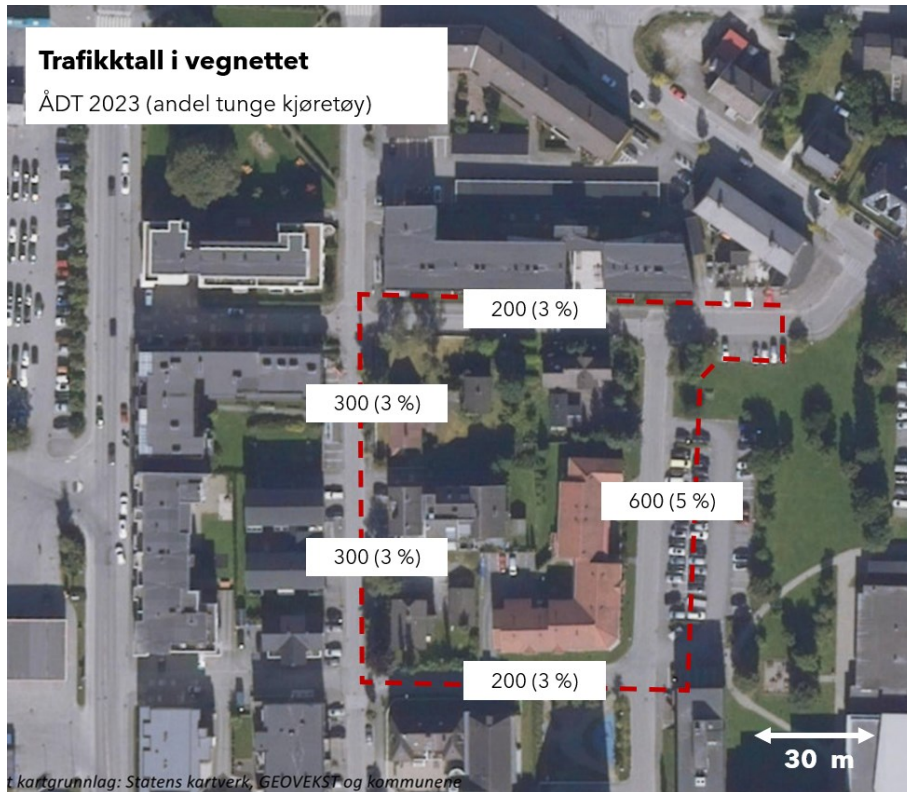
Det er utført en trafikkanalyse i forbindelse med reguleringsplanen med beregning av årsdøgntrafikk (ÅDT) ut fra trafikkregistrering utført i makstimen på morgenen 25.10.2023.



Figur 4-4 SEFRAK-registrert bebyggelse er vist med gul trekant. Bygg markert med sort kryss innen planområdet ønskes revet.



Figur 4-5 Flere offentlige parker i umiddelbar nærhet



Figur 4-6: Trafikktall i vegnettet ved planområdet, ÅDT 2023 og andel tunge kjøretøy i parentes.

Trafikkulykker

Det er registrert få trafikkulykker i perioden 2013-2022 med relevans for planområdet. Den nærmeste trafikkulykken er i Innherredsvegen sørvest for planområdet, en parkeringsulykke mellom personbil og motorsykel i 2016. Ellers er de øvrige trafikkulykkene i nokså stor avstand fra planområdet.

Myke trafikanter

Alle vegene rundt planområdet er sentrumsgater med kort avstand mellom kryss, smale gateprofiler, og myke trafikanter og mye aktivitet tett på vegen. Dette oppfordrer til et lavt til moderat fartsnivå. Wergelandsvegen er i dag opparbeidet med fortau med innslag av trær i inntil to meters bredde langs gatens østside forbi planområdet. Tilsvarende er det opparbeidet et smalt fortau langs Evjebakkens nordside, og tilrettelagt for et smalt fortau langs sørsiden av Spinnerigata. Iht. sentrumsplanen er det planlagt fortau langs vestsiden av Parkvegen inn mot planområdet. Gatene har lite trafikk, og er regulert som «gatetun» i områdeplanen. Evjebakken er skiltet som gang-sykelvei med tillatt kjøring til de tilgrensede eiendommene. Det gjøres ingen endringer på dette.

Det er sykkelfelt i Skolegata, Ole Vigs gate og deler av Stokmovegen, øvrig sykkeltilbud er etablert som gang- og sykkelveg.

Kollektivtransport

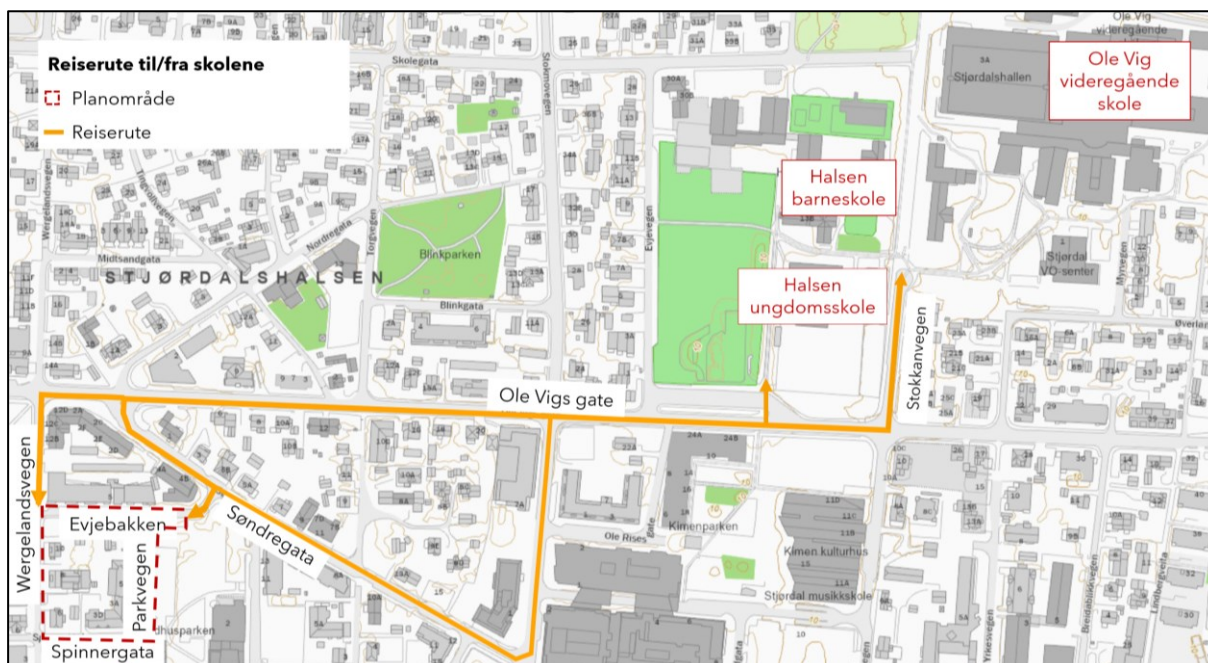
Nærmeste busstilbud er ved Stjørdal stasjon, 200 meter nordøst for planområdet. Det er sammenhengende tilbud for gående mot disse målpunktene. Fra knutepunktet går det både togtilbud og busstilbud lokalt og regionalt med høy frekvens (16 avganger i timen i rush i begge retninger). Ellers i døgnet varierer frekvensen, med minst 4 avganger per time. Både Trønderbanen (én avgang per retning per time, og to i morgenrush) og Nordlandsbanen (tre avganger per retning per døgn) stopper på Stjørdal stasjon

Parkering

I dag er det noe privat parkering ute på bakkeplan ved flere av boligene. Det er oppmerkede parkeringsplasser ved Wergelandsvegen 8. Lengden på plassene er korte, og det er kun mindre biler som får plass innenfor oppmerket areal. Det samme gjelder også på motsatt side av Wergelandsvegen, ved Wergelandsvegen 2, 3 og 5. Adkomst til planområdet med bil blir via nedkjøringsrampe i Wergelandsvegen 8, jf. områdeplanen der rampen er regulert som nedkjøring for kvartalet (f_SP5).

4.9. Barns interesser

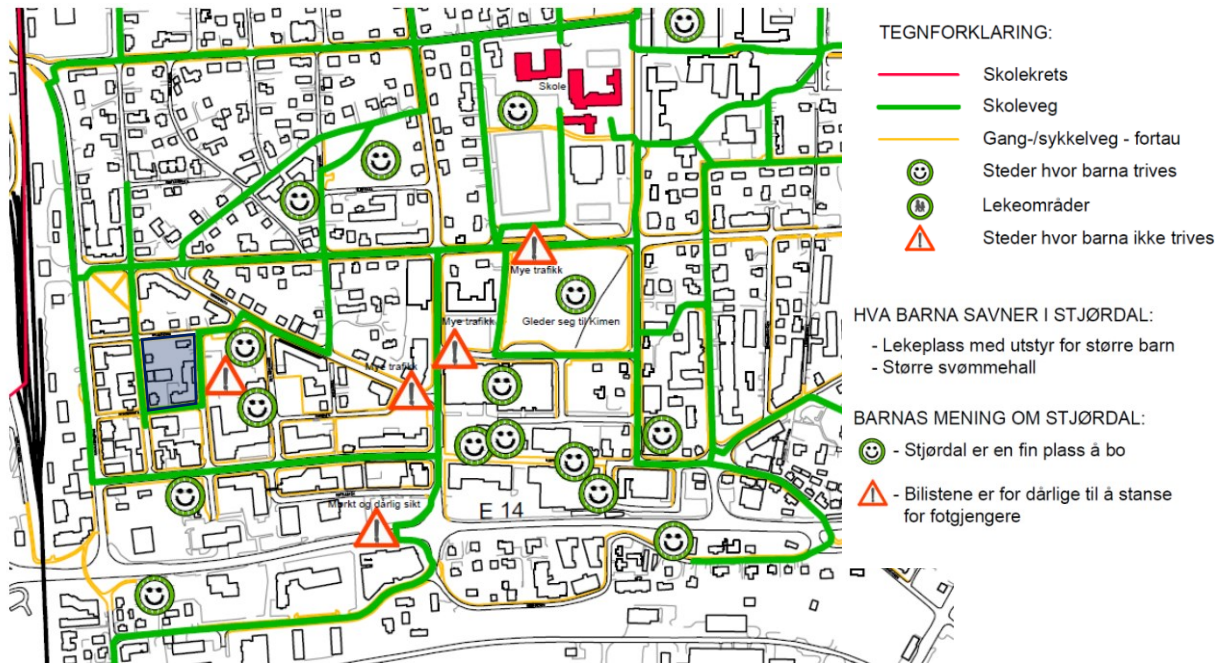
Planområdet sokner til sentrumsskolene Halsen barneskole og Stokkan ungdomsskole. Det er fortau langs aktuelle ruter til skolen og fotgjengerfelt i alle knutepunkt.



Figur 4-7 Mest aktuelle reiseruter mellom planområdet og skolene.

Det ble i 2015 gjennomført barnetråkk ved begge skoler som kartlegger barn og unges skoleveg, favorittsteder og steder de føler seg utrygge. Utsnitt fra barnetråkkregistreringer

gjennomført i 2015 viser aktuelle skoleveier forbi planområdet. Planområdet markert med mørk farge.



Figur 4-8 Utsnitt fra barnetråkk fra Halsen barneskole. Planområdet er markert med mørk farge.

4.10. Sosial infrastruktur

Barn og unge innen planområdet sokner til Halsen barneskole (400 elever – planlagt utvidet til 540 plasser til høsten 2025) og Stokkan ungdomsskole som ligger lengre øst i Stjørdal sentrum (kapasitet på 540 elever – ca. 480 elever i dag). Det finnes ingen barnehager i direkte tilknytning til planområdet, men det finnes to barnehager i en avstand på ca. 300-650 meter nordøst for planområdet.

4.11. Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt. Utforming av trafikkarer og adkomst til bygg skal ivareta universell utforming i detaljprosjektering.

4.12. Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Det er eksisterende kommunalt spillvannsnett både i sør, nord, vest og øst for planområdet. Innmålinger viser at nett som har avrenning mot Innherredsvegen, er på et dypere nivå enn systemet i Parkvegen. Eksisterende kummer i området, er av type «Stjørdalskummer» som er felles avløpskummer for spillvann og overvann.

Det er i dag egne stikkledninger for vann til hver av eiendommene. I Wergelandsvegen er det en eksisterende kommunal Ø160 mm vannledning, i Evjebakken og i Parkvegen er det eksisterende kommunale Ø110 mm vannledninger.

Overvann og flom

Det er eksisterende kommunalt overvannsnett i alle veger rundt planområdet. Kartstudier og beregninger i Scalgo Live angir ingen flomveier over eiendommene i dag. Flomveier ut av området er hovedsakelig i Parkvegen i øst.

Fjernvarme

Planområdet ligger innen konsesjonsområde for fjernvarme, og vil ha tilknytningsplikt til dette.

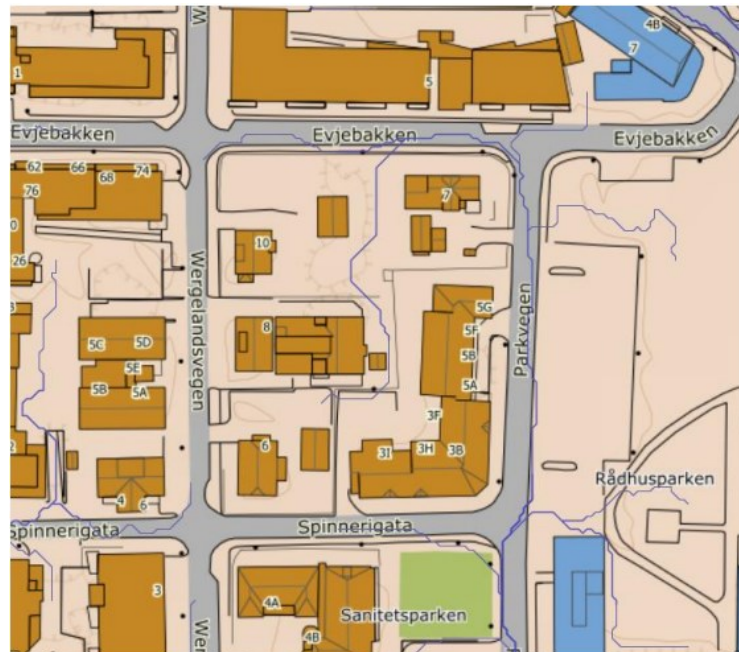
Andre energikilder

Tensio har meldt om tilstrekkelig kapasitet i strømmettet til bebyggelsen innen Wergelandsvegen 6. Det er ikke tilstrekkelig kapasitet til bebyggelsen innen Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7, og det må etableres ny nettstasjon for å sikre strøm til bebyggelsen.

4.13. Grunnforhold

Planområdet er tidligere klarert for områdeskred gjennom geoteknisk utredning i sentrumsplanen (417672-RIG-NOT-001, Multiconsult 2015). Områdestabilitet er i tillegg vurdert av Norconsult henhold til retningslinjer 2/2011 fra NVE og NVEs veileder 1. Planområdet ligger i flatt terreng og tilfredsstillter terrengkriteriet 1_20 og er ikke en del av et løsne- eller utløpsområde fra et områdeskred.

Norconsult har utarbeidet et premissnotat om geoteknikk for planområdet (RIG-N01). Det er flatt terreng rundt kote +7 til kote +8 i planområdet. I nordlige delen viser terrenngmodellen en liten forsenkning i terrenget ved Wergelandsvegen 10. Dette indikerer gamle elveløp som kan være oppfylt med andre masser eller organiske lag. Det er utført grunnboringer ved Stjørdal stasjon i 2021 ca. 120 meter vest for planområdet, variasjon i resultater anses å være representativ for planområdet, og laginndelingen tolkes som friksjonsmasser av sand og grus med innslag av humus, løst til middels fast lagring fra



Figur 4-9 Oversikt over eksisterende flomveier fra Scalgo Live. Kilde: VA-notat, Structor 2024

0-5 meter, og friksjonsmasser av silt, leirig, lokalt skjellrester i dybden, løst til middels fast lagring fra 5- 20 meter. Det kan forekomme lokale fyllinger av ukjent materiale eller organiske lag. Dybden til berg er stor og har ikke betydning for fundamenteringsalternativer. Grunnvannsnivå vurderes å ligge rundt kote +5.

Det anbefales at det blir utført registreringer av tilstand på nabobygg før byggestart, og å måle evt. setninger på nabobygg. Det er gitt råd om tiltak for å hindre setninger ved fundamentering.

4.14. Støy

Planområdet ligger i gul støysone fra flystøy iht. temakart i kommuneplanens arealdel, men berøres ikke av støy fra bane. Det er gjennomført støyberegninger som en del av planforslaget for Wergelandsvegen 6 (Brekke Strand, 2021) og Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7 (Asplan Viak, 2024), se vedlegg 5 og 6.

4.15. Luftforurensning

Planområdet ligger med god avstand til nærmeste hovedveg. Hovedårer for vegtrafikk i området med synliggjort luftforurensning etter Miljødirektoratets luftforurensningskart er E6 og E14. Med henblikk til dette og lav årssdøgntrafikk på tiliggende gateløp er det lite sannsynlig at planområdet er påvirket av luftforurensning over grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet T-1520.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

5.1.1. Reguleringsformål

Planområdet er 6,1 daa og reguleres til boligformål, felles uteoppholdsareal og tilgrensende fortau, nedkjøring til parkeringskjeller, samt gateparkering for eksisterende boliger i felt B3.

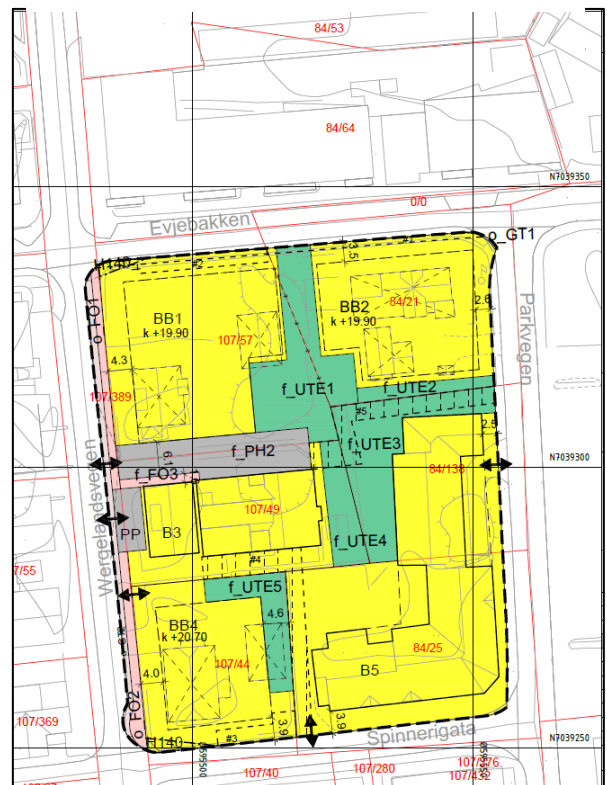
Adresser	Feltkode
Wergelandsvegen 10	BB1
Parkvegen 7	BB2
Wergelandsvegen 6	BB4
Wergelandsvegen 8 (Eksisterende bebyggelse)	B3
Parkvegen 3 og 5 (Eksisterende bebyggelse)	B5



Figur 5-1 Adresse for de ulike boligblokkene

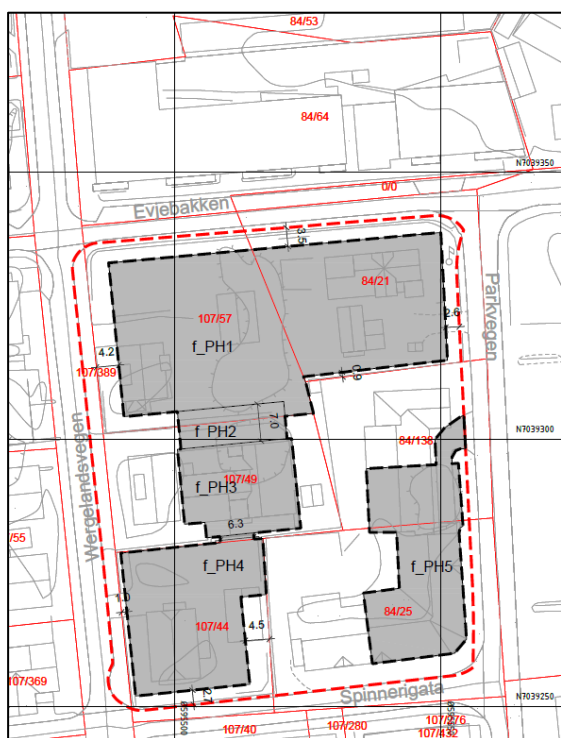
Arealfordelingen per formål på grunnen er som følger:

Formål	Feltnavn	Areal Daa
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse (1110)	B	2,2
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)	BB	2,4
Uteoppholdsareal (1600)	UTE	1,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Fortau (2012)	FO	0,1
Gatetun (2014)	GT	0,1
Parkeringsplasser (2082)	PP	0,1
Parkeringshus/-anlegg (2083)	PH	0,2
Totalt		6,1



Figur 5-2 Plankart på grunnen, datert 4.11.24

Under grunnen er det avsatt 3,4 daa til parkeringshus/anlegg (2083).



Figur 5-3 Plankart under grunnen, datert 4.11.24

5.2. Bebyggelsens plassering og utforming, bomiljø og bokvalitet
Byggegrenser mot Evjebakken i nord og Wergelandsvegen i vest er satt i henhold til sentrumsplanen.



Figur 5-4 Bebyggelsen sett fra krysset Evjebakken X Wergelandsvegen.

Mot sør og øst er det forslått at byggegrensene følger byggelinjen til bebyggelsen i Parkvegen 3 og Parkvegen 5.



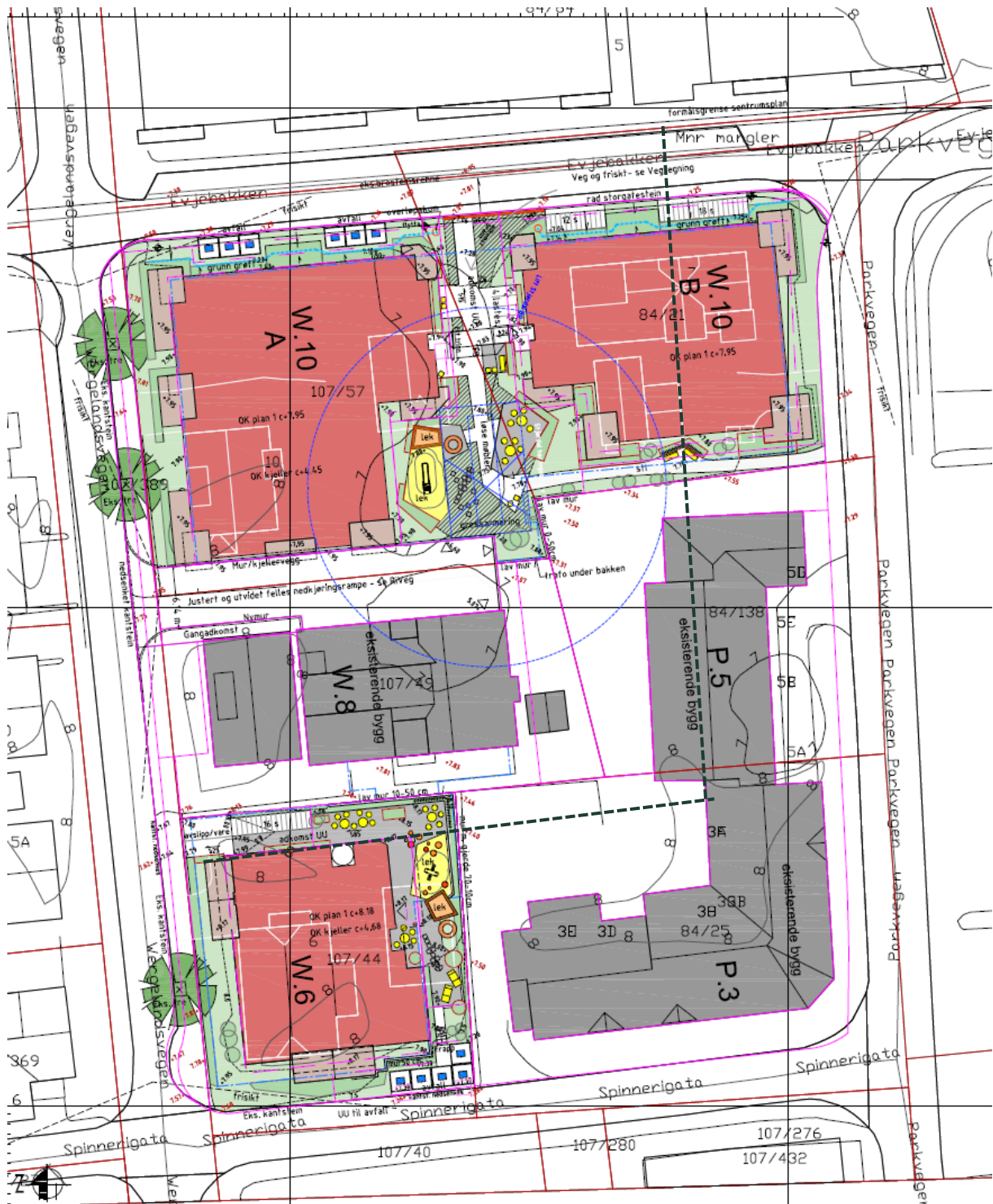
Figur 5-5 Bebyggelsen sett fra krysset Wergelandsvegen x Spinnerigata. Wergelandsvegen 6/BB4 ligger nærmest.

Byggegrense inn mot indre gårdsrom er avgrenset av uteoppholdsarealet, som er avsatt som eget formål, samt byggegrense rundt eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen vil ivareta en grønn buffer mot gaten, som i dag, som bidrar ytterligere til skjerming av private uteoppholdsareal/balkonger, og gir en overgang mot gatetunet og nytt fortau langs Parkvegen.

Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord eller mot øst. Dette er sikret i bestemmelsene. Det er stilt krav om privat uteoppholdsareal tilknyttet hver enhet.

Det er stilt videre krav til at bebyggelsen skal ha god materialbruk og varierte farger på fasadene. Innen BB1 og BB2 er det tiltenkt en utforming med stående trekledning i oljebehandlet tre som har lang levetid. I BB4 er det foreslått utforming med murpuss og tre ved balkonger. I videre utforming og ved utbygging av områdene vil det også legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger jf. bestemmelsene §3.1.2.



Figur 5-6 Utomhusplan. Byggelinje for Parkvegen 3 og 5 (oppdatert byggegrense) er vist med stiplet linje.

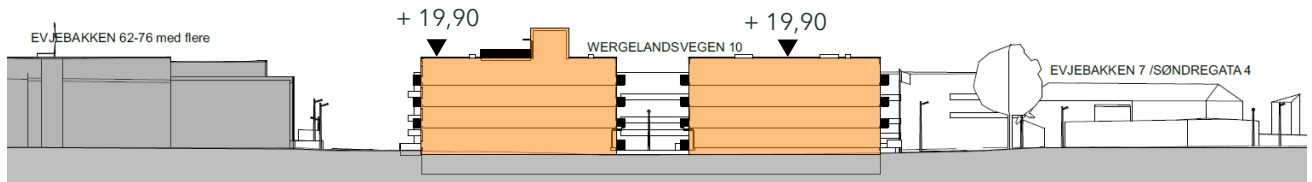
5.3. Bebyggelsens høyde

BB1, BB2 og BB4 er foreslått som blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer med flatt tak. Maks byggehøyde er oppgitt med kotehøyder på plankartet, opp til kote + 19,90 m for

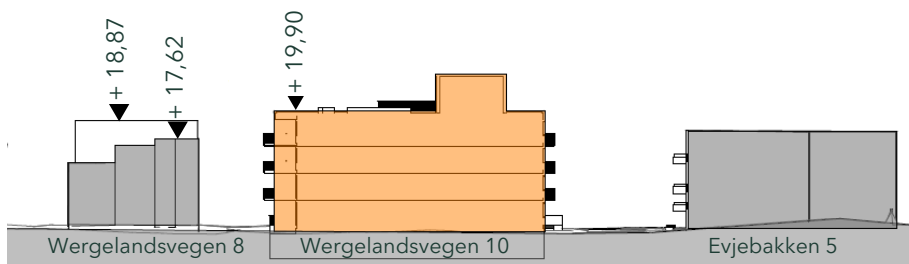
bebyggelsen innen BB1 og BB2, og opp til kote + 20,10 m for BB4. Byggehøyde beregnes fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater iht. sentrumsplanen.

For BB1 og BB2 er gjennomsnittlig gatenivå + 7,34 meter. Bebyggelsen er foreslått med 12,5 meter makshøyde (mot 12,0 meter gesimshøyde i sentrumsplanen), som gir en byggehøyde på +19,84. Dette er rundet opp til maks kote + 19,90 m i plankartet. Innen BB1 tillates det heistårn og trapp opp til takterrassen på inntil 3,5 meter.

For BB4 er gjennomsnittlig gatenivå + 7,58 meter. Bebyggelsen er foreslått med 12,5 meter makshøyde, som gir en byggehøyde på 20,08 meter. Dette er rundet opp til maks kote + 20,2 m i plankartet.



Figur 5-7 Snitt øst-vest mot Evjebakken, sett fra sør.



Figur 5-8 Snitt nord-sør sett fra Parkvegen, inne i kvartalet

5.4. Grad av utnyttning



Figur 5-9 Kvartalet med ny bebyggelse sett fra sørvest.

Tabellen under viser utnyttelsesgrad for de nye feltene. Maksimal utnyttelse (maks BRA) er sikret i bestemmelsene. For å sikre handlingsrom i forbindelse med detaljprosjektering ved for eksempel endret størrelse på balkonger, veggtykkelser, overdekt areal mv., er det lagt på 1% på oppgitt maks BRA i bestemmelsene. Dette utgjør ca. 43 m² for BB1 og BB2, og 12 m² for BB4.

Opgitt BRA og BYA er i henhold til kravene i sentrumsplanen, som tillater inntil 70% BYA, og krever minimum 130% BRA. Det er ikke lagt opp til etromsleiligheter.

FUNKSJONER/AREAL	AREAL
TOMT BB1 OG BB2	2167 m ²
Bolig BB1 + BB2	4314 m ² BRA
Parkering BB1+BB» for boliger, boder	40 p-plasser bil under bakken (Medregnes ikke i BRA)
Tomteutnyttelse min. 130% BRA, (4314/2167)	199 %
Tomteutnyttelse maks 70% BYA, (1265/2167)	58 %
TOMT BB4	807 m ²
Bolig BB4	1274 m ² BRA
Parkering BB4 for boliger, boder	16 p-plasser bil under bakken (Medregnes ikke i BRA)
Tomteutnyttelse min. 130% BRA, (1274/807)	158 %

Tomteutnyttelse maks 70% BYA, (440/807)

55 %

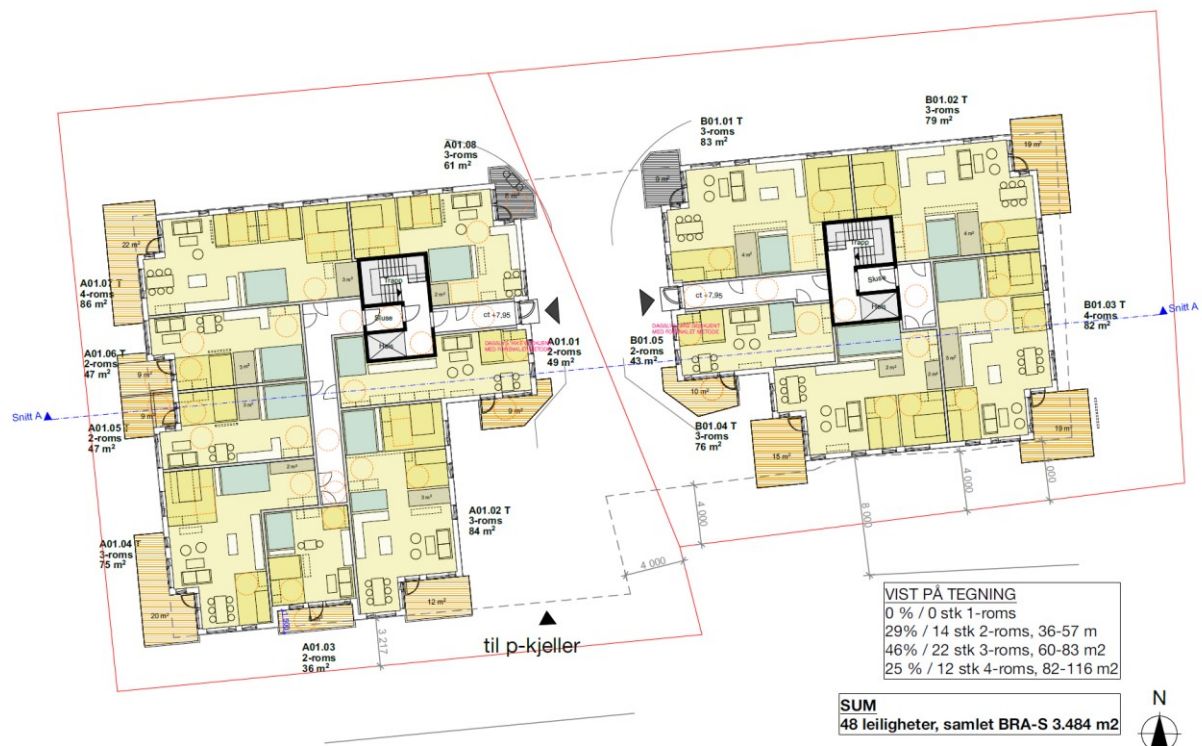
Det er ikke lagt til rette for ytterligere foretting av dagens bebyggelse innen B3 og B5, og disse delene av kvartalet ansees som ferdig utbyggt.

5.5. Antall boliger, leilighetsfordeling

Innen BB1 og BB2 tillates det etablert minimum 48 og maksimum 53 boenheter.

Leilighetsfordeling innen BB1 og BB2 er som følger:

- 14 stk 2-roms, 41-55m²
- 22 stk 3-roms, 60-91 m²
- 12 stk 4-roms, 107-115m²



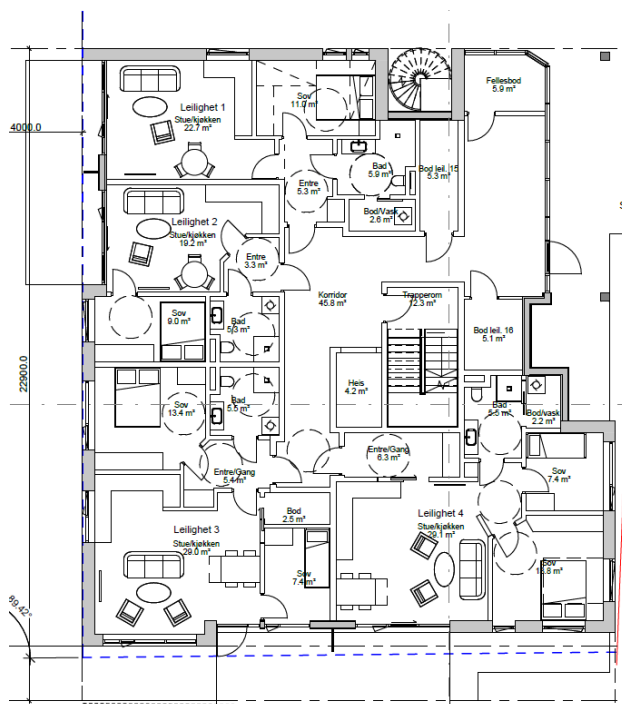
Figur 5-10 Planløsning 1.etasje for BB1 og BB2

Innen BB4 tillates det etablert minimum 16 boenheter og maksimum 18 boenheter.

Leilighetsfordeling er som følger:

- 8 stk 2-roms, 38-53 m²
- 7 stk 3-roms, 66-74 m²
- 1 stk 4-roms, 100-115 m²

I bestemmelsene er det stilt krav til variasjon i leilighetstyper og leilighetsstørrelser innen blokkbebyggelsen.



Figur 5-11 Planløsning for 1. etasje innen BB4.

5.6. Uteoppholdsareal

Boligene er sikret sørvendte, felles uteoppholdsarealer med gode oppholdskvaliteter, samt privat balkong/uteplass. Det er foreslått at balkonger tillates å krage inntil 1,5 meter ut over byggegrense på inntil 50% av fasaden. Uteområdene for bebyggelsen ligger inn mot bakgården i kvartalet, og blir godt skjermet mot ferdsel og støy fra gaten.

BB1 og BB2 får et sørvendt felles uterom, med tilrettelegging for småbarnslekeplass og plass til benker og opphold. Det er videre sikret en forbindelse mellom Parkvegen i øst og rett inn til uterommet gjennom f_UTE2.

Hovedvekten av kravet til uteoppholdsareal for BB1 og BB2 tilfredsstilles på bakkeplan i planforslaget, det er avsatt 352 m² innen f_UTE1. Bestemmelsene sikrer at inntil 25% av uteromskravet kan tilfredsstilles ved etablering av felles takterrasse innen BB1. Dette er i tråd med sentrumsplanen som åpner for inntil 50% av felles uteopphold på tak. BB4 har et felles sørøstvendt uterom med



Figur 5-12 Felles uteoppholdsareal (MUA) markert med rødt.

sitteplasser og småbarnslek. 136 m² er sikret avsatt som uteopphold innen f_UTE5. Alt felles uteopphold ligger på bakkeplan.

Planen sikrer tilstrekkelig uteoppholdsareal for bebyggelsen iht. sentrumsplanen (minimum 20% av samlet BRA). Det er stilt krav i bestemmelsene til overdekt uteoppholdsareal knyttet til lekeområdene på bakkeplan innen delfeltene for å hensynta flystøy. Dette arealet tillates regnet inn som en del av samlet uteromskrav. Alle uteområdene er tilnærmet flate og tilfredsstillende universell utforming. Jf. bestemmelsene skal privat uteareal og bruksareal under terreng ikke medregnes i BRA ved beregning av uteromskrav.



Figur 5-13 Uterom mellom BB1 og BB2 i nord. Uteplassen er sørvendt, med varierte sitteplasser og aktiviteter.

NØKKELTALL BOLIG OG UTEAREAL BB1 & BB2/WERGELANDSVEGEN 10 OG PARKVEGEN 7

Krav til uteareal (20% av boligens samlede bruksareal uten overdekte balkonger (4089*0,2))	818 m²
Krav til fellesareal bakkeplan/småbarnslekeplass (50% av samlet arealkrav)	409 m²
Bolig (REG-BRA, unntatt privat uteareal)	4089 m ² BRA
Fellesareal bakkeplan i utomhusplan	348 m ²
Felles takterrasse	66 m ²
Sum felles uteareal	414 m²

Privat uteareal (balkonger og terrasser)	523 m ²
Sum samlet uteareal (privat og felles)	937 m²

BB4 har et felles sørøstvendt uterom med sitteplasser og småbarnslek. 136 m² er sikret avsatt som uteopphold innen f_UTE5. Alt felles uteopphold ligger på bakkeplan.



Figur 5-14 Uterom ved BB4 vil være godt skjermet inn mot bakgården, og har mulighet for gode sittearealer og lekeapparater.

NØKKELTALL BOLIG OG UTEAREAL BB4 / WERGELANDSVEGEN 6

Krav til uteareal (20% av boligens samlede bruksareal unntatt privat uteareal)	244 m²
Krav til fellesareal bakkeplan/småbarnslekeplass (50% av samlet arealkrav)	122 m²
Bolig (REG-BRA, unntatt privat uteareal)	1221 m ² BRA
Fellesareal bakkeplan i utomhusplan	164 m ²
Privat uteareal (balkonger og terrasser)	275 m ²
Sum privat og felles uteareal	439 m²

Planen viser at det er gjennomførbart å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal for bebyggelsen iht. sentrumsplanen (minimum 20% av samlet BRA), og dette sikres gjennom avsatt areal på bakkeplan og mulighet for etablering av takterrasse. Det er stilt krav i bestemmelsene til overdekt uteoppholdsareal knyttet til lekeområdene på bakkeplan innen delfeltene for å hensynta flystøy. Dette arealet tillates regnet inn som en del av samlet uteromskrav. Alle uteområdene er tilnærmet flate og tilfredsstillende universell

utforming. Jf. bestemmelsene skal privat uteareal og bruksareal under terreng ikke medregnes i BRA ved beregning av uteromskrav.

5.7. Parkering (min.-maks.)

Det skal etableres parkering i parkeringskjeller for bebyggelsen iht. kravene i sentrumsplanen. Innen felt BB1 og BB2 er det i illustrasjonsprosjektet vist en kjeller med 40 p-plasser for bil (0,8 plasser per enhet) inkludert HC-plasser. Det er vist 66 sykler i kjeller inkl. 2 lastesykler i tillegg til 4 sykler med vogn. På bakkenivå er det planlagt 30 sykkelplasser + oppstilling til 4 lastesykler.

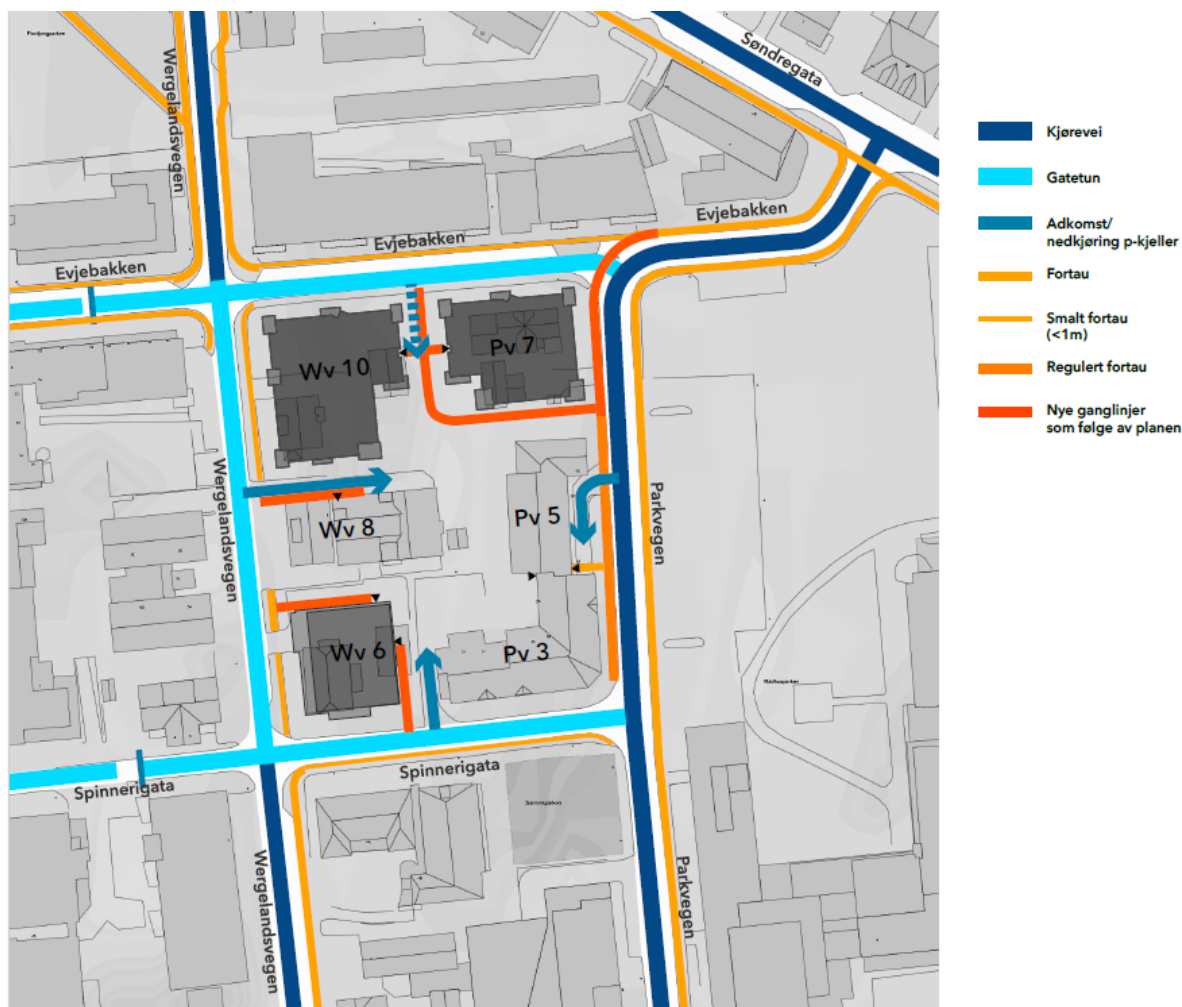
For felt BB4 er det i illustrasjonsprosjektet vist en kjeller med 16 p-plasser for bil (0,87 per boenhet) inkludert HC-plasser. To av disse plassene er avsatt til Wergelandsvegen 8, som kompensasjon for tap av plasser ved tilkobling gjennom p-kjeller. Det er vist 16 sykler i kjeller i stativ med to etasjer, og 16 plasser løses på bakkenivå ved adkomst. Inntil to plasser for lastesykkel (10% av plassene) må løses i videre detaljprosjektering jf. krav i bestemmelsene.

Ved flere boenheter enn minimumskravet vil det være behov for frikjøp av parkeringsplasser for å tilfredsstille parkeringskrav.

5.8. Trafikkløsning

5.8.1. Adkomst for myke trafikanter

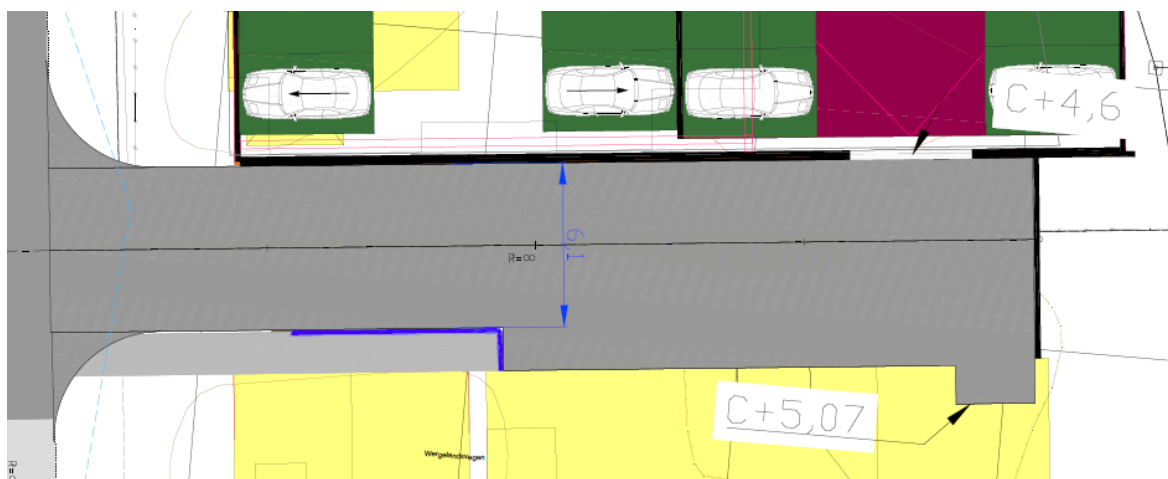
Evjebakken, Wergelandsvegen og Spinnerigata vil videreføres som gatetun iht. sentrumsplanen. Beboere innen BB4 vil ha adkomst fra Wergelandsvegen og eksisterende fortau o_FO1 og o_FO2, samt ny gangforbindelse FO3. Hovedinngang for myke trafikanter til Wergelandsvegen 10 vil bli fra Evjebakken, her er det gatetun med smalt fortau på nordsiden av veien. Det vil også etableres nytt fortau på vestsiden av Parkvegen iht. sentrumsplanen, se rekkefølgekrav punkt 7.4, som kobles til fortauet langs Evjebakken. Veien vil måtte tilpasses noe mot eksisterende vegbane, i påvente av oppgradering av resten av Parkvegen.



Figur 5-15 Oversikt over eksisterende og nye forbindelser i og inntil planområdet.

5.8.2. Kjøreatkomst/nedkjøring p-kjeller

Hovedadkomst for privatbiler for de nye boligene i BB1, BB2 og BB4 planlegges via felt f_PH2 iht. sentrumsplanen. Det er planlagt en oppgradering og utvidelse av dagens nedkjøringsrampe mellom Wergelandsvegen 8 og 10. Nedkjøringen utvides fra dagens 3,6 meter til min. 6,1 meter bredde. Dette er iht. SINTEF byggforsk sin anbefaling for utforming med to kjørebane og vegg på hver side. Wergelandsvegen 6/BB4 vil få gjennomkjøring gjennom parkeringskjelleren til Wergelandsvegen 8/B3.



Figur 5-16 Ny nedkjøring til parkeringskjeller med 6,1 meter bredde og separat ferdsselsone for beboere til Wergelandsvegen 6.

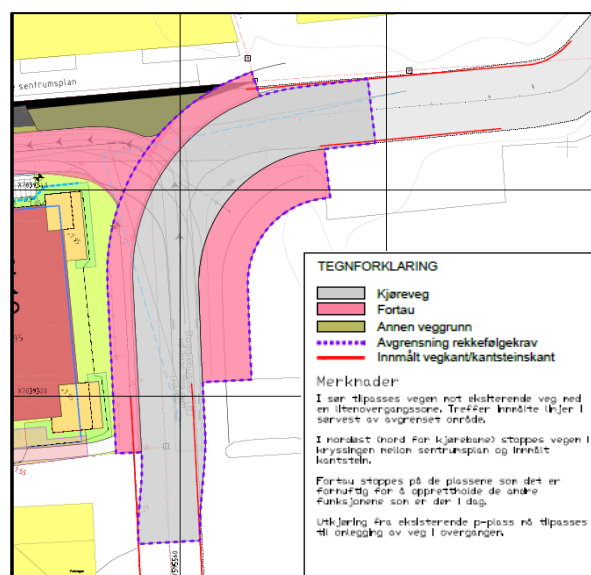
Det tilrettelegges for separat adkomst for beboerne i Wergelandsvegen 8, som gir økt sikt og trafiksikkerhet fram til inngangspartiet for beboerne.

Selve rampen er forlenget for å redusere stigning (fra 17% til 15%), men det er utfordrende å få til stigning iht. krav. Rampen vil utformes med snøsmelteanlegg, og bør tilrettelegges med inn- og utkjøringsstyring i form av lysvarsling og speil el. likn. for god trafiksikkerhet ved inn- og utkjøring.

5.8.3. Utforming av vegger

Tilliggende vegger Wergelandsvegen, Evjebakken og Spinnerigata blir liggende som i dag, regulert som gatetun med ca. 4-5 meter bredde. Deler av Parkvegen inn mot Evjebakken vil bli opparbeidet i forbindelse med planarbeidet, med fortau langs østsiden av BB2. Utforming av krysset er i tråd med utforming i sentrumsplanen og er utarbeidet i samråd med kommunen.

Det har vært dialog med Innherred renovasjon om svingebevegelser og kjøremønster. Det er enighet om at man ivaretar eksisterende veglinjer for tilliggende vegger. Det skal ikke svinges inn/ut i Wergelandsvegen fra Evjebakken eller Spinnerigata.



Figur 5-17 Forslag til utforming og opparbeiding opp mot eksisterende veglinje i Parkvegen. Nytt fortau opparbeides langs Parkvegen 7 i øst og over innkjøring til gatetunet i Evjebakken.

Smalt gatetverrsnitt med innsnevring, lave trafikk tall i Evjebakken (200ÅDT), lav hastighet (30 km/t) og god sikt gjør at frisikt i krysset Wergelandsvegen X Evjebakken er lagt 4 meter fra vegkant.

Det er lagt inn bestemmelsesområde #1 mot Evjebakken om at det skal etableres grønn rabatt/permeable dekker, og at det ikke tillates etablert vegetasjon over 1 meter høyde, eller vegetasjon som stikker ut over vegkant. Bestemmelsessonen er lagt inn for å sikre utforming som kan muliggjøre god overvannshåndtering og skjøtsel av områdene mot kommunal veg.

5.8.4. Behov for samtidig opparbeidelse

Nedkjøring til parkeringskjeller via f_PH2 planlegges felles for felt BB1, BB2 og BB4. Tilkobling til BB4 gjennom parkeringskjelleren til B3/Wergelandsvegen 6 bør gjennomføres samtidig for å minimere ulempene i anleggsfasen for eksisterende beboere.

5.9. Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Stjørdal kommune melder om god kapasitet på vann, spillvann og overvannsledning. Spillvann fra planområdet skal tilknyttes eksisterende avløpskummer. De eksisterende kummene for dette må skiftes ut og erstattes med separate kummer for spillvann og overvann, se også vedlegg 7 VA-notat (Structor, 2024). Det må påregnes at spillvann trekkes ut av kjellervegg for tilknytning og at evt. sluk i kjeller må pumpes. Dette må detaljeres nærmere i detaljprosjektering av vann- og avløpsanlegg og bygg.

Overvann og flom

Overvann fra bebyggelsen innen planområdet skal tilknyttes ved eksisterende kommunale avløpskummer. Eksisterende kummer skal skiftes ut, se omtale over. Overvann må fordrøyes før tilknytning, og tillatt påslippsmengde er 10 l/s. Iht. tillatt påslippsmengde er nødvendig fordrøyningsvolum (trinn 2) beregnet til 20 m³ for Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7. Dette er angitt som rørbasseng med inn- og utløpskum langs Evjebakken i VA-planen. Arealet ligger innenfor boligformålet. For Wergelandsvegen 6 er tillatt påslippsmengde 7 l/s. Nødvendig fordrøyningsvolum (trinn 2) er beregnet til 5 m³ og er plassert inn fra Spinnerigata mot uteoppholdsarealet.

Mulighet for trinn 1 løsninger (infiltrering) er noe begrenset da det er kjeller under det meste av eiendommene. Det er mulig å etablere noe i vekstlaget over kjellertak samt i randsonene utenfor kjellervegg. Dette må planlegges nærmere i detaljprosjekteringen. Det stort sett er gode permeable masser på Stjørdal, og det skal være mulig å infiltrere mye av overvannet i randsonene rundt bebyggelsen. Det er derfor lagt inn krav om bruk av permeable overflater i uterom og mot Evjebakken i tillegg til grønne rabatter.

Flomveger ut fra de to områdene vil være uendret ut fra dagens situasjon og vil gå mot henholdsvis nord og øst for Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7 samt til sør for Wergelandsvegen 6.

Slukkevann

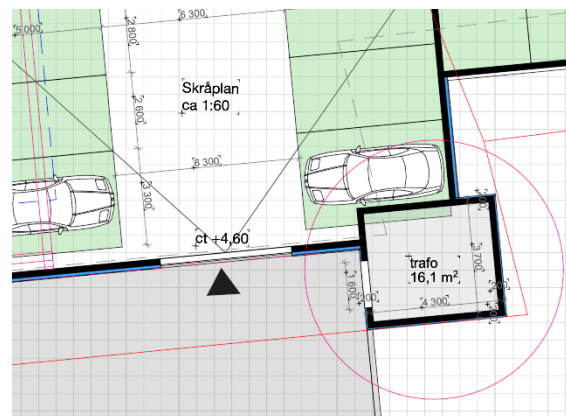
Kommunal vannforsyning i området har ifølge Stjørdal kommune kapasitet > 50 l/s, som medfører at slokkevannskapasiteten er tilfredsstillt. Området er også dekket opp av eksisterende slokkevannsuttak samt ny brannventil i vannkum 34560.

Renovasjon

Innherred renovasjon har kommet med innspill om ønsket renovasjonsløsning, som er lagt til grunn for utbyggingen. Renovasjon er planlagt som nedgravde containere mot Evjebakken for BB1 og BB2 (6 stk), og mot Spinnerivegen for BB4 og B5 (5stk). Det er sikret minimum 1 meter avstand fra bygg til container og fri høyde over containerne. Det er lagt inn bestemmelsesområder #2 og #3 for plassering av renovasjonsløsning for delområdene.

Nettstasjon

I dialog med Tensio er det foreslått plassering av nettstasjon i tilknytning med parkeringskjelleren for Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7. Tilkomst til denne vil være fra nederste del av rampen til parkeringskjeller, i eiendomsgrensen mot Wergelandsvegen 8. Nettstasjonen vil bli bygget inn som et eget rom i p-kjeller med omsluttende betongvegger.



Figur 5-18 Foreslått plassering av nettstasjon mellom Wergelandsvegen 10 og Wergelandsvegen 8.

5.10. Planlagte offentlige anlegg

Det er planlagt offentlig fortau langs Parkveien. Se 5.8.1 og 5.8.2.

Nye kummer for spillvann og overvann etableres i Spinnerigata og Evjebakken i forbindelse med tilkobling av området til offentlige VA-anlegg.

5.11. Miljøoppfølging

Norsk landbruksrådgivning (NLR) har gjort en vurdering av mellomlagring og sluttdisponering av jord og steinmasser, se vedlegg 9 Matjordplan. Planområdet er ikke vist som dyrka jord i Nibios kartgrunnlag, men jordlaget fra hagearealene vurderes å være svært godt egnet som jordbruksjord. Det antas et masseoverskudd på ca. 8 000 m³, som

foreslås benyttet som jordforbedring på eksisterende dyrkamark i nærområdet, rett øst for Stjørdal sentrum. To ulike mottaksareal er vurdert. Kort avstand vil redusere tungtransport gjennom bygde områder, og redusere klimagassutslipp.

5.12. Universell utforming

Bebyggelsen har universelt utformet adkomst til hovedinngang fra henholdsvis Evjebakken (BB1 og BB2) og Wergelandsvegen (BB3). Uteoppholdsarealene er tilnærmet flate og det ligger godt til rette for tilgjengelighet for alle iht. gjeldende lover og forskrifter.

5.13. Støy

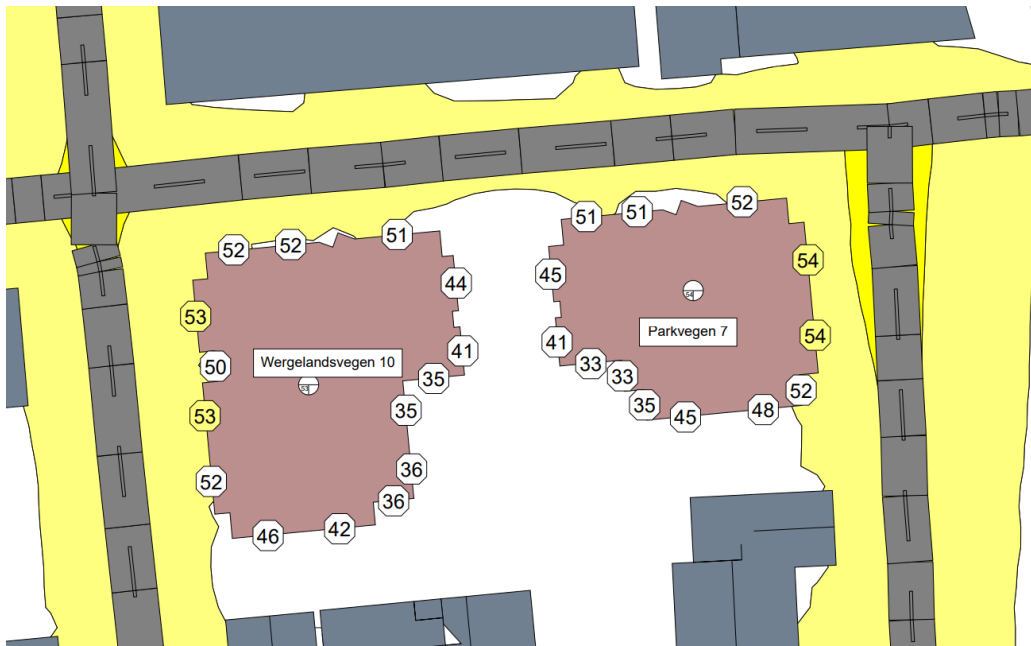
Planområdet berøres ikke av støy fra jernbane. Det er hentet inn underlagsdata for vegtrafikk fra trafikkanalysen som er utarbeidet til prosjektet og trafikk tall i NVDB for Innherredsvegen. Planområdet ligger i gul støysone fra flytrafikkstøy, og er i utgangspunktet ikke støyutsatt fra vegtrafikk. Planområdet grenser noe mot gul støysone i øst mot Parkvegen 7. Pga. overskridelse av nedre grenseverdi tilsvarende gule støynivåer, skjerpes også grenseverdiene for vegtrafikk med 3 dB på fasade, og støynivå er beregnet med 3dB forskjerpede krav ($L_{den} \leq 52$ dB). Med forskjerpelsen blir både Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7 liggende med deler av fasade i gul støysone, men vil likevel tilfredsstille reguleringsbestemmelsene og kunne oppnå stille side.



Figur 5-19 Støy. Lden på fasade. Figuren viser høyeste nivåer uavhengig av etasje. Kilde: Brekke og Strand, 2021

Støy på utearealer kan dempes for støy fra luftfart ved bruk av overhengende tak. Private balkonger kan skjermes fra flystøy ved hjelp av innglassede balkonger, men det er ikke krav om dette i reguleringsplan for Stjørdal sentrum. Bestemmelsene til planen tillater imidlertid bruk av tett rekkverk og innglassing på balkonger for å skjerme støy ned til

tilfredsstillende nivåer.



Figur 5-20 Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7, Støysoner for 2043 med ferdig realisert prosjekt og 3dB skjerping av grenseverdier.

5.14. Kulturminner

Bebyggelsen som ønskes revet er alle SEFRAK-registrert. Bestemmelsene punkt 7.3 sikrer at tiltakshaver pålegges å skaffe profesjonell fotodokumentasjon av byggenes tilstand før riving, som deretter skal arkiveres hos kommunen.

5.15. Risiko og sårbarhet (ROS) og avbøtende tiltak

Det er gjort en vurdering av risiko og sårbarhet (ROS) i området etter DSBs sjekklister for identifisering av uønskede hendelser (2017). Vurderingen er gjort på bakgrunn av ROS for overordnede planer, samt søk i aktuelle kartdatabaser. I merknad fra AviNOR har de bedt om at risiko- og sårbarhet for bird-strike vurderes som del av dette. Det er ikke funnet øvrige tema som må følges opp ekstra i planarbeidet. Det stilles krav til geoteknisk vurdering i detaljfase, og det er utarbeidet VAO-plan med tiltak for overvannshåndtering i planarbeidet.

Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreducerende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om nedgravde containere (punkt 2.4), samt forebyggende tiltak i form av at bebyggelse utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hvile, mat eller hekking for fugler (punkt 2.9).

Tabell 1 Resultater av risikoanalysen med forslag til risikoreduserende tiltak

	Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1	Birdstrike				<ul style="list-style-type: none"> Lukkede avfallsløsninger Bebyggelse/anlegg må utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hvile, mat eller hekking for fugler.

5.16. Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelsene inneholder rekkefølgekrav for utarbeidelse av plan for anleggsperioden, godkjenning av tekniske planer, håndtering av fremmedarter og riving av eksisterende bebyggelse med fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse. Utearealer og nødvendig teknisk infrastruktur skal opparbeides før bebyggelsen kan tas i bruk. Det er stilt krav til opparbeidelse av nytt kryss i Parkvegen/Evjebakken og fortau langs felt BB2 i Parkvegen før ny bebyggelse innen BB1 og BB2 kan tas i bruk.

5.17. Anleggsperiode

Bestemmelsene stiller krav til utarbeidelse av plan for anleggsfasen før igangsettingstillatelse kan gis. Med flere pågående byggearbeider i området vil det være viktig med koordinering av planene for å redusere ulemper for naboer.

Det er også sikret hensynssone for Midlertidig bygge- og anleggsområde over de arealene som kan bli berørt ved utgraving av parkeringsanlegg til ny bebyggelse, for å sikre tilkomst og bruk av områdene i anleggsfasen. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk etter endt anleggsperiode. Dersom anleggsperioden avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling utsettes til neste års anleggs sesong for sesongavhengige arbeider.

6. Virkninger av planforslaget

6.1. Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med sentrumsplanen for overordnet formål bolig, og det legges opp til en foretting i tråd med intensjonene i planen. Det er foreslått avvik på 0,5 meter for byggehøyde for blokkbebyggelsen i forhold til gesimshøyde på 12 meter, som er angitt i sentrumsplanen.

Det er foreslått noe avvik på byggegrenser ift. sentrumsplanen, mot øst og sør for å ivareta byggelinje langs Parkvegen 5 og 7. Det er også foreslått at balkonger kan tillates 1,5 meter utenfor byggegrense, som er 0,5 meter mer enn i overordnet plan.

På grunn av høydevariasjonen på tilliggende gater vil gulvnivå på 1. etasje over gateplan variere mellom +0,1 til 0,88m for BB1 og BB2, med et gjennomsnitt på 0,6 meter. For BB4 varierer det mellom 0,55-0,81, eller gjennomsnittlig ca. 0,7 meter over gateplan. Dette er noe lavere enn angitt i sentrumsplanen (0,8-1,0 m og gjennomsnittlig gatenivå).



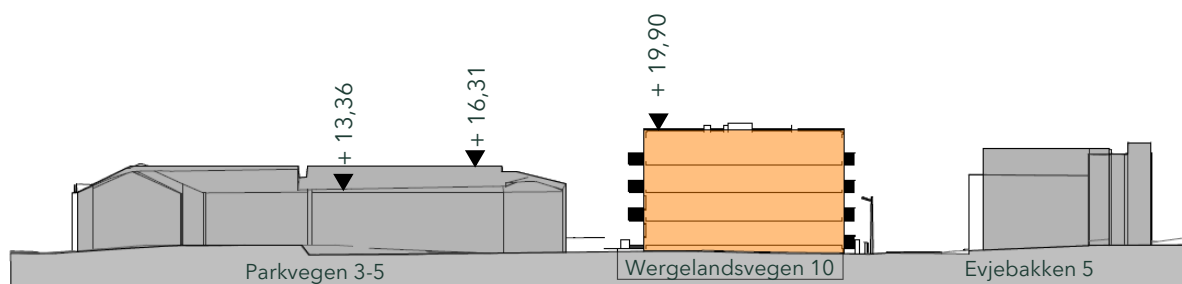
Figur 6-1 Høydevariasjon på gulv i 1.etg for bebyggelse i nord.

6.2. Stedets karakter / byform og estetikk

Planforslaget medfører en videreutvikling av områdekarakteren, fra åpen småhusbebyggelse med store hager, til mer bymessig kvartalsstruktur og større byggevolum. Dette er i stor grad i tråd med bebyggelseskarakteren i omkringliggende kvartaler, som består av større blokkvolum i 3-4 etasjer. Bebyggelsen vil danne tydeligere gateløp med mer sammenhengende fasadeløp, og skjermede gårdsrom bakenfor.



Figur 6-2 Kvartalet sett fra Evjebakken i øst og mot jernbanen.



Figur 6-3 Snitt nord-sør sett fra Parkvegen

Sol og skyggevirkning

Det er utarbeidet sol og skyggestudier for blokkbebyggelsen. Bebyggelsen i nord i BB1 og BB2 - Wergelandsvegen 10 har sol på minst 50% av utearealene på bakkeplan i minimum 4 timer fra 1.mai mellom kl.10 og kl. 14, i tillegg til takterrasse på 66 m² som vil ha sol store deler av dagen, se illustrasjonsvedlegg. På grunn av bebyggelsens beliggenhet vil det være mest sol på felles uteoppholdsareal på formiddag og tidlig ettermiddag for bebyggelsen i nord, på ettermiddag kveld vil de private uteoppholdsarealene mot vest og nord få gode solforhold.

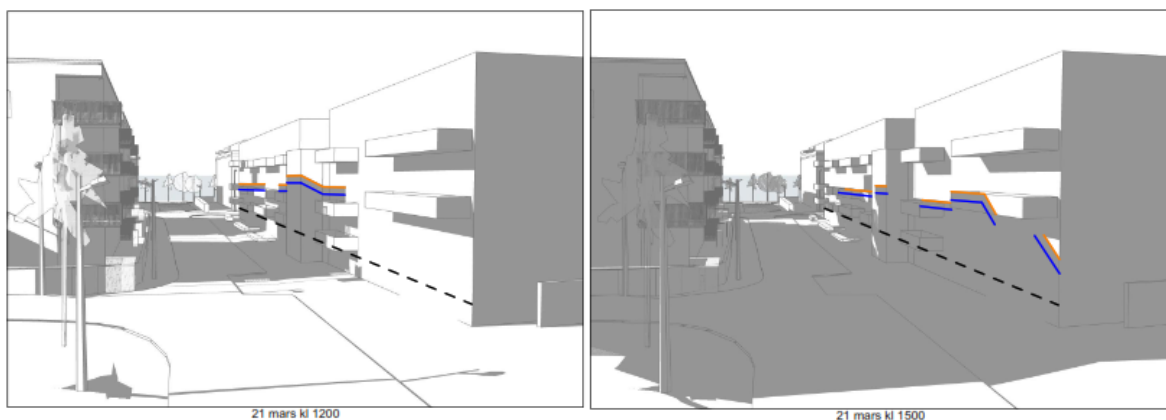


Figur 6-4 Sol/skyggestudier for BB1 og BB2 i mars kl. 13, 15 og 17. Se flere tidspunkt og datoer i vedlagte illustrasjonshefte.



Figur 6-5 Sol/skyggestudier for BB1 og BB2 i juni kl. 13, 15 og 17. Se flere tidspunkt og datoer i vedlagte illustrasjonshefte.

På grunn av fortetting av tomten fra eneboliger til blokkbebyggelse med flere etasjer må det påregnes noe mer skygge på nabobebyggelsen enn i dag, blant annet med mer sammenhengende skygge, og skygge høyere på fasaden. Dette framkommer godt av analyser som er gjort av skyggepåvirkning på tilliggende blokk i nord, Evjebakken 5, i forhold til høyde satt i sentrumsplanen (12 meter) og foreslått reguleringshøyde på 12,5 meter. Disse viser at fortettingen vil gi mest påvirkning på private uteareal i mars, men at høydeforskjellen på 0,5 meter gir minimal forskjell i skyggepåvirkning. I april, mai og juni vil det være gode solforhold på balkongene gjennom dagen som i dag. Felles uterom for Evjebakken 5 på nordsiden av bebyggelsen blir ikke påvirket av planforslaget.

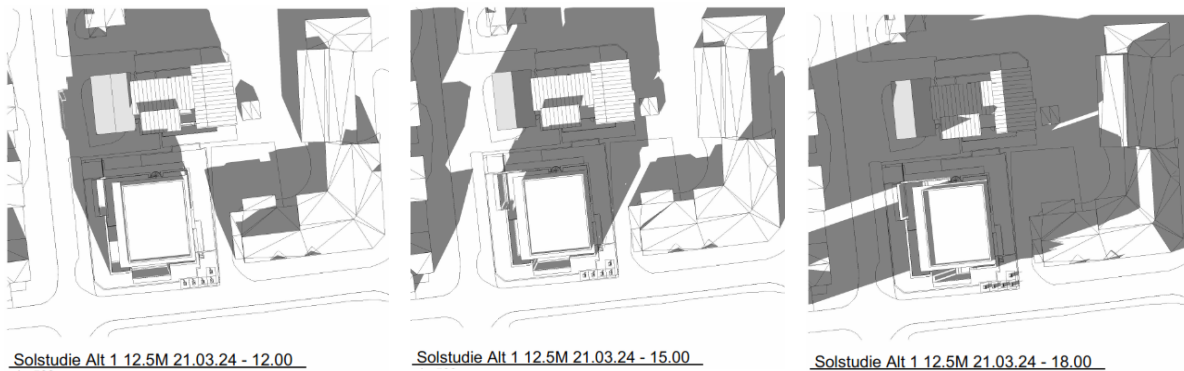


Figur 6-6 Skygge på nabobebyggelsen i Evjebakken 5 i mars kl. 12 og kl. 15. Sort stiptet linje viser dagens førsteetasje, blå linje viser høyde i sentrumsplanen 12 meter og oransje linje viser foreslått byggehøyde på 12,5 meter. Se flere tidspunkt i illustrasjonsheftet.

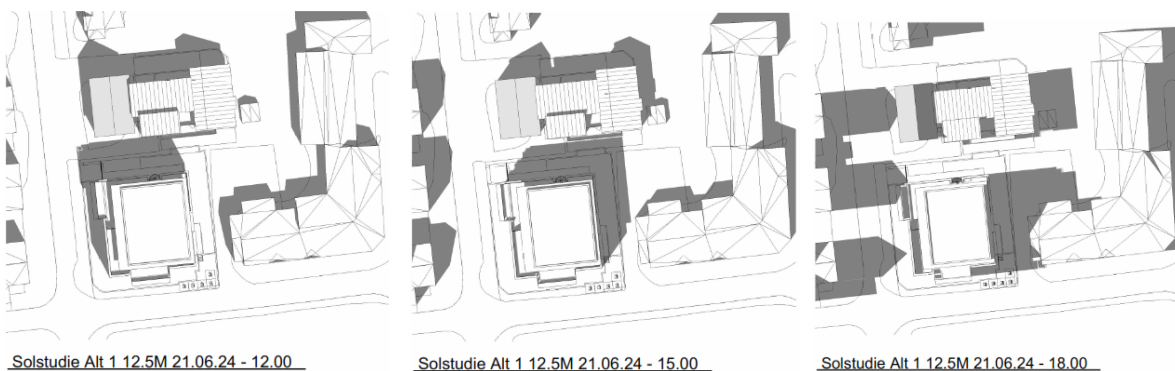
Felles uteopphold for tilliggende bebyggelse i Parkvegen 3-5 vil også ha tilfredsstillende solforhold i tråd med kravene i sentrumsplanen mellom kl.12 og 16, se illustrasjonsheftet.

Samlet sett vurderes det for BB1 og BB2 at solforholdene i stor grad ivaretas for felles uteoppholdsareal på tomten og på tilliggende felles uteoppholdsareal for Parkvegen 3-5. Noe skyggevirking på private uteoppholdsareal mot Evjebakken 5 i mars må påregnes ved fortetting av tomten. Grepet med inndeling i to volum vs ett sammenhengende hovedvolum er i så måte positivt for å slippe gjennom mer sol til eksisterende bebyggelse og gi luft i kvartalet.

BB4 - Wergelandsvegen 6 tilfredsstillende også krav til sol på uteoppholdsareal i tråd med sentrumsplanen. Også her vil det være best solforhold på fellesarealene for ny bebyggelse morgen og formiddag, før bebyggelsen og nabobebyggelsen skygger for eget uteareal på ettermiddag/kveld. Felles uteoppholdsareal for Wergelandsvegen 8 vil ha gode solforhold sammenhengende mellom kl. 9 og 14 fra 1.mai, se illustrasjonsheftet.



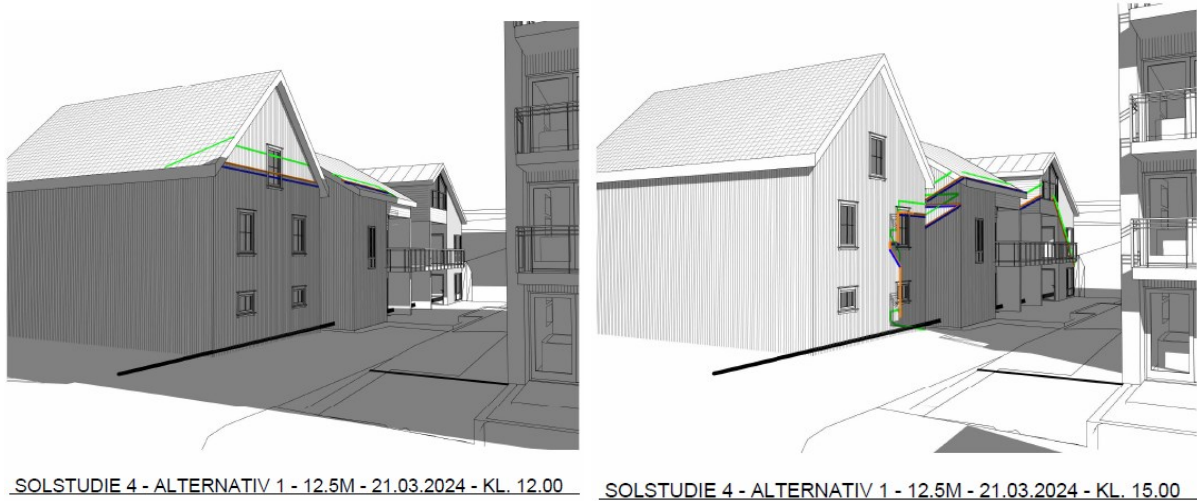
Figur 6-7 Sol/skyggestudier for BB4 i mars kl. 12, 15 og 18. Se flere tidspunkt og datoer i vedlagte illustrasjonshefte.



Figur 6-8 Sol/skyggestudier for BB4 i juni kl. 12, 15 og 18. Se flere tidspunkt og datoer i vedlagte illustrasjonshefte.

Som i nord vil fortettingen skyggelegge mer enn med dagens flermannsbolig, dette gir størst påvirkning på Wergelandsvegen 8, som vil få skygge på første og andre etasje i mars og april til ulike tidspunkt. Også her vil en forskjell på 0,5 meter i byggehøyde fra sentrumsplanen utgjøre liten forskjell. En utvikling av tomten vil gi en skyggepåvirkning

selv med lavere byggehøyder. I mai og juni vil solforholdene for privat uteoppholdsareal i nabobebyggelsen være gode.



SOLSTUDIE 4 - ALTERNATIV 1 - 12.5M - 21.03.2024 - KL. 12.00

SOLSTUDIE 4 - ALTERNATIV 1 - 12.5M - 21.03.2024 - KL. 15.00

Figur 6-9 Skygge på nabobebyggelsen i Wergelandsvegen 8 i mars kl. 12 og kl. 15. Sort linje viser dagens førsteetasje, blå linje viser høyde i sentrumsplanen 12 meter, oransje linje viser foreslått byggehøyde på 12,5 meter og grønn linje viser byggehøyde 13 meter (Ikke aktuell). Se flere tidspunkt i illustrasjonsheftet.



SOLSTUDIE 4 - ALTERNATIV 1 - 12.5M - 21.06.2024 - KL. 15.00

SOLSTUDIE 4 - ALTERNATIV 1 - 12.5M - 21.06.2024 - KL. 18.00

Figur 6-10 Skygge på nabobebyggelsen i Wergelandsvegen 8 i juni kl. 15 og kl. 18. Sort linje viser dagens førsteetasje, blå linje viser høyde i sentrumsplanen 12 meter, oransje linje viser foreslått byggehøyde på 12,5 meter og grønn linje viser byggehøyde 13 meter (Ikke aktuell). Se flere tidspunkt i illustrasjonsheftet.

Samlet sett vurderes det for BB4 at solforholdene ivaretas i tråd med kravene i sentrumsplanen både for tomten og for tilliggende felles uteoppholdsareal for Wergelandsvegen 8. Det vil være mer skyggevirking på private uteoppholdsareal i mars og april, men det må påregnes ved fortetting av tomten.

Materialbruk

Med tanke på materialbruk, vil stående trekledning passe fint inn mot eksisterende bebyggelse der det er mye innslag av stående trepanel i nøytrale farger. Pusset fasade vil

også kunne kommunisere godt med andre innslag av dette i omkringliggende bebyggelse.

6.3. Kulturminner og kulturmiljø

Planen innebærer at seks hus som er SEFRAK-registrert rives. Disse inngår ikke i plan for vern eller bevaring. Byggene var regulert til bevaring i tidligere sentrumsplan, men det ble politisk besluttet å ikke videreføre bevaringsformålet for disse bygningene ved revidering av sentrumsplanen.

6.4. Forholdet til kravene i kap. 2 Naturmangfoldsloven

Naturbasen og Artskart viser at det ikke er registrert verdifulle naturtyper eller truede arter innenfor det aktuelle planområdet. Det foreligger ingen områder som er vernet etter Naturmangfoldloven innenfor influensområdet til planen. Det er heller ingen kjente områder som har vært vurdert eller vurderes vernet i eller ved planområdet. Det vurderes dermed at kravet til kunnskapsgrunnlaget er imøtekommet (§8), føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse (§9), og at tiltaket ikke vil få nevneverdig betydning for naturverdier.

6.5. Rekreasjonsinteresser/rekreasjonstilbud

Det er tilrettelagt for et godt rekreasjonstilbud både i forbindelse med uteopphold i planområdet, samt med kort avstand til parker i nærområdet med leketilbud og grøntkvaliteter, som vist til i kap. 4.7. Det er tilrettelagt for passasjer fra uteoppholdsrommene til bebyggelsen inn mot Spinnerigata og Parkvegen, som vil gi raskere tilkomst til Rådhusparken og Sanitetsparken.

6.6. Uteområder

Det er tilrettelagt for uteområder med et variert tilbud til flere aldersgrupper, og forskjellige sittemuligheter. Størrelsen på uterommene og krav til solforhold er i henhold til føringer i sentrumsplanen. Uterommene er skjermet for støy fra vegtrafikk. I BB4 er det tilrettelagt for et overdekket inngangsparti med litt størrelse som kan gi skjerming mot flystøy for uteopphold og gir ekstra bredde til uteoppholdsarealene. Arealet er sikret i bestemmelsene. Tilsvarende er det stilt krav til min. 10 m² overdekt areal innen f_UTE1 knyttet til sitteplasser.

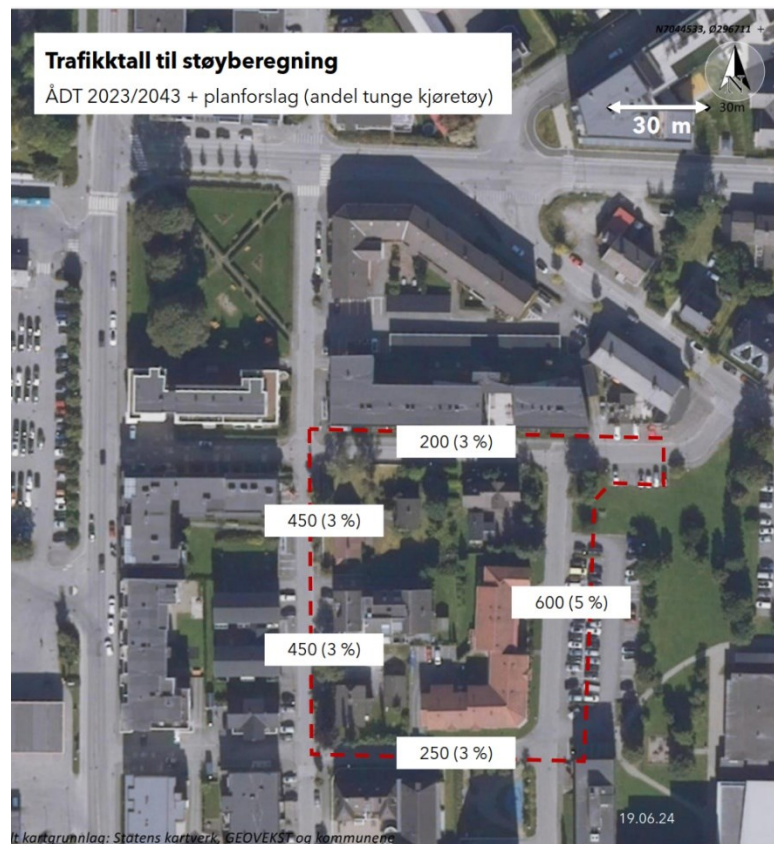


Figur 6-11 Oversiktsvisualisering som viser uterommene inn mot kvartalet.

6.7. Trafikkforhold

Trafikk i området vil øke noe som følge av økt antall boliger. Planen åpner for til sammen ca. 70 nye boliger, og 56 bilparkeringsplasser. Det er beregnet en vekst på rundt 450 turer per døgn som følge av planforslaget sammenlignet med dagens situasjon. Antall nye bilturer i vegnettet med planforslaget er beregnet å være 250 ÅDT, fordelt på tilkomstveiene rundt planområdet.

Figur 6-12 Beregnet fremtidig ÅDT i vegnettet, som følge av planforslaget. Tallene er grunnlag for støyberegninger.



Nedkjøringsrampa ved Wergelandsvegen 8 vil bli nedkjøringsrampe for både Wergelandsvegen 6, 8 og 10. Rampas utforming justeres noe for økt trafikksikkerhet. Bredder på rampen økes til 6,1 meter, reduseres til 15% stigning, og det tilrettelegges for separat gangadkomst til boligene i Wergelandsvegen 8. Dette forbedrer trafikksikkerheten både for myke trafikanter og kjørende. Renovasjon er planlagt med 5 nedsenkede avfallsdunker sørøst på Wergelandsvegen 6 og 6 nedsenkede avfallsdunker nord på Wergelandsvegen 10 A. På grunn av lave trafikkmengder vurderes det som en akseptabel løsning med stopp i gata for renovasjonsbil.



Figur 6-13 Nedkjøringsrampen mellom Wergelandsvegen 8 og Wergelandsvegen 10 (BB1).

Alle nye boliger vil benytte eksisterende nedkjøring for Wergelandsvegen 8. Planområdet foreslås derfor regulert med tre adkomster. Dette innebærer en vesentlig reduksjon av avkjørsler fra dagens situasjon, da eksisterende avkjørsler til Wergelandsvegen 6 og 10 og Parkvegen 7 legges ned.

Det legges også opp til et godt tilbud for syklende med sykkelparkering i henhold til krav i reguleringsplanen for Stjørdal sentrum. Med planområdets plassering og planlagte tiltak er det lagt til rette for at en stor andel av reisene tilknyttet planen kan utføres enten som gående, syklende eller med kollektivtransport.

6.8. Barns interesser

Uteoppholdsarealene er tilrettelagt med apparater for lek. Det er stilt krav om at felles leke- og oppholdsareal skal være universelt utformet, være egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles lekeareal skal tilrettelegges for småbarnslek. Dvs. at de er møblert med sitteplasser og lekeapparat for

små barn. Hver småbarnslekeplass skal være minimum 100 m² og bør legges til den mest solrike delen av uteoppholdsarealet.

6.9. Sosial infrastruktur

Ved oppstartsmøte ble det avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet i området, og at det pågår arbeid for å sikre god kapasitet på Halsen skole for framtiden.

6.10. Energibehov – energiforbruk

Energibehovet til bebyggelsen vil dekkes gjennom fjernvarme som hovedkilde med vannbåren gulvvarme i alle leiligheter. Strøm vil være sekundærkilde. Det er ikke gjort energiberegninger på bebyggelse i reguleringsfase.

6.11. Økonomiske konsekvenser for kommune

Planen medfører overtakelse av nytt fortau langs Parkvegen 7, samt nytt kryss som trenger drift/vedlikehold.

6.12. Konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget medfører fortetting av bolig i sentrum av Stjørdal med svært gode muligheter for bruk av gange, sykkel og kollektiv til arbeidsplasser, skoler/barnehager og servicetilbud. Planforslaget gir også god utnyttelse av arealene, som kan bidra til å minske press på arealer som ikke har like gode forhold for å imøtekomme nullvekstmålet, derunder naturområder og dyrka mark. Dette er i tråd med statlige planretningslinjer for bolig-, areal og transportplanlegging. Det legges opp til materialvalg og kledning med lang levetid og lite vedlikehold, og det vil være fjernvarme og vannbåren gulvvarme i bebyggelsen.

Massehåndtering

Det er gjort en vurdering av massehåndtering ved utbygging av området. Et overskudd på ca. 8000 m³ er tiltenkt jordforbedring på jordbruksareal i nærheten av Stjørdal sentrum. Dette vil gi redusert behov for massedeponi og lave utslipp til transport ifb. utbygging. Se også kap. 5.11.

6.13. Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ikke avdekket at planen vil få konsekvenser for næringsinteresser.

6.14. Interessesmotsetninger

Fortetting i byområder er i tråd med overordnede mål og føringer, og kan tilføre kvaliteter inn i eksisterende bomiljø i form av nye uteområder og forbedring av

trafikkarealer/logistikk. Utbygging og fortetting kan også oppleves som negative endringer for eksisterende beboere i form av endrede omgivelser, mer trafikk og redusert/endret utsyn/utsikt eller mer skygge. Det har kommet innspill fra naboer om at det ikke er ønskelig med høyere byggehøyder i nærområdet, og at det er bekymring for økt skygge fra bebyggelsen. Det har også vært bekymring knyttet til størrelse på nedkjøringsrampe.

6.15. Avveining av virkninger

Planforslaget gir en god fortetting av kvartalet med byggehøyder som er godt i samsvar med omkringliggende utvikling, og i tråd med ønsket fortetting av Stjørdal sentrum. Byggehøyder vil være høyere enn eksisterende bebyggelse i kvartalet, men ikke vesentlig, da ny bebyggelse har maks 1-2 etasjer mer enn eksisterende boliger. Det er gjort grep for å samle parkering på én nedkjøring, som vil redusere antall avkjørsler i området, og det gjøres utbedringer av dagens nedkjøringsrampe som vil gi bedre stigning, trafiksikkerhet og god bredde for brukerne av rampen. Planforslaget utfordrer noe på byggehøyder (0,5 meter høyere enn i sentrumsplanen. , men planforslaget ivaretar krav til solforhold, Naboers felles uteoppholdsareal påvirkes i liten grad negativt av planforslaget, men det kan forekomme noe mer skyggevirksomhet på privat uteoppholdsareal i Evjebakken 5 og Wergelandsvegen 8 til gitte tidspunkter. Dette vurderes som en konsekvens som må påregnes ved fortetting i området i tråd med sentrumsplanen. Planforslaget har også varierende høyde på gulv 1.etasje pga høydeforskjeller i området. Plankonsulent vurderer at det fortsatt ivaretas gode buffere mot gategrunn, som tilrettelegger en plass til en overgangssone mellom privat og offentlig areal, og dermed gir god skjerming av private utearealer og reduserer innsyn i tråd med det som oppleves som intensjonene med å sikre en høyere 1.etg for bolig.

Vedlegg

- Bestemmelser, 7.11.24
- Plankart på grunnen, 4.11.24
- Plankart under grunnen, 4.11.24
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), 7.11.24
- Vedlegg 1 Illustrasjonsplan, 1.11.24
- Vedlegg 2 Illustrasjonshefte, 6.11.24
- Vedlegg 3 Oppsummering av innkomne merknader til oppstart, 31.10.24
- Vedlegg 4 Trafikknotat, 27.6.24
- Vedlegg 5 Støyvurdering Wergelandsvegen 10 m.fl, 28.6.24
- Vedlegg 6 Støyvurdering Wergelandsvegen 6, 29.9.21
- Vedlegg 7 VA-notat inkl. overordnet VA-plan, 2.1.24
- Vedlegg 8 Premissnotat geoteknikk (RIG-N01), 31.10.23
- Vedlegg 9 Matjordplan, 6.6.24



asplan viak