

Planbeskrivelse

Detaljert reguleringsplan for Kjøpmannsgata 5 gnr/bnr 107/19 og deler av Wergelandsvegen 4A og 4B gnr/bnr 107/40.



Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag.....	6
2	Bakgrunn.....	7
2.1	Planens hensikt	7
2.2	Eierforhold	7
2.3	Tidligere vedtak	7
2.4	Krav om konsekvensutredning	7
2.5	Samråd og medvirkningsprosess	7
3	Risiko og sårbarhetsanalyse	7
4	Avgrensning og størrelse	9
5	Planstatus og rammebetingelser	10
5.1	Overordnede planer	10
5.2	Eksisterende reguleringsplan	10
5.3	Tilgrensende planer	11
5.4	Forhold til gjeldende planer	12
5.5	Beliggenhet, og arealbruk	12
5.6	Grunnforhold.....	12
5.7	Naturforhold.....	13
5.8	Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse	13
5.9	Kulturminner	14
5.10	Trafikkforhold.....	14
5.11	Støy.....	14
5.12	Luftforurensning.....	15
5.13	Kollektivtilbud.....	15
6	Beskrivelse av planforslaget	16
6.1	Arealformål	16
6.2	Forslag til utbyggingsstruktur	18
6.3	Bebyggelsens høyde	21
6.4	Parkering	21
7	Virkinger av planforslaget.....	22
7.1	Forhold til overordnede og tilgrensede planer	22
7.2	Stedets karakter, byform og estetikk	22
7.3	Sol og skygge	22
7.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	23
7.5	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven og naturmiljø.....	24
7.6	Trafikkforhold/kollektivtrafikk	24
7.7	Barn og unges interesser	24
7.8	Konsekvenser for klima, det ytre miljø	24
7.9	Innkomne merknader	24

Vedlegg

- V1 Varslingsdokumenter
- V2 Innkommende merknader
- V3 Situasjonsplan
- V4 Planløsning
- V5 BRA
- V6 Solstudier
- V7 Illustrasjoner
- V8 ROS-analyse
- V 9 Vurdering naturfare
- V10 Støyfaglig utredning

1 Sammendrag

Planbeskrivelsen er utformet etter Plan og bygningsloven (PBL. § 4-2), og skal beskrive planens formål, innhold, virkning og forhold til gjeldende rammer og retningslinjer. Utnyttelsen er satt til minimum 400 BRA

Planforslaget foreslår boenheter fra 2. etasje, og øvrig sentrumsareal i første etasje. Formålet med planen er en videreføring av påbegynte fortettingen av Stjørdal, og forsterke områdene som er tilknyttet Stjørdal sentrum. Planområdet reguleres til boligutbygging, forretning, kontor og tjenesteyting.

Planforslaget i tråd med sentrumsplan for Stjørdal (1-251 sentrumsplanen). For en bærekraftig og mer fremtidsrettet sentrumsutvikling blir sentrumsplanen utfordret på minimumskrav til bilparkering.

2 Bakgrunn

Forslagstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Nidaros Næring AS
v/d Bjørn Petter Salberg
Mobil: 46869812
E-mail: bjorn.petter.salberg@forrbo.no

Plankonsulent: PKA Arkitekter
v/Sølve Christiansen
Telefon: 97548277
E-mail: sfc@pka.no
Brattørgt. 5
7010 Trondheim

2.1 Planens hensikt

Det planlegges oppført av et kombinert forretnings/- og boligbygg på eiendommen. Bygget forutsettes oppført i 6 etasjer med kjeller. Det planlegges ca. 24 leiligheter i 2. – 6. etasje og forretning/kontor i første etasje, til sammen 514,7 kvm. I første etasje og på messanin er det også adgang til boliger, sykkelparkering og boder. Kjeller vil hovedsakelig bli benyttet til bilparkering.

2.2 Eierforhold

Foreslått planområde omfatter følgende eiendommer:

107/19 Kjøpmannsgata 5 Nidaros Næring AS
107/40 Wergelandsvegen 4 Sameiet Wergelandsvegen

2.3 Tidligere vedtak

Det er ikke gjort tidligere vedtak i planarbeidet.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning «Planer og tiltak som omfattes av forskriften» Det er vurdert at planforslaget ikke faller inn under reglene for planprogram og konsekvensutredning.

2.5 Samråd og medvirkningsprosess

Samråd- og medvirkningsprosess er avholdt etter de krav som stilles i PBL.

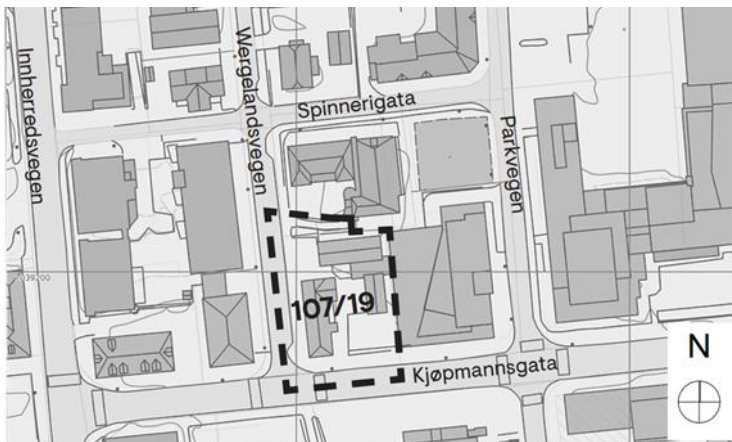
Planoppstart er varslet til berørte fagmyndigheter, grunneiere, naboer og andre berørte. Omfanget av varsling er skjedd etter råd fra Stjørdal kommune.

3 Risiko og sårbarhetsanalyse

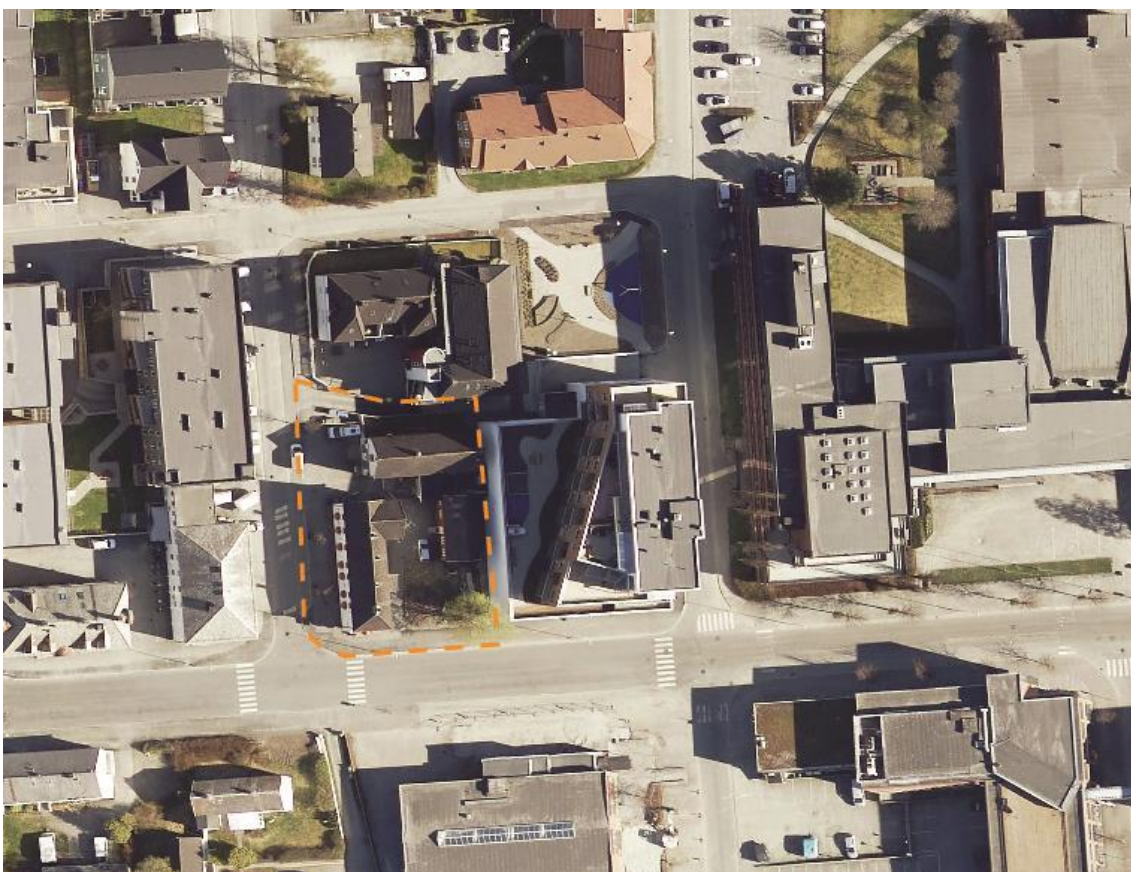
17 temaer er vurdert å være aktuelle i ROS-analysen. Foreløpig vurdering tilsier at ingen kommer under kategorien «høy risiko». Det er vurdert at viktige temaer i

planprosessen vil være geotekniske forhold, trafikkforhold, samt utfordringer støy og støv. I hendelser der risikoen vurderes som middels kan det bli aktuelt med eksterne konsulenter, eller tilpasninger i reguleringsbestemmelser.

4 Avgrensning og størrelse



Foreslått planområde omfatter gnr/bnr 107/19 og 107/40 med tilgrenset areal for samferdsel er til sammen 1,7 dekar.



Området markert med stiptet oransje strek.

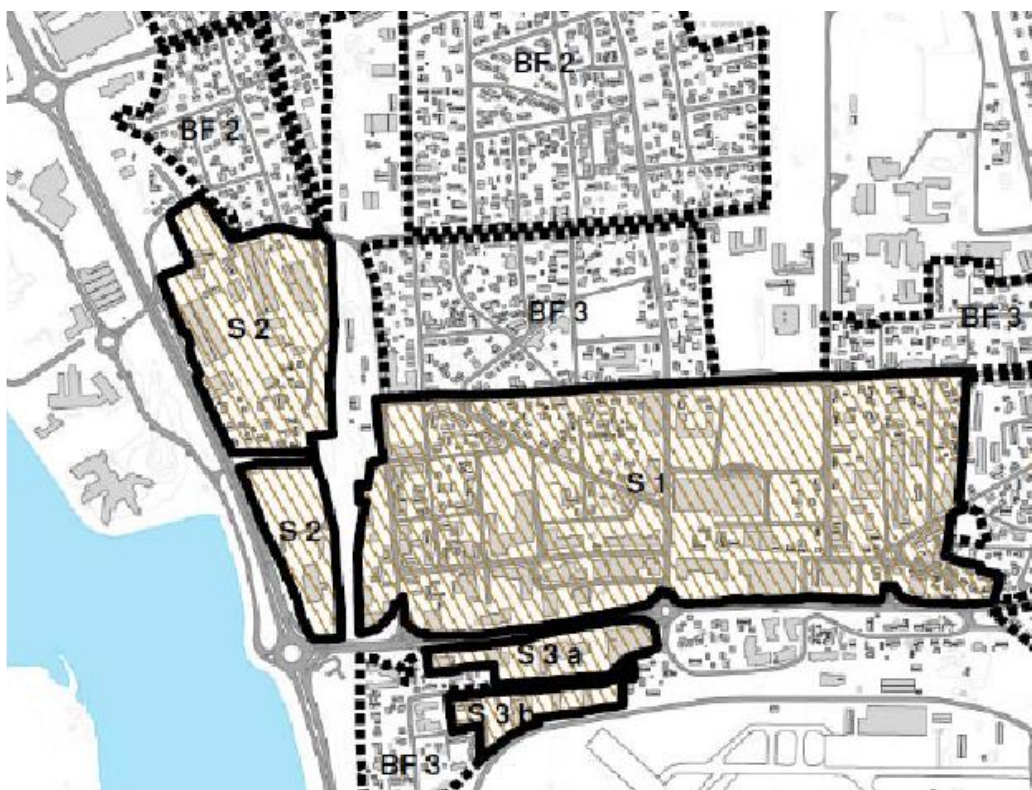
5 Planstatus og rammebetingelser

5.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2013-2022 (KPA) (figur:1) er planområdet disponert til boligbebyggelse.

Fortetning av boligbebyggelse rundt Stjørdal sentrum inngår som en del av KPA med formingsbestemmelser. Bestemmelsesområdet vil gjelde foran gjeldende regulering mhp. utnyttingsgrad, høyder, boligtyper og lignende.

Planområdet ligger i sone S1 som skal nyttes til senterformål med forretning kontor og boligformål.



Planområdet ligger innenfor sone S1 i sentrumsplanen

5.2 Eksisterende reguleringsplan

Stjørdal sentrumsplan vedtatt 22.08.2019



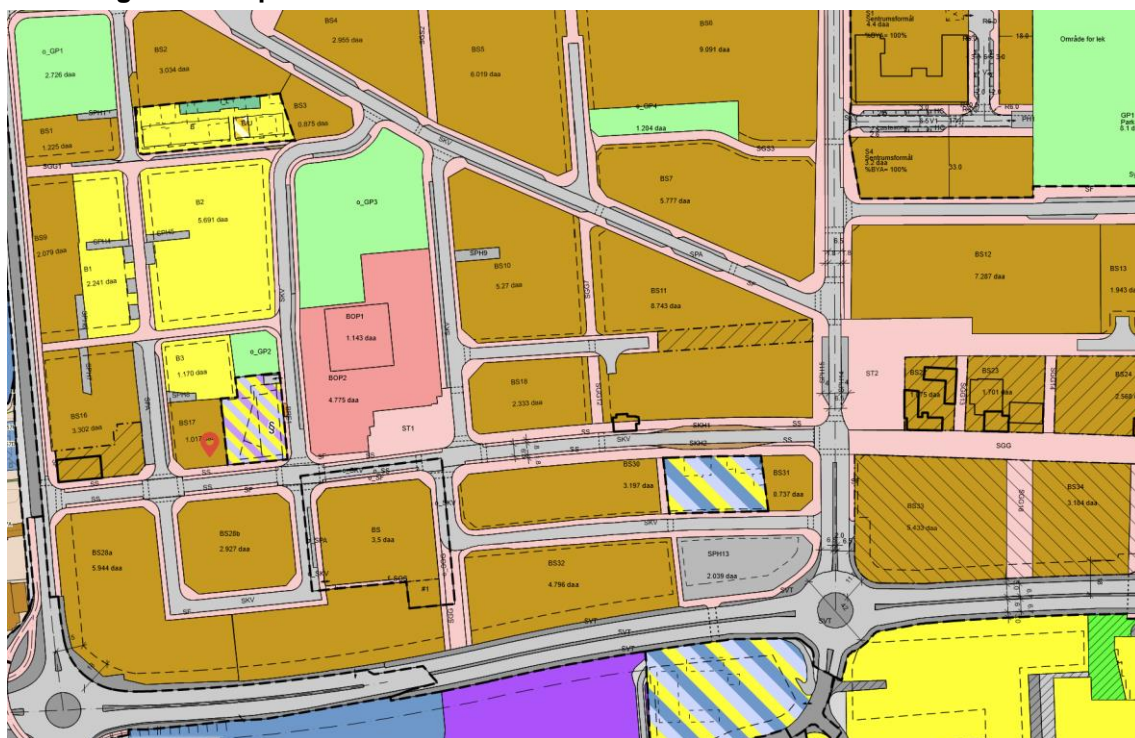
Planområdet definert som felt BS17 i Stjørdaal sentrumsplan.

Rammene for utnyttelsen av området er fastlagt i sentrumsplanen som ble vedtatt i 2019. Planen har bl.a. krav til minimum utnyttelse, maks. høydebestemmelser og minimumskrav til kvalitet på uteopphold både på egen og naboeiendommer. Prosjektet planlegges gjennomført innenfor rammene av sentrumsplanen.

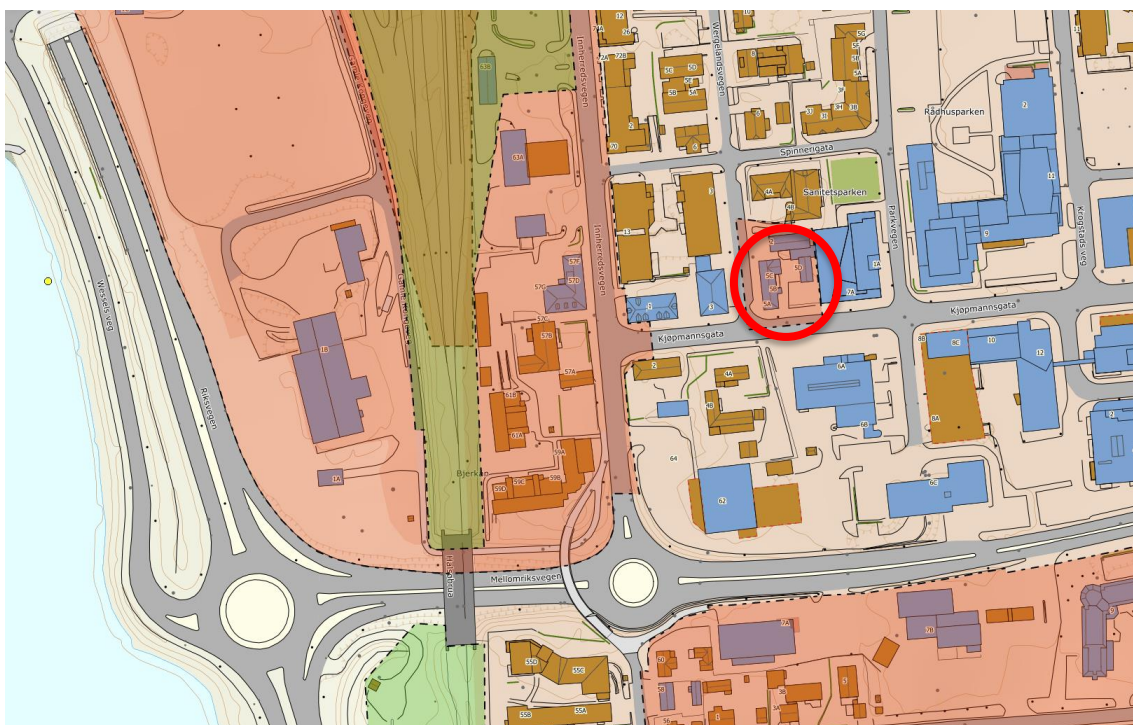
Bestemmelser for felt BS 17 i sentrumsplanen:

§Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Utforming: Mot gate og minimum 5 m tilbaketrukket fra B3 tillates gesimshøyde inntil 16 m. Minimum 4 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 23 m. Bebyggelsen skal trappes ned mot B3 og 1-206-D slik at disse områdene og o_GP2 får tilfredsstillende solforhold. Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

5.3 Tilgrensende planer



I tillegg til Stjørdaal sentrumsplan er det en god del detaljreguleringsplaner i området.



Det er meldt inn flere planinitiativer til kommunen for omreguleringer i nærområdet, spesifikt langs Nardovegen og Torbjørn Bratts veg, mellom Omkjøringsvegen og Strindvegen/Lerkendal stasjon. Dette området er sentrumsnært og er lavt utnyttet pr. i dag.

5.4 Forhold til gjeldende planer

Planforslaget er i henhold til sentrumsplan, men ønsker å utfordre den på minimumskrav for bilparkering. Sentrumsplanen legger opp til 0,8-1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, mens det i planforslaget er lagt opp til minimum 0,5 maksimum 1 pr. boenhet. For kontor foreslås det 0,5-1,0 per 100 m² BRA og for forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet 1.0-2,0 per 100 m² BRA. Planområdet ligger i kort gangavstand til stasjonen. I tillegg er det i det siste gitt dispensasjon fra parkeringsdekning i andre prosjekter i Stjørdal sentrum. Å senke parkeringsdekningen er også i tråd med nullvekstmåler i Byvekstavtalen som sier at all trafikk skal tas ved kollektiv/sykkel/gange. (Se mer i kapittel 7 Virkning av planforslag)

5.5 Beliggenhet, og arealbruk.

Planområdet er på ca. 1,7 daa og ligger i Stjørdal sentrum, ca. 200 m fra jernbanestasjonen. Området avgrenses av Kjøpmannsgata i sør, Wergelandsvegen i vest, Wergelandsvegen 4 i nord og av Kjøpmannsgata 7 i øst.

Området inneholder tre mindre bygninger i 1-2 etasjer, som i dag benyttes som næringsareal (restaurant/serveringslokaler/frisør) og boligformål. Øst for planområdet er det oppført et bolig- og næringsbygg i seks etasjer, ellers er de omkringliggende bygg stort sett bolig/næringsbygg i 2-3 etasjer.

5.6 Grunnforhold

Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger utenfor fareområdet for kvikkleire.



Utsnitt fra NGUs løsmassekart viser kvartærgeologien i området.

Elvedeltaet Stjørdal sentrum ligger på er tilnærmet flatt og består hovedsakelig av sand. Dette gjør at tomte ikke kan bli rammet av skred fra høyereliggende terreng, eller bli rammet av skred initiert i det tidligere elveløpet til Stjørdalselva. Tomta er heller ikke utsatt for flom fra nærliggende vassdrag eller stormflo i Stjørdalsfjorden. Sikkerheten mot naturfarer jf. TEK17 § 7 ansees derfor som tilfredsstillende for planlagt utbygging (se mer i vedlagte naturfarevurdering).

5.7 Naturforhold

Det er ikke registrerte naturverdier i planområdet.

5.8 Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse

Det vil innenfor planområdet tilrettelegges for gode uteoppholdsareal for barn og unge med sandlekeområde for de minste barna på den solrikeste delen av planlagt felles uteoppholdsareal over 1. etasje.

Nord øst for planområdet er det opparbeidet offentlig park (Sanitetsparken) på ca. 600 m².



Sanitetsparken o_GP2 er opparbeidet i tråd med sentrumsplanen.

5.9 Kulturminner

Det er i dag to Sefrak-registrerte bygninger på planområdet i dag, som foreslås «ikke bevart» i sentrumsplanen.

5.10 Trafikkforhold

Planområdet har adkomstmuligheter til parkeringskjeller fra Wergelandsvegen. Det er inngått avtale med Wergelandsvegen 4 om å videreutvikle dagens rampe til felles adkomst.

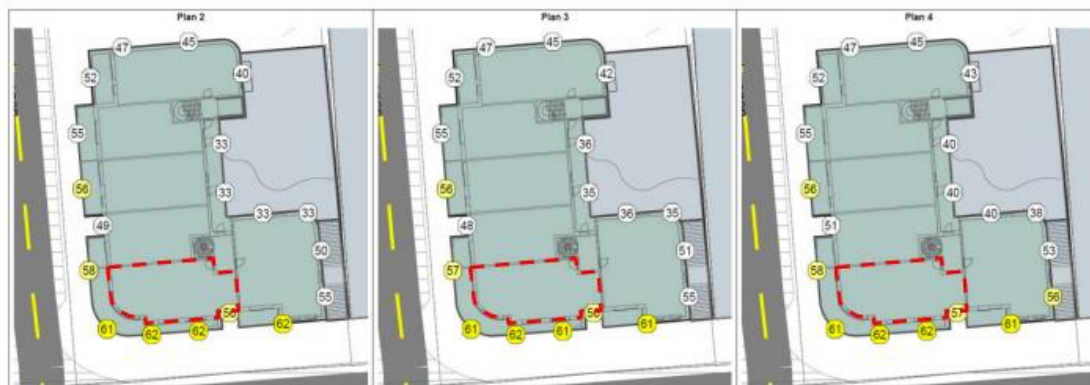
5.11 Støy

Ifølge Stjørdal kommunes kart ligger planområdet i gul støysone. Dette betyr at bebyggelsen bør ha gjennomgående leiligheter og med vegger og balkongrekkeverk som hensyntar støysituasjonen.

Gjennom reguleringsprosessen er det beregnet støy fra bane og vei, samt vurdert støy fra fly. Kjøpmannsgata 5 ligger i gul støysone fra flytrafikk ved Trondheim Lufthavn Værnes, og fra veitrafikk på nærliggende veier.

Beregningene viser uteoppholdsareal på takterrasse over næringsarealene i 1. etasje og over boligene i 4. etasje vil kunne få tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk med $L_{den} \leq 55$ dB. Store deler av uteoppholdsarealet over 1. etasjen vurderes også at vil være skjermet mot flystøy fra Trondheim Lufthavn Værnes, med skjerm av bygningskroppen for boligene i 2. til 4. etasje. Det beregnes at alle boenheter får en stille side hvor vindu til soverom kan plasseres, med unntak av 3 hjørneleiligheter i 2. til 4. etasje ut mot

krysset mellom Kjøpmannsgata og Wergelandsvegen. Disse 3 hjørneleilighetene må etableres med et dempet fasadetiltak.



Det legges opp til at hjørneleiligheter (3stk) blir løst med stille fasade. Eksempel på stille fasade er illustrert i perspektivtegninger.

5.12 Luftforurensning

Svevestøv (pm10) og nitrogenoksid (NO2) er hovedkilden til luftforurensning. Det er tidligere gjort vurdering av luftkvaliteten i Stjørdal, som viser at Stjørdal ligger under grensen som gir forskriftskrav om videre vurderinger og målinger av luftkvaliteten. Det er derfor naturlig å anta at luftkvaliteten ved planområdet er tilfredsstillende, og holder seg innenfor akseptable grenser som stilles i retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520).

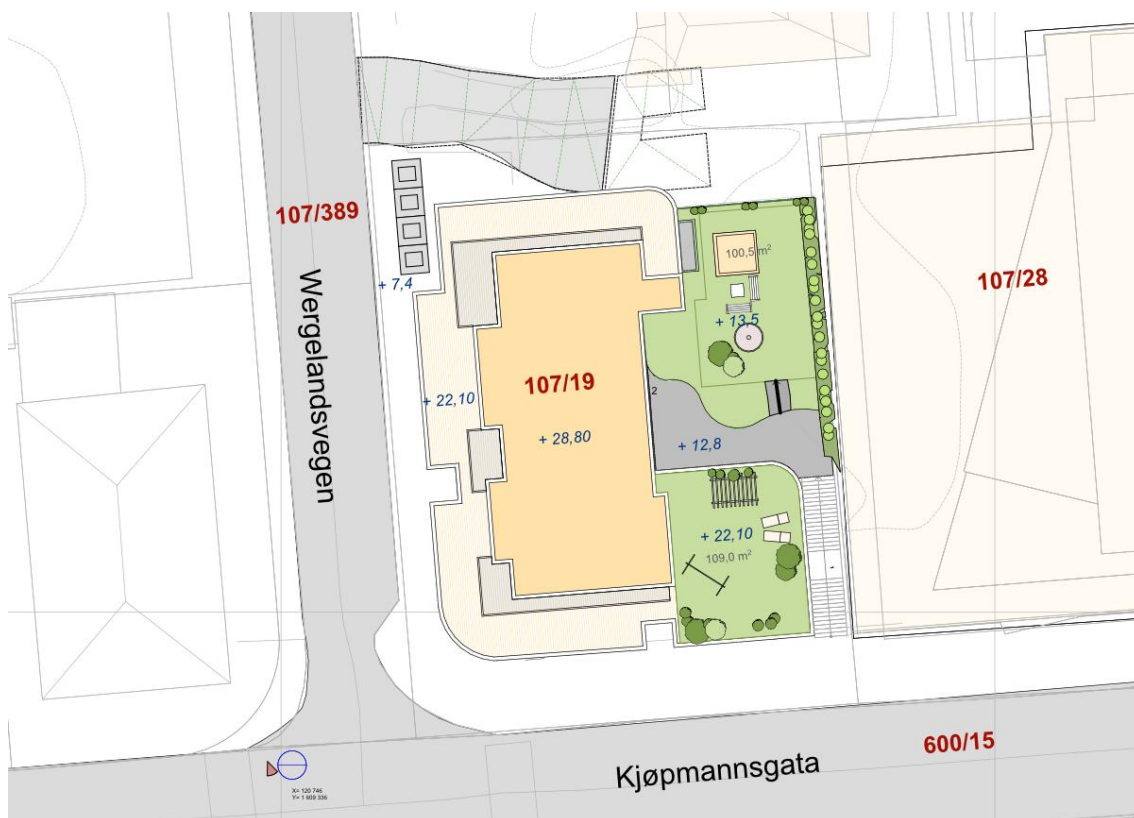
5.13 Kollektivtilbud

Området ligger ca. 200 meter fra togstasjonen, der det går tog til Trondheim ca. en gang i timen på hverdager. Buss til Trondheim/Melhus går ca. 2-3 ganger i timen på hverdager.

6 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en del av Stjørdal sentrums nye fortetning med høy utnyttelse av tomteareal og næring og utadrettet virksomhet i 1. etasje og 24 boenheter i 2. til 6. etasje. Kjelleretasjen vil brukes til parkering. Det vil være uteoppholdsarealer for beboerne i 2. og 5. etasje.

Planforslaget gar nedkjørsel til parkeringskjeller fra Wergelandsveien. Her vil det også være et offentlig renovasjonspunkt.

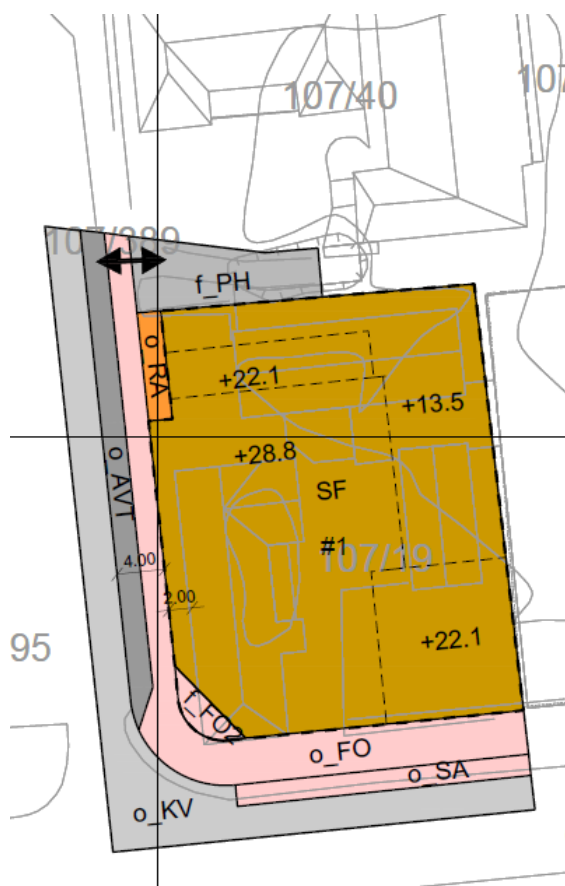


Utenomhus plan av planforslaget

6.1 Arealformål

Planforslaget legger opp til at planområdet skal benyttes til bolig- og forretnings-/næringsformål.

Areal over bakkenivå er planlagt på ca. 3000 m² BRA fordelt med inntil 500 m² BRA forretnings- og næringsformål og inntil 2500 m² BRA boligbebyggelse. Kjelleretasjen vil bli benyttet til bilparkering.



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

SF	Sentrumsformål (1130)
RA	Renovasjonsanlegg (1550)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

KV	Kjøreveg (2011)
FO	Fortau (2012)
SA	Sykkelanlegg (2017)
AVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
PH	Parkeringshus/-anlegg (2083)

Arealformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1130 - Sentrumsformål	1,0
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
Sum areal denne kategori:	1,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	0,3
2012 - Fortau (2)	0,2
2017 - Sykkelanlegg	0,0
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	0,1
2083 - Parkeringshus/-anlegg	0,1
Sum areal denne kategori:	0,7
Totalt alle kategorier:	1,7

Utsnitt plankart og tabell for arealformål

Areal (BRA)	
Etasje	Surface Area
0. Kjeller	
	946,53
1. Forretning/kontor	
	928,64 inkl. messanin
2. Bolig	
	523,83
3. Bolig	
	523,46
4. Bolig	
	523,46
5. Bolig	
	260,26
6. Bolig	
	249,76
	3 955,94 m²

Arealtabell for planlagt bebyggelse

6.2 Forslag til utbyggingsstruktur

Den nye bebyggelsen foreslås i varierende høyde fra 1 til 6 etasjer med boliger i de øvre etasjene og forretnings-/næringsformål i 1. etasje.

Mens 1. etasje er sammenhengende og fyller tomten, ligger boligbebyggelsen ut mot Wergelandsveien og Kjøpmannsgata fordelt på 2 bygningsvolumer i varierende høyde slik at det dannes felles, i 5. etg. mot Kjøpmannsgata og 2. etg. over næringsdelen.



Forslag til utbyggingsstruktur sett fra Wergelandsveien



Forslag til utbyggingsstruktur sett fra krysset Wergelandsveien / Kjøpmannsgata.



Forslag til utbyggingsstruktur sett fra Kjøpmannsgata

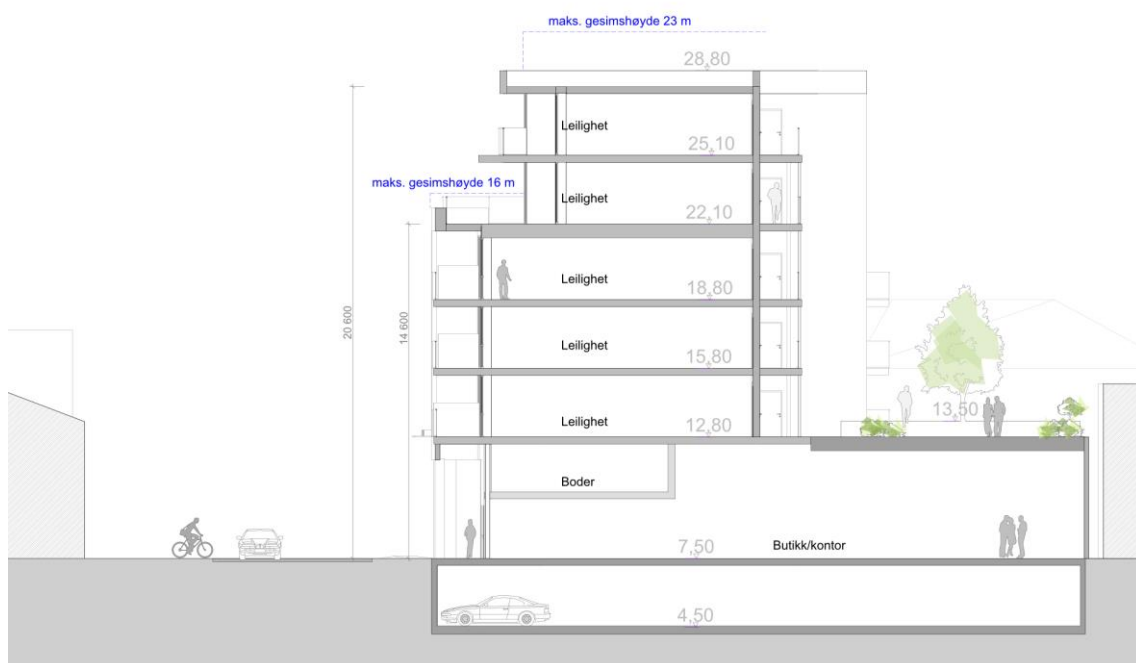


Forslag til utbyggingsstruktur sett fra Kjøpmannsgata / Parkvegen



Forslag til utbyggingsstruktur sett fra luften over Sanitetsparken

6.3 Bebyggelsens høyde



Snitt med bygningens høyder

Det er lagt opp til byggehøyder som tilsvarer høydene i omkringliggende reguleringsplaner.

6.4 Parkering

Det planlegges for bilparkering i kjeller. Adkomst er fra Wergelandsvegen via felles adkomstrampe med Wergelandsvegen 4.

Parkeringsplasser for personbil beregnes i.h.t. sentrumsplanen etter følgende normer (minimum-maksimum):

Bolig: 0,8-1,3 P-plasser per boenhet

Kontor: 1,0-1,2 P-plasser per 100 m² BRA

Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: 2,0-2,4 plasser per 100 m² BRA.

Minimum parkeringsbehov vil bli på 30 P-plasser. For sykkel er det P-plasser i bod, på gateplan og utendørs ved fortau.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Forhold til overordnede og tilgrensede planer

Planforslaget vil forholde seg til Sentrumsplanen for Stjørdal.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Stjørdal er i dag en åpen grønn by med en blanding fra villabebyggelse med hage til bebyggelse for næring i tre til fire etasjer. Det er noen nyere bygg opp i 5-6 etasjer med næring i de to nederste etasjene og boliger over. Boligbebyggelsen er preget av småhusbebyggelse med en eller flere boenheter. Byen og kommunen har en større prosentvis andel eneboliger enn landsgjennomsnittet, og det er hagene i tilknytning til boligbebyggelsen som i stor grad gir Stjørdal sentrum det åpne, grønne preget. Det er få grønne parker. Eldre bevart boligbebyggelse er hovedsakelig konsentrert ved Kirkeveien i øst og boligområdet rundt Wergelandsveien i vest. I tillegg er det bevart bygninger fra ulike tidsepoker langs Kjøpmannsgata. Gjennom bevaring av enkeltbygninger, bygningsanlegg og bygningsmiljøer i sentrum kan byens historiske utvikling fortsatt leses i bygningsstrukturen (se mer under kulturminner). En del nyere boligkomplekser med næring i første etasje er etablert, særlig i randsonene i vest og i Kjøpmannsgata. Kulturhuset Kimen med parkområde og parkeringskjeller ble åpnet i 2015/2016 på Husbyjordet.

7.3 Sol og skygge

Det er gjort sol- og skyggestudier med fokus på uteområdene i både Kjøpmannsgata, Parkvegen 1 (nabobygningen) og Wergelandsveien. Planforslaget vil generere mer skygge enn dagens situasjon, men vil også gi nye solfylte oppholdsarealer.

Solstudien viser solforhold på Kjøpmannsgata 5 sine uteoppholdsareal mellom 10 og 14. Studien viser at det er gode solforhold på begge uteområdene mellom dagen, og at det kommer litt skygge på uteområdet i 2. etasje utover ettermiddagen.



Solstudier Kjøpmannsgata

I Parkvegen 1 vil det rundt 1. mai være mest skygge midt på dagen, men gode solforhold på ettermiddagen rundt 15.



Solstudier Parkvegen

Uterommene i Wergelandsveien som blir påvirket av planforslaget vil ha sol på deler av uterommene hele ettermiddagen 1 mai. Skyggen vil sveipe over uteområdet mellom 14 og 18.



Solstudier Wergelandsveien

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planen vil ikke få konsekvenser for kjente/registrerte kulturminner. Eksisterende bygninger vil bli revet.

7.5 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven og naturmiljø

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldsloven, og ikke funnet i strid med disse.

7.6 Trafikkforhold/kollektivtrafikk

7.7 Barn og unges interesser

Planforslaget vil ikke få konsekvenser for barn og unge.

7.8 Konsekvenser for klima, det ytre miljø

Planforslaget støtter opp om et felles mål om en bærekraftig planlegging, med fortetting nært etablerte kollektivknutepunkt og etablert infrastruktur.

7.9 Innkomne merknader

Avinor har kommet med tilbakemelding og følgende bestemmelser fra dem vil bli satt in i Planbestemmelsene:

Bruk av byggekraner Dersom byggekraner skal operere over horisontalflaten (hinderflate), dvs. over kote 62,1 meter over havet, skal tiltakshaver kontakte Avinor Trondheim lufthavn og avklare behov for å gjennomføre risikoanalyse. Byggekraner som skal operere høyere enn denne høyden (horisontalflaten), skal være utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk.

Krav til radiotekniske vurderinger Før etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 24,9 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 30 meter over terreng uten krav til radioteknisk vurdering. Dersom det skal brukes mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Dersom tårnkran med tilhørende bom opererer over kote 24,9 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og bruk av kraner.

I tilbakemelding fra Fylkeskommunen legges det vekt på at solforholdene i Sanitetsparken i samme kvartal ikke må forringes. Planforslaget vil ikke påvirke solforholdene i parken. Det pekes også på de tre Sefrak-byggene og Fylkeskommunen anbefaler å transformere de eksisterende bygningene. Det er senere blitt vedtatt en sentrumsplan som vedtar at byggene ikke er fredet. Planforslaget er derfor i tråd med overordnede planer.

Det er i tillegg kommet generelle tilbakemeldinger fra Sametinget, Statsforvalter, BaneNor og DSB. Disse er tatt til etterretning og er ikke i konflikt med planforslaget.