

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Wergelandsvegen 10 m.fl.

Møtedato:	24.08.2023
Møtested:	Stjørdal rådhus
Saksnummer i arkiv:	2023/6525
Referent:	Mona Saursaunet

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Stjørdal kommune	Mona Saursaunet, saksbehandler	Mona.Renate.Saursaunet@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune	Julie Bjugan, fagleder plan	Julie.Bjugan@stjordal.kommune.no
Asplan Viak	Julie Nordhagen, plankonsullent	julie.nordhagen@asplanviak.no
Sebo boliger	Ove Olsen	ove@seboboliger.no
Skibnes Arkitekter	Espen Stensen	espen@skibnes.no

Formål med planen – planens innhold

Hensikten med planene er å omregulere to eneboligtomter til konsentrert boligbebyggelse i blokk. Det skal legges til rette for parkering i kjeller og felles uteoppholdsareal på solrik del av tomta. Mulighetsstudie skisserer to leilighetsbygg i fire etasjer med rom for ca. 50 boenheter. Kommunen har gitt tilbakemelding om at planarbeidet må inkludere hele kvartalet jf. Overordna plan 1-251 Stjørdal sentrum.

Avvik fra overordna sentrumsplan:

Tiltakshaver foreslår et avvik på maks byggehøyde med inntil + 0,4 til 1,0 meter for å få plass til 4. etasje. Det foreslås et lite avvik (inntil 0,3 m) fra krav i sentrumsplanen om at gulv i første etasje skal ligge 0,8-1 meter over bakkeplan. Dette for å oppnå krav til tilgjengelig boenhet, mtp differanse i høyde mellom gateplan og hovedinngangsdører. Felles uteoppholdsareal på terreng er ivaretatt iht bestemmelser i sentrumsplanen. Ikke alle boenheter foreslås med direkte tilgang til et privat uteoppholdsareal.

Planstatus

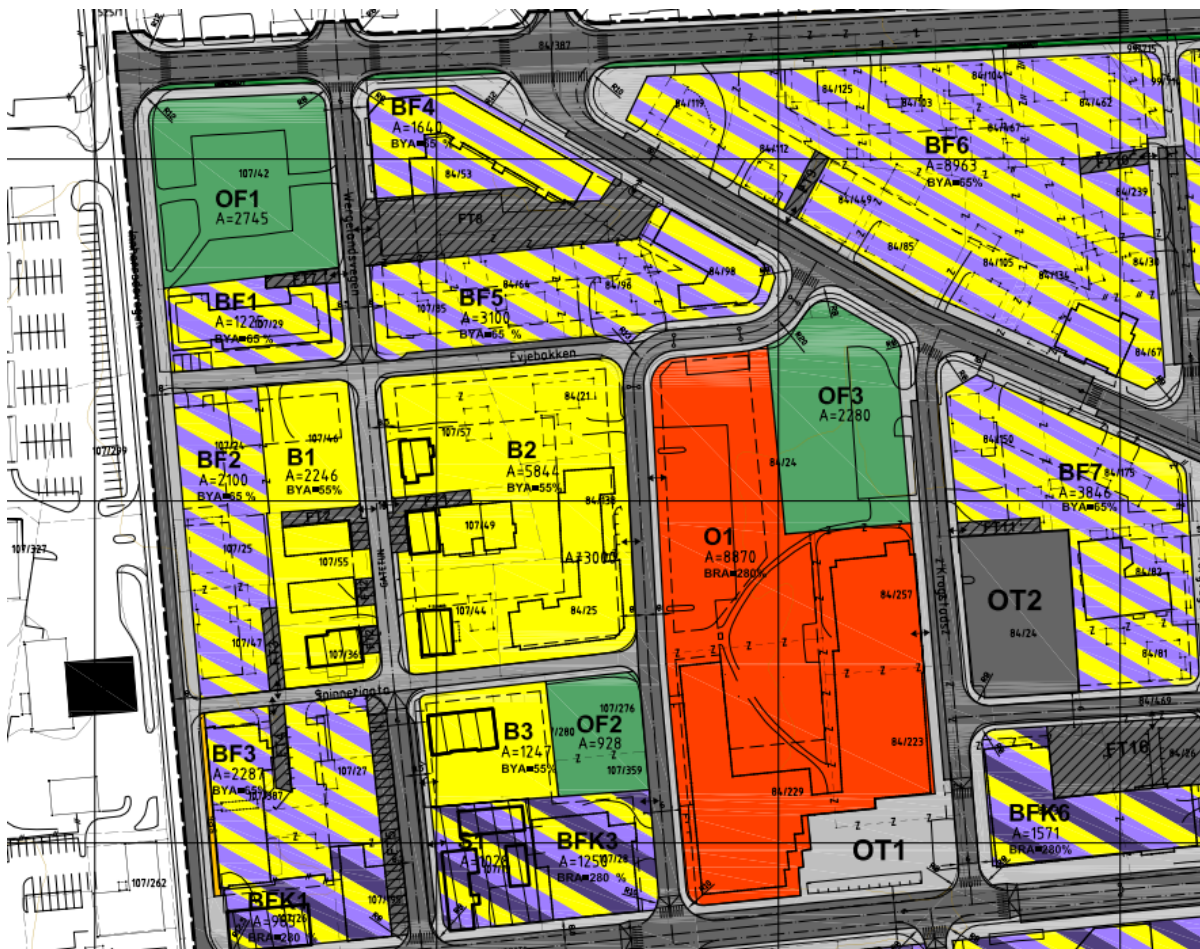
Gjeldende planer i området: 1-251 Stjørdal sentrum (områdeplan), heretter kalt «sentrumsplanen» videre i dokumentet.

Sentrumsplanen gir forutsetning om at hele kvartalet skal detaljreguleres samlet. Stjørdal kommune ser at det er viktig å følge opp denne forutsetningen, både for å sørge for en helhetlig planlegging av kvartalet og unngå at ett prosjekt legger for store begrensninger for videre utvikling av naboeiendommene i kvartalet. Dette er normen i Stjørdal kommune som andre regulanter med lignende utgangspunkt har måttet forholde seg til. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for prosessen og dialogen med berørte grunneiere.

Planens avgrensning skal altså dekke hele kvartalet B2 i sentrumsplanen, og nødvendig areal til plassering av renovasjonsanlegg og frisktsoner ved avkjørsel.

Tidligere reguleringsplaner i området:

Den gamle sentrumsplanen 1-206 viser tidligere plan for kvartalet B2. Denne var heller ikke veldig detaljert, men la opp til en karrebebyggelse i forbindelse med eksisterende bebyggelse sørøst i kvartalet. Tre bygg på vestsiden av kvartalet var med tykk strek avsatt til bevaring. Man kjenner også igjen gatebruksstrukturen som er videreført i ny sentrumsplan, med gatetun mellom, og på nord- og sørsiden av kvartalene B1 og B2.



TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

B	BOLIGER
O	OFFENTLIGE BYGNINGER
F	FORRETNING
BSK	BENSINSTASJON/KONTOR
FK	FORRETNING/KONTOR
BFK	BOLIG/FORRETNING/KONTOR
BF	BOLIG/FORRETNING
BFKP	BOLIG/FORR./KTR/PARKERING
BA	BOLIG/ALLMENNNYTTIG
OFK	OFFENTLIG/FORRETNING/KONTOR

3. TRAFIKKOMRÅDER – OT

	KJØREVEG
	ANNEN VEGGRUNN
OT	GS-VEG, FORTAU, TORG,
OT	GATETUN
OT	PARKERING/KOLLEKTIVANLEGG

4. FRIOMRÅDER – OF

SP	PARK, LEKEPLASS
	GRØNTRABBATT

6. SPESIALOMRÅDER

	BEVARING
SP	PRIVAT UTEAREAL
	FRISIKTZONE

7. FELLESOMRÅDER

	FELLES TRAFIKKOMRÅDE FT
--	-------------------------

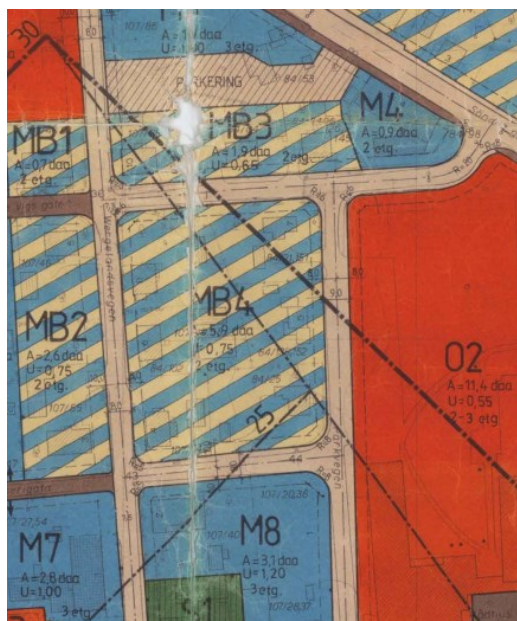
STREKSYMBOLER M.V.

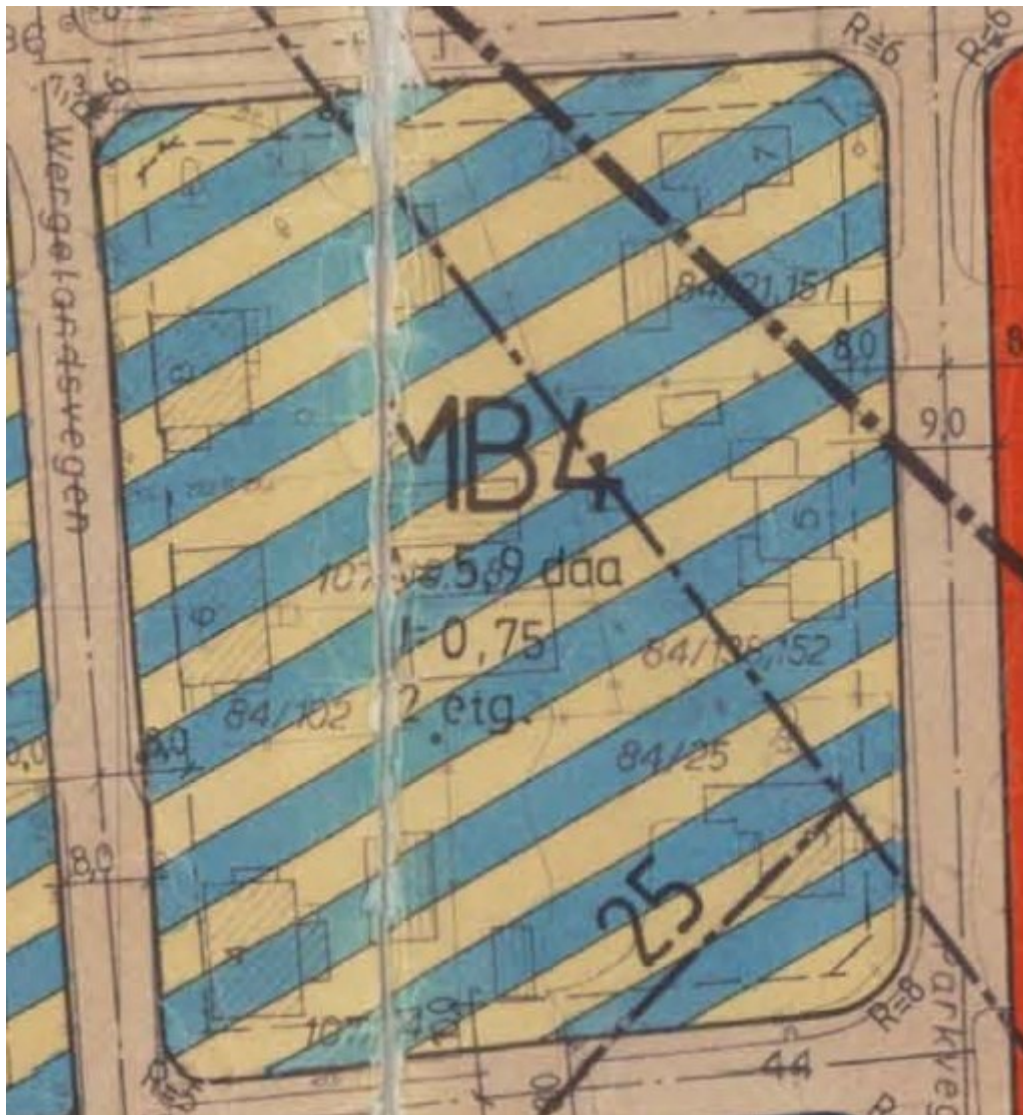
	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG
	AVKJØRSEL, TO -/ENVEGS
	SIGNALBYGG
	OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
	OMRISS AV BYGNING SOM INNGÅR I PLANEN
	BYGNING SOM SKAL RIVES

MÅLESTOKK 1:1000



I sentrumsplan av 1986 var kvartalet B2 benevnt MB4, og var avsatt til kombinert bolig- og forretningsformål:





Plantype

Det skal utarbeides en detaljert privat reguleringsplan.

Planens plan-ID og navn blir:

5032 Wergelandsvegen 10 m.fl.

Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.

Statlige planretningslinjer bør følges:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Planområdet er på ca. 6,5 da og er regulert til bolig i overordna plan. Planforslaget vurderes å ikke kunne gi vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Kravet til konsekvensutredning slår ikke inn iht. forskriftens vedlegg 1 eller 2.

Selv om det ikke er krav til konsekvensutredning etter forskriften, er det fortsatt krav om at konsekvensene skal være tilstrekkelig belyst. Konsekvensene vil bli tilstrekkelig belyst gjennom planbeskrivelsen med vedlegg/illustrasjoner og utredninger samt ROS-analyse.

Samråd & medvirkning

Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter. Varsel om planoppstart skal vedlegges planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, ev. henviser til hvor dette er tilgjengelig.

Planoppstart skal kunngjøres i en lokalavis (Bladet eller Stjørdalsnytt) og på kommunens hjemmeside (innhold jfr. plan- og bygningsloven).

Før annonsering skal plangrense i SOSI-format være godkjent av kommunen. SOSI-fil og forslag til annonse/brev sendes til geodata@stjordal.kommune.no og saksbehandler Mona Saurasunet.

Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordal.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside og i digitalt planarkiv. Dette omfatter planinitiativ, skisser og illustrasjoner samt referat fra oppstartsmøtet og ev. planprogram.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på SKs hjemmeside: <https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljøbygg-og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/> I tillegg til Statens vegvesen, Statsforvalteren og Fylkeskommunen skal Avinor og Forsvarsbygg alltid varsles.

Liste over naboer, gjenboere og andre berørte parter hentes ut selv. Behov for informasjonsmøte vurderes av tiltakshaver.

Saksbehandler/Geodata kan ved behov oversende digitalt plankart.

Eiendomsgrensene i kvartalet er mindre nøyaktige (kan ha avvik inntil 30 – 200 cm). Tiltakshaver vurderer om det er hensiktsmessig å rekvirere oppmåling.

Tema

Forslagsstiller utarbeider planforslag. Kommunen gir råd og bistår. Husk bruk av riktig koordinatsystem (Euref89 sone32 – som er UTM, og NN2000) og gjeldende SOSI-versjon.

Forslagsstiller skal kommentere samtlige innspill som er kommet inn ved varsel om oppstart. Forslagsstiller bør ha dialog med andre berørte aktører om planforslaget.

FUNKSJON OG UTFORMING

Bebyggelsen bør innordnes strøkets karakter når det gjelder form, høyder og volum. Konkrete estetiske føringer kan med fordel tas inn i bestemmelsene, vage formuleringer bør unngås. Eventuelle avvik fra høydebestemmelsene i sentrumsplanen skal begrunnes og virkningene skal synliggjøres mtp. utslag dette gir for naboer vedrørende solforhold, utsikt, miljø etc. Det er en forutsetning at minimumskravet til uteoppholdsareal i sentrumsplanen ivaretas i planarbeidet. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til privat uteoppholdsareal. Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst frarådes. Ensidig belyste boenheter, bør ha oppholdsrom med solinnfall 1. mai i minst tre timer.

Planarbeidet skal også ta for seg kvartalet B2 i sentrumsplanen i sin helhet. De andre eiendommene er bebygd og forholdsvis høyt utnyttet i dag. Det er ikke behov for en veldig detaljert plan for disse eiendommene, men planarbeidet kan bidra til å belyse ev. behov for å avsette byggegrenser eller sikre plass til felles anlegg som lekeplass etc. Formålet er å sikre muligheten for en god utvikling av kvartalet. Andre reguleringsbehov kan også melde seg i forbindelse med utarbeiding av planen.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er god kollektivdekning i området, og togstasjon er like ved. Kvartalet har bilveg på østsiden og er ellers omkranset av gatetun ment for myke trafikanter og adkomst for beboere. Det er lite biltrafikk i området i dag, først og fremst trafikk til og fra boligene. En økning av boliger i kvartalet fra 2 til 50 vil øke trafikken. Tiltakshaver utfører beregninger av trafikk.

Parkeringskravet for bil og sykkel skal følge sentrumsplanen. Parkering for bil skal være i kjeller. HC-parkering kan løses på bakkeplan. Eksisterende nedkjøringsrampe til Wergelandsvegen 8 skal benyttes. Nedkjøringsrampa er i dag ganske smal og tilpasset færre antall boliger. Tiltakshaver må vurdere behovet for utbedring av rampa for å tilpasse til økt bruk.

Trafikksikkerhet for gående og syklende skal alltid vurderes. Det er ikke behov for opparbeiding av gang-/sykkelvei, området er allerede tilrettelagt for myke trafikanter med fortau på østsiden og gatetun for myke trafikanten på øvrige sider.

Det skal tas hensyn til snøopplag og frisikt i kryss. Frisiktsoner skal tegnes inn i plankartet.

Formål for renovasjonsanlegg: sjekk plassering med Innherred renovasjon (tiltakshaver tar kontakt med IR).

Sentrumsplanen stiller krav om at det utarbeides en gatebruksplan med reguleringsplanforslaget. Kommunen vurderer at det i denne plansaken heller er behov for en illustrasjonsplan, som viser hensiktsmessig høydesetting på bebyggelse med innganger og innkjøringer i forhold til eksisterende veg, samt plassering av renovasjonsanlegg, kantstein og markering av nedsenkning av kantstein. Dette for å sikre at prosjektet er gjennomførbart og ivaretar intensjonene i sentrumsplanen, universell utforming, og at overvann ikke ledes inn på feil sted.

Planforslag med illustrasjonsplan skal også skissere en mulig utforming av vegkryss ved Evjebakken/Parkvegen som ivaretar veiutformingen i sentrumsplanen. Hensikten er å fremheve Parkvegen som trasé for biltrafikk mellom Evjebakken og Kjøpmannsgata, med tydeligere avgrensning mot gatetun for blandet trafikk i Evjebakken. Planen skal også vise fortau langs Parkvegen. Opparbeiding av fortau, med minimum utstrekning fra nedkjøringsrampe ved Parkvegen 5 til kryss med Evjebakken, skal sikres gjennomført i forbindelse med planforslaget. Det må legges til rette for en naturlig overgang mellom fortau og gatetun/Evjebakken som understreker at det her foregår blandet trafikk.

Stjørdal kommune kommer tilbake med mer presise forventninger til hvordan planarbeidet skal forholde seg til avvik mellom regulert veitrase for Parkvegen med fortau og eksisterende utbygd vei, fortløpende.

Vann og avløp:

Overvannshåndtering skal løses på egen tomt. Plan for overvannshåndtering skal gå frem av overordnet VAO-plan som skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling.

Kommunens foreløpige tilbakemelding er at det er god kapasitet på eksisterende vann- og avløpsledningsnett ved eiendommene. Kontaktperson i kommunen er Even Blengsli.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Tilgangen til ulike typer friluftsområder beskrives og vurderes i planforslaget. Småbarnslekeplass skal plasseres et trygt og solrikt sted på planområdet. Krav til uteoppholdsareal skal følge krav i sentrumsplanen. Arealer smalere enn 4 m er normalt ikke egnet for uteopphold og skal ikke medregnes i MUA.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Området ligger i Halsen skolekrets. Det pågår utvikling av Halsen skole som skal sikre god kapasitet for fremtiden. Det er god barnehagekapasitet i Stjørdal sentrum.

Det er kort avstand til omsorgsanlegg som Stjørdal helsehus, Stjørdal bosenter og barne- og avlastningstjenesten.

Det er tilstrekkelig med servicetilbud i området.

BARN OG UNGE

Lekeplass skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot trafikk, støy og vind. Utforming av lekeplass og felles uteoppholdsareal skal sikre tilgjengelighet for alle og variert bruk mht. ulike brukergrupper og årstider.

Planbestemmelsene bør stille konkrete krav til et minimum av opparbeiding/utstyr i uteoppholdsareal/lekeplass.

Behov for lyssetting som trygghetstiltak skal vurderes i utomhusplan/gatebruksplan.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det foreligger en geoteknisk områdeanalyse av Stjørdal sentrum (sentrumsplanen). Denne konkluderer med at det ikke foreligger spesiell fare i sentrumsområdet. I tillegg må tiltakshaver gjennomføre en geoteknisk vurdering som omhandler grunnvannsproblematikk, naboforhold (risiko for skader ved planlagt utbygging) og aktuelle prinsipper for fundamentering av bygg samt etablering av byggegrop, før innlevering til førstegangsbehandling.

Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema). ROS-analysen som var vedlagt søknad med anmodning om oppstart, er dekkende, men punkt om geoteknisk vurdering bør oppdateres slik at det sikres en vurdering også på plannivå. Vurderingen kan peke på ev. forhold som skal følges opp i byggesaken.

VERN OG BEVARING

Naturvern

Planområdet berører ikke vassdrag, vernede eller verneverdig natur, viltområder/trekk, spesielle leveområder, eller inngrepsfri natur. Planområdet er bebygd med eneboliger med store hager. Det er sannsynlig at en finner fremmede arter på planområdet siden mesteparten i dag er opparbeidet som private hager. Planforslaget må omtale håndtering av masser som kan inneholde fremmede arter, slik at en forhindrer videre spredning.

Vi kan ikke se at det er registrert spesielle naturverdier som naturtyper eller arter i planområdet i naturbase eller artskart. Kommunen vurderer at det heller ikke er sannsynlig at det fins store verdier her da det er snakk om et bebygd sentrumskvartal.

Mest mulig innslag av grønt i planforslaget er selvsagt positivt for klimatilpasning, og biologisk mangfold som fugler, insekter og planter.

Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal vurderes/følges. Vurdering av prinsippene skal fremgå av planforslaget. Tiltakshaver bør sette seg inn i kommunens plan for naturmangfold.

Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner)

Det er ikke registrert kjente kulturminner i planområdet. Eksisterende eneboliger på eiendommene Wergelandsvegen 7 og Wergelandsvegen 10 som forutsettes revet, er SEFRAK-registrert. 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.

Kommunen tilrår at eksisterende bebyggelse som skal rives dokumenteres med foto før riving og at dette tas inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

HELSE, KLIMA OG MILJØ

Universell utforming:

Felles uteoppholdsareal, anlegg for renovasjon, og lekeplasser, samt gangatkomster skal plasseres og utformes med tanke på universell utforming. For bygninger med krav om heis er det krav om tilgjengelige boenheter.

Bolyst og folkehelse:

Boliger skal utformes slik at de fremmer god folkehelse. Stjørdal kommune ønsker at alle leiligheter skal ha direkte tilgang til eget uteoppholdsareal, dvs. minimum balkong med plass til cafébord og et

par stoler. Balkonger, verandaer, terrasser m.m. skal ha en minste dimensjon på 1,5x2,5 m. Leilighetene bør ikke være ensidig belyst fra nord eller øst. Alle boenheter skal ha minst et vindu mot sør, øst eller vest. Stue skal ha minst et vindu der underkant av glasset er maks 1m over gulvet. Minimum leilighetsstørrelse og variasjon i leilighetsstørrelse skal sikres i bestemmelsene.

Tiltakshaver bør utnytte mulighetene til å sikre tiltak som fremmer samhold og aktivitet, slik som felles grillanlegg el.

Vind:

Sjekk herskende vindretning, spesielt med tanke på utforming av uteoppholdsareal og lekeområder (Meteorologisk institutt).

Sol og skygge:

Det må gjøres en sol- og skyggeanalyse som må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder. Konsekvensene for kvartalet/nabobebyggelse skal også fremkomme.

- Forslag til spesifisering sol/skyggediagram til bruk i reguleringsaker:
 - Kartene skal ha tilstrekkelig størrelse og god grafisk kvalitet
 - Det må være angitt himmelretninger
 - Alle byggenheter må ha påført et tall eller en bokstav
 - Kartene må angi sol/skygge for jevndøgn kl 1200, 1500 og 1800 og for 22. juli kl 1200, 1500 og 1800. evt. 1. mai
 - Kartene skal synliggjøre konsekvenser for nabobygg/anlegg
 - Det skal også komme frem om det blir ev. solfri periode om vinteren.

Kravet i sentrumsplanen er at minst 50 % av hvert område for felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai.

Støy:

Det må legges inn en forenklet støyfaglig vurdering. Dersom denne viser at støy er utfordrende må mer detaljert vurdering gjøres. Retningslinjen for støy i arealplanlegging skal benyttes. En går ut ifra at det ikke er mye støy fra biltrafikk i området, da det er begrenset trafikk og lav hastighet ved gatetun.

Området ligger innenfor gul støyzone fra flytrafikk og uteareal bør derfor ha noe takoverbygg på hensiktsmessig sted på eiendommen, gjerne som sosial sone med bord og benker og felles utegrill.

Eventuelle støydempende/skjermende tiltak skal synliggjøres i planforslaget.

Luftkvalitet:

Luftkvalitet beskrives og vurderes iht. retningslinjen. Temaet inngår også i utarbeiding av plan for anleggsfasen.

Avfallshåndtering:

Plassering av renovasjonen må vurderes med tanke på terrenget/hellingsgrad, renovasjonsbilens krav til plass, stigning og snuforhold, og avstand fra husstandene. Kontakt Innherred Renovasjon for vurdering av plassering og størrelser.

ENERGI

Energitilførsel

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Eventuelle andre energiøkonomiseringstiltak beskrives.

REKKEFØLGEKRAV

Det skal vurderes rekkefølgekrev som angitt i sentrumsplanen:

Geotekniske forhold, VA-plan, utenomhusplan, plan for bygge/anleggsfasen og fotodokumentasjon av SEFRAK-bebyggelsen bør knyttes til igangsettingstillatelse.

Boliger; uteoppholdsareal inkl. lekeareal bør være ferdigstilt ihht til godkjent utenomhusplan før brukstillatelse. Dersom anleggsperioden avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til neste års anleggssesong.

Nødvendig infrastruktur skal opparbeides og ferdigstilles før ny bebyggelse gis brukstillatelse/ferdigattest.»

Framdrift (skisse til framdrift – ikke forpliktende)

Planforslag klar til innsending til kommunen: november 2023

Vedtatt reguleringsplan: vår/sommer 2024

Etter mottatt komplett planforslag vil kommunen vurdere forslaget, avklare forhold med tiltakshaver og skrive sak til utvalg plan og miljø for utlegging til høring og offentlig ettersyn. Det er krav om minimum 6 ukers høring. Deretter skal høringsuttalelser vurderes og om nødvendig må planforslaget bearbeides og sendes på ny høring. Til slutt skal sak til vedtak i kommunestyret.

Krav til levert materiell

Tidlige (uformelle) utkast til planforslag sendes saksbehandler.

Komplett forslag sendes til postmottak med kopi til saksbehandler. Oversendt planforslag skal inneholde (Dokument markert med stjerne* er obligatoriske for alle saker, ellers etter avtale):

*Oversendelsesbrev (skal være tydelig merket «Komplett planforslag», være signert av forslagsstiller og ha komplett liste over alle vedlegg),

*Plankart (målestokk 1:1000, samt pdf/a i A3-versjon. Digitalt plankart leveres iht. SOSI-standard. SOSI-fil leveres sammen med kontrollfil, og gjerne også dwg eller dxf)

*Planbestemmelser (i henhold til nasjonal mal og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven. Skal oversendes i pdf/a og Word).

*Planbeskrivelse (i henhold til nasjonal mal. Skal oversendes i pdf/a og Word).

Husk at dokumenter skal være påført Plan-ID, og førstegangsbehandling eller dato.

Navngiving skal være som følger:

«<Plan-ID>_TYPE DOKUMENT_1.GANG»

«<Plan-ID>_TYPE DOKUMENT_DATO»

Eks

1-111 Plankart 1.gang

1-111 ROS-analyse 15.06.2022

I tillegg skal kopi av mottatte merknader samt varsel om oppstart følge med. Nødvendig materiell mhp. støyberegninger, ROS-analyse, utredninger, illustrasjoner med mer skal følge med.

Dersom det blir behov for å endre plandokumentene eller det blir behov for supplerende dokumentasjon etter høring av planforslaget er dette tiltakshavers ansvar. Omfang avklares med kommunen.

Forbehold

Verken oppstartsmøte eller referat gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye momenter og krav vil kunne fremkomme som en del av planprosessen og politisk behandling og avklaringer i dette møtet må tas med forbehold. Planforslaget kan bli stoppet senere i planprosessen og det kan ikke kreves kompensasjon for utgifter knyttet til utarbeidelse av planforslaget.

Med hilsen areal og miljø

Mona Saursaunet

Rådgiver plan

940 16 531

Mona.Renate.Saursaunet@stjordal.kommune.no

Dette brevet er signert elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

Vedlegg: Planinitiativ med illustrasjoner og skisser



Stjørdal kommune

Bestilling av oppstartsmøte- reguleringsplan

Innsendt	05.07.2023 15.15.31
ReferanselD	STJ085-1497125
Plannavn og type	
Forslag til plannavn	
Hovedformål, eks. bolig, kontor, industri osv. Bolig	
Ønsket plannavn Detaljregulering for Wergelandsvegen 10, gnr/bnr 107/57 og 84/21 m.fl	
Plantype <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan/ reguleringsendring <input type="checkbox"/> Mindre reguleringsendring	
Redegjør for forholdet til kommuneplanen, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid som tiltaket berører. Informasjon finnes på kommunens hjemmeside. Planforslaget er i tråd med sentrumsformål og boligformål som angitt i KPA og områdeplan for Stjørdal sentrum. Det foreslås et avvik på maks byggehøyde med inntil + 0,5 til 1,0 meter. Det foreslås et lite avvik (inntil 0,2 m) fra krav i sentrumsplanen om at gulv i første etasje skal ligge 0,8-1 meter over bakkeplan. Dette for å oppnå krav til tilgjengelig boenhet, mtp differanse i høyde mellom gateplan og hovedinngangsdører. Uteoppholdsareal er ivaretatt iht bestemmelser i sentrumsplanen. Ikke alle boenheter foreslås med direkte tilgang til et privat uteoppholdsareal.	

Planområdet - dagens situasjon

Kort beskrivelse av planområdet (hva brukes området til i dag)

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 er ca. 3,1 daa.

Det står oppført to eneboliger på gnr/bnr 107/57 og 84/21 i dag. Tilliggende bebyggelse nord, vest og sør for tiltaket er avsatt til boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse. Eksisterende bebyggelse i 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. Dagens bebyggelse innenfor planområdet foreslås revet. Det er flere parker tett på planområdet, bla. Rådhusparken, Sanitetsparken og Paviljongparken. Det er opparbeidet fortau langs alle tilliggende gater.

Hva foreligger av kartlegging/ informasjon pr. i dag? (grunnundersøkelser, arkeologiske undersøkelser, trafikk tall, biologisk mangfold)

Det foreligger grunnundersøkelse fra sentrumsplanen som klarerer området mtp områdestabilitet (Multiconsult, 2015). Artsdatabanken og naturbase angir ingen funn av viktige naturtyper eller arter på tomten. Dagens bebyggelse på tomten er SEFRAK-registrert, fra starten av 1900-tallet. Det foreligger ikke informasjon om trafikkmengde i NVDB for gatene, men det er utført trafikktutredninger og tellinger i forbindelse med sentrumsplanen, som trolig kan gi mer informasjon om estimert trafikkmengde i gatene.

Hvem er grunneiere i området? Trykk på "Registrer" for å registrere flere. 1

Fornavn Wergelandsvegen	Etternavn 10 AS
Adresse Moafjæra 8B	
Postnr/sted 7606 LEVANGER	
Tlf 45436933	
Epost	
Gnr. 107	
Bnr. 57	
Dersom grunneier har flere eiendommer innenfor området, skriv de andre Gnr/Bnr her: 84/21	

Presentasjon av tiltaket/planen

Formål med planen

Ca antall og type boliger, type næring osv.

Det foreslås to boligblokker med fire etasjer og inntil 50 boenheter tilsammen. Vist BRA i illustrasjonsmaterialet vedlegg 3 er ca. 3500 m².

Beskrivelse av planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak. Utbyggingsvolum og byggehøyder, funksjonelle krav og miljømessig kvalitet.

Det er foreslått to bygningsvolum med inntil 12,5 meters høyde, og indre kommunikasjon. Bebyggelsen vil fremstå som tett, lav bebyggelse, tilsvarende omkringliggende volum. Det legges til grunn en boligfordeling med hovedvekt av 3-roms og 4-roms leiligheter.

Det etableres tilkobling til p-kjeller under bakken via en eksisterende nedkjøring ved Wergelandsvegen 8. Adkomsten er sikret i sentrumsplanen, og rettighet til bruk er tinglyst.

Det tilrettelegges for sørvendt felles og skjermet uteoppholdsareal på bakken som tilfredsstiller kravet om 20% av BRA og krav om 4 timer sammenhengende sol på 50% av arealet fra 1.mai.

Byggehøyde gir mindre avvik (0,5-1,0 meter) fra sentrumsplanen.

Ev. premisser for det videre planarbeidet?

Det skal utarbeides trafikknøtt, støyberegninger og VAO-plan i forbindelse med planarbeidet.

Beskrivelse av tiltakets/planens konsekvenser

Kort beskrivelse av planens virkninger. Dette kan være trafikk, støy, sol/skygge osv.

Mulige negative konsekvenser

Virkninger ift. den regulerte situasjonen vil være minimale. Høydeforskjellen på foreslått bebyggelse på 0,5-1,0 meter vil kunne gi noe økt skyggevirking på nabobebyggelsen. I forhold til eksisterende situasjon, vil tiltaket kunne gi økt trafikk til/fra eiendommen, men det foreslås ikke tiltak som vil øke trafikken i området i forhold til den utnyttelsen som er regulert inn i sentrumsplanen. Avvik på avstand gulvnivå over gateplan på inntil 0,2 m ansees å være minimalt, og vil gi bedre forhold for universell utforming.

Mulige positive konsekvenser

I forhold til eksisterende situasjon vil fortetting i bysentrum med kort avstand til kollektivtilbud og sentrumskerne være positivt for nullvekstmålet. I forhold til den regulerte situasjonen vil økningen av byggehøyde på 0,5-1,0 meter muliggjøre sentrumsplanens krav om at gulv i første etasje skal ligge høyere enn bakkeplan, men det er ønskelig å redusere høyden noe for å sikre tilgjengelig boenhet og bedre universell utforming.

Tiltakets virkninger på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

I forhold til eksisterende situasjon vil tiltaket medføre fortetting i et kvartal som har vært preget av småhusbebyggelse.

Vurdering av om planarbeidet kan medføre virkninger utenfor planområdet, ev. hva/hvordan

Noe økt skyggevirking på nabobebyggelse.

Vesentlige interesser som forventes berørt av planarbeidet?

Aktuelle utredningstema er trafikk, støy og sol/skyggevirking. Forhold til lover og retningslinjer i listen under vil omtales i planbeskrivelsen (utarbeidet etter nasjonal mal for planbeskrivelse).

Kryss av for lover og retningslinjer som antas blir berørt av planforslaget/tiltaket

- RPR samordnet bolig, areal og transportplanlegging
- Naturmangfoldloven
- Naturoppsynsloven
- Kulturminneloven
- Støyforskrift T-1442
- Luftforurensningsforskrift
- Folkehelseloven
- Vern om dyrkamark
- Jordskifteloven
- Konesjonsloven
- Eierseksjonsloven
- Brann og eksplosjonsloven
- Lakse- og innlandsfiskeloven
- Havne og fartøysloven
- Markaloven
- Barn og unge
- Universell utforming
- Vannressursloven
- Vassdragsreguleringsloven
- Energiloven
- Vegloven
- Jernbaneloven
- Luftfartsloven
- Forurensningsloven
- Akvakulturloven
- Jordloven
- Mineralloven
- Andre

Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet? Forenklet ROS-analyse.

Det er gjort en vurdering av risiko og sårbarhet i området etter DSBs sjekklister for identifisering av uønskede hendelser (2017), se vedlegg 6. Vurderingen er gjort på bakgrunn av ROS for overordnede planer, samt søk i aktuelle kartdatabaser. Det er ikke funnet tema som må følges opp ekstra i planarbeidet. Det stilles krav til geoteknisk vurdering i detaljfase, samt utarbeidelse av VAO-plan i planarbeidet.

Tiltakshavers vurdering mhp konsekvensutredningskrav

Planforslaget vil i hovedsak være i tråd med overordnede planer for området. Plankonsulent kan ikke se at planforslaget utløser krav til konsekvensutredning etter vedlegg 1 eller 2 etter 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.

Medvirkning og samarbeid

Ønsket prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte?

Prosess etter plan og bygningsloven med digital varsling av oppstart via byggesoknaden.no og annonse i Stjørdalsbladet. Det kan være aktuelt med åpent møte i forbindelse med oppstart.

Særlige spørsmål som ønskes avklart?

Om det skal settes av et møte for presentasjon av planforslaget for saksbehandler før innsending til førstegangsbehandling.

Framdrift
Grov skisse for ønsket framdrift i plansaken (uke eller mnd/år)
Oppstartsmøte August 2023
Planforslag klar til innsending til kommunen November 2023
Vedtatt reguleringsplan Vår/sommer 2024

Deltakere i oppstartsmøtet

Oppstartsmøtets deltakere

Organisasjonsnummer 910209205
Organisasjonsnavn ASPLAN VIAK AS
Adresse Postboks 24
Postnummer/-sted 1301 SANDVIKA
Navn på kontaktperson hos plankonsulent/fagkyndig Julie Nordhagen

Deltakere fra plankonsulent / fagkyndig (minst en skal møte). Flere deltakere kan legges til ved å trykke på "Registrer". 1
--

Rolle/Firma Asplan Viak AS
Navn Julie Nordhagen
Tlf 93839776
Epost julie.nordhagen@asplanviak.no

Deltakere fra plankonsulent / fagkyndig (minst en skal møte). Flere deltakere kan legges til ved å trykke på "Registrer". 2
--

Rolle/Firma Asplan Viak AS
Navn Ida Haukeland Janbu
Tlf 92680186
Epost idahaukeland.janbu@asplanviak.no

Deltakere fra plankonsulent / fagkyndig (minst en skal møte). Flere deltakere kan legges til ved å trykke på "Registrer". 3
--

Rolle/Firma Skibnes arkitekter AS

Navn	Espen Stensen
Tlf	98256819
Epost	espen@skibnes.no
Deltakere fra tiltakshaver / grunneier / utbygger (minst en skal møte). Flere deltakere kan legges til ved å trykke på "Registrer". 1	
Rolle/Firma	SEBO Boliger AS
Navn	Ove Olsen
Tlf	45436933
Epost	ove@seboliger.no

Vedlegg

- * Oversiktskart med planområdet markert
- * Kart/ortofoto med forslag til planavgrensning og påtegnet adkomst(er)
- * Skisser, ide-illustrasjoner for planforslaget
- Utsnitt kommuneplanens arealdel med bestemmelser for området
- Ev. kommunedelplaner med bestemmelser som gjelder for området
- Ev. reguleringsplaner som gjelder for området

Vedlegg

Vedlegg 3_Skisseprosjekt Skibnes arkitekter_050723.pdf
Vedlegg 6 ROS-sjekkliste.pdf
Vedlegg 1_Oversiktskart planområdet 1_2500-01.png
Vedlegg 5 Utsnitt av områdeplan Stjørdal sentrum med bestemmelser .pdf
Vedlegg 4 Utsnitt fra KPA med bestemmelser.pdf
Vedlegg 2_Forslag til planavgrensning 1_1000.pdf

asplan
viak



60m





30m

6806

Paviljongparken

Nordregata
Søndregata

Søndregata

Evebakken

Wergelandsvegen



Parkvegen

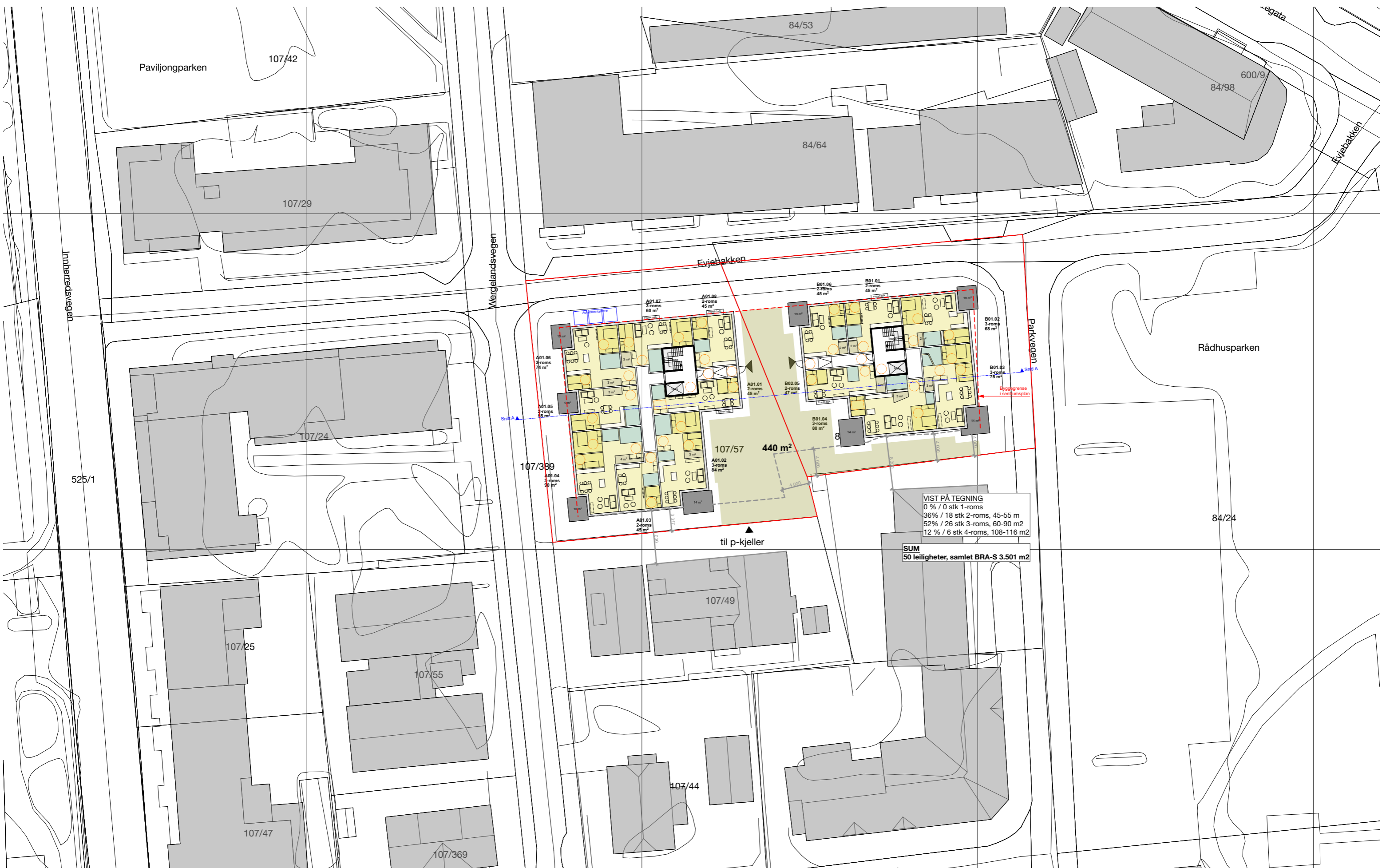
Rådhusparken

Spinnerigata

Sanitetsparken

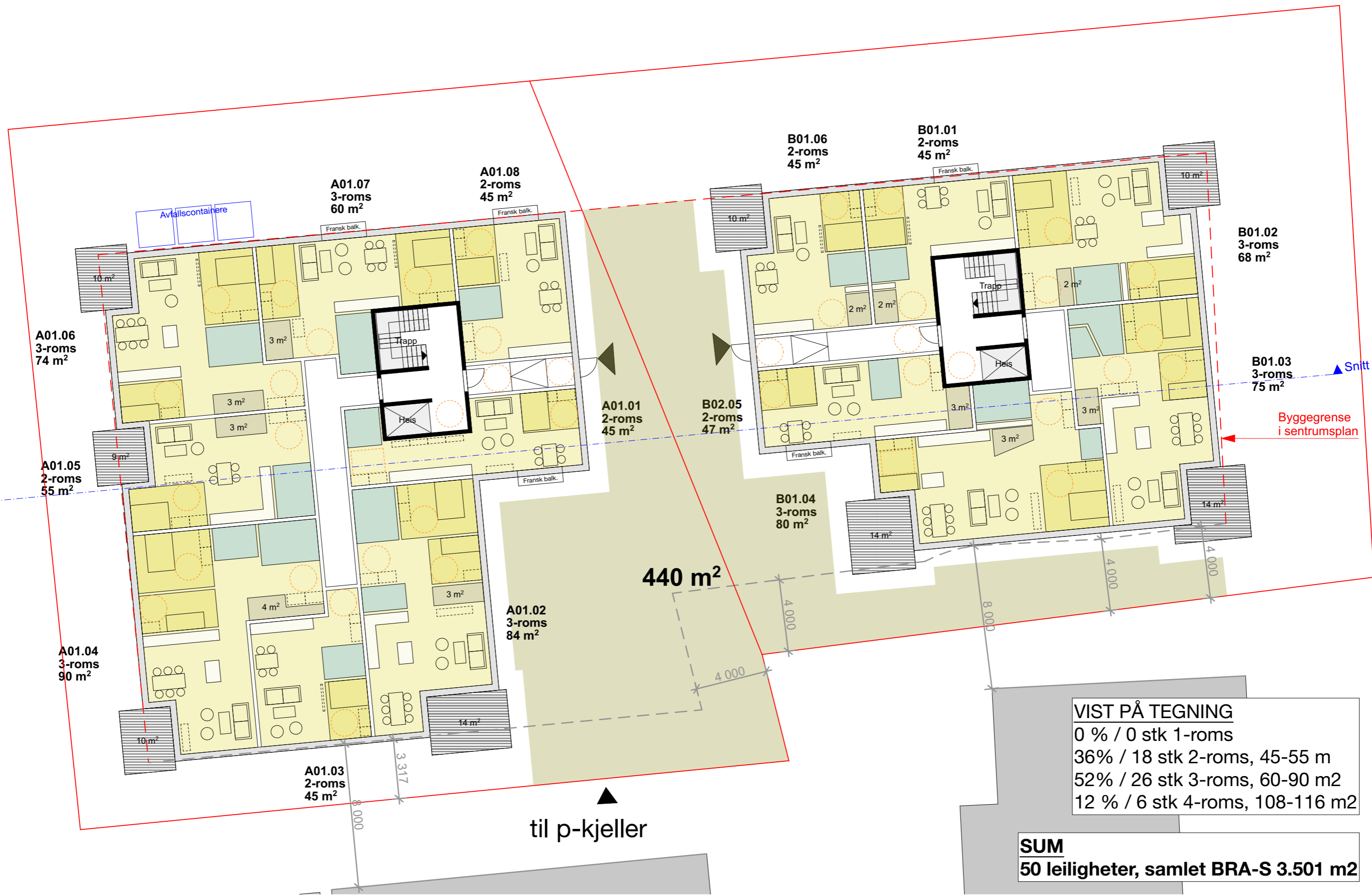
Kjøpmannsgata

-  Foreslått planavgrensning
-  Adkomst p-kjeller



VIST PÅ TEGNING
 0 % / 0 stk 1-roms
 36% / 18 stk 2-roms, 45-55 m
 52% / 26 stk 3-roms, 60-90 m2
 12 % / 6 stk 4-roms, 108-116 m2

SUM
 50 leiligheter, samlet BRA-S 3.501 m2









Antall leiligheter: 50

BIL:

Vist i kjeller: 40 p-plasser, hvorav 2 HC (5%)
Kapasitet for: 40 / 0,8 = 50 leiligheter

SYKKEL:

2 pr boenhet (50 x 2 = 100), hvorav 50% i låsbar bod
Vist i kjeller: 48 i låsbar bod - på tohøyd stativ
50 sykkelplasser må løses på bakkeplan

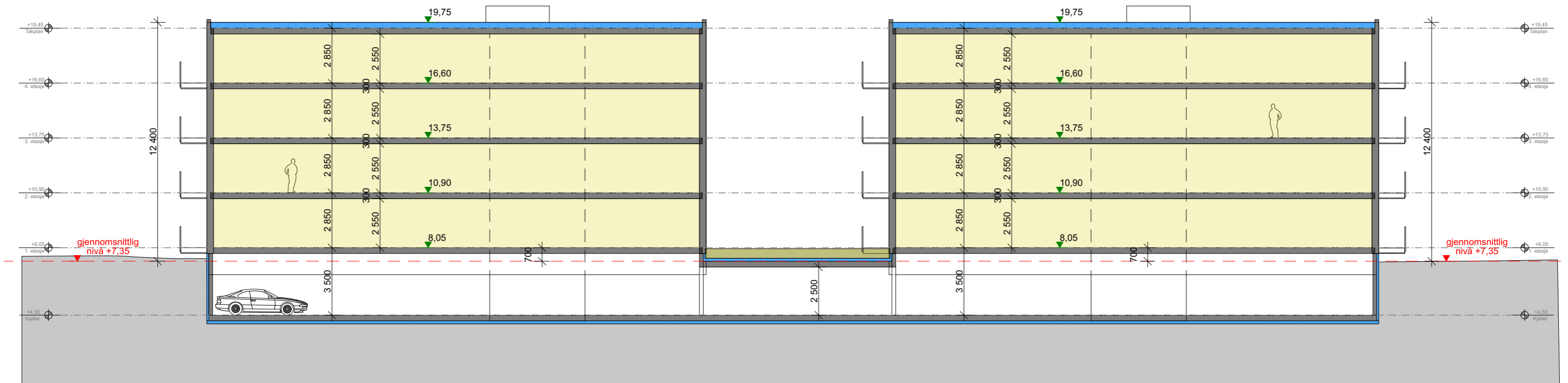
BOD:

Sum innvendig bod + kjellerbod skal være min 5,0 m²
Vist i kjeller: 50 boder á 2,9 - 5,9 m²



Kjeller
BRA 1 597,6 m²

TEKNISKE ROM:
Varmesentral
Eltavle
Sprinklerrom





Illustrasjon 1, fra SØ



Illustrasjon 2, fra SV



Illustrasjon 3, fra NV



Illustrasjon 4, fra NØ

SOL PÅ FELLES UTEROM - "minimum 50% i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai"

Felles uterom på bakken 440 m²
(kan bli justert)



1 mai kl 0800 174 m² = 40%



1 mai kl 0900 229 m² = 52%



1 mai kl 1000 257 m² = 58%



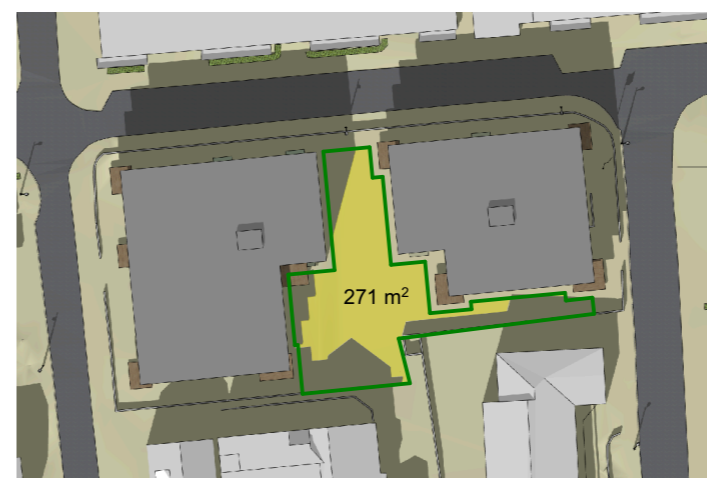
1 mai kl 1100 289 m² = 66%



1 mai kl 1200 314 m² = 71%



1 mai kl 1300 319 m² = 73%



1 mai kl 1400 271 m² = 62%



1 mai kl 1500 196 m² = 45%

WERGELANDSVEGEN 10 STJØRDAL - BOLIGAREALER

NAVN	TYPE	SOVEROM	BRA-S m2	S-ROM m2	P-ROM m2	bod		sum	krav bod >	terrasse/balkong	m2	tilgj. bolig	antall
						innv.	kjeller						
1. etasje													
A01.01	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
A01.02	Leilighet	2	84,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
A01.03	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
A01.04	Leilighet	2	90,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
A01.05	Leilighet	1	55,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	9		1
A01.06	Leilighet	2	74,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
A01.07	Leilighet	2	60,0			0,00	0,00	0,0	5,0	fransk			1
A01.08	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
B01.01	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
B01.02	Leilighet	2	68,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
B01.03	Leilighet	2	75,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
B01.04	Leilighet	2	80,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
B01.05	Leilighet	1	47,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
B01.06	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	balkong	10		1
Delsum 1. etasje			858,0					0	55		91		14
2. etasje													
A02.01	Leilighet	1	51,0			0,00	0,00	0,0	5,0	fransk			1
A02.02	Leilighet	2	84,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
A02.03	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
A02.04	Leilighet	2	90,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
A02.05	Leilighet	1	55,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	9		1
A02.06	Leilighet	2	74,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
A02.07	Leilighet	2	60,0			0,00	0,00	0,0	5,0	fransk			1
A02.08	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
B02.01	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
B02.02	Leilighet	2	68,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
B02.03	Leilighet	2	75,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
B02.04	Leilighet	2	80,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
B02.05	Leilighet	1	52,0			0,00	0,00	0,0	5,0	fransk			1
B02.06	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	balkong	10		1
Delsum 2. etasje			869,0					0	60		91		14
3. etasje													
A03.01	Leilighet	2	73,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	13		1
A03.02	Leilighet	3	108,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
A03.03	Leilighet	2	90,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
A03.04	Leilighet	1	55,0			0,00	0,00	0,0	2,5	balkong	9		1
A03.05	Leilighet	2	74,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
A03.06	Leilighet	2	60,0			0,00	0,00	0,0	5,0	fransk			1
A03.07	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
B03.01	Leilighet	2	77,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
B03.02	Leilighet	3	108,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
B03.03	Leilighet	3	116,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
B03.04	Leilighet	2	81,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
Delsum 3. etasje			887,0					0	50		104		11
4. etasje													
A04.01	Leilighet	2	73,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	13		1
A04.02	Leilighet	3	108,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
A04.03	Leilighet	2	90,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
A04.04	Leilighet	1	55,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	9		1
A04.05	Leilighet	2	74,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
A04.06	Leilighet	2	60,0			0,00	0,00	0,0	5,0	fransk			1
A04.07	Leilighet	1	45,0			0,00	0,00	0,0	2,5	fransk			1
B04.01	Leilighet	2	77,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
B04.02	Leilighet	3	108,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
B04.03	Leilighet	3	116,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	14		1
B04.04	Leilighet	2	81,0			0,00	0,00	0,0	5,0	balkong	10		1
Delsum 4. etasje			887,0					0	52,5		104		11
SUM hus A+B			3501					0	217,5		390		50

gj.snitt 70,0

2-roms	18	36 %
3-roms	26	52 %
4-roms	6	12 %
sum	50	100 %

Retningslinjer:

Ved all reguleringsplanlegging tilstrebes fellesanlegg for parkering. Ved planlegging av sambruk bolig/næring/annet byggeformål kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for det enkelte formål isolert krever.

Ved utbygging innenfor sentrumssonene S1, S2 og S3 bør parkering primært være løst i fellesanlegg. Slike fellesanlegg legges under bakkeplan, eller som flerplans løsninger over bakken.

Ved alle utbyggingsprosjekter som krever opparbeidelse av mer enn 10 parkeringsplasser bør det legges til rette for ladestasjon for elbil.

Frikjøpsbeløpet utmåles til kr. 250.000,- pr.01.01.2013 pr. ikke innfridd plass, og skal justeres etter endring i byggekostnadsindeksen for veganlegg.

1.7 Krav til miljø og estetikk

1.7.1 Støy

Ved oppstart av regulerings sak skal behovet for støyberegninger avklares. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy fra vei og flystøy, behøves ikke støyfaglig utredning. Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Vedlegg 3_Områdeplan Stjørdal sentrum



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, rett sør for planforslaget.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav om detaljregulering

Det stilles krav om detaljregulering ved nybygg / større tilbygg, og/eller dersom utbyggingsområdet omfatter mer enn en eiendom. Det skal utarbeides felles detaljregulering for hele delområdet. Kommunen kan stille krav om at tilliggende samferdselsanlegg og grønstruktur inkluderes i planområdet.

2.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå under grenseverdiene for gul støysone for veistøy i tabell 1 i T-1442/2016, og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. Uteoppholdsareal skal løses innenfor utbyggingsområdet.

For boliger skal uteoppholdsarealet utgjøre minst 20 % av boligens samlede bruksareal. For institusjoner med heldøgns pleie skal alle beboere / pasienter ha tilgang på felles uteoppholdsareal. Minstestørrelse skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal anlegges som felles leke- og oppholdsareal. Arealet skal være mest mulig sammenhengende. Felles leke- og oppholdsareal skal være universelt utformet, egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles lekeareal skal tilrettelegges for småbarnslek. Hver småbarnslekeplass skal være minimum 100 m² og bør legges til den mest solrike delen av uteoppholdsarealet.

I områder der det reguleres boliger på bakkeplan skal minst 50 % av felles uteoppholdsareal anlegges på terrengnivå. I områder der det ikke tillates boliger på bakkeplan kan felles uteoppholdsareal anlegges på tak av forretningsbase i stedet for på terrengnivå. Med forretningsbase menes i denne sammenheng et lavt bygg med tilnærmet 100 % BYA, der det bygges en annen bygningsstruktur på taket av basen.

Takterrasser på åpne tak kan benyttes til å dekke inntil 50 % av felles uteoppholdsareal. Felles lekeareal skal ikke anlegges på åpne tak. Med åpne tak menes tak av øverste etasje og tak uten tilstrekkelig vindskjerming fra omkringliggende bebyggelse.

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.

Ved nyplanting skal vekster med mye pollenutslipp og giftige vekster unngås.

2.6 Parkering

Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager i inntil to plan under terreng.

For områder med hensynssone bevaring kulturminne H570 er det ikke krav til parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan tillates dersom det ikke kommer i konflikt med verdiene hensynssonen skal ivareta.

Ved utforming av parkeringskjellere skal det legges stor vekt på lesbarhet og god fremkommelighet både for kjørende og gående. Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn.

Det tillates inntil en ny nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg per utbyggingsområde. Flere utbyggingsområder kan benytte samme rampe forutsatt at koblingen mellom parkeringskjellere ikke kommer i konflikt med areal avsatt til teknisk infrastruktur under bakken. For områder med regulerte nedkjøringsramper SPH1-SPH12 skal disse benyttes i stedet for ny rampe med mindre dette vil kreve større ombygging av rampe og/eller parkeringsanlegg.

2.6.1 Personbil:

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg. Parkering langs offentlig vei skal ikke regnes inn i parkeringsdekningene for det enkelte prosjekt. Der det anlegges parkeringsanlegg under felles uteoppholdsareal eller annen grønstruktur skal det være minimum 0,8 m jordoverdekning.

Parkeringsplasser for personbil beregnes etter følgende normer (minimum-maksimum):

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

2.6.2 Sykkel:

Parkeringsplasser for sykkel skal dekkes innenfor utbyggingsformålet og beregnes etter følgende norm:

Bolig: Minst 2 plasser per boenhet

3.1.2 B2

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 70 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 130 % BRA.

3.5.6 SPH5

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for B2.

Vedlegg 6: ROS-sjekkliste

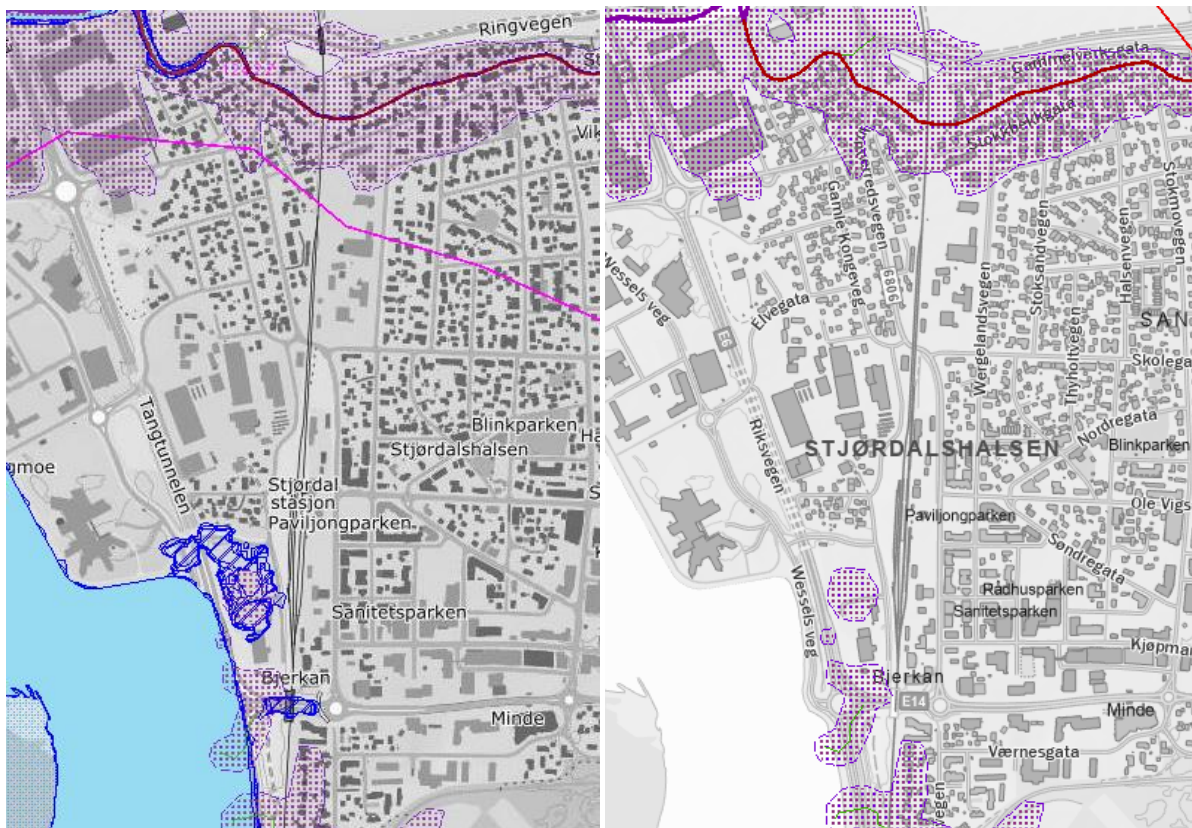
Det er gjort en vurdering av risiko og sårbarhet i området etter DSBs sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser (2017). Vurderingen er gjort på bakgrunn av ROS for overordnede planer, samt søk i aktuelle kartdatabaser. Det er ikke funnet tema som må følges opp ekstra i planarbeidet. Det stilles krav til geoteknisk vurdering i detaljfase i bestemmelsene, samt utarbeidelse av VAO-plan som del av planarbeidet.

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja - vurderes i kap. 4.	Nei (begrunnes her)
Natur-hendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan	Nei	Klimaendringer kan medføre sterkere vind, med påfølgende flom, skred og trefall som igjen kan være medvirkende årsak til andre hendelser, slik som strømbrydd og bortfall av mobilnett. Planområdet er ikke mer utsatt enn andre områder.
	Lyn- og tordenvær	Nei	Kan være medvirkende årsak til andre hendelser, men det er ingen spesiell risiko knyttet til området.
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag	Nei	Området ligger ikke innen aktsomhetsområde for flom, jf. DSBs kartdatabase.
	Urban flom/overvann	Nei	Ikke spesielt sårbart for planområdet. Håndteres gjennom VA-plan, og ivaretas ved fordrøyningsbasseng jf. tilbakemelding fra Stjørdal kommune
	Stormflo	Nei	Området ligger på kote 7-8, og vil ikke bli berørt av evt. stormflo.
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell, snø)	Nei	Planområdet er klarert for områdeskred gjennom

			geoteknisk utredning i sentrumsplanen (Multiconsult, 2015). Det stilles krav til geoteknisk undersøkelse ved søknad om tiltak.
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann	Nei	Planområdet ligger i urbane omgivelser, det er ikke skog innen planområdet.
	Lyngbrann	Nei	Ikke aktuelt, ligger ikke innen lyngområde.
Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)	Nei	Det er ikke avdekket større ulykker rundt planområdet iht. vegkart.no, og planområdet ligger inn mot sideveger uten mye biltrafikk.
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer	Nei	Det er ikke registrert grunnforurensning innen planområdet iht. Miljødirektoratets grunnforurensningskart.
	Akutt forurensning	Nei	Det er registrert få hendelser med transport av farlig gods på hovedveger i nærheten, jf. DSB kartdatabase.
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)	Nei	Det ligger ikke virksomhet med eksplosjonsfare i nærheten av planområdet.
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)	Nei	Kan forekomme, men risiko øker ikke som følge av tiltaket. Planområdet ligger i en mindre trafikkert sidegate.
Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)	Nei	Ikke aktuelt for formålet. Brannprosjektering ivaretas etter forskrift.	

Eksplosjon		
Eksplosjon i industrivirksomhet	Nei	Ingen slike virksomheter i nærheten.
Eksplosjon i tankanlegg	Nei	Som over
Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager	Nei	Som over
Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
Dambrudd	Nei	Ingen dam eller større vassdrag i nærheten.
Distribusjon av forurenset drikkevann	Nei	Ingen drikkevannsbrønner registrert i området. Området er koblet til kommunalt drikkevann.
Bortfall av energiforsyning	Nei	Ikke relevant i driftsfase.
Bortfall av telekom/IKT	Nei	Ikke relevant i driftsfase.
Svikt i vannforsyning	Nei	Ikke relevant i driftsfase.
Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Nei	Ikke relevant i driftsfase.
Svikt i fremkommelighet for personer og varer	Nei	Ikke relevant i driftsfase.
Svikt i nød- og redningstjenesten	Nei	Ikke relevant i driftsfase.

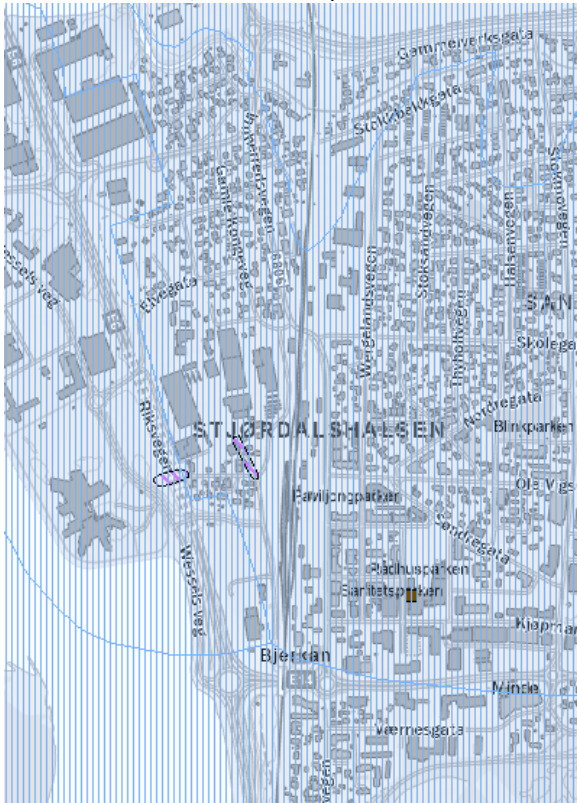
Aktsomhetszone flom, NVE og 10-1000års faresoner flom (DSB kart internett)



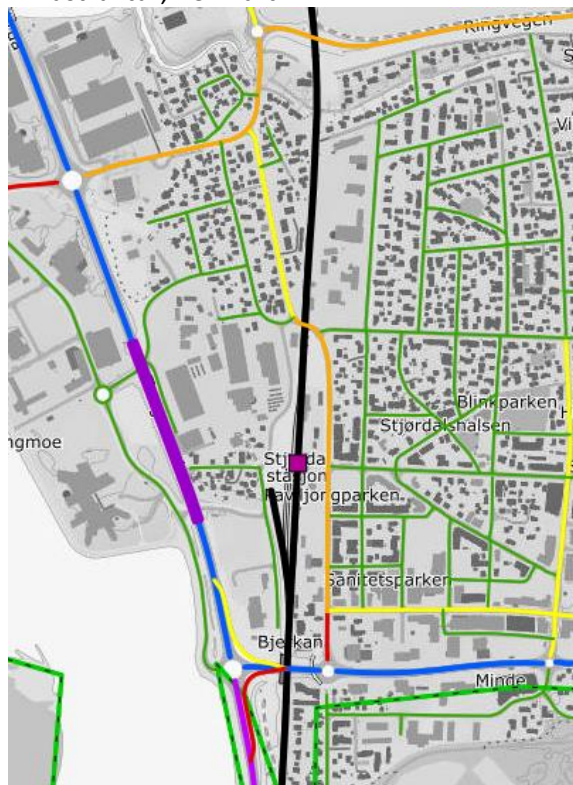
Stormflo (20-1000-års), DSB kart (DSB kart internett)






Skredhendelser, NVE Atlas (Aksomhetszone marin leire, og SVVs kvikkleireområder



Infrastruktur, DSB kart



Jernbanetunneler og -overbygg

-  Jernbaneoverbygg
-  Jernbanetunnel
-  Veitunnel

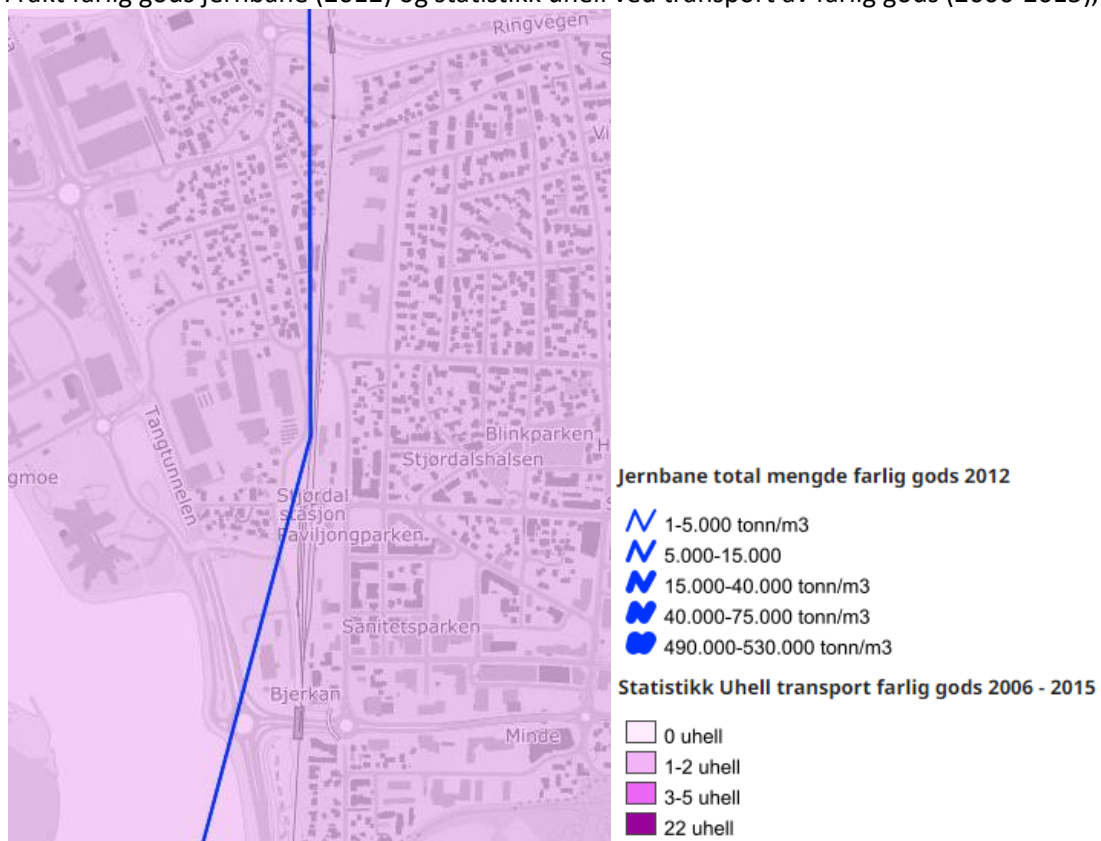
Trafikkmengde ÅDT

-  >20000
-  12001-20000
-  6001-12000
-  4001-6000
-  1501-4000
-  1-1500
-  Kraftlinjer

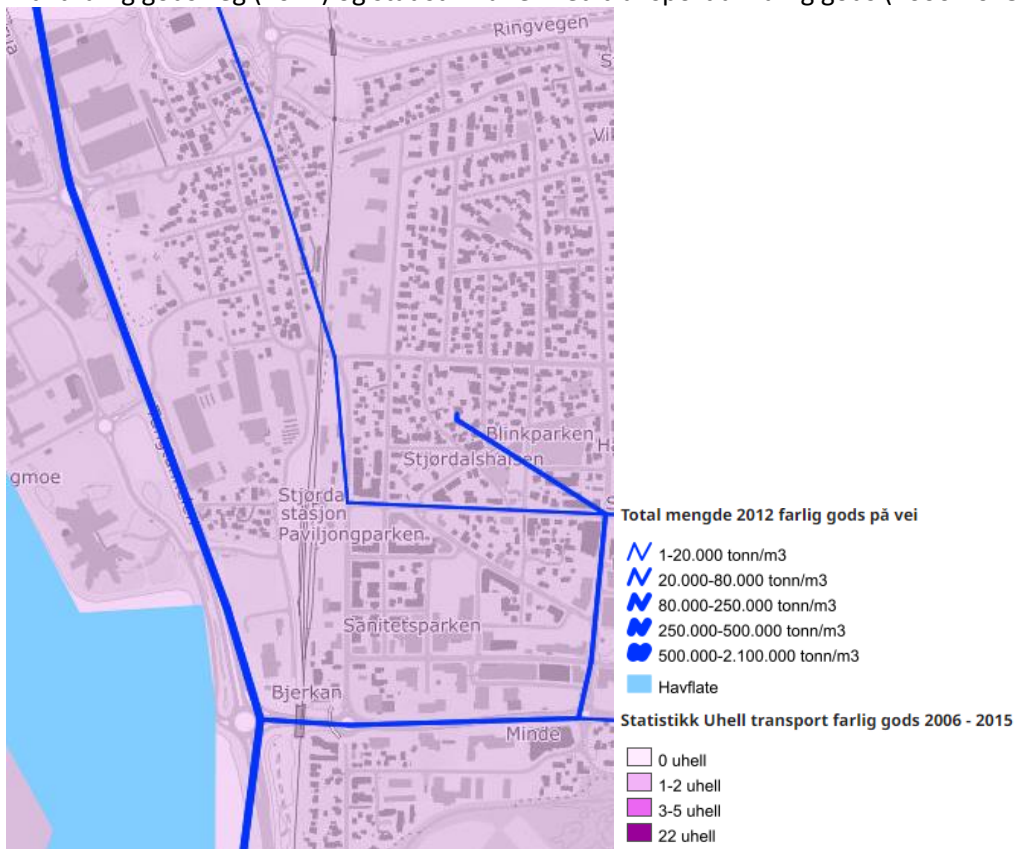
Grunnforurensning, Miljødirektoratet [grunnforurensning \(miljodirektoratet.no\)](http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no)



Frakt farlig gods jernbane (2012) og statistikk uhell ved transport av farlig gods (2006-2015), DSB kart



Frakt farlig gods veg (2012) og statistikk uhell ved transport av farlig gods (2006-2015), DSB kart



Trafikkulykker på veg (siste 10 år), vegkart.no

