

Moksnes Park AS

► Planbeskrivelse - detaljregulering

Kvartalet Ole Vigs gt – Torgvegen – Søndre gate (BS5)

Oppdragsnr.: 52105556 Dokumentnr.: 3 Versjon: 1 Dato: 2022-04-22



Oppdragsgiver: Moksnes Park AS

Oppdragsgivers kontaktperson: Jørgen Jørstad

Rådgiver: Norconsult AS, Kongens gt 27, NO-7713 Steinkjer

Oppdragsleder: Pål S Gauteplass

Fagansvarlig: Pål S Gauteplass, arealplanlegger

Andre nøkkelpersoner: Julie Grønnesby Heir, arkitekt
Ragnhild Hildrum Olsen, arkitekt
Ragnhild Wendelbo Melgård, arealplanlegger
Håvar Brøndbo, VA
Kristian Aunet, Geoteknikk
Magne Bjørsmo, RIB

1	2022-04-22	Planbeskrivelse	Pål S Gauteplass	Ragnhild Wendelbo Melgård	Pål S Gauteplass
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for fortetting og fornying i Stjørdal sentrum. Den gamle bebyggelsen på eiendommene i planområdet skal på sikt rives og blir erstattet med ny karrébeyggelse som orienteres langs gatene.

Dette innebærer en viktig byfornyning i samsvar med målsetningene i områdereguleringen for Stjørdal sentrum. Den vil bidra til å styrke Stjørdal som et kompakt sentrum hvor mange bor med gangavstand til kollektivknutepunkt og sentrumsfunksjoner. Gamle eneboliger og utdatert næringsbygg erstattes med moderne leilighetsbygg med parkeringskjeller og tidsriktige næringsareal.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en mulighetsstudie, med tegninger som viser aktuell utbygging av området. Det er lagt mest arbeid i utforming av de fire tomtene som disponeres av utbyggingsselskapet Moksnes Park AS. Her er det utarbeidet detaljerte tegninger av et bygg med 44 nye leiligheter. I dette prosjektet er det skissert at eksisterende leilighetsbygg over Moksnes sport skal bevares og de 6 eksisterende leilighetene og sportsbutikken inkluderes i nybygget. Det er skissert ny parkeringskjeller under hele tomtearealet, og kundeparkeiring og uteoppholdsareal i bakgården

Planforslaget er i store trekk i samsvar med områdeplan for Stjørdal sentrum. Det utfordrer vedtatte bestemmelser på enkelte punkter som er beskrevet i dette dokumentet. Den viktigste endringen for å kunne gjennomføre utbyggingen, er at tillatte byggehøyder justeres slik at innvendig takhøyde i leiligheter og næringsareal kan oppfylle tekniske krav, få god innvendig kvalitet og bli bærekraftige bygninger som kan renoveres og få lang levetid.

Dette er et godt gjennomarbeidet prosjekt som vil være et positivt bidrag til byutviklingen i Stjørdal sentrum.

1	Bakgrunn	5
1.1	Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	5
1.2	Avgrensning av planområdet	5
1.3	Vurdering av krav om planprogram og konsekvensutredning	6
2	Planstatus og rammebetingelser	7
2.1	Nasjonale føringer	7
2.2	Regionale føringer	8
2.3	Kommunale føringer	8
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
3.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	13
3.2	Dagens arealbruk	13
3.3	Eiendomsforhold	14
3.4	Stedets karakter	15
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	15
3.6	Naturverdier	16
3.7	Rekreasjonsverdier	16
3.8	Trafikkforhold	17
3.9	Støy	17
3.10	Luftkvalitet	18
3.11	Vann, avløp, energiforsyning og fjernvarme	18
3.12	Grunnforhold/ Naturfare	18
4	Beskrivelse av mulighetsstudie for utbygging av området	19
4.1	Mulighetsstudie – to kvartal	19
4.2	Mulighetsstudie for Moksnes Park	23
4.1	Reguleringskart	35
5	Virkninger av planforslaget	38
5.1	Forholdet til gjeldende planer	38
5.2	Stedets karakter og estetikk	40
5.3	Konsekvenser for naboeiendommer	40
5.4	Naturverdier – krav i naturmangfoldloven	41
5.5	Energiforbruk, klima og ytre miljø	41
5.6	Jordressurser	41
5.7	Støy	41
5.8	Luftkvalitet	42
5.9	Sosial infrastruktur	42
5.10	Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet	42
5.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	43
5.12	ROS-analyse, ras- og flomfare.	43
5.13	Barn og unge	43
5.14	Universell utforming	43
6	Planprosess og innkomne innspill	44
6.1	Planoppstart og medvirkningsprosess	44
6.2	Sammendrag av merknader ved planoppstart	45

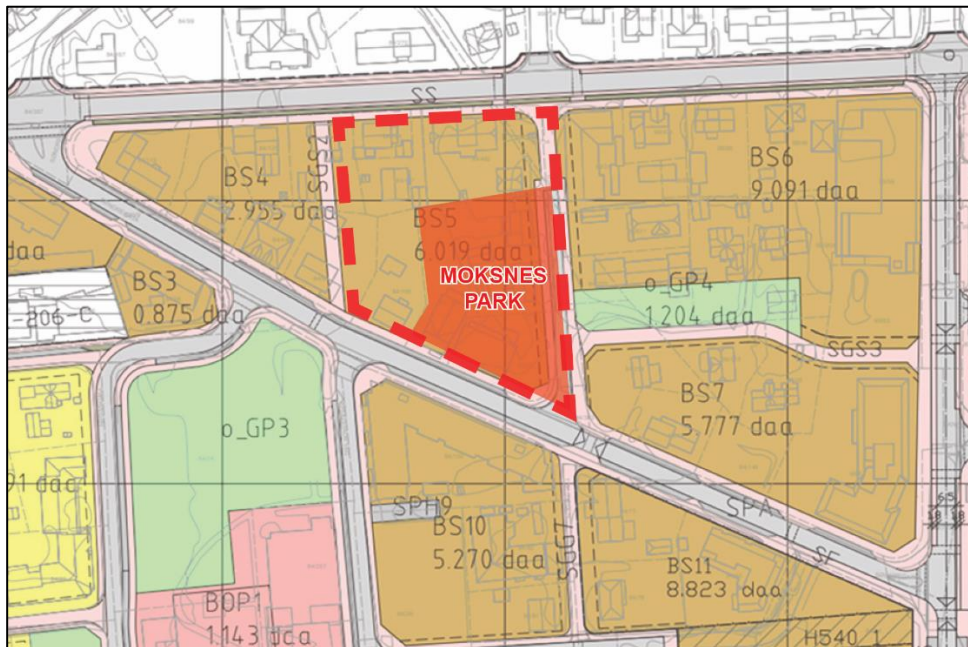
1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

Utbyggingsselskapet Moksnes park AS disponerer 4 tomter i Stjørdal sentrum. Søndregata 9 og 11 og Torgvegen 7, 9 og 11.

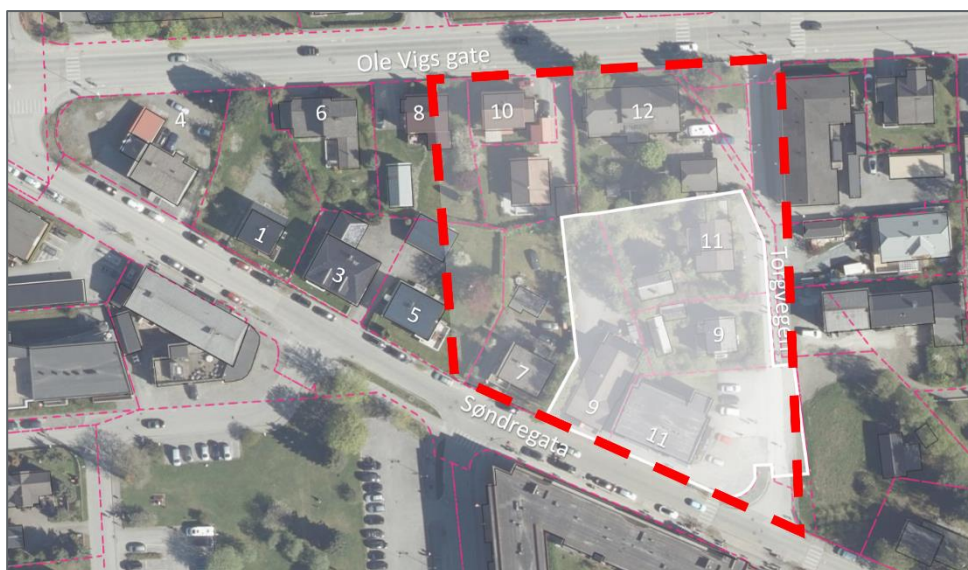
Norconsult AS har på vegne av Moksnes Park AS utarbeidet en detaljregulering for kvartalet mellom Ole Vigs gt – Torgvegen – Søndregata (BS5). Reguleringsforslaget omfatter leiligheter, utvidelse av dagens næringslokaler, og ny parkeringskjeller. Dette er et fortetnings- og byfornyingsprosjekt, hvor intensjonen er å tilrettelegge for boliger og næringsarealer med høy kvalitet og arealeffektive løsninger. Høy utnyttelse av sentrumsnære tomter bidrar til redusert bilbruk og lave energikostnader.

1.2 Avgrensning av planområdet



I henhold til føringer fra områdeplan for Stjørdal sentrum skal hele kvartalet BS5 planlegges samlet. Dette utgjør ca. 8,1 daa. De fire tomtenes som Moksnes park disponerer utgjør 2,5 daa.

Figur 1-1: Planavgrensning markert på områdeplan for Stjørdal sentrum. Tomteområdet som disponeres av Moksnes park er markert med rød flate



Plangrensa vil på bakgrunn av overordna plan gå midt gjennom to eksisterende boligtomter.

Området som i første omgang er aktuelt å bygge ut, er de fire tomtenes Søndregata 9-11 og Torgvegen 9-11.

Figur 1-2: Tilsvarende planavgrensning vist på ortofotokart.

1.3 Vurdering av krav om planprogram og konsekvensutredning

I kommuneplanens arealdel for Stjørdal sentrum er området avsatt til «Sentrumsformål», hvor det tillates bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting.

Detaljreguleringsplan som er i samsvar med overordna plan vil ikke få utredningskrav etter forskriften om konsekvensutredninger.

Tiltaket er hverken listet opp i forskriftens vedlegg I eller vedlegg II, som skal eller skal vurderes å konsekvensutredes og ha planprogram. Tiltaket vurderes heller ikke å medføre slike virkning for miljø og samfunn at det utløser krav om konsekvensutredning.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal samordnes slik at tyngden av ny bebyggelse konsentreres til tettsteder slik at en større del av ulike reisemål kan nås til fots eller sykkel, og at mest mulig av ny bebyggelse konsentreres til områder med god kollektivdekning. Det skal legges til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur og friluftsområder. En bør søke å samle naturinngrepene mest mulig.

Vurdering: Planforslaget ligger i Stjørdal sentrum. Nye beboere kan benytte gange og sykkel til sine gjøremål i hverdagen. Området ligger svært sentralt og har kort gangavstand til både buss- og togtilbud (Trønderbanen).

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Formålet med RPR for barn- og unge er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. PRP skal sikre at det offentlige ivaretar sitt ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet sett kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. De rikspolitiske retningslinjene (5d.) sier at det ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal. Erstatningsareal skal også skaffes dersom omdisponering av areal egnet for lek gjør at de ikke lenger er egnet eller ikke lenger oppfyller de krav som stilles til areal i nærmiljøet i retningslinjene (5b).

Vurdering: Utbyggingen medfører nedbygging av areal som tidligere har vært private villahager. Tidligere uteoppholdsareal vil erstattes med nytt i samsvar med krav i overordna plan. Fortetting i et bysentrum er alltid utfordrende når det gjelder å lage gode løsninger for lek og uteopphold, men det vil her bli en fin bakhage som er opparbeidet og tilrettelagt for uteopphold. Det er også regulerte parkarealer mindre enn 50 m fra planområdet.

Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

Planretningslinjene skal sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Vurdering: Fortetting i sentrum reduserer transportbehov, og moderne leiligheter i blokk vil ha et betydelig redusert behov for oppvarming og energiforbruk.

Retningslinjene for støy og luftkvalitet skal legges til grunn for planleggingen

Retningslinje for utendørs støyforhold i forhold til de viktigste støykildene i ytre miljø og arealbruk i støyutsatte områder. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

Vurdering: Det blir utarbeidet en støyrapport for planområdet, som sikrer at detaljreguleringen kan oppfylle grenseverdiene i gjeldende støyretningslinjer.

2.2 Regionale føringer

Regional plan for arealbruk 2022-2030. Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag (Vedtatt i Fylkestinget 09.03.2022)

Målet med planen er at den skal være et redskap for god samfunnsutvikling på tvers av kommunegrenser og peke ut retning for en bærekraftig arealbruk i Trøndelag mot 2030. Planen legger opp til stedstilpasset arealpolitikk, tilpasset lokale forhold og behov i trønderske kommuner. Arealene skal forvaltes mer effektivt og på en mer miljø- og klimavennlig og attraktiv måte. Regionsentrene og lokalsentrene skal utvikles slik at de blir tilgjengelige og attraktive for flere innbyggere. Bokvalitet, gode levekår og nærnatur skal prioriteres. I planen er det fastsatt 16 mål for arealbruken i Trøndelag, med tilhørende retningslinjer. Mål som er vurdert å være relevant for denne planen er; sterke regionsentre, bærekraftig areal- og transportstruktur, attraktive og helsefremmende bo- og nærmiljø, gåvennlige sentrumsområder med gode møteplasser og variert tjenestetilbud, mangfold av godt bevarte kulturmiljøer, godt vannmiljø og sikker tilgang på drikkevann.

Vurdering: Planforslaget vil være helt i samsvar med regional plan for arealbruk i Trøndelag. Planen vil bidra til å sikre at Stjørdal sentrum utvikles kompakt i tråd med prinsippet om «5 og 10 minutters-byen». Ny boligbebyggelse i sentrum sikrer gangavstand til kollektivknutepunkt og sentrumsfunksjoner. Planforslaget tilrettelegger for mulighet til uteopphold og fysisk aktivitet.

2.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032 - Stjørdal kommune

Stjørdal skal jobbe aktivt med å nå FN's bærekraftsmål og legge disse til grunn for videre utvikling av kommunen.

Kommunens visjon er: Et godt valg for framtida

Målsetninger i samfunnsplan som har direkte betydning for planarbeidet er:

- Å bygge en by i sentrum, gjennom fortetting, forsert og effektivt planarbeid, samt en utviklingsorientert holdning overfor næringslivet.

I stedsutvikling og arealbruk er inkludering, møteplasser, estetikk, universell utforming og aktiv transport (sykling og gange) prioritert. Gode nærmiljøer i kommunen videreutvikles med fysiske og sosiale møteplasser som legger til rette for fellesskap og mangfold.

Arealplanlegging skal skje i tråd med byvekstavtalen og interkommunal arealplan for Trondheimsregionen.

Vekst og utviklingsmuligheter for næringsliv skal løses gjennom en effektiv arealutnyttelse, med riktig type virksomhet på rett sted.

- Å være en foregangskommune innen klima- og miljøtiltak

Det skal være enkelt for innbyggerne å ta klima- og miljøvennlige valg i hverdagen.

Flere i kommunen skal kunne velge miljøvennlige transportløsninger, og kunne gå og sykle trygt.

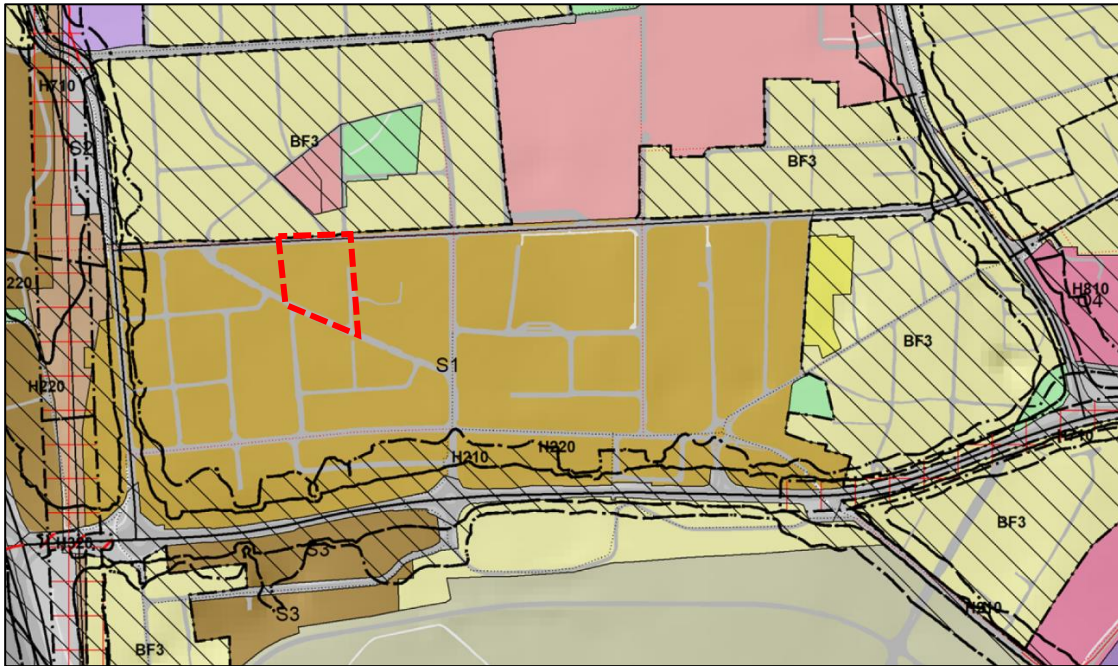
Kommunen prioriterer, og legger til rette for overgangen til kollektive og utslippsfrie transportløsninger.

Tilpasse arealbruk, parkering og infrastruktur slik at mest mulig av persontransportbehovet kan tas med gange, sykkel og kollektivtransport.

Vurdering: Det vurderes at planforslaget oppfyller kommunens målsetninger og visjoner på en god måte. Høy utnyttingsgrad og lav parkeringsdekning i sentrum vil bidra vesentlig til en miljø- og klimavennlig, framtidsetta livsstil.

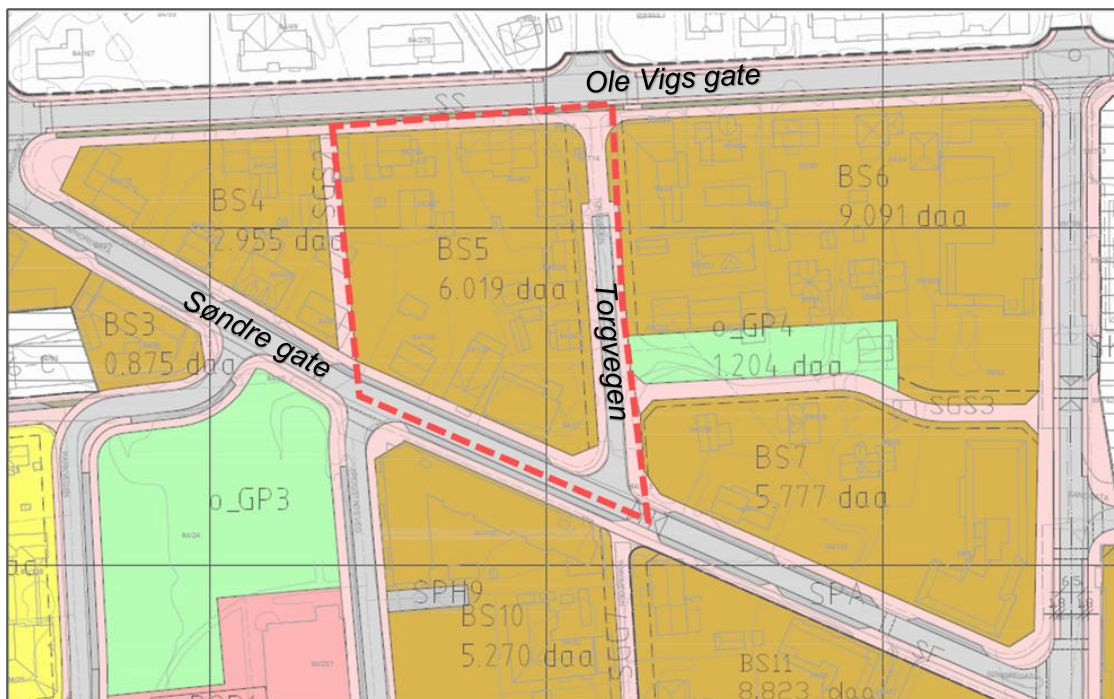
Kommunedelplans arealdel – Stjørdal kommune

Stjørdal sentrum, og aktuelt område er avsatt til sentrumsformål i kommuneplan for Stjørdal, vedtatt 05.10.2017. Kommuneplanen inneholder lite føringer for dette planarbeidet, siden det er utarbeidet en egen områdeplan for Stjørdal sentrum som styrer sentrumsutviklingen.



Figur 2-1: Utsnitt av kommuneplan for Stjørdal. Planområdet er vist med rød markering.

«Områderegulering for Stjørdal sentrum», vedtatt 22.08.2019, er gjeldende reguleringsplan i området.



Figur 2-2: Utsnitt av områderegulering for Stjørdal sentrum. Planområdet er markert med rød stiplet linje.

Aktuelle bestemmelser fra områderegulering som gir føringer for planarbeidet:**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 grønnstruktur inkluderes i planområdet.

I detaljreguleringen skal det vises mulighet for etappevis utbygging som sikrer gode bomiljø i alle faser av utbyggingen.

2.3 Utnyttelsesgrad

Der ikke annet er angitt tillates full utnyttelse av areal innenfor byggegrensene vist i plankartet. Minste utnyttelse er angitt for hvert enkelt område, og inkluderer areal under bakken. Tenkte plan skal ikke medregnes ved beregning av minimum BRA.

2.4 Utforming og estetikk

Der ikke annet er oppgitt, skal ny bebyggelse ligge innenfor vist byggegrense i alle etasjer. Der byggegrense ikke er synlig på plankartet, er byggegrensen lik formålsgrensen. Hovedfasade på bygninger mot offentlig gate, gangveger og park skal følge byggegrensa. Balkonger med minimum 3,5 m fri klaring fra terreng tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense på inntil 50 % av fasaden på hver side av bygget.

Det tillates utkraging av bygningskroppen i hjørne i kryss. Det skal være minimum 3,5 m klaring fra terreng, og fasaden skal følge samme linje som tilliggende byggegrense.

Bebyggelsen skal være sammenhengende langs gatene, og oppføres i branntrygge konstruksjoner. Plassering og omfang av åpninger i fasaden skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Det tillates ikke ensartede fasader lengere enn 30 meter. Lengere fasader skal brytes opp i felter med variert fasadeutforming.

Detaljering av farge- og materialvalg skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Med unntak av glassfelt skal det benyttes fasademateriale som begrenser refleksjonsstøy. På sørvendte fasader med innglassede balkonger skal fasaden utformes slik at refleksjonsstøyen ikke konsentreres på uteoppholdsareal eller fasader med støyfølsom bruk.

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. (.....)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. (.....)

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.

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.

(.....)

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.

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 grønnstruktur 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

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

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

(...)

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA ved beregning av parkeringsdekning.

Parkering for kontor, hotell, forretning og tjenesteyting skal etableres slik at den kan benyttes som kundeparkering. Det tillates frikjøp i tråd med kommuneplanens arealdel.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Disse plassene skal etableres nært inngang eller heis. Det skal være tilgang på tilrettelagte parkeringsplasser for både beboere, ansatte, gjester og kunder. Minimum halvparten av plassene skal tilrettelegges for høye biler. Tilrettelagte parkeringsplasser kan ikke frikjøpes.

For bolig skal alle parkeringsplasser forberedes for montering av hjemmelader for el-bil. For øvrige formål skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges med el-uttak for el-biler. Plassene skal dimensjoneres i vanlig størrelse, og bør plasseres nær inn- og utkjøring.

Inntil 5 % av BYA tillates benyttet til overflateparkering, inkludert tilkomst og manøvreringsareal, forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med krav til uteoppholdsareal. Det tillates etablering av inntil to tilrettelagte parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne på bakkeplan per utbyggingsområde, uavhengig av områdets størrelse.

2.6.2 Sykkel:

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

Bolig: Minst 2 plasser per boenhet

Kontor: Minst 4 plasser per 100 m² BRA

Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: Minst 4 plasser per 100 m² BRA

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for varesykkel og sykkel med vogn. Sykkelplasser for ansatte og beboere kan anlegges i kjeller/ inne i bygg. Minst 50 % av sykkelparkering for ansatte og beboere skal anlegges i låsbar bod.

Det skal etableres sykkelplasser for gjester/kunder. Disse skal tilrettelegges på bakkenivå i tilknytning til innganger i bygninger og ha låsbare stativ. Minst 30 % av sykkelparkering for besøkende og kunder skal anlegges under tak.

2.7 Leilighetsstørrelser

Det skal være variasjon i leilighetstyper og størrelser i alle boligprosjekt.

2.8 Støy

For byggeområder for støyfølsom bebyggelse som ligger i gul og rød støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene.

For boenheter i gul støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha et ventilasjonssystem som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom uten at det må luftes mot støyutsatt side.

2.11 Brann

Ved utbygging skal det tilrettelegges for adkomst for brannvesenets materiell fram til, rundt og i bygninger. Det skal dokumenteres tilfredsstillende tilgang på slokkevann for sprinkler og vann til brannvesenets slokkeinnsats.

Alle boenheter skal kunne nås med brannlift. For boenheter over 1. etasje som ikke har fasade med rømningsvei mot gate eller gangveg skal det etableres kjørbart adkomst og oppstillingsplass for brannlift. Oppstillingsplassen skal være minimum 6,5x15 m, og dimensjonert i tråd med brannvesenets normer.

For områder der det tillates uteoppholdsareal på tak over bakkeplan kan det tillates kompenserende tiltak dersom det ikke er mulig å sikre brannlift tilgang til alle boenheter. Åpning for kompenserende tiltak skal fastsettes i detaljregulering. Alle kompenserende tiltak skal godkjennes av brannvesenet.

2.17 Avfallsløsninger

I alle detaljplanplanforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen. Det skal etableres nedgravde avfallsløsninger for husholdninger. Disse skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn og innenfor byggeområde bebyggelse og anlegg.

2.18 Teknisk infrastruktur

Det skal ved enhver utbygging og detaljregulering gjennomføres en kapasitetsvurdering av eksisterende ledningsnett med tilhørende overvannsregnskap.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som et positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

3 Bestemmelser til arealformål over bakken**3.2 Sentrumsformål****3.2.5 BS5**

- *Formål: På gateplan mot Søndregata skal det være publikumsrettet virksomhet.*
- *Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot Søndregata og Torgvegen, og 13 m mot Ole Vigs gate.*
- *For bygg mot Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 18,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate.*
- *For bygg mot Torgvegen tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate og Torgvegen.*
- *Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.*
- *Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.*

3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Samferdselstiltak og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankart, og skal være offentlige. Utkragede bygningsdeler fra tilliggende utbyggingsområder tillates ikke understøttet med søyler e.l.

6 Rekkefølgebestemmelser**6.1 Generelle krav**

Rekkefølgekravene gjelder for alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 400 m² BRA. Rekkefølgekravene skal sikre at vesentlig ny utbygging ikke kan gjennomføres før infrastrukturen er utbedret eller at det er sikret gjennomføring av nødvendige tiltak på vegnett, grønnstruktur o.l.

6.2 Grønnstruktur

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før nye boliger tas i bruk.

6.3 Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse for boliger kan gis.

6.4 Teknisk infrastruktur

Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnettet, samt plan for lokal fordrøyning av overvann, før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse. Dette inkluderer kapasitet på slukkevann.

Grunnundersøkelser / geoteknisk vurdering

Geoteknisk vurdering skal ligge ved søknad om detaljregulering og graving i grunn. Vurderingen skal omhandle grunnvannsproblematikk, naboforhold (risiko for skader ved planlagt utbygging) og aktuelle prinsipper for fundamentering av bygg samt etablering av byggegrøp. Det skal tilstrebes å unngå permanent senkning av grunnvannstand på grunn av risiko for skader på nabobygg og –konstruksjoner. Føringer i geoteknisk rapport fra Multiconsult datert 13.11.2015 (417672-RIG-NOT-001) skal legges til grunn.

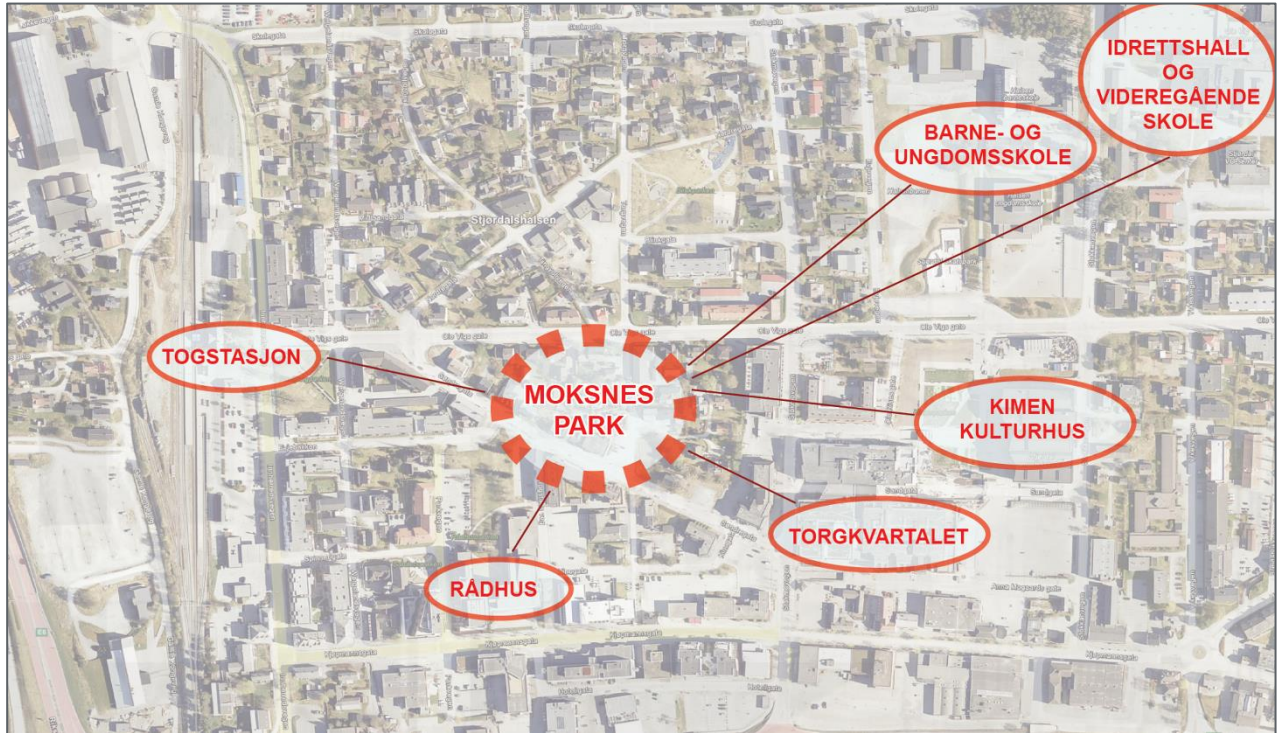
Aktuelle temaplaner i Stjørdal kommune**Boligsosial handlingsplan 2020-2023**

I handlingsplanen pekes det på at et økende antall eldre etterspør enklere og sentrale boformer, og at kommunen har forpliktet seg til en miljøvennlig lokalisering av nye boliger.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Stjørdal sentrum har svært sentral beliggenhet med nærhet til Trondheim by, E6, E14, jernbane og flyplass. Planområdet ligger sentralt i sentrum med gangavstand til både jernbanestasjon, skoler og øvrige sentrumsfunksjoner.



Figur 3-1: Planområdets beliggenhet

Prosjektet har meget god beliggenhet for å kunne bli et utbyggingsprosjekt som kan bidra positivt til å bygge et bærekraftig, miljø- og klimavennlig samfunn iht. FNs bærekraftsmål.

3.2 Dagens arealbruk

Området er bebyggt med bolig- og næringsbebyggelse. Området ligger avgrenset av veg på tre sider, og med boligbebyggelse på den fjerde.

Planområdet ligger tilgrensende Søndregata i sør, Torgvegen i øst og Ole Vigs gate i nord.



Figur 3-2: Planområdet sett fra krysset Søndregata/Torgvegen
(Kilde: google street view)



Figur 3-3: Planområdet sett fra krysset Krogstadsveg/Søndregata. (Kilde: google street view)



Figur 3-4 Planområdet sett fra nordre del av Torgvegen. (Kilde: Google street view)

3.3 Eiendomsforhold



Trafikkarealene i Ole Vigs gate og Søndregata eies av Stjørdal kommune. Torgvegen er også kommunal veg, men grunnen eies av tilgrensende tomter.

Øvrige eiendommer innenfor og inntil planområdet er private bolig- og næringstomter.

Figur 3-5: Berørte eiendommer

3.4 Stedets karakter

Struktur og byform

Planområdet ligger i et område som er en blanding av villastrøk og et sentrumsområde. Søndregata er ei forretningsgate med stort innslag av eneboligbebyggelse. Sør for Søndregata er det bymessig bebyggelse i 4 etasjer, bygd etter kvartalsstruktur. Ole Vigs gate og Torgvegen består hovedsakelig av eneboligbebyggelse. En del av bebyggelsen nord for Ole Vigs gate er revet og erstattet av leilighetsbygg.

Bebyggelsen i området er overveiende i 2-3 etasjer. Materialbruk er i all hovedsak trepanel. Trehusbebyggelse har stort sett saltak som takform med gesims langs gata. Moksnes sports bygg i Søndregata 11 er oppført i tre etasjer med flatt tak. Hageanlegg og beplantning i tilknytning til eneboligbebyggelsen gir variasjon i området. Området fremstår i dag som lite bymessig med godt synlig overflateparkering på areal ved Søndregata.

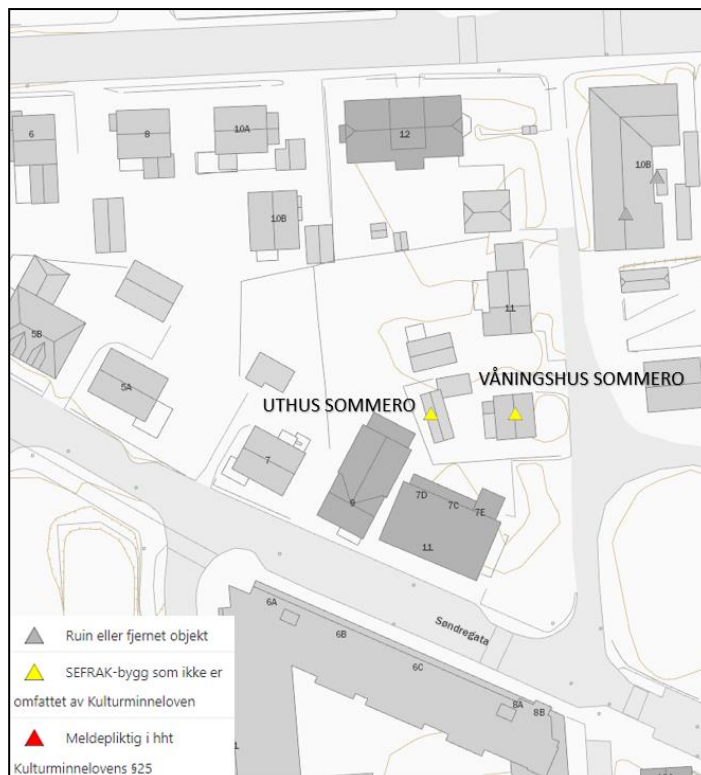
Topografi

Stjørdal sentrum ligger like ved Trondheimsfjorden på et elvedelta mellom elvene Gråelva og Stjørdalselva. Området er tilnærmet flatt med kotehøyde ca. 9 m.o.h. Det er lang avstand fra sentrum til åser og lave fjell som avgrenser det store landskapsrommet som åpner seg mot fjorden.

Solforhold og klima

Klimaet innenfor planområdet skiller seg ikke ut fra klimaet i Stjørdal ellers. Det er gode solforhold i området. Det er ikke landskapet, men bygninger og vegetasjon som kaster skygger i sentrum. Området ligger skjermet mot vind ganske midt i byen.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø



Det er ingen kjente forekomster av automatisk fredede kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Stjørdal har gjennomgått store forandringer over tid. Sanering av gammel gårdsbebyggelse og oppbygging av nye forretningsgårder har vært utviklingen fram til i dag.

Innenfor planområdet er det to SEFRAK-registrerte bygninger; våningshus og uthus, Sommero. Bygningene utgjør et gårdsanlegg fra første kvartalet på 1900-tallet, med byggeår 1921. De øvrige bolighusene i området er hovedsakelig fra etterkrigstiden.

Figur 3-6: SEFRAK-registrerte bygg i området

3.6 Naturverdier

Planområdet er i dag utnyttet til bebyggelse, parkering og hageanlegg på private eiendommer. Med unntak av tilplantet vegetasjon er det lite natur innenfor reguleringsområdet.

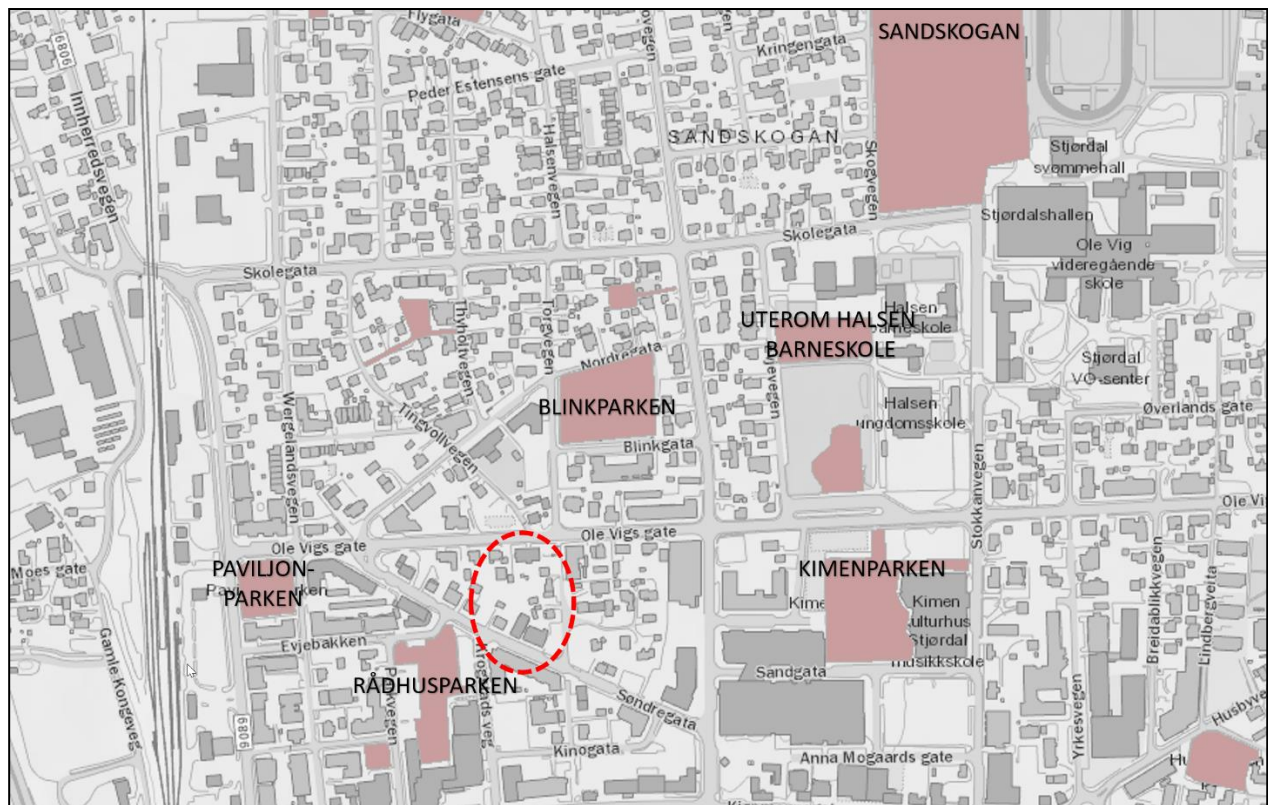
Ved søk i tilgjengelige databaser foreligger det ingen registreringer mht. truet eller freda arter som blir berørt av planlagt utbygging.

3.7 Rekreasjonsverdier

Blinkparken, Rådhusparken, Kimenparken, sentrum skatepark og uterommet ved Halsen barneskole ligger i gangavstand til planområdet. Områdene er tilrettelagt for opphold og har et bredt aktivitetstilbud.

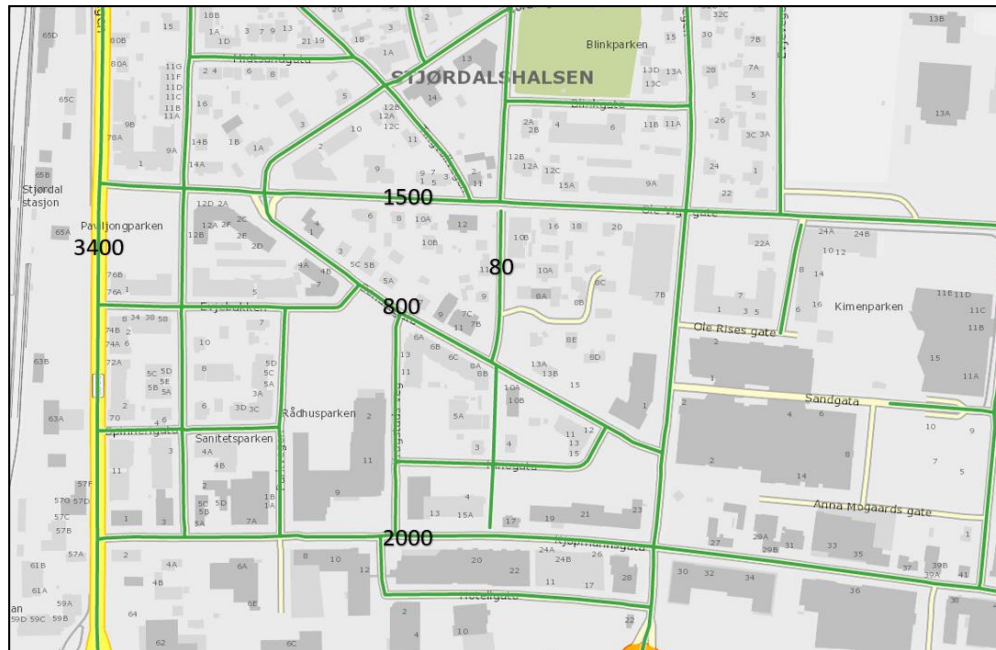
Stjørdalshallen, Stjørdal svømmehall, Ole Vigs videregående skole og Halsen barne- og ungdomsskole har tilrettelagte uteområder og aktivitetstilbud for både barn og ungdom og ligger ca. 500 meter fra planområdet.

Det er turområder med stinett i Sandskog, Øverlands Minde, Fosslibekken og Monsberga med enkelt tilkomst fra sentrum og planområdet.



Figur 3-7 Bynære rekreasjonsområder i Stjørdal. (Kilde: Gisklink)

3.8 Trafikkforhold



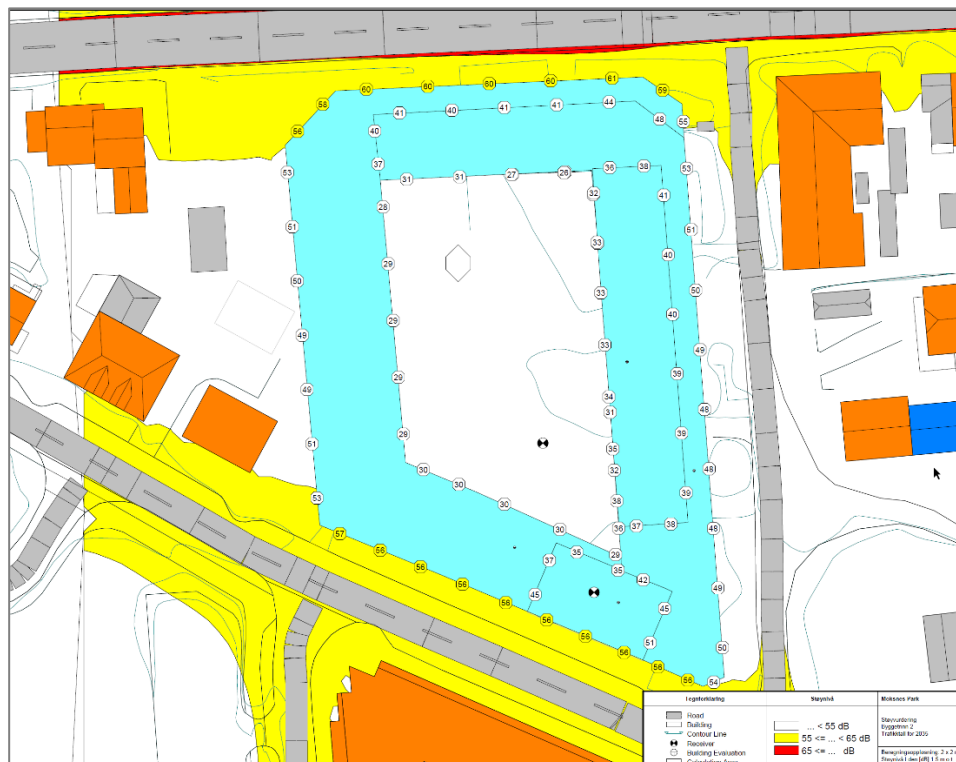
Planområdet ligger inntil kommunale vegger. Trafikktallene for vegene er anslått i vegvesenets kartløsning. ÅDT i Torgvegen er anslått til ca. 80, ca. 800 i Søndregata, mens den for Ole Vigs gate er ca. 1500.

Fartsgrensen er 50 km/t i Ole Vigsgate, og 30 km/t i Søndregata og Torgvegen.

Figur 3-8: Anslått ÅDT på de kommunale vegene i området samt Innherredsvegen (FV 6806). Kilde: Vegkart trafikkmengde, Statens vegvesen.

Det er fotgjengeroverganger i Søndregata og Ole Vigs gate. Torgvegen er stengt for innkjøring fra Ole Vigs gate.

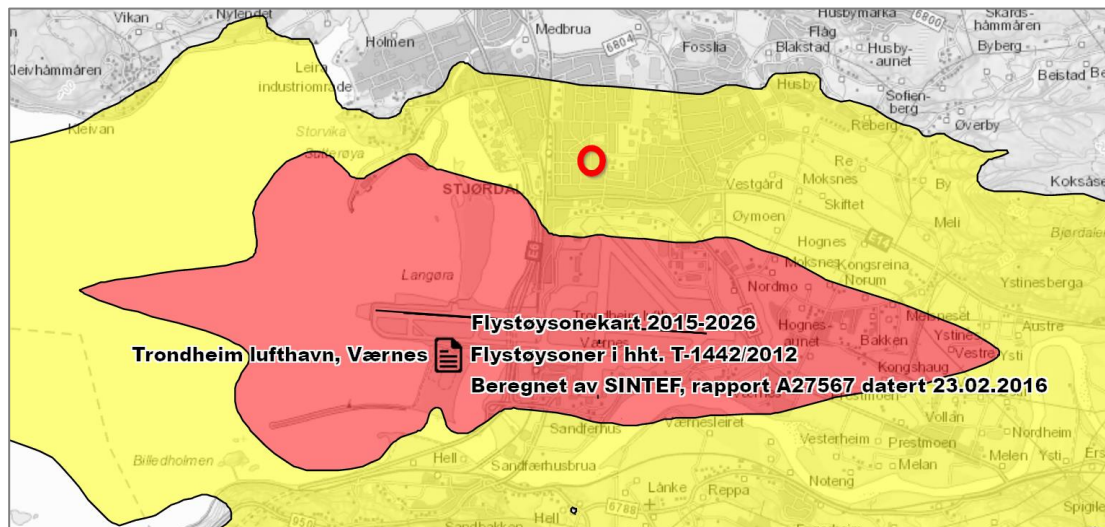
3.9 Støy



Det finnes i utgangspunktet ikke støysonekart fra trafikkstøy for området. I forbindelse med planarbeidet er det laget en egen støyutredning. Støykartet viser dagens støysituasjon for området. Støysonekartet som er basert på estimerte framtidige trafikktall for 2032, viser at deler av bebyggelsen ligger innenfor gule støysoner, men berøres ikke av røde støysoner.

Figur 3-9: Støysonekart - dagens situasjon (Kilde: Norconsult AS)

I tillegg til trafikkstøy er området påvirket av flystøy fra flyplassen på Vernes. Planområdet ligger i gul støysone fra flystøy.



Figur 3-10: Flystøykart for Trondheim lufthavn, Værnes (planområdet markert med rød ring)

3.10 Luftkvalitet

Stjørdal kommune har ikke utarbeidet luftforurensningskart med inndeling i gul og rød sone. Cowi utredet luftkvalitet i forbindelse med sentrumsplan for Stjørdal. Luftkvalitet var et moment som gjorde at det ble frarådet boliger langs E14. Det ble ikke funnet verdier som frarådet boliger i det aktuelle planområdet her. Det foreligger ingen registreringer mht. luftkvalitet nær planområdet.

3.11 Vann, avløp, energiforsyning og fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Statkraft Varme driver fjernvarmeanlegget for Stjørdal Fjernvarme AS, som har konsesjon for å levere fjernvarme i Stjørdal kommune. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for området.

Tensio TN AS har etter energiloven områdekonsesjon i Stjørdal kommune. Det innebærer at de etablerer og driver strømmettet i kommunen.

Det er kommunalt vann- og avløpsnett i alle tilgrensende gatene til planområdet. Til planarbeidet er det utredet kapasitet på VA-nettet og laget et overvannsregnskap for planområdet.

3.12 Grunnforhold/ Naturfare

Ifølge NGUs kartdatabaser består løsmassene i området av marin strandavsetning med sammenhengende dekke. Området ligger under marin grense. Mulighet for marin leire er klassifisert som stor.

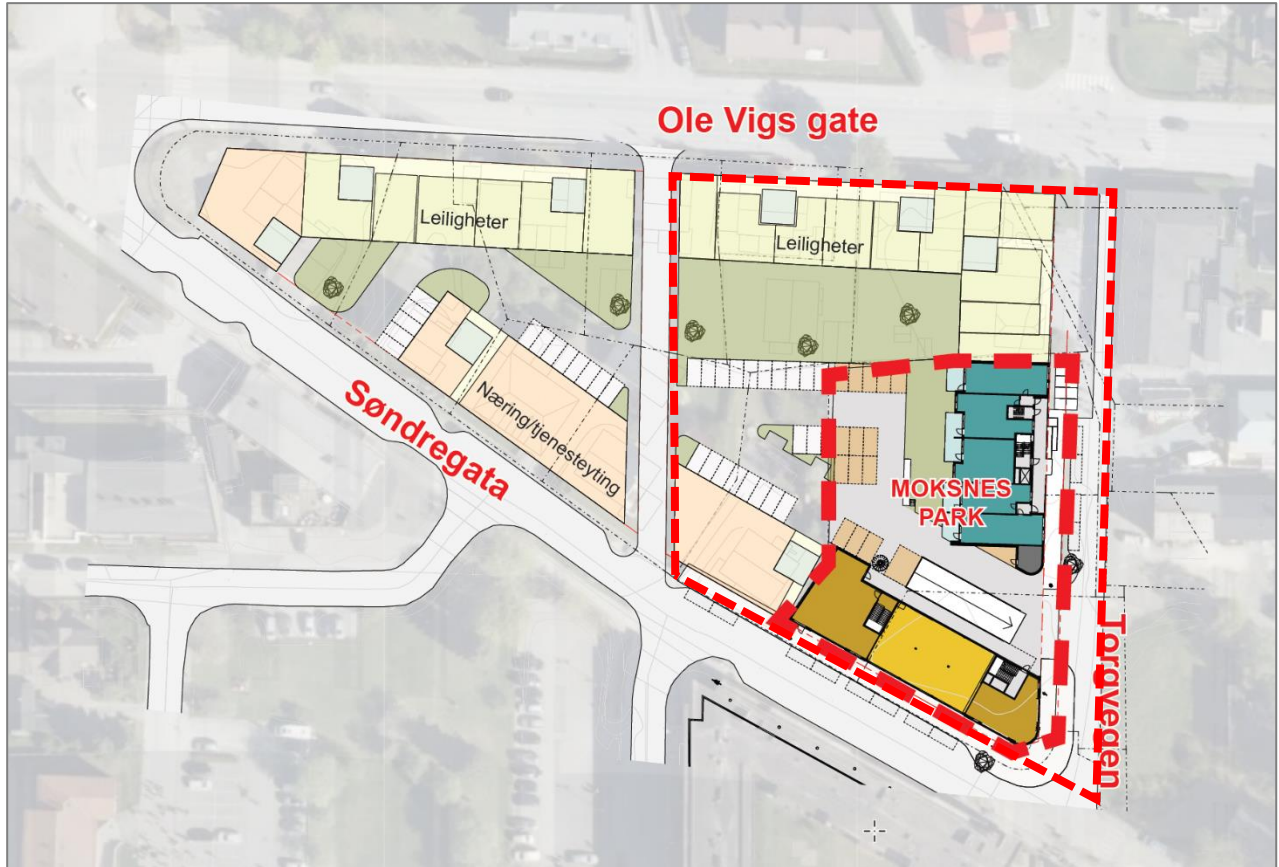
Multiconsult utførte i forbindelse med sentrumsplan for Stjørdal en geoteknisk temautredning. Utredningen sier at det ikke er registrert kvikkleire ved grunnundersøkelser i og rundt Stjørdal sentrum. Basert på topografi og avstand ble området innenfor sentrumsplanen vurdert å heller ikke ligge i utløpsområde for eventuelle skred. Sentrumsplanens bestemmelser stiller krav til at geoteknisk vurdering skal gjøres ved søknad om detaljregulering og graving i grunn. Vurderingen skal omhandle grunnvannsproblematikk, naboforhold (risiko for skader ved planlagt utbygging) og aktuelle prinsipper for fundamentering av bygg samt etablering av byggegrop. Det skal tilstrebes å unngå permanent senkning av grunnvannstand.

Det er redegjort nærmere for disse forholdene i Ros-analysen.

Løsning på bakkeplan; - næring, bolig, parkering og uteoppholdsareal

Med utgangspunkt i føringene fra områdeplanen er det lagt følgende prinsipp til grunn:

- Bebyggelsen orienteres mot gatene i en karrètbebyggelse.
- Publikumsrettet virksomhet ligger i første etasje mot Søndregata. Høy boligetasje mot Torgvegen og Ole Vigs gate.
- Bakgården blir et stort åpent område, hvor arealene med mye skygge bak bebyggelsen mot Søndregata kan benyttes til næringsparkering. Resten av bakgården kan bli et stort grøntareal som er åpen ut mot den gjennomgående gangaksen midt i området.



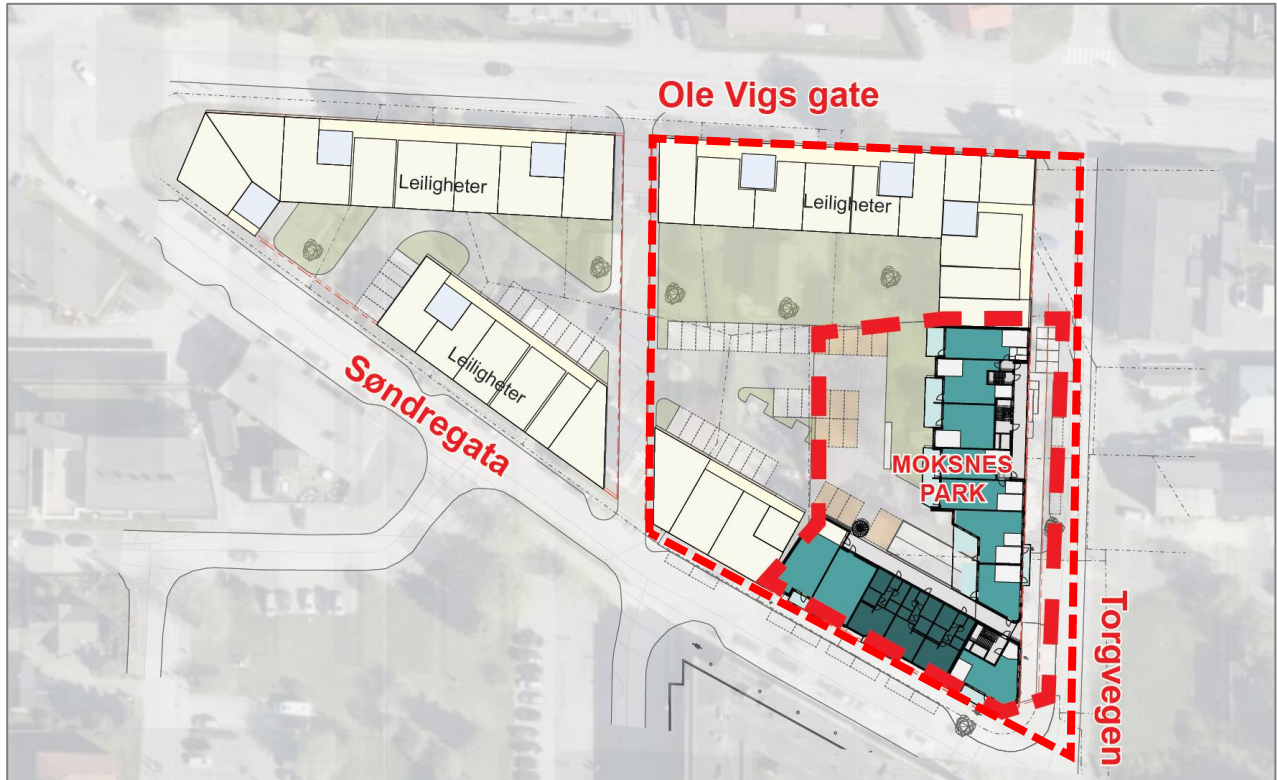
Figur 4-2: Illustrasjon, planskisse på bakkenivå

Skissen viser samlet 1700 m² næringsareal og ca. 22 boenheter på bakkeplan. Nærings-/kundeparkering kan plasseres på baksiden av næringsbebyggelsen mot Søndregata. Det kan her bli plass til ca. 45 plasser, mens kravet fra sentrumsplanen blir ca. 34 plasser. Det er derfor mulig å øke de grønne områdene i bakgården ytterligere enn det denne skissen viser.

Det blir ca. 1950 m² grøntareal og ca. 1500 m² parkering og trafikkareal. Overordna plan har krav om at maksimalt 5%-BYA kan brukes til bakkeparkering, men det er ikke mulig å oppfylle dersom en skal ha lett tilgjengelig kundeparkering uten gateparkeringsplassene. I skissen brukes 16%-BYA til bakkeparkering.

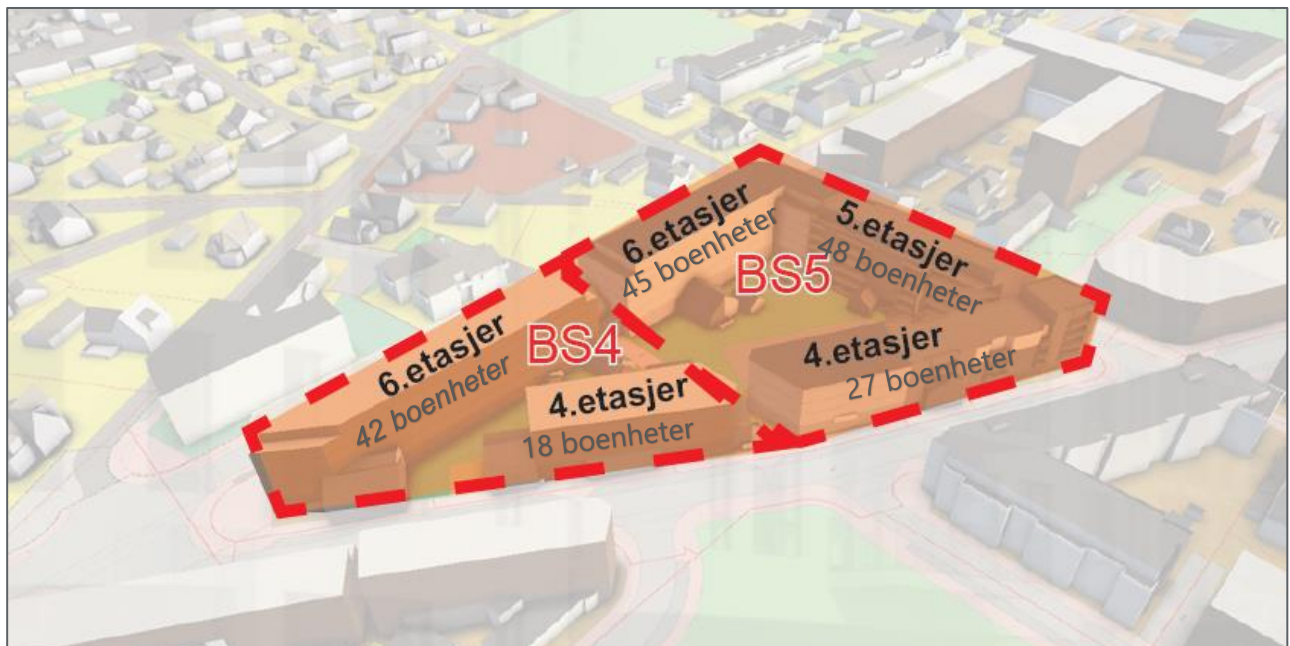
2. – 6. etasje – boliger og takhager

I samsvar med områdeplanen legges det boligbebyggelse på hele byggearealet fra 2. etasje og oppover. Boligene langs Ole Vigs gate og Torgvegen får fine solfylte balkonger ut mot en stille og grønn bakgård med felles uteoppholdsareal. Boligene mot Søndregate får solfylte balkonger mot gata. Disse vil bli noe mer eksponert for innsyn og støy.



Figur 4-3: Illustrasjon, plan 2-4 etasje

Ut fra skisserte forslag kan det bli ca. 60 leiligheter i BS4 og 120 leiligheter i BS5, i tillegg til forretning/service på gatenivå mot Søndregata.



Figur 4-4: 3D-Illustrasjon av utbygging – BS4 og BS5

Oppsummering av mulighetsstudie:

	Samla – BS4 og BS5 8974 m ²	BS4 2955 m ²	BS5 (Moksnes park) 6019 m ² (2494 m ²)
Parkering i kjeller	~180 plasser	~60 plasser	~120(39) plasser
Parkering på bakkenivå	~50 plasser	~15 plasser	~35 (15) plasser
Uteoppholdsareal på bakkenivå	~1900 m ²	~400 m ²	~1500 (209) m ²
Næringsareal	~1700 m ²	~850 m ²	~1050 (522) m ²
Antall boenheter	~180 boenheter	~60 boenheter	~120 (50) boenheter

Mulighetsstudien er utformet i samsvar med områdeplanens krav til arealbruk med forretning/service i 1. etg. mot Søndregata og bolig i alle øvrige etasjer.

Bebyggelsen organiseres med karrèbebyggelse ut mot dagens gater, høy bebyggelse mot nord og øst (langs Ole Vigs gate og Torgvegen), lavere bebyggelse mot sør (langs Søndregata).

En utbygging som vist i mulighetsstudien oppfyller de viktigste målsetningene i områdeplanen. En får en byfornyng med høy utnyttelse, dekker parkeringskravene for bolig i parkeringskjeller og kundeparkering i bakgården på de mest skyggefulle delene. Resten av bakgården blir solfylt på dag- og kveldstid og åpen ut mot offentlige arealer.

Omfang av parkeringsdekning og uteoppholdsareal i mulighetsstudien, åpner for å kunne utnytte området mer enn det angitte byggehøyder i sentrumsplanen åpner for. Stjørdal kommune har imidlertid avvist å utnytte dette potensialet, gjennom en prinsippavklaring som ble fremmet til behandling 09.02.2022.

Utvalg for Plan og Miljø fattet på utbyggingsprosjektets forespørsel følgende vedtak:

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 09.02.2022

Kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8, første ledd, gir kommunestyret følgende svar på planspørsmål stilt av forslagstiller i forbindelse med detaljregulering av kvartalet BS5 som inngår i reguleringsplan for Stjørdal sentrum med plan-id: 1-251:

- Økning av byggehøyden utover det som er bestemt i gjeldende reguleringsplan for Stjørdal sentrum anses som problematisk og frarådes lagt til grunn for det videre planarbeidet.
- Det legges til grunn at bebyggelsen utformes som karrèbebyggelse, hvor bebyggelsen omslutter et sammenhengende felles indre gårdsrom for hele BS5.

Vedtaket er gjort som en prinsippavklaring, og det ble ikke gjort noen vurderinger av byggeprosjektets arkitektoniske uttrykk, eller de etasjehøyden som er ønskelig for å få til et prosjekt med høy kvalitet.

Vi har derfor valgt å forholde oss til prinsippvedtaket gjennom å holde på det etasjetallet vi tolker at sentrumsplanen åpner for, men vi vil fortsatt foreslå mindre avvik fra høydebestemmelsene for å heve kvaliteten på prosjektet.

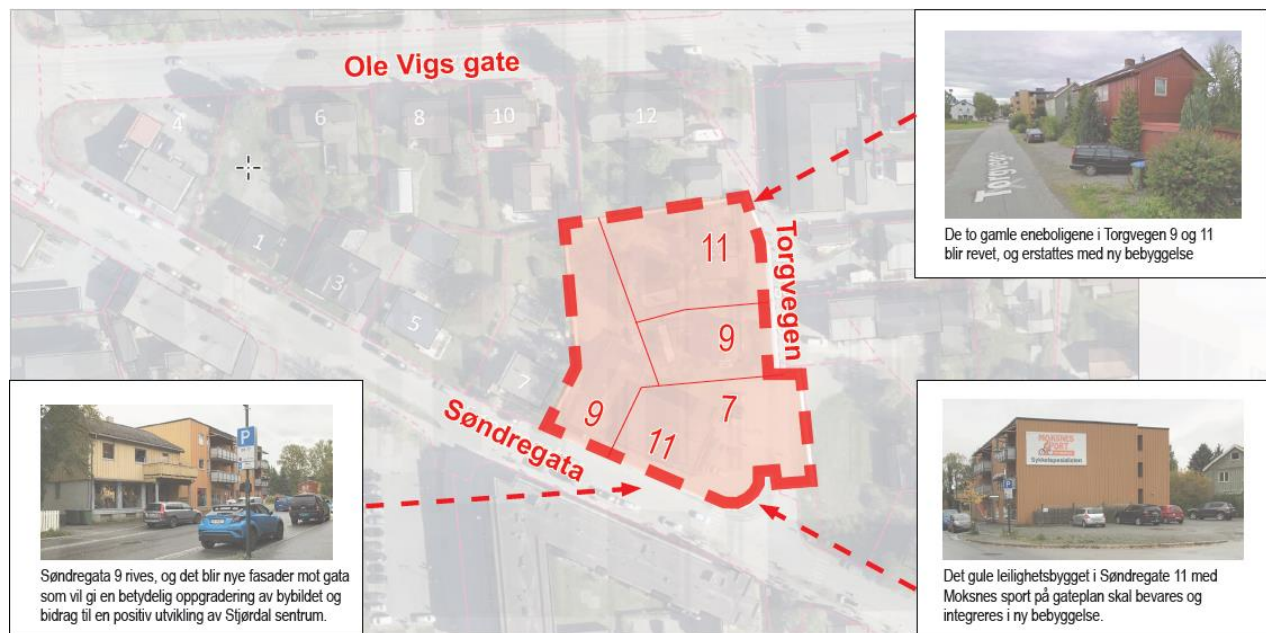
Vi har derfor lagt til grunn at hjørnetomtene kan markeres med høyere bebyggelse. Dette er et klassisk grep for å bygge opp gode bymessige gaterom. Videre vil vi foreslå at en kan benytte

moderne etasjehøyder for leiligheter og næringsareal, selv om en da må gjøre mindre fravik av regulert gesimshøyde i sentrumsplanen. Innvendig kvalitet på boliger og næringsareal er viktig for at Stjørdal skal være et attraktivt sted å bo.

4.2 Mulighetsstudie for Moksnes Park

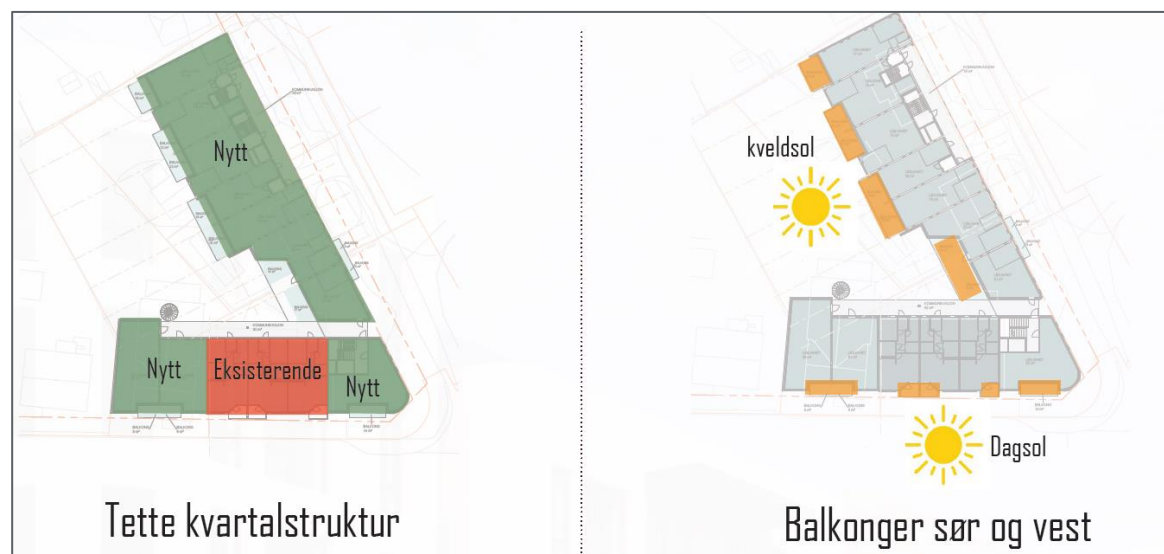
Utbyggingsselskapet Moksnes park AS disponerer 4 tomter. Søndregata 9, 11 og Torgvegen 7, 9, 11. Torgvegen 7/Søndregata 11 er et leilighetsbygg hvor Moksnes sport holder til i første etasje med 6 leiligheter i de to etasjene over. Området for øvrig er et villaområde med mest eldre eneboligbebyggelse.

Utbyggingen av Moksnes Park er den delen av kvartalet BS5 som er aktuelt å bygge ut i første omgang.



Utbyggingsprinsipp

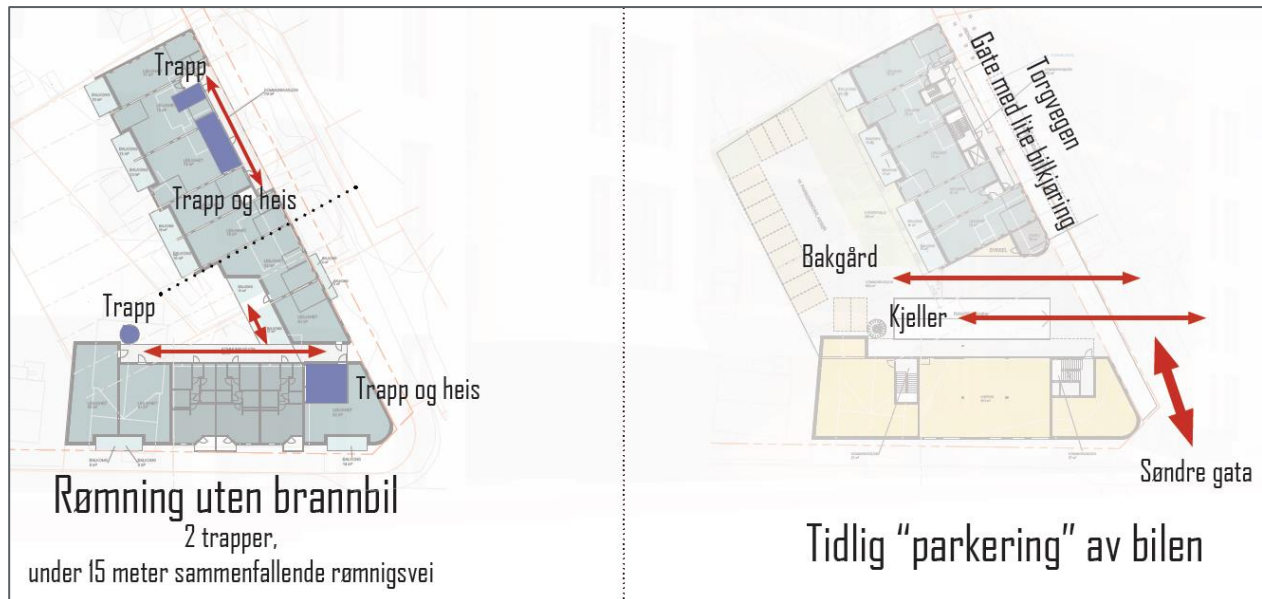
Utbyggingen tar utgangspunkt i mulighetsstudien for hele kvartalet. Dagens leilighetsbygg med Moksnes sport i første etasje, bevares og bygges inn i en større bygård.



Figur 4-5: Prinsippskisse for utbygging og plassering av private uteoppholdsareal

Balkongene orienteres mot sør og vest. I tillegg har noen leiligheter ekstra balkonger mot øst, samt tilgang til felles takhage.

Innkjøring legges i starten av Torgvegen, noe som gjør at ikke trekker mer trafikk enn nødvendig inn i denne gata. Det blir felles innkjøring til bakgård og parkeringskjeller.



Figur 4-6: Prinsippskisse – bebyggelse, adkomst, rømningsveger og parkering

Begge fløyene, langs Søndregata og Torgvegen, har to rømningstrapper, og unngår dermed å måtte ha rømning fra brannbil. Sammenfallende rømningsvei blir under 15 meter. Rømning kan i tillegg skje mot gate. Dette prinsippet kan gjennomføres også for resten av kvartalet. Bakgården og dekket til parkeringskjeller trenger da ikke å gjøres tilgjengelig for brannbil.

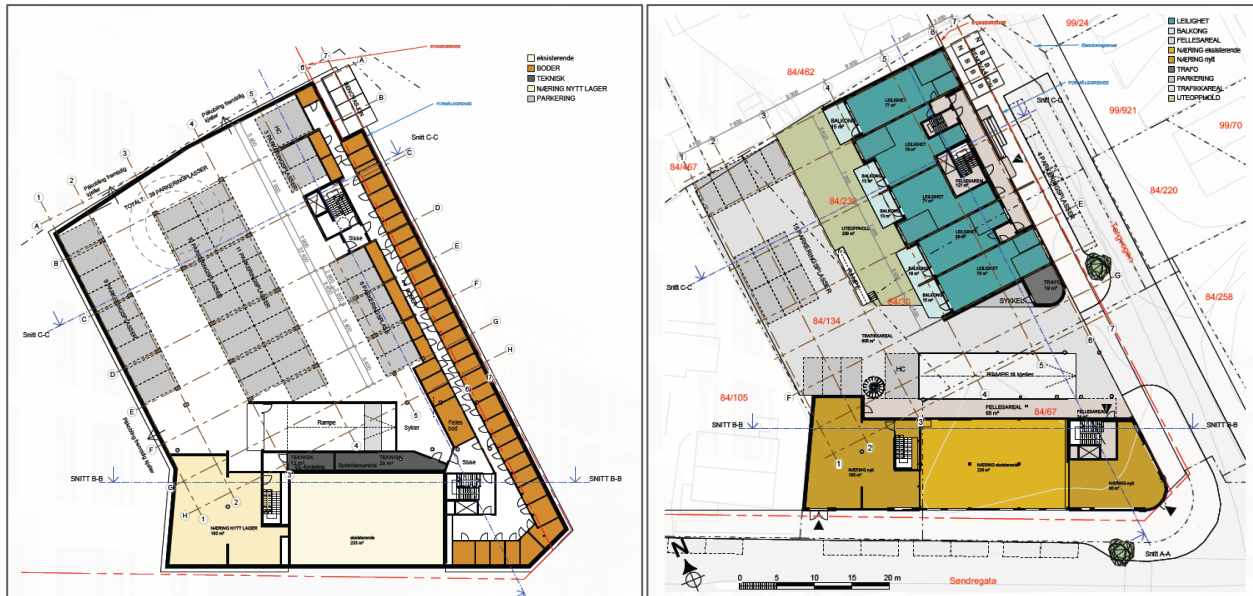
Planløsning for Moksnes park

I parkeringskjelleren blir det plass for 39 parkeringsplasser. Av disse er 1 parkeringsplass tilrettelagt for HC.

Bodarealet legges i en fellesgang med tilkomst til begge trappehusene. Dette gjør at boddører med brannkrav unngås, noe som er kostnadsbesparende for prosjektet.

I kjelleren blir det også lagringsplass til dagens sykkelbutikk, samt at det er satt av plass til el-fordeling og sprinkelsentral.

Kjelleren blir tilrettelagt for å kunne utvides, både nordover og vestover. Dette for at kvartalet skal kunne utbygges videre med resten av BS5 og eventuelt BS4 med utvidelse av kjeller og bruk av samme innkjøring.



Figur 4-7: Prinsippskisse - kjeller og planløsning på bakkenivå

Eksisterende sykkelbutikk i Søndregata får utvidet sitt lokale på begge sider av dagens lokale. Dette gjør at sykkelbutikken får en fin eksponering med inngang på hjørnet mot Torgkvartalet.

Mot Torgvegen tilrettelegges leiligheter som er hevet 80 cm fra bakkenivå. Disse 5 leilighetene får tilgang til et hevet grøntområde i bakgård i vest.

Ved innkjøringen til bakgård og parkeringskjeller er det satt av plass til trafo og til sykkelparkering. I bakgården settes det av plass til 15 parkeringsplasser, med 2 stk. HC parkering.



Figur 4-8: Planskisse - etasje 2-4 og etasje 5 med takhage og inntrukket etasje mot Torgvegen

I plan 2 og 3 er det mot Søndregata 3 stk. eksisterende leiligheter på hvert plan. Disse leilighetene får tilbygg med leiligheter på begge sidene, samt nye trappeforbindelser.

Det er vist 3 nye leiligheter på hvert plan mot Søndregata.

Mot Torgvegen er det tilrettelagt med 7 leiligheter. Alle leilighetene har balkonger mot vest. Noen leiligheter har i tillegg balkong mot øst. Alle leilighetene har tilgang til en felles takhage på toppen av fløyen mot Søndregata, helt i vest.

Størrelsene på leilighetene varierer fra 61- 94 m². Hovedbalkongene varierer i størrelse fra 7-15 m². Over eksisterende leiligheter er det tilrettelagt med et påbygg med 2 leiligheter. Ved å tilrettelegge for 2 i stedet for 3 leiligheter forenkler det tekniske føringer til og fra disse leilighetene, siden det ikke er dokumentert bæring gjennom det eksisterende bygget.

Utover dette påbygget er plan 4 tilnærmet lik plan 3 og 4 i forhold til antallet leiligheter og leilighetsstørrelser.

På plan 5 er det takhage mot Søndregata i vest. Tanken med takhagen er at denne blir tilgjengelig for alle boenhetene. Takhagen har fin beliggenhet med gode solforhold.

Hjørnet går opp i 5 etasjer og marker et tydelig byhjørne. Dette er et vanlig "byplangrep" som også er benyttet andre steder i Stjørdal.

Mot Torgvegen er det tilrettelagt med inntrukket 5.etg. Dette er i samsvar med bestemmelsene i sentrumsplanen. Dette bidrar noe med å dempe byggets høyde sett fra gateplan.



Figur 4-9: 3D-illustrasjon av Moksnes park sett mot hjørnet Søndregata/Torgvegen



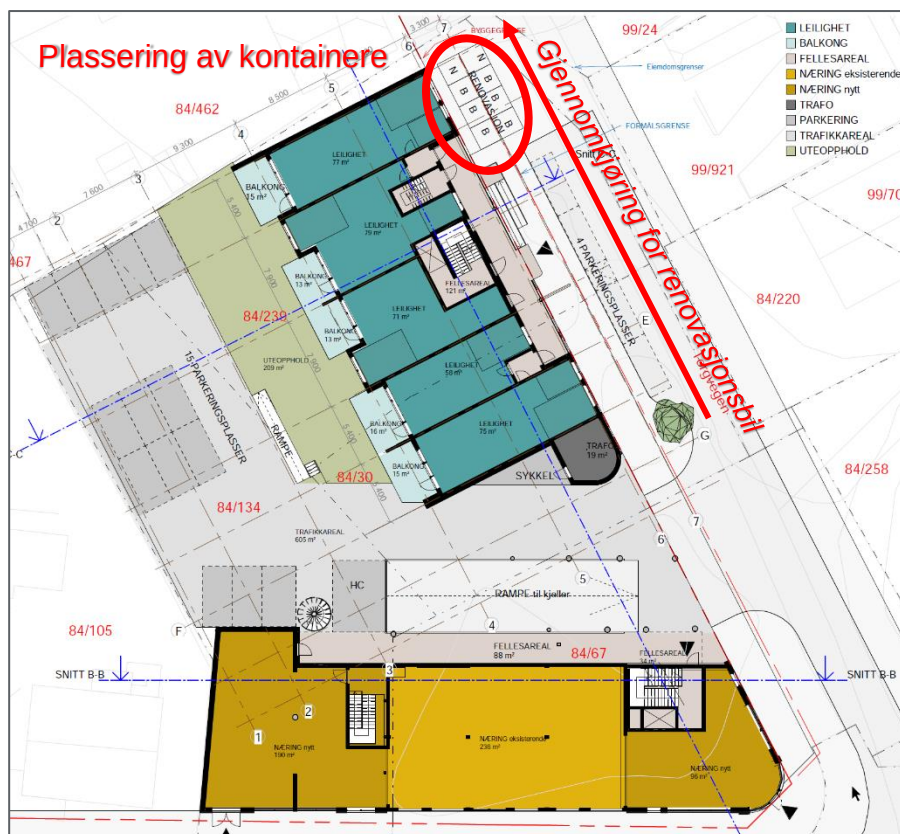
Figur 4-10: 3D-illustrasjon av Moksnes park sett fra Torgvegen



Figur 4-11: 3D-illustrasjon, inntrukket 5. etasje mot Torgvegen

Renovasjonsløsning

Det er holdt et møte med Innherred renovasjon for å diskutere renovasjonsløsning for området. Renovasjonsselskapet har følgende krav til nye utbyggingsprosjekter:



25 – 50 leiligheter har krav om minst 5 kontainere. Over 50 leiligheter har krav om 6 kontainere

Det skal være min. 9 m overhøyde over kontainere. Avstand til nærmeste bygning må minst være 1 m.

Veibredde min. 4 m, 10 t akseltrykk. Plant område hvor renovasjonsbilen skal stå. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbilene må rygge/snu.

Figur 4-12: Planskisse som viser renovasjonsløsning

Dersom en skal imøtekomme kravet fra renovasjons-selskapet er det ikke aktuelt å plassere kontainere i bak-gården. Det er derfor foreslått å legge renovasjonskontainerne langs Torgvegen. Det forutsetter da at Torgvegen fortsatt blir åpen for gjennomkjøring for renovasjonsbilene.

Dette blir en god løsning både for beboerne, som får renovasjonsanlegget nært utgang, og for renovasjonsselskapet som får enkel og trafikksikker løsning ved tømning av anlegget. Plasseringen her kan lett utvides med flere containere videre nordover for senere byggetrinn, og øvrig bebyggelse langs Torgvegen kan også bruke dette anlegget dersom det er ønskelig.

I mulighetsstudien er det skissert inn 6 containere til boligene og 2 containere til forretningen. Det gir rikelig dekning både for nye og eksisterende boliger. Plasseringen gjør at anlegget kan utvides til å dekke hele kvartalet når det blir ferdig utbygd.

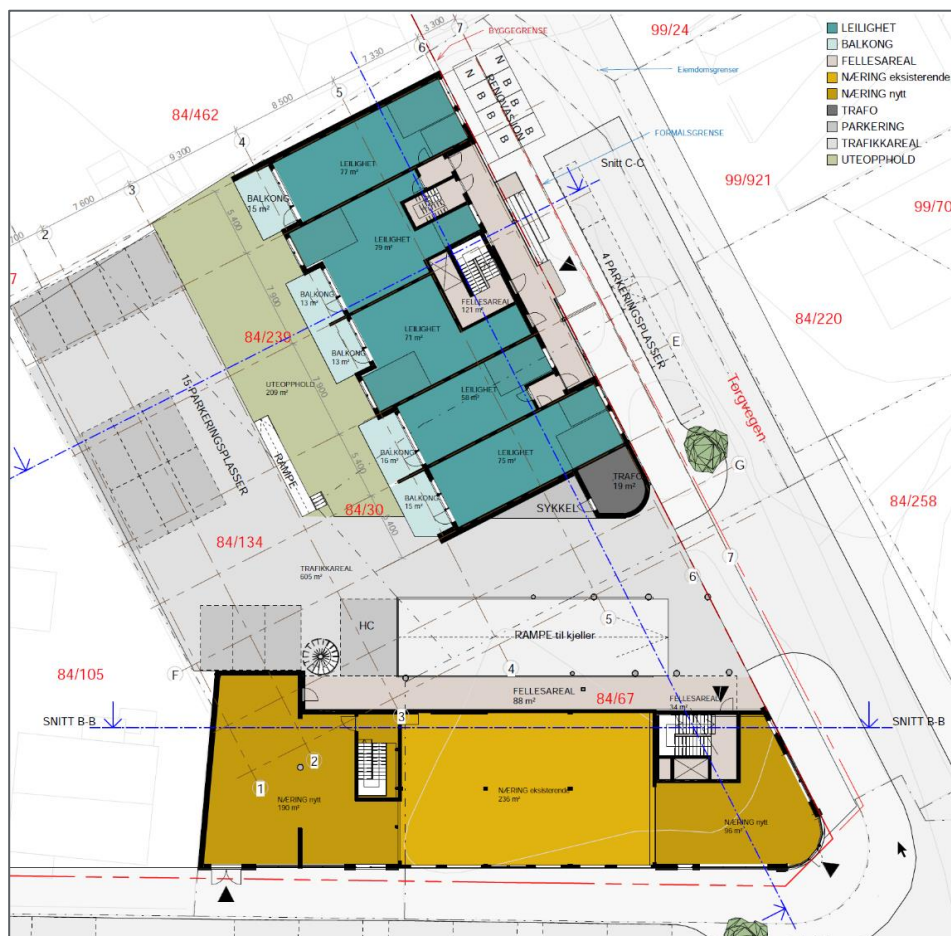
Renovasjonsløsningen her gjør at en må justere noe på regulert løsning i Torgvegen for å få plassert anlegget. Avvik fra sentrumsplanen vises på figur 4-13.



Figur 4-13: Utsnitt fra plankart som viser planforslaget (rødt) og avvik fra overordna plan (grå farge)

Beskrivelse av adkomst, trafikk og parkering

Adkomst til parkeringskjeller og parkering i bakgård legges fra Torgvegen. Med avkjøring nært Søndregata unngår en å trekke stor trafikk foran boligene på begge sider av Torgvegen. En kan beholde Torgvegen som en lite trafikkert blindveg hvor myke trafikanter dominerer.



Figur 4-14: Planskisse - trafikk og parkering

Torgvegen vil fortsatt være adkomst til eksisterende og framtidige boliger øst for Torgvegen, og Ole Vigs gate 12 som ligger i et framtidig byggetrinn. Innerste delen av Torgvegen er regulert til gatetun, for å markere at det er blandet trafikk, men at myke trafikanter har forrang.

I første byggetrinn må en relativt stor del av bakgården brukes til bakkeparkering, siden det er en stor andel næringsbebyggelse som skal ha kundeparkering i første byggetrinn. I tillegg må parkering for de 6 leilighetene som skal bevares løses i bakgården.

På planskissen er det vist 15 parkeringsplasser som dekker nærings-parkering og de 6 leilighetene.

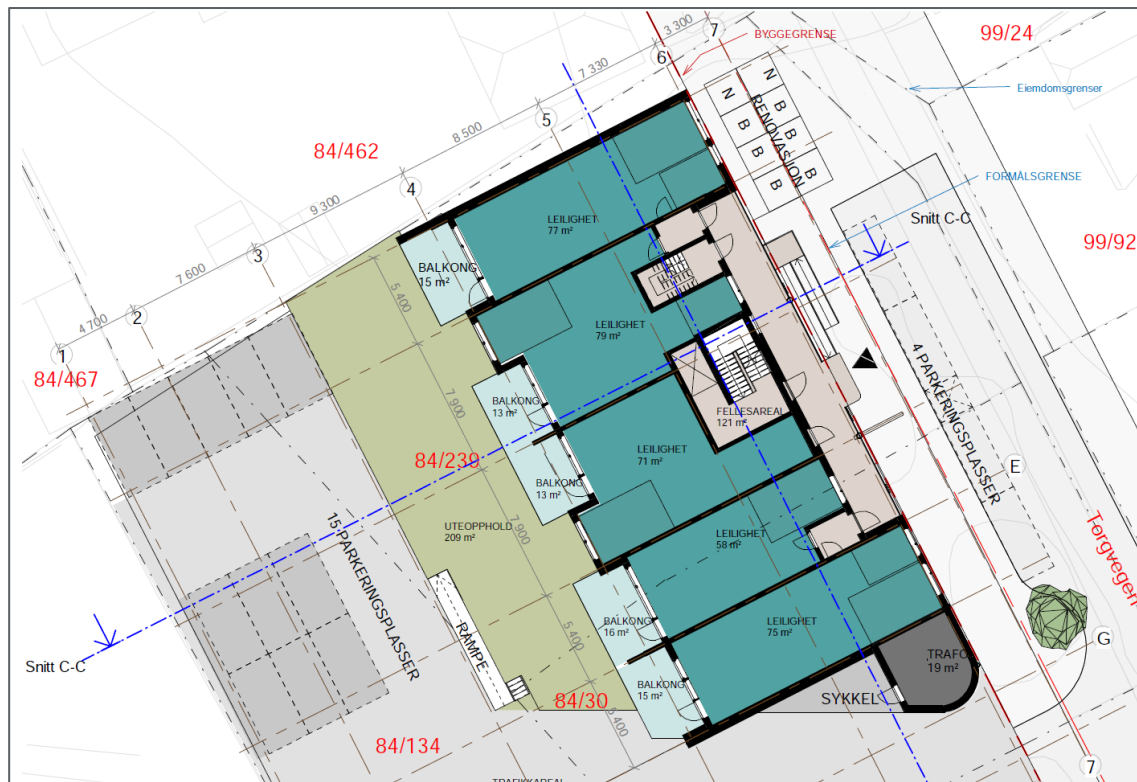
Når hele kvartalet på lang sikt blir bygget ut kan større deler av p-plassene fra byggetrinn 1 gjøres om og benyttes til uteoppholdsareal. Ved videre utbygging får en tilgang på en større bakgård, uten at nye areal medgår til innkjøring og nedkjøringsrampe.

Krav til parkeringsdekning videreføres fra områdeplanen og kan løses med de parkeringsplassene som mulighetsstudien skisserer i bakgård og parkeringskjeller.

I tillegg har vi foreslått en bestemmelse som åpner for at en del av parkeringsplassene kan erstattes med bildelingsordning. Inntil 5 leiligheter kan da få tilgang på en felles biloppstillingsplass som er avsatt til bildeling. En slik løsning vil ha stor positiv klimaeffekt, både ved å begrense antall biler og ved å begrense behovet for å opparbeide nye parkeringsplasser.

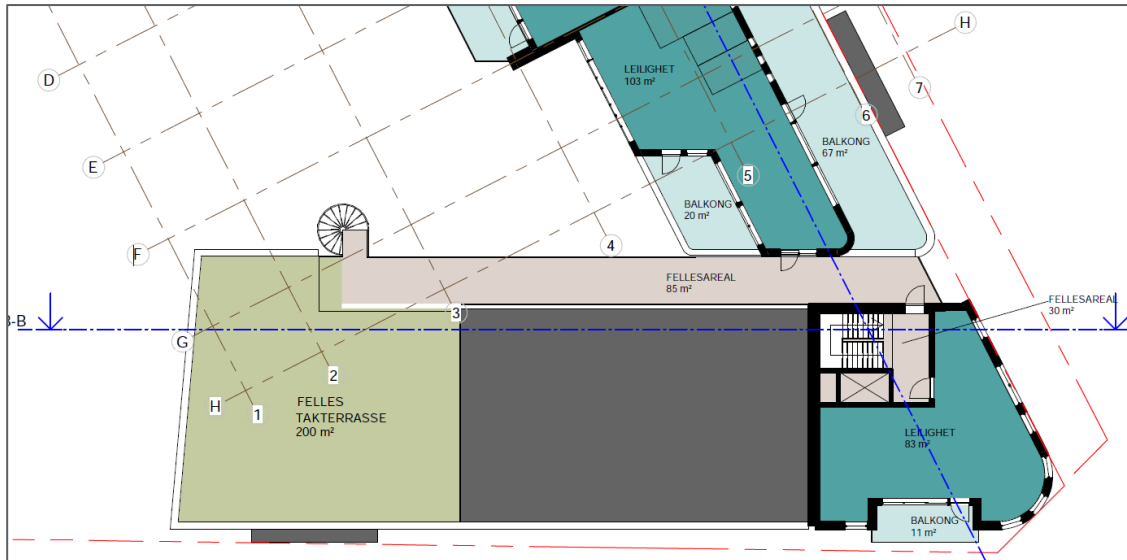
Beskrivelse av lekeplasser, uteareal

For Moksnes park er det planlagt to områder med felles uteoppholdsareal. Ca. 200 m² tilrettelegges i bakgården, og ca. 200 m² tilrettelegges som takhage. Siden sentrumsplanen har krav om minimum 80 cm jordoverdekning på grøntarealer, må det etableres en rampe fra kjørearealene opp på grøntarealet. 1. mai vil dette området ha sol fra ca. kl. 12 til ca. kl. 18.30.



Figur 4-15: Uteoppholdsareal i bakgård

I tillegg til felles uteoppholdsareal i bakgård, vil det tilrettelegges for felles takterrasse på bygget lengst vest mot Søndregate. Takterrassen vil få tilkomst fra heis/trappehus i hjørnebygget. Terrassen vil få et areal på ca. 200 m², og vil 1. mai ha sol fra kl. 7 om morgenen til 19 om kvelden. Taket over leilighetsbygget som skal bevares, har ikke tilstrekkelig bæring til å kunne brukes som takterrasse.



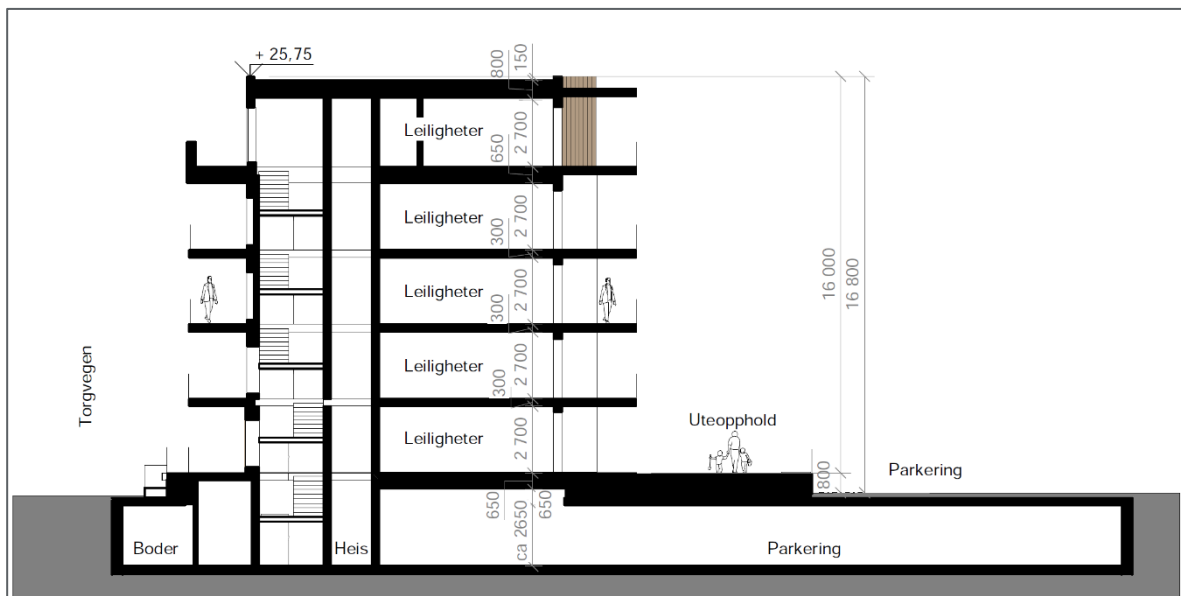
Figur 4-16: Takterrasse oppå byggets 4. etasje mot Søndregata.

Bestemmelser med krav til størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer i områdeplane for Stjørdal sentrum er videreført i detaljreguleringsplanen, og skissert mulighetsstudie viser at kravene kan oppfylles for byggeprosjektet.

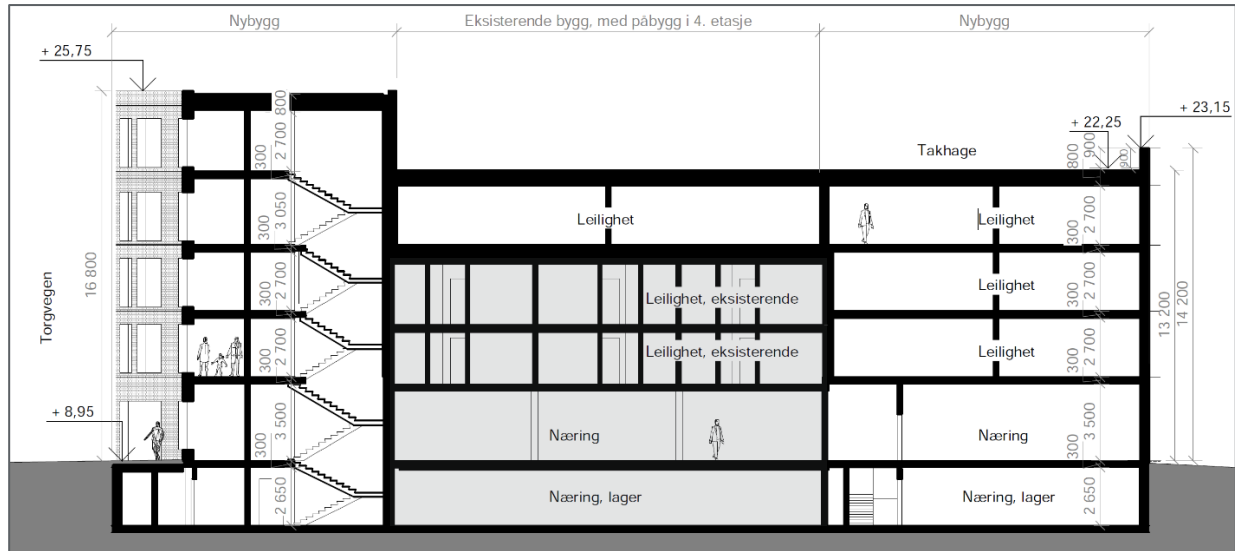
Byggehøyder

Til Moksnes park er det prosjektert et utbyggingsprosjekt med detaljerte tegninger.

Bygningssnittene viser innvendige og utvendige byggehøyder for et leilighetsbygg med ønsket takhøyde og etasjeskiller og takkonstruksjoner.



Figur 4-17: Tverrsnitt gjennom bygning (trappehus) fra bakgård til Torgvegen



Figur 4-18: Langsgående snitt gjennom bygg med fasade mot Søndregata.



Figur 4-19: Langsgående snitt gjennom bygg med fasade mot Torgvegen

For at prosjektet skal oppfylle lovkrav og få ønsket kvalitet innvendig, må takhøyder være slik det er vist på snitt-tegningene, figur 4-17, 4-18 og 4-19. Med disse innvendige høydene vil gesimshøyde mot gatenivå bli 13,2 m mot Søndregata og tilsvarende mot Torgvegen. Den inntrukne etasjen mot Torgvegen blir 16,0 m. Dette er høyder målt til gulvnivå i første etasje.

I planbestemmelsene må det legges på høydeforskjellen fra gulv til gatenivå, og gis litt slingeringsmonn for videre detaljprosjektering. Vi foreslår derfor at det legges på ca. 50 cm til disse høydene til bestemmelsene. I tillegg foreslås det at trappehus kan trekkes frem fra inntrukne etasje, og at takhager kan ha en hevet gesims som sikring rundt takhagen.

Byggeområdene lengst nord mot Ole Vigs gate er i utgangspunktet åpnet for høyere bebyggelse enn resten av kvartalet, med henholdsvis 13 m mot gate og 18 m som inntrukne etasje. Ut fra de etasjehøydene et moderne bygg må ha, vil det ikke bli plass til en hel ekstra inntrukne etasje her. Vi foreslår derfor at det i detaljreguleringen brukes samme høydebegrensning mot Ole Vigs gate som mot Torgvegen, siden det sannsynligvis vil bli samme type bebyggelse på disse tomtene. I detaljreguleringen foreslås det derfor en justering opp på gesimshøydene mot Torgvegen og Søndregata og en justering ned av inntrukne etasje mot Ole Vigs gate.

På hjørnetomtene mot Søndregata/Torgvegen og Ole Vigs gate/Torgvegen foreslås at det at hjørnebyggene framheves. Dette er et gammelt og godt byplangrep som gir markerte by- og gaterom. Vi foreslår at høyden på inntrukne etasje langs Torgvegen kan føres ut til gatefasaden for hjørnetomtene slik at det blir en markering av hjørnet og en god avslutning på de inntrukne etasjene.



Figur 4-20: Illustrasjon av hjørnetomta mot Torgvegen-Søndregata med foreslåtte gesimshøyder

Byggehøydene foreslått i detaljreguleringen vil avvike fra sentrumsplanen på følgende måte:

Prosjektert høyde målt fra gulvnivå. Forlag i planbestemmelser målt til terreng.	Vedtatt høydebegrensning i sentrumsplanen.	
13,20 m 13,80 m	12 m	Fasade mot Søndregata (BKB1)
16,80 m 17,30 m	12 m	Hjørnetomt, Søndregata/Torgvegen (BKB2)
13,20 m 13,80 m	12 m	Fasade mot Torgvegen (BBB1)
16,80 m 17,30 m	16 m	Inntrukken etasje fra Torgvegen (BBB1)
16,80 m 17,30 m	13 m	Hjørnetomt, Ole Vigs gate/Torgvegen (BBB2)
13,20 m 13,80 m	13 m	Fasade mot Ole Vigs gate (BBB3)
16,80 m 17,30 m	18 m	Inntrukken etasje mot Ole Vigs gate (BBB3)

Det er mulig å krympe byggene noe for å komme nærmere sentrumsplanens bestemmelser, men for å komme helt under kravene vil en måtte redusere antall etasjer. Det vil gi en vesentlig dårligere utnyttelse av tomta og en vesentlig dårligere bærekraftsprofil på utbyggingen.

Dersom en krymper innvendige etasjehøyder for å komme nærmere sentrumsplanens bestemmelser vil det også gi en dårlig bærekraftsprofil. Lave innvendige takhøyder er hovedgrunnen til at bygninger i dag rives for å bygge nytt i stedet for at de renoveres. Tilstrekkelige innvendige takhøyder er derfor framtidsretta, og justeringer av totalhøyden vil ha marginale konsekvenser for solforholdene.

Vann, avløp, overvannshåndtering

Jfr. bestemmelsene i sentrumsplanen skal det til detaljreguleringer gjøres en vurdering av kapasitet på vann- og avløpsnett, og gjøres en vurdering av overvannshåndtering med et overvannsregnskap. Overordna VA-plan skal i henhold til bestemmelsen utarbeides i forbindelse med rammesøknad for ny bebyggelse.

Enhet for vann- og avløp i Stjørdal kommune har gjort en vurdering av tilknytningsmulighetene i nærheten av planområdet. De har konkludert med at det for vannforsyning er tilstrekkelig kapasitet. Til utbyggingen bør det legges en ny 160 mm vannledning fra Søndregata til Ole Vigs gate med brannvannsuttak ca. midtveis.

I forhold til avløp er det ikke kapasitet til vesentlige nye påkoblinger i Søndregata, og eventuell påkobling må bli mot Ole Vigs gate. Det er ikke gjort noen inngående kapasitetsvurdering her, men avløpsnettet i Ole Vigs gate ble sanert ca. 2010 og det bør være bygget med tilstrekkelig kapasitet for utbygging i henhold til sentrumsplanen. Mer inngående kapasitetsberegning blir gjort som del av overordna VA-plan i forbindelse med rammesøknad.

I forhold til overvann har Stjørdal kommune retningslinjer om at det kan tilkobles maksimal mengde 10 l/s på det offentlige nettet. Det er også forutsatt at eventuell fordrøyning av overvann skal skje innenfor de regulerte byggeområdene i sentrumsplanen.



Figur 4-21: Ledningskart ved planområdet

Overvannsregnskap:

Tomtas areal er på ca. $6100 \text{ m}^2 = 0,61 \text{ ha}$, så den rasjonelle metode benyttes for beregning av overvann og fordrøyningsvolum. Arealet fordeles slik:

$$A_{\text{tot}} = 6100 \text{ m}^2$$

A_{tak}	$= 3500 \text{ m}^2$	$c = 0,9$	$\rightarrow 3150$ (ganget areal c)
A_{asfalt}	$= 1000 \text{ m}^2$	$c = 0,9$	$\rightarrow 900$
$A_{\text{uteareal mellom bygg}}$	$= 300 \text{ m}^2$	$c = 0,7$	$\rightarrow 210$
$A_{\text{grønt}}$	$= 1000 \text{ m}^2$	$c = 0,3$	$\rightarrow 300 \rightarrow$ summert 4650
A_{redusert}	$= 4650 \text{ m}^2$		
C_{vektet}	$= 0,76$		

IVF-kurve for Voll-Moholt-Tyholt benyttes, med gjentakintervall 20 år. Konsentrasjonstiden for feltet anslås til 5 min. Den gir en nedbørintensitet på 201 l/s(ha). Det er benyttet en klimafaktor på 1,4. Dette gir følgende avrenning:

$$Q = K \cdot c \cdot i \cdot A$$

K: Klimafaktor (1,4)

c: Avrenningskoeffisient (0,76)

i: Nedbørintensitet. 201 l/(s ha)

A: Areal. 6100 m²

$$Q = 1,4 \cdot 0,76 \cdot 201 \text{ l/(s ha)} \cdot 0,61 \text{ ha} = 131 \text{ l/s}$$

Nødvendig fordrøyning

Stjørddal kommune tillater ikke påkobling til kommunalt nett med større vannmengde enn ca.10 l/s.

For beregning av fordrøyningsvolum benyttes metode A i VA-miljøblad nr. 69. Med utløpsfaktor på 1,0 og klimafaktor på 1,4 blir nødvendig fordrøyningsvolum 61 m³.

For å oppfylle områdeplanens krav må i utgangspunktet hele arealet under regulert byggeområde måtte utnyttes til parkeringskjeller. Det blir teknisk krevende å løse fordrøyning innenfor regulert byggeområde. Vi foreslår derfor at en ca. 3 m bred stripe under framtidig fortau langs Torgvegen og Ole Vigs gate kan benyttes til fordrøyningsanlegg. Det vil omfatte ca. 200 m² langs Torgvegen og tilsvarende areal langs Ole Vigs gate. Arealet utgjør ca. 130 løpemeter vil med et 1000 mm rør gi infiltrasjonsvolum på ca. 100 m³. Dette dekker behovet for planområdet med god margin og vil bare helt marginalt legge begrensninger på mulighetene for å legge kabler og ledningsanlegg i de offentlige gatene.



Figur 4-22: Regulering av volum for fordrøyning under bakkenivå, vist på gjeldende områdeplan – under bakkenivå

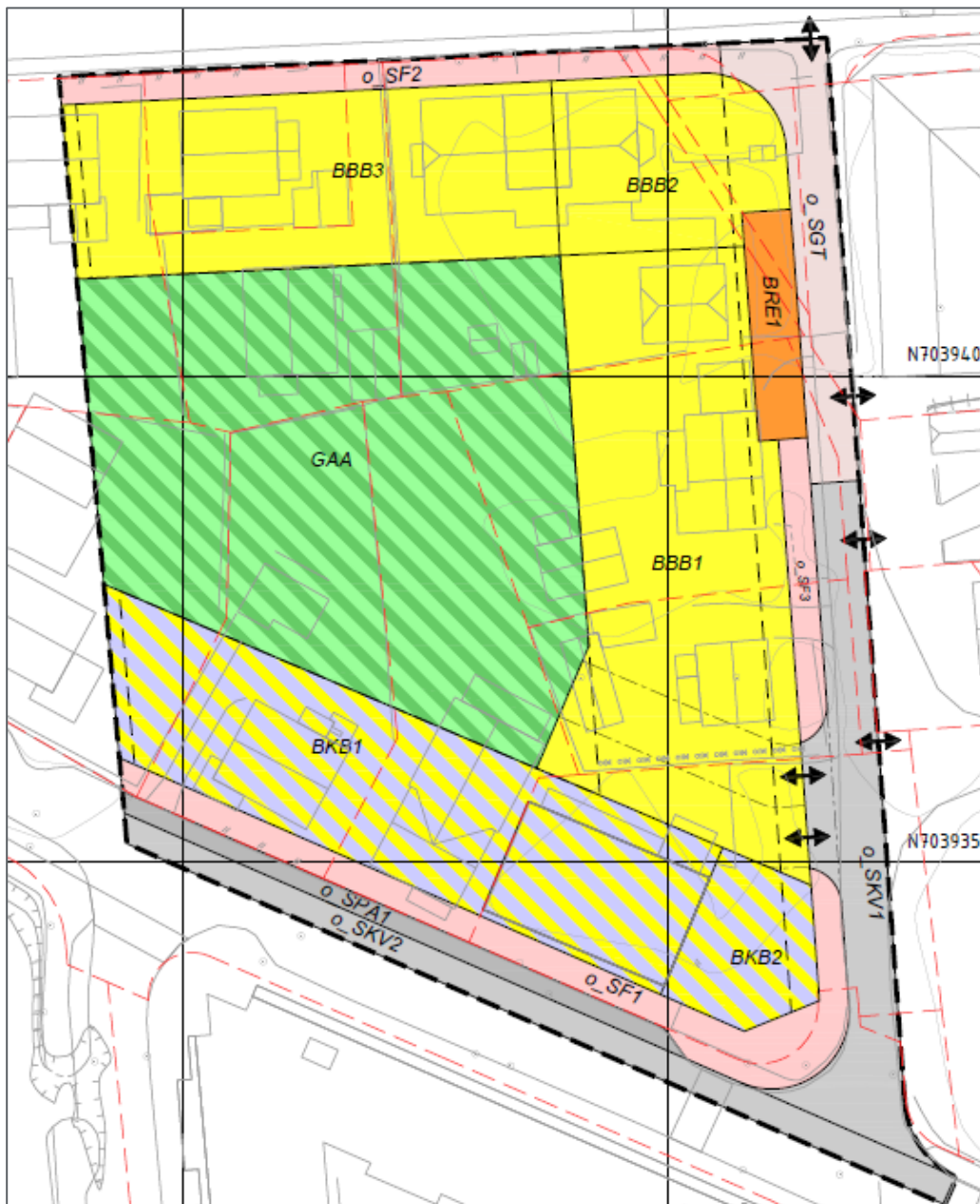
4.1 Reguleringskart

Planområdet er 7,8 daa, hvorav byggeområdene utgjør 4 daa, veg/fortau utgjør 1,7 daa og grøntareal/parkering i bakgård utgjør 2,1 daa.

Plankartet er avgrenset mot formålsgrensene i sentrumsplanen. Mot vest følger planavgrensningen formålsgrense for BS5. Mot nord er nytt fortau mot Ole Vigs gata som ligger inne på dagens tomter inkludert.

Mot øst er hele Torgvegen tatt med, siden opparbeidelse av ny veg og fortau vil bli en del av utbyggingen på BS5.

Mot sør, Søndregata er vegbanen tatt med til og med senter av kjøreveg, slik at nytt kryss Torgvegen/Søndregate er inkludert i detaljreguleringen.



Figur 4-23: Reguleringskart – utsnitt av plankart, vertikalnivå 2(på bakkenivå)

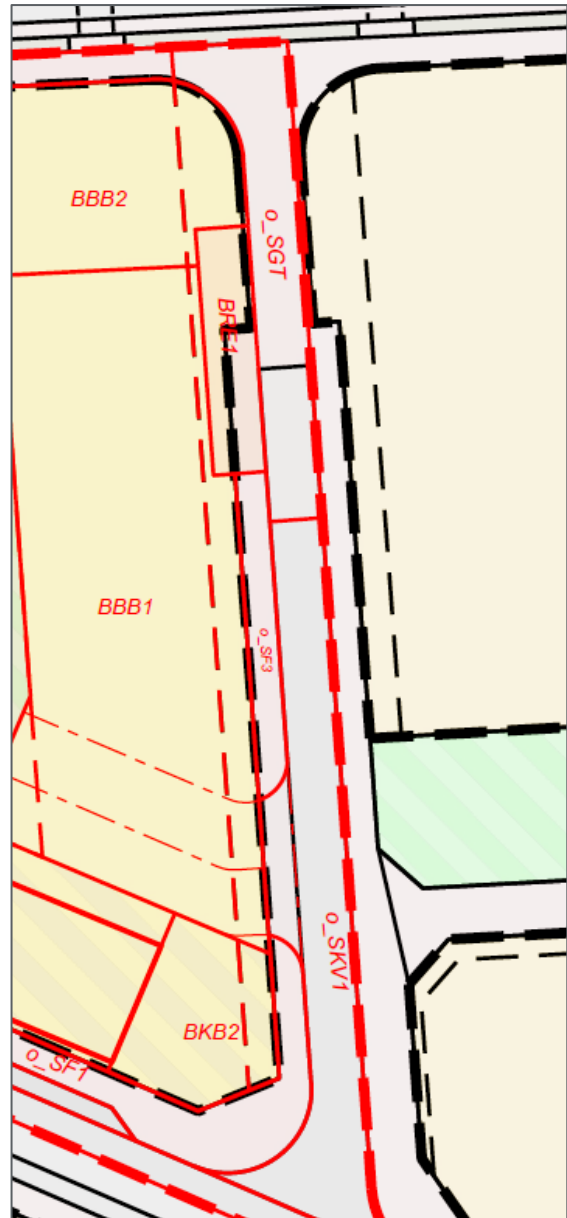
Byggeområde mot Søndregata er regulert til kombinert bebyggelse forretning/bolig, hvor bestemmelsene styrer at arealene på gatenivå skal ha publikumsrettet virksomhet. De øvrige byggearealene er regulert til blokkbebyggelse – bolig.

Bakgården er regulert til kombinert friområde og parkering. Det er valgt et kombinert formål her siden er lite hensiktsmessig å vedta grenser mellom det som skal være uteoppholdsareal, nærings- og gjesteparkering for framtidige byggetrinn i kvartalet.

Arealet langs Torgvegen er regulert til renovasjonsanlegg (BRE1) i samsvar med løsningen som er beskrevet i mulighetsstudien. Det gjør at trafikkløsningen i Søndregata må gjøres om fra overordna plan, som vist på skissen til høyre.

Utsnittet viser detaljreguleringen med røde strek over plankartet til områdeplanen for Stjørdal sentrum. For å få plass til renovasjonsanlegget og sammenhengende offentlig fortau/gangvegstruktur i gata, foreslår vi å korte inn regulert kjøreveg med ca. 14 m.

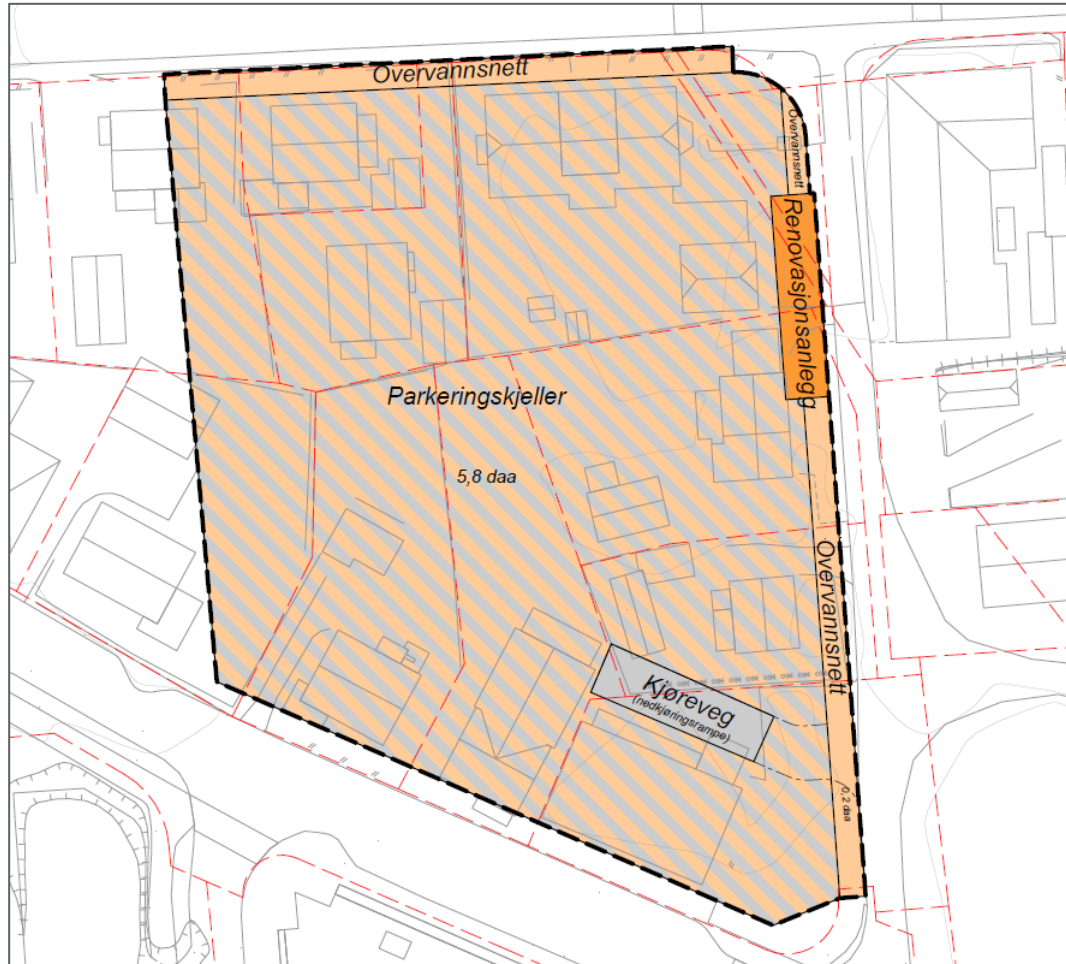
Innerste del av Torgvegen som i overordna plan er regulert til fortau får en litt lengre strekning med blanda trafikk, siden Torgvegen fortsatt skal være adkomst til eksisterende bebyggelse på begge sider. For å markere dette i reguleringsplanen foreslår vi regulering til gatetun i stede for fortau.



Figur 4-24: Utsnitt av detaljregulering (rød strek) vist over områdeplanen for Stjørdal sentrum.

Det er laget eget plankart under bakkenivå, siden detaljreguleringen avviker fra områdeplanens regulering under bakken langs Torgvegen og langs Ole Vigs gate.

For parkeringskjelleren er det brukt kombinert formål parkering/sentrumsbebyggelse siden det vil være både lager, boder, sykkelparkering og tekniske anlegg i kjelleren. Kjørerampa er regulert for å markere at denne skal etableres felles for hele garasjeanlegget.



Figur 4-25: Plankart for vertikalnivå 1 - under bakkenivå

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Forholdet til gjeldende planer

Det er to overordna arealplaner som legger føringer for området. Kommuneplanens arealdel for Stjørdal og områderegulering for Stjørdal sentrum.

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til sentrumsformål med tillatelse til kombinerte formål; bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting.

Følgende forhold i planforslaget samsvarer med områdereguleringa:

- Krav om detaljregulering. Kravet om at det skal utarbeides felles detaljregulering for hele kvartalet oppfylles. Planen er utformet med tanke på etappevis utbygging og bestemmelsene sikrer at det ved etappevis utbygging sikres gode bomiljø i alle faser av utbyggingen.
- Utomhusplan. Krav til utomhusplan og innhold i denne er innarbeidet i bestemmelsene pkt. 4.2. Mulighetstudien for Moksnes Park viser at kravene kan oppfylles.
- Utforming og estetikk. Krav om mulighet for utkraging er videreført i bestemmelsene pkt. 3.1. Krav om at bebyggelsen skal være sammenhengende langs gatene og oppføres i branntrygge konstruksjoner, samt plassering og omfang av åpninger i fasaden er oppfylt i planforslaget.
Kravet om at det ikke tillates ensartede fasader lengre enn 30 meter, og at lengre fasader skal brytes opp i felter med variert fasadeutforming er videreført i bestemmelsene pkt. 3.1. Krav om at det med unntak av glassfelt skal benyttes fasademateriale som begrenser refleksjonsstøy, og at sørvendte fasader med innglassene balkonger skal utformes slik at refleksjonsstøy ikke konsentreres på uteoppholdsareal eller fasader med støyfølsom bruk er videreført i bestemmelsene pkt. 3.1.
Krav til fasader er videreført i bestemmelsene pkt. 3.1.
Krav til beregning av byggehøyde er videreført i bestemmelsene pkt. 3.1.
- Uteoppholdsareal. Krav til uteoppholdsareal og solforhold er videreført i bestemmelsene pkt. 3.1.
- Parkering. Krav til parkeringskjeller og utforming av denne er videreført i bestemmelsene pkt. 3.1. Kjeller skal være lukket med port. Det tillates ikke kundeparkering i kjeller.
Krav til privat parkering er videreført i bestemmelsene pkt 2.10. Planforslaget åpner for kundeparkering i bakgård.
Krav til parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede er sikret i bestemmelsene pkt. 2.10. Det samme er kravet om at minimum halvparten av plassene skal tilrettelegges for høye biler.
Krav til tilrettelegging for el-biler er sikret i bestemmelsene pkt. 2.10.
- Sykkel. Kravet til beregning og tilrettelegging for sykkel, og hvor og hvordan disse skal anlegges er sikret i bestemmelsene pkt. 2.10.
- Leilighetsstørrelser. Krav om variasjon i leilighetstyper er videreført i pkt. 3.1
- Støy. Støyfaglig utredning er gjennomført. Viser utfordring med å få tilgang til stille side for hjørnebygg. Unntak i forhold til flystøy er videreført i nye bestemmelsenr og oppdatert med henvisning til ny veileder. Krav til støybelastning for uteoppholdsareal er sikret i nye bestemmelser. Tillatelse til skjerming av uteoppholdsareal for flystøy er videreført.
- Forurensning. Bestemmelse om retningline for behandling av lokal luftkavlitet er videreført.
- Brann. Tilrettelegging for adkomst for brannvesenet og tilgang på slokkevann er videreført i bestemmelsene. Alle boenheter får fasade mot gate, og adkomst fra bakgård er derfor ikke nødvendig.
- Forholdet til Trondheim lufthavn Værnes. Bestemmelser er videreført planforslaget.
- Krav til anleggsfase. Krav om at plan for bygge- og anleggsperioden skal følge søknad om igangsettesle er videreført i bestemmelsene. Det samme er krav til utarbeidelse av trafiksikkerhetsplan og krav ved bruk av kraner.

- Anleggstrafikk, støv og støy. Bestemmelser som regulerer tidspunkt for støyende virksomhet er videreført i bestemmelsene. Henvisning til støygrenser er oppdatert til ny retningslinje og videreført i bestemmelsene pkt. 4.3.
- Kulturminner/bevaringsverdig bebyggelse. Aktomhetsplikten er videreført i bestemmelsene pkt. 2.4.
Krav om at SEFRAK-registrerte bygninger som tillates endret skal dokumenteres etter avtale med Fylkeskonservator er videreført i bestemmelsene pkt. 2.8.
- Energiforbruk. Krav om redegjørelse for hvilke tiltak i byggeprosjektet som er planlagt for å minimere energiforbruk er videreført i pkt. 4.2.
- Avfalls løsninger. Krav til plan for oppsamling og tømming av avfall samt krav til nedgravde avfalls løsninger er videreført i deltajregulering.
- Teknisk infrastruktur. Bestemmelser om at kommunal vann- og aløpsnorm skal legges til grunn og at det ved søknad om byggetiltak skal følge overordna vann- og avløpsplan er videreført i bestemmelsene. Overvannsregnskap er utarbeidet, og det er regulert plass for overvannsfordrøynig. Stjørdal kommune har gjort kapasitetsvurdering av vann-/avløp.
- Forurensning. Ved utbygging skal det ikke anvendes bygningsmaterialer som inneholder miljøgifter som står på Regjeringens prioriteringsliste, ref. St.meld.nr. 24 (2000-2001). Bestemmelsen er videreført i pkt. 3.1.
Olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende, og skal være sikret for å hindre avrenning og forurensning til grunnen. Bestemmelsene er videreført under anleggsplan, i pkt. 4.1
- Støy fra anleggstrafikk. Bestemmelse om anleggsplan og begrensning i støyende anleggstrafikk er videreført i pkt. 4.1
- Trygghetsskapende tiltak. Bestemmelse videreført i bestemmelsene pkt. 2.4. Det er tatt inn krav om at parkeringskjeller skal være lukket med port.
- Krav innenfor BS5. Det er videreført i plan at det skal være publikumsrettet virksomhet mot Søndre gate. Krav om at det ikke tillates avkjørsel fra Ole Vigs gate sikret i reguleringsplanen, men med unntak for renovasjonsbil fra Torgvegen.
Krav til utnyttelsesgrad er videreført i pkt 3.1.
- Rekkefølgebestemmelser
 - o Grønnstruktur. Kravet videreført i bestemmelsene pkt. 4.4.
 - o Teknisk infrastruktur. Videreført i bestemmelse pkt. 4.2.
 - o Gategrunn. Konkretisering av rekkefølgebestemmelsen er fulgt opp og bestemmelsene er videreført.
 - o Forurensning i grunnen. Videreført i bestemmelsene pkt. 2.7.
 - o Det er gjort en geoteknisk vurdering i Ros-analysen, og krav om geoteknisk utredning til rammesøknad er videreført i bestemmelsenes pkt. 4.2

Detaljreguleringsplanen fraviker områdereguleringsplanen for følgende forhold:

- Gesimshøyder. Det foreslås justering av gesims høydene i planen som beskrevet i kapittel 4.2.
- Fargevalg. Det er i planforslaget ikke fastsatt farge- og materialvalg. Det er kun en del av kvartalet som er prosjektert med byggetegninger, og det er derfor lite hensiktsmessig å legge detaljerte føringer for dette.
- Overflateparkering. Kravet om at inntil 5 % av BYA tillates benyttet til overflateparkering, inkludert tilkomst og manøvreringsareal innfris ikke. Dette kommer i konflikt med krav om at næringsparkering også skal være kundeparkering, og at det av kriminalitetsforebyggende hensyn ikke kan legges kundeparkering i parkeringskjeller sammen med boligparkering, boder og lageranlegg.
- Varesykkelparkering. Det er krav om at minst 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for varesykkel og sykkel med vogn. Dette er svært plasskrevende. Samlet vil planområdet få krav om ca. 280 sykkelplasser, og 28 varesykler tror vi er et unødvendig høyt krav. Vi foreslår at kravet kan være 5%.

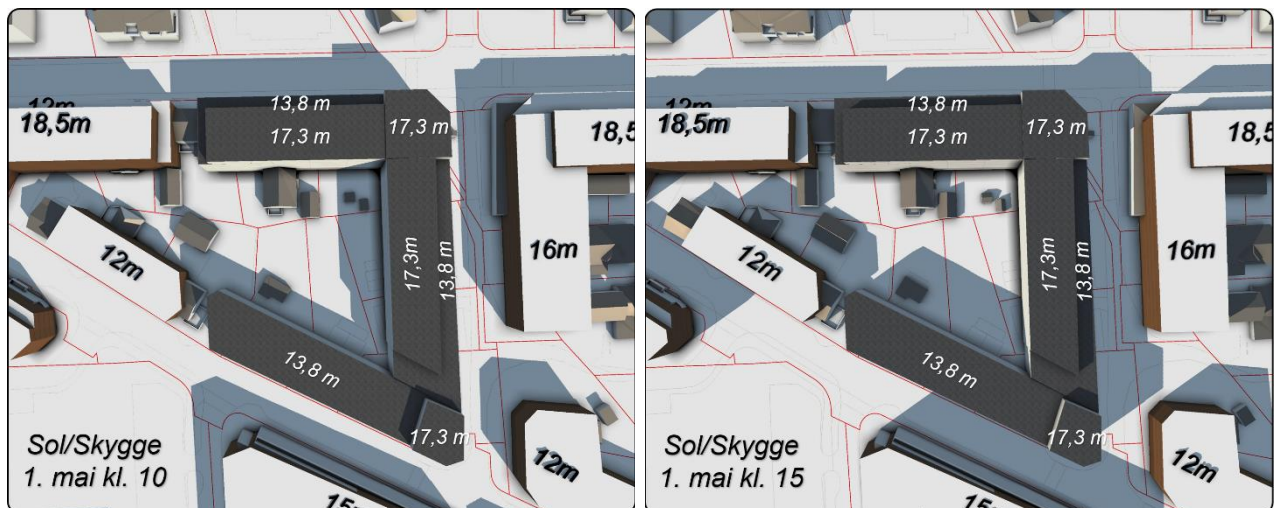
- **Teknisk infrastruktur.** Fordrøyning av overvann foreslås lagt under fortau langs bygg. Det er vanskelig å løse dette innenfor regulert byggeområde, spesielt for første byggetrinn.

5.2 Stedets karakter og estetikk

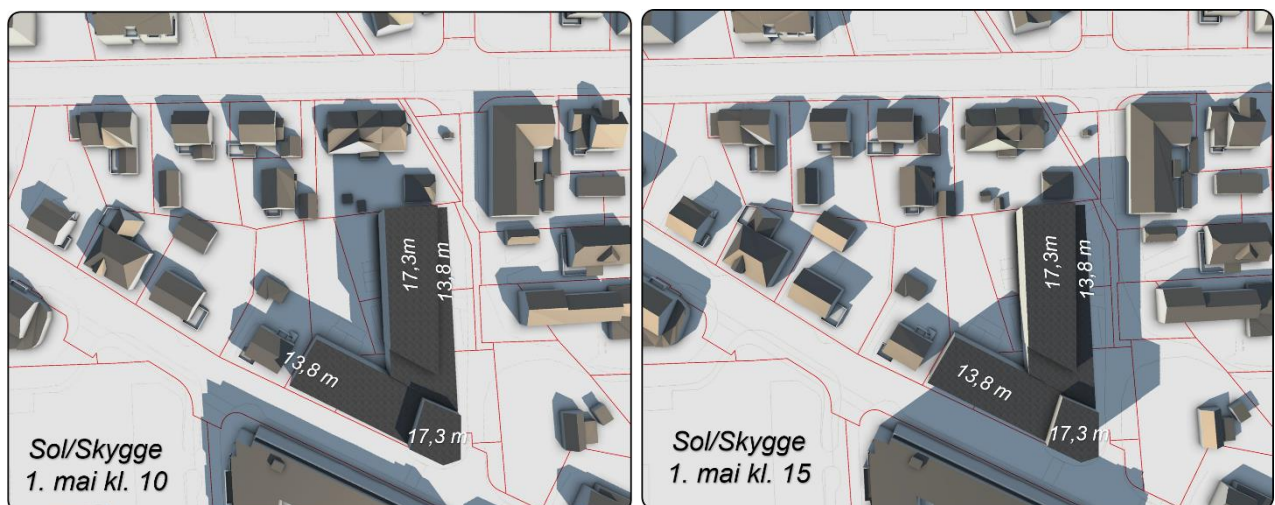
Foreslått ny bebyggelse i planforslaget bidrar til ønsket kvartalsstruktur. Høydene følger områdeplanen i forhold til antatt ønsket etasjehøyde, men fraviker noe i forhold til gesimshøydene. Dette for å tilpasse byggehøyde til moderne etasjehøyder og å markere hjørnebyggene for å bygge opp gode gaterom. Bygningskroppen skiller seg ut fra kvartalets eksisterende bygningsstruktur, men harmonerer med høyder og bebyggelse på motsatt side av Søndregate, og vil også harmonere med Stjørdal sentrum slik områdeplanen legger opp til at det skal bli i framtida.

5.3 Konsekvenser for naboeiendommer

Planområdet grenser til villabebyggelse i vest og til Ole Vigs gate og Torgvegen. Vi har laget sol-skyggeanalyse både for ferdig utbygget område slik områdeplanen regulerer, og en analyse som viser konsekvenser for villabebyggelsen som inntil videre blir værende i området etter første byggetrinn.



Figur 5-1: Sol - skyggeanalyse som viser området ferdig utbygd



Figur 5-2: Sol skyggeanalyse som viser første byggetrinn

Ut over redusert utsikt og solforhold vil ikke utbyggingen ha vesentlige konsekvenser for naboeiendommer. Graving nært nabogrense med bebyggelse kan være en utfordrende i forhold til setningsskade. Det må tas hensyn til dette ved utbygging av området.

5.4 Naturverdier – krav i naturmangfoldloven

For alle saker som berører naturmangfold skal prinsippene i Naturmangfoldsloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig skal komme frem av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Denne utbyggingen berører ikke naturmark og har ikke konsekvenser for naturmangfold. Fortetting i sentrum bidrar til å dempe utbyggingstrykket på områder med større potensial for naturverdier.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er oppfylt. Naturmangfold vil ikke berøres av planforslaget. Det vurderes ikke som nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i Naturmangfoldsloven §§ 9–12.

5.5 Energiforbruk, klima og ytre miljø

Tett utbygging midt i sentrum er gunstig for å få energieffektive boliger og lavt energiforbruk for beboerne. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det skal tilrettelegges for tilknytning til dette.

Byggeprosjektet ligger midt i sentrum med gangavstand til de fleste aktuelle funksjoner som butikk, skole, barnehage, jernbanestasjon, buss mm.

Det tilrettelegges med elbilladere ved alle parkeringsplasser for boliger, og 10% av parkeringsplassene for næring. Det blir vurdert å etablere en bildelingsordning for beboerne som vil bidra til å redusere antall biler, og er foreslått bestemmelse som åpner for dette og kan bidra til redusert privatbilisme.

Høy utnyttning av sentrumstomter er bærekraftig og har en betydelig miljøgevinst sammenlignet med spredt bebyggelse. Dette gjelder både i forhold til energibruk i boligene, beboernes energibruk til dagligeiser og at en reduserer behovet for å bygge ned naturmark eller landbruksjord andre steder i kommunen.

5.6 Jordressurser

Planforslaget berører ikke dyrkajord eller andre jordressurser.

5.7 Støy

Det er gjort en enkel støyberegning av hele kvartalet og utarbeidet en detaljert støyrapport for byggeprosjektet «Moksnes park».

I forhold til vegtrafikkstøy vil fasadene mot Søndregata og Ole Vigs gate ligge i gul støysone med dB nivå på 56-61. Bakgården får støynivå på 45-50 dB ved første byggetrinn, og vil bli enda bedre skjermet etter hvert som hele kvartalet bygges ut.

Alle leilighetene vil i forhold til støy fra vegtrafikk få tilgang til stille side, bortsett fra hjørneleilighetene mot Søndregata/Torgvegen. Tilsvarende vil også gjelde for hjørneleilighetene mot Ole Vigs gate/Torgvegen.

Felles uteoppholdsareal i bakgård og på tak vil få tilfredsstillende støynivå i forhold til vegtrafikk.



Figur 5-1: Utsnitt av støyvurderingskart, bygg med leiligheter i Moksnes park til venstre, og illustrasjonsbygg for hele kvartalet til høyre.

I forhold til flystøy ligger hele planområdet innenfor gul støysone. Områdeplanen har bestemmelser om at «Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB L_{den} »

Uteoppholdsarealer i og mot bakgård oppfyller disse kravene inkludert påslaget på 3 dB. Bestemmelsen fra sentrumsplanen er videreført forslag til detaljreguleringsplan. I tillegg er det foreslått en unntaksbestemmelse slik at hjørneleiligheter kan godkjennes uten tilgang til stille side med gitte forutsetninger.

5.8 Luftkvalitet

Luftforurensing i form av svevestøv fra vegtrafikk er et problem for utsatte grupper på dager med stille vær i vinterhalvåret. Det foreligger ingen registreringer mht. luftkvalitet i dette området og det ble ikke funnet verdier som frarådet boliger her i forbindelse med utredning av luftkvalitet i sentrumsplan for Stjørdal.

Fortetting i sentrum vil være med på å redusere transportbehov og bilbruk og dermed eksponering av luftforurensning fra biltrafikk. Nye leiligheter med mindre behov for oppvarming (og vedfyring) vil også bidra positivt for luftkvalitet. Luftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg vil ha filtre som fjerner svevestøv.

5.9 Sosial infrastruktur

Stjørdal har god barnehagedekning i sentrum og har tidvis flere barnehageplasser enn barn i førskolealder.

Stjørdal kommune planlegger å bygge en ny Halsen barneskole som skal stå ferdig i 2025. Skolen skal dimensjoneres for alle elvene som bor i kretsene Halsen, Kvislabakken og Haraldreina. Det er heller ikke behov for tiltak til utbedring av skoleveg.

5.10 Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet

Utbyggingen er begrenset i forhold dagens trafikkmengde i sentrum. Vegene i sentrum har god standard og kapasitet, og den økte trafikken vil sannsynligvis bli lite merkbar. Det er lagt vekt på

trafikksikkerhet i planarbeidet, og innkjøring er samlet på ett sted. Torgvegen har i dag liten trafikk og med valgt løsning vil det fortsatt være en blindveg med svært begrenset trafikk.

Planen sikrer at det bygges nytt kryss mellom Torgvegen og Søndregata, og at det bygges nytt fortau langs Torgvegen. Dette vil øke trafikksikkerheten i Torgvegen, som er en mye brukt skoleveg.

5.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget er en privat utbygging og vil ikke medføre investeringskostnad for Stjørdal kommune.

Økt innbyggertall gir kommunen økte inntekter. Sentrumsnære beboere medfører relativt lave driftsutgifter for kommunen i forhold til skoleskyss, hjemmesykepleie mm.

Økt innbyggertall kan ha langsiktige konsekvenser for kapasitet på skole, barnehage, legetjenester mm, men fortetting i sentrum vil ha overveiende positive økonomiske ringvirkninger for Stjørdal kommune.

5.12 ROS-analyse, ras- og flomfare.

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslaget.

Området ligger midt i Stjørdal sentrum og er ikke berørt av rasfare eller medfører økt risiko for utrasing. Områdestabilitet er dokumentert gjennom geoteknisk vurdering utført i forbindelse med sentrumsplan for Stjørdal.

Det vurderes ikke at reguleringsplanforslaget medfører, eller er utsatt for spesielle risikoforhold med de tiltakene og forutsetningene som er hensyntatt i planarbeidet.

5.13 Barn og unge

Utbyggingen berører ikke areal som i dag blir brukt til lek eller uteopphold for barn og unge.

Boliger i et sentrumsområde vil alltid ha et dårligere tilbud på stille naturområder, men har i stedet andre typer tilbud til barn og unge enn mer landlige bo-områder.

Det blir et mindre uteoppholdsareal tilrettelagt i bakgården for første byggetrinn. Dette vil tilrettelegges med småbarnlekeplass. Det vil være skjermet mot støy, og ha gode solforhold etter kl. 12. I tillegg etableres det en takhage som vil ha svært gode solforhold hele dagen.

Når kvartalet blir ferdig utbygget vil det bli et stort uteoppholdsareal i den nordre delen av bakgården som har best solforhold.

Planområdet ligger i kort avstand til flere fine offentlige parker og aktivitetsområder tilrettelagt for aktivitet og lek. Parkene og aktivitetsområdene i tillegg til turområdene i tilknytning til sentrum er gode tilbud som uteoppholdsareal. Spesielt i helger og på kveldstid vil trafikken i byen være begrenset og parkene og aktivitetsområdene framstå som rolige områder med lite støy.

5.14 Universell utforming

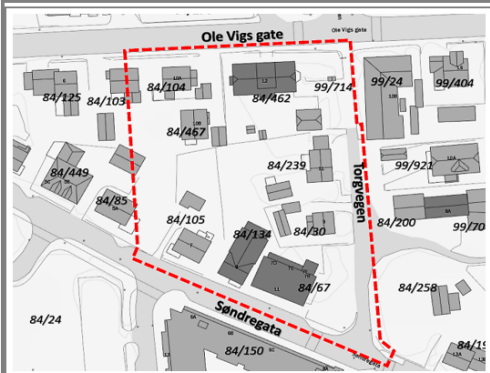
Gateløp og fortau rundt bygningen har små høydeforskjeller og vil bli universelt utformet. I nytt bygg vil alle etasjer, næringsarealer og boenheter tilrettelegges for alle brukere etter gjeldende krav i teknisk forskrift.

I utgangspunktet planlegges alle boligene som tilgjengelige boenheter. Bestemmelsene setter krav om at 80% skal bygges som tilgjengelige boenheter, jfr. definisjon i TEK17.

6 Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart og medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeid Kvartalet Ole Vigs gate – Torgvegen – Søndregata (BS5).



På vegne av utbygger Moksnes park AS varsles det i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 oppstart av reguleringsarbeid for kvartalet Ole Vigs gt. – Torgvegen – Søndregata i Stjørdal.

Planområdet er på ca. 8 daa og omfatter eiendommene innenfor delområde BS5 i reguleringsplan for Stjørdal sentrum.

Hensikten planarbeidet er å legge til rette for ny bebyggelse i kvartalsstruktur med kombinasjon av bolig- forretningsformål.

Planen blir utarbeidet som en detaljregulering, og arealbruk og u-grad vil samsvare med gjeldende regulering for Stjørdal sentrum. Planforslaget vil sannsynligvis utfordre dagens regulerte byggehøyder.

Ytterligere informasjon om planarbeidet er lagt ut på hjemmesiden til Stjørdal kommune. Berørte grunneiere og naboer blir varslet med brev.

Innspill eller spørsmål til planarbeidet rettes til:

Norconsult AS v/ arealplanlegger Pål S. Gauteplass tlf. 41420240 / e-post: p.al.gauteplass@norconsult.com.

Frist for innspill er **20.08.2021**

Norconsult 

Oppstartsmøte om planarbeidet ble holdt med Stjørdal kommune 08.01.2021.

Varsel om igangsatt detaljregulering ble kunngjort i avisa Bladet 10.07.2021 og på Stjørdal kommunes nettsider. Berørte parter, grunneiere og naboer ble varslet per brev 07.07.2021. Frist for innspill til planarbeidet var satt til 28.08.2021.

Det kom inn 8 merknader ved kunngjøring av planoppstart. Sammendrag av innspillene og plankonsulents kommentar framgår i kapittel 6.2.

Innspillene er vedlagt planforslaget.

6.2 Sammendrag av merknader ved planoppstart

Høringsinnspill	Vurdering
Avinor - 16.08.2021 Planområdet ligger nord for Trondheim lufthavn, ca. 1306-1394 m fra rullebanens senterlinje. Planområdet ligger innenfor horisontalflaten for lufthavnen. Det må legges inn maksimalt tillatte byggehøyder for hvert enkelt utbyggingsformål. Lister opp bestemmelser som bes tatt inn i detaljreguleringsplanen som omhandler høyde på bebyggelse og høyde på og bruk av kraner innen høyderestiksjonsflaten/hinderflaten for Trondheim lufthavn. Byggerestriksjonskrav er 24,9 moh. Angir bestemmelse i tilknytning til dette som bes tatt inn i detaljreguleringsplanen. Vil ikke tillate bebyggelse større enn 1/35 av avstanden til rullebanens senterlinje da det vil forverre turbulenssituasjonen ved Trondheim lufthavn. Som forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved lufthavnen angis bestemmelse som bes tatt med i detaljreguleringsplanen. Planområdet ligger i gul flystøysone, i midtre del av støysonen. Støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på bygningene og uteoppholdsareal skal foreligge samtidig med planforslag. Presiserer at gul flystøysone starter ved L_{den} 52 dB, mens den for vegtrafikk starter ved 55 dB. Bemerk at det innenfor gul støysone sjelden vil være mulig å overholde kravene til utendørs støy i henhold til grenseverdiene i tabell 3 i gjeldende retningslinje da det er vanskelig å skjerme uteområder for støy som kommer ovenfra. Faglig råd om at støysone legges inn som egen hensynssone og foreslår tekst til bestemmelse som kan benyttes. Dersom de opplistede bestemmelser ikke innarbeides i detaljreguleringsplanen vil ytterligere tiltak vurderes i forbindelse med høringen.	<i>Maksimal tillatte byggehøyder er fastsatt i bestemmelsene og er ikke i konflikt med horisontalflaten. Bestemmelser tilknyttet hinderflate som framkom av oppstartsvarelse er innarbeidet i planbestemmelsene pkt. 2.11.</i> <i>Området er planlagt med løsning for nedgravd avfallsanlegg og vil bidra til å hindre tiltrekking av fugler og mat. Bestemmelse som forespurt er innarbeidet.</i> <i>Fellesbestemmelser for hele planområdet pkt. 2.9 ivaretar hensynet til flystøy.</i>
Beboere Ole Vigs gt og Søndre gt. H. og J. Mauseth, O. M. Mauseth, B. Vikaune, S. M. Vikaune, J. Husbyn, Tunes, E.H. Furunes og V. Raaen - 10.08.2021 Krever at byggehøyder (og andre forhold) i vedtatt områdeplan/sentrumsplan må følges. Økning i byggehøyde utover eksisterende plan vil bety betydelige negative konsekvenser mtp. mindre sollys, innsyn, forringelse av bokvalitet . Er kritisk til utnyttelsesgrad og parkeringsplasser/sykkelparkering sett opp imot uteoppholdsareal og småbarnslekeplass. Savner helhetlig vurdering, og at dette sees i sammenheng, at konsekvensene utredes. Ber om at føringene i gjeldende plan følges for å unngå presedens og redusere de negative konsekvensene for bokvalitet, og for å ikke legge opp til et høyt konfliktnivå mellom utbyggere og andre interessenter.	<i>Planforslaget tar utgangspunkt i områdeplanens høydebegrensninger. Avvik er beskrevet og begrunnet i planbeskrivelsen.</i> <i>Prosjektet følger områdeplanens krav til parkeringsplasser, sykkelparkering og uteoppholdsareal.</i>

Trøndelag fylkeskommune - 19.08.2021 Vurderer at tiltaket er i tråd med 0-vekstmålet for trafikken og regionale og nasjonale mål. Forutsetter at bebyggelse og utearealer utformes etter prinsippene om universell utforming og avsettes tilstrekkelig parkeringsplasser for forflytningshemmede. Bør avsettes godt med sykkelparkeringsplasser. Anbefaler at historien til de to berørte Sefrak registrerte kulturminnene dokumenteres før riving. Anbefaler gjenbruk av dokumentert bevaringsverdig uthus Sommero. Ny bebyggelse bør følge overordnede rammer for høyden for en best mulig videreføring av stedstypisk kvartalskarakter. Liten risiko for at planen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Foreslår tekst til generelle bestemmelser.	<i>Prosjektet følger områdeplanens krav til parkeringsplasser, sykkelparkering og uteoppholdsareal.</i> <i>Meldeplikten er innarbeidet i planbestemmelsene.</i>
Sametinget, 03.08.2021 Ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Ber om at den generelle aktsomhetsplikten inntas i reguleringsbestemmelsene.	<i>Tas til orientering. Aktsomhetsplikten er innarbeidet i planbestemmelsene</i>
Statens vegvesen - 17.08.2021 Peker på forhold som bør belyses i og avklares i planarbeidet. Har ikke synspunkter på avvik fra områdeplanens rammer for etasje-/bygge høyde. Forutsetter at krav til fri sikt etableres i tråd med N100 vegnormalene for atkomst/utkjøring til parkeringskjeller eller parkeringsplass. Dagens løsning med Torgvegen som blindveg for kjøretrafikk, men med mulighet for gjennomgang-/kjøring for gående og syklende er verdifull og må hegnas om i planen. Viktig at snumulighet for personbil opprettholdes på en god måte.	<i>Tas til orientering</i> <i>Planforslaget følger vegnormalenes krav til frisikt.</i> <i>Dagens løsning er videreført med unntak for renovasjonsbil som gis mulighet for tilkomst fra Ole Vigs gate</i>
Statsforvalteren - 16.08.2021 <u>Landbruk</u> Viktig å sikre både minimumskrav til arealutnyttelse og antall boenheter samt begrensninger for overflateparkering i reguleringsbestemmelsene. <u>Helse og omsorg og barn og unge</u> Etablering av indre gårdsrom kan være god løsning. Det må vurderes hvordan bebyggelsen påvirker solforhold på leke- og uteoppholdsreal og hvilke effekter det gir for nabobebyggelse. Det må med illustrasjoner i planforslaget vise solforhold på nøkkeltidspunkt, og inkludere skyggevirkninger utenfor planområdet. Minner om ny utgave av retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 hvor det er innført skille mellom stille side og dempet fasade, hvor kun mindre andel av boenheter kan ha tilgang til kun dempet fasade. Viser til rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.	<i>Bestemmelsene stiller krav om minimum 200 %-BRA. Planlagt byggeprosjekt oppfyller dette med god margin. Oppfølging av parkeringskrav er beskrevet i planbeskrivelsen.</i> <i>Det er gjennomført analyse av skyggevirkninger av planforslaget.</i> <i>Ny støyretningslinje er fulgt opp i planforslaget, og det er beskrevet hvilke boenheter som gis unntak fra krav.</i> <i>Konsekvenser for barn og unge er utredet. Områdeplanens krav til</i>

<u>Klima og miljø</u> Det må beskrives hvordan planen bidrar til nullvekstmålet for biltrafikk. Slutter seg for øvrig til de andre fagområdenes uttalelse. <u>Samfunnssikkerhet</u> Det må gjennomføres ROS-analyse som er i tråd med pbl § 4-3. Vil vurdere innsigelse dersom ikke ROS-analysen oppfyller beskrevne krav.	<i>uteoppholdsareal oppfylles i detaljreguleringen.</i> <i>Byggeprosjektet har med sin beliggenhet og utforming en god klimaprofil. Åpning for bildeling i stedet for privatbilisme er et ekstra klimavennlig tiltak.</i> <i>ROS-analyse er gjennomført i tråd med krav i pbl § 4-3. risikoreduserende tiltak er innarbeidet i planforslaget.</i>
Tensio, 11.08.2021 Tensio etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent distribusjonsnett). Det er lagt ved utsnitt av ledningskart for området med høyspennings- og lavspenningsnett. De forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet og gjør oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.	<i>Det har vært avklaringsmøte med Tensio i forbindelse med planarbeidet. Føringene fra møtet er hensyntatt og innarbeidet i planforslaget.</i>
Torgvegen borettslag – 19.08.2021 Naboer til utbyggingsområdet på østsiden av Torgvegen. Beboerne er sterkt kritisk til byggehøyde som utfordrer begrensningene som er satt i sentrumsplanen. Utfordring av byggehøyder går på bekostning av prinsippet om forutsigbarhet som sentrumsplanen skal ivareta. Økt trafikk i Torgvegen gjør at gata må forsterkes, gjøres bredere (to kjørefelt og fortau for myke trafikanter) og utformes til å tåle den økte trafikken. Krever at gata blir opparbeidet med ny asfalt, kantstein og gatebelysning. Borettslaget kan være interessert i å delta i etableringen av nedgravd avfallsanlegg i nabolaget, under forutsetning om at anlegget blir plassert tilgjengelig langs Torgvegen med god tilgang for alle.	<i>Planforslaget tar utgangspunkt i områdeplanens høydebegrensninger. Avvik er beskrevet og begrunnet i planbeskrivelsen.</i> <i>Torgvegen er regulert som i overordna plan, med noen justeringer for å få plass til renovasjonsanlegg. Torgvegen med fortau skal opparbeides langs aktuelt byggeprosjekt.</i> <i>Renovasjonsanlegg er plassert slik at det kan deles av flere, gitt at det er kapasitet og det inngås avtale om dette.</i>

I tillegg til formelle innspill til planarbeidet har det vært avhold flere avklaringsmøte med Innherred renovasjon og Stjørdal kommune. Det er også gjort en politisk prinsippbehandling av byggehøydene i området.

06.09.2021 – Avklaringsmøte med Tensio

10.09.2021 – Avklaringsmøte med Innherred renovasjon

09.02.2022 – Utvalg Plan og Miljø, Stjørdal kommune – prinsippavklaring byggehøyder.