

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Wergelandsvegen 10 m.fl.

Del 2 – Wergelandsvegen 6

Møtedato:	6.11.2023
Møtested:	Digitalt møte
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@stjordan.kommune.no
Stjørdal kommune	Julie Bjugan, fagleder plan	Julie.Bjugan@stjordan.kommune.no
Asplan Viak	Julie Nordhagen, plankonsulent	julie.nordhagen@asplanviak.no
Sebo boliger	Ove Olsen	ove@seboboliger.no
Sebo boliger	Erling Bratland	erling@selvig-tre.no
	Jan Mauseth	jm@aasenogfive.no
ForrBo	Tormod Salberg	tormod@Forrbo.no

Formål med planen – planens innhold

Sentrumsplanen stiller krav om at kvartalet B2 skal reguleres samlet. I etterkant av oppstartsmøtet for Wergelandsvegen 10 m.fl., har det oppstått behov for nærmere detaljering av utviklingsprosjekt for Wergelandsvegen 6 som inngår i samme sentrumskvartal. På grunn av omfanget av nytt prosjekt ble det nødvendig med et utvidet oppstartsmøte (del 2) med nærmere fokus på Wergelandsvegen 6.

Formålet med planarbeidet innenfor eiendommen Wergelandsvegen 6 er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med ca. 16 leiligheter og gesimshøyde på 12,5 m og mønehøyde på 14,3 m, altså 4 etasjer og parkeringskjeller. Dette innebærer noe avvik fra høydebestemmelsene i overordnet sentrumsplan. Eksisterende bebyggelse skal rives.

I oppstartsmøtet del 2 fokuserte vi på det nye tiltaket Wergelandsvegen 6 uten å gå inn på alle fagtema av generell karakter som allerede ble diskutert i oppstartsmøtet del 1. Dvs. at kommunens tilbakemeldinger og krav som er skrevet i oppstartsmøtet del 1 også gjelder for Wergelandsvegen 6 i den utstrekning de er relevante.

Historikk

Stjørdal kommune innvilget en rammesøknad med dispensasjon fra plankrav, byggehøyde og byggegrense (for p-kjeller), for Wergelandsvegen 6 den 19.01.2022. Kommunens vedtak ble opphevet av statsforvalteren etter at Sameiet i Wergelandsvegen 8 fikk medhold i sin klage. Statsforvalteren begrunnet sitt vedtak med at det ikke forelå gode nok grunner til å tilsidesette plankravet i denne saken.

Fra tiltakshaver for Wergelandsvegen 6 sin side er det ønskelig å ta utgangspunkt i allerede behandlet søknad/prosjekt når det nå er startet opp reguleringsarbeid for kvartalet. Stjørdal kommune har i forkant av oppstartsmøtet del 2 mottatt dokumentasjon på opprinnelig prosjekt for Wergelandsvegen 6.

Planstatus

1-251 områdeplan Stjørdal sentrum gir overordna føringer for detaljregulering.

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Utbyggingsavtale

Det forventes at ny part involveres i pågående samtale om utbyggingsavtale. Kontaktperson er Daniel Bakken, Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no

Samråd & medvirkning

Det vises til referat fra oppstartsmøte for Wergelandsvegen 10 m.fl. (del 1).

Tema

FUNKSJON OG UTFORMING

Generelt:

Bebyggelsen bør innordnes strøkets karakter når det gjelder form, høyder og volum. Maks byggehøyde i overordna sentrumsplan er 12 m. Ifølge sentrumsplanen skal også gulvnivå 1. etasje for bolig ligge 0,8-1,0 m over gateplan. For andre formål skal gulvnivå 1. etasje på nye bygg ligge på gateplan. Med «gateplan» menes her tilstøtende vegareal, enten det er gate eller fortau.

Kommunen krever at planforslaget vedlegges snitt som viser ny bebyggelses volum mot nabobebyggelsen i retning nord-sør og øst-vest.

Søndre del av kvartalet har en del innslag av saltaksform, mens nordre del er mer preget av flate tak. 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.

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst frarådes. Ensidig belyste boenheter, bør ha oppholdsrom med solinnfall 1. mai i minst tre timer. Ensidige leiligheter mot sør og vest skal ha utvendig solavskjerming.

Det er en forutsetning at minimumskravet til uteoppholdsareal (MUA) i sentrumsplanen ivaretas i planarbeidet. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til privat uteoppholdsareal. Dersom det skal vise seg at det er utfordrende å sikre tilstrekkelig solbelyste uteoppholdsarealer med hensiktsmessig arrondering, anbefales det å redusere bebyggelsens fotavtrykk i nord slik at en kan slippe til mer sol. Dette vil også gi positiv virkning for solforholdene på naboeiendommene.

Etter møtet har tiltakshaver levert et MUA-arealregnskap som viser hvordan kravet til MUA er tenkt løst.

Kommunen kan akseptere at det reguleres en ny rampe til parkeringskjeller som kan være felles for eiendommene som grenser mot Spinnerigata, dersom sambruk av eksisterende rampe til Wergelandsvegen 8 viser seg å være lite gjennomførbar. I forhold til hvordan trafikken vil fordele seg, vurderes det heller ikke å være en ulempe at trafikken til Wergelandsvegen 6 ledes fra Parkvegen til Spinnerigata. Da vil det bli mindre kjøring på areal avsatt som gatetun totalt.

For øvrige tema vises det til kommunens foreløpige vurderinger og tilbakemeldinger i referat fra oppstartsmøtet del 1, da behovene og mulighetene i stor grad sammenfaller for eiendommene Wergelandsvegen 7, 10 og 6.

Framdrift og krav til levert materiell går frem av referat fra oppstartsmøte del 1.

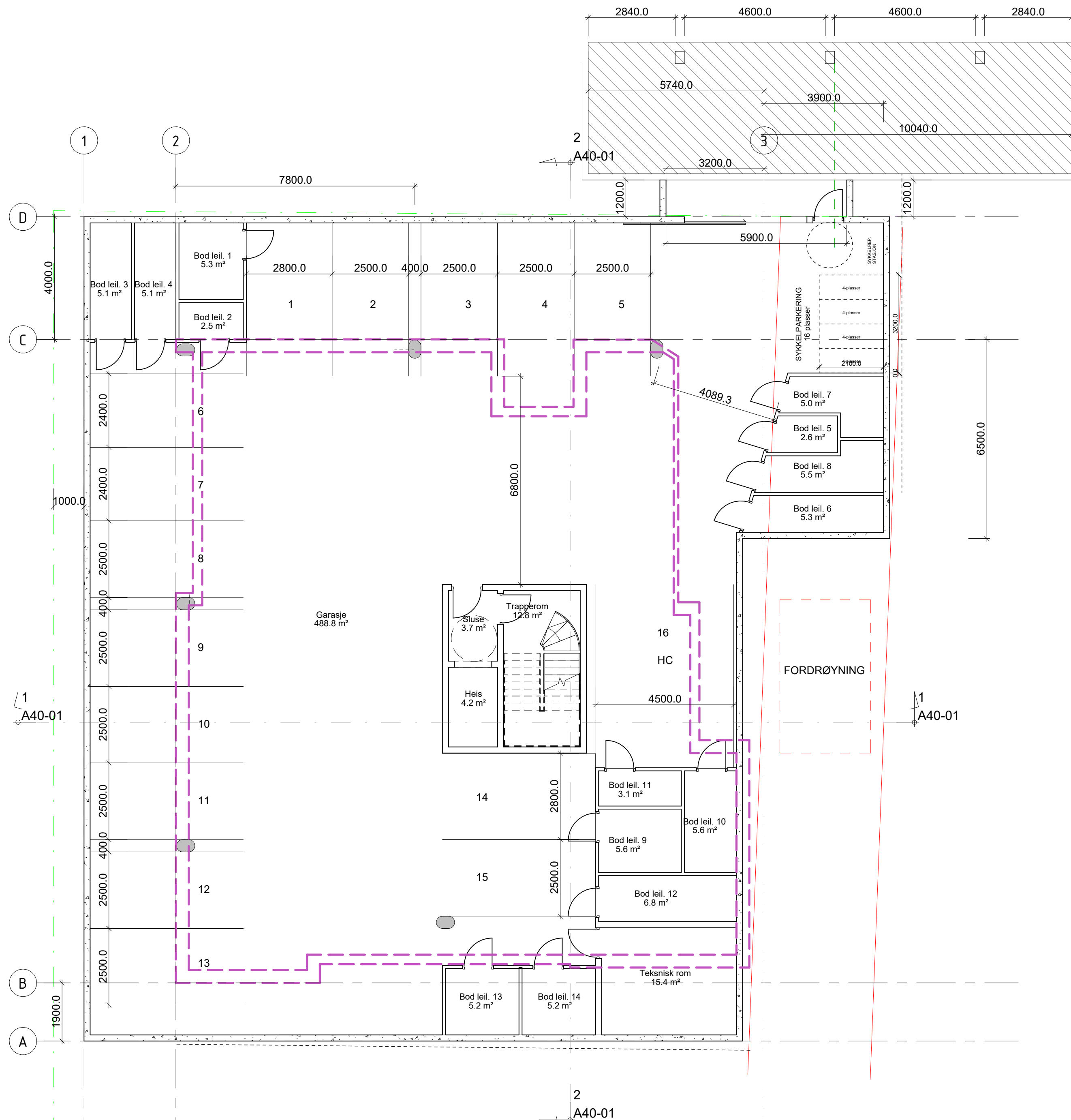
Vedlegg: Tegninger for Wergelandsvegen 6, tabell MUA-regnskap

Referent, dato: Mona Saurset, 04.12.2023



Tegn. nr:	A10-01	Rev:	
Status:	Forprosjekt		

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
Oppdragsgever: MT-Byggteknikk AS		Prosj. anev: EM		
Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Tegn: GOT		
Tegningsstittel: Situasjonsplan		Kontr: -	Godkj: -	
		Dato: 19.11.21		
Arkitekt og rådgivende ingeniører NAMSØS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 Epost: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no		Prosjektnr: 3990	Tegn.nr: A10-01	Rev: A1
		Format: A1	Målestokk: 1:200	
18.10.2023 08:39:21				



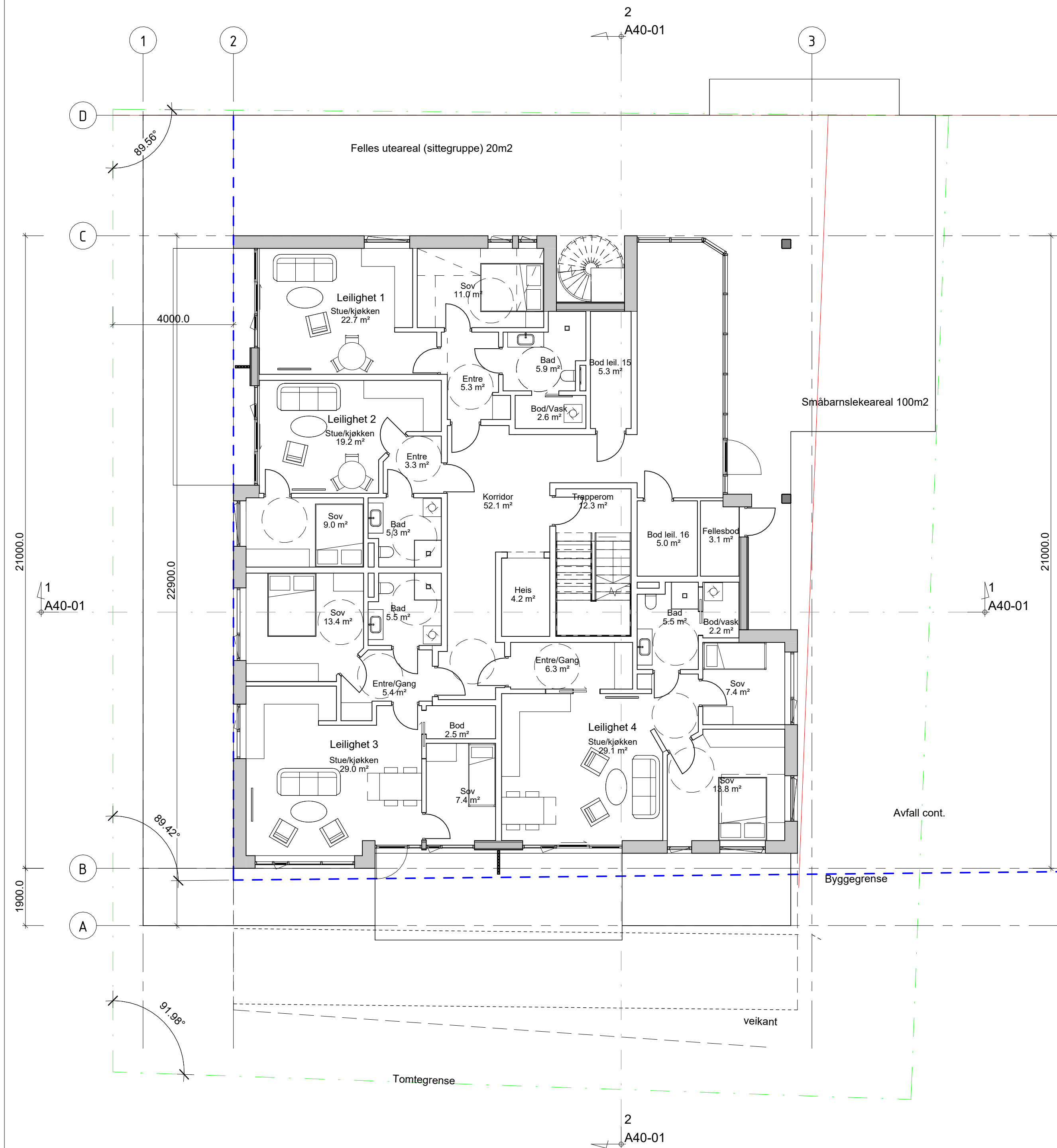
Tegn. nr:	Rev:
A20-00	
Status:	
Forprosjekt	

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
Oppdragsgiver: MT-Byggteknikk AS		Prosj.ansv: EM		
Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Tegn: EM		
Tegningstittel: Plan 0. Kjeller		Kontr:	Godkj:	
		Dato: 09.11.21		
Prosjektnr: 3990-101		Tegn.nr: A20-00	Rev:	Format: A2
18.10.2023 08:29:35		Målestokk: 1:100		

ARCON
PROSJEKT AS

ARKITEKTER OG
RÅDGIVENDE INGENIØRER

NAMSOS | VERDAL | TRONDHEIM
Telefon: 74 21 65 65
Epost: arcon@arcon.no
Web: www.arcon.no



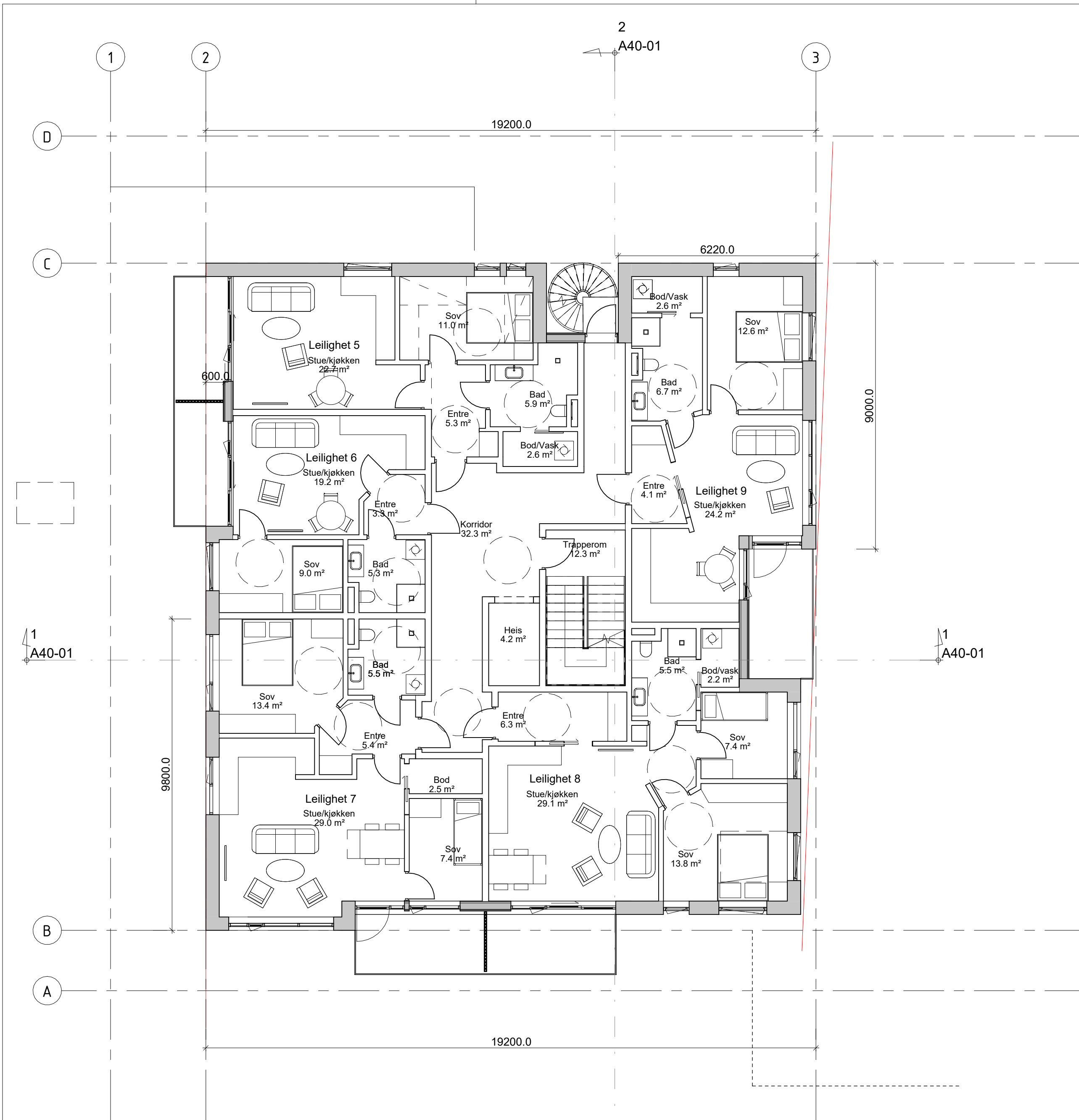
Tegn. nr:	Rev:
A20-01	
Staus:	
Forprosjekt	

Revisjon:		Retting:			Dato:		Sign:		Ktr:	
 ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMSOS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 Epost: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no		Oppdragsgiver: MT-Byggteknikk AS					Prosj.ansv: EM			
		Prosjekt: Wergelandsvegen 6					Tegn: EM			
		Tegningstittel: Plan 1.Etasje					Kontr:	Godkj:		
							Dato: 04.10.21			
		Prosjektnr: 3990-101	Tegn.nr: A20-01		Rev:	Format: A2	Målestokk: 1:100			
18.10.2023 08:30:12										

ARCON
PROSJEKT AS

ARKITEKTER OG
RÅDGIVENDE INGENIØRER

NAMSØS | VERDAL | TRONDHEIM
Telefon: 74 21 65 65
Epost: arcon@arcon.no
Web: www.arcon.no

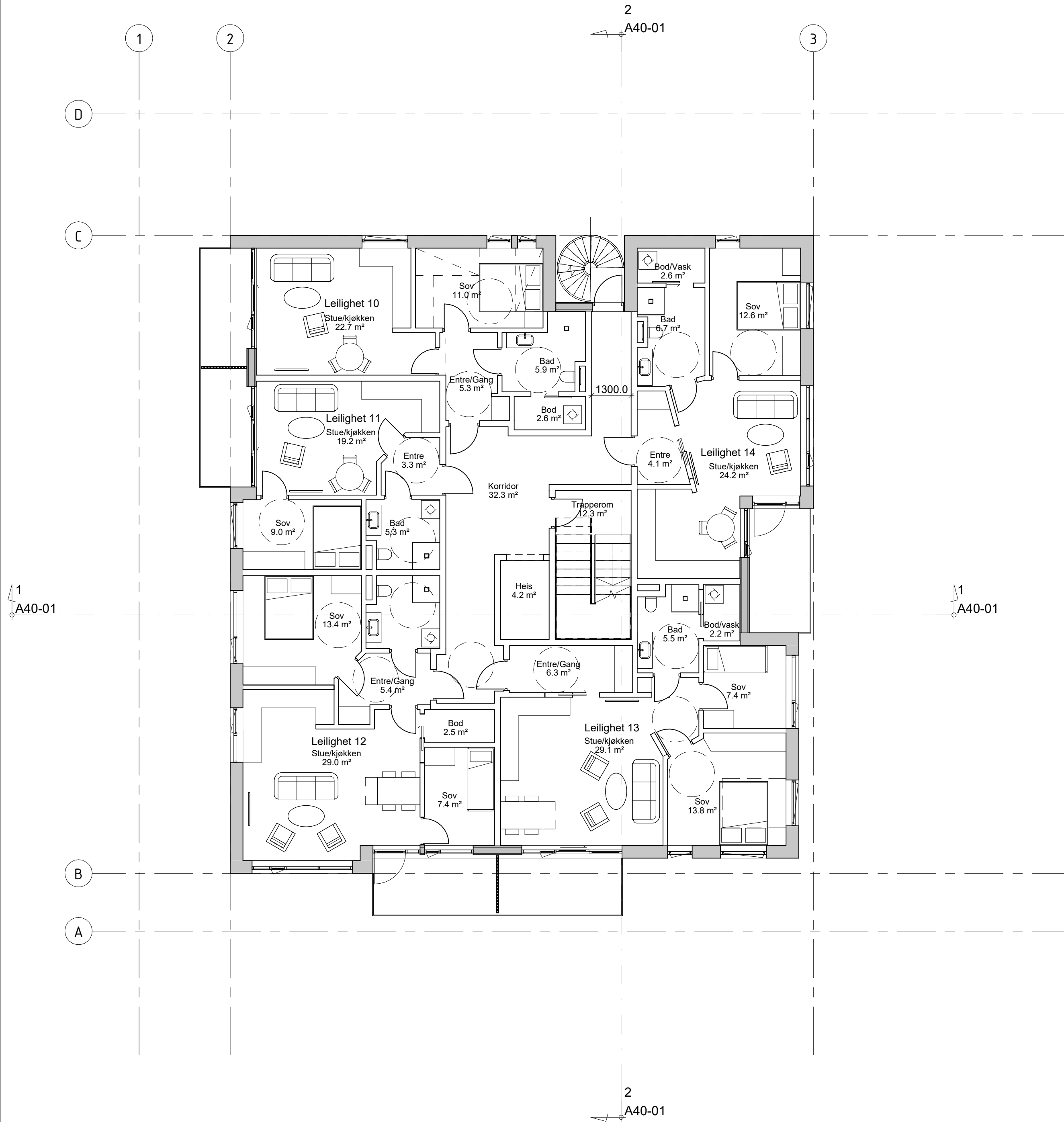


Tegn. nr:	A20-02	Rev:
Staus: Forprosjekt		

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
-----------	----------	-------	-------	------

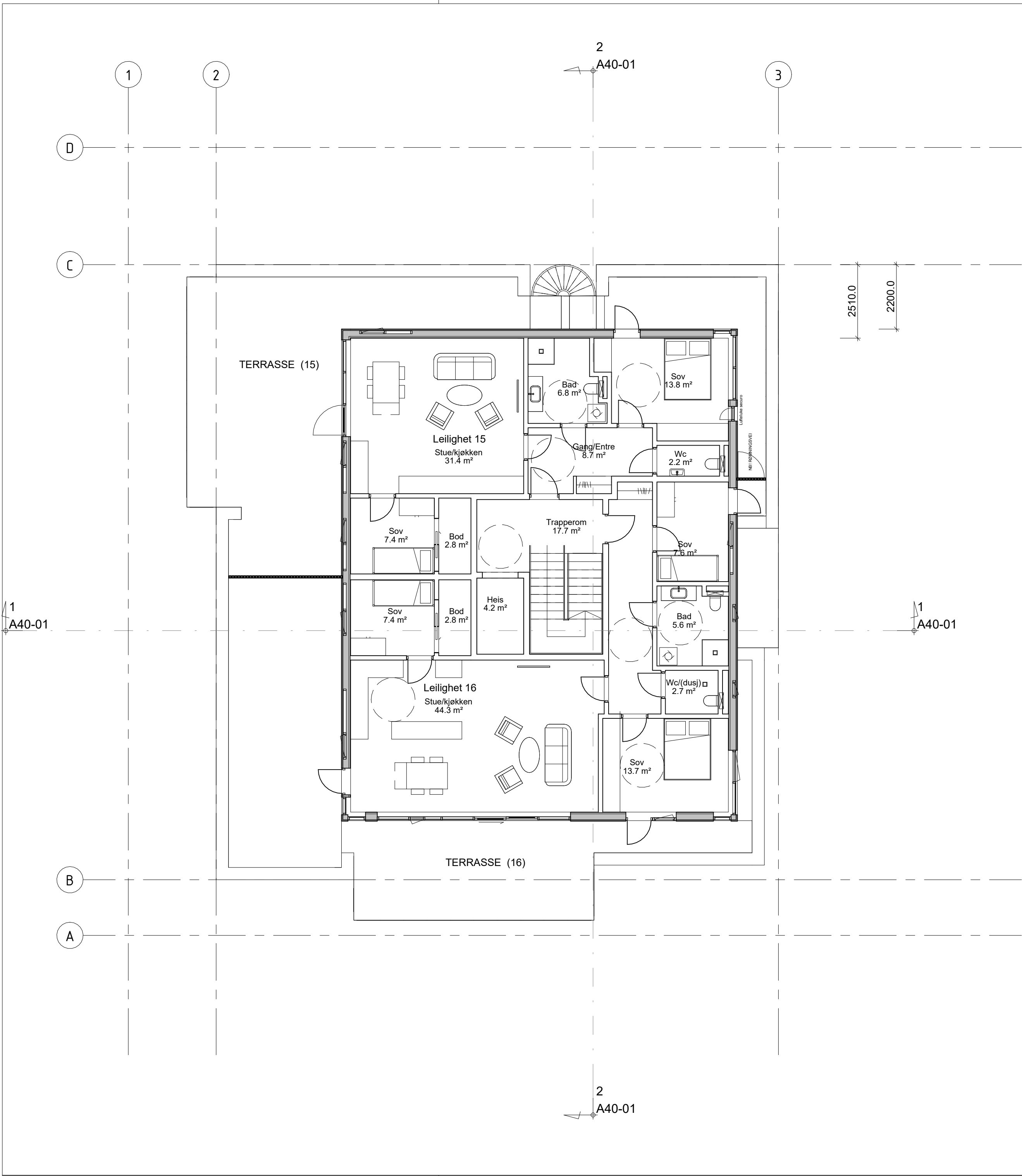
 ARKITEKTER OG RADGIVENDE INGENIØRER NAMSOS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 Epost: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no	Oppdragsgiver: MT-Byggteknikk AS		Prosj.ansv: EM	
	Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Tegn: EM	
	Tegningsstittel: Plan 2.Etasje		Kontr:	Godkj:
	Prosjektnr: 3990-101		Tegn.nr: A20-02	Dato: 04.10.21
	Format: A2		Målestokk: 1:100	

18.10.2023 08:30:15



Tegn. nr:	Rev:
A20-03	
Staus:	
Forprosjekt	

Revisjon:		Retting:				Dato:		Sign:		Ktr:	
 ARKITEKTER OG RADGIVENDE INGENIØRER NAMSOS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 Epost: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no		Oppdragsgiver: MT-Byggteknikk AS						Prosj.ansv: EM			
		Prosjekt: Wergelandsvegen 6						Tegn: EM			
		Tegningsstittel: Plan 3.Etasje						Kontr:		Godkj:	
								Dato:		04.10.21	
		Prosjektnr:		3990-101		Tegn.nr:		A20-03		Rev:	
		18.10.2023 08:30:17						Målestokk:		1:100	



Tegn. nr:	A20-04	Rev:
Status:	Forprosjekt	

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
Oppdragsgiver: MT-Byggteknikk AS		Prosj.ansv: EM		
Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Tegn: EM		
Tegningsstittel: Plan 4.Etasje		Kontr:	Godkj:	
		Dato: 04.10.21		
Prosjektnr: 3990-101		Tegn.nr: A20-04	Rev:	Format: A2
18.10.2023 08:30:19		Målestokk: 1:100		



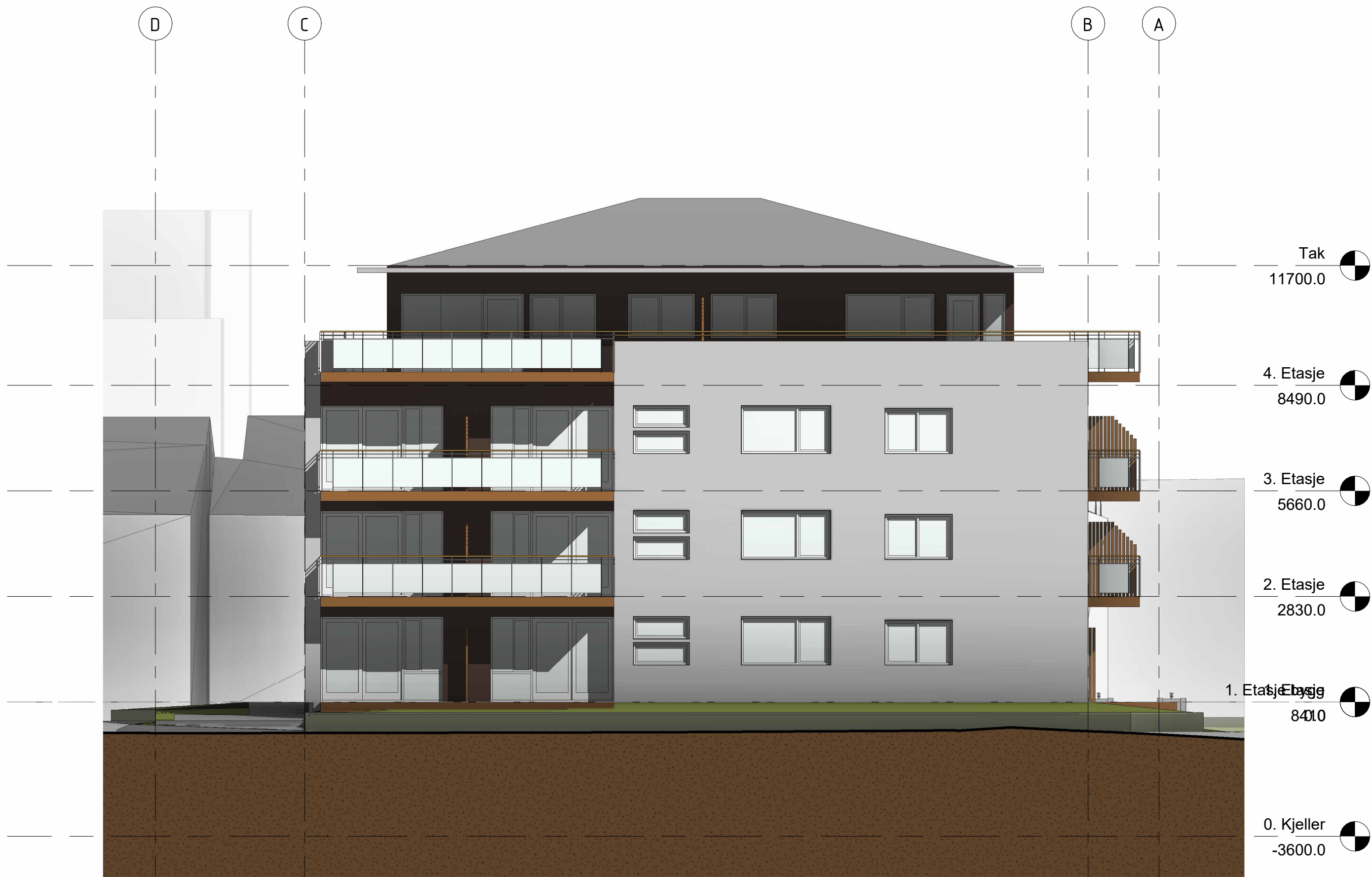
ARKITEKTER OG
RADGIVENDE INGENIØRER
NAMSOS | VERDAL | TRONDHEIM
Telefon: 74 21 65 65
Epost: arcon@arcon.no
Web: www.arcon.no



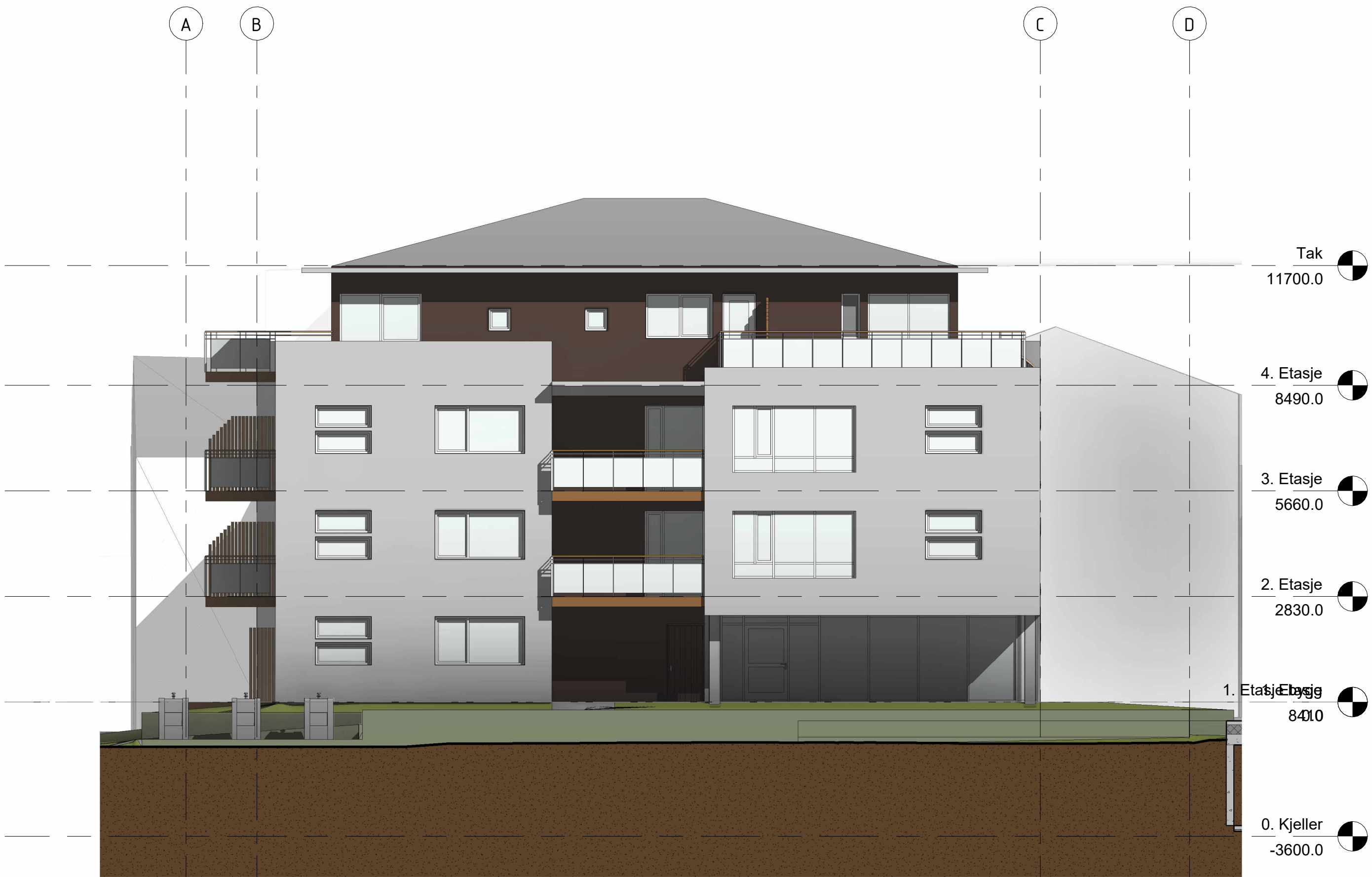
Fasade Nord



Fasade Sør

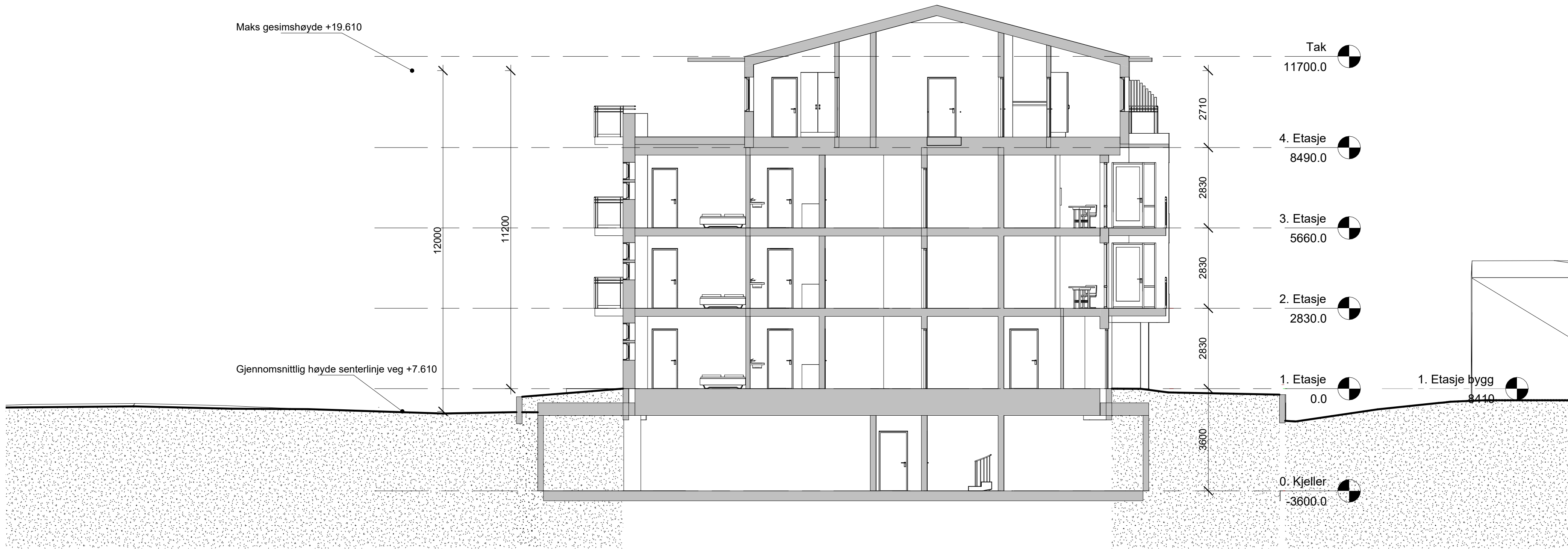


Fasade Vest

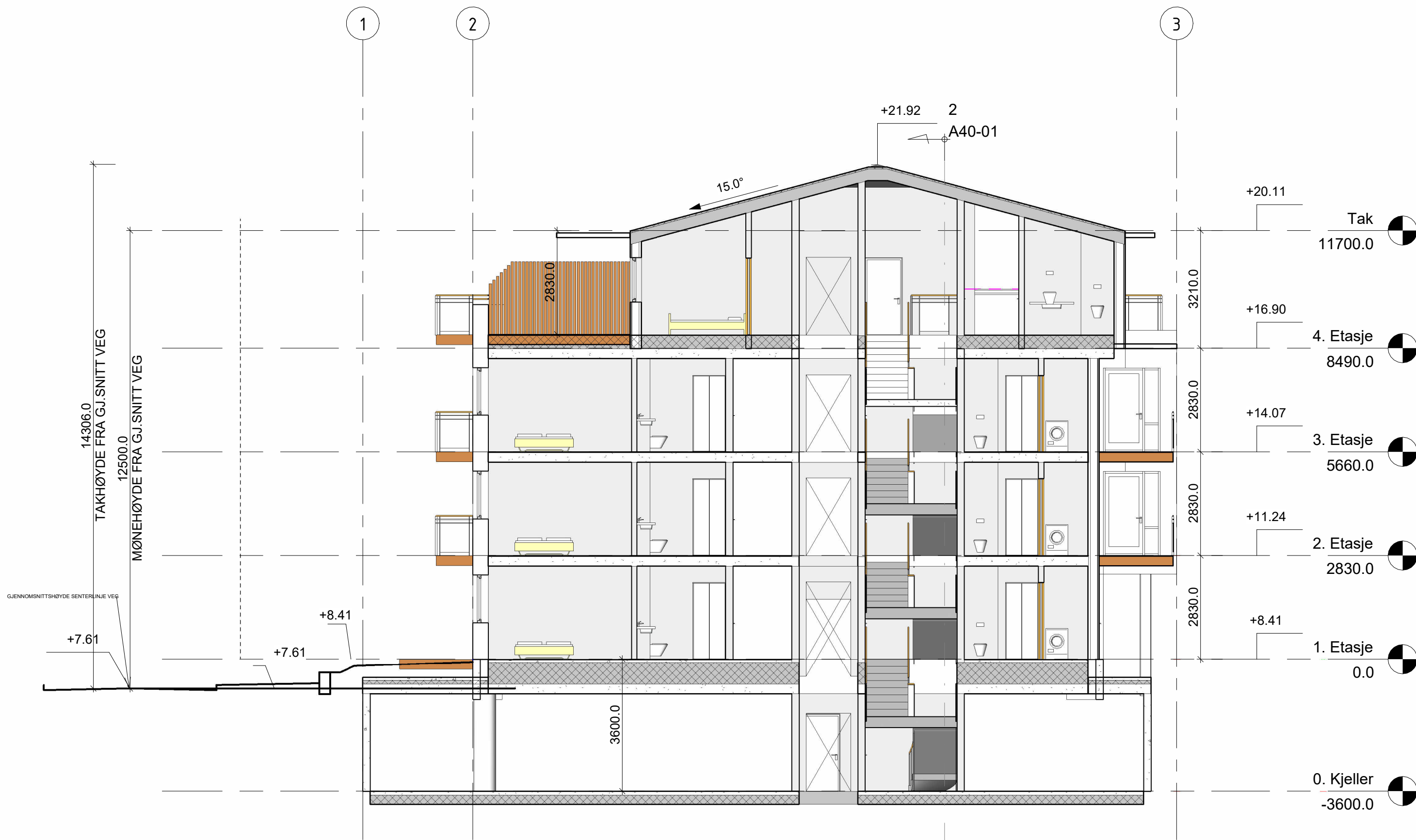


Fasade Øst

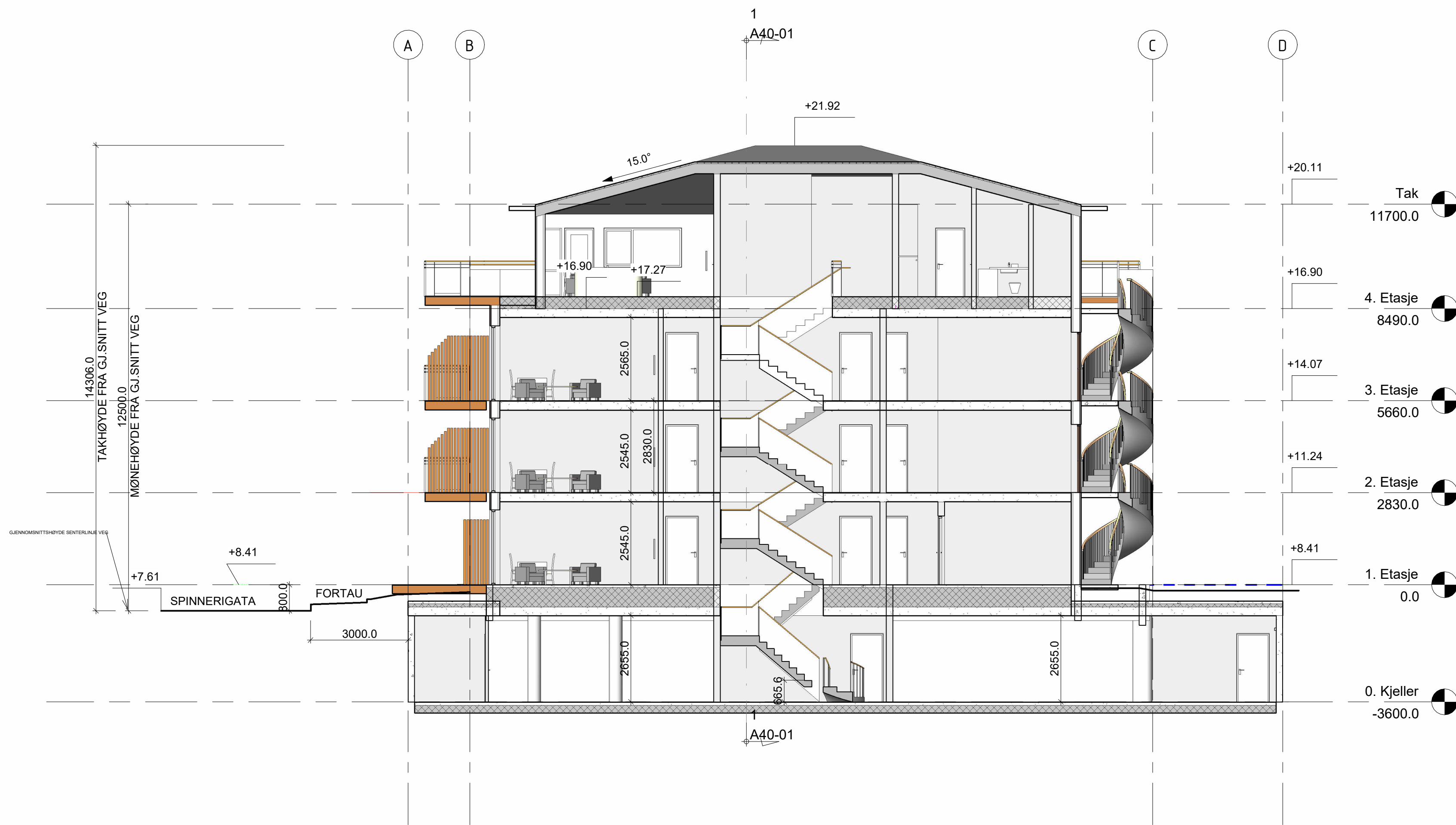
Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
Oppdragsgiver: MT-Byggteknikk AS		Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Prosjektansvar: EM
Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Tegn: Fasader		Tegn: EM
Tegningsstilt: Fasader		Kont: -		Godkj: -
Dato: 24.11.21		Målestokk: 1:100		
Arkitekt: ARCON PROSJEKT AS		Prosjektnr: 3990-101		Tegnr: A32-01
RÅDGIVENDE INGENIØRER		Rev:		Format: A1
NAMSØS VERDAL TRONDHEIM		18.10.2023 08:30:09		
Telefon: 74 21 65 65				
Epost: arcon@arcon.no				
Web: www.arcon.no				



Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Kir:
ARCON PROSJEKT AS ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMSOS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 Epost: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no		Oppdragsgiver: MT-Byggteknikk AS		Prosj.ansv: EM
		Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Tegn: GOT
		Tegningstittel: Snitt terreng		Kontr: - Godkj: -
				Dato: 01.07.21
Prosjektnr:	3990	Tegn.nr:	A40-01	Rev:
Format:	A2	Målestokk:	1:100	18.10.2023 08:39:13



Snitt A-A
1 : 100

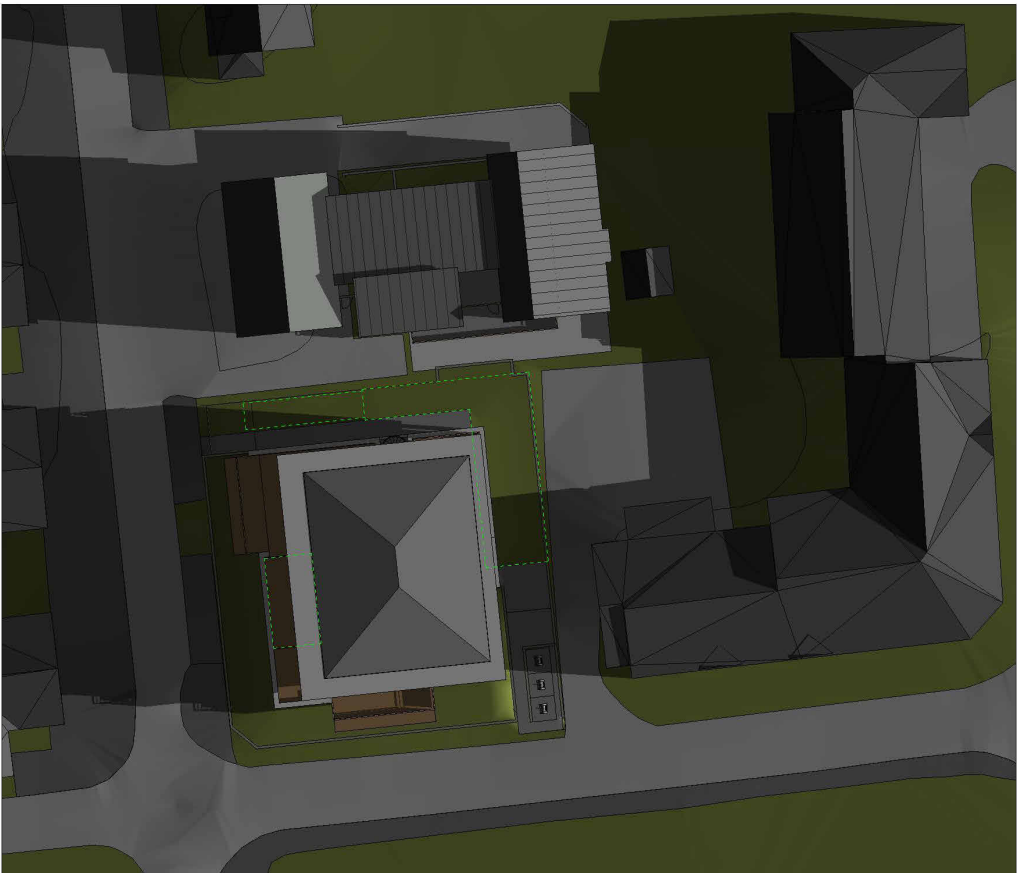


Snitt B-B
1 : 100

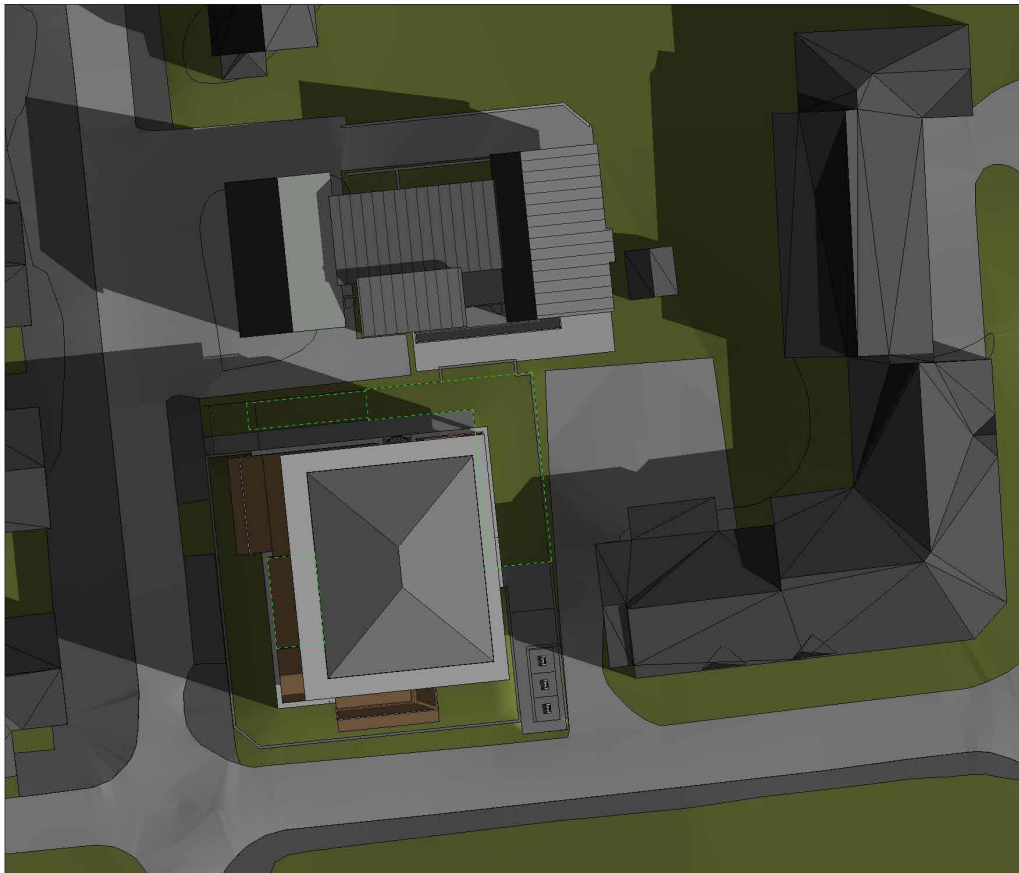
Tegn. nr:	Rev:
A40-01	
Status:	
Forprosjekt	

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
Oppdragsgiver: MT-Byggteknikk AS		Prosj. ansv: EM		
Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Tegn: EM		
Tegningsstittel: Snitt		Kontr:	Godkj:	
		Dato:		
				24.11.21
Arkitekt: OG RADGIVENDE INGENIØRER		Prosjektnr: 3990-101	Tegn.nr: A40-01	Rev: A1
NAMSØS VERDAL TRONDHEIM		Målestokk: 1:100		
Telefon: 74 21 65 65		18.10.2023 08:29:42		
Epost: arcon@arcon.no				
Web: www.arcon.no				

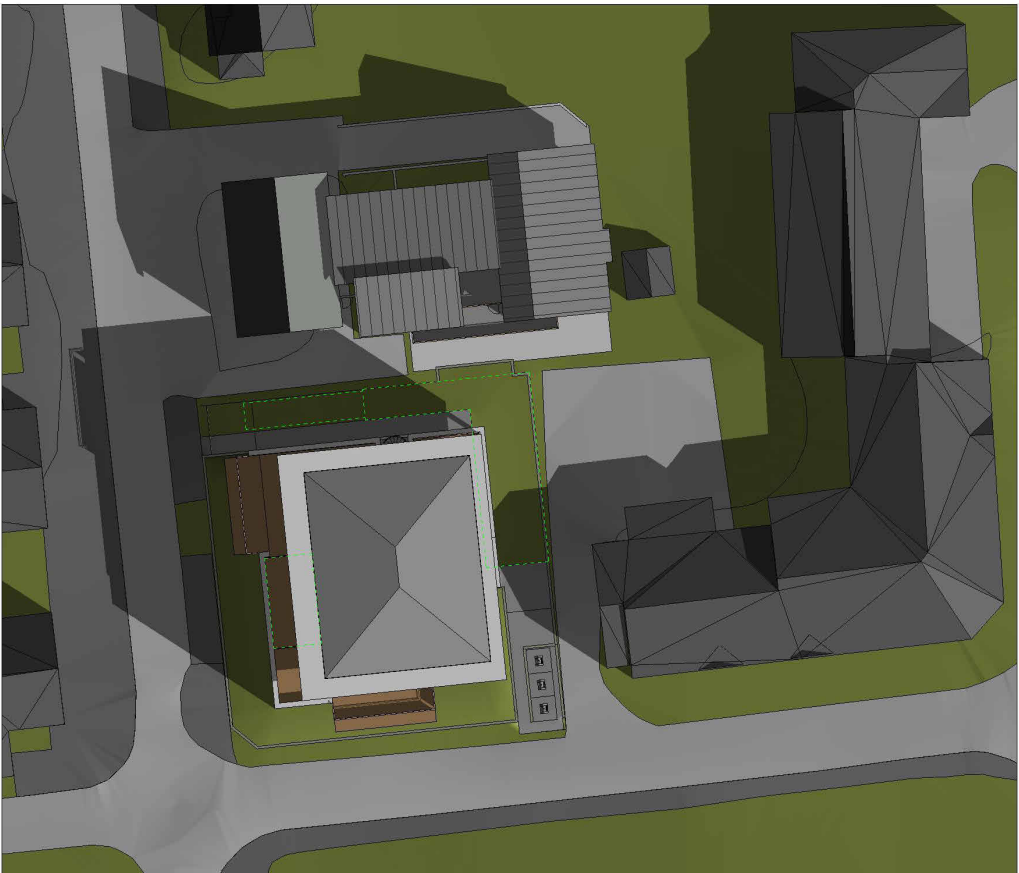
[4 of 17] [May 01, 2021 - 08:02]



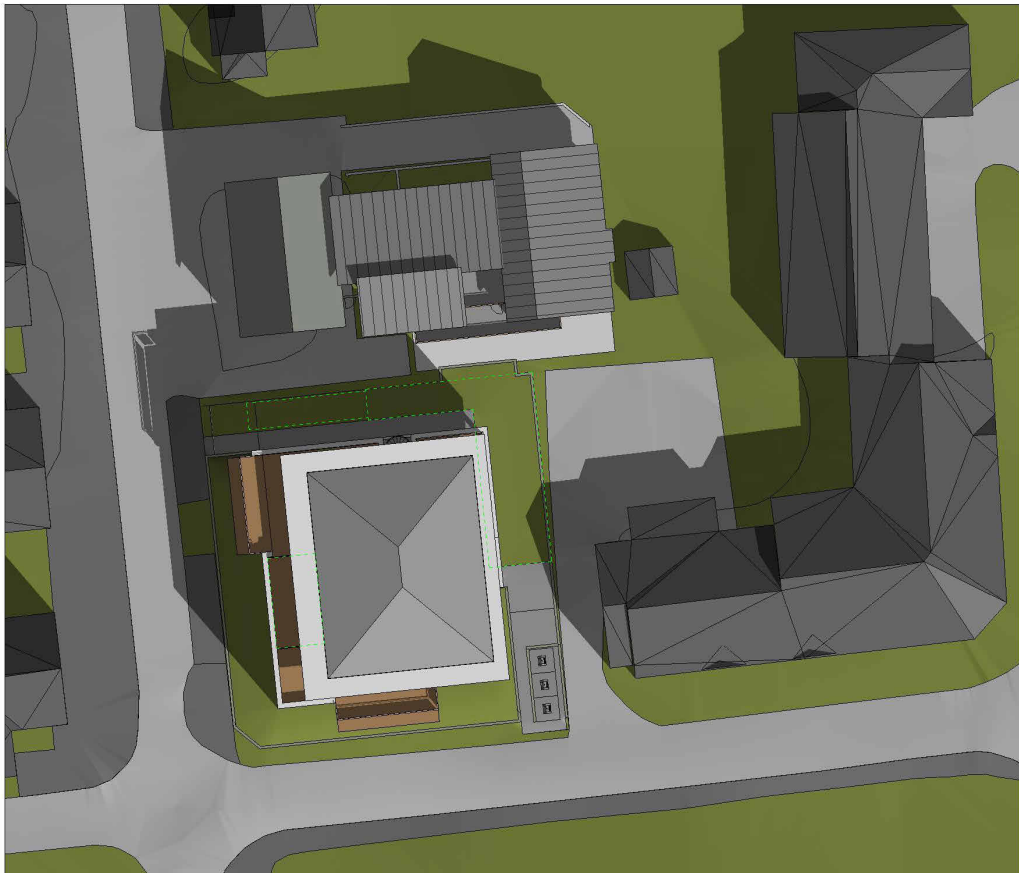
[5 of 17] [May 01, 2021 - 09:02]



[6 of 17] [May 01, 2021 - 10:02]



[7 of 17] [May 01, 2021 - 11:02]



[8 of 17] [May 01, 2021 - 12:02]



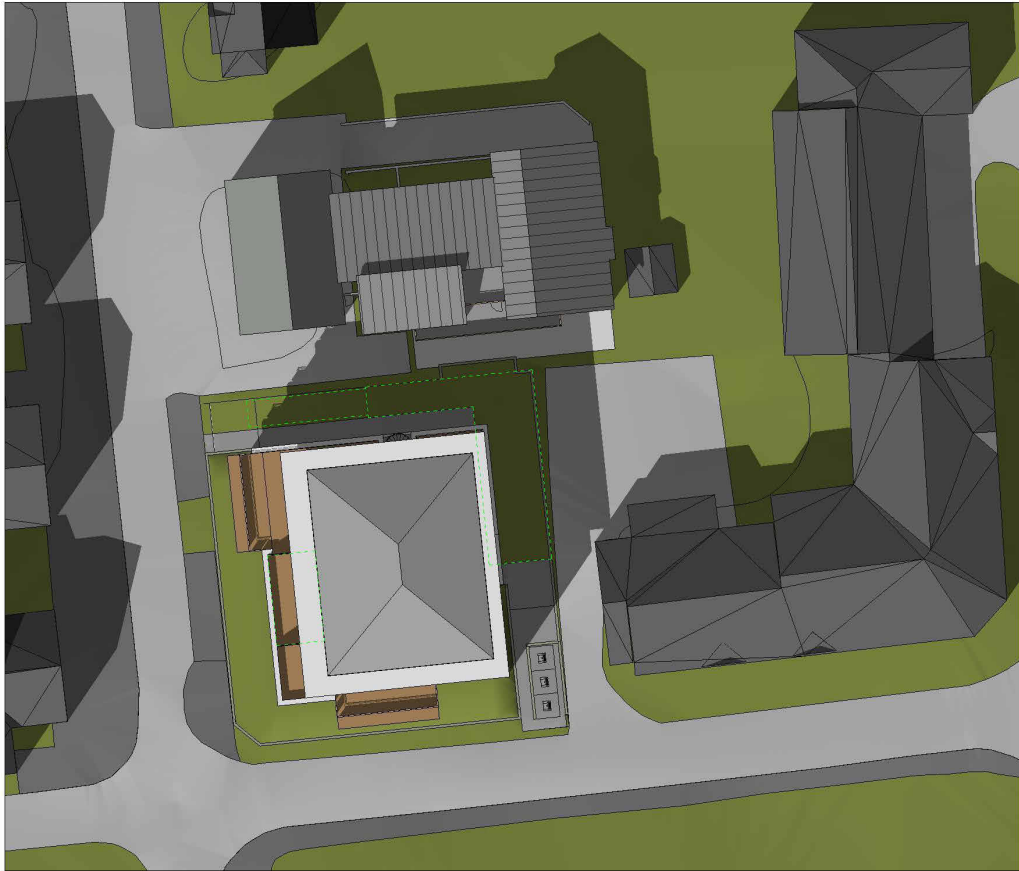
[9 of 17] [May 01, 2021 - 13:02]



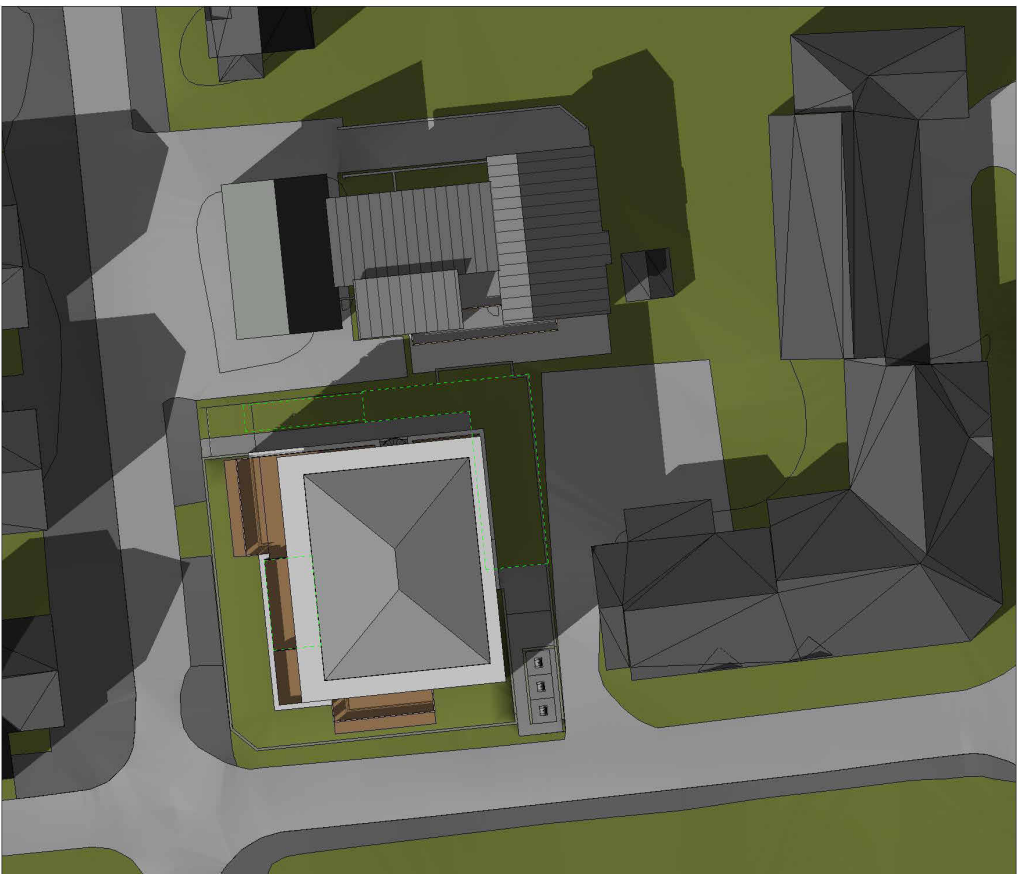
[10 of 17] [May 01, 2021 - 14:02]



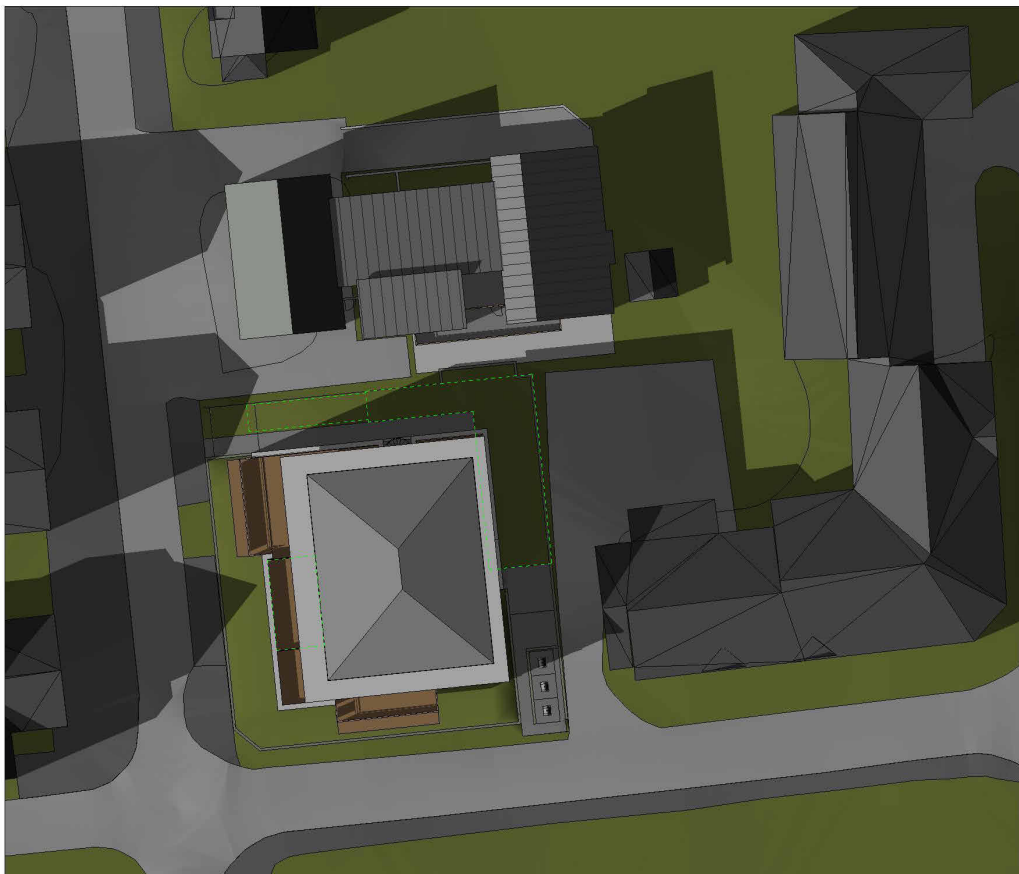
[11 of 17] [May 01, 2021 - 15:02]



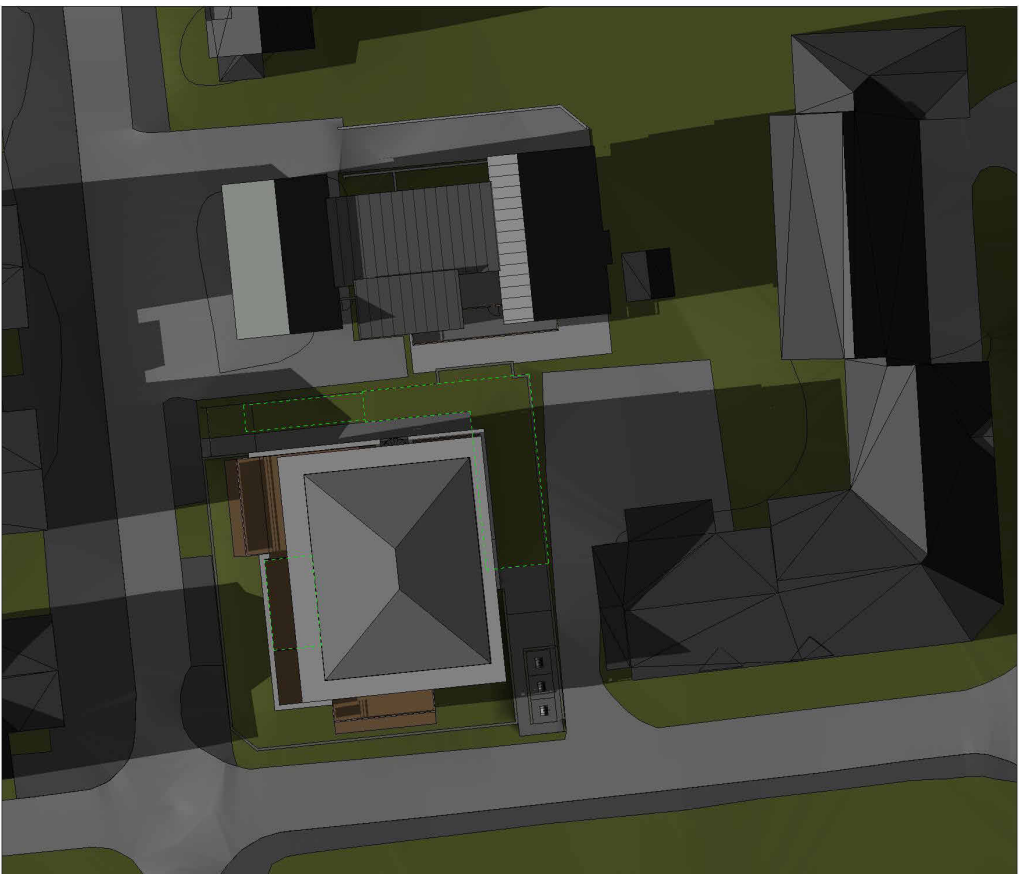
[12 of 17] [May 01, 2021 - 16:02]



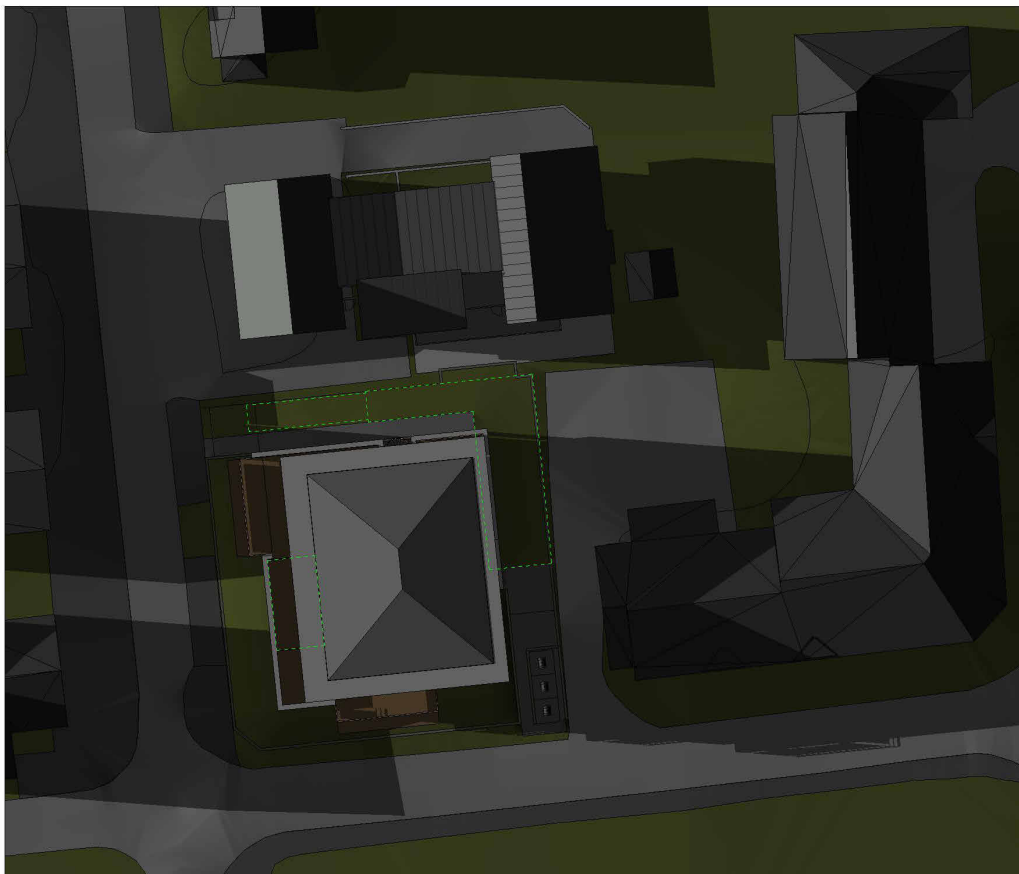
[13 of 17] [May 01, 2021 - 17:02]



[14 of 17] [May 01, 2021 - 18:02]



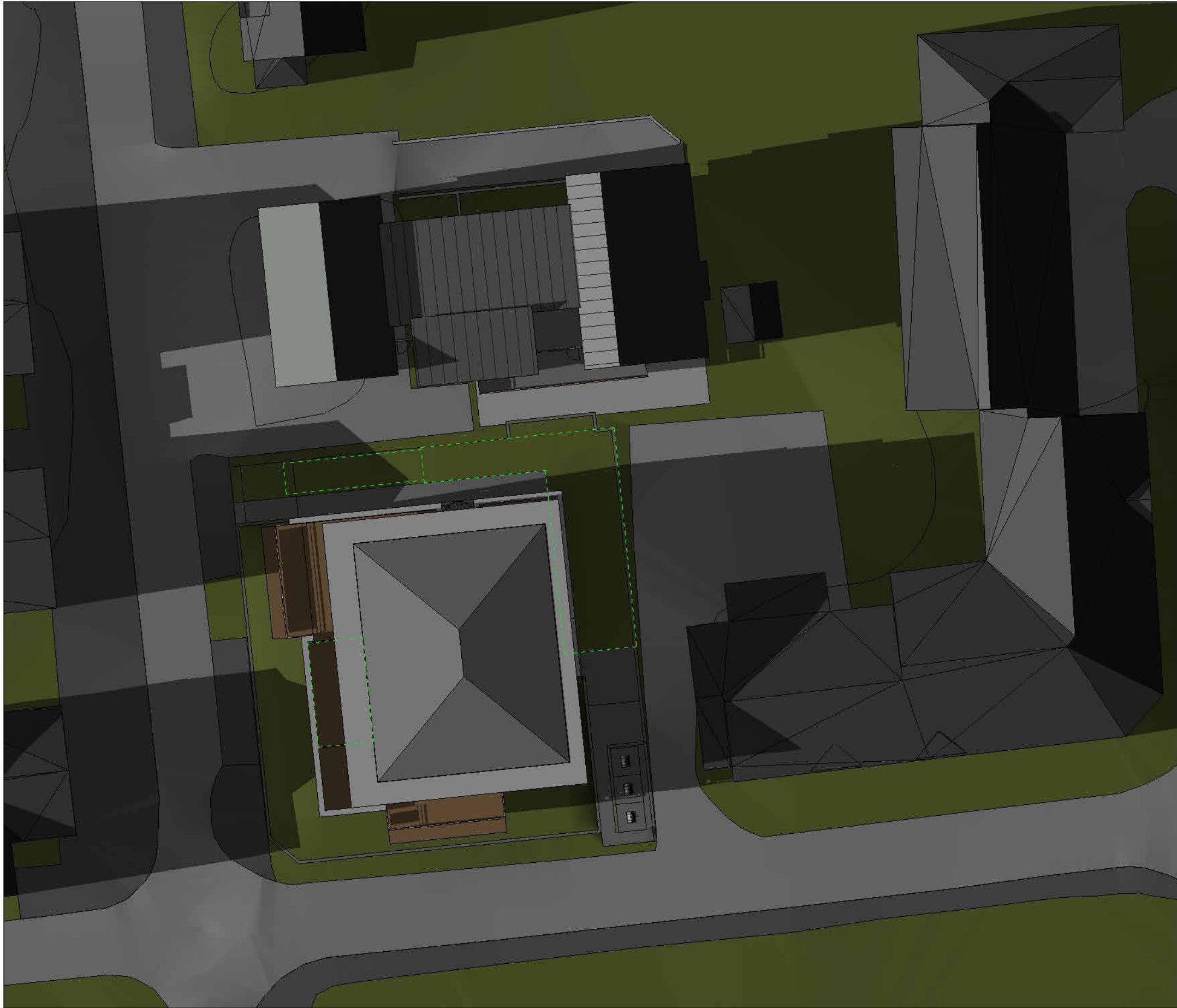
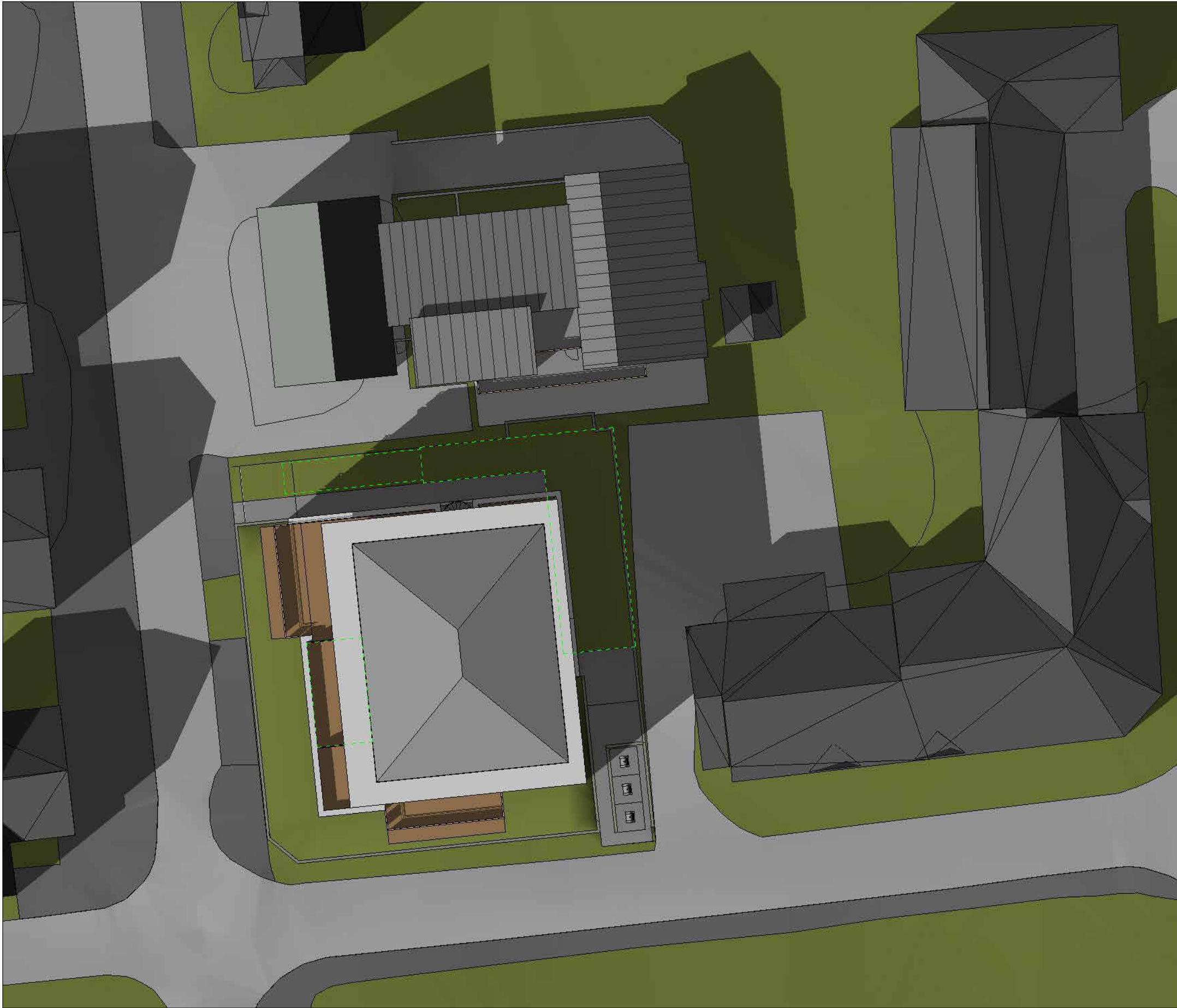
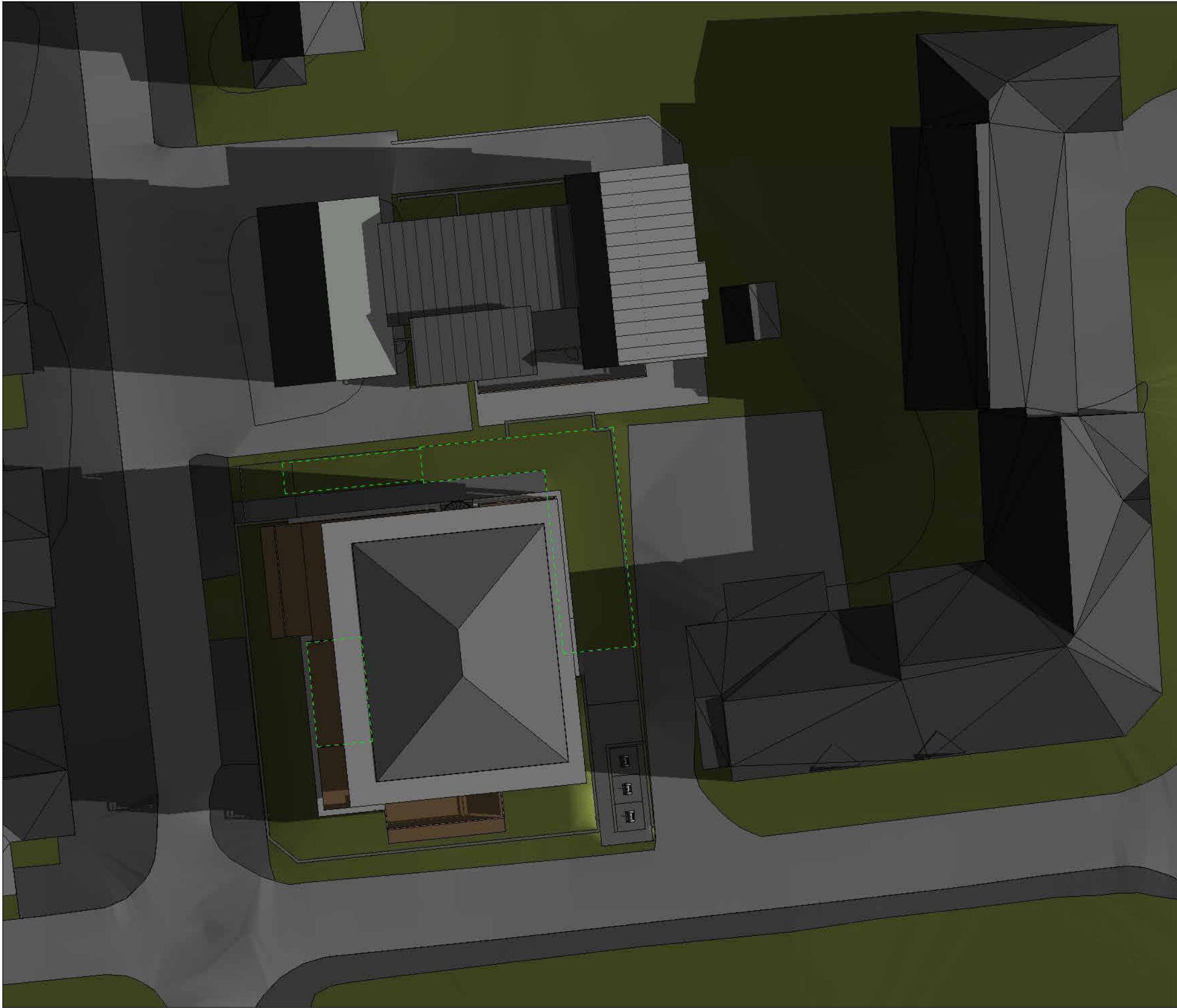
[15 of 17] [May 01, 2021 - 19:02]



Tegn. nr:	Rev:
A90-01	
Status:	
Forprosjekt	

ALTERNATIV 1: GESIMSHØYDE 12.5 M
01 Mai - kl. 08.02 - 19.02

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
Oppdragsgeber: MT-Byggteknikk AS		Prosj. anev: EM		
Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Tegn: GOT		
Tegningsstittel: Solstudie alternativ 1		Kontr: -	Godkj: -	
		Dato: 13.09.21		
Arkitekt og rådgivende ingeniører		Prosjektnr: 3990	Tegn.nr: A90-01	Rev: A1
NAMOS VERDAL TRONDHEIM		Format: A1		
Telefon: 74 21 65 65		Målestokk:		
Epost: arcon@arcon.no		18.10.2023 08:40:05		
Web: www.arcon.no				



Tegn. nr: A90-01-1		Rev:	
Status: Forprosjekt			

ALTERNATIV 1: GESIMSHØYDE 12.5 M
01 Mai - kl. 08.02, 12.02, 16.02, 18.02

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
-----------	----------	-------	-------	------

 ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMSØS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 Epost: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no	Oppdragsgeber: MT-Byggteknikk AS		Prosj. anev: EM	
	Prosjekt: Wergelandsvegen 6		Tegn: GOT	
	Tegningsstittel: Solstudie alternativ 1		Kontr: -	Godkj: -
	Dato: 13.09.21		Målestokk:	
	Prosjektnr: 3990		Tegn.nr: A90-01-1	Rev:

18.10.2023 08:40:12

3990-101 Wergelandsgate 6 , Stjørdal

Uteoppholdsarealer

15.11.2023

Leil	Areal BRA	Privat terrasse
1	50	10,5
2	38,5	10,5
3	66,9	12
4	68,1	12
5	53,1	7
6	50	7
7	38,5	8
8	66,9	8
9	68,1	8
10	53,1	7
11	50	7
12	38,5	8
13	66,9	8
14	68,1	8
15	77,4	75
16	102,9	71
Sum	957	267
20 %	191,4	

Samlet krav til uteoppholdsareal er 20% av boenhetenes bruksareal: $(957 \times 0,2)$ **191,4 m²**

Samlet uteoppholdsareal som privat terrasse/balkong **267m²**

Arealkrav til **felles uteareal** er minimum 50% av samlet arealkrav : $(191,4 \times 0,5)$ **95,7 m²**

Felles utareal / småbarnsleikeplass bakkeplan : **100 m²**

Felles uteareal på bakkeplan: **20,0 m²**

Samlet felles uteoppholdsareal på bakkeplan utgjør : **120 m²**



Illustrasjon 1, fra SØ med WV6



Illustrasjon 2, fra SV med WV6



Illustrasjon 3, fra NV med WV6



Illustrasjon 4, fra NØ med WV6