



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	208/24	11.12.2024

5032 - Wergelandsvegen 10 m.fl., behandling før utlegging til høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Wergelandsvegen 10 m.fl., med plan-ID 5032, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 4.11.2024.

Før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- For felt B3 skal maks byggehøyde ikke overstige 10,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.
- For felt B5 skal maks byggehøyde ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.

I tillegg skal det gjøres justeringer i planforslaget for å tilpasse byggehøydene til eksisterende byggemiljø og ivareta solforhold for naboer og uteoppholdsareal. Ett av alternativene under kan velges:

Alternativ 1:

- Maks kotehøyde i plankartet for BB1, BB2 og BB4 endres tilsvarende 10,5 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater.
- Boligformålsgrænse og byggegrænse mot nord og mot øst for delfelt BB4 trekkes 1 m lenger inn på egen tomt.

Alternativ 2:

- Maks kotehøyde i plankartet for BB1-BB2 endres tilsvarende 10,5 m mot Evjebakken i nord, og mot f_PH2, f_UTE1-f_UTE2 i sør. Det tillates gesimshøyde inntil 12,5 m tilbaketrukket minimum 4 m fra Evjebakken i nord og f_PH2, f_UTE1-f_UTE2 i sør.
- Maks kotehøyde i plankartet for BB4 endres tilsvarende 10,5 m mot Wergelandsvegen i vest, B3 i nord, og B5 i øst. Det tillates gesimshøyde inntil 12,5 m tilbaketrukket minimum 4 m fra B3, B5 og Wergelandsvegen. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater.
- Rekkverk på uterom på tak skal trekkes inn minimum 1,3 m fra gesims.
- Boligformålsgrænse og byggegrænse mot nord og mot øst for delfelt BB4 trekkes 1 m lenger inn på egen tomt.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

PS 208/2024 5032 - Wergelandsvegen 10 m.fl., behandling før utlegging til høring og offentlig ettersyn

Utvalg Plan og Miljø behandling av sak 208/2024 i møte den 11.12.2024:

1)

Innstilling:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Wergelandsvegen 10 m.fl., med plan-ID 5032, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 4.11.2024.

Før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- For felt B3 skal maks byggehøyde ikke overstige 10,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.
- For felt B5 skal maks byggehøyde ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.

I tillegg skal det gjøres justeringer i planforslaget for å tilpasse byggehøydene til eksisterende byggemiljø og ivareta solforhold for naboer og uteoppholdsareal. Ett av alternativene under kan velges:

Alternativ 1:

- Maks kotehøyde i plankartet for BB1, BB2 og BB4 endres tilsvarende 10,5 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater.
- Boligformålsgrense og byggegrense mot nord og mot øst for delfelt BB4 trekkes 1 m lenger inn på egen tomt.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Dette ble satt opp mot:

2)

Innstilling:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Wergelandsvegen 10 m.fl., med plan-ID 5032, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 4.11.2024.

Før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- For felt B3 skal maks byggehøyde ikke overstige 10,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.

- For felt B5 skal maks byggehøyde ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.

I tillegg skal det gjøres justeringer i planforslaget for å tilpasse byggehøydene til eksisterende byggemiljø og ivareta solforhold for naboer og uteoppholdsareal. Ett av alternativene under kan velges:

Alternativ 2:

Maks kotehøyde i plankartet for BB1-BB2 endres tilsvarende 10,5 m mot Evjebakken i nord, og mot f_PH2, f_UTE1-f_UTE2 i sør. Det tillates gesimshøyde inntil 12,5 m tilbaketrukket minimum 4 m fra Evjebakken i nord og f_PH2, f_UTE1-f_UTE2 i sør.

Maks kotehøyde i plankartet for BB4 endres tilsvarende 10,5 m mot Wergelandsvegen i vest, B3 i nord, og B5 i øst. Det tillates gesimshøyde inntil 12,5 m tilbaketrukket minimum 4 m fra B3, B5 og Wergelandsvegen. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater.

Rekkverk på uterom på tak skal trekkes inn minimum 1,3 m fra gesims.

Boligformålsgrense og byggegrense mot nord og mot øst for delfelt BB4 trekkes 1 m lenger inn på egen tomt.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

For forslag 1 stemte 1: Johannes Fagervold (R)

For forslag 2 stemte 10: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)
Dermed ble forslag 2 vedtatt.

1)

Innstilling:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Wergelandsvegen 10 m.fl., med plan-ID 5032, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 4.11.2024.

Før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- For felt B3 skal maks byggehøyde ikke overstige 10,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.
- For felt B5 skal maks byggehøyde ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.

I tillegg skal det gjøres justeringer i planforslaget for å tilpasse byggehøydene til eksisterende byggemiljø og ivareta solforhold for naboer og uteoppholdsareal. Ett av alternativene under kan velges:

Alternativ 2:

Maks kotehøyde i plankartet for BB1-BB2 endres tilsvarende 10,5 m mot Evjebakken i nord, og mot f_PH2, f_UTE1-f_UTE2 i sør. Det tillates gesimshøyde inntil 12,5 m tilbaketrukket minimum 4 m fra Evjebakken i nord og f_PH2, f_UTE1-f_UTE2 i sør.

Maks kotehøyde i plankartet for BB4 endres tilsvarende 10,5 m mot Wergelandsvegen i vest, B3 i nord, og B5 i øst. Det tillates gesimshøyde inntil 12,5 m tilbaketrukket minimum 4 m fra B3, B5 og Wergelandsvegen. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater.

Rekkverk på uterom på tak skal trekkes inn minimum 1,3 m fra gesims.

Boligformålsgrense og byggegrense mot nord og mot øst for delfelt BB4 trekkes 1 m lenger inn på egen tomt.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Dette ble satt opp mot:

2)

Geir Falck Anderssen (Høyre) fremmet følgende alternative forslag:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Wergelandsvegen 10 m.fl., med plan-ID 5032, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 4.11.2024.

Før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- For felt B3 skal maks byggehøyde ikke overstige 10,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.
- For felt B5 skal maks byggehøyde ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.

For forslag 1 stemte 4: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Johannes Fagervold (R)

For forslag 2 stemte 7: Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble forslag 2 vedtatt.

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Wergelandsvegen 10 m.fl., med plan-ID 5032, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankartet er datert 4.11.2024.

Før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- For felt B3 skal maks byggehøyde ikke overstige 10,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.
- For felt B5 skal maks byggehøyde ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.

Vedlegg

- 1 5032_PLANBESKRIVELSE_1.GANG
- 2 5032_PLANKART_PÅ GRUNNEN_1.GANG
- 3 5032_PLANKART_UNDER GRUNNEN_1.GANG
- 4 5032_BESTEMMELSER_1.GANG
- 5 5032 Vedlegg 1 Illustrasjonsplan, 1.11.24.pdf
- 6 5032 Vedlegg 2 Illustrasjonshefte, 6.11.24
- 7 5032 Vedlegg 3 Oppsummering av innkomne merknader til oppstart, 31.10.24.pdf
- 8 5032 Vedlegg 4 Trafikknotat, 27.6.24.pdf
- 9 5032 Vedlegg 5 Støyvurdering Wergelandsvegen 10 m.fl, 28.6.24.pdf
- 10 5032 Vedlegg 6 Støyvurdering Wergelandsvegen 6, 29.9.21.pdf
- 11 5032 Vedlegg 7 VA-notat inkl. overordnet VA-plan, 2.1.24.pdf
- 12 5032 Vedlegg 8 Premissnotat geoteknikk (RIG-N01), 31.10.23.pdf
- 13 5032 Vedlegg 9 Matjordplan, 20.6.24.pdf
- 14 5032 Kopi av innkomne merknader.pdf
- 15 Referat oppstartsmøte Wergelandsvegen 10m.fl 4.12.23 med planinitiativ opt.pdf
- 16 Referat oppstartsmøte del 2 Wgv. 6 4.12.23 med illustrasjoner av WG6.pdf
- 17 Wergelandsvegen Referat fra Teamsmøte 23.09.24 endelig versjon - kommentert JN.docx
- 18 Kommunens tilbakemeldinger til planforslag for Wergelandsvegen 10 m.fl. kommentert JN.pdf

Ikke vedlagt

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunal planstrategi

Gjeldende plan: 1 - 251 - Stjørdal sentrum (2019)

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse innen Wergelandsvegen 6 og 10 og Parkvegen 7. Wergelandsvegen 10 AS ved SEBO boliger AS og Stjørdal boligutvikling AS er forslagsstillere for planforslaget. Asplan Viak har vært plankonsulent for planforslaget. Skibnes arkitekter AS er arkitekt for Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7, mens Arcon prosjekt AS er arkitekt for Wergelandsvegen 6.

Tidligere vedtak i relatert byggesak for Wergelandsvegen 6:

Stjørdal kommune mottok rammesøknad om riving av eksisterende bebyggelse og etablering av stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer på eiendommen Wergelandsvegen 6 den 8.10.2021. Saksnr. i eldre og nytt arkiv er hhv. 2021/4223 og 2022/6340. Det ble søkt om dispensasjon fra kravet til detaljreguleringsplan gitt for delområdet B2, samt byggegrenser og gesimshøyde i overordna sentrumsplan. Stjørdal kommune innvilget de omsøkte dispensasjonene i møte den 19.01.2022. Kommunens vedtak ble senere påklaget av sameiet Wergelandskvarteret. Kommunen oversendte klagen for endelig avgjørelse hos Statsforvalteren. I brev datert 27.05.2022 omgjorde Statsforvalteren kommunens vedtak med bakgrunn i at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt. Søknaden ble dermed avslått.

I forbindelse med denne plansaken prøves det samme byggeprosjektet på nytt, nå som en del av detaljreguleringsforslag for hele kvartalet, initiert av tiltakshaver for Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Stjørdal sentrum, like vest for Rådhusparken. Tomta er flat, og i dag er den bebygd med både eneboliger og leilighetsbygg med inntil tre etasjer og saltak. Planområdet er omgitt av leilighetsbygg i tre etasjer på nord-, vest- og sørsiden, og Rådhusparken mot øst.

PLANSTATUS

Gjeldende reguleringsplan i området er 1 - 251 - Stjørdal sentrum, heretter kalt «sentrumsplanen», hvor planområdet er regulert til boligformål. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2019. Gatene Evjebakken og Spinnerigata samt strekningen av Wergelandsvegen mellom kryss med Evjebakken og Spinnerigata, er i sentrumsplanen regulert som gangveg/gågate. Parkvegen er regulert til kjørevei med fortau.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til sentrumsformål. I sentrumsformålene tillates blandet formål bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting.

Avvik fra gjeldende plan:

Det planlegges for avvik med sentrumsplanen når det gjelder maks byggehøyde, det foreslås bebyggelse inntil 12,5 m mot maks 12,0 m i sentrumsplanen. Det foreslås et avvik på inntil 0,3 m fra krav i sentrumsplanen om at gulv i første etasje skal ligge 0,8-1,0 meter over bakkeplan. Dette for å oppnå krav til tilgjengelig boenhet, mtp differanse i høyde mellom gateplan og hovedinngangsdører. Med disse avvikene blir det mulig å få til en fjerde etasje.

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

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget tilrettelegger for ny boligbebyggelse innen Wergelandsvegen 6 (delfelt BB4) og 10 (delfelt BB1) og Parkvegen 7 (delfelt BB2), med ca. 64-70 boenheter fordelt på tre boligblokker. De nye boligene vil ha nedkjøring til p-kjeller via nedkjøringsrampe ved Wergelandsvegen 8 (gnr/bnr 107/49). Kvartalet reguleres i sin helhet jf. krav i områdeplanen. Det er ikke planlagt tiltak på øvrige tomter innen planavgrensningen. Derfor foreslås ytre rammer for byggehøyder og BYA for eksisterende bebyggelse som er tilpasset dagens utnytting.

Planforslaget forutsetter riving av eksisterende boligbebyggelse innenfor delområdene som skal fortettes.

Planforslaget består av to plankart, ett for over bakken og ett for under bakken, der det er avsatt 3,4 daa til parkeringshus/anlegg.

PLANPROSESS

Oppstartsmøte for Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7 ble avholdt 24.08.2023. Det ble i oppstartsmøtet fastslått at det er krav om helhetlig planlegging for hele kvartalet iht. krav i sentrumsplanen. I forbindelse med involvering av andre grunneiere i planoppstarten, meldte også grunneier ved Wergelandsvegen 6 behov for detaljregulering av sin tomt. Dermed ble det behov for et utvidet oppstartsmøte, som ble avholdt den 6.11.2023. Planforslaget ble varslet med brev den 4.12.2023, og annonsert i Stjørdalsbladet den 7.12.24 og Stjørdalsnytt den 5.12.24. Forslagsstillerne inviterte til åpent informasjonsmøte om planprosessen som fant sted 13.12.2023. Det har i tillegg vært avholdt særmerter med Wergelandsvegen 8 angående nedkjøringsrampe.

Det kom inn totalt 12 forhåndsinnspill som er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg 3 til planforslaget «oppsummering av innkomne merknader til oppstart 27.6.24».

Hovedtrekkene i merknadene er referert til slutt i dokumentet, med kommunedirektørens vurdering.

Vurdering

AREALBRUK

Boligfortetting i kvartalet er i samsvar med gjeldende områderegulering. Boligfortetting i sentrum og ved kollektivknutepunkt er også i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

FUNKSJON OG UTFORMING

Planforslaget regulerer tre leilighetsbygg med fire etasjer som vil måle ca. 12,5 m over gateplan, noe som bryter med øvrig byggeskikk i området som for det meste består av leilighetsbygg mellom to og tre etasjer, med maks mønehøyde på ca. 10,5 m, (om en ser bort fra eneboligene som i planforslaget forutsettes revet). I tillegg tilrettelegges området for tilhørende anlegg for parkering, uteoppholdsareal og lekeplasser.

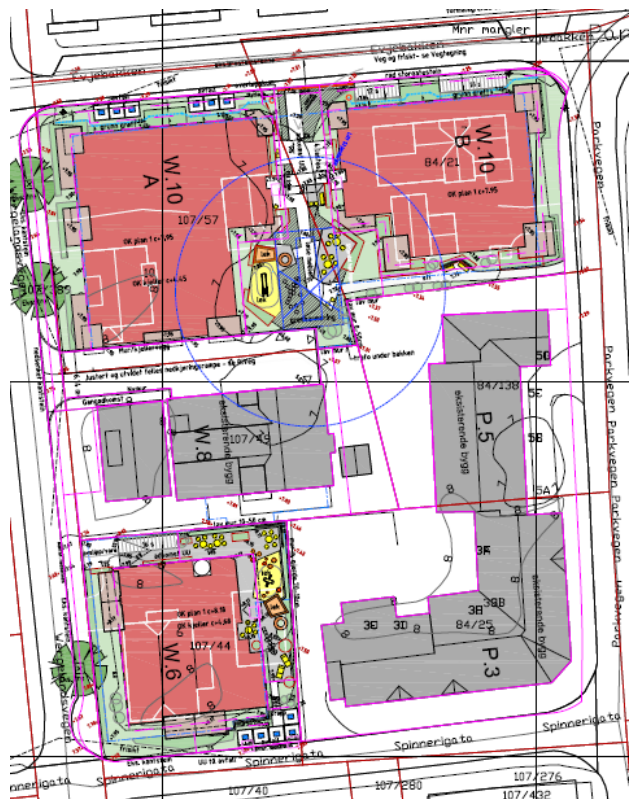


Foto 4 Utsnitt fra google maps som viser dagens bebyggelse fra Wergelandsvegen 8.

Bildet over, som er hentet fra planbeskrivelsen, viser eksisterende nabobebyggelse i planområdet. Wergelandsvegen 8 (delfelt B3) ses i forgrunnen, og Parkvegen 3 og 5 (delfelt B5) er det gule bygget bakerst til høyre.

Planlagte kotehøyder er på 19,9 m for BB1-2, og 20,7 m for BB4, hvilket tilsvarer en byggehøyde på 12,5 m. Dette utgjør et avvik på + 0,5 m fra maksimal byggehøyde gitt i overordnet plan for området. Overordna plan - sentrumsplanen åpner hovedsakelig for bebyggelse maks i 3 etasjer da det er fastsatt maks byggehøyde på 12 m, og det er krav om at gulvnivå skal være minimum 0,8-1,0 m over gateplan for å minimere innkikk fra gaten. Byggehøyden på 12 m er ment å være en maksimal grense, det kan i mange tilfeller være riktig å planlegge for lavere bebyggelse enn 12 m der dette gir bedre tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, og legger opp til bedre forutsetninger for å møte kvalitets- og kapasitetskrav i overordna plan.

Opgitt BRA og BYA i planforslaget er i henhold til kravene i sentrumsplanen, som tillater inntil 70% BYA, og krever minimum 130% BRA. %-BRA er hhv. 199 % for BB1-BB2 og 158 % for BB4.



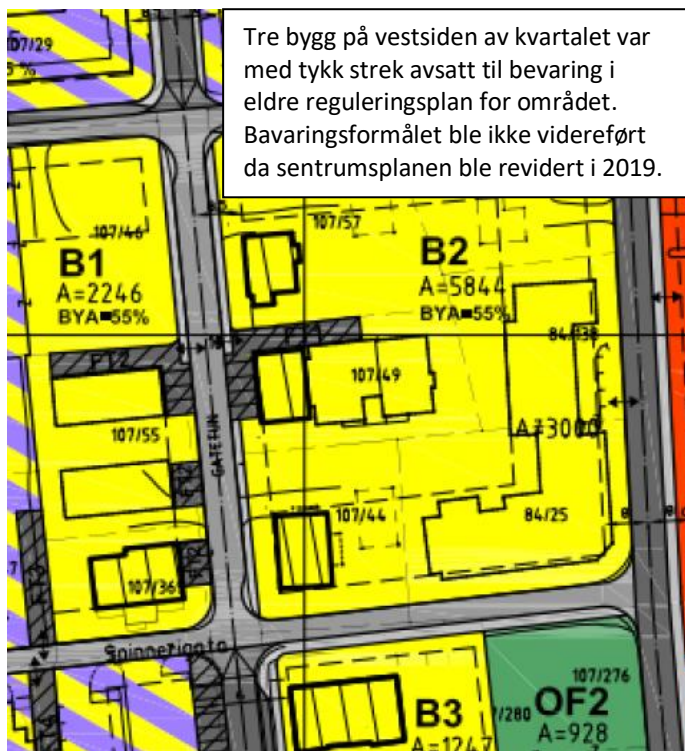
For BB1-BB2 sikrer bestemmelsene utforming med flate tak. BB4 er i illustrasjonene tegnet med valmtak.

I oppstartsmøte del 1 ga kommunen tilbakemelding til tiltakshaver om at dersom rammene i sentrumsplanen skal fravikes, må planforslaget vise at dette kan gjøres uten negative virkninger for planområdet og berørt nabobebyggelse. Det ble også gitt råd om at en kan tilpasse byggehøyden til nabobebyggelse ved å trekke inn øverste etasje. Virkningene for sol-/skyggeforhold må være premissgivende for hvor høyt en kan bygge. Tiltakshaverne har ikke imøtekommet anbefalingene om å tilpasse til høyde på nabobebyggelse på en tilfredsstillende måte. For BB4 er øverste etasje litt inntrukket, men kommunedirektøren vurderer at den ikke er nok inntrukket mht. til å redusere virkninger for nabobebyggelse.



Rød stiptet linje viser planområdet. Blå markering viser eksisterende bebyggelse mot Innherredsvegen med (inntrukket) fjerde etasje.

Kommunedirektøren vurderer at ny blokkbebyggelse inntil 12,5 m ikke vil være en god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø. Ny bebyggelse vil da rage over eksisterende nabobebyggelse både internt på planområdet og eksternt. Dette vil gi vesentlig skyggevirkning for nabobebyggelse i vårmånedene. Sentrumsplanen åpner for boligbebyggelse inntil 12 m, men i dagens bystruktur finner vi de høyeste leilighetsblokkene på fire etasjer ved de travleste gatene og ved grensen til regulert næringsformål, langs Innherredsvegen og Kjøpmannsgata, som vist i figuren over.



Tre bygg på vestsiden av kvartalet var med tykk strek avsatt til bevaring i eldre reguleringsplan for området. Bavaringsformålet ble ikke videreført da sentrumsplanen ble revidert i 2019.

Da Wergelandsvegen 8 ble fortettet i 2005, måtte de tilpasse til eksisterende bebyggelse, inkludert bebyggelse som var avsatt med formål for bevaring i gjeldende plan på den tiden. De fikk altså ikke bygge så høyt som de søkte om i første omgang.

Kommunedirektøren vurderer at utredningene og beskrivelsene i planforslaget ikke forsvaret rammene i sentrumsplanen kan fravikes uten betydelige ulemper for nabobebyggelse. Dette er tydelig kommunisert til tiltakshaver sammen med en anbefaling om å redusere høyden på bebyggelsen. Det er også gitt en anbefaling om å flytte den nordligste byggegrensen for BB4 mot sør både for å gi mer luft og lys ved den sørligste fasaden til eksisterende bebyggelse i B3 i nord og sikre et

uteoppholdsareal tilknyttet BB4 som tilfredsstill minimumskravene for solforhold.

Tiltakshaverne har stort sett imøtekommet kommunens tidlige anbefalinger, men de har ikke ønsket å imøtekomme anbefalingen om reduksjon av byggehøyde for BB1, BB2 og BB4, eller justering av byggegrense for BB4.

For de ferdig utbygde delene av kvartalet som inngår i planområdet, legger ikke planforslaget opp til vesentlige endringer. Det er etter råd fra kommunen lagt inn byggegrense mot det indre bakkeparkeringsarealet til Parkvegen 3-5 som har som hensikt å ivareta dagens plassering av bebyggelse for å ivareta solforhold på uteoppholdsarealer. I tillegg foreslår kommunedirektøren å legge til maks byggehøyde og maks BYA for B3 og B5 som gir passe romslige rammene i forhold til eksisterende bebyggelse. Dette innebærer at ved søknad om tiltak som går utover disse rammene utløses behov for planendring eller dispensasjon. Det er viktig å sette noen begrensninger i detaljreguleringen slik at ikke maksimale rammene i sentrumsplanen fortsatt vil gjelde. Sentrumsplanen åpner for gesimshøyde inntil 12 m over gjennomsnittlig gatenivå, noe som vurderes å være over tålegrensen for B3 og B5 mht. å ivareta solforhold på uteoppholdsarealer og fasader til nabobebyggelse. Kommunedirektøren vurderer at det er lite sannsynlig at det vil bli behov for vesentlige utbygginger på område B3 og B5 i nærmeste fremtid, da disse tomtene i dag er høyt utnyttet, i hvert fall B3 regnes som maksimalt utnyttet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkering

Parkeringsbehovet skal hovedsakelig dekkes i parkeringskjeller via eksisterende nedkjøringsrampe, som skal utvides for å tilpasses mer trafikk. Det åpnes også for noe bakkeparkering ved BB4 for varetransport, hjemmetjeneste etc. Det legges opp til sykkelparkering iht. til krav i sentrumsplanen. Sykkelparkering skal delvis løses i kjeller og delvis på bakkeplan. For de ferdig etablerte delfeltene i planen, skal dagens parkeringsløsninger beholdes. Det er positivt at det er gjort grep for å samle parkering på én nedkjøring, som vil redusere antall avkjørslar i området, og det gjøres utbedringer av dagens nedkjøringsrampe som vil gi bedre stigning, trafiksikkerhet og god bredde for

brukerne av rampen. Nedkjøringen utvides fra dagens 3,6 meter til min. 6,1 meter bredde. BB4 vil få gjennomkjøring gjennom parkeringskjelleren til B3 (Wergelandsvegen 8).

Illustrasjonen til planforslaget viser at minimumskravet til parkering på 0,8 biler per boenhet kan løses innenfor planområdet dersom det ikke legges opp til flere boenheter i BB1-BB2 enn minimumskravet i planbestemmelsene for BB1-BB2, altså 48 boenheter. Ved flere boenheter enn minimumskravet vil det være behov for frikjøp av parkeringsplasser for å tilfredsstille parkeringskravet for BB1-BB2. For BB4 kan hele parkeringsbehovet dekkes i parkeringskjeller under leilighetene.

Veganlegg

Parkvegen er i sentrumsplanen regulert med en noe slakere sving og tydeligere kjøremønster for bil sammenlignet med dagens situasjon. Kommunen har stilt krav om at forslagsstillerne sørger for opparbeiding av berørt strekning av Parkvegen. Dette innebærer en rekkefølgebestemmelse som skal sikre at veien blir bygd slik den er regulert i sentrumsplanen i en utstrekning fra og med svingen til og med fortau langsmed BB2, som beskrevet i punkt 6.3 i bestemmelsene.

Iht. sentrumsplanen er det krav om at det utarbeides en gatebruksplan sammen med reguleringsplanforslaget. Siden det ikke er lagt opp til en annen bruk av gatene rundt planområdet enn det som er i dag, er dette kravet omdefinert til en illustrasjonsplan som viser hensiktsmessig høydesetting på bebyggelse med innganger og innkjøringer i forhold til eksisterende veg, samt plassering av renovasjonsanlegg, kantstein og markering av nedsenkning av kantstein. Dette bl.a. for å ivareta universell utforming og overvann.

Kollektivtransport

Det er god kollektivdekning i området, med nærhet til både bussholdeplasser og togstasjon.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Det er god kapasitet på vann, spillvann og overvannsledning i området. Overvann må fordrøyes (trinn 2-løsning) før tilknytning til kommunalt ledningsnett, og tillatt påslippsmengde er 10 l/s. Fordrøyningsanlegg plasseres i nord ved Evjebakken og i sør ved Spinnerigata. Mulighet for trinn 1-løsninger (infiltrering) er noe begrenset da det er kjeller under det meste av eiendommene. Det er lagt inn krav om bruk av permeable overflater i uterom og mot Evjebakken i tillegg til grønne rabatter. Slokkevannkapasiteten i området er tilfredsstilt.

Energitilførsel

Energibehovet til bebyggelsen vil dekkes gjennom fjernvarme som hovedkilde med vannbåren gulvvarme i alle leiligheter. Strøm vil være sekundærkilde. I dialog med Tensio er det foreslått plassering av nettstasjon i tilknytning med parkeringskjelleren for Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7.

Renovasjon

Det legges til rette for nedgravde avfallscontainere som plasseres langs Evjebakken i nord og Spinnerigata i sør, i samråd med tilbakemeldinger fra Innherred renovasjon.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger tett på Sanitetsparken, samt Paviljongparken og Rådhusparken som hovedsakelig består av plen, busker, trær og sittebenker. Det er forholdsvis kort avstand til nærmeste større lekeplass - Blinkparken, ca. 400 m i gangavstand.

Planbeskrivelsen har en tabell som viser hvordan kravet til uteoppholdsareal iht. sentrumsplanen er møtt. Utregningen viser at for BB1-BB2 er det krav om minimum 409 m² felles uteoppholdsareal på bakken. Innenfor tilhørende uteoppholdsareal f_UTE1 er det bare mulig å oppnå 348 m², altså ca. 60 m² under minimumskravet. Disse 60 m² er i planforslaget foreslått ivaretatt gjennom mulighet for å etablere takterrasse på BB1, eller det kan regnes med i MUA ved at f_UTE2 etter eventuell avtale med DES Parkveien Borettslag (B5) slås sammen med f_UTE3 slik at samlet areal blir bredere enn 4 m og dermed kan regnes inn i MUA.

Område BB4 får krav om minimum 122 m² felles uteoppholdsareal på bakken. Regulert uteoppholdsareal i f_UTE5 er utformet som en lang randsone langs bebyggelsen hovedsakelig vendt mot øst. Store deler av arealet er 4 m bredt, hvilket er så smalt at det normalt ikke regnes med i MUA. På det bredeste er arealet knappe 4,6 m. Hvis en bare regner med den delen av f_UTE5 som er bredere enn 4,0 m står man igjen med ca. 100 m² regulert uteoppholdsareal tilknyttet BB4. Bestemmelsene for boligformål i planforslaget sikrer imidlertid at min. 25 m² innen BB4 skal avsettes som åpent overdekt uteoppholdsareal inn mot f_UTE5 for skjerming mot flystøy. Samlet sett blir dermed dette et mer hensiktsmessig arrondert uteoppholdsareal forutsatt at det takoverdekte arealet sikres en utforming som inviterer til utendørs lek og opphold, slik at dette arealet ikke tas i bruk til andre formål. Slik felles uteoppholdsareal er plassert og utformet, vil det ikke være spesielt solrikt. Den mest verdifulle delen av uteoppholdsarealet vil bli skyggelagt allerede fra ca. kl 13:30, 1. mai. På den nordligste delen av regulert uteoppholdsareal (som er under 4 m bred), vil det bli noe sol fra ca. kl. 18:00 rundt 1. mai, og kanskje kl. 17:00 midtsommers, men dette er som nevnt ikke den mest verdifulle delen av uteoppholdsarealet.

Kommunedirektøren vurderer at utfordringene med å møte MUA-kravet i sentrumsplanen både for BB1-BB2 og BB4 er et symptom på at delområdene i planforslaget foreslås for høyt utnyttet, noe som gir utslag på muligheten til å sikre tilstrekkelig med uteoppholdsareal med god kvalitet. Dersom prosjektet reduseres med én etasje som anbefalt, vil også kravet til MUA bli redusert som følge av at dette henger sammen med totalt bruksareal for nye boliger. Da vil det bli mulig å oppfylle minimumskravet på bakkenivå uten at bestemmelsene åpner for takterrasse eller at det forutsettes en avtale med DES Parkveien Borettslag.

BARN OG UNGE

Det er iht. til normen i sentrumsplanen sikret bestemmelse om oppføring av lekeplasser for småbarn på minimum 100 m². Bestemmelsene sikrer at lekeplassene skal utstyres med sitteplasser og lekeapparater for små barn, og det stilles krav om at disse skal opparbeides innen boligene kan tas i bruk. Lekeplassene er plassert slik at de er skjermet fra trafikk og støy. Det er i dag også en lekeplass rett sør for planområdet som er utstyrt med disse og sandkasse.

Det vil bli mer trafikk langs alle gatene rundt kvartalet som følge av tiltaket. Selv om gatene langs planområdets nord-, vest- og sørside er regulert som gangareal, kan de lett fremstå som bilveg da det tillates kjøring til eiendommene. I dag er det bare Evjebakken som er skiltet som gågate. Planforslaget legger opp til å jevne ut svingen på Parkvegen ved Evjebakken og etablere et tydeligere skille mellom kjøreveg og gangareal. Dette kan bidra til at kjørende i Evjebakken får en påminnelse om at dette er en gangveg og tilpasser farten deretter.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet er i sentrum og ligger dermed nært nødvendige funksjoner som barnehager, skoler og helse- og omsorgsinstitusjoner.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det er gjennomført en ROS-analyse hvor risikoen for birdstrikke er eneste tema som er identifisert. Foreslåtte tiltak innebærer lukkede avfallsløsninger og at bebyggelse og anlegg må utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hvile, mat eller hekking for fugler. ROS-analysen konkluderer med at det ikke er økt sannsynlighet for birdstrikke ved ny bebyggelse enn for dagens situasjon.

I realiteten vil nok all ny bebyggelse med flate tak kunne tilby et sted å hvile og hekke for fugl. Dette er ikke til å unngå i et sentrumsområde.

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområder eller fareområder i NVE's kartinnsynsløsning NVE Atlas. Planområdet er klarert for områdeskred gjennom geoteknisk utredning i sentrumsplanen (Multiconsult, 2015). Planområdet vurderes å ikke være spesielt sårbart for urban flom og overvann.

Det er ikke avdekket større ulykker rundt planområdet iht. vegkart.no, og planområdet ligger inn mot sideveger uten mye biltrafikk. Tiltaket vil ligge med god avstand til større vegnett eller trafikkarer. Trafikk i området vil øke noe som følge av økt antall boliger. Endring i trafikkmengde beregnes å utgjøre 250 ÅDT, fordelt på tilkomstveiene rundt planområdet.

VERN OG BEVARING

Naturverdier

Planområdet er bebygd i dag. Grønne flater består av gressplen og hageplanter. Det er ingen registreringer av prioriterte arter, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter innenfor planområdet, i henhold til Naturbase og Artdatabanken. Utbyggingen innebærer liten negativ belastning på det lokale økosystemet, og miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 vurderes dermed å være ivaretatt. Ingen vassdrag berøres av planarbeidet.

Jordvern

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

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner på planområdet, og Trøndelag fylkeskommune vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Det er flere SEFRAK-registrerte bygninger i og i nærheten av planområdet. Alle registrerte bygg i nærområdet er fra tidlig 1900-tall, og er våningshus eller uthus. Disse inngår ikke i plan for vern eller bevaring. Byggene var regulert til bevaring i tidligere sentrumsplan, men det ble politisk besluttet å ikke videreføre bevaringsformålet for disse bygningene ved sist revisjon av sentrumsplanen. SEFRAK-registrert bebyggelse innen planområdet forutsettes revet. Før de rives skal de iht. planbestemmelsene fotodokumenteres og sendes til kommunen for arkivering på plansaken.

KLIMA, HELSE OG MILJØ

Universell utforming

Bebyggelsen har universelt utformet adkomst til hovedinngang fra henholdsvis Evjebakken (BB1 og BB2) og Wergelandsvegen (BB4). Uteoppholdsarealene er tilnærmet flate, og det ligger godt til rette for tilgjengelighet for alle iht. gjeldende lover og forskrifter.

Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og vil ha tilknytningsplikt til dette.

Vind, sol og skygge

Planområdet er ikke spesielt utsatt for vind. Bebyggelsens utforming vil skjerme felles uteoppholdsareal og lekeplasser mot vind. Det tillates innglassing av balkong.

All fortetting vil føre med seg endring i sol- og skyggeforhold for omgivelsene. Sol- og skyggediagrammene som vist i planbeskrivelsen og mer detaljert i illustrasjonsheftet, viser at virkningene av planforslaget for solforhold stort sett vil være tilfredsstillende i sommermånedene. På våren vil planlagt bebyggelse kaste en del skygge på fasadene til nabobygg nord for planlagt bebyggelse på sentrale tidspunkt på dagen. Sol-/skyggediagrammene viser at et avvik på 0,5-1,0 m i byggehøyde i forhold til sentrumsplanen, gir et ubetydelig utslag på solforhold for nabobebyggelse. Kommunedirektøren vil imidlertid påpeke at diagrammene ikke sammenligner med virkningene for naboer ved reduksjon av en etasje, altså bebyggelse på ca. 10 m, som utvilsomt ville gitt vesentlig mindre virkninger for naboer.

Felles uteoppholdsareal og lekeplass tilhørende BB1-BB2 vil ha tilfredsstillende solforhold i tråd med bestemmelsene i sentrumsplanen, som sier at det skal sikres sol på minimum 50 % av MUA-arealeet i minimum 4 timer mellom 1. mai - 1. august. For f_UTE5 tilknyttet BB4, vil det ikke kunne bli like gode solforhold. Utfordringen ligger delvis i tomtas plassering i sørvestre hjørne av kvartalet, og uteoppholdsarealets fasong som en smal korridor i randsonen rundt planlagt bebyggelse. Diagrammet på siste side i vedlagt illustrasjonshefte viser at det vil bli sol på mellom 50 % og 79 % av uteoppholdsarealeet mellom kl 9:00-13:00 1. mai. Mellom kl 9:00 og 10:00 vil det imidlertid kun være sol på 50 % -54 % av uteoppholdsarealeet. Fra kl 14:00 vil arealet ligge i skyggen av bebyggelsen i BB4 frem til kl 18:00, hvor det igjen vil falle noe sol på nordligste del av uteoppholdsarealeet. For folk flest vil det være mest behov for sol på uteoppholdsareal fra midt på dagen til sent på ettermiddagen.

Kommunedirektøren vurderer at tiltak som å trekke byggegrensen mot nord og øst litt inn på tomte samt redusere inntil 1 etasje vil gi et vesentlig mer solrikt og attraktivt uteoppholdsareal tilknyttet BB4. Dette ville også gitt vesentlig mindre virkninger for nabobebyggelsen Wergelandsvegen 8. Sol-/skyggediagrammet viser at store deler av den sørvendte fasaden med tilhørende balkonger og terrasser vil bli skyggelagt fra vårjevndøgn til slutten av mai.

Forurensning, støy og trafikk

Planområdet ligger i gul støysone fra flystøy iht. temakart i kommuneplanens arealdel, men berøres ikke av støy fra bane. Det er gjennomført støyberegninger som en del av planforslaget. Deler av uteoppholdsarealeet skal ha takoverbygg bl.a. som skjermingstiltak mot flystøy. Både Wergelandsvegen 10 og Parkvegen 7 blir liggende med deler av fasade i gul støysone, men vil likevel tilfredsstillende reguleringsbestemmelsene og kunne oppnå stille side.

Gitt planområdets avstand til nærmeste hovedveg er det lite sannsynlig at planområdet er påvirket av luftforurensning over grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet T-1520.

Det legges opp til en vesentlig trafikkøkning i området fra 300 ÅDT til 450 ÅDT i Wergelandsvegen, altså en økning på 50 %. Grunnen til at ÅDT i Wergelandsvegen ikke anslås høyere når antall boenheter i kvartalet nesten firedobles, er at trafikkanalysen tar utgangspunkt i at halvparten av trafikkøkningen vil fordele seg nordover fra regulert avkjørsel, mens den andre halvparten vil fordele seg sørover. ÅDT i Spinnerigata forventes noe økt i forhold til dagens situasjon, mens ÅDT i Evjebakken og Parkvegen vil ikke bli vesentlig endret. Figurene nedenfor sammenligner dagens situasjon med fremtidig situasjon etter gjennomføring av reguleringsplanen:



Dersom planforslaget reduseres med én etasje for BB1, BB2 og BB4 slik kommunedirektøren anbefaler, vil dette fjerne mellom 10-15 boenheter fra reguleringsplanen, noe som vil redusere forventet trafikkøkning. Til sammenligning er det i dag totalt 22 boenheter innenfor kvartalet B2.

Utbyggingsavtale

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

Klimagassutslipp

Planforslaget medfører fortetting av bolig i sentrum av Stjørdal med svært gode muligheter for bruk av gange, sykkel og kollektiv til arbeidsplasser, skoler/barnehager og servicetilbud. Planforslaget gir også høy utnyttelse av arealene, som kan bidra til å minske press på arealer som ikke har like gode forhold for å imøtekomme nullvekstmålet,

derunder naturområder og dyrka mark. Dette er i tråd med statlige planretningslinjer for bolig-, areal og transportplanlegging. Det legges opp til materialvalg med lang levetid og lite vedlikehold, og det vil være fjernvarme og vannbåren gulvvarme i bebyggelsen.

Klimatilpasning

Klimaendringene bidrar til mer ekstremvær, f.eks. som styrtregn, urban flom, lengre perioder med tørke, og kraftige vindkast. Planområdet er iht. aksonhetskart ikke spesielt utsatt for flom. Det legges til rette for både trinn 1 og trinn 2-løsninger for overvannshåndtering på planområdet. Det er ingen naturlige flomveger i området.

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Under er forhåndsinnspillene til planforslaget gjengitt i sammendrag med kommunedirektørens kommentar. Sammendrag av innspillene med tiltakshavers kommentarer kan leses i vedlegg 3 til planforslaget «Oppsummering av innkomne merknader til oppstart».

Statsforvalteren i Trøndelag, 3.01.24:

- Sentral beliggenhet - det forutsettes planlegging i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det bør sikres gjennom krav til minimum antall boenheter og begrensninger for overflateparkering.
- Det må utarbeides en VA-plan som viser hvordan overvann, vann og avløp skal håndteres. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett.
- Det må vurderes hvordan massene skal håndteres - det nevnes mellomlagring, sluttddisponering og vurdering av ev. forurensede masser.
- Det bør stilles krav om at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt jf. krav i kap. 6 i T-1520 og kap. 6 i T-1442, samt trafiksikkerhet og tilgjengelighet.
- Planforslaget må belyse hvordan hensynet til barn og unge, bolyst, trafiksikkerhet og sosial bærekraft er ivaretatt.
- Det må fremgå av planforslaget hvordan krav til uteoppholdsareal er oppfylt, samt solskyggediagram på nøkkeltidspunkt som viser at det kan sikres gode sol/lysforhold for boenheter og utearealer, samt eksisterende boliger.
- Området er utsatt for flystøy (gul sone) og bestemmelsene må sikre krav iht gjeldende KPA.
- Skole- og barnehagekapasitet må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.
- Forutsetter at det utarbeide ROS- analyse i tråd med PBL og DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen bør inneholde en vurdering av hvordan fremtidig klimaendringer kan påvirke tiltaket.

Kommunedirektørens kommentar: Anbefalingene fra statsforvalteren er stort sett ivaretatt i plandokumentene. Det er tilstrekkelig med kapasitet i sentrumsbarnehagene, og skolekapasitet i Stjørdal sentrum vil bli god når Halsen skole bygges ut. Det vurderes ikke som nødvendig å ta med dette som rekkefølgekrav til planforslaget.

Avinor, 5.01.24:

- Planen vil ikke komme i konflikt med horisontalflaten som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for lufthavnen.

- Viser til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder mtp. oppstilling og bruk av kraner.
- Ber om at det tas inn bestemmelser for krav til radiotekniske vurderinger.
- Krever at det tas inn bestemmelse om forebyggende tiltak mot birdstrike, med krav om ROS-analyse med forslag til avbøtende tiltak.
- Planområdet blir liggende innenfor gul flystøysone, innen nedre del av støysonen. Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål bør tilfredsstille grenseverdier i tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side, det vises til T-1442/2021. Flystøysonen bør legges inn i detaljreguleringsplanen som egen hensynssone med tilhørende bestemmelse.

Kommunedirektørens kommentar: Avinors krav om bestemmelser for krav til radiotekniske vurderinger, samt forebyggende tiltak mot birdstrike er tatt inn i bestemmelsene. Det legges opp til lukkede avfallsløsninger, og det er sikret en bestemmelse om at anlegg ikke skal utformes slik at det tilrettelegger for hvile/hekking for fugl. Flystøysonen vil dekke hele planområdet og er sånn sett ikke nødvendig å legge inn som hensynssone. Hensynet ivaretas gjennom bestemmelsene.

Statens vegvesen, 5.01.24:

- Så lenge det i store trekk planlegges i tråd med føringene i sentrumsplanen, har vi ingen vesentlige innvendinger til at det igangsettes et reguleringsplanarbeid her.
- Til planforslaget vil vi særlig rette søkelys på geometrisk utforming av kryss med Evjebakken og Parkvegen, inkl. siktforhold og løsninger for gående. Dette er til tider et hektisk område med nærhet til parkeringsplass for Rådhuset.
- SVV vil i høringen se etter parkeringsløsning/-kapasitet, universell utforming og renovasjonskjøretøyers manøvreringsmuligheter.

Kommunedirektørens kommentar: tilbakemeldingene tas til etterretning.

Trøndelag fylkeskommune, 5.01.24:

- Påpeker at barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget.
- Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.
- Råder kommunen til å finne løsninger som ivaretar det eksisterende bygningsmiljøet på en akseptabel måte, og at fortetting ikke skal gå på bekostning av kvalitet i byutviklingen.
- Fylkeskommunen er opptatt at det planlegges tilstrekkelig med p-plasser innen planområdet, slik at parkering for beboere/besøkende ivaretas og dette ikke belastes områdene rundt. Adkomst for renovasjon må ivaretas.
- Gir faglig råd om at det tilrettelegges for myke trafikanter gjennom å øke fortausbredden på dagens smale fortausløsninger i Evjebakken og Spinnerigata slik at framtidige beboere kan ta seg mot sentrum og Stjørdal stasjon på en trafikk sikker måte.
- Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men foreslår at man tar inn tekst som ivaretar kulturminnelovens §8.

Kommunedirektørens kommentar: Planforslaget følger opp forhåndsinnspillene til fylkeskommunen på en god måte. Kommunen har gitt anbefaling til tiltakshaverne om

bedre tilpasning til eksisterende bygningsmiljø gjennom å redusere byggehøyden, i det minste mot eksisterende boligbebyggelse nord for planlagte nye leilighetsbygg. Parkeringsbehovet kan løses innenfor planområdet iht. kravet, dersom det ikke legges til rette for mer fler boenheter enn minimumskravet i bestemmelsene for BB1-BB2. Fortausbredden i Evjebakken som TFK viser til, er ikke fortau, men avstigningsone for parkeringslomme. Hele veien er regulert til og skiltet som gågate/gang-/sykkelveg hvor kjøring til boligene er tillatt. Gjennomkjøring er forbudt. Med ombygging av kryss mellom Parkvegen og Evjebakken som sikret i planforslaget vil trafikkmønsteret bli tydeligere.

Innherred renovasjon, 14.12.23 og 24.01.24:

- Plasseringen av renovasjonsløsning må være slik at renovasjonsbilen ikke må løfte over gangfelt eller rygge for å komme til standplassen for tømming.
- For Wergelandsvegen 6 vil utbygging med 16 boenheter og en mulig samarbeidsavtale med nabobygget i Parkvegen som har 17 boenheter vil være en god løsning med nedgravde containere. En slik avtale er en forutsetning for at prosjektet kan få en nedgravd avfallsløsning. Containerne må plasseres slik at avstanden ikke blir for lang for noen av partene, langs veien i Spinnerigata. Det er behov for 5 nedgravde containere.
- For Wergelandsvegen 10 er det behov for 6 nedgravde containere. De bør plasseres langs veien ved hovedutgangen eller utkjøring fra parkeringskjeller.

Kommunedirektørens kommentar: Merknadene til Innherred renovasjon er fulgt opp i planforslaget. Det er krav om at renovasjonsløsning skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2 og #3.

NVE, 5.12.23:

NVE har kommet med et automatisk generert innspill til planarbeidet. De viser bl.a. til krav om klimatilpasning og overvannshåndtering.

Kommunedirektørens kommentar: Overvann er tilstrekkelig håndtert i planforslaget.

Sameiet Wergelandskvarteret,

- Ser frem til å bli direkte involvert i en dialog rundt punkter som har direkte betydning for beboerne i Wergelandsvegen 8.
- Kvartal B2 i sentrumsplanen er i dag å anse som et særpreget miljøkvartal med egne miljøgater/miljøtun og et samlet estetisk uttrykk av lavhusbebyggelse i to/tre etasjer, inklusivt hus som har vært ansett verneverdig. En ny utbygging forventes å ivareta dagens uttrykk så langt mulig innenfor rammene til den nye reguleringsplanen for Stjørdal sentrum, vedtatt så sent som i 2019, og med noen senere oppdateringer. Sentrumsplanen vektlegger i stor grad gode bomiljø, herunder miljøkrav, sol- og lysforhold og ikke minst trafiksikkerhet.
- Mener at detaljreguleringen skal tydeliggjøre at en samlet utbygging oppfyller alle konkrete krav i sentrumsplanen, både enkeltvis og samlet. I tvilstilfeller bør sentrumsplanen tolkes innsnevrende.
- Forutsetter at omfang og rekkevidde av tinglyst avtale om bruk av nedkjøringsrampe til parkeringskjeller blir avklart mellom partene før et forslag til detaljregulering sendes inn til Stjørdal kommune.
- Trygg og sikker trafikkavvikling må vurderes som følge av kraftig økning i biltrafikk i og rundt kvartalet.

- Gangsone ved inn og utkjøring i W8 ble godkjent i 2005, men er ikke iht dagens krav. Økning i trafikken vil forsterke problemet.
- Mener at regulering av trafikken gjennom envegskjøring, trafikklys, fartsdumper og gangfelt må vurderes.
- Lys, - skygge og utsiktsforhold for omkringliggende boliger, viser til sentrumsplanen «Nye prosjekter skal ikke gå ut over solforhold på de offentlige byrommene i planen, ei heller viktige uteoppholdsareal for boliger. Dette medfører at byggehøyder må tilpasses forhold både internt i prosjektet og de omkringliggende uteoppholdsareal og boliger.»

Kommunedirektørens kommentar: Kommunen forutsetter at privatrettslige avtaler vedrørende bruk av nedkjøringsrampe til p-kjeller nå er på plass. Tiltakshaverne har fått tydelig anbefaling fra kommunen om å forsøke å tilpasse bedre til eksisterende bebyggelse ved å redusere høyden på prosjektene. Tiltakshaverne ønsket å fremme sitt forslag for politikerne uten reduksjon i høyden. Sol-/skyggediagram til planforslaget viser at ny bebyggelse ikke vil føre til mindre sol på uteoppholdsarealet f_UTE4 tilhørende Wergelandskvarteret (B3), men det vil bli mer skygge på sørvendt fasade med private uterom/balkonger, hovedsakelig i vinter-, vår- og høstmånedene. Planforslaget legger til rette for opparbeiding av en separat gangsone til B3 ved nedkjøring til parkeringskjeller.

Sameiet Eikran Hage gnr/ bnr 84/64, 5.01.24:

- Sameiet er bekymret for byggets fotavtrykk og byggehøyder. Mener det ikke er tatt hensyn til det å gi positiv virkning for solforholdene og gode dagslysforhold på naboeiendommer. Krever at fotavtrykk og byggehøyder justeres slik at det er gjennomførbart og ivaretar intensjonene i sentrumsplanen.
- Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst i planforslaget bør sløyfes.
- Tilstrekkelig plass for snøopplag må avklares.
- Med økt tetthet vil det bli økt trafikk for Evjebakken, det må tilrettelegges for tilstrekkelig utvendig parkering for besøkende, servicebiler, varemottak, post, ambulanse og hjemmetjeneste på egne eiendommer.
- Utforming av vegkrysset ved Evjebakken/Parkvegen: Ønsker illustrasjoner/planer på det som er tenkt. Sameiets parkeringsplasser må ikke bli berørt.
- Plassering av nedsenkede oppsamlingsenheter må utredes med hensyn til luktproblematikken til beboere, det er per i dag et problem med lukt på sommerstid. Ønsker en bedre plassering av nedsenkede søppelcontainere og å unngå at alle samles i et område.
- Før arbeidene oppstartes må det foreligge planer for hvordan trafikkavviklingen til Evjebakken 5 med gjesteparkering skal fungere i byggeperioden.

Kommunedirektørens kommentar: Slik mottatt planforslag er utformet, viser sol-/skyggediagrammene at solforhold på fasaden til gnr/ bnr 84/64 vil bli delvis skyggelagt i de tidligste vårmånedene. Fra mai til august vil solen stå så høyt at fasadene ikke vil påvirkes. Noe mer skyggevirksomhet må påregnes ved fortetting i en sentrumssone, men kommunen er opptatt av en riktig avveining mellom hensynet til fortetting og bevare kvalitet og bolyst. Derfor har kommunedirektøren anbefalt tiltakshaver å redusere den totale byggehøyden som her foreslås. Tiltakshaver har nå tatt ut ensidig belyste leiligheter fra nord og øst fra planforslaget og sikret dette i bestemmelsene. Tilstrekkelig areal til snøopplag er sikret gjennom regulerte byggegrenser. Planbestemmelsene sikrer krav om plan for anleggsperioden inkludert punkt om trafikkavvikling.

DES Parkveien Borettslag ved formann Myrmo, 7.1.24:

- Viser til inngått avtale med utbygger. Presiserer at graveskråning inn mot gjesteparkering er tilgjengelig for utbygger i 12 uker. Henviser til punkt 3 i foregående avtale.
- Likeså plassering av nedgravde søppelcontainere, står det i avtalen at de skal plasseres i retning øst-vest langs Spinnerigata. På angitt planløsning er den skissert i vår innkjørsel, noe vi er sterkt imot.
- I punkt 4, angående tregjerdet i vår felles tomtegrense, skal erstattes med eksisterende kvalitet og høyde.

Kommunedirektørens kommentar: Privatrettslige avtaler håndteres mellom avtalepartene og kommenteres ikke her. Viser til tiltakshavers kommentar i eget vedlegg til planforslaget. Plassering av søppelcontainer i innkjørsel er greit forutsatt at dette ikke forutsetter at renovasjonsbilen må rygge inn i innkjørselen. Innherred renovasjon forventes å gi en tilbakemelding om plassering av containere i høringsperioden.

Støre, 5.12.23:

- Ber utbygger og kommune ha fokus på å ivareta kvalitetene til hele den eksisterendebebyggelse på best mulig måte. Særlig med fokus på sol- og skyggeforhold.
- Videre at gjennomføringen blir utført på en så god måte som mulig for eksisterende beboere med tanke på sikkerhet, miljø, støv, støy og adkomst.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til kommentar og vurdering av virkninger av planforslaget på sol- og skyggeforhold lenger opp i dokumentet. Øvrige tema håndteres i stor grad gjennom krav i bestemmelsene til plan for anleggsperioden.

Gjersvold, 4.12.23:

Har ingen merknader.

Haug, 13.12.23:

Har ingen merknader.

KONSEKVENsutredning (KU)

Planforslaget vil i hovedsak være i tråd med overordnede planer for området. Det er konkludert med at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning i forskriften.

Konklusjon

Det er flere gode grep i planforslaget og eiendommene har stort potensial for fortetting i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Utformingen med to bygningskropper istedenfor én for BB1-BB2 gir mange attraktive boenheter med mye dagslysinnslipp og utsikt, og dette gir også rom og lys rundt bebyggelsen som bidrar til et lett tilgjengelig og attraktivt felles uteoppholdsareal som er skjermet fra biltrafikk.

Det er viktig at en ikke legger opp til høyere fortetting enn det som er bærekraftig for kvartalet. Planlagte byggehøyder vil få vesentlige ulemper for naboer internt på planområdet og nord for planområdet, spesielt mht. solforhold i mars-april-mai.

Kommunedirektøren mener at sol-/skyggeanalyse og illustrasjoner viser at overordna rammer i sentrumsplanen ikke bør fravikes, i så fall må del av bygget som overstiger makskravet trekkes godt inn slik at virkningene på solforhold motvirkes. For både BB1-BB2 og BB4 viser planforslaget at kravet til minste uteoppholdsareal i overordna planer er vanskelig å oppnå på en god måte. Dette tyder på at utnyttingsgraden (BRA) i planforslaget overskrider tålegrensen for området.

Det foreligger interessemotsetning mellom ønsket om å regulere flest mulig boenheter i planområdet og hensynet til eksisterende byggeskikk og ivaretaking av solforhold. Kommunedirektøren mener at reduksjon i tillatt byggehøyde tilsvarende én etasje vil gi en bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse og gi mindre negative virkninger for solforhold både for eksisterende naboer og på uteoppholdsarealer i planområdet. Eventuelt kan øverste etasje trekkes 4 m inn slik at opplevd virkning av byggehøyden fra gatene og naboeiendommer blir tilsvarende et tre-etasjes bygg. MUA-kravet, som henger sammen med antall kvadratmeter BRA, vil bli enklere å oppfylle med redusert BRA gjennom reduksjon inntil én etasje. En slik reduksjon vil også redusere den forventede trafikkøkningen, noe som vil oppleves som positivt for myke trafikanter i området.

Tiltakshaverne har uttalt at de ikke ønsker å redusere foreslått byggehøyde, trekke inn øverste etasje, eller endre byggegrensener slik kommunedirektøren anbefaler, men heller legge fram planforslaget for utvalg Plan og miljø, slik det nå fremstår i vedlagte plandokumenter.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget for Wergelandsvegen 10 m.fl. sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med forslag til endringer som legger bedre til rette for tilpasning til eksisterende byggemiljø og som reduserer virkningene for solforhold for naboer og uteoppholdsareal. I tillegg foreslås å legge inn begrensninger for ferdig utbygde felter i planforslaget, B3 og B5, med maks byggehøyde og maks %-BYA.

To alternative vedtak er formulert, hvorav ett kan velges:

Alternativ 1:

- Maks kotehøyde i plankartet for BB1, BB2 og BB4 endres tilsvarende 10,5 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater.
- Boligformålsgrense og byggegrense mot nord og mot øst for delfelt BB4 trekkes 1 m lenger inn på egen tomt.

Alternativ 2:

- Maks kotehøyde i plankartet for BB1-BB2 endres tilsvarende 10,5 m mot Evjebakken i nord, og mot f_PH2, f_UTE1-f_UTE2 i sør. Det tillates gesimshøyde inntil 12,5 m tilbaketrukket minimum 4 m fra Evjebakken i nord og f_PH2, f_UTE1-f_UTE2 i sør.
- Maks kotehøyde i plankartet for BB4 endres tilsvarende 10,5 m mot Wergelandsvegen i vest, B3 i nord, og B5 i øst. Det tillates gesimshøyde inntil 12,5 m tilbaketrukket minimum 4 m fra B3, B5 og Wergelandsvegen. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater.
- Rekkverk på uterom på tak skal trekkes inn minimum 1,3 m fra gesims.
- Boligformålsgrense og byggegrense mot nord og mot øst for delfelt BB4 trekkes 1 m lenger inn på egen tomt.