



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø		

### **5028 Detaljregulering for Kjøpmannsgata 5. Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Kjøpmannsgata 5, med plan-ID 5028, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart er datert 01.12.2023 og bestemmelser datert 06.02.2024

#### Vedlegg

- 1 5028 Plankart 01.12.2023
- 2 3 5028 Planbeskrivelse
- 3 4 5028 Varslingsdokumenter
- 4 5 5028 Innkomne merknader
- 5 6 5028 Situasjonsplan
- 6 7 5028 Plan og Snitt
- 7 8 5028 BRA
- 8 9 5028 Solstudier
- 9 10 5028 Illustrasjoner
- 10 11 5028 ROS-analyse
- 11 12 5028 utredning naturfare( TEK17 § 7)
- 12 13 5028 Støyfaglig utredning
- 13 2 5028 Planbestemmelser 06.02.2024

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunal planstrategi

Gjeldende plan 1-251 Stjørdal sentrum

Notater / brev

#### **Saksopplysninger:**

BAKGRUNN

Tiltakshaver er Nidaros Næring AS.

Plankonsulent firma er Per Knudsen Arkitektkontor AS (PKA Arkitekter).

Foreslått planområde omfatter følgende eiendommer:

107/19 Kjøpmannsgata 5 Nidaros Næring AS

107/40 Wergelandsvegen 4 Sameiet Wergelandsvegen

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

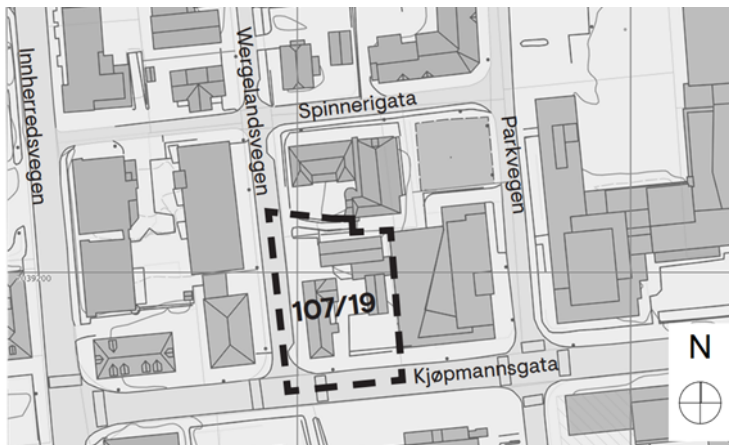
Dette vil medføre en fortetting av området slik som sentrumsplanen fra 2019 legger opp til.

Berørte parter / naboieendommer (GNR/BNR): 107/40, 107/280, 107/276, 107/432, 107/28, 107/431, 600/15, 107/389, 107/195, 107/27, 107/4, 107/5.

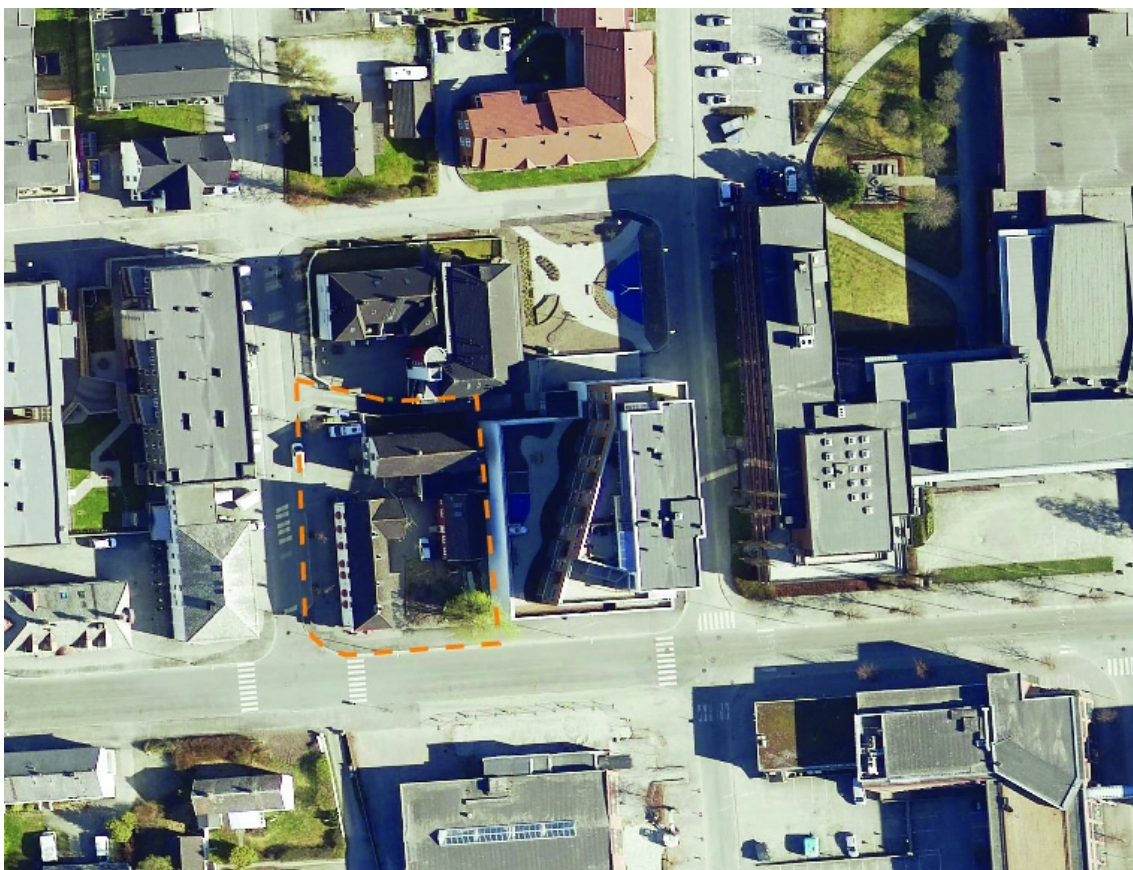
Det har tidligere vært forsøkt å lage en plan for denne tomten. Den hadde plan-id 1-263 og hadde planoppstart 24.11.2014. Det ble sendt inn et planforslag 27.04.2016. Planarbeidet ble utsatt til etter at sentrumsplanen ble vedtatt. Dette ble gjort siden sentrumsplanen kom til å fungere som en overordnet plan for sentrum med mange nødvendige avklaringer. Da planarbeidet for denne tomten ble startet opp igjen i 2023 ble det vurdert at det var best med en frisk start med ny planoppstart og plan-id.

## PLANOMRÅDET

Området ligger sentralt i Stjørdal sentrum like vest for Stjørdal rådhus.



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



Området markert med stiplest oransje strek.

## PLANSTATUS

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel og sentrumsplanen fra 2019. Området er avsatt til bygging med arealformål sentrumsbebyggelse, og områdeplanbestemmelsene stiller krav om detaljreguleringsplan.

Den nye reguleringsplanen kommer til å erstatte en del av gjeldende plan 1-251 - Stjørdal sentrum. Områdene dette gjelder er BS17 (sentrumsformål) og SPH8 (nedkjørsel til parkeringskjeller)

1-206-D - Kjøpmannsgata 7 er naboplanen som ligger rett øst for planforslaget.

1-281 - Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkveien - Hotellgata ligger på nabokvartalet i sørøst.

Plan som er under arbeid i nord er 5032 - Wergelandsvegen 10. Foreløpig er det bare meldt oppstart for denne planen.

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Gjennomgang av planens hovedgrep, formål og utforming

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

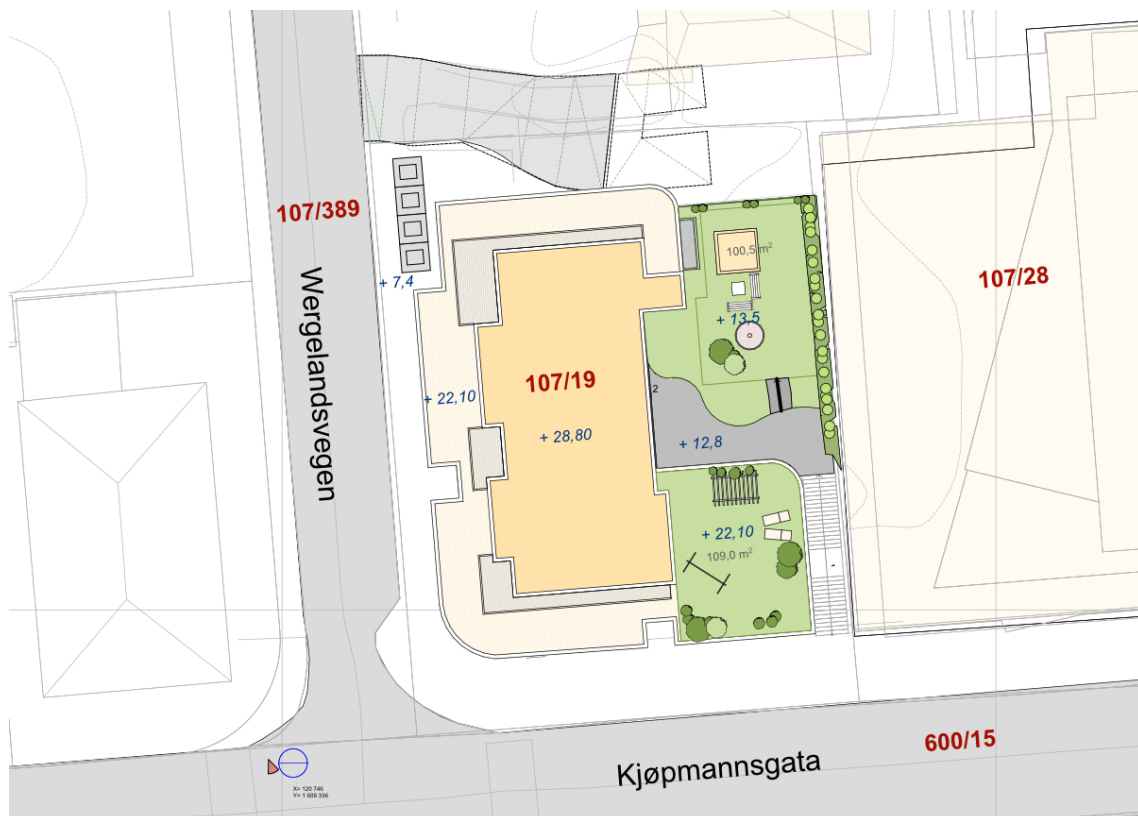
- Plankart i målestokk 1:500, datert 01.12.2023.
- Reguleringsbestemmelser datert 06.02.2024.
- Planbeskrivelse

- Andre juridiske vedlegg: Varslingsdokumenter, Innkommende merknader, Situasjonsplan, Plan og snitt, BRA, Solstudier, Illustrasjoner, ROS-analyse, Utredning naturfare, Støyfaglig utredning

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

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

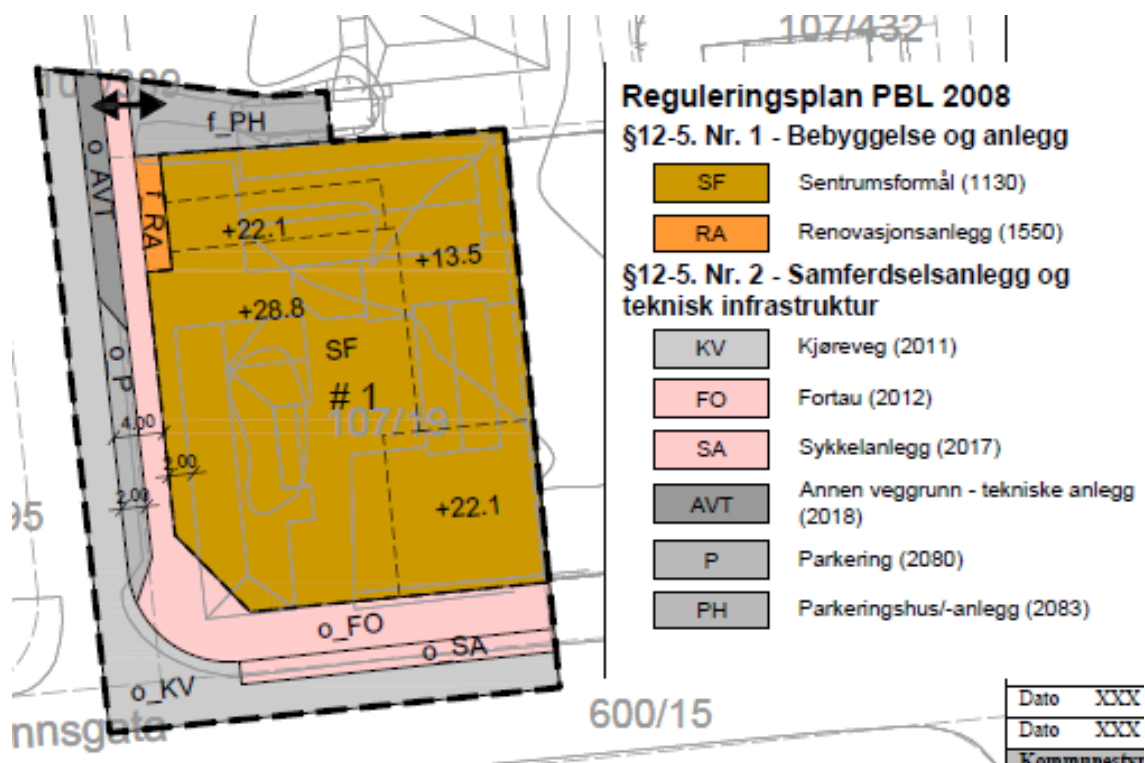
Varelevering løses fra gate- eller annen veggrunn teknisk anlegg.



Utenomhus plan av planforslaget

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

Areal over bakkenivå er planlagt på ca. 3000 m<sup>2</sup> BRA fordelt med inntil 500 m<sup>2</sup> BRA forretnings- og næringsformål og inntil 2500 m<sup>2</sup> BRA boligbebyggelse. Kjelleretasjen vil bli benyttet til bilparkering.



Plankart med tegnforklaring.

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

Arealtabell for planlagt bebyggelse

Se det vedlagte dokumentet BRA for større versjoner av illustrasjonene ovenfor.

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

Konsulenten hevder i planbeskrivelsen at det er lagt opp til byggehøyder som tilsvarer høydene i omkringliggende reguleringsplaner. Maks kotehøyde for nybygget er i kartet satt til 28,8. For nabobygget i øst (Kjøpmannsgata 7) er maks kotehøyde 27. Nybygget blir da 1,8 meter høyere enn nabobygget.

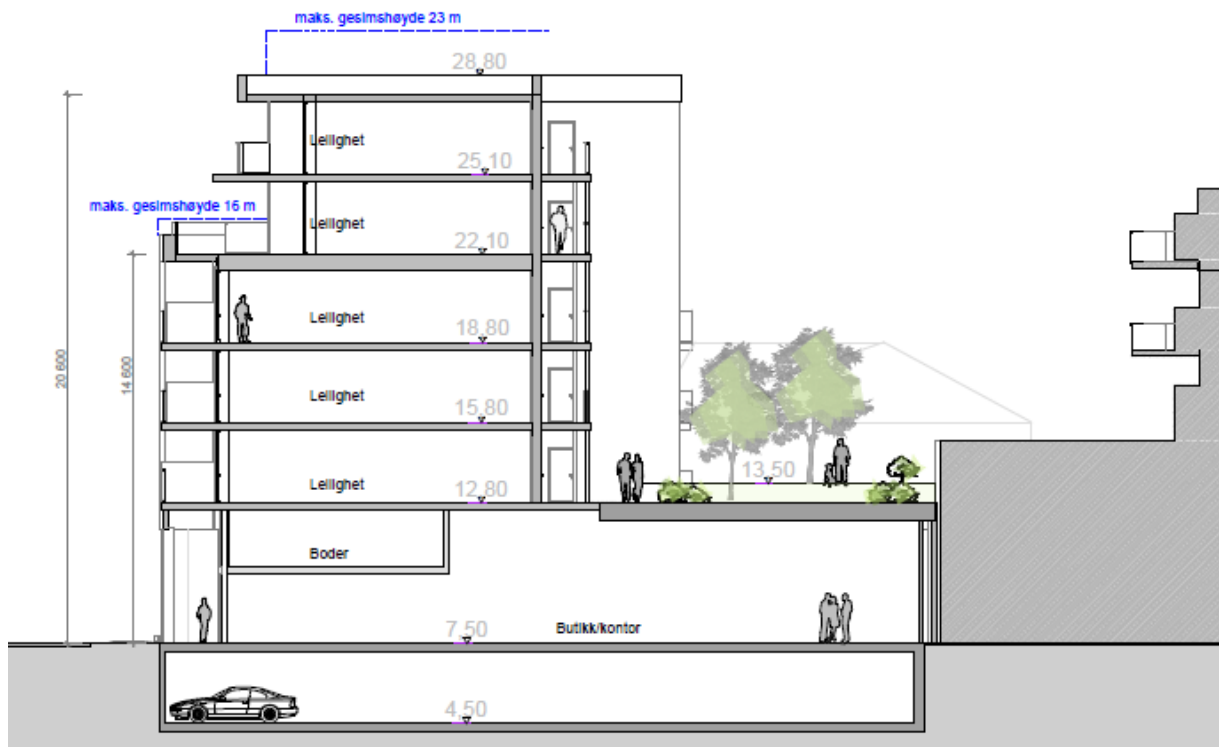
Mens 1. etasje er sammenhengende og fyller tomten, ligger boligbebyggelsen ut mot Wergelandsveien og Kjøpmannsgata fordelt på 2 bygningsvolumer i varierende høyde slik at det dannes felles utendørs areal, i 5. etg. mot Kjøpmannsgata og 2. etg. over næringsdelen.



*Forslag til utbyggingsstruktur sett fra krysset Wergelandsveien / Kjøpmannsgata.*



Forslag til utbyggingsstruktur sett fra Wergelandsveien



Høyder på planlagt bygg. Dette er et utsnitt, se hele illustrasjonen i det vedlagte dokumentet Plan og snitt, der det er med mer av nabobyggene. Snittet viser vest mot venstre. Man ser i retning mot nord fra Kjøpmannsgata. De grå tallene viser kotehøyde imens gesimshøydene i blått er fra bakkeplan. De er de samme som står som maks i sentrumsplanen.

## PLANPROSESS

Redegjørelse for oppstartsmøte, annonsering og innspill til planforslag

PKA Arkitekter varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 13.03.2023 og kunngjorde det i Bladet 13.03.2023. Det kom inn totalt 9 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene fremgår av planbeskrivelsen kap. 7.9.

## Vurdering

### AREALBRUK

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

Dette er i tråd med hva som finnes i området fra før og i samsvar med sentrumsplanen.

### FUNKSJON OG UTFORMING

- Egnethet  
Dette prosjektet er i tråd med hva sentrumsplanen legger opp til i dette området. Det står allerede et tilsvarende bygg på nabotomten i øst og et annet bygg med tilsvarende dimensjoner er oppført like ved (NAV bygget). Det nye bygget passer dermed inn i den utviklingen denne delen av sentrum har opplevd i de siste årene.
- Utnytting  
Areal over bakkenivå er planlagt på ca. 3000 m<sup>2</sup> BRA fordelt med inntil 500 m<sup>2</sup> BRA forretnings- og næringsformål og inntil 2500 m<sup>2</sup> BRA boligbebyggelse. Kjelleretasjen vil bli benyttet til bilparkering. Konsulenten opplyser i en kommentar at slik planen er nå er maksimum utnyttelse 400% (maks 4000 BRA, 1 dekar sentrumsformål) Dette er også maksimal utnyttelse hvis man skal ta hensyn til andre krav i sentrumsplanen.

### TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Parkering  
Planforslaget er i strid med Sentrumsplanen for Stjørdal, siden den foreslår en reduksjon i bilparkeringsplassene sammenlignet med gjeldende parkeringsnorm. Konsulenten skriver at de har et mål om nullutslipp og ønske om mer gang, sykkel og kollektivtrafikk, dermed så synes parkeringskrav på 0,8-1,3 per boenhet å være for høyt.

Det planlegges for bilparkering i kjeller. Adkomst er fra Wergelandsvegen via felles adkomstrampe med Wergelandsvegen 4. Denne rampen er i bruk i dag og kommunedirektøren har fått opplyst at det er gjort en avtale om at nytt bygg på Kjøpmannsgata 5 skal kunne benytte seg av denne.



Forslagstiller ønsker følgende normer for bilparkering (minimum-maksimum):  
Bolig: 0,5-1,0 P-plasser per boenhet  
Kontor: 0,5-1,0 P-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA  
Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: 1,0-2,0 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA.  
Minimum parkeringsbehov vil bli på 17 P-plasser.  
For sykkel er det P-plasser i bod, på gateplan og utendørs ved fortau.

Dette er noe redusert sammenlignet med sentrumsplanens krav:  
«Bolig: 0,8-1,3 plasser per boenhet  
Kontor: 1,0-1,2 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA  
Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: 2,0-2,4 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA»  
Minimum parkeringsbehov vil bli på 30 P-plasser

Konsulentens ønske vil medføre en nesten halvering av parkeringsplassene. Tegningene av parkeringskjelleren viser 26 plasser.

Kommunedirektørens vurdering er at det er uheldig at man avviker fra sentrumsplanens parkeringsnormer og at konsulentens ønske er for lavt med tanke på det faktiske behovet.

Kommunedirektøren har endret bestemmelsene slik at de samsvarer med sentrumsplanens parkeringsnorm. Dette medfører at det mangler minst fire plasser siden kjelleren er tegnet med 26 og behovet blir 30.

Kommunens frikjøpsordning kan brukes i dette tilfellet. Alternativet vil være å redusere bygningen siden foreslått parkeringskjeller fyller tomten og ikke har nok kapasitet for å dekke parkeringsnormen. Det er også ønskelig at beboerparkering på bakkeplan skal unngås i sentrumsgatene. Frikjøpsordningen er laget for slike tilfeller for å unngå at parkeringsnormen blir dimensjonerende for utnyttelsen av utbyggingsarealet

- Trafikk, kollektivtilbud, trafiksikkerhet

Planforslaget er ventet å gi økt trafikk i Kjøpmannsgata og i en del av Wergelandsvegen. Busser kjører i Kjøpmannsgata forbi planområdet, men det er ingen holdeplasser i Kjøpmannsgata. Det er fra planområdet ca 340 meter til bussholdeplass ved Stjørdal torg, ca 270 meter gangavstand til bussholdeplassen ved Stjørdal stasjon og ca 320 meter til tog perrongen. Det er mulig å bevege seg på fortau til alle disse holdeplassene, samt til forskjellige tjenestetilbud, butikker og skoler. ÅDT for Kjøpmannsgata forbi planområdet er beregnet til å være 1500 (estimat fra desember 2015). Det er estimert en mulig fremtidig ÅDT på 4800. Den forutsetter en full utbygging av Stjørdal sentrum slik den er skissert i sentrumsplanen for Stjørdal fra 2019.

- Veg  
Området rundt planområdet har sentrumsgater der de fleste har fortau.



Figuren over viser gatehierarkiet rundt planområdet som er markert i gult. De røde linjene er samlegater, de blå linjene er adkomstgater og grønn linje er gågate.

- **Vann - og avløp**  
Konsulenten har ikke skrevet noe konkret om dette, men planområdet er bebygd i dag og det finnes dermed eksisterende vann og avløpsanlegg i dag som er tilpasset store bygg. Bestemmelsen §5.4 sier at med søknad om byggetiltak skal det følge en overordnet vann- og avløpsplan.
- **Energitilførsel**  
Konsulenten har ikke skrevet noe konkret om dette, men planområdet er bebygd i dag og det er strøm som er energitilførselen i dag. Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.
- **Avfallshåndtering**  
Dagens bygningsmasse har sitt eget renovasjonspunkt som vil bli videreført i den nye planen innenfor planformålet f\_RA. Behovet for nedsenkbare dunker er avklart med Innherred renovasjon i et møte. Behovet skal være fire dunker, ikke fem som det står i Innherred renovasjon sitt innspill til oppstarten.

#### GRØNN INFRASTRUKTUR

- **Offentlige friområder**  
Sanitetsparken ligger i samme kvartal som planområdet. Pavlionsparken ligger i ca 200 meters gåavstand fra planområdet. Større park og idrettsanlegg ligger omtrent 1 km unna i luftlinje ved Ole Vig videregående der man også finner Sandkogan.
- **Fellesarealer for lek - og uteopphold**  
Planforslaget legger opp til totalt 205 m<sup>2</sup> felles leke og oppholdsareal. Dette er innenfor kravet som for dette prosjektet er beregnet til 192 m<sup>2</sup>.

#### BARN OG UNGE

Det er ikke ventet at barn og unge blir negativt påvirket av dette planforslaget. Utendørsareal på tak kan benyttes for lek og opphold. Sanitetsparken ligger like ved og det er kort veg til barnehager, skoler og andre parker, samt forskjellige fritidsaktiviteter.

#### SOSIAL INFRASTRUKTUR

- Skoler  
Innenfor en radius på 1,5 km så finnes det to ungdomskoler, en barneskole og en videregående skole. Det er også flere barnehager. Alt er lett tilgjengelig til fots gjennom bygater.
- Omsorgsanlegg  
Værnesregionen DMS, legevakt, helsestasjon og Stjørdal bosenter ligger 800 meter unna planområdet.

Kommunedirektørens kommentar til grønn og sosial infrastruktur samt barn og unge. Planområdet har god nærhet til forskjellige park og fritidsanlegg. Det er i tillegg noe uteoppholdsareal i selve planområdet. Dette er positivt for beboere i alle aldre og er med på å gjøre området attraktivt å bo i.

## RISIKO OG SÅRBARHET

- Naturbasert sårbarhet  
Det er utarbeidet en utredning for naturfare som er vedlagt denne saken. Den har følgende konklusjon:  
  
Iht. kapittel 4.1.1 og 4.1.2 kan ikke tomta bli rammet av skred fra høyereliggende terreng eller inngå i løseområdet til et skred initiert i det tidligere løpet til Stjørdalselva. Tomta er heller ikke utsatt for flom fra nærliggende vassdrag eller stormflo i Stjørdalsfjorden.  
Sikkerheten mot naturfarer jf. TEK17 § 7 ansees derfor som tilfredsstillende for planlagt utbygging.
- Virksomhetsbasert sårbarhet  
Det er ikke ventet at det vil foregå aktiviteter i dette bygget som medfører økt fare for de som bor og ferdes i bydelen.
- Infrastrukturell  
Det er lagt inn en bestemmelse om birdstrike, men det kan være vanskelig å sikre seg imot at fugler finner bygget attraktivt som hekke og oppholdssted. Det kan hende at aktiv bruk av uteoppholdsarealene som er planlagt i dette bygget gjør at fugler unngår å hekke der siden menneskelig nærvær da blir for påtrengende.

Kommunedirektørens kommentar til risiko og sårbarhet. Planområdet ser ut til å være trygt å bo og ferdes i.

## VERN OG BEVARING

- Naturvern  
Konsulenten skriver at planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldsloven, og ikke funnet i strid med disse.  
Kommunedirektørens vurdering er at planområdet slik det fremstår i dag ikke har noen naturverdier som man ikke finner i nærliggende parker og private plener. Planområdet er bebygd og asfaltert med unntak av en gressplen på omtrent 150 km<sup>2</sup>, som klippes ofte. Det står et tre på denne plenen.
- Jordvern  
Jordvern er ikke vurdert som relevant for dette planarbeidet. Området har ikke vært dyrket siden tidlig 1900 tallet.

- Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner) Bygningene som er foreslått revet i dette prosjektet ble foreslått vernet under arbeidet med sentrumsplanen, men disse bygningene endte opp uten vern. Alle bygningene er SEFRAK registrerte. En av bygningene er kjent som Bjervegården og huser i dag China palace restaurant. Bygningen ble reist i 1902 og var i starten kjent som Kølberggården.

Kommunedirektøren merker seg at ingen ting som finnes i denne tomten i dag kommer til å bli bevart for ettertiden. Dette er i tråd med sentrumsplanen og er dermed forventet.

## KLIMA, HELSE OG MILJØ

- Universell utforming  
Det er stilt krav til universell utforming i TEK17.
- Vind, sol og skygge

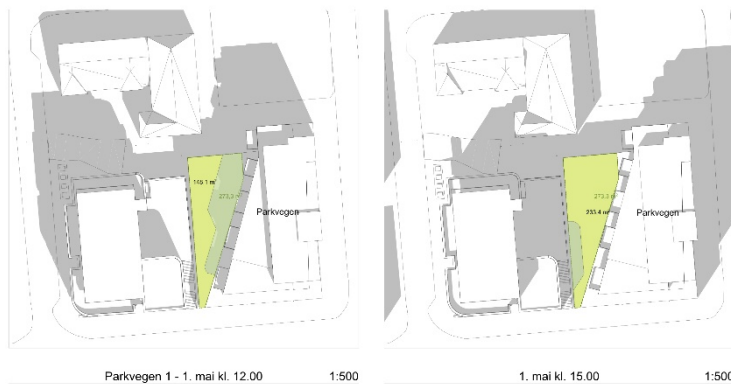
Sentrumsplanen fra 2019 sier at det skal være solbelyst på minst 50 % av hvert område for felles uteoppholdsareal i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai.

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



## Solstudier Kjøpmannsgata

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



#### Solstudier Parkvegen

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



#### Solstudier Wergelandsveien

Kommunedirektøren merker seg at nabobygget til Kjøpmannsgata 5 vil få noe mer skygge på plattingen på taket enn i dag. Dette er å forvente siden sentrumsplanen har lagt til rette for et høyt bygg på denne tomten. Utforming og plassering av toppetasjen vil likevel virke avbøtende siden den muliggjør sol på plattingen et stykke utpå ettermiddagen.

- Forurensing - støy, luft og grunn (støy både i planområdet og en vurdering av hva økt trafikk betyr for influensområdet)

#### Støy

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

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

Beregningene viser uteoppholdsareal på takterrasse over næringsarealene i 1. etasje og over boligene i 4. etasje vil kunne få tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk med  $L_{den} \leq 55$  dB. Store deler av uteoppholdsarealet over 1. etasjen vurderes også at vil være skjermet mot flystøy fra Trondheim Lufthavn Værnes, med skjerm av bygningskroppen for boligene i

2. til 4. etasje. Det beregnes at alle boenheter får en stille side hvor vindu til soverom kan plasseres, med unntak av 3 hjørneleiligheter i 2. til 4. etasje ut mot krysset mellom Kjøpmannsgata og Wergelandsvegen. Disse 3 hjørneleilighetene må etableres med et dempet fasadetiltak.

#### Luftforurensning

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

Aktsomhetskart for forurenset grunn fra Stjørdal kommune viser ingen registrert forurensning tilknyttet grunn i planområdet.

Kommunedirektøren ser det som positivt at dette prosjektet oppmuntrer til økt bruk av sykkel ved hjelp av sykkelbod og utendørs sykkelparkering som er sikret i bestemmelsene. Dette er positivt ut ifra et folkehelseperspektiv og er et bidrag til mål om nullvekst i biltrafikken. Bestemmelsene sikrer også at alle parkeringsplasser for bolig er forberedt for lading av el-bil. For øvrige formål skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for lading av el-bil.

#### VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Alle 9 merknadene var fra offentlige instanser. Det ser det ut til at konsulenten har svart opp 6 av disse på en OK måte. 3 av merknadene har ikke konsulenten kommentert. Kommunedirektøren har kommentert disse nedenfor. Flere av merknadene hadde bestemmelser som det var ønske om å legge inn i planens bestemmelser. Dette ble ikke gjort for alle og kommunedirektøren har valgt å legge disse inn i bestemmelsene. Se detaljer nedenfor.

Kommunedirektøren har valgt å legge inn en annen bestemmelse enn det Avinor ønsker seg. Dette er gjort fordi Avinor sin bestemmelse er veldig generell og ikke tilpasset detaljreguleringsplaner.

Kommunedirektørens forslag til bestemmelse:

*«3.6 Forebyggende tiltak mot "birdstrike"»*

*Bebyggelse/anlegg må utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hvile, mat eller hekking for fugler.»*

Avinor sitt ønske:

*«Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Trondheim lufthavn»*

*Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.»*

Kommunedirektøren har valgt å legge inn bestemmelsen som både fylkeskommunen og sametinget ønsket.

Dette gjelder 3.5 Fornminner: *«Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978»*

*nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven.) § 8 annet ledd. Dette pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»*

Kommunedirektørens kommentar til merknadene fra NVE, Statens vegvesen og Innherred renovasjon, som er merknadene som konsulentene ikke har svart ut:

NVE og Statens vegvesen har sendt inn generelle merknader som ikke påvirker planarbeidet frem til nå.

I Innherred renovasjon sin merknad til oppstarten står det at behovet for nedgravde dunker er fem. Konsulentene har i møte med Innherred renovasjon fått avklart at de skal tegne for fire dunker. Ellers ser det ut til at planforslaget tilfredsstiller de tekniske kravene som gjelder for etablering og bruk av slike dunker.

## KONKLUSJON

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

Planforslaget følger i hovedsak opp intensjonen med sentrumsplan for Stjørdal (1-251 sentrumsplanen). Med begrunnelse i en bærekraftig og mer fremtidsrettet sentrumsutvikling blir sentrumsplanen utfordret på minimumskrav til bilparkering. Kommunedirektøren avviser dette og har endret bestemmelsene slik at de samsvarer med parkeringsnormen til sentrumsplanen. Det vil da bli for få parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Kommunedirektøren mener at dette kan løses gjennom kommunens frikjøpsordning.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Kjøpmannsgata 5 med plan-id 5028 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.