

Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

**Vår ref.**  
19/02327-75

**Vår dato:**  
28.03.2023

Att.: Sølve Christiansen

**Deres ref.**

**Deres dato:**  
17.03.2023

**Vår saksbehandler:**  
Einar K Merli - 976 51 687

---

## **Stjørdal kommune - Reguleringsplaner - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan - Kjøpmannsgata 5 Stjørdal - Uttalelse fra Avinor**

Vi viser til Deres brev av 17.03.2023 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Kjøpmannsgata 5 Stjørdal, i Stjørdal kommune.

Det opplyses at formålet med planarbeidet er å legge til rette for å oppføre et kombinert forretnings- og boligbygg på eiendommen Kjøpmannsgata 5. Bygget forutsettes oppført i 6 etasjer med kjeller.

### **1. Innledning**

Luffartstilsynet har den 20.10.2017 med hjemmel i § 1 i *Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, jf. *artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014*, sertifisert Trondheim lufthavn Værnes. Etter søknad fra Avinor har Luffartstilsynet i ettertid endret sertifiseringsbasisen (CB) for lufthavnen til *CS-ADR-DSN utgave 5*.

Planområdet ligger på nordsiden av Trondheim lufthavn, i en avstand av ca. 1160 – 1210 meter fra rullebanens senterlinje.

### **2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn**

Hele planområdet ligger innenfor horisontalflaten, som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for lufthavnen, jf. *EASA-krav CS ADR-DSN.H.420 og CS ADR-DSN.J.480, om hinderflater og begrensing av hinder, gjeldende fra 23.06.2021*.

Horisontalflaten ligger på kote 62,1 meter over havet (moh), dvs. 45 meter over rullebanen.

Terrenghøyden innenfor planområdet ligger på kote 7 – 8 moh. Planlagt gesimshøyde er 23 meter over bakkenivå, dvs. ca. kote 28,8 moh. Dette er 1,3 meter høyere enn nabobygget. Planlagt bebyggelse vil ikke komme i konflikt med horisontalflaten (hinderflate).

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

**Bruk av byggekraner**

*Dersom byggekraner skal operere over horisontalflaten (hinderflate), dvs. over kote 62,1 meter over havet, skal tiltakshaver kontakte Avinor Trondheim lufthavn og avklare behov for å gjennomføre risikoanalyse. Byggekraner som skal operere høyere enn denne høyden (horisontalflaten), skal være utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk.*

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner under horisontalflaten (hinderflate), dvs. under kote 62,1 moh, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: <https://luffartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luffartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>.

Kontaktperson i Avinor i forbindelse med eventuell bruk av byggekran over horisontalflaten (kote 62,1 moh) er: Morten Ulsnes, tlf. 908 37 561 eller e-post: [morten.ulsnes@avinor.no](mailto:morten.ulsnes@avinor.no).

### 3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Planområdet er vurdert nedenfor med hensyn til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved Trondheim lufthavn, jf. §§ 7-1, 7-2 og 7-3 i Forskrift om krav til lufttrafikktenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikringstjenester (ATM/ANS) m.m. av 16.06.2022.

BRA-krav for planlagt bebyggelse i Kjøpmannsgata 5 er gitt av navigasjonsanlegget LOC27 og er på 24,9 moh. Siden planlagt bebyggelse vil få en maksimalhøyde på ca. kote 28,8 moh, må det gjennomføres en radioteknisk vurdering av den.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

**Krav til radiotekniske vurderinger**

*Før etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 24,9 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.*

*Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 30 meter over terreng uten krav til radioteknisk vurdering. Dersom det skal brukes mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Dersom tårnkran med tilhørende bom opererer over kote 24,9 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene.*

*Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og bruk av kraner.*

Radiotekniske vurderinger bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger).

Bestilling sendes til Avinor på følgende e-post: [post@avinor.no](mailto:post@avinor.no).

Til orientering kan det være noe ventetid for å få gjennomført radiotekniske vurderinger.

### 4. Turbulensvurderinger

Turbulensvurdering vil ikke være noen problemstilling for den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet.

## 5. Farlig eller villedende belysning

Planområdet er vurdert med hensyn til farlig eller villedende belysning i forbindelse med innflygingen til lufthavnen og for personell i kontrolltårnet, jf. *EASA-krav AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes (a) og (d) og EU-regulativ nr. 139/2014, artikkel 9(c)*.

Det er særlig lys som på grunn av intensitet, utforming eller farge, som kan medføre en fare for flysikkerheten eller være villedende ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen.

Det er avgjørende at gatebelysningen rettes mest mulig ned mot bakken. Dette gjelder også for anleggsmaskiner/lastebiler, kraner og bruk av flomlys i anleggsperioden.

Dersom det kommer inn klager fra piloter i forbindelse med innflyging eller fra personell i kontrolltårnet, kan Avinor kreve at lysbruken endres.

## 6. Forebyggende tiltak mot «birdstrike»

Av hensyn til flysikkerheten vurderer Avinor all ny virksomhet/aktivitet rundt en lufthavn som kan tiltrekke seg fugl. Det vil ved en lufthavn være en viss risiko for kollisjon mellom fly og fugl, såkalt «birdstrike», som Avinor har som mål å redusere til et minimum. Denne faren er mest kritisk ved avganger.

I forbindelse med EU-regulativ nr. 139/2014 skal Avinor som flyplassseier overvåke en 13 km sone. Kravet er at lufthavnoperatøren skal overvåke lufthavnens nærområde for endringer i risikobilde i forhold til menneskelig aktivitet og endret bruk av områder.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. *EU-regulativ nr. 139/2014, ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction (b) og (c) med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction – General (b) og (c) og ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes – General*:

### **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.*

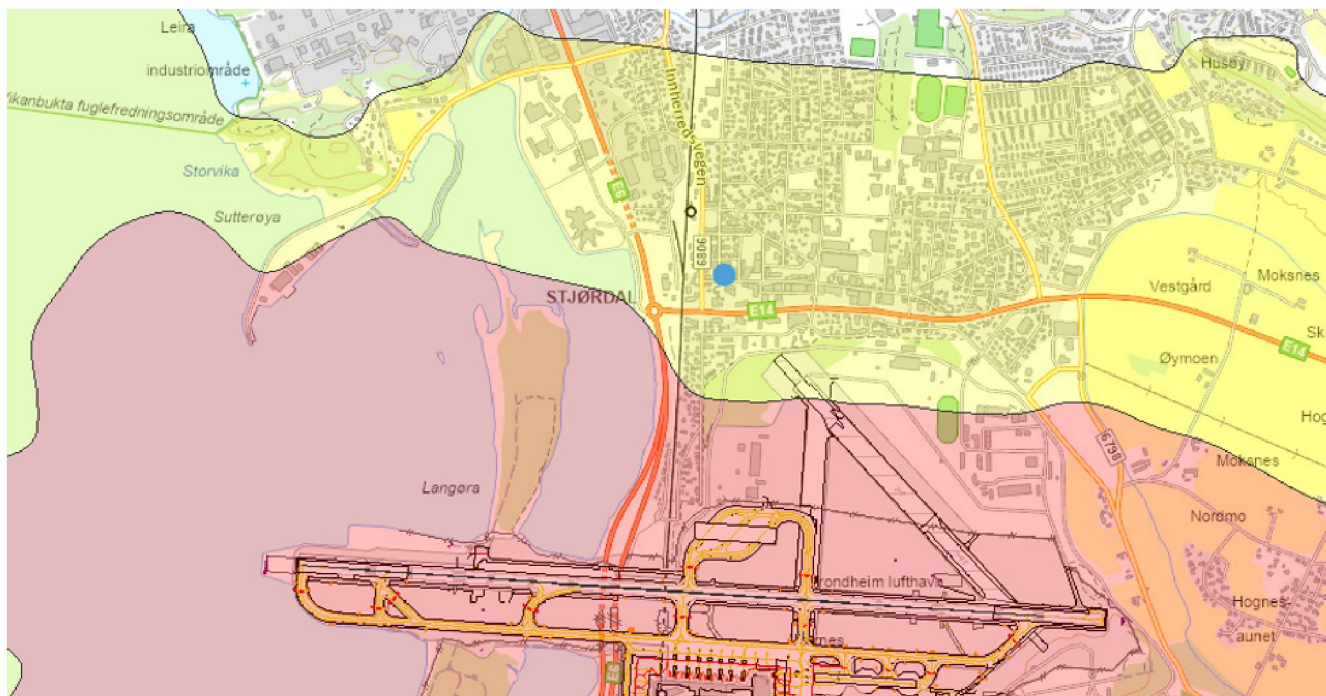
Kontaktperson hos Avinor i forbindelse med spørsmål knyttet til forebyggende tiltak mot «birdstrike» er: Jan Andersen, tlf. 469 14 098 eller e-post: [jan.andersen@avinor.no](mailto:jan.andersen@avinor.no).

## 7. Flystøysoner

Gjeldende flystøysonekart for Trondheim lufthavn er for perioden 2015 - 2026, og er beregnet av SINTEF, rapport A27567, datert 23.02.2016.

Til orientering ligger planområdet innenfor gul flystøysone, i øvre del av støysonen, jf. utsnitt av flystøysonekartet nedenfor der planområdet er markert med blå prikk.





Punkt 4.1 i gjeldende retningslinje T-1442/2021 omhandler planlegging av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål:

«Så tidlig som mulig i planprosessen bør støyforholdene avklares, slik at støyforhold blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det må gjøres en grundig vurdering av blant annet lokalisering av ulike bruksformål, plassering av bebyggelse og planløsninger.

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål bør tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side. Kravet om tilfredsstillende støyforhold innendørs og egnet uteoppholdsareal er gitt i byggeteknisk forskrift.

Hvorvidt det er mulig å sikre at alle boenheter oppfyller kvalitetskriteriene, vil avhenge av hvor kompleks støysituasjonen er. Høyt støynivå, flere støykilder og flere eksponerte fasader gir større kompleksitet og utfordringer enn utbygging i områder med én støyeksponert fasade og lavere støynivå. Ved grundig planlegging og gode plangrep kan det likevel være mulig å sikre akseptable, og ikke helseskadelige, støyforhold, selv om støysituasjonen er kompleks.

Høyt støynivå bør gi skjerpede krav om plassering av soverom og andre rom til støyfølsomt bruksformål i boliger, helsebygg for langtidsopphold og fritidsboliger. Det anbefales graderte krav som skiller mellom krav til nedre del av gul støysone, øvre del av gul støysone og rød støysone:

- For nedre del av gul støysone anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For øvre del av gul støysone anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

- Hvis kommunen tillater boliger i rød støysone anbefales det å stille krav i bestemmelsene om at minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.

Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. Da kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Slike avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes i planbeskrivelsen.»

Flystøysonen bør legges inn i detaljreguleringsplanen som egen hensynssone med tilhørende bestemmelse. Det må presiseres at gul flystøysone starter ved  $L_{den}$  52 dB, mens den for vegtrafikk støy starter ved 55 dB.

Punkt 4.6 i overnevnte retningslinje omhandler krav med hensyn til utforming av reguleringsplanbestemmelser for støyfølsom bebyggelse:

«Bestemmelsene i en reguleringsplan skal være entydige og konkrete og tilpasses planen og støysituasjonen. I planbestemmelsene er det relevant å stille krav om følgende:

- grenseverdier for ny bebyggelse, i henhold til grenseverdier i tabell 2.
- at bebyggelsen skal ha stille side og tilgang til stille egnet uteoppholdsareal.
- graderte krav til romfordeling som beskrevet i kapittel 4.1.
- eventuelt om, og i tilfelle hvor mange, boenheter/beboerrom som tillates å kun ha tilgang til dempet fasade som erstatning for stille side.
- krav til kvalitetshevende eller kompensierende tiltak.
- rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendige avbøtende tiltak er etablert før det gis igangsettingstillatelse eller brukstillatelse.»

## 8. Avsluttende merknader

Dersom overnevnte bestemmelser med hjemmel i gjeldende regelverk for sivil luftfart ikke hensyntas i detaljreguleringsplanen, vil Avinor vurdere å gjøre bruk av ytterligere tiltak i forbindelse med høring av planen.

Punkt 7 vedrørende håndtering av lydkrav i gul flystøysone er et faglig råd.

### Med vennlig hilsen

Avinor AS

Einar K Merli  
Arealplanlegger  
Masterplan, flyplassutforming og kapasitet

*Dokumentet er godkjent, og krever ikke en digital signatur.*

Kopi til:  
Luftfartstilsynet  
Stjørdal kommune  
Statsforvalteren i Trøndelag

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS  
Brattørgata 5  
  
7010 TRONDHEIM

**Dato:** 30.03.2023  
**Saksref:** 202305660-2  
**Deres ref.:**  
**Side:** 1 / 1

**Vår saksbehandler:** Ole Magne Espås  
**Telefon:**  
**Mobil:** +47 46796942  
**E-post:** Ole.Magne.Espas@banenor.no

### **Stjørdal kommune - Varsel om igangsatt arbeid med detaljregulering for Kjøpmannsgata 5 og deler av Wergelandsvegen 4A og 4B - Gnr/bnr 107/19 og 107/40 - Bane NORs uttalelse**

Vi viser til brev av 17. mars i år fra PKA Arkitekter.

Planområdet ligger omtrent 140 meter øst for Nordlandsbanen, og 350 meter unna Stjørdal stasjon. Bane NOR er i utgangspunktet positiv til etablering av boliger og forretninger her, fordi det vil kunne øke kundegrunnlaget for transport på bane, og bidra til å redusere personbiltrafikken. For nærmere informasjon om planlegging i nærheten av jernbanen, viser vi til vår [veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging](#).

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri  
assisterende sjef Planforvaltning  
Bane, Drift og teknologi

Ole Magne Espås  
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

**Mottakere:**  
PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS, Sølve Christiansen  
**Kopi:**  
Stjørdal kommune Arealavdelingen

Vår saksbehandler  
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato  
20.03.2023  
Deres dato

Vår referanse  
2022/19236 THMO  
Deres referanse  
planid 1-251

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

## Automatisk tilbakemelding - Varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid. Kjøpmannsgata 5 - Stjørdal.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

**Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.**

**Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.**

Vi viser for øvrig til [www.dsb.no](http://www.dsb.no) for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen  
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap  
Arkivseksjonen

Helle G Nielsen  
seksjonssjef

Monica Drage Thorbjørnsen  
Arkivar

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

**Postadresse**  
Direktoratet for  
samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014  
3103 Tønsberg

**Besøksadresse**  
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

**E-post**  
postmottak@dsb.no

**Telefon**  
33 41 25 00

**Internett**  
www.dsb.no

**Telefaks**  
33 31 06 60

**Organisasjonsnummer**  
974 760 983





PER KNUDSEN ARKITEKONTOR AS  
Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

**Vår dato:** 14.04.2023    **Vår referanse:** 202313268-2    **Vår saksbehandler:**  
**Deres dato:** 17.03.2023    **Deres referanse:**    Marthe Mollan Sesseng

## **Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Kjøpmannsgata 5 og deler av Wergelandsvegen 4A og 4B, Stjørdal kommune**

Trøndelag fylkeskommune mottok 17.03.2023 varsel om oppstart av detaljregulering for Kjøpmannsgata 5 og deler av Wergelandsvegen 4A og 4B i Stjørdal kommune til uttalelse. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å oppføre sentrumsbebyggelse med parkering i kjeller, næringsformål i førsteetasje og boligformål i 2.-6. etasje.

### Overordnet plan

Overordnet plan i området er områderegulering for Stjørdal sentrum vedtatt i 2019. Planområdet er i overordnet plan avsatt til felt BS17 sentrumsformål. Områdeplanen har konkrete bestemmelser om formål, utforming og utnyttelsesgrad. Bestemmelsene i overordnet plan har også fokus på at ny bebyggelse skal ta hensyn til boligbebyggelse i felt B3 og friområde i felt o\_GP2.

### Friluftsliv, nærmiljø, barn og unges interesser og universell utforming

Sanitetsparken er et leke- og rekreasjonsområde som ligger inntil planområdet. Sanitetsparken er av kommunen klassifisert som et svært viktig friluftslivsområde med høy grad av tilrettelegging. Overordnet plan har bestemmelser som sikrer at bebyggelsen skal trappes ned slik at friområdet får tilfredsstillende solforhold. Dette må dokumenteres i planarbeidet.

Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv.

Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget. Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1.



# Trøndelag fylkeskommune

## Seksjon Kommunal

Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.

For øvrig minner vi om plan- og bygningslovens §1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. På vanlig måte i fortettingssaker vil vi tilrå kommunen som plan- og bygningsmyndighet å finne løsninger som også ivaretar det eksisterende bygningsmiljøet på en akseptabel måte. Fortetting skal ikke gå på bekostning av kvalitet i byutviklingen.

### Fylkesveg og trafiksikkerhet

Planområdet ligger i avstand fra vegnett som fylkeskommunen har ansvaret for (fv. 6806- Innherredsvegen) og grenser mot Kjøpmannsgata som er en kommunal gate. Det er kort avstand bort til kollektivknutepunktet Stjørdal stasjon. Det fremgår av sakens høringsdokumenter at det skal planlegges parkeringskjeller. Fylkeskommunen forutsetter at det planlegges tilstrekkelig med p-plasser tilpasset behovet, slik at nærliggende vegnett, der det også er kantparkering, ikke belastes på grunn av underdimensjonering.

### *Støy fra fylkesveg*

Fylkeskommunen har ansvar for fylkesvegene i Trøndelag. Som vegeier forutsetter vi at all nybygging langs fylkesvegene ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy og støv i arealplanlegging (T-1442/21 og T-1520).

Planbestemmelsene om støy må være tilpasset planen samt sikre avbøtende tiltak.

Planen skal sikre at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende støyforhold. Selv om T-1442/2021 ikke stiller krav om at private uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold, så er det absolutt en bokvalitet som bør ivaretas. Vi vil derfor oppfordre kommunen til å sikre tilfredsstillende støynivå også på de private uteoppholdsarealene i planens bestemmelser.

### Kulturminner nyere tid

Det er tre Sefrak kulturminner registrert på eiendommen som ønskes transformert og fortettet. Det er ikke avklart i hvor vidt denne bebyggelsen bør bevares i sammenheng med en variert bærekraftig unik identitetsskapende sentrumsstruktur i Stjørdal sentrum. Nybygget er svært høyt og virker stedsfremmed med sitt arkitektoniske uttrykk.

Det bidrar lite til å skape kvaliteter på grunn av økt skyggevirking i uterommet og nærmiljøet.

Det er Stjørdal kommune som planmyndighet, som må bestemme hvilken grad av fortetting og type som gir en helhetlig bærekraftig fortetting, der steds- og miljøkvalitetene ivaretas i tilstrekkelig grad.

Ut fra et kulturminnefaglig perspektiv er en transformasjon av den historiske bebyggelsen det riktige grepet jf. Meld. St. 16 (2019–2020) og nye mål i kulturmiljøpolitikken — Engasjement, bærekraft og mangfold:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-16-20192020/id2697781/>

særskilt kap. 9 Bærekraft og følger best mulig opp kommunens egen strategi:

<https://www.stjordal.kommune.no/f/p3/id495630c-a1c7-49ea-96ab-a555de2d56e2/temasak-kpa-prinsipper-for-fortetting.pdf>

# Trøndelag fylkeskommune

## Seksjon Kommunal

Det anbefales videre at kommunen legger riksantikvarens veileder for utvikling av historiske byer til grunn:

<https://www.riksantikvaren.no/siste-nytt/pressemeldinger/levbare-byer-for-fremtiden/>

Det er særlig viktig at planarbeidet i tilstrekkelig grad utreder eksisterende bebyggelse sine kulturhistoriske verdier på eiendommen og betydning for Stjørdal sentrum sin historie. Kommunens arbeid med revidert kulturminneplan bør legges til grunn for den helhetlige vurderingen av konsekvenser ved å miste kulturmiljøet på eiendommen. Handlingsrommet defineres som del av en større helhet, der Gamleby Stjørdal er overordnet tema og hva som følger opp hensynet til omliggende lavere vernet historisk bebyggelse og friområde i tilstrekkelig grad.

### Kulturminner eldre tid

Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.

Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser:

*Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.*

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan  
seksjonsleder

Marthe Mollan Sesseng  
seniorrådgiver

*Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur*

### **Saksbehandlere:**

Fylkesveg: Geir H. Risvik  
Ytre miljø/støy: Håkon Hattrem  
Kulturminner nyere tid: Hauke Haupts  
Kulturminner eldre tid: Eirik Solheim

### **Kopimottakere:**

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Sølve Christiansen  
Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

AAMHTESE/SAK  
23/1765 - 2

MIJ VUESUEHT./VÅR REF.  
23/15598

DIJ VUESIEHT./DERES REF.

BIEJJIE/DATO  
31.03.2023

## Uttalelse vedrørende varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid - Kjøpmannsgata 5, Stjørdal kommune

Vi viser til deres brev av 17.03.2023

Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

- **Kulturminner og aktsomhetsplikten.** Skulle det likevel 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 (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være bygninger, hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er heller på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør til sist oppmerksom på at dette innspillet bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Heelsegh/Med hilsen

Bjørn Berg  
seniorråddeaddi/seniorrådgiver

Audun Strøm Bakke  
råddeaddi/rådgiver

*Tjaatsege lea elektrovneles jááhkesjamme j'ih seedtesávva vuelietjaalegaph/  
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Åejviedáastoje / Hovedmottaker:

Per Knudsen Arkitektkontor AS      Brattørgata 5      7010      TRONDHEIM

Kopijja / Kopi til:

Trøndelag Fylkeskommune      Fylkets hus      7735      Steinkjer





Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Tor Sæther, 73 19 92 82

## Uttalelse - oppstart av reguleringsplan for Kjøpmannsgata 5 og deler av Wergelandsvegen 4A og 4B - Stjørdal Kommune

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

### Landbruk

Planarbeidet legger opp til en kompakt utbygging av et sentrumsområde, noe som på sikt vil bidra til å redusere presset på jordbruksområdene rundt byen. Vi legger til grunn at det tas inn krav til arealutnyttelse og begrensninger for bakkeparkering i hht. overordnet plan.

### Klima og miljø

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for å oppføre et kombinert forretnings- og boligbygg på eiendommen Kjøpmannsgata 5. Bygget forutsettes oppført i 6 etasjer med kjeller.

For Statsforvalteren er det viktig at det i arealforvaltningen tas hensyn til nasjonalt og regionalt viktige arter og naturtyper (økosystemer), spredningskorridorer for arter, friluftsliv, klima og klimatilpasning og til at tilstanden i ferskvann og sjø er god. Det er også viktig at tiltak ikke gir for stor negativ påvirkning på natur og helse gjennom utslipp av kloakk, helse- og miljøskadelige stoffer eller for mye støv og støy. Hva som er nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet og som er grunnlaget for miljøforvaltningens innsigelsespraksis, er beskrevet i [Rundskriv T-2/16](#). Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen<sup>1</sup>.

### *Ta mest mulig vare på naturen i området*

Planen bør inneholde vurderinger om hvordan deler av naturen i området kan tas vare på og hvordan byggingen kan gjennomføres med minst mulige terrenginngrep. Vi anbefaler at det lages

<sup>1</sup> Jf. [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023](#)



bestemmelser som sørger for at stededgne trær, planter og vegetasjon tas vare på så langt det er mulig i prosjektet.

### Klima

Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, samt tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging<sup>2</sup>. Ved bygging av nye bygg anbefaler vi at grønne tak og energiløsninger som reduserer klimagassutslipp som for eksempel bruk av solceller vurderes.

Det bør lages et klimaregnskap for prosjektet. Eksempel på hvordan dette kan beregnes finnes på Miljødirektoratets nettsider<sup>3</sup>.

### Støy og luft

T-1442/2021<sup>4</sup> og T-1520<sup>5</sup> skal ligge til grunn for det videre planarbeidet, og det må sikres at grenseverdiene overholdes. Klima- og miljøavdelingen støtter seg ellers på uttalen til Barn og unge og Helse og omsorg når det gjelder støy.

### SPR-BATP

Vi minner om at [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#) skal legges til grunn i planlegging. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges vekt på høy arealutnyttelse og fortetting. Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform og det bør legges til rette for lading av elbil og settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering, sykkelvogner osv. Vi legger til grunn at det tas inn krav til arealutnyttelse og begrensninger for bakkeparkering, det er videre positivt at det skal legges opp til parkering i kjeller i stedet for på bakkeplan.

I [statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#) står det: Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Vi anbefaler at overvann løses i størst mulig grad over bakken, framfor nedgravde løsninger.

Det må beskrives hvordan planen bidrar til nullvekstmålet for biltrafikk.

### Fremmede arter

Det skal sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak<sup>6</sup>. Hvis det er eller oppdages fremmede arter i område så bør disse bekjempes.

### Friluftsliv

Arealplanlegging er et godt verktøy for å ivareta områder for friluftsliv på en planmessig måte. Befolkningen bør ha tilgang til ulike typer områder, både for nærfriluftsliv og lengre turer, og de bør ha områder egnet for ulike aktiviteter. Turveier, sykkelveier og grønnstruktur mellom byggeområder og friluftslivsområder er viktig for å sikre tilgjengelighet.

---

<sup>2</sup> Jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

<sup>3</sup> [Beregne effekt av ulike klimatiltak](#) og [andre relevante verktøy](#)

<sup>4</sup> [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#)

<sup>5</sup> [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)

<sup>6</sup> Jf. Forskrift om fremmede organismer



### Forurensning

Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves. Dersom det er, eller er mistanke om forurenset grunn skal tiltakshaver undersøke grunnen. Hvis det er forurensning i området så skal tiltakshaver lage en tiltaksplan.

### Massehåndtering

Dumping av masser kan gi store inngrep i naturen. Det skal derfor synliggjøres i planforslaget hvordan og hvor jord- og steinmasser skal mellomlagres og brukes til slutt. Overskuddsmasser av jord- og stein som oppstår i forbindelse med anleggsarbeid er normalt å anse som næringsavfall<sup>7</sup>, selv om massene ikke er forurenset av helse- eller miljøfarlige stoffer. Næringsavfall skal leveres til godkjent mottak hvis det ikke kan gjenvinnes<sup>8</sup>.

Som hovedregel skal masser utnyttes eller gjenvinnes, før deponi vurderes som en løsning. Statsforvalteren forutsetter at slike vurderinger blir gjort tidlig i et utbyggingsprosjekt, slik at deponering kan unngås. Varig lagring av masser (deponi) krever tillatelse<sup>9</sup>, og det må søkes om tillatelse fra Statsforvalteren etter at arealbruken er planavklart.

### **Barn og unge og Helse og omsorg**

En oversikt over sentrale plantema som må ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet ligger på Helsedirektoratet sin [nettside](#). Når planen kommer på høring vil særlig trafikkikkerhet for barn og unge vektlegges, samt at bygge og anleggsfasen sikrer tilgjengelighet og trygg ferdsel for myke trafikanter med særlig fokus på barn og unge. T 1442/21 og T 1520 må videre legges til grunn både for bygge- og anleggsfasen og i driftsfasen.

Det må gjøres rede for sumstøysproblematikk fra veg- og flystøy. Støyutredning må vise at akseptable støyforhold kan sikres for boligeneheter og uteoppholdsareal, inkludert areal for lek jf. retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/202 tabell 2 og KPA Stjørdal §1.7.1. Bestemmelsene må sikre kvalitetskrav med minimum henvisning til tabell 2 i T1442/21 for driftsfase. For Bygge- og anleggsfasen må tabell 4 og 5 gjøres gjeldende.

Sammenheng i trafikkisikre ferdselsårer for myke trafikanter legger til rette for gange og sykkel som fremkomstmiddel, planforslaget må vise hvordan planen bidrar til bedre fremkommelighet. SPR-BATP i pkt. 4.3. legger til grunn at gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet bør tillegges vekt. Det gir behov for illustrasjoner som viser sol-/skygge ved nøkkeltidspunkt for uteoppholdsareal og naboer, og at det gjennom bestemmelsene sikres kvalitetskrav for uteoppholdsarealet. Opplevd bokvalitet og nærmiljøkvaliteter bidrar til stedsutvikling og attraktivitet. Hvordan sosial bærekraft skal ivaretas må fremkomme av planforslaget.

Barn må sikres tilgang til muligheter for lek i tråd med føringene i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen: «*Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*» Kommuneplanens bestemmelser for uteoppholdsareal må ligge til grunn. Det må gjøres rede for kapasitet ved barnehage og skole samt hvordan trygg skoleveg kan ivaretas.

---

<sup>7</sup> Jf. Forurensningsloven § 27a

<sup>8</sup> Jf. Forurensningsloven § 32

<sup>9</sup> Jf. Forurensningsloven § 29 første ledd



Universell utforming og tilgjengelighet er hensyn som skal ivaretas i all planlegging, og handler ikke kun om de tekniske kravene i TEK 17, men også om hvordan et planområde utformes og hvor ulike arealformål plasseres i forhold til hverandre. Planforslaget må vise hvordan disse hensyn er ivaretatt. Det bør allerede i planfasen beskrives hvordan HC-parkering skal løses. Alternativet er at det sikres mulighet for slik parkering nært inngang.

### Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Kommunens oppgave er blant annet å

- følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke
- sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarslet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen)
- ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017).)
- sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter

Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker

- være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra **2017** (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5)
- inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekklister med kryss under «ja» eller «nei»
- inneholde en kildeliste til analysen
- ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere
- ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken

Statsforvalteren vurderer innsigelse (JF. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkryssning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlegges eller vises til kilde
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering



**Videre arbeid**

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarslet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på [postmottak@trondelagfylke.no](mailto:postmottak@trondelagfylke.no).
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og PDF-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: [plantrondelag@kartverket.no](mailto:plantrondelag@kartverket.no)

Med hilsen

Elisabeth Varsi Stubbrud (e.f.)  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Gabriella Fure Briceño - 73 19 93 83

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune  
Trondheim kommune

Fylkets hus, Postboks 2560  
Postboks 2300 Torgarden

7735 STEINKJER  
7004 TRONDHEIM