



FILE: 14036 Kjøpmannsgata 5\_Regulering\_2023.pjn

**Detaljert reguleringsplan - 5028 Kjøpmannsgata 5**  
**Nidaros Næring AS** - gnr/bnr 107/19

Situasjonsplan

13.03.2023  
 1:500 (A3)



Per Knudsen Arkitektkontor AS  
 Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim  
 Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

14036



FILE: 14036 Kjøpmannsgata 5\_Regulering\_2023.ppt

**Detaljert reguleringsplan - 5028 Kjøpmannsgata 5**  
**Nidaros Næring AS** - gnr/bnr 107/19

Snitt 1:200

14.03.2023  
 (A3)



Per Knudsen Arkitektkontor AS  
 Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim  
 Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

14036



**Detaljert reguleringsplan - 5028 Kjøpmannsgata 5**  
**Nidaros Næring AS** - gnr/bnr 107/19

Sett fra Kjøpmannsgata

13.03.2023  
(A3)



Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim  
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

FILE: 14036 Kjøpmannsgata 5\_Regulering\_2023.pjn



FILE: 14036 Kjøpmannsgata 5\_Regulering\_2023.pjn

**Detaljert reguleringsplan - 5028 Kjøpmannsgata 5**  
**Nidaros Næring AS** - gnr/bnr 107/19

3D-ill. langs Kjøpmannsgata

13.03.2023  
(A3)



Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim  
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

14036



FILE: 14036 Kjøpmannsgata 5\_Regulering\_2023.pjn

**Detaljert reguleringsplan - 5028 Kjøpmannsgata 5**  
**Nidaros Næring AS** - gnr/bnr 107/19

3D/ill. langs Kjøpmannsgata

13.03.2023  
(A3)



Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim  
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

14036



FILE: 14036 Kjøpmannsgata 5\_Regulering\_2023.pjn

**Detaljert reguleringsplan - 5028 Kjøpmannsgata 5**  
**Nidaros Næring AS** - gnr/bnr 107/19

3D/ill. langs Wergelandsvegen

13.03.2023  
(A3)



Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim  
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

**Vedlegg 1 Planinitiativ**  
13.03.2023

**Detaljregulering 5028 Kjøpmannsgata 5 og deler av Wergelandsvegen 4A og 4B**



Nidaros Næring ønsker å oppføre et kombinert forretnings- og boligbygg på eiendommen Kjøpmannsgata 5. Det er inngått avtale med Sameiet Wergelandsvegen 4 om etablering av felles adkomstrampe til parkeringskjeller. Det foreslåtte reguleringsområdet omfatter derfor også deler av denne eiendommen. Oppstartsmøte ble avholdt 26.09.2022.

## 1. Bakgrunn

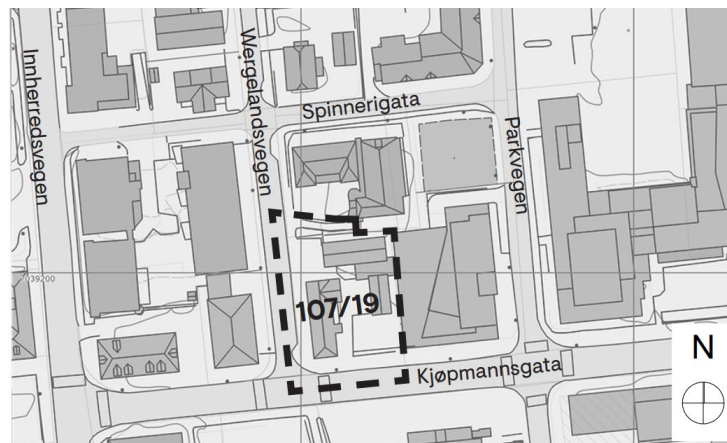
### Organisering

Sakkyndig forslagstiller er Per Knudsen Arkitektkontor v/Sølve Christiansen, Brattørgata 5, Trondheim, [sfv@pka.no](mailto:sfv@pka.no), tlf. 975 48 277. Tiltakshaver er Nidaros Næring AS ved Tormod Salberg, [tormod@forrbo.no](mailto:tormod@forrbo.no) og Bjørn Petter Salberg, [bjorn.petter.salberg@forrbo.no](mailto:bjorn.petter.salberg@forrbo.no)

## Eiendomsforhold

Foreslått planområde omfatter følgende eiendommer.

Gnr/bnr	Adresse	Hjemmelshaver	Areal
107/19	Kjøpmannsgata 5	Nidaros Næring AS	1.269 m <sup>2</sup>
107/40	Wergelandsvegen 4	Sameiet Wergelandsvegen 4	ca. 100 m <sup>2</sup>



## Tidligere hendelser i saken

Oppstart av detaljregulering ble drøftet med kommunen allerede i 2013 men saken ble i 2016 stilt i bero i påvente av ny sentrumsplan. Den ble vedtatt i 2019 med krav om det i større utbyggingssaker skulle gjennomføre detaljregulering. I 2021 ble det avholdt forhåndskonferanse med sikte på å gjennomføre byggesaken uten å gå veien om detaljregulering. Statsforvalterens holdning til dette spørsmålet i en annen sak gjør at en nå velger å starte detaljregulering.

## Formålet med planen

Det planlegges oppført av et kombinert forretnings/- og boligbygg på eiendommen. Bygget forutsettes oppført i 6 etasjer med kjeller. Det planlegges ca. 24 leiligheter i 2. – 6. etasje, ca. 480 m<sup>2</sup> forretning/kontor i første etasje. I første etasje og på mesanin er det også adkomst til boliger, sykkelparkering og boder. Kjeller vil i sin helhet bli benyttet til bilparkering.

## Plangrunnlag

Rammene for utnyttelsen av området er fastlagt i sentrumsplanen som ble vedtatt i 2019. Planen har bl.a. krav til minimum utnyttelse maks. høydebestemmelser og minimumskrav til kvalitet på uteopphold både på egen og naboeiendommer. Prosjektet planlegges gjennomført innenfor rammene av sentrumsplanen.





## 2. Dagens situasjon

### Beliggenhet

Planområdet er på ca. 1,4 daa og ligger i Stjørdal sentrum, ca. 200 m fra jernbanestasjonen. Området avgrenses av Kjøpmannsgata i sør, Wergelandsvegen i vest, Wergelandsvegen 4 i nord, og av Kjøpmannsgata 7 i øst.

### Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Området inneholder tre mindre bygninger i 1-2 etasjer, som i dag benyttes som næringsareal (restaurant/serveringslokaler/frisør) og boligformål. Øst for planområdet er det oppført et bolig- og næringsbygg i seks etasjer, ellers er de omkringliggende bygg stort sett bolig/næringsbygg i 2-3 etasjer.



### Landskap og byroms-/ steds karakter

Planområdet er så å si helt flatt, og i stor grad bebyggt/asfaltert, med en liten grønn hageflekk i sørøst. Det ligger et 2-etasjes trebygg ut mot Wergelandsveien, mens det i øst ligger et mindre rødmalt hus i gårdsrommet/haven. Bebyggelsen representerer det Stjørdal sentrum som engang var og ble tidligere vurdert bevaringsverdig.

### Kollektivtilbud

Området ligger ca. 200 meter fra togstasjonen, der det går tog til Trondheim ca. en gang i timen på hverdager. Buss til Trondheim/Melhus går ca. 2-3 ganger i timen på hverdager.

### Skole og barnehage

Midtheim barnehage ligger 400 m fra området, og har ca. 50 plasser. Sandskog barnehage ligger 1,7 km fra området, og har ca. 95 plasser. Ut over dette er det flere private barnehager i området. Halsen skole og Halsen ungdomsskole ligger ca. 1 km fra området.

### Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Teknisk infrastruktur

Det er krav til nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall for nybygg med over 25 boenheter.

### Grunnforhold

Skredsonkart ([www.skrednett.no](http://www.skrednett.no)) viser at planområdet ligger utenfor fareområdet for kvikkleire. Grunnundersøkelsen vil avdekke om det finnes kvikkleire på planområdet.

### Trafikk og støy

Planområdet har adkomstmuligheter til parkeringskjeller fra Wergelandsvegen. Det er inngått avtale med Wergelandsvegen 4 om å videreutvikle dagens rampe til felles adkomst.

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.

## 3. Beskrivelse av planinitiativet (se også eget vedlegg 2)

### Arealbruk

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 med fra 23 leiligheter. Kjelleretasjen vil bli benyttet til bilparkering.

### Volum og høyde på ny bebyggelse

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

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 uteoppholdsarealer på tak i 6. et. mot Wergelandsveien, i 5. et. mot Kjøpmannsgata og 2. et. over næringsdelen.

### Uteopphold

Kravene til uteopphold (20% av BRA) vil bli tilfredsstilt gjennom balkonger, takhager og før nevnte felles uteområder på tak.

Skyggevirksomhet på naboenes uteoppholdsareal vil bli innenfor kravene i sentrumsplanen.

Ut over felles uteopphold på egen tomt/ eget bygg ligger det også godt tilrette for bruk av offentlig park nordøst i kvartalet.

### Trafikk og parkering

Det planlegges for bilparkering i kjeller. Adkomst er fra Wergelandsvegen via felles adkomstrampe med Wergelandsvegen 4.

Parkeringsplasser for personbil beregnes i.h.t. sentrumsplanen etter følgende normer (minimum-maksimum):

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 24 p-plasser. For sykkel er det p-plasser i bod, på gateplan og utendørs ved fortau.

## 4. Virkninger på omgivelsene

### Estetikk og arkitektonisk kvalitet

Kjøpmannsgata 7 representerer en ny tettere utbyggingsform med større byggehøyder i Stjørdal sentrum. Dette utviklingstrekket er forsterket gjennom sentrumsplanen.

Vi har som overgang til bebyggelsen nord for Wergelandsveien og av hensyn til naboen i øst, dempet potensialet i.h.t. sentrumsplanen noe. På den måten skapes et mere variert uttrykk i bybildet samtidig som virkningene av utbygging er mere skånsomme mot omgivelsene.

### Forurensing i grunnen

Det er ikke tidligere registrert forurensing i grunnen innenfor planområdet.

### Ras- og flomfare

Det er ikke tidligere registrert ras- eller flomfare i planområdet.

### Støyfare fra ny virksomhet

Planlagt ny virksomhet vil ikke utgjøre økt støyfare for omgivelsene.

### Solforhold

Slagskygger fra foreslått ny bebyggelse vil berøre tilstøtende naboer, men sentrumplanens krav til sol vil bli overholdt. Private og felles uteoppholdsareal innenfor planområdet vil plasseres slik at de i størst mulig grad får optimale solforhold gjennom hele dagen og året.

### Barn og unges oppvekstvilkår

Det vil innenfor planområdet tilrettelegges for gode uteoppholdsareal for barn og unge med sandlekeområdet for de minste barna på den solrikeste delen av planlagt felles uteoppholdsareal over 1. etasje.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging ansees ikke å medføre økonomiske konsekvenser for Stjørdal Kommune.

## 5. Planarbeidet og videre planprosess

### Planprosess

Forutsettes å følge normal prosess, men med anledning til parallell utvikling av rammesøknad etter 1. gangs høring.

### ROS-analyse

Utarbeidet i 2016 forutsettes fortsatt å kunne anvendes.

### Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Saken forutsettes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

**PKA Arkitekter**