

Detaljregulering av

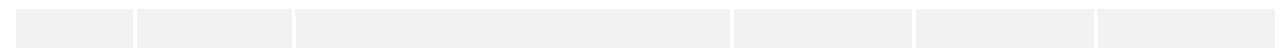
Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkvegen - Hotellgata

PlanID 1-281

PLANBESKRIVELSE



Norconsult AS, avd Plan og Arkitektur



03	2020-05-28	Oppdatering mht. overvannshåndtering			
02	2020-02-19	Revidert innsendelse til 1ggsbehandling	Birgitte Strøm Kahrs	Willy Wøllø	Birgitte S. Kahrs
01	2019-10-31	Innsendelse til førstegangsbehandling	Birgitte S. Kahrs	Roger Snustad	Birgitte S. Kahrs
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Oppdragsgiver: Skanska
Oppdragsgivers kontaktperson: Stein Eriksen, stein.eriksen@skanska.no, tlf. 91 68 65 79
Rådgiver: Norconsult AS, Klæbuveien 127 B, NO-7031 Trondheim
Oppdragsleder: Rannveig Gunnes
Fagansvarlig: Birgitte Strøm Kahrs
Andre nøkkelpersoner: Kjellaug Jule, Emmanuel Banda, Tore Andre Hermansen, Svein Grønvold, Ouren Hommel, Jelena Jovanovic, Roger Snustad

1. Bakgrunn

Innledning

For Skanska Norge AS – Region Bygg Midt/Nord AS har Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur utarbeidet mulighetsstudie til ny bebyggelse for deler av kvartalet avgrenset av gatene Kjøpmannsgata, Parkvegen og Hotellgata.

Det er lagt vekt på å utforme forslaget i tråd med ny sentrumsplan. Området inngår som deler av felt BS29 i sentrumsplanen.

Tiltakshaver og forslagsstiller

Tiltakshaver: Varig forsikring Stjørdal

Forslagsstiller: Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur, Klæbuveien 127B, 7031 Trondheim.

Tidligere vedtak i saken

Denne plansaken eller planspørsmålet er ikke tidligere behandlet i politiske utvalg/råd mv.

Planprogram/krav om konsekvensvurdering.

Forslagsstiller vurderer at planarbeidet ikke kommer under reglene for planprogram og konsekvensutredning. Se vurdering/begrunnelse gjort under pkt. 5.

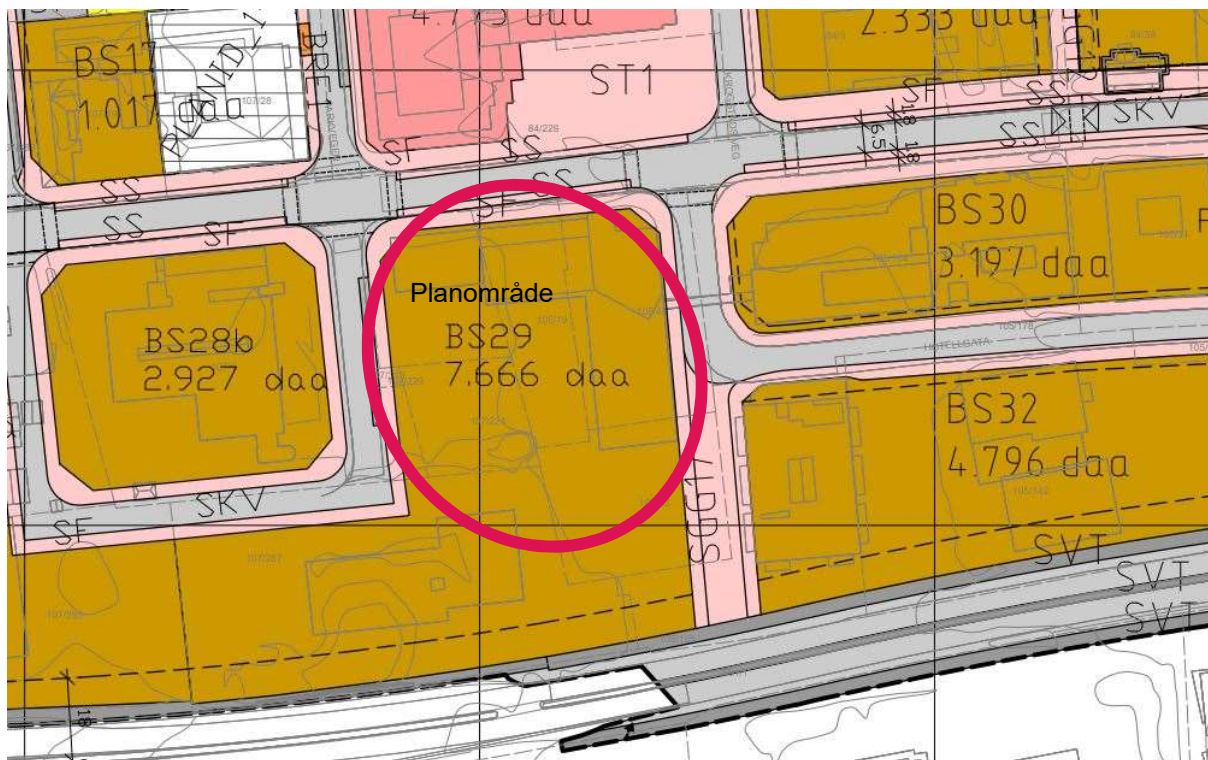
2. Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

Området er i kommuneplanens arealdel (KPA 2013-2022) avsatt til sentrumsformål.

Gjeldende reguleringsplaner

For området gjelder områdeplan for Stjørdal sentrum, vedtatt 22.08.2019. Omsøkte kvartal er avsatt til sentrumsbebyggelse, se utsnitt under.



Kilde: Sentrumsplan vedtatt 22.08.2019

Planområdet ligger innenfor kvartal BS29. Særskilte bestemmelser for kvartalet er følgende:

3.2.29 BS29

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates brannstasjon og parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot SKV1, Kjøpmannsgata og Hotellgata tillates gesimshøyde inntil 16 m. Mot BS28, E14 og minimum 4 m tilbaketrukket fra SKV1, Kjøpmannsgata og Hotellgata tillates gesimshøyde inntil 21 m. Minimum 8 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 25,5 m. Eksisterende adkomst fra E14 kan beholdes så lenge det er brannstasjon på området.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

Statlige retningslinjer

Følgende kommer til anvendelse i planarbeidet:

- statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. *Det skal bl.a. i by- og tettstedsområder og rundt kollektivpunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting mv. Planleggingen skal videre bidra til å styrke sykkel og gange som transport.*
- rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, *sikre kvalitet på arealer og anlegg av betydning for barn og unge, bl.a. arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Hvis et område som brukes aktivt av barn tas til utbygging, er regelen at det skal skaffes erstatningsarealer.*

Regionale føringer

Fylkeskommunens «Regional plan for arealbruk» gir føringer for arealbruk i Nord-Trøndelag. Denne er førende for utvikling i Stjørdal fram til ny regional plan vedtas for det nye fylket Trøndelag. Konkrete føringer er:

- Ved utbygging i sentrum og ved kollektivknutepunkt skal det legges opp til fortetting og transformasjon. I sentrumskjernen kreves høyere tetthet enn ved utbygging i omkringliggende boligområder. Ved utbygging i sentrumskjernen bør minimum 6 boenheter per dekar legges til grunn, med avtrapping til 3 boenheter per dekar i tilstøtende områder med kort avstand til kollektivknutepunkt.
- Parallelt med fortettingsprosesser må sammenhengende grøntstruktur, friområder og egnede parker for felles bruk sikres.
- Virksomhet med stor persontrafikk og viktige servicefunksjoner bør lokaliseres inntil kollektivakser og knutepunkt for persontrafikk.
- Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum skal nye parkeringsløsninger tilstrebes etablert under bakken eller i parkeringshus.
- Publikumsorienterte handels- og servicevirksomheter bør lokaliseres innenfor sentrumskjernen, transportorienterte virksomheter bør lokaliseres i ytre del av sentrumsavgrensingen

Stjørdal kommune har også et forpliktende samarbeid med Trondheimsregionen gjennom IKAP (Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen). Gjennom IKAP er kommunene enig om en felles utbyggingspolitikk for næringsareal og boliger, som er i tråd med føringer i regional plan.

Føringer fra oppstartsmøtet og andre avklaringer med kommunen

Oppstartsmøte ble avholdt 05.03.2019 hos Stjørdal kommune. Sentrumsplanen var på gjeldende tidspunkt ikke vedtatt. Det ble ikke stilt krav om planprogram og KU, men føringer vedtatt i sentrumsplanen skal følges.

Innlevert planforslag til oppstartsmøtet viste et kombinert nærings- og boligbygg i 6 etasjer, som bygges sammen med eksisterende nabobebyggelse. I oppstartsmøtereferatet er det presisert at byggehøydene tilpasses forslaget til ny områdeplan for sentrum. Vedtatt sentrumsplan åpner for økte byggehøyder enn det som ble varslet. Planforslaget viser ved innsendelse av komplett planforslag høyder opp til 8 etasjer.

I oppstartsmøtet ble det drøftet å innlemme deler av eiendom 105/125 i planen, da denne ligger like sør for tiltakshavers eiendom og grenser mot E14. Dette har man senere gått bort fra fordi det ikke foreligger utviklingsplaner på denne delen.

Kommunen ba i møtet om to sett perspektiver for planforslaget; ett som viser planforslaget med dagens nabobebyggelse og ett som viser planforslaget i framtidig situasjon med utnyttningen for nabobebyggelsen slik det hjemles i områdeplanen. For sistnevnte scenario er det laget perspektiver med maks tillatte høyder for nabobebyggelsen, uten at det er tatt stilling til framtidig formål eller normkrav for aktuelt formål. Volumene viser kun ytre tillatte grenser for fasader og høyder, uten at det har blitt tatt stilling til funksjoner i bygg, eiendomsgrenser, adkomster, internveier, renovasjon, parkering, krav til dagslys i bygg etc. Det er derfor lite trolig at volumene vist i framtidig situasjon vil få den utformingen som vises i disse perspektivene og i sol- og skyggeanalysen.

Øvrige føringer er:

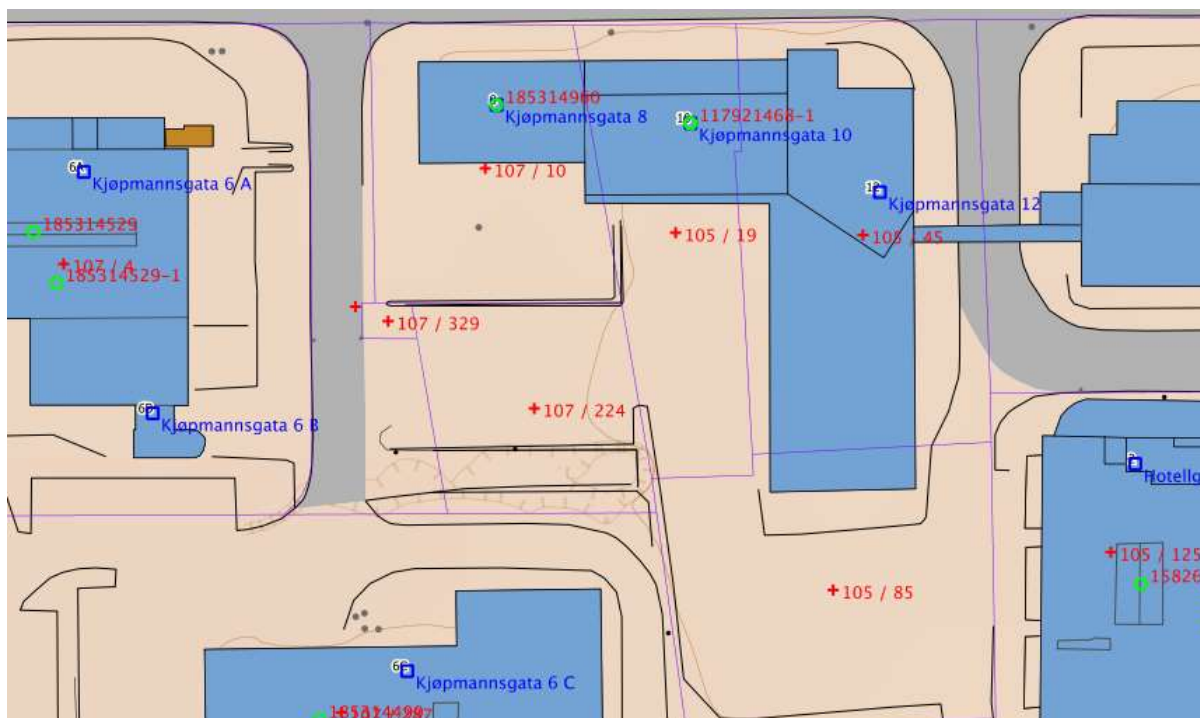
- Det er ønskelig at nedkjøringsrampen i framtiden kan fungere for hele kvartalet BS29
- Parkeringskjeller planlegges over en etasje
- Planavgrensning settes i senterlinje veg i gatene rundt kvartalet. Hensiktsmessig avgrensning i sør.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Eierforhold, dagens bruk.

Ny detaljregulering omfatter eiendommene Kjøpmannsgata 8, 10 og 12, som er bebygde næringsseiendommer (Gjensidige). Dagens formål er sentrumsformål innenfor felt BS29 i områdeplanen for Stjørdal sentrum.

Øvrig eiendom innenfor kvartalet er ubebygget. Eiendommen gnr. 105 bnr. 85 er delvis bebygget sammen med Kjøpmannsgata 12, se skissen under. Det er igangsatt et arbeid med å endre eiendomsgrensene i henhold til ny gatestruktur og bebyggelse.



Kilde: Norgeskart

Gnr/bnr/Hjemmelshaver	Dagens bruk (regulert)	Forslag til ny bruk
107/10 Kjøpmannsgata 8	Næring - bebygd	Sentrumsformål
105/19 Kjøpmannsgata 10	Næring – bebygd	Sentrumsformål
105/45 Kjøpmannsgata 12	Næring - bebygd	Sentrumsformål
107/31	Trafikk - ubebygd, inngår i gategrunn.	Sentrumsformål
107/329	Næring - ubebygd	Sentrumsformål
105/85	Næring - delvis bebygd og parkering	Sentrumsformål
107/224	Næring – ubebygd	Sentrumsformål
Kjøpmannsgata 6C (Stjørdal brannstasjon)	Brannstasjon	Sentrumsformål

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Det er næringsbebyggelse innenfor foreslått planområde. Kvartalet ligger sentralt i vestre del av Kjøpmannsgata, med rådhuset som nabo på motsatt side av Kjøpmannsgata. Tilstøtende eiendommer er næring, næring/boliger, hotell, privat og offentlig tjenesteyting. På eiendommen Kjøpmannsgata 7 er det ført opp nytt sentrumsbygg i 6 etg, med en næringsetasje på gateplan og 2. etasje, øvrige er boliger.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse.

Kjøpmannsgata er en av hovedgatene i Stjørdal. Gata er en typisk forretningsgate med relativt stort innslag av eldre trehusbebyggelse i vestre delen av gata og bevaringsverdige trehusmiljø i den østre delen av gata. En del av trehusene i vestre del av gata er revet de siste årene og erstattet av ny sentrumsbebyggelse med kombinert næring- og boligformål, f.eks. Kjøpmannsgata 7. Gammel trehusbebyggelse har stort sett saltak som takform med møneretning langs gata.

Tilstøtende bebyggelse øst for omsøkte kvartal er et hotellbygg, har flatt tak med gesimshøyde tilsvarende 6 etasjes bygning. På motsatt side er rådhuset, oppført i 3 etasjer med flatt tak. Materialbruk på tilliggende nabobebyggelse varierer mellom rødbrun teglstein, veggplater og trepanel.



Kjøpmannsgata mot øst

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Stjørdal sentrum ligger like ved Trondheimsfjorden på et elvedelta mellom elvene Gråelva og Stjørdalselva. Området er tilnærmet flatt med kotehøyde mellom + 7 og +12 moh. i hele planområdet. Det er lang avstand fra sentrum til åser og lave fjell som avgrenser det store landskapsrommet som åpner seg mot fjorden. Dette gir spesielt gode solforhold. Det er ikke landskapet, men bygninger og vegetasjon som kaster skygger i sentrum.

Ved søk i tilgjengelig databaser (askeladden.ra) foreligger det ingen registreringer for dette kvartalet. Det er ingen SEFRAX registrerte bygg på tomta.

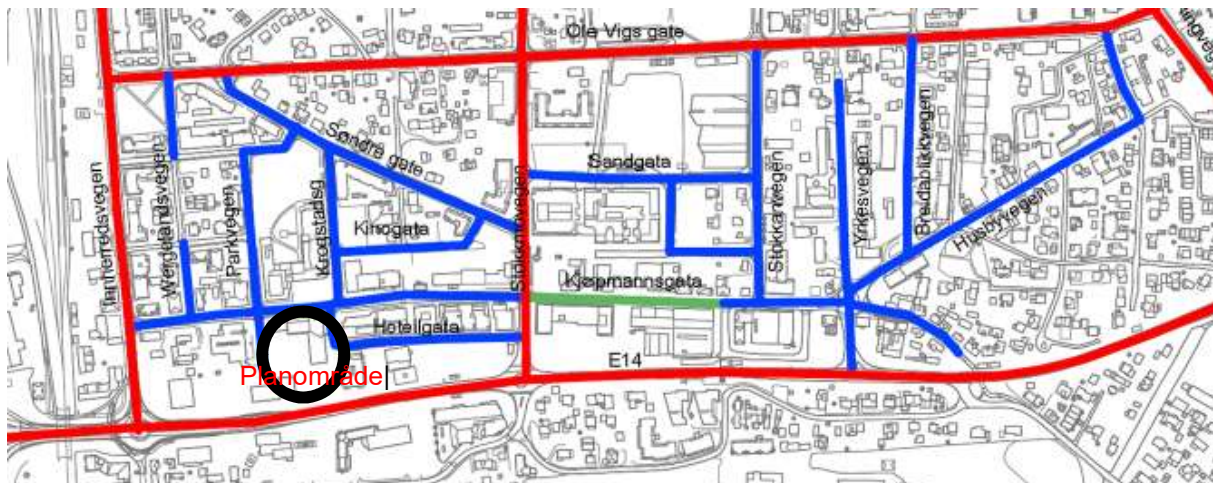
Natur og miljøverdier

Ved søk i tilgjengelige databaser (Stjørdal kommune og DN), tema viltkart, miljøregistrering skog, artsdatabank, naturbasen, verdifulle kulturlandskap, naturvernområder, foreligger det ingen registreringer mht. truet eller freda arter som blir berørt av planlagt utbygging.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Omsøkte arealer betraktes ikke å ha noen form for rekreasjonsverdi.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafikkstøy, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud:



Kartet viser dagens gatehierarki. De røde linjene er samlegater, de blå linjene er adkomstgater og grønn linje er gågate (kilde: sentrumsplan)

Rutenettet for kvadraturen ligger som en base for vegsystemet. Viktige målepunkter i sentrum i dag er kulturhuset Kimen, rådhuset, torget, Torgkvartalet, gågata og togstasjonen.

Kjøpmannsgata fremstår som en bygate med tosidig tilbud for myke trafikanter. Østre del av gata er i dag gågate. I planforslaget til sentrumsplanen åpnes det for at vestre del av Kjøpmannsgata på sikt også blir del av gågata og Stjørdal sin mest attraktive handlegate. Gata er relativt lang og bred, noe som gir mange muligheter i forhold til utvikling.

Trafikkvolum (kilde sentrumsplan) på tilstøtende gater som kan ha betydning for støyforholdene (trafikkstøy):

- Kjøpmannsgata – 2200Ådt
- E14 – 17000Ådt
- Hotellgata – 800Ådt

Stjørdal har et godt utbygd kollektivtilbud, bl.a. stopp for lokalbusser i Kjøpmannsgata. Fra planområdet er det gangavstand til bl.a. Stjørdal stasjon og andre kollektivknutepunkter i sentrum.

Barn og unges bruk av området

Tomta benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet mv.

Barn og unge innenfor planområdet sogner til Halsen barneskole og Stokkan ungdomsskole. Det er gangavstand til disse skolene.

Ole Vig videregående skole ligger i nærområdet, som forøvrig er en av Nord-Trøndelags største skoler med ca. 240 ansatte og ca. 1300 elever.

Det finnes ingen barnehager innenfor planområdet, men det er flere off. og private barnehager i gangavstand fra planområdet

Universell tilgjengelighet

Planområdet er flatt, og er derfor i prinsippet lett tilgjengelig for fysisk funksjonshemmede. Det er likevel ikke opparbeidet med spesielt hensyn til fysisk funksjonshemmede.

Veg- vann og avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Sentrum har god og sikker vannkilde, og under bakken bygges, erstattes og vedlikeholdes rør i takt med utbyggingen og brannvannstilgangen er bra.

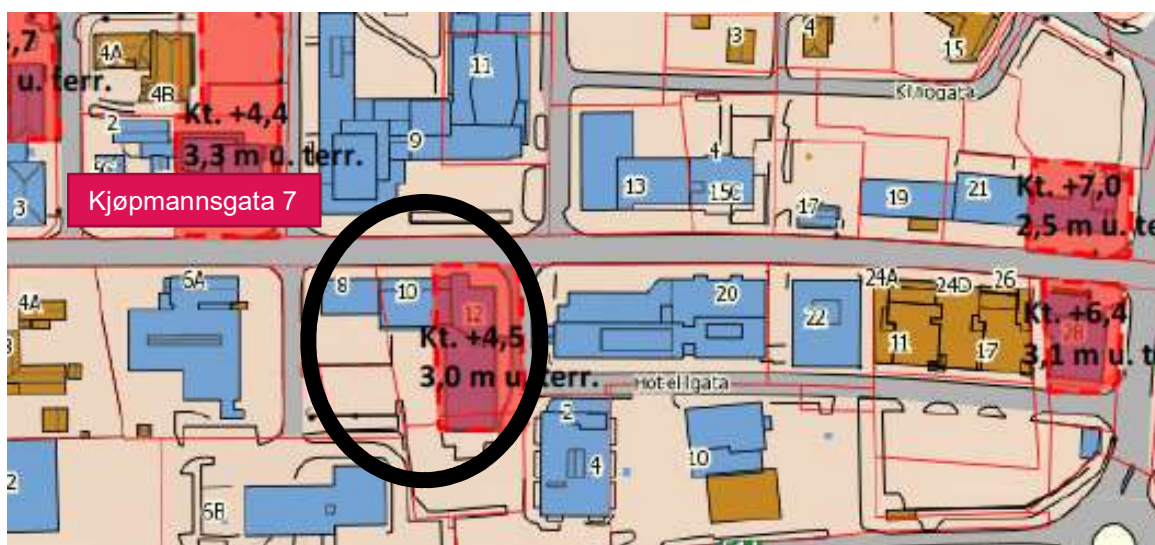
Det stilles krav om lokal fordrøyning av overvann.

NTE Nett AS har etter energiloven områdekonsesjon i Stjørdal kommune. Det innebærer at de etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent distribusjonsnett). Kart over eksisterende nett er sendt forslagstiller (unntatt for innsyn etter offentliglova §13).

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for Stjørdal fjernvarme. Det er tillatt å benytte alternative varmeløsninger da det kun er tilknytningsplikt for fjernvarme, ikke bruksplikt. Det antas at energibehovet, som ikke dekkes av fjernvarme, i all hovedsak er basert på elektrisk.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Grunnen innenfor området består av elveavsetning (www.ngu.no). Sentrum ligger på et elvedelta avsatt fra elvene. Løsmassene består i hovedsak av et topplag av sand/ grus til dybder 2 m til 7 m over silt og leire til stor dybde. Løsmassene blir generelt gradvis mer finkornet med dybden. Kart over kvikkleirefaresoner viser at området ligger utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Det vises også til geoteknisk rapport fra Multiconsult datert 13.11.2015 (417672-RIG-NOT-001). Skissen under viser gjennomførte poretrykkmålinger (grunnvann). Målinger viser bl.a. omtrent samme grunnvannsnivå for Kjøpmannsgata nr. 7 og for nytt planområde.



Kartet viser gjennomførte poretrykkmålinger (kilde: forslag til sentrumsplan- alt D)

Det er ikke registrert skred i området (NVE skredhendelser)

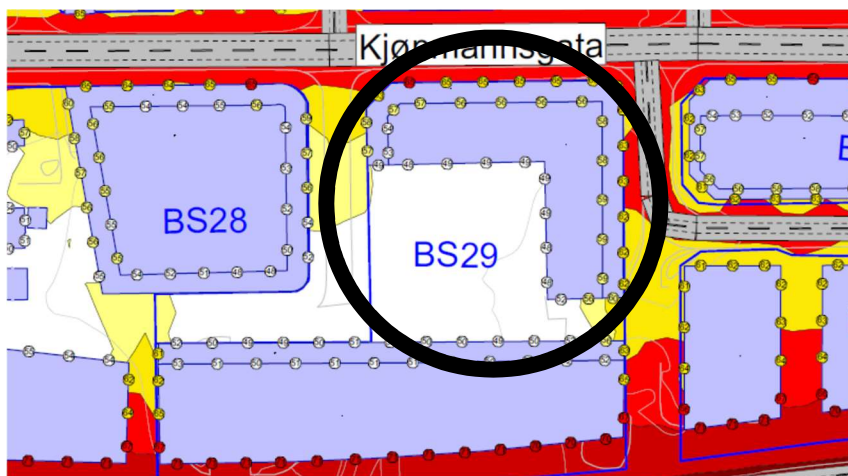
Aktsomhetskart for radon (www.ngu.no) viser «usikker» forekomst.

Miljøforhold i grunnen

Foreligger ingen registreringer. Tidligere bruk tilsier liten til ingen fare for forurenset grunn.

Miljøforhold, støy- og luftforurensning

Fasade mot Kjøpmannsgata 8-12 ligger i rød sone for trafikkstøy. Området ligger innenfor gul støysone for flystøy.



Kartet viser støysoner (kilde: forslag til sentrumsplan- alt D)

Det foreligger ingen registreringer mht. luftforurensning i dette området. Det foreligger lite kunnskap om hvordan utslipp fra flytrafikk påvirker den lokale luftkvaliteten. Det er derfor knyttet stor usikkerhet til vurderinger rundt spredning av luftforurensning fra flytrafikken. For øvrig vil utslipp fra vedfyring være en faktor som påvirker luftkvaliteten.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I tilknytning til anmodning om oppstartsmøte ble det utarbeidet ROS-vurdering, med følgende oppsummering i oppstartsmøtereferatet:

Det er ikke knyttet noen kjent naturbase sårbarhet til området, slik som rasfare, flomfare, havnivåstigning og jordstråling. Heller ikke virksomhetsbasert sårbarhet slik som trafikk sikkerhet, brannfare, forurensning og stråling, eller infrastrukturell sårbarhet, som energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler.

Eksisterende analyser og utredninger

Da planområdet ligger innenfor sentrumsplanen, er analyser og utredninger på områdeplannivå relevante. Utredningene om geoteknikk og trafikk vurderes å være tilstrekkelig utredet gjennom sentrumsplanen med tanke på utvikling av omsøkte eiendom.

4. Beskrivelse av planinitiativet

Innledning

Det er lagt vekt på å utforme forslaget mest mulig i tråd med føringene i den nylig vedtatte sentrumsplanen.

Det foreslås to alternative planforslag med ulik planavgrensning, alternativ 1 og alternativ 2. Forskjellen mellom alternativene er plassering av renovasjonscontainere for boligene. Forslagsstiller mener alternativ 1 er den mest hensiktsmessige løsningen, men er i samråd med kommunen blitt enig om å også fremme alternativ 2. Sistnevnte ser vi på som en mindre varig løsning, da man kan forvente at eiendommene sør for planområdet skal utvikles i framtiden.

Planavgrensning for begge alternativ omfatter kvartalet Kjøpmannsgata 8-12 avgrenset av Hotellgata, Kjøpmannsgata og Parkvegen. Planavgrensning er lagt i senterlinje kjøreveg i disse gatene.

I sør er planavgrensning for alternativ 1 langs foreslått gangveg i området, samt forlengelse av denne mot øst. For alternativ 2 følger planavgrensning gangveg f_SGS i vest og foreslått område for plassering av renovasjon sør for eksisterende bebyggelse i planområdet.

For begge alternativer fremlegges det plankart under grunnen.

I tråd med kommunens ambisjoner om å utvikle Stjørdal sentrum med en tydelig kvartalsstruktur med høy utnyttning foreslås området utviklet med en tydelig definert karrébebyggelse som følger bygge- og

formålsgrenser slik disse er vist i sentrumsplanen. Ny bebyggelse planlegges i inntil 8 etasjer over bakken og en etasje med parkering under grunnen. De øverste etasjene trekkes inn fra gateliv i henhold til oppgitte avstander og kvotehøyder i sentrumsplanens bestemmelser.

Det er kun Kjøpmannsgata 8 som planlegges revet og erstattet med ny bebyggelse. Nytt bygg planlegges med næringsarealer i første til og med tredje etasje. Fra fjerde til åttende etasje foreslås boliger.

Oppgradering av utearealer planlegges i rommet mellom bygningene, samt langs tilstøtende gate i Parkvegen og Kjøpmannsgata. Utomhus i bakgården opparbeides som park med lekearealer, og medregnes i boligenes felles utearealer. Det legges også opp til uteareal på taket av Kjøpmannsgata 10.

Adkomstene til eksisterende bygninger opprettholdes, mens eksisterende parkering reduseres på terreng. Eksisterende bebyggelse har parkeringsplasser utenfor planområdet, innenfor eiendommen. Adkomst til denne ønskes ivarettatt fram til områdene sør for planområdet utvikles og parkeringskjeller utvides.



Nytt bygg, sett fra Parkvegen

4.2 Planlagt arealbruk fordelt på reguleringsformål

Areal i planen	M2	Bebyggelse og anlegg	M2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	M2	Bestemmelsesområde	M2
Sum areal på grunnen	ALT 1: 4 800 ALT 2: 5200	Sentrumsformål Renovasjonsanlegg	ALT 1: 3 200 ALT2: 3 500	Kjøreveg Fortau Gang- og sykkelveg Gangveg/gågate Sykkelanlegg Parkering	ALT 1: 1 600 ALT 2: 1 700	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	ALT2: 200
Sum areal under grunnen	ALT1/2: 4 800			Parkering Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer Renovasjon	ALT1/2: 4 800		

Plassering og utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse trappes opp fra gesimshøyde 16 meter i formålsgrensen langs tilstøtende gater. 4 meter inntrukket fra fasadelivet økes høyden til 21 meter. 8 meter inntrukket fra fasadelivet økes høyden til 25,5 meter. Dette er i henhold til sentrumsplanens bestemmelser.

Mot tilstøtende gater er bygget i hovedsak lagt i formålsgrensen, men mot hjørnene mot nordvest og nordøst krager bygget ut over disse grensene over 1. etasje. Siktlinjer for trafiksikkerhet vurderes dermed å være ivarettatt iht sentrumsplanen.

Fasadeliv i 1. og 2. etasje er mot Parkvegen tilbaketrukket 1 meter fra formålslinjen. Dette gir et bedre arkitektonisk uttrykk i fasaden, i overgangen mellom glassfelt og annet fasademateriale. Samtidig oppnår man akseptabel gangbredde på fortauet i Parkvegen, hvis man vedtar å plassere nedgravde containere som foreslått i alternativ 1.

Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse har adkomst til boenhetene fra Kjøpmannsgata, via heis og trapp opp til boligetasjene. Hovedadkomst til kontorarealene foreslås ved hjørnet Kjøpmannsgata/Parkvegen, med personalinngang i motsatt ende av Parkvegen.

Samtlige leiligheter har dagslystilgang fra minst to himmelretninger. Boligene avtrappes mot sør for å oppnå gode utsikts- og solforhold, samt oppnå en stille side mot øst. Det kan bli aktuelt med innglassing av balkongene for å oppnå tilfredsstillende skjerming mot flystøy på privat uteoppholdsareal.

Bebyggelsens høyde

Tomta fremstår flat, med et terrengfall på kun 20-30 cm fra nord mot sør. Gesimshøyde for de tre nederste etasjene i ny bebyggelse er vist med en gesimshøyde som nabobygget, 11,30 meter. Dette ivaretar en visuell helhet i kvartalet ut mot Kjøpmannsgata. Områdeplanen for Stjørdal sentrum hjemler for en gesimshøyde på 16 meter i formålsgrensen. Denne muligheten er ønskelig å beholde i detaljreguleringsplanen, selv om planforslagets illustrasjoner viser nærmere 12 meter. Skillet mellom kontor og bolig markeres ved at boligetasjene trekkes 4 meter inn fra fasadelivet ut mot gatene. Arealet man får i denne inntrukne etasjeovergangen foreslås benyttet til private utearealer. De to øverste etasjene trekkes ytterligere inn i forhold til de nedre etasjene, 8 meter fra formålsgrensen, 25,5 meter høyt.

Antall boenheter, leilighetsfordeling, arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Illustrert planforslag for ny bebyggelse viser 32 boligenheter med varierende størrelser, fra 57 m² til 116 m².

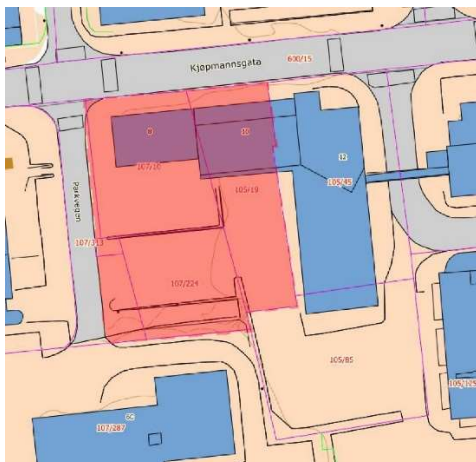
1.-3. etasje er avsatt til kontorarealer med publikumsrettet virksomhet i 1. etasje ut mot Kjøpmannsgata. Samlet areal over terreng i illustrert planforslag er 8 519 m², som inkluderer både eksisterende og ny bebyggelse.

Ny bebyggelse i planforslaget utgjør 4 719 m² av dette, hvorav det er vist 2 375 m² kontorareal og 2 344 m² boligareal. Arealene er oppgitt i BRA. Kontorarealene slik det er vist i planforslaget kan gi om lag 150 arbeidsplasser.

Eksisterende bebyggelse som forutsettes beholdt i planforslaget utgjør 3 800 m².

Areal under terreng i parkeringskjelleren er 3 300 m².

Planforslaget for ny bebyggelse viser % BRA= 300 %, beregnet ut fra fotavtrykket til de eiendommene som blir en del av denne bebyggelsen. Dette er også sentrumsplanens krav til minimum utnyttelsesgrad for ny bebyggelse i området.



Eiendommer som inngår i beregning av % BRA for ny bebyggelse

Bomiljø/bokvalitet

Med sin sentrale beliggenhet i Stjørdal vil foreslått ny boligbebyggelse representere attraktive boliger for mennesker som vil leve nært byens mange tilbud og muligheter. Det er gangavstand til barnehager og skoler, butikker, kulturtilbud og helsetjenester. Boligene får solrike private utearealer mot vest.

Felles utearealer opparbeides på terreng i kvartalet og på tak over eksisterende bebyggelse i Kjøpmannsgata 10. Lekearealer foreslås lagt på terreng, hvor de vil være lett tilgjengelig. Kvartalets orientering med åpning mot sør gir gode solforhold på oppholds- og lekearealer på formiddagstid i sommerhalvåret.

Uteoppholdsarealer på terreng vil i tillegg til å berike bomiljøet være et tryggingstiltak ved å skape liv og tilstedeværelse i offentlig tilgjengelig uterom. Som illustrasjonsplanen viser, er arealet stort nok til å opparbeide leikeplass for barn og også møte- og oppholdsplasser for andre grupper. Hele arealet opparbeides til et attraktivt oppholdsrom som skal være grønn og tiltalende for flere aldersgrupper. Tilstrekkelig overdekning med jordmasser over parkeringsdekke gir mulighet for beplantning i form av større busker og trær.

Støyutredning viser at man vil oppnå tilfredsstillende støynivåer ved etablering av levegg sør for uteoppholdsarealet på terreng, samt ved oppbygging av tett rekkverk på uteoppholdsarealet på tak.

Bygningsmessige løsninger i forhold til akustikk, gjeldende både biltrafikk, flystøy og leiligheters krav til stille side prosjekteres i henhold til TEK ved søknad om rammetillatelse.

Forventet framtidig nabobebyggelse sør for planområdet vil bidra ytterligere til å skjerme de nye boligene for støy fra E14 og flyplass.

Parkering, p-plasser for bil og sykkel

Bil- og sykkelparkeringsplasser lokaliseres i hovedsak i kvartalets kjelleretasje. Eksisterende bebyggelse har også parkeringsplasser innenfor eiendommen, sør for planområdet. Adkomst til disse plassene ønskes ivarettatt fram til naboeiendommer utvikles.

Adkomsten til kjelleretasjen er via en rampe fra Parkveien. Rampen er lokalisert der eksisterende ligger, men blir en integrert del av ny bebyggelse. Utforming av rampen må utbedres og tilpasses ny situasjon.

Det tilrettelegges for utvidelse av kjelleretasjen ved utvikling av tilliggende arealer innenfor felt BS29 (iht sentrumsplanen), sør for kvartalet.

Rampens plassering er nødvendig for å oppnå en hensiktsmessig organisering av parkeringsplasser i kjelleren, også med tanke på framtidig utvidelse. Skisse nedenfor viser tenkt organisering.

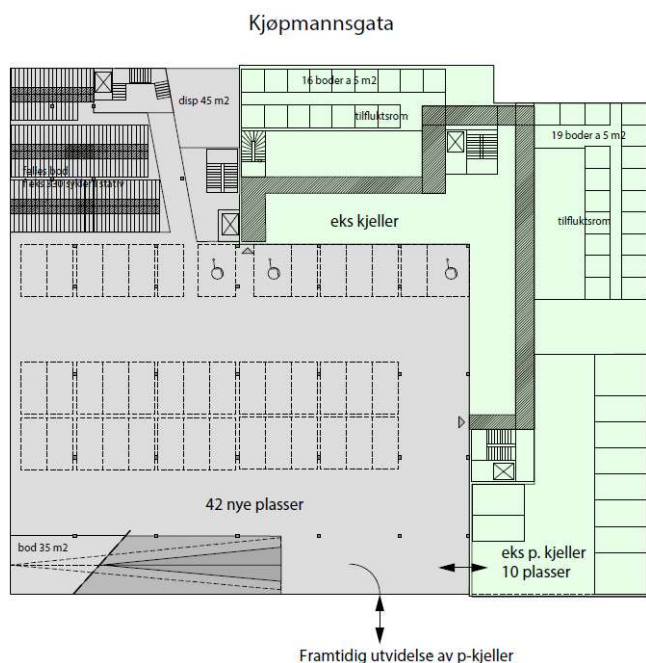
Grønt område er eksisterende kjeller i eksisterende bebyggelse. Stiplet område uten bakgrunnsfarge viser mulig framtidig utvidelse av kjelleren. Denne kan selvsagt utvides til flere eiendommer.

Sykeloppstillingsplasser etableres også på terreng, hensiktsmessig plassert langs Parkveien, Kjøpmannsgata og i bakgården. I kjeller vil det være låsbare boder for sykkelparkering, samt mulighet for parkering av varesykler/sykler med vogn. Krav til antall parkeringsplasser for sykler er 277 p-plasser slik planforslaget er illustrert.

Sentrumsplanens krav til parkeringsplasser for bil er ikke mulig å oppnå ved full utnyttning av tomte. På grunn av grunnforhold er det ikke realistisk å etablere to parkeringsplan. Det må derfor påregnes frikjøp av noen parkeringsplasser for ny bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse beholder henholdsvis 24 (ALT1) og 18 (ALT2) parkeringsplasser på terreng sør for planområdet, samt 10 plasser i eksisterende kjeller. Beregnet utfra sentrumsplanens parkeringskrav vil eksisterende bebyggelse ha et krav til 32 plasser. Dette oppnås i alternativ 1 ved hjelp av eksisterende parkeringsareal på terreng utenfor planområdet. I alternativ 2 oppnår man ikke kravet og må påregne 4 plasser som må frikjøpes. Så lenge eksisterende bebyggelse ivaretas, og resten av eiendommen sør for planområdet ikke utvikles, vil dette være parkeringssituasjonen for Kjøpmannsgata 10 og 12. Ved eventuell utvikling av ny bebyggelse sør for planområdet, i resten av felt BS29, må man vurdere på hvilken måte disse parkeringsplassene på terreng skal erstattes.

Ny bebyggelse slik det er illustrert i planforslaget har et krav til 50 parkeringsplasser iht sentrumsplanens parkeringsbestemmelser. I kjelleretasjen er det illustrert en løsning med 42 plasser for bilparkering. Det vil si at man ved etablering av ny bebyggelse innenfor planområdet må påregne et frikjøp av 8 parkeringsplasser iht. sentrumsplanens bestemmelser.



Plantegningen ovenfor viser forslag til kjelleretasjen. Eksisterende kjellere i eksisterende bygg beholdes (grønn markering). Ut ifra arealstørrelsene vist i planforslaget må det etableres 26 bilparkeringsplasser til boligene og 24 plasser til kontor, hvorav 3 plasser er tilrettelagt for bevegelsehemmede nært inngang/heis.

Planforslaget viser at det er rom for å plassere over 300 sykler i stativ i kjeller. Kravet til antall sykkelparkeringsplasser er 277 plasser, inklusiv ny og eksisterende bebyggelse. I tillegg skal det være sykkelparkeringsplasser på terreng.

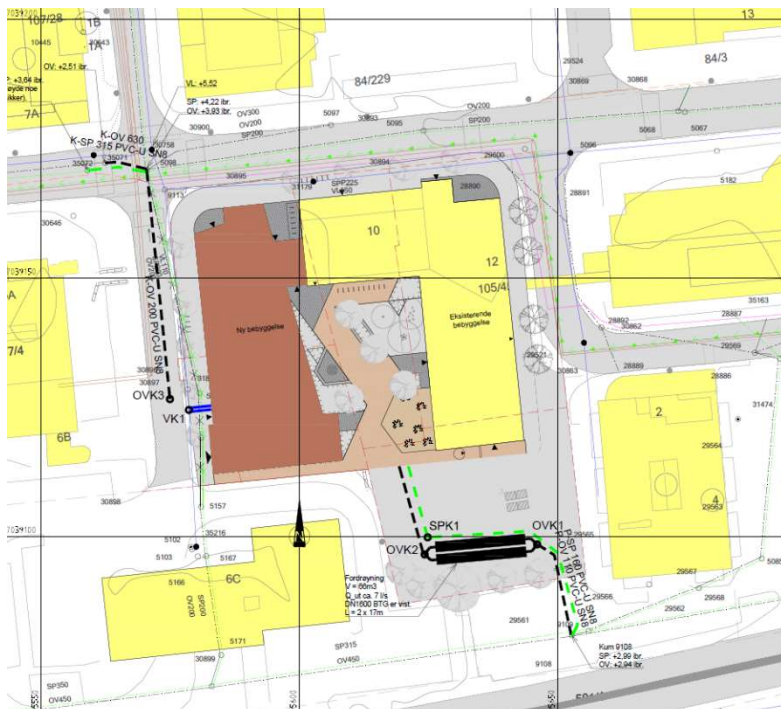
Oppstillingsplass for bil i Parkveien er offentlig og medregnes ikke i planforslaget. Plassering av nedgravde containere (ALT1) langs fortau i gata fører til reduksjon av to offentlige parkeringsplasser for bil i forhold til sentrumsplanens forslag. Planforslaget viser areal for parkering av 4 biler i Parkveien. I alternativ 2 vises areal for parkering av 6 biler i Parkveien.

Ved søknad om tiltak skal parkeringsløsninger vises mer detaljert.

Infrastruktur, vann og avløp.

Tilknytning til off. vann- og avløp samt fjernvarme skjer i Parkvegen, se utsnitt fra overordna VA-plan nedenfor.

Nødvendig fordrøyning av overvann legges sør for Kjøpmannsgata 10 og 12, på egen grunn. Plankart under grunnen viser egne formål for tekniske infrastrukturer som VA og ledningsnett.



Overordnet VA-plan

Grunnen til at det er valgt lokal fordrøyning under terreng er teknisk. På grunn av høyt krav til utnyttning og antall parkeringsplasser må hele tomten brukes til parkering under terreng. Ny parkeringskjeller må tilpasses høyde på eksisterende parkeringskjeller og terreng må tilpasses overkant gulv i eksisterende bygning. Dette gjør at det ikke blir mulig å få høy nok overdekning med tanke på grønn overvannshåndtering. De opphøyde plantefeltene som planlegges (vist i illustrasjonsplanen) vil bidra til å forsinke overvannet, men dette er ikke hovedløsningen for håndtering av overvann.

Trafikkløsninger

Adkomst til reguleringsområdet er fra Parkvegen.

Universell utforming

Krav til UU gjelder både for kontor og boligenhetene.

Samtlige boenheter er utformet som tilgjengelige boenheter, og nås via både heis og trapp.

Uteoppholdsareal

Sentrumsplanen setter krav til at hver bolig sitt samlede uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20 % av boligens samlede bruksareal. Dette gir et krav til totalt 470 m² MUA i illustrert planforslag. Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal anlegges som felles leke- og oppholdsareal, hvorav lekeplass skal være minimum 100 m² og legges til den mest solrike delen av uteoppholdsarealet. Maks 50 % av felles uteareal tillates på tak.

Minimumskravet til felles uteareal i planforslaget utgjør 235 m². Bakgården i illustrert planforslag utgjør om lag 750 m² uteoppholdsareal. Illustrasjonsplanen viser forslag til soneinndeling og møblering. Som det framgår av sol- skyggestudien har bakgården gode solforhold på dagtid. Arealet er lett tilgjengelig både for beboerne og nærområdet via gangveg til kvartalet. I tillegg tilrettelegges det for 256 m² felles uteareal på taket av Kjøpmannsgata 10, hvor det vil være gode solforhold.

Verandaene i planforslaget har ca 240 m² balkonger og 470 m² terrasser på tak i 4. og 7. etasje.

Det er i underkant av 10 minutters gange til Blinkparken og Kimenparken i Stjørdal sentrum. Her er det også godt tilrettelagt for lek og opphold.

Prosjektet imøtekommer minimumskrav til uteoppholdsareal, både for private og felles arealer.

Oversikt minimumskrav til uteoppholdsareal:

Areal bolig	<u>2 344 m²</u>
20 % av BRA bolig	<u>470 m²</u>
50 % på terreng	<u>235 m²</u>
Lekeplass	<u>Minimum 100 m²</u>

Avfallshåndtering

Renovasjon for næringsavfall løses i underetasje, mens renovasjon for boliger løses med containere på terreng.

I planprosessen har det vist seg vanskelig å finne egnet plassering for containerne på terreng. Det er vurdert flere alternative plasseringer i samråd med kommunen. Det fremmes nå to alternativer, som vil være gjennomførbare, men som ikke er i tråd med overordnede krav.

Alternativ 1 er det alternativet forslagsstiller foretrekker. Alternativ 2 er en mindre varig løsning, da man kan forvente at eiendommene sør for planområdet skal utvikles i framtiden.

Overordnede føringer for plassering av containerne på terreng er:

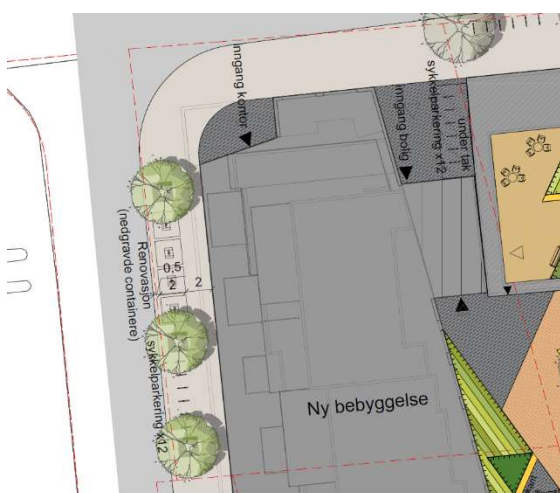
- Nedgravde containere (sentrumsplanen)
- Plassering innenfor egen eiendom, og innenfor formålet bebyggelse og anlegg(sentrumsplanen)
- Unngå rygging av renovasjonsbil (Innerred renovasjon)

Føringene er vanskelig å oppnå uten å bryte andre hensyn og krav i denne plansaken. Premisser som vanskeliggjør plassering av nedgravde containere er:

- Planforslagets kvartal inneholder både nytt og eksisterende bygningsmasse. Plassering av renovasjon er derfor låst til kun deler av planområdet, i vest og sør.
- Områdeplanens overordnede mål om kvartalsstruktur krever at fasadelinje for ny bebyggelse må plasseres langsmed Parkvegen, i vest.

- Nytt bygg må ha høy utnyttning for å oppnå områdeplanens krav til minimum 300 % BRA for ny bebyggelse innenfor planområdet. Planforslaget oppnår akkurat dette kravet slik planforslaget er utformet.
- Adkomst til søndre del av eiendommen er forringet av områdeplanens vedtak om planfri kryssing av E14. Det kan være mulig med ett kjørefelt mellom fortau og rampe for undergang til E14, men fullverdig kjørebredde med fortau legges det ikke opp til.
- Intern adkomstveg innenfor felt BS29 er ikke innregulert i sentrumsplanen, men dette er et behov ved utvikling av eiendommene i feltet. Naturlig plassering av vegen er mellom eiendommene, i eksisterende adkomstveg for brannstasjonstomt.
- Nedkjøring til rampe må plasseres i sørvestre hjørne av planområdet for å ivareta en hensiktsmessig organisering av parkeringskjeller. Det er også her rampen ligger i dag.
- Innherred renovasjon krever plassering som ivaretar en sømløs og trafiksikker håndtering av avfallet ved tømning, med gjennomkjøring. Dette oppnås i framtidig situasjon for alternativ 1. Alternativ 2 hensyntar ikke dette kravet.

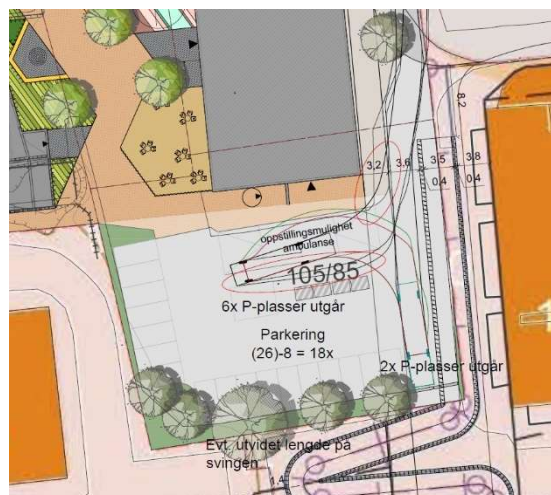
ALTERNATIV 1



Alternativ 1 mener forslagsstiller er det som vil fungere best for akkurat dette planområdet:

- Plassering ligger riktig plassert med trafiksikker og kort avstand til boligens hovedinngang
- Plassering beslaglegger ikke verdifullt utviklingsareal, ved at renovasjonsbil kan stå i kjørevege ved tømning.
- Renovasjonsbil trenger ikke rygge ved fortau. I framtidig situasjon vil bilen få gjennomkjøring i regulert offentlig vei, SKV.
- På grunn av inntrukket 1. og 2. etasje oppnås akseptabel fortausbredde, både mtp bruk og drift.

ALTERNATIV 2, med spring og undergang



Alternativ 2 er ikke ønskelig, men en akseptabel mulighet for forslagsstiller.

- Løsning ivaretar sentrumsplanens krav om å ligge innenfor formålet bebyggelse og anlegg, på egen eiendom.
- Imøtekommer ikke Innherred renovasjons krav om gjennomkjøring.
- Avstand til boligens innganger er ikke ideell mtp avstand og kryssing av parkeringsplass.
- Plasseringen vurderes som midlertidig, pga forventet framtidig eiendomsutvikling i området. Å etablere nedgravde containere her er derfor en uhensiktsmessig kostbar midlertidig løsning.

- I samråd med kommunen har vi sett på muligheten for å få til en kjøreveg mellom fortau og framtidig rampe mot undergang til E14, i krysset ved Hotellgata. Det kan være mulig å få til både undergang til E14 og adkomst til eiendommen sør for planområdets kvartal. Se skisse over.

Energi

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme.

I Kjøpmannsgata 10, midtre bygg i kvartalet, er det lokalisert et nettanlegg med tilhørende distribusjonsnett som går over kvartalet der det planlegges ny bebyggelse. Ved etablering av foreslått ny bebyggelse må det regnes med omlegging av distribusjonstraseen over tomte. Eksisterende lokalisering for selve nettstasjonen kan ivaretas. En eventuell omlegging av selve anlegget kan også være aktuelt. Framtidig løsning forutsettes avklart i prosjekteringsfase i samråd med NTE Nett AS.

5. Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Fremlagt planforslag er i hovedsak i samsvar med ny sentrumsplan, med unntak av renovasjonsplassering for husholdningsavfall.

For ny bebyggelse i felt BS29, som planforslagets kvartal er en del av, stilles det krav til minimum 300 % BRA, medregnet etasjer under terreng. Planforslagets nye bebyggelse utgjør 300 % BRA.

Landskap

Forslaget vil ikke bryte eller forringe viktige landskapstrekk eller landemerker.

Stedets karakter, byform og estetikk

Foreslått ny bebyggelse i planforslaget bidrar til ønsket kvartalsstruktur og høyder i samsvar med vedtatt områdeplan for Stjørdal sentrum. Bygningskroppen skiller seg ut fra strøkets eksisterende bygningsstruktur i høyde. Samtidig bidrar inntrukne øvre etasjer til at høydevirkningen sett fra ståhøyde i gate ikke blir for dominerende i gata. 16 meter gesimshøyde i fasadelivet harmonerer svært godt med eksisterende bebyggelse. Bruk av glassmaterialer i de nederste etasjene skiller seg fra omkringliggende bebyggelse, men vil bidra positivt til å forskjønne og skape utadrettet fasade mot gata.

I framtidig situasjon kan man forvente at bygningen i enda større grad vil harmonere i høyder med omkringliggende omgivelser.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget kommer ikke i konflikt med kjente kulturminner eller kulturmiljø. Viser til utredninger og avklaring i overordna planer.

Naturmangfold

Det foreligger ingen risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Planforslaget vil ikke medføre økt belastning utover det som er vist i sentrumsplanen. Det vises til vurdering i kap 9.19 i sentrumsplanen.

Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Det legges opp til gode uteområder for både beboere og besøkende i planforslaget. Utearealene på bakkeplan vil være offentlig tilgjengelig og blir et positivt tilskudd til grønne byrom i Stjørdal sentrum.

Summen av private uteoppholdsarealer til hver boenhet og felles uteoppholdsarealer vil gi leke- og rekreasjonsområder for alle grupper. I tillegg vil det være kort vei til de større parkene i Stjørdal sentrum, Kimenparken og Blinkparken.

Det stilles krav til opparbeidelse av sykkelfelt og fortau i Kjøpmannsgata og Parkveien før ferdigstillelse av ny bebyggelse. Dette vil bidra til bedre tilrettelegging for gående og syklende i området.

Etablering av sentrumsnære boliger i Stjørdal vil bidra til økt bruk av sentrums fasiliteter, både rekreasjonsområder, kulturtilbud og handel.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Biladkomst til området vil være fra Parkveien med umiddelbar nedkjøring til parkeringskjeller. Adkomst fra p-kjeller og rampe har en geometrisk utforming som vil ivareta trafikksikkerheten og fremkommeligheten.

Bilparkeringsplassene på terreng erstattes av parkeringsplasser under bakken. Foreslått tiltak antas derfor ikke å medføre økt biltrafikk ved etablering av ny bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse vil få redusert parkering, da bakkeparkering i planområdet tas bort. Det vurderes likevel å være et tilstrekkelig parkeringstilbud for eksisterende bebyggelse, da de fortsatt vil beholde sine parkeringsplasser sør for planområdet samt eksisterende plasser i eksisterende parkeringskjeller. Adkomst til eksisterende parkeringsplasser på terreng må ivaretas fram til man har funnet alternativ adkomst i senere utviklingsfase for felt BS29 i områdeplan for sentrum.

Planforslagets nye bebyggelse er av beskjedne størrelse. Det antas derfor lav trafikktilvekst, som antas ikke vil medføre utviklingsproblemer eller trafikksikkerhetsmessige utfordringer, hverken i nærområdet eller på overordna vegsystem.

Stjørdal sentrum har et godt utbygd kollektivtilbud. Det er gangavstand til buss- og togstasjon med gode gangforbindelser. Det legges opp til ytterligere styrking av gang- og sykkelforbindelsene med etablering av sykkelfelt i Kjøpmannsgata. I tillegg tas gateparkering i Kjøpmannsgata bort.

Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Det er ikke registrert barnetråkk i området. Arealer innenfor planområdet benyttes ikke av barn i dag. Forslag til ny arealbruk vil ikke utløse krav om erstatningsarealer. Viste løsninger vil sikre at nasjonale føringer blir fulgt opp.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet

Området ligger sentrumsnært med dertil god tilgang til offentlige og private tjenester.

Planområdet er i dag en del av Halsen skolekrets. Både barne- og ungdomsskole ligger i gangavstand fra planområdet. Det er flere barnehager i sentrum. Det er godt tilrettelagt for gange til disse funksjonene.

Foreslått tiltak er av en slik størrelse at det antas at det ikke vil gi konsekvenser for kapasiteten på hverken barnehager eller skoler.

Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt og ligger godt til rette for universell utforming. Krav til utførelse er tatt inn i planbestemmelsene og vil for øvrig følge krav i byggteknisk forskrift.

Energibehov, energiforbruk

Området skal tilknyttes fjernvarme, for øvrig vil det bli tilrettelagt for elektrisk oppvarming. Elforsyningen må utbedres, se forklaring under beskrivelse av planforslaget.

Risiko og sårbarhet

Utarbeidet ROS-analyse har følgende konklusjoner:

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn (grunnforhold)
- Flom i vassdrag
- Havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning
- Ekstremnedbør (overvann)
- Transport av farlig gods
- Nærhet til flyplass

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for hendelsen transport av farlig gods hvor det oppstår brann/eksplosjon, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Den analysen av denne hendelsen viste akseptabel risiko.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet.

Tiltakene er sammenfattet i vedlagte ROS-analyse i kapittel 5.2, og forutsettes fulgt opp gjennom planbestemmelser og i videre prosjekteringsprosess.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Det vises til områdeplanen som forutsetter at VA og annen teknisk infrastruktur utbygges i takt med utviklingen av Stjørdal sentrum.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Sentrumsnære utbyggingsprosjekter betraktes som økonomisk gunstig for kommunen, bl.a. fordi det gir stordriftsfordeler ved drift og vedlikehold, bedre utnyttelse av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur. Stjørdal kommune har mål om vekst i sentrum, og planlagt utbygging av BS29 er et viktig prosjekt for å nå kommunens mål.

Konsekvenser for næringsinteresser

Tilskudd av nye næringsarealer vil være positivt for sentrumsutviklingen. Utviklingen av BS29 vil ikke være til hinder eller ulempe for eksisterende næringsvirksomheter.

Konsekvenser for naboer og nærmiljøet

Foreslått ny bebyggelse vil på kort sikt endre strøkskarakteren. Da området i dag bærer preg av å være et utflytende næringsområde med store arealer for bilparkering vurderes konsekvensen av etableringen i hovedsak å være positiv. Foreslått tiltak vil føre til et mer ryddig gate- og trafikkbilde, samt bidra til et mer flerfunksjonelt bystrøk med innslag av boliger i tillegg til næring.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planlagt utbygging med høy utnyttelse av en sentrumstomt er riktig utvikling m.h.t klimautslipp.

Miljøvennlige løsninger er valgt ved oppvarming med tilknytning til fjernvarme og bruk av elektrisitet. Det legges ikke til rette for ved- og oljefyring som vil være negativt for det ytre miljø i sentrum vinters tid.

Avveining av virkninger

Det er vurdert at det er en klar overvekt av fordeler ved utbyggingen som vil gi positive virkninger med å utvikle et miljøvennlig sentrum. I denne vurderingen legges det vekt på at utbygging av sentrumstomter vil dempe presset på nedbygging av dyrbar og dyrka mark.

6. Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart, medvirkningsprosess.

Oppstartsmøte ble gjennomført 05.03.2019. Planarbeidet ble anbefalt igangsatt med krav til utredninger og planmateriale. Det er ikke stilt krav til utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning. Føringer vedtatt i nylig vedtatt sentrumsplan skal følges.

Kunngjøring om igangsatt planarbeid ble gjennomført den 11.03.2019 med frist for innspill innen 12.04.2019.

Det er gjennomført arbeidsmøte med Stjørdal kommune ved utarbeidelse av planforslaget.

Innen fristens utløp er det mottatt 5 innspill. Sammendrag av innhold/tema og forslagsstillers kommentar følger nedenfor.

Innkomne innspill og forslagstillers behandling.

Nr	Navn, dato på innspill	Innspill	Forslagstillers kommentar
1	Statens vegvesen, brev datert 12.04.2019	Støy Viser til beskrivelsen av mulig behov for innglasset balkong. Statens vegvesen anbefaler ikke bruk av skjermingstiltak på fasade, fordi det er uheldig for bokvaliteten og ikke gir en reell stille side for boenheten. Sykkelparkering Anbefaler krav til sykkelparkeringsplasser per boenhet. Viser til sykkelhåndbokas anbefaling om 1-3 p-plasser per boenhet. Anbefaler variasjon i type parkering, noen lett tilgjengelig på bakkeplan og noen i egne låsbare sykkelboder. Det må også settes av plasser til sykkelvogn/transportsykkel. Renovasjon og varelevering Av hensyn til trafiksikkerhet og framkommelighet anbefaler vegvesenet at det i det videre planarbeidet sees på trafiksikre	Støy Det legges opp til nødvendig støyskjerming i henhold til anbefalinger i utførte støyutredning, og føringer i områdeplanen for Stjørdal sentrum. I sistnevnte tillates det innglasset balkonger for skjerming av flystøy. Dette regnes ikke som stille side for rommene innenfor. Endelig utforming av balkongene vil avklares i prosjekteringsfasen. Planforslaget forholder seg til sentrumsplanens bestemmelser for krav til sykkelparkering og renovasjonsløsning. Nedgravde containere for husholdningsavfall er foreslått lagt ut mot Parkvegen, for best mulig logistikk og trafiksikkerhet. Varelevering og renovasjon med manøvreringsareal på eget

		renovasjonsløsninger og løsninger for varelevering som kan gjennomføres på egen grunn. Det må videre sikres tilstrekkelig manøvreringsareal for denne typen transport på eget areal.	areal vil forringe utnyttelsen av sentrumskvartalet betydelig, og er derfor ikke ønskelig.
2	Værnesregionen ved Samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 10.04.2019	Gode lys- og solforhold, samt skjerming mot støv og støy, er viktig å ivareta både mht helse og trivsel. Felles uteoppholdsareal må plasseres slik at de beste solforhold oppnås. Påpeker viktigheten av at felles uterom bør ha maksimalt med sol på ettermiddag og tidlig kveld, i det tidsrommet beboerne er mest ute. Anbefaler at 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl 15 og 20. Utforming av lekeplassen må utstyres mtp lek for små barn, samt møbleres med sitteplasser. Lekeplassene må fremstå som attraktive møteplasser for alle aldre. Skissert avtrapping av boligbebyggelsen vurderes som positiv mtp innslepp av dagslys i enhetene og sol på privat uteoppholdsareal. Støy må utredes og evalueres i planarbeidet. Avbøtende tiltak må komme fram. Hvorvidt innglassing av balkonger vil beskytte mot støy bes beregnet. Det er viktig at det legges opp til variasjon i boligstørrelser i prosjektet mtp å oppnå variasjon i beboergruppe og utjevning av sosiale forskjeller. Gode løsninger for myke trafikanter må fremkomme av planforslaget.	Planforslaget forholder seg til kvalitetskrav satt i overordnet sentrumsplan. Sentrumsplanen har retningslinjer og bestemmelser knyttet til solforhold på felles utearealer, plassering av lekearealer, krav til møblering, varierte boligstørrelser, med mer. Det legges opp til nødvendig støyskjerming i henhold til anbefalinger i utførte støyutredning. Planen er lokalisert i Stjørdal sentrum, med svært god tilgjengelighet for myke trafikanter. Det legges opp til fortau/gangveg rundt hele kvartalet, med gode parkeringsmuligheter for sykkel.

3	NTE Nett AS, epost datert 27.03.2019 Ledningskart vedlagt, viser eksisterende nettstasjon i planområdet	NTE Nett AS etablerer og drifter strømnettet i kommunen. Gjør oppmerksom på at det i planforslaget må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for NTE Nett å etablere og drifte. Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.	Innspill etterkommes. Det har vært dialog med netteier. Videre dialog også i senere prosess. Hvorvidt eksisterende nettanlegg skal ivaretas eller flyttes må avklares senere i prosess i samråd med NTE Nett AS. Trase for kabler må i begge tilfeller omlegges. Dette må prosjekteres i samråd med NTE Nett AS. Planforslaget tar høyde for begge løsninger. Det er foreslått alternativ ny plassering i ny bebyggelse, ved nedkjøringsrampe.
4	Leif Hastadklev AS Mekonomen, epost datert 20.03.2019	Ber om at eiendom 105/125 blir holdt utenfor planområdet	Innspill etterkommes. Eiendommen 105/125 inngår ikke i planforslaget.
5	Fylkesmannen	Intensjonene i prosjektet er i tråd med SPR-BATP Forventer krav til høy grad av minimum utnytting i bestemmelsene Ny bebyggelse og uteområder må sikres støyskjerming. Hvorvidt det er forurensning i grunnen må vurderes og evt undersøkes Andel sykkelparkering må redegjøres for og sikres i bestemmelsene Tilrettelegging av lekeområder for barn og unge må tas inn i rekkefølgebestemmelsene Planen må sikre helsefremmende boforhold for fremtidige beboere: tilstrekkelig dagslys i boligene, variert bosammensetning, tilgang til sosiale møteplasser, lite støy, god luftkvalitet, universell utforming, trygge veier. "	Prosjektet har økt ytterligere sin utnytting fra varslet oppstart. Minimum utnytting er i henhold til sentrumsplanens minimumskrav. Det legges opp til støyskjerming. Se forslag til støybestemmelser §3.3. Det er lagt inn krav til avklaring angående jordforurensning i §6.2 Andel sykkelparkering er satt iht. sentrumsplanens krav. Felles uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse. Dette gjelder også lekeområdet. Prosjektet planlegges for å skape bomiljø med positive, helsefremmende kvaliteter.

		Det bør stilles krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Støy- og luftkvalitetsgrenser skal tilfredsstilles iht T-1442/2016 og T-1520. ROS: Minner om krav til innhold iht. DSBs veileder og kommunens ansvar for å godkjenne iht pbl §4-3.	Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal utarbeides før igangsetting. ROS er utarbeidet i henhold til DSBs veileder.
--	--	--	---