



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	116/22	22.06.2022

5001 Kvartalet Ole Vigs gt - Torgvegen - Søndre gate (BS5)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- I medhold av Plan - og bygningslovens §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg Plan og Miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering for Kvartalet Ole Vigs gt - Torgvegen - Søndre gate.
- Før planforslaget sendes på høring, skal planforslaget justeres i henhold til oppsummeringsavsnittet.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 22.04.2022
2. Planbestemmelser, datert 22.04.2022
3. Planbeskrivelse, datert 22.04.2022
4. ROS-analyse, datert 07.04.2022
5. Støyvurdering
6. Innspill til planoppstart

PS 116/2022 5001 Kvartalet Ole Vigs gt - Torgvegen - Søndre gate (BS5)

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 116/2022 i møte den 22.06.2022:

Geir Falck Anderssen (H) fremmet følgende forslag:

- I medhold av Plan - og bygningslovens §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg Plan og Miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering for Kvartalet Ole Vigs gt - Torgvegen - Søndre gate.
- Før planforslaget sendes på høring, skal følgende i planen justeres og taes hensyn til i høringsperioden:

Byggehøyder

Følgende gesimshøyder skal gjelde:

- Maks 12 m for fasade mot Søndregata (BKB1)
- Maks 16 m hjørnetomt, Søndregata/Torgvegen (BKB2)
- Maks 12 m for fasade mot Torgvegen (BBB1 og BBB2)

- Maks 16 m for inntrukken etasje fra Torgvegen (BBB1 og BBB2)
- Maks 13 m for fasade mot Ole Vigs gate (BBB3)
- Maks 18 m inntrukken etasje mot Ole Vigs gate (BBB3)

Utvalget kan akseptere en justering på inntil 0,8 m på total høyde.

Uteoppholdsareal

Friområdet/parkering skal endres til felles uteoppholdsareal (RP-kode 1600), med følgende tilføyelser i bestemmelsene:

- Krav til nær- og sandlekeplass med minstestørrelse.
- Kun 5% av BYA kan nyttes til bakkeparkering

Parkering

- Med bakgrunn i byvekstavtalen kan utvalget akseptere en bildelingsordning med reduksjon av 5 p-plasser for hver bildelingsordning som tiltakshaver organiserer og er i drift ved ferdigstilling. Utvalget setter en grense på 3 bildelingsordninger - maks 15 p-plasser.
- Krav til at 5% av sykkelplassene skal dimensjoneres for varesykkel og sykkel med vogn, skal justeres opp til 10%.

Offentlig infrastruktur

Arealformål for kommunaltekniske anlegg, offentlig gater og fortau/gang- og sykkelveg skal videreføres uendret som vist i gjeldende områderegeringsplan for Stjørdal sentrum.

Støy

Trafikk- og støyberegninger gjort ifm utarbeidelsen av sentrumsplanen, legges til grunn for revidering av vedlagt støyrapport.

Eierform

For alle fellesareal skal det i bestemmelsene nedfelles hvem arealene er felles for.

Endring av kommunedirektørens kulepunkt 2:

Før planforslaget sendes på høring, skal planforslaget justeres i henhold til oppsummeringsavsnittet, og vedtatt tilleggsnotat fra Utvalg Plan og Miljø.

Endring av kulepunkt 2: Enstemmig vedtatt.

Anderssens (H) forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

- I medhold av Plan - og bygningslovens §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg Plan og Miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering for Kvartalet Ole Vigs gt - Torgvegen - Søndre gate.
- Før planforslaget sendes på høring, skal planforslaget justeres i henhold til oppsummeringsavsnittet, og vedtatt tilleggsnotat fra Utvalg Plan og Miljø.

Byggehøyder

Følgende gesimshøyder skal gjelde:

- Maks 12 m for fasade mot Søndregata (BKB1)
- Maks 16 m hjørnetomt, Søndregata/Torgvegen (BKB2)
- Maks 12 m for fasade mot Torgvegen (BBB1 og BBB2)
- Maks 16 m for inntrukken etasje fra Torgvegen (BBB1 og BBB2)
- Maks 13 m for fasade mot Ole Vigs gate (BBB3)
- Maks 18 m inntrukken etasje mot Ole Vigs gate (BBB3)

Utvalget kan akseptere en justering på inntil 0,8 m på total høyde.

Uteoppholdsareal

Friområdet/parkering skal endres til felles uteoppholdsareal (RP-kode 1600), med følgende tilføyelser i bestemmelsene:

- Krav til nær- og sandlekeplass med minstestørrelse.
- Kun 5% av BYA kan nyttes til bakkeparkering

Parkering

- Med bakgrunn i byvekstavtalen kan utvalget akseptere en bildelingsordning med reduksjon av 5 p-plasser for hver bildelingsordning som tiltakshaver organiserer og er i drift ved ferdigstilling. Utvalget setter en grense på 3 bildelingsordninger - maks 15 p-plasser.
- Krav til at 5% av sykkelplassene skal dimensjoneres for varesykkel og sykkel med vogn, skal justeres opp til 10%.

Offentlig infrastruktur

Arealformål for kommunaltekniske anlegg, offentlig gater og fortau/gang- og sykkelveg

skal videreføres uendret som vist i gjeldende områdereguleringsplan for Stjørdal sentrum.

Støy

Trafikk- og støyberegninger gjort ifm utarbeidelsen av sentrumsplanen, legges til grunn for revidering av vedlagt støyrapport.

Eierform

For alle fellesareal skal det i bestemmelsene nedfelles hvem arealene er felles for.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Reguleringsplan for Stjørdal sentrum, vedtatt 22.08.2019 med plan-id 1-251.
2. Kommuneplanens areadel 2013-2022

Saksopplysninger:

PLANFORMÅL

På vegne av utbygger Moksnes Park AS, har Norconsult AS utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for kvartalet Ole Vigs g - Torgvegen - Søndre gate, som inngår i delområdet BS5 i reguleringsplan for Stjørdal sentrum, med plan - id 1-251.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppføring av leiligheter, utvidelse av dagens næringslokaler, felles uteareal/gårdsplass og ny parkeringskjeller.

I første omgang legges det opp til en utbygging av de fire tomtene Søndre gata 9, 11 og Torgvegen 9, 11, som i dag består av eneboligbebyggelse.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger mellom Søndre gate og Ole Vigs gate, som er et sentralt område i Stjørdal sentrum med gangavstand til både jernbanestasjon, skoler og øvrige sentrumsfunksjoner.

Planområdet er ca. 8 daa, hvorav de de fire tomtene som Moksnes Park AS ønsker å bygge ut, utgjør 2,5 daa. Området er tilnærmet flatt med en kotehøyde ca. 9 moh, er bebygd med bolig- og næringsbebyggelse og er avgrenset av veg på tre sider, og med boligbebyggelse på den fjerde i vest.

PLANSTATUS

Det aktuelle område er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2017, og inngår i delområdet BS5 i områdereguleringsplan for Stjørdal sentrum, vedtatt 22.08.2019. Her er området avsatt til sentrumsformål som innebefatter forretninger, tjenesteyting, bevertning/hotell og boliger med nødvendig grøntareal. Det stilles krav til detaljregulering ved større nybygg.

For plansaken gjelder også nasjonale og regionale føringer, herunder rikspolitiske retningslinjer og arealpolitiske intensjoner for Trøndelag. En vesentlig føring er at arealbruk og transportsystem skal samordnes slik at tyngden av ny bebyggelse konsentreres til tettsteder med nærhet til kollektivtilbud, slik at en større del av ulike reisemål kan nås til fots eller sykkel, og buss/tog. Arealbruken skal planlegges med tanke på å redusere klimagassutslipp.

PLANFORSLAG

Med utgangspunkt i føringene fra områdeplanen er planforslaget utformet som en sammenhengende kvartalsbebyggelse som følger byggelinje mot gatene, og oppført med 6 etasjer mot Ole Vigs gate, 5 etasjer mot Torgvegen og 4 etasjer mot Søndre gate. Hjørnet mot Søndre gate og Torgvegen går opp i 5 etasjer og markerer et tydelig byhjørne.

Publikumsrettet virksomhet ligger i første etasje mot Søndregata. Eksisterende sykkelbutikk i Søndregata får dermed utvidet sitt lokale på begge sider av dagens butikklokale. Øvrige etasjer er avsatt til boligformål. Mot Torgvegen og Ole Vigs gate er det leiligheter fra og med første etasje, hvor 1. etasje er løftet ca. 80 cm over gateplan.

Bebyggelsen rammer inn en bakgård, hvor arealene er tenkt fordelt på parkering og felles uteareal. Under bakken er det en felles parkeringskjeller for boligene med felles nedkjøringsrampe fra Torgvegen. Det er avsatt en felles takhage på 5. plan i bygg mot Søndregata.

Ut fra skisserte forslag kan det bli ca. 45 leiligheter i nybygg mot Ole Vigs gate, 48 leiligheter i nybygg mot Torgvegen og 27 boenheter i nybygg mot Søndre gate. Størrelsene på leilighetene varierer fra 61- 94 m².

På bakgrunn av samtaler med Innherred renovasjon, er det foreslått å legge nedgravde renovasjonskontainere langs Torgvegen. Dette forutsetter at Torgvegen fortsatt blir åpen for gjennomkjøring for renovasjonsbilene.

PLANPROSESS

Oppstartsmøte om planarbeidet ble holdt med Stjørdal kommune 08.01.2021.

Varsel om igangsatt detaljregulering ble kunngjort i avisa Bladet 10.07.2021 og på Stjørdal kommunes nettsider. Berørte parter, grunneiere og naboer ble varslet per brev 07.07.2021. Frist for innspill til planarbeidet var satt til 28.08.2021.

Det kom inn 8 merknader ved kunngjøring av planoppstart. Sammendrag av innspillene og plankonsulents kommentar framgår i planbeskrivelsens kapittel 6.2. Innspillene er vedlagt saken.

Planarbeidet omfatter tidligere utarbeidet mulighetsstudie, innsendt planinitiativ og oppstartsvarsling for detaljregulering. Det er avholdt flere arbeidsmøter med Stjørdal kommune. I møtene har det framkommet uenighet på vesentlige punkter, i hovedsak fordi forslagstiller ønsker å overskride vedtatte byggehøyder. Dette har ført til at det ble framlagt en prinsippavklaringssak for Utvalg plan og miljø den 09.02.2022.

Hovedtrekkene i planforslaget er i samsvar med overordna områdeplan, og berammes dermed ikke av utredningskrav etter forskriften om konsekvensutredninger. Tiltaket er hverken listet opp i forskriftens vedlegg I eller vedlegg II, som skal eller skal vurderes å konsekvensutredes og ha planprogram. Tiltaket vurderes heller ikke å medføre slike virkning for miljø og samfunn at det utløser krav om konsekvensutredning.

Vurdering:

PREMISSER OG FORMÅL

Kommunedirektøren mener at utbygging som vist i planforslaget og mulighetsstudien oppfyller de viktigste målsetningene i statens retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, da høy utnyttelse av sentrumsnære tomter bidrar til redusert bilbruk og mindre utslipp av klimagasser.

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel, da området er avsatt til sentrumsformål med tillatelse til kombinerte formål, og er utformet i samsvar med områdereguleringens krav til arealbruk med forretning/service i 1. etg. mot Søndregata og bolig i alle øvrige etasjer.

FORSLAG TIL UTBYGGING

Utbyggingsprinsipp

Utbyggingsprinsippet med en sammenhengende kvartalsbebyggelse (karrè) med kjellerparkering og et støyskjermet felles utearealer i gårdsrom, er i tråd med intensjonene bak områdereguleringen og prinsippsak behandlet i utvalg plan og miljø den 09.02.2022, punkt 2: *Det legges til grunn at bebyggelsen utformes som karrèbebyggelse, hvor bebyggelsen omslutter et sammenhengende felles indre gårdsrom for hele BS5.*

Byggehøyder

Utbyggingsforslaget viser gesimshøyder målt fra terreng/gate som ligger 0.8-1.8 m over vedtatt høydebegrensinger mot Søndre gate og Torgvegen. Dette er ikke i tråd med intensjonene bak områdereguleringen og prinsippsak behandlet i utvalg plan og miljø den 09.02.2022, punkt 1: *Økning av byggehøydene utover det som er bestemt i gjeldende reguleringsplan for Stjørdal sentrum anses som problematisk og frarådes lagt til grunn for det videre planarbeidet.*

Utbygger begrunner overskridelsen med at man ikke kommer helt under høydebegrensingene i sentrumsplanen uten å redusere antall etasjer, noe som vil gi en vesentlig dårligere utnyttelse av tomten. Man kan komme nærmere kravene i sentrumsplanen hvis man krymper den innvendige takhøyden, men det vil gi dårligere kvalitet på oppholdsrom.

Kommunedirektøren legger på sin side til grunn at vedtatte gesimshøyder ikke er tilpasset et spesifikt antall etasjer, men avgrenset ut ifra sol- og skyggevirksomhet for uteareal og naboer. Forslagstillers antagelse om at et visst antall etasjer er lagt til grunn for de gjeldende byggehøydene er derfor ikke riktig. Det betyr at forslagsstiller må avfinne seg med at man ikke kan optimalisere utnyttelsen av hele den mulige regulerte byggehøyden. Det understrekes dog at «resthøydene» kan utnyttes til tekniske anlegg på taket, større etasjehøyder, justering mhp. etasjeskillere og takløsninger e. l.

I dialog med utbygger har kommunedirektøren gitt uttrykk for at hjørnebygget Søndre gata/Torgvegen (BKB2) med fordel kan gis en hjørnemarkering. Dette er et vanlig "byformingsgrep" som er benyttet i mange byer. Kommunen har derfor signalisert at den inntrukne gesimshøyden på 16 meter kan gå rett opp (uten tilbaketrekning) og føres rundt hjørnet langs Søndre gate fram til gavnl på dagens leilighetsbygg. En tilsvarende løsning mot Ole Vigs gate anbefales ikke, pga av konsekvensen for gjenboere langs Torgvegen.

For å presisere, skal følgende gesimshøyder gjelde for kvartalet Ole Vigs gt-Torgvegen-Søndre gate (BS5):

Maks 12 m for fasade mot Søndregata (BKB1)

Maks 16 m hjørnetomt, Søndregata/Torgvegen (BKB2)

Maks 12 m for fasade mot Torgvegen (BBB1 og BBB2)

Maks 16 m for inntrukket etasje fra Torgvegen (BBB1 og BBB2)

Maks 13 m for fasade mot Ole Vigs gate (BBB3)

Maks 18 m inntrukket etasje mot Ole Vigs gate (BBB3)

FELLES UTEAREALER/GÅRDSROM

Når kvartalet blir ferdig utbygget, vil gårdsrommet være av en størrelse og utforming som muliggjør etableringen av et støyskjermet uteoppholdsareal med gode solforhold. I tillegg etableres det en takhage som vil ha svært gode solforhold hele dagen. Kommunedirektøren mener dette kan tilfredsstillende kravene til nærlekeplass og sandlekeplass. Tilgang til strøkslekeplasser er dekket ved kort avstand til offentlige parker og aktivitetsområder som Blinkparken, Kimenparken og Øverlands Minde.

Kommunedirektøren finner det lite formålsrelevant at gårdsrom er avsatt til formålet «friområde/parkering». I følge departementets (KMD) reguleringsplanveileder, inngår friområdet i en grønnstruktur som skal være allment tilgjengelig og bør ha sammenheng med grønnstruktur i tilstøtende planer. Kommunedirektøren mener at det er mer formålstjenlig å anvende formålet «Uteoppholdsareal». Det må presiseres i bestemmelsene at felles uteoppholdsareal skal opparbeides med nær- og sandlekeplass, som definert i kommuneplanens arealdel. Dette ansees som en presisering av det generelle kravet til felles uteopphold (dvs. halvparten av 20% av boligens bruksareal).

Planbeskrivelsen viser at 16% av BYA er avsatt til parkeringsplass i gårdsrom med manøvreringsareal. Dette bryter med sentrumsplanens bestemmelse som sier at kun 5% av BYA kan nyttes til bakkeparkering, fordi parkeringsskjeller skal muliggjøre bakkeareal brukt til uteopphold. Dette er igjen en forutsetning for fortettingen, hvor fellesarealer erstatter nedbygde hager. Skisser viser at parkering og trafikkareal tar en alt for dominerende plass i bakgården.

ADKOMST, TRAFIKK OG PARKERING

Adkomst til parkeringsskjeller og parkering i gårdsrom legges fra Torgvegen i tråd med gjeldende sentrumsplan, og sentrumsplanens krav til parkeringsdekning er videreført i planbestemmelsene.

Kommunedirektøren ønsker ikke at det i bestemmelsene åpnes for at en del av parkeringsplassene kan erstattes med bildelingsordning, hvor maks 5 leiligheter kan få tilgang på en felles biloppstillingsplass som er avsatt til bildeling. Kommunedirektøren tror dette på sikt kan svekke oppfylningen av gjeldende parkeringsnormer. I den forbindelse er det viktig å være klar over at parkeringsnormer er betydelig redusert med ny sentrumsplan.

Kravet til at 10% av sykkelplassene skal dimensjoneres for vare sykkel og sykkel med vogn er foreslått redusert til 5%, da antall vare sykler for hele planområdet, dvs. 28 av 280 stk. totalt) blir unødig høyt og legger beslag på mye areal. Kommunedirektøren mener at områdets sentrale beliggenhet og nærhet til butikker, tilsier at sykler med varefrakt vil bli aktuelt for beboerne å bruke. Videre erfarer det at eldre beboere i byen tar i bruk trehjulssykler. Kommunedirektøren mener derfor at 10%-kravet må videreføres.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vann- og avløp

Kommunen har konkludert med at vannforsyningen har tilstrekkelig kapasitet for planlagt utbygging, med påkobling til spillvannledning langs Ole Vigs gate. En mer inngående kapasitetsberegning blir gjort i forbindelse med rammesøknad, jfr. planbestemmelsenes §4.

Overvannshåndtering

Fordrøyning av overvann, som kreves gjort på egen grunn, foreslås lagt under framtidig fortau langs Ole Vigs gate og Torgvegen. Dette begrunnes med at det er vanskelig å løse dette innenfor regulert byggeområde, spesielt for første byggetrinn, og vil ikke hindre framføring av ledningsnett under kommunal veggrunn.

Kommunedirektøren viser til at dette er i strid med områdereguleringsplanen, hvor vegareal under bakken er avsatt til framføring av offentlig infrastruktur. I dette tilfellet går det en kommunal overvannsledning helt i grensen til fortausområdet som antagelig vil påvirkes av tiltaket. Hvis kommunen tillater utbygger å legge fordrøyningsfelt under offentlig gategrunn, gir dette ulemper for kommunens drift av fortauet. Det er viktig for kommunen å sikre så mye areal som mulig under bakken for framtidig behov og gravearbeider. Dette gjelder for hele sentrum. Det vises til at utbygger isteden kan legge opp til fordrøyning i for eksempel plantekasser oppå parkeringsdekket.

Renovasjon

Langs Torgvegen er det regulert inn et renovasjonsanlegg (BRE1) som griper inn i areal for offentlig fortau og gangvegen er endret til gatetun, hvor det slippes på trafikk fra leilighetsbygg rett øst for denne. Kommunedirektøren mener disse endringene bidrar til å svekke trafikksikkerheten i området fordi man legger opp til en mer uklar trafikksituasjon. I den forbindelse minnes det om at Torgvegen inngår i en gang- og sykkelvegforbindelse fra Kjøpmannsgata til Skolegata og videre nordover til Stokkmoen. Kommunedirektøren mener derfor at renovasjonsanlegget må plasseres slik at det ikke berører offentlig regulert gategrunn og sone for kommunalteknisk infrastruktur under bakken, og gatetun endres tilbake til gang- og sykkelveg.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Stjørdal har god barnehagedekning i sentrum og har tidvis flere barnehageplasser enn barn i førskolealder. Stjørdal kommune planlegger å bygge en ny Halsen barneskole som skal stå ferdig i 2025. Skolen skal dimensjoneres for alle elvene som bor i kretsene Halsen, Kvislabakken og Haraldreina. Det er heller ikke behov for tiltak til utbedring av skoleveg.

HELSE OG MILJØ

Støy

Fasadene mot Søndregata og Ole Vigs gate vil ligge i gul og rød støysone for vegtrafikkstøy. Bestemmelsene stiller krav til at alle leilighetene skal få tilgang til stille side. Det gjøres unntak for hjørneleilighetene mot Søndregata/Torgvegen og mot Ole Vigs gate/Torgvegen.

Det minnes om at hele sentrum er en avvikssone i forhold til retningslinjer for behandling av det samlede støynivået (T-1442). Avviksbehandlingen har vært nødvendig for å kunne bygge boliger i sentrum. Et av betingelsene for dette er at boenheter blir gjennomgående med tilgang til stille side. Stille side vil si at alle boenheter skal ha minst en fasade der det ikke er støy over grenseverdiene som oppgitt i T-1442, og skjerpet med 3dB for flystøy. Kommunedirektøren vil ikke tilrå at det gjøres unntak fra disse betingelsene, da dette

allerede i utgangspunktet er avviksbehandlet. Hjørneleilighetene må derfor utformes slik at støybestemmelser i gjeldende områdeplan for sentrum blir imøtekommet.

Det foreligger en støyutredning hvor trafikk tallene (ÅDT) er basert på vegvesenets kartløsning. Kommunedirektøren ber om at støyutredning revideres med trafikk tall fra tema utredningen til sentrumsplanen, da ÅDT-tallene her er betydelig høyere. Støyutredninger gjort ifm utarbeidelsen av sentrumsplanen, viser allikevel at hovedtrekkene i støysituasjon, hvor man oppnår en stille side i gårdsrommet, er den samme.

Luft

Luftkvalitet ble utredet i forbindelse med sentrumsplan for Stjørdal, og det ble ikke funnet verdier som frarådet boliger i det aktuelle planområdet.

Universell utforming

Gateløp og fortau vil bli universelt utformet, og utbyggingsforslag oppfyller bestemmelsene som setter krav om at minst 80% skal bygges som tilgjengelige boenheter.

SIKKERHET OG SÅRBARHET

Områdestabilitet er dokumentert gjennom geoteknisk vurdering utført i forbindelse med sentrumsplan for Stjørdal. Hvis geotekniske føringer følges opp, vurderes planområdet å være lite sårbart for ras og skred. Det er i planforslaget stilt krav om at detaljert geoteknisk vurdering skal følge rammesøknad.

Trafikksikkerhet er primært knyttet til Torgvegen, som nevnt ovenfor.

Trafikksikkerhetsfremmende tiltak er at Torgvegen forblir blindveg, at det bygges nytt fortau og gangvegformålet videreføres og at innkjøring er samlet på ett sted. Med avkjøring nært Søndregata unngår en å trekke adkomsttrafikken unødvendig langt inn i Torgvegen.

VERN OG BEVARING

Planforslaget er vurdert opp mot prinsippene i Naturmangfoldsloven § 8-12. Denne utbyggingen berører ikke naturmark og har ikke konsekvenser for naturmangfold.

Det er ingen kjente forekomster av automatisk fredede kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Innenfor planområdet er det to SEFRAK-registrerte bygninger (våningshus og uthus), og etter avtale med Fylkeskonservator skal disse dokumenteres før riving. Dette er sikret i bestemmelsenes §2.8.

EIERFORM

I bestemmelsenes §2.2 står det at områder som ikke er offentlige, er private arealer. Men både utearealet i gårdsrommet med uteareal på tak, nedkjøringsrampen, parkeringskjeller og renovasjonsanlegg er fellesanlegg. Det må oppgis i bestemmelsene hvem disse skal være felles for.

OPPSUMMERING

Kommunedirektøren fastslår at forslag til arealbruk og utbyggingsprinsipper er i tråd med overordnede planpremissar. Det er redegjort for at forslag til utbygging ikke er til hinder for en hensiktsmessig utvikling av begge kvartalene BS4 og BS5. Imidlertid er det i saken avdekket flere avvik fra gjeldende områdereguleringsplan for Stjørdal sentrum som kan medføre presedensvirkning for andre etterfølgende detaljplaner slik at konsekvensene på aggregert nivå blir betydelige. Det er videre anvendt formålsavsett og eierformer som må endres.

Før saken sendes ut til høring må derfor plankart og bestemmelser justeres for følgende forhold:

Byggehøyder

Følgende gesimshøyder skal gjelde:

- Maks 12 m for fasade mot Søndregata (BKB1)
- Maks 16 m hjørnetomt, Søndregata/Torgvegen (BKB2)
- Maks 12 m for fasade mot Torgvegen (BBB1 og BBB2)
- Maks 16 m for inntrukket etasje fra Torgvegen (BBB1 og BBB2)
- Maks 13 m for fasade mot Ole Vigs gate (BBB3)
- Maks 18 m inntrukket etasje mot Ole Vigs gate (BBB3)

Uteoppholdsareal

Friområdet/parkering skal endres til felles uteoppholdsareal (RP-kode 1600), med følgende tilføyelser i bestemmelsene:

- Krav til nær- og sandlekeplass med minstestørrelse.
- Kun 5% av BYA kan nyttes til bakkeparkering

Parkering

- Forslag til bildeling fjernes fra parkeringsbestemmelsene
- Krav til at 5% av sykkelplassene skal dimensjoneres for vare sykkel og sykkel med vogn, skal justeres opp til 10%

Offentlig infrastruktur

Arealformål for kommunaltekniske anlegg, offentlig gater og fortau/gang- og sykkelveg skal videreføres uendret som vist i gjeldende områderegeringsplan for Stjørdal sentrum.

Støy

Trafikk- og støyberegninger gjort ifm utarbeidelsen av sentrumsplanen, legges til grunn for revidering av vedlagt støyrapport.

Eierform

For alle fellesareal skal det i bestemmelsene nedfelles hvem arealene er felles for.