

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Kjøpmannsgata 5

Møtedato:	26.09.2022
Møtested:	Stjørdal rådhus
Saksnummer i arkiv:	2022/8381
Referent:	ROABEV

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Forr-Bo Eiendom AS	Tormod Salberg	tormod@forrbo.no
Per Knudsen Arkitektkontor	Per Knudsen	pk@pka.no
Per Knudsen Arkitektkontor	Bård Hoff	Baard.hoff@pka.no
Stjørdal kommune	Roar Bævre	roar.baevre@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune	Julie Bjugan	julie.bjugan@stjordal.kommune.no

Formål med planen - planens innhold

Det er et ønske om å oppføre et sentrumsbygg med parkering i kjeller, næring på bakkeplan og leiligheter i etasjene over.

Forslaget som ble sendt inn på forhånd har gesims og mønehøyde som er innenfor sentrumsplanens bestemmelser. Fasaden er tilbaketrukket fra gesimshøyde i Wergelandsgaten. Over nærings etasjen har man 5 etasjer med leiligheter. Forslaget har ikke nok parkeringsplasser i forhold til kravet i sentrumsplanen. Bygget har balkonger utenfor bygget men innenfor byggegrenser.

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer bør følges.

Gjeldende planer i området:

Kommuneplanens formål, bestemmelser, o.l. Sentrumsformål.

Reguleringsplaner: 1-251 Stjørdal sentrum (2019), 1-206-D - Kjøpmannsgata 7.

Plantype

Detaljert privat reguleringsplan.

Planens plan-ID og navn blir: 5028. Kjøpmannsgata 5.

– et godt valg for framtida

Postadresse: Stjørdal kommune

Besøksadresse: Enhet arealforvaltning

Postboks 133

Kjøpmannsgt 9

7501 Stjørdal

7500 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no

Bankgiro: 8674.12.23300 (m/KID)

8674.48.00007 (u/KID)

Organisasjonsnr: NO 939 958 851 MVA

Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Fordi planformålet er i tråd med gjeldende overordnede planer, stilles det ikke krav om KU, men det stilles krav til undersøkelser og vurderinger i planbeskrivelsen.

Utbyggingsavtale

Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no

Samråd & medvirkning

Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter.

Varsel om planoppstart skal vedlegges planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, ev. henviser til hvor dette er tilgjengelig.

Planoppstart skal kunngjøres i en lokalavis (Bladet eller Stjørdalsnytt) og på kommunens hjemmeside (innhold jfr. plan- og bygningsloven).

Før annonsering skal plangrense i SOSI-format være godkjent av kommunen. Send gjerne

over forslag til annonse/brev til kommunen for gjennomlesing før annonsering. Dette sendes til geodata@stjordal.kommune.no og saksbehandler Roar Bævre. Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordal.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser

finnes på SKs hjemmeside: [https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-](https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljobygg-)

[og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/](https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljobygg-og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/)

Liste over naboer, gjenboere og andre berørte parter hentes ut selv.

Behov for informasjonsmøte vurderes ut fra spørsmål ved oppstart og underveis i prosessen.

Sjekkliste planens innhold og konsekvenser

FUNKSJON OG UTFORMING

Egnethet (hovedformålets lokaliseringkriterier ift. tomtens plassering og beskaffenhet)

Arrondering (arealenes hensiktsmessighet mht form og innbyrdes plassering)

Utnytting (utbyggingsprinsipper uttrykt som grad av utnytting m/høyde - og avstandskrav)

TEKNISK INFRASTRUKTUR

En skal i utgangspunktet følge parkeringsnormen i overordnet plan (sentrumsplanen)

Overvann skal løses på egen eiendom. Her gir mulige grøntarealer på takene (blågrønn faktor) muligheter for å holde igjen en del overvann.
Felles nedkjørsel til kjeller med naboen i nord.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Friluftsområder (herunder turstier/grønne korridorer)

Offentlige friområder (herunder parker og idretts - og badeanlegg)

Fellesarealer for lek og uteopphold finnes i nærheten (sanitetsparken innenfor samme kvartal og rådhusparken og paviljongparken i nærheten)

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Barnehager

Skoler

Omsorgsanlegg (herunder eldreheim, sykehjem og andre boligsosiale tiltak)

RISIKO OG SÅRBARHET

Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema).

Det må gjennomføres <eks grunnundersøkelser, geotekniske vurderinger, osv> før innlevering til førstegangsbehandling.

HELSE, KLIMA OG MILJØ

Universell utforming:

Felles uteoppholdsareal og lekeplasser, samt gangatkomster skal plasseres og utformes med tanke på universell utforming. Det anbefales at alle leiligheter blir tilgjengelige for alle, så langt dette er mulig - se TEK-krav.

Vind:

Sjekk herskende vindretning, spesielt med tanke på utforming av uteoppholdsareal og lekeområder (Meteorologisk institutt).

Sol og skygge:

En skal så godt det lar seg gjøre bruke normene i sentrumsplanen for å sikre gode solforhold på uteoppholdsarealer.

Støy:

Det kreves støyutredning for planen.

Avfallshåndtering:

Avfallshåndtering bør avklares i reguleringsplanen. Dagens areal for avfallshåndtering kan videreføres.

ENERGI

Energitilførsel (herunder strøm og fjernvarme)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Energiøkonomisering (ENØK-tiltak)

Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende)

Samtidig byggesak kan være aktuelt.

Vanlig saksbehandlingstid.

Etter mottatt komplett planforslag vil kommunen vurdere forslaget, avklare forhold med tiltakshaver og skrive sak til utvalg plan og miljø for utlegging til høring og offentlig ettersyn. Det er krav om minimum 6 ukers høring. Deretter skal høringsuttalelser vurderes og om nødvendig må planforslaget bearbeides og sendes på ny høring. Til slutt skal sak til vedtak i kommunestyret.

Krav til levert materiell

Oversendt planforslag skal inneholde oversendelsesbrev, plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser. I tillegg skal kopi av mottatte merknader samt varsel om oppstart følge med. Nødvendig materiell mhp f.eks. støyberegninger, ROS-analyse, utredninger,

illustrasjoner med mer skal følge med.

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i MS Word. Digitalt plankart leveres iht. SOSI-standard (nasjonal norm) og gjerne også i dwg i tillegg til pdf.

Dersom det blir behov for å endre plandokumentene eller det blir behov for supplerende

dokumentasjon etter høring av planforslaget er dette tiltakshavers ansvar. Omfang avklares med kommunen.

Forbehold

Verken oppstartsmøte eller referat gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye momenter og krav vil kunne fremkomme som en del av planprosessen og politisk behandling og avklaringer i dette møtet må tas med forbehold. Planforslaget kan bli stoppet senere i planprosessen og det kan ikke kreves kompensasjon for utgifter knyttet til utarbeidelse av planforslaget.

Med hilsen areal og miljø

Roar Bævre

Arealplanlegger

TLF: 96944972

Epost: roar.baevre@stjordal.kommune.no

Dette brevet er signert elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

Vedlegg: