



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø		
Kommunestyret		

Sluttbehandling av detaljregulering for Kjøpmannsgata 5, plan-ID 5028

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling

Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Kjøpmannsgata 5, plan-ID 5028, som vist på kart datert 01.12.2023, bestemmelser datert 14.08.2024 og beskrivelse datert 05.02.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

- 1 Plankart 01.12.2023
- 2 Planbestemmelser 14.08.2024
- 3 Planbestemmelser med endringer
- 4 Planbeskrivelse 05.02.2025
- 5 Saksframlegg Kjøpmannsgata 5. Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn
- 6 Saksprotokoll Kjøpmannsgata 5
- 7 Tilbakemelding på forespørsel om å trekke innsigelse mot reguleringsplan for Kjøpmannsgata 5 .pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel
Kommuneplanens samfunnsdel
Kommunal planstrategi
Sentrumsplan, plan-ID 1-251
Notater/brev

Saksopplysninger:

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Kjøpmannsgata 5 er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS (PKA Arkitekter) på vegne av tiltakshaver som er Nidaros Næring AS. Foreslått planområde omfatter følgende eiendommer: 107/19 Kjøpmannsgata 5 og del av 107/40 Wergelandsvegen 4.

Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket er kort beskrevet nedenfor. Full beskrivelse fremgår av *saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg*.

Området ligger sentralt i Stjørdal sentrum like vest for Stjørdal rådhus.



Området markert med stiplet oransje strek.

Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Det planlegges oppført et kombinert forretnings/- og boligbygg på eiendommen. Bygget forutsettes oppført i 6 etasjer med kjeller. Det planlegges ca. 24 leiligheter i 2. - 6. etasje og forretning/kontor i første etasje. I første etasje og på mezzanin er det også adgang til boliger, sykkelparkering og boder. Kjeller vil hovedsakelig bli benyttet til bilparkering.

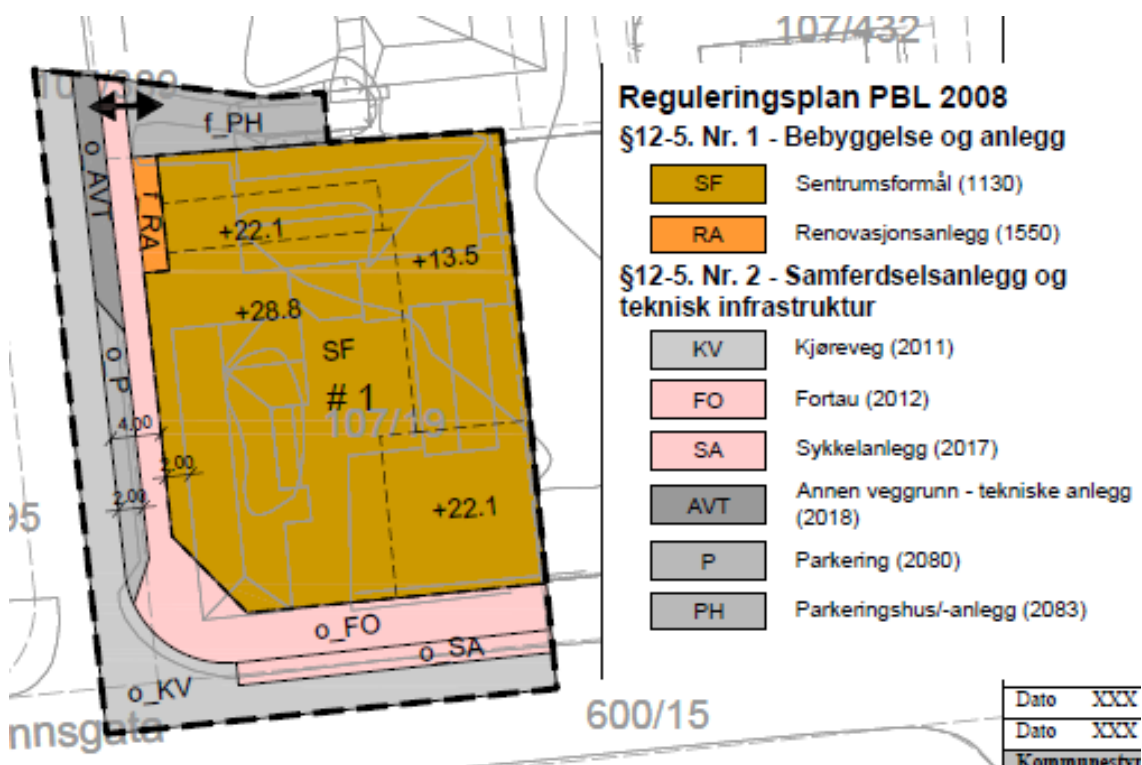
Dette vil medføre en fortetting av området slik som sentrumsplanen fra 2019 legger opp til.

Det har tidligere vært forsøkt å lage en plan for denne tomten. Den hadde plan-id 1-263 og hadde planoppstart 24.11.2014. Det ble sendt inn et planforslag 27.04.2016. Planarbeidet ble utsatt til etter at sentrumsplanen ble vedtatt. Dette ble gjort siden sentrumsplanen kom til å fungere som en overordnet plan for sentrum med mange nødvendige avklaringer.

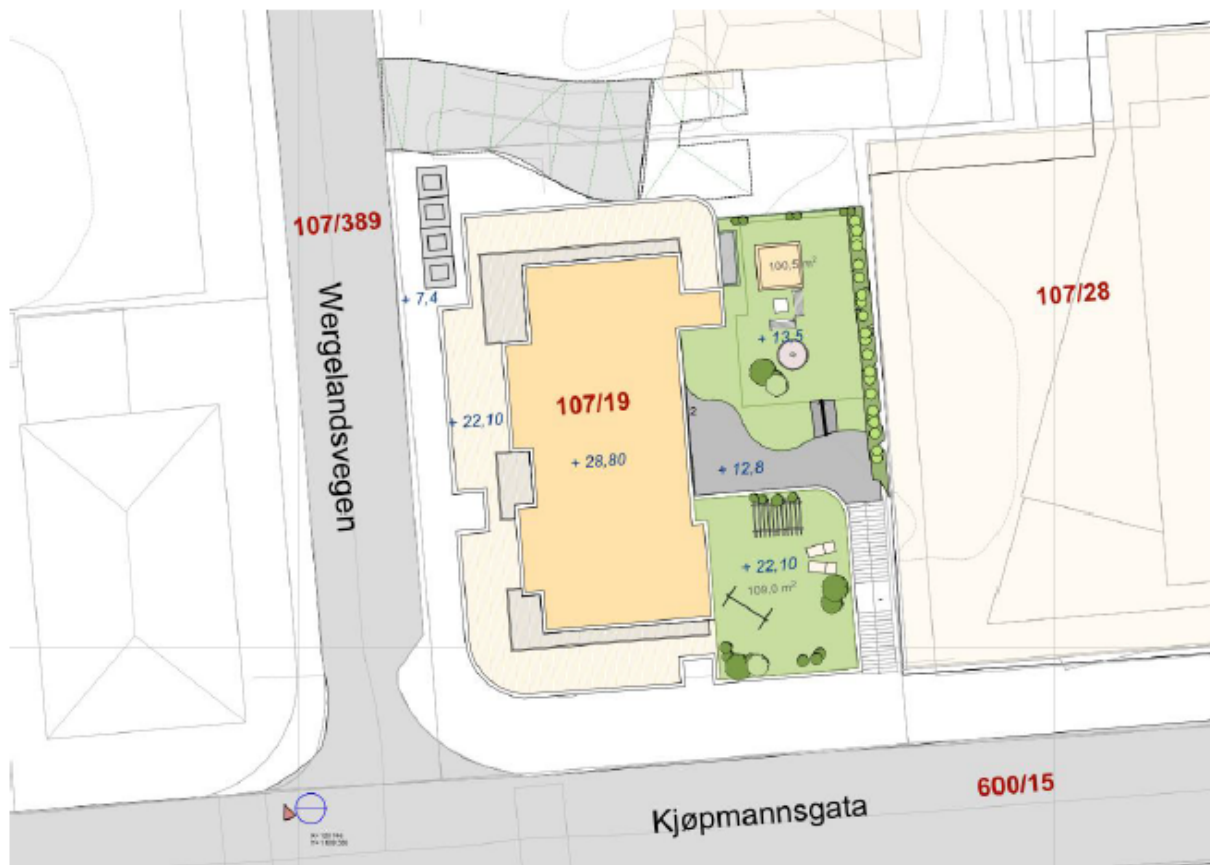
Da planarbeidet for denne tomten ble startet opp igjen i 2023 ble det vurdert at det var best med en frisk start med ny planoppstart og plan-id.



Forslag til utbyggingsstruktur sett fra krysset Wergelandsveien / Kjøpmannsgata.



Plankart med tegnforklaring.



Utenomhus plan av planforslaget

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel og sentrumsplanen fra 2019. Området er avsatt til bygging med arealformål sentrumsbebyggelse, og områdeplanbestemmelsene stiller krav om detaljreguleringsplan.

Den nye reguleringsplanen kommer til å erstatte en del av gjeldende plan 1-251 - Stjørdal sentrum. Områdene dette gjelder er BS17 (sentrumsformål) og SPH8 (nedkjørsel til parkeringskjeller)

1-206-D - Kjøpmannsgata 7 er naboplanen som ligger rett øst for planforslaget.

1-281 - Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkveien - Hotellgata ligger på nabokvartalet i sørøst.

Plan som er under arbeid i nord er 5032 - Wergelandsvegen 10. Denne planen er på høring (januar - februar 2025).

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg plan og miljø den 17.04.2024 sak 61/2024. Utvalg plan og miljø vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- § 3.3 er endret for å imøtekomme innsigelse fra statsforvalteren
- §3.5 Har fått endret ordlyd etter fylkeskommunens ønske.
- § 3.2 har fått tilført en setning som sier at utforming av uteareal skal følge prinsipp om universell utforming.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme noen mottatte merknader er planforslaget revidert etter høring.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 16.05.2024 til 27.06.2024. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg.

Konsulentens oppsummering og kommentar til uttalelser etter offentlig ettersyn, med kommunedirektørens (KD) vurdering

Innspill er gjengitt kortfattet.

Innspill fra	Innspill	Kommentar fra plankonsulent og KD.
AtB, 27.06.2024	AtB etterspør om kjørefeltbredden blir redusert gjennom regulering av sykkelfelt. AtB ber om at tiltak i gjennomføringsperioden minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken.	Plankonsulentens kommentar: Bredde på kjørefelt er ikke endret fra sentrumsplanen i Stjørdal (1-251- Stjørdal Sentrum) som er regulert til 6.5 meter. Det er satt egen bestemmelse om krav i anleggsfasen.
Avinor 06.06.2024	Avior belyser at tidligere merknader er innarbeidet i planforslaget.	
BaneNOR, 03.06.2024	Ingen merknader	
Trøndelag fylkeskommune, 18.06.2024	Overordnet plan Planforslaget avviker fra minimumskrav i overordnet plan. Fylkeskommunen peker på byvekstavgiftens målsetning om at trafikkøkning skal tas med gange, sykkel og kollektivtrafikk- og mener en reduksjon i	KDs kommentar: I det opprinnelige innleverte planforslaget lå det inne et forslag til redusert parkeringsnorm sammenlignet med sentrumsplanen. Dette ble i bestemmelsene endret av kommunedirektøren før behandling før høring og offentlig ettersyn. I forslaget som har vært ute på

	parkeringskravene for bil er i henhold til dette. Kulturminner i nyere tid Fylkeskommunen påpeker at tidligere merknader om bevaring av rivning av historiske bygg ikke er ivare tatt. Kulturminner eldre tid Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget. De foreslår at bestemmelse § 3.5 endres til følgende tekst: <i>Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9.</i>	høring gjelder normen fra sentrumsplanen fra 2019. Utvalg plan og miljø skal under behandlingen ha gitt signal på at det er parkeringsnormen for sentrumsplanen som bør gjelde. Dette sto det om i saksframlegget. (se vedlegg 5 til denne saken) Dessverre var ikke øvrige plandokumenter oppdatert med denne informasjonen. At både fylkeskommunen og statsforvalter er positive til en redusert parkeringsnorm er forståelig ut ifra rådende politikk på området. Det at de skriver at planforslaget har redusert parkeringsnorm kan tyde på en misforståelse som er forårsaket av at planbeskrivelsen ikke var oppdatert. Både saksframlegget og bestemmelsene er klare på hva som er ønsket parkeringsnorm fra kommunens sin side, som er en norm som samsvarer med sentrumsplanens bestemmelser. Planbeskrivelsen som er vedlegg til denne saken er oppdatert med tanke på parkering. Trøndelag fylkeskommune ønsker at bygningene på tomten skal bevares siden de er historiske. Disse bygningene ble forsøkt vernet i forbindelse med arbeidet med sentrumsplanen for Stjørdal. Det ble bestemt den gangen at de aktuelle bygningene ikke skulle vernes. Det har ikke kommet noen signaler fra politisk hold under arbeidet med denne detaljreguleringen på at man ønsker å revurdere dette. Kommunedirektøren anser derfor dette som avgjort. Konsulenten har endret bestemmelse 3.5 i henhold til merknad om kulturminner fra eldre tid.
--	--	---

	juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.	
Innherred renovasjon, 21.05.2024	Innherred renovasjon påpeker at 4 containere slik det nå er regulert er minimum for utnyttelsen slik den er foreslått. Plassering bør justeres med at containere blir lagt ut mot veien slik at løfting over fortau unngås.	Plankonsulentens kommentar: Plankonsulent mener forslaget om å flytte containere inntil kjøreveg bør inngå i planen. KDs kommentar: Innherred renovasjon ønsker at renovasjonspunktet skal flyttes slik at de slipper å heise avfallsbeholderen over fortauet. Konsulent er enig i dette og kom med et forslag til kommunedirektøren. Dette forslaget ble avvist fordi renovasjonspunktet var flyttet over på kommunal grunn. Kommunedirektøren mener at renovasjon skal løses på egen grunn. Det er ikke kommet andre forslag og plankartet er derfor uendret siden høring og offentlig ettersyn.
Statsforvalteren, 26.06.2024	Landbruk Ingen merknader Statsforvalter skriver at planforslaget har fått en redusert parkeringsnorm sammenlignet med sentrumsplanen. Klima og miljø Bestemmelse § 3.3 Støy viser til at det skal gjøres prognoser av forventet støy i bygge- og anleggsfasen. Bestemmelsen viser til kapittel 6 i T-1442, men sikrer ikke kvalitetskravene i henhold til den gjeldende bestemmelsen. Videre så sikrer ikke bestemmelsen retningslinje T-1520. Bestemmelsen må ta inn	Plankonsulentens kommentar: Planforslaget oppdateres i henhold til innsigelse. Innspillet om ROS tas til orientering. Fremtidige klimaendringer er omtalt i overordnet plan. KDs kommentar: Uttalelser om parkeringsnormen i dette planforslaget har KD kommentert under fylkeskommunens uttalelse. Se lenger oppe.

	hvilke støygrenser som gjelder, og som minstekrav må det henvises til tabell 4 og 5 i gjeldende T-1442. Statsforvalteren som støymyndighet fremmer med hjemmel i plan og bygningslovens § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16 og T-1442/21 innsigelse til planen inntil bestemmelsene sikrer støygrenser (tabell 4 og 5, T-1442/21) i tillegg til prosess ved overskridelse (kap. 6 i T-1442/21). Bestemmelsen må også sikre begrensning av luftforurensning fra bygge og anleggsfasen, herunder må T-1520 kap. 6 gjøres gjeldende. Samfunnssikkerhet ROS analysen bør oppdateres med hensyn til fremtidige klimaendringer.	
NVE, 16.06.2024	NVE viser til generelle krav, retningslinjer og ansvarsområder for hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.	Plankonsulentens kommentar: Innspill tas til orientering.
Sametinget 30.06.2024	Etter Sametingets vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen. Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt.	Plankonsulentens kommentar: Innspill tas til orientering. Bestemmelser for fredete kulturminner er tatt med i bestemmelsene. (§ 3.5, se fylkeskommunens uttalelse lenger oppe, som omhandler eldre kulturminner)

Statens vegvesen 30.06.2024	Statens vegvesen peker på at planen er i henhold til overordnede føringer. Det forutsettes at frisikt er i tråd med vegnormalen. Statens vegvesen anbefaler at bestemmelser for universell utforming konkretiseres ytterligere før annen gangs behandling.	Plankonsulentens kommentar: Frisikt er planlagt i tråd med vegnormalen. Bestemmelsen 3.2 er oppdatert med konkretisering av universell utforming.
--	--	---

Innsigelser

Statsforvalteren hadde innsigelse til planen:

«Statsforvalteren som støymyndighet fremmer med hjemmel i plan og bygningslovens § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16 og T-1442/21 innsigelse til planen inntil bestemmelsene sikrer støygrenser (tabell 4 og 5, T-1442/21) i tillegg til prosess ved overskridelse (kap. 6 i T-1442/21). Bestemmelsen må også sikre begrensning av luftforurensning fra bygge og anleggsfasen, herunder må T-1520 kap. 6 gjøres gjeldende.»

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren. Innsigelsen er nå trukket (se vedlegg 7, brev fra statsforvalteren datert 18.11.2024) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Planforslaget utnytter godt de mulighetene som sentrumsplanen gir. Realiseres prosjektet vil det medføre en stor endring av gatebildet i denne delen av Stjørdal sentrum. Manglende uttalelser fra naboer tyder på at prosjektet er lite konfliktfylt blant de som bor i nærheten.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Kjøpmannsgata 5, plan-id 5028 vedtas.