



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	53/20	01.04.2020

1-281 Kvartalet Kjøpmannsgata – Parkvegen - Hotellgata 1.gangsbehandling av reguleringsplan

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 01.04.2020

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11, vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn reguleringsplanforslag alternativ 2 for Kvartalet Kjøpmannsgata – Parkvegen – Hotellgata, plan-id: 1-281, som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser datert 19.02.2020 og illustrasjonsplan datert 21.02.2020.
- Før forslag til reguleringsplan for Kvartalet Kjøpmannsgata – Parkvegen – Hotellgata legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal overordnet VA-plan, datert 31.10.2019, vise mulig plassering av anlegg for fordrøyning av overvann iht. planforslag alternativ 2.
- Før forslag til reguleringsplan for Kvartalet Kjøpmannsgata – Parkvegen – Hotellgata legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal juridisk linje *Planlagt bebyggelse* (rp kode 1213) i plankart være fjernet, ev. erstattet med illustrative linjer.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 01.04.2020

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11, vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn reguleringsplanforslag alternativ 2 for Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkvegen - Hotellgata, plan-id: 1-281, som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser datert 19.02.2020 og illustrasjonsplan datert 21.02.2020.

- Før forslag til reguleringsplan for Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkvegen - Hotellgata legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal overordnet VA-plan, datert 31.10.2019, vise mulig plassering av anlegg for fordrøyning av overvann iht. planforslag alternativ 2.
- Før forslag til reguleringsplan for Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkvegen - Hotellgata legges ut til høring og offentlig ettersyn, skal juridisk linje *Planlagt bebyggelse* (rp kode 1213) i plankart være fjernet, ev. erstattet med illustrative linjer.

Vedlegg:

1. 1-281 Plankart 1.gangsbehandling, Alternativ 1, datert 19.02.2020
2. 1-281 Plankart 1.gangsbehandling, Alternativ 2, datert 19.02.2020
3. 1-281 Planbestemmelser 1.gangsbehandling, Alternativ 1, datert 19.02.2020
4. 1-281 Planbestemmelser 1.gangsbehandling, Alternativ 2, datert 19.02.2020
5. 1-281 Planbeskrivelse 1.gangsbehandling, datert 19.02.2020
6. 1-281 ROS-analyse 1.gangsbehandling, datert 10.12.2019
7. Innspill til varsel om planoppstart
8. Illustrasjonsplan, Alternativ 1, datert 21.02.2020
9. Illustrasjonsplan, Alternativ 2, datert 21.02.2020
10. Notat vedrørende evaluering av renovasjonsløsninger som etableres i offentlig gategrunn, datert 13.02.2020
11. Notat: Vurdering av løsninger for fordrøyning av overvann etablert i offentlig gategrunn, datert 09.03.2020
12. Perspektiver, datert 24.02.2020
13. Perspektiver og snitt, datert 31.10.2019
14. Sol- og skyggeanalyser, datert 16.12.2019
15. Støyfaglig utredning, datert 12.03.2020
16. Overordnet VA-plan, datert 31.10.2019
17. Temautredning geoteknikk - Områdereguleringsplan for Stjørdal sentrum, datert 13.11.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Områdereguleringsplan 1-251 Stjørdal sentrum

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Norconsult AS er engasjert av Varig forsikring Stjørdal for å fremme forslag til detaljreguleringsplan for del av felt BS29 i reguleringsplan for Stjørdal sentrum.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i sentrum, i kvartal avgrenset av Kjøpmannsgata, Parkvegen og Hotellgata. Det grenser opp mot Stjørdal brannstasjon i sør, Quality Airport Hotel Værnes i øst og Stjørdal rådhus i nord. Planområdet er tilnærmet flatt. Det ligger ca. på kote 8, og består hovedsakelig av asfalterte flater samt bebyggelse.

Planen berører følgende eiendommer: gnr./bnr. 107/10, 107/224, 107/313, 107/329, 107/440, 105/19, 105/45, 105/85, 105/194 og 600/15 (Kjøpmannsgata 8-12, samt tilleggende vegarealer).

PLANFORSLAG

Formålet med planen er å tilrettelegge for sentrumsformål som forretning, kontor, hotell, tjenesteyting, bevertning og bolig, med tilhørende infrastruktur som parkering og utearealer. Eksisterende bebyggelse i Kjøpmannsgata 10 og 12 forutsettes bevart, mens Kjøpmannsgata 8 rives, og frigjør areal til ny bebyggelse.

Ny bebyggelse kobles sammen med eksisterende i Kjøpmannsgata 10 og 12, og vil ha langsida mot Parkvegen. Ny og gammel bebyggelse vil sammen danne en åpen karré (hesteskoform) med åpning mot sør, og forme et skjermet felles uteareal. Noe felles uteareal legges også på tak av Kjøpmannsgata 10.

Nytt bygg er planlagt med 8 etasjer over bakken og en etasje med parkering under grunnen. Det planlegges for kontor i 1.-3. etasje og bolig i 4.-8. etasje. Planforslaget legger opp til 32 boenheter med størrelser fra 57 til 116 m². Boligetasjene skal være tilbaketrukket fra gateliv, i tråd med avstander og kotehøyder i sentrumsplanens bestemmelser.

Utnyttingsgrad

Planforslaget for ny bebyggelse får en utnyttingsgrad på 300 % BRA, beregnet ut fra fotavtrykket til eiendommene som blir en del av den nye bebyggelsen. Dette er også sentrumsplanens krav til minimum utnyttingsgrad for ny bebyggelse i området.

To alternativer for plankart og bestemmelser

Det legges fram to alternativer for plankart og planbestemmelser, med forskjeller vedrørende plassering av anlegg for renovasjon og fordrøyning av overvann.

Alternativ 1 foreslår å plassere både anlegg for renovasjon og fordrøyning av overvann i offentlig gategrunn, som er i strid med sentrumsplanen. Alternativ 2 innebærer at renovasjon og fordrøyning av overvann legges til regulert byggeområde på egen eiendom, slik sentrumsplanen krever. Dette er likevel to ulike problemstillinger hvor løsninger i utgangspunktet kan velges uavhengig av hverandre.

Å tillate både anlegg for renovasjon og fordrøyning av overvann i offentlig gategrunn vil gjøre fremtidig situasjon svært krevende. Å fravike sentrumsplanen vil kunne skape en presedens som senere utbyggere vil kunne påberope seg med henvisning til prinsippet om likebehandling. Dette gjør det vanskeligere for kommunen å holde oversikt over hvor anlegg for fordrøyning av overvann og renovasjon kan tillates plassert, og vil legge begrensninger for framtidig teknisk infrastruktur under bakken.

Renovasjon

Alternativ 1 foreslår anlegg for renovasjon i offentlig fortau langs Parkvegen, mens alternativ 2 foreslår renovasjon innenfor byggeområde på egen grunn sør for Kjøpmannsgata 12 (bestemmelsesområde 1), med adkomst fra Hotellgata.

Enhet Kommunalteknikk har utarbeidet et notat som evaluerer konsekvensen av å tillate en løsning med etablering av renovasjonsanlegg i offentlig gategrunn, som foreslått i alternativ 1. Notatet ligger vedlagt, vedlegg nr. 10. Det konkluderer med at plassering i offentlig gategrunn er sterkt frarådet, da det er i strid med områdereguleringsplan for sentrum pkt. 2.17: *«Oppsamlingsmaterieil over og under bakken skal løses på egen grunn og innenfor byggeområde bebyggelse og anlegg»* og pkt. 4.1 som innehar et absolutt forbehold om at areal under bakkenivå er forbeholdt teknisk infrastruktur - hvor renovasjon ikke inngår. Det er i tillegg i strid med prinsipp i sentrumsplanen pkt. 3.5.2 om utforming av offentlige byrom, som har restriksjoner mot tiltak som kan være til hinder for fremkommelighet.

Fordrøyning av overvann

Planbestemmelser alternativ 1 tillater anlegg for fordrøyning av overvann i offentlig gategrunn. I planbestemmelser alternativ 2 er bestemmelsen som åpner for dette fjernet (pkt 5.3), slik at det ikke tillates å plassere anlegg for fordrøyning av overvann innenfor offentlig gategrunn.

Enhet Kommunalteknikk har utarbeidet et notat som vurderer konsekvensen av å etablere anlegg for fordrøyning av overvann i offentlig gategrunn (se vedlegg nr. 11). Det konkluderes med at det er sterkt frarådet å plassere anlegg for fordrøyning av overvann i offentlig gategrunn. Det er i strid med områdereguleringsplan for sentrum pkt. 2.18: *«Fordrøyning av overvann skal skje innenfor område for bebyggelse og anlegg»*. Anlegget vil komme i konflikt med nåværende eller mulige fremtidige ledningsnett, som i beste fall vil føre til kostbare omlegginger av teknisk

infrastruktur. Allerede i dag er det arealknapphet mht. fremføring av teknisk infrastruktur i offentlig gategrunn.

Ifølge Klimaprofil for Nord-Trøndelag (2016) vil fremtidige episoder med kraftig nedbør øke vesentlig, både i intensitet og hyppighet. Dette vil føre til økte problemer med overvann og flere og større regnflommer, som igjen vil øke faren for flom- og skredhendelser. At hele Stjørdal sentrum ligger på et stort flatt elvedelta ved fjorden gjør håndtering av store nedbørsmengder og flomhendelser ekstra utfordrende.

I forbindelse med arbeidet med ny vanntjenestelov/utvidelse av vass- og avløpsanleggslova etter utredning i Overvann i byer og tettsteder NOU 2015:16 vil det komme særlige bestemmelser om overvann, inkludert overvannsgebyrer. Å tillate fordrøyning av overvann i offentlig gategrunn vil kunne være i strid med de planlagte lovkrav og kan frita utbyggere fra ansvar og plikter under fremtidig overvannsgebyr. Av hensyn til kommunens behov i fremtiden knyttet til oversvømmelse og flomsikring er dette meget uheldig.

Nedenfor ses et utklipp fra tiltakshavers forslag til overordnet VA-plan. Foreslått plassering av anlegg for fordrøyning av overvann som fremkommer av VA-planen, stemmer overens med alternativ 1. Det er altså ikke utarbeidet en egen versjon av VA-planen med alternativ plassering jf. alternativ 2. (Hele VA-planen finner du i vedlegg nr. 16).



Trafikkforhold, parkering og kollektivtilbud

Biladkomst til planområdet er fra Parkvegen, med direkte nedkjøring til parkeringskjeller. Nedkjøringsrampen er lokalisert der eksisterende ligger, men blir integrert i ny bebyggelse. Utrykningskjøretøy skal ha mulighet for adkomst også via Hotellgata. I alternativ 2 skal også renovasjonsbil ha adkomst via Hotellgata.

Eksisterende parkering på terreng innenfor planområdet blir fjernet. Eksisterende bebyggelse beholder parkeringsplasser på terreng innenfor eiendommen, sør for Kjøpmannsgata 12. I alternativ 1 ligger denne parkeringsplassen i sin helhet utenfor planområdet. I alternativ 2 foreslås deler av området regulert for å sikre areal til renovasjonsanlegg. Adkomst til området er i begge alternativer via Hotellgata.

Det planlegges én etasje med parkeringskjeller under grunnen, med bilparkering og mesteparten av sykkelparkeringsplassene. Det vil også være noe sykkelparkering på bakkeplan. Noen bilparkeringsplasser må frikjøpes for å oppfylle parkeringskravet i sentrumsplanen for ny og eksisterende bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse vil beholde henholdsvis 24 (alternativ 1) og 18 (alternativ 2) parkeringsplasser på terreng sør for Kjøpmannsgata 12, i tillegg til 10 parkeringsplasser i eksisterende parkeringskjeller som beholdes. Beregnet ut fra sentrumsplanens parkeringskrav, vil eksisterende bebyggelse ha krav om 32 parkeringsplasser. I alternativ 1 oppnås dette kravet pga. eksisterende parkeringsareal på terreng utenfor planområdet. I alternativ 2 benyttes deler av dette arealet til renovasjon, og det må påregnes frikjøp av 4 parkeringsplasser.

Ny bebyggelse får krav om 50 parkeringsplasser for bil iht. sentrumsplanens parkeringskrav. Det er planlagt 42 parkeringsplasser i ny parkeringskjeller. Ved etablering av ny bebyggelse må det derfor påregnes å frikjøpe 8 parkeringsplasser.

Det tilrettelegges for mulig utvidelse av parkeringskjelleren ved en fremtidig utvikling av tilliggende arealer innenfor felt BS29 i sentrumsplanen.

Oppstillingsplasser for bil langs Parkvegen vist i sentrumsplanen er offentlige plasser, og medregnes ikke i planforslaget. Sentrumsplanen viser areal for 6 offentlige parkeringsplasser, som blir redusert til 4 i alternativ 1 som følge av foreslått plassering av nedgravde avfallscontainere i fortau. I alternativ 2 beholdes alle 6 parkeringsplassene som vist i sentrumsplanen.

I parkeringskjeller vil det være låsbare boder for sykkelparkering, samt mulighet for parkering av varesykler/sykler med vogn. Det tilrettelegges også for sykkelparkeringsplasser på terreng, i bakgården og i fortau langs Parkvegen og Kjøpmannsgata. Ny og eksisterende bebyggelse gir krav om 277 sykkelparkeringsplasser. Planforslaget viser at det er rom for å plassere over 300 sykler i stativ i kjeller, og illustrasjonsplanen viser mulighet for 20 plasser i bakgården. Kravet er dermed oppfylt.

Det er gangavstand til buss- og togstasjon fra planområdet, og med etablering av sykkel felt i Kjøpmannsgata vil gang- og sykkel forbindelsene styrkes.

Vann og avløp, energi

Tilknytning til offentlig vann og avløp samt fjernvarme er planlagt fra Parkvegen. Distribusjonsnett til eksisterende nettanlegg må omlegges før nytt bygg kan etableres.

Plankart under grunnen viser eget formål for teknisk infrastruktur som VA og ledningsnett.

PLANSTATUS

Kommuneplanens arealdel

For planområdet gjelder kommuneplanens arealdel 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, hvor området er avsatt til sentrumsformål.

Hele planområdet ligger innenfor gul flystøysone.

Områdeplan

For området gjelder reguleringsplan 1-251 for Stjørdal sentrum, vedtatt 22.08.2019. Kvartal BS29, som planområdet ligger innenfor, er avsatt til sentrumsformål. Innenfor planområdet tillates ikke bolig i 1. etasje. På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. 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. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

PLANPROSESS

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Det faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Varsling og medvirkning

Det er avholdt oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens § 12-8 den 05.03.2019. Kunngjøring av igangsatt planarbeid ble foretatt i «Bladet» den 16.03.2019 og på kommunens hjemmesider den 13.03.2019. Eget varslingsbrev ble sendt til berørte høringsparter og grunneiere, den 11.03.2019.

Innspill:

Innspill til oppstart av planarbeid er sammenfattet og vurdert i planbeskrivelsen, og vedlagt i sin helhet, vedlegg nr. 7. Det foreligger ikke varsel om innsigelse.

Vurdering

AREALBRUK OG UTFORMING

Det konstateres at planforslaget er i tråd med formålet nedfelt i kommuneplanens arealdel og områderegulering for sentrum. Planen har en arealdisponering som virker fornuftig, hvor nytt bygg sammen med eksisterende bebyggelse som skal bevares, danner en åpen karré med åpning mot sør. Bebyggelsen former en sørvendt bakgård skjermet fra Kjøpmannsgata, men som blir utsatt for flystøy og vegtrafikkstøy fra E14.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Renovasjon og fordrøyning av overvann

Kommunedirektøren anbefaler at alternativ 2 velges i sin helhet, hvor anlegg for renovasjon legges innenfor bestemmelsesområde #1, og anlegg for fordrøyning av overvann legges innenfor byggeområde på egen eiendom. Å anlegge dette i offentlig gategrunn slik det foreslås i alternativ 1 er i strid med nylig vedtatt sentrumsplan og frarådes sterkt, med henvisning til notat vedlegg nr. 10 og 11.

Alternativ 2 inneholder ikke forslag til alternativ plassering av anlegg for fordrøyning av overvann, men en mulighet kan være å legge det under parkeringsplassen på gnr/bnr. 105/85, innenfor egen eiendom.

Ved å velge alternativ 2 unngås fremtidige konflikter med hensyn til fremføring av teknisk infrastruktur under bakken, og det skapes ikke en presedens som senere utbyggere kan påberope seg med henvisning til prinsipp om likebehandling.

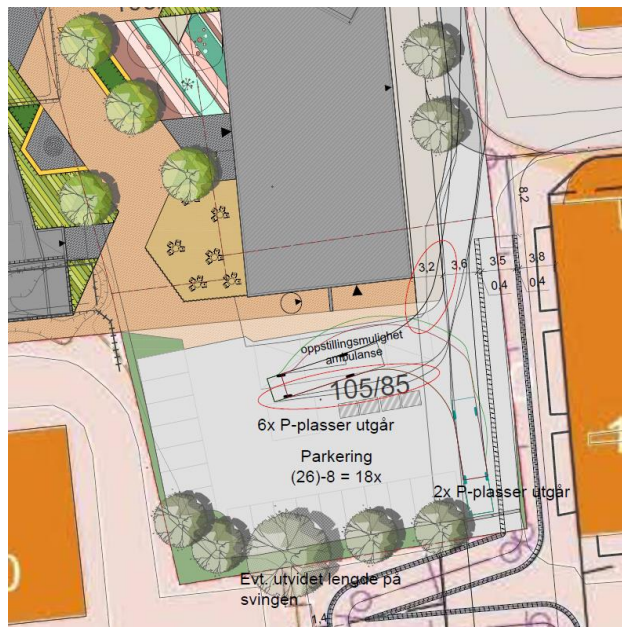
Adkomst

For begge alternativ skal utrykningskjøretøy ha mulig adkomst via Hotellgata. I alternativ 2 er også adkomst for renovasjonsbil lagt via Hotellgata, mens i alternativ 1 er adkomst for renovasjonsbil via Parkvegen.

Hotellgata er satt av til gangveg (SGG17) i sentrumsplanen, for å sikre areal til fremtidig undergang under E14 som skal binde dagens sentrum sammen med fremtidige sentrumsområder på sørsiden av E14. Det er tatt hensyn til dette i planleggingen, og det er sikret at det også skal være mulighet for å passere fremtidig rampe med renovasjonsbil. Når resten av felt BS29 utvikles kan det hende at det er fornuftig å endre plassering av renovasjonsanlegget, men det er tatt utgangspunkt i at dette skal fungere som permanent plassering. Det er ikke klart når hverken rampeløsning eller helhetlig utvikling av resterende areal på BS29 skal finne sted. Det er derfor forsøkt å ta hensyn til i planen at begge utbyggingsprosjekter skal kunne gjennomføres uavhengig av hverandre.

Det legges opp til at renovasjonsbil skal kunne snu inne på parkeringsplassen, og ikke rygge inn. Dette er av hensyn til trafiksikkerhet. Illustrasjon med sporing viser at det er mulig å snu for en renovasjonsbil selv etter at rampe er etablert, se illustrasjon til høyre. Obs: Plassering og utforming av rampe er kun illustrativt for å konstatere at renovasjonsbil kan passere selv om rampe blir etablert. Illustrasjonen viser fortau langs Kjøpmannsgata 12, men siden hele arealet er regulert til gangveg kan det være mer hensiktsmessig å etablere hele arealet som en sammenhengende flate.

Kommunedirektøren anser adkomst for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy i alternativ 2 som en tilfredsstillende løsning.



UTEOPPHOLDSAREAL OG GRØNNSTRUKTUR

Planforslaget overholder kravet til felles og privat uteoppholdsareal for planlagte boliger gitt i sentrumsplanen. Hele uteoppholdsarealet på terreng vil ligge oppå parkeringskjeller, mens noe plasseres på taket av eksisterende bebyggelse.

Områderegulering for sentrum har krav til minimum 0,8 meter jordoverdekning over parkeringsanlegg, jf. pkt. 2.6.1 Personbil. Det er utfordringer med å få til dette kravet i tilknytning til eksisterende bebyggelse som skal bevares. I tillegg til kravet om min. 0,8 m. jordoverdekning er derfor følgende tilleggsbestemmelse tatt inn:

Knyttet opp mot eksisterende bebyggelse tillates jordoverdekning eller opphøyde plantefelt i en dybde som er tilpasset eksisterende bebyggelse, men med tilstrekkelig dybde for å oppnå ønsket vegetasjon.

Bestemmelsen skal sikre at tilstrekkelig jordoverdekning blir etablert selv om det ikke er mulig å oppnå kravet om minimum 0,8 meter alle steder. Kommunedirektøren mener at dette må kunne aksepteres i de tilfeller hvor eksisterende bebyggelse vanskeliggjør kravet for hele uteoppholdsarealet. Dette vil ofte være tilfelle i sentrumsområder som allerede er utbygd.

Rådhusparken ligger på andre siden av Kjøpmannsgata, og Blinkparken og Kimenparken ligger innenfor omtrent 10 minutters gange.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger innenfor gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående skole, via trafikkerte sentrumsgater.

Trondheimsregionens befolkningsprognoser for skolekretsene i Stjørdal viser estimert elevtall og skolekapasitet frem til 2040. Prognosene viser at Halsen barneskole vil ha ledig kapasitet fra neste år (2021) og frem til ca. år 2034. Halsen ungdomsskole har ledig kapasitet, og Stokkan ungdomsskole vil ha ledig kapasitet i alle år bortsett fra i 2023 og 2025. Planlagt utbygging er lagt inn i prognosene med et estimert boligpotensial på 21 boenheter. Planforslaget som legges frem viser mulighet for 32 boenheter, som er 11 mer enn det som legges til grunn i prognosene. Det vurderes at dette ikke vil ha vesentlig innvirkning på kapasiteten for barne- og ungdomsskolene innenfor skolekretsen.

RISIKO OG SÅRBARHET

Iht. plan- og bygningslovens § 4-3 skal det foreligge en analyse av risiko- og sårbarhet (ROS-analyse) for planområdet. Analysen er vedlagt (vedlegg nr. 6).

Det fremkommer av ROS-analysen at planområdet generelt er lite sårbart, så lenge tiltak beskrevet i analysen blir fulgt opp. Etter innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering ble følgende farer utredet: ustabil grunn, flom i vassdrag, havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning, ekstremnedbør, transport av farlig gods og nærhet til flyplass. Av disse er planområdet vurdert som moderat sårbart for hendelsen transport av farlig gods hvor det oppstår brann/eksplosjon. Risikoanalyse av dette viste akseptabel risiko. Eneste hensiktsmessige tiltak mot dette er god beredskap hos nødetatene.

Som tiltak mot ustabil grunn er det stilt rekkefølgekrav om at før det gis igangsettingstillatelse for søknadspliktige tiltak, må det fremlegges geoteknisk vurdering som dokumenterer sikkerheten og konsekvensene mht. bygging og ev. avbøtende tiltak. VA-plan som følger planforslaget viser anlegg for fordrøyning av overvann i Parkvegen, i strid med områdeplan for sentrum. I alternativ 2 er bestemmelsen som tillater et slikt anlegg i offentlig gategrunn tatt bort, mens alternativ 1 åpner for dette. Se avsnitt under Saksopplysninger og Vurdering - Teknisk infrastruktur for mer om dette. Når det gjelder nærhet til flyplass skal Avinors krav mtp. høyde, bruk av kraner osv. etterfølges. Disse er gjengitt i planen.

Sivilforsvaret har et varslingsanlegg (tyfoner) på taket av Kjøpmannsgata 10. Planlagt felles uteareal på taket av Kjøpmannsgata 10 kan ikke anlegges med nåværende plassering av varslingsanlegget. Det er lagt inn rekkefølgekrav i planen om at varslingsanlegget må være flyttet enten helt ut av planområdet eller i akseptabel avstand fra uteoppholdsarealet før det kan tas i bruk.

VERN OG BEVARING

Planforslaget berører ingen kjente jordvern- eller naturverninteresser. Det berører heller ingen verneverdige bygninger, og vil ikke komme i konflikt med kjente automatisk fredete kulturminner. Kommunedirektøren minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom det treffes på kulturminner under det videre arbeidet.

HELSE OG MILJØ

Støy

Planområdet er utsatt for støy, både fra flytrafikk og vegtrafikk (E14 og Kjøpmannsgata). Området er innenfor definert avvikssone sentrumsområde S1, hvor det kan tillates bebyggelse for støyfølsom bruk i rød støysone.

Det er vurdert at alle boenheter er innenfor gul støysone fra fly- og vegtrafikkstøy, og støyfaglig utredning viser at alle leiligheter kan få minst halvparten og minimum ett av soverommene med vindu mot stille side = vegtrafikkstøy inntil 52 dB Lden.

Det er stilt krav om at felles uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. 2 m.) ikke skal overskride Lden 55 dB for vegtrafikkstøy for at det skal regnes med i samlet uteoppholdsareal, og at minst 12 m² av småbarnslekeplass skal være støyskjermet med støy under grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/16 for alle støykilder. Områdeplanen for sentrum stiller krav til at deler av uteoppholdsarealet, inkludert deler av småbarnslekeplass, er skjermet mot flystøy. Bestemmelsen er dermed i tråd med sentrumsplanen, og tallfester kravet.

Planen tilfredstiller støybestemmelsene i områdeplan for Stjørdal sentrum og kommuneplanens arealdel.

Sol- og skyggeanalyser

Det er utført sol- og skyggeanalyser for planområdet, både med dagens nabobebyggelse og fremtidig nabobebyggelse, med maksimal utnyttning slik den hjemles i områdeplanen for sentrum. Kravet i sentrumsplanen er at det skal være solbelyst på minst 50 % av hvert område for felles uteoppholdsareal i til sammen 4 timer i løpet av døgnet om sommeren, fra 1. mai.

Analysen viser at med dagens nabobebyggelse er minimum halve av hvert felles uteoppholdsareal solbelyst fra ca. kl. 10 til 15.00 fra 1. mai. Med en fremtidig nabobebyggelse med maksimal utnyttning slik hjemlet i sentrumsplanen er minimum halvparten av hvert felles uteoppholdsareal

solbelyst fra ca. kl. 10 til 14 fra 1. mai. Det vil si at kravet til minimum solbelysning av felles uteoppholdsareal er oppfylt. (På siste side i vedlegg 14 finnes en oversikt over sol- og skyggeforholdene).

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at reguleringsplanforslag alternativ 2 for Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkvegen - Hotellgata, plan-id: 1-281, med plankart og planbestemmelser datert 19.02.2020 og illustrasjonsplan datert 21.02.2020, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.