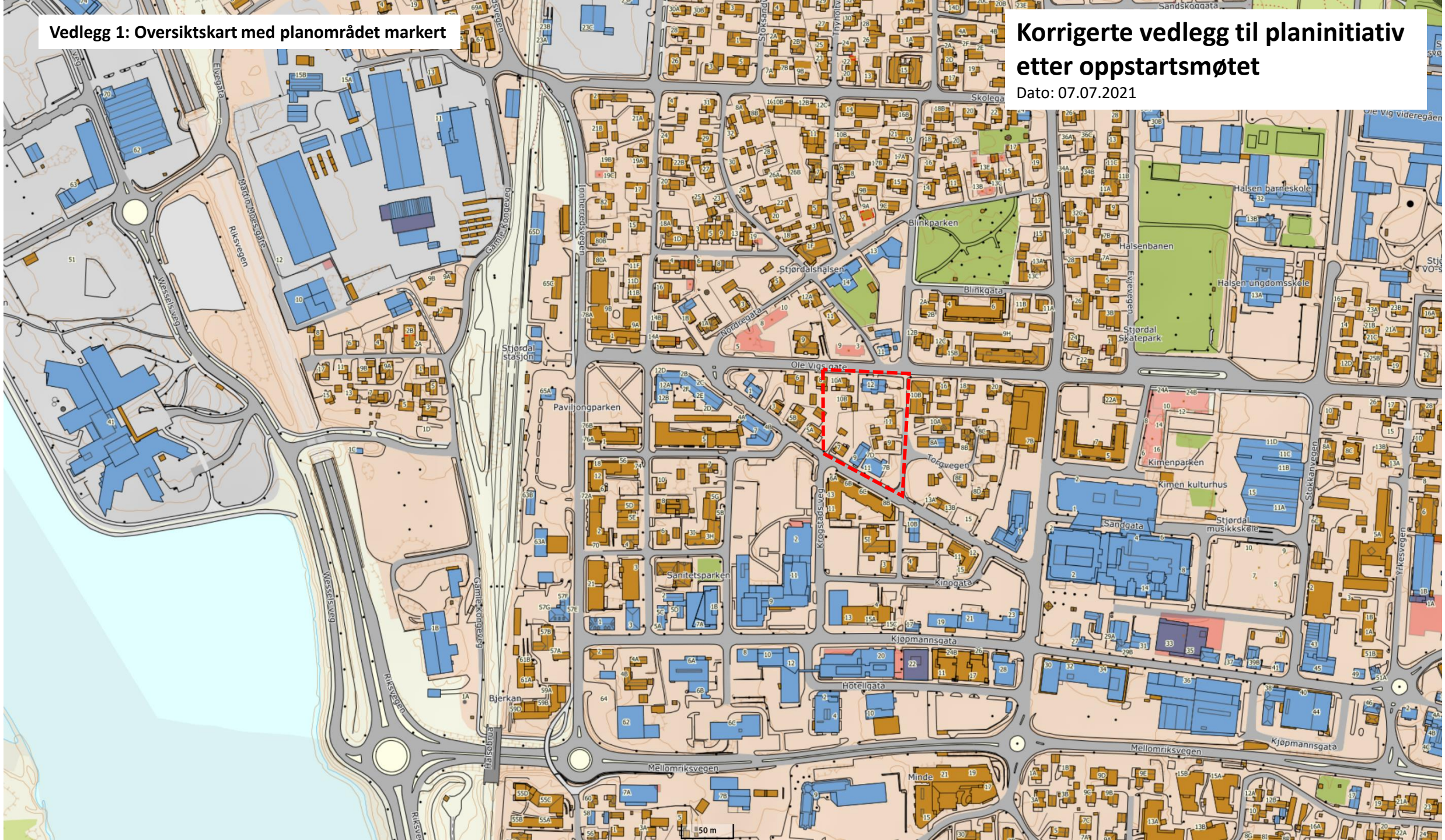
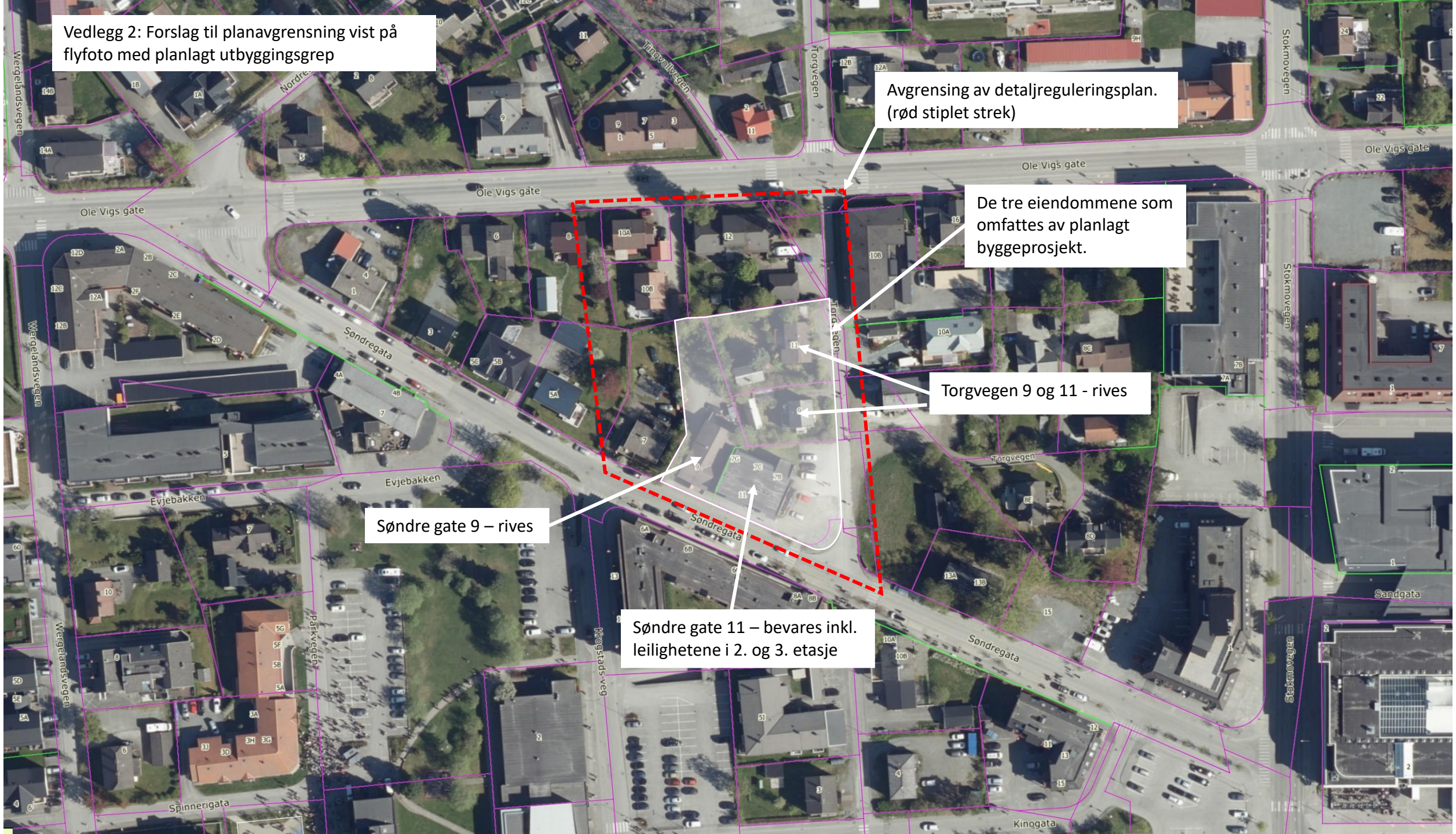
Vedlegg 1: Oversiktskart med planområdet markert

Korrigerte vedlegg til planinitiativ etter oppstartsmøtet

Dato: 07.07.2021




Vedlegg 2: Forslag til planavgrensning vist på flyfoto med planlagt utbyggingsgrep
Avgrensing av detaljreguleringsplan. (rød stiplet strek)
De tre eiendommene som omfattes av planlagt byggeprosjekt.
Torgvegen 9 og 11 - rives
Søndre gate 9 – rives
Søndre gate 11 – bevares inkl. leilighetene i 2. og 3. etasje
Ole Vigs gate
Wergelandsvegen
Tingvollvegen
Torgvegen
Stokmovegen
Søndregata
Evjebakken
Parkvegen
Kroostadsveg
Spinnerigata
Kinogata
Sandgata

Vedlegg 3: Skisser, beskrivelse og ide-illustrasjoner av hovedgrepet i planforslaget

Det foreslås ny bebyggelse i kvartalsstruktur, der man tar utgangspunkt i gatenettet i Sverre Pedersens byplan fra 1922. Det foreslås en åpen karrébebyggelse i 3-6 etasjer.

Utvikling av kvartalsløsningen er valgt som bebyggelsesstruktur i hele sentrum gjennom områderegulering av Stjørdal sentrum, vedtatt i 2019. Det medfører store endringer i forhold til dagens situasjon med fortetting transformasjon av mye bygningsmasse. Økt etasjehøyde og arealutnyttelse medfører mindre sollys på bakkenivå, noe som vil bli merkbart for omgivelsene, særlig de som enda ikke har gjennomgått en transformasjon.

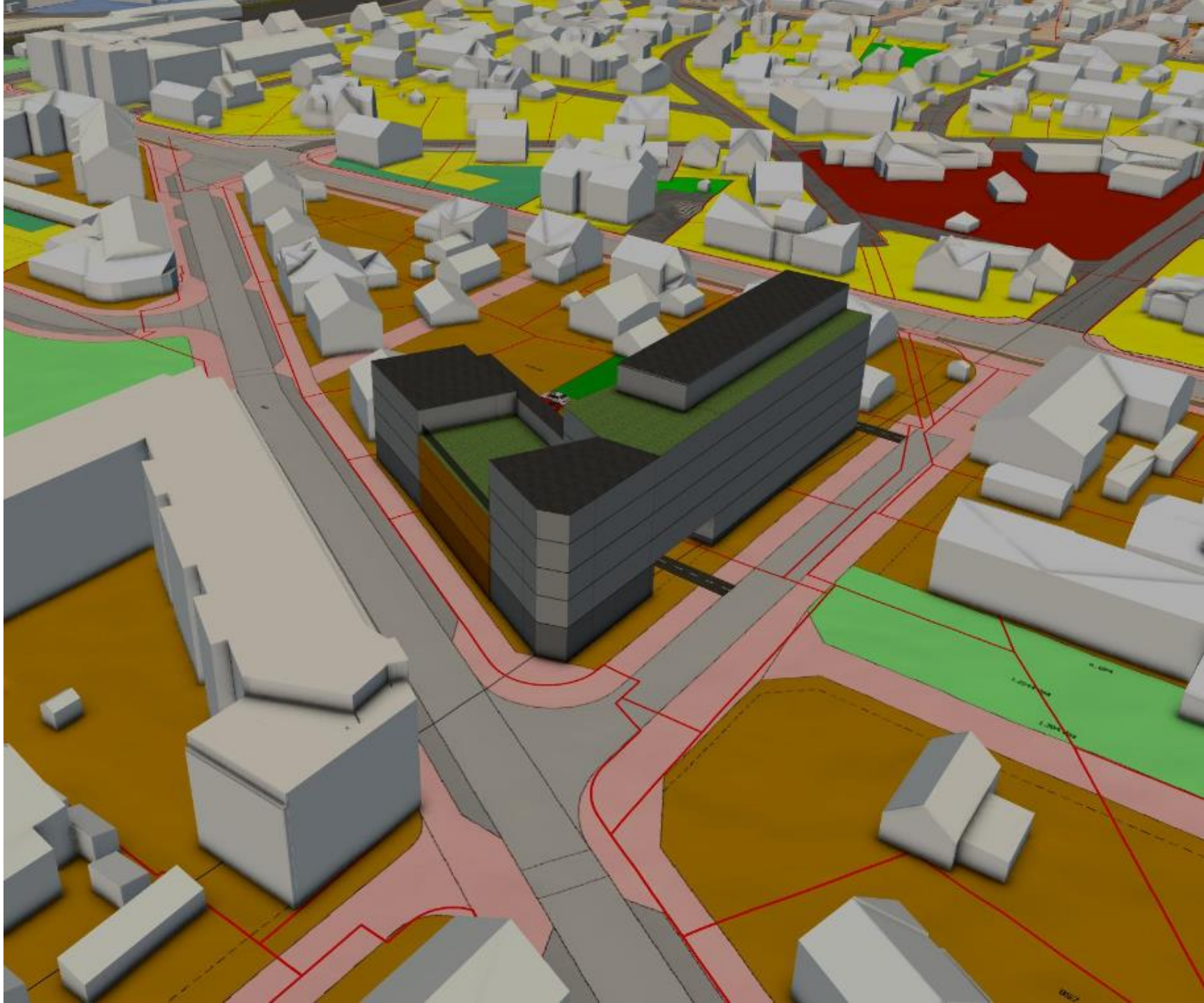
Med høy utnyttelse er det viktig at det etableres attraktive og aktive fasader i første etasje, særlig mot gater som er en viktig del av bystrukturen.

Planforslaget legger til rette for forretningsformål i første etasje mot Søndre gate og i krysset ved Torggata. Det er vist med mørk grå farge på illustrasjonen til høyre. Eksisterende bebyggelse i tre etasjer i Søndre gate 11 som ønskes beholdt i ny situasjon, er vist med oransje farge på illustrasjonen.

Forslagsstiller ønsker en utnyttelse i 4 etasjer mot Søndre gate. Mot Torggata foreslås det bebyggelse i 5 etasjer, samt en inntrukket 6. etasje mot gata.

Kravet til utnytting er minimum 200 % BRA. Disponibelt regulert tomteareal er 2621 m^2, som gir krav til utnytting på 5242 m^2. Skissert prosjekt er samlet ca. 5000 m2 BRA med både bolig og næring (inkludert eksisterende bebyggelse). Det oppfyller kravet til utnyttingsgrad. I tillegg skal parkeringsareal og parkeringskjeller regnes inn i u-graden (ca. 1500 m2)

Alternativ utnytting med 4 (5) etasjer mot Torgveien vil få u-grad for tomtearealet på 4230 m2 BRA + ca. 1300 m2 til parkering. Denne løsningen kan oppfylle kravet til utnytting dersom en legger inn mer parkering enn minimumskravet i områdeplanen.



Forts. vedlegg 3: Skisser, beskrivelse og ide-illustrasjoner av hovedgrepet i planforslaget

Det er ønskelig med boliger i etasjene over førsteetasje mot Søndre gate og fra førsteetasje og opp mot Torggata. Kvartalsbebyggelsen gir et gårdsrom som er skjermet i forhold til støy og gir boligene en stille side.

Boliger

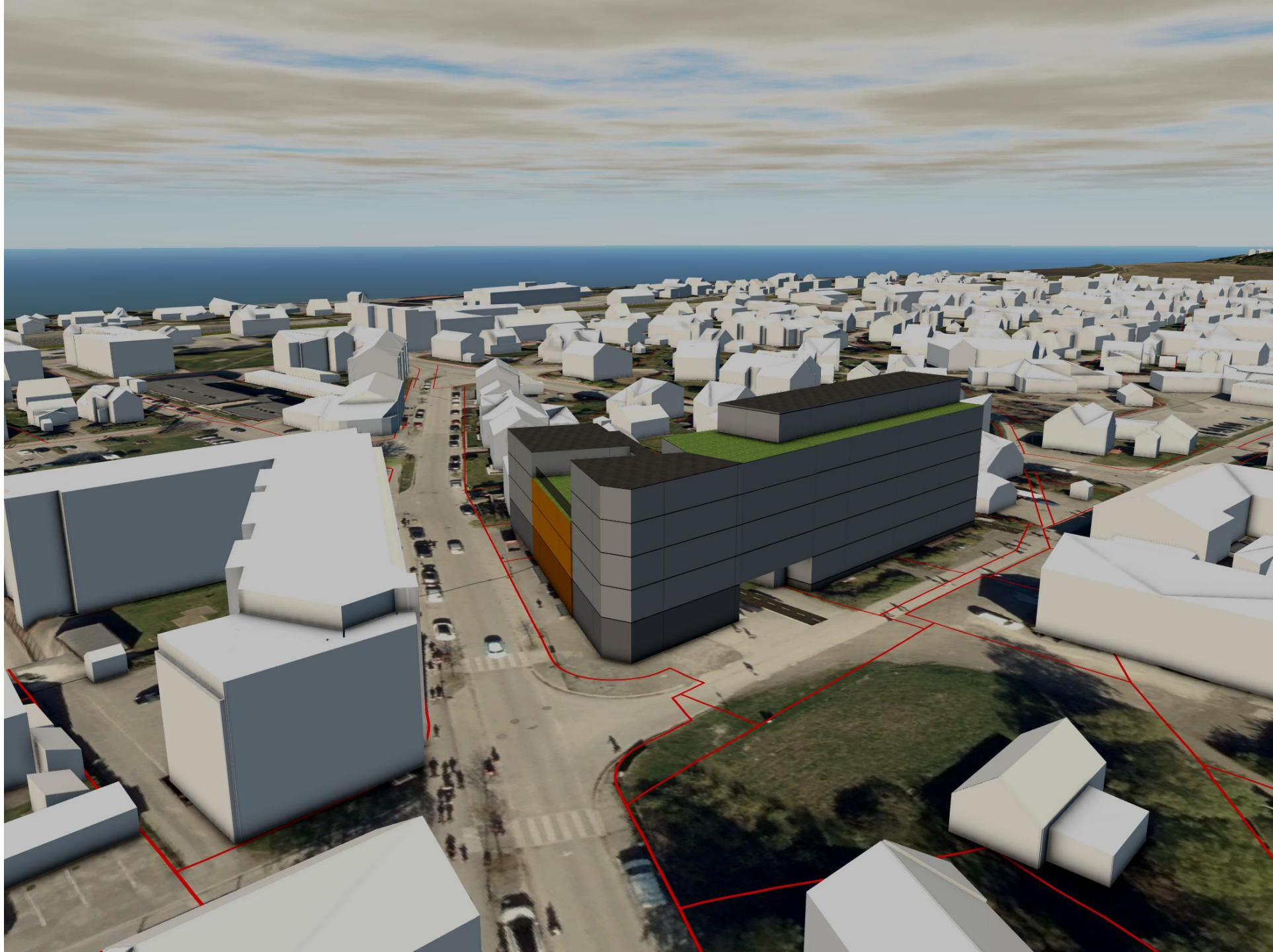
I tråd med overordnede målsetninger om samordnet areal- og transportplanlegging, er det viktig med fortetting og flere boliger i sentrum. Det tas sikte på å tilrettelegge for gode leiligheter som er gjennomgående med gode lys- og utsiktsforhold og med funksjonelle planløsninger. Eventuelle svalganger vil ikke bli plassert mot gatesiden. Det vil bli variasjon i leilighetstyper og størrelser.

Uteareal

Uteareal foreslås i gårdsrom, eventuelt også på felles takterrasser (grønne tak på illustrasjon) og på private balkonger. Planområdet ligger også nært friområde o_GP3 i områderegulering for Stjørdal sentrum.

Parkering

Det foreslås bilparkering for boliger i parkeringskjeller med innkjøring fra Torgvegen. Det foreslås i tillegg forretningsparkering, samt varelevering, fra gårdsrom med innkjøring fra Torgvegen.

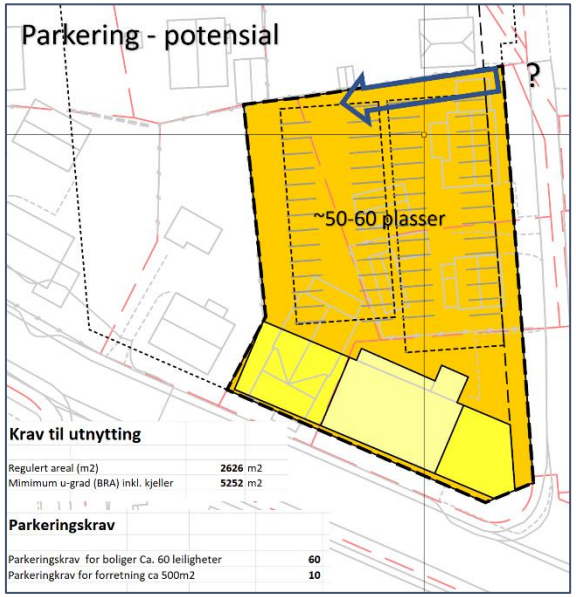


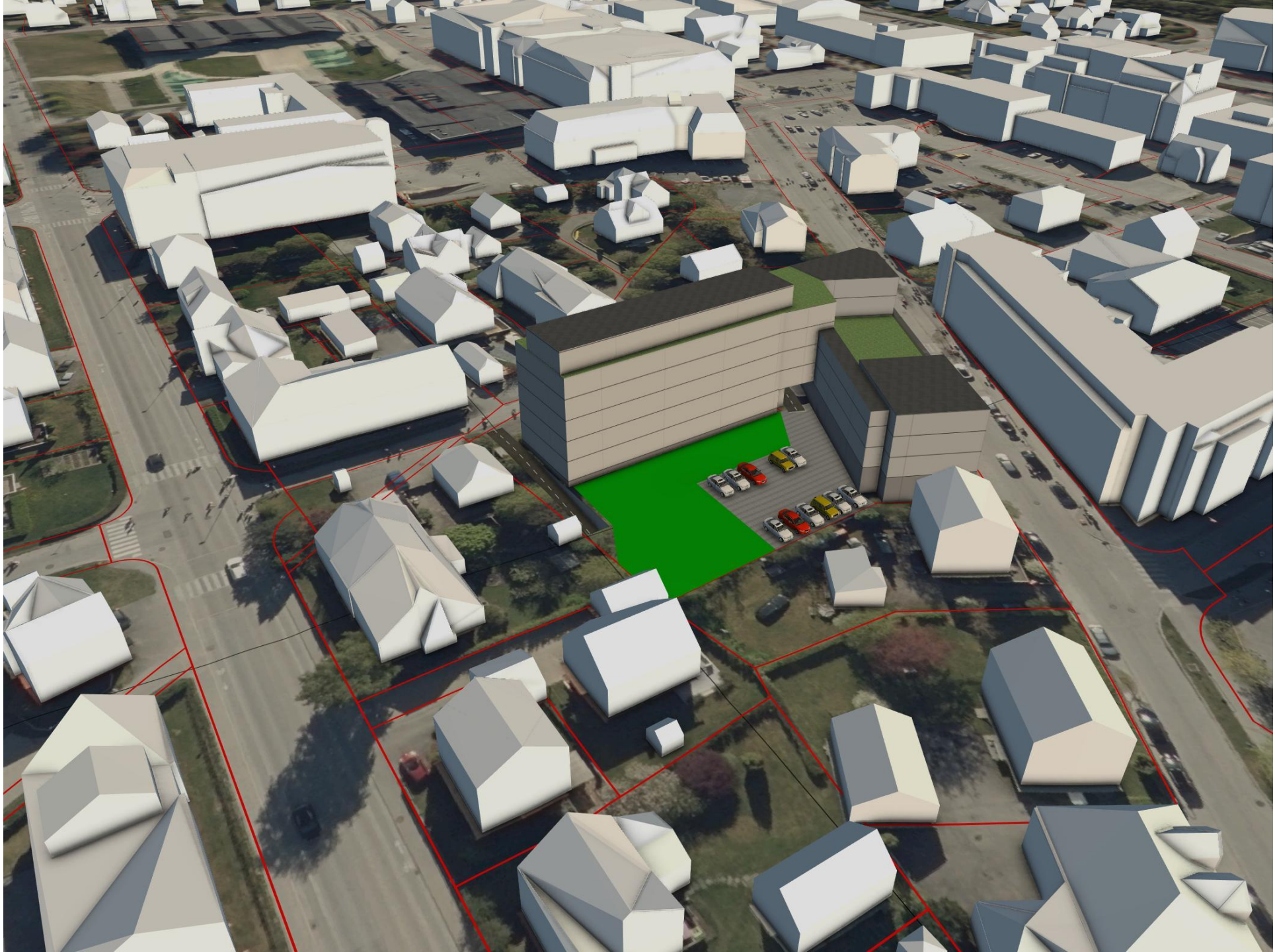
Forts. vedlegg 3: Skisser, beskrivelse og ide-illustrasjoner av hovedgrepet i planforslaget

Illustrasjon med forslag til ny bebyggelse sett fra vest.

På illustrasjonen er det vist biler inne i kvartalet i den nye bebyggelsen, for å vise parkering/varelevering til forretning. I bestemmelsene er det krav om at parkering for bl.a. forretning skal etableres slik at den kan benyttes som kundeparkering. Langs Søndre gate er det allerede etablert parkeringsplasser.

I parkeringskjeller under ny bebyggelse kan det bli rom for ca. 50-60 parkeringsplasser, slik som skissen nedenfor viser. Med et parkeringskrav på 0,8-1,3 plasser per boenhet, kan parkeringskravet for boliger dekkes i parkeringskjeller.





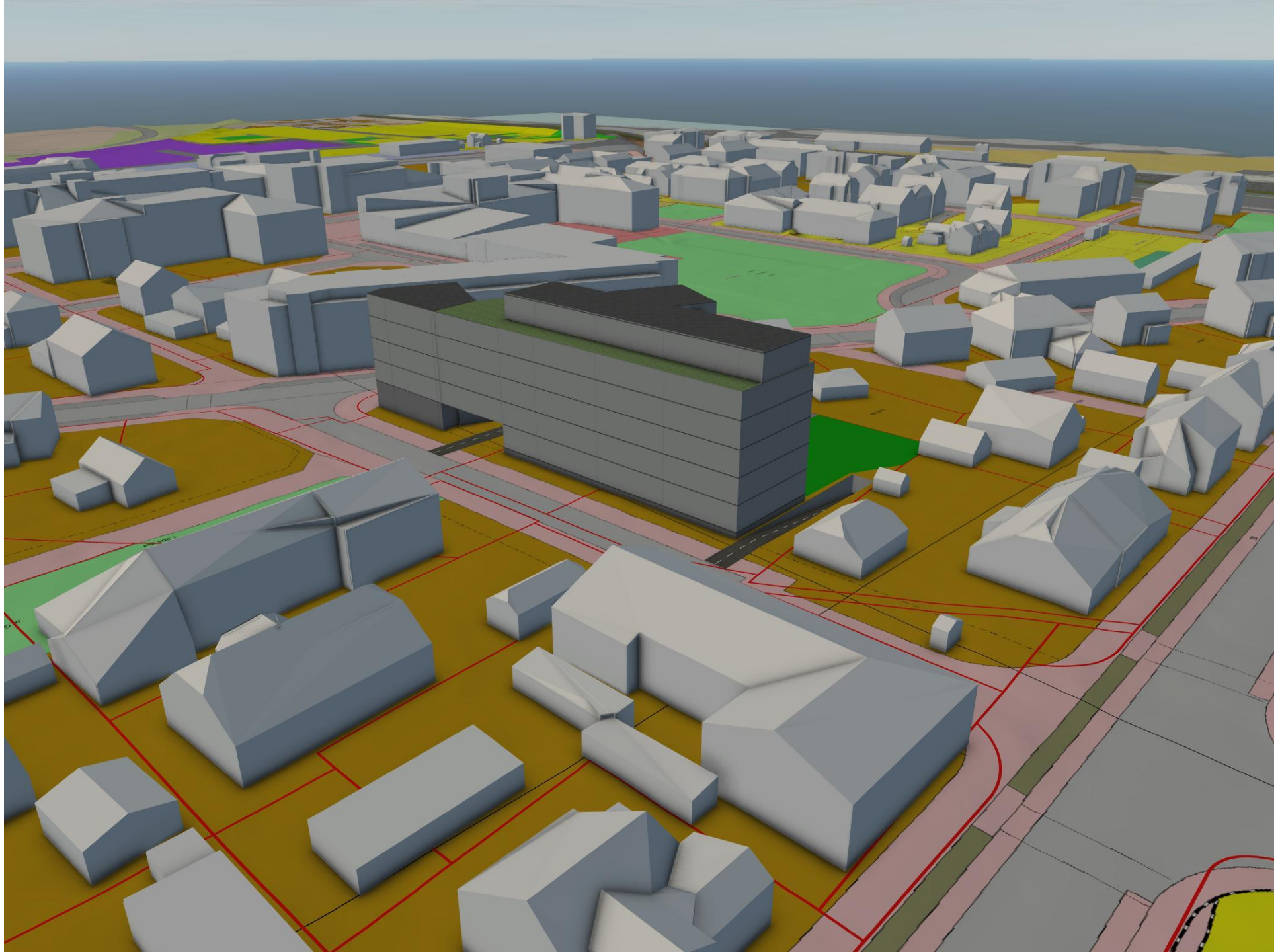
Forts. vedlegg 3: Skisser, beskrivelse og ide-illustrasjoner av hovedgrepet i planforslaget

Illustrasjon med forslag til ny bebyggelse sett fra øst.

Fasader
Utformingen av bebyggelsen er ikke vektlagt til oppstartsmøte. Det er ønskelig med en prinsippavklaring av volum og byggehøyder før arbeidet med utforming av fasader igangsettes.

Det tas sikte på å imøtekomme bestemmelser med krav til fasader og utforming i områderegulering for Stjørdal sentrum.

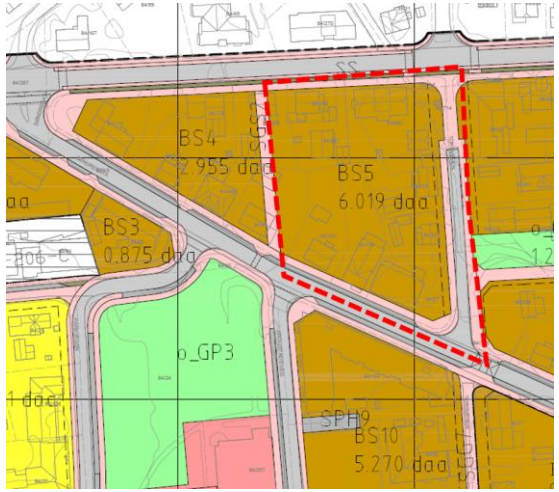
Alle illustrasjonene som vedlegges til oppstartsmøte er derfor enkle volumstudier av ny bebyggelse.



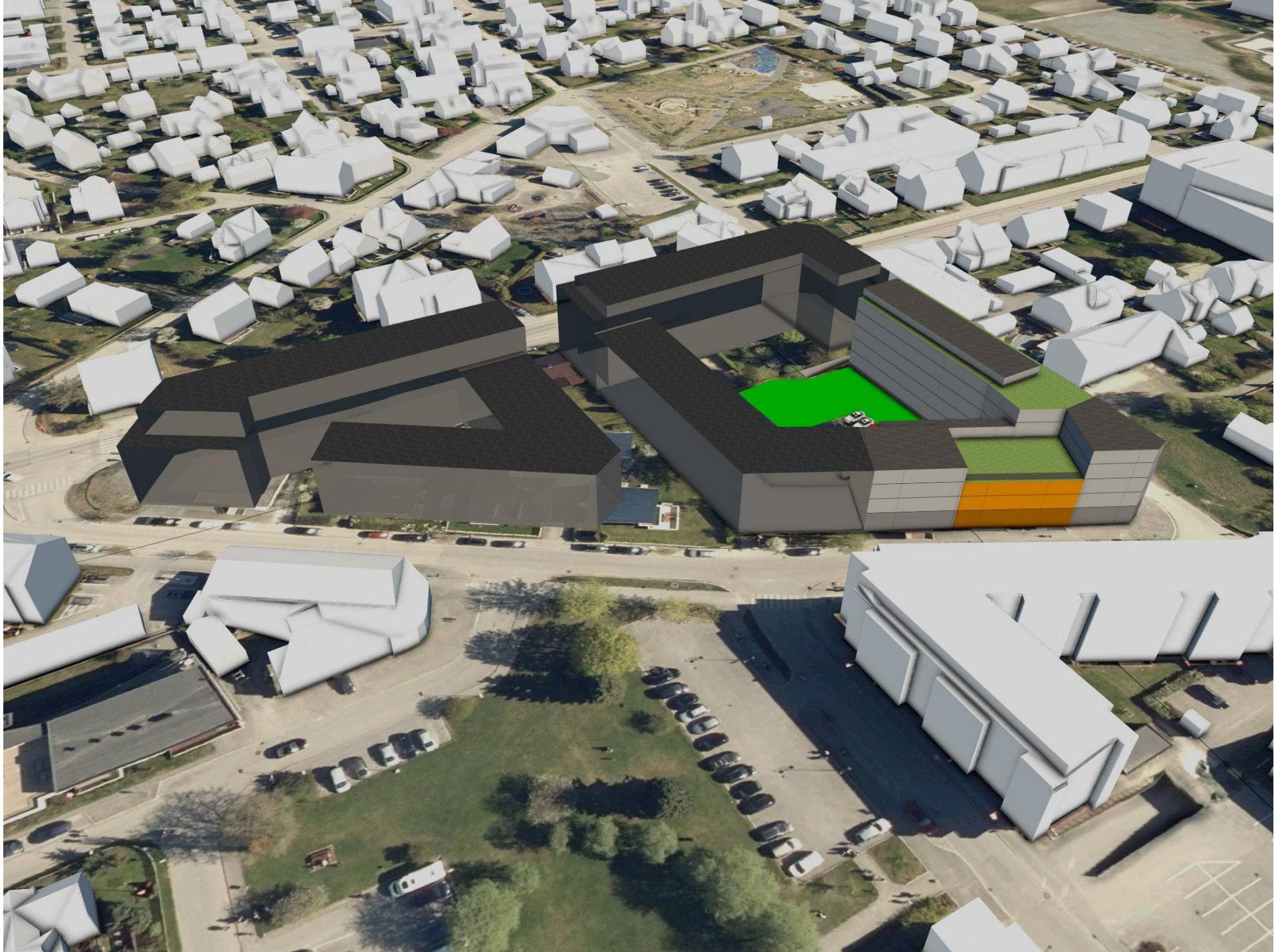
Forts. vedlegg 3: Skisser, beskrivelse og ide-illustrasjoner av hovedgrepet i planforslaget

Illustrasjon: Forslag til ny bebyggelse er vist med lys grå/oransje farge. Illustrasjonen til høyre viser hele kvartalet utbygd med kvartalsstruktur, og hvordan planforslaget passer inn i ny situasjon.

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i områdereguleringen med en gang- og sykkelveg gjennom kvartalet.



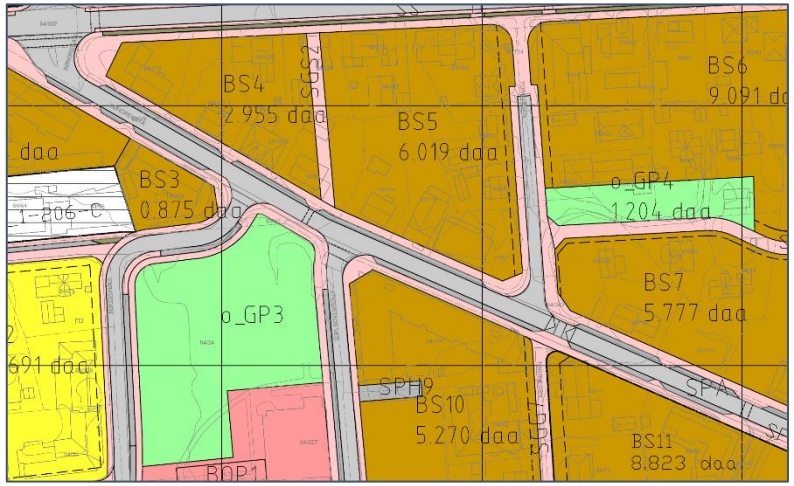
Illustrasjonen viser et stort indre gårdsrom i kvartalet som følger områderegulering av Stjørdal sentrum.
Indre kvartal blir ca. 1,8 daa



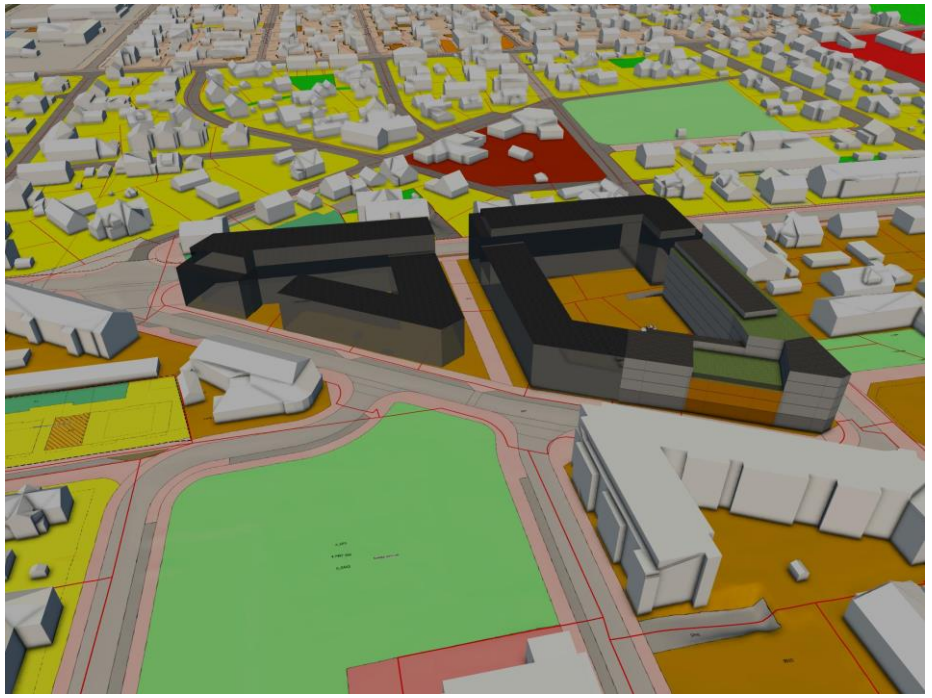
Forts. vedlegg 3: Skisser, beskrivelse og ide-illustrasjoner av hovedgrepet i planforslaget

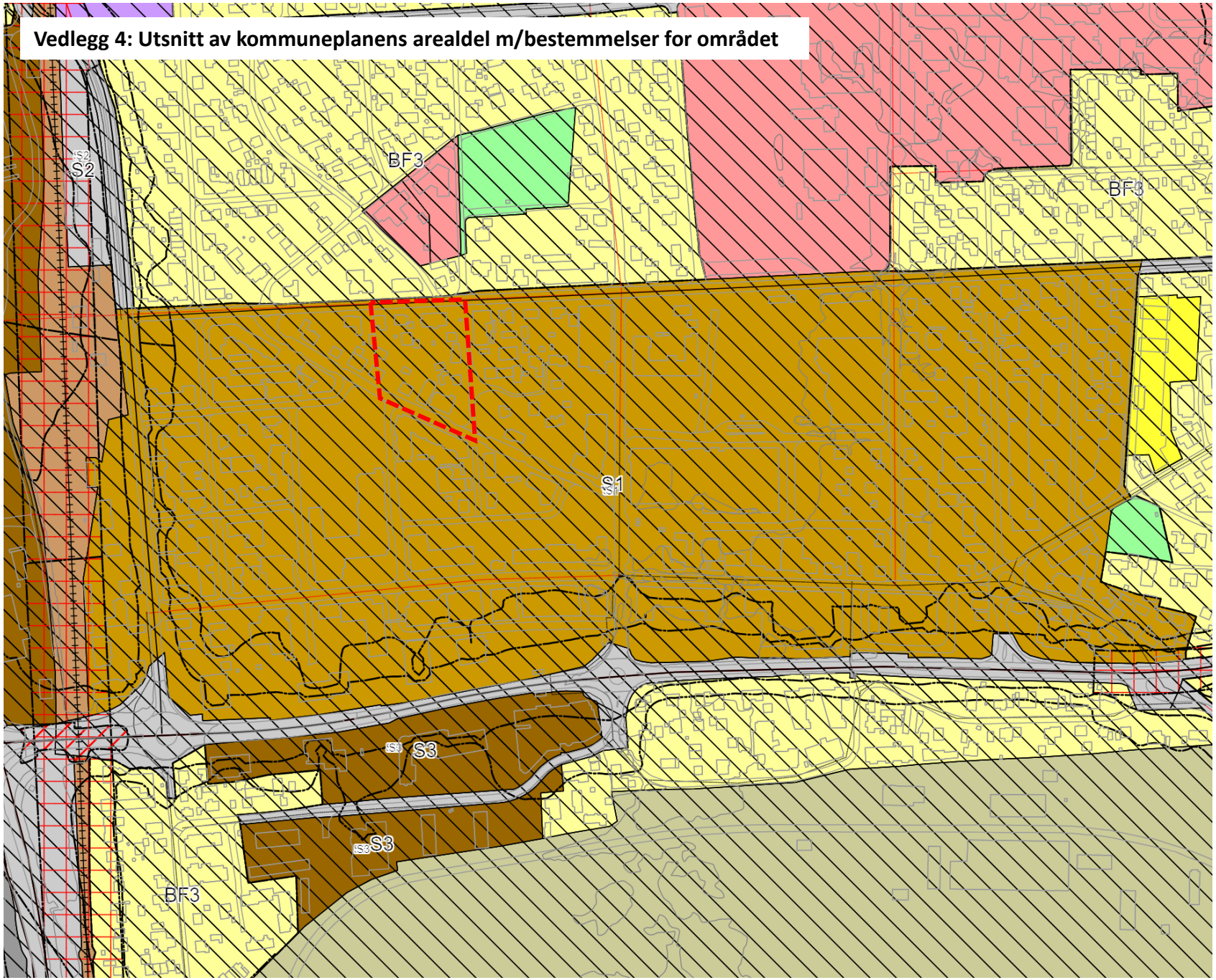
Det er ønske om høy utnyttelse i tråd med områderegulering og fortetting som utbyggingsstrategi for byer i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP).

Ved videre transformasjon av kvartalet bør det påregnes at også andre grunneier ønsker høy utnyttelse av sine kvartal. Gjennom storkvartalet som er vist på illustrasjon i områdereguleringen (øverst til høyre), er det planlagt en ny gang- og sykkelveg. Utvikling av to mindre kvartal er mer realistisk enn å utvikle et storkvartal med et gårdsrom på over 3 daa. Kvartalet ligger dessuten inntil to fremtidige offentlige parker. Park i o_GP3 er på nesten 5 daa (noe av arealet benyttes til parkering i dag, men kan enkelt transformeres til parkareal) og den andre i o_GP4 er på over 1 daa. Begge de offentlige parkene ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.



De to mindre kvartalene er store nok til at felles uteareal for boliger vil bli tilfredsstillende både i forhold til bestemmelser om areal og solforhold.





2.2 Sentrumsformål

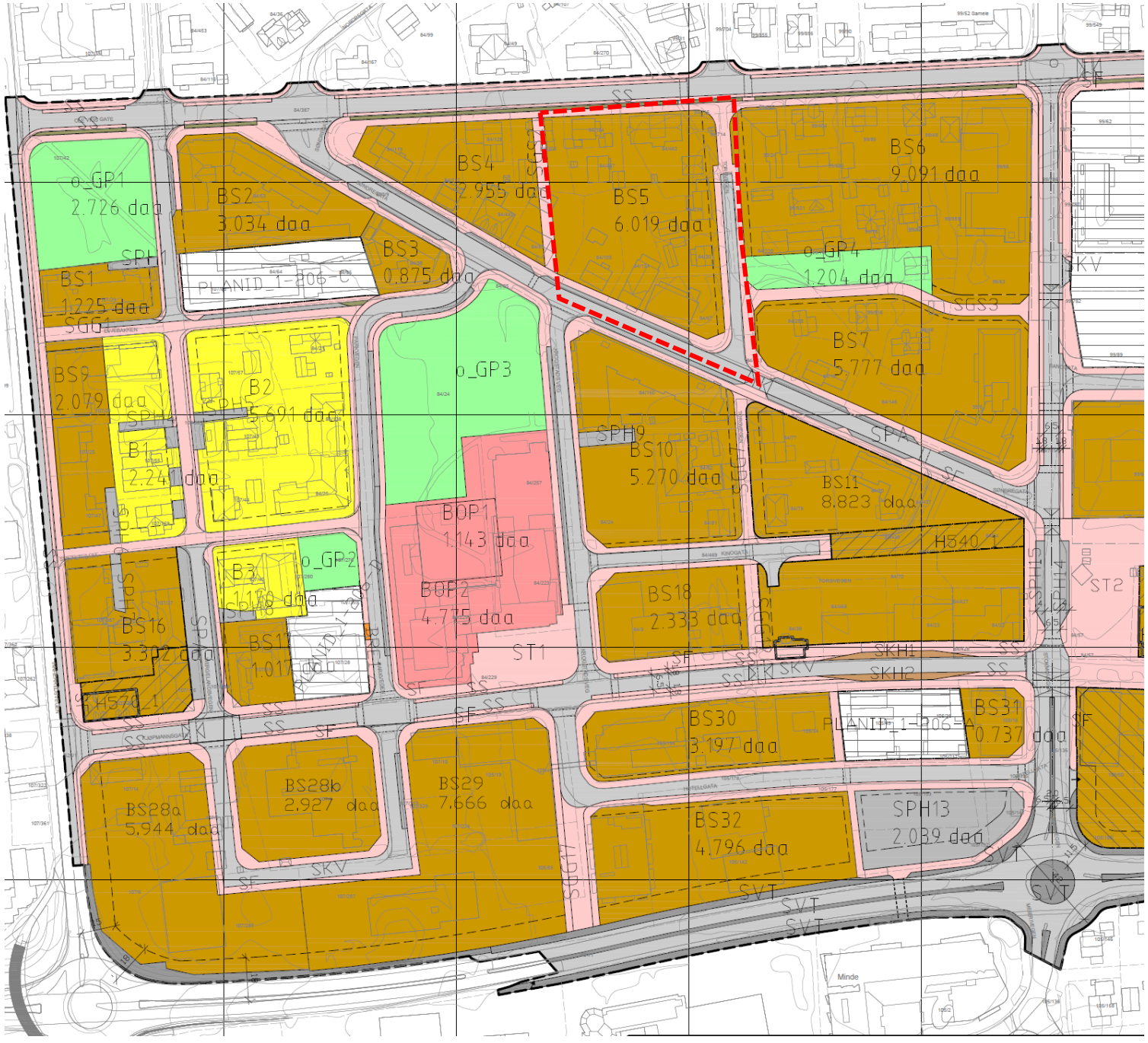
I sentrumsformålene tillates blandet formål bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting. Detaljhandel skal lokaliseres i sentrene.

Innenfor områdene S1-3 er det tillatt med kjøpesenter og forretninger over 3000 m2 BRA.

Retningslinjer:
Lokalsenter S4 Skatval/Fasteraune, S5 Hegramo og S6 Hell kan bygges ut med blandet innslag av boliger og sentrumsvirksomhet som naturlig hører til et kommunedelsenter. Det forutsettes en høy utnyttingsgrad, tilvarende minimum 3 boliger pr daa byggeareal for bolig.

- *Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge i Stjørdal sentrum og sentrumsnære områder.*
- *Det bør legges til rette for annen næringsvirksomhet og for boliger i sentrene.*
- *Det bør være anlegg for lek.*
- *Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og opparbeides med høy standard.*
- *Første etasje bør forbeholdes handel og publikumsrettet service.*
- *Sentrene bør ha oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering, gjerne i flerplansanlegg /parkeringshus.*
- *Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentra. Avstand mellom nærbutikk og kommunesenter skal være minst 800 m.*

Vedlegg 5: Utsnitt av områderegulering for Stjørdal sentrum m/bestemmelser for området



Gjeldende plan er områderegulering for Stjørdal sentrum, vedtatt 22.08.2019. Bestemmelser for område BS5:

3.2.5 BS5

Formål: På gateplan mot Søndre gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot Søndre gate og Torgvegen, og 13 m mot Ole Vigs gate.

For bygg mot Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 18,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate.

For bygg mot Torgvegen tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate og Torgvegen.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

2.6.1 Personbil:

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg. Parkering langs offentlig vei skal ikke regnes inn i parkeringsdekningene for det enkelte prosjekt. Der det anlegges parkeringsanlegg under felles uteoppholdsareal eller annen grønnstruktur skal det være minimum 0,8 m jordoverdekning.

Parkeringsplasser for personbil beregnes etter følgende normer (minimum-maksimum):

Bolig: 0,8-1,3 plasser per boenhet

Kontor: 1,0-1,2 plasser per 100 m2 BRA

Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: 2,0-2,4 plasser per 100 m2 BRA

Hotell: 0,3-1,0 plass per 100 m2 BRA

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA ved beregning av parkeringsdekning.

Parkering for kontor, hotell, forretning og tjenesteyting skal etableres slik at den kan benyttes som kundeparkering. Det tillates frikjøp i tråd med kommuneplanens arealdel.

2.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå under grenseverdiene for gul støysone for veistøy i tabell 1 i T-1442/2016, og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing Uteoppholdsareal skal løses innenfor utbyggingsområdet.

For boliger skal uteoppholdsarealet utgjøre minst 20 % av boligens samlede bruksareal. For institusjoner med heldøgns pleie skal alle beboere / pasienter ha tilgang på felles uteoppholdsareal. Minstestørrelse skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

I områder der det reguleres boliger på bakkeplan skal minst 50 % av felles uteoppholdsareal anlegges på terrengnivå. I områder der det ikke tillates boliger på bakkeplan kan felles uteoppholdsareal anlegges på tak av forretningsbase i stedet for på terrengnivå. Med forretningsbase menes i denne sammenheng et lavt bygg med tilnærmet 100 % BYA, der det bygges en annen bygningsstruktur på taket av basen.

Vedlegg 6 - Forholdet til områderegulering for Stjørdal sentrum, vedtatt 22.08.2019

De fleste bestemmelser i overordnet plan er kommentert i vedleggene. De foreløpige skissene for Moksnes park viser et planforslag som vil være i tråd med overordnet plan med hensyn til byggeformål, volum, bebyggelsesstruktur, uteareal for bolig, parkering, støy og aktive fasader. Det er foreløpig ikke jobbet med utforming og estetikk av Moksnes park, men forslagsstiller tar sikte på å utvikle et bykvartal med høy estetisk utforming og i tråd med bestemmelser i overordnet plan.

I oppstartsmøte har forslagsstiller særlig behov for to avklaringer før man jobber videre med prosjektet:
- byggehøyder
- utnyttingsgrad

Byggehøyder
Det er behov for en avklaring av byggehøydene som er foreslått; kan man planlegge 4 etasjer mot Søndre gate med noe høyere etasjehøyder enn 2,4 m, og dermed går noe utover bestemmelsen om gesimshøyde på inntil 12,0 meter mot Søndre gate?

Det er ønskelig å øke prosjektet med en etasje mot Torgvegen i forhold til beskrivelse i sentrumsplanen. Det vil da bli en økning til 16 m mot Torgvegen med 19,3 på inntrukket etasje.
Kvartalet på sørsiden av Søndreagte BS 10 har tillatt gesimshøyde på 15 m.

Utnyttingsgrad
Kan man planlegge for volumer som foreslått for å få en tilfredsstillende utnyttingsgrad – både i forhold til krav om minimum utnyttelsesgrad i områderegulering for Stjørdal sentrum og i forhold til lønnsomhet i prosjektet?

Takterrasser på åpne tak kan benyttes til å dekke inntil 50 % av felles uteoppholdsareal. Felles lekeareal skal ikke anlegges på åpne tak. Med åpne tak menes tak av øverste etasje og tak uten tilstrekkelig vindskjerming fra omkringliggende bebyggelse.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten.

Det skal være solbelyst på minst 50 % av hvert område for felles uteoppholdsareal i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai.

2.7 Leilighetsstørrelser
Det skal være variasjon i leilighetstyper og størrelser i alle boligprosjekt.

2.4 Utforming og estetikk
Der ikke annet er oppgitt, skal ny bebyggelse ligge innenfor vist byggegrense i alle etasjer. Der byggegrense ikke er synlig på plankartet, er byggegrensen lik formålsgrensen. Hovedfasade på bygninger mot offentlig gate, gangveger og park skal følge byggegrensa. Balkonger med minimum 3,5 m fri klaring fra terreng tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense på inntil 50 % av fasaden på hver side av bygget.

2.6.2 Sykkel:
Parkeringsplasser for sykkel skal dekkes innenfor utbyggingsformålet og beregnes etter følgende norm:

Bolig: Minst 2 plasser per boenhet

Kontor: Minst 4 plasser per 100 m2 BRA

Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: Minst 4 plasser per 100 m2 BRA

Undervisning: Minst 0,7 plasser per elev

Hotell: Minst 0,5 plasser per årsverk

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for varesykkel og sykkel med vogn. Sykkelplasser for ansatte og beboere kan anlegges i kjeller/ inne i bygg. Minst 50 % av sykkelparkering for ansatte og beboere skal anlegges i låsbar bod. Det skal etableres sykkelplasser for gjester/kunder. Disse skal tilrettelegges på bakkenivå i tilknytning til innganger i bygninger og ha låsbare stativ. Minst 30 % av sykkelparkering for besøkende og kunder skal anlegges under tak.

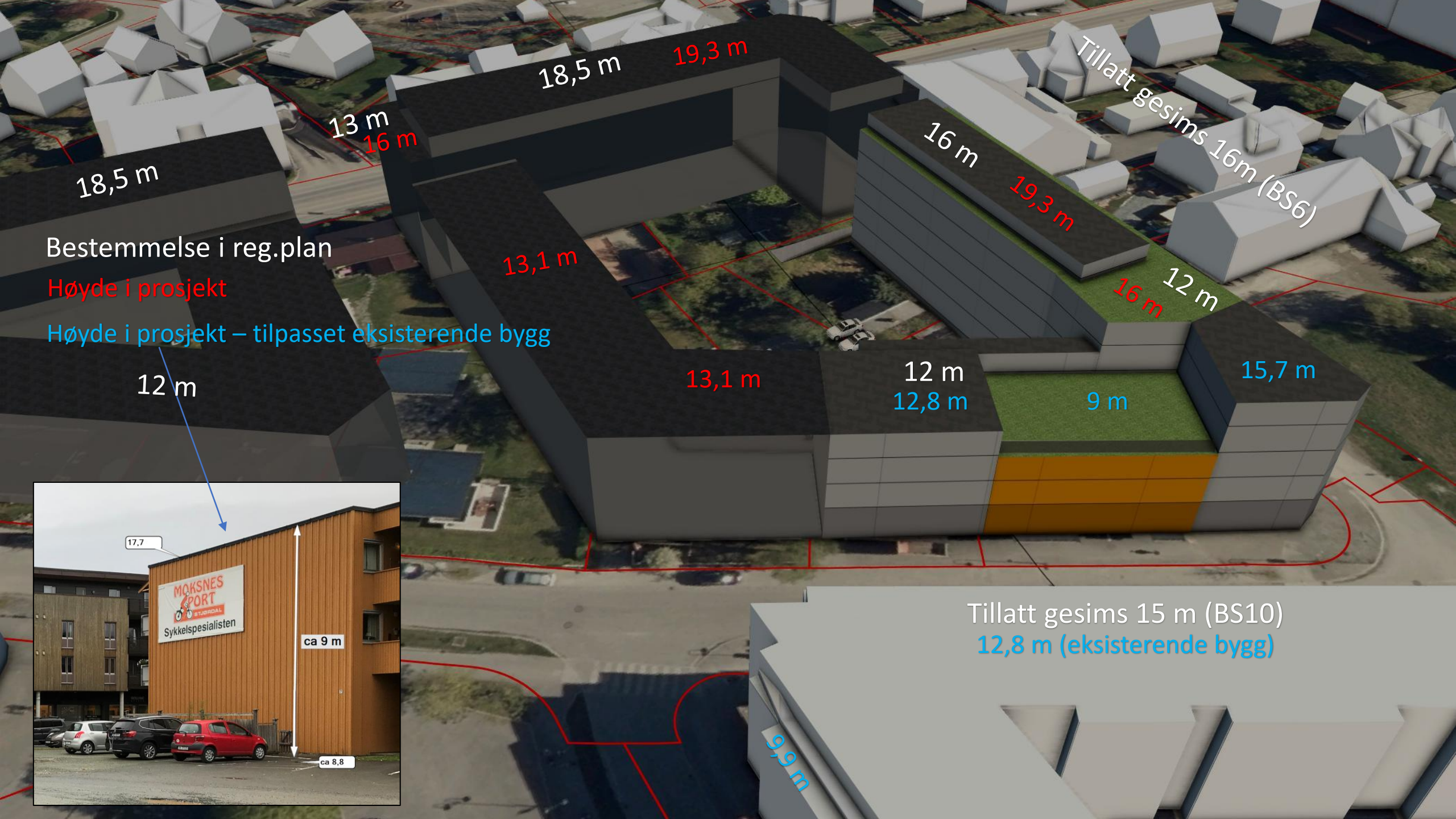
2.8 Støy
For byggeområder for støyfølsom bebyggelse som ligger i gul og rød støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene.

Det kan tillates bebyggelse for støyfølsom bruk i rød støysone. Støyfølsom bebyggelsen skal ha maks 68 dB Lden vegtrafikkstøy på fasade, stille side og tilgang på stille uterom som tilfredsstiller kvalitetskravene til MUA. Alle boenheter skal være gjennomgående. De skal ha minimum halvparten av rom for støyfølsom bruk og halvparten av soverom, minimum ett, på stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenhetene skal også sikres privat uteoppholdsareal på stille side.

Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016 for støy fra veg og bane. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekearealer i henhold til arealkrav. Deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skal skjermes for flystøy.

Det tillates innglasset balkong for å skjerme private uteoppholdsareal for flystøy. Det skal være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at området får lufting som en normal balkong. Fasade mot innglasset balkong o.l. regnes ikke som stille side for rommene innenfor.

Det tillates ikke barnehager eller grunnskoler i rød støysone. For andre typer skoler tillates ikke undervisningsrom med fasade mot rød støysone. For helseinstitusjoner tillates ikke pasientrom/beboerrom med fasade mot rød støysone.


18,5 m
13 m
16 m
18,5 m
19,3 m
Tillatt gesims 16m (BS6)
16 m
19,3 m
Bestemmelse i reg.plan
Høyde i prosjekt
Høyde i prosjekt – tilpasset eksisterende bygg
13,1 m
16 m
12 m
12 m
13,1 m
12 m
12,8 m
9 m
15,7 m
17,7
MOKSNES SPORT
STJØRDAL
Sykkelspesialisten
ca 9 m
ca 8,8
Tillatt gesims 15 m (BS10)
12,8 m (eksisterende bygg)
9,9 m