

## Referat fra oppstartsmøte

### Reguleringsplan for deler av Kjøpmannsgata og Kirkevegen 2 Plan-ID 5034 >

Møtedato:	05.10.2023
Møtested:	Rådhuset
Saksnummer i arkiv:	2023/4629
Referent:	Gry Holm Kvernørød

#### Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Selberg Arkitekter AS	Frøydis Aarnseth Aalbu	<a href="mailto:froydis@selberg.no">froydis@selberg.no</a>
	Karen Romslo	<a href="mailto:karen@selberg.no">karen@selberg.no</a>
	Tomas Asplund	<a href="mailto:tomas@selberg.no">tomas@selberg.no</a>
COOP Midt-Norge SA	Ulf Haugen	<a href="mailto:Ulf.haugen@coop.no">Ulf.haugen@coop.no</a>
	Erik Gamlem	<a href="mailto:Erik.Gamlem@coop.no">Erik.Gamlem@coop.no</a>
Stjørdal kommune	Daniel Flatmo Bakken	<a href="mailto:Daniel.flatmo.bakken@stjordan.kommune.no">Daniel.flatmo.bakken@stjordan.kommune.no</a>
	Julie Bjugan	<a href="mailto:Julie.bjugan@stjordan.kommune.no">Julie.bjugan@stjordan.kommune.no</a>
	Gry Holm Kvernørød	<a href="mailto:grykve@stjordan.kommune.no">grykve@stjordan.kommune.no</a>

#### Formål med planen

Tiltakshaver er COOP Midt-Norge AS, som ønsker å starte prosess med å utarbeide en detaljreguleringsplan for delområdene BS33, BS34, BS35 og BS36 i sentrumsplanen (plan-ID 1-251). Formålet med planen er å legge til rette for fortetting og transformasjon av området i tråd med sentrumsplanen. Dette innebærer publikumsrettet virksomhet i første etasje mot Kjøpmannsgata, og andre sentrumsformål som bolig og næring i etasjene oppover.

#### Beskrivelse av området

Planområdet er på ca 20,4 daa. Det ligger i Stjørdal sentrum og avgrenses av E14 i sør, Kjøpmannsgata i nord, Stokkmovegen i vest og Yrkesvegen i øst. Ca 40 % av arealet er bebygget med næringslokaler, og ca 60 % består av asfaltert parkeringsplass/atkomst. Planområdet består av eiendommene (fra vest): 105/186 105/50, 105/185, 105/11, 105/55, 105/7 og 105/22.

Coop Midt Norge SA eier størstedelen av planområdet, mens de fire vestligste eiendommene eies av forskjellige eiendomsselskap.

Det er en del bygningsmasse på eiendommene i dag, av varierende standard. I dag har området toveis kjøreatkomst fra E14 via Stokkmovegen i vest og via Yrkesvegen/Kjøpmannsgata i nordøst.

### **Planstatus og premisser i området**

Gjeldende områdeplan er 1-251 Stjørdal sentrum, som gir føringer for detaljplanlegging av området. Det er regulert ny rundkjøring på E14, med atkomst til sentrum i en forlengelse av Stokkanvegen. Dette skal erstatte dagens kryss E14 x Yrkesvegen. Det er regulert 4 felt både på E14 og fra ny rundkjøring og inn Stokkanvegen, fram til Kjøpmannsgata.

Det er også regulert ny undergang for myke trafikanter under E14, lenger vest enn dagens undergang.

Bestemmelsene i sentrumsplanen stiller krav om at det skal utarbeides en felles plan for kvartalene BS33, BS34, BS35, SGG18 og SGG19 (H810\_1). Det er regulert felles innkjøring til hele området fra Stokkmovegen i vest, og felles utkjøring i øst på den regulerte forlengelsen av Stokkanvegen.

Dette er viktige premisser for planleggingen, og utviklingen av området er altså avhengig av at den regulerte rundkjøringen på E14 blir etablert, for å få ordnede atkomstforhold i henhold til sentrumsplanen. Sentralt i arbeidet blir når ny rundkjøring på E14 skal bygges, om den skal/må bygges i samsvar med sentrumsplanen og ikke minst hvem som skal betale for den. Dette er spørsmål som krever avklaringer og samarbeid med Statens vegvesen.

Arealet som Coop eier ligger innenfor områdene BS34, BS35, deler av BS33 i Kjøpmannsgata, areal regulert til samferdselsformål: SGG18 og SGG19, og den nye atkomsten til sentrum på Stokkanvegen. De eier også BS36 på østsiden av Stokkanvegen, og ønsker derfor å inkludere BS36 i planen.

Eierne av deler av BS33 har foreløpig ikke vært interessert i å være med på et plansamarbeid med Coop. Når Coop nå igangsetter planprosess for sitt areal, må allikevel BS33 inkluderes i planen, for å at hele planområdet skal få atkomst og utkjøring.

### **Plantype**

Planen skal utarbeides som en privat detaljreguleringsplan.

Planens plan-ID og navn blir: 5034 Deler av Kjøpmannsgata og Kirkevegen 2.

### **Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)**

Detaljplanen skal følge opp formål og føringer gitt i områdeplanen for Stjørdal sentrum.

Områdeplanen er konsekvensutredet på en rekke tema som gjelder miljø og samfunn. Det vurderes derfor at detaljplanen ikke skal konsekvensutredes, jf Forskrift om konsekvensutredninger §8 bokstav a.

### **Utbyggingsavtale**

Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, [Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no](mailto:Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no)

Det er flere tema som er relevant å ha med i en utbyggingsavtale for denne planen. Det er mye VA-infrastruktur i området som må legges om ved utbygging, omlegging av offentlige veier, undergang og opparbeiding av gategrunn.

#### Bytte av eiendom:

Coop eier arealet som er regulert til ny rundkjøring og forlengelse av Stokkanvegen.

En smal stripe som ligger mellom Coops eiendommer 105/55 og 105/7 står oppført uten eier i matrikkelen (0/00). Stjørdal kommune vil starte en prosess med å erklære eierskap til dette arealet (det har vært veg her siden 1940-tallet eller før, regulert til veg-/trafikkformål fra 1963, og fungert som atkomst for offentlig undergang for myke trafikanter under E14 siden E14 ble bygd.) Det blir da aktuelt med et makeskifte mellom Stjørdal kommune og Coop.

Tiltak som berører E14 må avklares med vegeier og godkjennes før høring og offentlig ettersyn. Utbygger må også ha gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for tiltak på E14.

### **Planens innhold og konsekvenser**

#### **FUNKSJON OG UTFORMING**

Forslagstiller har utarbeidet et utfyllende planinitiativ som beskriver planidèer, en foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse, sol- og skyggestudier, samt illustrasjoner og plantegninger for et tenkt første byggetrinn, samt ferdig utbygd område. Dette er basert på sentrumsplanen, og innebærer publikumsrettet virksomhet i førsteetasje mot Kjøpmannsgata, bolig og sentrumsformål oppover i etasjene, parkering i kjeller og evt oppover i etasjene mot E14.

Planområdet er stort, og forslagstiller har derfor et langt tidsperspektiv for utbygging. Det er foreløpig ikke tatt stilling til volumfordeling mellom bolig og kontor, men forslagstiller har utarbeidet to alternative situasjonsplaner – én med maks antall boliger og én med bolig og mer kontorareal. Det er ønskelig med en plan som er fleksibel, både med tanke på fordelingen bolig/kontor, og for trinnvis utbygging.

#### Byggehøyde og utnyttingsgrad:

Sentrumsplanen krever minimum utnyttingsgrad 300% BRA i hele planområdet.

For BS33, BS34 og BS35 er tillatt gesimshøyde inntil 12 meter mot Kjøpmannsgata i nord, og inntil 23 meter forutsatt minimum 15 meters tilbaketrekking fra Kjøpmannsgata mot de andre retningene. For BS36 er tillatt gesimshøyde 16 meter mot nord og 21 meter forutsatt minimum 4 meters tilbaketrekking mot vest og sør, men skal trappes ned mot den bevaringsverdige bebyggelsen i BS37 i øst.

Krav om høy utnytting kombinert med hensyn til sol- og støyforhold gjør utformingen krevende. I sentrumsplanen er det imellom BS33 og BS34, og imellom BS34 og BS35, regulert felt med gangareal oppå bakken, med trasè for teknisk infrastruktur under. Disse feltene gir en åpning mellom bebyggelsen i planen, og mellom gågata og E14. Åpningene fører både sol og støy inn til gågata fra sør.

Forslagstiller planlegger å utforme bygninger med variert arkitektonisk utforming når det gjelder byggehøyde og fasade, og farge- og materialbruk av høy kvalitet.

#### Byggegrense:

Byggegrensen mot E14 må overholdes, fordi E14 er regulert som smal 4- felts veg som kanskje må utvides i framtida. I tillegg skal området innenfor byggegrense benyttes til teknisk infrastruktur parallelt med E14. Areal innenfor byggegrense mot E14 kan ikke benyttes til parkering som skal

regnes med i parkeringsregnskapet, og heller ikke til den eneste gjennomgående vegen. Det siste må i såfall avklares med Statens vegvesen.

#### Byggetrinn:

Forslagstiller ønsker et første byggetrinn i midten av planområdet, der eksisterende bygningsmasser har dårligst standard. Løsningen for første trinn som er skissert i planinitiativet benytter dagens veg og atkomst, og kan fungere uavhengig av ny løsning som er regulert i sentrumsplanen. Det er laget foreløpige skisser av rampe til kjeller på Coops egen eiendom, pluss parkering oppå bakken. Første trinn vil legge føringer for resten.

Sentrumsplanen har lagt opp til at det skal være felles innkjøring til hele planområdet i vest, og felles utkjøring i øst (og dermed enveiskjørt gate igjennom området). Gjennomføring av dette er avhengig av samarbeid med eierne av eiendommene lengst vest. Løsningen for første byggetrinn er basert på at eierne av eiendommene lengst vest i planområdet ikke har ønsket å være med på et plansamarbeid.

#### Leke- og uteoppholdsareal

Bestemmelser/retningslinjer i sentrumsplanen og kommuneplanens arealdel (KPA) må følges.

### **TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **E14, rundkjøring, undergang og atkomst**

Etablering av ny rundkjøring på E14, som er regulert i sentrumsplanen, er en forutsetning for gjennomføring av detaljplanen. Den skal gi mer oversiktlig og effektiv trafikkavvikling fra E14 og inn i sentrum, og en enkel atkomst fra blant annet Helsehuset og utrykningskjøretøy fra legevakten. Den skal erstatte dagens T-kryss som er uoversiktlig og skaper trafikkfarlige situasjoner, og hvor det er problemer med å komme ut på E14 fra sentrum i rushtid.

#### Rekkefølgekrav:

Trafikkavviklingen på E14 er avhengig av kapasiteten på trafikkavviklingen i sentrum. På grunn av dette har sentrumsplanen dette kravet i bestemmelsene pkt 6.8.1:

*«Dersom trafikken på E14 forbi sentrum overstiger 2000 kjøretøy i makstimen mer enn 30 dager i året tillates ikke nye tiltak i sentrum som kan øke trafikkbelastningen på E14 før kapasiteten på E14, inkludert kryss innenfor sentrumsplanen, er økt.»*

#### Kostnader, finansiering, gjennomføring:

Det er ikke avklart hvordan etablering og finansiering av ny rundkjøring skal gjennomføres, eller tidspunkt i forhold til utbyggingstrinn i detaljplanen. Dette må avklares gjennom planprosessen, både internt i Stjørdal kommune og med Statens vegvesen. Det er store kostnader med etablering av rundkjøring og undergang. Tiltaket med ny rundkjøring må inn i Nasjonal transportplan for at Statens vegvesen skal ha finansiering. Der er den ikke i dag.

Kommunen kan få inn bidrag fra utbyggere. I noen avtaler er det utbygger som bygger veg. Dette må i så fall avklares i en avtale mellom vegeier og Stjørdal kommune.

Et svært grovt kostnadsanslag basert på tidligere prosjekt:

Undergang under E14: 40 mill.

Rundkjøring: 50 mill.

Innløsning av tomta til Coop for å bygge rundkjøring og veg: 60 mill. (basert på grovt kostnadsoverslag fra Coop. Evt lavere sum ved makeskifte).  
Totalt 150-160 mill.

Stjørdal kommune er pragmatiske i forhold til kravene i sentrumsplanen. Hvis det er umulig å gjennomføre planlagt løsning, så må andre løsninger vurderes, og kravene må vurderes og prioriteres. Kommunen har behov for et realistisk kostnadsbilde på ny rundkjøring, undergang og omlegging av veg, samt å kartlegge hva som finnes av finansieringsmuligheter utenfor prosjektet, hva som er refusjonsbelagt osv. Det kan være behov for å ta opp dette politisk, om hvor mye Stjørdal kommune er villig eller har økonomi til å forskuttere.

#### Muligheter for å gjøre planen mer realiserbar:

- Flytting av rundkjøring:

Det ble diskutert om det kan være aktuelt flytte den regulerte rundkjøringen lenger øst, evt mellom 105/22 og 105/69 (lengst øst i planområdet). Da blir vegen inn i sentrum liggende som en avgrensing mot vernet bebyggelse i øst.

Fordeler: Det kan føre til mindre kostnad til erverv fordi kommunen eier arealet på sørsiden av E14 her.

Ulemper: Det vil gi et ulogisk kjøremønster som er uheldig for framtida. Det blir ikke en optimal trafikal løsning, fordi den fører til et ekstra 90 graders kryss på Kjøpmannsgata. Dette må diskuteres med Helse Nord-Trøndelag, i forhold til utrykning fra Helsehuset, om avstand og manøvrering fram til E14. Flytting av rundkjøringen vil også forsinke planprosessen.

- Kan det bygges bare 2 felts veg og mindre rundkjøring på E14 i første omgang?

Det er mulig å gjøre det slik som forbi Mindes hus – bygge 2 felt, bygge en mindre rundkjøring enn regulert, men forberede for fremtidig 4 felt (blant annet ved bygging av ny kulvert/undergang). Dette er tatt opp med Statens vegvesen, som ikke er uvillig til å vurdere dette.

Det er i sentrumsplanen regulert 4 felt både på E14 og fra ny rundkjøring og inn Stokkanvegen fram til Kjøpmannsgata.

- Kan det bygges bare 2 eller 3 felts veg på Stokkanvegen, i stedet for 4?

Utkjøringen til E14 må sikre nødetater rask atkomst og tilstrekkelige bredder til store kjøretøy. Dette er akseptabelt kun ved første byggetrinn for Coop, mens de kan benytte dagens atkomst på Kjøpmannsgata i øst. Når området lengst øst skal bygges ut, er det behov for 4, evt 3 felt for å avvikle trafikken mellom E14 og Helsehuset/sentrum nord, samtidig som trafikken fra planområdet kan slippe ut.

Løsningen i sentrumsplanen er vurdert av Helse midt i forbindelse med etablering av Helsehuset, med tanke på utrykning. Det kan vurderes en 2-feltsløsning, forutsatt at redningsetatene godkjenner det. Det er ikke trafikkproblemer i forbindelse med Helsehuset og utrykninger pr i dag. Helse Midt er positive til ny rundkjøring, selv om det blir litt lengre veg ut på E14, fordi det vil gi bedre trafikkavvikling enn dagens T-kryss.

- Kan Coop bygge bare trinn 1, uten å gjennomføre vegtiltakene?

Coop har en fordel hvis de kan slippe å rive bygningen på 105/22 for å bygge ny atkomstveg før første byggetrinn. Det kan muligens vurderes som en fordel for kommunen at området her utvikles, sett i et bredt samfunnsøkonomisk perspektiv, men ulempene er at det skaper økende trafikale problemer, med økende kaos med større bygningsmasse og potensielt mer trafikk. Årsaken til at det er regulert enveiskjøring gjennom planområdet fra vest mot øst er å få et bedre, mer oversiktlig og tryggere trafikkbilde. Stjørdal kommune vil vurdere krav om en minimumsløsning, med gjennomføring av enveiskjøring fra vest til øst, skilting og opparbeiding av midtrabatter.

#### Behov for tallgrunnlag og analyser:

Statens vegvesen (SVV) ønsker en trafikkanalyse, basert på ny trafikkteiling av dagens trafikk, og modellering av fremtidig trafikk. Det kreves derfor i planprosessen at det gjøres

- Trafikkteiling
- Analyse og beregninger i forhold til 2, 3 og 4 felt på Stokkanvegen. Fortetting som følge av sentrumsplanen må medberegnes. Dette må forelegges redningsetatene (det må være plass til varelevering, midtdeler og x antall felt).

Resultatene må forelegges og godkjennes av SVV tidlig i planprosessen. De må også diskuteres med Helse Nord-Trøndelag, i forhold til utrykning fra Helsehuset og kapasitet fram til E14.

Tekniske krav til planforslaget:

- Dokumentere at forslaget tilfredsstillende kommunal vegnorm
- levere detaljert veg – og gateutforming med høyder
- alle kurvepunkter på vegen skal vises med radius
- lengdeprofil på vegen skal leveres sammen med planforslaget
- ved blindveger skal det reguleres inn snuplass etter SVV håndbok og dimensjoneres for lastebil L
- byggegrensener skal tegnes inn langs veg/gate og i kryss
- høyder på veg og frisiktsoner skal tegnes inn.

#### **Myke trafikanter**

Det er viktig at planen tilrettelegger en sikker skoleveg gjennom området, for de som bor på sørsiden av E14. De bruker undergangen under E14, som kommer opp inne i planområdet.

Områdene kalt SGG18 og 19 i sentrumsplanen er regulert og plassert av hensyn til både vann og avløp under bakken, myke trafikanter over bakken, samt å få sol og lys i gågata.

#### **Kjøremønster internt i planområdet**

I planinitiativet er det foreslått et kjøremønster inn, gjennom og ut av området. Kjørevegen som er skissert i planinitiativet ser ikke optimal ut for store kjøretøy. Den legger dessuten opp til mye kjøring i SGG18 som er gågate. Det er foreslått kjøreveg for varelevering og redningsbiler utenfor byggegrensa mot E14, med lasteramper for varelevering i 1.etasje. Dette er ikke i samsvar med intensjonen i sentrumsplanen, der tanken var å ha vegen rett gjennom hele området på kjellerplan og i 1.etasje, i retning vest-øst, slik at varebiler slipper å rygge.

Det er ønskelig at varelevering skjer under bakken, men dette er vanskelig pga teknisk infrastruktur og etappevis utbygging. Det vil være krevende for store kjøretøy også pga høydekrav. Det bør da vurderes om varelevering kan tilrettelegges inne i bygningsmassen, på bakkeplan. Stjørdal kommune ønsker at området skal få en god visuell utforming også mot E14, og ikke fremstå som en bakside, slik som idag.

#### **Parkering**

Detaljplanen vil redusere eksisterende utendørs parkering betraktelig, om ikke fullstendig. Planinitiativet viser at det er planlagt parkering i kjeller og i 1.etasje mot sør/E14. Illustrert parkeringskjeller ser ikke ut til å ta hensyn til fundamentering av bygg. Det vil trolig bli mindre areal til parkering under bakken enn det som er vist.

Kommunen har midler på en parkeringskonto for frikjøpte parkeringsplasser, og administrasjonen vurderer det som interessant å bli med i utbyggingen for å realisere de frikjøpte parkeringsplassene. Dette er imidlertid en prinsippavgjørelse som må til politisk behandling. Dersom det blir politisk avklart at kommunen skal bli med på dette, så er dette et aktuelt punkt å ha med i en utbyggingsavtale.

Kommunen oppfordrer foreløpig forslagstiller til å sette av plass til å bygge offentlige parkeringsplasser i planområdet, f.eks. vurdere flere etasjer med parkering på baksiden mot E14. Dette vurderes som gunstig både for planområdet og sentrumsutviklingen generelt.

I 2024 innføres det betalingsparkering i store deler av sentrum, både på kommunale plasser og en stor andel av private plasser. Det forventes parkeringskaos i starten som følge av dette, og det forventes at andre private parkeringsplasser innfører betaling som følge av dette. Dette vil fremskynde behovet for offentlige parkeringsplasser i planområdet.

### **Vann og avløp**

VA-normen til Stjørdal kommune må følges, og det må gjøres en overvannsberegning med klimapåslag. Overvann skal fordrøyes på egen eiendom, og det tillates begrenset mengde utslipp til kommunale ledninger.

SGG18: Her ligger det fjernvarmekabel, overvannsledning, signalkabel og vannforsyningsledning. De to siste er flyttbare, de to første er mer utfordrende å legge om.

SGG19: Her ligger det vannledning, spillvann og overvann.

Gågata (Kjøpmannsgata): Her er det et snøsmelteanlegg om driftes med fjernvarme pr i dag. Kommunen vurderer å avvike anlegget pga høy kostnad. Dette må vurderes i sammenheng med omlegging av annet ledningsnett i forbindelse med utbygging i planområdet.

Grunnvannsnivået kan by på utfordringer. Det er kjørt simulering og laget en vannmodell for sentrumsområdet i høst (utført av Asplan Viak på vegne av Stjørdal kommune v/enhet vann og avløp). Modellen er ikke ferdig bearbeidet, men forslagstiller skal få tilgang til nødvendig informasjon. Det er målt inn høyder på innløp og utløp i kummene. Pr i dag ser det ut til at kapasiteten på avløpsnettet er tilstrekkelig, men det er bestilt en modell også for avløpsnettet.

Fjernvarmeledningen er den mest krevende å flytte på. Stjørdal kommune ønsker å fjerne/flytte denne, men trenger en avtale om dette med Statskraft varme. Flytting av avløpsledning kan også være utfordrende, mens vannledninger er enklere. Sammenhengende parkeringskjeller under hele planområdet er utfordrende, og det er avgjørende at planleggingen av området vurderer ramper og dybde på kjellernivå i sammenheng med omlegging av ledningsnettet. Dersom ledninger skal flyttes, må det sikres areal til ny plassering.

Planprosessen må avklare hvor og hvordan planområdet kan kobles til fjernvarme (Stjørdal fjernvarme AS (eid av Statskraft varme)).

Kontaktperson for vann og avløp i Stjørdal kommune er enhetsleder Even Blengsli  
[even.blengsli@stjordal.kommune.no](mailto:even.blengsli@stjordal.kommune.no).

## **ENERGI**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget, og fjernvarmen går gjennom området. Det er tilkoblingsplikt, men ikke bruksplikt. Det er mulig å endre ledningsføringen. Tensio er høringspart for el-forsyning.

## **GRØNN INFRASTRUKTUR**

Av hensyn til boligformålet i planen må planforslaget beskrive planområdets plassering i forhold til friluftsområder, lekeplasser og idrettsanlegg, samt avstander og tilgjengelighet.

## **SOSIAL INFRASTRUKTUR**

Området ligger i skolekretsen til Halsen barneskole og Stokkan ungdomsskole. Skole- og barnehagekapasiteten vurderes som god, fordi prognoser fra SSB viser at elevtallet vil gå ned, mens antall eldre vil øke. Stjørdal kommune stiller i dag ikke krav i forhold til kapasiteten i skoler, barnehage eller sykehjem. Planforslaget må allikevel beskrive skoleveg, avstander og tilgjengelighet til skoler, barnehager og omsorgsanlegg (herunder eldrehjem, sykehjem og andre boligsosiale tiltak), samt servicetilbud.

## **BARN OG UNGE**

Planforslaget må sikre at lekeplassene i planen får størrelse, utforming og kvalitet i henhold til sentrumsplanens bestemmelser og KPA. Viktige tema ved utforming og plassering av lekeplasser og uteoppholdsareal er støy, sol, vindskjerming, tilgjengelighet ved både innhold og plassering i forhold til boligene, tilpassing til forskjellige aldersgrupper, trafiksikkerhet m.m.

## **RISIKO OG SÅRBARHET**

Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger. Stikkord:

- Naturbasert sårbarhet (herunder grunnforhold, helningsgrad, rasfare, flomfare, havstigning og jordstråling)
- Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder brannfare, forurensing og stråling, trafiksikkerhet og trafikkulykker mtp fremtidig økt militær aktivitet (NATO) på E14, bl.a. med eksplosivt gods)
- Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler)

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

Ref. Forurensningsforskriftens kap 2. opprydding i forurenset grunn ved bygge og gravearbeid. Sjekk ut kjente forurensete masse og sørg for innlegging av ny informasjon i grunnforurensningsdatabasen ved funn. Forurenset grunn og håndtering av jordressurser knyttes til rammetillatelse.

## **VERN OG BEVARING**

Planforslaget må beskrive temaene:

### Kulturminner

Herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet, men grenser til flere SEFRAK-registrerte bygninger, som er regulert til



bevaring i sentrumsplanen. Planforslaget må vise hensyn til disse bygningene, og det må fremgå av planforslaget hvordan disse blir påvirket av tiltak i planen (sol/skygge, støy, åpne/lukkede uterom, samspill/kontrast i byggeskikk o.l.)

### Naturvern

Planområdet er allerede utbygd med næringsbebyggelse og parkering, så det antas at det er liten sannsynlighet for naturverdier. Planen må allikevel kort beskrive en vurdering av biologisk mangfold, forhold til vassdrag o.l, og en vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12 og kommunedelplanen for naturmangfold.

## **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 – jf TEK-krav.

### Vind

Sjekk herskende vindretning (Meteorologisk institutt), og vurder plassering av ny bebyggelse med tanke på utforming av uteoppholdsareal og lekeområder, samt gågata.

### Sol og skygge

Det må lages en sol- og skyggeanalyse både for ny bebyggelse i planen og for eksisterende bebyggelse og omgivelsene rundt planområdet, som skal vektlegges ved plassering og utforming av bygninger og felles leke- og uteoppholdsareal.

- Kartene skal ha tilstrekkelig størrelse og god grafisk kvalitet
- Det må være angitt himmelretninger
- Alle byggenheter må ha påført et tall eller en bokstav
- Kartene må angi sol/skygge for jevndøgn kl 1200, 1500 og 1800 og for 22. juli kl 1200, 1500 og 1800. evt. 1. mai
- Det skal også komme frem om det blir en periode uten sol om vinteren på leke- og uteoppholdsareal.
- Følg krav i sentrumsplanens bestemmelser pkt 2,5.

### Støy

Planområdet ligger i gul flystøysone, og mye av området ligger også i rød og gul støysone fra E14, spesielt på sørsiden langs E14. Kjøpmannsgata skjermes for støy av bebyggelsen, mens der det er åpent mellom E14 og Kjøpmannsgata strekker gul flystøysone helt over Kjøpmannsgata. Det kreves støyutredning for planen. Støy skal vurderes både internt i planområdet og for influensområdet (eks. økt trafikk).

### Luftkvalitet

Må undersøkes og beskrives.

### Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal avklares i reguleringsplanen, og det skal settes av areal for dette på plankartet, både for boliger og næring. Plassering av renovasjon må vurderes med tanke på avstand og tilgjengelighet fra boligene i planen, og fremkommelighet for renovasjonsbil. For boliger kreves

nedgravd containerløsning med 4 fraksjoner. Innherred Renovasjon v/Rune Malum kan kontaktes for vurdering av plassering og størrelser.

### **Rekkefølgekrav**

Noen rekkefølgekrav i sentrumsplanen gjelder også for detaljplanen. Det skal vurderes rekkefølgekrav for følgende (ikke uttømmende):

Geotekniske forhold, VA-plan, utenomhusplan og plan for bygge- og anleggsfasen knyttes til igangsettingstillatelse.

Uteoppholdsareal inkl. lekeareal skal være ferdigstilt ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger.

Tilgrensende veg, gateareal, fortau, evt ny undergang under E14 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse.

Gjennom planprosessen må det vurderes om alle kravene som gjelder vegformål skal gjelde fra første byggetrinn, men en ny trafikal løsning og veg må uansett være på plass.

### **Samråd & medvirkning**

Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter. Varsel om planoppstart skal vedlegges planinitiativ, referat fra oppstartsmøtet, evt. 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. SOSI-fil og forslag til annonse/brev sendes til [geodata@stjordal.kommune.no](mailto:geodata@stjordal.kommune.no) og saksbehandler.

Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes [postmottak@stjordal.kommune.no](mailto:postmottak@stjordal.kommune.no) med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside og i digitalt planarkiv. Dette omfatter planinitiativ, skisser og illustrasjoner samt referat fra oppstartsmøtet og ev. planprogram.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på SKs hjemmeside: <https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljobygg-og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/>

I tillegg til Statens vegvesen, Statsforvalteren og Fylkeskommunen skal Avinor og Forsvarsbygg alltid varsles. Liste over naboer, gjenboere og andre berørte parter hentes ut selv.

Behov for informasjonsmøte vurderes ut fra spørsmål ved oppstart og underveis i prosessen. Forslagsstiller bør ha dialog med andre berørte aktører om planforslaget.

Saksbehandler/Geodata kan ved behov oversende digitalt plankart [geodata@stjordal.kommune.no](mailto:geodata@stjordal.kommune.no) .

### **Krav til levert materiell**

Tidlige utkast til planforslag sendes saksbehandler.

Komplett forslag sendes til postmottak med kopi til saksbehandler. Oversendt planforslag skal inneholde:

- Oversendelsesbrev. Skal være tydelig merket «Komplett planforslag», signert av forslagsstiller og med komplett liste over alle vedlegg.
- Plankart (målestokk 1:1000, samt pdf/a i A3-versjon.  
Digitalt plankart leveres iht. SOSI-standard 4.5.  
SOSI-fil leveres sammen med kontrollfil, og gjerne også dwg eller dxf)
- Planbestemmelser (i henhold til nasjonal mal og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven. Skal oversendes i pdf/a og Word).
- Planbeskrivelse (i henhold til nasjonal mal. Skal oversendes i pdf/a og Word).

I tillegg skal kopi av mottatte merknader samt varsel om oppstart følge med. Forslagsstiller skal kommentere samtlige innspill som er kommet inn ved varsel om oppstart. Nødvendig materiell f.eks. støyberegninger, ROS-analyse, utredninger, illustrasjoner med mer skal følge med. 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.

Husk bruk av riktig koordinatsystem (Euref89 sone32 – som er UTM, og NN2000).

Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn, i tillegg til navn på dokumentet og dato - som vist under:

«Plan-ID TYPE DOKUMENT 1.GANG», eksempel 1-111 Plankart 1.gang

«Plan-ID TYPE DOKUMENT DATO», eksempel 1-111 ROS-analyse 15.06.2023

### **Framdrift (skisse til framdrift – ikke forpliktende)**

Etter mottatt komplett planforslag vil kommunen vurdere forslaget, avklare forhold med forslagsstiller 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.

### **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

Gry Holm Kvernrød

Arealplanlegger

Tlf 477 88 920