

Referat fra oppstartsmøte

Reguleringsplan for Kjøpmannsgata gnr/bnr 105/55

>

Møtedato:	26.10.25
Møtested:	Rådhuset
Saksnummer i arkiv:	2023/4629
Referent:	Gry Holm Kvernørød

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Selberg Arkitekter AS	Siv Minna Aastorp	siv@selberg.no
	Karen Romslo	karen@selberg.no
COOP Midt-Norge SA	Ulf Haugen	Ulf.haugen@coop.no
	Erik Gamlem	Erik.Gamlem@coop.no
Stjørdal kommune		
	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordan.kommune.no
	Gry Holm Kvernørød	grykve@stjordan.kommune.no

Formål med planen

Tiltakshaver er COOP Midt-Norge AS, som ønsker å starte prosess med å utarbeide detaljreguleringsplan for å bygge ut på sin eiendom i felt BS34 og deler av BS35 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 kontor i etasjene oppover.

Beskrivelse av området

Planområdet er på ca 7,4 daa. Det ligger i Stjørdal sentrum, langs midten av gågata og avgrenses av E14 i sør og Kjøpmannsgata i nord.

Planområdet består av eiendommene (fra vest): 105/50, 105/185, 105/11 og 105/55.

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 stiller krav om at det skal utarbeides felles detaljert reguleringsplan for kvartalene BS33, BS34, BS35, SGG18 og SGG19 (områdene imellom kvartalene). Bakgrunnen for kravet om felles plan er behovet for å løse trafikkutfordringene i området. For å forbedre dagens uoversiktlige trafikkbilde ved Stokmovegen er det regulert kun innkjøring fra Stokmovegen i vest og utkjøring i øst. Sentrumsplanen forutsetter altså en intern enveiskjøring fra vest mot øst mellom Stokmovegen og Stokkanvegen, som gjør at de tre BS-kvartalene er avhengig av hverandre, og en felles plan, for å løse trafikkavviklingen.

Coop sendte inn planinitiativ i 2023, for kvartalene BS33, BS34, BS35, SGG18 og SGG19 pluss BS36 samt ny veg fra E14 til Stokkanvegen, og varslet oppstart i 2024.

Det har vært utfordringer med å lage en felles plan for området som ikke er løst i prosessen fram til nå: Deler av den nye rundkjøringa på E14 og den nye atkomsten inn til sentrum er regulert på Coop sin eiendom, gjennom et eksisterende bygg som er i god stand. Coop ønsker ikke å måtte rive et bygg med ennå lang levetid for å avgi areal til rundkjøring og ny veg.

Byporten Stjørdal AS som eier deler av BS33 og SGG18 har gitt uttrykk for at de ikke ønsker å være med i samme plan, og ønsker heller ikke at kjøremønsteret som forutsettes i sentrumsplanen skal gjennomføres. Det er derfor ikke enighet mellom grunneierne om utforming av planen eller området.

Dette har ført til at COOP har søkt om å slippe kravet i områdeplanen om å lage felles plan for hele området. Forespørselen er behandlet av kommunestyret, og vedtaket åpner for detaljregulering av et begrenset område som omfatter felt BS34, deler av BS35, SGG18 og SGG19, samt at kjøremønsteret i områdeplanen skal legges til grunn – under en del forutsetninger som er oppgitt i vedtaket. Disse forutsetningene må legges til grunn i utformingen av planforslaget.

Deler av BS33 er derfor inkludert i planområdet, for å sikre atkomst til planområdet slik at kjøremønster i områdeplanen kan detaljreguleres.

På grunn av endrede premisser og endret planområde bør planoppstart varsles på nytt.

Plantype

Planen skal utarbeides som en privat detaljreguleringsplan.

Planens plan-ID og navn blir: 5034 Kjøpmannsgata gnr/bnr 105/55 m.fl.

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Områdeplanen for Stjørdal sentrum 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

Tema som er relevant å ha med i en utbyggingsavtale er infrastruktur vann og avløp som må legges om ved utbygging, omlegging av atkomst til offentlige veier, evt undergang og opparbeiding av gategrunn.

Gjennomføringsavtale

Tiltak som berører E14 må avklares med vegeier og godkjennes før høring og offentlig ettersyn.

Utbygger må sannsynligvis ha gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for tiltak som evt berører E14.

Planens innhold og konsekvenser

FUNKSJON OG UTFORMING

Forslagstiller har utarbeidet et utfyllende planinitiativ som beskriver planidéer, en foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse, illustrasjoner og situasjonsplan. Dette innebærer publikumsrettet virksomhet i førsteetasje mot Kjøpmannsgata, kontor oppover i etasjene, parkering i kjeller og evt oppover i etasjene mot E14.

Byggehøyde og utnyttingsgrad:

Sentrumsplanen krever minimum utnyttingsgrad 300% BRA i hele planområdet.

Det 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.

Fordi det ikke planlegges boligformål er utformingen enklere mtp hensyn til sol- og støyforhold. SGG-feltene i områdeplanen er regulert for gangveg/gangareal/gågate på bakkeplan, med trasé for teknisk infrastruktur under. Disse feltene gir en åpning mellom BS-feltene, 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.

Flere plannivå:

Det planlegges to plannivå, under og på bakken.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

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. Passasje til undergangen må derfor sikres videre, både rampe og trappa som fungerer som snarveg. Det må vises i planmaterialet hvordan dette kan sikres ved videre utbygging, østover i BS35.

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, varelevering og parkering

I planinitiativet er det foreslått kjøremønster i tråd med områdeplanen. Det er planlagt innkjøring fra Stokmovegen i vest, gjennomkjøring på bakkeplan i BS33, rampe i søndre del av SGG19, til

gjennomkjøring og parkeringsanlegg under bakkeplan i BS34, SGG19 og deler av BS35, og utkjøring i øst i Kjøpmannsgata øst for Stokkanvegen.

Stjørdal kommune anbefaler å vurdere gjennomkjøringen på bakkeplan hele vegen gjennom. Det kan komme i konflikt med varelevering, men det vil virke mer logisk for bilister som ikke skal parkere, bare kjøre gjennom.

Det er planlagt varelevering og renovasjon på bakkeplan innomhus i BS34 og deler av BS35.

Det er planlagt parkering i kjeller under byggeområdet i BS34 og deler av BS35, og på bakkeplan i BS33 og BS35.

Ved utforming av rampen opp fra kjeller i øst og utkjøring for varebiler og renovasjonsbiler på bakkeplan, er det viktig å ha fokus på myke trafikanter som ferdes nord-sør via undergangen under E14. Undergangen og den planlagte rampen og kjørearealet krysser hverandre.

Tilgjengelighet for brannbil må sjekkes.

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 avløpsnett er tilstrekkelig, men det er bestilt en modell også for avløpsnett.

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 ledningsnett. 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.

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, SOSIAL INFRASTRUKTUR og BARN OG UNGE

Fordi det ikke er planlagt boliger i prosjektet er det ikke behov for utredning av disse temaene, men det må utarbeides gatebruksplan for opparbeiding av SGG18, SGG19 og evt gågata dersom den blir berørt av utbyggingen. Ved utforming av disse områdene er det viktig å vurdere støy, sol, vindskjerming og tilgjengelighet.

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, trafikksikkerhet 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 forurensede 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:

Atkomster og uteareal skal utformes med tanke på universell utforming.

Vind

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

Sol og skygge

Det må lages en sol- og skyggeanalyse for eksisterende bebyggelse og omgivelsene rundt planområdet, som skal vektlegges ved plassering og utforming av bygninger 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 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 skjerms for støy av bebyggelsen, mens der det er åpent mellom E14 og Kjøpmannsgata strekker gul flystøysone helt over Kjøpmannsgata.

Det kreves støyvurder for planen. Støy skal vurderes både internt i planområdet og for influensområdet (eks. økt trafikk).

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal avklares i reguleringsplanen og plassering av renovasjon må vurderes med tanke på fremkommelighet for renovasjonsbil. 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.

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

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 og saksbehandler.

Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes 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: [Utarbeide reguleringsplan - Stjørdal kommune](#) under «Kunngjør og varsle oppstart av planarbeidet».

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.

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 forslagstiller 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 Kvernørød
Arealplanlegger
Tlf 477 88 920