

MAI 2016

STJØRDAL KOMMUNE

# STJØRDAL SENTRUM, OMRÅDEREGULERINGSPLAN PLAN ID 1-251

OMRÅDEGJENNOMGANG

(ALTERNATIV 1) MAKSALTERNATIVET OG

(ALTERNATIV 2) NYTT PLANFORSLAG

**VEDLEGG 2**

MAI 2016

STJØRDAL KOMMUNE

# OMRÅDEGJENNOMGANG

## VEDLEGG 2

- › OPPDRAGSNR. 1510.01
- › DOKUMENTNR. 5
- › VERSJON 1
- › UTGIVELSESDATO MAI 2016
- › UTARBEIDET CG/ILR
- › KONTROLLERT
- › GODKJENT

# Innhold

|      |                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------|----|
| 1    | <b>Innledning</b>                                  | 7  |
| 2    | <b>Bakgrunn områdegjennomgang</b>                  | 8  |
| 2.1  | Metode og hjelpemidler                             | 8  |
| 3    | <b>Underlag</b>                                    | 11 |
| 3.1  | Alternativ 0: Reguleringsplan 2008, arealdel(Kart) | 11 |
| 3.2  | 3D reguleringsformål Alt. 1, Maksalternativet      | 13 |
| 3.3  | 3D reguleringsformål Alt. 2: Nytt planforslag      | 15 |
| 4    | <b>Områdegjennomgang Alt.1</b>                     |    |
| 4.1  | Område B4                                          |    |
| 4.2  | Område BF6                                         |    |
| 4.3  | Område BF8                                         |    |
| 4.4  | Område BF9                                         |    |
| 4.5  | Område BF11                                        |    |
| 4.6  | Område BFK2                                        |    |
| 4.7  | Område BFK4                                        |    |
| 4.8  | Område BFK5                                        |    |
| 4.9  | Område BFK6                                        |    |
| 4.10 | Område BFK7                                        |    |
| 4.11 | Område BFK8                                        |    |
| 4.12 | Område BFK9                                        |    |
| 4.13 | Område BFK10                                       |    |
| 4.14 | Område BFK16                                       |    |
| 4.15 | Område BFK17                                       |    |
| 4.16 | Område BFK21                                       |    |
| 4.17 | Område BFK22                                       |    |
| 4.18 | Område BFK23                                       |    |
| 4.19 | Område BFK24                                       |    |
| 4.20 | Område BA1                                         |    |
| 4.21 | Område O2                                          |    |
| 4.22 | Område O3                                          |    |
| 4.23 | Område O4                                          |    |
| 4.24 | Område O5                                          |    |
| 4.25 | Område OFK3                                        |    |
| 4.26 | Område BSK1                                        |    |
| 4.27 | Område BFKP1                                       |    |

**5 Områdegjennomgang Alt.2**

- 5.1 Område B4
- 5.2 Område BF6
- 5.3 Område BF8
- 5.4 Område BF9
- 5.5 Område BF11
- 5.6 Område BFK2
- 5.7 Område BFK4
- 5.8 Område BFK5
- 5.9 Område BFK6
- 5.10 Område BFK7
- 5.11 Område BFK8
- 5.12 Område BFK9
- 5.13 Område BFK10
- 5.14 Område BFK16
- 5.15 Område BFK17
- 5.16 Område BFK21
- 5.17 Område BFK22
- 5.18 Område BFK23
- 5.19 Område BFK24
- 5.20 Område BA1
- 5.21 Område O2
- 5.22 Område O3
- 5.23 Område O4
- 5.24 Område O5
- 5.25 Område OFK3
- 5.26 Område BSK1
- 5.27 Område BFKP1



# 1 Innledning

Stjørdal kommune vurderer en revisjon av gjeldende sentrumsplan, basert på politisk intensjonsvedtak om høyere byggehøyder i sentrum, kalt Alternativ 1 Maksalternativet. På bakgrunn av dette utarbeides en ny sentrumsplan som skal erstatte den eksisterende sentrumsplanen fra 2008. Den foreslåtte sentrumsplanen åpner for økte byggehøyder generelt, og tre høyhus på henholdsvis 10, 12 og 15 etasjer. Gjeldende plan, som er sammenlikningsgrunnlaget i denne analysen, tillater mellom tre og fem etasjer i sentrum og et høyhus på åtte etasjer.

Denne gjennomgangen av planområdet tar for seg konsekvenser ved maksalternativet og forslag til løsninger i de enkelte byggeområdene som er berørt av høydevedtaket. Våre anbefalinger for hvert byggeområde ligger til grunn for videre utforming av reguleringsbestemmelser og plankart.

Områdegjennomgangen viser konsekvenser for en maksimal utbygging basert på Kommunestyrets vedtak om nye byggehøyder fra 2013, og avbøtende tiltak ved forslag til nytt planforslag.

Trondheim 13.06.2016

## 2 Bakgrunn områdegjennomgang

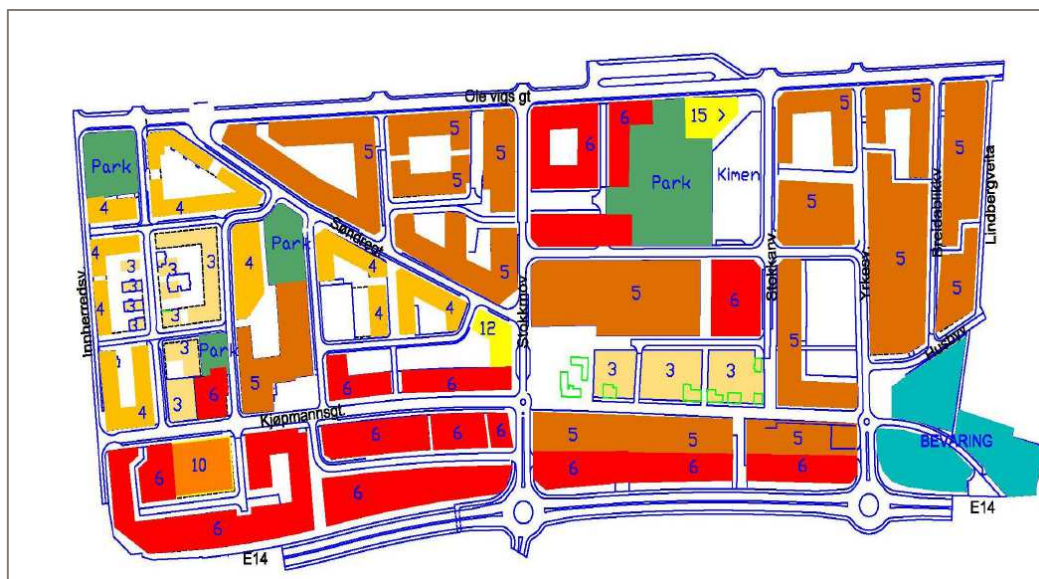
### 2.1 Metode og hjelpemidler

Det er utarbeidet en digital modell som hjelpemiddel og illustrasjonsgrunnlag.

Grunnlaget for modellen er et tredimensjonalt kartgrunnlag av dagens situasjon og fotoregistreringer gjennom befarings. Videre er benyttet gjeldende reguleringsbestemmelser og gjeldende reguleringsplankart, mottatt planskisse med bystyrets vedtak om nye byggehøyder og mottatt tredimensjonal illustrasjon av nye maksimale volumer i henhold til vedtak om nye byggehøyder. Som grunnlag for modellen er det utarbeidet typiske prinsippsnitt for gaterom og vurdert typiske reguleringshøyder for ulike formål og vedtatt forslag til etasjehøyder i samarbeid med Stjørdal kommune.

Det er modellert fire ulike faser:

1. Dagens Situasjon,
2. Alternativ 0: Full utbygging av Gjeldende
3. Alternativ 1: Reguleringsplan (2008), Maksimalt basert på nye byggehøyder
4. Alternativ 2: Utkast til Nytt Planforslag



Kommunestyrets intensjonsvedtak om nye byggehøyder i sentrum, datert 12.09.2013

I områdegjennomgangen er Alternativ 1, (Maksimalt) og Alternativ 2, (Nytt Planforslag), analysert med henhold til følgende faktorer:

- Byggehøyder, etasjetall
- Arealbruk, Areal tall og funksjonsfordeling
- Særlige reguleringsbetingelser
- Uterom, arealer til uterom og solinnstråling i uterom
- Arealer til sandlekeplass, solinnstråling i lekearealer
- Parkeringsarealer og dekning i forhold til norm<sup>1</sup>
- Støybelastning

Sol- og skyggestudiene er hentet fra sol- og skyggestudier ved jevndøgn 21. mars klokka 1200. Fra forskere og myndigheter foreligger det to varianter av et tallfestet minimumskrav om sollys, og avstander begge beregnet ved jevndøgn, altså omtrent ved start og slutt på sommersesongen.

1)UTDRAG vedrørende solforhold DIBR Byggeteknisk forskrift TEK 10 § 8-3 Veiledning:

*"Alle boenheter og felles uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. Avstand til tilstøtende bebyggelse bør være 3 ganger lenger en gesimshøyde på det tilstøtende bygget.»*

2)«Utdrag fra Kvalitetskriterier for uterom i tett by» Bård Isdal 2007 HUSBANKEN

*«Husbanken, PBE og flere forskere (f.eks. Halvorsen Thorén et al.1997) anbefaler direkte sollys på minimum 50% av bakkearealet kl. 15.00. Etter dette klokkeslettet vil det solbelyste arealet vanligvis avta, avhengig av bygningers retning (f.eks. ved lamellbebyggelse) og plassering av åpninger i bebyggelsen.»*

*«Guttu (2006) foreslår direkte sollys på minst 25% av bakkearealet minimum 5 timer. Når på dagen de 5 timene faller, vil avhenge av bygningsmassens form som nevnt over, men i de fleste situasjoner vil det dreie seg om tidsintervaller rundt kl 12.00.»*

Forholdene mellom avstander og gesimshøyder er benyttet som bakgrunnsstudier for mer avanserte solanalyser i digitale modeller. Hvorvidt forholdet mellom avstand mellom bebyggelse og gesimshøyder gir et faktisk bilde av solforholdene vil være avhengig av bebyggelsens orientering. Som minste avstand mellom motstående bebyggelse er benyttet 15m.

Det er benyttet krav til solinnslipp i uteområder og på lekeplasser i henhold til Temautredning Grønnstruktur. Temautredningen angir arealtall for uteoppholdsarealer og % direkte sollys på bakkeplan.

For arealberegning for parkeringsarealer er benyttet **312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg** fra Sintef Byggforsk, erfaringstall for arealer pr. parkeringsplass fra tilsvarende anlegg, og parkeringsnorm fra Temautredning Trafikk. For vurdering av parkeringsdekning på egen eiendom er det tatt utgangspunkt i mulig tilgjengelig areal i en kjelleretasje grunnet lokal grunnvannsstand. For beregninger av totale parkeringsbehov og total parkeringsdekning se Temautredning Trafikk.

---

<sup>1</sup> Det er benyttet forslag til ny parkeringsnorm utarbeidet i Temautredning trafikk

### 3 Underlag

#### 3.1 Alternativ 0: Reguleringsplan 2008, areal del(Kart)

## 3.2 3D reguleringsformål Alt. 1, Maksalternativet



# ALTERNATIV 1 Intensjonsvedtak politisk bestilling



- Fargede bygninger:**  
Bygninger som er tatt med i revidert forslag til arealbruk
- Hvite bygninger:**  
Bygninger som ikke er tatt med i revidert forslag til arealbruk
- Forretning
  - Kontor
  - Bolig
  - Bolig og Allmenntilgj
  - Offentlig
  - Parkering



### 3.3 3D reguleringsformål Alt. 2: Nytt planforslag



# ALTERNATIV 2 forslag til ny plan



## Fargede bygninger:

Bygninger som er tatt med i revidert forslag til arealbruk

## Hvite bygninger:

Bygninger som ikke er tatt med i revidert forslag til arealbruk

- Forretning
- Kontor
- Bolig
- Bolig og Allmenntilleg
- Offentlig
- Parkering
- Forretn/kontor småhusbebyggelse

OPPDAGSGIVER  
Stjørdal kommune

PROSJEKTNR  
1510.01

PROSJEKT  
Konsekvensutredning Stjørdal sentrum

TEGNING AV  
3D Forslag til arealbruk, Alt 2

MAL

DATO  
07.06.16

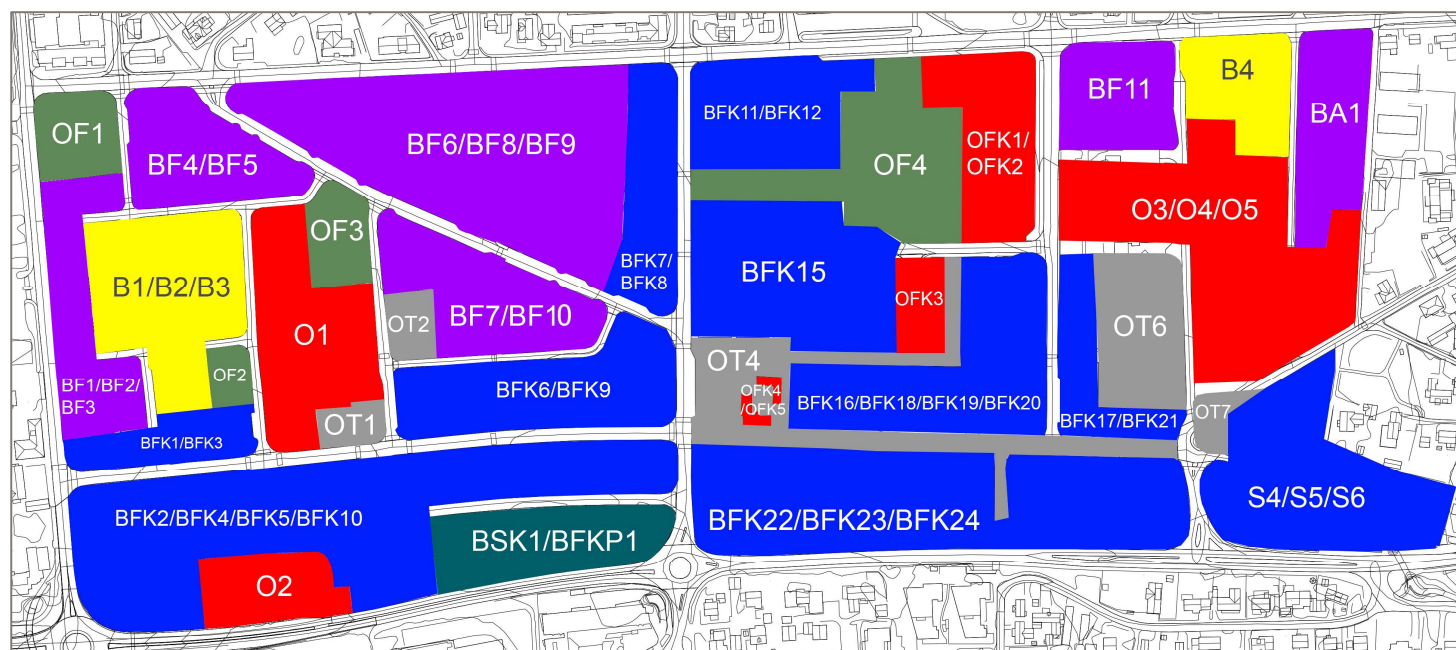
SIGN

**MADSØVEEN**  
ARKITEKTER AS

BEDDINGEN 14 TLF: 73 80 98 20  
7014 TRONDHEIM FAX: 73 51 83 20  
EPOST: post@madsosveen.no

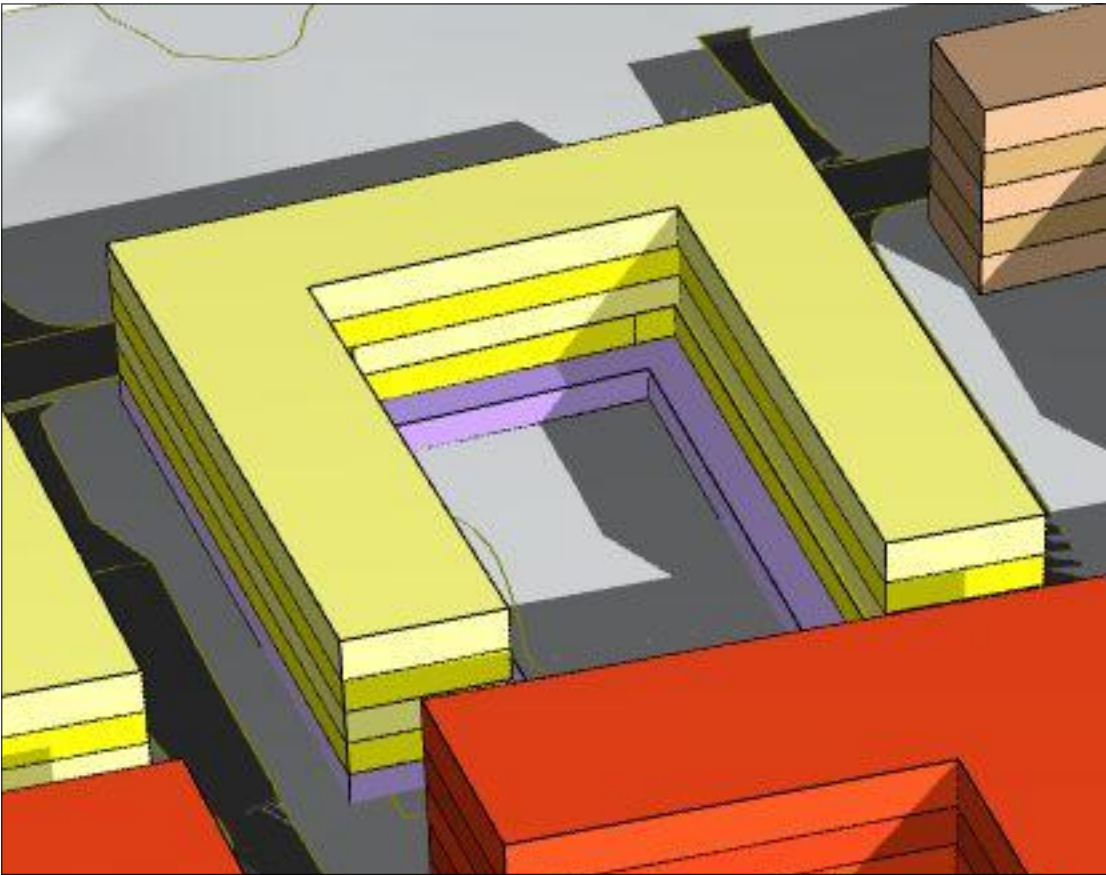
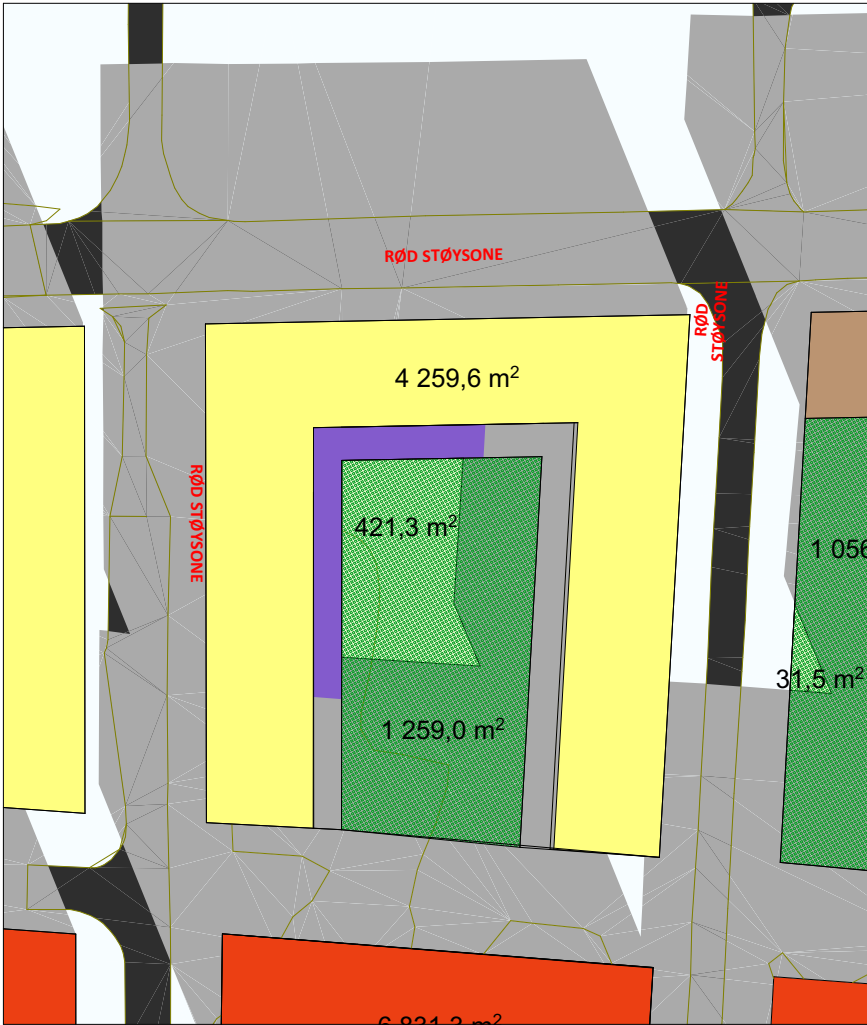


## 4 Områdegjennomgang Alt.1



Oversiktsfigur for områder etter reguleringsbetegnelser angitt i eksisterende reguleringsplan

OMRÅDE B4



TBRA bolig: 9763 m2

TBRA kontor/forretning: 3006 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 147

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 2441m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1259 m2 dvs for lite areal

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 732 - 1465 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 421 m2 dvs for lite areal

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 732 m2/ 146 m2

Felles sandlekeplass i sola målt: 421 m2 dvs OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 147

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 31

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 178 plasser x 25= 4450 m2

Areal Parkering målt: 4260 m2 på et plan, dvs OK

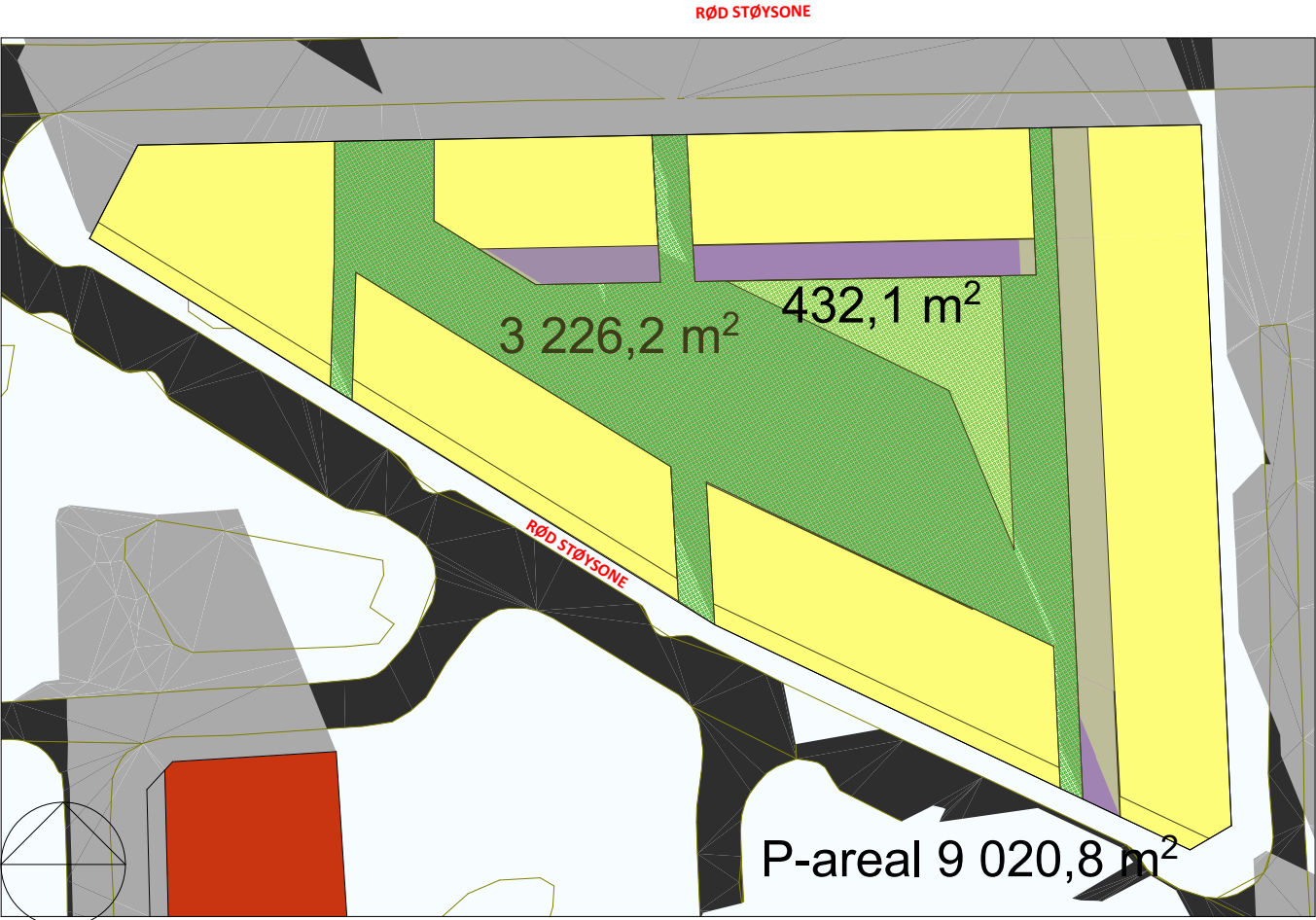
Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):

Våre anbefalinger:

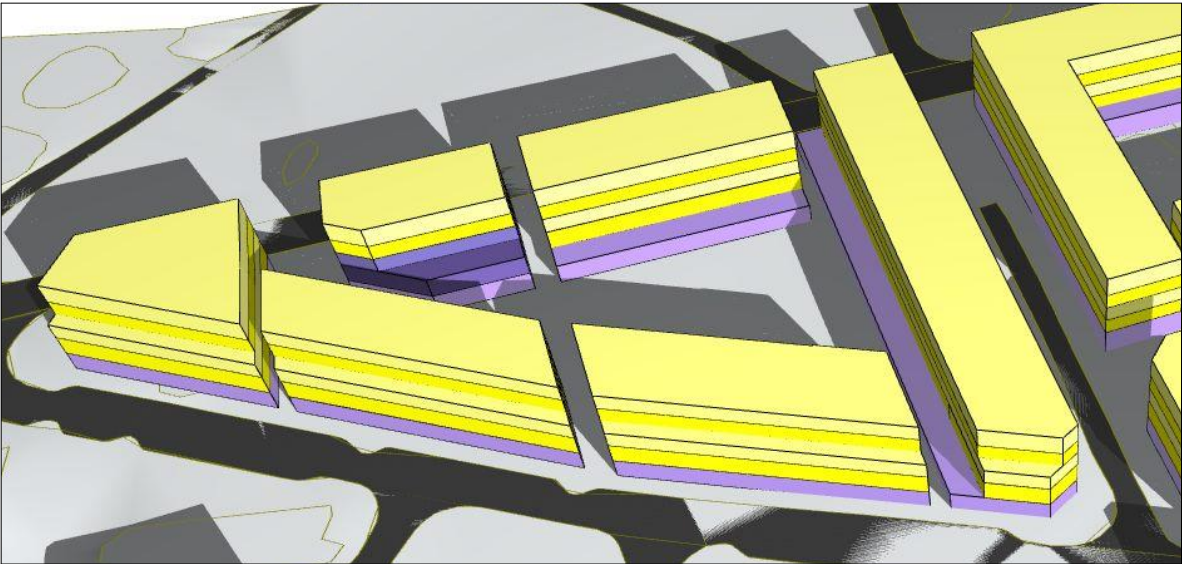
- Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.
- Felles uteoppholdsareal er for lite og har for lite sol.
- Høydevurdering mot Ole Vigs gate er nødvendig for å ivareta eksisterende nabobebyggelse.
- Det anbefales høydevurdering av nabobebyggelse i sør, O4, for å bedre lysforhold for B4.
- Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.
- Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv sør, vest og øst.



OMRÅDE BF6



- TBRA bolig: 18 333 m2
- TBRA kontor/forretning: 6626 m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 275
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 4583 m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 3226 m2 ikke OK
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 1000-1500 m2 ikke OK
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 432 m2 - krav oppnås ikke
- Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh.: 1375 m2 / 275 m2
- Felles sandlekeplass målt: 1375/432 m2
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 270 plasser
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 66 p-plasser
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 8400 m2
- Areal Parkering målt: 9000m2, et plan dvs ok
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-70 dB

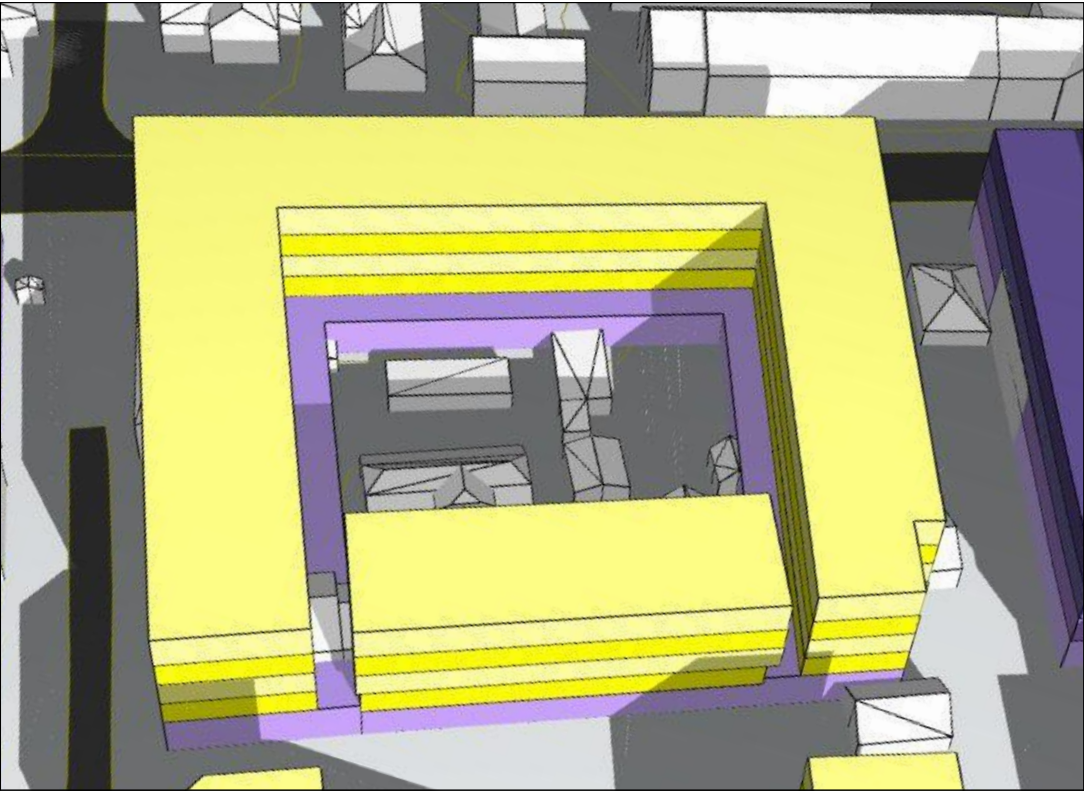
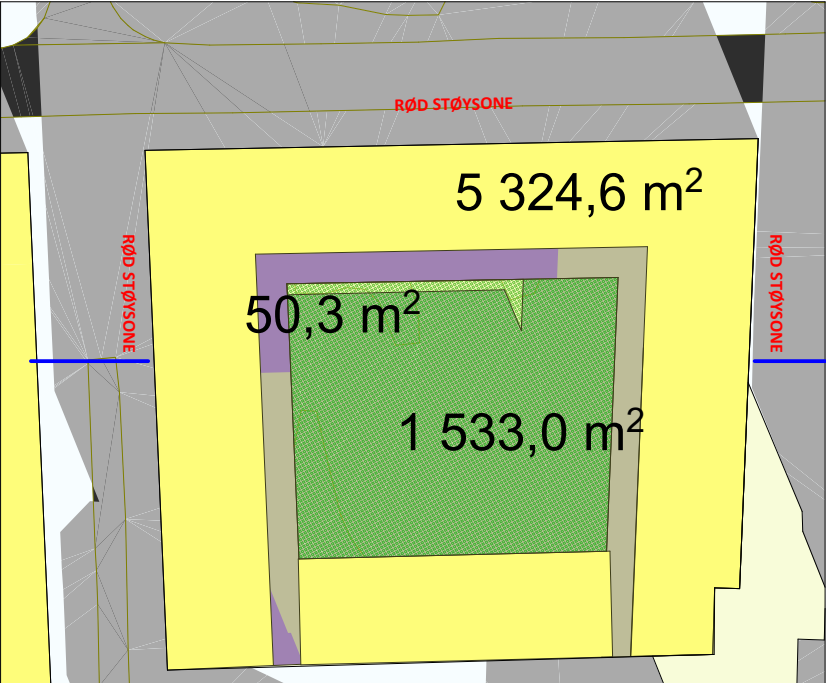


Våre anbefalinger:

- Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.
- Felles uteoppholdsareal er for lite og har for lite sol.
- Det anbefales høydevurdering av bebyggelse i sør, for å bedre lysforhold for indre gårdsrom.
- Det anbefales en høydevurdering mot Ole Vigs gate for å ivareta eksisterende nabobebyggelse.
- Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.
- Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og for å oppnå stille side i.f.h. støy



OMRÅDE BF8



- TBRA bolig: 12 790 m2
- TBRA kontor/forretning: 3782 m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 190
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 3298 m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1533 m2
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 989,4m2 - 1978,8m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 50 m2
- Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 959 m2/192
- Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): 250 m2/50,3 m2 dvs oppnås ikke
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 190
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 50 m2): 75,6
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 190+75,6=265,6 dvs 266 plasser => 6641 m2
- Areal Parkering målt: 5324 m2 på et plan, ikke OK
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-70 dB - Ole Vigs gate

Våre anbefalinger:

Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.

Felles uteoppholdsareal er for lite og har for lite sol. Anbefaler å opprette et større felles lekeareal i samarbeid med områdene BFK8, BFK7 BF 9.

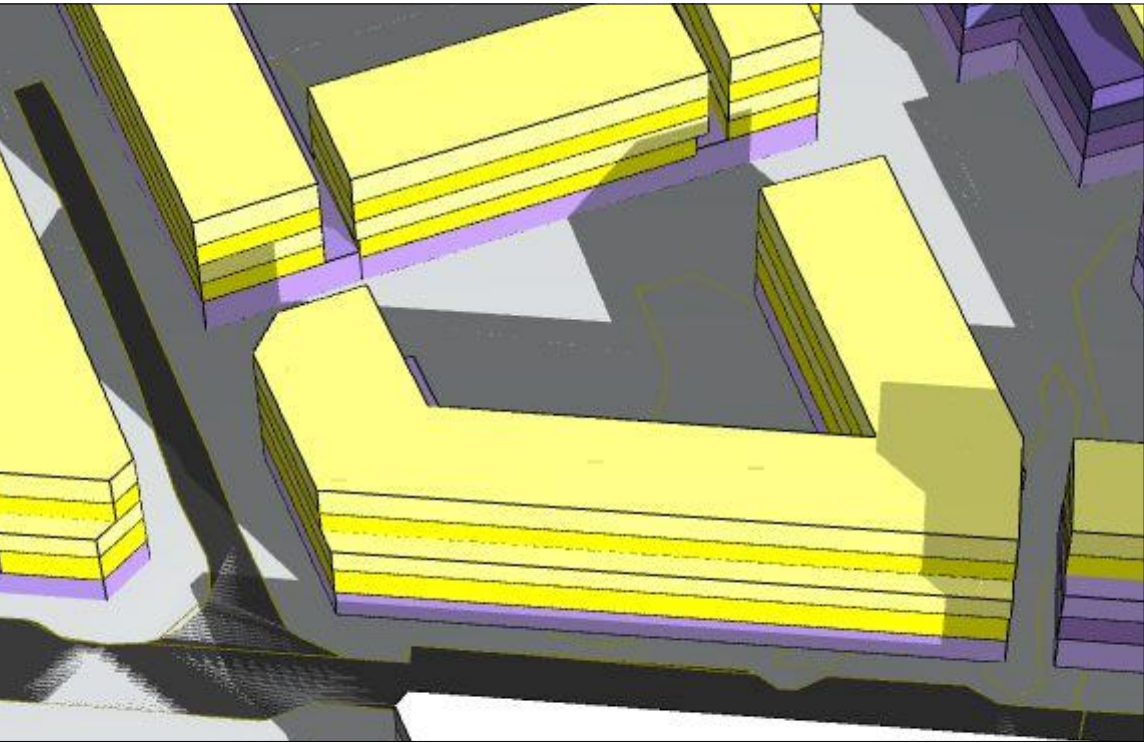
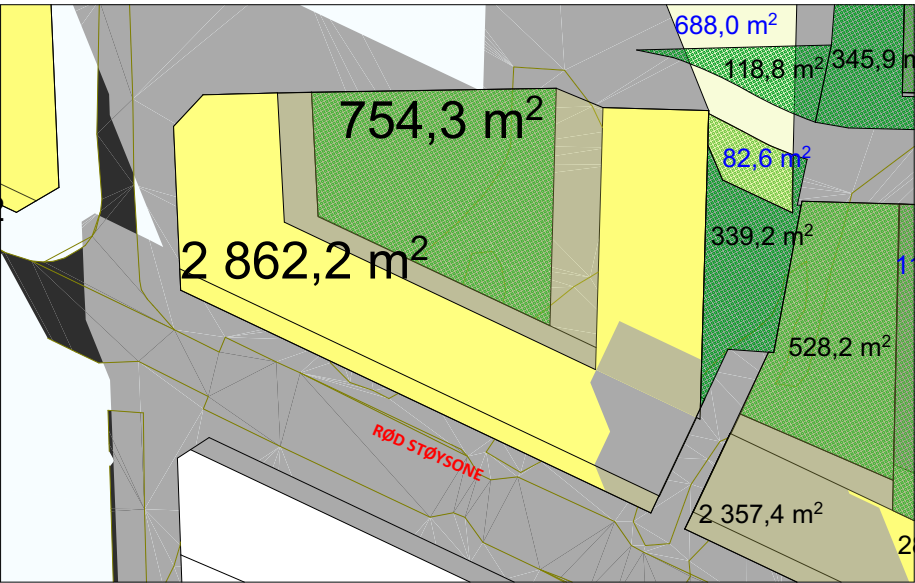
Det anbefales høydevurdering av bebyggelse i sør, for å bedre lysforhold. Høydevurdering mot Ole Vigs gate er nødvendig for å ivareta eksisterende nabobebyggelse.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv sør, vest og øst.

Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og stille side.

OMRÅDE BF9



- TBRA bolig: 6800 m2
- TBRA kontor/forretning: 1938 m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 96
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1600 m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1100 m2 d.v.s. ikke ok på bakkeplan
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 180 m2 - 960 m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 86 m2 d.v.s. oppnås ikke
- Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 510 m2/102
- Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): 339 m2/83 -oppnås ikke
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 96
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 20
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 96+20=116 => 2900 m2
- Areal Parkering målt: 2862m2 - ikke ok - oppnås ikke på ett plan
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-70 dB - Søndregate

**Våre anbefalinger:**

Arealtettheten er for høy og anbefales redusert, særlig i sør og øst. Felles uteoppholdsareal har for lite sol. Anbefaler å opprette et større felles lekeareal i samarbeid med områdene BFK8, BFK7 BF 8.

Det anbefales høydevurdering av bebyggelse i sør og øst, for å bedre lysforhold i gårdsrom. Høydevurdering mot Søndre gate for bedre solforhold, f.eks. planlagt høyhus BFK9. Høydevurdering mot Ole Vigs gate er nødvendig for å ivareta eksisterende nabobebyggelse.

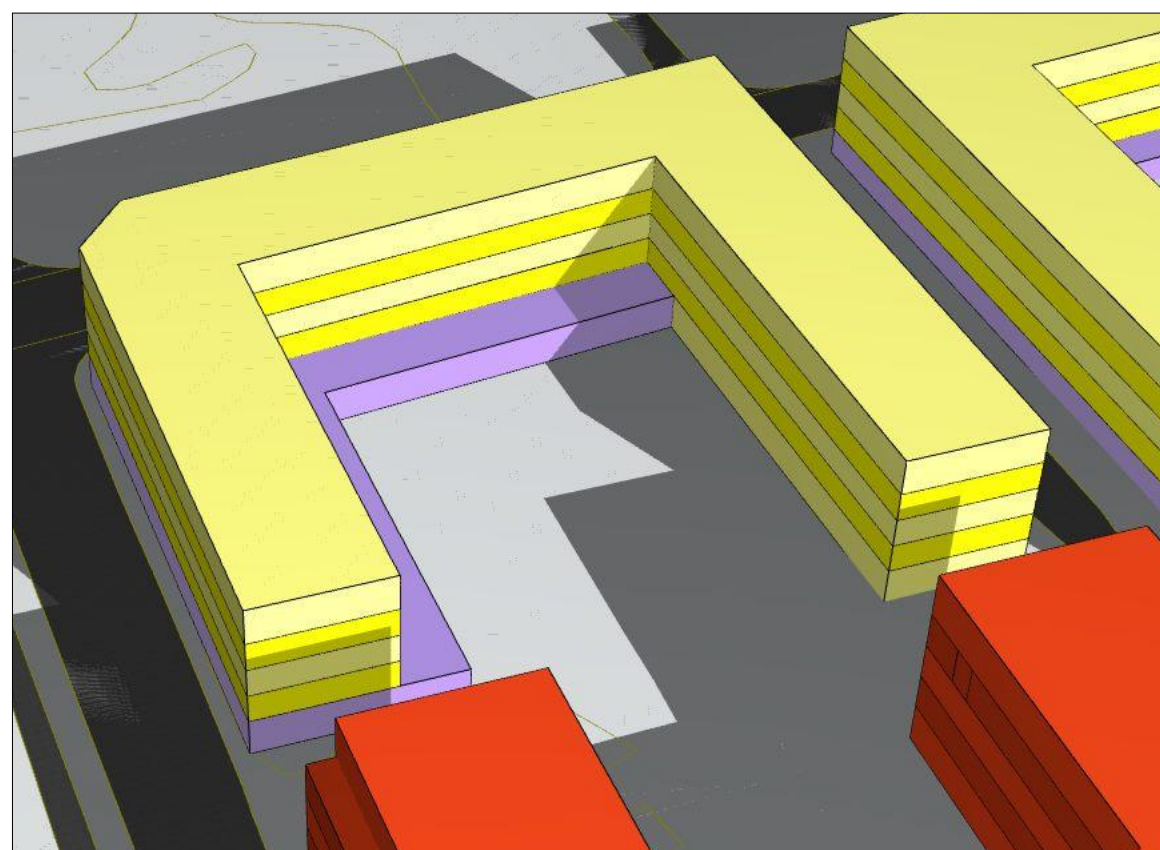
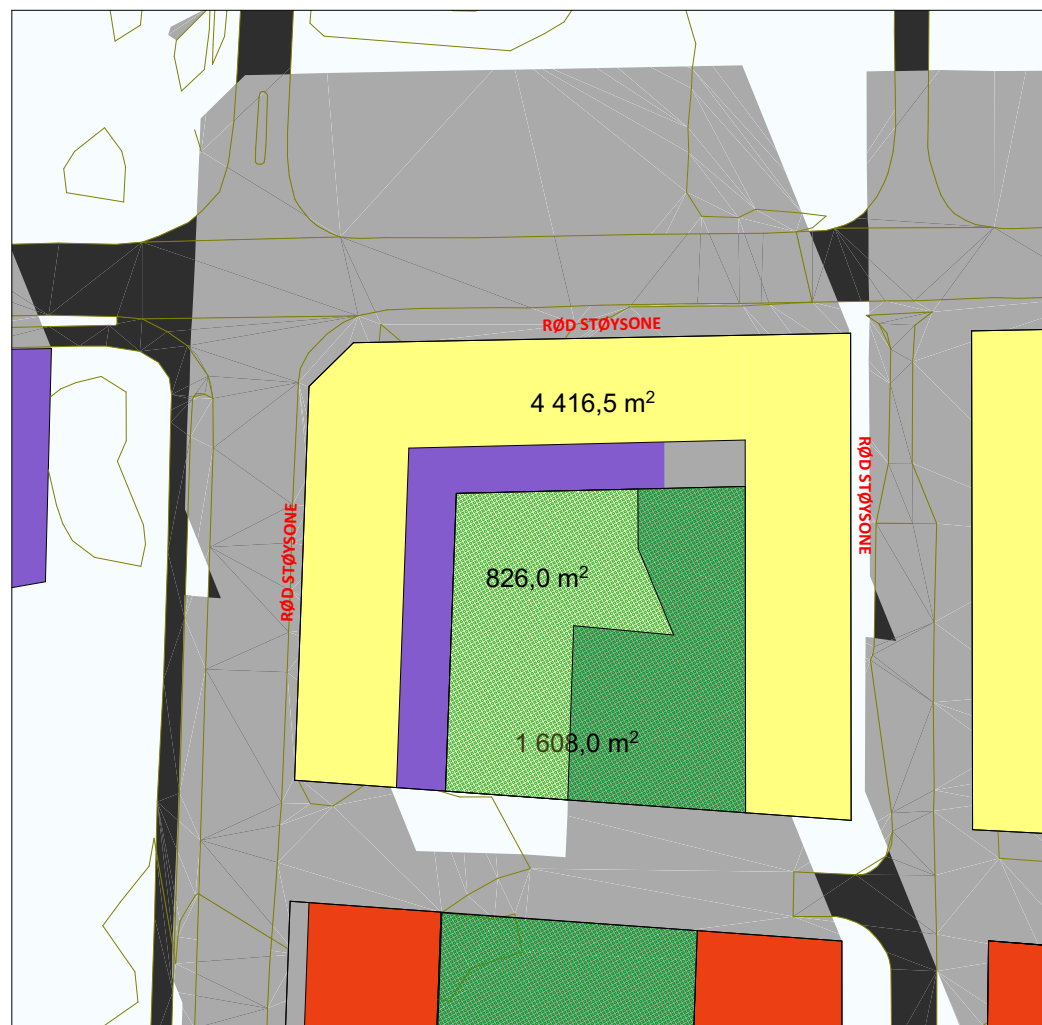
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv sør, vest og øst.

Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og stille side.



## OMRÅDE BF11



**TBRA bolig:** 10 013 m<sup>2</sup>

**TBRA kontor/forretning:** 1918 m<sup>2</sup>

**Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m<sup>2</sup> leil., 20% utgjør 40 m<sup>2</sup>):** 150

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig):** 2503 m<sup>2</sup>

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt:** 1608 m<sup>2</sup> dvs OK

**Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA:** 751 - 1502 m<sup>2</sup>

**Felles uteoppholdsareal solbelyst målt:** 826 m<sup>2</sup> dvs. OK

**Felles sandlekeplass krav: 150m<sup>2</sup>/30 boenh, 20% solbelyst areal:** 751 m<sup>2</sup>/ 150 m<sup>2</sup>

**Felles sandlekeplass i sola målt:** 826 m<sup>2</sup> dvs OK

**Parkering boliger (1stk pr. leil.):** 150

**Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m<sup>2</sup>):** 20

**Areal Parkering krav 25 m<sup>2</sup> pr p-plass:** 170 plasser x 25= 4250 m<sup>2</sup>

**Areal Parkering målt:** 4416 m<sup>2</sup> dvs OK

**Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):**

### Våre anbefalinger:

Akseptabel arealtetthet.

Høydevurdering mot Ole Vigs gate er nødvendig for å ivareta eksisterende nabobebyggelse.

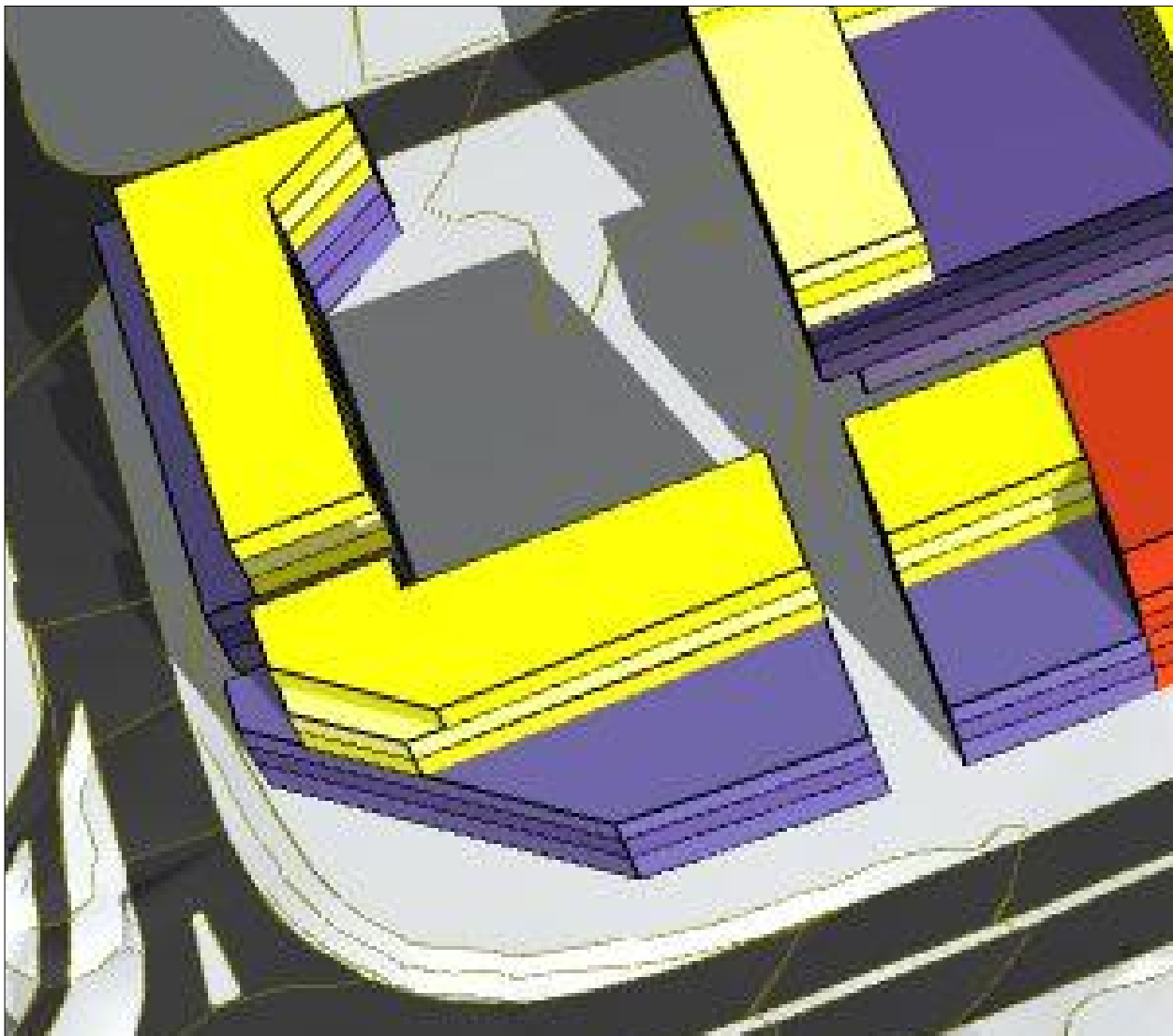
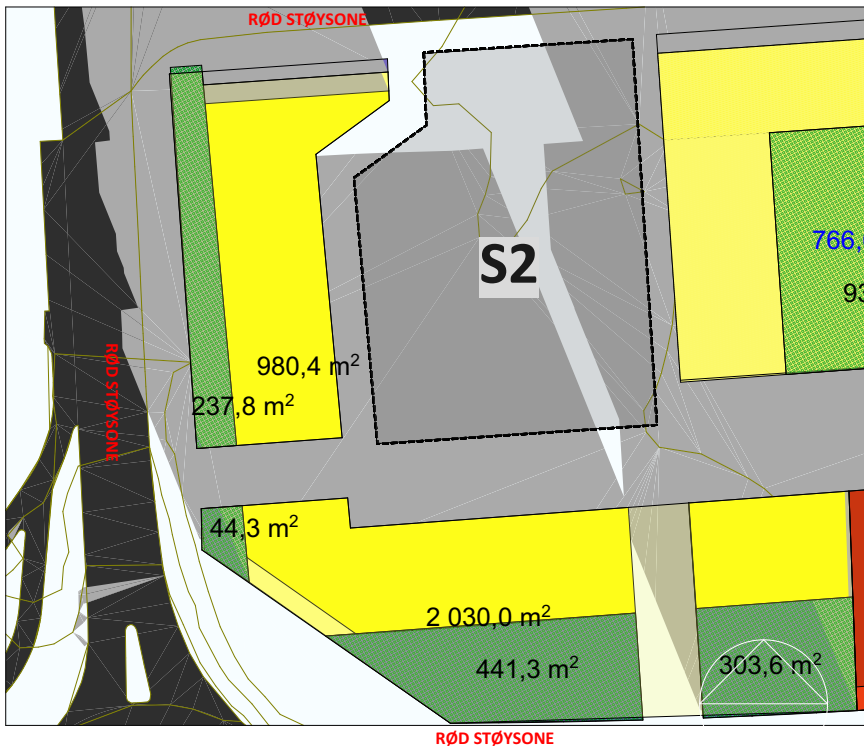
Det anbefales høydevurdering av nabobebyggelse i sør, O3, for å bedre lysforhold for BF11.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv sør, vest og øst.



# OMRÅDE BFK2



TBRA bolig: 5201 m2

TBRA kontor/forretning: 8402 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 78

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1300m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: - krav oppnås ikke på terreng/lokk.

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: oppnås ikke på terreng/lokk

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 0 m2

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 390m2/78m2

Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): oppnås ikke på terreng/lokk.

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 78

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 84

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 4050 m2

Areal Parkering målt: ikke mulig 2030 m2 på ett plan

Støybelastning fasader (jfr støysonekart): rød støysone mot Kjøpmannsgata

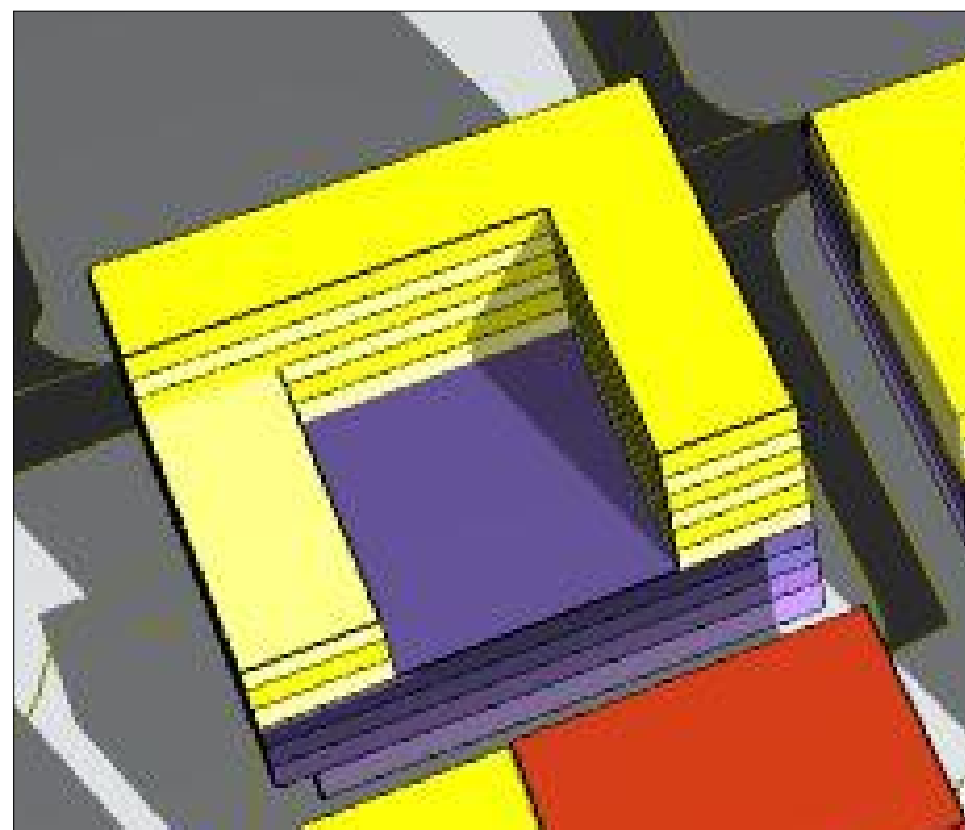
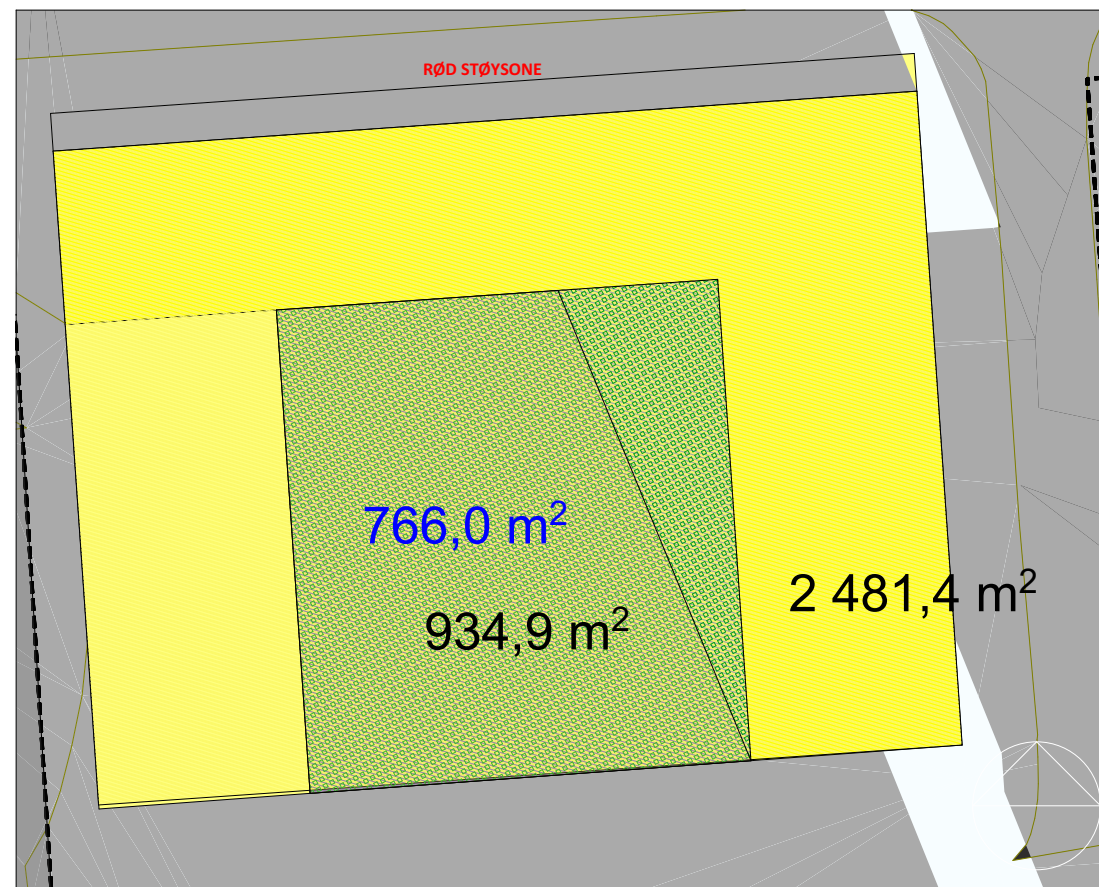
## Våre anbefalinger:

Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.  
Felles uteoppholdsareal på bakkeplan er for lite og har for lite sol. Anbefales ikke for bolig mht støy.

Det anbefales høydevurdering av bebyggelse i sør og vest, for å bedre lysforhold i gårdsrom, og lysforhold for eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.  
Høydevurdering mot Kjøpmannsgata og Innherredsvegen er nødvendig for å ivareta eksisterende nabobebyggelse.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

Ny bebyggelse tilpasses bevaringsverdig bebyggelse i området.



## OMRÅDE BFK4

TBRA bolig: 8690 m2

TBRA kontor/forretning: 10210 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 130

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 2173m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: - 935 m2-ikke på terreng.

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 652-1304 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 766 m2 dvs OK

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 652m2/130m2

Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): oppnås ikke på terreng.

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 130

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 102

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 5800 m2

Areal Parkering målt: mulig 2481 m2 på ett plan ikke ok- 3 p-etasje?

Støybelastning fasader (jfr støysonekart): rød støysone mot Kjøpmannsgata

### Våre anbefalinger:

Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.

Høydevurdering mot Kjøpmannsgata er nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gata og for å få mindre skygge på eksisterende bebyggelse.

Høydevurdering mot BFK2 og S2 er nødvendig for å for å dempe inntrykket av høye volum mot verneverdig bebyggelse.

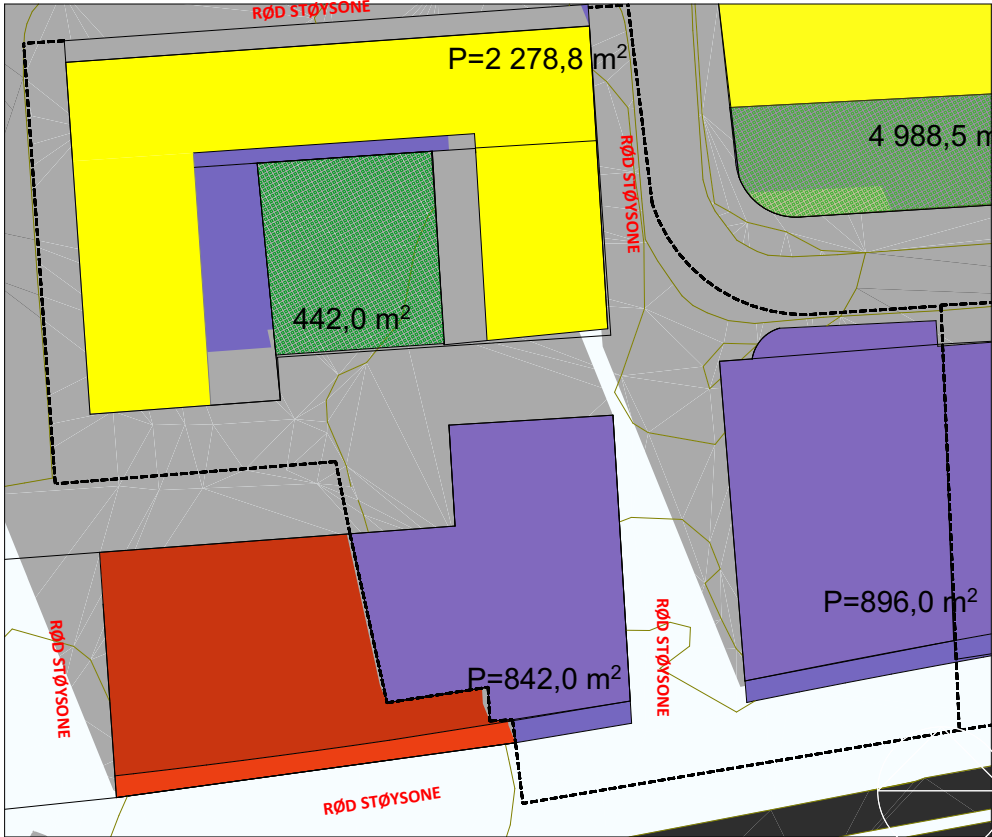
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig. Boliger må legges skjermet ifht støy fra Kjøpmannsgata.

Alt av felles uteoppholdsareal må legges på tak. Krav om andel i offentlige fellesarealer, park, anbefales.

Ny bebyggelse tilpasses bevaringsverdig bebyggelse i området.



OMRÅDE BFK5



- TBRA bolig: 1645 m2
- TBRA kontor/forretning: 6571+6466 m2 =13 037m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 29
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 411m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: - 442 m2
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 120-240m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 0- krav oppnås ikke
- Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 145m2/0%
- Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): oppnås ikke på terreng
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 29
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 130
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 3250 m2
- Areal Parkering målt: mulig 2279 + 842+896= 4017m2 på ett plan fordelt på 3 bygg
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): rød støysone mot Kjøpmannsgata, mørk rød støysone mot E14

Våre anbefalinger:

Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.

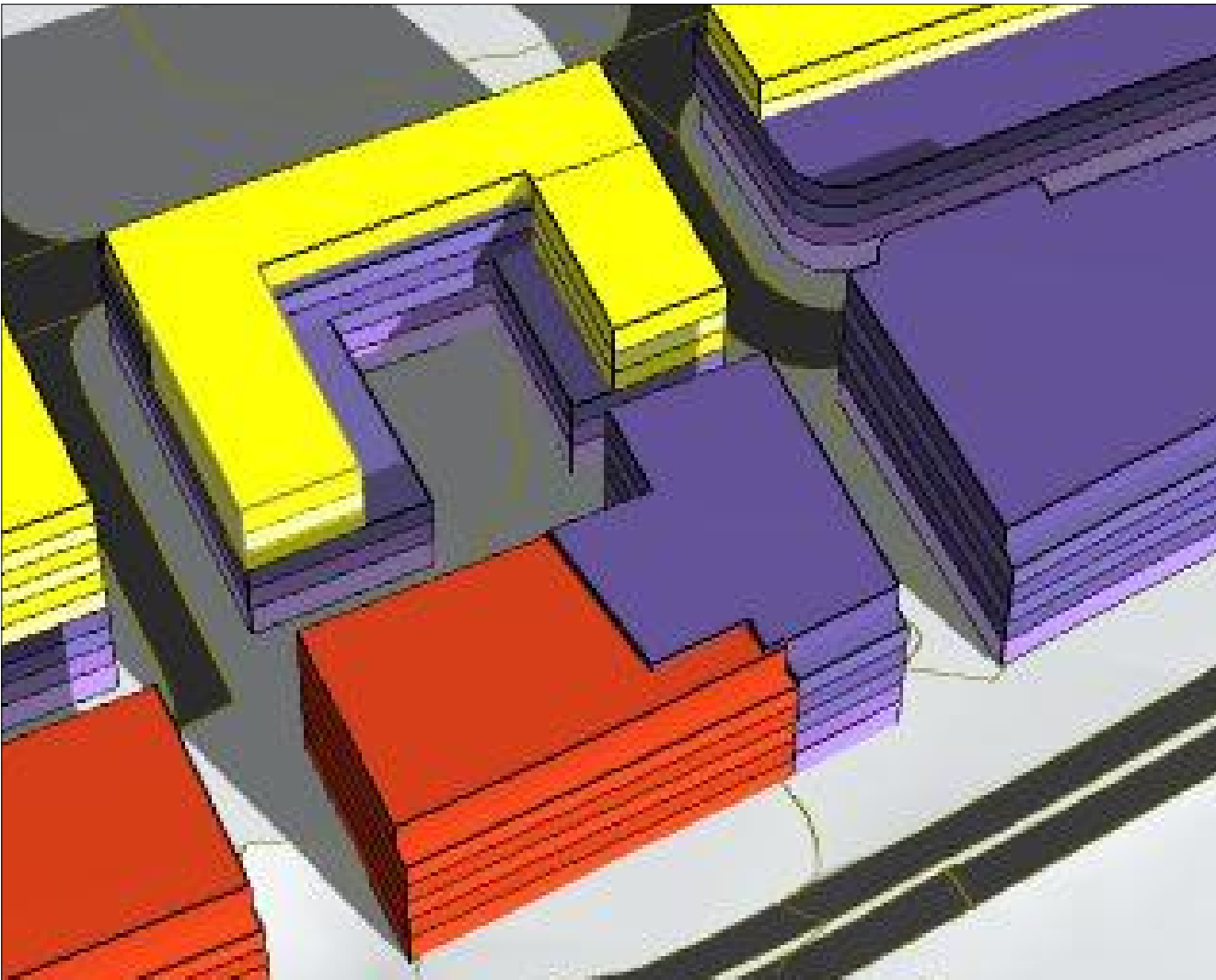
Høydevurdering mot Kjøpmannsgata er nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gata og for å få mindre skygge på eksisterende bebyggelse.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig. Boliger må legges skjermet ifht støy fra Kjøpmannsgata og Hotellgata

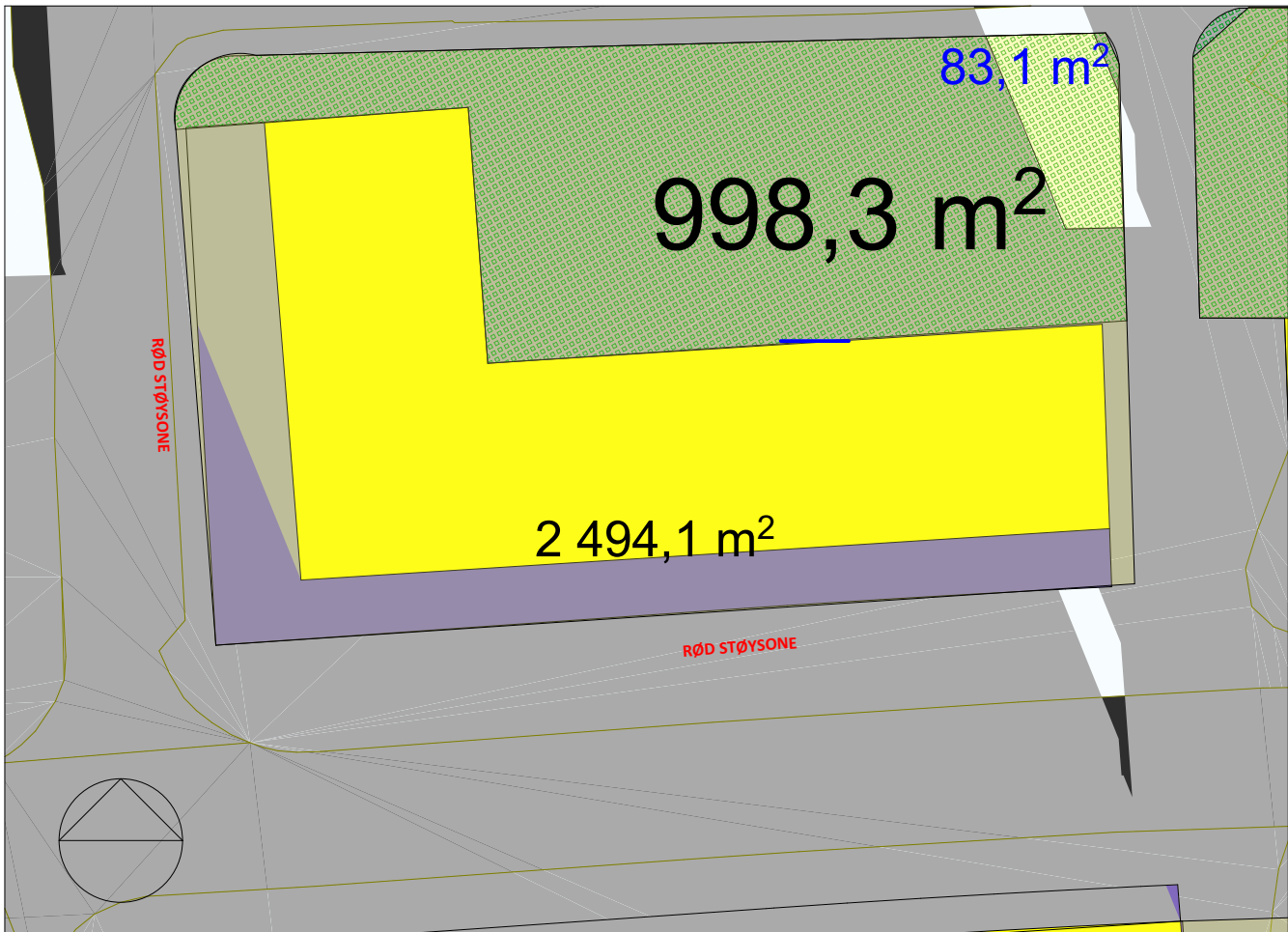
Alt av felles uteoppholdsareal må legges på tak. Krav om andel i offentlige fellesarealer, park, anbefales.

Ikke mulig å få tilstrekkelig parkeringsareal for høyhus på en etasje under bygget

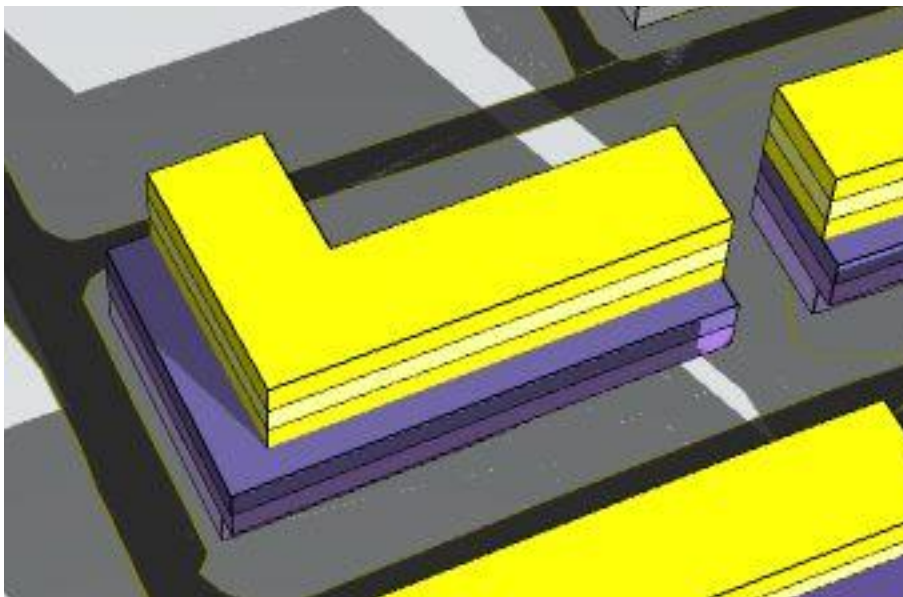
Ny bebyggelse tilpasses bevaringsverdig bebyggelse i området.



OMRÅDE BFK6



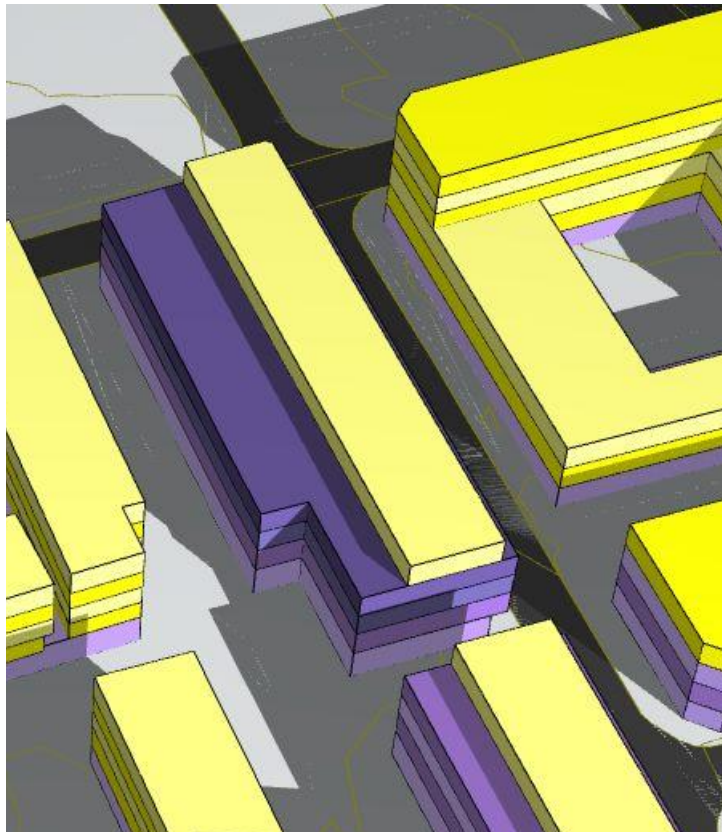
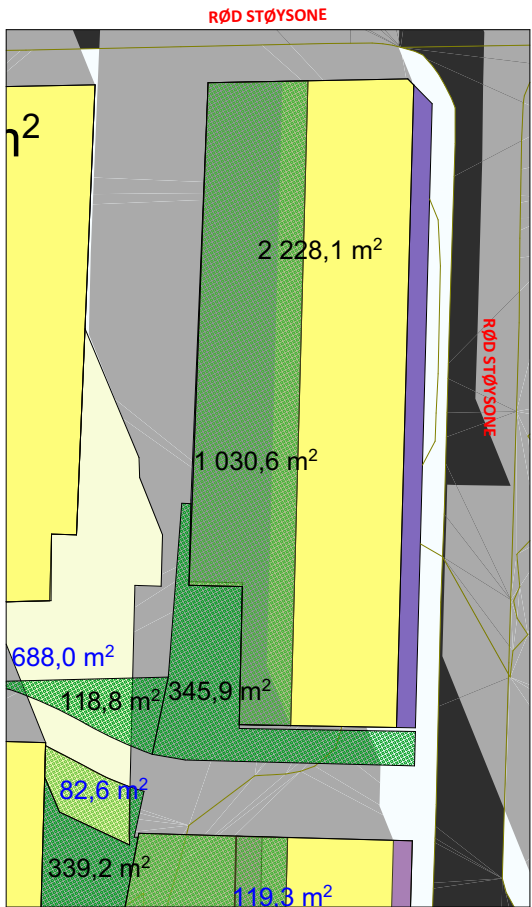
|                                                                               |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| TBRA bolig:                                                                   | 5411m2                         |
| TBRA kontor/forretning:                                                       | 6929 m2                        |
| Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): | 81                             |
| Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig):                 | 1353 m2                        |
| Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 998m2 - oppnås ikke på terreng.     |                                |
| Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA:                       | 406-811m2                      |
| Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 83 m2 d.v.s. oppnås ikke              |                                |
| Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal):             | 406m2                          |
| Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): 406 m2/83 m2 dvs oppnås ikke |                                |
| Parkering boliger (1stk pr. leil.):                                           | 81                             |
| Parkering kontor/forretning (1 stk pr 50 m2):                                 | 69,3                           |
| Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass:                                        | 1732 m2                        |
| Areal Parkering målt: mulig 2491 m2, dvs ok                                   |                                |
| Støybelastning fasader (jfr støysonekart):                                    | Rød støysone mot Kjøpmannsgata |



|                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Våre anbefalinger:                                                                                                                                                                                                                                              |
| Arealtettheten er for høy og anbefales redusert. Felles uteoppholdsareal på bakkeplan er for lite og har for lite sol. Anbefaler å opprette et større felles lekeareal i samarbeid med områdene BFK9, BF7 og BF10. Deler av uteoppholdsarealet anbefales hevet. |
| Det anbefales høydevurdering og vurdering av bebyggelsesstruktur i sør, for å bedre lysforhold i gårdsrom.                                                                                                                                                      |
| Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.                                                                                                                                                                                                                       |
| Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv sør, vest og øst. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og tilgang til "stille side."                                                                          |
| Anbefaler tilpassing til bevaringsverdig bebyggelse i områdets østre del.                                                                                                                                                                                       |



OMRÅDE BFK7



- TBRA bolig: 1198 m2
- TBRA kontor/forretning: 4673 m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 18
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 296 m2/74m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 346m2 på terreng, 1031m2 på terrasse
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 88-178 m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: Oppnår ikke krav på terreng
- Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh.: 89 m2
- Felles sandlekeplass målt: oppnår ikke krav på terreng
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 18
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 47
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 65x25= 1618 m2
- Areal Parkering målt: 2228, dvs ok.
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-75 mot Stokkmoveien og Ole Vigs gate

**Våre anbefalinger:**

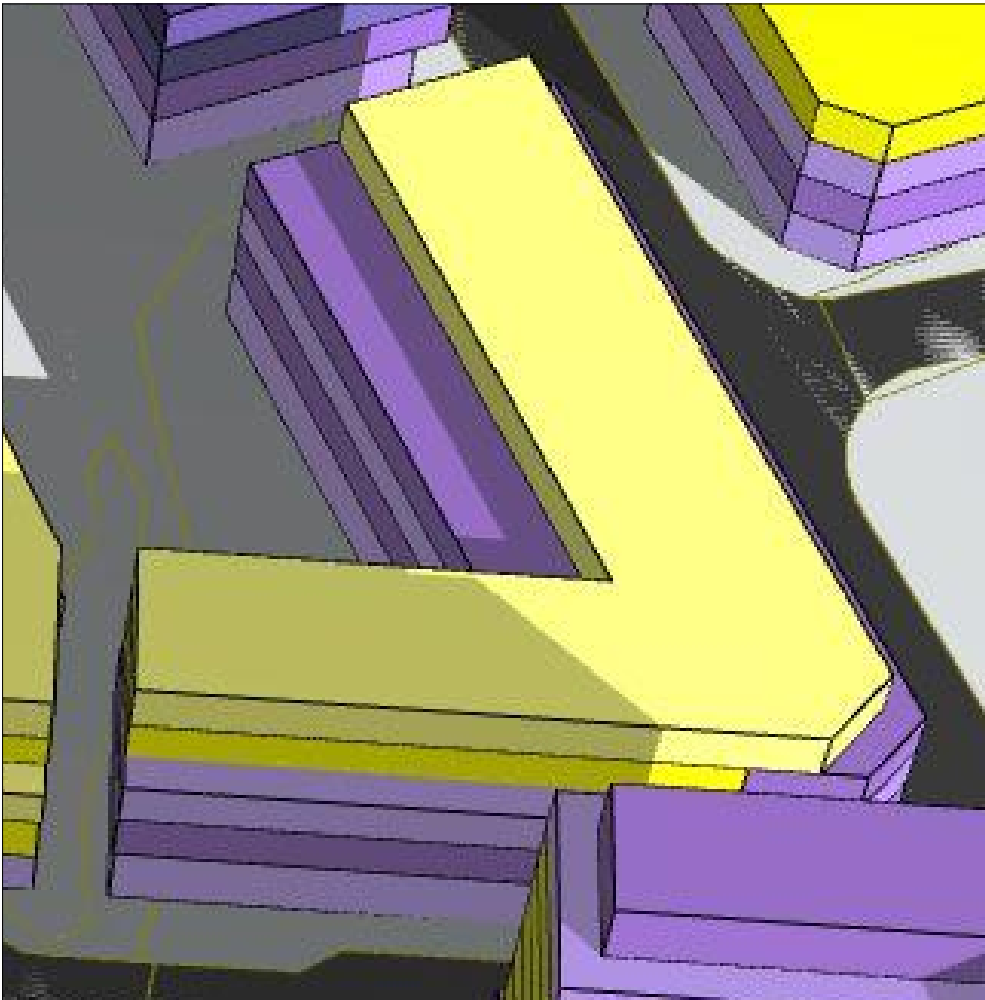
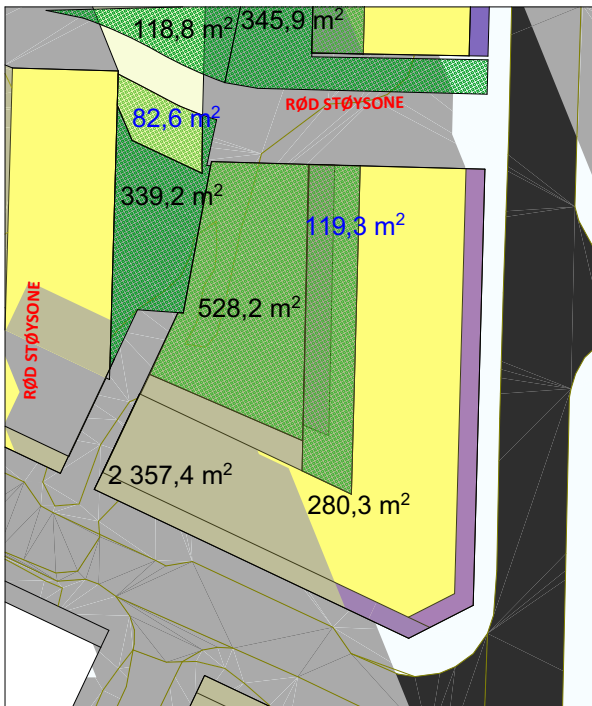
Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.  
Felles uteoppholdsareal på bakkeplan er for lite og har for lite sol. Anbefaler å opprette et større felles lekeareal i samarbeid med områdene BF9, BFK8, BF 8.

Det anbefales høydevurdering av bebyggelse i sør og vest, for å bedre lysforhold i gårdsrom.  
Høydevurdering mot Ole Vigs gate er nødvendig for å ivareta eksisterende nabobebyggelse.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv sør, vest og øst.  
Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og stille side.

OMRÅDE BFK8



|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| TBRA bolig: 1442 m2                                                              |
| TBRA kontor/forretning: 10 823 m2                                                |
| Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 22 |
| Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 360 m2             |
| Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 528 på bakken 280 på terrasse          |
| Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 108-216 m2               |
| Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 119 m2                                   |
| Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh.: 108 m2                               |
| Felles sandlekeplass målt: Krav oppnås ikke på bakkeplan                         |
| Parkering boliger (1stk pr. leil.): 22                                           |
| Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 108                               |
| Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 3250 m2                                   |
| Areal Parkering målt: 2357m2 på ett plan, d.v.s. OK                              |
| Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-75 (RØD SONE mot Stokkmovn.)       |

Våre anbefalinger:

Arealtettheten er høy og anbefales forbeholdes kontor/forretning, med leiligheter i toppetasje. Anbefaler ikke bolig i 3. etasje mot Søndregate. Felles uteoppholdsareal på bakkeplan er for lite og har for lite sol. Anbefaler å opprette et større felles lekeareal i samarbeid med områdene BFK7, BF 8, BF9

Det anbefales høydevurdering av bebyggelse i sør og øst, for å bedre lysforhold i gårdsrom. Høydevurdering mot Søndre gate for bedre solforhold,f. eks. planlagt høyhus BFK9.

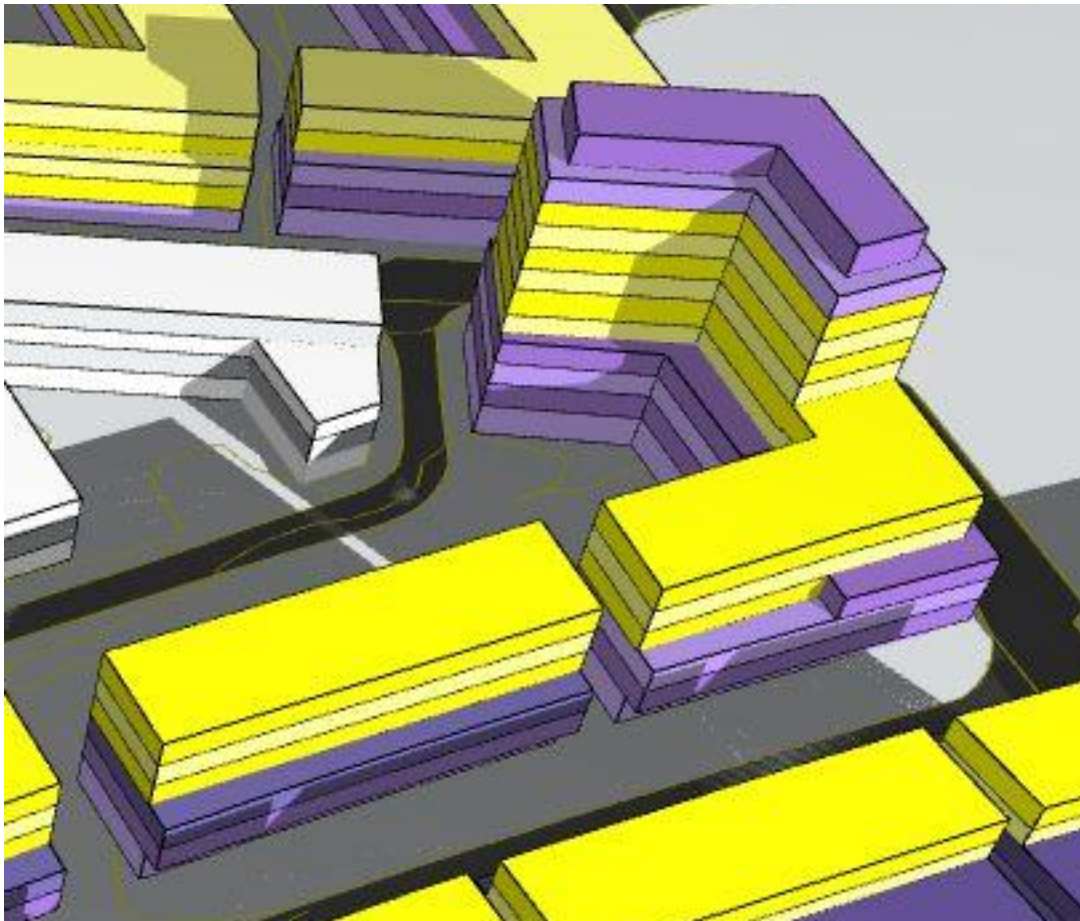
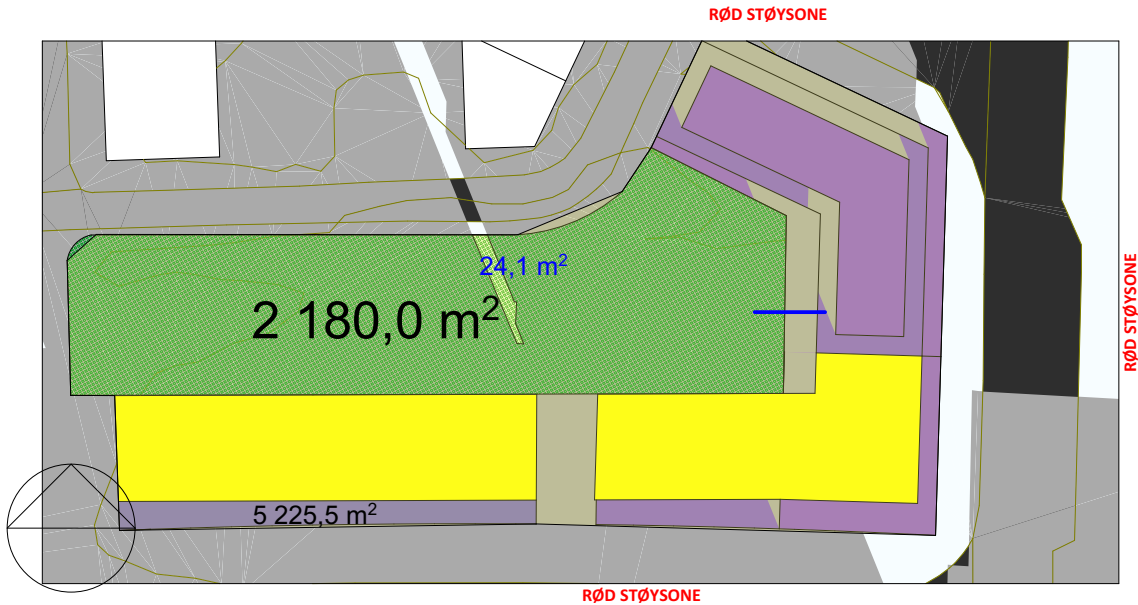
Høydevurdering mot Ole Vigs gate er nødvendig for å ivareta eksisterende nabobebyggelse.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv sør, vest og øst. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og stille side.



OMRÅDE BFK9



- TBRA bolig: 6399 m2
- TBRA kontor/forretning: 8075 m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 96
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1600 m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 2180 m2 - oppnås ikke på terreng.
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 480-960 m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 24 m2, dvs krav oppnås ikke
- Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 480m2/96m2
- Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): 480 m2/24 m2 dvs oppnås ikke
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 96
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 50 m2): 81
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 4425 m2
- Areal Parkering målt: mulig 5226 m2 - OK
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): rød støysone mot Stokkmoveien, Søndregate og Kjøpmannsgata .

Våre anbefalinger:

Arealtettheten er for høy og anbefales redusert. Felles uteoppholdsareal på bakkeplan er for lite og har for lite sol. Anbefaler å opprette et større felles lekeareal med områdene BFK6, BFK7 og BF10 og felles nedkjøring til parkeringsgarasje. Deler av uteoppholdsarealet anbefales hevet.

Det anbefales høydevurdering og vurdering av bebyggelsesstruktur i sør, for å bedre lysforhold i gårdsrom. Høyde og plassering av tårn må vurderes i forhold til skyggeviøkning på torg og byggeområdene BFK7/BF9. Tårn bør være offentlig tilgjengelig på bakkeplan og i de øvre etasjene.

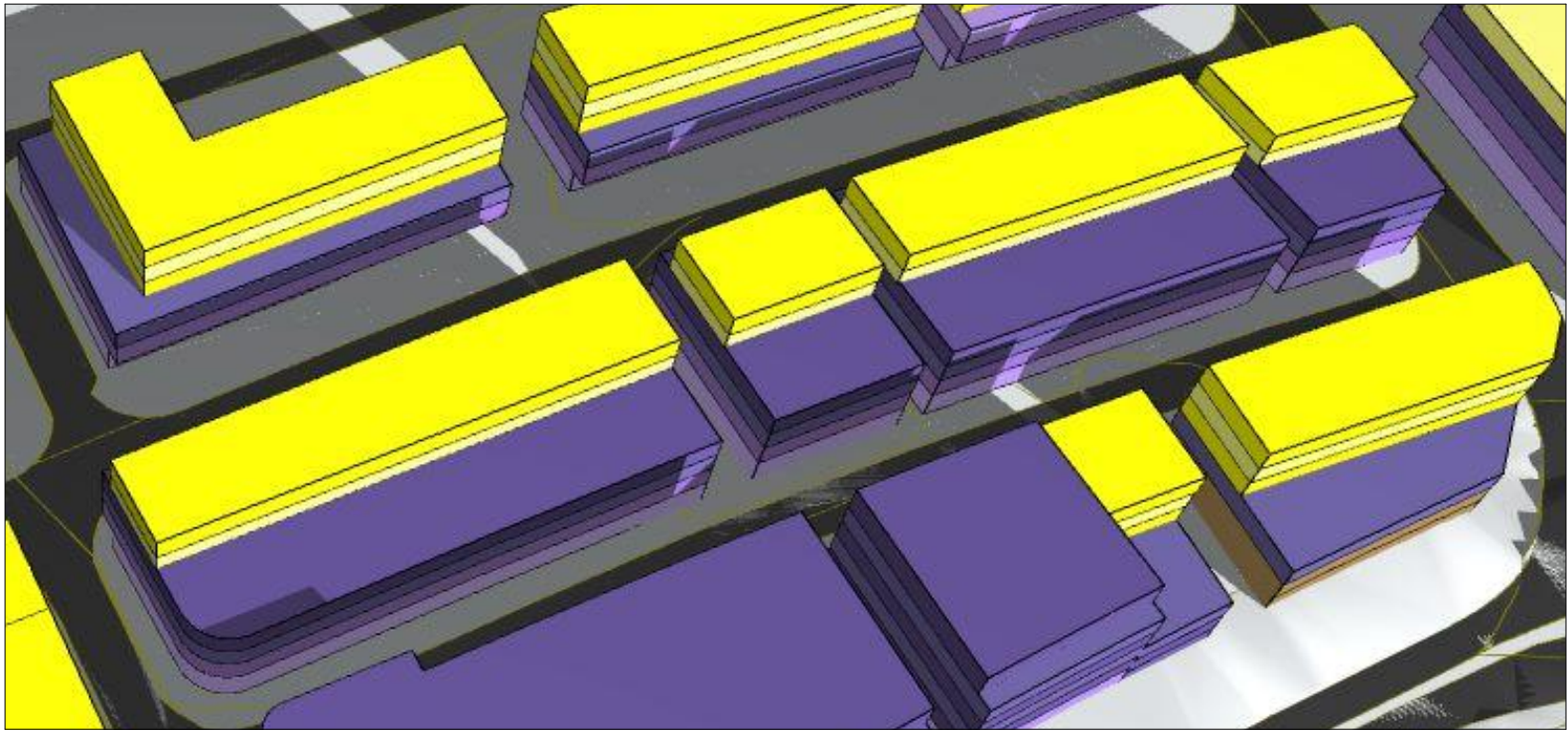
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv sør, vest og øst. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og tilgang til "stille side i.h.t. støysonekart."

Anbefaler tilpassing til bevaringsverdig bebyggelse i områdets vestre del.



OMRÅDE BFK10

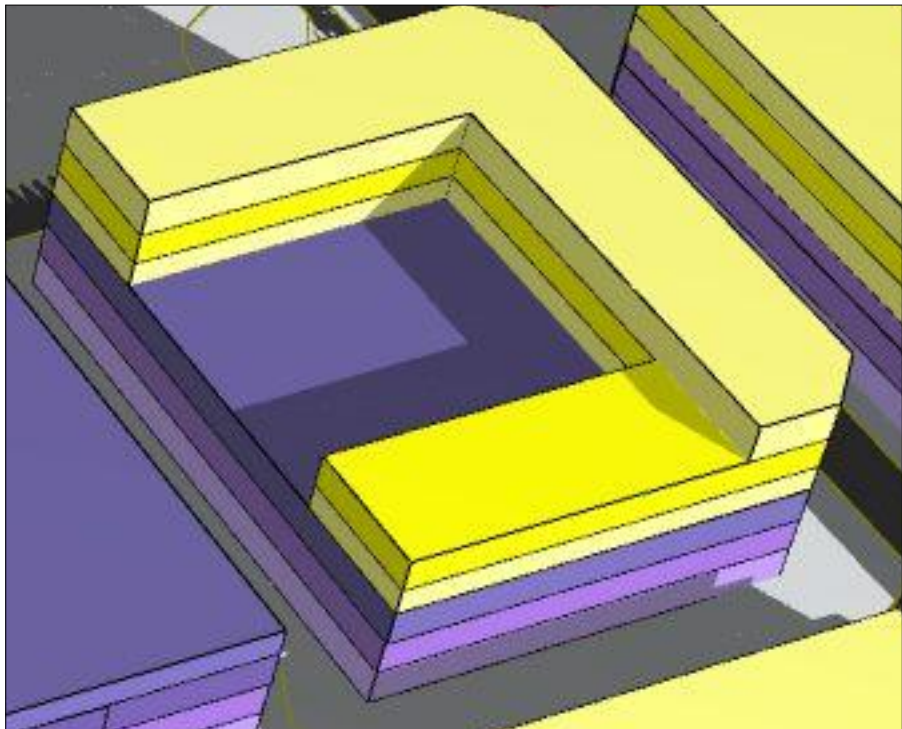
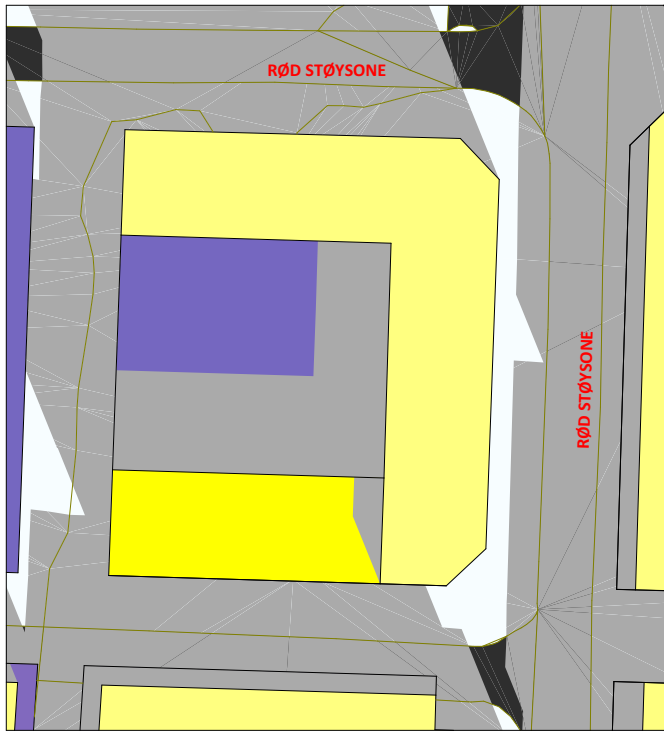


- TBRA bolig: 4865 m2
- TBRA kontor/forretning: 19477 m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 73
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1216 m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 2336m2 - ikke på terreng.
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 364-730 m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 24 m2
- Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 365m2/73m2
- Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): oppnås ikke
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 73
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 195
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 6700 m2
- Areal Parkering målt: mulig 4989 m2 på ett plan =OK
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): rød støysone mot Stokkmoveien , Hotellgata og Kjøpmannsgata

Våre anbefalinger:

- Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.
- Felles uteoppholdsareal har for lite sol. Alt av felles uteoppholdsareal må legges på tak. Krav om andel i offentlige fellesarealer, park, anbefales.
- Høydevurdering mot Kjøpmannsgata er nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gata og for å få mindre skygge på eksisterende bebyggelse.
- Høydevurdering av bebyggelse i BFKP1 for bedret solforhold på utearealer.
- Støytiltak iht støysonekart er nødvendig. Boliger og utearealer må legges skjermet ifht støy fra Kjøpmannsgata, Hotellgata og E14.

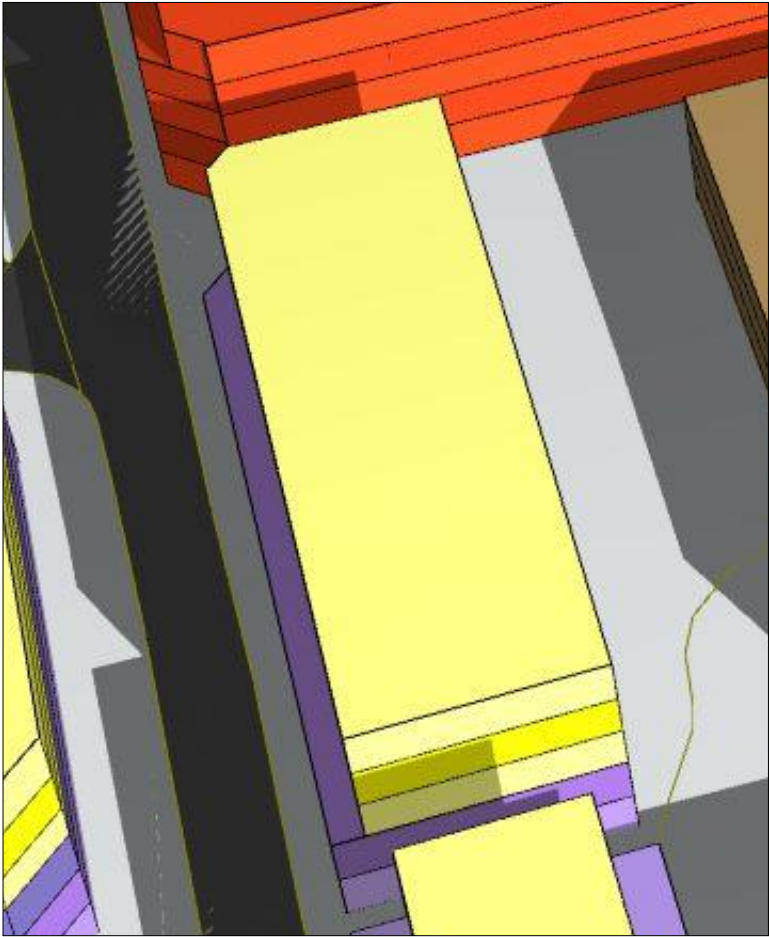
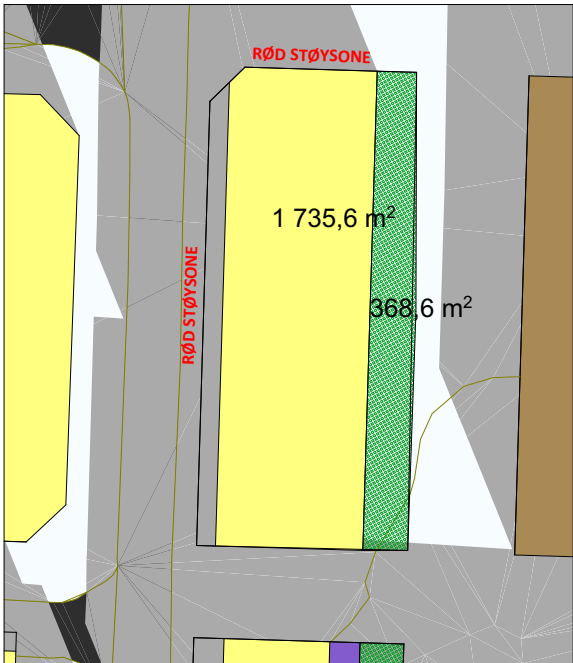




- TBRA bolig: 4376 m2
- TBRA kontor/forretning: 8592 m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 66
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1094 m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 803 m2 dvs for lite!
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 328-656 m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 535 m2 dvs OK
- Felles sandlekeplass krav: 100m2/25 boenh, 20% solbelyst areal: 264m2/ 53m2
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 66
- Felles sandlekeplass i sola målt: 803/535 m2 dvs OK, men på tak
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 86
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 152 plasser x 25= 3800 m2
- Areal Parkering målt: 2912 m2 dvs for lite areal på ett plan
- Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65 dB

Våre anbefalinger:

- Felles uteoppholdsareal er for lite. Krav om andel i offentlige fellesarealer, park, anbefales.
- Felles sandlekeplass i sola må etableres på tak.
- Parkeringsareal er ikke tilstrekkelig på ett plan og anbefales løst med frikjøpsordninger og andel i omliggende p-garasjer.
- Høydevurdering mot Stokkmovegen, ny gangvei og Torget er nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gata.
- Bebyggelse på fortausnivå mot ny gangvei anbefales brukt til utadrettet virksomhet og fasader anbefales utført med utstrakt bruk av glass.
- Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.
- Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv.



TBRA bolig: 3703 m2

TBRA forretning: 2769 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 56

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 926 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 369 m2 dvs for lite areal

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 278 - 556 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 369 m2 dvs OK

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 278 m2/ 56m2

Felles sandlekeplass i sola målt: 369 m2 dvs OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 56

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 28

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 84 plasser x 25= 2100 m2

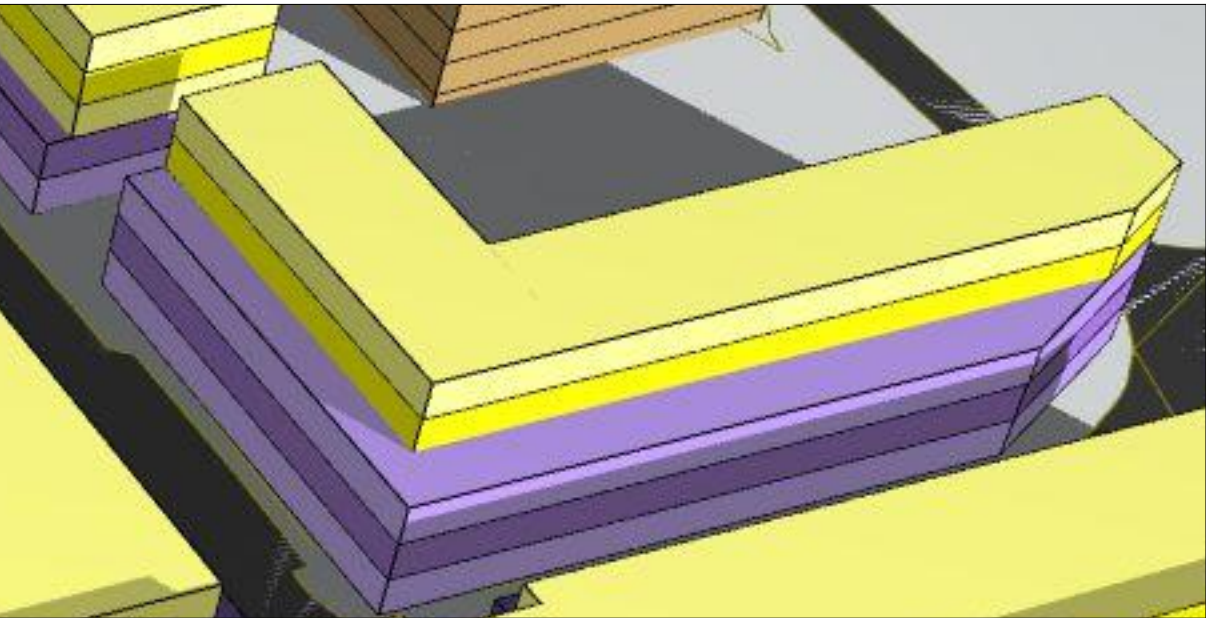
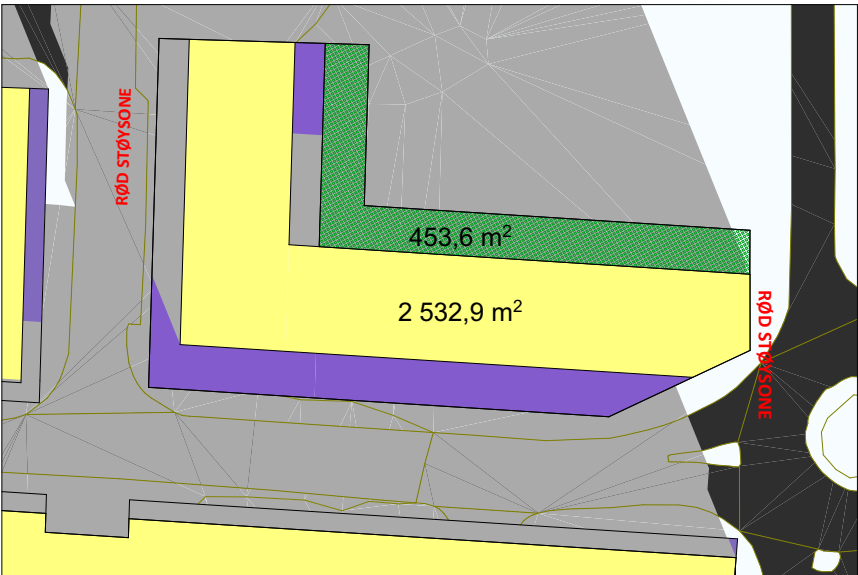
Areal Parkering målt: 1736 m2 dvs for lite areal på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65-70 dB

Våre anbefalinger:

- Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.
- Felles uteoppholdsareal er for lite. Krav om andel i offentlige fellesarealer, park, anbefales.
- Høydevurdering mot Stokkmovegen og nabobygg på denne siden er nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gata.
- Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.
- Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv.





TBRA bolig: 2834 m2

TBRA forretning: 6237 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 43

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 709 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 454 m2 dvs for lite areal

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 213 - 425 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 0 m2 dvs ikke OK

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 213m2/ 43m2

Felles sandlekeplass i sola målt: 0 m2 dvs ikke OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 43

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 63

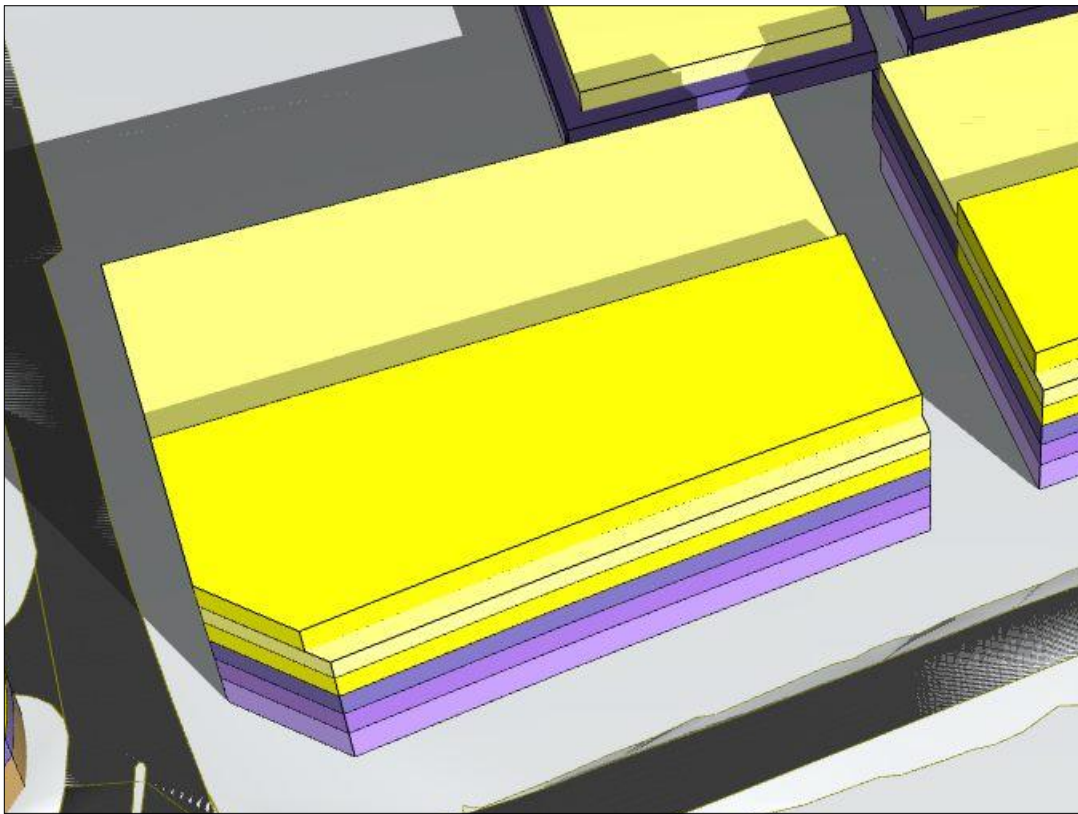
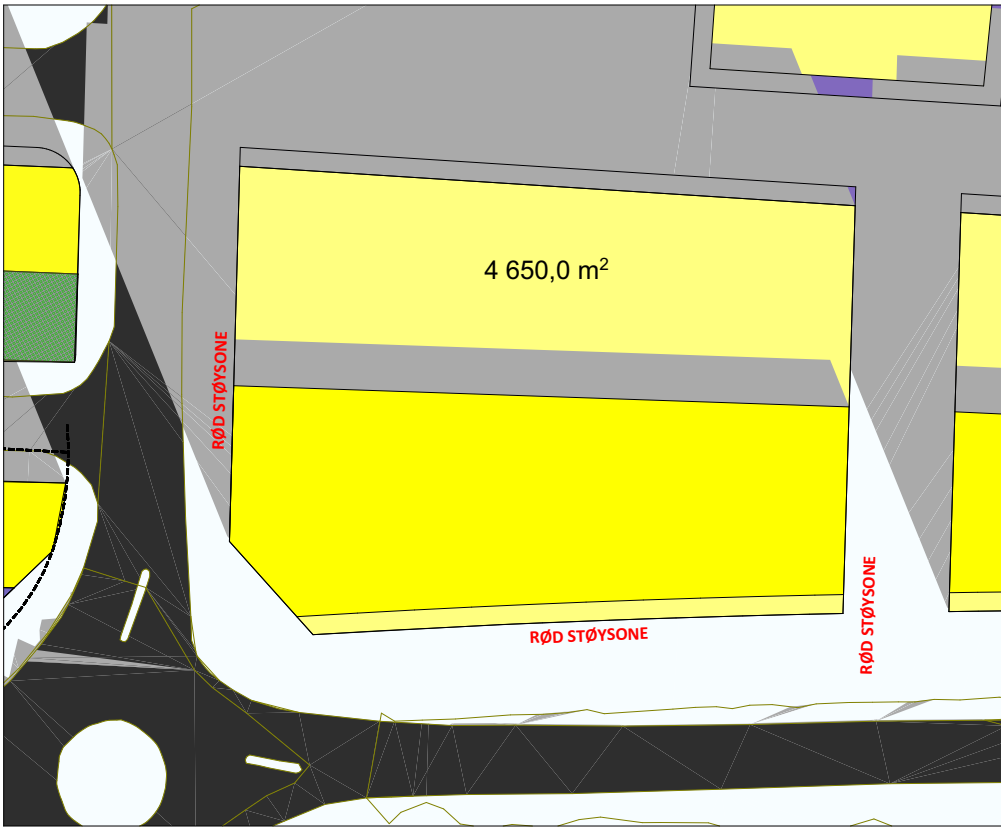
Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 106 plasser x 25= 2650 m2

Areal Parkering målt: 2533 m2 dvs for lite areal på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65-70 dB

Våre anbefalinger:

- Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.
- Felles uteoppholdsareal er for lite og mangler sol. Krav om andel i offentlige fellesarealer, park, anbefales.
- Felles sandlekeplass i sola mangler helt. Må etableres innenfor området.
- Høydevurdering mot Stokkmovegen og Kjøpmannsgata er nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gata.
- Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.
- Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv.



TBRA bolig: 9238 m2

TBRA kontor/forretning: 16 831 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 139

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 2310 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 0

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 693 - 1386 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 0

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 693 m2/ 139 m2

Felles sandlekeplass i sola målt:

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 139

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 169

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 308 plasser x 25= 7700 m2

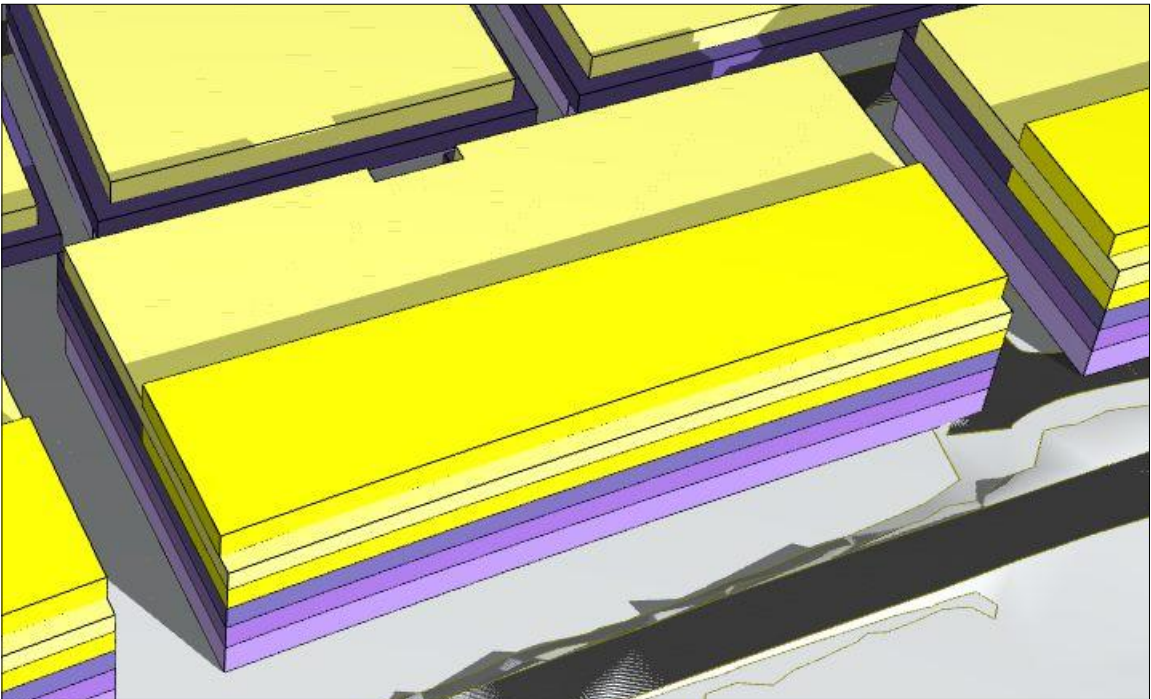
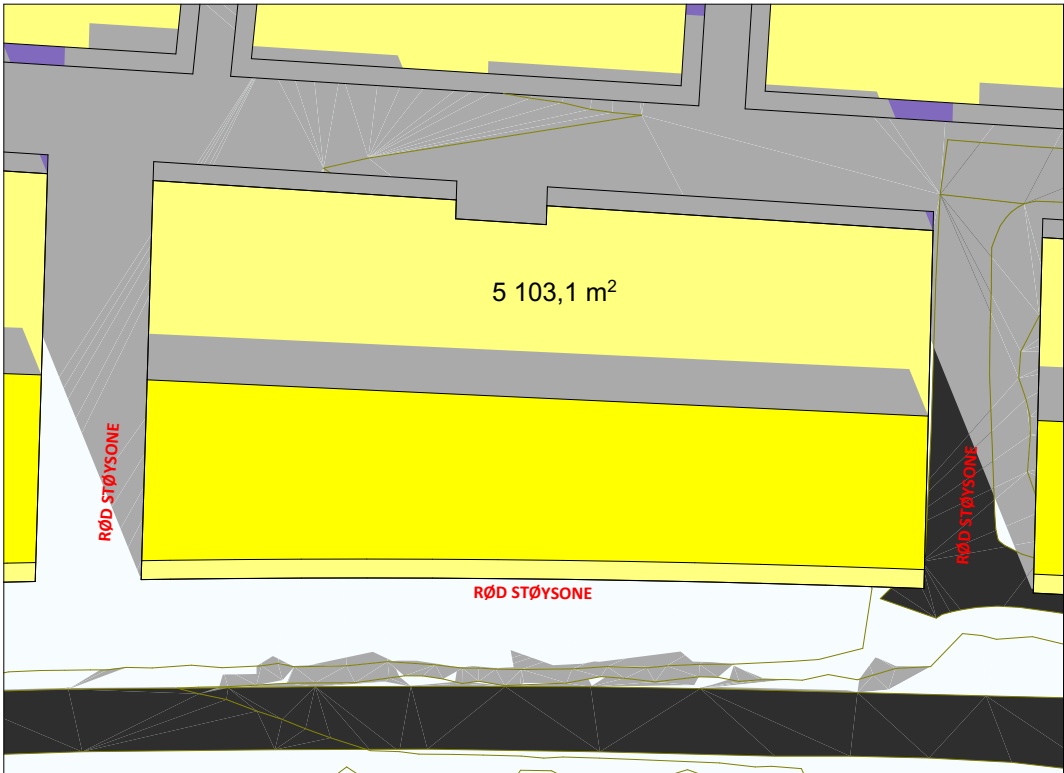
Areal Parkering målt: 4650 m2 dvs for lite areal på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65-70 dB

Våre anbefalinger:

- Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.
- Høydevurdering mot Kjøpmannsgata og torget nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gågata og for å få mindre skyggefullt torg.
- Høydevurdering mot E14 nødvendig for å for å dempe inntrykket av høye volum mot E14 og for å tilpasses bebyggelsen på den andre siden av veien. "Baksidefasader" mot E14 bør unngås.
- Støytiltak iht støysonekart er nødvendig. Boliger må legges skjermet ifht støy fra E14.
- Alt av felles uteoppholdsareal må legges på tak. Krav om andel i offentlige fellesarealer, park, anbefales.
- Ny bebyggelse tilpasses bevaringsverdig bebyggelse i området.





TBRA bolig: 9846 m2

TBRA kontor/forretning: 18 596 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 148

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 2462m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 0

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 739 - 1477 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 0

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 739 m2/ 148m2

Felles sandlekeplass i sola målt: 0

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 148

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 186

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 334 plasser x 25= 8350 m2

Areal Parkering målt: 5103 m2 dvs for lite areal på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65-70 dB

Våre anbefalinger:

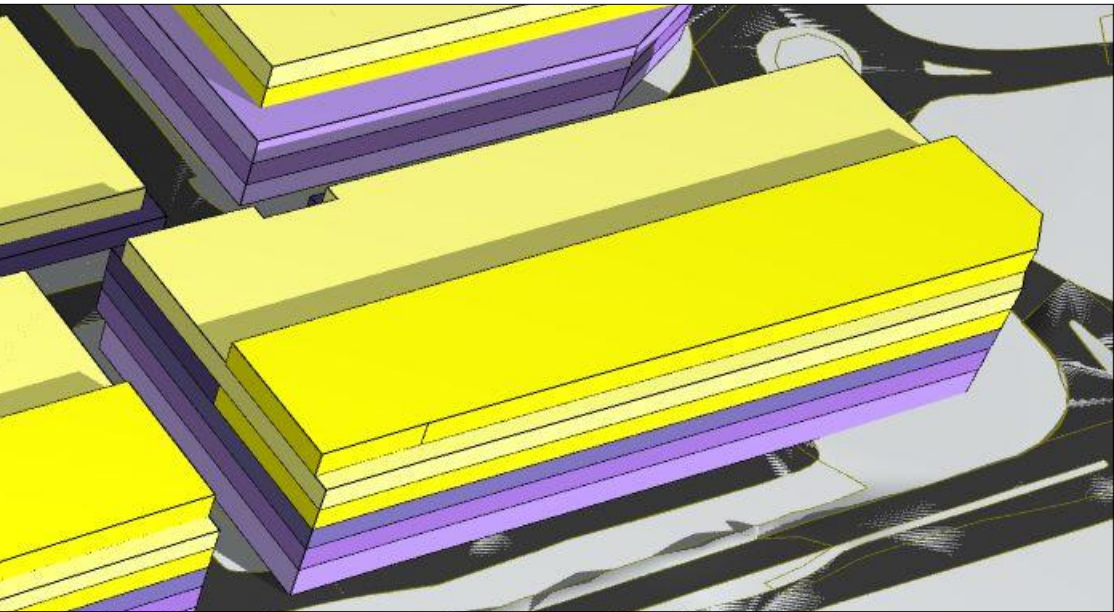
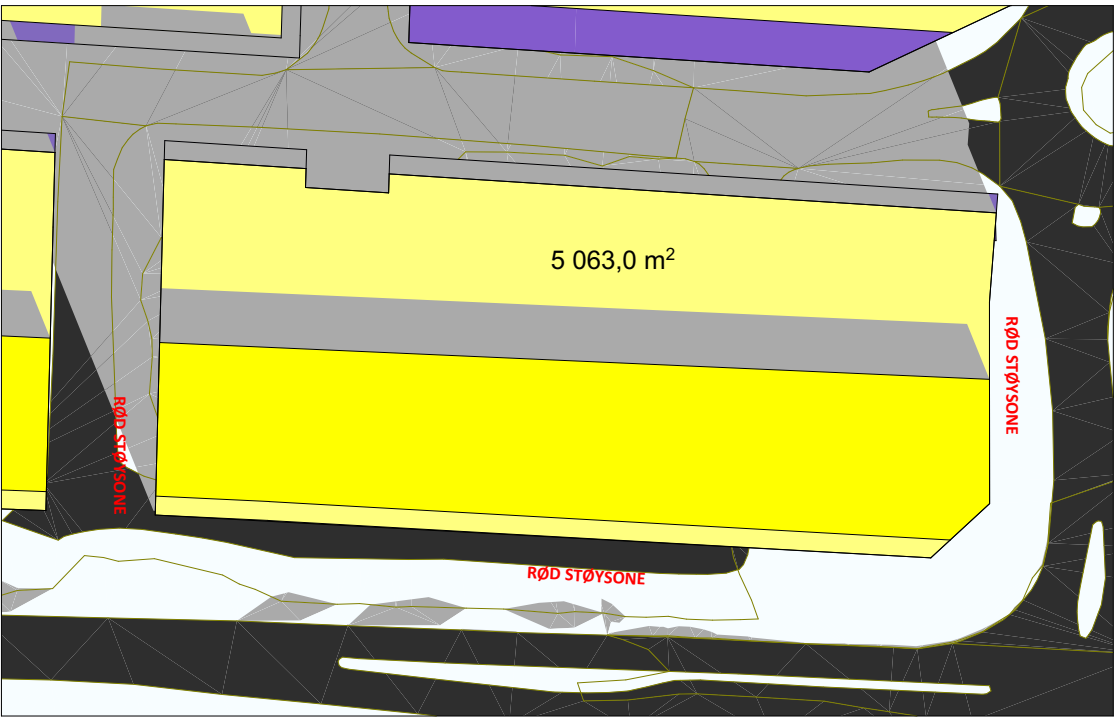
Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.

Høydevurdering mot Kjøpmannsgata og nabobygg på denne siden er nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gågata, og for å få mindre skygge på BFK18, 19 og 20.

Høydevurdering mot E14 nødvendig for å for å dempe inntrykket av høye volum mot E14 og for å tilpasses bebyggelsen på den andre siden av veien. "Baksidefasader" mot E14 bør unngås.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig. Boliger må legges skjermet ifht støy fra E14.

Alt av felles uteoppholdsareal må legges på tak. Krav om andel i offentlige fellesarealer, park, anbefales.



TBRA bolig: 9887 m2

TBRA kontor/forretning: 18 431 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 148

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 2472 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 0

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 742 - 1483 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 0

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 742 m2/ 148 m2

Felles sandlekeplass i sola målt: 0

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 99

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 185

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 284 plasser x 25= 7100 m2

Areal Parkering målt: 5063 m2 dvs for lite areal på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65-70 dB

Våre anbefalinger:

Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.

Høydevurdering mot Kjøpmannsgata og nabobygg på denne siden er nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gågata, og for å få mindre skygge på BFK20 og 21.

Høydevurdering mot E14 nødvendig for å for å dempe inntrykket av høye volum mot E14 og for å tilpasses bebyggelsen på den andre siden av veien. "Baksidefasader" mot E14 bør unngås.

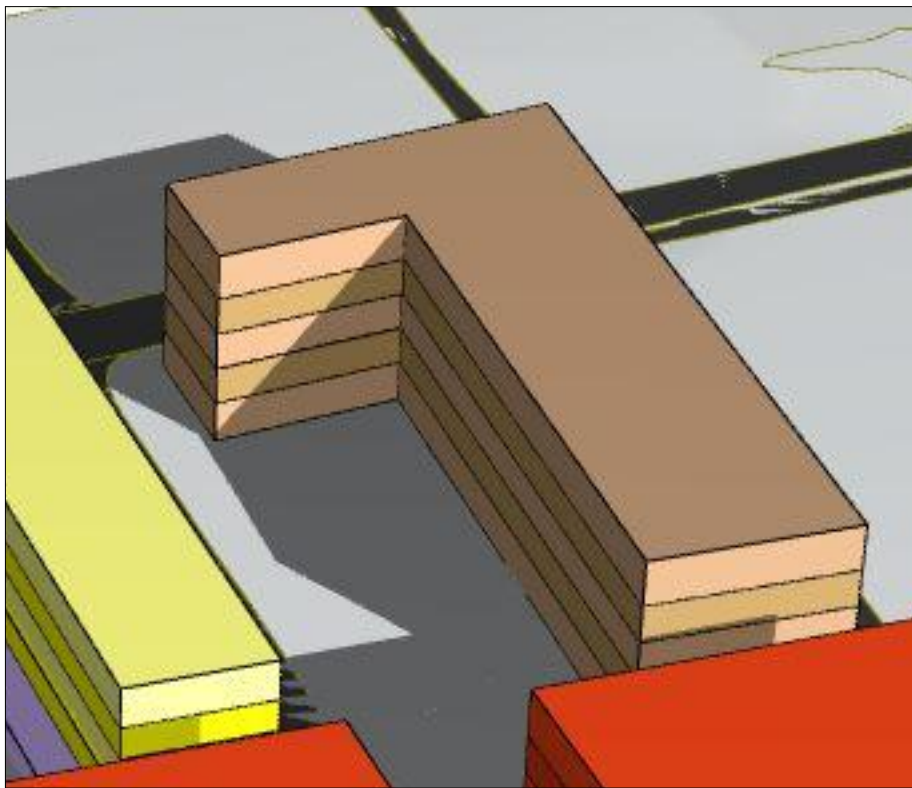
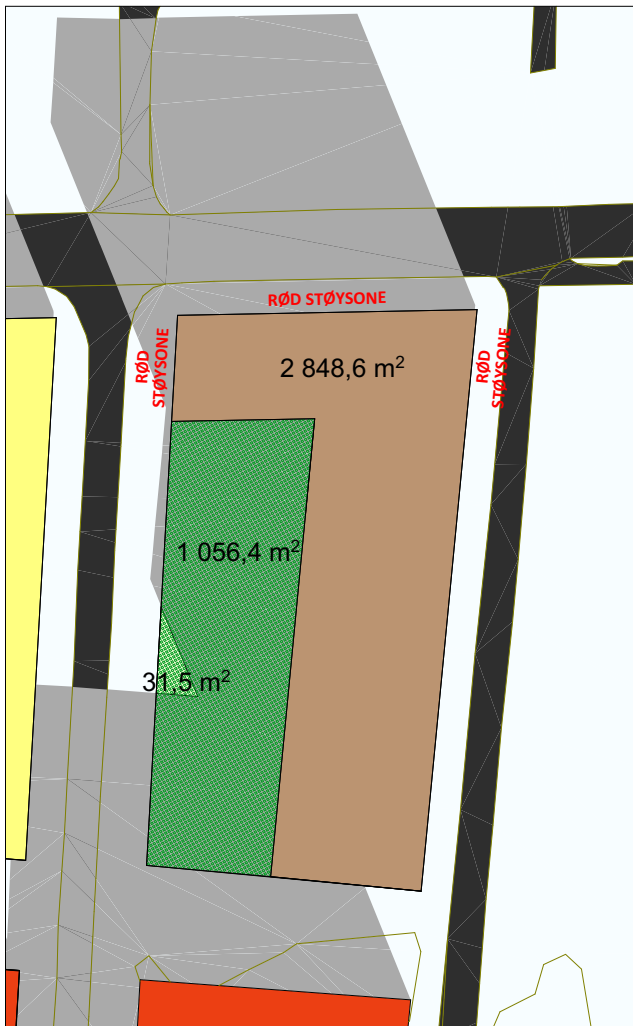
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig. Boliger må legges skjermet ifht støy fra E14.

Alt av felles uteoppholdsareal må legges på tak. Krav om andel i offentlige fellesarealer, park, anbefales.

Ny bebyggelse tilpasses bevaringsverdig bebyggelse i området.



## OMRÅDE BA1



**TBRA bolig:** 8955 m2

**TBRA kontor/forretning:** 0 m2

**Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2):** 134

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig):** 2239 m2

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt:** 1056 m2 dvs for lite areal

**Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA:** 317 - 634 m2

**Felles uteoppholdsareal solbelyst målt:** 32 m2 dvs for lite areal

**Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal:** 672 m2/ 134 m2

**Felles sandlekeplass i sola målt:** 32 m2 dvs for lite areal

**Parkering boliger (1stk pr. leil.):** 134

**Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2):** 0

**Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass:** 134 plasser x 25= 3350 m2

**Areal Parkering målt:** 2849 m2 dvs for lite areal på ett plan. ikke OK

**Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):**

### Våre anbefalinger:

Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.

Felles uteoppholdsareal inkl. sandlek er for lite og har for lite sol.

Høydevurdering mot Ole Vigs gate er nødvendig for å ivareta eksisterende nabobebyggelse.

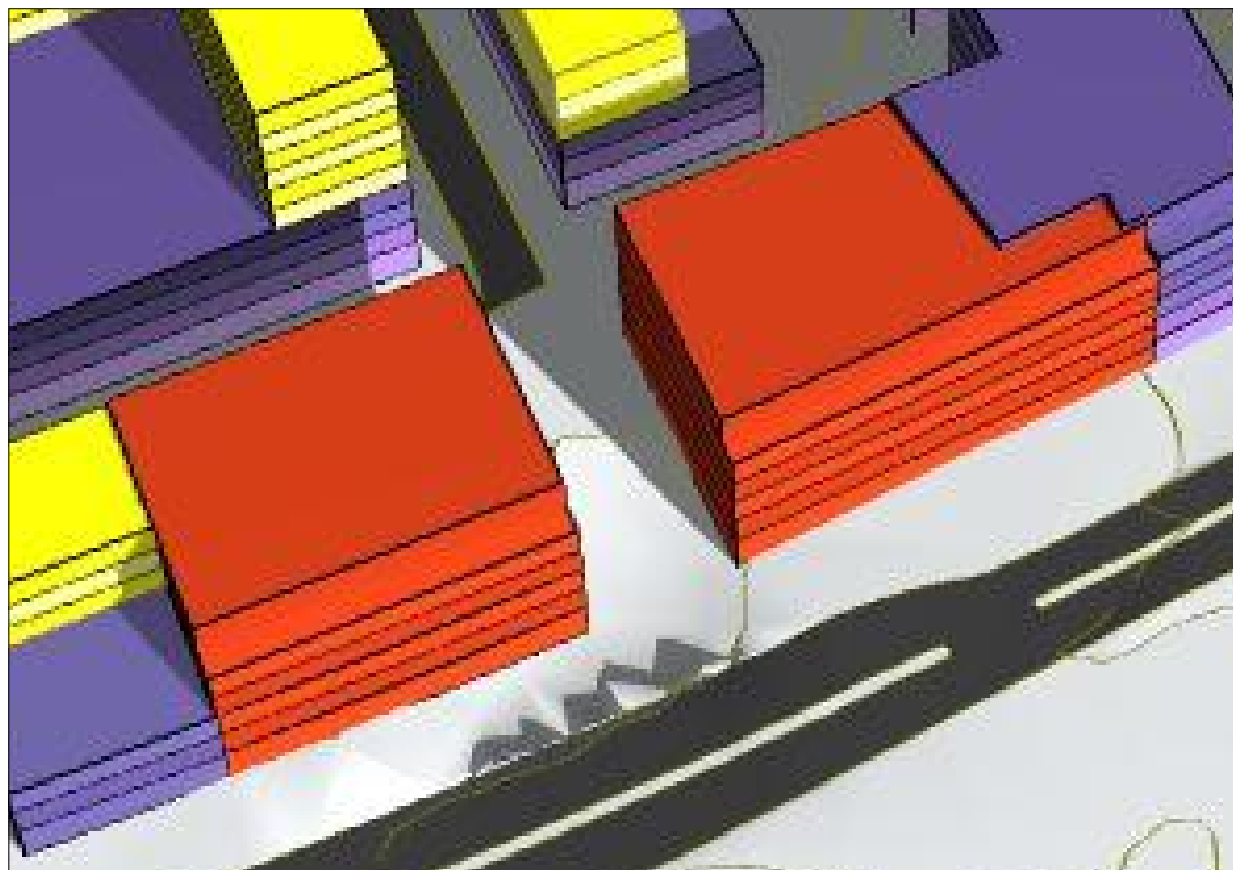
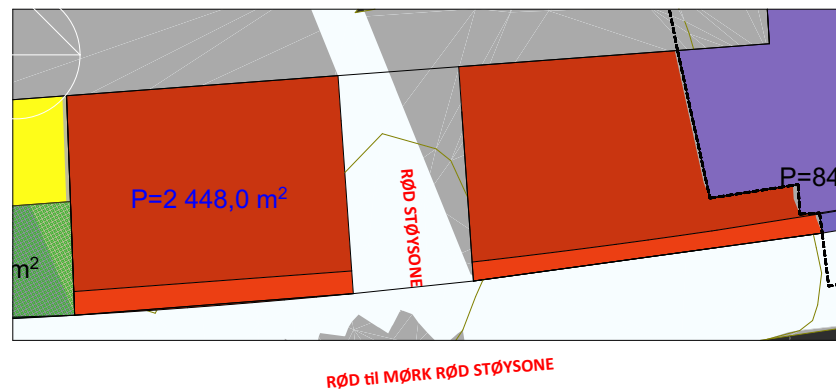
Det anbefales høydevurdering av nabobebyggelse i sør, O5, for å bedre lysforhold for BA1.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

Private balkonger bør tillates både mot gårdsrom og ut mot gateliv sør, vest og øst.

Det oppnås ikke tilstrekkelig P-areal på ett plan.

## OMRÅDE O2



Tomt etter brannstasjon/ambulansestasjon

TBRA offentlig: 11728 m2

TBRA kontor/forretning: 0 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: ingen: 0 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 0 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 0 m2

Parkering offentlig (1 stk pr 100 m2): 117

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 117 plasser x 25= 2925 m2

Areal Parkering målt: 2448 m2 dvs ikke mulig på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): rød til mørk rød støysone mot E14

### Våre anbefalinger:

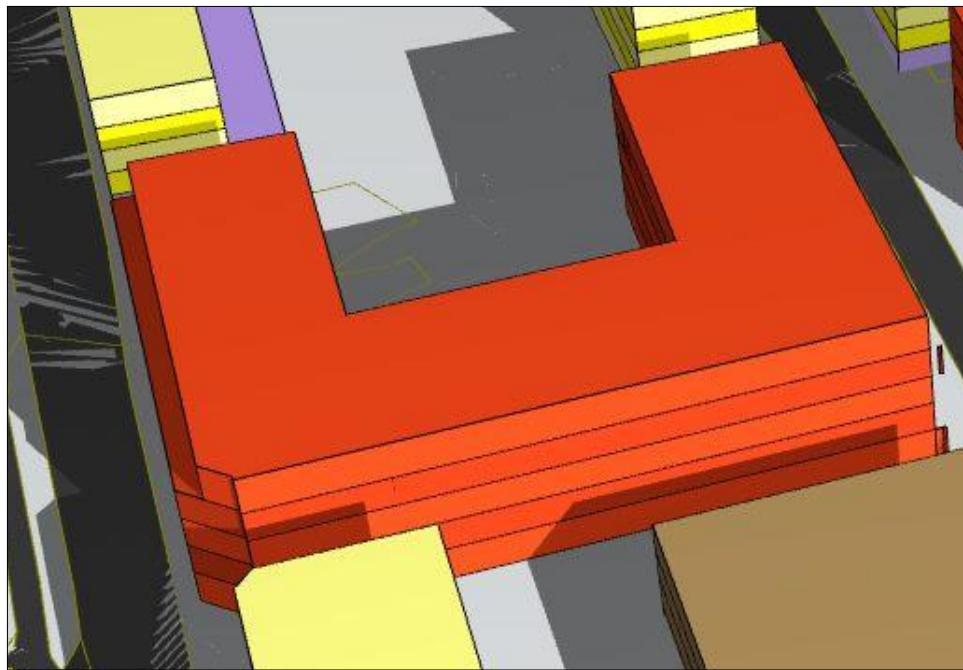
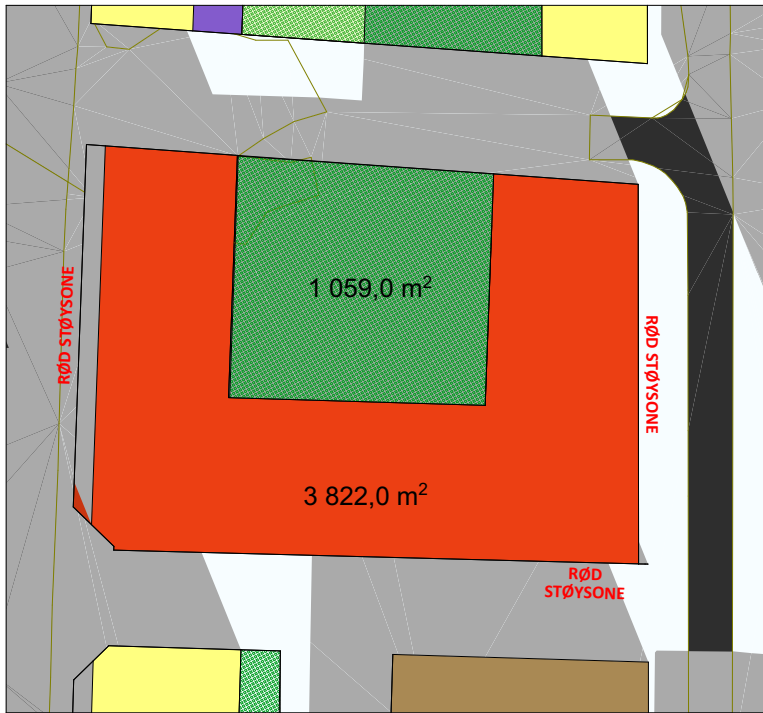
Anbefaler nytt formål næring, forretning/kontorvirksomhet, ikke støyømfintlige formål.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

Høydevurdering mot E14 nødvendig for å for å dempe inntrykket av høye volum mot E14 og for å tilpasses bebyggelsen på den andre siden av veien. "Baksidefasader" mot E14 bør unngås.

Parkeringsareal dekkes ikke innenfor en kjelleretasje.





Tomt for nytt helsehus.

TBRA offentlig: 13 664 m2

TBRA kontor/forretning: 0 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: ingen: 0 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1059 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 0 m2

Parkering offentlig (1 stk pr 100 m2): 137

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 137 plasser x 25= 3425 m2

Areal Parkering målt: 3822 m2 dvs OK

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):

Våre anbefalinger:

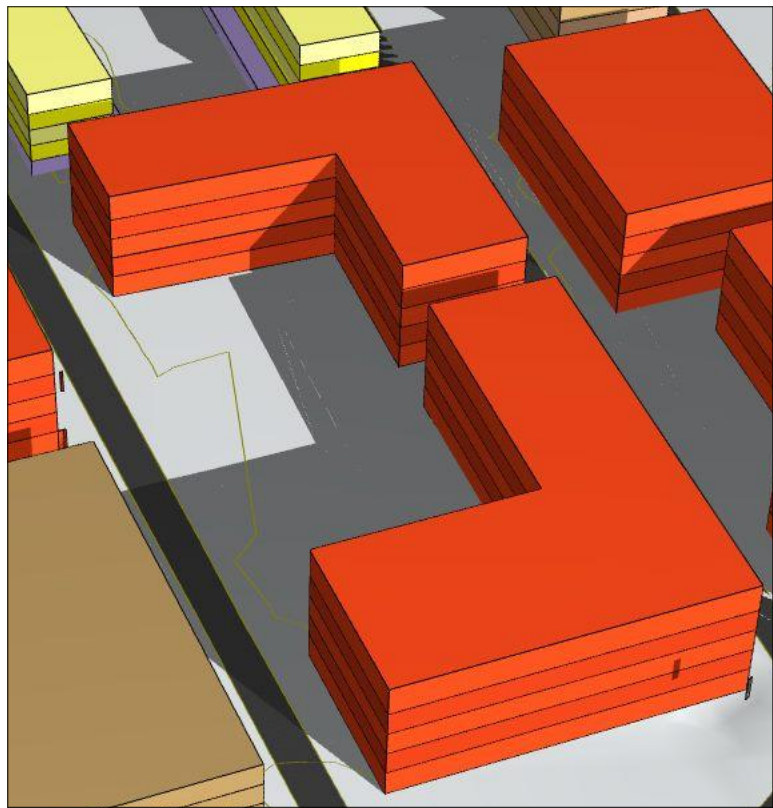
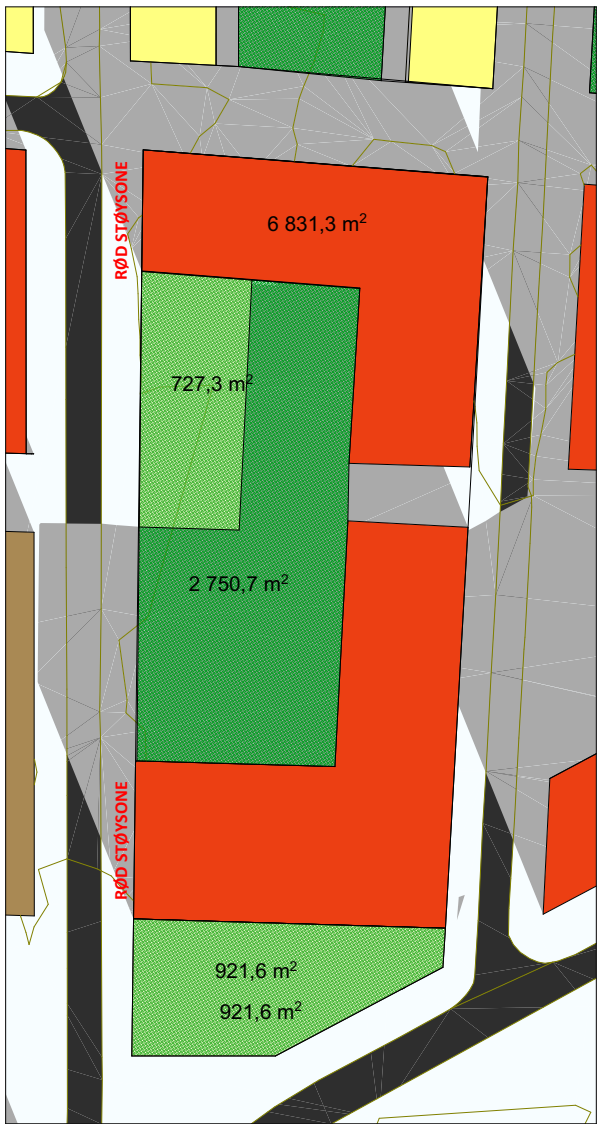
Det bør tas med krav om et minste uteoppholdsareal som er solbelyst i reguleringsbestemmelsene.

Det bør tas med krav om et minste areal for sandlekeplass i reguleringsbestemmelsene.

Høydevurdering mot BF11 er nødvendig for å ivareta lysforhold for nabobebyggelse.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

## OMRÅDE O4



**TBRA offentlig:** 17 777 m<sup>2</sup>

**TBRA kontor/forretning:** 0 m<sup>2</sup>

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav**100 m<sup>2</sup>/50 boenheter eller 25%BRA ved omsorgsboliger:  
4444 m<sup>2</sup> (Omsorgsboliger)

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt:** 3672 m<sup>2</sup> ikke OK på bakkeplan

**Felles uteoppholdsareal solbelyst 30-60%SUFA:** 1333 m<sup>2</sup>

**Felles uteoppholdsareal solbelyst målt:** 1649 m<sup>2</sup> OK

**Parkering offentlig (1 stk pr 100 m<sup>2</sup>):** 178

**Areal Parkering krav 25 m<sup>2</sup> pr p-plass:** 178 plasser x 25= 4450 m<sup>2</sup>

**Areal Parkering målt:** 6831 m<sup>2</sup>. Parkering på ett plan dvs OK

**Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):**

### Våre anbefalinger:

Minste uteoppholdsareal er for lite på bakkeplan.

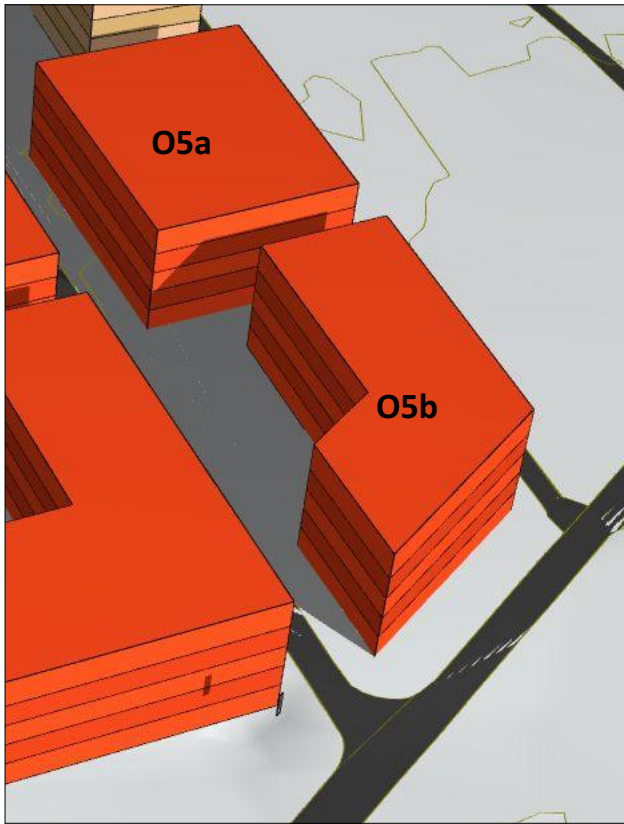
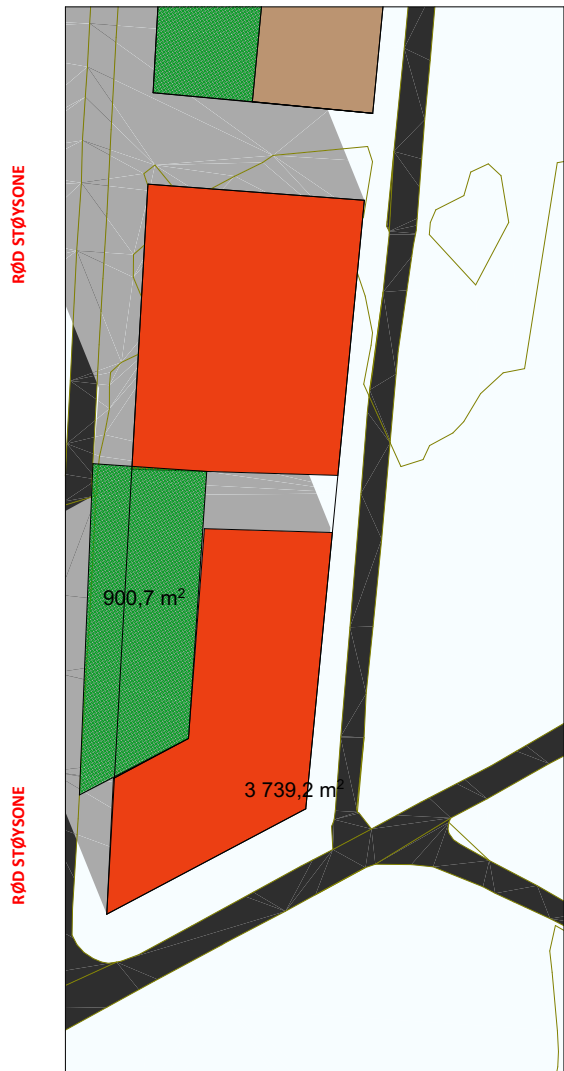
Det bør tas med krav om et minste areal for sandlekeplass i reguleringsbestemmelsene.

Høydevurdering mot B4 er nødvendig for å ivareta lysforhold for nabobebyggelse.

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



OMRÅDE O5



**TBRA offentlig:** 15 018 m2

**TBRA kontor/forretning:** 0 m2

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav100 m2/50 boenheter eller 25%BRA ved omsorgsboliger:** 3755 m2 (Omsorgsboliger)

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt:** 900 m2

**Felles uteoppholdsareal solbelyst 30-60% SUFA:** 1126 m2

**Felles uteoppholdsareal solbelyst målt:** 0m2 ikke OK

**Parkering offentlig (1 stk pr 100 m2):** 194

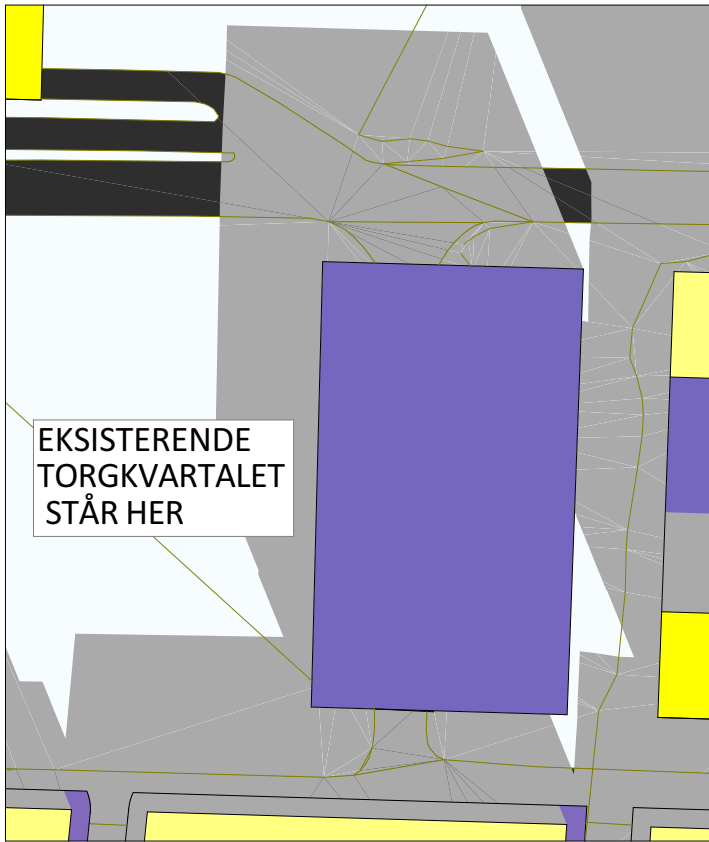
**Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass:** 194 plasser x 25= 4850 m2

**Areal Parkering målt:** 3740 m2 i en p-etasje, dvs ikke OK

**Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):**

**Våre anbefalinger:**

- Arealtettheten er for høy og anbefales redusert.
- Minste felles uteoppholdsareal er for lite og har for lite sollys på bakkeplan.
- Det bør tas med krav om et minste areal for sandlekeplass i reguleringsbestemmelsene.
- Høydevurdering mot B4 er nødvendig for å ivareta lysforhold for nabobebyggelse.
- Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.
- Parkeringsdekning for anlegget er for lav.



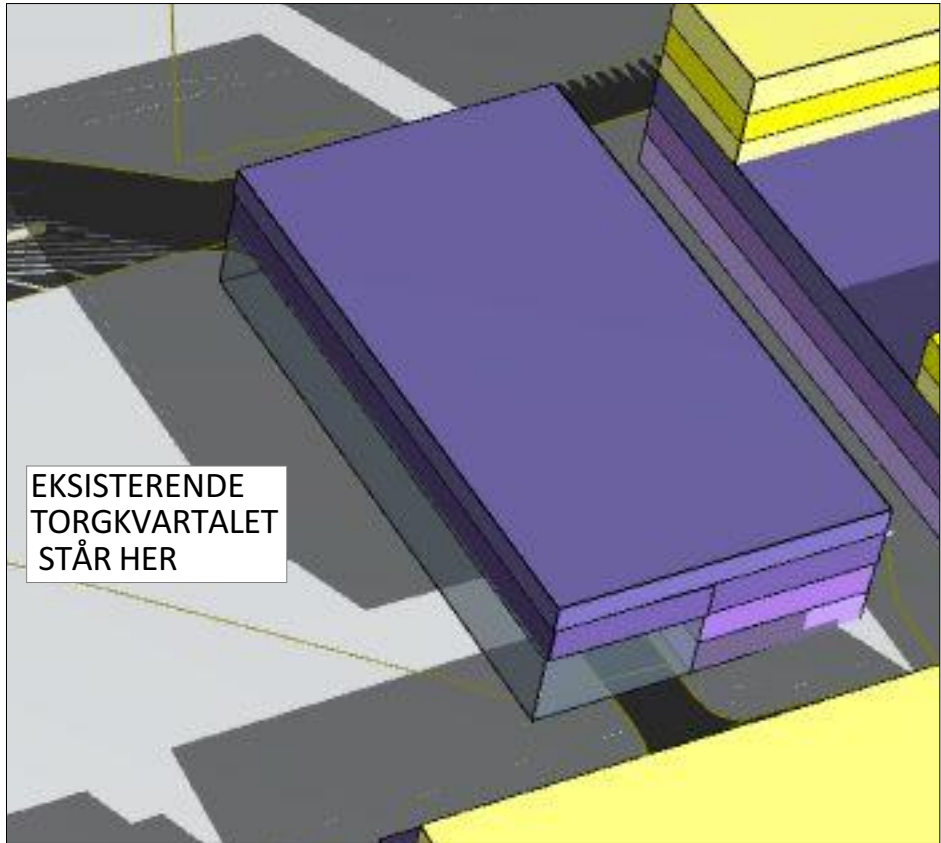
TBRA forretning: 6117 m2

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 61

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 61 plasser x 25= 1525 m2

Areal Parkering målt: 2015 m2 dvs ok

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65 dB

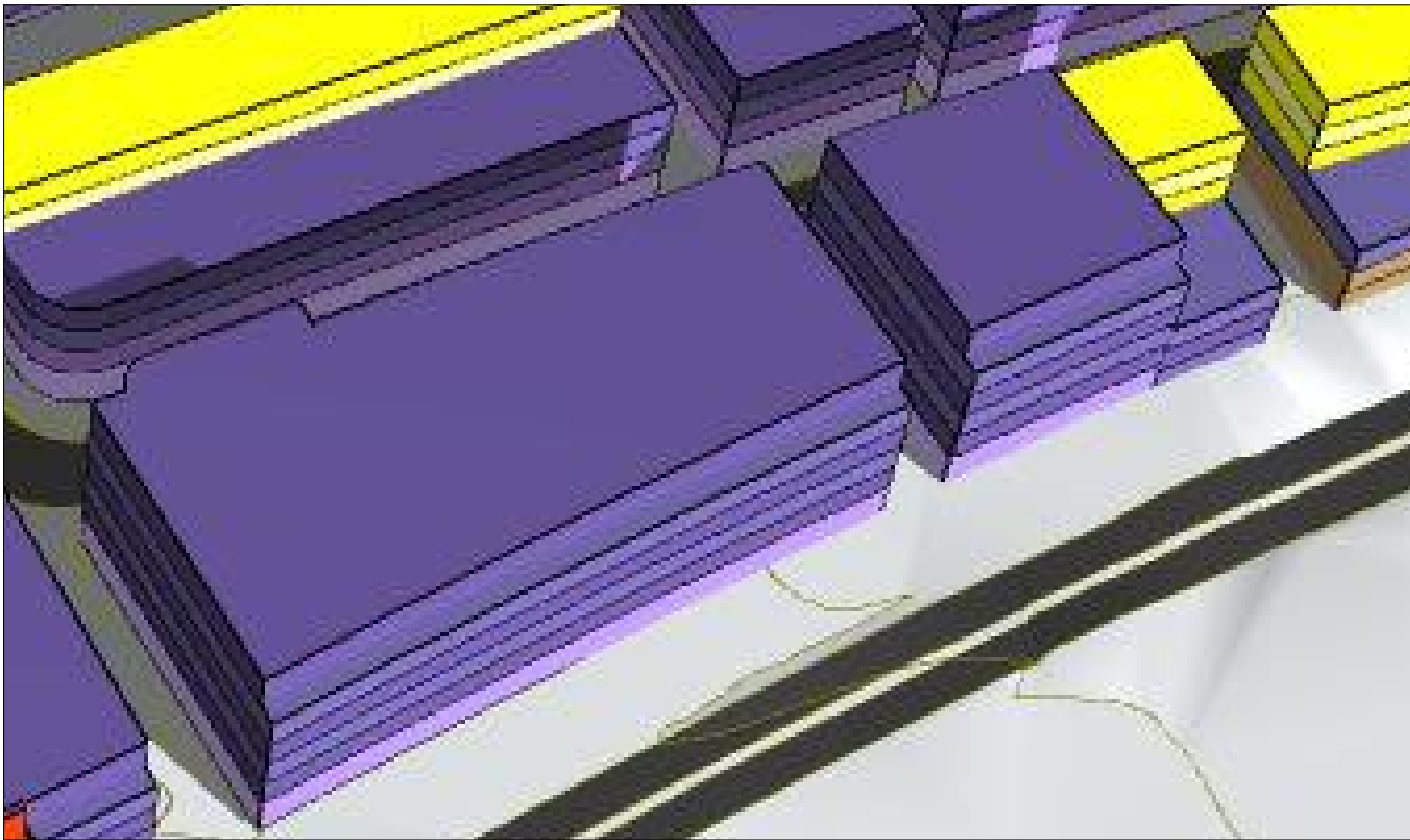
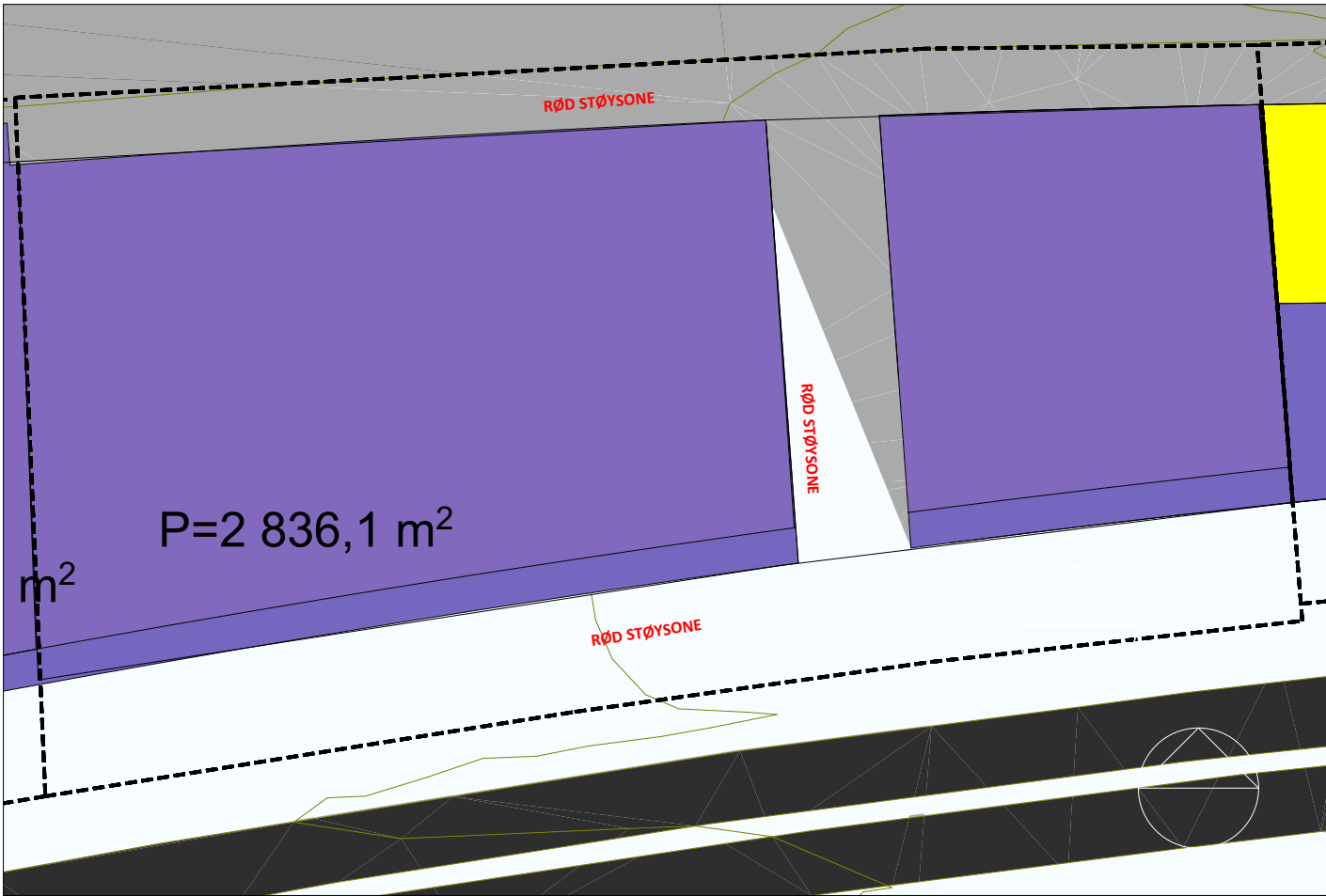


Våre anbefalinger:

- Forretning i 1.-2. etasje, og det tillates kontor fra 3.etasje.
- Hele arealet innenfor byggegrensen anbefales bebyggd og sammenbygd med Torgkvartalet.
- Bygningen er fondmotiv både for parken ved Kimen og Torget. Fasaden mot parken og Torget anbefales derfor bearbeidet og dokumentert særskilt mht materialvalg og estetisk oppbygning.
- Det skal avsettes arealer for vareleveranse til Torgkvartalet, som vil bli synlig fra parken. Vareleveransen anbefales innebygget for å sikre området ved adgangsbegrensning som kriminalitetsforebyggende tiltak.
- Bygningen har fasade mot den nye gangveien mellom Torget og Kimen. Arealene på fortausplan anbefales benyttet til utadrettet virksomhet. Lokaler bør ha henvendelse og adkomst mot gangvei i øst, parken i nord og torget i sør. Fasaden på fortausplan anbefales utført med utstrakt bruk av glass.



OMRÅDE BSK1



Område for Forretning/kontor

TBRA kontor/forretning: 21 383 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: ingen: 0 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 0 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 0 m2

Parkering (1 stk pr 100 m2): 214

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 214 plasser x 25= 5346m2

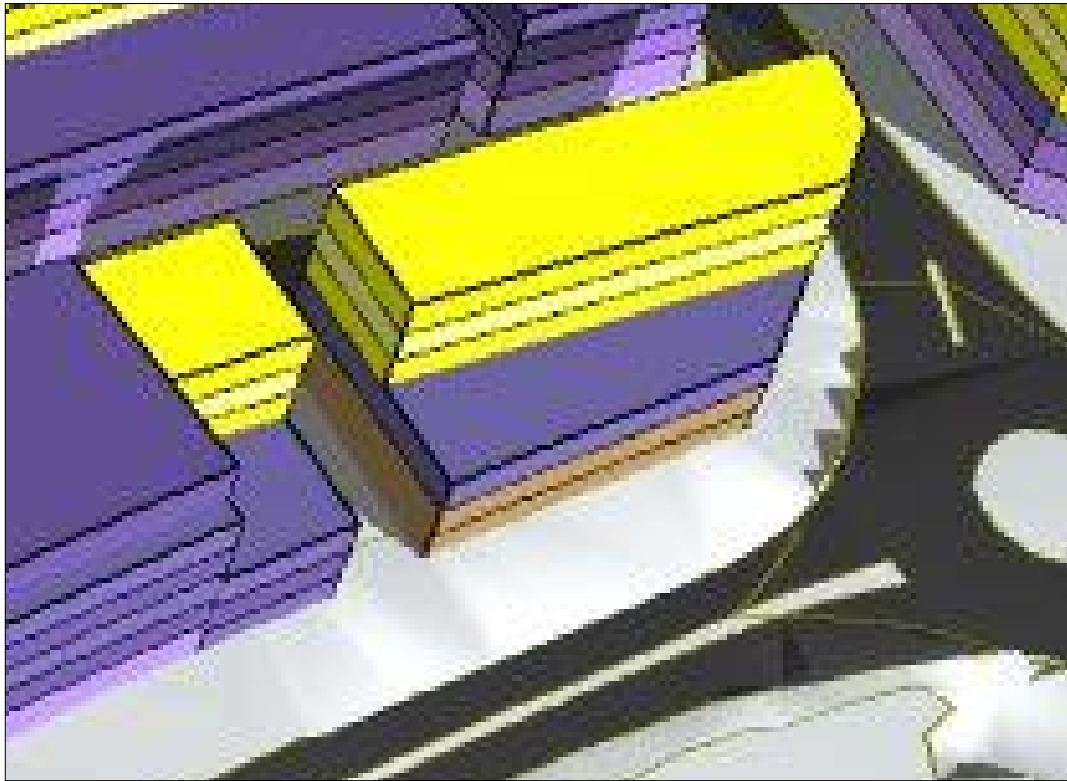
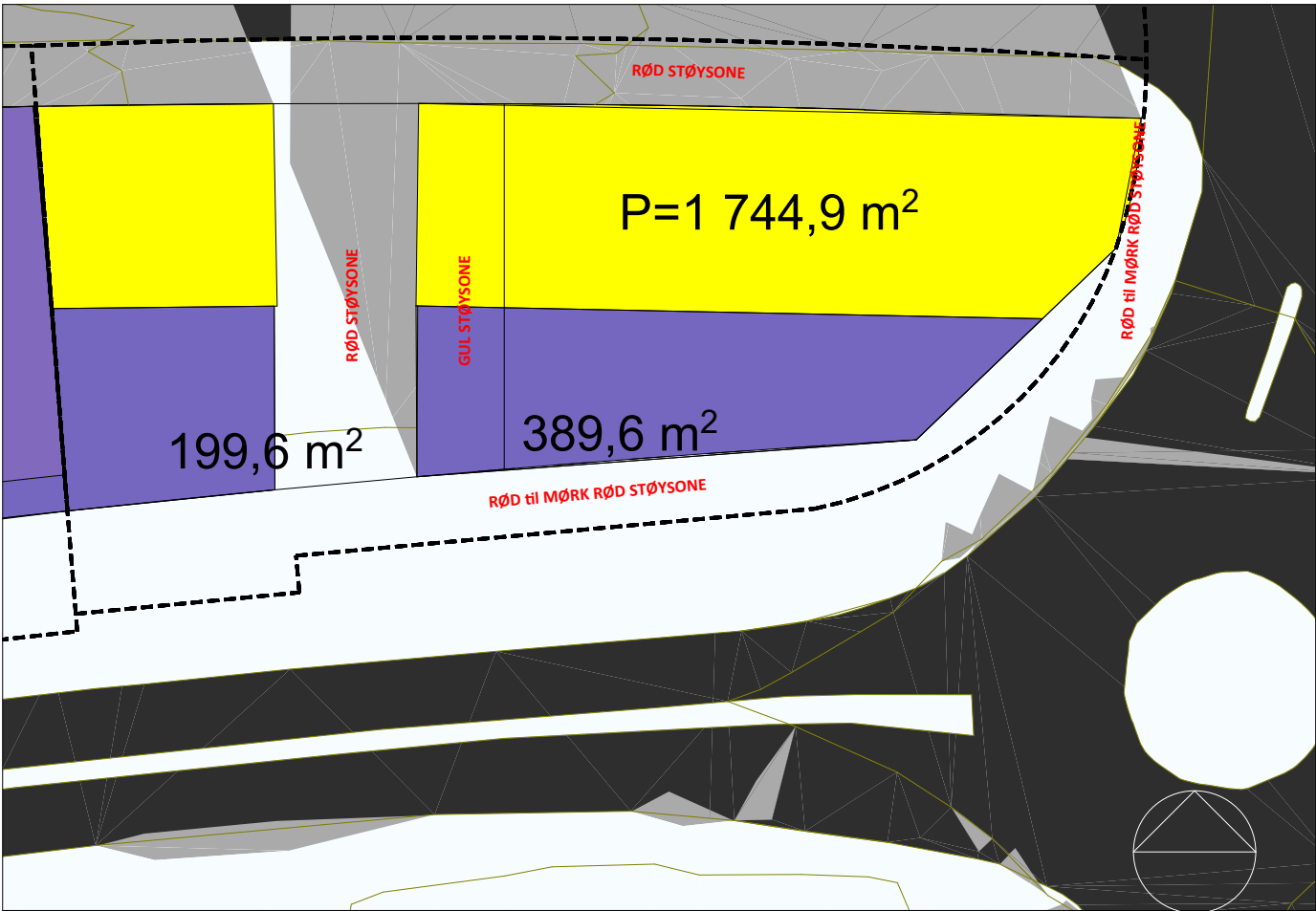
Areal Parkering målt: 2836 m2 dvs ikke mulig på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): rød til mørk rød støysone 65-70 (75) dB mot E14 og Hotellgata

Våre anbefalinger:

- Anbefalt for forretning/kontorvirksomhet, ikke støyømfintlige formål.
- Høydevurdering av bebyggelse i BFKP1 for bedret solforhold på utearealer for BFK10.
- Støytiltak iht støysonekart er nødvendig for støyømfintlige formål
- Fasade mot E14 er byens forside og må gis en attraktiv og innbydende utforming.

OMRÅDE BFKP1



TBRA bolig: 2717 m2  
TBRA kontor/forretning: 2339 m2  
TBRA Parkering: 2132m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 41  
Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 679m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: - 589m2- ikke på terreng.

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 204-408

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 100%

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 203m2/40m2

Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): oppnås ikke på terreng

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 41

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 23

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 105m2

Areal Parkering målt: mulig =1745m2 på ett plan under bakken

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): rød til mørk rød støysone 65-70 (75) dB mot E14 og Hotellgata

Våre anbefalinger:

Området er sørvendt og solrikt, men særdeles støyutsatt. Egnet for forretning/kontorvirksomhet, ikke støyømfintlige formål

Høydevurdering av bebyggelse for bedret solforhold på utearealer for BFK10.

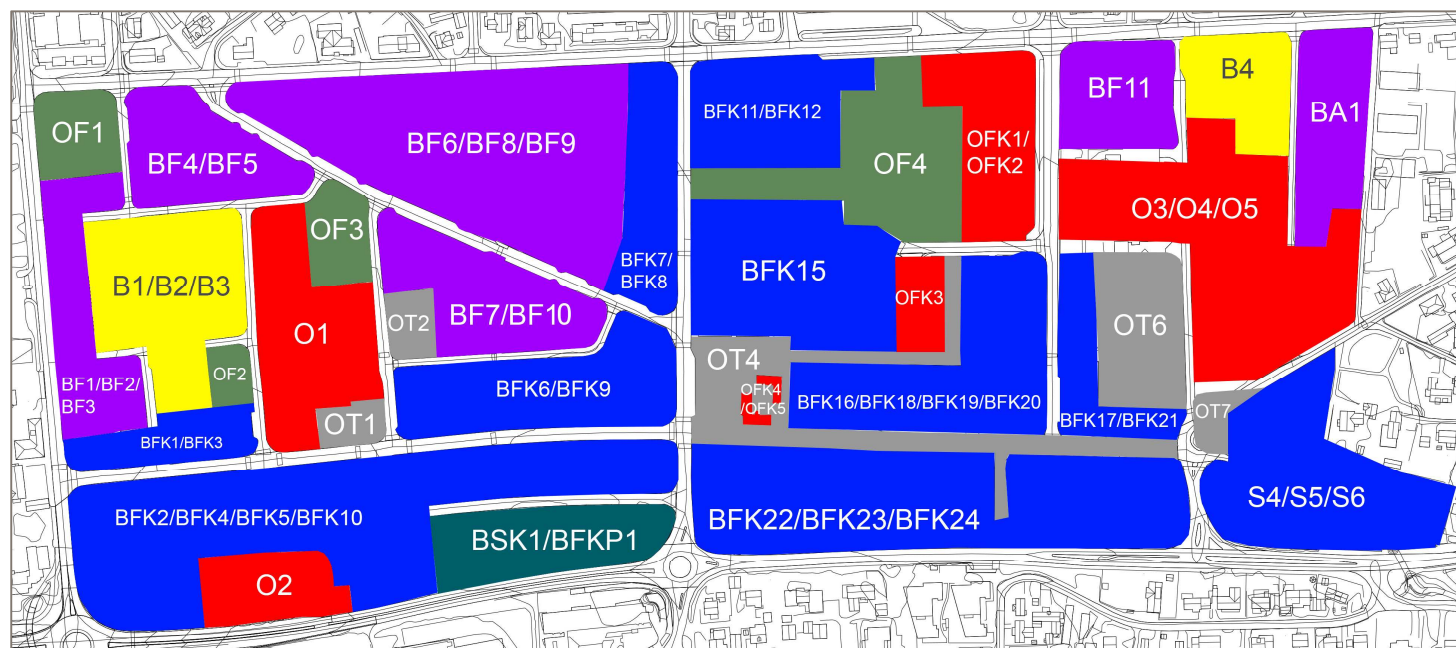
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig for støyømfintlige formål

Høydevurdering mot Stokkmovengen og nabobygg på denne siden er nødvendig for å dempe inntrykket av høye volum mot gata.

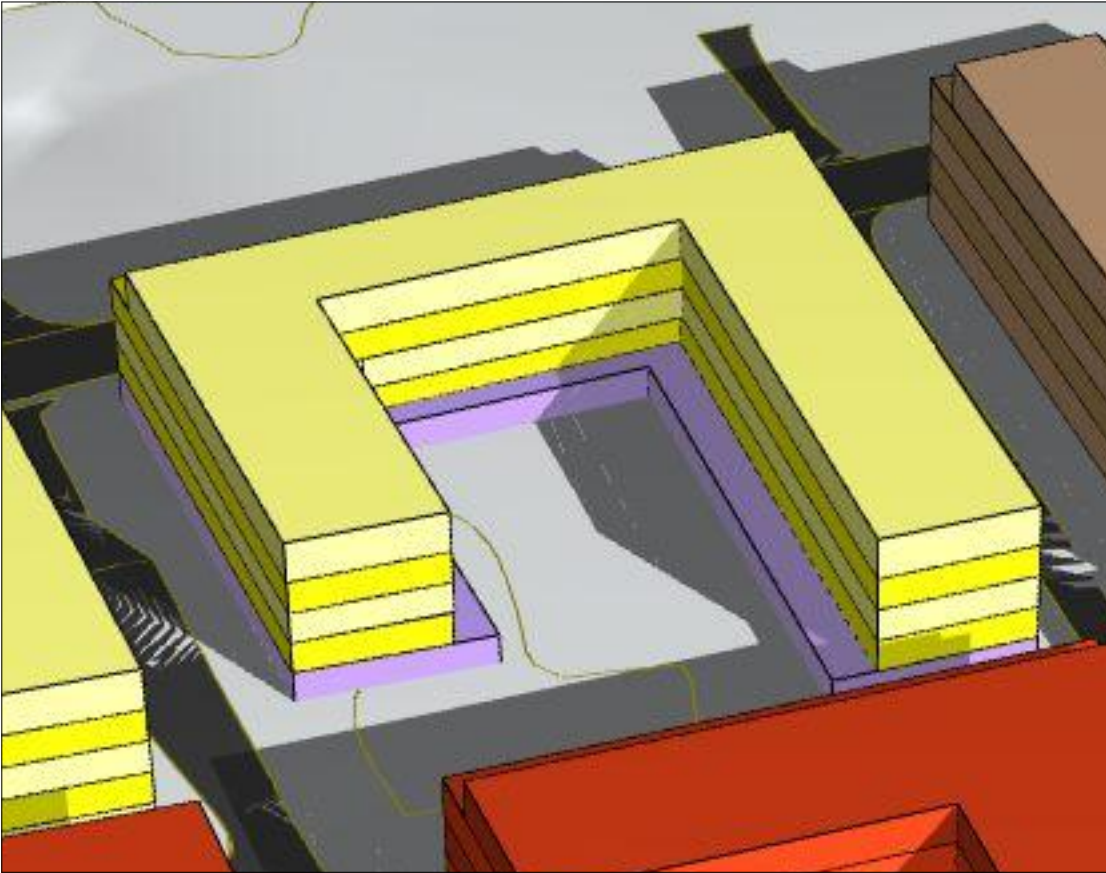
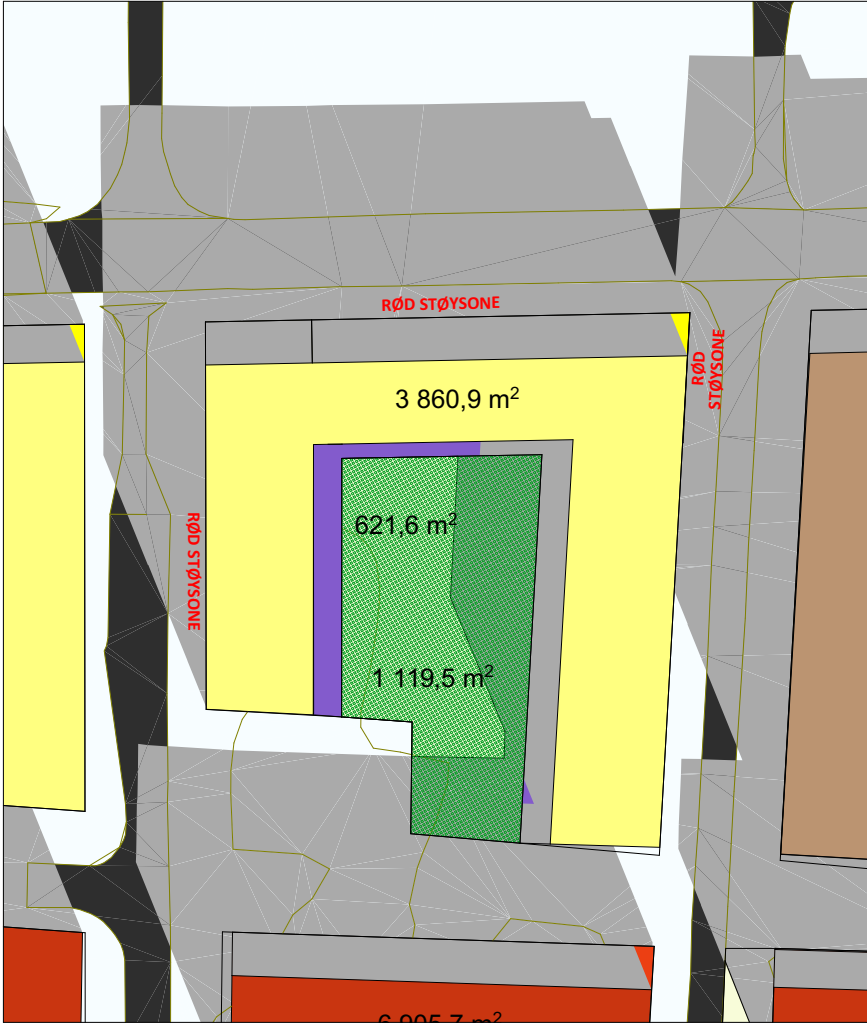
Fasade mot E14 er byens forside og må gis en attraktiv og innbydende utforming.



## 5 Områdegjennomgang Alt.2



Oversiktsfigur for områder etter reguleringsbetegnelser angitt i eksisterende reguleringsplan



TBRA bolig: 8553 m2

TBRA kontor/forretning: 2727 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 128

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 2138m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1120 m2 dvs for lite areal

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 641-- 1283 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 622 m2 dvs for lite areal

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 642 m2/ 128m2

Felles sandlekeplass i sola målt: 622 m2 dvs OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 128      Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 28

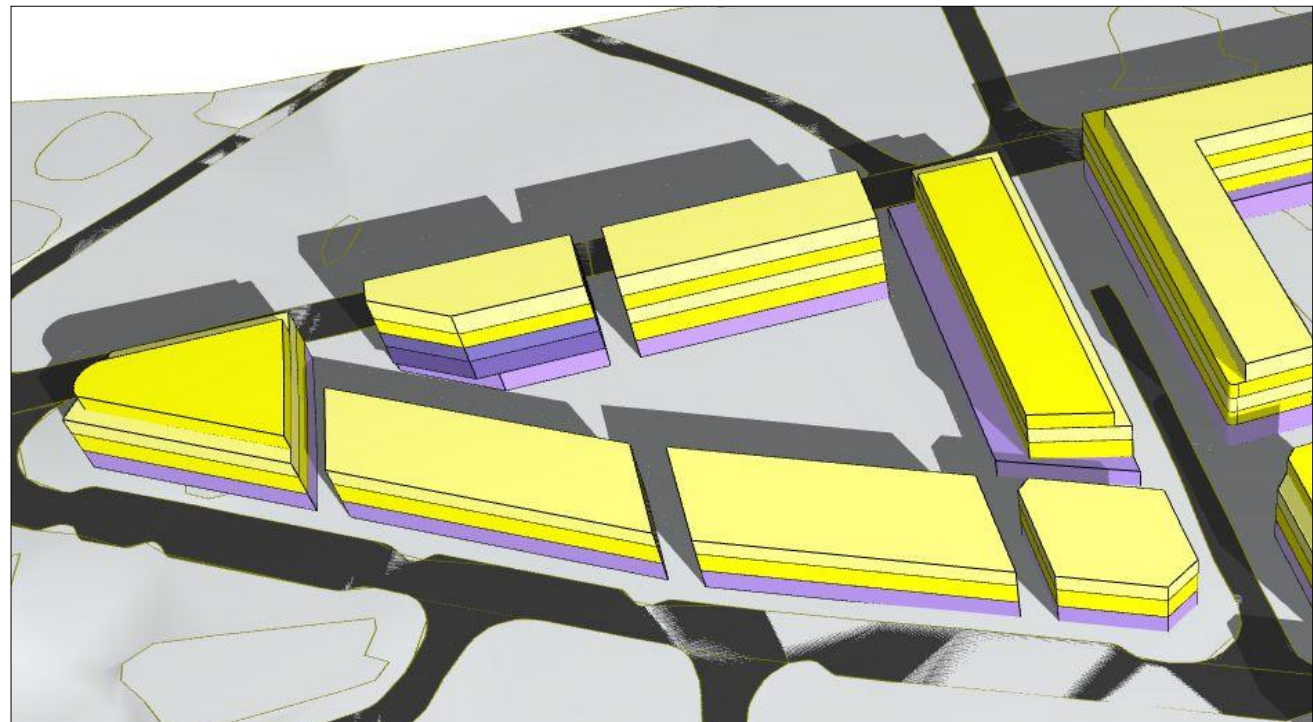
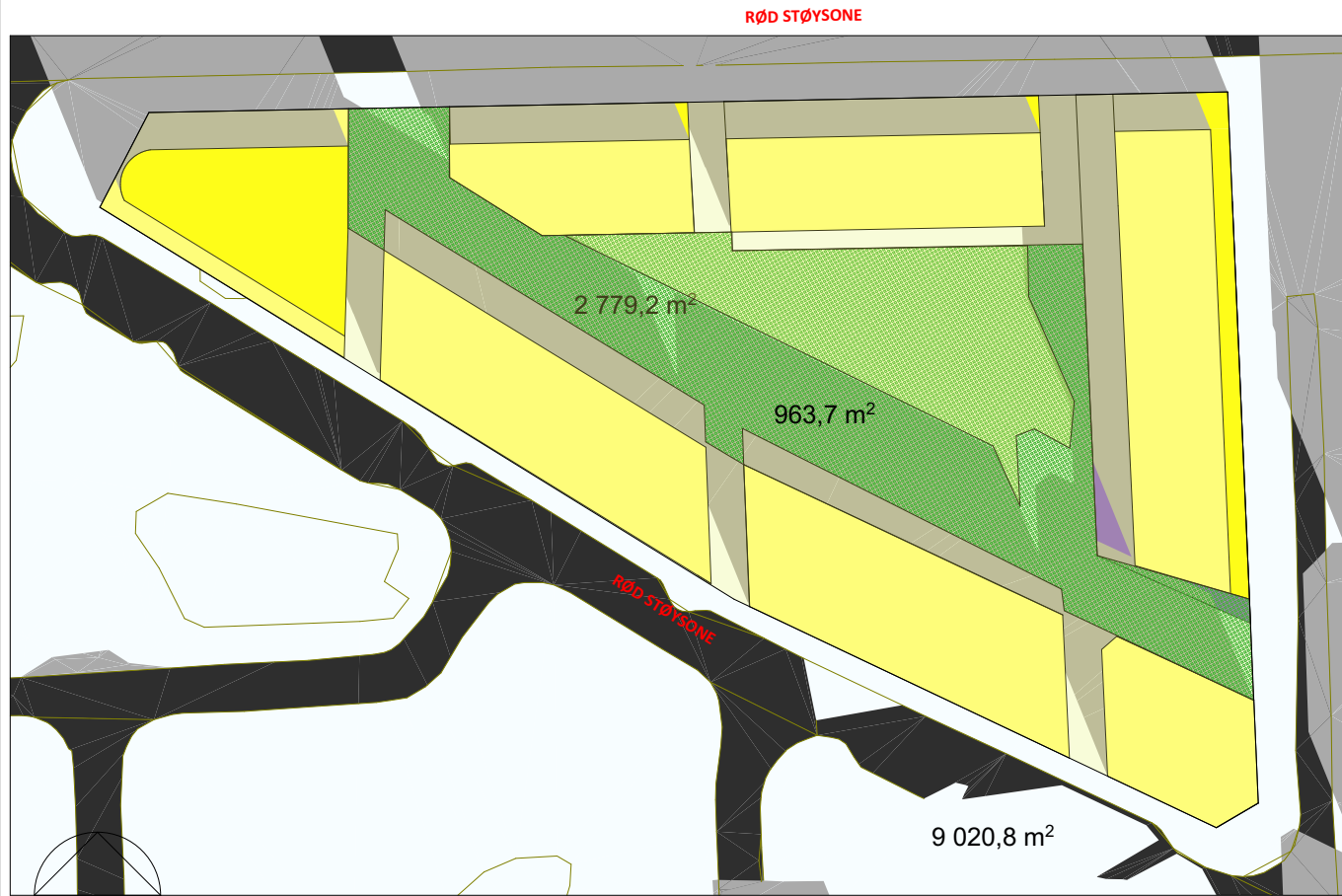
Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 156 plasser x 25= 3900 m2

Areal Parkering målt: 3860 m2. Parkering på ett plan dvs OK

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):

- Våre anbefalinger:**
- Formål:**  
Kontor/Forretning i 1. etasje. Det tillates bolig fra 2. etasje.
- Utnyttelse:** BRA= 330%
- Høyder:**  
Det tillates 5 etasjer over fortausplan. Mot Ole Vigs gate skal 5. etasje være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv.
- Utforming:**  
Åpen karre'bebyggelse tilpasset kvartalstruktur med parkmessig opparbeidet gårdsrom. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.
- Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.
- Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.





OMRÅDE BF6

TBRA bolig: 14 365 m2

TBRA kontor/forretning: 6330 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 216

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 3591 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 3226 m2 ikke OK

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 1000-1500 m2 ikke OK

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 964 m2 tilnærmet ok

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh.: 1000 m2 / 275 m2

Felles sandlekeplass målt: 1375/432 m2

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 270 plasser

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 66 p-plasser

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 8400 m2

Areal Parkering målt: 9000m2, et plan dvs ok

Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-70 dB

Våre anbefalinger:

Formål:

Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting, bolig og kontor. Det tillates Kontor/Forretning i 1 etasje. Det tillates bolig fra 2. etasje.

Utnyttelse: maks BRA=230% min BRA 150%

Høyder:

Det tillates 5 etasjer over fortausplan mot Ole Vigs gate, 4 etasjer mot Torgveien. Det tillates 3 etasjer over fortausplan mot Søndregate.

4. og 5. etasje skal være tilbaketrukket min. 5m fra fasadeliv.

Utforming:

Bebyggelsen skal være tilpasset kvartalsstruktur. Det tillates åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

Det tillates etablert en offentlig tilgjengelig gangpassasje gjennom kvartalet i fortsettelsen av Krogstads veg.

1. etasje skal benyttes til utadrettet virksomhet, med henvendelse og adkomst primært fra hovedgate.

Fasader på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% av veggflaten kan være lukket.

Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

Bebyggelsen grenser mot Rådhusparken og skal gis en attraktiv og innbydende utforming. Det stilles krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og estetisk utforming.

Uteopphold:

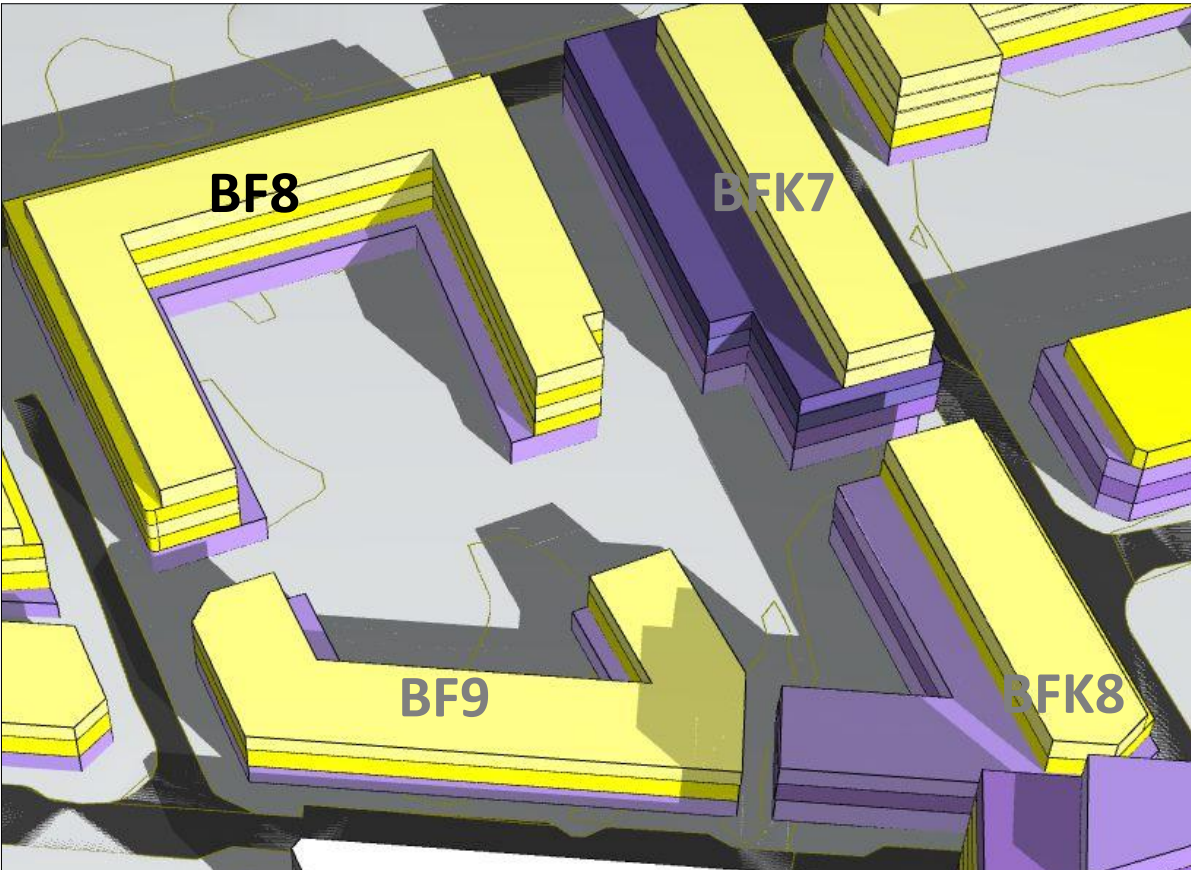
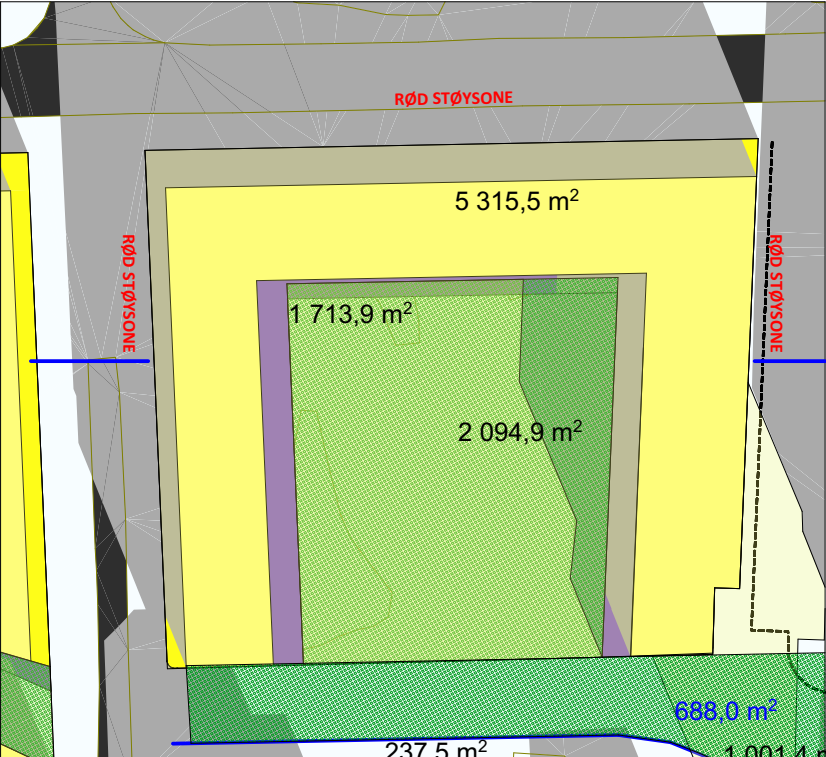
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

Annet:

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



OMRÅDE BF8



TBRA bolig: 11162 m2

TBRA kontor/forretning: 3417 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 167

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 2790 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 2110 m2 lavt

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 837m2 - 1674m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 1720 m2 OK

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 837m2/167 OK

Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 167

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 50 m2): 68

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 5884 m2

Areal Parkering målt: 5324 ikke OK

Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-70 dB - Ole Vigs gate

Våre anbefalinger:

**Formål:**  
Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting, bolig og kontor. Det tillates Kontor/Forretning i 1. etasje. Det tillates bolig fra 2. etasje.

**Utnyttelse:** maks BRA=235% min BRA 150%

**Høyder:**  
Det tillates 5 etasjer over fortausplan. Mot Ole Vigs gate skal 5. etasje skal være tilbaketrukket min. 5m fra fasadeliv.

**Utforming:**  
Bebyggelsen skal være tilpasset kvartalsstruktur. Byggeområdet inngår som del av storkvartal med byggeområdene BF9, BFK8, BF 8. (Ny bebyggelse og uteoppholdsarealer forutsettes samordnet i felles detaljreguleringsplan.) Det tillates åpen karrebebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom, felles med øvrig byggeområder i kvartalet. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

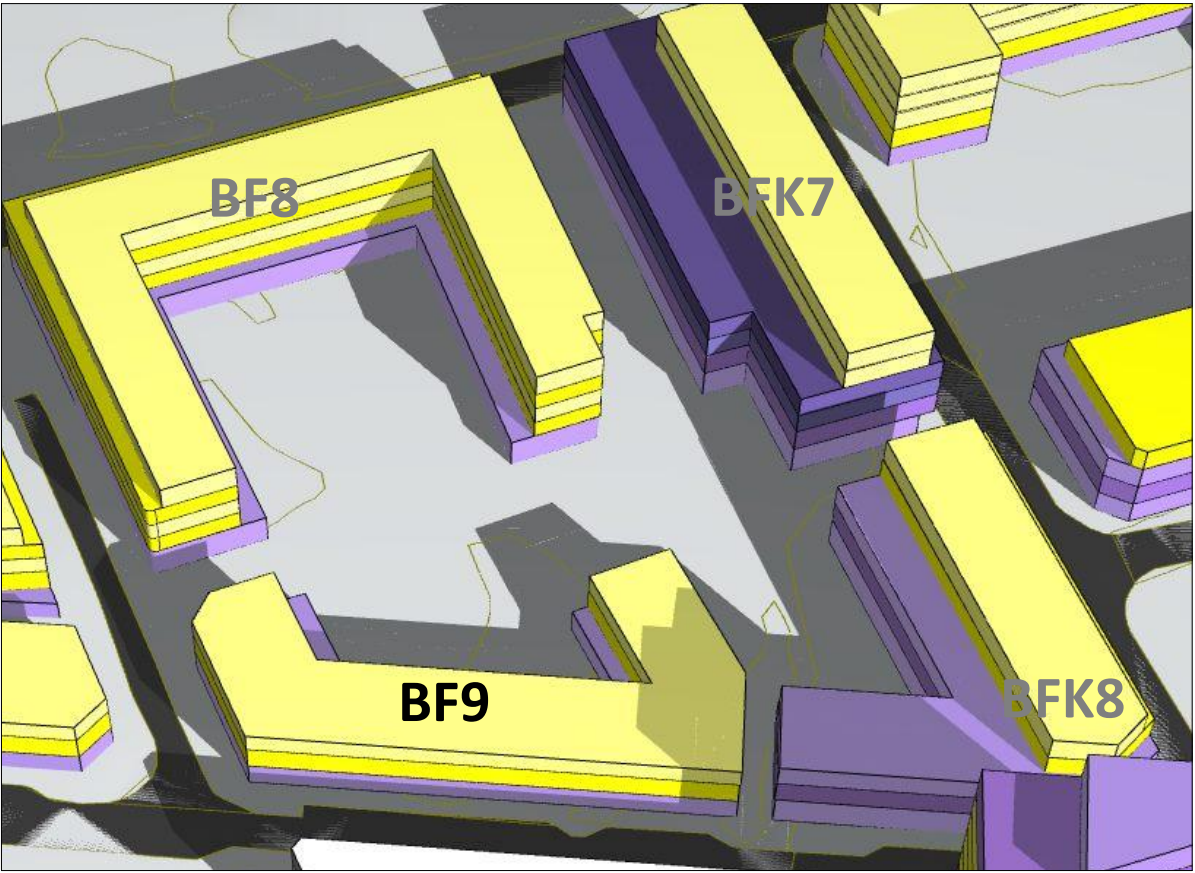
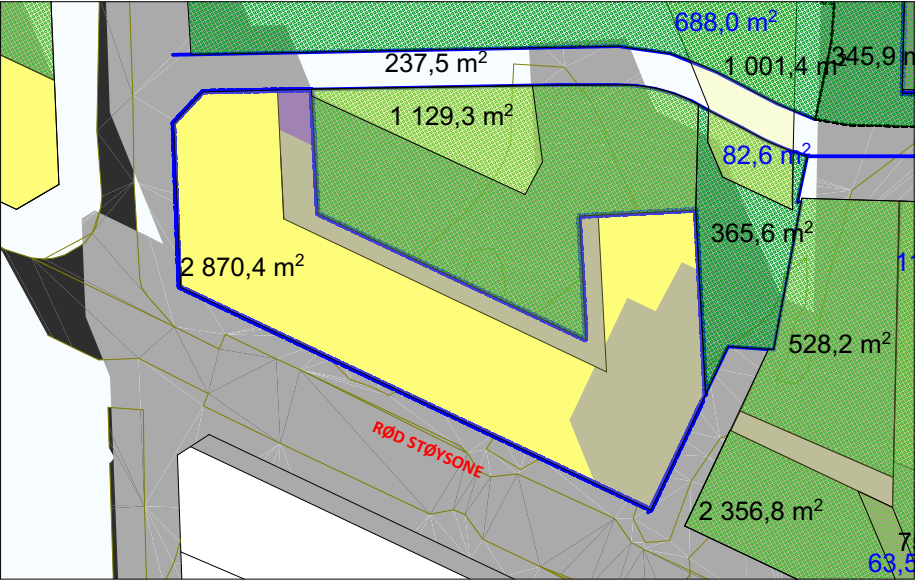
1. etasje skal benyttes til utadrettet virksomhet, med henvendelse og adkomst primært fra hovedgater. Fasader på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% av veggflaten kan være lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side. Bebyggelsen grenser mot kjerneområdet og skal gis en attraktiv og innbydende utforming. Det stilles krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og estetisk utforming.

**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



OMRÅDE BF9



TBRA bolig: 3358 m2

TBRA kontor/forretning: 1218 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 45

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 840 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1148 m2 OK

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 252 m2 - 503 m2 OK

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 240 m2 d.v.s. tiln OK

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 225m2/45m2

Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 45

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 50 m2): 24

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 1725 m2

Areal Parkering målt: 2862m2 OK

Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-70 dB - Søndregate

Våre anbefalinger:

Formål:

Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting, bolig og kontor. Det tillates Kontor/Forretning i 1. etasje. Det tillates bolig fra 2. etasje.

Utnyttelse: maks BRA=140%

Høyder:

Det tillates 3 etasjer over fortausplan.

Utforming:

Bebyggelsen skal være tilpasset kvartalsstruktur. Byggeområdet inngår som del av storkvartal med byggeområdene BF9, BFK8, BF 8. (Ny bebyggelse og uteoppholdsarealer forutsettes samordnet i felles detaljreguleringsplan.) Det tillates åpen karrebebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom, felles med øvrig byggeområder i kvartalet. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

1. etasje skal benyttes til utadrettet virksomhet, med henvendelse og adkomst fra hovedgater. Fasader på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% av veggflaten kan være lukket. Fasader på gateplan mot hovedgater skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% av veggflaten kan være lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

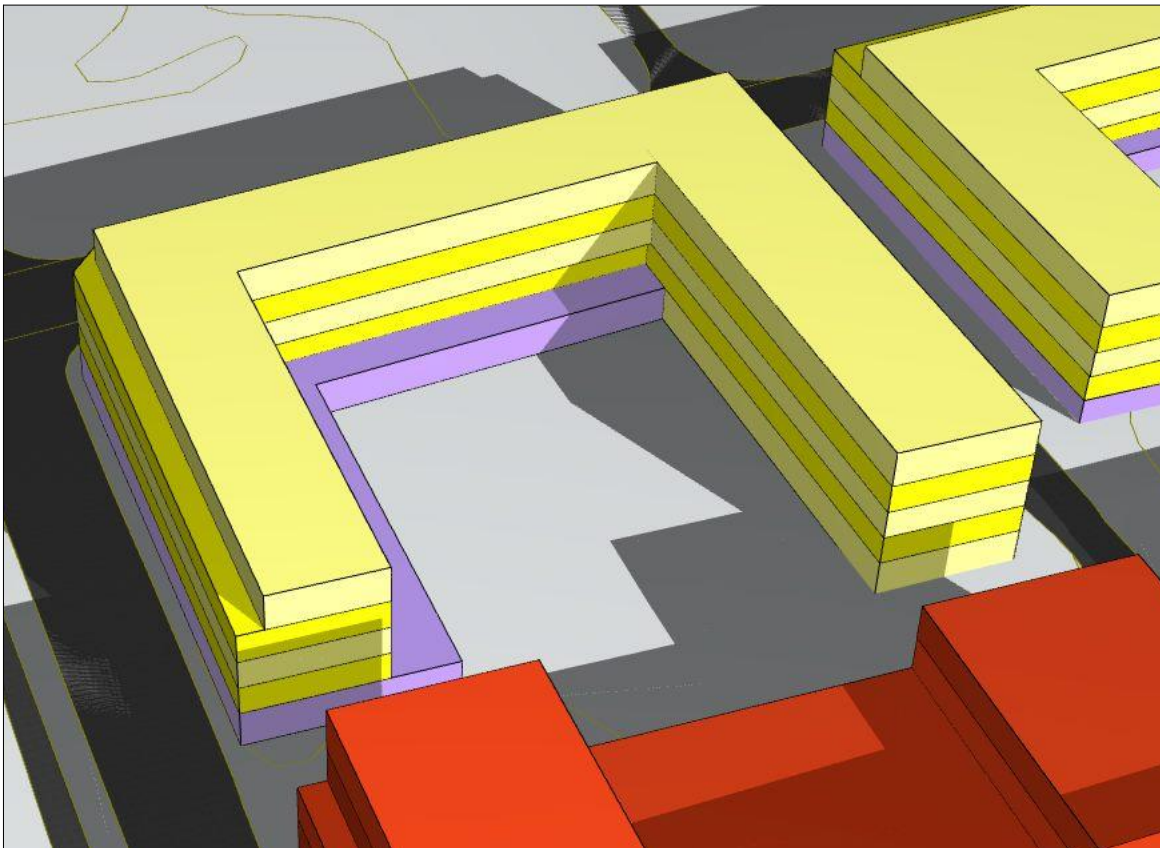
Uteopphold:

Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

Annet:

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.





TBRA bolig: 9479 m2

TBRA kontor/forretning: 1918 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 142

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 2370 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1608 m2 dvs OK

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 711 - 1422 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 1015 m2 dvs. OK

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 711 m2/ 143m2

Felles sandlekeplass i sola målt: 1015 m2 dvs OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 142      Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 20

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 162 plasser x 25= 4050 m2

Areal Parkering målt: 4416 m2. Parkering på ett plan, dvs OK

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):

Våre anbefalinger:

**Formål:**  
Kontor/Forretning i 1. etasje. Mot Yrkesvegen kan bolig tillates i 1. etasje. Det tillates bolig fra 2. etasje.

**Utnyttelse:** BRA= 230%

**Høyder:**  
Det tillates 5 etasjer over fortausplan. Mot Ole Vigs gate skal 5. etasje være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv. Mot Stokkanvegen skal 5. etasje være tilbaketrukket min. 2,5 m fra fasadeliv.

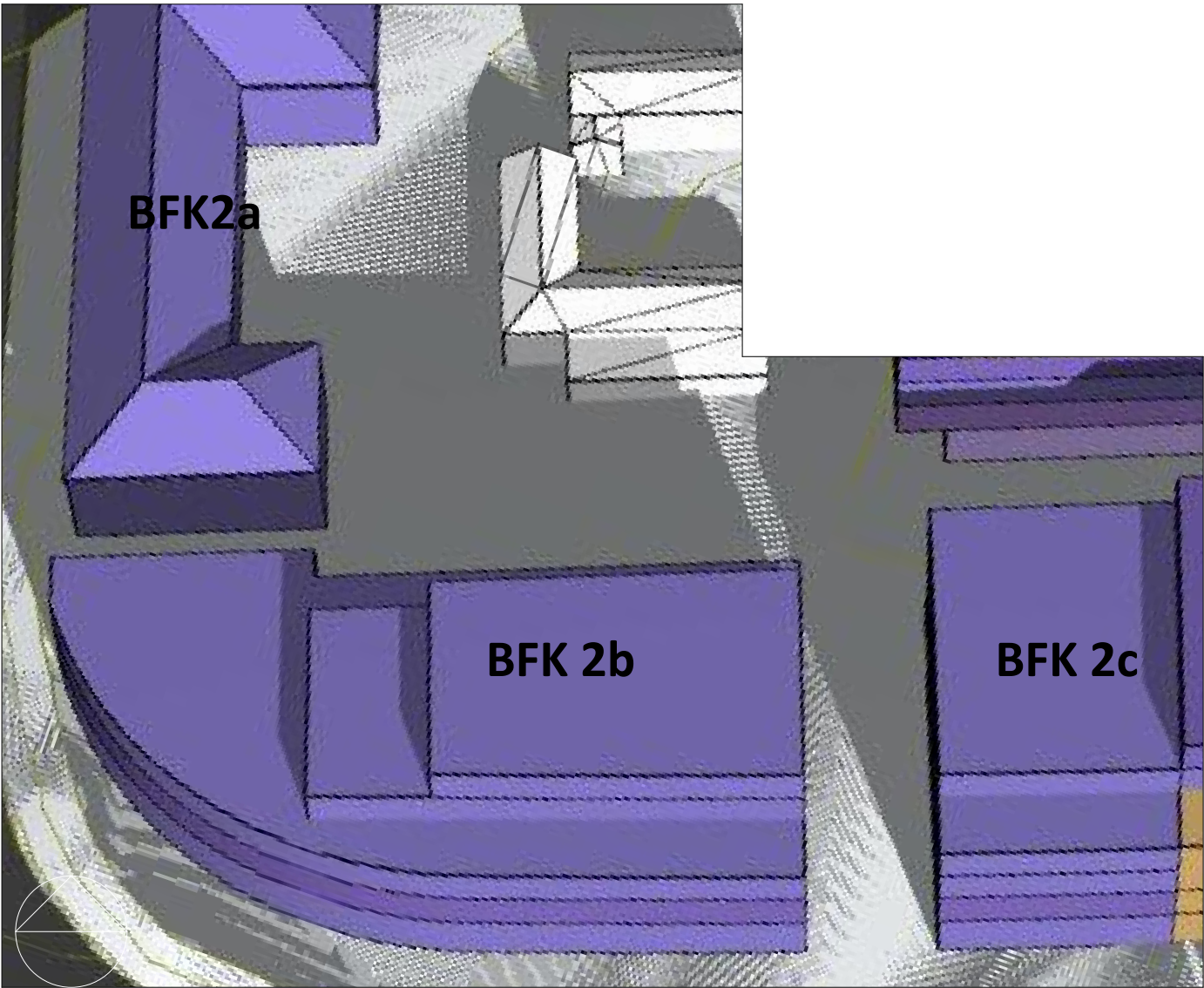
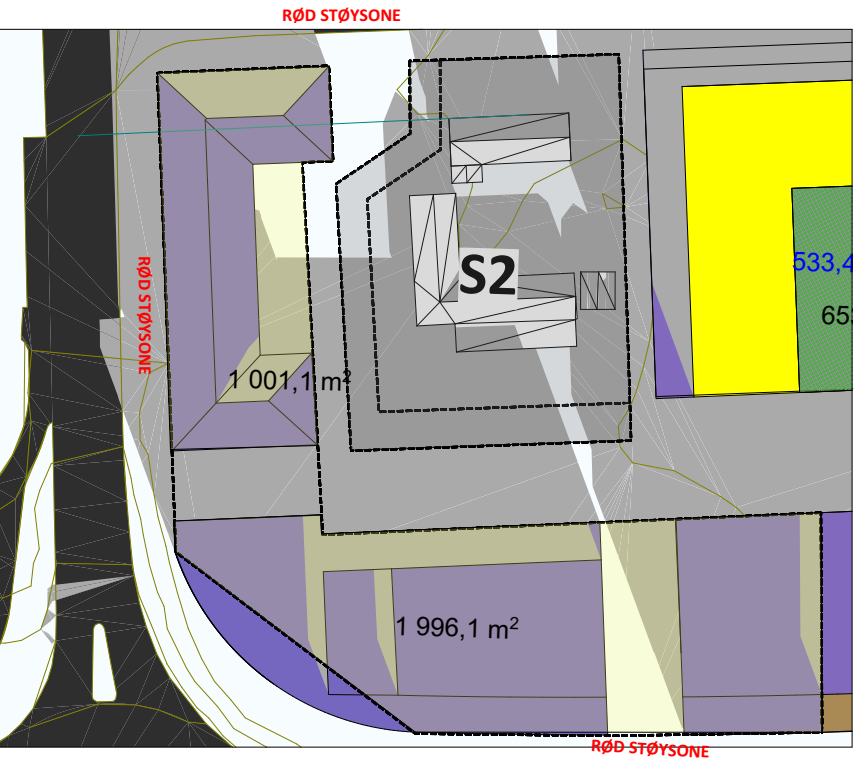
**Utforming:**  
Åpen karre´bebyggelse tilpasset kvartalstruktur med parkmessig opparbeidet gårdsrom. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



# OMRÅDE BFK2

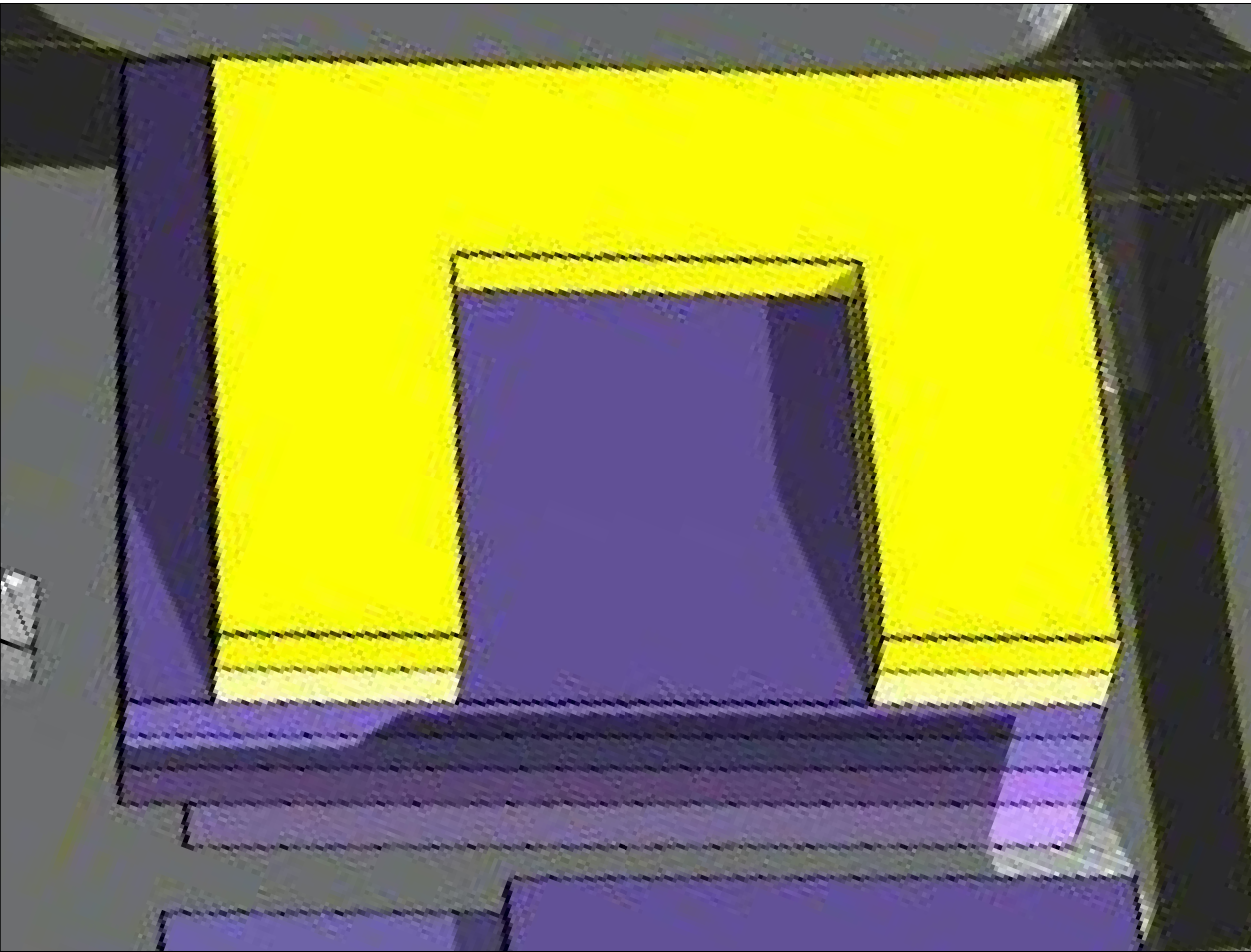
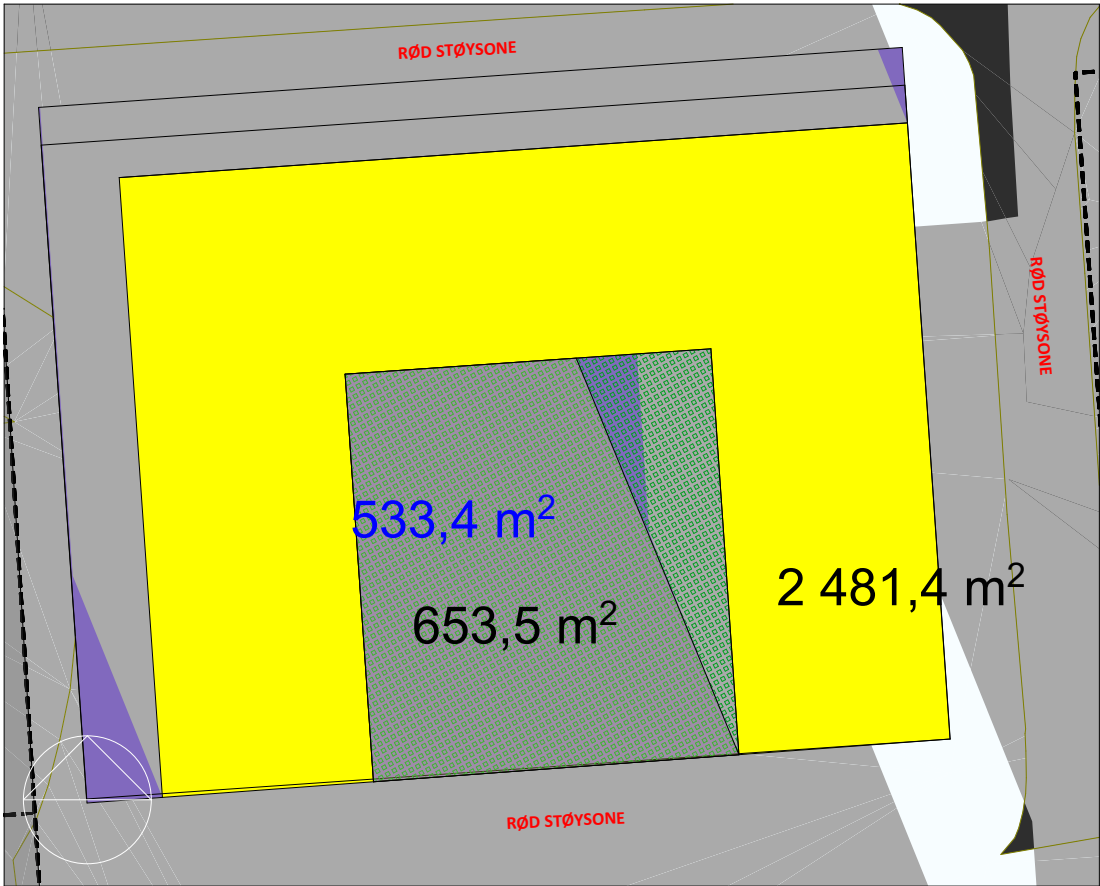


- TBRA kontor/forretning: 10 954 m2
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 110
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 2750 m2
- Areal Parkering målt: 2030 m2 på ett plan ikke Ok
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): rød støysone mot Kjøpmannsgata, Inherredsvegen og E14

## Våre anbefalinger:

- Formål:**  
Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting og kontor, og undervisningsformål.
- Utnyttelse: maks BRA= 200%**
- Høyder:**  
For området BFK 2a tillates 2 etasjer og loftsetasje over fortausplan. For område BFKb og BFKc tillates 5 etasjer over fortausplan. Mot E14 Innherredsveien og plassen ved Spende gård skal 4. og 5. etasje være tilbaketrukket minimum 5 m fra fasadeliv.
- Utforming:**  
Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebyggd. Bebyggelsen i BFK2a skal ha takvinkel 35-40 grader og ha karakter av småhusbebyggelse. Bygningene skal være tilpasset eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i nærområdet, og utformes skånsomt i forhold til hensynssone for kastanjetrær i vest.  
Ved krysset Innherredsvegen /E14 skal ny bebyggelse utformes med hjørneavrunding. Bebyggelsen i BFK2b og BFK 2c skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.
- Forretningene skal ha henvendelse mot og adkomst fra Plassen ved Spende gård, Hotellgata og Kjøpmannsgata. 1. etasje skal utformes med utstrakt bruk av glass mot fortau og gangeveier.
- Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grønnstruktur.
- Hensynssone bevaring:**  
Det henvises til bestemmelser vedrørende spesialområder bevaring og tilpassingsarkitur.
- Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



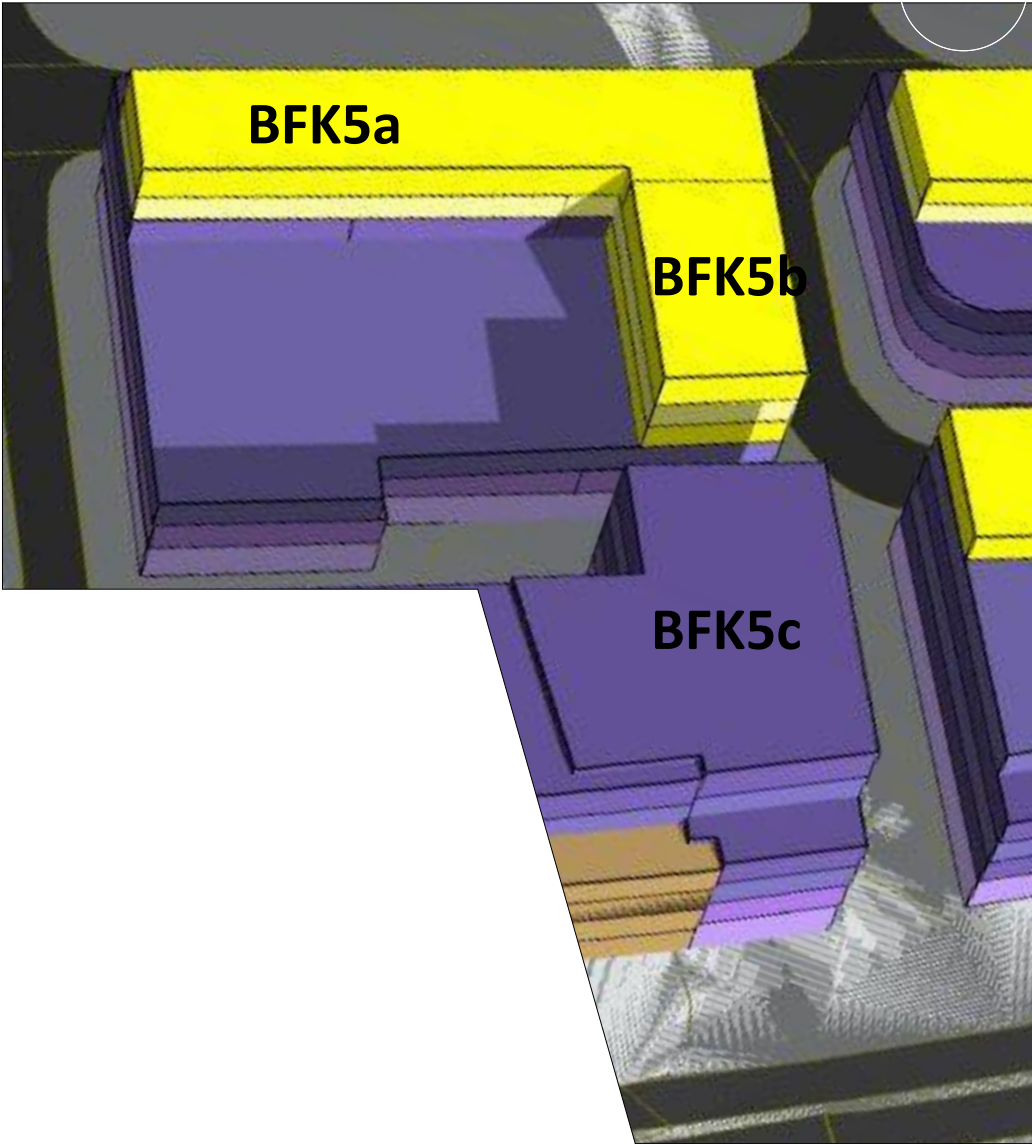
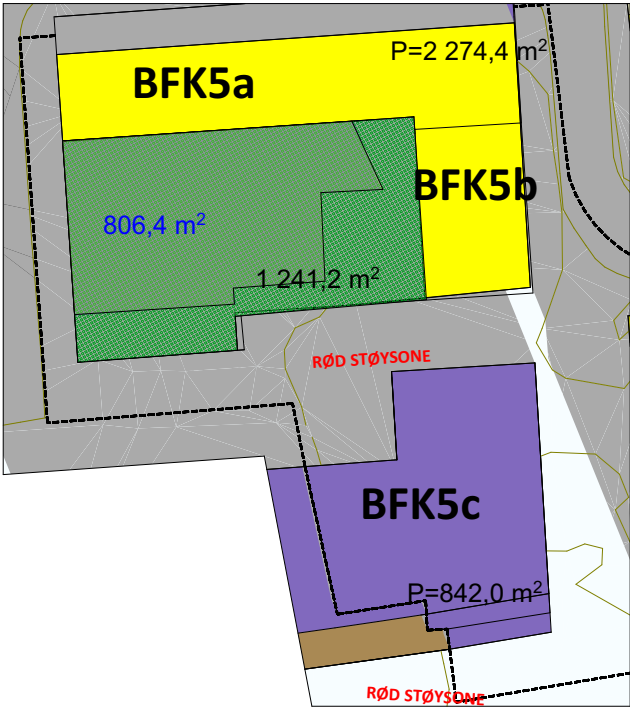


- TBRA bolig: 3040 m2
- TBRA kontor/forretning: 10210 m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 46
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 760m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 654 m2-ikke OK
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 228-456m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 533 m2
- Felles sandlekeplass krav: 100m2/25 boenh. (20% solbelyst areal): 184m2/40m2
- Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): OK, men oppnås ikke på terreng.
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 46      Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 102
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass:(46+102)x25= 3700 m2
- Areal Parkering målt: mulig 2481 m2 på ett plan ikke OK.
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): rød støysone mot Kjøpmannsgata

Våre anbefalinger:

- Formål:** Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting bolig og kontor. Det tillates næring i 1.- 4. etasje og boligformål fra 5. etasje
- Utnyttelse:** maks BRA= 405%, min BRA=280%
- Høyder:**  
Det tillates 6 etasjer over fortausplan. Mot Kjøpmannsgata, og gangvei i vest skal 5. og 6. etasje være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv. 1. etasje skal være tilbaketrukket minimum 2,5 m fra Kjøpmannsgata og gangvei mot vest.
- Utforming:**  
Bebyggelsen skal være tilpasset kvartalsstruktur. Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebyggt i en forretningsbase t.o.m. 4. etasje. Fra 5. etasje tillates bebyggt med åpen karrebebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.
- Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra gateløp.  
Fasaden på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% kan være lukket.  
Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.  
Dersom det tillates parkeringsgarasjer over bakkeplan skal disse være skjult innenfor kontor og forretningsarealer.
- Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.
- Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

OMRÅDE BFK5



- TBRA bolig: 2366 m2
- TBRA kontor/forretning: 7144+6135 m2 =13 279m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 46
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 592m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1241 m2 på tak av base for BFK5a+b
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 178-355m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 806 m2
- Felles sandlekeplass krav: 100m2/25 boenh. (20% solbelyst areal): 153m2/30m2
- Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): ok, men oppnås ikke på terreng
- Parkering boliger (1stk pr. leil.):46
- Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 133
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 4475 m2
- Areal Parkering målt: mulig 2279 + 842+896= 4017m2 på ett plan
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): rød støysone mot Kjøpmannsgata, mørk rød støysone mot E14

Våre anbefalinger:

**Formål:** Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting bolig og kontor. Det tillates næring i 1.-3. etasje i BFK5b, 1.-4. etasje i BFK5a og 1.-6. etasje i BFK5c. Det tillates bolig fra 4. etasje i BFK 5b. og fra 5. etasje i BFK5a

**Utnyttelse:** maks BRA= 240 min BRA=%

**Høyder:**  
Det tillates 6 etasjer over fortausplan. Mot Kjøpmannsgata og E14 skal 5. og 6. etasje være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv . 1. etasje skal være inntrukket 2,5 m fra fasadeliv mot Kjøpmannsgata.

**Utforming:**  
Bebyggelsen tilpasses kvartalsstruktur. Hele arealet innenfor byggelinjer tillates bebygd i en forretningsbase t.o.m.3. etasje.Fra 4.-6. etasje i områdene BFK5a og BFK5b tillates åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

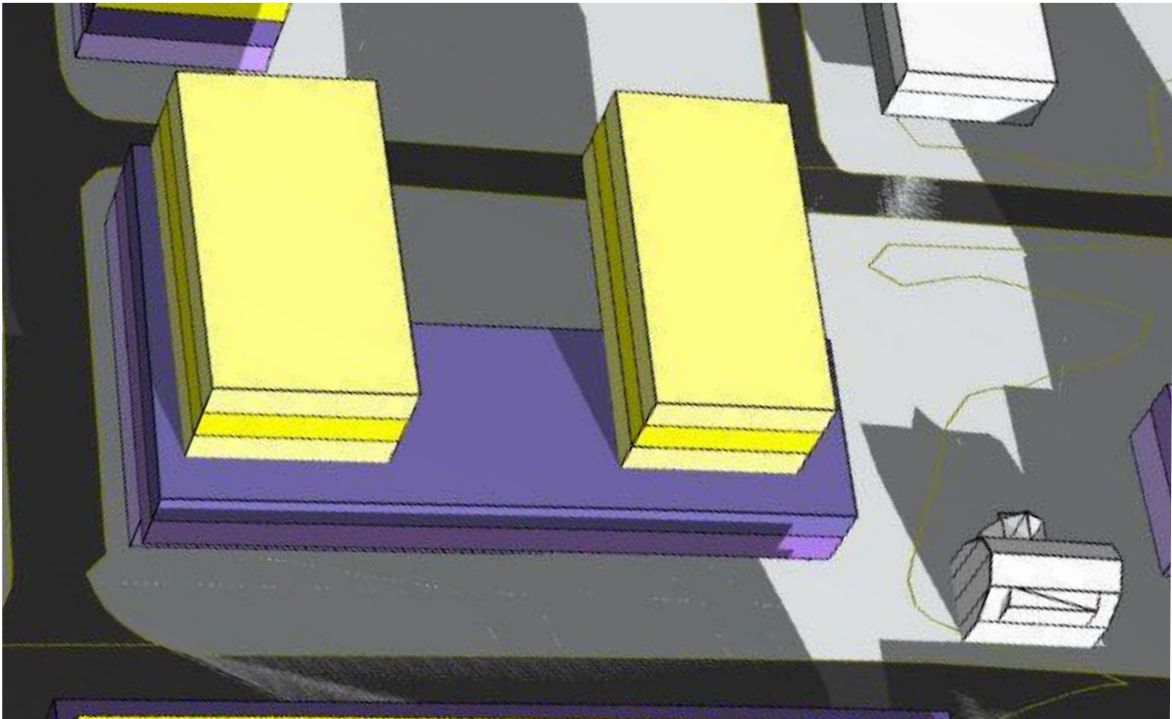
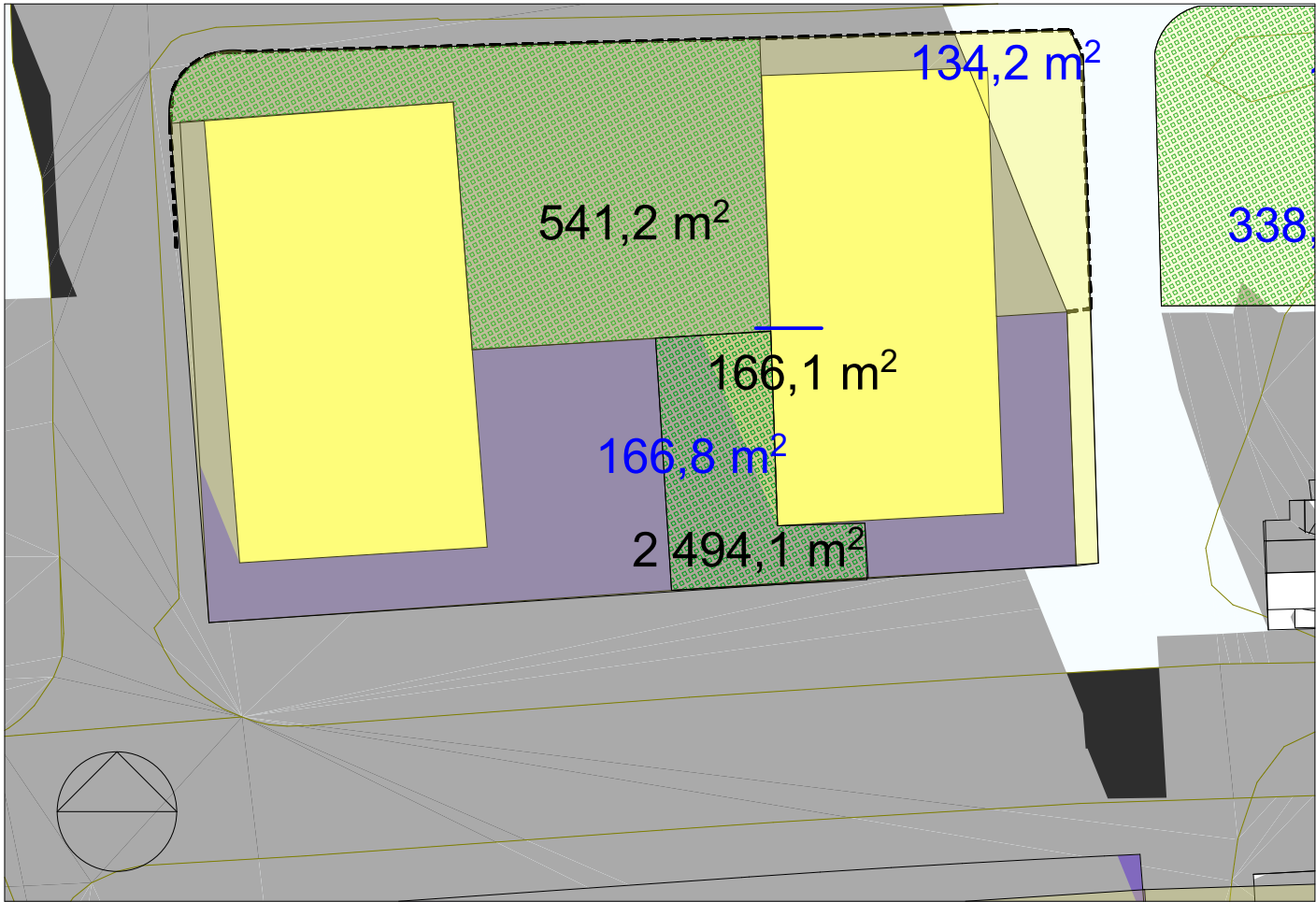
Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra gateside. Fasaden på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% kan være lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



OMRÅDE BFK6



|                                                                                           |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| TBRA bolig: 3078m2                                                                        | TBRA kontor/forretning: 4191 m2                   |
| Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 46          |                                                   |
| Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 770 m2                      |                                                   |
| Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 904m2 - dvs OK                                  |                                                   |
| Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 70-140m2                          |                                                   |
| Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: ca 300m2 d.v.s. ok                                |                                                   |
| Felles sandlekeplass krav: 100m2/25 boenh. (20% solbelyst areal): 184m2                   |                                                   |
| Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): 250 m2/215m2 dvs ok, men ikke på terreng |                                                   |
| Parkering boliger (1stk pr. leil.): 46                                                    | Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 42 |
| Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 2200 m2                                            |                                                   |
| Areal Parkering målt: mulig 2491 m2, dvs ok                                               |                                                   |
| Støybelastning fasader (jfr støysonekart): Rød støysone mot Kjøpmannsgata                 |                                                   |

**Våre anbefalinger:**

**Formål:**  
Sentrumsformål. Kontor/Forretning i 1. til og med 3. etasje etasje. Det tillates bolig fra 4. etasje.

Utnyttelse: Maks BRA= 450% min BRA=280%

**Høyder:**  
Det tillates 6 etasjer over fortausplan.  
Mot Kjøpmannsgata og Krogstadsveg og plass i vest skal 4. og 5. og 6. etasje være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv. 1. etasje skal være tilbaketrukket min. 2,5 m fra fasadeliv i hovedgate.

**Utforming:**  
Bebyggelse skal være tilpasset kvartalsstruktur. Byggeområdet inngår som del av storkvartal med byggeområdene BFK9, BF7 og BF10. (Ny bebyggelse og uteoppholdsarealer anbefales samordnet.) Det tillates åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom, felles med øvrig byggeområder i kvartalet. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader. bebyggelsen skal høydetilpasses mot vernet bebyggelse og plass i vest

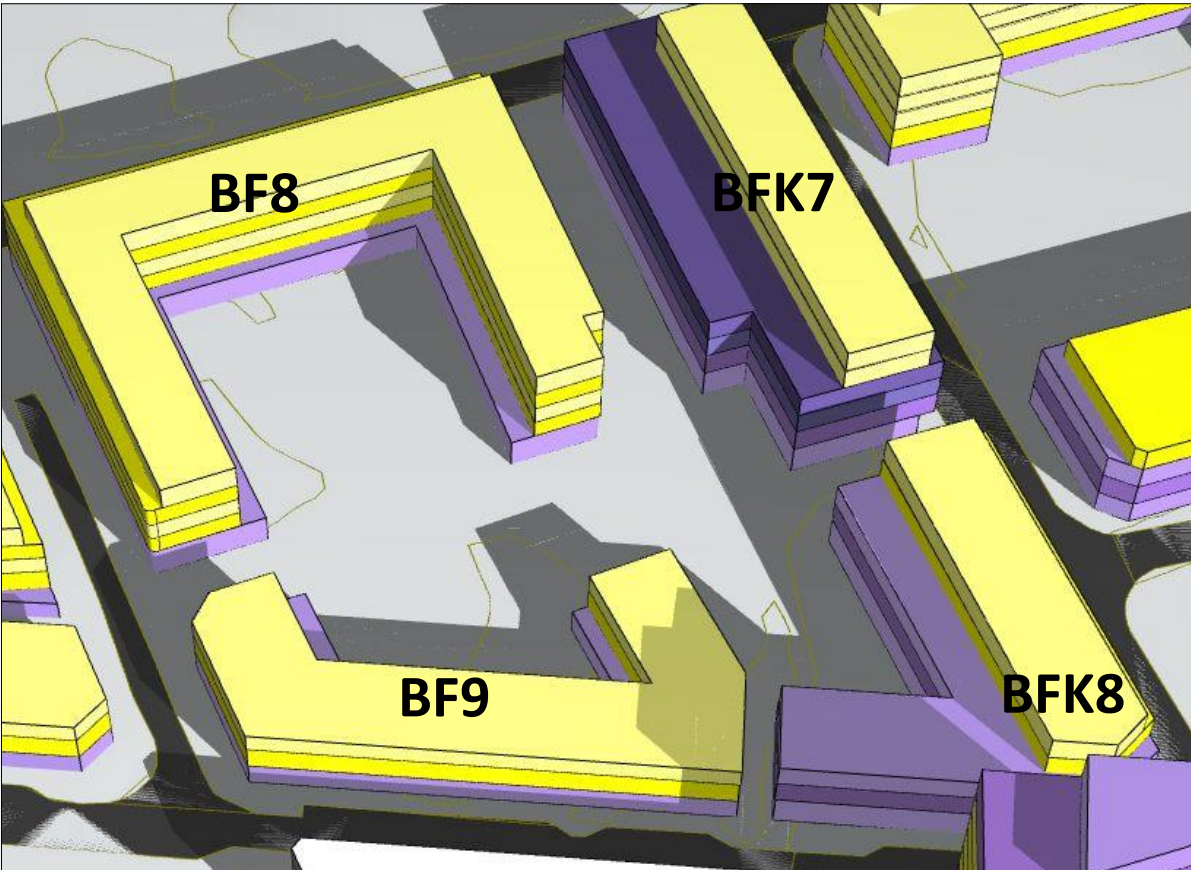
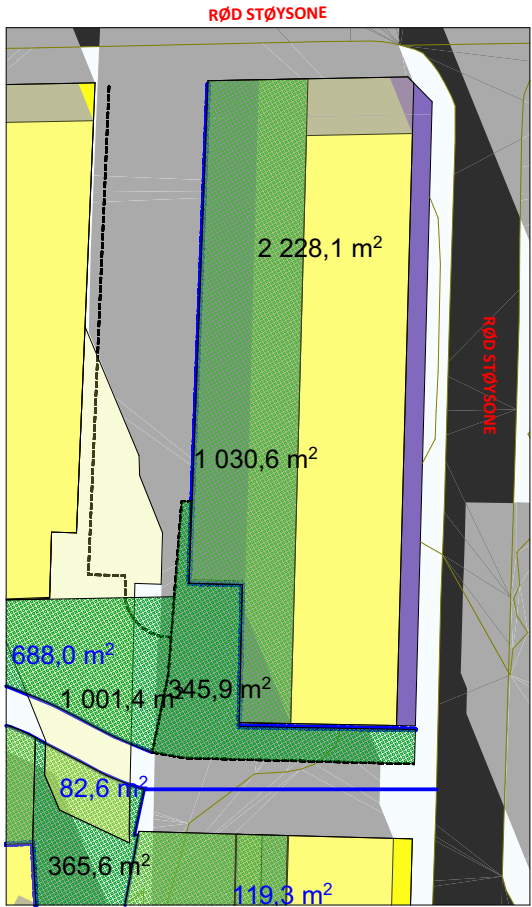
Forretningene skal ha henvendelse og adkomst mot Kjøpmannsgata og ny plass i vest.  
Fasader på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% av veggflaten kan være lukket.

Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.  
Bebyggelsen ligger langs Kjøpmannsgata og det vil bli stilt krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og estetisk utforming

**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.





TBRA bolig: 2186 m2

TBRA kontor/forretning: 9412 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 33

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 547 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 346m2 på terreng, 1031m2 på terrasse

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 137-274 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: ok, men oppnås ikke på terreng

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh.: 165 m2

Felles sandlekeplass målt: 346m2, OK men oppnås ikke på terreng

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 33      Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 94

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 127x25= 3175 m2

Areal Parkering målt: 2228, dvs ikke ok.

Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-75 mot Stokkmoveien og Ole Vigs gate

Våre anbefalinger:

Formål:

Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting, bolig og kontor. Det tillates Kontor/Forretning i 1.- 4. etasje. Det tillates bolig fra 5. etasje.

Utnyttelse: maks BRA=416% min BRA 280%

Høyder:

Det tillates 6 etasjer over fortausplan. Mot Stokkmovegen skal 5. og 6. etasje skal være tilbaketrukket min. 5m fra fasadeliv. 1. etasje skal være inntrukket min 2,5 m fra fasadeliv i gatefasader.

Utforming:

Bebyggelsen skal være tilpasset kvartalsstruktur. Byggeområdet inngår som del av storkvartal med byggeområdene BF9, BFK8, BF 8. (Ny bebyggelse og uteoppholdsarealer forutsettes samordnet i felles detaljreguleringsplan). Det tillates åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom, felles med øvrige byggeområder i kvartalet. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra Stokkmovegen. Fasader på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% av veggflaten kan være lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side. Bebyggelsen grenser mot kjerneområdet og skal gis en attraktiv og innbydende utforming. Det stilles krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og estetisk utforming.

Uteopphold:

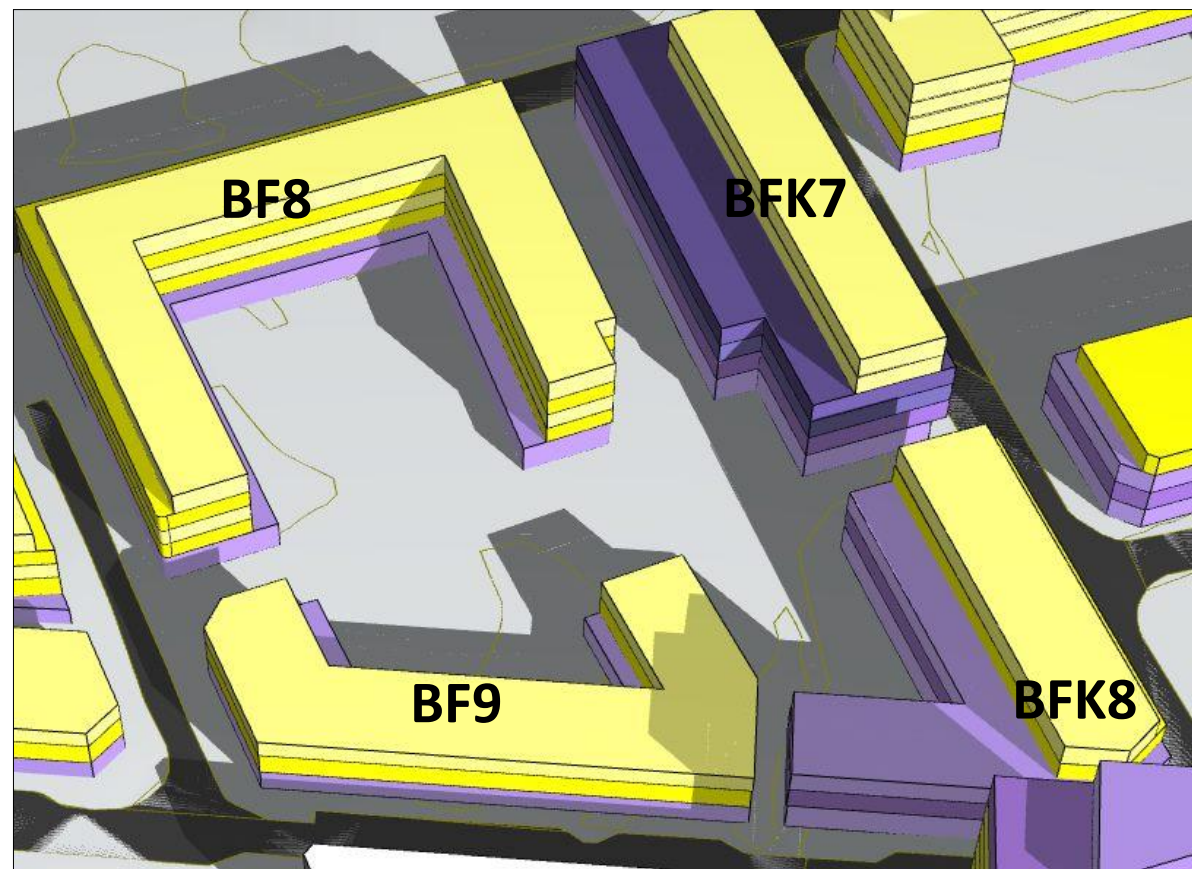
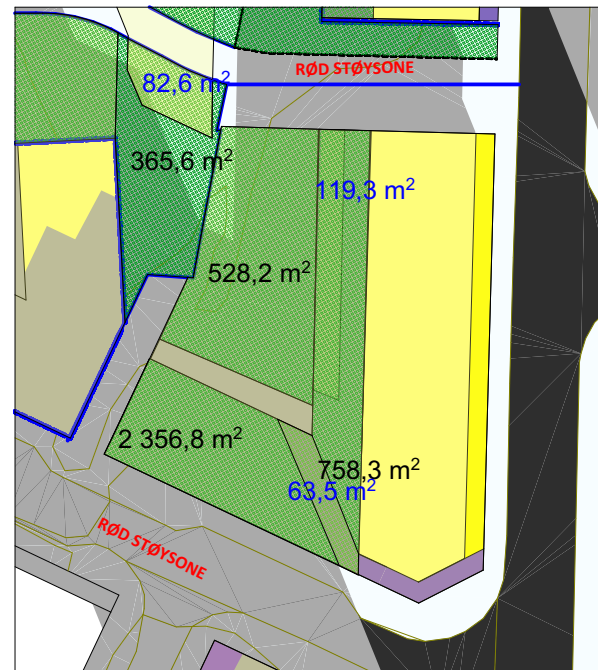
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

Annet:

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



# OMRÅDE BFK8



TBRA bolig: 1751 m2

TBRA kontor/forretning: 5182 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 26

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 438 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 528 på bakken 754 på terrasse

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 131-262 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 119 m2

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh.: 130 m2

Felles sandlekeplass målt: Krav oppnås ikke på bakkeplan

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 26

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 52

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 78\*25= 1950 m2

Areal Parkering målt: 2357 på ett kjellerplan OK

Støybelastning fasader (jfr støysonekart): 65-75 dB

## Våre anbefalinger:

### Formål:

Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting, bolig og kontor. Det tillates Kontor/Forretning i 1.- 3. etasje. Det tillates bolig fra 4. etasje.

**Utnyttelse: maks BRA=300% min BRA 280%**

### Høyder:

Mot Stokmovegen tillates 5 etasjer over fortausplan. 4. og 5. etasje skal være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv. Mot Søndregate tillates 3 etasjer over fortausplan. 1. etasje skal være inntrukket min 2,5 m fra fasadeliv i gatefasade mot Stokmovegen.

### Utforming:

Bebyggelsen skal være tilpasset kvartalsstruktur. Byggeområdet inngår som del av storkvartal med byggeområdene BF9, BFK8, BF 8. (Ny bebyggelse og uteoppholdsarealer skal samordnes.) Det tillates åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom, felles med øvrig byggeområder i kvartalet. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

1. etasje skal benyttes til utadrettet virksomhet, med henvendelse og adkomst fra Stokmovegen og Søndre gate. Fasader på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% av veggflaten kan være lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side. Bebyggelsen grenser mot kjerneområdet og skal gis en attraktiv og innbydende utforming. Det stilles krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og estetisk utforming.

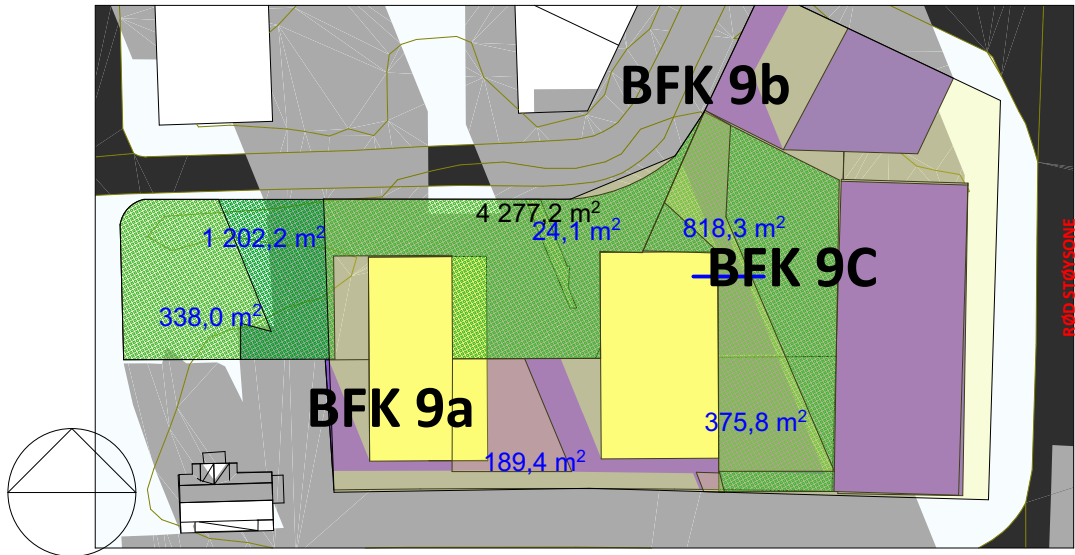
### Uteopphold:

Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

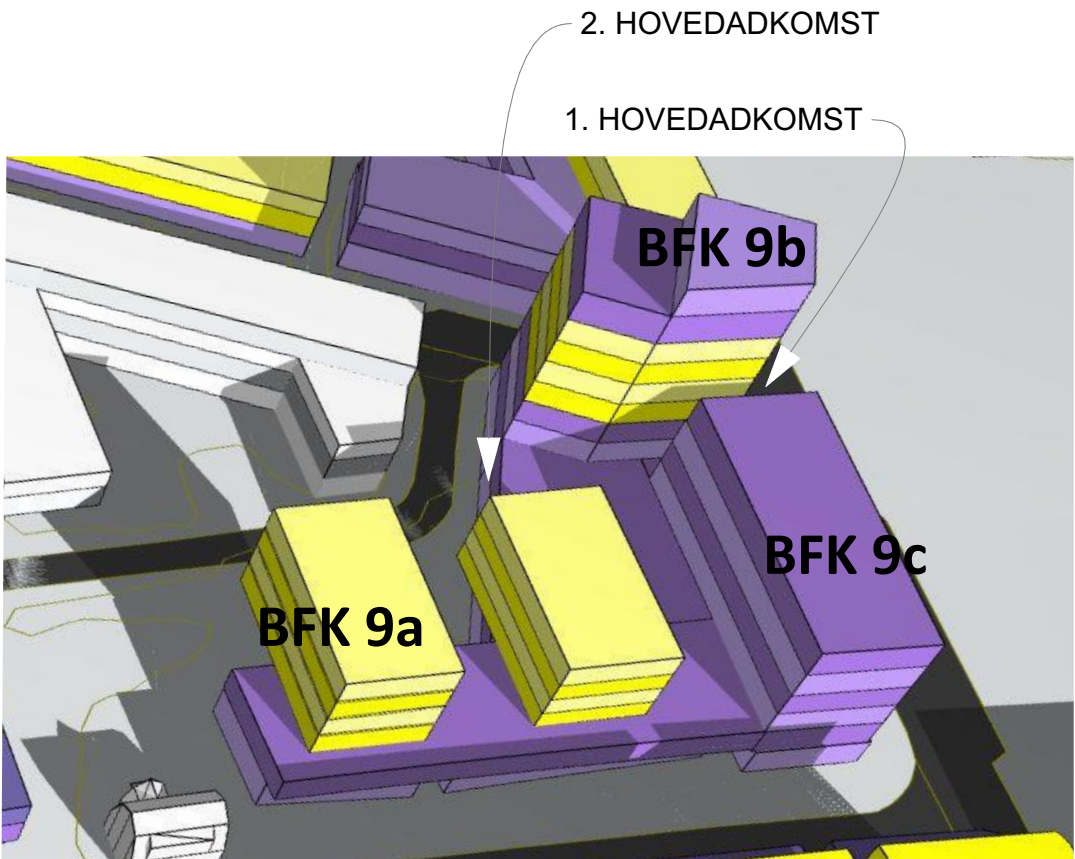
### Annet:

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.





|                                                                                                   |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| TBRA bolig: 6018 m2                                                                               | TBRA kontor/forretning: 9671 m2                  |
| Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 90                  |                                                  |
| Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1505 m2                             |                                                  |
| Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 2180 m2 - oppnås ikke på terreng.                       |                                                  |
| Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 480-960 m2                                |                                                  |
| Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 497 m2 på tak og 338m2 på terreng, dvs ok                 |                                                  |
| Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 451m2/90m2                      |                                                  |
| Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): 958 m2/497m2 ok på tak eller 1221/338 på terreng |                                                  |
| Parkering boliger (1stk pr. leil.): 96                                                            | Parkering kontor/forretning (1 stk pr 50 m2): 81 |
| Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 4425 m2                                                    | Areal Parkering målt: mulig 5226 m2 - OK         |
| Støybelastning fasader (jfr støysonekart): Rød støysone mot Stokkmoveien og Søndre Gate .         |                                                  |



**Våre anbefalinger:**

**Formål:**  
Området skal nyttet til sentrumsformål herunder bolig, forretning, privat tjenesteyting og kontor.  
For område **BFK9a** tillates forretningsformål fra 1.- 2. etasje. Det tillates boligformål fra 3.- 6. etasje.  
For område **BFK9b** tillates forretningsformål 1. - 4. etasje og 11. - 12. etasje. Byggets 1. og 2. etasje og toppetasjene skal være offentlig tilgjengelig, gjerne med "utsiktssted". Det kan tillates boligformål 5.-8. etasje.  
**BFK9c:** Det tillates næringsformål i 1. -6. etasje. 1. Etasje skal ha forretningsformål.

**Utnyttelse: BFK 9 maks BRA=700%, min BRA=280%**

**Høyder:**  
BFK9a og BFK9c: Det tillates 6 etasjer over fortausplan. Mot Kjøpmannsgata, plassen i vest og Stokkmoveien skal lameller fra 3. - 6. etasje være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv . 1. etasje skal være inntrukket min. 2,5 m fra fasadeliv mot Kjøpmannsgata og Stokkmoveien.  
  
BFK9b: Det tillates høyhus med 12 etasjer over fortausplan. 1. etasje skal være inntrukket min. 2,5 m fra fasadeliv mot Stokkmoveien og Søndre Gate. Alternativt kan området bebygges med 6 etasjer se bestemmelser for BFK9c.

**Utforming:**  
BFK9a og BFK 9c Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebygd i en forretningsbase t.o.m. 2. etg. 3.-6. etasje tillates bebygd med lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen.  
  
BFK9b: Høyhuset skal i form føres helt ned til bakken. Bygningen skal framstå slank og høyreiset. Hele arealet innenfor byggelinjen tillates bebygd til 11. etasje. Øverste etasje skal være inntrukket fra fasadeliv mot vest. Bygningen skal spille sammen med torgrommet og handlegata og det stilles ekstra strenge krav til estetisk kvalitet og materialbruk.

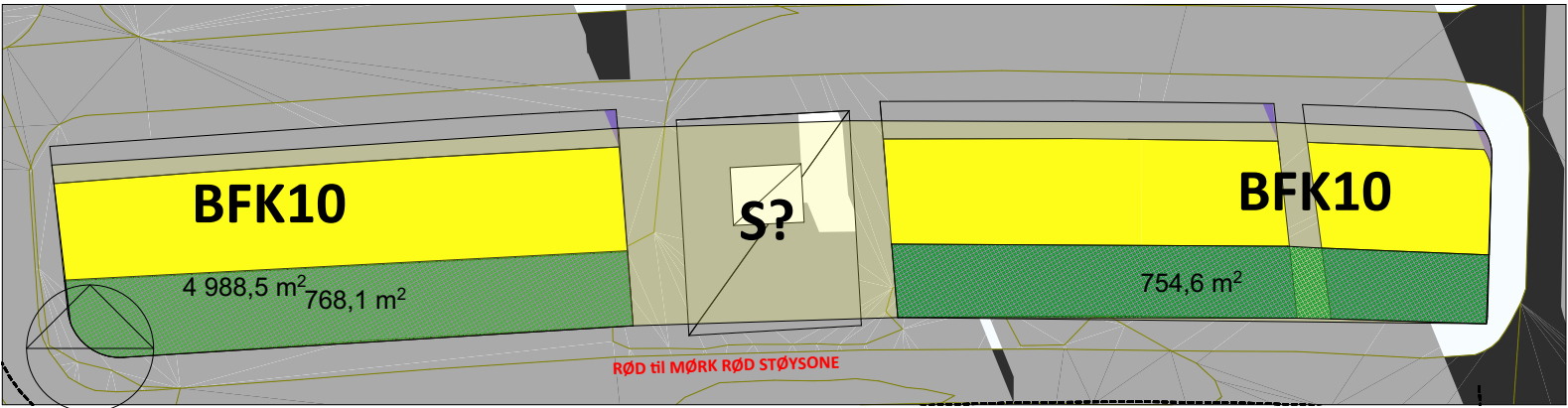
Generelt for BFK9:  
Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.  
Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra Kjøpmannsgata, Stokkmoveien, søndregate og fra gårdsrom. Det er viktig å opprettholde en gjennomgang mellom gårdsrommet og torget som blir tilgjengelig i butikkenes åpningstid. Fasaden på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% kan være lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

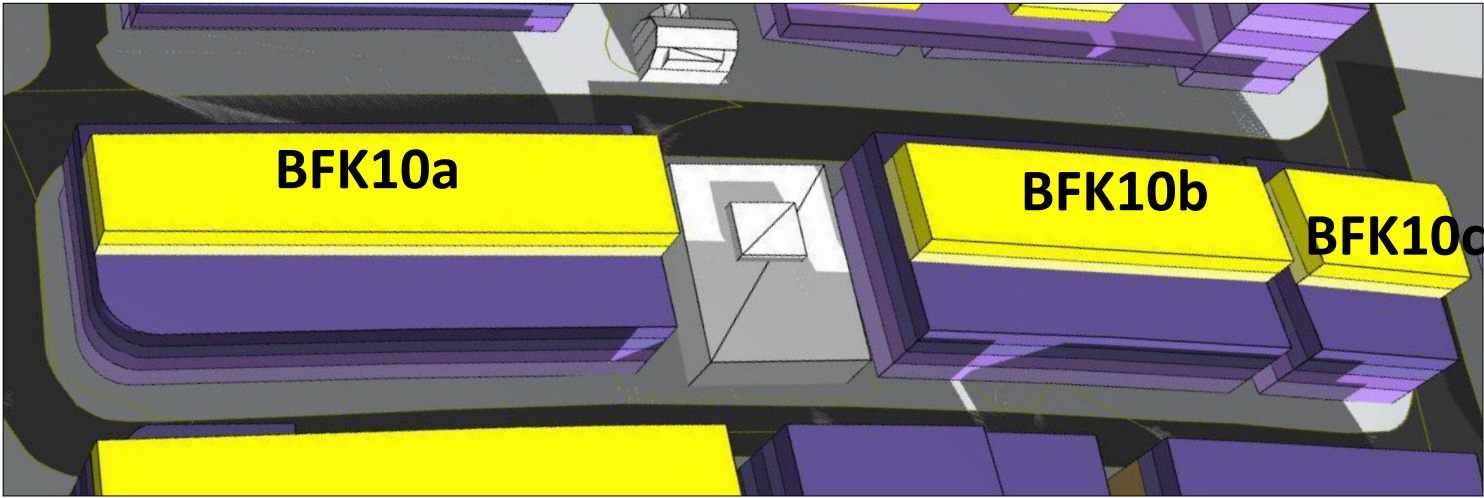
**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



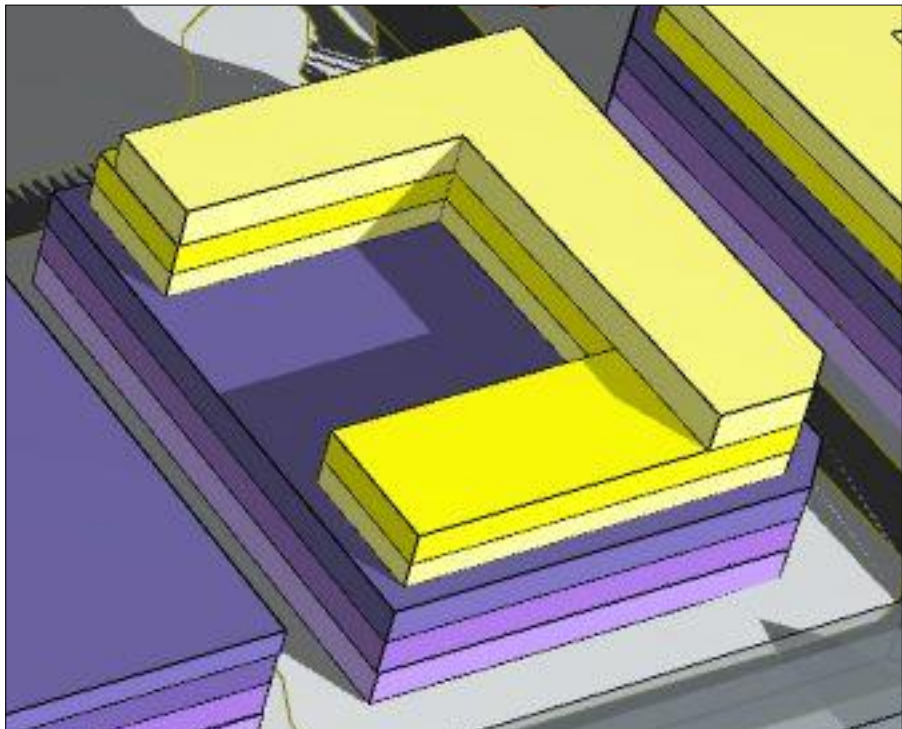
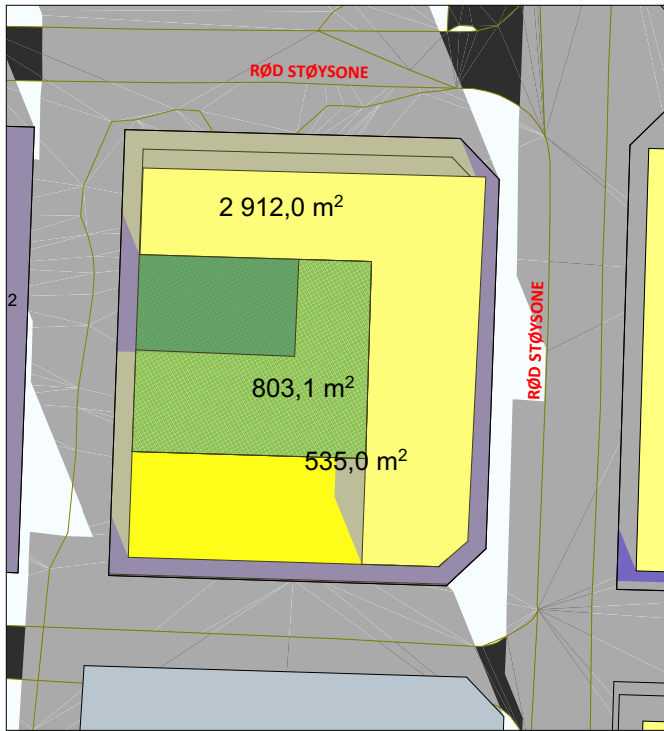
OMRÅDE BFK10



- TBRA bolig: 4208 m2
- TBRA kontor/forretning: 18042 m2
- Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 63
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1051 m2
- Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1523m2 - ikke på terreng.
- Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 457-913 m2
- Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 100%
- Felles sandlekeplass krav: 100m2/25 boenh. (20% solbelyst areal): 252m2/50m2
- Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): vanskelig å oppfylle på bakkenivå og felles for de 3 bygningskroppene.
- Parkering boliger (1stk pr. leil.): 63 Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 180
- Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 6075 m2
- Areal Parkering målt: mulig 4989 m2 på ett plan, ikke ok
- Støybelastning fasader (jfr støysonekart): rød støysone mot Stokkmoveien , Hotellgata og Kjøpmannsgata



- Våre anbefalinger:
- Formål: Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting, bolig og kontor. Det tillates Forretning i 1.-2. etasje. Det tillates kontor 3.- 4. etg. Det tillates bolig fra 5. etasje
- Utnyttelse: maks BRA= 365%, min BRA=280%
- Høyder: Det tillates 6 etasjer over fortausplan 4- 5. etasje skal være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv mot Kjøpmannsgata og min. 10 m fra Hotellgata. 1. etasje skal være tilbaketrukket 2,5m fra fasadeliv mot Kjøpmannsgata.
- Utforming: Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebygd i en forretningsbase 1. t.o.m. 4. etg. Fra 4. etasje tillates åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader. Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra Kjøpmannsgata. Fasaden på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% kan være lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.
- Uteopphold: Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.
- Annet: (Støy, Vei, Bevaringsverdige bygg) Støytiltak iht støysonekart er nødvendig. Det vises til bestemmelser vedrørende bevaringsverdige bygg, spesialområde bevaring, S?



OMRÅDE BFK16

TBRA bolig: 4376 m2

TBRA kontor/forretning: 8592 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 66

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1094 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 803 m2 dvs for lite!

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 328-656 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 535 m2 dvs OK

Felles sandlekeplass krav: 100m2/25 boenh, 20% solbelyst areal: 264m2/ 53m2

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 66

Felles sandlekeplass i sola målt: 803/535 m2 dvs OK, men på tak

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 86

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 152 plasser x 25= 3800 m2

Areal Parkering målt: 2912 m2 dvs for lite areal på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65 dB

Våre anbefalinger:

**Formål:**  
Kontor/Forretning i 1.-3. etasje. Det tillates bolig fra 4. etasje.

**Utnyttelse: maks BRA= 445%, min BRA=280%**

**Høyder:**  
Det tillates 6 etasjer over fortausplan mot Stokkanvegen og mot Sandgata. Mot torget tillates 5 etasjer over fortausplan. 4- 6. etasje skal være tilbaketrukket min. 2,5 m fra fasadeliv.

**Utforming:**  
Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebygd i en forretningsbase t.o.m. 3. etg. Fra 4. etasje tillates åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra ny gangvei i vest og torget i sør. Forretningsfasaden på fortausplan skal ha utstrakt bruk av glass. Maksimum 20% av fasaden tillates utført lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

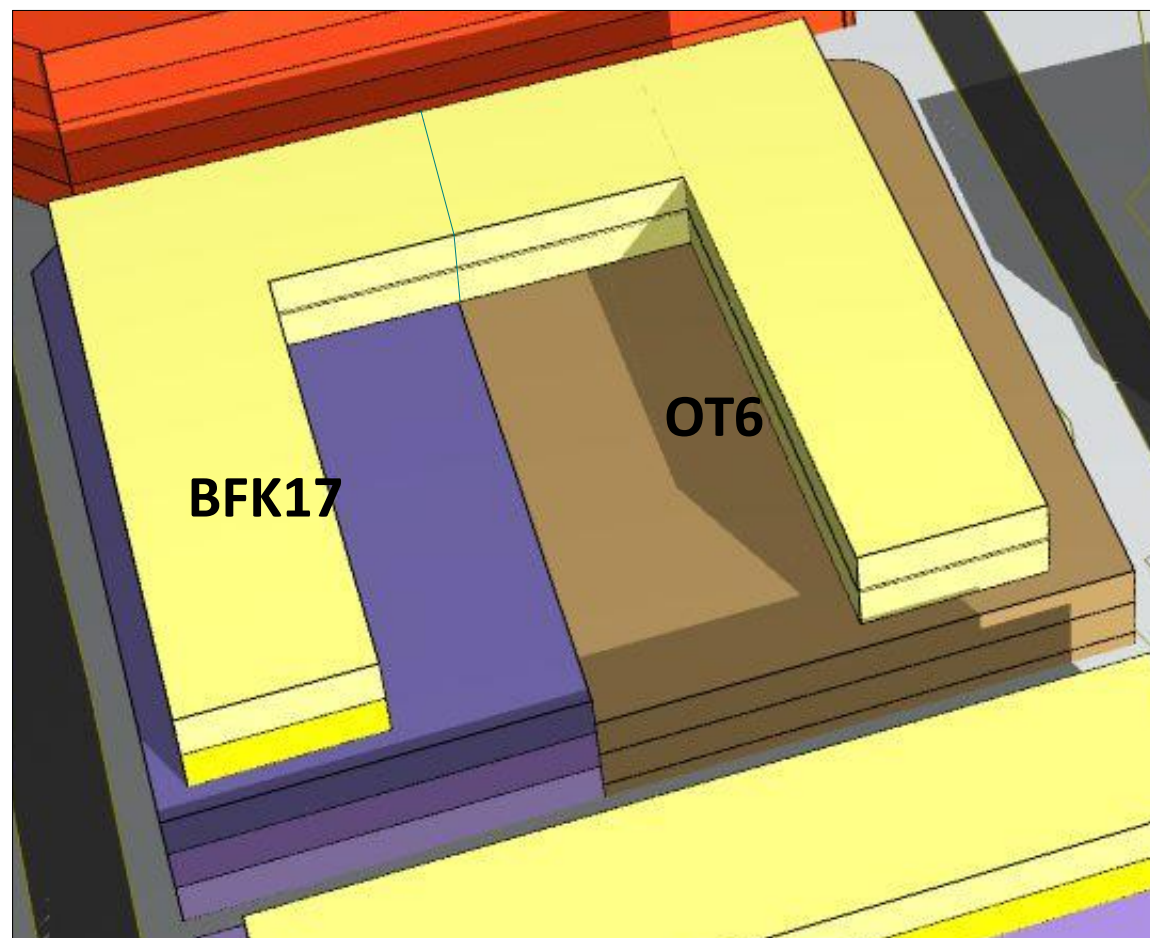
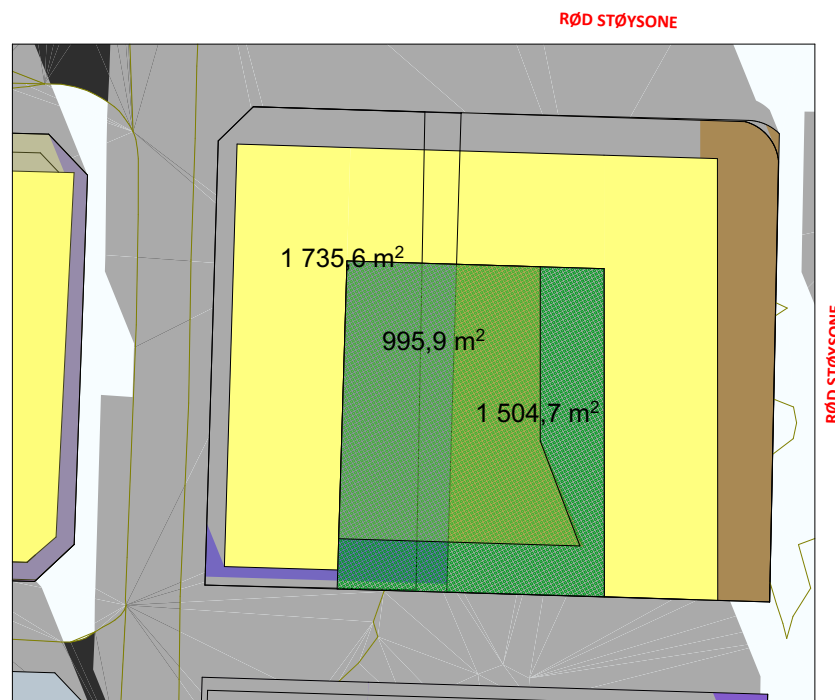
**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Parkering:**  
Parkering som ikke kan løses på en parkeringsetasje i dette området anbefales løst ved frikjøp i parkeringsgarasjer på naboeiendommer, ved Kimen eller Torgkvartalet.

**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



## OMRÅDE BFK17 og OT6



TBRA bolig: 3703 m2

TBRA forretning: 2769 m2

TBRA parkering: 8534m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 69

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1148 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1505 m2 dvs ok

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 278 - 556 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 996 m2 dvs OK

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 344m2/ 70m2

Felles sandlekeplass i sola målt: 344 m2 dvs OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 69

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 28

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 96,8 plasser x 25= 2420 m2

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65-70 dB

### Våre anbefalinger:

**Formål:** Området tillates nytt til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting bolig, parkering og kontor. For område BFK17 tillates Kontor/Forretning i 1. til 3. etasje. Det tillates bolig fra 4. etasje. Området OT6: Parkeringshus 1.-3. etg. Det tillates bolig fra 4. etasje.

**Utnyttelse:** maks BRA= 446%, min BRA=280%

### Høyder:

Det tillates 5 etasjer over fortausplan. Mot Stokkanvegen og Kjøpmannsgata og gangvei nord i byggeområdet skal 4. og 5. etasje skal være tilbaketrukket minimum 5 m fra fasadeliv. 1. etasje skal være tilbaketrukket minimum 2,5 m fra fasadeliv i Kjøpmannsgata og Stokkanvegen.

### Utforming:

Bebyggelsen tilpasses kvartalsstruktur. 1. -3. etasje tillates bebygd i hele byggeområdet i en base med forretning og parkering. Fra 4. etasje tillates åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak, helning maksimalt 20 grader.

Forretninger skal ha henvendelse og adkomst fra Stokkanvegen i vest og/eller Kjøpmannsgata i sør. Forretningsfasaden på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass. Maksimalt 20% av fasaden tillates lukket.

Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

Parkeringshuset skal utformes med fasader med nødvendig tetthet for å ivareta støydemping. Det stilles særlige krav til parkeringshusets fasader iht estetisk bearbeidelse, belysning og og materialitet mot gaterom.

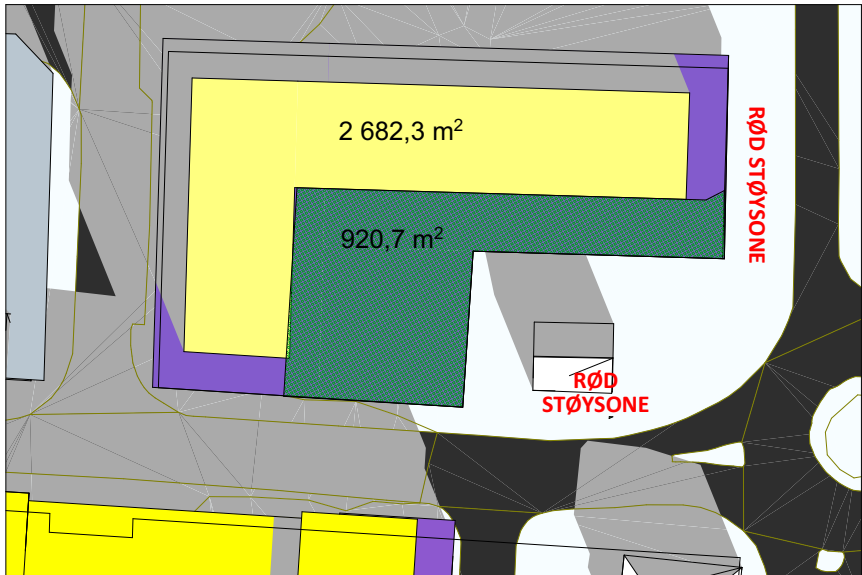
### Uteopphold:

Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

### Annet:

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

## OMRÅDE BFK21



**TBRA bolig:** 2854 m2

**TBRA forretning:** 7356 m2

**Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2):** 43

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig):** 714m2

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt:** 920 m2 dvs OK

**Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA:** 213 - 425 m2

**Felles uteoppholdsareal solbelyst målt:**100% dvs OK

**Felles sandlekeplass krav: 100m2/25 boenh, 20% solbelyst areal:** 172m2/ 20m2

**Felles sandlekeplass i sola målt:** 172m2 OK

**Parkering boliger (1stk pr. leil.):** 43

**Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2):** 74

**Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass:** 117 plasser x 25= 2914 m2

**Areal Parkering målt:** 2844 m2 dvs for lite areal på ett plan

**Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):** 65-70 dB

### Våre anbefalinger:

#### Formål:

Forretning i 1.-3. etasje. Det tillates bolig fra 4. etasje og kontor fra 3. etasje.

**Utnyttelse: maks BRA= 446%, min BRA=280%**

#### Høyder:

Det tillates 6 etasjer over fortausplan mot Stokkanvegen, Torget og mot gangvei i nord. Det tillates 3 etasjer mot Kjøpmannsgata. 4- 5. etasje skal være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv.

#### Utforming:

Bebyggelsen skal tilpasses kvartalstruktur. Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebygd i en forretningsbase t.o.m. 3. etg.

Fra 4. etasje tillates åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

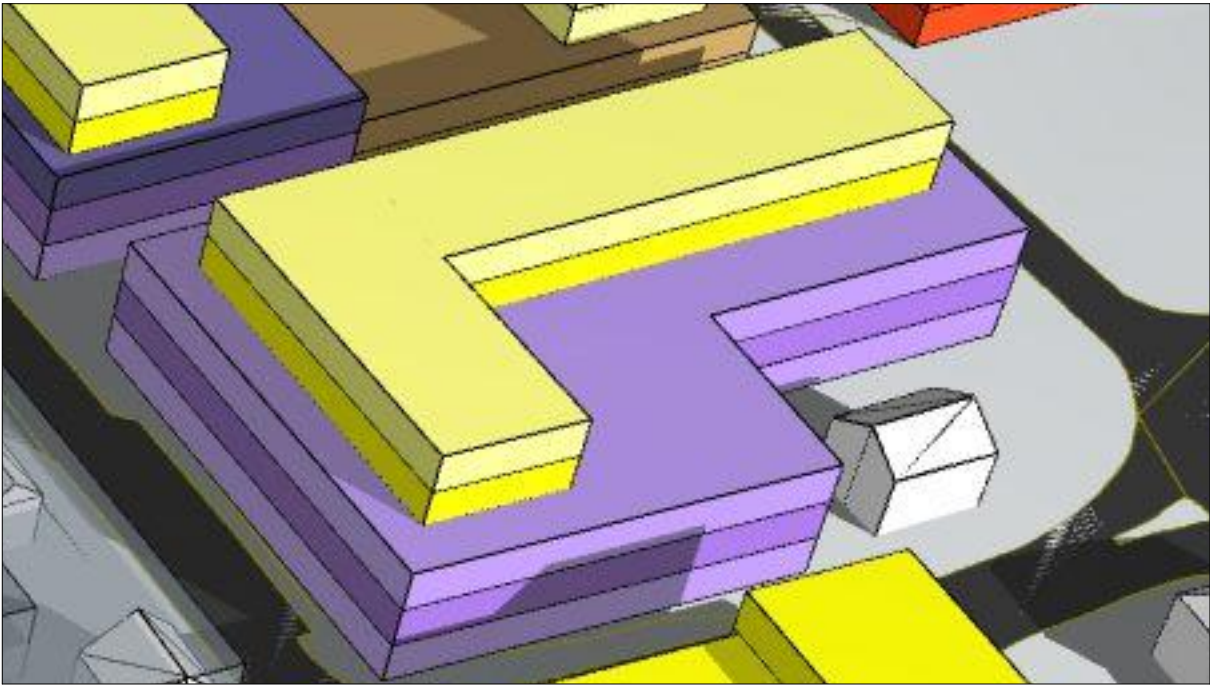
Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra ny gangvei i nord, Stokkanvegen i vest og Kjøpmannsgata i sør. ( Fasaden på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% kan være lukket.) Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

#### Uteopphold:

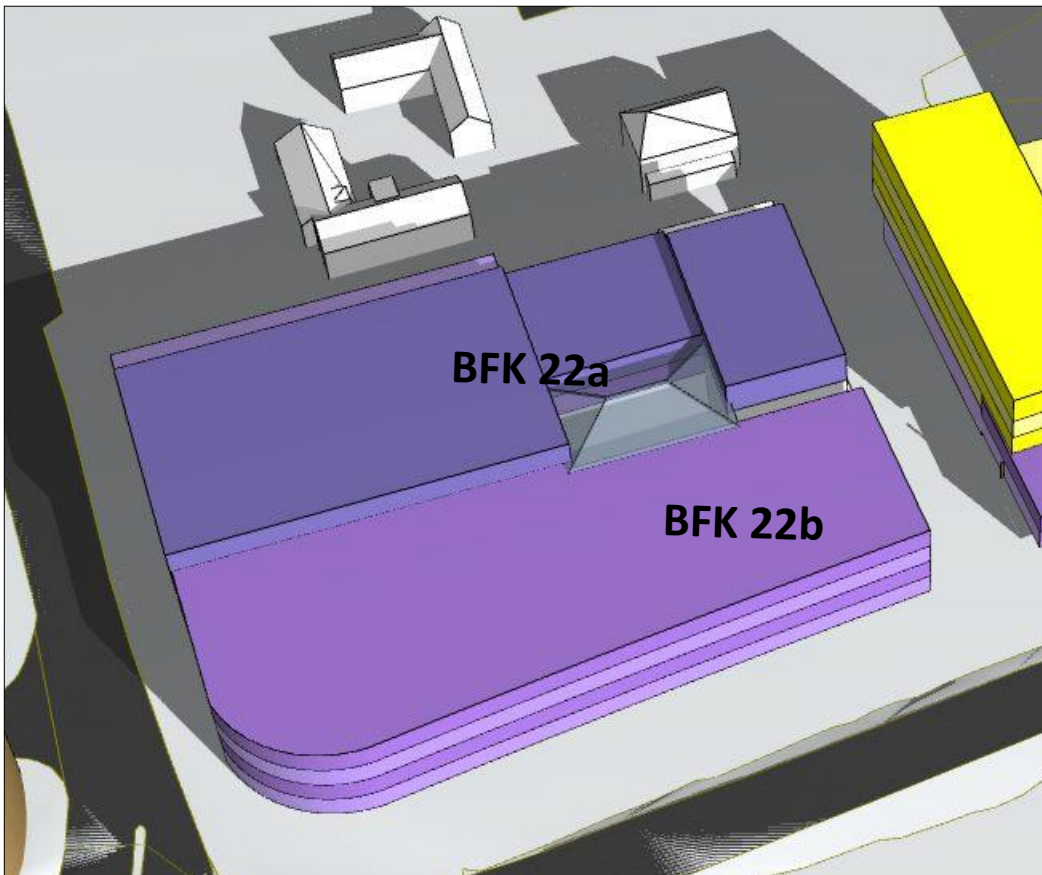
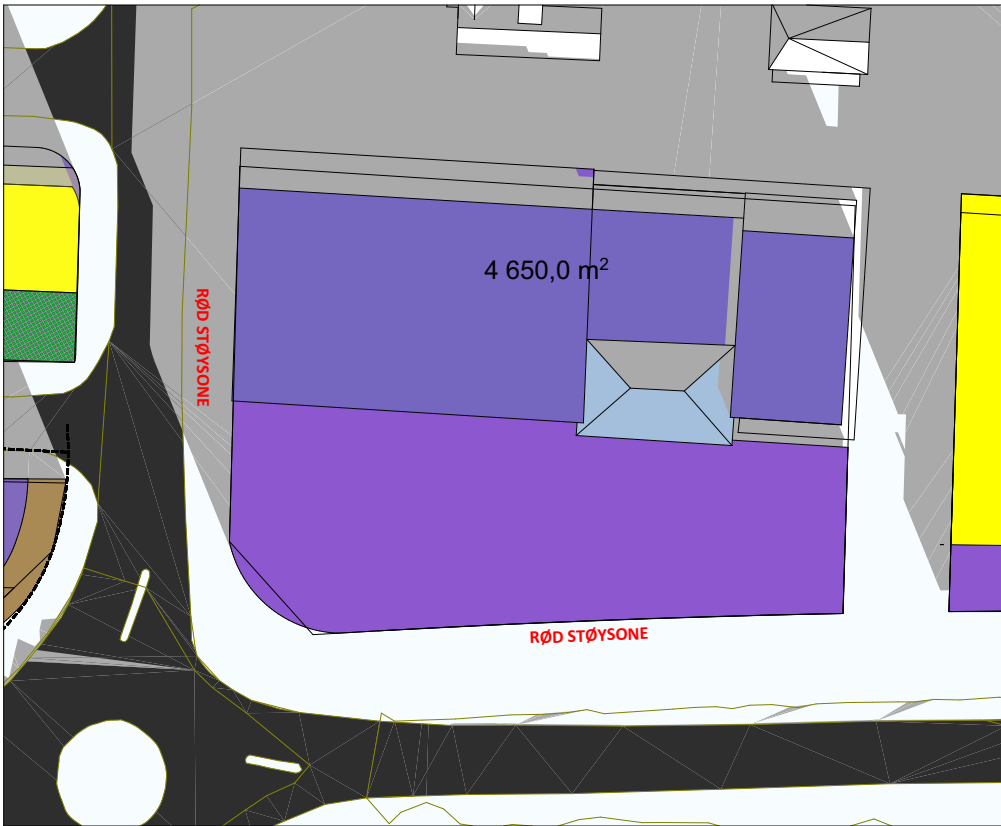
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

#### Støy:

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.







**TBRA kontor/forretning:** 16 831 m2

**Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2):** 139

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig):** 2310 m2

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt:** 0

**Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA:** 693 - 1386 m2

**Felles uteoppholdsareal solbelyst målt:** 0

**Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal:** 693 m2/ 139 m2

**Felles sandlekeplass i sola målt:**

**Parkering boliger (1stk pr. leil.):** 139

**Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2):** 169

**Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass:** 308 plasser x 25= 7700 m2

**Areal Parkering målt:** 4650 m2 dvs for lite areal på ett plan

**Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):** 65-70 dB

**Våre anbefalinger:**

**Formål:** Området tillates nytt til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting og kontor. For område BFK22b tillates næring/ parkeringshus i 4 etasjer.

**Utnyttelse:** maks BRA= 320% min 280%

**Høyder:**

Det tillates 6 etasjer over fortausplan. 5. etasje skal være tilbaketrukket min. 2,5 m fra fasadeliv. 6. etasje skal være tilbaketrukket min 7,5m. 1. etg. skal være inntrukket 2,5m fra fasadeliv.

**Utforming:**

Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebygd i en forretningsbase 1. t.o.m. 3. etg. Det tillates en tilbaketrukket 4. etasje. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Eksisterende bebyggelse tillates tilbygd og påbygd, i henhold til generelle retningslinjer for bevaringsverdig bebyggelse.

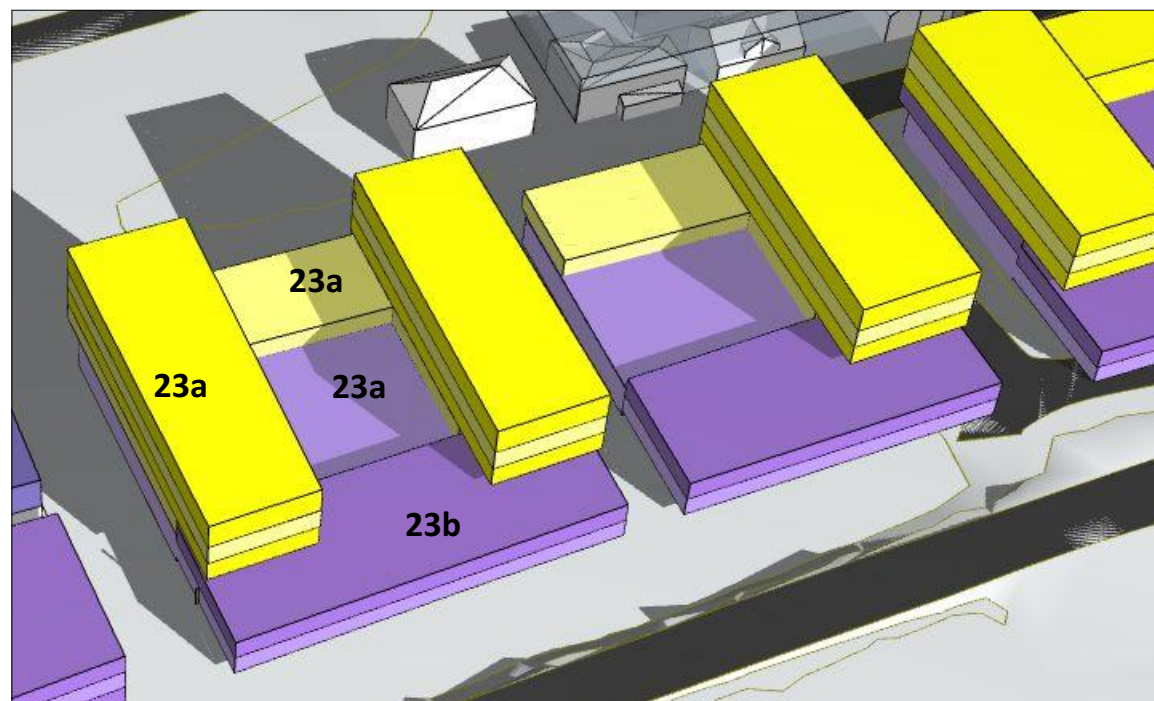
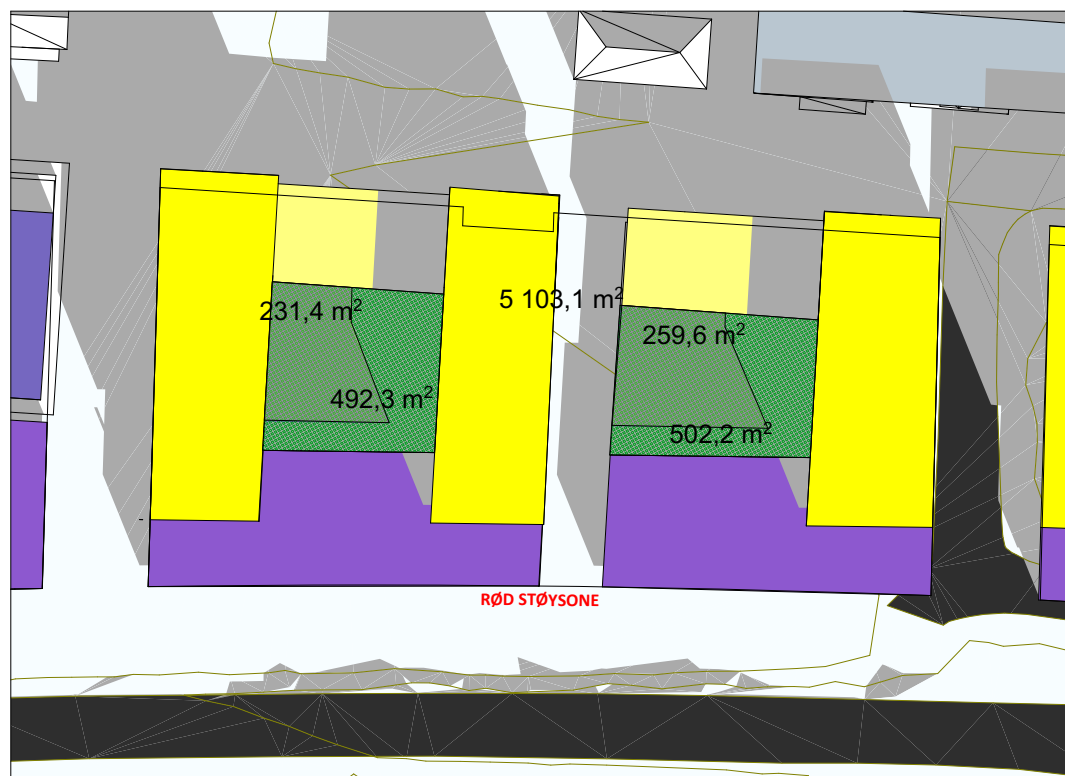
Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra Kjøpmannsgata og Stokkmovegen. Fasaden på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% kan være lukket. Fasade mot E14 skal gis en attraktiv og innbydende utforming, det stilles krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og utforming.

**Uteopphold:**

Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Annet:**

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.  
Tiltak iht etablering av adkomstvei er nødvendig.



## OMRÅDE BFK23

TBRA bolig: 6685 m<sup>2</sup>

TBRA kontor/forretning: 3048 m<sup>2</sup>

TBRA Parkering: 5188m<sup>2</sup>

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m<sup>2</sup> leil., 20% utgjør 40 m<sup>2</sup>): 100

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1671 m<sup>2</sup>

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 492 + 502 m<sup>2</sup>=994m<sup>2</sup> d.v.s. IKKE OK

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 381 - 761 m<sup>2</sup>

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 231+259= 490m<sup>2</sup> d.v.s. OK

Felles sandlekeplass krav: 150m<sup>2</sup>/30 boenh, 20% solbelyst areal: 500 m<sup>2</sup>/ 100m<sup>2</sup> d.v.s. OK

Felles sandlekeplass i sola målt: 500 M<sup>2</sup> d.v.s. OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 100

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m<sup>2</sup>): 30

Areal Parkering krav 25 m<sup>2</sup> pr p-plass: 130 plasser x 25= 3250m<sup>2</sup>

Areal Parkering målt: 5188 m<sup>2</sup> dvs OK

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65-70 dB

### Våre anbefalinger:

#### Formål:

Området tillates nytt til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting bolig og kontor. For område BFK23a tillates Kontor/Forretning i 1.- 2. etasje. Det tillates bolig fra 2.- 5. etasje. For område BFK23b tillates Forretning/parkering i 2 etasjer (tilsvarende 3 parkeringsetasjer).

Utnyttelse: maks BRA= 215%

#### Høyder:

Det tillates etablert en forretningsbase på 1 etasje over fortausplan. 1. etasje skal være inntrukket min 2,5 m fra fasadeliv mot Kjøpmannsgata. Det tillates lameller fra 3. til 5. etasjer over fortausplan. Det tillates mellombygg mellom lamellene på inntil 2 etasjer over fortausplan.

#### Utforming:

Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebygd i en forretningsbase t.o.m. 1. etg. Fra 3. etasje tillates nord sør rettet lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen. Gårdsrommet skal være tilknyttet laveste boligetasje. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

Boliger og uteområder må støyskjermes mot E14. Det anbefales oppført bebyggelse med lite støyomfindlig formål som støyskjerm for boliger og utearealer mot E14. Denne bebyggelsen må oppføres med akustisk tett fasade mot sør. Husets takflate skal være parkmessig opparbeidet.

Forretninger skal ha henvendelse og adkomst fra Kjøpmannsgata og sidegater. Fasader på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% av veggflaten kan være lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

Bebyggelsens fasade mot E14 skal gis en attraktiv og innbydende utforming, det stilles krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og utforming.

#### Uteopphold:

Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

#### Annet:

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

OPPDRAAGSGIVER

Stjørdal kommune

PROSJEKTNR

1510.01

PROSJEKT

Konsekvensutredning Stjørdal sentrum

TEGNING AV

Område BFK23 21. mars kl. 1200. Alt2

MÅL

DATO

15.06.16

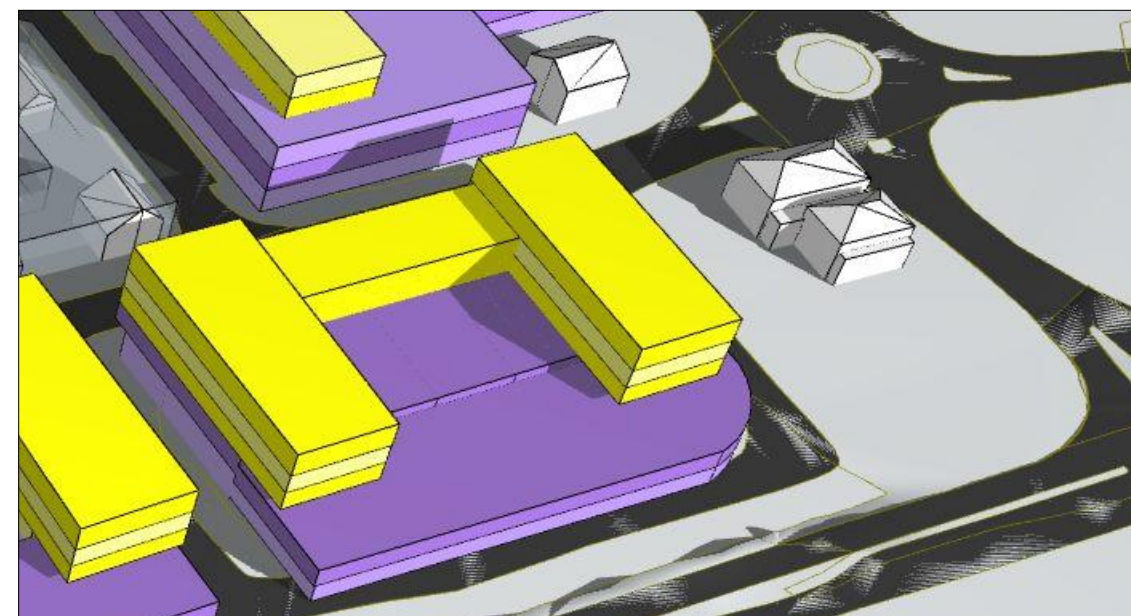
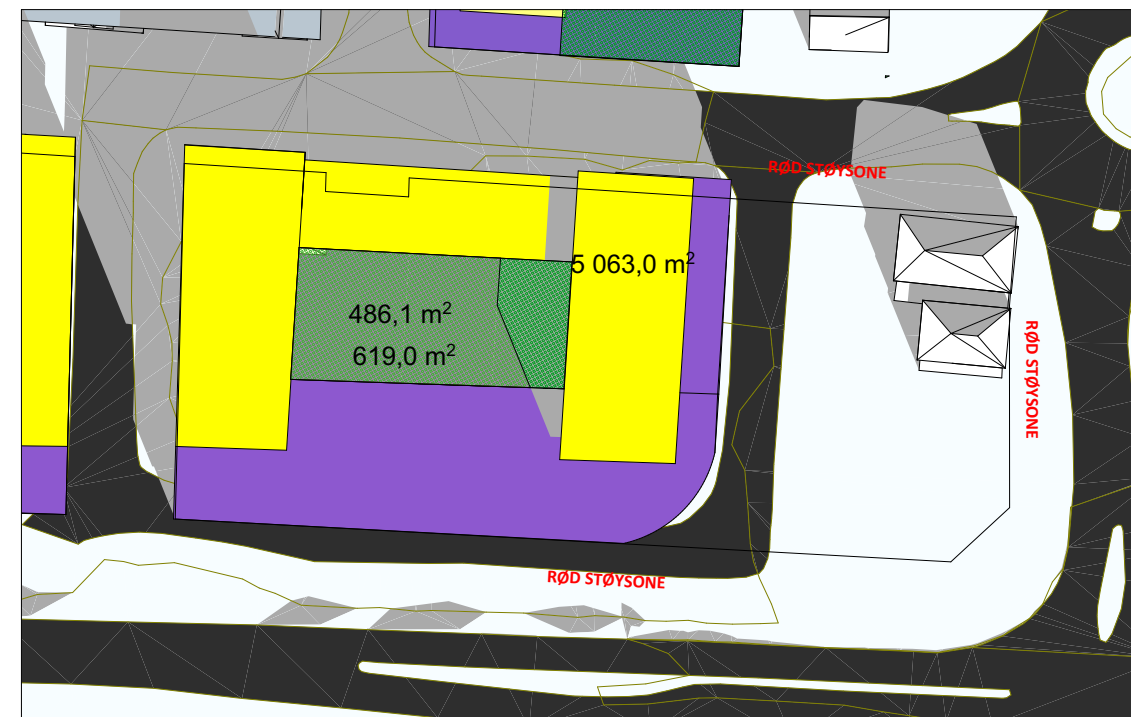
SIGN

CG/ILR

**MADSØSVEEN**  
ARKITEKTER AS

BEDDINGEN 14 TLF: 73 80 98 20  
7014 TRONDHEIM FAX: 73 51 83 20  
EPOST: post@madsosveen.no





## OMRÅDE BFK24

TBRA bolig: 6089 m2

TBRA kontor/forretning: 1924 m2

TBRA Parkering/næring: 1216m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 91

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1522 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 619m2 ikke OK

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 473 - 945 m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 486 m2 OK

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 455 m2/ 95m2

Felles sandlekeplass i sola målt: OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 91

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 19,2

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 110 plasser x 25= 2756 m2

Areal Parkering målt: 1216 m2 over terreng dvs for lite (trenger også p-kjeller)

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65-70 dB

### Våre anbefalinger:

#### Formål:

Området tillates nyttet til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting bolig og kontor. For område BFK24a tillates Kontor/Forretning i 1.- 2. etasje. Det tillates bolig fra 3.- 5. etasje. For område BFK24b tillates Forretning/parkeringshus i 2 etasjer (tilsvarende 3 parkeringsetasjer).

#### Utnyttelse: maks BRA= 188%

#### Høyder:

Det tillates en forretningsbase på 1 etasje over fortausplan. 1. etasje skal være inntrukket min 2,5 m fra fasadeliv mot Kjøpmannsgata. Det tillates lameller fra 3. til 5. etasjer over fortausplan. Det tillates mellombygg mellom lamellene på inntil 3 etasjer over fortausplan.

#### Utforming:

Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebygd i en forretningsbase t.o.m. 2. etg. Fra 3. etasje tillates lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen. Gårdsrommet skal være tilknyttet laveste boligetasje. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

Boliger og uteområder må støyskjermes mot E14. Det anbefales oppføres bygning med lite støyømfindlig formål som støyskjerm for boliger og utearealer mot E14. Denne bebyggelsen må oppføres med akustisk tett fasade mot sør. Husets takflate skal være parkmessig opparbeidet.

Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra Kjøpmannsgata.

Fasader på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% av veggflaten kan være lukket.

Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

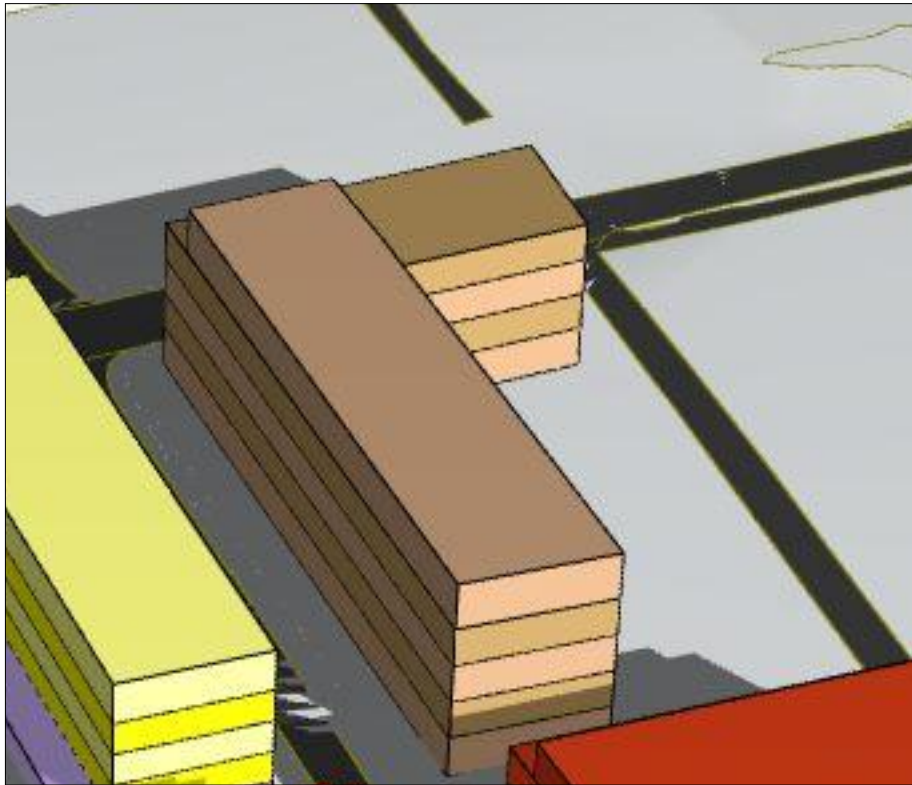
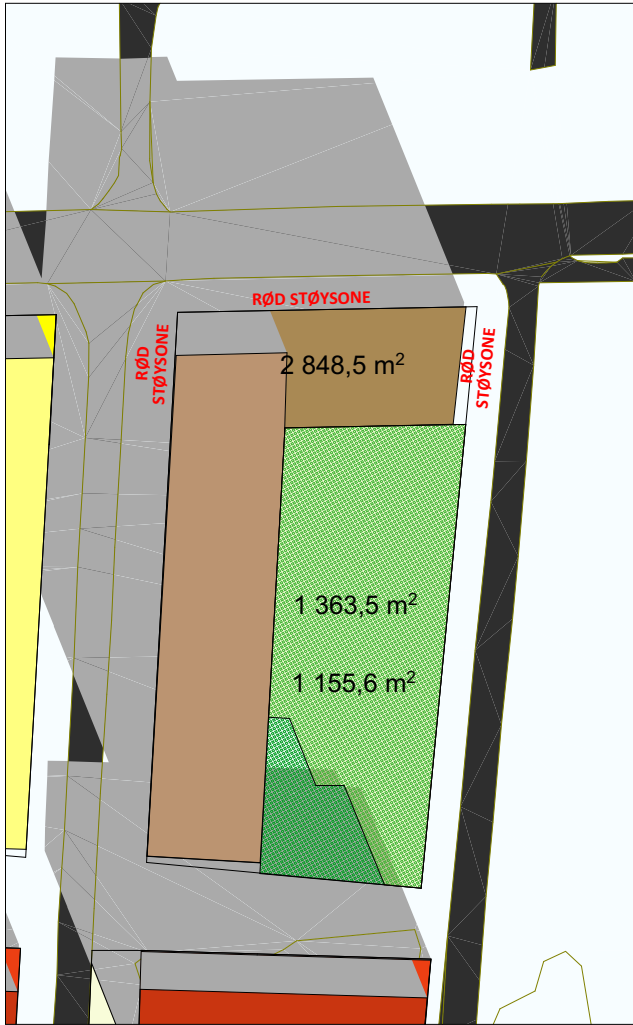
Bebyggelsens fasade mot E14 skal gis en attraktiv og innbydende utforming, det stilles krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og utforming.

#### Uteopphold:

Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

#### Annet:

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



TBRA bolig/allmennyttig: 6464 m2

TBRA kontor/forretning: 0 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 97

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 1616 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1364 m2 dvs for lite areal

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 485 - 970m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 1156 m2 dvs OK

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh, 20% solbelyst areal: 485 m2/ 97 m2

Felles sandlekeplass i sola målt: 1364 m2 dvs OK

Parkering boliger (1stk pr. leil.): 97

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 97 plasser x 25= 2425 m2

Areal Parkering målt: 2849 m2. Parkering på ett plan dvs OK

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):

Våre anbefalinger:

**Formål:**  
Bolig- og allmennyttig formål, herunder spesialboliger for hjelpetrengende.

**Utnyttelse:** BRA= 110%

**Høyder:**  
Mot Ole Vigs gate tillates 4 etasjer over fortausplan. Mot Breidablikkv. tillates 5 etasjer der 5. etasje er tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv mot Ole Vigs gate.

**Utforming:**  
Åpen karre´bebyggelse tilpasset kvartalstruktur med parkmessig opparbeidet gårdsrom mot øst. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side.

**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



(OFKP?) OMRÅDE O2



Tomt etter brannstasjon/ambulansestasjon

TBRA offentlig næring og parkering: 11728 m2

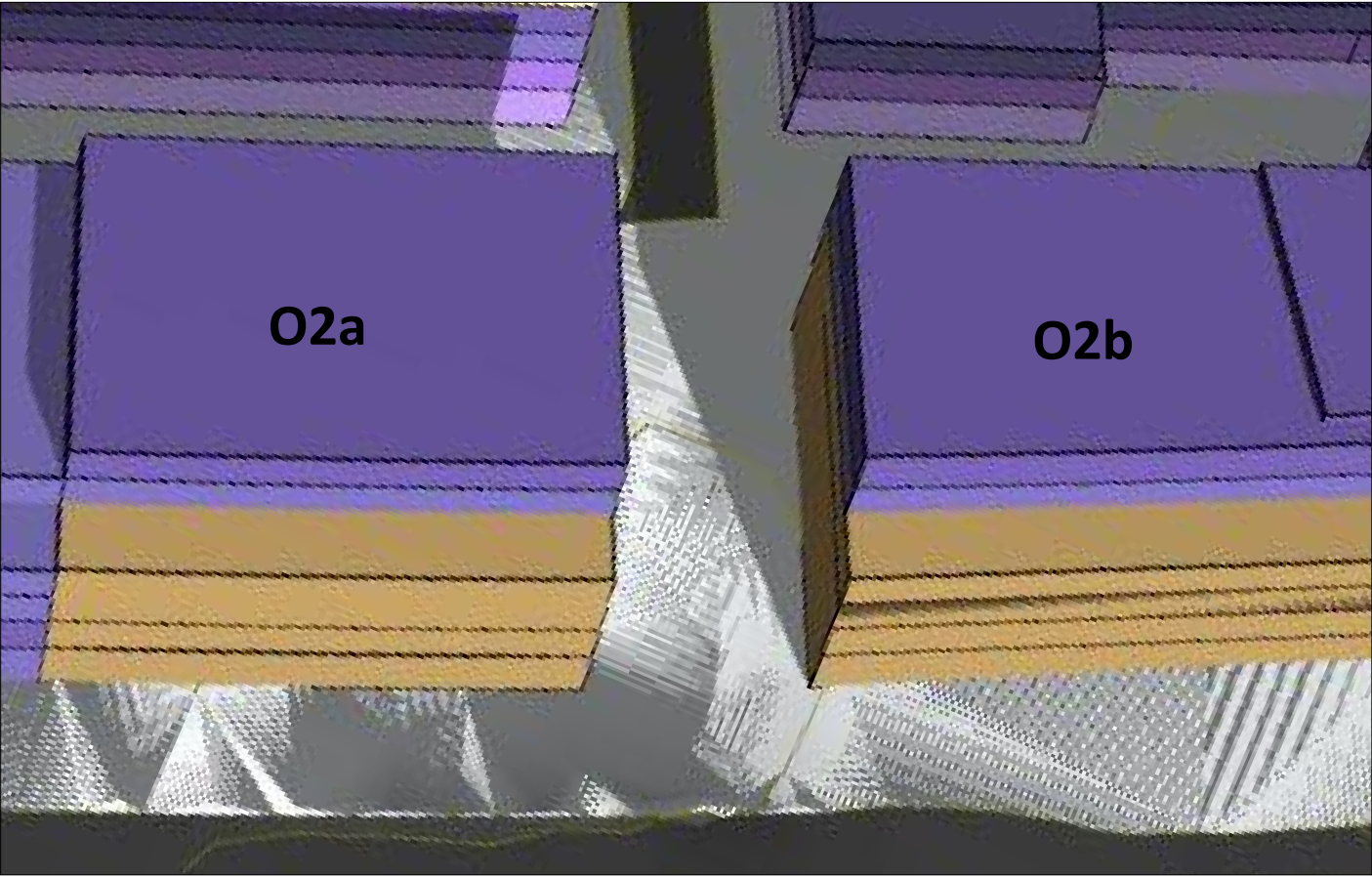
TBRA kontor/forretning: 0 m2

Parkering offentlig (1 stk pr 100 m2): 117

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 117 plasser x 25= 2925 m2

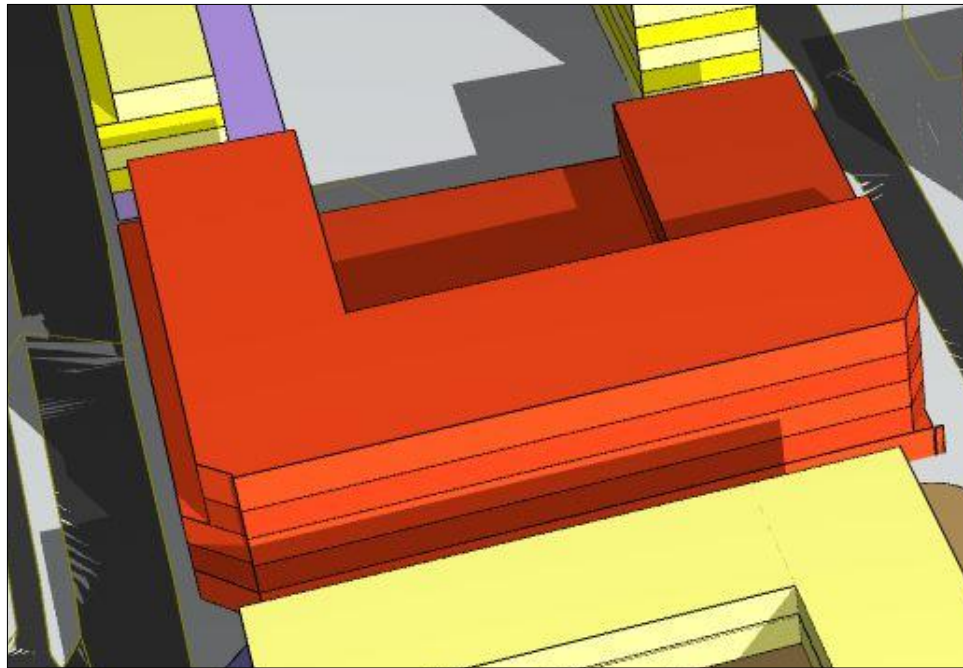
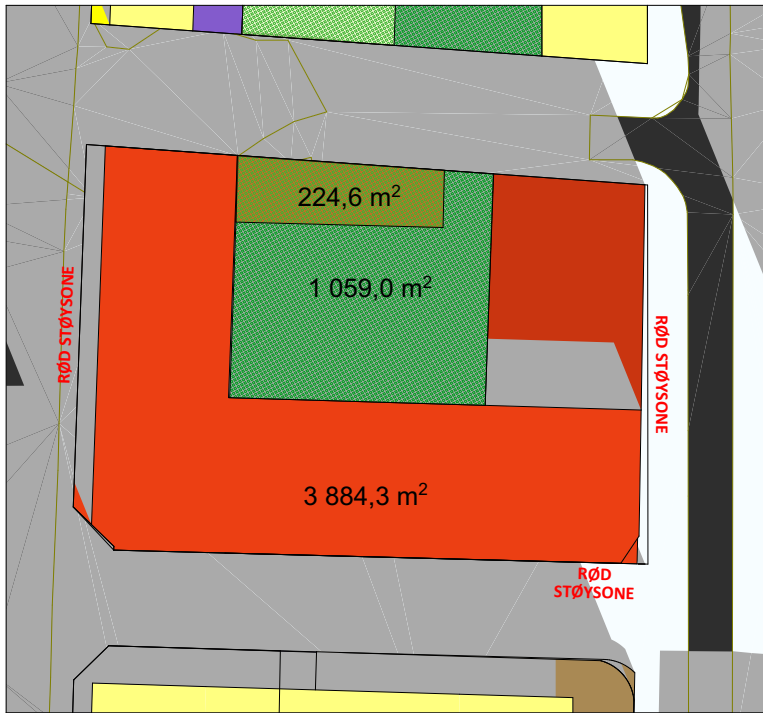
Areal Parkering målt: 2448 m2 dvs ikke mulig på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): rød til mørk rød støysone mot E14



Våre anbefalinger:

- Formål:** Området skal nyttes til sentrumsformål, herunder forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og parkering. Det tillates parkeringshus i plan 1-4.
- Utnyttelse:** maks %BRA= 340%, min %BRA=280%
- Høyder:** Det tillates 6 etasjer over fortausplan. 5.-6. etasje skal være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv mot E14.
- Utforming:** Bebyggelsen skal tilpasses kvartalsstrukturen og legges langs E14. Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebyggd. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader. Bebyggelsens fasade mot E14 skal gis en attraktiv og innbydende utforming, det stilles krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og utforming.
- Uteopphold:** Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.
- Annet:** Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



Tomt for nytt helsehus?

TBRA offentlig: 15 351 m2

TBRA kontor/forretning: 0 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: ingen: 0 m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1059 m2 (på tak over 2. etasje)

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 225 m2

Parkering offentlig (1 stk pr 100 m2): 154

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 154 plasser x 25= 3850m2

Areal Parkering målt: 3884 m2. Parkering på ett plan dvs OK

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):

Våre anbefalinger:

**Formål:**  
Offentlig formål. *Helsehus, Omsorgsboliger, sykehjem*

**Utnyttelse:** BRA= 345%

**Høyder:**  
Mot Stokkanv. og Sandgata tillates 5 etasjer over fortausplan der 4. og 5. etasje tilbaketrekkes min. 2,5 m fra fasadeliv. Mot Yrkesv tillates 4 etasjer. Mot FT22 (og BF11) tillates 2 etasjer.

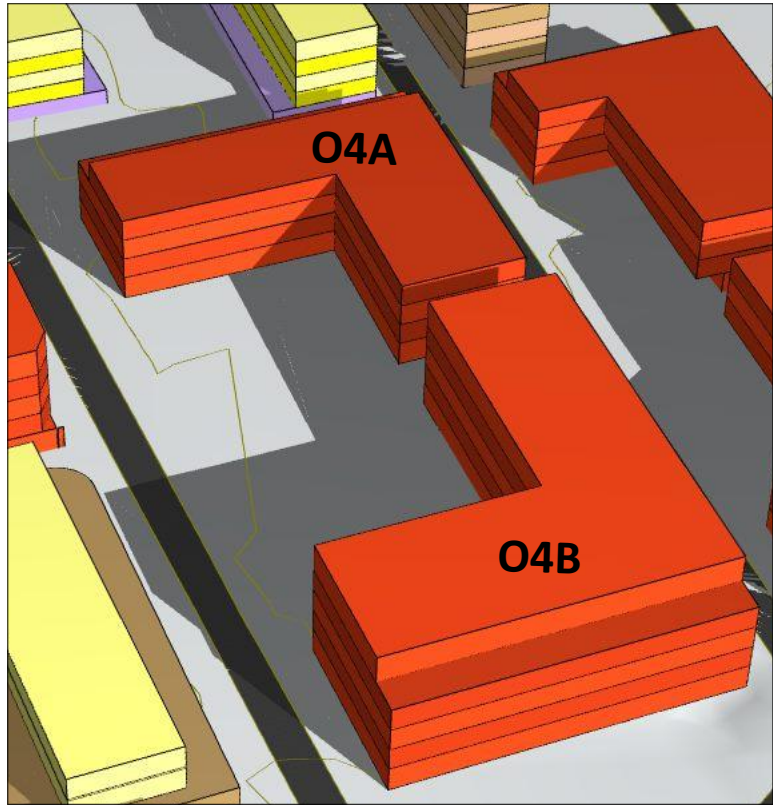
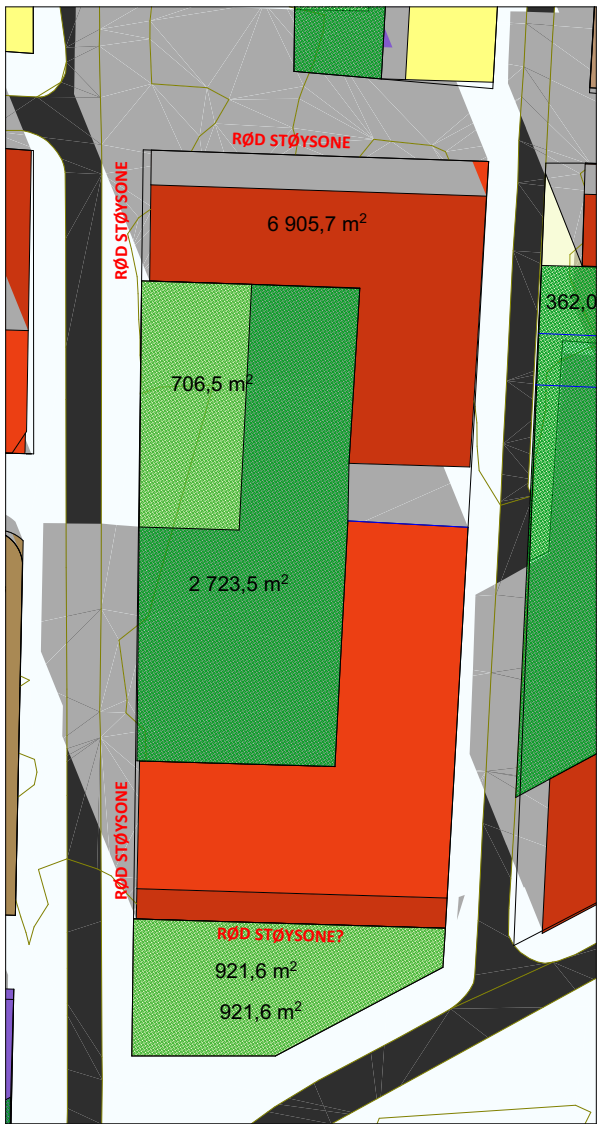
**Utforming:**  
Bebyggelsen tilpasses kvartalstruktur. 1. og 2. etasje tillates bebygd i hele byggeområdet. Fra 3. etasje tillates åpen karre´bebyggelse eller lamellbebyggelse på basens tak med parkmessig opparbeidet gårdsrom. Det tillates ikke parkeringshus i 1. etasje der p-huset er synlig fra gata. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



## OMRÅDE O4



**TBRA offentlig:** 17 777 m2

**TBRA kontor/forretning:** 0 m2

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav**100 m2/50 boenheter eller 25%BRA ved omsorgsboliger: 4444 m2 (Omsorgsboliger)

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt:** 3672 m2 lavt på bakkeplan

**Felles uteoppholdsareal solbelyst 30-60%SUFA:** 1333 m2

**Felles uteoppholdsareal solbelyst målt:** 1649 m2 OK

**Parkering offentlig (1 stk pr 100 m2):** 178

**Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass:** 178 plasser x 25= 4450 m2

**Areal Parkering målt:** 6831 m2. Parkering på ett plan dvs OK

**Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):**

### Våre anbefalinger:

**Formål:**  
Offentlig formål. Sykehjem, institusjon, alderspensjonat og offentlige boliger.

**Utnyttelse:** BRA= 175%

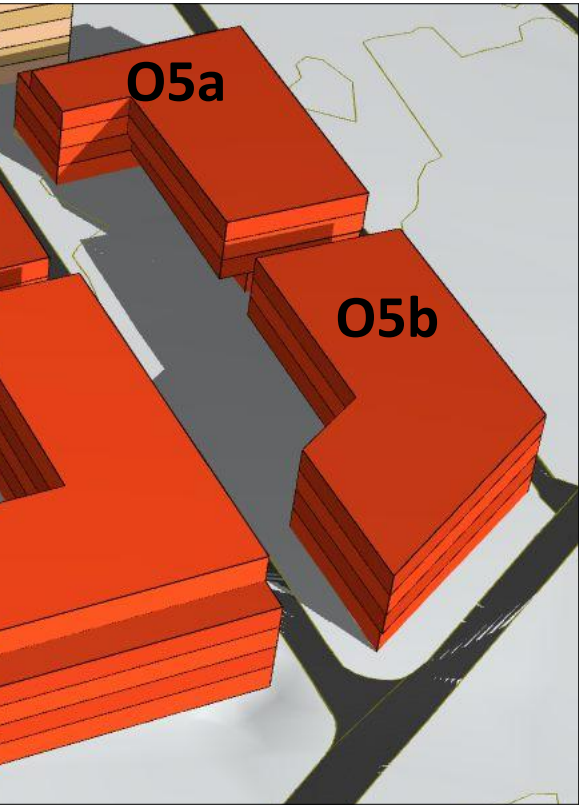
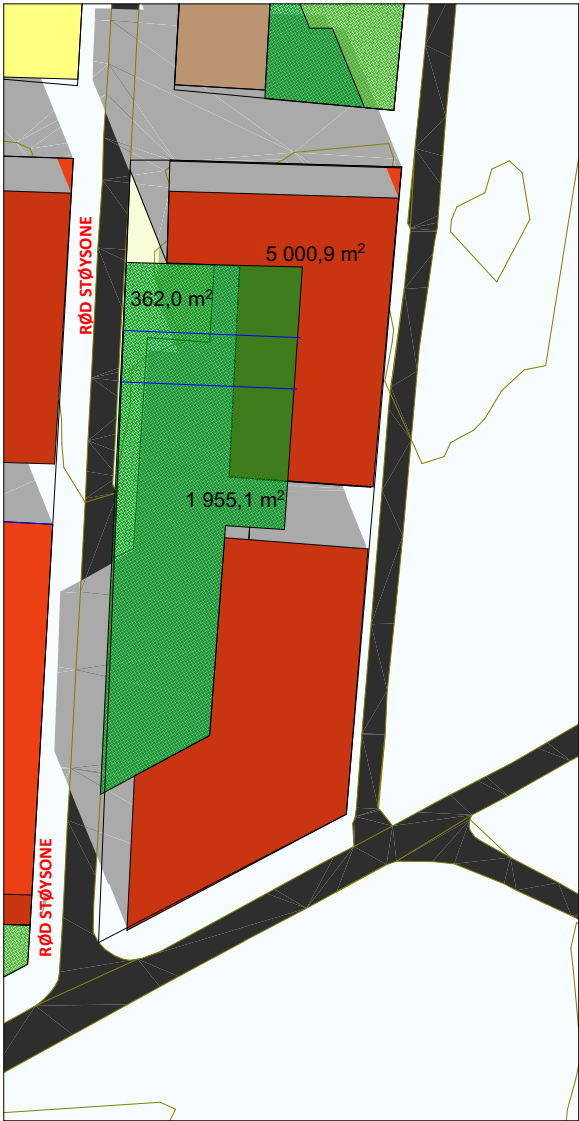
**Høyder:**  
**O4A:** Det tillates 4 etasjer over fortausplan. Mot ny gate mot nord, og plass i sør skal 4. etasje være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv.  
**O4B:** Det tillates 5 etasjer over fortausplan.

**Utforming:**  
Åpen karre´bebyggelse tilpasset kvartalstruktur med parkmessig opparbeidet gårdsrom mot vest. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.

# OMRÅDE O5



**TBRA offentlig:** 15 018 m2

**TBRA kontor/forretning:** 0 m2

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav100 m2/50 boenheter eller 25%BRA ved omsorgsboliger:** 3755 m2 (Omsorgsboliger)

**Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt:** 1955 m2

**Felles uteoppholdsareal solbelyst 30-60% SUFA:** 1126 m2

**Felles uteoppholdsareal solbelyst målt:** 360m2

**Parkering offentlig (1 stk pr 100 m2):** 194

**Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass:** 194 plasser x 25= 4850 m2

**Areal Parkering målt:** 5000 m2 dvs OK i en p-etasje

**Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart):**

## Våre anbefalinger:

### Formål:

Offentlig formål. Sykehjem, institusjon, alderspensjonat og offentlige boliger.

**Utnyttelse:** BRA= 400%

### Høyder:

O5A: Det tillates 4 etasjer over fortausplan. Mot ny gate mot nord skal 4. etasje være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv.

O5B: Det tillates 4 etasjer over fortausplan.

### Utforming:

Åpen karre´bebyggelse tilpasset kvartalstruktur med parkmessig opparbeidet gårdsrom mot vest. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

En ny offentlig gangvei anbefales etableres mellom O5A og O5B. Gangveien anbefales forbundet med gangvei i utvidelsen av Sandgata i en offentlig plass. Dette vil være et aktuelt område for å etablere en offentlig park/plass.

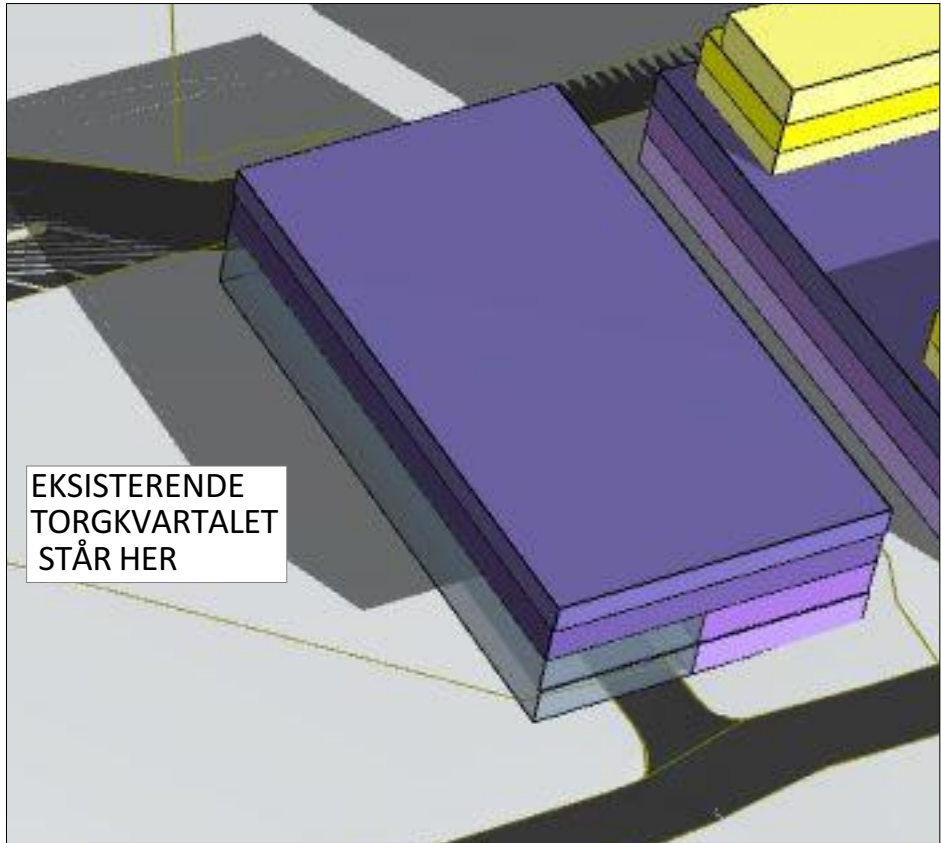
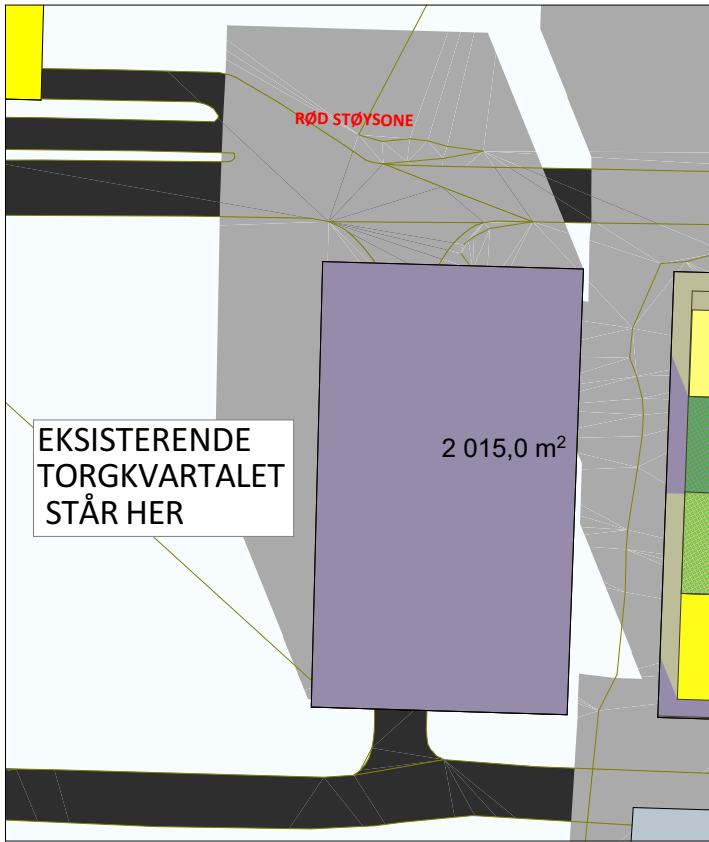
### Uteopphold:

Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

### Annet:

Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.





TBRA forretning: 6117 m2

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 61

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 61 plasser x 25= 1525 m2

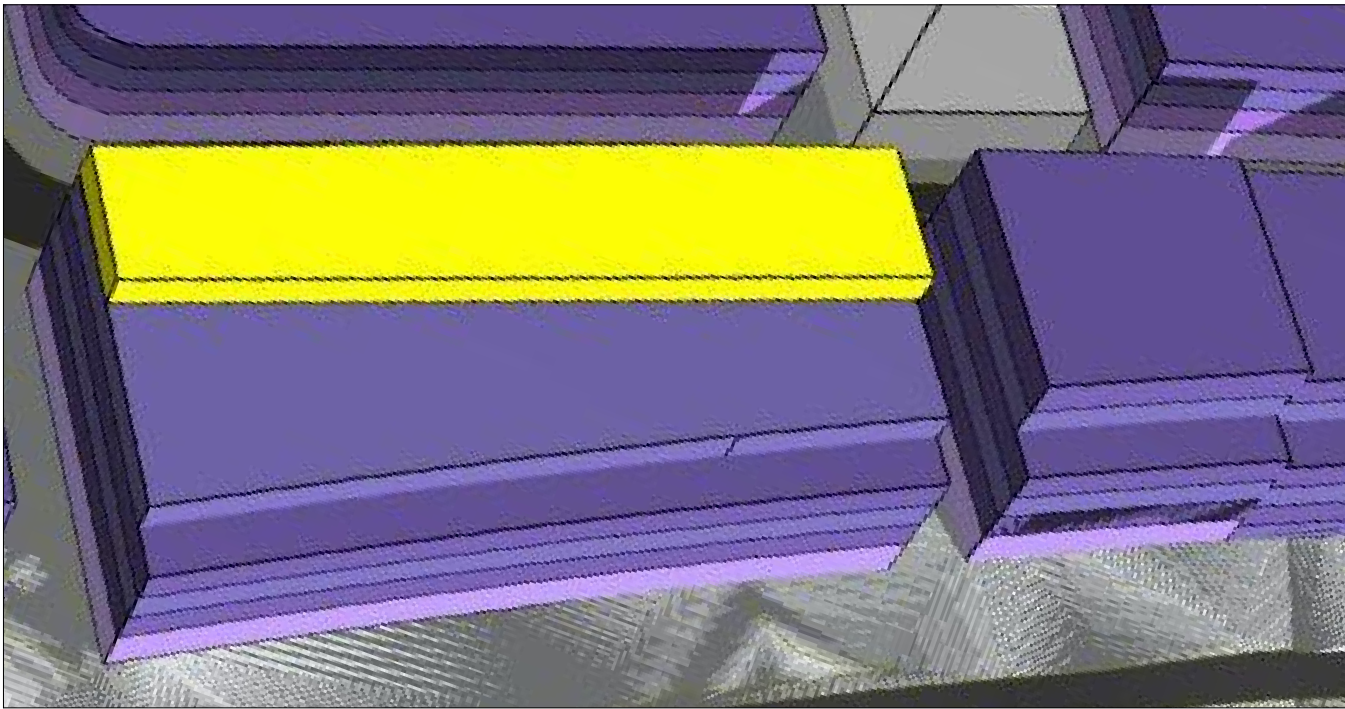
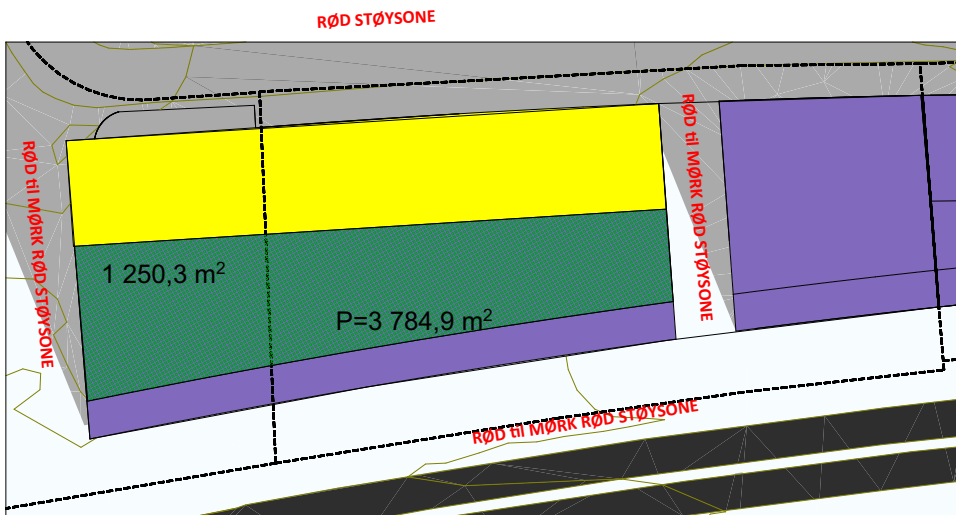
Areal Parkering målt: 2015 m2 dvs ok

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): 65 dB

Våre anbefalinger:

- Formål:**  
Forretning i 1.-2. etasje, og det tillates kontor fra 3.etasje.
- Utnyttelse: Maks BRA =330%, min BRA=**
- Høyder:**  
Det tillates 4 etasjer over fortausplan.
- Utforming:**  
Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebyggd og sammenbygd med Torgkvartalet.
- Det skal avsettes arealer for vareleveranse til Torgkvartalet .  
Vareleveransen skal være innebygd, med fri høyde min 4,5m. Åpninger for vareleveranse skal kunne avstenges med port.
- Forretningslokaler skal ha henvendelse og adkomst mot gangvei i øst og torget i sør. (maks 20% av fasaden på fortausplan kan være lukket)
- Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.
- Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.  
Stipulert parkeringsbehov tillates dekket totalt ved andel i eksternt anlegg.
- Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart og formål er nødvendig.

OMRÅDE BSK1



TBRA bolig: 1113 m2 TBRA kontor/forretning: 18 174 m2

Antall boliger estimert (80% av arealet utgjør 80m2 leil., 20% utgjør 40 m2): 17

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA krav: 25% av TBRA(bolig): 278m2

Samlet felles uteoppholdsareal SFUA målt: 1250

Felles utoppholdsareal solbelyst krav: 30-60 % av SFUA: 83-167m2

Felles uteoppholdsareal solbelyst målt: 100%

Felles sandlekeplass krav: 150m2/30 boenh. (20% solbelyst areal): 84m2/17m2

Felles sandlekeplass målt (20% solbelyst areal): OK

Parkering (1 stk pr 100 m2): 199

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 199 plasser x 25= 4975m2

Areal Parkering målt: 3785 m2 dvs ikke mulig på ett plan

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): rød til mørk rød støysone 65-70 (75) dB mot E14 og Hotellgata

Våre anbefalinger:

**Formål:**  
Området nyttes til bensinstasjon og kontor. Kontor tillates fra 2. etasje. Det tillates eventuelt bolig i en tilbaketrunket 6. etasje .

**Utnyttelse:** maks BRA= 480%, min BRA=280%

**Høyder:**  
Det tillates 6 etasjer over fortausplan. 5. etasje skal være tilbaketrunket min. 5 m fra fasadeliv. 6. etasje skal være tilbaketrunket min 7,5m.

**Utforming:**  
Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebygd i en forretningsbase 1. t.o.m. 5. etg. 6. etasje tillates bebygd med åpen karrebebyggelse eller lamellbebyggelse med parkmessig opparbeidet gårdsrom på basen. Bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader.

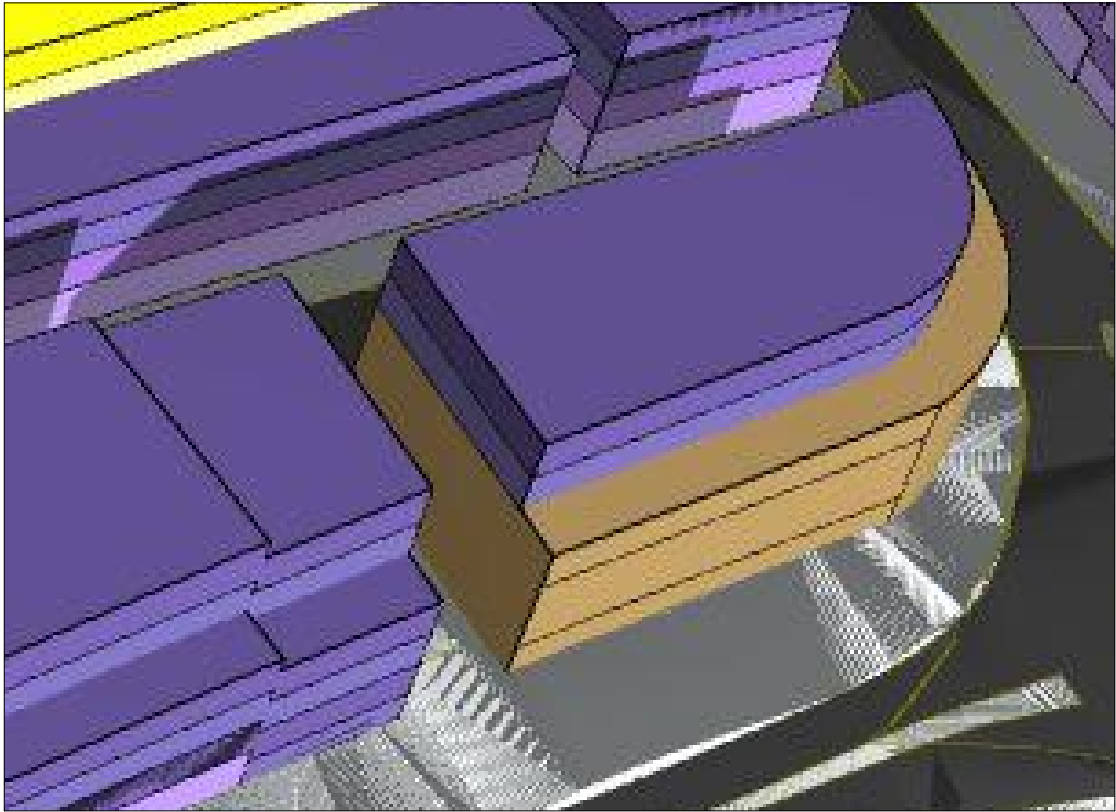
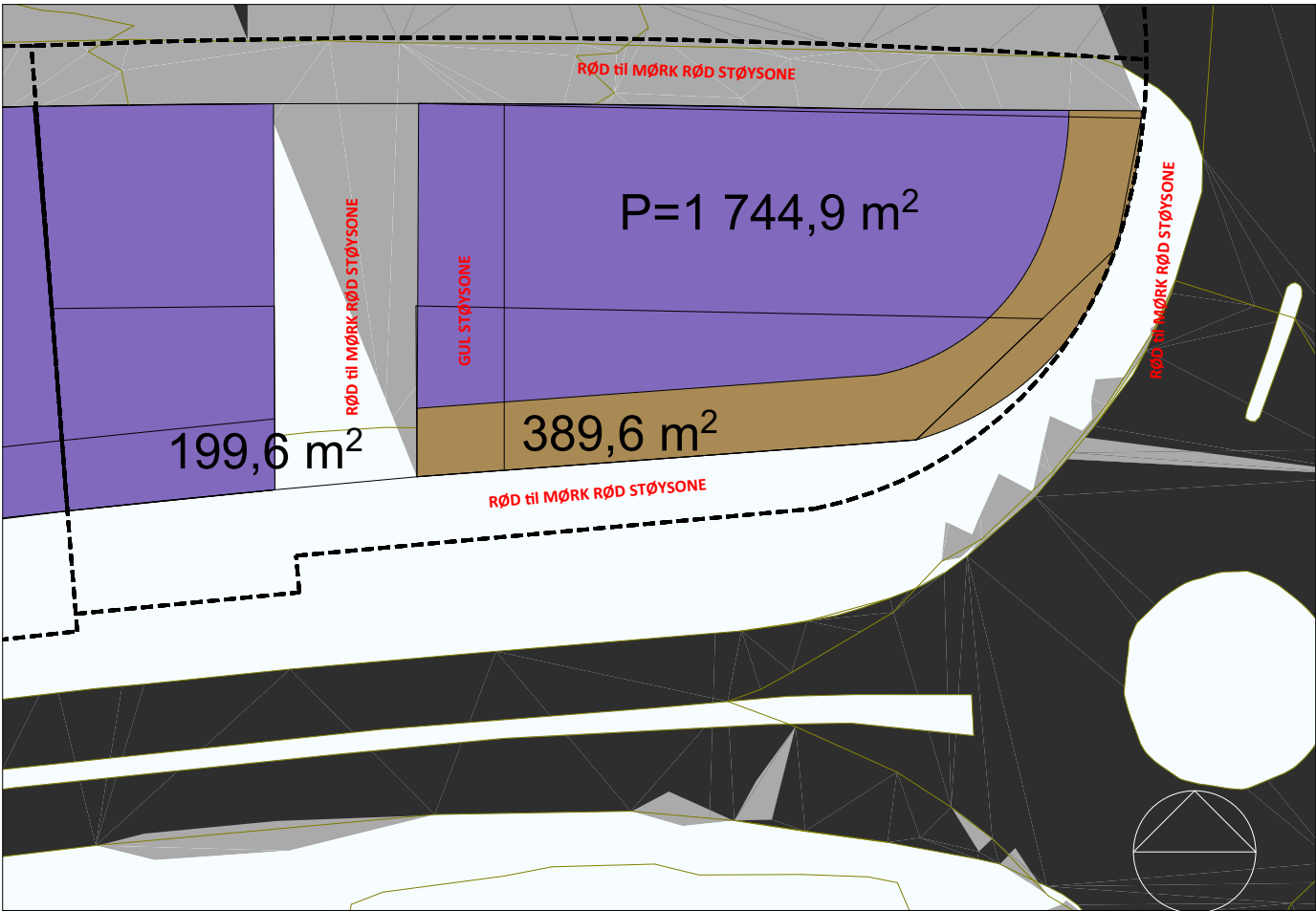
Forretningene skal ha henvendelse og adkomst fra Hotellgata. Fasaden på gateplan skal ha utstrakt bruk av glass og maks 20% kan være lukket. Leiligheter bør være gjennomgående for tilstrekkelig solinnstråling og ifht stille side. Sørfasaden mot E14 er byens ansik utad og skal gis en attraktiv og innbydende utforming. Det stilles krav til særlig dokumentasjon for materialbruk og utforming.

**Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.

**Annet:**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.



OMRÅDE BFKP1



TBRA kontor/forretning: 2339 m2

TBRA Parkering: 2132m2

Parkering kontor/forretning (1 stk pr 100 m2): 23

Areal Parkering krav 25 m2 pr p-plass: 105m2

Støybelastning fasader krav (jfr støysonekart): rød til mørk rød støysone 65-70 (75) dB mot E14 og Hotellgata

Våre anbefalinger:

- Formål:**  
Næring/parkering i 1.-6. etasje.
- Utnyttelse:** maks TU= 340%, min TU=280%
- Høyder:**  
Det tillates 6 etasjer over fortausplan. 5.-6. etasje skal være tilbaketrukket min. 5 m fra fasadeliv.
- Utforming:**  
Bebyggelsen skal tilpasses kvartalsstrukturen. Hele arealet innenfor byggegrensen tillates bebyggd. Parkering/forretningsbase med åpen karre- eller lamellbebyggelse på basens tak tillates. Bebyggelsen skal utformes med et moderne urbant uttrykk. Ny bebyggelse skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader. Ved krysset Stokmovegen /E14 skal ny bebyggelse utformes med hjørneavrunding.
- Uteopphold:**  
Det vises til bestemmelser i konsekvensutredning med utredningstema Grøntstruktur.
- Støy**  
Støytiltak iht støysonekart er nødvendig.