

MAI 2016

STJØRDAL KOMMUNE

STJØRDAL SENTRUM, OMRÅDEREGULERINGSPLAN PLAN ID 1-251

TEMAUTREDNING BYUTVIKLING DELRAPPORT

Versjon 2 Komplet

ADRESSE Madsø Sveen Arkitekter as

Beddingen 14
7040 TRONDHEIM

TLF +47 73809820

WWW madsosveen.no

MAI 2016

STJØRDAL KOMMUNE

BYUTVIKLING I STJØRDAL SENTRUM

DELRAPPORT

OPPDAGSNR. 1510.01

DOKUMENTNR. 1

VERSJON 1

UTGIVELSESDATO MAI 2016

UTARBEIDET CG/ILR

KONTROLLERT TOS

GODKJENT TOS

INNHold

1	INNLEDNING	8
2	OPPSUMMERING OG ANBEFALINGER.....	9
3	BAKGRUNN	13
3.1	METODE OG HJELPEMIDLER	13
3.2	PLANOMRÅDET	14
3.3	DAGENS SITUASJON.....	15
3.4	STATLIGE FØRINGER	16
3.5	OVERORDNEDE PLANER OG GJELDENDE REGULERINGSPLAN (2008)	17
3.6	REGULERINGSENDRINGER ETTER 2008	18
3.7	POLITISK INTENSJONSVEDTAK	18
4	KONSEKVENsutREDNING.....	19
4.1	GENERELT	19
4.2	SKYGGEPROBLEMATIKK	20
4.2.1	Konsekvenser ved maksalternativet.....	20
4.2.2	Forslag til tiltak	21
4.3	HØYDE, VOLUM OG SKALA.....	21
4.3.1	Konsekvenser ved maksalternativet.....	21
4.3.2	Forslag til tiltak	22
4.4	BEBYGGELSESTRUKTUR, UTBYGGINGSPRINSIPP.....	22
4.4.1	Konsekvenser ved maksalternativet.....	22
4.4.2	Forslag til tiltak	23
4.5	FASADER	23
4.5.1	Konsekvenser ved maksalternativet.....	24
4.5.2	Forslag til tiltak	24
4.6	MATERIALBRUK	25
4.6.1	Forslag til tiltak	25
4.7	KULTURMINNER OG STEDSIDENTITET	25
4.7.1	Konsekvenser ved maksalternativet.....	25
4.7.2	Forslag til tiltak	25
4.8	STØY.....	26
4.8.1	Konsekvenser ved maksalternativet.....	26
4.8.2	Forslag til tiltak	26
4.9	TRAFIKK GENERELT.....	26
4.9.1	Konsekvenser ved maksalternativet.....	26
4.9.2	Forslag til tiltak	27
4.10	OVERORDNET VEGSYSTEM.....	27
4.10.1	Konsekvenser ved maksalternativet.....	27
4.10.2	Forslag til tiltak	28
4.11	GÅGATER OG HANDELSSENTRUM	29
4.11.1	Konsekvenser ved maksalternativet.....	29
4.11.2	Forslag til tiltak	29

4.12	PARKERING.....	30
4.12.1	<i>Konsekvenser ved maksalternativet.....</i>	<i>30</i>
4.12.2	<i>Forslag til tiltak.....</i>	<i>30</i>
4.13	UTEROM GENERELT.....	30
4.13.1	<i>Konsekvenser ved maksalternativet.....</i>	<i>31</i>
4.13.2	<i>Forslag til tiltak.....</i>	<i>31</i>
4.14	RÅDHUSPARKEN	31
4.14.1	<i>Forslag til tiltak.....</i>	<i>31</i>
4.15	KJØPMANNSGATA.....	32
4.15.1	<i>Konsekvenser ved maksalternativet.....</i>	<i>32</i>
4.15.2	<i>Forslag til tiltak.....</i>	<i>32</i>
4.16	TORGET.....	32
4.16.1	<i>Konsekvenser ved maksalternativet.....</i>	<i>32</i>
4.16.2	<i>Forslag til tiltak.....</i>	<i>33</i>
4.17	GLASSOVERBYGG I GÅGATA OG OVER KVELDSKVILE.....	34
4.17.1	<i>Glasstak over gågata.....</i>	<i>34</i>
4.17.2	<i>Glasstak over Kveldskvile.....</i>	<i>36</i>
4.18	PRIVATE PARKERINGSGARASJER PÅ GATENIVÅ.....	36
4.18.1	<i>Konsekvenser ved maksalternativet.....</i>	<i>36</i>
4.18.2	<i>Forslag til tiltak.....</i>	<i>37</i>
4.19	UTEAREALER PÅ TAK	37
4.19.1	<i>Forslag til tiltak.....</i>	<i>38</i>
4.20	SAMMENLIKNING AV AREALER FOR ALTERNATIVENE.....	38
4.21	EVALUERING AV REGULERINGSFORMÅL	39
5	BAKGRUNNSINFORMASJON.....	43
5.1	REGULERINGSPLANER 2008-2016	43
5.2	FORMINGSVEILEDER 2008 (UTDRAG).....	44
6	VEDLEGG	47
7	KILDER.....	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.

Forord

På oppdrag fra Stjørdal kommune har COWI as i samarbeid med Madsø Sveen arkitekter as utarbeidet fagrapporter på temaene byutvikling, boliger og signalbygg. Rapportene er utarbeidet i forbindelse med områderegulering av Stjørdal sentrum.

Fagansvarlig for temautredning signalbygg, boliger og byutvikling er sivilarkitekt Cathrine Grande og sivilarkitekt Inger-Lise Ramfjord. Utredningen er utført i samarbeid med Cowi as ved prosjektleder Solrunn Paasche.

Kontaktperson hos oppdragsgiver har vært Julie Bjugan.

Trondheim, 24. mai 2016

Cathrine Grande og Inger-Lise Ramfjord

1 Innledning

Stjørdal kommune vurderer en revisjon av gjeldende sentrumsplan, basert på bystyrets vedtak om høyere byggehøyder i sentrum av 2013. 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.



Figur: Politisk intensjonsvedtak i forhold til etasjetall. Tallene viser ønsket antall etasjer.

Her er et utdrag av det som i følge planprogrammet ønskes utredet:

- Konsekvenser for eksisterende bebyggelse.
- Muligheten for å bevare gamle bygg vurdert opp mot ønsket om et kompakt, konkurransedyktig sentrum med mangfold.
- Konsekvenser av økt byggehøyde for gater, plassrom (parker og lekeplasser) og grønne områder (uteareal).
- Det ønskes byrom med god kvalitet og et formspråk som gjenspeiler urbane kvaliteter.
- «Det må som del av planprosessen vurderes hvor og hvilke formål som har nytte av og er kompatibelt med økt byggehøyde sett i et byutviklingsperspektiv.»
- «Planforslaget må inneholde en betraktning av mulig trinnvis utvikling/utbygging.»

2 Oppsummering og anbefalinger

En realisering av 2008-planen medfører store endringer i forhold til dagens situasjon, gjennom fortetting og transformasjon av bygningsmassen i sentrum. Bystyrets vedtak om nye byggehøyder innebærer en ytterligere kraftig fortetting i bygningsmassen i sentrumsområdet. Denne typen fortetting kan redusere byspredning og gi lavere CO₂-utslipp med mindre behov for transport. Men en fortetting gir ikke nødvendigvis en god by. En god by fordrer kvalitet. Byrom, gater og bebyggelse må være gode og trygge, og det må legges til rette for aktiviteter på gateplan.

SKYGGEPROBLEMATIKK

En transformasjon fra dagens Stjørdal, en grønn by med villabebyggelse, til en ny type by med høyhus og stor arealtetthet krever god planlegging. Økt etasjehøyde og arealutnyttelse medfører lite sollys på bakkenivå. Gateløp med gjennomgående høye volum på begge sider gir mørke, skyggefulle gaterom. Den samme problemstillingen oppstår i forhold til parker, gårdsrom og plasser. I det nye planforslaget er bygningsmassen tilpasset i høyde og utstrekning for å oppnå mest mulig tilfredsstillende solforhold. I en tett bysituasjon må det likevel aksepteres mer skygge i gater og plassrom. Forutsetningen for at dette skal fungere er at det tilrettelegges for felles uterom på steder som er/gjøres solrike.

HØYDE, VOLUM OG SKALA

Det må etterstrebis at planområdet fortsatt skal være en del av hele Stjørdal sentrum. En barriere eller rygg i form av tette ubearbeidede, høye fasader mot hovedveier og nabobebyggelse bør unngås. Ny bebyggelse foreslås trappet ned og tilpasset høyde i nabobygninger.

BEBYGGELSESSTRUKTUR, UTBYGGINGSPRINSIPP

Vi foreslår at kvartalstrukturen gjennomføres konsekvent i hele sentrum. Dette medfører større åpenhet og oppdeling av kvartaler, mer lys i gatene og et enkelt, logisk, vegsystem. For å ivareta ønske om økt tetthet og samtidig opprettholde kvaliteter i forhold til sol og skjermede utearealer, blir det aktuelt å se på nye bebyggelsesstrukturer. For noen byggeområder foreslår vi en ny hybrid struktur som blir en variant av dagens utbyggningsprinsipp, «Lukkede Forretningsgårder».

FASADER

Bebyggelse som danner store, innadvendte kvartaler er uheldig i en bysituasjon. Denne type arkitektur er egnet på for eksempel frittliggende kjøpesentre der liv og aktivitet er knyttet til en innvendig gate. I en bysituasjon må derimot de lavere etasjene være henvendt ut mot bygatene. Innadvendte bygninger vil i en bysituasjon være ødeleggende i forhold til trygghet, liv og aktivitet i bygater og plassrom. All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter og skape variasjon. For å motvirke sammenhengende fasader langs kvartalene anbefales regulert en maks lengde på ensartede fasader. Arealer i 1. etasje må nyttes til publikumsorienterte virksomheter (forretning, kontor og næring).

Fasader i første etasje mot offentlig gate, park eller torg skal være åpen og transparent.

MATERIALBRUK

Generelt anbefales at materialbruk og utførelse baseres på den eksisterende formingsveilederen for sentrum. Som konsekvens av økte byggehøyder vil brannkrav til fasader og konstruksjoner skjerpes. Konsekvenser for materialbruk vil blant annet være redusert bruk av tre som kledningsmateriale.

KULTURMINNER OG STEDSIDENTITET

Bevaringsverdige hus bidrar til å gi sentrum særpreg og identitet. For å unngå tap av stedsidentitet og historisk identitet er det viktig å ta vare på bevaringsverdig bebyggelse. Tiltak som berører eller tilslutter bygninger og bygningsmiljøer med verneverdig bebyggelse må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Det er også viktig å tilføre byen ny egenart. Ny identitet kan skapes ved å videreutvikle enkelte viktige offentlig tilgjengelige områder og skape nye attraksjoner.

STØY

Økt utbygging vil generere mer trafikk og trafikkstøy. Økt støybelastning vil ha konsekvenser for høyde og utforming av bebyggelsen. I det nye planforslaget foreslås et minimum av kjøreveger beregnet for allmenn ferdsel, samt en utvidet gågate. Områder for bolig er utformet lukket mot gater i form av en karrébebyggelse med felles gårdsrom inne i kvartalet. Gårdsrommet ligger skjermet i forhold til støy, og kan i tillegg gi boligene en stille side. I 2008-planen er områdene mot E14 regulert for bolig og næring. I det nye planforslaget anbefales ikke boliger i den nærmeste sonen mot E14 da støybelastningen i disse områdene vil bli for stor.

TRAFIKK GENERELT

Økning i etasjehøyder og bebygd areal medfører økt bilbruk, økt parkeringsbehov og flere myke trafikanter i sentrum. I det nye planforslaget har vi tatt konsekvensene av planprogrammets prioritering av myke trafikanter og lagt til rette for et mest mulig bilfritt sentrum.

OVERORDNET VEGSYSTEM

I det nye planforslaget foreslås at hovedveger etableres rundt planområdet. Vi foreslår at deler av Stokkmovegen, over torget, kun tillates for kollektivtransport. Stokkmovegen bør ikke være hovedveg eller gjennomfartsveg da den skaper barriere og deler det svært kompakte sentrumet i to. Det er trafikkfarlig i forhold til gående og syklende, og svært lite hyggelig med så stor trafikk inntil torget og handlegatene. Ett av tiltakene for å legge til rette for et mer fotgjengervennlig sentrum er å redusere antall kjørbare veger for allmenn ferdsel til fordel for veger prioritert myke trafikanter og som tillates kjørbare kun til eiendommene.

GÅGATER OG HANDELSSENTRUM

Flere boliger og mer kontorvirksomhet i sentrum gir grunnlag for et større lokalt handelsmarked. Vi mener det er naturlig med en utvidelse av hovedhandleområdet

vestover i Kjøpmannsgata. Det anbefales at forretning og næring konsentreres rundt denne gata og at hele gata på sikt omformes til gågate. Vi ser for oss et hyggelig gågatenett som binder sammen Stjørdals hovedattraksjoner; Rådhuset og Rådhusparken, Torget og Kulturhuset med tilhørende park. Vi foreslår at Hotellgata tilrettelegges som en offentlig kjøreveg og avlastningsgate mellom Kjøpmannsgata vest og E14. Varelevering kan foregå fra denne gata, og Kjøpmannsgata vil kunne dyrkes som ren gågate.

PARKERING

Store arealer som i dag er båndlagt av gate -og overflateparkering vil ved økt arealutnyttelse måtte omdisponeres og inngå som byggeområder eller felles uterom som torg eller park. Biltrafikk og parkering i sentrumsgatene må reduseres vesentlig. Vi foreslår at det etableres flere parkeringshus strategisk plassert langs sentrums ytterkanter, på steder der man har kort gåavstand til sentrumskjernen. Gateparkering bør reduseres til et absolutt minimum, da unngås også trafikk i bygatene som følge av letekjøring. Løsningen gir et ryddig og logisk system; parkering ligger rundt sentrum, og i sentrum har de myke trafikantene førsteprioritet. I nytt planforslag foreslås en endring av dagens parkeringsnorm.

UTEROM GENERELT

Større utnyttelse medfører økt satsing på gode, felles uterom som er solrike. Større tetthet fordrer også større areal avsatt til dette formålet. Vi foreslår å utvikle de felles uterommene som allerede er etablert, dvs Rådhusparken, Kjøpmannsgata og Torget.

RÅDHUSPARKEN

Dersom eksisterende Rådhuspark skal være egnet som bypark, må den utvides og gjøres mindre oppdelt ved at overflateparkering fjernes.

Vi anbefaler også at innregulert bygg på reguleringsplan fra 2008 fjernes da dette vil kaste så lange skygger at store deler av parken vil bli uten sol på ettermiddagene.

KJØPMANNSGATA

Vi foreslår at hele Kjøpmannsgata blir gågate og Stjørdal sin mest attraktive handlegate. Dersom Kjøpmannsgata skal kunne bli en attraktiv handlegate, så kreves at vi tilfører den noe nytt. Gata er relativt lang og bred, noe som gir mange muligheter i forhold til utvikling.

TORGET

Større tetthet fordrer større areal avsatt til felles solrike uterom. For torget anbefales en utvidelse mot øst. Med de høye bygningene rundt vil bli det behov for å frigjøre et større, mer solrikt og sammenhengende areal til torgrom. De to kvartalene øst for nåværende torg foreslås regulert til torg/spesialområde bevaring.

Frittliggende eksisterende bevaringsverdig bebyggelse opprettholdes og tillates supplert med ny småhusbebyggelse med en lav høyde. Småhusene kan enten være eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse som er flyttet hit, eller nye småskala- bygninger som integreres med de verneverdige husene. Husene kan for

eksempel benyttes til nisjebutikker og kafeer/spisesteder. Vi foreslår at alle veier langs og over torget fjernes og erstattes av ett sammenhengende plassgulv, slik det er gjort mellom dagens totg og Gågata. Dette vil ivareta universell utforming og opplevelsen av torgrommet som helhet.

GLASSTAK OVER GÅGATA

En full innglassing av gaterommet vil gi god klimatisk kontroll. Men en glassgård i gateløpet være et stort inngrep i bystrukturen, da gateløpet forsvinner og ertattes av en bygning. En slik løsning vil gjøre byrommet privatisert, da man pga vakthold, vedlikehold, drift og oppvarming vil måtte stenge området utenfor felles åpningstider. En privatisering av selve gågata og tidsbegrensing av tilgjengelighet og framkomlighet anbefales ikke.

Et glasstak vil være en skjerm mot nedbør, men gir ingen klimatisk kontroll med vind og kulde. Konstruksjon og glasstakets høyde vil begrense tilgjengelighet for vedlikehold, snøbrøyting og nødberedskap. Vi vil derfor anbefale at det heller benyttes halvtak over deler av gaterommet for skjerming mot nedbør.

GLASSTAK OVER KVELDSKVILE

Et overbygg over dette arealet vil være mindre privatiserende enn å glasse inn deler av selve Kjøpmannsgata. En innglassing av gårdsrommet vil kunne bli en attraksjon for torget, under forutsetning av en varsom tilnærming til den bevaringsverdige bebyggelsen. En slik løsning kan derfor anbefales.

PRIVATE PARKERINGSGARASJER PÅ GATENIVA

En kraftig fortetting vil fort medføre behov for parkering over flere etasjer i bolig og forretningskvataller. Private parkeringsgarasjer på bakkeplan vil i en bysituasjon være utfordrende i forhold til de funksjonene som kreves for å få en god by. Dersom det er vanskelig å dekke nødvendig parkeringsarealer med kjellerparkering innen byggeområdet anbefales frikjøpsordninger.

UTEAREALER PÅ TAK

I mange tilfeller vil en løsning med løftet uterom gi bedre solforhold i utearealer. Men det er vanskelig å få en god visuell kontakt og fysisk tilgjengelighet mellom gateplanet og et hevet uteareale med lekeplass og hage. Dette gjelder selv om det dreier seg om mindre høydeforskjeller som en etasje. På gateplan taper man muligheter til å gå gjennom eller se inn i disse grønne lungene. Løsningen gir et redusert biologisk mangfold i byen, fordi utehager på tak får begrensede jordlag og begrensede muligheter i forhold til type og størrelse på vekster.

Denne løsningen fører ofte til at barns muligheter til å få naturlig kontakt med andre barn i nærmiljøet uten å gjøre avtale reduseres. Årsaken er at slike gårdsrom som regel ender opp som avstengte, private areal der bare beboerne har tilgang.

Denne løsningen anbefales derfor ikke for kvartalene med mye boliger nord i planområdet, men for forretningsgårdene der arealtettheten blir større.

3 Bakgrunn

Utgangspunktet for reguleringsendringen er det politiske intensjonsvedtaket om å bygge høyere i sentrum. For øvrig er det reguleringsplan fra 2008 som vil ligge til grunn for denne konsekvensutredningen.

Plantema «boliger», «signalbygg», «trafikk», «kulturminner» og «grønnstruktur» er behandlet i egne temautredninger. De er derfor kun beskrevet her i den grad det er nødvendig for forståelsen i denne rapporten.

Realisering av 2008-planen medfører stor endring i forhold til dagens situasjon med fortetting og transformasjon av bygningsmassen i sentrum. En realisering av Maksalternativet (PIV maks) innebærer en ytterligere kraftig fortetting i sentrumsområdet. Denne typen fortetting kan gi redusert arealbruk og lavere CO₂-utslipp grunnet redusert behov for transport. I et tilrettelagt og kompakt sentrum med riktige funksjonsblandinger mellom handel, bolig, service og kultur, kan hverdagsreisene gjøres til fots eller med sykkel.

Fortettingen gir også muligheter for opprettholdelse av jordbruksarealer og naturområder rundt Stjørdal sentrum.

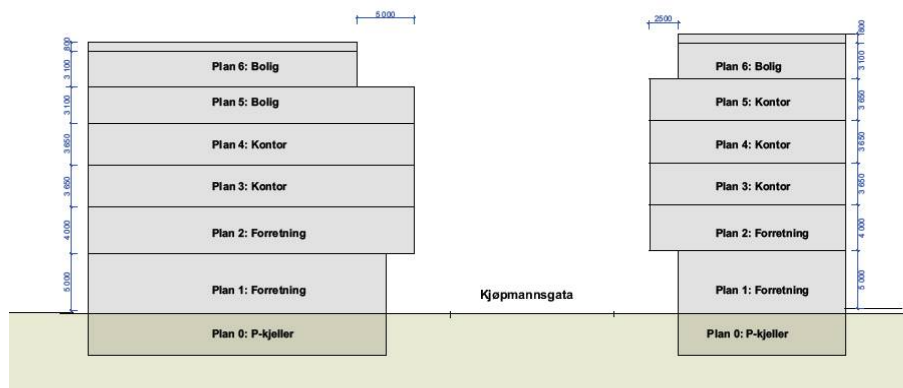
Men en fortetting gir ikke nødvendigvis en god by. En god by fordrer kvalitet. Byrom, gater og bebyggelse må være gode og trygge, og det må legges til rette for aktiviteter på gateplan. Trygge og fotgjengervennlige kommunikasjonsveger fremmer økt bruk og bidrar således til bedret helse. Gode, felles møteplasser gir sosial interaksjon. Som eksempel kan nevnes den nye skateparken på Stjørdal som har blitt en svært vellykket møteplass for ungdom både lokalt og i omlandet. Også bevissthet rundt grønt mangfold, biomangfold, er viktig for å skape et godt bymiljø.

3.1 Metode og hjelpemidler

Det er utarbeidet en digital modell som hjelpemiddel og illustrasjonsgrunnlag. Som modelleringsverktøy er benyttet Archicad versjon 18 med Architerra.

Grunnlaget for modellen er et tredimensjonalt kartgrunnlag av dagens situasjon og fotoregistreringer gjennom befaring. 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. I samarbeid med Stjørdal kommune er det vurdert typiske reguleringshøyder for ulike formål og vedtatt forslag til etasjehøyder.



Figur: Alternativ 1 (Maksalternativet). Gatesnitt gjennom vestre del av Kjøpmannsgata.

Det er utarbeidet fire ulike modeller; dagens situasjon, en full utbygging av reguleringsplanen fra 2008, et maksalternativ basert på kommunestyrets vedtak om nye byggehøyder og et bearbeidet planforslag.

Full utbygging ved gjeldende reguleringsplan (0-alternativet) og maksalternativet ved høydedevdetaket (1-alternativet), er analysert i digitale modeller i forhold til solforhold, støy, landskap og kulturminner. Det er også gjennomgått funksjonsanalyser, og analyser av trafikk tall basert på registreringer utført i desember 2015.

Metoder for analyser er beskrevet i forbindelse med de ulike analysene og kommentert av hvert enkelt fag. Analysene har resultert i en oversikt over konsekvenser og forslag til avbøtende tiltak i ulike delrapporter for de ulike fagområdene.

Med bakgrunn i dette har vi utviklet forslag til konseptløsning for området som helhet, og arbeidet oss gjennom kvartal for kvartal for å kunne finne fram til nye forslag til prinsipp-løsninger for høyde, utnyttelse for bebyggelse, og egnet arealbruk.

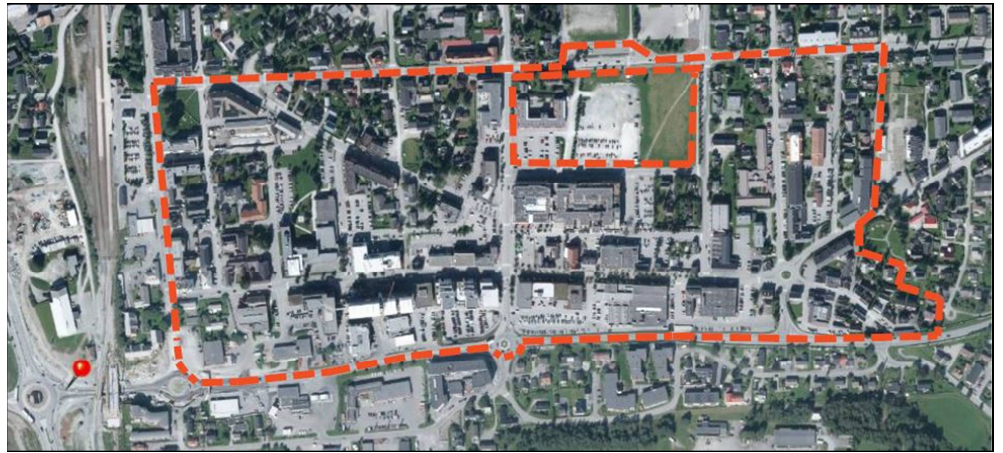
Resultatet av disse analysene er brukt som grunnlag for å modellere et revidert forslag til fortetting og utarbeide et nytt planforslag (2- alternativet).

2-alternativet er for de fleste fagområder også gjennomgått i henhold til konsekvenser og forslag til eventuelle avbøtende tiltak.

3.2 Planområdet

Planområdet ligger nordøst for kryss mellom E14 og E6 og er begrenset av E14 i sør, Innherredsvegen i vest, Ole Vigs gate i nord og Lindbergveita og bevaringsområde rundt Kirkevegen i øst.

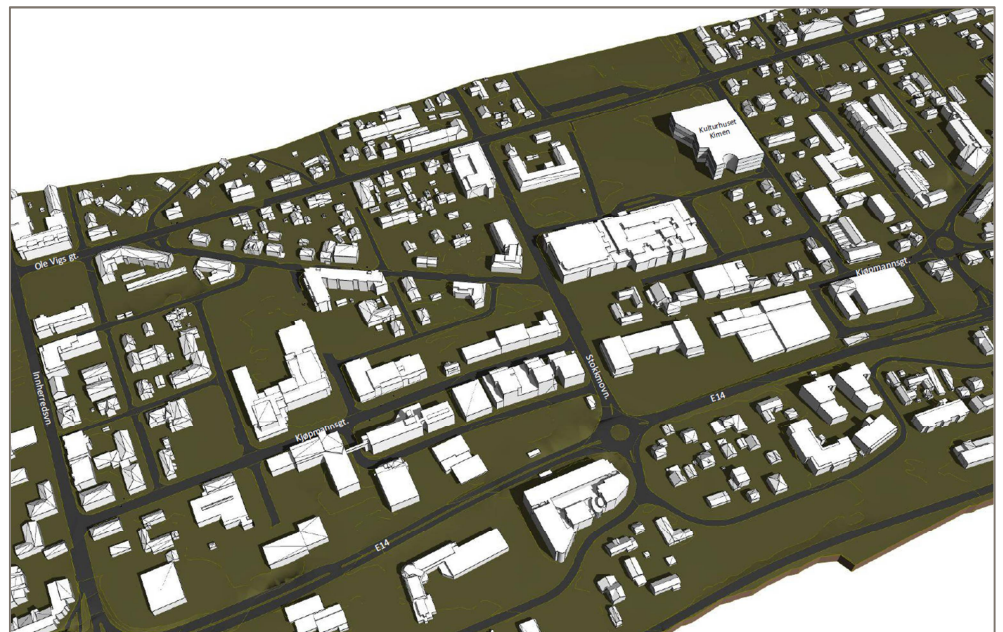
Det foreligger et separat planforslag for Husbyjordet som nå er til høring, og disse byggeområdene gjennomgås derfor ikke her.



Figur: Illustrasjon av planområdet.

Konsekvensutredningen omfatter i tillegg til planområdet tilgrensende områder innenfor det som vurderes å være planens influensområde. Influensområdet er varierende ut fra de tema som behandles.

3.3 Dagens situasjon



Dagens sentrum er basert på et gatenett fra Sverre Pedersens reguleringsplan fra 1922. Planen bygger på et nordisk hagebyideal og en kvadratur speilet om en midtakse lokalisert i dagens Ole Vigs gate.

Dagens situasjon er en åpen grønn by med en blanding av villabebyggelse med hage og bebyggelse for næring i 3-4 etasjer. Rutenettet for kvadraturen ligger som

en base for veisystemet. Byen har i dag to bevaringsområder med eldre bebyggelse, Kirkeveien og Wergelandsveien. I tillegg er det bevart bygninger fra ulike tidsepoker langs Kjøpmannsgata. En del nyere boligkomplekser med næring i 1. etasje er etablert, særlig i randsonene, i vest og øst og nye Triangel Park er under oppføring i Kjøpmannsgata. Kulturhuset Kimen med parkområde og parkeringskjeller ble åpnet i 2015 på Husbyjordet. Handelsvirksomhet er i dag i hovedsak lokalisert langs gågata, og i området rundt torget og i kjøpesentre.

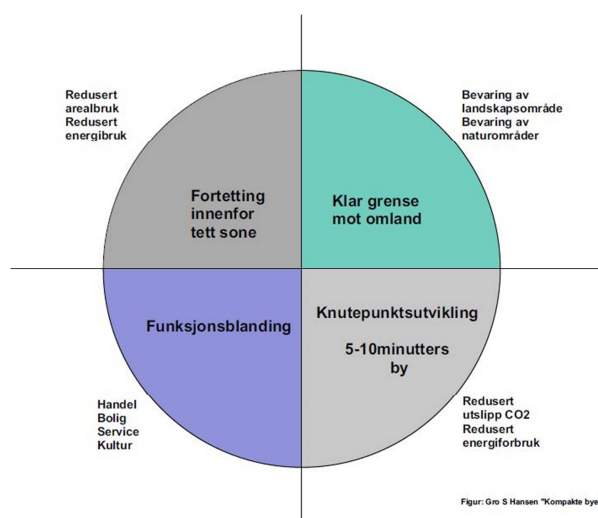
Det er en del nyere etableringer av sentrumsfunksjoner på sørsiden av E14, utenfor plangrensen av S1, i S2. Her ligger politistasjon, kontorer og detaljhandel.

3.4 Statlige føringer

Statlige føringer vedrørende fortetting legger til rette for høy tetthet i bysentrum og i knutepunkter som del av en samordnet areal- og transportplanlegging. Tanken bak en samordnet areal- og transportplanlegging er en bærekraftig utvikling med funksjonsblanding som reduserer behov for transport og bevarer jordbruk og naturområder for kommende generasjoner.

« I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. (..) Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.»

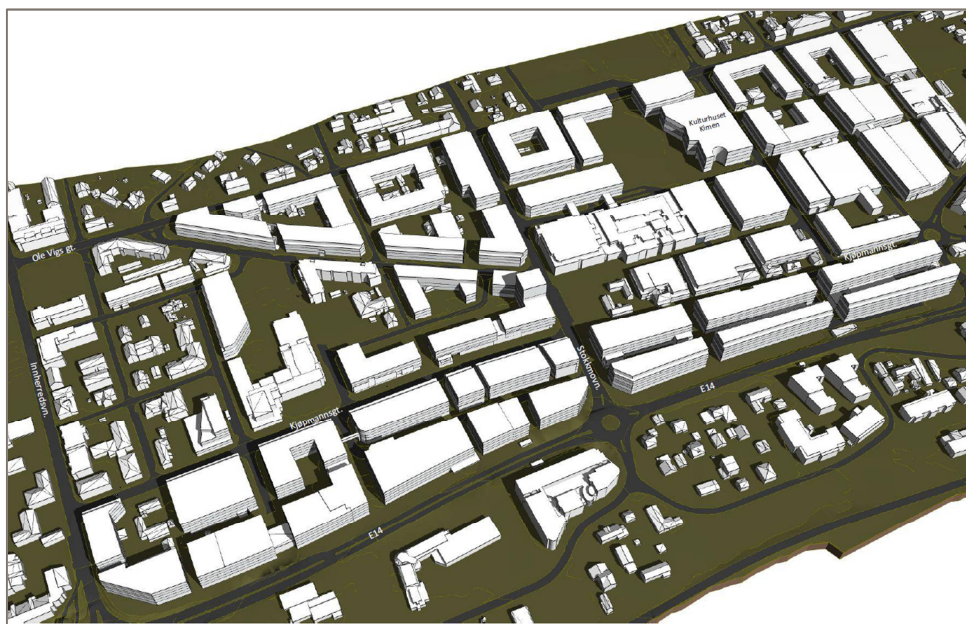
(Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fastsett ved kgl. res. av 26.09 2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2. Retningslinjer | Dato: 26.09.2014)



Figur Gro S Hansen: "hvem skal forme våre byer" forelesning og debattmøte Trondheim folkebibliotek 9. Mars 2016

3.5 Overordnede planer og gjeldende reguleringsplan (2008)

Gjeldende kommunedelplan legger opp til en mulig fremtidig sentrumsutvikling med flere områder avsatt for sentrumsutvikling. Foruten planområdet S1 er det planlagt fire nye fremtidige sentrumsområder, benevnt som S2. Disse områdene er lagt sør og vest for planområdet, skilt fra S1 ved E14 og jernbanen. Sentrumsområdene er omkranset av boligområder som er avsatt til transformasjonsområder for ny, tett boligbebyggelse, blokkbebyggelse og fortettingsområder. Områder nord for byen er avsatt til skoleområder.



Dagens plansituasjon er en godkjent sentrumsplan fra 2008, som legger opp til en kraftig fortetting av bykjernen, ved en omfattende sanering av eksisterende bebyggelse. Planen legger opp til en videreutvikling av kvadraturen i store kvartalsblokker med ulike former for karrébebyggelse¹ og en etablering av et nytt tyngdepunkt nordøst i planen med park og kulturhus. Stokkmoveien er i dag, og planlegges videreutviklet som hovedakse gjennom bysentrum over torget og som startpunkt for gågaten. Kulturhuset Kimen med tilhørende underjordiske parkeringsarealer ble åpnet i fjor, og det er andre enkeltbygg som er bygd etter denne planen. Ved gjennomgang av eksisterende plan ser vi at 2008-planen vil medføre store endringer i sentrum i forhold til dagens situasjon. Det er noe man foreløpig ikke har opplevd nevneverdige konsekvenser av.

¹ *Karrébebyggelse*: Bygninger samlet etter sidene i en firkant eller i en annen fast sluttet form, slik at det oppstår en indre gård mellom dem. (Karré: bygninger. (2016, 24. september). I Store norske leksikon. Hentet 29. september 2016 fra <https://snl.no/karr%C3%A9/bygninger>)

Gjeldende reguleringsplan gir rom for:

- 800-1000 nye boliger
- Økt utnyttelsesgrad: T-BRA 150 til 270 %
- Økt etasjetall 3+1
- Mer forretning og kontor
- Maksimal T-BRA ca. 380 000 kvm

Det lå en del overordnede prinsipp til grunn ved vedtak av gjeldende reguleringsplan. Disse omhandler bebyggelsesstruktur, utbyggingsprinsipp, gatehierarki og grøntstruktur. Utdrag av formingsveilederen for Stjørdal sentrum er vist i kapittel 5.

3.6 Reguleringsendringer etter 2008

Flere delreguleringsplaner og bebyggelsesplaner er vedtatt etter gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2008. Disse er vist i kapittel 5.

3.7 Politisk intensjonsvedtak

Alternativ 1, Maksimalalternativet ved politisk intensjonsvedtak er utarbeidet for å se på de mest alvorlige konsekvensene ved en høydeøkning og for å se hvilke premisser og begrensninger som må legges inn i en ny sentrumsplan med høyere arealtetthet. Alternativet er basert på mottatt planskisse med bystyrets vedtak om nye byggehøyder (se Innledning kap. 1), og mottatt tredimensjonal illustrasjon av nye maksimale volumer i henhold til vedtak om nye byggehøyder fra Stjørdal kommune, se illustrasjon under.



Fig: Utsnitt av 3d modell utarbeidet av Stjørdal Kommune som illustrerer vedtak om nye byggehøyder.

4 Konsekvensutredning

4.1 Generelt

Denne konsekvensutredningen er delt inn i avsnitt som omhandler ulike tema. Hvert tema er delt inn i to deler;

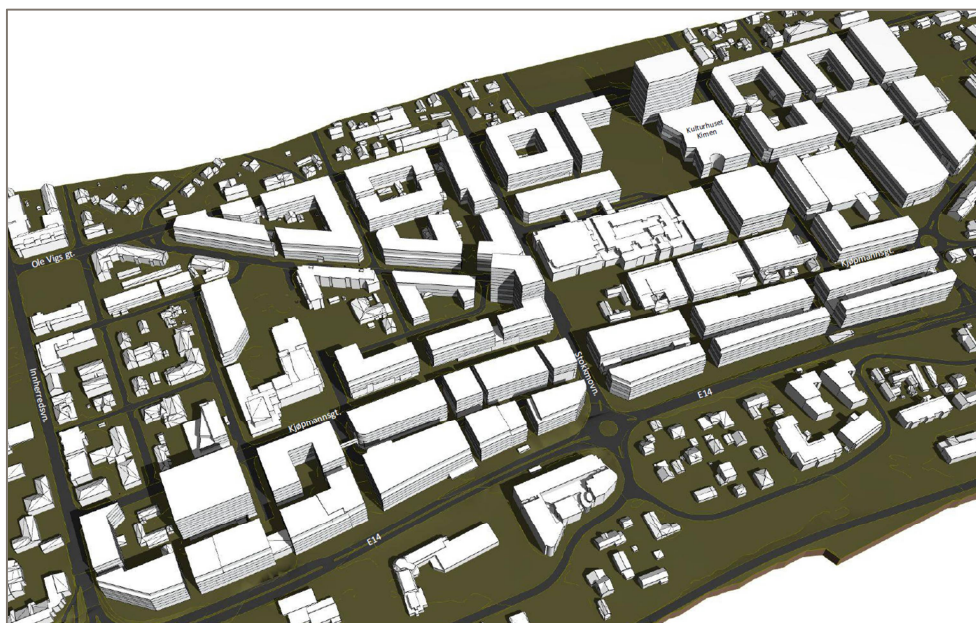
1. Konsekvenser ved maksalternativet
2. Forslag til tiltak

I Konsekvenser ved maksalternativet belyses både de positive og de negative konsekvensene.

I Forslag til tiltak gir vi våre anbefalinger i forhold til avbøtende tiltak samt innspill til det nye planforslaget.

Konsekvenser og forslag til avbøtende tiltak ved maksalternativet er basert på blant annet solanalyser, støyanalyser og trafikkanalyser.

Under er det vist vår 3D-modell av maksalternativet som ligger til grunn for konsekvensutredningen.



3D modell av maksimal utbygging i henhold til Stjørdal kommunes høydevedtak, Maksalternativet.

4.2 Skyggeproblematikk

4.2.1 Konsekvenser ved maksalternativet

En transformasjon fra dagens Stjørdal, en grønn by med villabebyggelse, til en ny type by med høyhus og stor arealtetthet krever en god planlegging. Med et ubearbeidet maksalternativ vil resultatet bli høyt, mørkt og tett.

Økt etasjehøyde og arealutnyttelse medfører lite sollys på bakkenivå. Gateløp med gjennomgående høye volum på begge sider gir mørke, skyggefulle gaterom. Den samme problemstillingen oppstår i forhold til parker, gårdsrom og plasser

En annen utfordring er å få tilstrekkelig lysinnslipp i boliger. Maksalternativet vil gi skygge i gårdsrom og redusert solinnslipp i bebyggelsens lavere etasjer.

Fortettingen vil også medføre betydelige skyggekonsekvenser på eksisterende omgivelser. Desto nærmere den nye høye bebyggelsen kommer gaterom og eksisterende bebyggelse, desto større konsekvenser vil det medføre for skyggeeffekter, vind og opplevelsen av å møte store volumer og store veggflater som stenger for lys og utsikt.

Høye sammenhengende volumer i planområdenes ytterkanter vil dessuten kaste skygge på eksisterende bebyggelse utenfor planområdet og gjøre disse områdene lite attraktive for opphold og lite egnet til reguleringsformål som for eksempel boliger.

Høye bygg gir mye skyggevirkning, særlig når avstandene til omliggende bebyggelse er relativt små i en eksisterende bystruktur slik som på Stjørdal.

Under er det vist en illustrasjon som viser hvordan resultatet kan bli med et ubearbeidet maksalternativ. Sol og skyggeforhold for øvrig er gjennomgått i vedlegg 1: sol- og skyggestudier.



Figur: Gågata sett fra øst. Dagens situasjon og Alternativ 1 (Maksalternativet).

4.2.2 Forslag til tiltak

I det nye planforslaget er bygningsmassen tilpasset i forhold til å oppnå mest mulig tilfredsstillende solforhold i boliger, i gater, på plasser, i gårdsrom og for eksisterende bebyggelse.

For å redusere skyggevirkning i gaterom og byrom anbefales en reduksjon av etasjehøyder og en tilbaketrekking av den/de øverste etasjene for å slippe inn lys og luft. Høye hus rundt felles gårdsrom og uteareal må tilpasses på tilsvarende måte.

I en tett bysituasjon må det likevel aksepteres mer skygge i gater og plassrom. Forutsetningen for at dette skal fungere er at det tilrettelegges for felles uterom på steder som er/gjøres solrike.

For de boligområdene som ikke får dekket behovet for tilstrekkelig solrikt uteareal, foreslås gjennom nye reguleringsbestemmelser krav om gårdsrom/lekeareal som skal være felles for alle boenhetene i kvartalet. Eventuelt kan uteoppholdsareal dekket av felles offentlige uterom, ved avtale med kommunen om dette, samt at det innbetales et bidrag for drift/kjøp og vedlikehold av offentlige uterom.

4.3 Høyde, volum og skala

4.3.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Maksalternativet legger opp til en situasjon som vil føre til en barrierevirkning av høye sammenhengende volumer mot ytterkantene av planområdet.

Konsekvensene er en reduksjon av visuell kontakt mellom sentrumsområdene.

Høyde og arealøkning vil gi en reduksjon av kvaliteter i forhold til forutsigbarhet i forhold til utvikling av naboeiendommer og lysforhold for eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet.

En annen utfordring vil være ruvende volum tett på bebyggelse som skal bevares. Den bevaringsverdige bebyggelsen vil i slike situasjoner lett «forsvinne» om det ikke gjøres tiltak.

Det er foreslått tre høyhus på henholdsvis 10, 12 og 15 etasjer. Landskapet på Stjørdal er relativt flatt. Et høyhus trenger derfor ikke være så høyt for å gi en god effekt i form av synlighet og fjernvirkning. Et høyhus vil fort bli selve symbolet på Stjørdal, og det blir viktig hvilke funksjoner bygget rommer og hvordan det utformes.

Vindhastighet og turbulens er avhengig av bygningens høyde, utforming og avstand til annen bebyggelse. Et hus som er betydelig høyere enn bygningene rundt fører større mengder luft ned på bakkenivå.

4.3.2 Forslag til tiltak

Det må etterstrebes at planområdet fortsatt skal være en del av hele Stjørdal sentrum. En barriere eller rygg i form av tette ubearbeidede høye fasader mot hovedveier og nabobebyggelse bør unngås. Som avbøtende tiltak foreslås at ny bebyggelse trappes ned og tilpasses høyde på nabobygninger i omliggende områder.

Det anbefales tilpasninger i høyde og volum mellom bebyggelse som fortsatt skal være lav og de områdene som omfattes av Alternativ 1 (Maksalternativet).

Bevaringsverdige hus bidrar til å gi sentrum særpreg og identitet. Det anbefales foretatt tilpasninger av ny bebyggelse i forhold til disse. Dette kan være tilpasninger som omfatter både høyde og volum.

Ved etablering av høyhus innenfor planområdet bør det settes krav til detaljregulering med utredning av konsekvenser for mikroklimafaktorer, som vind og sol/skygge.

4.4 Bebyggelsesstruktur, utbyggingsprinsipp

Nytt planforslag følger, med få unntak, samme utbyggingsprinsipp som i reguleringsplanen fra 2008. Nedenfor er det derfor gitt en oppsummering hentet fra formingsveileder til gjeldende plan;

«Utbyggingsprinsipper

Ny bebyggelse skal underordnes et samlende ordensprinsipp - en kvartalstruktur – som tar utgangspunkt i gatenettet som nedfelt i Sverre Pedersens byplan fra 1922. Kvartalene skal bygges ut ihht. fire utbyggingsprinsipper:

- *Store, delvis frittstående enkeltbygg med henvendelse mot park/offentlig plass i hovedsak 4 etasjer.*
- *Åpen karrébebyggelse i hovedsak 3-4 etasjer.*
- *Lukkede forretningsgårder i hovedsak 4-5 etasjer.*
- *Eksisterende gammel bebyggelse tilpasset i målestokk i hovedsak 2-3 etasjer.»*

Utdrag fra tekst og illustrasjoner fra formingsveilederen vist i kapittel 5.

4.4.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Bystrukturen er gjennomgått i forhold til eksisterende kvartalstruktur. I enkelte deler av planområdet er kvartalstrukturen ikke gjennomført, og man får for store og ubrutte kvartaler. Dette vil bli utfordrende i forhold til både solinnslipp, tilgjengelighet og orientering ved økte høyder og økt tetthet.

Økt tetthet og opprettholdelse av bokvaliteter er for enkelte områder ikke forenlig med regulerte utbyggingsprinsipper. En løsning for dette er presentert i kapittelet under.

4.4.2 Forslag til tiltak

Vi foreslår at kvartalstrukturen gjennomføres konsekvent i hele sentrum. Dette medfører større åpenhet og oppdeling av kvartaler, mer lys i gatene og et enkelt, logisk, vegsystem.

Enkelte områder som i 2008-planen er regulert til småhusbebyggelse vil få endret utbyggingsprinsipp som følge av ønske om nye byggehøyder. Dette gjelder blant annet områder BFK 21 og BFK17. For disse områdene foreslår maksalternativet fem etasjer. Andre områder vil få endret utbyggingsprinsipp ved maksalternativet for tilpassing til eksisterende bebyggelse, som for eksempel byggeområde BFK2. Deler av BFK2 anbefaler vi regulert til småhusbebyggelse tilpasset verneverdig bebyggelse for å ivareta sammenhengen mellom kulturminnene i området, Spende gård, Bankbygningen, Friheim og Bjerkan Vestre.

Hjørnemotiver og fondmotiver i kvartalstrukturen blir mer fremhevet når bygningshøydene øker. Disse bør formes med felles utformingsprinsipper i hele kvartaler og i gatekryss.

Vi foreslår å forsterke eksisterende kvadratur ved å føre kvartalsstrukturen helt ut til Ole Vigs gate i nord og E14 i sør.

For å ivareta ønske om økt tetthet og samtidig opprettholde kvaliteter i forhold til sol og skjermede uteareler, blir det aktuelt å se på nye bebyggelsesstrukturer. For noen byggeområder foreslår vi en ny hybrid struktur som blir en variant av dagens utbygningsprinsipp, «Lukkede Forretningsgårder». Det tillates en forretningsbase i hele byggeområdet i de lavere etasjene, med åpen karré- eller lamellbebyggelse² på basens tak. Utformes med et moderne urbant uttrykk, flatt eller tilnærmet flatt tak. Utearelaer blir lagt på lokk over basens tak. Strukturen utformes med to ulike tettheter, en høy T- BRA for forretningsbasen og en lavere utnyttingsgrad for karré-lamellbebyggelsen. Karré- og lamellbebyggelsen vil kunne tilrettelegges for boligformål.

Formingsveilederen bør oppdateres for å ivareta endringene.

4.5 Fasader

Fasader med krav til oppdelinger og artikuleringer er behandlet i formingsveilederen og i hovedtrekk forutsatt videreført i det nye planforslaget.

² Lamellbebyggelse er grupper av frittliggende parallelle ensartede bygninger med enkel, rektangulær form stilt sammen i rekker.

4.5.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Økte byggehøyder og store ubrutte kvartaler gir en lite stedstypisk karakter i bybildet.

Norske byer som Stjørdal er tradisjonelt satt sammen av kvartaler med en oppdelt eiendomsstruktur. Dette gir utslag i bebyggelsen i form av vertikaloppdelte fasader langs bygatene. Lange, sammenhengende fasader blir ensformige og forholder seg ikke til stedets opprinnelige karakter. Dimensjonene vil oppleves fremmed, og bygningene vil oppleves som om de er for store for byen.

Bebyggelse som danner store, innadvendte kvartaler er uheldig i en bysituasjon. Denne type arkitektur er egnet på for eksempel frittliggende kjøpesentre der liv og aktivitet er knyttet til en innvendig gate. I en bysituasjon må derimot de lavere etasjene være henvendt ut mot bygatene. Innadvendte bygninger vil i en bysituasjon være ødeleggende i forhold til trygghet, liv og aktivitet i bygater og plassrom.

4.5.2 Forslag til tiltak

All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter og skape variasjon. For å motvirke sammenhengende fasader langs kvartalene anbefales regulert en maks lengde på ensartede fasader på 20-30 m. Avvik fra dette må begrunnes.

Arealer i 1. etasje må nyttes til publikumsorienterte virksomheter (forretning, kontor og næring).



Figur: Det er viktig å oppnå kontakt mellom bygate og aktivitet i bygning.

Fasader i første etasje mot offentlig gate, park eller torg skal være åpen og transparent. Det skal være utstrakt bruk av glass. Det anbefales regulert krav til åpninger i fasader på fortausplan med en åpenhetsgrad på minimum 80%. Mørklagte fasadeåpninger i 1. etasje mot gaten tillates ikke. Forretninger på fortausplan skal ha hovedadkomst og innganger fra gatefasade.

4.6 Materialbruk

4.6.1 Forslag til tiltak

Generelt bør materialbruk og utførelse baseres på den eksisterende formingsveilederen for sentrum. Det vil være en konsekvens av økte byggehøyder at brannkrav til fasader og konstruksjoner skjerpes. Konsekvenser for materialbruk vil blant annet være at utstrakt bruk av tre som kledningsmateriale vil bli mindre aktuelt.

Formingsveilederen beskriver materialbruk i hovedsak basert på tradisjonelle kvaliteter som mur, tegl, puss og flis og tre, og gjerne lokale materialer. Kledning ønskes tilpasses omliggende bebyggelse. For å sikre materialbruken i større grad anbefales tilføyd:

«Materialbruk som bryter med områdets tradisjon bør kreve en god estetisk begrunnelse. Plater eller annen ny type kledning/taktekking i større omfang tillates ikke, selv om dette er utformet som etterlikninger av tradisjonelle materialer.»

4.7 Kulturminner og stedsidentitet

4.7.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Ved både dagens reguleringsplan og maksalternativet forutsettes store deler av eksisterende bebyggelse revet. Bevaringsverdige hus bidrar til å gi sentrum særpreg og identitet. For å unngå tap av stedsidentitet og historisk identitet er det viktig å ta vare på bevaringsverdig bebyggelse, noe som er grundig vurdert i temautredningen om bevaringsverdige bygg.

4.7.2 Forslag til tiltak

Tiltak som berører eller tilslutter bygninger og bygningsmiljøer med verneverdig bebyggelse må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Det er også viktig å tilføre byen ny egenart. Ny identitet kan skapes ved å videreutvikle enkelte viktige offentlig tilgjengelige områder og skape nye attraksjoner. Dette har man allerede med stor suksess gjort med kulturhuset Kimen og ny skatepark. Forslag til videre satsingspunkter er presentert under kap. 4.14 - 4.16 Felles uterom.

4.8 Støy

4.8.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Økt utbygging og tetthet vil generere mer trafikk og dermed også mer støy. Dette vil ha konsekvenser i forhold til utforming og høyde på bebyggelsen.

I dagens vegnett er de fleste gater kjøregater beregnet for allmenn ferdsel. Med en økt utbygging vil dette medføre mye trafikk og støy i hele planområdet.

4.8.2 Forslag til tiltak

I det nye planforslaget foreslås et minimum av kjøreveger beregnet for allmenn ferdsel samt en større andel gågater. Disse tiltakene vil gi en vesentlig forbedring av støyforholdene, og muliggjør bla at det kan etableres boliger langs hele Kjøpmannsgata.

Støy påvirker spesielt funksjoner som er støyømfintlige, som for eksempel boliger. Områder for bolig er utformet lukket mot gater i form av en karrébebyggelse med felles gårdsrom inne i kvartalet. Gårdsrommet ligger skjermet i forhold til støy, og kan i tillegg gi boligene en stille side.

I 2008-planen er områdene mot E14 regulert for bolig og næring. I det nye planforslaget anbefales ikke boliger i den nærmeste sonen mot E14 da støybelastningen i disse områdene vil bli for stor.

4.9 Trafikk generelt

Dagens vegsystem og forslag til nytt vegsystem er grundig behandlet i temautredning «veg og trafikk». Men siden trafikk og vegsystem er en viktig premissgiver for utforming av et sentrum, har vi valgt å ta med utdrag som omhandler trafikk også i denne rapporten.

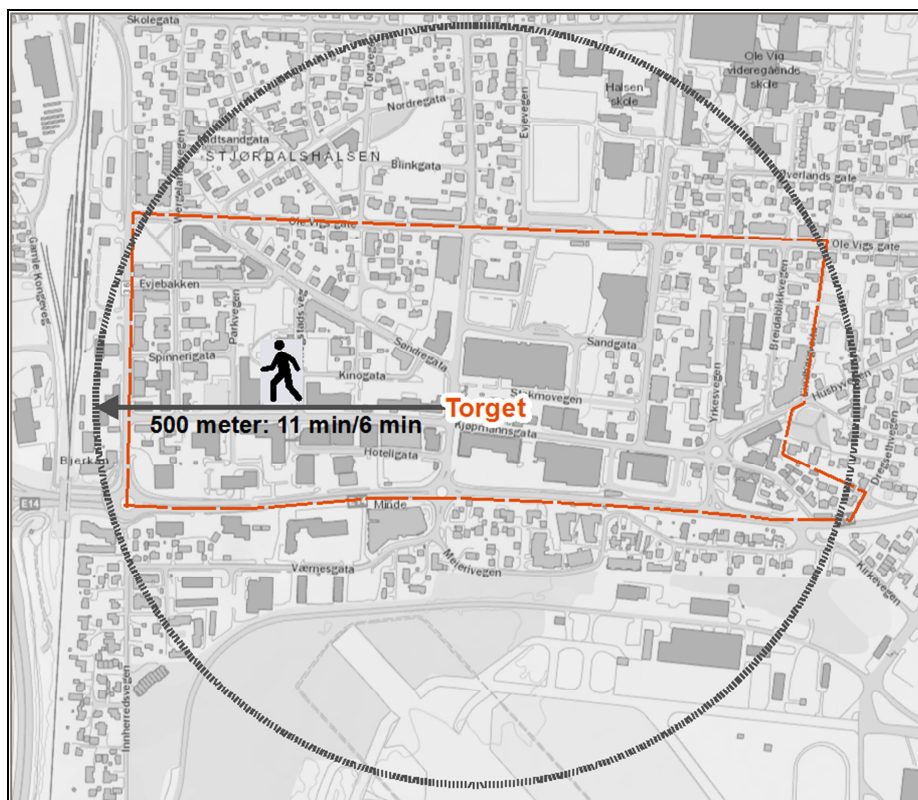
4.9.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Økning i etasjehøyder og bebygd areal medfører økt bilbruk, økt parkeringsbehov og flere myke trafikanter i sentrum.

Økt belastning på veinett fordrer en opprydding i trafikkarealer, gatenett, parkeringsarealer og gang- og sykkelveinett for å møte den nye situasjonen på best mulig måte. Dagens bilbruk i sentrum med tanke på kjøremønster og parkeringsvaner må bli endret. I dag kjører man med få unntak over alt, og parkerer over alt. Dette er en typisk situasjon på tettsteder med god arealtilgang.

4.9.2 Forslag til tiltak

I det nye planforslaget har vi tatt konsekvensene av planprogrammets prioritering av myke trafikanter og lagt til rette for et mest mulig bilfritt sentrum. Stjørdal sentrum er veldig kompakt med korte avstander, og et gågatenett er derfor velegnet her. Å gå fra en ytterkant inn til sentrum, torget, vil for en voksen person bare ta ca. 6 minutter.



Figur: «6-minuttersbyen» (illustrasjon hentet fra konsekvensutredning trafikk)

4.10 Overordnet vegsystem

En trafikktelling i sentrum viser at det i dag er deler av Stokkmovegen som har størst trafikkbelastning når man ikke regner med E14. Vi kan altså slå fast at Stjørdals mest trafikkerte gate går tvers gjennom sentrum og inntil torget. Det er kanskje ikke så rart siden det er denne veien som er skiltet til Stjørdal sentrum. Dette er i dag en ønsket situasjon, for å føre biltrafikken fra E14 sør for byen gjennom sentrum og til nyopprettede parkeringshus lagt på nordsiden av handlegatene.

4.10.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Beregning av økt trafikkbelastning som følge av reguleringsplan fra 2008 og maksalternativet viser at trafikkbelastningen i Stokkmovegen blir så stor at en

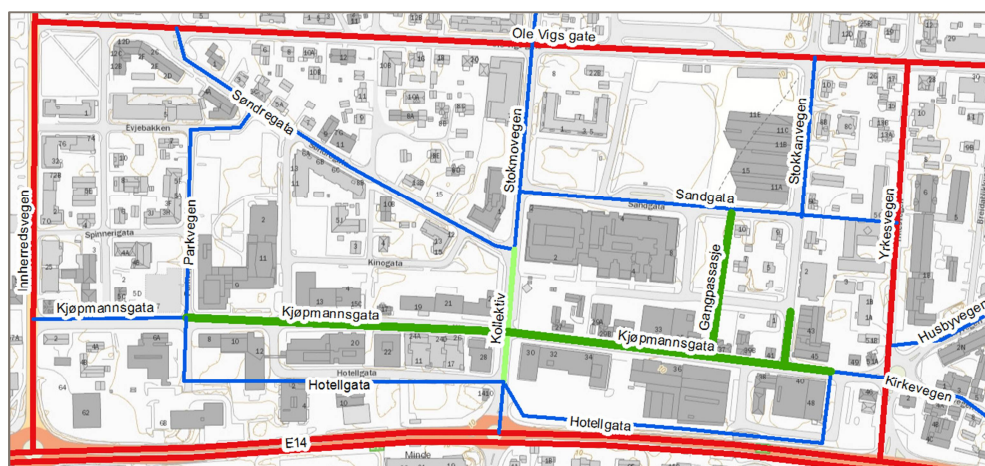
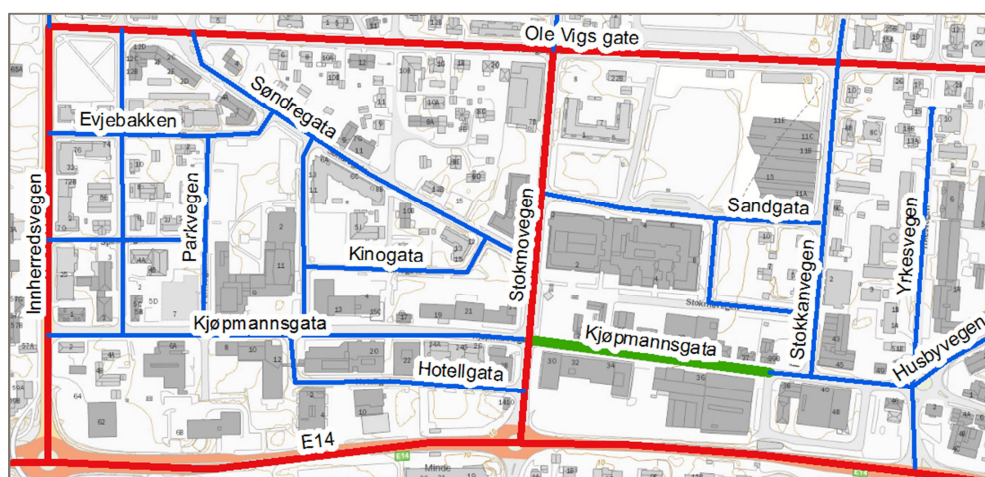
forsvarlig trafikkavvikling krever en firefelts veg. Også Innherredsvegen og Ole Vigs gate vil bli så trafikkbelastet at de anbefales som firefelts veger.

4.10.2 Forslag til tiltak

I det nye planforslaget foreslås at hovedveger etableres rundt sentrum og rundt planområdet.

Vi foreslår at deler av Stokkmovegen, over torget, kun tillates for kollektivtransport. Vi mener det er svært ødeleggende og lite framtidsrettet med en hovedveg som går tvers gjennom sentrum. Stokkmovegen bør ikke være hovedveg eller gjennomfartsveg da den skaper barriere og deler det svært kompakte sentrumet i to. Det er trafikkfarlig i forhold til gående og syklende å ha en så trafikkert veg der, og svært lite hyggelig med så stor trafikk inntil torget og handlegatene.

Gatenettet anbefales differensiert for å hindre ukontrollert trafikkøkning i områder som vil være lite gunstig for planen m.h.t. trafiksikkerhet, støy og barrierevirkninger. Ett av tiltakene for å legge til rette for et mer fotgjengervennlig sentrum er å redusere antall kjørbare veger for allmenn ferdsel. Andre veger prioriteres myke trafikkanter og tillates kjørbare kun til eiendommene.



Figurer: Dagens vegsystem (øverst), vegsystem i nytt planforslag (nederst). Rødt=hovedfartsårer, blått=kjøreveger, grønt=gågate, lysegrønt=kollektivtrase` (illustrasjon hentet fra temautredning trafikk.)

4.11 Gågater og handelssentrum

I dag er det Kjøpmannsgata øst, gågata, som sammen med kjøpesenteret Torgkvartalet er sentrum for handel på Stjørdal. Det er i tillegg lagt til rette for framtidig handel i forbindelse med det nye området rundt Kimen kulturhus.

I reguleringsplan fra 2008 er det derfor vedtatt en gangforbindelse mellom Kjøpmannsgata og Kimen/Kulturhusparken. Dersom byen har en god funksjonsblanding mellom næring, service, boliger og kultur, er erfaringen at gågater blir attraktive handlegater. For eksempel har handelen i gågatene i Trondheim økt dobbelt så mye prosentvis som handelen i Midtbyen samlet. Siden 2006 har det vært omtrent 15 prosent vekst i handelsomsetningen i Midtbyen generelt, men over 30 prosent vekst i omsetning i gågatene.

4.11.1 Konsekvenser ved maksalternativet

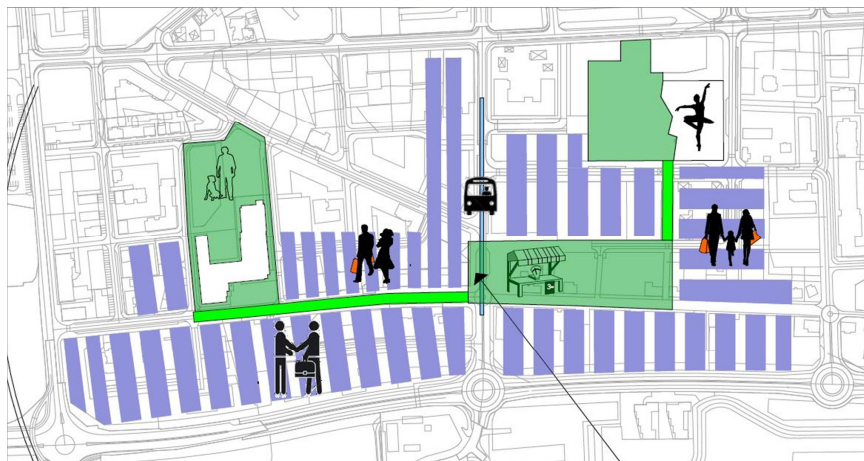
Trafikktelling i sentrum viser at vestre del av Kjøpmannsgata, som i dag er en handlegate, vil få betydelig trafikkbelastning.

Samtidig vil fortettingen gi mye nytt areal for handel og forretningsvirksomhet. Flere boliger og mer kontorvirksomhet i sentrum gir grunnlag for et større lokalt handelsmarked.

4.11.2 Forslag til tiltak

Vi mener det er naturlig med en utvidelse av hovedhandleområdet vestover i Kjøpmannsgata. Det anbefales at forretning og næring konsentreres rundt denne gata og at hele gata vil bli gågate. Vi ser for oss et hyggelig gågatenett som binder sammen Stjørdals hovedattraksjoner; Rådhuset og Rådhusparken, Torget og Kulturhuset med tilhørende park.

Vi foreslår at Hotellgata tilrettelegges som en offentlig kjøreveg mellom Kjøpmannsgata vest og E14. Denne muliggjør bla at varelevering kan foregå fra denne gata, og at Kjøpmannsgata med dette kan dyrkes som ren gågate.



Figur: Rådhuset/Rådhusparken, det utvidede torget og Kimen/Kimenparken sammenbundet av det nye gågatenettet. Framtidige hovedhandleområder er markert med lilla.

4.12 Parkering

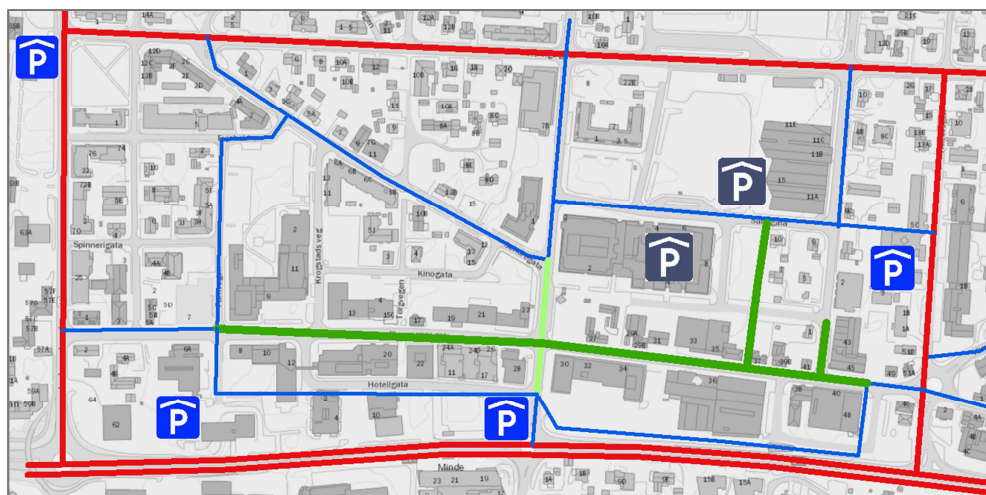
4.12.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Økning i etasjehøyder og bebygd areal medfører økt trafikk, økt parkeringsbehov og flere myke trafikanter i sentrum.

Store arealer som i dag er båndlagt av gate- og overflateparkering vil ved økt arealutnyttelse måtte omdisponeres og inngå som byggeområder eller felles uterom som torg eller park.

4.12.2 Forslag til tiltak

Biltrafikk og parkering i sentrumsgatene må reduseres vesentlig. Vi foreslår at det etableres flere parkeringshus strategisk plassert langs sentrums ytterkanter, på steder der man har kort gåavstand til sentrumskjernen.



Figur: Forslag til plassering av nye parkeringshus (blå symboler). Eksisterende p-hus (grå symboler). (illustrasjon hentet fra temautredning trafikk).

Gateparkering bør reduseres til et absolutt minimum. Da unngås også trafikk i bygatene som følge av letekjøring, og løsningen gir et ryddig og logisk system; parkering ligger rundt sentrum, og i sentrum har de myke trafikantene førsteprioritet.

Parkeringshus benyttet som støybuffer mot E14 må reguleres med tette fasader i henhold til støytredning, se temarapport støy.

I nytt planforslag foreslås en endring av dagens parkeringsnorm. For mer utfyllende beskrivelse vises til temarapport trafikk.

4.13 Uterom generelt

Uterom og grønnstruktur er grundig behandlet både på overordnet nivå og mer detaljert i temautredningen om grønnstruktur. Men siden en del av uterommene er

en viktig premissgiver for utforming av sentrum, har vi valgt å behandle tre av disse, nemlig Rådhusparken, Kjøpmannsgata og torget også i denne rapporten.

I tillegg har vi valgt å ta med to tema til som også er omtalt i temautredning grønnstruktur, da dette er fagområder som hører inn under både arkitekt- og landskapsarkitekt-faget. Temaene er glasstak i offentlige rom og uterom lagt på tak.

4.13.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Større arealutnyttelse i sentrum medfører økt satsing på gode, felles uterom som er solrike. Dette fordrer større areal avsatt i planområdet til dette formålet.

4.13.2 Forslag til tiltak

Vi foreslår å utvikle de felles uterommene som allerede er etablert; Rådhusparken, Kjøpmannsgata og Torget. I tillegg kommer Kulturhus-parken som allerede er under etablering. Hvert enkelt uterom er gjennomgått i det etterfølgende.

4.14 Rådhusparken

Parken har i dag en god størrelse og fine solforhold. Ulempen er at store deler av arealet beslaglegges av parkering. I reguleringsplan fra 2008 er det langs parkens vestsida regulert inn et nytt bygg som vil ta store deler av parken, og som med sin plassering vil gi mye skygge på det resterende arealet.

4.14.1 Forslag til tiltak

Dersom eksisterende park skal være egnet som bypark, må den utvides og gjøres mindre oppdelt ved at overflateparkering fjernes.

Vi anbefaler også at innregulert bygg på reguleringsplan fra 2008 fjernes da dette vil kaste så lange skygger at store deler av parken vil bli uten sol på ettermiddagene.

Parken har i dag en del store, fine trær som vi anbefaler blir tatt vare på.



Figur: eksisterende trær i Rådhusparken .(ill. hentet fra temautredning grønnstruktur)

4.15 Kjøpmannsgata

4.15.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Kjøpmannsgata ligger slik til at den med en utbygging på bare 3-4 etasjer, vil være en skyggefull gate. Denne situasjonen vil bli forverret med mindre oppdeling av bebyggelsen for lyslinnslipp og økte byggehøyder på 5-6 etasjer langs hele gata.

4.15.2 Forslag til tiltak

Som gjort rede for under kapittelet om trafikk, foreslår vi at hele Kjøpmannsgata blir gågate og Stjørdal sin mest attraktive handlegate. I en tett bysituasjon må skygge i gatene aksepteres i større grad, men tapet bør kompenseres for på en eller annen måte. Dersom Kjøpmannsgata skal kunne bli en attraktiv handlegate, så kreves at vi tilfører den noe nytt. Gata er relativt lang og bred, noe som gir mange muligheter i forhold til utvikling.



Figur: Eksempel på del av gågate med uteservering i gata.

4.16 Torget

4.16.1 Konsekvenser ved maksalternativet

Høye bygg langs torgets sørside (Kjøpmannsgata) vil kaste skygge på deler av torget på dagtid. Høye bygg langs torgets vestside vil kaste skygge på deler av torget på kveld/ettermiddagstid. Hvor store skyggene blir avhenger av tiden på året. Et høyhus på 12 etasjer langs torgets vestside vil uansett årstid kaste lange skygger på store deler av torget slik at dette ligger i skygge på kveldstid.

Med økt utbygging vil det, som gjort rede for under kapittelet om trafikk, medføre at større deler av torgarealet må beslaglegges for en utvidelse av Stokkmovegen.

Økt trafikkmengde medfører også vesentlig mer støy på torget, og et offentlig oppholdsareal nært en så trafikkbelastet veg er trafikkfarlig og lite hyggelig.

4.16.2 Forslag til tiltak

I politisk intensjonsvedtak er det vedtatt at det skal være høyhus i Stjørdal sentrum. Lokaliseringen av høyhus inntil torget, byens «hjerne», mener vi er god, og en tilbaketrekking av høyhuset i nordvestlig retning kan gi akseptable skyggekonsekvenser. Det er også viktig at høyhuset får begrenset grunnflate og en slank form, noe som også reduserer skyggekonsekvensene. Dette er nærmere gjort rede for under temautredning signalbygg.

Som gjort rede for under kapittelet om trafikk, foreslår vi at deler av Stokkmovegen, over torget, kun tillates for kollektivtransport. Dette tiltaket vil redusere arealbehovet til veg, få støynivået ned på et akseptabelt nivå og minske trafikkfaren for de myke trafikantene.

Større tetthet fordrer, som nevnt innledningsvis, større areal avsatt til felles uterom. Og større utnyttelse medfører at det må satses på uterom som er solrike. I temarapport grønnstruktur oppsummeres våre forslag til tiltak på følgende måte:

«Dersom man skal få nok areal for offentlige uteoppholdsarealer for å dekke den planlagte boligbyggingen, er man nødt til å finne nye byrom. Her anbefaler vi en utvidelse av eksisterende torg. Et slikt fleksibelt byrom kan bli attraktivt for byens næringsliv og beboere. En sambruk hvor man lar næringslivet ta del i den aktiviteten som skal utspille seg i byrommet kan være fordelaktig. For å gi særpreg og identitet til disse nye byrommene bør de eksisterende, gamle bygningene som ligger i området nær Kjøpmannsgata og torget bevares. Dersom gamle hus vurderes flyttet, kan området rundt et utvidet torg brukes til å huse disse, for å skape et miljø.»

De to kvartalene øst for nåværende torg, BFK18 og BFK19, foreslås regulert til torg. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse punktreguleres til spesialområde bevaring. Det foreslås tillatt frittstående enkeltbygg, innenfor torgatealet. Her foreslås småhusbebyggelse med en lav høyde. Småhusene kan enten være eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse som er flyttet hit, eller nye småskala-bygninger som integreres med de verneverdige husene. Husene kan for eksempel benyttes til nisjebutikker og kafeer/spisesteder.

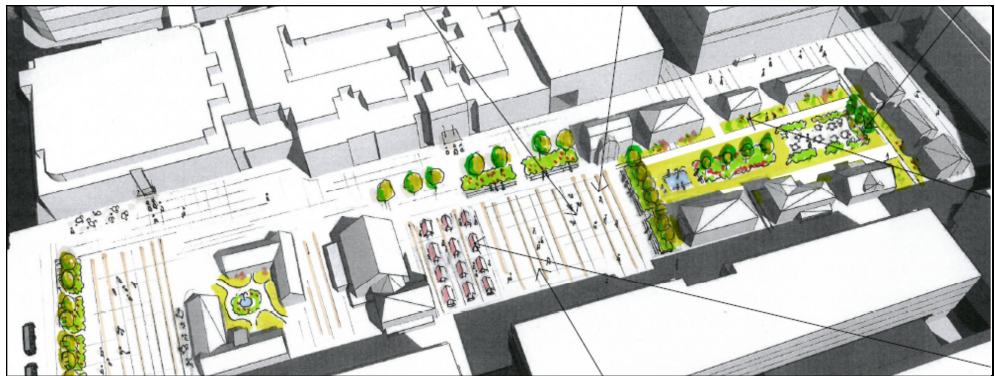
BFK20 foreslås regulert til spesialområde bevaring. I dette området ligger det i dag fire bevaringsverdige bygg som i den nye planen får beholde samme status. Ny bebyggelse foreslås som småhusbebyggelse som er organisert etter kvartalstrukturen og tilpasset den verneverdige bebyggelsen i forhold til høyde, takform og volum.

Vi foreslår at alle veier langs og over torget fjernes og erstattes av ett sammenhengende plassgulv. Dette vil være å videreføre et allerede påbegynt plassgulv. Men det er i den forbindelsen viktig at Stokkmovegen heller ikke framstår som veg, men at kollektivtrafikken isteden kjører over dette plassgulvet.

Vi ser for oss at torget beplantes, får sittemøbler, fontener og plasser for torgboder, uteservering, åpent areal egnet for store forsamlinger og for eksempel skøytebane om vinteren.



Figur: Eksempel på solrikt torg egnet for store forsamlinger, og uteservering foran verneverdige hus.



Figur: Skisse utvidet torg

4.17 Glassoverbygg i gågata og over Kveldskvile

I følge planprogrammet ønskes det utredet om det kan tillates glassoverbygg i hele eller deler av dagens gågate (østre del av Kjøpmannsgata), og over husene på eiendommen Kveldskvile ved Torget. Dette vil bli behandlet i det etterfølgende;

4.17.1 Glasstak over gågata

En innbygging av dagens gågate kan være en spennende ide`. Det å kunne spasere tørt i uværet omgitt av grønne planter og mye lys virker attraktivt. Men en slik innbygging vil dessverre ha mange negative konsekvenser. Konsekvensene avhenger av hvilken løsning som velges; et glasstak eller et helt innebygget gaterom.

Et glasstak vil være en skjerm mot nedbør. Ulempen er at man samtidig risikerer å legge til rette for mer vind og kulde. Det bør derfor gjøres vindanalyser for å unngå økt vindhastighet gjennom passasjen. Med nedbør og vind samtidig vil et glasstak ikke være en god løsning.

Eksisterende bebyggelse kan ikke ta vekten av et glasstak dimensjonert for snølast og vind. Det må derfor etableres en ny bærekonstruksjon i gaterommet. Konstruksjonen og glasstakets høyde vil sette begrensninger for tilgjengelighet for

vedlikehold, snøbrøyting og i akuttsituasjoner, som ved en bybrann. I tillegg kommer problematikk rundt vedlikehold og vakthold for å unngå hærverk.

Vi anbefaler derfor følgende (utdrag fra temauterning grønnstruktur): *«Det rådes derfor til å se på alternativer for innglassing, ved å for eksempel benytte seg av halvtak over deler av gaterommet. Det er viktig at denne typen overbygg ikke vil forverre sol og lysforhold i gaterommet, men bidra til å gjøre det mer attraktivt for brukerne.»* Denne løsningen er egnet i alle gågatene i planområdet, ikke bare i dagens gågate.

Innebygde gaterom vil gi mer kontroll over de klimamessige faktorene. Vi har eksempler fra byer med slike løsninger. Blant annet har deler av gågata i Bodø en slik glassgate, jfr foto under.



Figur: Glass-gården i gågata i Bodø som framstår som en bygning.

Vi mener en slik løsning har mange negative konsekvenser. Blant annet vil den føre til at gateløpet opphører til erstatning for en bygning. Selv om man velger en utførelse med utstrakt bruk av glass, som i Bodø, er dette en bygning med fasader henholdsvis mot både Stokkmovegen og Stokkanvegen. Gateløpet mellom Stokkanvegen og Stokkmovegen forsvinner som en del av byrommet og den offentlig tilgjengelige gate -og bystrukturen. Erstatningen vil være et hus midt i gata som stenger for ferdsel og tvinger byens befolkning til å velge en annen rute enn den naturlige.

Det finnes erfaringer fra tilsvarende prosjekt der intensjonen har vært at glasshuset skal være åpent for allmenn ferdel gjennom hele døgnet. Det viser seg at dette er vanskelig å få til da løsningen krever kontinuerlig vakthold i forhold til kriminalitet og brannsikkerhet. I Bodø har det vært et stort problem i forhold til hvem som skal betale for dette vaktholdet; butikkeierne eller kommunen?

Tilsvarende problemer er også oppstått i Trondheim, i Trondheim Torg, der den innbygde glassgaten som ble forutsatt å være åpen store deler av døgnet, følger butikkenes åpningstider.

Løsningen kan dermed føre til at gaterommet blir privatisert og stengt utenfor åpningstider slik det er vanlig i kjøpesentre.

4.17.2 Glasstak over Kveldskvile

Her er våre anbefalinger hentet direkte fra temarapport grønnstruktur: «*Man kan se for seg et overbygg over Kjøpmannsgata 27 og tilgrensende bygg, da dette er et mer begrenset areal. Et slikt overbygg vil kunne gjøre gårdsrommet mer anvendelig og forlenge sesongen for "uteservering". Et overbygg over dette arealet vil være mindre privatiserende enn å glasse inn deler av selve Kjøpmannsgata.*

En innglassing av gårdsrommet vil kunne bli en attraksjon for torget, under forutsetning av en varsom tilnærming til den bevaringsverdige bebyggelsen. En slik løsning kan derfor anbefales.



Figur: Perspektiv av glasstak over Kveldskvile (ill. Arcideco AS).

4.18 Private parkeringsgarasjer på gatenivå

Dette kapittelet omhandler parkering i bolig- og forretningskvartaler og parkeringshusfasader på gateplan.

4.18.1 Konsekvenser ved maksalternativet

En kraftig fortetting vil fort medføre behov for parkering over flere etasjer i bolig og forretningskvartaler. Det blir lite plass for overflateparkering og grunnvannstanden i sentrum gjør at parkering på mer enn en etasje under bakken vil være problematisk. Alternativet er da en parkeringsgarasje på bakkeplan, som vil bli en kostbar og lite attraktiv løsning i en bysituasjon.

Parkeringsgarasjer på bakkeplan i en bysituasjon gir lite attraktive byfasader. Parkeringshusets fasader tilfører ingen aktivitet eller attraksjon for fotgjengere i gaterommet. Fasader på parkeringsgarasjer utføres vanligvis som mer eller mindre åpne fasader med gitter/spalter for å sikre tilstrekkelig lufting av garasjen. Ofte oppleves denne type fasader utrygge å gå langs, også på dagtid. Som forgjenger vet man ikke helt hva som foregår innenfor fasadene. Gateløp med parkeringshusfasader blir derfor lite attraktive områder for gående og gateløpene blir ofte folketomme.

4.18.2 Forslag til tiltak

Dersom parkeringshus med parkeringsetasjer over bakkeplan tillates oppført i sentrumsområdet, bør dette være kun i byggeområder regulert særskilt til dette formålet, lagt i utkanten av sentrumskjernen.

Dersom parkeringsetasjen i bolig og forretningskvartaler legges over bakken bør det sikres at parkeringsdelen ligger i kjernen av kvartalet skjult av en sone med forretning, kontor eller bolig mot gatene.

Frikjøp av parkeringsplasser kan være en mulighet i slike sammenhenger og eksisterende frikjøpsordninger anbefales videreført. Det kan bli et problem om omfanget av frikjøp blir stort. Tilgjengelighet og tilpassede avstander til egnede parkeringsanlegg bør kunne dokumenteres ved denne type tiltak.

4.19 Utearealer på tak

I mange tilfeller vil en løsning med løftet uterom gi bedre solforhold på utearealer. I bykjerne med høy tetthet er dette en løsning som kan gi rom for private og felles uteområder, skjermet fra byens larm og privatisert i forhold til offentlig byrom.

Men det er ikke uproblematisk å løfte uterommene opp fra byens gateplan. På grunn av høydeforskjellen vil det være vanskelig å få god visuell kontakt og fysisk tilgjengelighet mellom gateplanet og gårdsrommet. Dette er et problem selv om det dreier seg om bare en etasje i høydeforskjell. Gårdsrommet vil bli betydelig mer privatisert. For byens innbyggere medfører en heving tap av muligheter til å gå gjennom eller se inn i disse grønne lungene. Opplevelsen av grønne og tilgjengelige areal i byen vil med andre ord reduseres ved at slike gårdsrom legges på lokk.

Denne løsningen fører ofte til at barns muligheter til å møte andre barn i nærmiljøet uten å gjøre en avtale reduseres. Årsaken er at slike gårdsrom som regel ender opp som avstengte, private areal der bare beboerne har tilgang.

I tillegg kommer problematikk rundt beplantning på lokk. Høyderestriksjoner på bebyggelsen og økonomiske betraktninger medfører ofte at høyden på jordlaget på tak blir lav og gir begrensede muligheter i forhold til type og størrelse på vekster og lokal fordrøyning.

4.19.1 Forslag til tiltak

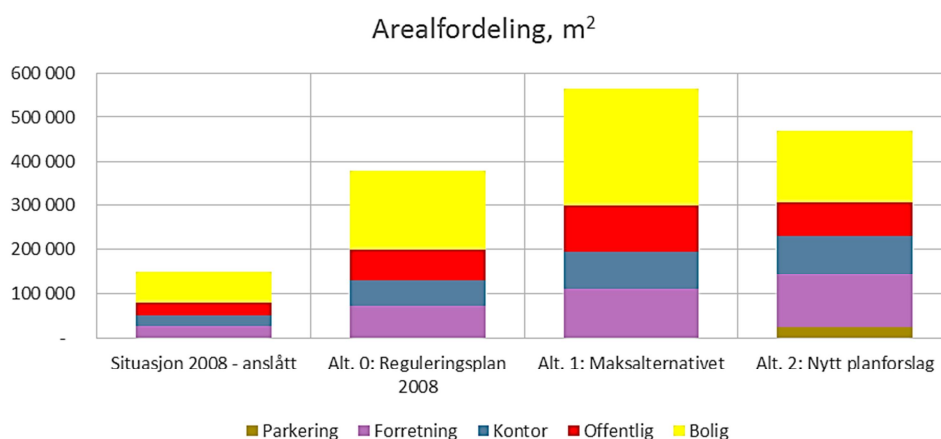
Byggeområder nord i planområdet har mye boligbebyggelse og en middels arealtetthet. For disse områdene foreslår vi at tillatt utnyttelsesgrad reduseres i forhold til maksalternativet slik at uterommene får nødvendig størrelse og gode solforhold. Vi mener ulempene ved å etablere uterommene på lokk hevet over fortausplan i disse området er så store at en slik løsning ikke kan anbefales.

I kjerneområdet langs Kjøpmannsgata er arealtettheten større. Det vil være utfordrende og heller kanskje ikke ønskelig å privatisere deler av arealet på bakkeplan for felles uteoppholdsarealer. I disse situasjonene vil hevede uterom på en forretningsbase kunne være en løsning for å kunne opparbeide mer private, grønne uteopphold- og lekearealer tett knyttet opp mot boligene. Vi vil i dette området anbefale denne løsningen.

4.20 Sammenlikning av arealer for alternativene

Tabell 2 Arealfordeling i ulike alternativer (1000 m²)

Arealer i 1000 m ²	Parkering	Forretning	Kontor	Offentlig	Bolig	SUM
Alt. 0: Reguleringsplan 2008	Inkl. i de andre arealene	72	58	71	180	380
Alt. 1: Maksalternativet		111	83	106	264	564
Alt. 2: Nytt planforslag		24	118	89	76	470



Figur: Arealfordeling i ulike alternativer (illustrasjonen er hentet fra temautredning avfallshåndtering.)

Ovenstående grafer viser en stor arealøkning mellom anslåtte verdier for dagens situasjon og reguleringsplanen fra 2008. Utarbeidet maksalternativ viser en stor økning av arealet i gjeldende reguleringsplan. Dagens reguleringsplan har en meget høy andel boliger, omtrent femti prosent av arealet er avsatt til boligformål. Dette fordelingsmønsteret er videreført i Alternativ 1 (Maksalternativet).

Nytt planforslag foreslår en lavere arealtetthet og anbefalt utbygningspotensiale enn maksalternativet. Arealandel avsatt til boligformål er prosentvis noe redusert,

basert på hvilke områder som egner seg til boligformål og egnet tetthet for formålet. Det er også utført en avveining av arealtilgang og behov.

Arealreduksjonen fra maksalternativet til det nye planforslaget skyldes flere faktorer. I det nye planforslaget er maksalternativet justert i forhold til høyde, volum og skala. Det foreligger et separat planforslag for Husbyjordet som nå er til høring. Arealene for dette området er derfor tatt ut her. I tillegg vil det være tapt areal som følge av at Spendegården (BFK2) foreslås bevart, og at høyhus på Bibliotekstomta ikke realiseres. Dette er redegjort for under temautredningene «Kulturminner» og «Signalbygg».

4.21 Evaluering av reguleringsformål

Som grunnlag for det nye planforslaget er hvert byggeområde gjennomgått med hensyn til reguleringsformål og øvrige reguleringsbestemmelser i en områdegjennomgang. Dette er vist i vedlegg 2. Under er det tatt med et kort sammendrag.

Basert på dagens handelssentrum ligger senter for handel og næring i utkast til Nytt Planforslag ved torget, med spredning nordover mot Kimen og vestover langs Kjøpmannsgata. Hovedtyngden av boliger ligger nord i området. Offentlige servicefunksjoner og boliger ligger øst i området. Yrkesveien er planlagt som hovedinnfartsåre til sentrum og nye parkeringsanlegg er prioritert sør i området og langs Yrkesveien.

Foreslått arealbruk gir soneinndelinger i planen i forhold til ulike reguleringsformål, men planområdet er så kompakt at det uansett vil være en tett interaksjon. Konsekvensene av soneinndelingen vurderes derfor som svært lave for sentrumskjernen.



Figur: Foreslått arealbruk Alternativ 1 (Maksalternativet).

Område 1: Kjøpmannsgata:

Konsekvenser ved maksalternativet er at økt høyde gir skygge i bebyggelsen og lite sollys i gaterom. Den høye arealtettheten gir lite plass for boligers felles uteoppholdsarealer på bakkeplan. Avstander til offentlige uterom overskrider normer og krav for eventuelle frikjøpsordninger i forhold til barns lekearealer. Støutredningen viser for mye støy i forhold til å kunne plassere støyømfintlige formål nær E14.

Kjøpmannsgata får generelt høy tetthet og blir derfor lite egnet for boliger. Vi anbefaler en reguleringsendring, slik at byggeområdene langs gata utvikles til handel og næring med boligformål kun i de øverste etasjene, fra 4. eller 5. etasje. Dette gjelder vedtekter under gjeldende reguleringsbestemmelser § 7.

Prognoser for framtidige trafikkmengder tilsier at områdene mot E14 får mye trafikkstøy. Dette området kan også bli utsatt for økt flystøy ved fremtidige utvidelser av flyplassen. Områdene nærmest E14 kan ikke tillates benyttet for boligformål. Vedtektene for disse områdene, BFK2, deler av område BFK5, BSK1 BFKP1 og BFK22 må endres fra boligformål til mindre støyømfintlige reguleringsformål som næring og parkering. Dette gjelder vedtekter under gjeldende reguleringsbestemmelser § 7, § 8 og § 10.

Område 2: Planområdet nordvest og nordøst:

Området er i gjeldende plan regulert til boligformål fra 2. etasje. Denne delen av planområdet vurderes godt egnet for boligformål på grunn av nærhet til parkområder og tilknytning til planlagte og tildels opparbeidede gang- og sykkeltraseer med forbindelse til skoleområder og barnehage.

Forslag til ny tetthet medfører mye skygge i bygninger og utearealer. Det er ikke akseptabelt i forhold til rikspolitiske retningslinjer vedrørende solinnslipp i boligbebyggelse. Arealitetthet og byggehøyder må derfor reduseres i forhold til maksalternativet.

Forslag til nye byggehøyder gir store skyggekonsekvenser for omkringliggende bebyggelse utenfor planområdet. Arealitetthet og høyder foreslått i området må reduseres for å ivareta eksisterende bebyggelse. Høyden mot Søndre gate i sørvest bør reduseres i forhold til gjeldene reguleringsbestemmelser. § 6.1.2. foreslås endret slik at det kun tillates tre etasjer over fortausnivå mot Søndre gate.

Område 3: Offentlige arealer i nordøstre del av planområdet:

Delområdene tillates nyttet til sykehjem, institusjon, alderspensjonat, offentlige boliger og helsehus. Områdene er regulert med ulik bebyggelsesstruktur. Her foreslås at området O3, O4, og O5 reguleres til kvartalsdannende bebyggelse med opparbeidede gårdsrom med allmenn tilgjengelighet.

Det bør tilføyes krav til minste uteoppholdsareal ifht sykehjem, institusjon, alderspensjonat og offentlige boliger og krav til minste solbelyste areal og sandlekeplass.

Det bør utføres høydetilpassinger for avtrapping mot eksisterende bebyggelse og planlagt boligbebyggelse mot nord.

Yrkesveien er planlagt som hovedinnfartsåre til sentrum. Estimert trafikkøkning vil medføre mye støy i området. Det må derfor vedtas særlige støytiltak for bebyggelsen langs gateløpene.

Nye parkeringsanlegg er prioritert sør i området og langs ny hovedinnfartsåre øst.

Område 4: Parkeringsanlegg

Det foreslås endringer av følgende områder og paragrafer vedrørende parkeringsanlegg:

«§ 15.6: OT2 skal benyttes til parkering på bakkeplan. Parkering under terreng tillates.»

Vi mener parkeringsarealet i Krogstads veg er lagt for langt inn i planområdet og vil generere økt trafikk inne i bygatene. Bakkeparkerings gir også en dårlig utnyttelse av den sentrale tomten. Området foreslås omdisponert til blandet formål næring, med boligformål tillatt fra og med 3. etasje. Det foreslås tillatt ny bebyggelse plassert i byggegrense mot Krogstads veg. Ny bebyggelse tillates oppført i fire etasjer med omfang som vist i plankart. Det tillates en tilbaketrukket 5. etasje.

«§ 15.7: OT6 skal benyttes til parkeringshus med tre dekker (maks gesimshøyde 10 meter) Parkering under terreng tillates.»

Område OT6 foreslås tillatt sammenbygd med område BFK 17. Området er regulert til tre parkeringsdekker, men høydededtaket åpner for fem etasjer. Det foreslås opprettholdt en base med parkeringshus t.o.m. 3. etasje med muligheter for boligbebyggelse fra 4. etasje. Boligbebyggelse skal være organisert med en åpen karré- eller lamellbebyggelse og felles utearealer opparbeidet på basens tak. Parkeringshuset skal utformes med nødvendig tetthet til å ivareta støydemping. Det stilles særlige krav til parkeringshusets fasader i henhold til estetisk bearbeidelse, belysning og materialitet.

Område 5: O1 (Rådhuset) og område OF3 særlige vilkår:

Område OF3 utvides i plankart til også å omfatte deler av O1, som vist i reguleringsplankart gjeldende plan.

Det tillates oppført ny bebyggelse i området som vist på plankart. Bebyggelsen tillates oppført i seks etasjer, med høydeavtrapping mot offentlig park i nord. Bebyggelsen skal benyttes til offentlig administrasjon. Ny bebyggelse tillates

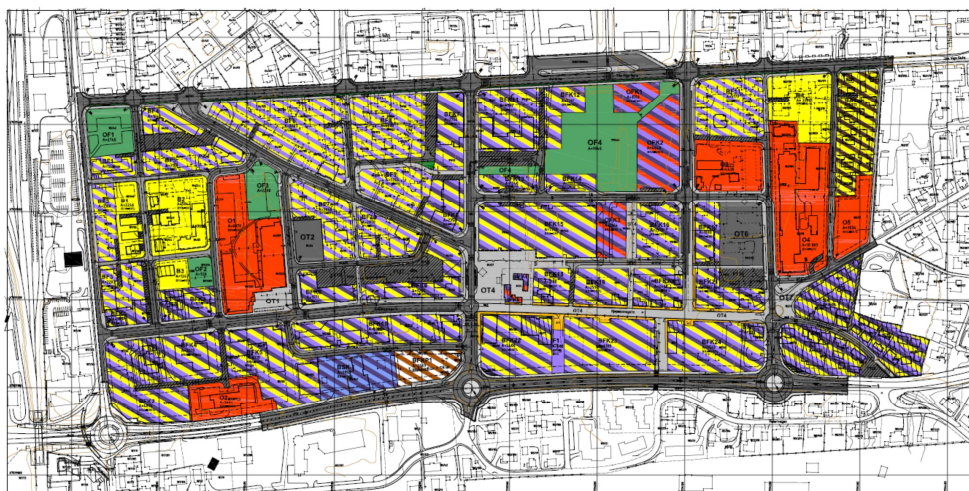
sammenbygd med eksisterende bebyggelse, men nybygg skal ivareta tilgang til dagslystilgang på eksisterende fasader. Sammenbygningen anbefales utført med en glassgate mellom nytt og eksisterende volum.

Ambulansetjeneste og legevakt er planlagt flyttet fra område O2 ved E14 til et nytt helsehus i område O3. Eksisterende brannstasjon er planlagt flyttet ut av planområdet. Dette frigjør område O2 til ny bruk. Vi vil derfor foreslå å flytte planlagt parkeringsanlegg fra område OT2 til O2.

Det har vært vurdert etablering av en ny undervisningsinstitusjon i planområdet. En høyskole vil kreve en større arealtilgang. Gjennom utviklingen av nytt planforslag har vi registrert et større arealpotensiale mellom Kjøpmannsgata vest og E14. For dette området anbefales en mulighetsstudie med tanke på å utrede området for undervisningsformål.

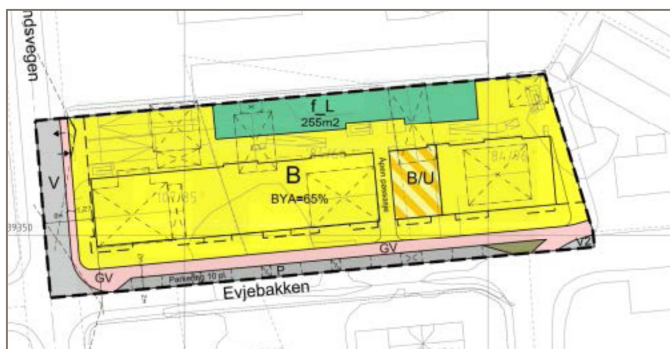
5 Bakgrunnsinformasjon

5.1 Reguleringsplaner 2008-2016

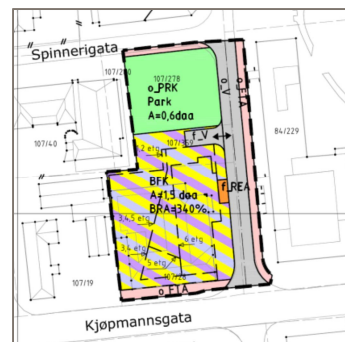
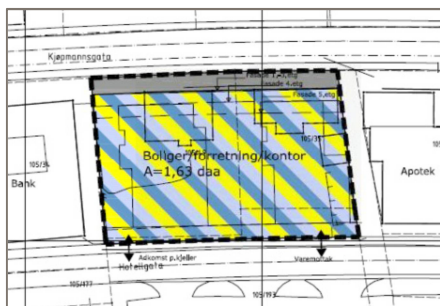


Figur: Gjeldende reguleringsplanen, Sentrumsplanen, som ble vedtatt i 2008.

Etter vedtak av sentrumsplanen i 2008 er det vedtatt fire planendringer:

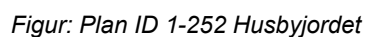


Figur: Plan nr(504) 1284 Evjebakken 3 og 5 Wergelandsveien 10 (2012)

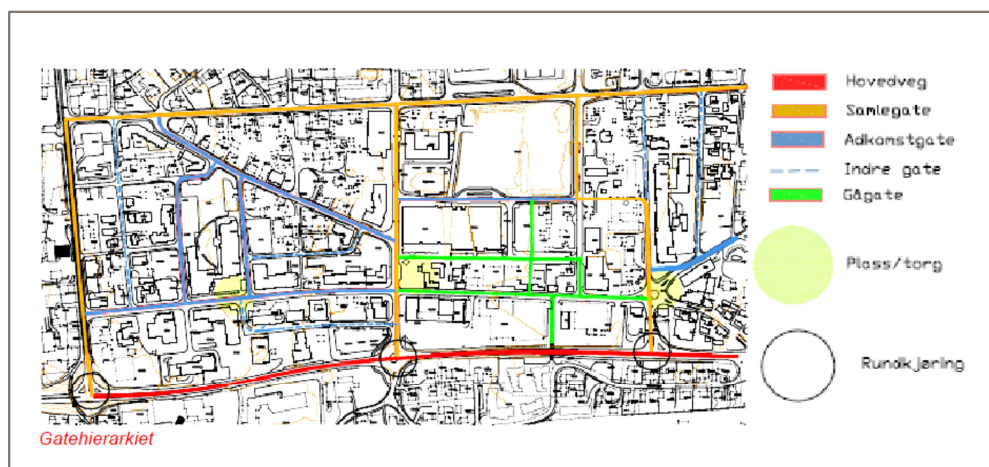


Figurer: Til høyre: Bebyggelsesplan (ID XX) Kjøpmannsgt. 24-26 (2009)

Til venstre: Plan ID 1-206D Kjøpmannsgata 7 (2013)



Her kommer utdrag fra Formingsveilederen som ble utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen fra 2008.



6.0 OFFENTLIGE FRIMRÅDER

6.1 Grøntstruktur

Hovedintensjonen er å styrke nord/sør og øst/vest – forbindelser til sentrum, og å knytte plansikrede utearealer og anlegg til dette gangnettet. Vestover knyttes forbindelsen fra sentrumsområdet til stasjonen og fjorden via parkstrøket. Østover styrkes forbindelsen til kulturlandskapet ved at det plantes alléer langs Husbyveien og Kirkeveien. Det skal etableres en romlig definert urban bypark på Husbyjordet, med gang - og sykkelforbindelser i øst-vest-retning og nord-sør-retning.



Torg – og gågateområdet skal forsterkes og utvides for å kunne fungere samlende ift kulturelle, merkantile og offentlige aktiviteter. Tilstrøkkelig felles private uteoppholdsarealer bør av støy – og trafikksikkerhetsmessige hensyn lokaliseres inne i storkvartalene med bebyggelsen som skjerming. Dette synes også hensiktsmessig av hensyn til forholdet offentlig/privat. Disse arealene skal være med å tilfredsstille kravene til RPR for barn og unge.

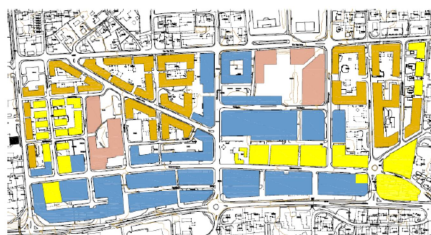
Gang - og sykkeltrasé

Park

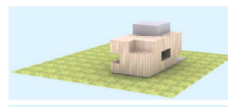
4.2 Utbyggingsprinsipper

Ny bebyggelse skal underordnes et samlende ordensprinsipp – en kvartalstruktur - som tar utgangspunkt i gatenettet som nedfelt i Sverre Pedersens byplan fra 1922. Kvartalene skal bygges ut iht. fire utbyggingsprinsipper:

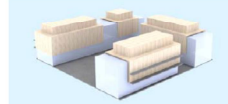
- Store, delvis frittstående enkeltbygg med henvendelse mot park/offentlig plass i hovedsak 4 etasjer.
- Åpen karrebebyggelse i hovedsak 3-4 etasjer.
- Lukkede forretningsgårder i hovedsak 4-5 etasjer
- Eksisterende gammel bebyggelse kompletteres med ny småhusbebyggelse tilpasset i målestokk i hovedsak 2-3 etasjer.



Bebyggelsesstruktur



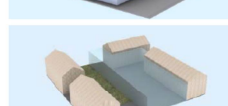
Store, delvis frittstående enkeltbygg i 4 etg.



Åpen karre – bebyggelse i 3 - 4 etg.



Lukkede forretningsgårder i 4-5 et.



Småhus - bebyggelse i 2-3 etg.

4.3 Bebyggelsens utforming

Store, delvis frittstående enkeltbygg

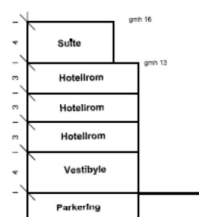
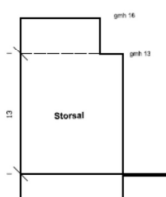
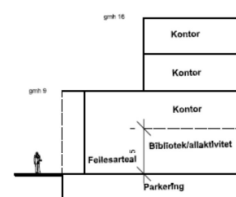
I enkeltbygg som er organisert rundt park på Husbyjordet (OFK1-2 og BFK 12) skal bygningsvolumene brytes ned med avtrapping av høyden iht. gesimshøyder som regulert og vist i motsstående snitt. Vertikaloppdeling/seksjonering av fasaden er ikke påkrevet, da bebyggelsen skal huse representative funksjoner og dermed gjerne kan framstå som hierarkisk overordnet annen bebyggelse.

Bebyggelsen skal på første etasje mot parkrommet ha et variert og inntrukket fasadeliv; gjerne organiske/avrundede former som kontrast til bebyggelsens strammere utforming mot bygatene rundt. Innenfor oppgitte gesimshøyder kan takformer mot park ha en friere utforming. Benyttes søylerekker/kolonnader for å danne arkadalignende soner mot park, bør søylene være runde og slanke.

Kulturhusanlegget (OFK1 og 2) skal tydelig signalisere funksjonen kulturhus med sal og scene, og utgjøre en fondvegg mot parken, og arkitektonisk og funksjonelt spille sammen med denne. Det skal etableres publikumsinnganger fra parken. Etasjehøyder på publikumssoner mot parken bør ikke være lavere enn 6-7 meter. I den forbindelse kan man med fordel benytte seg av galleriplan/messaninnetasjer mot gatesiden, slik snitt viser.

Bebyggelsen knyttet til rådhusparken (O1) skal ha en tydelig henvendelse mot Kjøpmannsgata og spille sammen med utformingen av torg her. Bebyggelsen skal trappes ned mot nord iht. høydebestemmelser i reguleringsplan. Mot parkrommet kan bebyggelsen ha en friere utforming på første etasje.

Parkside



Gateside

Prinsippsnitt for kulturhus på Husbyjordet

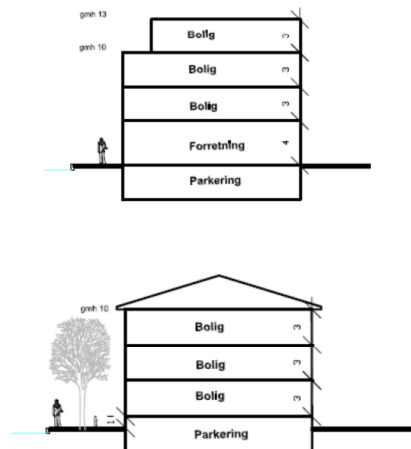
■ Åpen karrebebyggelse

Bebyggelsen (som i all hovedsak omfatter reguleringskategorien bolig/forretning - BF) skal tilpasses kvartalsstrukturen og bidra til å etablere kvartalsvise felles parkmessig opparbeide gårdsrom. Bebyggelsen skal ha karakter av åpen karrebebyggelse sammensatt av enkeltbygninger med maksimal fasadelengde som ikke bør være mer en 40-50 meter. Bebyggelsen skal bidra til å skape urbane gaterom i Innherredsvegen, Søndre gate og Stokkanvegen.

Bygningsvolumene skal brytes ned med avtrappinger i høyden (bygg i 4 etg) iht. høydebestemmelser i reguleringsplanen og vertikal oppdelinger med tilbaketrekninger og/eller utspring, for å skape variasjoner og bidra til en viss nedskalering av bygningsvolumene.

Reguleringsplanen sier at bebyggelsen skal utformes med tilnærmet flatt tak med maks takvinkel 20 grader. På den bakgrunn bør bebyggelse med fire etasjer ha flate tak, da inntrekking av fjerde etasje danner en naturlig avslutning på bygningsvolumet. Med kun tre etasjer (hvor tredje etasje ikke skal være tilbaketrukket), kan flatt tak gi bygget et "boksaktig" preg. For disse byggene bør taket utformes som saltak med takvinkel 20 grader, og gjerne med valmet avslutning i gavl.

I fm detaljutforming bør det tilstrebes en artikulering av gesimser, hjørner og baser. Artikulering av overganger mellom forretningsdel på første etasje og boligdel bør tilstrebes, eksempelvis gjennom forrykking av fasadelivet, markering ved hjelp av horisontale bånd eller inntrukket 1. etasje. Benyttes søylerekker/kolonnader for å danne arkadelignende soner mot gate, bør søylene være runde og slanke.



Prinsippsnitt for åpen karrebebyggelse

■ Småhusbebyggelse

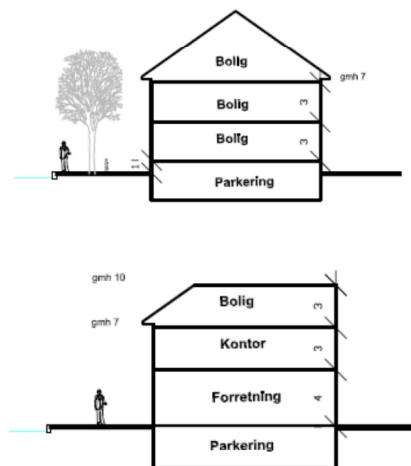
Bebyggelsen skal ha karakter av småhusbebyggelse i 2 -3 etasjer med saltak iht. høydebestemmelser i reguleringsplanen.

Småhusbebyggelse i boligområdene (B) og bolig/allmennyttig (B/A) skal tilpasses kvartalsstrukturen og bidra til å etablere kvartalsvise felles parkmessig opparbeide gårdsrom. Bebyggelsen skal ha karakter av sammensatte av enkeltbygninger med maksimal fasadelengde som ikke bør være mer en 20-30 meter, og skal ha et godt samspill med bygninger i tilhørende delområde som skal bevares.

Bebyggelsen som utgjør kvartalene kalt "Gamle Stjørdal" (BfK 18-21) tillates det som alternativ til saltak, flatt tak med valmet overgang mot fasade mot hovedgatene. Kvartalene kan på denne måten bygges over med glasstak og oppnå høyt bruksareal, og allikevel framstå som småhusbebyggelse mot hovedgatene.

Mot Kjøpmannsgata skal første etasje være inntrukket minst 2.5 meter fra byggelinje. Dette gjelder ikke (og bør ikke tilstrebes) for hele byggets lengde, men skal som minimum gjelde en tilstrekkelig vrimlesone rundt byggets publikumsinnganger.

Artikulering av overganger mellom forretningsdel på bakkeplan og øvre etasjer bør tilstrebes, eksempelvis gjennom forrykking av fasadelivet, markering ved hjelp av horisontale bånd. Benyttes søylerekker/ kolonnader for å danne arkadelignende soner mot gate, bør søylene være runde og slanke.



Prinsippsnitt for småhusbebyggelse

6 Vedlegg, litteraturliste og kilder

Vedlegg 1: Sol- og skyggestudier

Vedlegg 2: Områdegjennomgang

Vedlegg 3 Områdegjennomgang boliger konsekvenser og forslag til tiltak

Litteraturliste og kilder

- 1 Planprogram for områderegulering av Stjørdal sentrum, fastsatt i kommunestyret 21.05.2015, sak 46/15
- 2 Samlet saksframstilling "Utredning av byggehøyder i Stjørdal sentrum", vedtatt i kommunestyret 12.09.2013, sak 68/13.
- 3 Reguleringsplan for Stjørdal sentrum, vedtatt i kommunestyret 27.03.2008
- 4 Stjørdal kommune, Stjørdal sentrum formingsveileder, 2009
- 5 Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer 2013–2022 vedtatt i Stjørdal kommunestyre 20.03.2014, sak22/14
- 6 «Kompakt byutvikling, muligheter og utfordringer»
Gro S. Hansen, Hege Hofstad og Inger-Lise Saglie. Universitetsforlaget 2015
- 7 «Fagråd for bærekraftig bypolitikk»
Kommunal- og regionaldepartementet Miljøverndepartementet 2013.
- 8 «Kvalitetskriterier for uterom i tett by»
Bård Isdal 2007 HUSBANKEN og Norsk Form
- 9 «Nye boliger i storbyene» NIBR- rapport 2012:31 R.Barlindhaug, E.Børrud, B. Langset, B Nordahl.
- 10 Evalueringsrapport Branntomta Stjørdal mulighetsstudie i regi av Primahus Bolig AS og Stjørdal kommune. 24.juni 2015
- 11 «– Sentrumsplanen – ikke behov for frislipp i hele sentrum» Bladet – journalist Jan Erik Sundøy tirsdag 12. mai http://stjordalspuls.no/-/percolator/posted/57_topstories?page=3&ref=checkpoint
- 12 «Asylsøkere blir bosatt i sentrum» K.A. Aune Stjørdalsnytt 18. november 2015
- 13 «Bygg tak over gågata» K.A. Aune og I.O.Wik Stjørdalsnytt 09.mars 2013
- 14 «Hva vil skje med gågata?» K.A. Aune Stjørdalsnytt 26. juni 2015
- 15 Stedsanalyse utarbeidet av Asplan Viak 1987

- 16 Mulighetsstudie Kjøpmannsgata 36, 38-40, Innspill til pågående reguleringsarbeid av Selberg Arkitekter as
- 17 Gjeldende bebyggelsesplan for Storgata Bodø, (Glasshuset.) sak 181/90 06.12.1990
- 18 «Vurdering av reguleringsplan for deler av Glasshuset» Bodø kommune 13.02.2013 saksframlegg 10597/2013 2012/6808, L12
- 19 «Innspill til pågående reguleringsarbeid i kjerneområdet.» Brev til Stjørdal kommune Fra Artdeco Holltrø 21.10.2006.
- 20 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 12. juni 2015 Kommunal og moderniseringsdepartementet
- 21 «På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by» Bård Isdalh 2007
- 22 Veileder universellutforming av uteområder ved flerbolighus, Husbanken og Hageselskapet 2009 www.husbanken.no , www.hageselskapet.no