

MAI 2016

STJØRDAL KOMMUNE

STJØRDAL SENTRUM OMRÅDEREGULERINGSPLAN PLAN ID 1-251

OMRÅDEGJENNOMGANG, BOLIGER

KONSEKVENSER OG FORSLAG TIL TILTAK

Versjon 2

ADRESSE Madsø Sveen Arkitekter

BEDDINGEN 14

TRONDHEIM

TLF +47 73809820

WWW MADSOSVEEN.NO

MARS 2016

STJØRDAL KOMMUNE

BOLIGER I SENTRUM

KONSEKVENSER I DE ULIKE DELOMRÅDNENE

OPPDRAGSNR. A072365

DOKUMENTNR. 6

VERSJON 2

UTGIVELSESDATO MARS 2016

UTARBEIDET CG/ILR

KONTROLLERT TOS

GODKJENT

INNHold

1	BOKVALITET.	
	Konsekvenser av Alt 1/ (Maksalternativet)	6
1.1	Mellom Kjøpmannsgata vest og E14 (BFK2, BFK4, BFK5, BFK10, O2, BSK1, BFKP1)	7
1.2	Mellom Søndre gate og Ole Vigs gate i nordvest (BF6, BF8, BF9, BFK8, BFK7)	9
1.3	Mellom Søndre gate og Kjøpmannsgata (BFK6, BFK9)	10
1.4	Nordøst i planområdet (BA1, BF4, BF11)	12
1.5	Mellom Kjøpmannsgata øst og E14 (BFK22, BFK23, BFK24)	13
1.6	Langs Stokkanvegen (BFK16, BFK17 og BFK21)	15
2	Kilder	Feil! Bokmerke er ikke definert.

1 BOKVALITET. Konsekvenser av Alt 1/ (Maksalternativet)

Denne konsekvensutredningen er inndelt i kapitler etter ulike områder i planområdet, og baseres på områdegjennomgang av hvert byggeområde som er berørt av Maksalternativet. Teksten under hvert område er det delt inn i to deler:

1. Konsekvenser ved Maksalternativet
2. Forslag til tiltak

Konsekvenser ved maksalternativet belyser både de positive og de negative konsekvensene. I forslag til tiltak gir vi våre anbefalinger i forhold til avbøtende tiltak og innspill til det nye planforslaget.

Områdebenevnelser er angitt i følge betegnelser i gjeldende reguleringsplan se figur 0



Oversiktsfigur for områder etter reguleringsbetegnelser angitt i eksisterende reguleringsplan

Fig 0

1.1 Mellom Kjøpmannsgata vest og E14 (BFK2, BFK4, BFK5, BFK10, O2, BSK1, BFKP1)



Figur:1 Alt1/Maksalternativet Kjøpmannsgata sett fra vest

Sentrumsområdet med bebyggelse for blandet formål, forretning, kontor, bolig og spesialområde bevaring S1-S4.

Stjørdal sentrum har et gatenett med hovedgatene orientert i øst-vestlig retning. Politisk intensjonsforslag foreslår å legge seks etasjer lengst syd i området, med avtrapning østover til fem etasjer sør for gågata og torget. Dette vil i store trekk medføre at gaterommet og bebyggelsen langs og nord for Kjøpmannsgata får mye skygge.

For Kjøpmannsgata er foreslått økt tillatt etasjetall i mindre grad kompatibelt med økt areal for boligformål. Økte byggehøyder som foreslått i politisk intensjonsforslag vil gi lite solinnslipp i bygningene, lavere enn i 4. etasje. Uteområder på bakkeplan vil få dårlige solforhold, og det vil være vanskelig å opparbeide grønne gårdsrom og gaterom. Bebyggelsen som vender mot E14 i sør vil få gode sol og utsiktsforhold, men arealene er støy, og støvutsatt både fra flyplassen og E14. Området mot E14 kan ikke anbefales for boligformål.

1.1.1 Konsekvenser ved Maksalternativet

Arealøkning som følge av Maksalternativet vil gi størst økning for næringsformål i området ved Kjøpmannsgata. Boligformål blir attraktivt kun fra 4. etasje, til forskjell fra dagens situasjon med boligformål regulert fra 2. og 3. etasje. Boligenes uteområder får lite sol og anbefales hevet fra bakkeplan for å bedre solforholdene.

Forslag til tiltak:

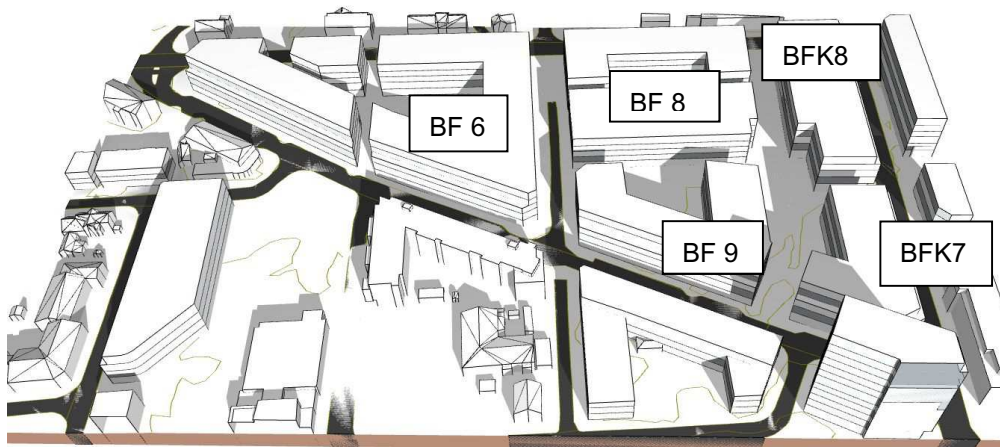
Endring av vedtekter slik at boligformål kun vil være mulig fra og med 4. etasje.

Vi vil for dette området foreslå en ny type bebyggelsesstruktur med karré eller lamellbebyggelse etablert på en forretningsbase. Gårdsrom med felles utearealer anbefales hevet og lagt på forretningsbasens tak.

For prosjekter hvor leke- og oppholdsareal i henhold til planens norm ikke kan tilfredsstilles på egen byggegrunn, vil vi foreslå at det gjøres en utredning av omkringliggende lekeplasser og avstand til disse samt vei som fører til leke- og oppholdsareal. Disse arealene anbefales ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet kunne erstatte eget areal til opphold- og lek.

Ved prosjekter hvor parkeringsbehov i henhold til planens norm ikke kan tilfredsstilles på egen byggegrunn, anbefales at det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringshus og avstand til disse for frikjøp.

1.2 Mellom Søndre gate og Ole Vigs gate i nordvest (BF6, BF8, BF9, BFK8, BFK7)



Figur 2: Alt1/ Maksimalt Planområde NV

Området er i dag et villaområde med lavere bebyggelse i to til tre etasjer. Det er etablert forretninger og boliger. Dette området er tilbaketrukket fra E6 og E14, nært skoler, barnehage og idrettsanlegg og nært parken ved Rådhuset er godt egnet for boliger, og familieboliger.

Reguleringsplanen angir åpen karré- bebyggelse med grønt opparbeidede uterom, bygårder i tre etasjer. Enkelte steder tillates en tilbaketrukket 4. Etasje. Uteområder er regulert samlet, i et felles gårdsrom med akseptable sol og støyforhold.

Politisk intensjonsvedtak for nye byggehøyder legger til rette for en økt utnyttelse med 5 etasjer i hele området, samt en opprettholdelse av tillatt bebygd areal fra eksisterende plan.

1.2.1 Konsekvenser ved Maksimalt

Tillatt byggehøyde sørvest i området gir mye skygge i gårdsrom og medfører at lavere etasjer blir lite egnet for boligformål. Fløyer mot nord og øst får særlig lite sol og her anbefales boligformål først fra 3. etasje.

Analysen viser at byggehøyden som er foreslått mot sørvest særlig for område BF6 skaper dårlige lysvilkår for utearealene i gårdsrommet. Byggeområdene BFK8, BF8 og BF9 danner et storkvartal i området, med muligheter for gode skjermede uterom. Men solanalyser viser at arealtettheten i BF8 og BF9 er uforholdsmessig høy og gir mye skygge i utearealene.

Foreslått høyde med 6 etasjer mot Ole Vigs gate vil gi skygge på eksisterende bebyggelse og forhager langs nordsiden av gaten.

Foreslått arealøkning vil generelt gi økt boligareal i området. Og prosentvis andel forretningsareal/kontorarealer vil øke mot Ole Vigs gate og Stokkmovegen.

Det er vanskelig å innfri normer i forhold til solinnslipp, utearealer og tilstrekkelig parkeringsareal ved foreslått ny byggehøyde og valgt bebyggelsesstruktur.

Valgt bebyggelsesstruktur med åpen karrébebyggelse vil gi akseptable støyforhold som følge av utbyggingen både ved 2008-planen og ved vedtak om nye byggehøyder i sentrum. En

utbygging av området med boliger forutsetter at bebyggelsen benyttes som støyskjerm slik at man oppnår en "stille side" for boligenhetene.

1.2.2 Forslag til tiltak:

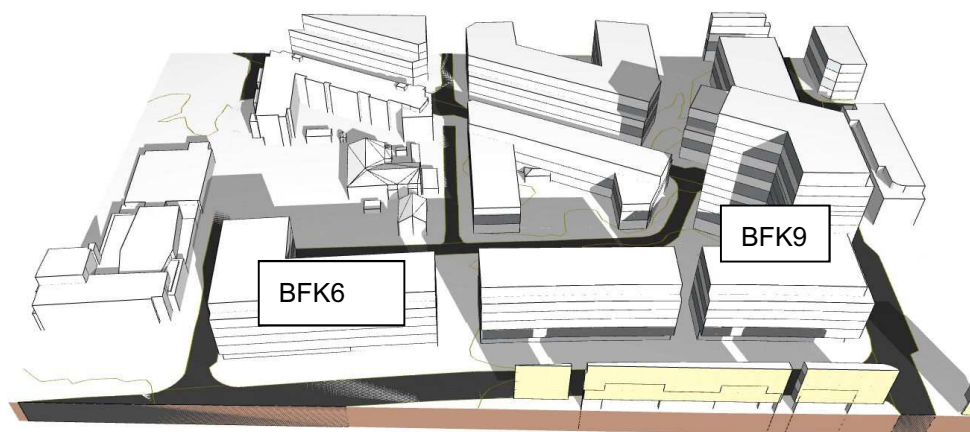
Arealtettheten er for høy i områdene til å gi tilfredsstillende bokvaliteter i forhold til solinnstråling, støy, innsyn og parkeringsarealer. Det vil være nødvendig å endre struktur, utbyggingstetthet og/ eller høyde. For det aktuelle området vil vi anbefale en reduksjon av tetthet både i form av redusert BYA og lavere byggehøyder. Byggehøyden anbefales justert ned mot sørvest, og arealtetthet i BF8 og BF9 anbefales redusert. Det anbefales høydejusteringer og tilpasninger av bebyggelse mot gateløp.

Området ved Ole Vigs gate er vedtatt som transformasjonsområde for fortetting med ny leilighetsbebyggelse. Utvikling av BF6,8,9, BFK7,8 og området nord for Ole Vigs vei bør sees på i sammenheng for å sikre solinnfall i nabobebyggelse, tiliggende uterom og gaterom.

Uterommene i gårdsrommene anbefales etablert tilgjengelig fra fortausnivå. Dette er for å ivareta en grønn gangforbindelse mellom stasjonen og torget gjennom kvartalene. Det anbefales tilknyttet lekeplasser til gangforbindelsen.

Det anbefales tilføyd bestemmelser om leilighetenes størrelse, maksimale dybde og retningslinjer i forhold til tilpassing til universell tilgjengelighet. Vi anbefaler at det stilles krav om gjennomgående leiligheter for å hindre at boenheter blir ensidig belyst fra nord eller øst og at alle enheter får en stille side.

1.3 Mellom Søndre gate og Kjøpmannsgata (BFK6, BFK9)



Figur 3: Alt1/ Maksimalt Planområdet mellom Søndre gate og Kjøpmannsgata

Området er i dag delvis utbygd etter gjeldende reguleringsplan med åpen karrébebyggelse i tre og fire etasjer. Området har sentrumsfunksjoner, blant annet kontorer for lokalavisen, forretninger og boliger. Gjeldende reguleringsplan åpner for karrébebyggelse i tre etasjer med en tilbaketrukket 4. etasje mot gateløp. Området er regulert til kontor og forretningsformål fra 1. etasje og boligformål fra 2. etasje. Alt 1 åpner for muligheter for karrébebyggelse i seks etasjer.

1.3.1 Konsekvenser ved Maksalternativet

Både eksisterende reguleringsplan og Alt. 1 åpner for mye bebyggelse lagt sør i området. Eksisterende reguleringsplan gir gode solforhold i kvartalets nordlige deler, i gårdsrom for BF10 og BF7. Eksisterende regulerte høyder gir solinnslipp i bebyggelsen langs Kjøpmannsgata fra og med 3. Etasje. Regulert tårn med 8 etasjer mot torget og Stokkmovegen i øst kaster skygge både i Søndre gate og på torgplassen.

Maksalternativet foreslår økt byggehøyde mot sør som påvirker lysforhold i uterom og regulerte volumer i BF10. Forslag til nye høyder i Kjøpmannsgatas sørside gir skygge opp til 4. etasje for bebyggelsen langs gateløpets nordside. Det vil derfor ikke være mulig å ha boligformål før i gateløpets 4. etasje. Foreslått ny tårnbebyggelse med 12 etasjer vil kaste mye skygge både i Søndre gate og på torgplassen.

Arealøkning som følge av Alt. 1 vil gi størst økning for næringsformål i området ved Kjøpmannsgata. Boligformål blir attraktivt kun fra og med 4. etasje, til forskjell fra dagens situasjon med boligformål regulert fra 2. og 3. etasje. Boligenes uteområder får lite sol og anbefales hevet fra bakkeplan for å bedre solforholdene. Dette er ikke kompatibelt med regulert bebyggelsesstruktur i området.

1.3.2 Forslag til tiltak i Alt. 2:

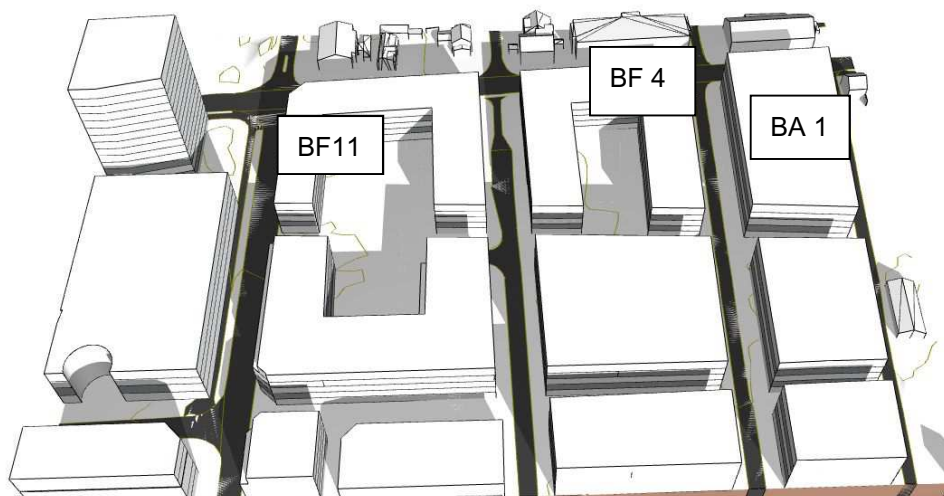
Endring av vedtekter slik at boligformål kun vil være mulig fra og med 4. etasje.

En ny type hybrid bebyggelsesstruktur med karré eller lamellbebyggelse etablert på en forretningsbase. Gårdsrom med felles utearealer anbefales hevet og lagt på forretningsbasens tak for å oppnå tilstrekkelige solforhold.

Det er gjennomført en arkitektkonkurranse som mulighetsstudie for området. Vinnerutkastet ser på en justert plassering av høyhuset, tilbaketrukket fra torgplassen. Med denne plasseringen vil konsekvensene av høyhuset være mindre for områdets som helhet. Dette er vurdert i Temautredning Signalbygg.

Vi anbefaler opparbeidelse av et nytt byrom, en offentlig plass/torg i forbindelse med en bevaringsverdig bygning (Løvseth) i områdets vestlige del. Både Løvseth og Sparebankbygningen i Kjøpmannsgata 22 anbefales bevart (se Temarapport Kulturminner). Dette gir mer lys inn i kvartalet, og det anbefales lagt en lekeplass på bakkenivå i forbindelse med det nye byrommet.

1.4 Nordøst i planområdet (BA1, BF4, BF11)



Figur 4: Alt1/Maksalternativet Planområde NØ

Området er i dag et sentrumsområde med villabebyggelse og lavblokkbebyggelse, tilrettelagt for boligformål. Gjeldende reguleringsplan åpner for tre etasjer med en tilbaketrukket 4. etasje. Området er regulert for forretningsformål i 1. etasje og boligformål f.o.m. 2. etasje. Regulert bebyggelsesstruktur er åpen karrébebyggelse med uteområder samlet i et felles gårdsrom. Gårdsrommet åpner seg mot sør og har gode solforhold. Eksisterende bebyggelse er forutsatt revet for store deler av området.

Politisk intensjonsvedtak gir muligheter for 5 etasjer i området, innenfor samme bebygde areal og bebyggelsesstruktur.

1.4.1 Konsekvenser ved Maksalternativet

Høydevedtaket gir generelt en akseptabel utnyttning med hensyn til solforhold og utearealer. Men arealtettheten som er foreslått for BA1 i sammenheng med planlagt bebyggelsesstruktur er for høy og boligfeltet får ikke tilstrekkelig sollys i boliger og i oppholdsarealer.

Foreslått høyde mot Ole Vigs gate vil gi skygge på eksisterende bebyggelse og forhager langs nordsiden av gaten.

Foreslått arealøkning vil generelt gi økt boligareal i området. Men prosentvis andel forretningsareal/kontorarealer vil øke mot Ole Vigs gate og Stokkmovegen.

Valgt bebyggelsesstruktur med åpen karrébebyggelse vil ivareta problematikk knyttet til økt trafikkstøy som følge av utbyggingen både ved 2008 - planen og ved vedtak om nye byggehøyder i sentrum. En utbygging av området med boliger forutsetter at bebyggelsen benyttes som støyskjerm slik at boliger og uterom får en "stille side".

1.4.2 Forslag til tiltak:

Det anbefales høydejusteringer og tilpasninger av bebyggelse mot gateløp. Området ved Ole Vigs vei er vedtatt som transformasjonsområde for fortetting med ny leilighetsbebyggelse.

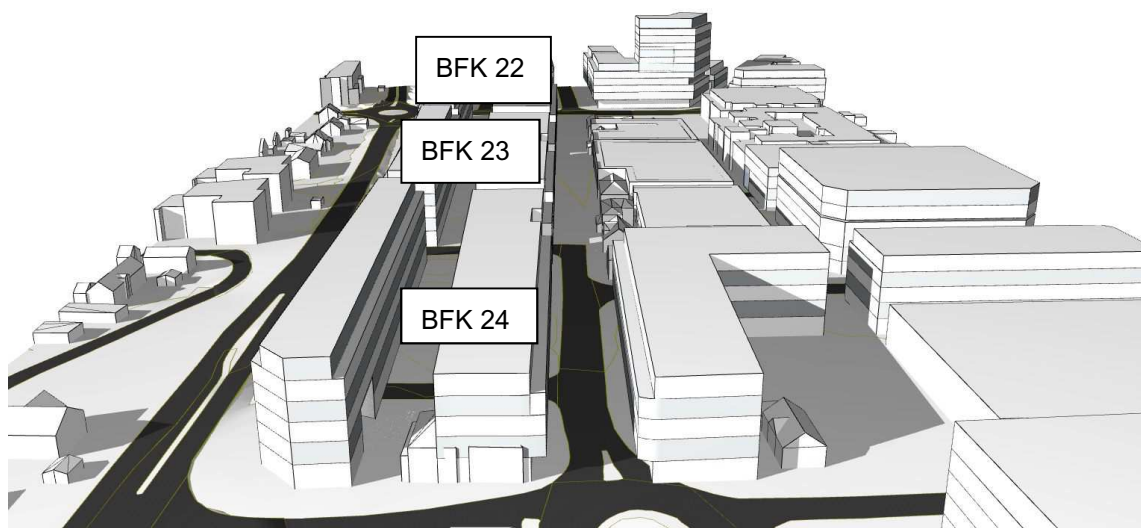
Utvikling av BF6, BF8, BF9, BFK7, BFK8 og området nord for Ole Vigs vei bør sees på i sammenheng for å sikre solinnfall i nabobebyggelse, tilliggende uterom og gaterom.

Arealtettheten foreslås redusert for område BA1 og bebyggelsen i dette byggeområdet foreslås speilvendt for å bedre solinnfall i uterom.

Det anbefales tilføyd bestemmelser om leilighetenes orientering, størrelse, maksimale dybde og retningslinjer i forhold til tilpasning til universell tilgjengelighet.

Ved prosjekter hvor parkeringsbehov i henhold til planens norm ikke kan tilfredsstilles på egen byggegrunn, anbefales at det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringshus og avstand til disse for frikjøp.

1.5 Mellom Kjøpmannsgata øst og E14 (BFK22, BFK23, BFK24)



Figur 5: Alt. 1 Maksalternativet BFK22, BFK23, BFK24, Gågate og Torg

Området er regulert for bebyggelse for blandet formål, forretning, kontor, og boligformål fra 2. Etasje. Gjeldende reguleringsplan angir lukket forretningsgård som bebyggelsesstruktur, med et indre atrium. Området er støy- og støv-utsatt fra E14 og den delen av området som vender mot riksveien benyttes i dag til parkeringsformål. Bebyggelsen mot Kjøpmannsgata er i dag på 2-3 etasjer.

Politisk intensjonsvedtak åpner for 6 etasjer i sørenden av området og 5 etasjer mot Kjøpmannsgata.

1.5.1 Konsekvenser ved Maksalternativet

Både Politisk intensjonsvedtak om nye byggehøyder i sentrum og eksisterende reguleringsplan legger opp til høy grad av fortetting. Tillatt etasjetall i gjeldende reguleringsplan vil gi mye skygge i gågata, særlig vår og høst midt på dagen, og gjøre arealet mindre attraktivt enn det er i

dag. Foreslått økt høyde i sørlig del av BFK22, BFK 23, og BFK 24 som foreslått ved Maksimalalternativet vil gi mye skygge på bebyggelse og uterom som ligger lengre nord i samme byggeområdet og anbefales derfor ikke.

1.5.2 Forslag til tiltak:

Vi anbefaler høydejusteringer og tilpasninger av bebyggelse mot gateløp i Kjøpmannsgata og mot E14. Vedtekter bør endres, slik at boligformål kun vil være mulig fra 3. etasje.

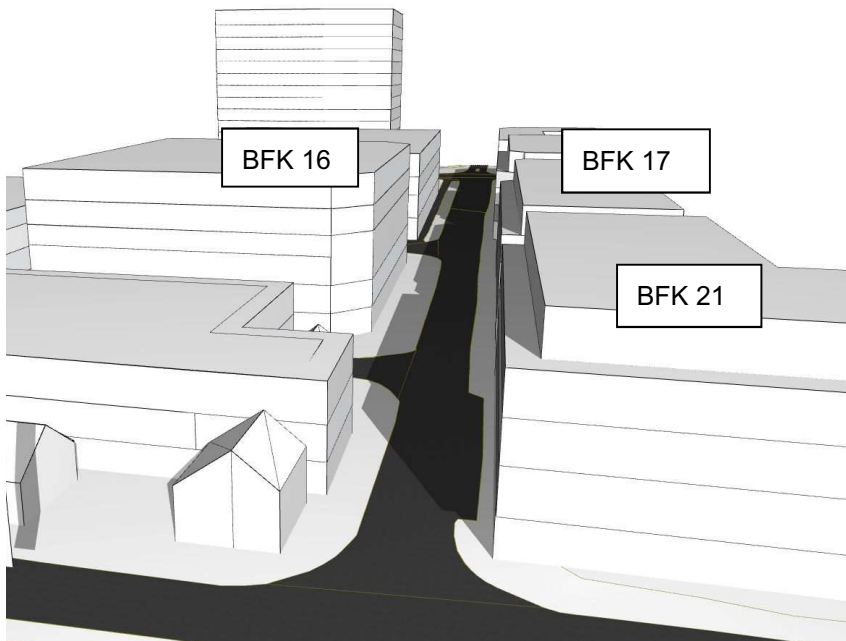
Det anbefales etablert endret utbyggingsprinsipp til en hybrid struktur med en forretningsbase 1.-2. etasje med en lamellstruktur med boliger fra 3. etasje. Boligenes uteoppholdsarealer anbefales hevet og skjermet, gjerne anlagt på basens tak. Lamellene kan ha inntil 5 etasjer, med avtrapning mot gateløp. Det forutsettes særlige støytiltak mot E14.

Arealtettheten foreslås redusert i forhold til politisk intensjonsvedtak og gjeldende reguleringsplan for å kunne ivareta boligkvaliteter og kvaliteter i gågata. Det anbefales ikke 6 etasjer mot E14 som vil kaste mye skygge i byggeområdet generelt.

Det anbefales tilføyd bestemmelser om leilighetenes orientering, størrelse, maksimale dybde og retningslinjer i forhold til tilpasning til universell tilgjengelighet.

Ved prosjekter hvor leke- og oppholdsareal i henhold til planens norm ikke kan tilfredsstilles på egen byggegrunn, foreslår vi at det gjøres en utredning av omkringliggende lekeplasser og avstand til disse samt vei som fører til leke- og oppholdsareal. Disse arealene anbefales ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet kunne erstatte eget areal til opphold- og lek.

1.6 Langs Stokkanvegen (BFK16, BFK17 og BFK21)



Figur 6: Alt.1/ Maksimalt alternativet Torget øst med deler av Stokkanvegen

Sentrumsområder med næringsvirksomhet forretning eller kontor i 1. etasje og boligformål regulert fra 2. etasje. Områdene BFK16 og 21 er regulert til forretningsgårder i 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje. Området BFK17 er regulert til småhusbebyggelse i 2-3 etasjer.

Politisk intensjonsvedtak åpner for 6 etasjer for BFK16 og 5 etasjer for BFK17 og 21.

1.6.1 Konsekvenser ved Maksimalt alternativet

Arealtettheten er for høy i områdene til å gi tilfredsstillende bokvaliteter, med henhold til tilgjengelighet til uteoppholdsarealer, solinnstråling, støy, innsyn og parkeringsarealer. Det vil være nødvendig å endre formål, struktur, arealtetthet og/ eller høyde.

1.6.2 Forslag til tiltak:

Endring av vedtekter slik at boligformål kun vil være mulig fra 4. etasje.

Det anbefales en endring av bebyggelsesstruktur fra småhusbebyggelse/forretningsgård til en forretningsbase med karré eller lamellbebyggelse etablert på basen. Gårdsrom med felles utearealer anbefales hevet og lagt på forretningsbasens tak. For byggeområde BFK 17 og OT6 anbefales en sammenbygd base med forretning og parkering.

Ved prosjekter hvor leke- og oppholdsareal i henhold til planens norm ikke kan tilfredsstilles på egen byggegrunn, foreslår vi at det gjøres en utredning av omkringliggende lekeplasser og avstand til disse samt vei som fører til leke- og oppholdsareal. Disse arealene anbefales ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet kunne erstatte eget areal til opphold- og lek.

Ved prosjekter hvor parkeringsbehov i henhold til planens norm ikke kan tilfredsstilles på egen byggegrunn, anbefaler vi at det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringshus i Torgkvartalet og Kimen for frikjøp.