

30.09.2016
STJØRDAL KOMMUNE

STJØRDAL SENTRUM, OMRÅDEREGULERINGSPLAN

PLAN ID 1-251

UTREDNINGSTEMA GRØNNSTRUKTUR



30.09.2016
STJØRDAL KOMMUNE

STØRDAL SENTRUM OMRÅDEREGULERINGSPLAN

UTREDNINGSTEMA GRØNNSTRUKTUR

PROSJEKTNR. A072365
VERSJON Versjon 2 Komplet
DATO 30.09.2016
UTARBEIDET MSFO
KONTROLLERT ANFL
Godkjent

INNHold

1	Innledning	4
2	Oppsummering og anbefaling	5
3	Bakgrunn	6
4	Formål	7
4.1	Resultatmål	7
5	Overordnede rammer og føringer	8
5.1	Gjeldende kommuneplaner og reguleringsplaner	8
5.2	Fylkesplaner / regionplaner	11
5.3	Statlige føringer	11
6	Prioriteringer og styrende prinsipper	12
6.1	Hvorfor offentlige uterom er viktige for utviklingen av Stjørdal sentrum	12
6.2	Grønne områder i Stjørdal sentrum - dagens situasjon	13
6.3	Grønne områder rundt Stjørdal	16
6.4	Gater og plasser i Stjørdal	18
6.5	Uteoppholdsarealer for boliger i sentrum	21
7	Verdivurdering og konsekvens	25
7.1	Metode og vurderte alternativer	25
8	Beskrivelse av dagens situasjon	29
8.1	Verdivurdering og konsekvens	29
9	Fremtidig situasjon	61
9.1	Verdivurdering og konsekvensvurdering fremtidig situasjon	61

1 Innledning

I forbindelse med områderegulering av Stjørdal sentrum er det gjort vurderinger av grønnstruktur, offentlige uterom og uteoppholdsarealer for bolig.

Det fremsettes i planprogrammet at grønnstrukturen i byen skal være flerfunksjonell og ivareta mange hensyn. Den skal gi rom for rekreasjon, lek, opplevelse, fysisk aktivitet, sosialt samvær mm.

Grønnstrukturen skal også kunne fungere som transportårer for myke trafikanter, og være en del av det biologiske mangfoldet. Grønnstruktur kan også ha betydning for vannhushold og vannavrenning.

Både private, felles og offentlige uterom skal sikres som områder som er skjermet mot støy og som har gode solforhold. Bygningers høyde skal tilpasses gatebredden og avstand til nabobygg for å sikre rimelige sol- og lysforhold i gaterommet og for motstående bebyggelse. Planforslaget skal vurdere ny bebyggelse og beskrive konsekvensen av økt byggehøyde for gater, plassrom og grønne områder (uteareal). Sol skal vurderes ut fra hvor mange timer med sol et område har og hvor stor andel av utearealet som har nok sol til å tilfredsstille krav om bomiljø med bokvalitet.

Byrom må ha god kvalitet og formspråk som gjenspeiler urbane kvaliteter. Det skal stilles krav til kvaliteten på uterommene.

2 Oppsummering og anbefaling

Fortetting av Stjørdal sentrum er en god idé, som kan gi byen mange nye, gode kvaliteter og en ryddigere struktur. Fortetting av bysentre er også et miljømessig godt grep, som tilrettelegger for økt bruk av kollektivtrafikk. Det vil gi flere muligheten til å bo nær handel, kultur og offentlige tjenester. Dette legger til rette for et mer levende sentrum. I tillegg til de nevnte, positive bivirkningene av fortetting i sentrum, legger fortetting generelt opp til en arealøkonomisering, der en unngår nedbygging av areal, enten med verdi i dag eller med potensiale for byliv eller rekreasjon.

Det er imidlertid viktig at fortetting ikke skjer uten å legge til rette for god bokvalitet. Både for byen som oppholdssted, men også for å gjøre nye boliger attraktive for potensielle beboere.

Stjørdal kommunestyre har i vedtak datert 12.09.2013 kommet med et forslag til hvordan de ser for seg en fortetting av sentrum. Forslaget inneholder generelt et godt grep, men har også noen svakheter i forhold til bokvalitet og ivaretagelse av offentlige byrom og grønnsstruktur. Valg av høy tomteutnyttelse og små arealer til uteopphold, kombinert med høye bygg, gjør at man får utfordringer med å kunne sikre god nok bokvalitet og gode nok byrom i enkelte deler av forslaget.

Det er derfor utarbeidet et alternativt forslag, som ivaretar intensjonen i det opprinnelige vedtaket, men har et større potensiale for å ivareta og sikre bokvalitet og offentlige rom.

Forslaget følger i stor grad strukturen til det opprinnelige vedtaket, og den største forskjellen ligger i hvordan man har gitt rom for litt mere "luft" rundt byggene, samt sett på antall etasjer og vurdert hvordan sol/skygge vil påvirke uterom og tilgrensende gater/plasser. Man velger også å gå bort fra den høye grad av fortetting som er foreslått i kvartalet nord for dagens gågate. Dette gjør at det alternative forslaget kan sees å være et "djervt" forslag, som øker omfanget av viktige offentlige plasser og skaper et fortettet sentrum med gode byrom og trivelige oppholdsarealer for sine innbyggere.

Forslaget sikrer vesentlig bedre solforhold på plasser som er svært viktige for å beholde et levende og attraktivt sentrum, da spesielt med tanke på Torget, gågaten og i Rådhusparken. Å sikre gode solforhold vil være viktig for å få en attraktiv grønnsstruktur og ivareta barn og unges interesser, samtidig som man lager gode, sosiale møteplasser.

3 Bakgrunn

Utvikling av Stjørdal by er en kontinuerlig prosess. Stjørdalsamfunnet skal i henhold til kommuneplanens samfunnsdel utvikles til å være et "Godt valg for framtida".

Stjørdal har gjennom sanering av gammel gårdsbebyggelse og oppbygging av nye forretningsområder utviklet seg over tid. Trenden er at Stjørdal sentrum vokser "innover" gjennom fortetting. Dette er nødvendig da området sentrum har å vokse på avgrensnes av Forsvaret og Trondheim Lufthavn Værnes i sør, Trondheimsfjorden i vest og båndlegging av areal i nord og dyrka mark i øst.

Stjørdal kommunestyre har fattet vedtak om byggehøyder 12.09.2013. Dette vedtaket ligger til grunn for planarbeidet, og skal vurderes med tanke på kvalitet på bokkvalitet, felles uteoppholdsarealer og arealer for lek/uteopphold. Da spesielt med tanke på å sikre gode solforhold på disse arealene.

Det skal også sees på grønnstruktur, spesielt med tanke på gater/gatestruktur og plassrom.

4 Formål

4.1 Resultatmål

Det er resultatmål for planarbeidet at en skal legge grunnlag for videre utvikling av byen med attraktiv grøntstruktur med alleèr, beplantning, parker og grøntdrag. Byparken skal være grønn og frodig, med vannspeil og opparbeidet for aktivitet og opphold for alle.

Planprosessen skal ende i revidert reguleringsplan for Stjørdal sentrum, som grunnlag for videre utvikling av byen. Punkter som er viktige for utredningstema grøntstrukturen er:

- › Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban og stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.
- › Arealøkonomisering gjennom fortetting som begrenser arealekspansjon og nedbygging av verdifullt og produksjonsareal – og rekreasjonsareal.
- › Bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel – og gangtrafikk og begrenning av transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.
- › Byggehøyder som gir god arealutnyttelse, med tilpasninger som gir gode sol og lysforhold. Indre kvartaler bør være offentlig tilgjengelige.
- › Sentrum knytter seg mot sjøen.
- › Kulturhuset og parken bidrar sammen med andre kulturaktiviteter til å skape et levende sentrum utenfor butikkenes åpningstider.
- › Balansert blanding av boliger, arbeidsplasser, service, kultur og rekreasjon for alle aldersgrupper. Bygg og gaterom av høy kvalitet. Utadrettet aktivitet på gatenivå.
- › Variert boligtilbud i størrelse og prisklasse, boliger fra 2/3 etg. med gode uteplasser, balkonger, terrasser, parker, lekeplasser. Boliger orienteres optimalt i forhold til sol og støy
- › Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.
- › Attraktiv grønnstruktur (alleèr, beplantning, parker og grøntdrag). Byparken skal være grønn og frodig, med vannspeil og opparbeidet for aktivitet og opphold for alle.
- › God håndtering av overflatevann, blant annet ved grønne tak, lokal fordøyning og magasinering av overflatevann i offentlige gaterom, på private eiendommer og i grønnstruktur. Permeable overflater.

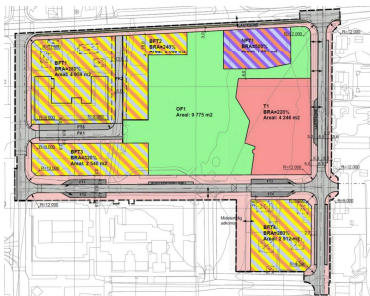
5 Overordnede rammer og føringer

5.1 Gjeldende kommuneplaner og reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan, Sentrumsplan, ble vedtatt i 2008.



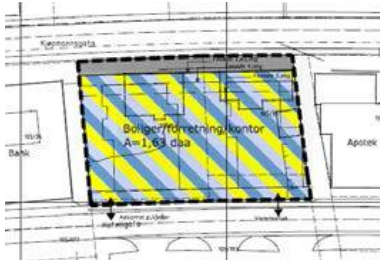
Etter vedtak av sentrumsplanen i 2008 er det vedtatt 4 planendringer:



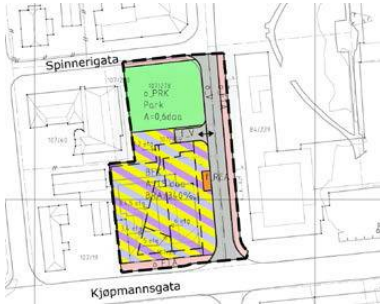
1-206 B Husbyjordet



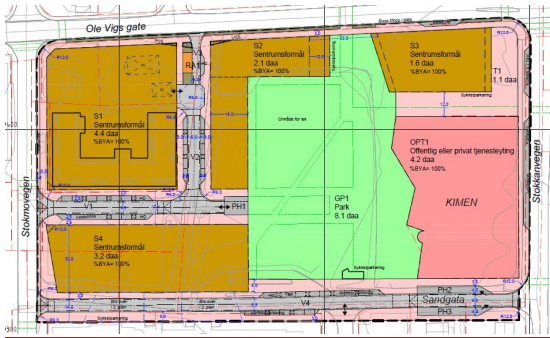
1-206 C Evjebakken



1-206 A Kjøpmannsgata 24-26



1-206 D Kjøpmannsgata 7



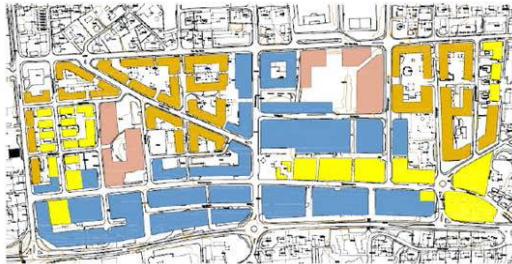
1-252 Husbyjordet vedtatt juni 2016

Følgende prinsipper lå til grunn ved vedtak av gjeldende reguleringsplan fra 2008:

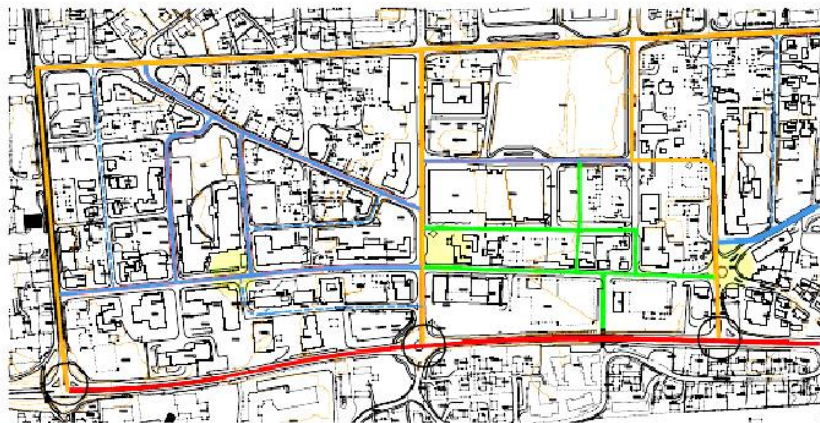
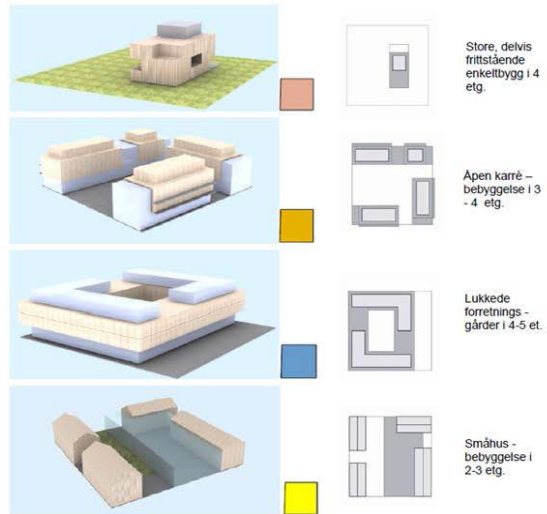
4.2 Utbyggingsprinsipper

Ny bebyggelse skal underordnes et samlede 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 kompletteres med ny småhusbebyggelse tilpasset i målestokk i hovedsak 2-3 etasjer.



Bebyggelsesstruktur



Gatehierarkiet



6.0 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

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 som samlede og kulturelle, merkantile og offentlige aktiviteter. Tilstrekkelig 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.



5.2 Fylkesplaner / regionplaner

5.3 Statlige føringer

- › RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- › Den europeiske landskapskonvensjonen

Det står i regionalplan for arealbruk at parallelt med fortettingsprosesser må sammenhengende grønntstruktur, friområder og egnede parker for felles bruk sikres. I kommuneplanens samfunnsdel står det at Sjørdal sentrum skal tilrettelegges for barn og ungdom i forhold til både organisert og uorganisert aktivitet. Dette innebærer blant annet etablering av flere lekeplasser av god kvalitet og arenaer for uorganisert aktivitet så som skate-/sykkelpark.

Planprogrammet legger opp til at planforslaget skal vise framtidig grønntstruktur og krav til opparbeidelse av denne. Konsekvensene for eksisterende grønntstruktur skal beskrives. Planforslaget skal opprettholde antall m² grønntareal som i gjeldende reguleringsplan fra 2008 og gjerne øke grønntarealet i takt med økende behov.

Under den administrative idedugnaden kom følgende innspill i forhold til grønntstruktur frem:

- › Grønne lunger, byrom, nordover mot Sandskogane
- › Skøytebane/skatebane, uorganisert aktivitet
- › Samlested utendørs med lekeapparater/lekefigurkunst og trimapparater
- › Flerkulturelle møteplasser

Blant innspill i forhold til hva som kan bli bedre er å utvikle de grønne lungene, forbedre gaterom/parker/grønne arealer/byrom/møteplasser, nærhet til rekreasjonsområder, tilrettelegge plasser for barn, aktiviteter til barn og unge samt planlegge korridorer fra sentrum til skole/friluft.

6 Prioriteringer og styrende prinsipper

6.1 Hvorfor offentlige uterom er viktige for utviklingen av Stjørdal sentrum

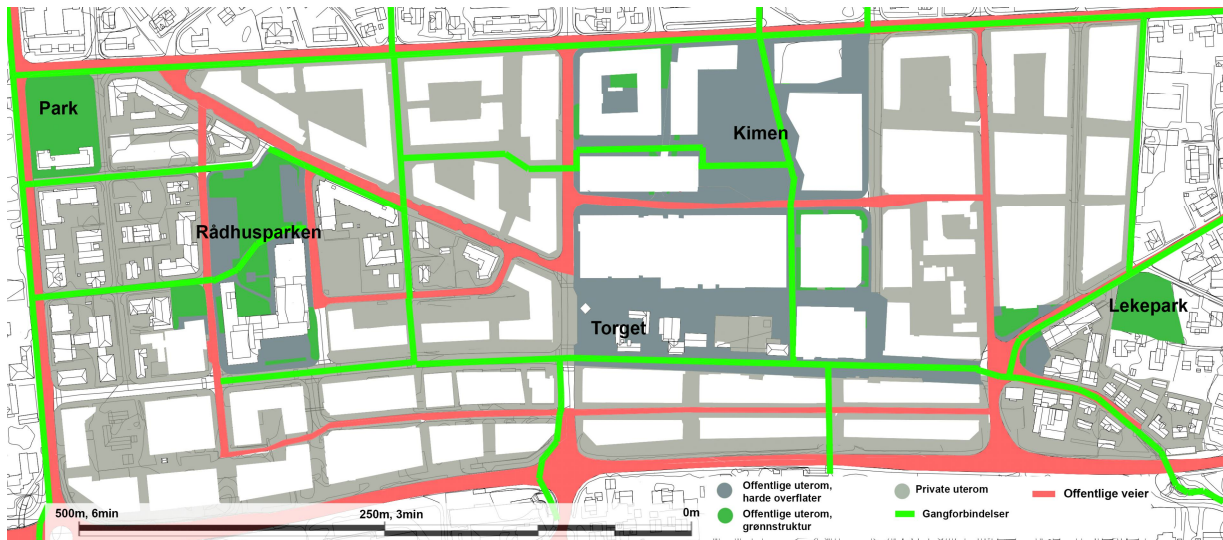
Hovedfokus i arbeidet med grøntstruktur har vært å styrke de offentlige rommene. Det legges opp til svært høy tetthet i regulerte boligprosjekter. Denne tettheten er så høy at man ikke kan forvente at alle prosjektene vil klare å dekke uteoppholdsarealer til sine beboere på egen eiendom. Det foreslås å tillate at deler av uteoppholdsarealer dekkes av offentlige rom. Det må imidlertid settes en minimumsgrense for hva som skal dekkes på eiendommene.

Her er det valgt å prioritere gruppene med minst mobilitet; det vil si små barn og eldre. Disse kan ikke forventes å krysse gater/veier for å bruke offentlige uterom som leke og oppholdsarealer. For voksne er det i stor grad uproblematisk å bruke offentlige uterom, spesielt hvis disse er lett tilgjengelige og har høy kvalitet. Når en by kan tilby tilgjengelige og attraktive offentlige uteoppholdsarealer, vil disse ofte være mer brukt enn private uteoppholdsarealer.

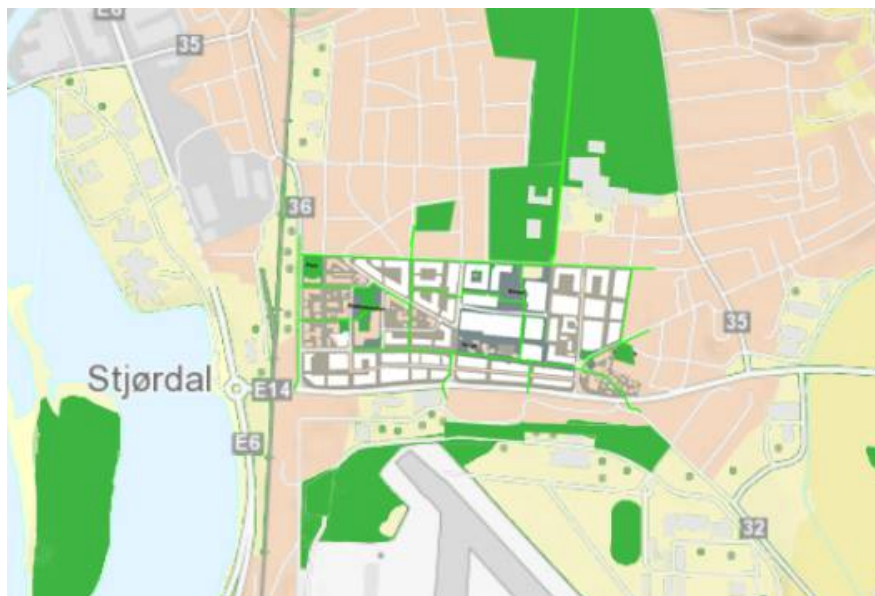
Det må også være klare retningslinjer for den kvalitet uteoppholdsarealene skal ha, da spesielt med tanke på størrelse, lysforhold, støy, kvalitet i overflater, møblering og beplantning og krav til tilgjengelighet for alle. Her foreslås det at man bruker Stjørdal kommunes formingsveileder for Stjørdal sentrum. De tema som ikke omtales i denne veilederen bør suppleres med Trondheim kommunes veileder for krav til uterom (21.03.13)

Det er også viktig at satsingen på offentlige uteoppholdsarealer bygger opp under de hovedtanker som ligger til grunn for byutviklingen i Stjørdal. Offentlige uteoppholdsarealer bør legges i eller nær eksisterende og nye kulturakser og fungere sammen med bystrukturen for å bidra til mer bruk av sentrum som oppholdssted. De bør forankres i den byggeskikk og tradisjon som finnes i byen, og gi et variert tilbud til flere alders- og brukergrupper. Man bør ta godt vare på de kvalitetene som allerede finnes i byen og styrke disse.

6.2 Grønne områder i Stjørdal sentrum - dagens situasjon



Figur: Grønne områder og forbindelser - kvaliteter som finnes i dag, og som videreutvikles i forslag til plan



Figur: Grønne områder og forbindelser – i sentrum og det nærmeste influensområde

Rådhusparken - Dagens situasjon

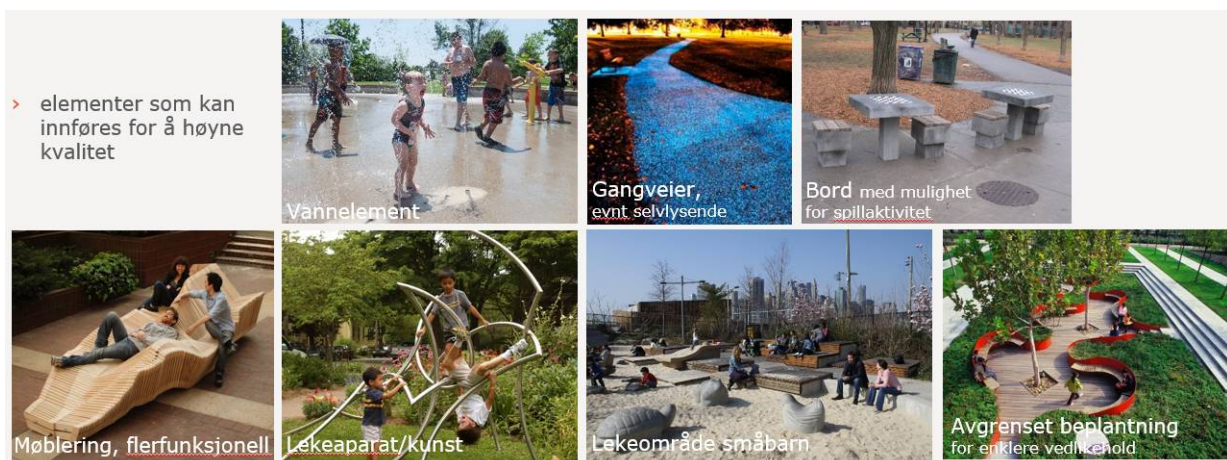
Det viktigste grønne uteoppholdsarealet i Stjørdal sentrum i dag er Rådhusparken. Dette er den parken som per i dag har størst potensiale og størst bruksverdi som park. Området har i utgangspunktet en akseptabel størrelse og fine lysforhold. En nedbygging av denne parken som gjør at arealet innskrenkes og solforholdene forverres frarådes derfor på det sterkeste.



Figur: Rådhusparken slik den fremstår i dag

Utvikling av Rådhusparken som offentlig uterom

Rådhusparken bør opprustes slik at man får frem det fulle potensialet parken har. Den er svært sentralt plassert i forhold til noen av de tette boligprosjektene, og vil derfor være viktig for gjennomføringen av disse. Dersom man unngår å bygge ned deler av parken og tar tilbake arealer som i dag benyttes til parkering, vil denne parken ha svært stort potensial for å kunne bli et godt uterom som gir mye tilbake til byens befolkning.



Figur: Mulige elementer som kan bidra til å øke bruk og attraktiviteten til Rådhusparken



Figur: Fremtidsvisjon, Rådhusparken - Visualisering

Andre viktige parker, offentlige uterom og grøntområder i sentrum

Jernbaneparken er på grunn av sin beliggenhet ved Innherredsvegen og Ole Vigs gate utsatt for trafikkstøy. Den fungerer derfor mer som park av visuell verdi støyforhold, som gjør at den har verdi, men mer som en visuell park enn park for opphold. Den har potensiale som kan utnyttes bedre.

Lekeparken som ligger øst for sentrum er en flott park, spesielt for barn, og vil være viktig for utbygging av de offentlige områdene øst i sentrum.

Ellers er Kjøpmannsgata, torget og plassen foran Kimen, som er under opparbeidelse, viktige offentlige rom, som kan benyttes av allmennheten for rekreasjon.

Stjørdal er en liten by, hvor avstandene i sentrum er små. Dette er en av byens styrker og kan utnyttes i byplanleggingen. Gangforbindelsene mellom parkene og de offentlige rommene må ivaretas og spille på lag med uterommene. Disse er viktige korridorer som vil bidra til å sikre bruk av de offentlige uterommene.

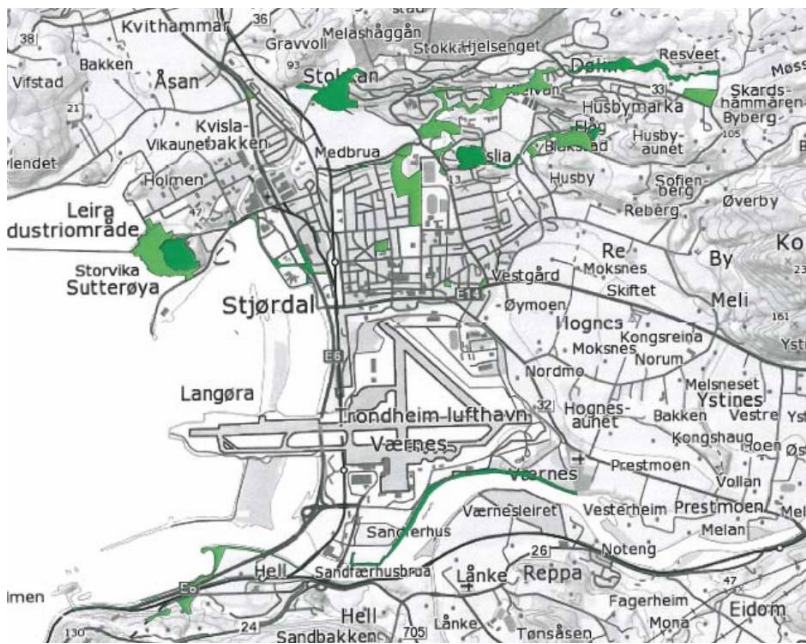
Planområdet grenser også til andre viktige grøntarealer. Spesielt må nevnes Halsen skole og Ole Vig skole med tilhørende idrettshaller, skatebane og grønne områder og Blinkparken, som er viktige som turområde og lekeområder for byens befolkning. Det er viktig at disse områdene knyttes opp mot nye parker og infrastruktur for gående/syklende for å sikre best og mest mulig sikker adkomst for myke trafikanter.

6.3 Grønne områder rundt Stjørdal

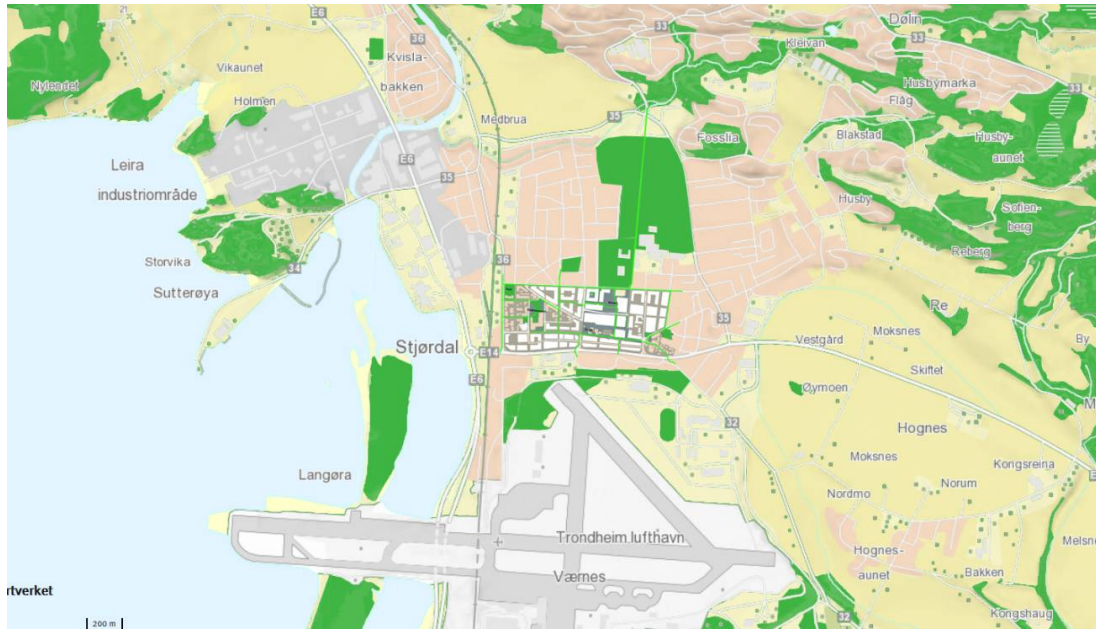
Grønnstrukturen er veven av store og små grøntarealer i områder i tilknytning til Stjørdal sentrum og omfatter både natur og mer parkmessige grønne områder. Byvekst og fortetting innenfor sentrumsområdet vil forsterke behovet for varierte grønne områder for lek, ulike friluftaktiviteter og naturopplevelse i nære omgivelser, noe sentrumsplanen søker å imøtekomme.

Et hovedprinsipp er å sikre en sammenhengende grønnstruktur der det er mest mulig kobling mellom de ulike elementene i grønnstrukturen. Videre vil en sikre en sammenhengende grønnstruktur som forbinder boligområdene i sentrumsområdet med markaområdene omkring, inkludert strandområdene. ”Grønn plakat” har fulgt som retningslinje for grønnstrukturen i Stjørdal tettsted i gjeldende kommuneplan. Denne er videreført i gjeldende sentrumsplan.

Grønne områder og uteoppholdsarealer i sentrum forbindes med gang- og sykkelveinett for å sikre tilgangen til omkringliggende grønne områder.



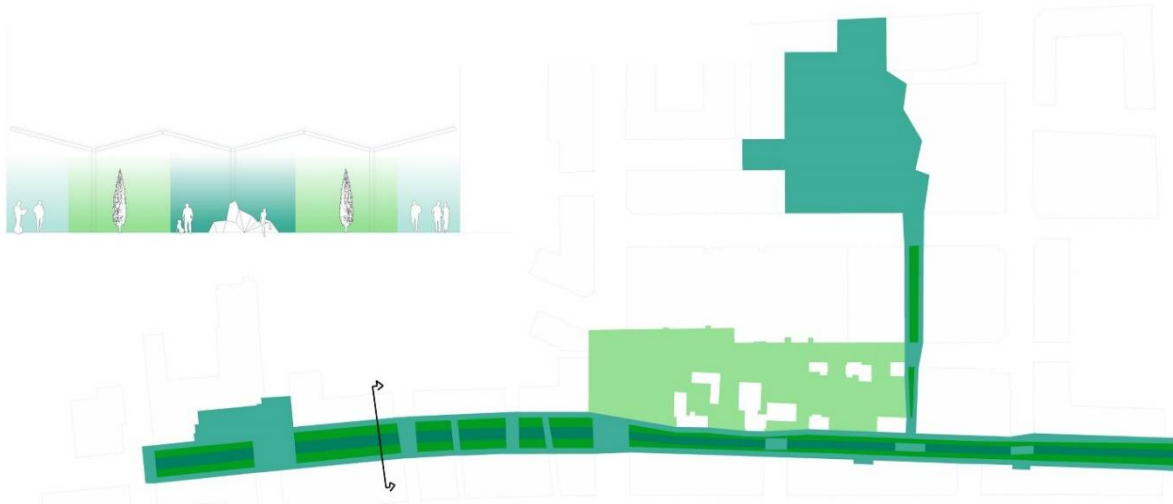
Figur: Viktige grøntområder nær sentrum; kilde: Kommunedelplan Stjørdal sentrum



Figur: Grønne strukturer sett sammen med sentrum, mørkegrønne områder er potensielle og eksisterende friluftsområder.
Kilde: kommuneplan for Stjørdal - grønne områder er områder avsatt til friluftsmål/grønne formål

6.4 Gater og plasser i Stjørdal

Kjøpmannsgata



Figur: Kjøpmannsgata, kulturakse og offentlige rom

Kjøpmannsgata er den viktigste gata i Stjørdal. Denne er i dag delvis en gågate, og Alternativ 2, Nytt planforslag, åpner for at en større del av denne gaten kan bli omgjort til gågate i fremtiden.



Figur: Kjøpmannsgata vest som gågate - visualisering

Kjøpmannsgata som gågate

Det har vært vurdert å glasse inn deler av denne gaten. Innglassing av gågate vil kunne føre til et mer brukbart areal året rundt, da man vil ha større kontroll over klimaet under glasstaket. Dessverre vil en innglassing av gågaten føre til at området blir ytterligere privatisert, da man pga vedlikehold, drift og

oppvarming vil måtte stenge området utenfor visse åpningstider. Dette vil medføre at arealet går fra å være offentlig til å bli privat. Det blir sidestilt med et kjøpesenter i stedet for å være en offentlig tilgjengelig bygate. Dette ansees som negativt.

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.



Figur: Kjøpmannsgata – elementer som kan tas inn for å øke attraktivitet og bruk

Kjøpmannsgata 27

Man kan se for seg et overbygg over Kjøpmannsgata 27 og tilgrensende bygg, da dett 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 slik løsning kan derfor anbefales.

Forbindelsen mellom Kimen, torget og Kjøpmannsgata- kulturakse

Plassen foran Kimen bør forbindes med Kjøpmannsgata for å skape en "kulturakse" og sikre samspillet mellom Kimen og resten av byen. Det anbefales også at man benytter denne gaten aktivt sammen med en eventuell utvidelse av torget for å skape sosiale byrom. Gjerne gjennom arrangementer og sesongdekor.



Figur: Kulturakse, bruk

Soneinndeling av Kjøpmannsgata vil kunne gi rom for sosiale møteplasser, og muligheten for å sette seg ned eller trekke seg tilbake uten å føle seg eksponert.

Møbleringen bør bidra til å fremheve de styrker og kvaliteter som ligger i bymiljøet rundt. Valg av belsningsform og overflater er viktige brikker for å få til dette på en god måte. Stjørdal kommunes formingsveileder er et viktig verktøy i utformingen av gater og plasser.

Utvidet torg

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 vil være attraktivt for næringsliv samt byens beboere, og en sambruk hvor man lar

næringslivet ta del i den aktiviteten som skal utspille seg i byrommet kan være fordelaktig. Man bør også vurdere å ta vare på de eksisterende, gamle bygningene som ligger i området nær Kjøpmannsgata og torget, for å gi identitet til disse nye byrommene. Dersom gamle hus vurderes flyttet, kan området rundt et utvidet torg brukes til å huse disse, for å skape et miljø. Om sommeren eller i sesong kan arealene brukes til uteservering og markeds plass.



Figur: Bruk av utvidet torg



Figur: utvidet torg – visualisering



Figur - Skisse, utvidet torg

6.5 Uteoppholdsarealer for boliger i sentrum

Kravet som settes til uteoppholdsarealer i Stjørdal sentrum i gjeldende plan er lavt, og kan sammenlignes med de tettete områdene av Trondheim og Oslo sentrum. Til sammenligning har Trondheim sentrum krav om 30kvm uteoppholdsareal per 100kvm BRA for boliger i den tettete delen av sentrum. Det er også krav til småbarnslekeplass på 100kvm for hver 25. bolig enhet.

Da man i gjeldende plan må kunne sies å ha krav til uteoppholdsarealer som tangerer grensen til hva som faglig kan regnes som tilstrekkelig, er det spesielt viktig at man ikke dispenserer eller kutter i disse kravene. Resultatet vil da være at man får bokvaliteter som er for dårlige for byens innbyggere. Dette kan igjen gjøre Stjørdal mindre attraktiv som bosted, og medvirke til at det etableres boliger ingen er interessert i å bo i.

De interesser som må ivaretas ved sikring av uteoppholdsarealer til boligprosjekter er i hovedsak småbarnslekeplass. Små barn kan ikke krysse veier for å leke på egen hånd. Leken er ofte stillesittende og krever gode solforhold. Det er også viktig at leken foregår på bakkenivå, og ikke på takterrasser, da dette vanskeliggjør atkomst for barna, foreldres mulighet til å holde oppsyn med lekende barn, samt vedlikehold og spesielt snørydding i vinterhalvåret.

Det anbefales derfor ikke å gå ned på eksisterende bestemmelser, men da flere av de regulerte boligprosjektene vil få problemer med å dekke det gjeldende kravet på egen eiendom med tilfredsstillende kvalitet i uteoppholdsarealene, foreslår vi følgende endringer i gjeldende bestemmelser:

1.6.1 For alle boenheter som oppføres i planområdet, skal uteoppholdsareal utgjøre minimum 25% av boligens samlede bruksareal. Uteoppholdsareal dekkes av balkong og/eller felles lekeareal i felles gårdsrom. Takterrasser kan brukes som supplerende uteoppholdsarealer, men kan ikke benyttes til å dekke kravet.

1.6.2 Ved utbygging av områdene B1-B4, BA1 og BF1-BF11, skal det etableres et felles gårdsrom som skal være felles for alle boenhetene i kvartalet. Eventuelt kan uteoppholdsareal dekkes av felles offentlige uterom, ved avtale med kommunen om dette, samt at det innbetales et bidrag for drift/kjøp og vedlikehold av offentlige uterom. Sats settes i utbyggingsavtale ut fra antall kvadratmeter BRA. I felles gårdsrom skal det etableres et felles lekeareal på minst 150kvm pr. 30 boenheter.

1.6.3 Ved utbygging av områdene BFK1-BFK24 og O3-O5, skal det etableres et felles lekeareal som er felles for kvartalet på minst 100kvm per 50 boenheter. Felles lekeareal kan etableres i felles gårdsrom.



Figur: Estimert behov for uteoppholdsareal for boligprosjekter. Størrelse sirkel tilsvarer faktisk størrelse på krevd uteoppholdsareal

Her prioriteres uteoppholdsareal for lek på eiendommen i de enkelte prosjektene, mens resterende arealer kan løses ved bidrag til offentlig uteoppholdsareal. Dette vil gjøre at de planlagte prosjektene kan gjennomføres uten å gå for mye ned på kvaliteten eller størrelsen på uteoppholdsarealene.

Det er kort avstand mellom offentlige uteoppholdsareal og aktuelle kvartaler for utbygging. Dette gjør at det kan oppnås et tilfredsstillende tilbud i uteoppholdsareal ved benyttelse av offentlige uterom.

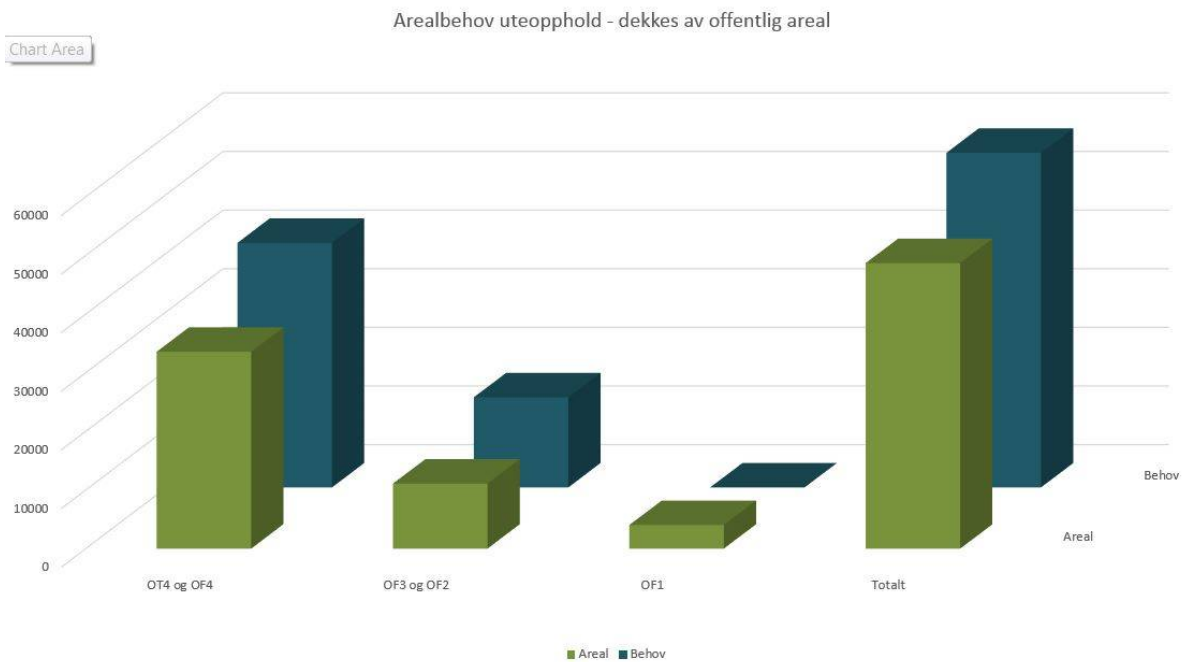
Det anbefales også å ta inn følgende bestemmelser for å sikre kvaliteten på lekearealene:

- › Dersom man har ønske om å samordne sandlekeplassene og gjøre dem felles for flere delområder, er det mulighet for dette, men adkomsten til lekearealet kan ikke hindres av veier der det er biltrafikk.
- › Småbarnslekeplasser skal plasseres på bakkenivå, og skal være universelt utformet.
- › Støynivået for småbarnslekeplasser skal ikke overstige 55dBA
- › Luftkvalitet for småbarnslekeplasser skal tilfredsstillende krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Ved nyplantning skal vekster med mye pollenutslipp og giftige vekster unngås.
- › Småbarnslekeplassen skal ikke oppdeles, arealet skal være sammenhengende
- › Småbarnslekeplassen skal ha et areal hvor minimum 20% av arealet skal være solbelyst til sammen 5 timer ved 1.mai, hvorav minst 3 timer av disse er mellom kl14 og kl 20.



Figur: Krav til størrelse lekearealer, størrelse på grønn sirkel tilsvarer faktisk arealbehov for lekeplass.

Disse bestemmelsene forutsetter en utvidelse av offentlige uteoppholdsarealer i gjeldende plan. Det anbefales derfor at man avsetter større areal i Rådhusparken og utvider dagens torg, tilrettelegger en ny plass i forbindelse med Løvsethstua i Kjøpmannsgata 17 og oppretter en ny park i tilknytning til kvartalet BS 18, som beskrevet tidligere i dokumentet, for å skape nok gode, offentlige uterom.



Figur: Arealbehov som dekkes av offentlig areal. Grønne søyler representerer faktisk størrelse på uterommene, mens blå søyle representerer behovet for areal.



Figur: Størrelse på offentlig uterom satt opp mot arealbehov dersom krav til uteoppholdsareal i nye boligprosjekter skal dekkes av offentlige arealer.

7 Verdivurdering og konsekvens

7.1 Metode og vurderte alternativer

Konsekvensutredningen er laget etter en egenutviklet metode, som tar utgangspunkt i Statens vegvesens modell for konsekvensutredninger.

De aktuelle delområdene vurderes i forhold til gitte kvaliteter, og gis en verdi i en 3-delt skala; liten, middels og stor verdi.

Deretter vurderes konsekvensen av alternativene som klassifiseres i klassene ingen konsekvenser, små positive, små negative, store positive og store negative konsekvenser. Konsekvensen settes dermed både for virkingen av forslaget, men også i forhold til om det forringer store eller små verdier.

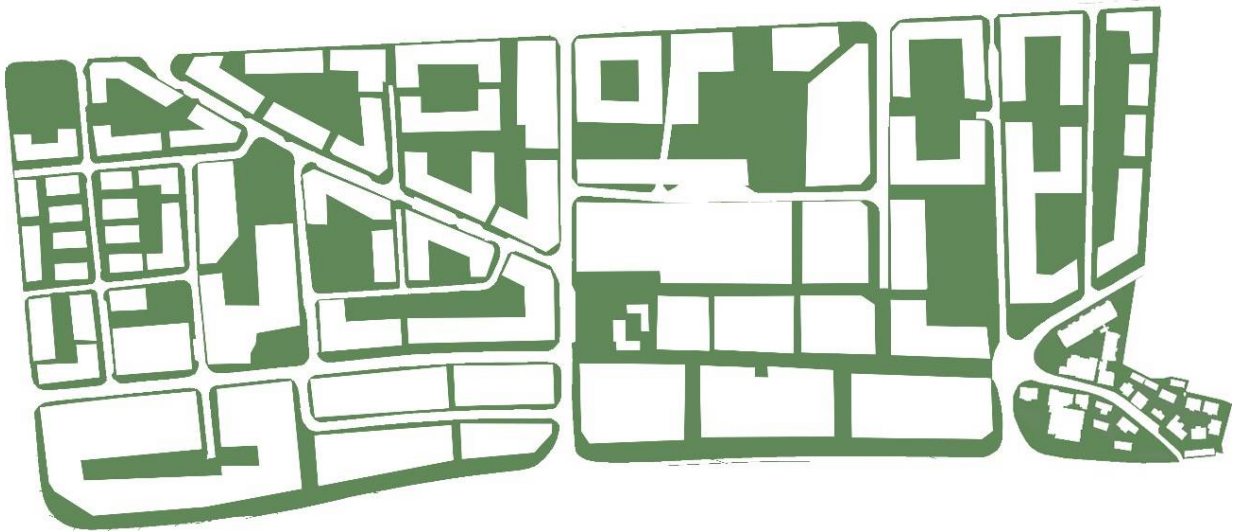
7.1.1 Vurderingskriterier, verdivurdering:

Type område	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Grønnstruktur/Park, OF1, OF2, OF3, OF4	<ul style="list-style-type: none"> - Grønne områder/parker som er mindre brukt og mindre egnet til friluftsliv og rekreasjon - Dårlige solforhold - Dårlig vedlikeholdt/ingen vegetasjon/beplantning - For liten størrelse / for stor størrelse for bruk - Dårlig tilgjengelighet, barrierer - Støyutsatt 	<ul style="list-style-type: none"> - Grønne områder/parker som brukes til friluftsliv og rekreasjon - Områder med opplevelseskvaliteter som er egnet til friluftsliv og rekreasjon - Middels solforhold - Middels vedlikeholdt vegetasjon/beplantning - Tilfredsstillende størrelse - Tilgjengelig for allmennheten - Områder som fungerer som sosial arena - Områder som fungerer som arena for barn og unge - Tilfredsstillende støynivå 	<ul style="list-style-type: none"> - Grønne områder/parker med store opplevelseskvaliteter som brukes ofte/av mange - Grønne områder/parker som er en del av større sammenhengende grøntområder (innfallsporter til tur-områder) - Gode solforhold - God vegetasjon/beplantning - God størrelse for bruk - Områder som fungerer godt som sosial arena - Områder som fungerer godt som arena for barn og unge - Ingen støy

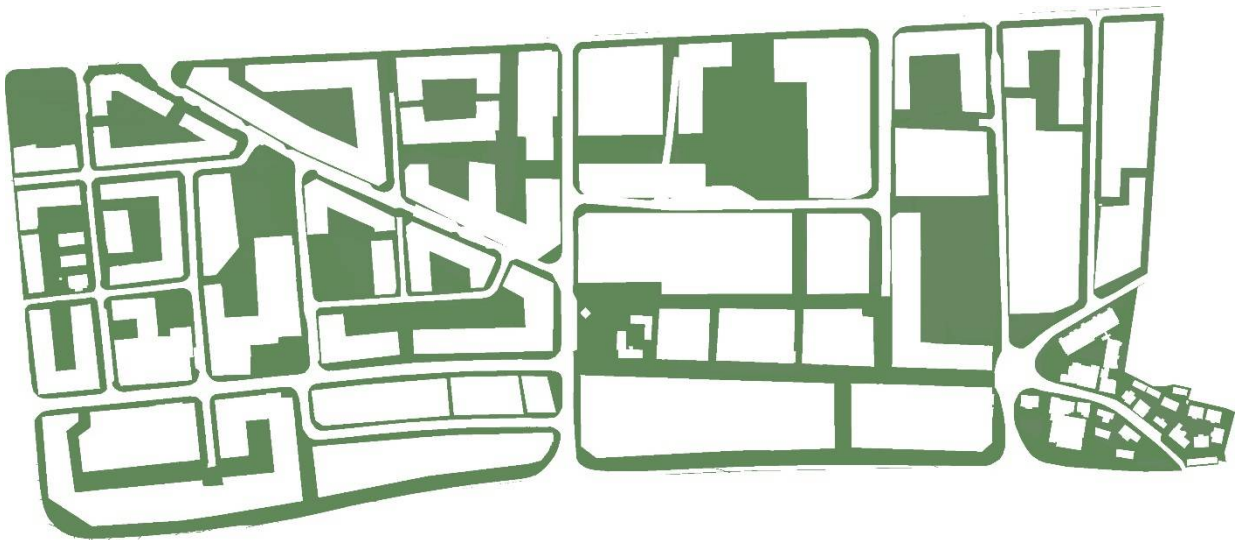
<p>Offentlige plasser, O, OT1, OT2, OT4, OT6 og OT7</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Byrom som er mindre brukt - Byrom som ikke er tilgjengelige for allmennheten - Dårlige solforhold - Dårlig vedlikeholdt/ingen vegetasjon/beplantning - For liten størrelse / for stor størrelse for relevant bruk - Ensidig bruksområde -Støyutsatt 	<ul style="list-style-type: none"> - Byrom som er i daglig bruk - Byrom som er tilgjengelige for allmennheten - Byrom med opplevelseskvaliteter som er egnet opphold - Byrom som er sosiale møteplasser og som genererer et levende sentrum - Middels solforhold - Middels vedlikeholdt vegetasjon/beplantning - Tilfredsstillende størrelse for relevant bruk - Aktuelt for flere typer bruk - Tilfredsstillende støynivå 	<ul style="list-style-type: none"> - Byrom med store opplevelseskvaliteter som brukes ofte/av mange - Byrom som er tilgjengelige for allmennheten Byrom som fungerer godt som sosial møteplass og genererer et levende sentrum - Gode solforhold - God vegetasjon/beplantning - God størrelse for relevant bruk - Mange muligheter for bruk - Ingen støy
<p>Uteoppholdsareal for boliger, B</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dårlige solforhold - For liten størrelse - Ingen felles fasiliteter - Dårlig bokkvalitet - Utsatt for støy 	<ul style="list-style-type: none"> - Middels solforhold - Egnede størrelse - Noen felles fasiliteter - Middels bokkvalitet - Noe støyproblematikk 	<ul style="list-style-type: none"> - Gode solforhold - God størrelse - God kvalitet på felles fasiliteter - God bokkvalitet - Ingen støy

7.1.2 0-alternativet

0-alternativet er dagens situasjon, ved vedtatt reguleringsplan for Stjørdal sentrum fra 2008, hvor det er tatt høyde for realisering av vedtatte, gjeldende planer. Dette er relativt likt Alternativ 1, Maksimalalternativet, men ikke identisk med dette grunnet økte byggehøyder. Maksimalalternativet, har noe høyere tetthet enn gjeldende plan. Se figur under.



Figur: Plasser med potensiale for opphold, ubebygget areal/mellomrom, gjeldende plan



Figur: Plasser med potensiale for opphold, ubebygget areal/mellomrom, Alternativ 1, Maksimalalternativet



Figur: Plasser med potensiale for opphold, ubebygget areal/mellomrom, Alternativ 2, Nytt planforslag

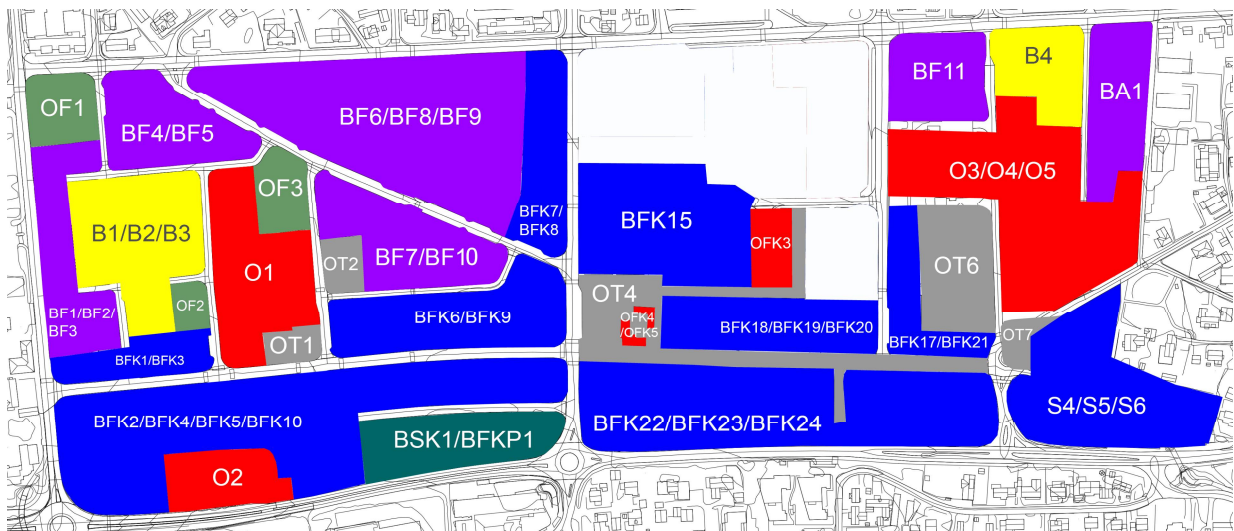
Konsekvensvurdering

Konsekvens	Ingen	Små:	Store:
	Ingen endring i forhold til 0-alternativet	Vil føre til en noe endret situasjon sammenliknet med 0-alternativet	Vil føre til en svært endret situasjon sammenliknet med 0-alternativet
Positivt Vil gjøre området mer attraktivt/brukbart enn i 0-alternativet	Ingen positive / negative konsekvenser		
		Små positive konsekvenser Vil være en forbedring, anbefales ut fra et kost/nytte perspektiv	Store positive konsekvenser Vil være en stor forbedring, anbefales gjennomført
Negativt Vil gjøre området mindre attraktivt/brukbart enn i 0-alternativet.			
		Små negative konsekvenser Vil være en forverring, anbefales ikke	Store negative konsekvenser Vil være en stor forverring, frarådes sterkt.

8 Beskrivelse av dagens situasjon



Figur: Plasser med potensiale for opphold, ubebygget areal/mellomrom, dagens situasjon



Figur: Områder som verdivurderes og konsekvensvurderes

8.1 Verdivurdering og konsekvens

8.1.1 Grønnstruktur/park/plasser

OF1	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ2
Verdi- vurdering	<p>I dagens situasjon er dette en opparbeidet og brukt park. Parken ligger i tilknytning til boligmasse og er naturlig uteoppholdsareal for beboerne i BF1.</p> <p>Parken har lite støyskjerming tilgrensende vei. Dette gjør at den er støyutsatt og har flest kvaliteter som en visuell park. Parken har absolutt potensiale, men kunne med fordel ha vært utnyttet bedre med mer fokus på beplantning og møblering.</p>	<p>Parken tenkes opprettholdt som i dagens situasjon med tanke på størrelse. Dette vil bety at i 0-alternativet har parken de samme forutsetningene som i dagens situasjon.</p>	<p>Parken ligger uendret også i maksalternativet, alt 1, med tanke på størrelse, og vil også her ha samme forutsetninger som i dagens situasjon.</p>	<p>Parken tenkes opprettholdt som i dagens situasjon med tanke på størrelse. Dette vil bety at i den har de samme forutsetningene som i dagens situasjon.</p>
	<p>Verdi:</p> <p>Middels</p>	<p>Verdi:</p> <p>Middels</p>	<p>Verdi:</p> <p>Middels</p>	<p>Verdi:</p> <p>Middels</p>
Konse- kvens	<p>Da det ikke vil være noen endring fra 0-alternativet i alt 1, eller alt2, vil dette ikke få noen konsekvenser for området. Man kan se for seg bruk av parken som rekreasjonsområde, men dette forutsetter at man skjermer mot trafikkstøy</p>			
	<p>Konsekvens: Ingen</p>			

OF2	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurdering	<p>Området er i dag under utbygging og fremstår som byggeplass.</p> <p>Området ligger fint til langs relativt rolige gater og inn mot eksisterende boligbebyggelse. Den ligger også svært nær område OF3, og kunne vært sett i sammenheng med dette området, spesielt dersom man valgte å utvide dette til å omfatte en større del av område O1.</p> <p>Parken har størrelse og plassering som gir den potensiale. Lysforholdene er krevende da ny tilgrensende bebyggelse er svært høy. Aktivitet som legges til parken bør tilpasses dette. Det er også en utfordring å få til god vegetasjon oppå parkeringskjellere, da jordekket er lite og ikke tillater store vekster.</p>	<p>I 0-alternativet avsettes område til park, slik det er i dag. Man kan med dette også tenke seg at parken blir viktigere for sine nærområder, og at man kan prioritere å satse på opprusting av beplantning og møblering.</p> <p>Dette bør støtte opp om den bruken man ønsker. Det er naturlig at parken blir en nærmiljøpark for tilgrensende, tettere boligområder. Man bør vurdere lekeområde for barn i parken. Samtidig anbefales det at et slikt lekeområde har en fleksibel møblering som kan brukes av andre brukergrupper, som voksne og ungdom. Dette vil gjøre parken attraktiv. På grunn av krevende solforhold bør aktivitetene som legges til parken ha høy intensitet.</p>	<p>Alt 1 er ganske likt 0-alternativet, men organisering av ny bygningsmasse innenfor kvartalet vil kunne gi noe dårligere solforhold enn i 0-alternativet. Her er det kun er små forskjeller.</p>	<p>Området opprettholdes som park. Da det nå vil ligge en parkeringskjeller under parken vil dette gi noen begrensninger for beplantning. Så for å kompensere for dette bør man fokusere på møblering. Parken kan benyttes som lekeplass, gjerne for litt eldre barn, da den er noe skyggefull, og aktiviteten på leken bør være høyere enn ved sandlekeplass.</p> <p>Området kan med fordel sees på sammen med OF3.</p>
	Verdi: Middels	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Høy
Konse- kvens	<p>Avsetting av området til park/offentlig grøntområde vil ha positive virkninger for området. Dette avhenger av en satsing på området og fokus på beplantning og møblering. Da 0-alternativet og alt 1 og alt2 er ganske like for området. Det vil derfor ikke være noen særlige konsekvenser for området i kommunestyrets forslag eller i revidert forslag.</p>			
	<p>Konsekvens:</p> <p>Ingen</p>			

OF3	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	<p>OF1 er sammen med deler av O1 i dag en grønn park. Parken har tradisjonell beplantning, med et stort antall større trær. Parken lider under at tilgrensende arealer blir brukt til parkering. Dette er arealer som med fordel kunne vært inkludert i parkens areal for å gjøre den mer attraktiv for bruk, og gitt den en mer egnet størrelse.</p> <p>Parken har i dag gode solforhold og en plassering som gjør den svært egnet som sosialt møtested.</p>	<p>I 0-alternativet tenker man et utbygging av tilgrensende bygningsmasse i område O1. dette vil forverre solforholdene på arealene. Man tar tilbake noe areal fra parkering til park, noe som er positivt. Men parkens begrensede størrelse i forhold til planlagt bygningsmasse gjør nå at den får en begrenset verdi for opphold.</p>	<p>Alt 1 er det samme som 0-alternativet. Man vil derfor i alt1 ha omtrent samme verddivurdering av arealet som i 0-alternativet.</p> <p>Høyere arealutnytting for BF6 og BF7 vil gjøre at parken får dårligere solforhold.</p> <p>Området vurderes å være begrenset i areal og har reduserte solforhold.</p>	<p>Dette området spiller en viktig rolle i utviklingen av Stjørdal sentrum. Det er det offentlige grøntarealet som har størst potensiale både i form av størrelse, eksisterende vegetasjon, solforhold og plassering. Det er derfor valgt å avsette både arealer på OF3 og del av O1 til en offentlig park. Parken er viktig for å sikre nok uteoppholdsarealer for tilgrensende boligprosjekter. Da disse har så høy utnyttelse at de ikke vil klare en full utbygging dersom uteoppholdsarealkrav skal dekkes på egen eiendom.</p> <p>Parken bevares og utvides og opprustes i form av beplantning og møblering. Med dette vil området være svært viktig og ha høy verdi for Stjørdal sentrum. Forslaget er en stor forbedring i forhold til gjeldende plan.</p>
	Verdi: Høy	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Høy
Konse- kvens	<p>Da 0-alternativet og Alternativ 1 (Maksforslaget) er relativt like, med unntak av høyere bygningsmasse i øst, vil dette bety at det ikke er noen negative eller positive konsekvenser som skiller forslagene. Det må likevel påpekes at begge disse alternativene er en forverring i forhold til dagens situasjon. Fortettingen som tillates på O1 vil ha store negative konsekvenser for området, med tanke på størrelse og solforhold. Dette gjelder både 0-alternativet og Alternativ 1. I Alternativ 2 (planforslag) ivaretas arealene og benyttes som supplerende uteoppholdsareal for tilgrensende boligprosjekter.</p>			
			Konsekvens: Store negative konsekvenser	Konsekvens: Store positive konsekvenser

OT1	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	<p>Området er i dag en åpen plass, men er også en del av inngangspartiet til NAV og Rådhuset i Stjørdal. Det er noe beplantning og en grønn rabatt, som myker opp inntrykket noe. Plassen har likevel stort forbedringspotensial. Spesielt med tanke på materialbruk.</p> <p>Det er en statue i området, og det er opparbeidet noen blomsterbed i forbindelse med inngangspartiet til kommunen og denne statuen.</p> <p>Hovedinntrykket er en asfaltert plass, som strammes opp av bruk av kantstein.</p> <p>En del av området brukes i dag til HC-parkering for Rådhuset.</p> <p>Plassen har greie solforhold og ligger sentralt til i forhold til Kjøpmannsgata.</p>	<p>Det er positivt at man avsetter arealet som et offentlig uterom. Man bør i den forbindelse se på måter hvor man kan forhøye kvaliteten på arealet. Blant annet burde man vurdere å oppgradere materialbruken og sette opp noen sittemøbler slik at plassen i større grad inviterer til varig opphold. Dermed kunne plassen fått en verdi som oppholdsareal for ansatte i tilgrensende kontorbygg.</p>	<p>Alt 1, maksforslaget, for OT1 er tilnærmet lik 0-alternativet. Argumentasjon brukt for 0-alternativet gjelder også derfor kommunestyrets forslag.</p>	<p>Revidert forslag, alt 2, for OT1 er tilnærmet lik 0-alternativet.</p> <p>Forslagene skiller seg mest fra hverandre med tanke på bruk av Kjøpmannsgata som gågate, som foreslås i alt 2. Dette vil gi en bilfri og fotgjengervennlig forbindelse mellom denne plassen og torget, og forbinde plassen med de andre planlagte offentlige uterommene, og dermed gjøre den mer attraktiv.</p>
	Verdi: Middels	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Høy
Konse- kvens	<p>Her er 0-alternativet det samme som alt 1 og alt 2, med unntak av gågate i Kjøpmannsgata. Dersom man foretar en oppgradering av området og knytter den til ny gågate, vil dette kunne ha positive konsekvenser for bruken av OT1.</p>			
			Konsekvens: Ingen konsekvenser	Konsekvens: små positive konsekvenser

OT2	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Plan-forslag
Verdi- vurdering	<p>Området er i dag en asfaltert parkeringsplass. Det har så å si ingen kvaliteter for opphold, annet enn at man må kunne anta at det kan være attraktivt for noen typer ballspill dersom det ikke er parkerte biler på arealet.</p> <p>Området har en god størrelse, og har derfor potensiale for fleksibel bruk og som oppholdsareal. Solforholdene er også relativt gode.</p> <p>Området grenser direkte til eksisterende boligområder og til Stjørdal Rådhus, og tilgrensende vei er relativt lite trafikkert. Dette gjør at forholdene ligger til rette for at dette kan bli et godt offentlig uteoppholdsareal.</p>	<p>Området er avsatt som offentlig trafikkareal i 0-alternativet. Det vil være noe endring i bygningsmassen for BF7/B12 som gjør at bebyggelsen i større grad åpnes mot denne plassen. Noe som gjør den enda viktigere og mer attraktiv som offentlig oppholdsareal.</p> <p>Området er avsatt til parkeringsanlegg og vil dermed ikke ha noen verdi som uteoppholdsareal.</p>	<p>Alt 1, Maksimalalternativet, for OT2 er tilnærmet lik 0-alternativet. Argumentasjon brukt for 0-alternativet gjelder også derfor alt 1.</p>	<p>Alt 2, Planforslaget, for OT2 er tilnærmet lik 0-alternativet. Argumentasjon brukt for 0-alternativet gjelder også derfor alt 2. Dersom man foretar en oppgradering av området, og en endring fra parkering til uteopphold på hele eller deler av området vil dette kunne ha positive konsekvenser for bruken av OT2, spesielt med tanke på tilgrensende boliger. Man kan også vurdere å ha parkering i kjeller og 1.etg, med uteoppholdsarealer for tilgrensende boliger på tak. Dette vil være positivt.</p>
	Verdi: Lav	Verdi: Lav	Verdi: Lav	Verdi: Lav/Middels
Konse- kvens	Her er 0-alternativet det samme som alt 1 og alt 2. Det er derfor ingen konsekvenser som skiller de tre forslagene			
	Konsekvens: Ingen			

OT4	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
<p>Verdi- vurde ring</p>	<p>Dette er i dag Stjørdal gågate med tilgrensende torg. Gata er stengt for biltrafikk og har overflatebehandling som skiller den fra de andre gatene i byen. Man har også beplantning i gata, samt noe sittemøbler. Her finner vi også noen av de eldste husene i sentrum, og gata er med på å gi sentrum en identitet, som mangler i de tettere bebygde kvartalene, som har mer "kjøpesenterpreg". Gata er en viktig identitetsbærer for Stjørdal, og det er her man ser de tydeligste sporene av lokal byggeskikk</p> <p>Skalaen som småhusbebyggelsen gir gata er med på å skape denne identiteten. Småhusbebyggelsen er frittliggende, noe som gir rom og luft rundt byggene. Men dette kan også gjøre at gata ikke føles så "sammenhengende" som den ville gjort med en kontinuerlig bygningsvegg.</p> <p>Åpningene i eksisterende bebyggelse gjør at gata kunne egnet seg for fortetting, men da innenfor samme skala som dagens bygningsmasse.</p> <p>Man kan også se for seg en type overbygging som ville gjort gata mer attraktiv som oppholdssted i vintersesongen og på dager</p>	<p>I 0-alternativet tillates fortetting av bygningsmasse langs gågaten, samt øker antall etasjer for bygninger nord for gågaten. Dette vil være negativt for solforholdene i denne gaten.</p> <p>Det vil være et stort tap for byen dersom man fortetter eksisterende bygninger gjennom rivning og oppføring av ny, moderne bebyggelse i stedet for en mer skånsom fortetting hvor man respekterer eksisterende bygg og bygger opp under deres typologi og skala gjennom mindre fortettingsprosjekter. Det anbefales derfor at man ved en fortetting av områdene BEK19-20 gjør dette som mellombbygg, og med en materialbruk og typologi som respekterer eksisterende bygningsmasse og bygger opp under denne.</p> <p>Dette er viktig slik at Stjørdal beholder sin identitet og historie gjennom bygningsvern, men også for å sikre gode solforhold og gode opplevelseskvaliteter i gågaten.</p>	<p>Alt 1 for OT4 er tilnærmet lik 0-alternativet. Argumentasjon brukt for 0-alternativet gjelder også derfor alt 1.</p>	<p>Alt 2 vil berøres av den høye byggehøyden som foreslås på sørsiden av Kjøpmannsgata. Dette vil føre til en forverring av solforhold i Kjøpmannsgata. Dette veies i noen grad opp for ved å utvide torget og skape et større offentlig rom ved å ta i bruk deler av tilgrensende område. Dette er nødvendig for å sikre nok offentlig uteoppholdsareal, spesielt med tanke på den planlagte utbyggingen av BFK 22-24.</p> <p>Arealet kan også brukes til å huse vernede bygg som skal flyttes, for å styrke miljøet av gamle bygninger som ivaretar byggeskikk og identitet for Stjørdal. På denne måten kan området bli svært viktig som identitetsbygger og samlingssted.</p>

	<p>med regn.</p> <p>Torget er et tradisjonelt torg, og har noen større gatetrær.</p> <p>Solforholdene er relativt gode.</p>			
	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Høy
Konse- kvens	<p>Her er 0-alternativet omtrent det samme som maksalternativet, alt 1, men alt 1 skiller seg noe ut i forhold til tillatte byggehøyder på bygg sør for Rådhusgata. Det er derfor små konsekvenser som skiller de to forslagene.</p> <p style="background-color: red; color: black;">Konsekvensene av en fortetting av tilstøtende bebyggelse til OT4, samt økning av byggehøyder vil være negativt for opplevelsen av gaten og kan føre til tap av stedsidentitet. Tap av sollys kan gjøre at gaten blir mindre attraktiv som uteoppholdssted. Dette må unngås. Vurderingen av konsekvenser som ingen, er det derfor viktig at presiseres at sikter til forskjellen mellom 0-alternativet og kommunestyrets forslag.</p> <p style="background-color: #90ee90;">For alt 2 vurderes konsekvensen for området som positiv, da området utvides som offentlig uteoppholdsareal og identitetsbygger for Stjørdal sentrum.</p>			
			Konsekvens: Ingen	Konsekvens: Positive konsekvenser

OT6	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	<p>Området er i dag bebyggt med lav bebyggelse. Det har derfor ingen kvaliteter som plass eller grøntområde.</p> <p>Området har god størrelse og gode solforhold, og ligger sentralt plassert i forhold til en eventuell fortetting av område BFK17 og BFK21, samt utbygging av offentlige bygg på O3 og O4.</p>	<p>Området er tenkt brukt til parkeringsanlegg. Dette vil være nødvendig for tilgrensende boligprosjekter, men vil ikke gi noen kvaliteter som uteoppholdsareal.</p>	<p>Alt 1 for OT6 er tilnærmet lik 0-alternativet.</p> <p>Argumentasjon brukt for 0-alternativet gjelder også derfor alt 1.</p>	<p>Alt 2 for OT6 er tilnærmet lik 0-alternativet.</p> <p>Argumentasjon brukt for 0-alternativet gjelder også derfor alt 2.</p> <p>Dersom man bruker tak av parkeringshus til offentlig park, kan området oppnå en kvalitet som uterom.</p>
	Verdi: Lav	Verdi: Lav	Verdi: Lav	Verdi: Lav
Konse- kvens	<p>Forskjellen mellom 0-alternativet og alt 1 og alt 2 er det samme, dermed blir konsekvensene ikke tilstedeværende. Dersom man etablerer et offentlig uterom på tak av parkeringshus, vil dette kunne ha positive konsekvenser.</p>			
			Konsekvens: Ingen	Konsekvens: Ingen, event. positive konsekvenser

OT7	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	<p>Området har biltrafikk på tre sider, og har derfor få kvaliteter som uteoppholdsareal eller plass.</p> <p>To mindre områder; en liten "park" med en flaggstang, gressplen og vegetasjon og en parkeringsplass grenser til rundkjøringen. Parken har en begrenset størrelse, men kan brukes til opphold, særlig dersom møblering og beplantning hadde vært noe mer hensiktsmessig.</p> <p>Parkeringsplass har noe beplantning mot vei.</p> <p>Beliggenheten mot en trafikkert vei er ikke optimal, men sett i sammenheng med andre grønne områder, eller som buffer kan området ha en funksjon.</p>	<p>Området kan bli et fint tilskudd til aktivitet som foregår i område S4, og kan være med på å skape et mer variert bymiljø i tilknytning til dette området.</p> <p>Begrensningene innenfor størrelse og plassering kan veies opp med omtanke i møblering og beplantning.</p>	<p>Alt1 omtaler ikke dette området. Det antas derfor å være det samme som for gjeldende, vedtatte planer, altså 0-alternativet.</p> <p>Argumentasjon gjelder derfor for begge områder.</p>	<p>Alt 2 ansees å være det samme som for 0-alternativet.</p> <p>Argumentasjon gjelder derfor for begge områder.</p>
	Verdi: Lav	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	Her er 0-alternativet det samme som alt1 og alt2. Det er derfor ingen konsekvenser som skiller de tre forslagene.			
	Konsekvens: Ingen			

B1/ B2/ B3	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	<p>Området preges av flermannsboliger og villabebyggelse. Området fremstår som relativt åpent, med luft og lys rundt byggene. Noen av eiendommene har hage, mens andre har felles uterom.</p> <p>Byggene er oppført i 2 etasjer, med unntak av en lavblokk. Det er ingen felles lekearealer innenfor området.</p>	<p>Gjeldende arealplan legger opp til at det kan fortettes i området. Det skisseres en slags "lamellbebyggelse" som slipper inn lys mellom nye bygningskropper.</p> <p>I forbindelse med denne utbygning bør det etableres felles uterom og områder for lek. Disse kan med fordel sees i sammenheng med områdene OF2 og OF3.</p>	<p>Alt 1 er ganske likt som i gjeldende plan, men skiller seg ut ved organisering av bygningsmasse, som i dette forslaget er mer sammenhengende, og danner en u-form mot O1.</p> <p>Dette gir et større samlet gårdsrom, men kan gjøre det noe vanskeligere å få gode solforhold inne i gården over hele døgnet.</p>	<p>Alt 2 legger opp til samme utnyttelse som i dagens situasjon. Området får en spredt boligbebyggelse som slipper inn lys mellom byggene og skaper gode bomiljø med gode uterom.</p>
	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi:Høy
Konse- kvens	<p>Konsekvensen av å organisere bygningsmassen som i kommunestyrets forslag kan gjøre det noe vanskeligere å få gode solforhold inne i planlagt gårdsrom. Den sammenhengende bygningsveggen gjør det også vanskeligere å få adkomst til tilgrensende grønne områder i OF2 og OF3.</p>			
	Konsekvens: små negative konsekvenser			

B4	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Plan-forslag
Verdi- vurde- ring	<p>Området fremstår som et villaområde, med eneboliger på store tomter, samt noen lavblokker på 3 etasjer.</p> <p>Lavblokkene har et fellesareal øst for bygget. Eiendommene her mye luft rundt byggene og gode solforhold. Noe dårlig utnyttelse av området.</p>	<p>Man foreslår å fortette området med en lavblokk formet som en U med "ryggen" mot nord i 5 etasjer, med mulighet for næring i 1.etasje. Dette vil kunne gi en bedre utnyttelse av eiendommene, og forutsatt at bygningsmassen organiseres slik som det er skissert, vil man kunne tilby sol på deler av utearealene nesten hele døgnet, samt at uteoppholdsarealet vil ha en størrelse som gjør det attraktivt for bruk.</p> <p>Utbygningen vil være en akseptabel måte å øke utnyttelsen av bynære eiendommer med tilfredsstillende bokvaliteter.</p>	<p>Alt 1 er ganske likt gjeldende plan. Den største forskjellen ligger i organisering av bygningsmasse på tilgrensende eiendom. I gjeldende plan har denne også en u-form, hvor gårdsrommet vender mot planlagt gårdsrom i O4. Dette gir muligheter for et større, felles gårdsrom. Mens i alt1 er dette blitt et tett bygg. Dette gir mindre samlet uteoppholdsareal og dårligere solforhold.</p> <p>Krav til uteoppholdsarealer kan ikke dekkes på eiendommen ved full utbygging.</p>	<p>Alt 2 er omtrent likt som i 0-alternativet. Foreslått endret trafikkmønster gjør at Yrkesvegen blir noe mer trafikkert. Man foreslår å fortette området med en lavblokk formet som en U med "ryggen" mot nord.</p> <p>Utbygningen vil være en akseptabel måte å øke utnyttelsen av bynære eiendommer med tilfredsstillende bokvaliteter.</p> <p>Man er avhengig av å dekke noe av uteoppholdsarealet på offentlig areal, da det ikke er tilstrekkelig med arealer på eiendommen.</p>
	Verdi: Middels	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Høy
Konse- kvens	<p>Da organiseringen av bygningsmasse på naboområde, O4 gjør at samlet uteoppholdsareal for de to områdene blir mindre, og solforholdene for arealene blir noe dårligere, må det kunne sies at alt 1 har små, negative konsekvenser sammenliknet med 0-alternativet. Alt 2 vil også få en økt biltrafikk i Yrkesvegen som vil være negativt for området. Begge forslagene er avhengige av å dekke noe uteoppholdsareal på offentlig arealer.</p>			
			Konsekvens: Små, negative konsekvenser	Konsekvens: Små, negative konsekvenser

BF1/ BF2/ BF3	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurdering	<p>Dette er i dag ganske tette kvartaler med lavblokkbebyggelse i 3,5 etasjer mot vest og gårdsrom som vender mot øst.</p> <p>Det er i noen grad etablert fellesarealer i gårdsrom og dette er bedre gjennomført i de nyere byggeprosjektene, mens i gamle bygg brukes gårdsrommet i stor grad til parkering. Dette gjør at det ligger en del forbedringspotensial i møblering og bruk av uteoppholdsarealer.</p> <p>De fleste byggene har greie solforhold, men er noe støyutsatt da fasader mot vest ligger langs en trafikkert vei.</p>	<p>Gjeldende plan er i noen grad gjennomført, og skiller seg ikke ut fra eksisterende situasjon. Det ligger potensiale i å få rydde opp i tilfeldig plassert bebyggelse og parkering i eksisterende gårdsrom. Planlagt bebyggelsesstruktur vil gi noe dårligere lysforhold i gårdsrom og inn i leiligheter, men dersom man kan få ryddet og gjort disse mer egnet for bruk og med større kvalitet i beplantning og møblering, vil dette kunne veie opp for tap av arealer og lys.</p>	<p>Alt 1, maksforslaget, er ganske likt 0-alternativet. Den største endringen er at man i utgangspunktet legger opp til mer tett bygningsmasse, uten åpninger. Dette er negativt for brukerne av gårdsrommene og tilgrensende offentlige uteoppholdsarealer, da det vil bli lengre vei å gå for å komme seg ut av gårdsrommet, og færre "snarveier" for barn og unge som skal besøke hverandre. Ellers gjelder samme argumentasjon som for 0-alternativet.</p>	<p>Alt 2 er ganske likt gjeldende plan. Den største endringen er at man har flere åpninger i bygningsmassen. Dette er positivt for brukerne av gårdsrommene og tilgrensende offentlige uteoppholdsarealer, da det vil bli kortere vei å gå for å komme seg ut av gårdsrommet, og flere "snarveier" for barn og unge som skal besøke hverandre.</p>
	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	Den største konsekvensen fra 0-alternativet er tapet av mellomrom i bygningsmassen og de snarveiene og åpningene dette gir. Dette er uheldig, da slike åpninger er nyttige for mobiliteten til spesielt barn, og for bruk av uterom.			
			Konsekvens: Små, negative konsekvenser	Konsekvens: Små, positive konsekvenser

BF4 / BF5	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	Kvartalet består av lavblokker med fasader ut mot tilgrensende gater og gårdsrom i midten. Store deler av gårdsrommet brukes til parkering og fellesgarasjer, men det er også satt av noen arealer til uteopphold. Her kunne man med fordel ha vurdert å benytte en større del av gårdsrommet til opphold og lek. Men gårdsrommet har i utgangspunktet en størrelse og utforming som gjør at det har gode solforhold og potensiale for gode brukskvaliteter.	Dagens regulering er ganske lik som i dagens situasjon.	Alt1 er ganske likt som 0-alternativet. Overnevnt argumentasjon gjelder også her.	Alt 2 er ganske likt som 0-alternativet. På grunn av endret trafikkmønster vil det være noe mer trafikk i Parkvegen.
	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	Her er det små konsekvenser som skiller 0-alternativet fra alt 1 og alt 2. Det kan ha små negative konsekvenser for planforslaget at det blir økt trafikk i Parkvegen.			
			Konsekvens: Ingen	Konsekvens: Små negative konsekvenser

BF6/ BF8/ BF9	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurdering	<p>I dag fremstår området som et villastrøk med eneboliger og flermannsboliger på mellomstore tomter. Dette gir gode bokvaliteter og mye luft og lys rund bygg, men er ikke den beste utnyttelsen av et bynært område. Det er ingen felles uteoppholdsarealer i området.</p> <p>Området har en god størrelse, og ligger sentralt til i forhold til sentrum, og er et område som er egnet for fortetting.</p>	<p>Det foreslås en fortetting av området med blokkbebyggelse ut mot tilgrensende veier i 3 etasjer med inntrukket 4.etg.</p> <p>Dette vil gi en god utnyttelse av området, men gir noen utfordringer for deler av felles uterom, da spesielt med tanke på solforhold.</p>	<p>Bygningsmassen er organisert på tilnærmet lik måte som i 0-alternativet, men bygningsmassen er planlagt høyere med 4 etasjer med inntrukket 5.etasje.</p> <p>Denne økningen er uheldig for solforholdene i utearealene og i boenheter som kun har vinduer inn mot gårdsrommet, da det er umulig å oppnå nok sol på disse arealene med den planlagte byggehøyden. Dette vil i praksis bety at man ikke har sol i gårdsrommet og bokvaliteten og kvaliteten på uteoppholdsarealene blir svært dårlig. Da hjelper det ikke så mye at arealene har en god størrelse. Dette er spesielt negativt for barn, som er avhengige av gode solforhold på sine lekearealer, og som ikke har mobilitet til å krysse gater/veier for å komme til andre, nærliggende lekearealer på egenhånd.</p>	<p>Bygningsmassen er organisert på tilnærmet lik måte som i kommunestyrets forslag, men det er fjernet noe av bygningsmassen for å skape bedre solforhold i uterom. Etasjehøyden er også redusert i forhold til alt1. I alt 2 er bygningshøyden kun 3 etasjer. Dette vil gjøre at forholdene blir vesentlig bedre enn i alternativ 1.</p>
	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Lav	Verdi: Høy
Konsekvens	<p>Konsekvensen ved å øke byggehøyder med 1 etasje vil være svært negativt for solforhold i boenheter og på uteoppholdsarealer og lekearealer. Dette frarådes sterkt. Dersom man ønsker å bygge med vedtatt byggehøyde, bør bygningsmasse organiseres annerledes. Selv om ikke 0-alternativet er optimalt med tanke på solforhold, er det i alle fall en forbedring i forhold til alt1. Alternativ 2 er også en forbedring i forhold til alt 1.</p>			
			Konsekvens: Svært negative konsekvenser	Konsekvens: små positive konsekvenser

BF7 /BF 10	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	<p>Området er i dag bebygd med lavblokker og flermannsboliger. Noen av eiendommene har store uteoppholdsarealer, mens de høyt utnyttede prosjektene har noe mindre fellesarealer. Solforholdene er gode, men området kunne med fordel vært utnyttet bedre, da det er et svært sentrumsnært kvartal. Bedre organisering av bygningsmasse ville også kunne definere gateløpene på en bedre måte.</p>	<p>Vedtatte planer legger til rette for en fortetting og oppstramming av bygningsstrukturen i området.</p> <p>Man vil få utfordringer knyttet til solforhold i deler av kvartalet, men dersom man får tilstrekkelig kvalitet i OT2 f.eks ved etablering av "takterrasse" over parkering i 1.etg kan dette fungere som et fellesareal, og veie opp for tapet av belyst areal.</p>	<p>Alt 1 er relativt likt 0-alternativet i organisering av bygningsmasse. Argumentasjonen for alt 1 og 0-alternativet er derfor lik.</p>	<p>Alt 2 er relativt likt 0-alternativet i organisering av bygningsmasse. Argumentasjonen for alt 2 og 0-alternativet er derfor lik.</p>
	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	Da 0-alternativet, alt 1 og alt 2 er så å si like, er det ingen konsekvenser som skiller forslagene.			
	Konsekvens: ingen			

BF11	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurdering	Området fremstår som et villaområde, med eneboliger og flermannsboliger på store tomter. Eiendommene har mye luft rundt byggene og gode solforhold.	<p>Man foreslår å fortette området med en lavblokk formet som en U med "ryggen" mot nord i 5 etasjer, med mulighet for næring i 1.etasje. Dette vil kunne gi en bedre utnyttelse av eiendommene, og forutsatt at bygningsmassen organiseres slik som det er skissert, vil man kunne tilby sol på deler av utearealene nesten hele døgnet, samt at uteoppholdsarealet vil ha en størrelse som gjør det attraktivt for bruk.</p> <p>Utbygningen vil være en akseptabel måte å øke utnyttelsen av bynære eiendommer med gode bokvaliteter.</p>	Alt 1, Maksalternativet er ganske likt gjeldende plan. Den største forskjellen ligger i organisering av bygningsmasse på tilgrensende eiendom. I gjeldende plan har denne også en u-form, hvor gårdsrommet vender mot planlagt gårdsrom i BF11. Dette gir muligheter for et større, felles gårdsrom. Mens i alt 1 er det en samlet bygningsmasse. Dette gir mindre samlet uteoppholdsareal og dårligere solforhold, selv om man fortsatt kan få til akseptable lysforhold i gårdsrommet, og dette vil ha en størrelse som er egnet for opphold.	Alt 2 åpner opp bebyggelsen og gir med dette større mulighet for gode uterom.
	Verdi: Middels	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Høy
Konse- kvens	Da organiseringen av bygningsmasse på naboområde, O3 gjør at samlet uteoppholdsareal for de to områdene blir mindre, og solforholdene for arealene blir noe dårligere, må det kunne sies at alt 1 har små, negative konsekvenser sammenliknet med 0-alternativet, mens den åpne bygningsmassen i alt 2 gir små positive konsekvenser.			
			Konsekvens: Små negative konsekvenser	Konsekvens: Små positive konsekvenser

BA1	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	Området fremstår som et villaområde, med eneboliger og flermannsboliger på store tomter. Eiendommene har mye luft rundt byggene og gode solforhold.	<p>Man foreslår å fortette området med flere lavblokker langs gate mot øst. Dette vil kunne gi en bedre utnyttelse av eiendommene, og forutsatt at bygningsmassen organiseres slik som det er skissert, vil man kunne tilby sol på deler av utearealene nesten hele døgnet, samt at uteoppholdsarealet vil ha en størrelse som gjør det attraktivt for bruk.</p> <p>Utbygningen vil være en akseptabel måte å øke utnyttelsen av bynære eiendommer med tilfredsstillende bokvalitet.</p>	<p>I alt 1 skal omtrent hele området bebygges. Det er ikke avsatt arealer for uteopphold. Dette er uheldig med tanke på bokvaliteten i området.</p> <p>En så stor bygningsmasse vil ha behov for uteoppholdsarealer, og man tenker kanskje at arealene som ligger ubebygde på østsiden av tilgrensende vei kan veie opp for dette. Dette fordrer imidlertid at man eier og kontrollerer disse arealene. Det anbefales at man også tilbyr uteoppholdsareal i et gårdsrom som tilhører bygget.</p>	<p>I alt 2 Har man foreslått å redusere mengden boligmasse og organiseringen av boligmasse er forskjellig fra alt1. Foreslått organisering av bygningsmasse gir bedre solforhold og mer uteoppholdsareal med bedre kvalitet enn i alt 1.</p>
	Verdi: Middels	Verdi: Høy	Verdi: Middels	Verdi: Høy
Konse- kvens	Mangelen på avsatt uteoppholdsarealer i kommunestyrets forslag, samt den høye utnyttelsen av arealet, vil kunne ha svært negative konsekvenser for bokvaliteten i området.			
			Konsekvens: Store, negative konsekvenser	Konsekvens: Positive konsekvenser

BFK 1/B FK3	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	Områdene ligger i den vestre delen av Kjøpmannsgata og er i dag delvis utbygd med spredt bebyggelse. Uterommene mellom eksisterende bygg benyttes i noen grad til hage, men mest til parkeringsareal.	Det legges opp til en fortetting av området. Nye boligprosjekter vil ha høy utnyttelse, og man blir avhengig av å bruke offentlige uteoppholdsarealer for å tilfredsstille krav til uteopphold. Lekeareal for små barn (Sandlekeplass) må prioriteres.	Det legges opp til en fortetting av området. Samme argumentasjon som for 0-alternativet gjelder for alt 1.	Alt 2 er i utgangspunktet samme som alt 1. Samme argumentasjon gjelder.
	Verdi: Lav	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	En oppstramming av gateløpet kan være positivt for opplevelsen av Kjøpmannsgata. Dersom det finnes erstatningsarealer for uteopphold for nye boliger på offentlige plasser, kan høy utnyttelse aksepteres.			
Konsekvens: Små, positive konsekvenser				

BFK2/ BFK4/ BFK5/ BFK10	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurdering	<p>Området preges i dag av spredt næringsbebyggelse, parkeringsplasser og noe tilfeldig beplantning/grønnstruktur. Området har liten verdi som grøntareal slik det fremstår i dag. Støyproblematikk fra E14 gjør at en del av arealet ikke egner seg for varig opphold.</p>	<p>0-alternativet legger til rette for en ganske høy utnyttelse av arealene. Det tenkes å bygges forretning/kontor i de laveste etasjene, og boliger i de øverste. Med den utnyttelsen som er skissert vil det bli svært vanskelig å få oppfylt krav til uteoppholdsarealer for boliger på eiendommene. Man er dermed nødt til å finne erstatningsarealer for dette arealet andre steder. Det er også vanskelig å finne nok areal for etablering av sandlekeplass. Her anbefales det at det etableres felles arealer for delområdene for å optimalisere arealbruken.</p>	<p>Alt1 legger også opp til høy utnyttelse av områdene. Man går for høye bygg. Dette vil i enda større grad vanskeliggjøre å tilfredsstillende kravet om uteoppholdsarealer og arealer for lek, samt tilfredsstillende solforhold. Det anbefales og se på felles løsninger for delområdene for å optimalisere arealbruk. Prosjektene vil være avhengig av å benytte seg av offentlig uteoppholdsarealer for å tilfredsstillende krav.</p>	<p>Alt 2 legger opp til at området avsettes i større grad til sentrumsformål forretning, tjenesteyting, kontor og undervisning. Dette i tillegg til at man reduserer byggehøyder og organiserer bebyggelsen mer med tanke på å oppnå gode solforhold i uterom. Disse tiltakene vil gjøre at man ikke får samme krav til uteoppholdsareal, samt at tilgjengelige arealer, samt arealer i Kjøpmannsgata får bedre solforhold.</p>
	Verdi: Lav	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Høy
Konse- kvens	<p>Den høye utnyttelsen gjør at prosjektene er avhengige av å benytte seg av offentlig uteoppholdsareal for å oppfylle krav. Det avsettes svært lite areal til uteopphold i områdene. Dette er uheldig, spesielt med tanke på lekearealer. Byggehøyden gjør også at solforholdene i Kjøpmannsgata forverres. Alt 2 er en bedre utnyttelse som tar hensyn til disse forholdene.</p>			
			Konsekvens: Negative konsekvenser	Konsekvens: Positive konsekvenser

BFK6/ BFK9	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurdering	Området ligger langs Kjøpmannsgata og har i dag flere forretningsbygg. Området har liten verdi som uteoppholdsareal, med unntak av fortauet som benyttes av fotgjengere og ha god bredde.	Det legges opp til en fortetting av området. Høy utnyttelse vil være avhengig av å benytte offentlige uteoppholdsarealer for å dekke krav.	Det legges opp til en fortetting av området. Høy utnyttelse vil være avhengig av å benytte offentlige uteoppholdsarealer for å dekke krav.	Det legges opp til en fortetting av området. Høy utnyttelse vil være avhengig av å benytte offentlige uteoppholdsarealer for å dekke krav. Omgjøring av vestre del av Kjøpmannsgata til gågate vil skape et oppholdsareal som vil være tilgjengelig for beboerne i disse delområdene.
	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	Den høye utnyttelsen gjør at prosjektene er avhengige av å benytte seg av offentlig uteoppholdsareal for å oppfylle krav. Det avsettes svært lite areal til uteopphold i områdene. Dette er uheldig, spesielt med tanke på lekearealer. Byggehøyden gjør også at solforholdene i Kjøpmannsgata forverres noe			
	Konsekvens: Små negative konsekvenser			

BFK 7/B FK8	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	Området ligger langs Skogmoveien og har i dag noen større forretningsbygg. Området har i dag liten verdi som uteoppholdsareal. Areal mellom bygg benyttes i stor grad til parkeringsareal.	Det legges opp til en fortetting av området. Høy utnyttelse vil være avhengig av å benytte offentlige uteoppholdsarealer for å dekke krav.	Det legges opp til en fortetting av området. Høy utnyttelse vil være avhengig av å benytte offentlige uteoppholdsarealer for å dekke krav til areal, samt krav om solforhold på lekearealer.	Det legges opp til en fortetting av området. Høy utnyttelse vil være avhengig av å benytte offentlige uteoppholdsarealer eller felles uteoppholdsarealer med andre byggeområder (BF8 og BF9) for å dekke krav.
	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	Den høye utnyttelsen gjør at prosjektene er avhengige av å benytte seg av offentlig uteoppholdsareal for å oppfylle krav. Det avsettes svært lite areal til uteopphold i områdene. Dette er uheldig, spesielt med tanke på lekearealer. Byggehøyden gjør også at solforholdene på tilgjengelige uteoppholdsarealer er utfordrende. Krav kan imøtekommes dersom man ser områdene i sammenheng med BF8 og BF9			
	Konsekvens: Små negative konsekvenser			

BFK15	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurderin g	Kjøpesenter, ingen verdi som offentlig uteoppholds areal. 1.etg er lukket ut mot offentlig rom, med unntak av uteservering ved hovedinngang mot sør.	Samme som dagens situasjon	Samme som dagens situasjon	Samme som dagens situasjon
	Verdi: Lav	Verdi: Lav	Verdi: Lav	Verdi: Lav
Konse- kvens	Ingen forandring fra gjeldende plan i noen av alternativene.			

BFK18 /BFK1 9/BFK 20	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurderin g	<p>Området har i dag små og større næringsbygg fra forskjellige tidsepoker. Bygningsmassen er noe rotete organisert og virker tilfeldig. Ledige arealer brukes i stor grad til parkering. Området er sentralt plassert i forhold til gågate, og har i så måte stor verdi som arealer for sentrum.</p>	<p>Det legges opp til fortetting av områdene for etablering av bolig/forretning/kontor. Dette vil gjøre at gateløp kan fremstå som mer ordnede, men gi lite tilbake til byen i form av uteoppholdsarealer og grønne kvaliteter. Det vil ved skissert utnyttelse bli vanskelig å tilfredsstille krav til uteoppholdsarealer og lekearealer. Området har lett tilgang på torgarealer og har lite farlig biltrafikk.</p>	<p>Alt 1 likner 0-alternativet, samme argumentasjon gjelder.</p>	<p>I alt 2 vises det spredte bygg på områdene. Dette vil gi et utvidet torg som vil kunne tilby offentlige uteoppholdsarealer. Dette er det stort behov for. En bygging i mindre skala vil også gjøre solforholdene mye bedre for de arealene som avsettes til uteopphold.</p>
	Verdi: Høy	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Høy
Konse- kvens	<p>En full utbygging av områdene vil gjøre at man får mangel på offentlig uteoppholdsareal. Det blir utfordrene å gjennomføre utbyggingen da det ikke er satt av arealer til uteopphold og lekearealer, og man får stort press på de arealene som allerede er avsatt til offentlig uteoppholdsarealer. Utbyggingen vil også forverre solforhold for omkringliggende gateløp og bebyggelse.</p> <p>Det anbefales derfor å ikke utbygge disse arealene.</p>			
			Konsekvens: Svært negative konsekvenser	Konsekvens: store positive konsekvenser

BFK17 /BFK2 1	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurderin g	Området er i dag bebygd med større næringsbygg. Området har små kvaliteter som uteoppholdsareal eller grøntområde.	Det foreslås en utbygging med boligformål over næringsformål. Det er tilstrekkelig arealer avsatt til at man kan se at det er mulig å få til uteoppholdsareal på eiendommen.	Samme som 0-alternativet. Samme argumentasjon gjelder.	Samme som 0-alternativet. Samme argumentasjon gjelder.
	Verdi: Lav	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	Dersom man opprunder potensielle uteoppholdsarealer, vil man kunne få et prosjekt med gode bokvaliteter i dette området.			
Konsekvens: Positive konsekvenser				

BFK22 /BFK2 3/BFK 24	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurderin g	<p>Området preges i dag av spredt næringsbebyggelse, parkeringsplasser og noe tilfeldig beplantning/grønnstruktur. Området har liten verdi som grøntareal slik det fremstår i dag. Støyproblematikk fra E14 gjør at en del av arealet ikke egner seg for varig opphold.</p>	<p>0-alternativet legger til rette for en ganske høy utnyttelse av arealene. Det tenkes å bygges forretning/kontor i de laveste etasjene, og boliger i de øverste. Med den utnyttelsen som er skissert vil det bli svært vanskelig å få oppfylt krav til uteoppholdsarealer for boliger på eiendommene. Man er dermed nødt til å finne erstatningsarealer for dette arealet andre steder. Det er også vanskelig å finne nok areal for etablering av sandlekeplass. Her anbefales det at det etableres felles arealer for delområdene for å optimalisere arealbruken.</p>	<p>Alt 1 legger også opp til høy utnyttelse av områdene. Man går for høye bygg i opptil 6 etasjer. Dette forverrer lysforhold i Kjøpmannsgata og vil i stor grad vanskeliggjøre å tilfredsstille kravet om uteoppholdsarealer og arealer for lek. Det anbefales og se på felles løsninger for delområdene for å optimalisere arealbruk. Prosjektene vil være avhengig av å benytte seg av offentlig uteoppholdsarealer for å tilfredsstille krav.</p>	<p>Alt 2 har reduserte byggehøyder, samt at man reduserer mengden bygningsmasse som har formål bolig. Dette bedrer solforhold i Kjøpmannsgata og gjør at det er mulig å få til noe uteoppholdsareal i prosjektene, selv om dette vil være på takplan.</p>
	Verdi: Lav	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	<p>Den høye utnyttelsen i alt 1 gjør at prosjektene er avhengige av å benytte seg av offentlig uteoppholdsareal for å oppfylle krav. Det avsettes svært lite areal til uteopphold i områdene. Dette er uheldig, spesielt med tanke på lekearealer. Byggehøyden gjør også at solforholdene i Kjøpmannsgata forverres.</p> <p>Alt 2 vil være en bedre løsning, spesielt med tanke på solforhold i Kjøpmannsgata, men også i forhold til å få uteoppholdsarealer i boligprosjektene.</p>			
			Konsekvens: negative konsekvenser	Konsekvens: positive konsekvenser

S4/S5 /S6	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurderin g	Området er preget av småhusbebyggelse som brukes til bolig/forretning. Området har mye karakter og oppleves som "koselig" det er mye areal rundt eksisterende bygg og lave byggehøyder som bidrar til dette inntrykket. Området er en identitetsbærer for Stjørdal sentrum, og oppleves som den mest "historiske" delen av sentrum.	Som dagens situasjon.	Som dagens situasjon.	Som dagens situasjon.
	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Høy
Konse- kvens	Ingen konsekvenser, da alle alternativene er lik dagens situasjon			
	Konsekvens: Ingen konsekvenser			

BSK1/ BPK1	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurderin g	Området preges i dag av spredt næringsbebyggelse, parkeringsplasser og noe tilfeldig beplantning/grønnstruktur. Området har liten verdi som grøntareal slik det fremstår i dag. Støyproblematikk fra E14 gjør at en del av arealet ikke egner seg for varig opphold.	0-alternativet legger til rette for en ganske høy utnyttelse av arealene. Det tenkes å bygges forretning/kontor i de laveste etasjene, og boliger i de øverste. Med den utnyttelsen som er skissert vil det bli svært vanskelig å få oppfylt krav til uteoppholdsarealer for boliger på eiendommene. Man er dermed nødt til å finne erstatningsarealer for dette arealet andre steder. Det er også vanskelig å finne nok areal for etablering av sandlekeplass. Her anbefales det at det etableres felles arealer for delområdene for å optimalisere arealbruken.	Alt 1 legger også opp til høy utnyttelse av områdene. Man går for høye bygg i opptil 6 etasjer. Dette vil i enda større grad vanskeliggjøre å tilfredsstillere kravet om uteoppholdsarealer og arealer for lek. Det anbefales og se på felles løsninger for delområdene for å optimalisere arealbruk. Prosjektene vil være avhengig av å benytte seg av offentlig uteoppholdsarealer for å tilfredsstillere krav.	Alt 2 legger opp til uteoppholdsareal er på takplan. Dette gir noe reduksjon i bygningsmassen. Dette vil kunne oppfylle krav til uteoppholdsareal
	Verdi: Lav	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	Den høye utnyttelsen gjør at prosjektene er avhengige av å benytte seg av offentlig uteoppholdsareal for å oppfylle krav. Det avsettes svært lite areal til uteopphold i områdene. Dette er uheldig, spesielt med tanke på lekearealer. Byggehøyden gjør også at solforholdene i Kjøpmannsgata forverres.			
			Konsekvens: negative konsekvenser	Konsekvens: små negative konsekvenser

O1	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi - vurdering	<p>O1 er sammen med deler av OF3 i dag en grønn park og Rådhusbygg. Parken er svært sparsommelig møblert, med enkle sittemøbler og tradisjonell beplantning. Dette gir begrensede muligheter for bruk. Parken lider også under at tilgrensende arealer blir brukt til parkering. Dette er arealer som med fordel kunne vært inkludert i parkens areal for å gjøre den mer attraktiv for bruk, og gitt den en mer egnet størrelse.</p> <p>Parken har i dag gode solforhold og en plassering som gjør den svært egnet som sosialt møtested. Her kunne man med litt mer omtanke i møblering og beplantning enkelt skapt en flott park som ville hatt stor verdi for sine brukere.</p>	<p>I 0-alternativet tenker man et utbygging av tilgrensende bygningsmasse i område O1. dette vil forverre solforholdene på arealene. Man tar tilbake noe areal fra parkering til park, noe som er positivt. Men parkens begrensede størrelse og beliggenhet i forhold til planlagt bygningsmasse gjør nå at den får en begrenset verdi for opphold.</p> <p>Parken har likevel noe potensiale dersom den opparbeides med fokus på god møblering og hensiktsmessig beplantning.</p>	<p>Alt 1 er det samme som 0-alternativet. Man vil derfor i alt 1 ha samme verdivurdering av arealet som i 0-alternativet.</p> <p>Området vurderes å være begrenset i areal og har reduserte solforhold. Noe som gjør det desto viktigere å utnytte resterende arealer gjennom god møblering og hensiktsmessig beplantning/overflate bruk</p>	<p>Dette området spiller en viktig rolle i utviklingen av Stjørdal sentrum. Det er det offentlige grøntarealet som har størst potensiale både i form av størrelse, eksisterende de vegetasjon, solforhold og plassering. Det er derfor valgt å avsette både arealer på OF3 og O1 til en offentlig park. Denne er et viktig ledd i arbeidet med å sikre nok uteoppholdsarealer for tilgrensende boligprosjekter. Da disse har så høy utnyttelse at de ikke vil klare en full utbygging dersom uteoppholdsarealkrav skal dekkes på egen eiendom.</p> <p>Parken må bevares og utvides og opprustes i form av beplantning og møblering. Med dette vil området være svært viktig og ha høy verdi for Stjørdal sentrum</p>
	Verdi: Høy	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Høy
Konsekvens	<p>Da 0-alternativet og alt 1 er det samme, vil dette bety at det ikke er noen negative eller positive konsekvenser som skiller forslagene. Det må likevel påpekes at begge disse alternativene er en forverring i forhold til dagens situasjon.</p>			
	<p>Fortettingen som skjer på O1 vil ha store negative konsekvenser for området, med tanke på størrelse og solforhold. Dette gjelder både 0-alternativet og alt1. I alt 2 ivaretas arealene og benyttes som supplerende uteoppholdsareal for tilgrensende boligprosjekter. De får en viktig rolle i utviklingen av sentrum og kan bli et område med svært gode kvaliteter.</p>			
			Konsekvens: negative konsekvenser	Konsekvens: positive konsekvenser

02	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurde- ring	Området preges i dag av spredt næringsbebyggelse, parkeringsplasser og noe tilfeldig beplantning/grønstruktur. Området har liten verdi som grøntareal slik det fremstår i dag. Støyproblematikk fra E14 gjør at en del av arealet ikke egner seg for varig opphold.	0-alternativet legger til rette for en ganske høy utnyttelse av arealene. Med den utnyttelsen som er skissert vil det bli svært vanskelig å få oppfylt krav til uteoppholdsarealer for kontorer på eiendommen. Man er dermed nødt til å finne erstatningsarealer for dette arealet andre steder.	Alt 1 legger også opp til høy utnyttelse av området. Man går for høye bygg i opptil 6 etasjer. Dette vil i enda større grad vanskeliggjøre å tilfredsstille kravet om uteoppholdsarealer. Det anbefales og se på felles løsninger for delområdene for å optimalisere arealbruk.	Alt 2 legger i større grad opp til sentrumsformål for området. Dette er et formål som har færre krav til uteoppholdsareal og dette er positivt med tanke på at man ikke klarer å oppfylle kravet. Formålet passer også bedre for områdets beliggenhet og støyforhold.
	Verdi: Lav	Verdi: Middels	Verdi: Middels	Verdi: Middels
Konse- kvens	Den høye utnyttelsen gjør at prosjektene er avhengige av å benytte seg av offentlig uteoppholdsareal for å oppfylle krav. Det avsettes svært lite areal til uteopphold i områdene. Dette er uheldig. Alt 2 gir et bedre formål for å utnytte disse arealene.			
			Konsekvens: små negative konsekvenser	Konsekvens: små positive konsekvenser

03/0 4/05	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurderin g	Området har en blanding av større, offentlige bygg, boligkomplekser og villabebyggelse. Bebyggelsen er spredt og det er generelt god størrelse på uteoppholdsarealer og gode solforhold. Området kunne tålt en høyere utnyttelse enn dagens.	Det legges opp til at området kan fortettes. Slik bygningsmassen organiseres vil det bli muligheter for store og gode uteoppholdsarealer med gode solforhold.	Det legges opp til en fortetting av området. Utnyttelsen er noe høyere enn i 0-alternativet, og dette gjør det mer utfordrende å få til gode uteoppholdsarealer. Det kan bli nødvendig å benytte seg av offentlige uteoppholdsarealer for å imøtekomme krav.	Det legges opp til at området kan fortettes. Slik bygningsmassen organiseres vil det bli muligheter for store og gode uteoppholdsarealer med gode solforhold.
	Verdi: Høy	Verdi: Høy	Verdi: Middels	Verdi: Høy
Konse- kvens	Det vil bli små negative konsekvenser da organisering av bygningsmasse gjør at det blir utfordrende å få nok uteoppholdsarealer med tilstrekkelig kvaliteter og lysforhold på delfeltene. Man er dermed avhengig av offentlig uteoppholdsarealer for å dekke krav. Alt 2 gir bedre oppholdsarealer, men ikke alle disse er på bakkeplan, så dette er ingen optimal løsning.			
			Konsekvens: små negative konsekvenser	Konsekvens: små positive konsekvenser

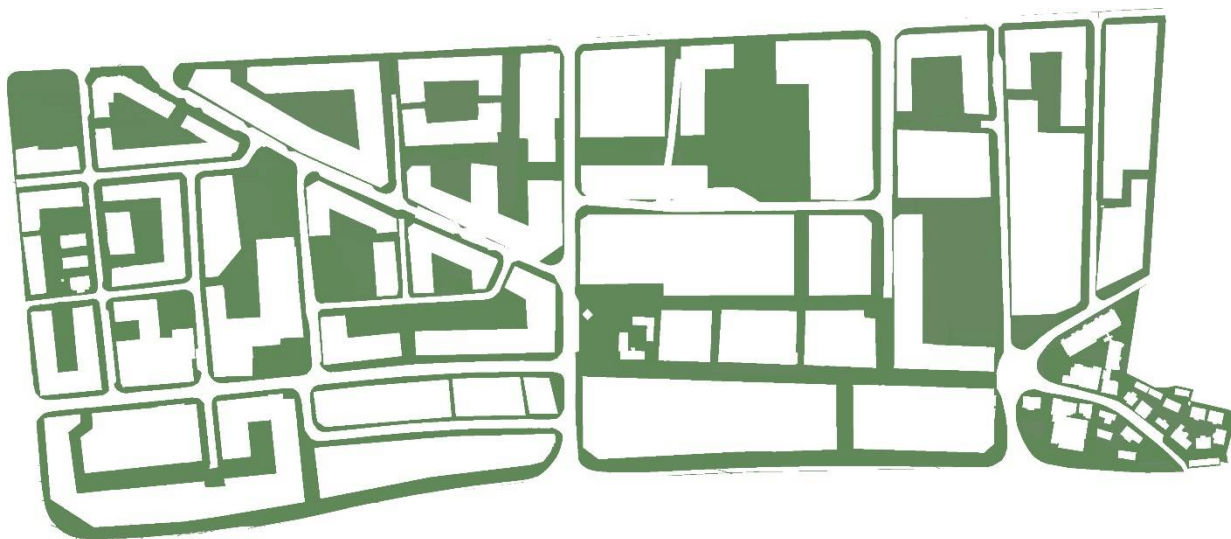
OFK3	Dagens situasjon	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Verdi- vurderin g	Kjøpesenter, liten verdi som uteoppholds areal.	Samme som dagens situasjon	Samme som dagens situasjon	Alt 2 åpner for forretninger i 1-2etg og kontor fra 3.etg. Dette er en økt utnyttelse av dette arealet, og vil ikke være negativt for offentlige uterom.
	Verdi: Lav	Verdi: Lav	Verdi: Lav	Verdi: Middels
Konse- kvens	Ingen større forandring fra dagens situasjon i noen av alternativene.			

9 Fremtidig situasjon

9.1 Verdivurdering og konsekvensvurdering fremtidig situasjon

Utnyttelsen det legges opp til i Maksalternativet vil føre til nedbygging av viktige offentlige uterom som f.eks Rådhusparken og arealer som grenser til Kjøpmannsgata. Høyden på tillatt bebyggelse, samt organisering av bygningsmasse vil føre til dårlige solforhold i Kjøpmannsgata, Rådhusparken, samt planlagte uterom i boligprosjektene. Dette dersom man velger å bygge ut maksimalt i forhold til tillatt utnyttelse. Dette vil imidlertid være vanskelig, da man da ikke vil klare å oppfylle de krav gjeldende reguleringsplaner har til felles lekeareal og uteoppholdsareal i boligprosjekter.

Gjennomføring av Maksalternativet vil gi redusert bokvalitet både i nye boligprosjekter, samt ha negative konsekvenser for Stjørdal sentrum forøvrig, da viktige offentlige rom blir beslaglagt av ny bygningsmasse eller får redusert brukskvalitet gjennom dårligere solforhold.



Figur: Maksalternativet, alternativ 1

Nytt planforslag forslag, alternativ 2 tar utgangspunkt i det politiske intensjonsvedtaket om nye byggehøyder, men tar høyde for at det skal være tilstrekkelig arealer for lek og uteopphold i sentrum. Utnyttelsen er fortsatt høy, og man opprettholder i stor grad gjeldende bestemmelser hva gjelder krav til størrelser på uteoppholdsarealer. Forskjellen fra maksalternativer er at man i større grad åpner opp bygningsmassen for å skape bedre solforhold. Samt at man verner om offentlige plasser og rom for å kunne tilby disse som uteoppholdsareal for nye boligprosjekter, og på denne måten kunne oppfylle de krav som er satt i bestemmelsene.

Det må påpekes at planen for Stjørdal sentrum; både i Maksalternativet og i Nytt planforslag legger opp til svært høy tetthet. Krav til uteopphold og utnyttelse av arealer kan sammenlignes med de tetteste delene av f.eks. Trondheim og Oslo sentrum. Men i Nytt planforslag vil man kunne oppnå en tilfredsstillende kvalitet på uterom, og tilfredsstillende lysforhold på uteoppholdsarealer og i offentlige rom. Man har prioritert brukergrupper med liten mobilitet når det er satt krav til uteoppholdsarealer som skal dekkes i boligprosjekter og lagt opp til å bruke offentlig uteoppholdsarealer for brukergrupper med større mobilitet.

Nytt planforslag gir dermed en løsning som sikrer ønsket, høy utnyttelse, men samtidig klarer å ivareta viktige kvaliteter og uterom som er med på å gjøre Stjørdal sentrum til et godt og attraktivt sted å være og å bo. Det anses som nødvendig at Rådhusparken, gågata, Torget utvides og at dagens offentlige rom og plasser kompletteres nytt byrom nord for Løvsethstua, Kjøpmannsgata 17. Denne plassen vil være av stor betydning for Løvsethstua som kulturminne og for beboerne i kvartalene rundt, for det slipper sollys inn i boliger og uteoppholdsarealer. Parken som det legges til rette for i tilknytning til gangforbindelsen mellom plassen ved Kimen og Torggata er viktig for å styrke den aktuelle offentlige gangpassasjen og vil tilføre bomiljøet i tiliggende kvartaler bedre tilgang uteoppholdsarealer. Generelt sett vil offentlige byrom vil bidra til å ivareta Stjørdals identitet og kvalitet som sentrum. Og ved å dele opp enkelte bygningsvolumer og begrense byggehøyder vil man kunne oppnå gode uteoppholdsarealer i forbindelse med nye boligprosjekter.

Alternativ 2 er derfor en bedre løsning som vil ivareta viktige verdier som offentlige uterom og bokvalitet på en bedre måte enn i alternativ 1. Konsekvensen av å realisere alternativ 2 vil derfor kunne være positive.



Figur: Nytt planforslag, alternativ 2