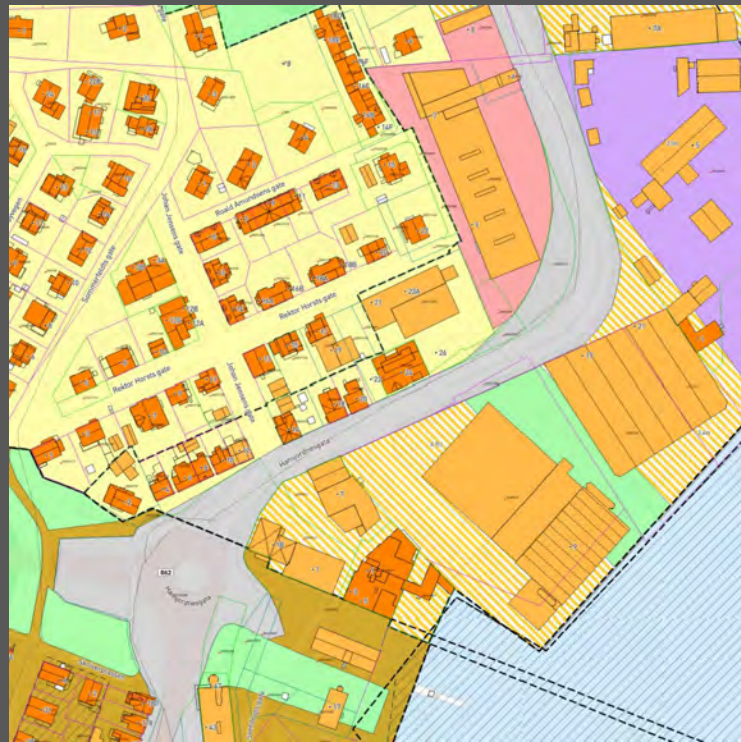
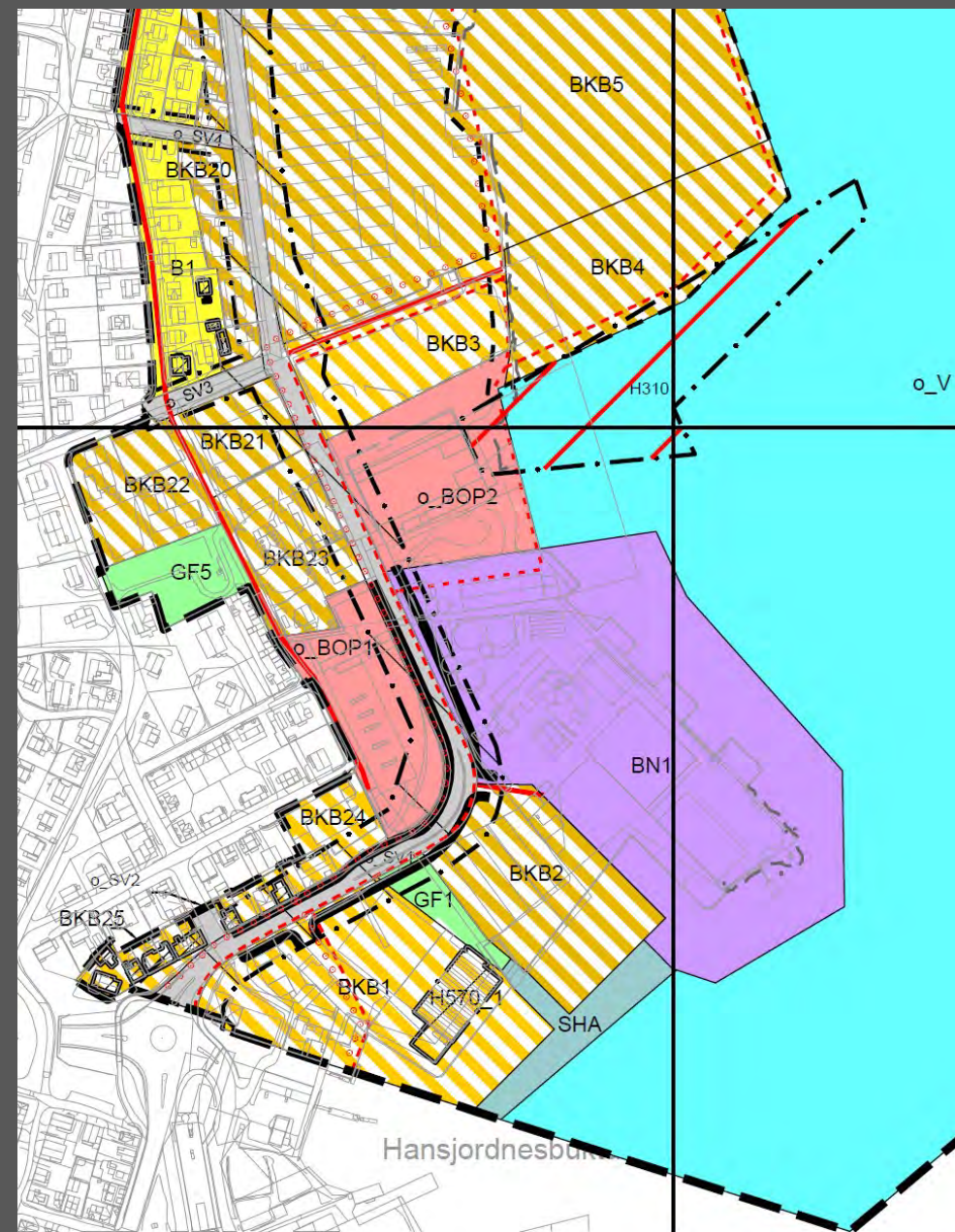


Stakkevollvegen må i det videre arbeidet ikke lenger betraktes som en transportåre mellom sentrum og Breivika, men fremstå som en bygate med de urbane kvaliteter man nå forutsetter for denne funksjonen.

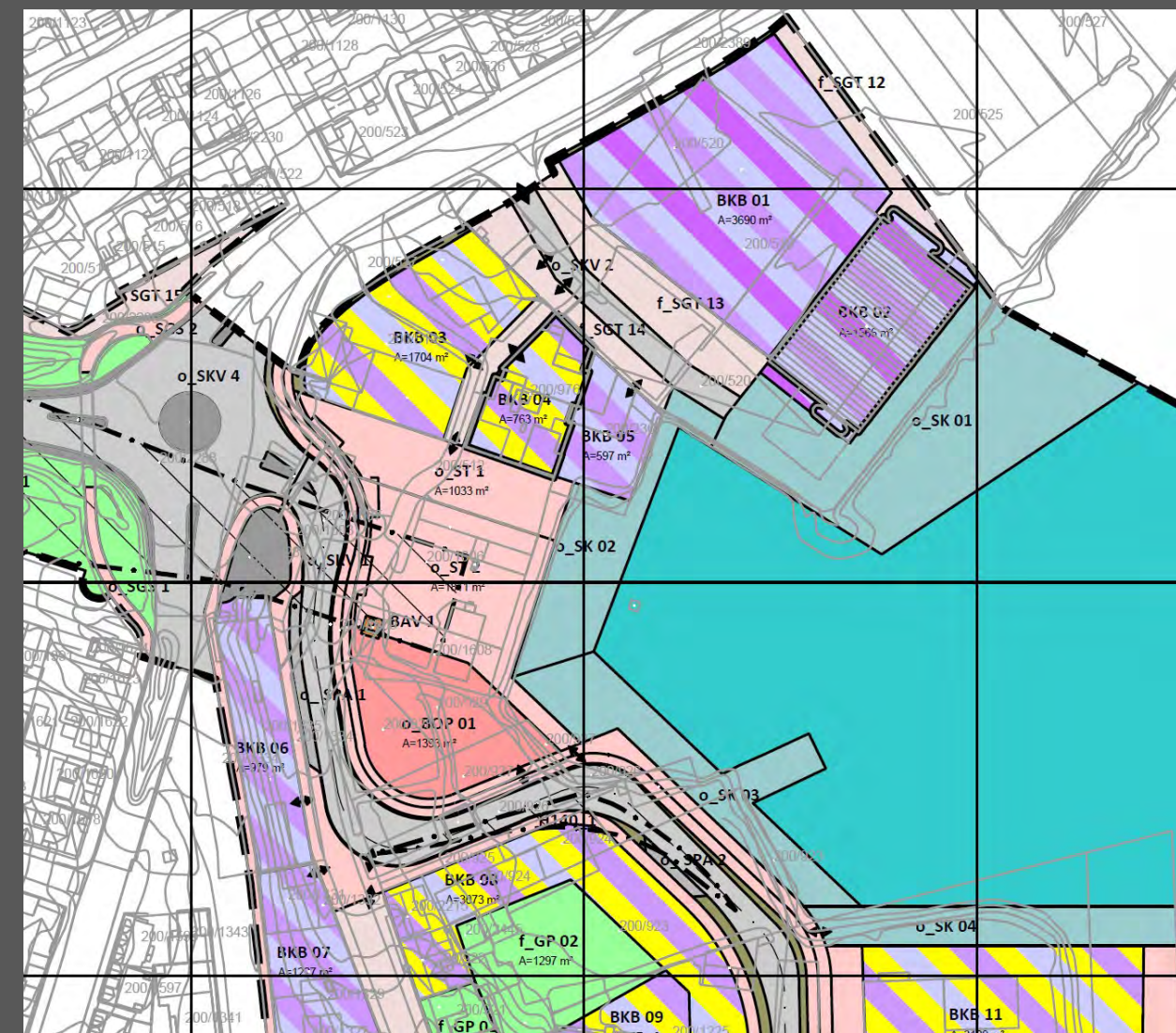
Utsagn fra Kommunedelplanen for Stakkevollveien, bilag Storyboard.



utsnitt av kommuneplanen, vedtatt 290317



søndre del av kommunedelplanen for stakkevollveien, vedtatt 250419



nordre del av områdereguleringen nordbyen, vedtatt 170620

Som det framgår av disse 3 ferske planene varierer planenes utsagn noe, blandt annet har parken GF1 utgått i den siste planen, områderegulering Nordbyen.

I år har det blitt annonsert en stor boligutbygging av felt BKB01 i områdereguleringen Nordbyen

Vurdering:
Byutviklingsmessig er de siste 10-årenes beslutninger, i og med etableringene av brannstasjonen og politistasjonen, samt at man velger å beholde BN1 til næringsvirksomhet i kommunedelplanen - vil byens urbane karakter avsluttes ved Kullkransvingen, for så å gjenoppstå lenger nord langs Stakkevollveien. Rektor Horsts gate's oppgave blir da å knytte seg til nordbyen.

boliger og næring
på vestsiden
av kullkransvingen

dette er ikke et forprosjekt
kun en 3. skisse på et illustrasjonsprosjekt
en volumstudie
som viser en realistisk kapasitet
for både mindre boliger
og noe næringsvirksomhet
og, som har til hensikt
å få aksept til en planoppstart

sentral beliggenhet bærekraftig



sett fra sør

rektor horsts gate 21

oppdragsgiver:
rektor holsts gate 21 as
planlegger/ arkitekt:
blå arkitektur landskap ab 170722



2,7 km til Universitet

1,3 km til Domkirken

Målet er å skape gode boforhold, uteareal og lekeplasser hvilket er en forutsetning for å kunne bygge boliger på denne tomte. Tomta er utfordrene når det gjelder støy i første omgang. Nærheten til kulturmiljøet langs med Rektor Horst gate er også en faktor for tilpasning i skala og arkitektonisk uttrykk.

I tidligere forslag har tilbakemeldingen fra kommunen fokusert på:

Utearealer

Størrelser på lekeplasser og uteoppholdsarealer var ikke oppfylt i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel vedr. å skape gode boligmiljøer. Dette oppnås ved bl.a. å vektlegge barn og unges oppvekstmiljø.

Kommunens krav til lekeplass og uteoppholdsareal: 150 m² nærlekeplass pr 25 leilighete, nærlekeplass skal ha gode solforhold.

Kvartalslekeplass: Dette prosjektet kan ikke benytte seg av kvartalslekeplassen ved Forsøket da den allerede har nådd sin begrensning hva gjelder antall boliger. Krav til kvartalslekeplass må diskuteres nærmere og det må antakelig gjøres et kompromiss.

Privat uteoppholdsareal: 10 m² pr boenhet.

Støy

Innglasset balkong som stille side, kan kommunen ikke akseptere. Det etterstrevs naturlig stille side i størst mulig grad.

Byggehøyder

Nåværende plan vil også bryte med bestemmelsene hva gjelder byggehøyde og utnyttelsesgrad som kommunedelplanens pkt. 9.2.1 forutsetter. Vi kan heller ikke se at det foreligger noen tydelig argumentasjon for hvorfor en skal kunne gå utover disse bestemmelsene i så vesentlig grad som nåværende prosjekt legger opp til. Byggene vil være i stor kontrast til omkringliggende bebyggelse.

Howdan forholder seg dette prosjekt til tilbakemelding fra kommunen:

Utearealer

Vi foreslår i dette forslag 55 boenheter, med kommunens krav på lekeplasser og utearealer gir det 330 m² nærlekeplass og 550 m² uteoppholdsareal, til sammen blir dette 880 m².

I forslaget er det 930 m² uteoppholdsareal på bakken (i samme etasjeplan, på nivå med Rektor Horst gate) og i tillegg 436 m² på takterasser og balkonger. Total areal MUA inkl balkonger og takterasser er 1366 m².

Disse uteoppholdsarealene er ikke i gul støysone. Arealer i gul støysone langs med Rektor Horst gate er ikke inkludert i MUA beregninger i prosjektet.

Vedr. kvartalslekeplass: Hvis man bryter ner kravene til kvartalslekeplass i kommuneplanen (1500 m² for opp till 200 boenheter) blir det 7,5 m² pr boenhet. Med 55 leiligheter er det 412,5 m². Disse arealer sammen med nærlekeplass finnes det plass for på bakkeplan i prosjektet. Spørsmålet er hvordan det kan utformes for alder 6-13 år på en meningsfull måte. Forslag kan være treningsmaskiner, bordtennis eller dyrking i drivhusene.

Vedr. strøkslekeplass er det tidligere nevnt av kommunen at prosjektet må bidra til midler til opparbeiding av Skriverplassens bydelspark/ strøkslekeplass. Skriverplassen er 200 m fra Rektor Horst gate 21.

Andre idrettstilbud: Det er ca 500 m til Valhalla stadion, hvor det er tilbud for friidrett og fotball om sommeren og skøyteløping på vinterstid.

Støy

Prosjektet er nå omtegnet for å finne en god løsning når det gjelder støy og å skape en god boligmiljø for alle beboer.

Der er mulig å skape naturlig stille side for alle boenheter, dvs gjennomgående leiligheter for de støyutsatte.

Byggehøyder og skala

I forslaget er prosjektet redusert i høyde og hvordan det møter eksisterende bebyggelse i Rektor Horst gate. Bebyggelsen er lavere mot nord og bygger seg opp mot hjørnet i øst. Det starter med 3 etasjer mot Rektor Horst gate og går opp til 6 etasjer i øst. Vi har vurdert at det er viktig med en lavere byggehøyde som møter kulturmiljøet på andre siden Rektor Horst gate, spesielt byggene i den vestre delen av kvartalet.

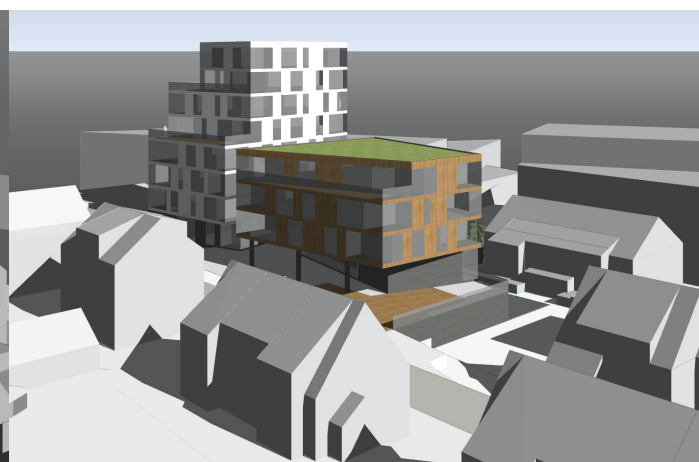
Vi lar bebyggelsen trappe seg opp mot øst.

Hjørnet i øst mener vi kan markere seg som et omdreiningspunkt i forhold til hvordan man beveger seg langs Hansjordnesgata og Stakkevollveien.

skisse 1 jan. 2021



skisse 2 des. 2021



skisse 3 juli. 2022



beskrivelse

blå arkitektur landskap ab 170722

Arkitektur og ambisjoner på bokvalitet

Å skape en god bokvalitet innebærer å utnytte den spesifikke plasse unike kvaliteter. Disse er utsikten til sundet og å skape en bygningsstruktur som tar vare på sollyset som i høyest mulig grad trenger seg inn i den enkelte leilighet. Videre gir det en god bokalitet at det er generøst med solbelyste og vindskjermede uteoppholdsarealer.

En vennlig materialbruk gir også en god opplevelse av det å være i anlegget. Vi mener bruk av tre som utvendig fasademateriale gir en vennlig opplevelse når man beveger seg langs utvendige gangveier og svaleganger. Vi har valgt å forelså to fargenyanser av transparent beis for å skille fra hverandre de to typologiene som vi foreslår, mørkere på huset i vest mot Rektor Horst gate for å gi en opplevelse av at huset ikke er ruvende og lysere på de to byggene med flate tak i bakkant som terrasserer seg opp mot øst.

Dette anlegget er et svar på kommuneplanens intensjon om en mer bærekraftig utvikling av de sentrumsnære byområdene. Da mener vi at det er riktig å bygge en viss høyde på anlegget, for å skape plass for leiligheter i gangavstand til Tromsø sentrum. Vi har for så vidt skissert på enda større høyder tidligere og har ment at dette bør kunne gå på denne plassen. Vi synes stadig det er et godt synspunkt å markere overgangen fra Hansjordnesgata til Stakkevollveien.

Nå har vi valgt å følge opp kommunens tilbakemeldinger ved å terrassere anlegget slik at det trapper seg ned mot Rektor Horst gate. Vi mener at de seks etasjene som vender seg ut mot Hansjordnesgata ikke vil virke dominerende da de ligger godt tilbaketrasket i forhold til gatelivet.

Vi tror det er bra for anlegget at det er en variert bygningshøyde, dette er også positiv for fjernvirkningen. Anlegget blir mindre massivt og mer variert. Sett fra sjøen vil anlegget bli en integrert del av den planlagte bygningsmassen som er planlagt på nedsiden av Hansjordnesgata og samspille med denne som en ny del av bygningsmassen som bygger seg opp i landskapet.

Boligbebyggelsen er plassert på en sokkeletasje i to etasjer som vender seg mot Hansjordnesgata og som skal være næring. Oppe på den tenker vi oss leegger og drivhus til beboerne for felles dyrking og opphold. Drivhusene fungerer samtidig som støyskjermer.



Kommunedelplanen for Stakkevollveien som setter sin høydebegrensning vest for Stakkevollveien til + 14,4 m over gatenivå har sin relevans der gaten heter Stakkevollveien og videre nordover. Dette betyr, på denne plassen, 4 etasjer mot Hansjordnesgata og 2 etasjer mot Rektor Horts gate. Kommunedelplanen strekker seg langs hele Stakkevillveien i en lengde på 2,5 km hvor bebyggelsen forandrer seg kraftig. Disse høydebegrensninger mener vi er altfor lavt satt i forhold til den urbane posisjon som denne eiendommen har. Kun 1 km fra domkirken skal denne eiendommen behandles på samme måten som en eiendom 3 km derifra. Her mener vi at det er to forskjellige urbane posisjoner i en by som Tromsø.

Hvis man ser andre reguleringer i nærområdet så finnes det allerede en annen skale på vestsiden av Stakkevollveien, for eksempel i det nye prosjektet langs med Erik Vangbergs gate i kv. Forsøket, som bygger seg opp til 5 – 7 etasjer.

Vi har som planlegger og arkitekt bak dette forslaget har vi en ambisjon om å følge opp dette i videre planlegging og byggeprosjektering med tydelig og distinkt arkitektonisk karakter. Detaljering med et moderne og tidstypisk uttrykk for å skape et nytt lag av mangfold i Tromsøs framtidige arkitektoniske uttrykk.

Vårt kontor har gjennom fire tiår deltatt i å utvikle Tromsøs arkitektonisk bilde og vil fortsatt gjøre vårt beste for å skape verdifulle miljøer i byen.

Parkering

Kommunedelplan: Maks 0,5 plasser pr boenhet for beboere, maks 0,1 for gjesteparkering. Dette er mulig å oppfylle i etasje under terreng, men da prosjektet er nær sentrum ser vi ikke stort behov for bilparkering deremot for elsykkel og trasnportsykkel. Dette er mulig å etablere under terreng.

Søppel

Det er plass til nedgravde søppeldunker alternativt søppelsug.

Beskrivelse av næringsarealene i etasje 1-2 mot Hansjordnesgata

Vi har arbeidet med å forstå hva disse arealene skal kunne brukes til og kommet fram til at det de er best egnet til er som showrooms eller utstilling. For eksempel for å vise fram nye elbiler, eksklusive båter etc. Et lokale hvor folk kommer inn å ser på spesielle produkter. Vi tror ikke at det skal være lager eller matvarebutikk. Daglig adkomst til arealene vil være fra Rektor Horst gate og ned gjennom garasjeanlegget.

For publikum vil adkomst være til fots (fra nærliggende parkeringsanlegg), langs Hansjordnesgata, med buss eller sykkel.

Overvann

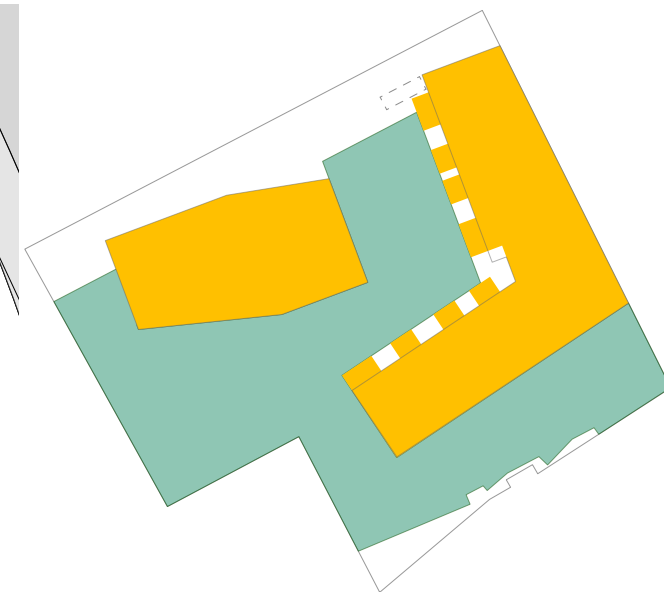
Som konsept tenker vi at deler av overvannshåndteringen skjer med grønne tak og en mindre fordrøyningsbasseng i lekeområdet. Det må utvikles et helhetlig løsning under planprosessen.

Framdrift

Vi foreslår at prosjektet kan tas opp til planoppstart.

beskrivelse

blå arkitektur landskap ab 170722



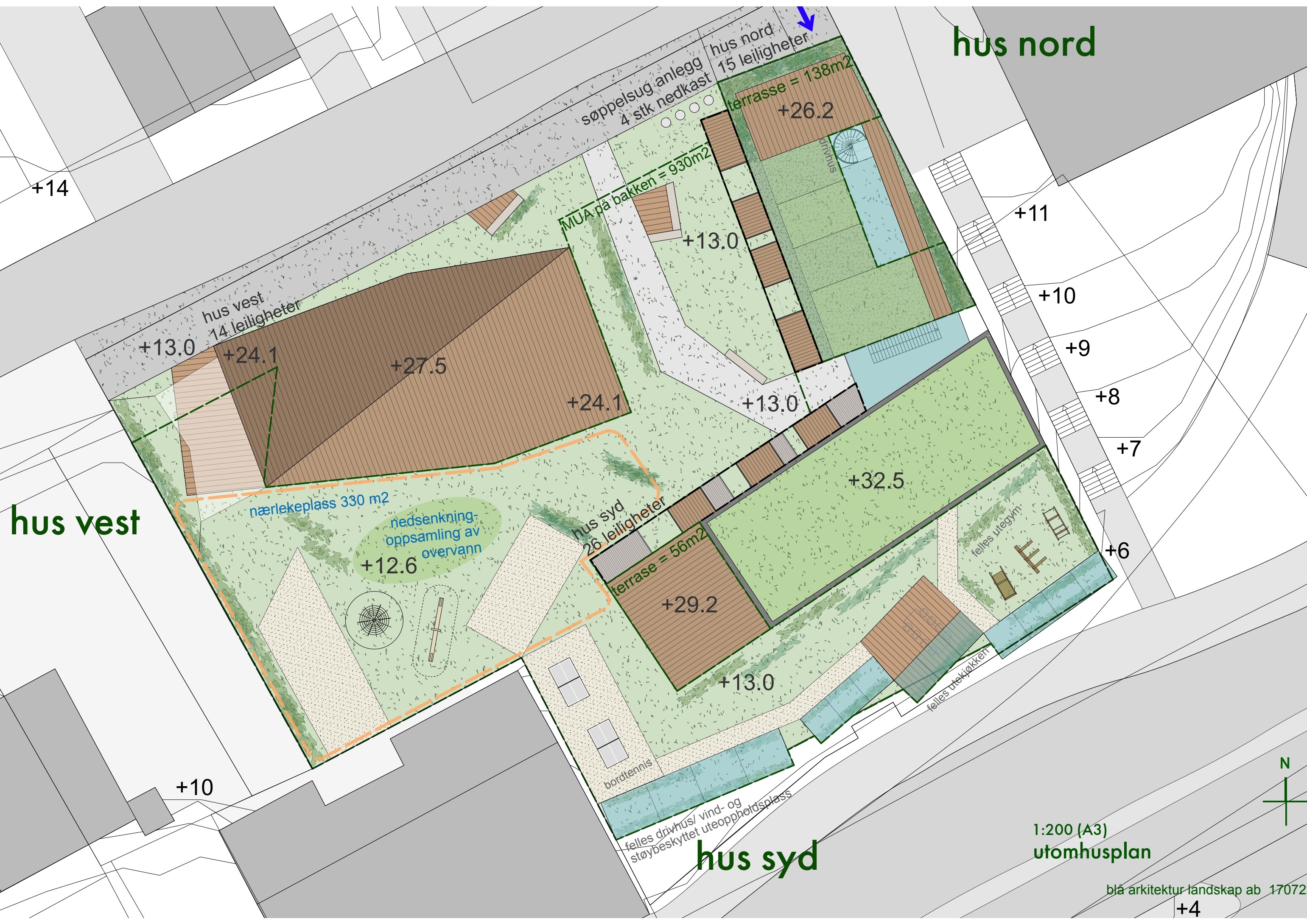
	areal i kvm	%
tomt	1978	100
MUA på bakken	930	47
BYA bygninger	728	37



MUA	areal i kvm
MUA på bakken	930
MUA på terrasser	290
MUA på balkonger	146
TOTAL	1366



1:500 (A3)
situationsplan



hus nord

hus vest

hus syd

1:200 (A3)
utomhusplan

blå arkitektur landskap ab 170722

+14

+13.0

hus vest
14 leiligheter

+24.1

+27.5

+24.1

hus syd
26 leiligheter

terrase = 56m²

+29.2

+13.0

MUA på bakken = 930m²

+13.0

hus nord
15 leiligheter

terrase = 138m²

+26.2

+11

+10

+9

+8

+7

+6

+10

nærlekeplass 330 m²

nedsenkning-
opsamling av
overvann
+12.6

bordtennis

felles drivhus/ vind- og
støybeskyttet uteoppholdsplass

felles utegym

felles utekjøkken



+4



+14

+13.0

+13.0

+13.0

+13.0

+11

+10

+9

+8

+7

+6

+10

+4

hus vest
14 leiligheter

hus nord
15 leiligheter

hus syd
26 leiligheter

søppelug anlegg
4 stk nedkast

nærlekeplass 330 m²

nedsenkning-
oppsamling av
overvann
+12.6

bordtennis

felles drivhus/ vind- og
støybeskyttet uteoppholdsplass

felles uteogym

felles trekjøkken

3rom 47kvm

2.5rom 41kvm

1rom 22kvm

1rom 26kvm

gang 18kvm

2.5rom 43kvm

3rom 44kvm

1rom 25kvm

1rom 28kvm

1rom 28kvm

gang 74kvm

2rom 42kvm

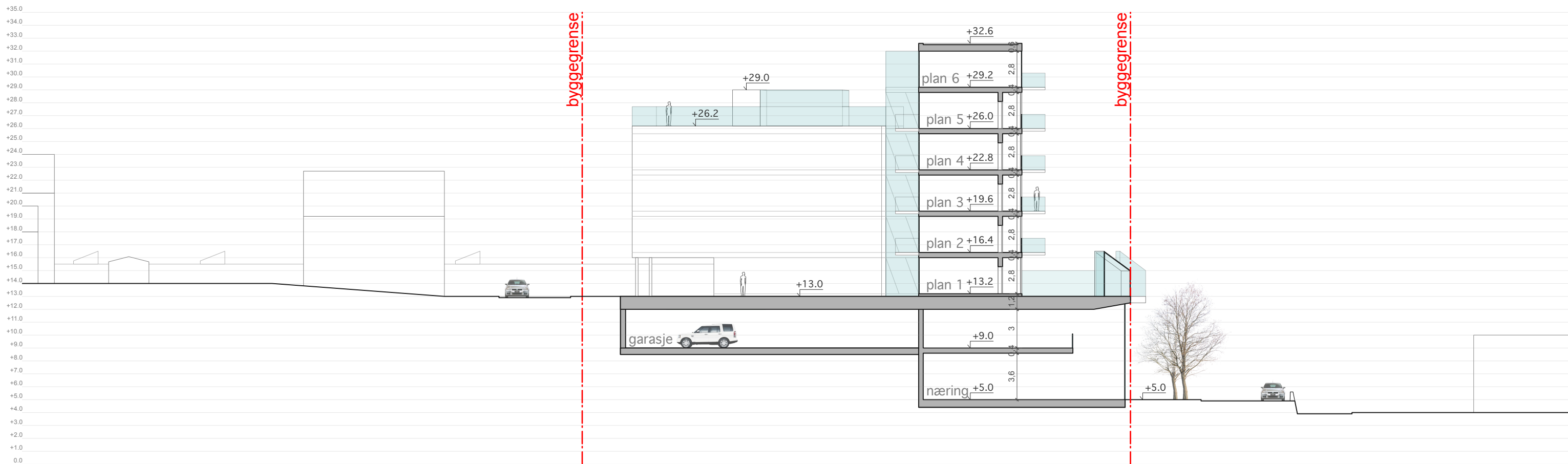
1rom 25kvm

1rom 25kvm

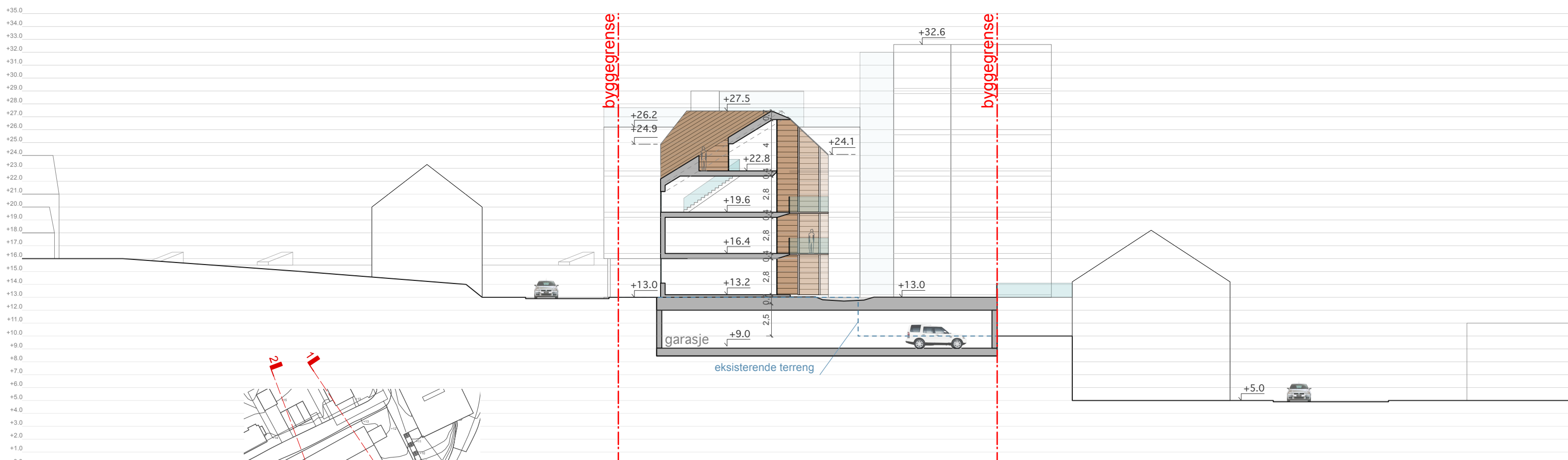
2.5rom 45kvm

1:200 (A3)
nivå 2 - studioleiligheter

blå arkitektur landskap ab 170722



landskapssnitt 1



landskapssnitt 2



1:300 (A3)
landskapssnitt

nøkkeltal

TOMT	totalt i m ²
areal	1 978
<hr/>	
FORSLAG	totalt
antall boliger	55
antall boder	55
antall næring	1
<hr/>	
BYA	totalt i m ²
boligbygninger	728
<hr/>	
BRA	totalt i m ²
BRA på plan -2 - næring	460
BRA på plan -1 - næring og garasje	1 708
TOTAL	21 68
<hr/>	
BRA på plan 1	613
BRA på plan 2	638
BRA på plan 3	638
BRA på plan 4	561
BRA på plan 5	232
BRA på plan 6	176
TOTAL	2 858
<hr/>	
TOTAL BRA	4 742

GARASJEANLEGG	totalt
krav til parkeringsplasser (maks 0,9/leilighet)	50
parkeringsplasser	26
<hr/>	
SYKKELPARKERING	totalt
krav til sykkelparkering (2/leilighet)	110
sykkelparkering i garasjen	110
<hr/>	
MUA (uteoppholdsareal og lekearealer)	totalt i m ²
uteoppholdsareal på bakken, inkl nærlekeplass)	930
uteoppholdsareal på takterrasser	290
privat uteoppholdsareal på balkonger	146
TOTAL	1 366
<hr/>	
BRA-S	totalt i m ²
BRA-S på plan 1	345
BRA-S på plan 2	466
BRA-S på plan 3	466
BRA-S på plan 4	430
BRA-S på plan 5	162
BRA-S på plan 6	152
TOTAL	2 021

Her følger en kort oppsummering av de beregningsresultatene som foreligger for forslag A. I denne planfasen har vi sett på følgende punkter mht. støy:

1. Stille side
2. Private uteplasser
3. Takterrasser
4. Uteareal på terreng

foreløpig notat fra Norconsult

vårt forslag

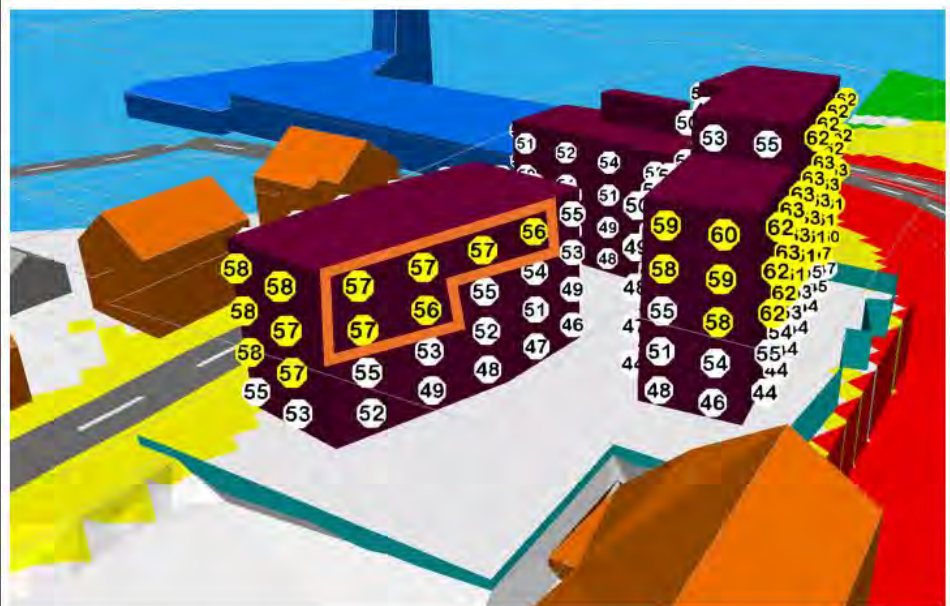
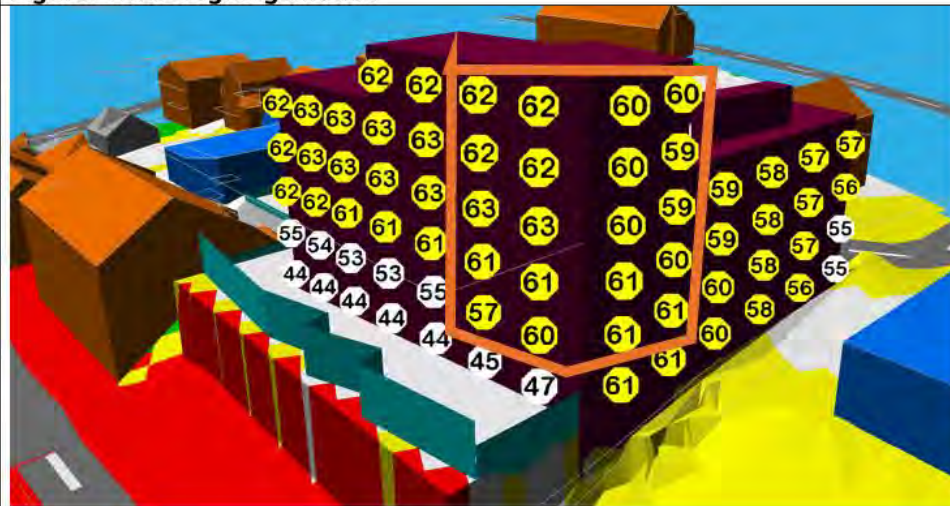
Støyberegningene er utført iht. nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy vha. støykartleggingsprogrammet CadnaA versjon 2021 MR2. Det er beregnet støysoner Lden og fasadenivåer Lden fra vegtrafikk. Nedre grenseverdi for gul og rød støysone er hhv. Lden 55 dB og Lden 65 dB. Det er lagt til grunn trafikk tall mottatt fra Tromsø kommune 30.09.21 og underlag for ny bebyggelsesplan datert 13.05.22. Vi har forutsatt lik planløsning i alle etasjer. Beregningene legger til grunn planlagte skjermingstiltak på terreng og drivhus med tett vegg/herdet glass mot veg som vist med turkis linje i figurene. Beregningsresultatene er oppsummert under:

FORSLAG A

Stille side

- Beregningene er utført med heltrukken fasade mellom bygning A og B.
- Ca. 3 ensidig vendte leiligheter i hus C, etasje 3-4, mangler stille side. Se oransje omriss i figur til høyre for hvilke fasader det er snakk om. Antall leiligheter som mangler stille side vil være avhengig av planløsning i hus C i etasje 3-4.
- 5 hjørneleiligheter mot sørøst i hus B etasje 2-6 mangler stille side, ettersom leilighetene ikke er gjennomgående. Se oransje omriss i figur til høyre for hvilke fasader det er snakk om. Dersom disse leilighetene kan gjøres gjennomgående, ev. mot en åpen svalgang mot bakgård, vil disse leilighetene få stille side mot denne fasaden.
- I den grad det er mulig bør leilighetene tilpasses slik at så mange som mulig har tilgang til en stille side slik at balkong/uteplass/minst ett soveromsvindu kan legges dit. Så mange støyfølsomme rom som mulig bør ha luftevinde/dør mot stille side.
- I henhold til kommuneplanbestemmelsene skal boliger i gul støysone være gjennomgående, og minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Med foreliggende plan vil ca. 8 leiligheter kun oppnå stille side bak dempet fasade. I henhold til T-1442/2021 bør dempet fasade kun tillates for en liten andel av boenhetene og det skal begrunnes i planbeskrivelsen hvorfor det er valgt en løsning med dempet fasade som erstatning for stille side. T-1442 anbefaler ikke ettersom boenheter som kun har dempet fasade. Dersom en boenhet mangler stille side, og kun oppnår tilgang til dempet fasade, bør dette veies opp for med andre forhold. T-1442 nevner at dette kan være tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Figurer fra beregningsmodell



Øverst: perspektiv fra sørøst. Beregnede fasadenivåer Lden.
Nederst: Perspektiv fra sørvest. Beregnede fasadenivåer Lden.

Balkonger

- Hus A og B: balkonger mot bakgård ligger mot stille side.
- Hus B: balkong på kortvegg mot vest i 5. etasje ligger i gul støysone.
- Hus C: ca. 3 balkonger ligger innenfor gul støysone.

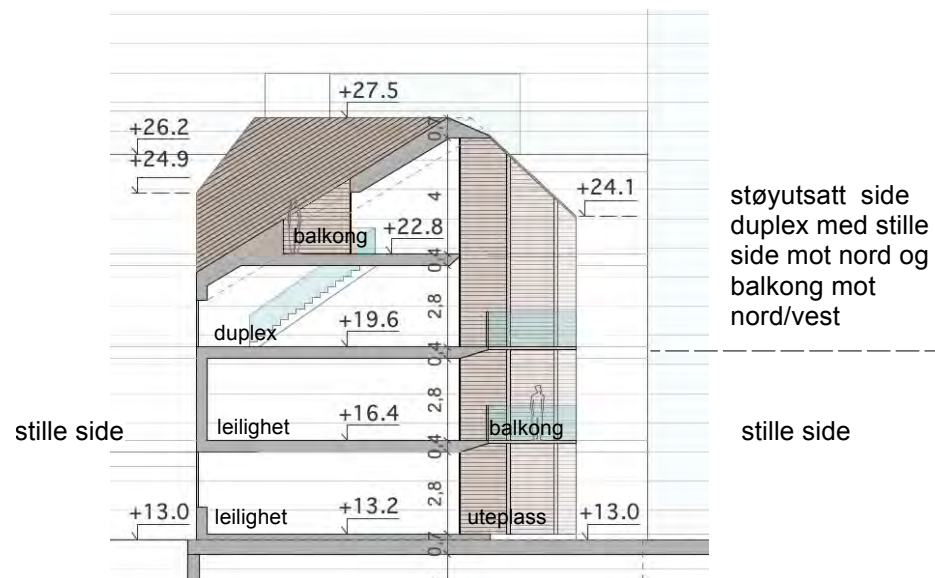


Perspektiv fra nord. Beregnede fasadenivåer Lden.



Vedr. fire hjørneleiligheter i hus sør (hus B i støyrapport), etasje 2-5, kan stille side skapes enten ved å benytte innglasset balkong eller stille side på terrasse nord for hjørneleilighet. Toppetasjen har stille side mot nord.

Hus sør (hus B i støyrapport), etasje 5 har balkonger på støyutsatt side/ kortvegg, disse balkonger flyttes mot bakgård, stille side.



Hus vest (hus C i støyrapport)_
Etasje 1-2 har naturlig stille side mot sør og nord, med balkonger mot sør.
Etasje 3-4 duplex har stille side mot nord.

Konklusjon:
Støyproblematikken i dette alternativ er løsbart og avhengig av løsninger i den videre utviklingen av prosjektet.

støy

Takterrasser

- Hus B: Takterrassen skjermes i all hovedsak under nedre grenseverdi for gul støysone med tett rekkverk med høyde 1,1 m over terrassegulv.
- Hus A: Takterrassen kan skjermes med tett rekkverk med høyde 1,1 m over terrassegulv.
- Nødvendig utstrekning av tett rekkverk vurderes nærmere i reguleringen.

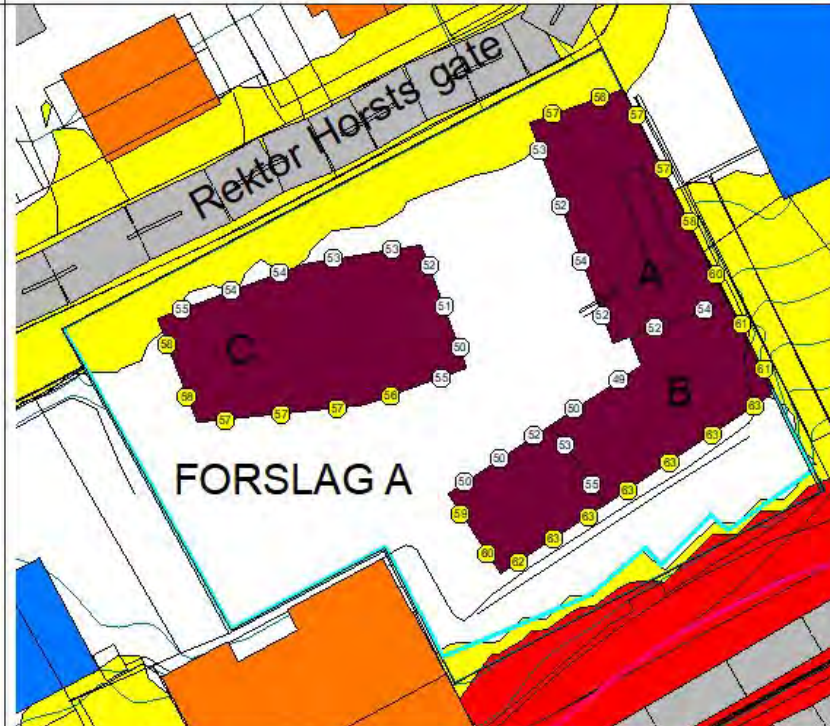


Støysoner Lden beregnet 1,5 m over terrassegulv. Tett rekkverk rundt takterrassene og skjermingstiltak på terreng er vist med turkis linje. Tett rekkverk på takterrasser har høyde 1,1 m over terrassegulv.

Takterrasser skjermes med tett rekkverk.

Uteareal på terreng

- Utearealer på terreng ligger innenfor gul støysone nærmest Rektor Horsts gate i nord. Øvrige deler av uteareal på terreng har støynivå Lden \leq 55 dB.



Støysoner Lden beregnet 1,5 m over terreng. Høyeste beregnede fasadenivåer Lden er vist.

Arealer i gul støysone langs med Rektor Horst gate er ikke inkludert i MUA beregninger i prosjektet.

Konklusjon:
Støyproblematikken i dette alternativ er løsbart og avhengig av løsninger i den videre utviklingen av prosjektet .

støy

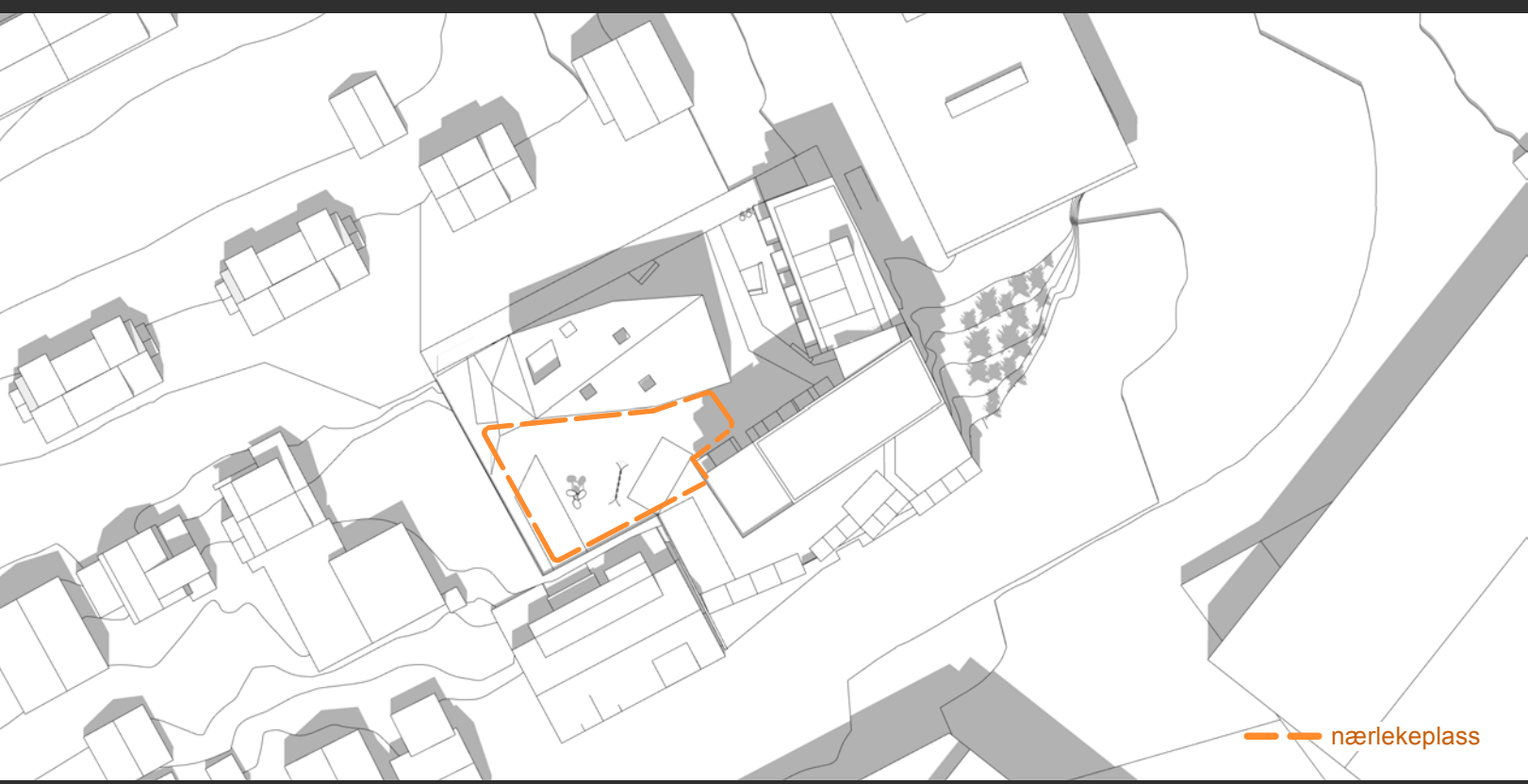


forholdet til skalaen i rektor horstgate



— nærlekeplass

solforhold 20 april kl 10



— nærlekeplass

solforhold 20 april kl 12



solforhold 20 april kl 13



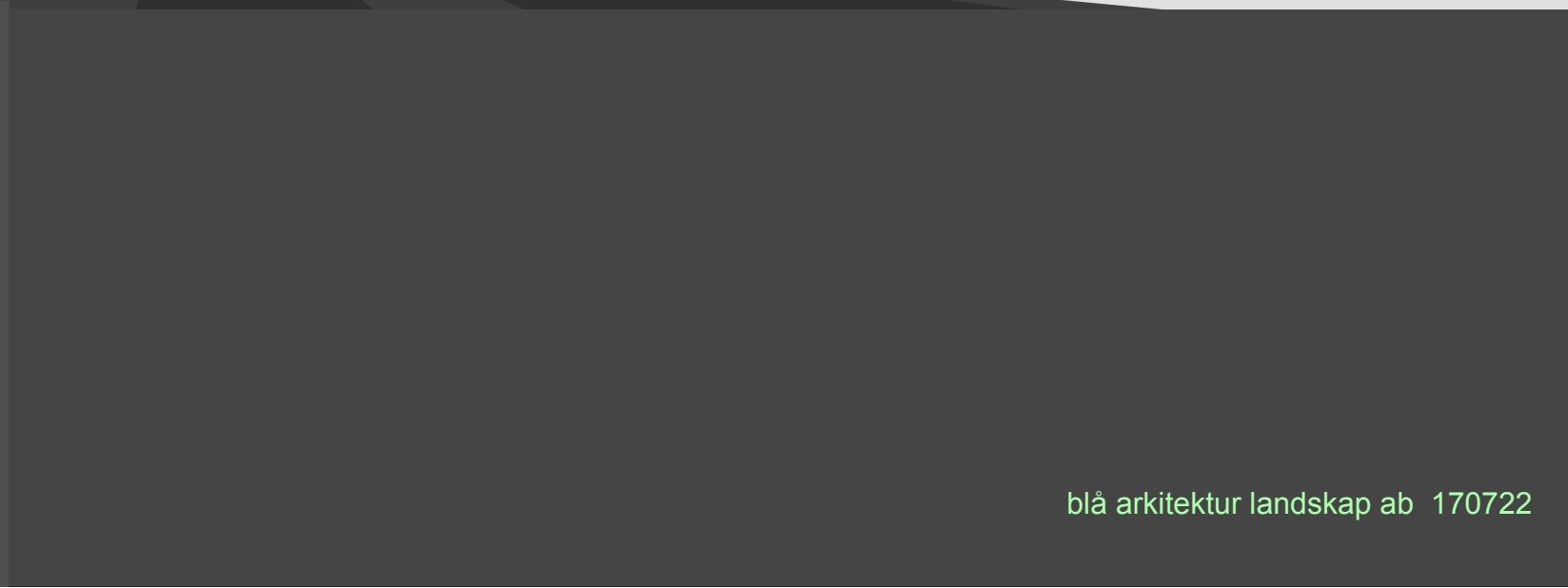
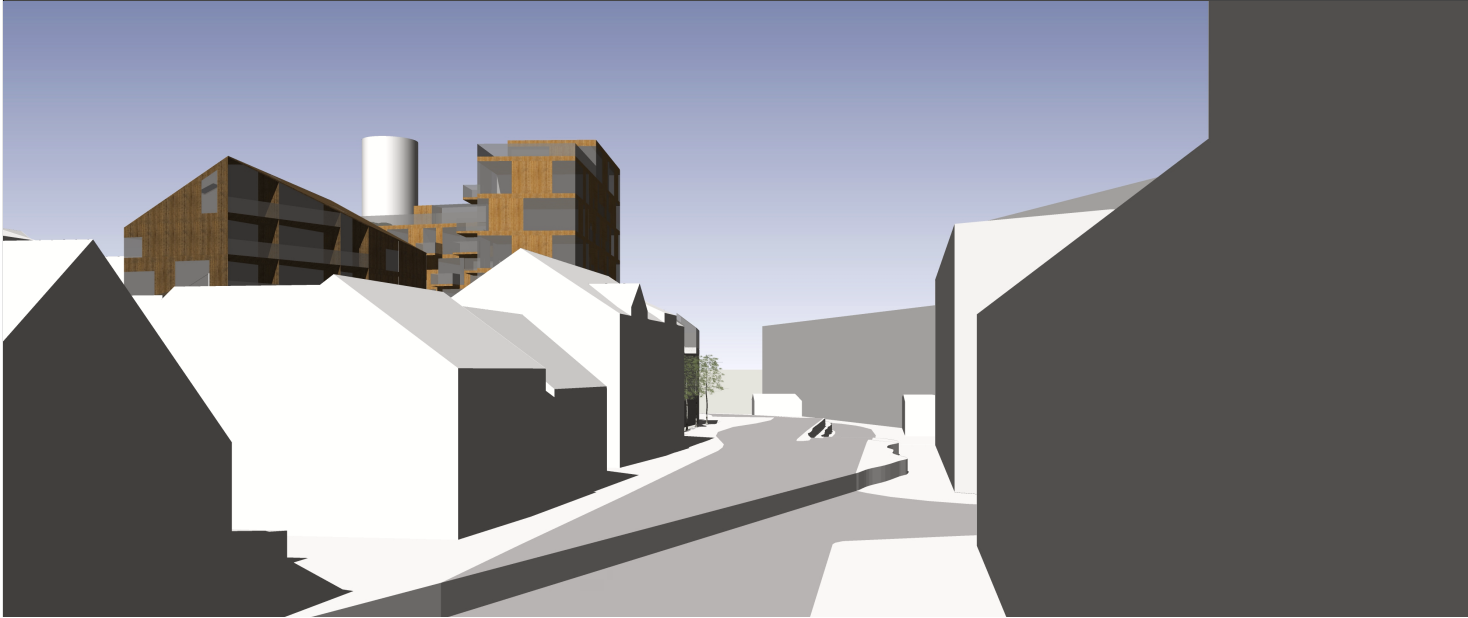
solforhold 20 april kl 15

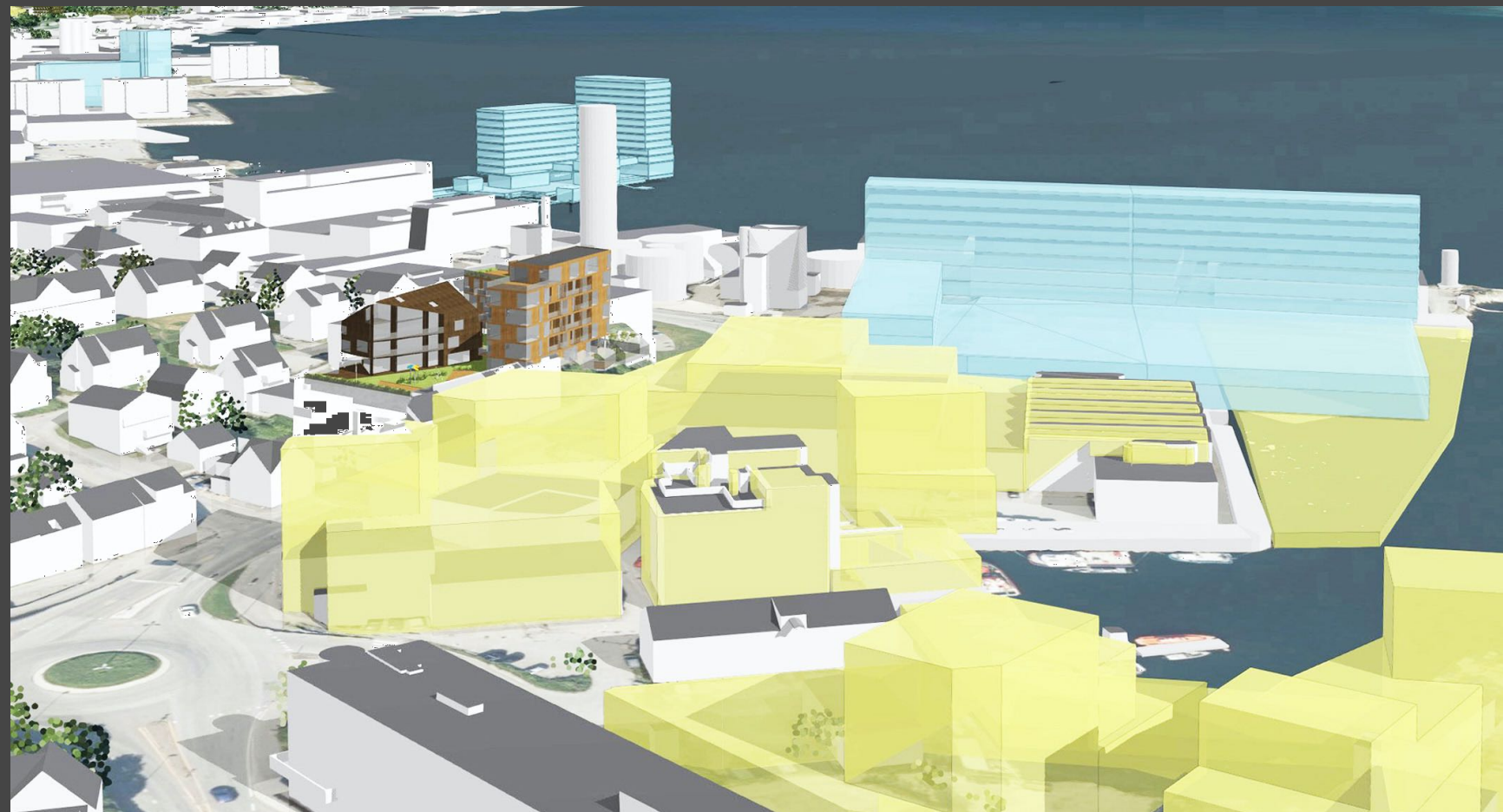


solforhold 20 april kl 17



blå arkitektur landskap ab 170722





i det store bylandskapet
satt inn i kommunens 3d-modell
oversiktsperspektiv sett fra sør og nord