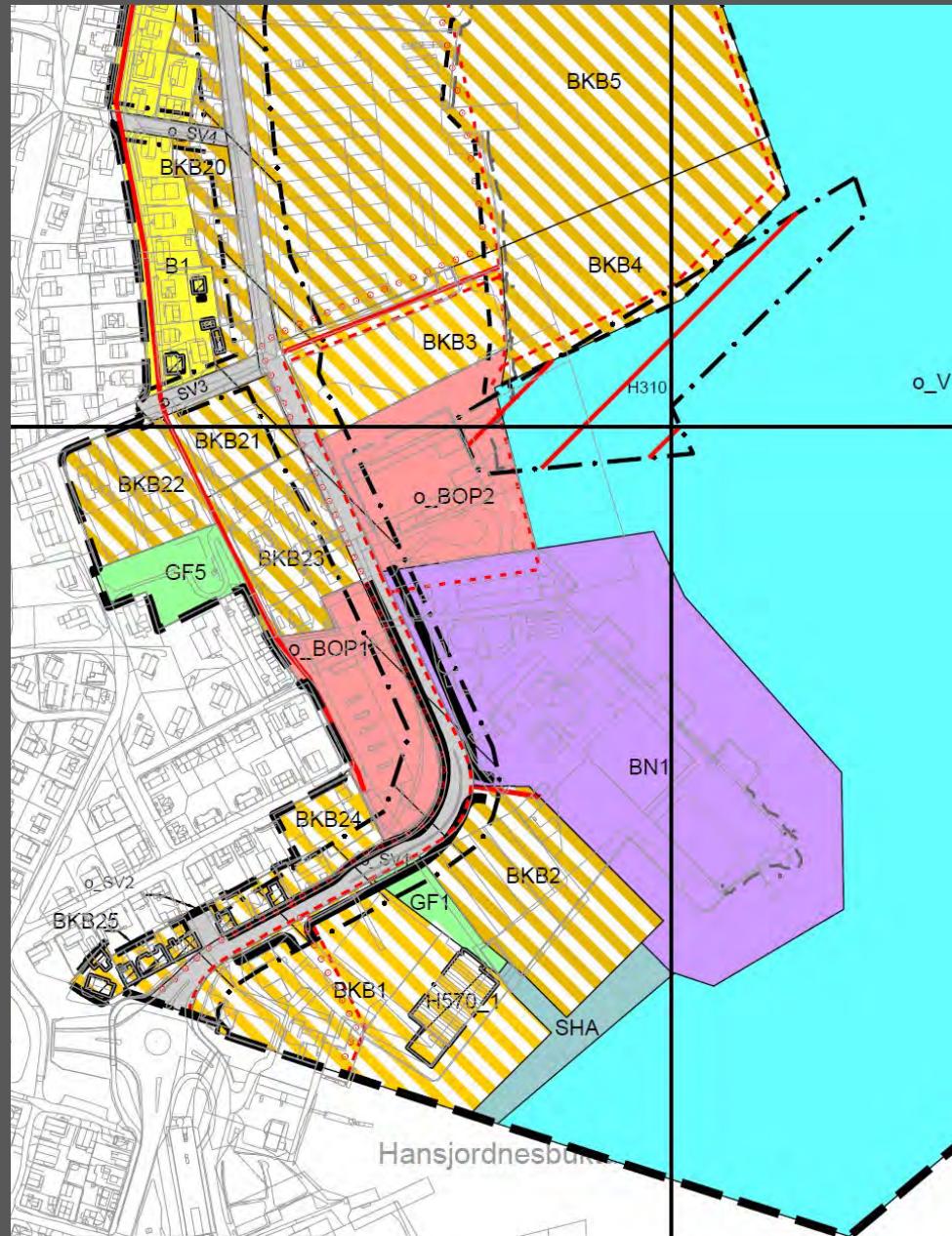


Stakkevollvegen må i det videre arbeidet ikke lenger betraktes som en transportåre mellom sentrum og Breivika, men fremstå som en bygate med de urbane kvalitetene man nå forutsetter for denne funksjonen.

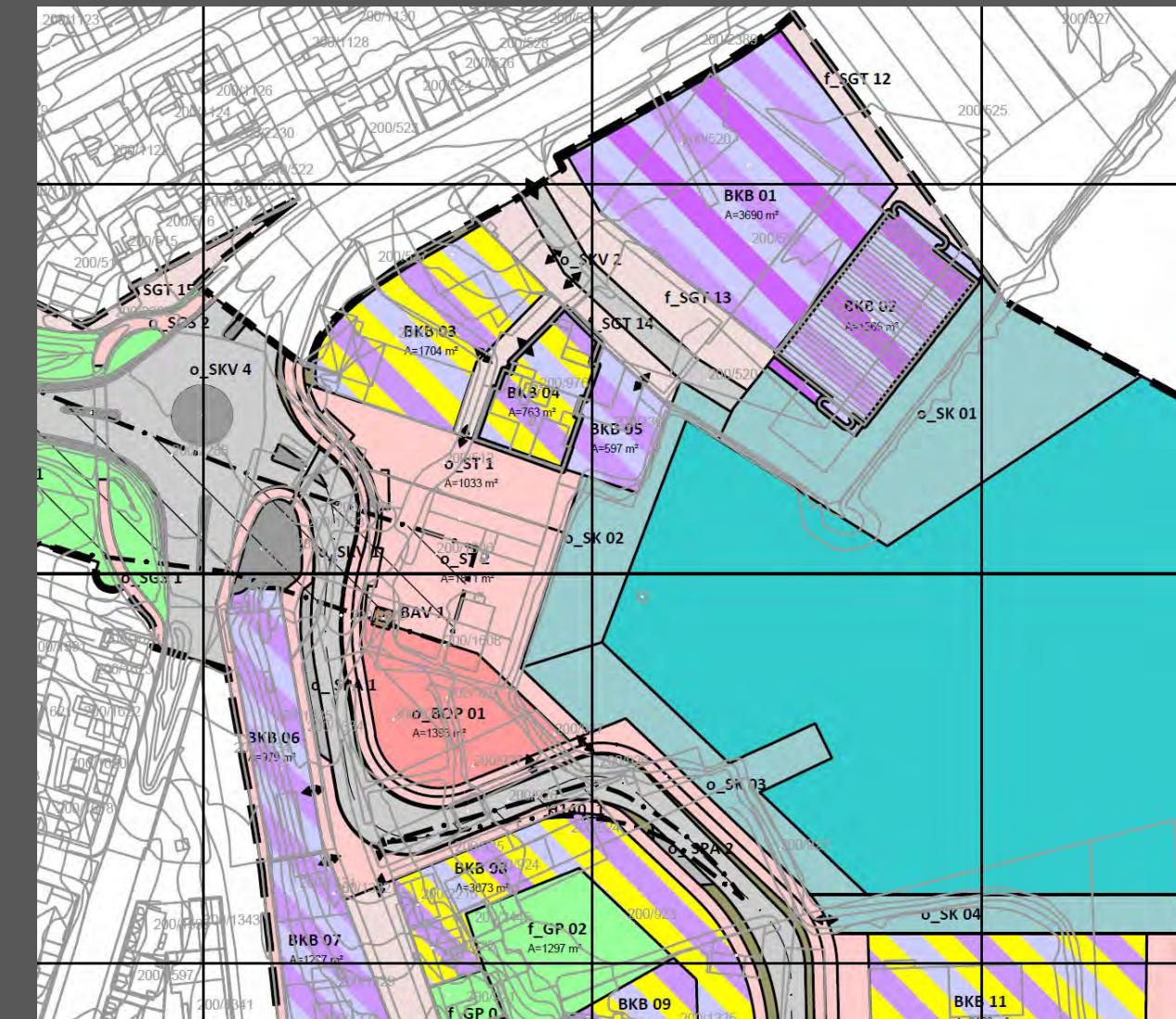
Utsagn fra Kommunedelplanen for  
Stakkevollveien, bilag Storyboard



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.

blå arkitektur landskap ab 170722

## plansituasjonen rundt hansjordnesbukta

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



rektor horsts gate 21

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



Målet er å skape gode boforhold, uteareal og lekeplasser hvilket er en forutsetning for å kunne bygge boliger på denne tomta. 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 m<sup>2</sup> nærlakeplass pr 25 leilighete, nærlakeplass 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 m<sup>2</sup> pr boenhet.

#### Støy

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

#### Byggehøyder

Nåværende plan vil også bryte med bestemmelsene hva gjelder byggehøyde og utnyttelsesgrad som komunedelplanens 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.

#### Hvordan 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 m<sup>2</sup> nærlakeplass og 550 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, til sammen blir dette 880 m<sup>2</sup>. I forslaget er det 930 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på bakken (i samme etasjeplan, på nivå med Rektor Horst gate) og i tillegg 436 m<sup>2</sup> på takterasser og balkonger. Total areal MUA inkl balkonger og takterrasser er 1366 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> for opp till 200 boenheter) blir det 7,5 m<sup>2</sup> pr boenhet. Med 55 leiligheter er det 412,5 m<sup>2</sup>. Disse arealer sammen med nærlakeplass 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.

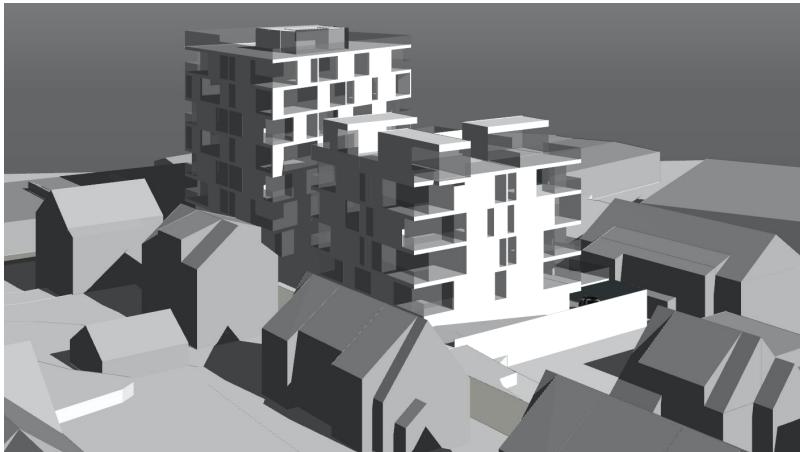
##### Byggehøyder og skala

I forslaget er prosjeket 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 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 tilbaketrukket 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. Opp på den tenker vi oss levegger 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 Horst 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 eiendomen 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 allereden 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 utsmykk for å skape et nytt lag av mangfold i Tromsøs framtidige arkitektoniske utsmykk.

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 terregn, men da prosjektet er nær sentrum ser vi ikke stort behov for bilparkering deremot for elsykkel og trasportsykkel. Dette er mulig å etablere under terregn.

## 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 er best egnet til et som showrooms eller utsælling. For eksempel for å vise fram nye elbiler, eksklusive båter etc. Et lokale hvor folk kommer inn og 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.

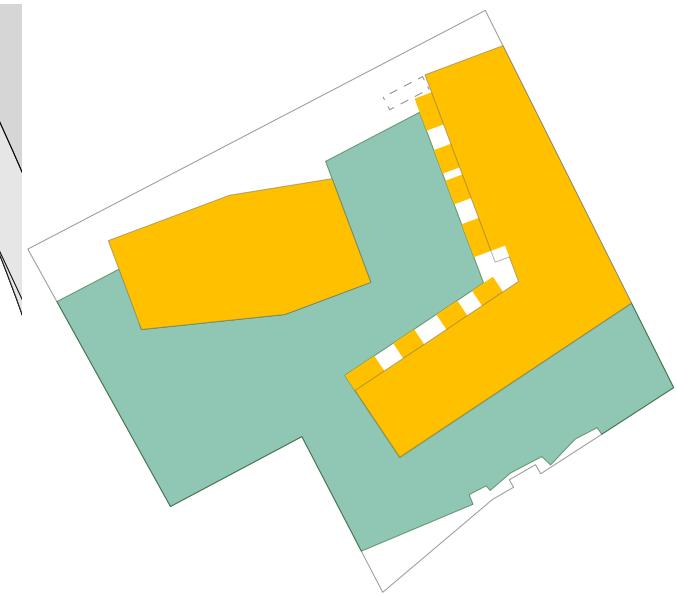
## Framdrift

Vi foreslår at prosjektet kan tas opp til planoppstart.

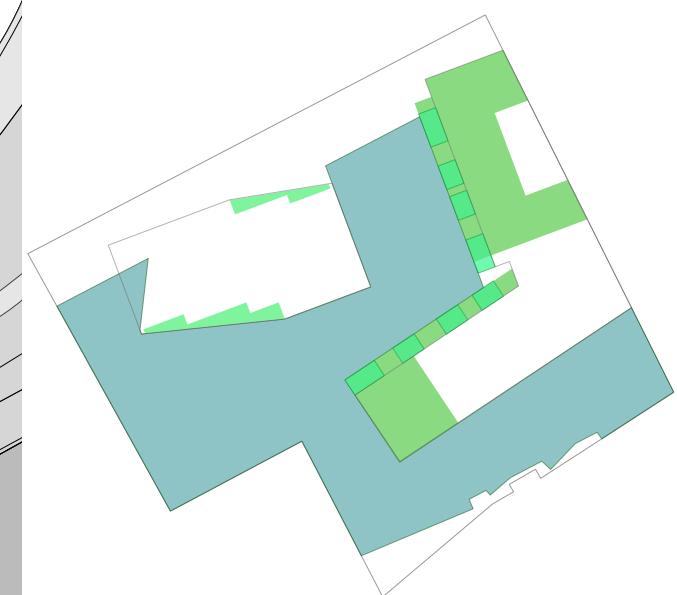
**beskrivelse**

blå arkitektur landskap ab 170722



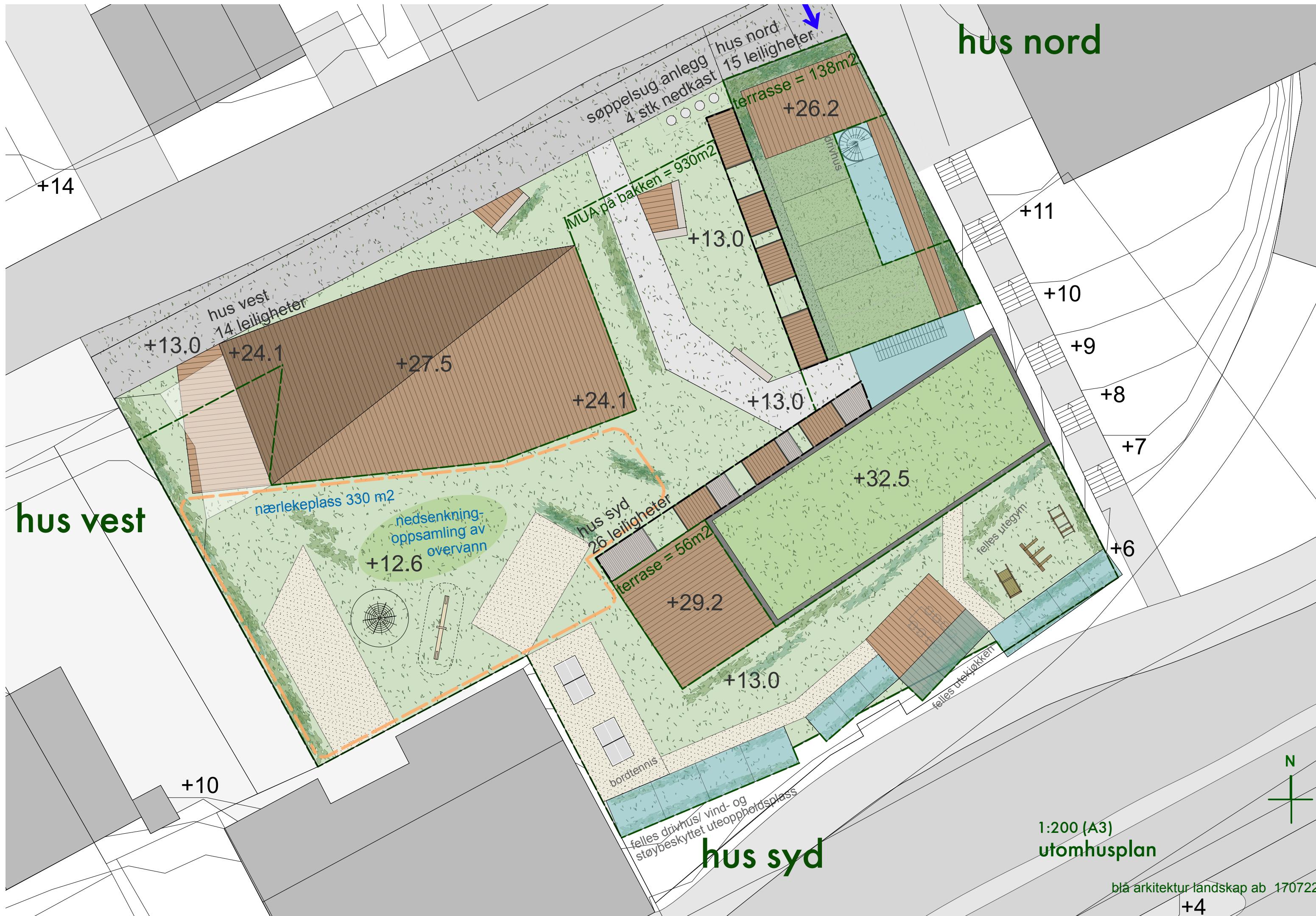


	areal i kvm	%
tomt	1978	100
MUA på bakken	930	47
BYA bygninger	728	37

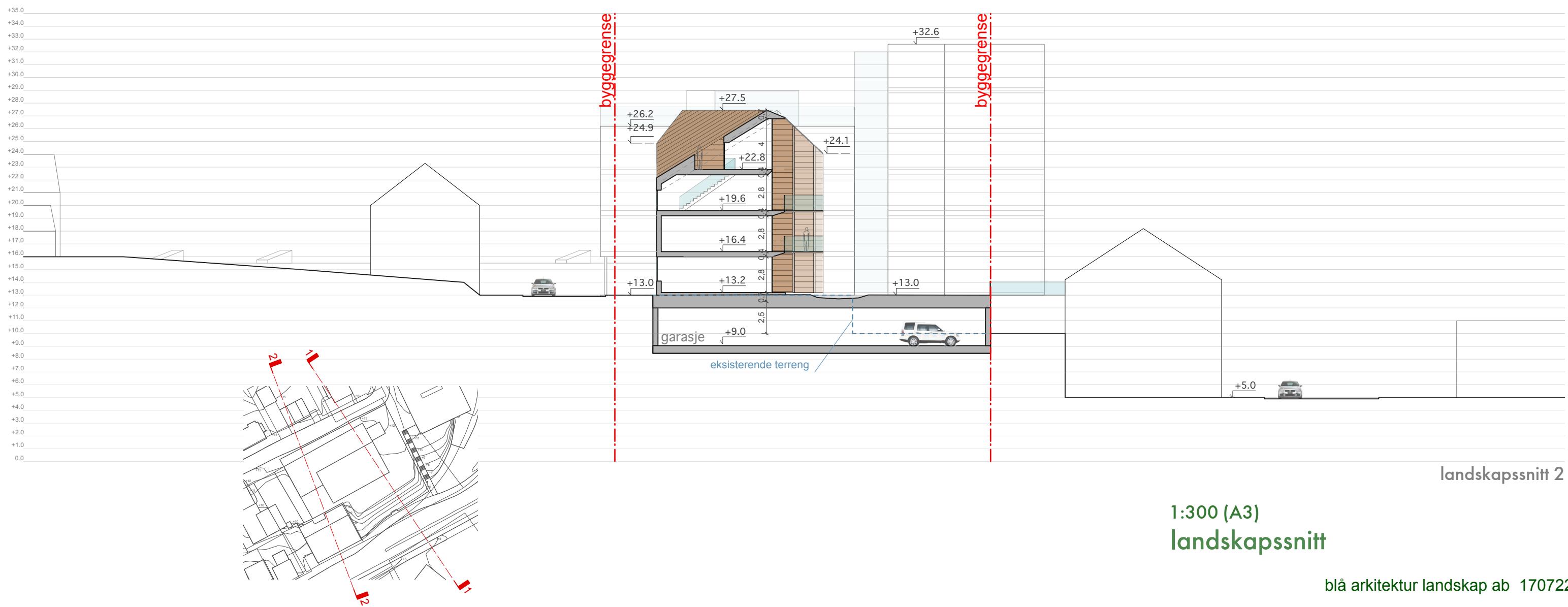
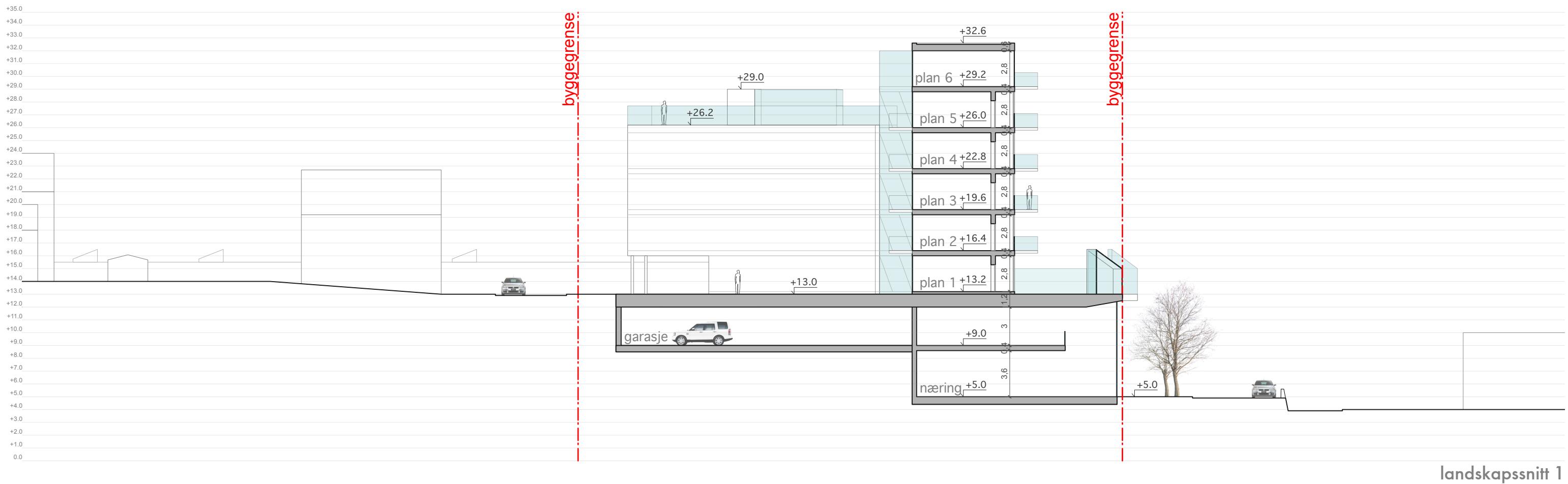


	areal i kvm	%
MUA		
MUA på bakken	930	930
MUA på terrasser	290	290
MUA på balkonger	146	146
<b>TOTAL</b>	<b>1366</b>	

N







1:300 (A3)  
landskapssnitt

blå arkitektur landskap ab 170722

# nøkkeltal

<b>TOMT</b>	totalt i m <sup>2</sup>
areal	1 978
<b>FORSLAG</b>	totalt
antall boliger	55
antall boder	55
antall næring	1
<b>BYA</b>	totalt i m <sup>2</sup>
boligbygninger	728
<b>BRA</b>	totalt i m <sup>2</sup>
BRA på plan -2 - næring	460
BRA på plan -1 - næring og garasje	1 708
<b>TOTAL</b>	<b>2168</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>2 858</b>
<b>TOTAL BRA</b>	<b>4 742</b>

<b>GARASJEANLEGG</b>	totalt
krav til parkeringsplasser (maks 0,9/leilighet )	50
parkeringsplasser	26
<b>SYKKELPARKERING</b>	totalt
krav til sykkelparkering (2/leilighet)	110
sykkelparkering i garasjen	110
<b>MUA (uteoppholdsareal og lekearealer)</b>	totalt i m <sup>2</sup>
uteoppholdsareal på bakken, inkl nærlakeplass)	930
uteoppholdsareal på takterrasser	290
privat uteoppholdsareal på balkonger	146
<b>TOTAL</b>	<b>1 366</b>
<b>BRA-S</b>	totalt i m <sup>2</sup>
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
<b>TOTAL</b>	<b>2 021</b>

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 terregn

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 trafikktall mottatt fra Tromsø kommune 30.09.21 og underlag for ny bebyggelsesplan datert 13.05.22. Vi har forutsatt lik planlösning 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:

## foreløpig notat fra Norconsult

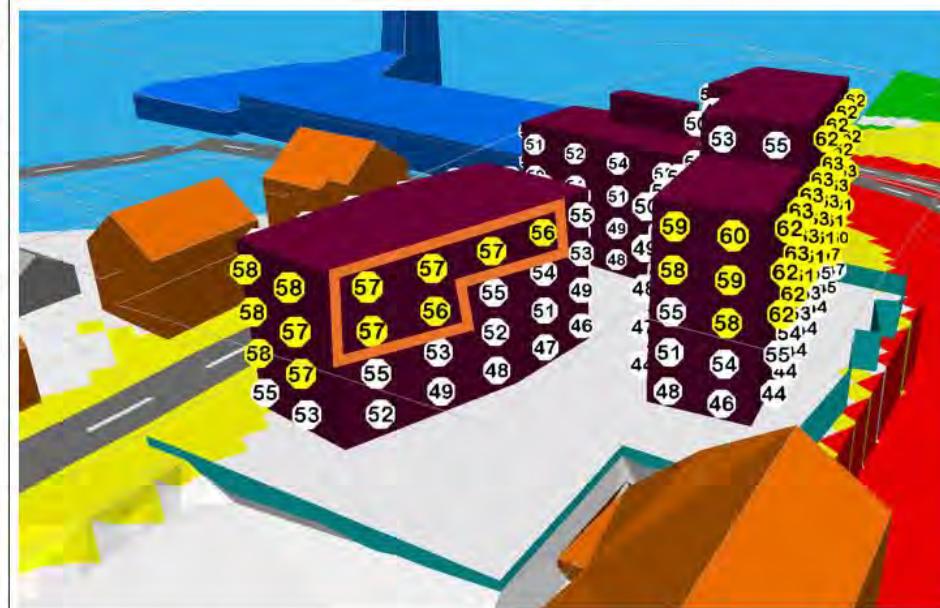
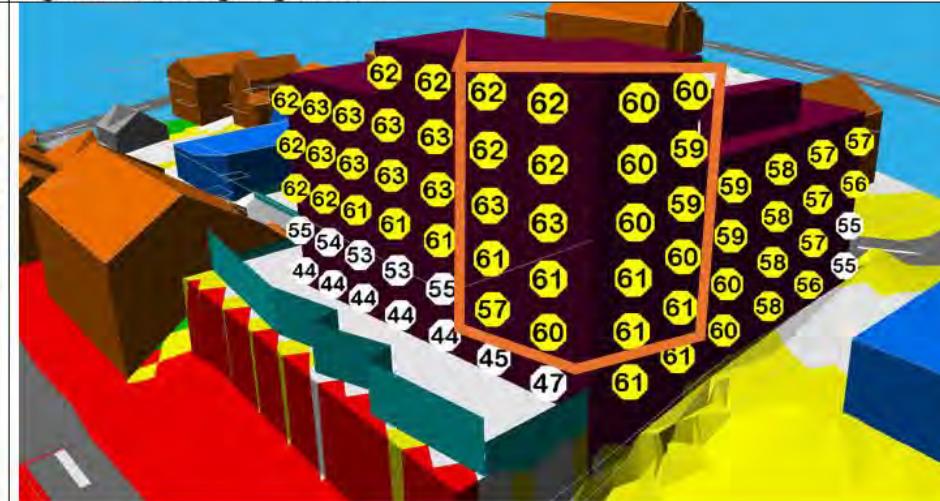
vårt forslag

### 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 planlösning 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 soveromsvidu kan legges dit. Så mange støyfølsomme rom som mulig bør ha luftevindu/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 boenheterne og det skal begrunnes i planbeskrivelsen hvorfor det er valgt en løsning med dempet fasade som erstattning for stille side. T-1442 anbefaler ikke ettroms 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 trivel 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.

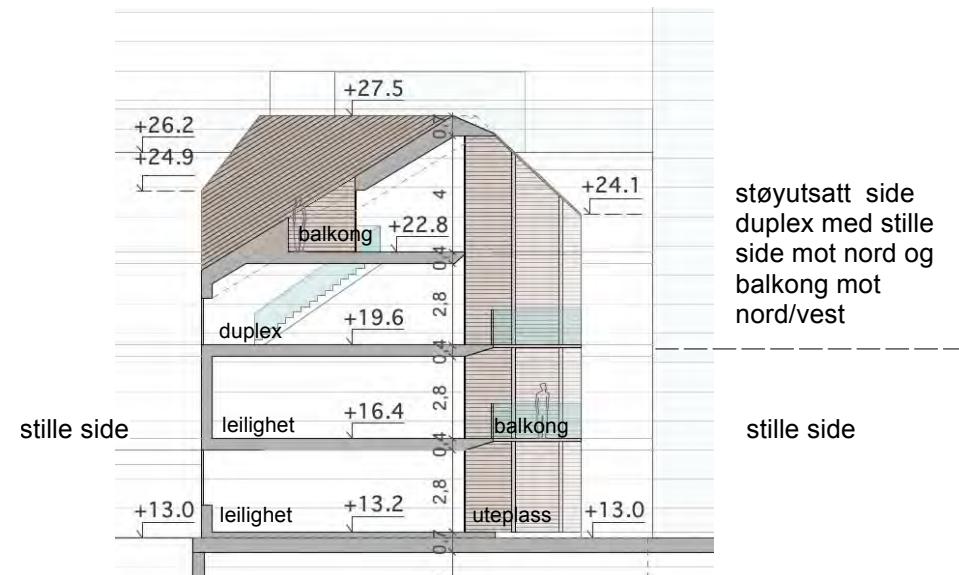


Perspektiv fra nord. Beregnede fasadenivåer Lden.



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 løsbar og avhengig av løsninger i den videre utviklingen av prosjektet .**

støy

blå arkitektur landskap ab 170722

## Takterrasser

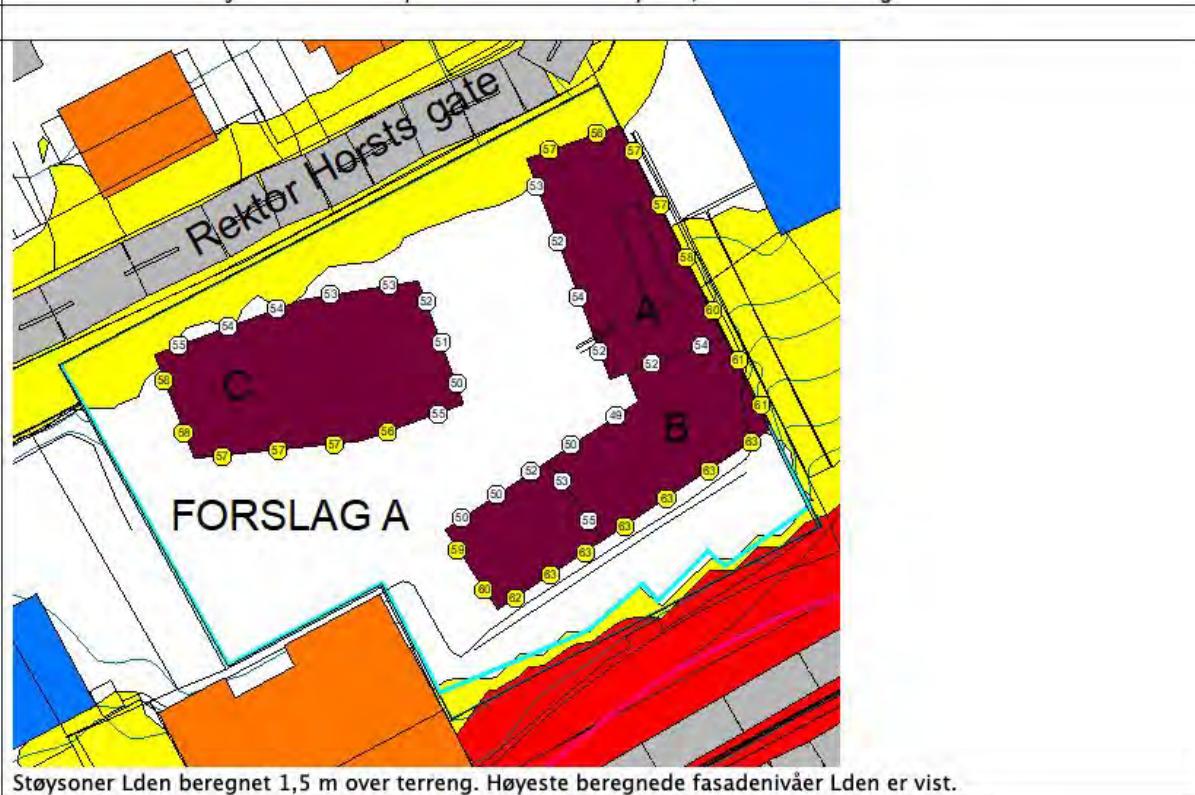
- Hus B: Takterrassen skjermes i all hovedsak under nedre grenseverdi for gul støysone med tett rekkverk med høyde 1,1 m over terrassegulv.
- Hus A: Takterrassen kan skjermes med tett rekkverk med høyde 1,1 m over terrassegulv.
- Nødvendig utstrekning av tett rekkverk vurderes nærmere i reguleringen.



Takterrasser skjermes med tett rekkverk.

## Uteareal på terrenget

- Utearealer på terrenget ligger innenfor gul støysone nærmest Rektor Horsts gate i nord. Øvrige deler av uteareal på terrenget har støynivå Lden <= 55 dB.



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

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

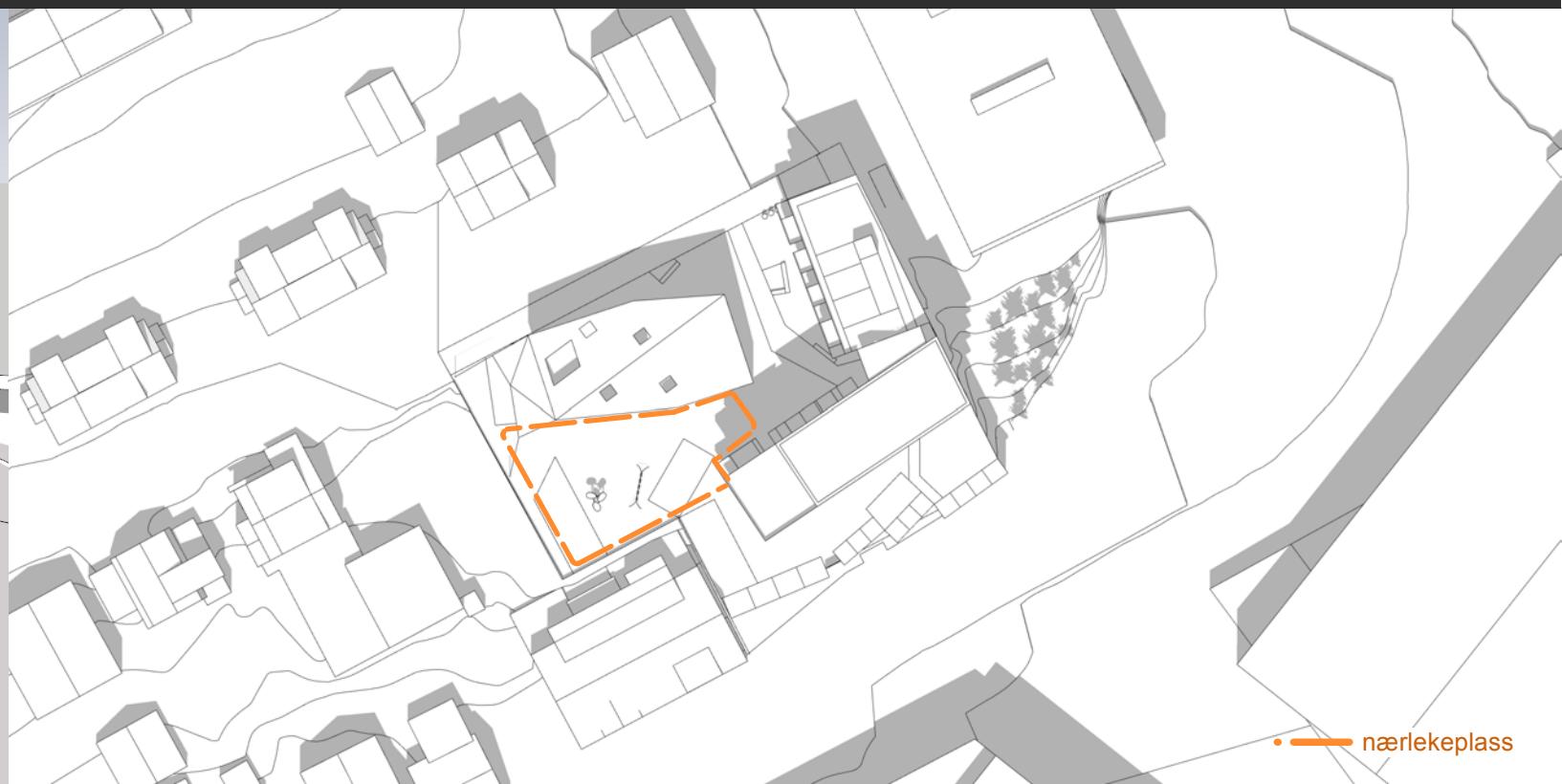
**støy**



**forholdet til skalaen i rektor horstgate**



solforhold 20 april kl 10



solforhold 20 april kl 12



solforhold 20 april kl 13



solforhold 20 april kl 15



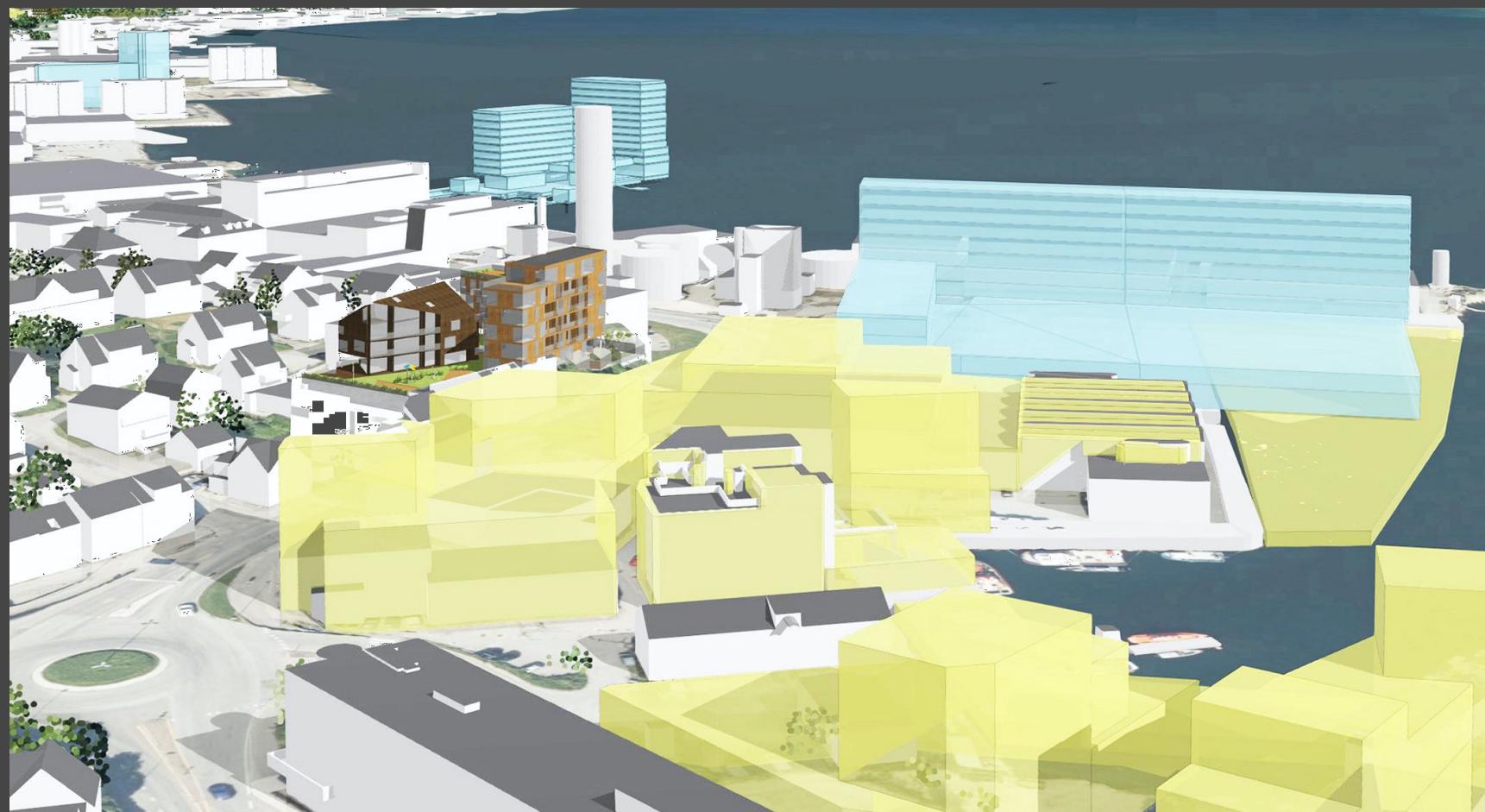
solforhold 20 april kl 17



blå arkitektur landskap ab 170722



blå arkitektur landskap ab 170722



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