

Notat til møte i regionalt planforum i Trøndelag 19. juni 2024 kl. 10.00-11.30

Foreløpig prosjektplannavn: **Solsiden Steinkjer**

Bakgrunn.

Brugata 2-4 Eiendom AS (heretter benevnt som **BE**) har i dag en festekontrakt på tomten gnr. 197 bnr. 1344 (heretter benevnt som **T**) i Steinkjer sentrum som leies av Steinkjer Kommune (heretter benevnt som **SK**) ,
Tomten vises på bilde nedenfor :



Arealet er på 1669 m² Festekontrakten løper fremt til 01.02.2069, **T** brukes i dag til overflateparkering og er spesifisert som område S1.1 til spesialområde for privat parkeringsanlegg og allmenn ferdsel.

T ligger i Steinkjer sentrum og **SK** ønsker ikke at en så sentral tomt, skal være bundet opp til overflateparkering frem til 2069. Med dette som bakgrunn har **BE** og **SK** i juni 2021, signert avtale om opsjon på at **BE** kjøper **T** av **SK**.

Partene **BE** og **SK** har sammenfallende interesser her og det er avtalt samarbeid om regulering og utvikling av arealet med tilstøtende områder til **T**.

SK har et vedtak om at det i dette området skal utredes muligheten for å etablere en gjestebrygge. Den utredningen tas inn i dette planarbeidet.

Promenaden langs elven utenfor «Brygga» på gnr. 197 bnr. 1313 (heretter benevnt som **Brygga**) ligger i dag på privat grunn. I reguleringsplan for Nordsia bydel av 19.09.2008 se bilde nedenfor, er promenaden langs med **Brygga** ut mot elven, utvidet slik at promenaden for allmenheten ikke lenger trenger å være på privat grunn.



Dato: 19.09.2008
Saksnr./Løpenr.: 2007/855-20454/2008
Klassering: L12

REGULERINGSPLAN NORDSIA BYI

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § vedtatt reguleringsplan for Nordsia bydel. kommunestyrets vedtak.

Bjørn Arild Gram
Bjørn Arild Gram
ordfører

På høyre side av bildet nedenfor, vises arealet i elven som det er tenkt utvidelse av promenaden. Avhengig av om det er flo eller fjære, er det variabelt med vannføring her.



I opsjonsavtalen er det også tatt inn i avtalen at: « etter at resultatet av reguleringsarbeidet er ferdig og det er fastsatt hvor mye som skal fylles ut i elven, er forutsetningen at det skal

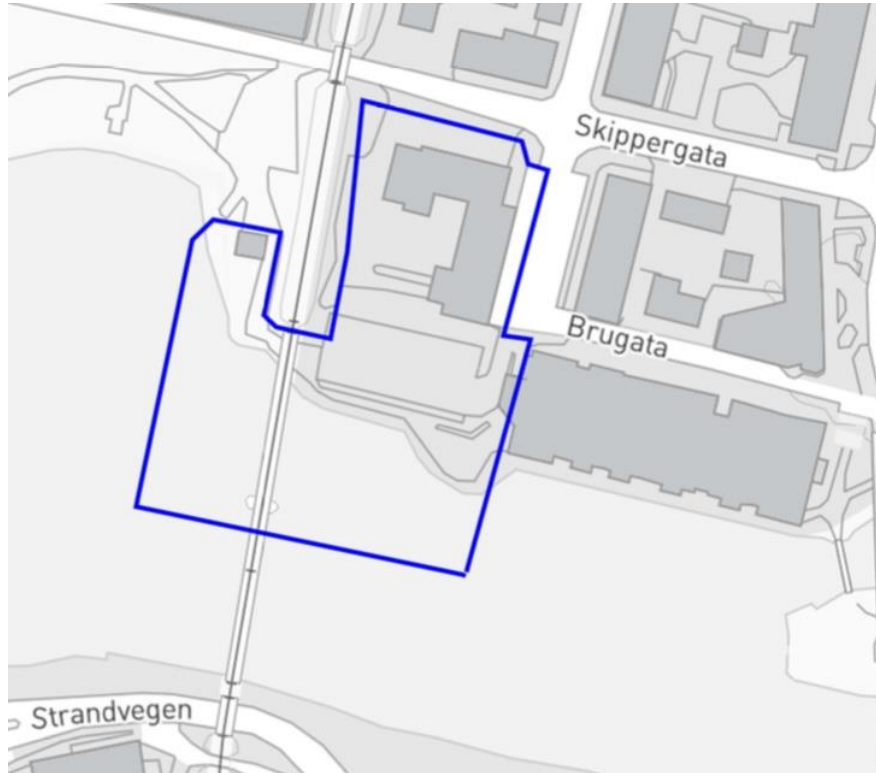
være en avstand på 5,5 meter bredde fra mur/elveløpet og inn til ny bebyggelse, for allmenhetens ferdsel»

En utvikling av området slik det nå startes arbeidet med, og som er inntatt i avtalen mellom **SK** og **BE**, vil være med å øke attraktiviteten for allmenhetens ferdsel forbi området, sammenlignet med slik det er i dag.

Situasjonen er også slik at ett av hovedavløpsrørene i Steinkjer, ligger under **Brygga**. Dette er det for **SK's** del, ønskelig i forbindelse med dette planarbeidet skal legges utenfor **Brygga**, og ut på offentlig grunn.

I forbindelse med parallelloppdraget gjennomført av **SK**, for noen år tilbake ble det pekt på at fortetting i Steinkjer sentrum var ett av flere tiltak som ble anbefalt for å gjøre Steinkjer mere attraktiv. Høyere utnyttingsgrad innenfor eksisterende sentrum er et av flere svar på «det grønne skiftet» i form av jordvern, redusert behov for bilkjøring og ikke bruke areal som er egnet for industriformål til boliger. Dette prosjektet er ett positivt og imøtekommende tiltak i så måte.

Bilde nedenfor, viser planavgrensningen for prosjektet, slik vi så det for oss tidligere. Men tenker at på grunn av ønsket utvidelse av promenaden langs med **Brygga**, så bør nok det arealet tas inn. Likedan hele **Brygga** ettersom **BE** eier P-kjelleren på **Brygga** og det sannsynligvis må være med som en del av det totale Parkeringsregnskapet.



Området

Utenfor området som nå ønskes regulert, har det vært stor aktivitet tidligere. Fløyting av tømmer kom ned elven fra vassdragene ovenfor hogd ut fra omkringliggende arealer til Snåsavatnet med flere. Stor aktivitet i området var det også når det var mye sild i fjorden. Ett situasjonsbilde fra den tiden vises på bilde nedenfor i Steinkjerelven ved **Brygga**. Slik var det videre nedover elven forbi dagens bystranda også, og det ble sagt at det til tider lå så mange båter her tett i tett, at de kunne gå tørrskodd over elven til sørsia.



Sildefiskere med sine Åfjordsbåter i Grindbergfjæra i Steinkjerelva slik fotograf Henrik Kristian Henriksen så dem på 1880-tallet. Her fikk de solgt fangsten til folk/bedrifter 100 år senere godt og vel, ble dagens Brygga bygd som sto ferdig i 1990. Neste fase med bl. annet en gjestebrygge i planarbeidet, vil være ett element som er med på å fortelle litt av det som var fra en annen tid.

Er prosjektet i samsvar med andre planer i kommunen?

Dette prosjektet er en oppfølging av reguleringsplan av 2008 som henvis til foran, med utvidelse av elvepromenaden, ett overordnet ønske om fortetting i Steinkjer sentrum og en oppfølging av politisk vedtak om utredning av en gjestebrygge i Steinkjereelven.

Men helheten og innholdet som er ønskelig å gjøre, krever en reguleringsplan for området. Planarbeidet er ikke igangsatt, da vi finner det fornuftig å få tilbakemeldinger fra aktørene i regionalt planforum i en eller to omganger før vi lyser ut en konkurranse om planarbeidet.

Norconsult som har hatt prosjektet med Steinkjer Kulturhus på andre siden av elven deltar i møte den 19. juni med regionalt planforum.

Det finnes mye underlag og dokumentasjon gjort i området og i den forbindelse lister vi opp:

5177494 nytt kulturhus

E6 Sneppenbrua

Jernbaneundergangen Bogavegen

Holmen terrasse

Steinkjer kirke

Bensinstasjonen Esso

Grunnundersøkelser for Brugata 2 i slutten av 80-tallet.

Grunnundersøkelsene viser at det er silt, sand og grus til stor dybde + 70 m.

Geoteknisk datarapport

Geoteknisk vurderingsrapport inkl. erosjonssikring.

Miljøfaglig vurdering av fisk og vannmiljø

Byggegrense

Dagens byggegrense er 15 meter til jernbanen. Som bilder nedenfor viser, er det bebyggelse i dag som er nærmere enn 15 meter til jernbanen, hvorav noen er regulert til bevaring.







Det er et ønske om at det i planarbeidet kan jobbes ut i fra en byggegrense på 10 meter. Hva tenker Bane Nor om det ?

Kulturminneverdier i området / gjenreisningsbyen og fondminne

Som nevnt foran, ble Brygga bygd i 1990. Arkitektonisk er ikke den lik den arkitektur som preget gjenreisningsbyen. Kulturminneverdier i henhold til gjenreisningsbyen er ivaretatt gjennom bevaring av flere bygninger i byen, både på nord og sør siden av elven.

Når det gjelder bygningsmasse og arkitektur på T, er ingenting bestemt eller at vi på dette stadium har noe spesielle ønsker. Det har heller ikke vært noen bebyggelse der tidligere, som gir spesielle føringer slik vi ser det pr i dag.

Men alternative prinsipper det går an å tenke på er:
Videreføring av stilen som er på **Brygga** og bygge videre på det.

- Bygge noe som er i stilen til gjenreisningsbyen.
- Bygge noe som arkitektonisk er noe annet enn Brygga og gjenreisningsbyen og forteller noe om vår samtids arkitektur.

Noen tanker om dette fra regionalt planforum ?



Tårnet i gamle Steinkjer brannstasjon er et signalbygg, som det tas hensyn til når det bygges noe i Steinkjer. Kravet har vært at når vi kjører Kongensgate nordover, skal man se branntårnet. Dette er en av årsakene, for ikke si den direkte årsaken til at den østre delen (mot samfunnshuset/kongens gate) av det nye kulturhuset er lavere enn resten av kulturhuset. Som det vises av bildet ovenfor, vil ikke en bebyggelse av **T**, påvirke synligheten av det gamle branntårnet, da det vises over dagens **Brygga** sett fra Kongens gate.

Støy

Boenheter nært jernbanen er ikke uvanlig og med dagens løsninger med både «støyvinduer/dører» er det løsbart. Kan i denne forbindelse informere om at ved renovering av brannmesterleiligheten i Skippergaten (den gamle brannstasjon like ved), så ligger den leiligheten nærmest jernbanen av alle, og det er så stille inne i leiligheten at « du nesten ikke tror det, før du ikke hører det 😊 »

Forholdet i dette prosjektet sammenlignet med andre boliger nært jernbanen i større byer, er at frekvensen på togavganger nord for Steinkjer stasjon er veldig lav.

Naboforhold

Dagens Brygga med næringsvirksomhet i første etasje og 42 leiligheter i etasjene over, har i hovedsak sin utsikt mot Steinkjerelven, Brugata i kombinasjon nedover/oppover elven. Utsikten fra Brygga ved en bebyggelse av **T** vil i liten grad berøre eksisterende virksomhet/beboere med tanke på utsikt.

Nå er det uttalt fra kommunen i andre saker at bortfall av utsikt ikke er noe motargument for bygging/fortetting i Steinkjer sentrum, men tar det med allikevel med i denne tidligfase.

Rundt samme tema informeres det om at i forbindelse med renoveringen og salg av leiligheter på gamle brannstasjon ble følgende opplysning tatt inn i salgsprospektet:

« Det gjøres oppmerksom på at areal ned mot elven p.t. er privat parkeringsareal. Kan påregnes fortetting»

I kjøpekontraktene i leilighetene, er det tatt inn i kontraktene at:

« kjøper er informert om at det kan påregnes fortetting med ny bebyggelse på P-plass mot elven, og at kjøper ikke motsetter seg dette hvis det blir aktuelt senere. Ved et eventuelt videresalg av boligen, har kjøper ansvaret for å videreføre denne klausul videre til ny kjøper.»

Forhold vedrørende flom på T

En naturlig konsekvens av utbyggingen av T, er at lages en flomsikring som hindrer at vann kommer inn i ny bebyggelse som i likhet som på **Brygga** vil være P-kjeller.

Noen få ganger kommer det vann i P-kjeller på Brygga, men ikke noe stort problem slik vi opplever det i dag og om det har vært 10 eller 50 årsflom etc.

Dette er løsbart.

Parkering.

Utover leie/opsjonsforhold på T, eier BE P-kjeller i Brygga samt eier og leier P-plasser på 197/1557, 197/1563 og 197/328.

Så det er gode muligheter/rammebetingelser å få til en totalløsning og et bra P-regnskap i området totalt sett, på tross av at det er en så sentralt plassert tomt.

Uteoppholdsareal.

I dagens reguleringsplan er det åpnet for at offentlig friområde i umiddelbar nærhet og takterrasser godskrives uteoppholdsareal. Det er praktisert i området fra før, og er en naturlig praksis ved bebyggelse i sentrum av byer. I dette tilfelle er det store og attraktive uteoppholdsområder på Bystranda, Holmen, Rismelen med mere.

Mulighetsstudie

Vedlagt til dette notat, ser dere ett mulighetsstudie som ble gjennomført av Lyngstad Arkitekter på oppdrag av **SK's** eiendomsselskap Steinkjerbygg AS og **BE**.

Mulighetsstudiet til Lyngstad viser en skisse som en videreutvikling av gjenreisningsarkitekturen på Nordsia. Dette var ett mulighetsstudie som ble utarbeidet før **BE** kjøpte den gamle brannstasjon av **SK**.

Som beskrevet foran, er det ikke tatt noen stilling til hvilken arkitektonisk byggestil som er ønskelig å bygge i, og det er der vi er i dag, uavhengig av vedlagte mulighetsstudie.

Håper dette notat i tekst, bilder og vedlegg er oversiktlig.

Steinkjer den 17. juni 2024

Brugata 2-4 Eiendom AS

Sigbjørn Vikan
Daglig leder
(Sign)