



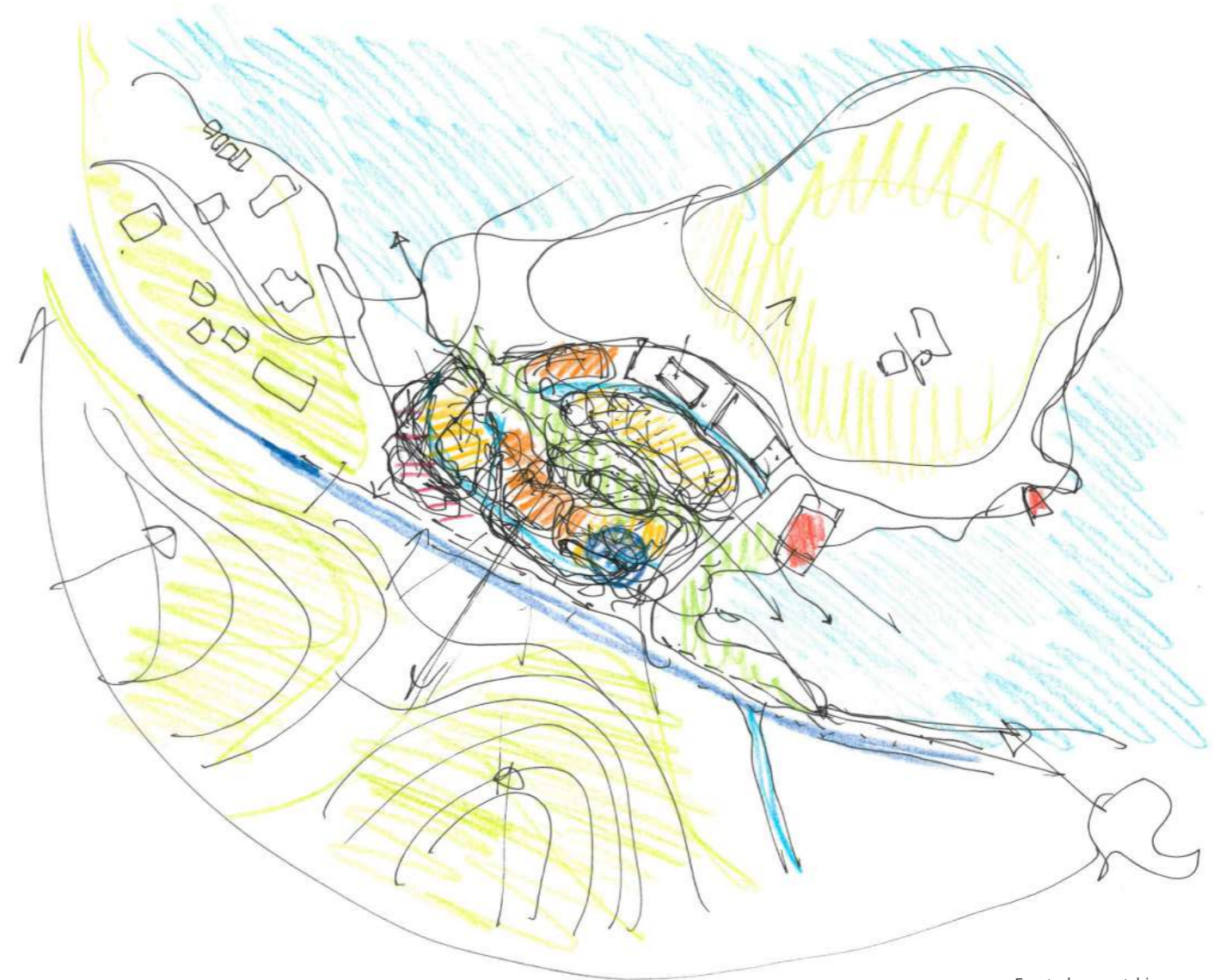
SUNDSØYA - DEN GYLDNE MULIGHET

PARALLELLOPPDRAG MAI 2022 - EGGEN ARKITEKTER AS
SUNDSØYA UTVIKLING AS

Innhold

- 03 Innledning
 - Straumen og Sundsøya
 - Stedets karakter
- 04 Bebyggelse
 - Fakta og forutsetninger
 - Beliggenhet
- 05 Konsept
 - Hovedgrep
- 06 Situasjonsplan
- 07 Delfeltene
 - Delfelt 1: Leilighetsbygg med næring
 - Delfelt 2: Småhusbebyggelse
 - Delfelt 3: Mix og match
 - Delfelt 4: Frittstående hus
- 09 Alternativ situasjonsplan
- 10 Utforming av bebyggelsen

- 11 Uteområdene
 - Næringsarealene
- 12 Illustrasjon
- 13 Nærområdene
 - Kanal gjennom sundet?
- 14 Inspirasjonsbilder
- 16 Utbyggingsarealer
- 17 Historisk foto



Første konseptskisse

Innledning

Sundsøya Utvikling har invitert til parallelloppdrag om ideer til omforming av næringsområdet på Sundsøya. Visjonen er å utvikle stedet til et attraktivt boområde kombinert med næring.

Straumen og Sundsøya

Straumen på Inderøya ble i 2020 kåret til prisen «Norges Mest Attraktive BY». Statens pris for bærekraftig by- og tettstedsutvikling belønner planlegging og gjennomføring av bærekraftig by- og tettstedsutvikling med høy kvalitet. Juryen la vekt på at Inderøy kommune i tett samarbeid med næringsliv, foreninger og ildsjeler har gjort spennende grep for å skape et attraktivt sentrum, der flere tomme sentrumsbygg er brukt til nye funksjoner, lokale nisjetilbud og aktiviteter, og at dette har skapt nye møteplasser. Gjennom reiselivssatsingen «Den Gylne Omvei» har Straumen fokus på kvalitet og unike opplevelser som trekker besøkende til kommunen.

Stedets karakter

Sundsøya er det første som møter deg når du kommer kjørende østfra, og er som en portal til Straumen, før man krysser brua over sundet.

Sundsøya og Straumen definerer gjennomløpet mellom Borgenfjorden og Trondheimsfjorden. Mens man ynder å kalle Inderøya som Norges Toscana, har tettstedet Straumen karakter av en sørlandsby, med en sjarmerende trehusbebyggelse som strekker seg ned til sjøen. En undersøkelse utført av Trøndelag Forskning og Utvikling på oppdrag av Inderøy kommune og Riksantikvaren, viser at den særegne steds karakteren har stor betydning for folks opplevelse og stolthet av å bo på Straumen, og at dette er kvaliteter de vil skal viderføres når tettstedet vokser.



Bebyggelse

Sundsøya utvikling ønsker en variert blanding av næringsareal, leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse, med hovedvekt på boliger (80-90%). Størrelsen på leilighetene skal variere fra 35 m² -100+ m² for å møte ulike behov.

Fordelingen av type boliger vil avhenge av behov og etterspørsel i årene framover. Det er bygget flere leilighetsbygg i Straumen sentrum de senere årene. Det er nærliggende å anta at sentrumsnærhet med attraktive kultur- og servicetilbud, intime bomiljø og nærhet til sjø er driverne til denne etableringen. Inderøy har hatt en betydelig befolkningsvekst de senere årene, og Straumen har klart å finne den «IT-faktoren» som gjør stedet attraktivt også for innflyttere i en større region.

Inderøy arbeider for tiden aktivt med nærings- og boligutvikling og er i oppstarten med et prosjekt der man ser på boligutvikling fram mot 2030. Samtidig er det planer for næringsetablering. Det er i dag ca 1500 utpendlere fra Inderøya. Den sentrale beliggenheten mellom Steinkjer, Levanger og Verdal gjør Straumen strategisk beliggende, med kort arbeidsreise til de omliggende byene. Samtidig er det en betydelig andel pendlere inn til kommunen (ca 1400), noe som sammen med en aktiv næringspolitikk gjør det svært aktuelt å legge til rette for attraktive og varierte bomiljø som kan appellere til flere aldersgrupper.

I veien videre må det derfor legges opp til en robust plan som kan fange opp og imøtekomme boligbehovene på Inderøya i årene framover. Planen bør utformes slik at man kan gjennomføre utbyggingen i flere trinn, og skalere den i forhold til behov og etterspørsel.

Fakta og forutsetninger:

Eiendommen er på ca 23 da. Dagens bruk av tomten er industri/næring. Gjeldende reguleringsplan er fra 2015.

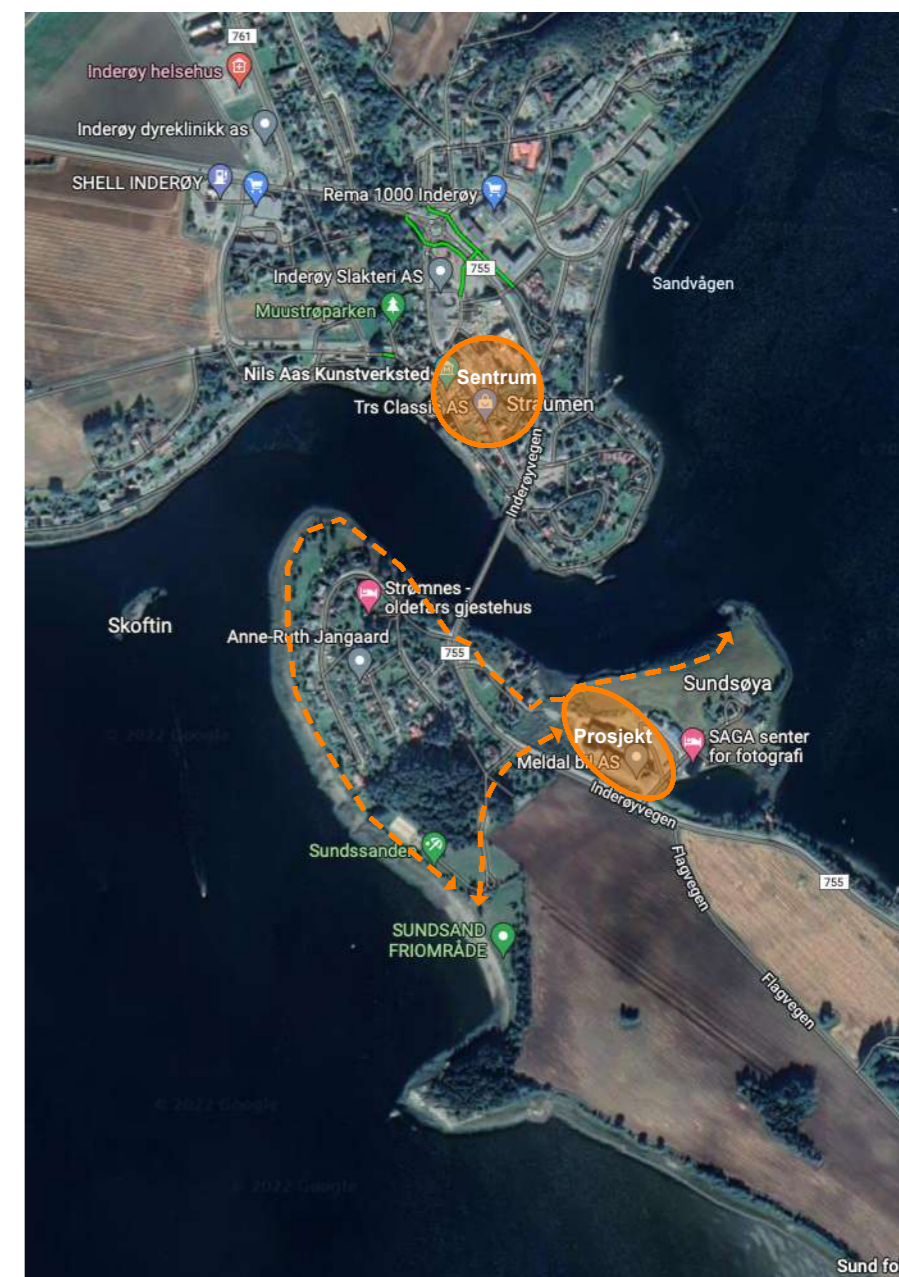
Avkjørselen fra fylkesvegen er regulert til offentlig veg som også skal betjene gårdsbruket, Saga hotell og de andre virksomhetene på Sundsøya. Bassenget mot øst er regulert til friluftsområde sjø. Strandlinja både mot vest og øst er regulert som friområde/grønnstruktur

Fram til 1970-tallet gikk sjøen gjennom og skilte Sundsøya fra fastlandet. En fylling og bro strakk seg over sundet der veien går i dag. Tomten er senere fylt opp, og ligger i dag ca 2,5 meter over havmål. Grunnforholdene i området er kun delvis undersøkt nord for næringstomten. I reguleringsplanen anbefales maks skjæring på 1,5 meter og maks tilfylling på 2 meter med mindre det gjøres egne undersøkelser og tiltak. Det må påregnes at gamle tilfylte masser er av varierende kvalitet og må skiftes ut.

Flom-målet ved Straumen er på 3 meter. I gjeldende plan anbefales ny bebyggelse lagt på kote 3,5 eller høyere for også å gå klar av havstigning. Det betyr at ny bebyggelse må heves med ca en meter fra dagens nivå.

Beliggenhet

Figuren viser Sundsøyas nærhet til Straumen og tiliggende friluftsområder.



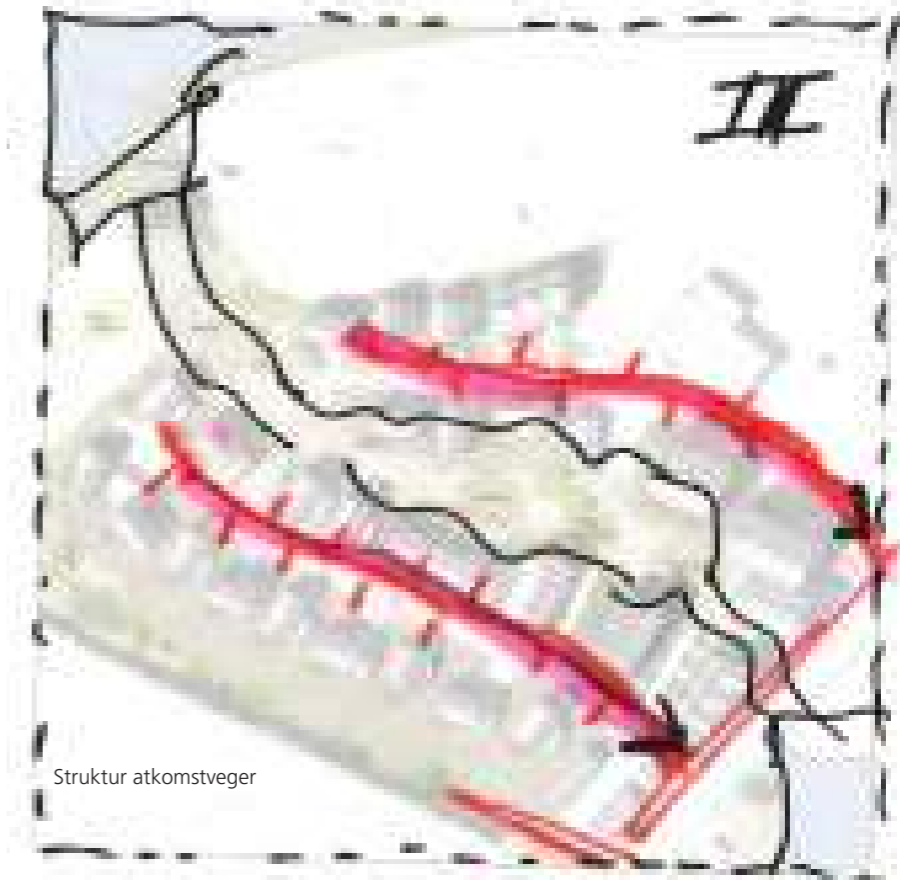
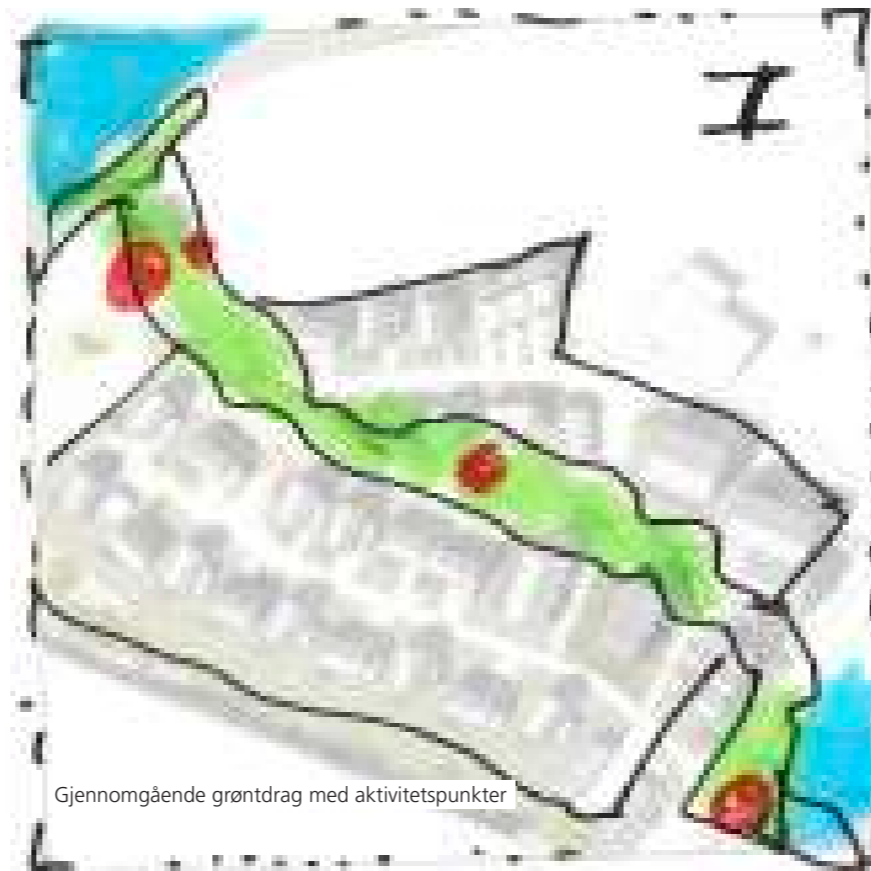
Konsept

Eiendommen strekker seg øst - vest mellom Sundet og den gamle Saga.

Prosjektet på Sundsøya må fange selve «nerven» på stedet og utvikle kvalitetene med sjønærhet, nærheten til Straumen sentrum, og nærheten til friområdene på Straumsneset, med turstier og badestrender.

Hovedgrep

- 1 Det sammenhengende fellesområdet med lekeareal strekker seg gjennom hele eiendommen og knytter seg fra sundet i vest til den rolige sjøfronten ved Saga i øst. Ved sundet og fjorden etableres felles møteplasser med aktiviteter knyttet til sjø. Morgenplass for kaffe og morgenbad ved sjøen mot øst og kveldsplass med langbord og grill i «naustet» ved sundet.
- 2 Bebyggelsen grupperes langs to boligater/gatetun på hver side av fellesområdet.
- 3 Næringsarealer med forretning og leiligheter legges langs sjøfronten ved Saga. Småhusbebyggelsen konsentrerer seg vestover.
- 4 Utbyggingen deles i 4 delfelt med ulik tetthet som kan utvikles enkeltvis og over tid.





Situasjonsplan



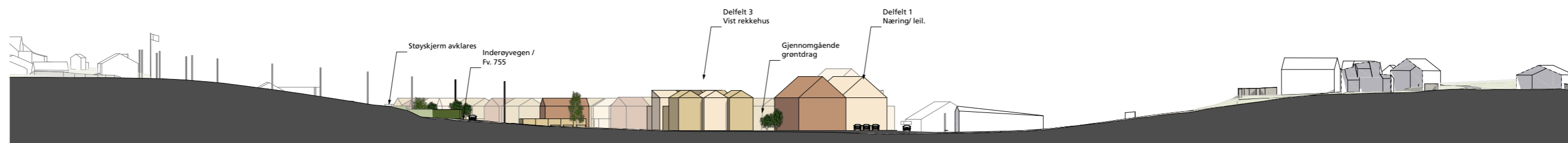
Delfeltene:

Dagens reguleringsplanen har en byggelinje 25 meter fra senterlinje veg. Dette er mer enn påkrevd, men kan være gunstig av hensyn bebyggelsen spesielt i forhold til støy. Ettersom fylkesvegen ligger på sørsiden av bebyggelsen er uterommet mellom veg og boliger viktig for uteoppholdsarealene.

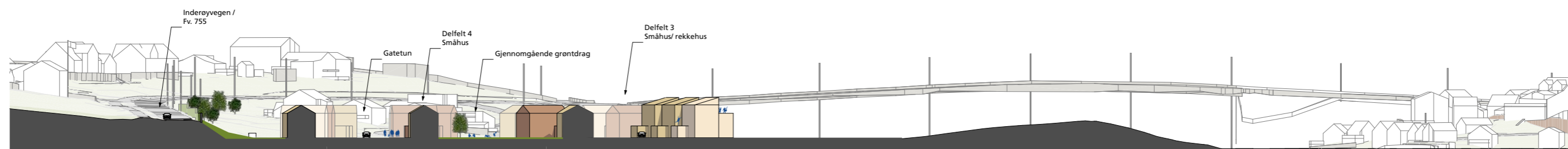
For å skape gode uteplasser i boligrekka nærmest vegen bør terrenget bearbejdes. Ved å forhøye terrenget mot vegen og kombinere dette med vegetasjon kan man etablere en lavere støyskjerm som ikke virker skjemmende i landskapet og oppleves mer positiv både langs vegen og på hagesiden. Ikke minst er dette viktig fordi reguleringsplanen i vestre del skal ivareta en buffer- og utsiktssone til sundet og Straumen når en nærmer seg brua.

De to adkomstvegene blir rene boligater. De får begrenset trafikk, og en kan utforme dem som trygge leke- og oppholdsareal også for barna i boområdet, noe som igjen gjør at voksne møtes.

Med dette hovedgrepet kan det utvikles modeller med ulik grad av tetthet i hvert av delfeltene. Som vist på konseptskisse kan planen utvikles i 4 delfelt med ulike strukturer og sammensetning av bolig og næring.



Snitt langs atkomstveg Sandsøya - mot vest



Snitt midt gjennom tomten - mot vest

Delfelt 1: Leilighetsbygg med næring

Denne delen av eiendommen er godt egnet for større tetthet. Bebyggelsen er tenkt i tre etasjer pluss loft. De tre volumene som er vist gir rom for to til tre leiligheter i hver etasje, og med heis. Loftet kan enten være del av leilighetene i 3. etasje eller separate leiligheter. Det er lagt opp til p-kjeller for leilighetene. Dersom p-kjeller ikke er aktuelt må noe større areal på bakkeplan settes av til parkering. I første etasje og evt deler av andre etasje etableres næring.

Delfelt 2: Småhusbebyggelse

I planen vises en kombinasjon av konsentrert småhus og rekkehus. Småhusene kan tilpasses individuelt innenfor fastlagte rammer, med de samme gjenkjennelige kvalitetene og variasjoner som man finner på Straumen. Rekkehus vil gi flere boenheter og kan - dersom gruppene ikke blir for lange - gi de samme kvalitetene. I den videre planleggingen bør en utforske potensialet ved hver av typene og gjerne kombinere sammensetningen.

Delfelt 3: Mix og match

Vi har vist to alternative bebyggelsestyper for delfelt 3;

alt. A med leilighetsbygg

alt. B med rekkehus.

I alternativ A kan leilighetsbyggene utformes med den samme strukturelle oppbyggingen som i delfelt 1. I stedet for P-kjeller kan det etableres felles parkering ved innkjøringen til området.

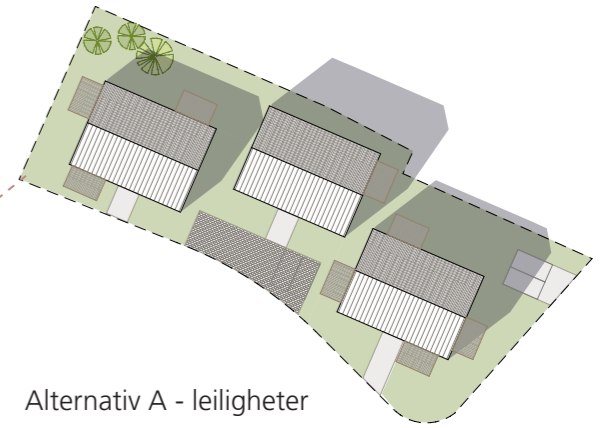
Her kan mulig sammensetning av næring og bolig justeres etter behov dersom det ikke skal være rene leilighetsbygg.

I alternativ B med rekkehus tenkes disse oppført i 3 etasjer (to fulle etasjer pluss loftstue, der man har kveldssol på uteterrasse og utsikt til Straumen. Alternativ A og B kan også kombineres med leilighetsbygg mot sjøsiden.

Delfelt 4: Frittstående hus

Feltet har samme struktur med småhusbebyggelse som i delfelt 2, her vist med grupper av frittstående hus. Bebyggelsen nærmest fylkesvegen får sørvendte uteplasser på bakkeplan som skjermes for trafikkstøy. Den frittliggende orienteringen gir muligheter for kveldsuteplasser også på vest- og nordsiden. Adkomsten organiseres som gatetun, slik at barna kan leke trygt mellom husene.

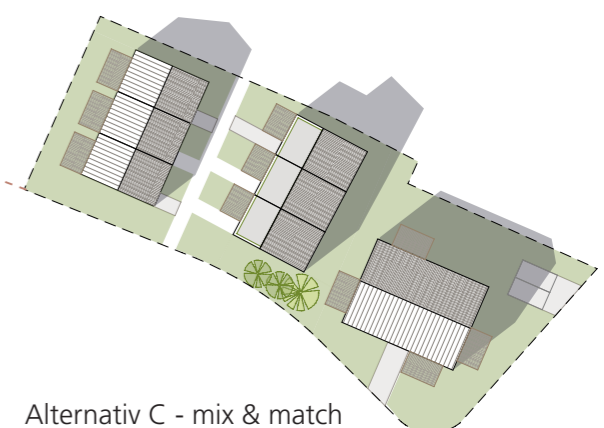




Alternativ A - leiligheter

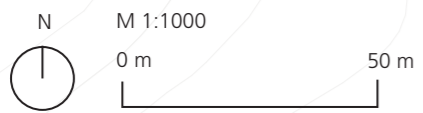


Alternativ B - rekkehus



Alternativ C - mix & match

Situasjonsplan alternativer



Utforming av bebyggelsen

Noe av nøkkelen til gode bomiljøer ligger i forholdet mellom husene og uterommene med godt mikroklima. Frittliggende hus og grupper av rekkehus utformes og orienteres på en slik at alle kan få utsynssektorer til fjorden eller sundet. Leilighetsbyggene gis utforming og detaljering som gir et bidrag til miljøet når den blandes med småhusbebyggelsen.

Mot sjøfronten markerer den seg mer «offentlig» slik at den virker inviterende for besøkende til reiselivsbedriften og næringene på stedet. Gatemiljøet oppnår dermed noe av de kvalitetene man finner på bygningsmiljøet på Straumen.



Miljøskisse fra gatetun delfelt 4

Uteområdene

Småhusene og rekkehusene får egne små hager og alle leilighetene får private uteoppholdsareal, og terrasser eller balkonger.

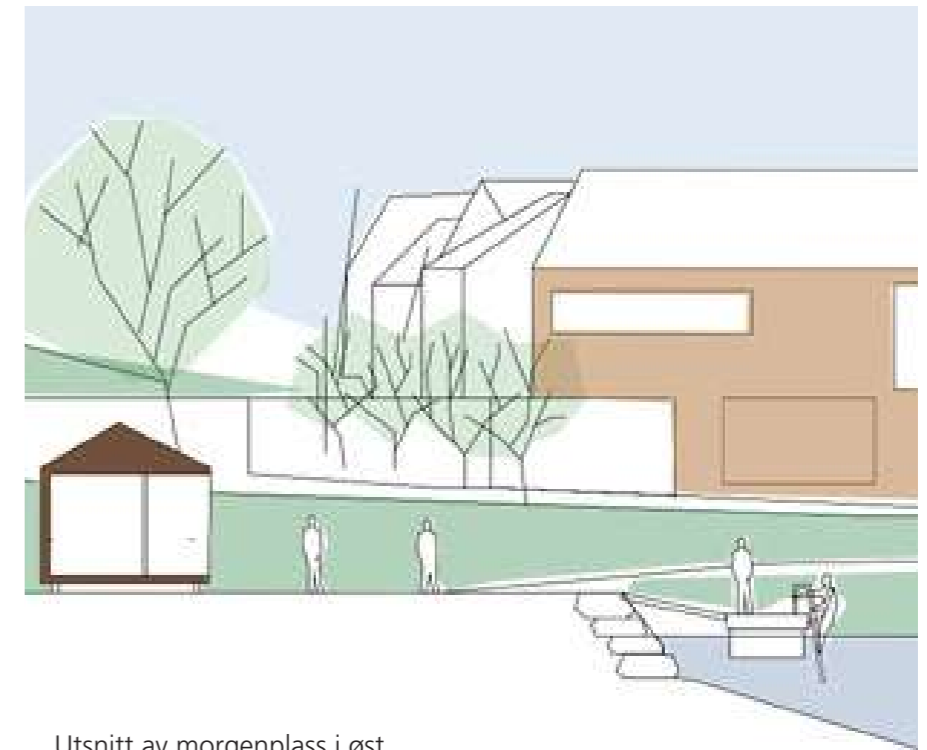
Fellesarealene kan fortsatt ligge på dagens nivå, dvs lavere enn flom-målet og fungere som fordrøyning av overvann slik at bebyggelse og veier får et slakt fall.

I det langstrakte fellesområdet legges lekeplasser der de minste barna kan være skjermet fra farer. I friområde F-3 mot øst (ved Saga) kan det bygges fellesnaust for lagring av kajaker og felles utemøbler/strandstoler mm, og et badehus med dusj og skifterom. Det foreslås også en badebrygge som gjør det lett å legge til med kajakk og komme ut i sjøen.

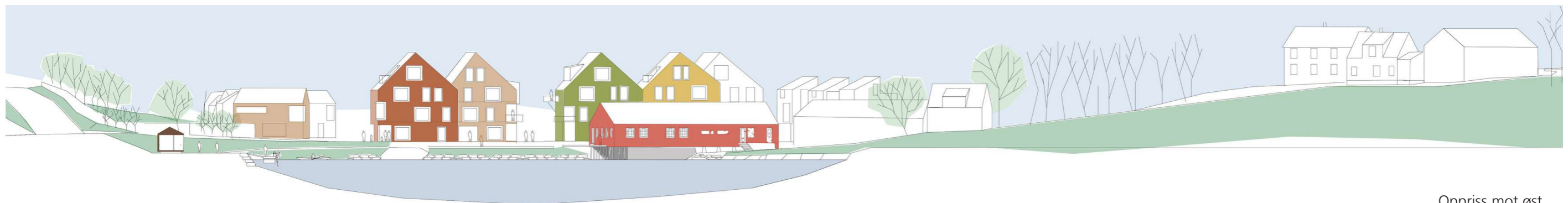
Mot Friområde F-2 langs sundet kan det bygges et åpent naust med langbord, skjermet for trafikken og med utsikt til kveldsol over Straumen. Her foreslår vi at det etableres aktivitetsarealer med sandvollyball, ballspill mm.

Næringsarealene

Selv om næringsandelen i ny bebyggelse er begrenset, har den en viktig verdi for miljøet på Sundsøya. Saga hotell har etterhvert etablert seg gjennom å utnytte sin unike beliggenhet i den gamle trelastsaga ved fjorden. To nisjeprodusenter for mat hører også til de næringer som profileres gjennom «Den Gyldne Omvei». Dersom nye næringsarealer kan bidra til å bygge opp om denne profileringen vil det være en vinn-vinn situasjon. Sundsøya er selve portalen til Straumen og den unike beliggenheten kan benyttes til å profilere regionen på en positiv måte.



Utsnitt av morgenplass i øst



Oppriss mot øst



Illustrasjon sett fra øst

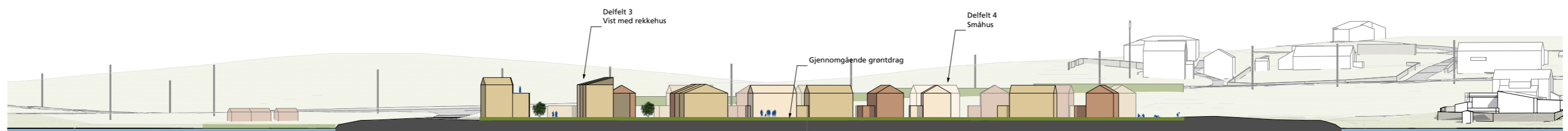
Nærområdene

Sundsøya ligger mindre enn en kilometer gange fra sentrum i Straumen.

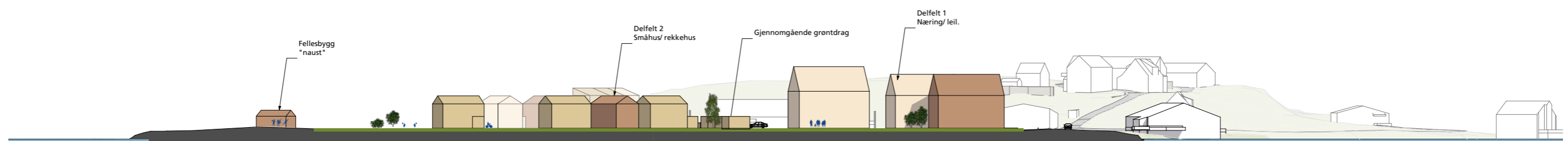
Sørsida av Straumen er i seg selv et attraktivt område med mange kvaliteter. Friområde F-2 strekker seg langs hele sundet, og det går en sti langs stranda. I gjeldende plan er det regulert en gangveg vestover under brua som kan forlenges rundt Sundsneset. Rett sør for Sundsøya går en snarvei over til Sundsand friområde med flotte rekreasjonsområder og sandstrand.

Kanal gjennom sundet?

I forbindelse med masseutskifting kan det etableres en kanal gjennom området, og reetablere gjennomstrømningen i det som tidligere var et sund. Et slikt tiltaket vil utvilsomt kunne være et tilskudd for området og gi det en særegen karakter. Man kan alternativt etablere et indre basseng uten gjennomstrømning i østre del mellom leilighetsbyggene (Vandkunsten-Bjørnvika). Slik planen er utformet vil ikke en kanal endre plassering av bebyggelsen. Så kan en vurdere om tiltaket har en plusskvaliteter som gjør det verd å satse på, eller om de sjønnære tiltakene som er foreslått er tilstrekkelige.



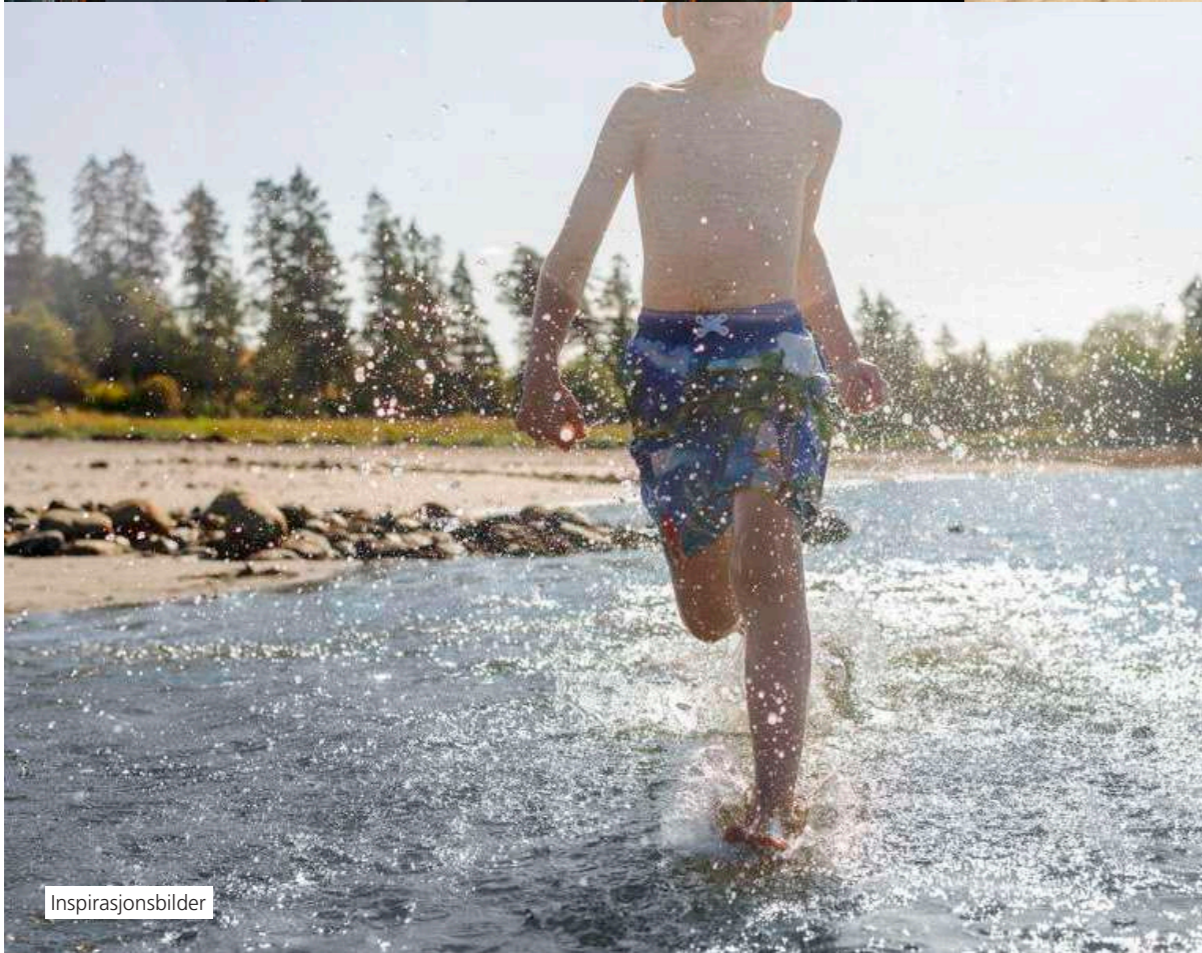
Snitt gjennom grøntdrag - mot sør



Snitt gjennom grøntdrag - mot nord



Inspirasjonsbilder



Inspirasjonsbilder

Utbyggingsarealer

I invitasjonen til oppdraget er ikke eksakt utbyggingsareal fastlagt.

Stedets potensiale med nærhet til Straumen gjør området svært attraktivt, og det vil nok være ønskelig med en god utnyttning som gjør det mulig å oppgradere området.

Som pekepinn var det anslått en utbygging på ca 4500 m2 BRA bolig-salg.

Målet må være å fortette med kvalitet, og finne en god fordeling mellom ulike boligtyper kombinert med næring. I forslaget har vi illustrert to alternativer for delområde 3, ett med leilighetsbygg og ett med rekkehus. Bebyggelse med leilighetsbygg gir flere boenheter, og større salgbart BRA.

Studiene viser at man kan oppnå en god helhetsplan med større tetthet en anslaget. Bebyggelsen i forslaget ligger på mellom 50 og 60 enheter.

Presentert mulighetsstudie viser et salgbart areal BRA bolig på ca. 5200-5500m2 og BRA næring på ca. 550m2. Dette tallet vil variere ut fra valgt boligstruktur og vektning mellom næring og bolig. Bakkeparkering og veranda/terrasse ikke medregnet.



Arealoppgave alternativ A med leilighetsbygg i delfelt 1 og 3

Delfelt	Næring BRA m2	Næring BTA m2	Boenheter stk	Areal bolig BRA m2	Areal bolig BTA m2	Areal carport/garasje BTA m2	Kommentar
1	550	672	18	1240	1656	Mulig p-kjeller ikke medregnet	Næring i 1. etg mot Sundsøya + 2. etg i bygg mot kryss. Leiligheter 40 - 100 m2.
2			9	1080	1260	260	Småhus og rekkehus. Gjennomsnitt 120 m2.
3			18	1370	1776	200	Leiligheter variert størrelse. Kan inneholde noe næring.
4			15	1800	2060	300	Småhus. Gjennomsnitt 120 m2.
Sum	550	672	60	5490	6752	760	Størrelser på rekkehus og småhus kan varieres. Regnet snitt. Antall boenheter kan økes.

Arealoppgave alternativ B med rekkehus i delfelt 3

Delfelt	Næring BRA m2	Næring BTA m2	Boenhet er stk	Areal bolig BRA m2	Areal bolig BTA m2	Areal carport/garasje BTA m2	Kommentar
1	550	672	18	1240	1656	Mulig p-kjeller ikke medregnet	Næring i 1. etg mot Sundsøya + 2. etg i bygg mot kryss. Leiligheter 40 - 100 m2.
2			9	1010	1260	260	Småhus og rekkehus. Gjennomsnitt 120 m2.
3			9	1080	1356	200	Rekkehus. Gjennomsnitt 120 m2.
4			15	1800	2060	300	Småhus. Gjennomsnitt 120 m2.
Sum	550	672	51	5130	6332	760	Størrelser på rekkehus og småhus kan varieres. Regnet snitt. Antall boenheter kan økes.



Historisk foto ca. 1949