



Stjernehaven

ILLUSTRASJONSPROSJEKT
28.05.2024 rev. 02 21.03.3025

Stjernehagen

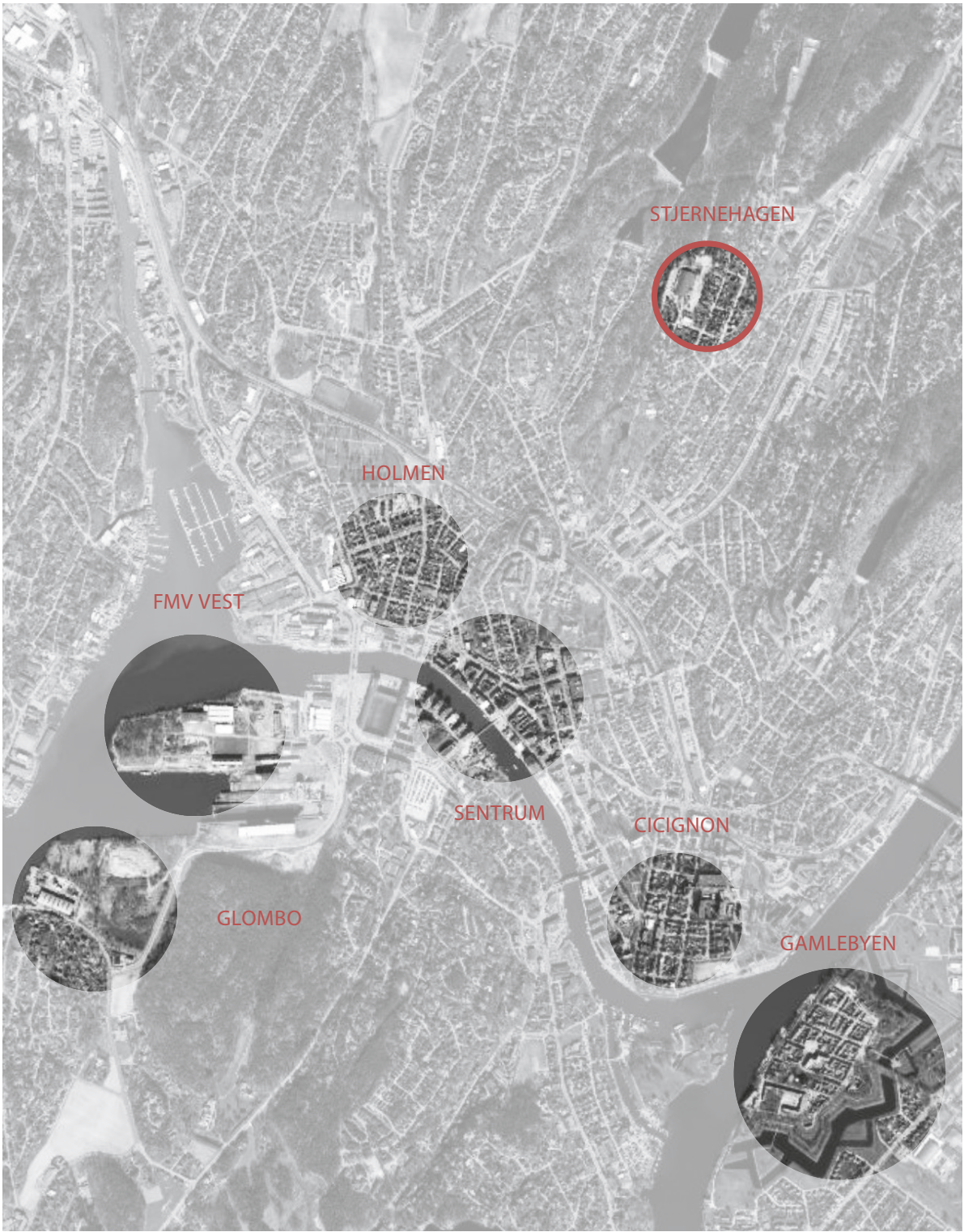
Fredrikstad opplever stor utvikling med tilførsel av nye bolig- og næringsområder, spesielt langs Glomma. Transformasjonen av Stjernehalltomten kan bli et nytt og unikt boligområdet som kan by på særegne kvaliteter som vil glede både fremtidige beboere og alle i Fredrikstad.

Planområdet ligger ca 1.5 km nord for Fredrikstad sentrum som en naturlig forlengelse av det etablerte boligområdet Trara. Tomten har en unik beliggenhet, høyt og fritt med delvis sjøkontakt og nær den attraktive bymarka. Det fungerer som en portal til naturen og er et populært sted for byens befolkning.

Hensikten med planen er å legge til rette for å utvikle Stjernehalltomten til et bærekraftig og attraktivt boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer og nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet.



b.



a.

Eksisterende situasjon

Tomten ligger på et platå på et høydedrag som er en del av de karakteristiske langstrakte kollene som strekker seg nord-sør. Terrenget i planområdet er svakt skrånende og faller i to retninger, både fra nord mot sør og fra vest mot øst.

Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer. Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området. Nord i planområdet ligger en parkeringsplass som er regulert til utfartsparkering for marka. I nord og vest grenser planområdet til marka, og mot øst og sør grenser planområdet til boligbebyggelse med eneboliger og hager.

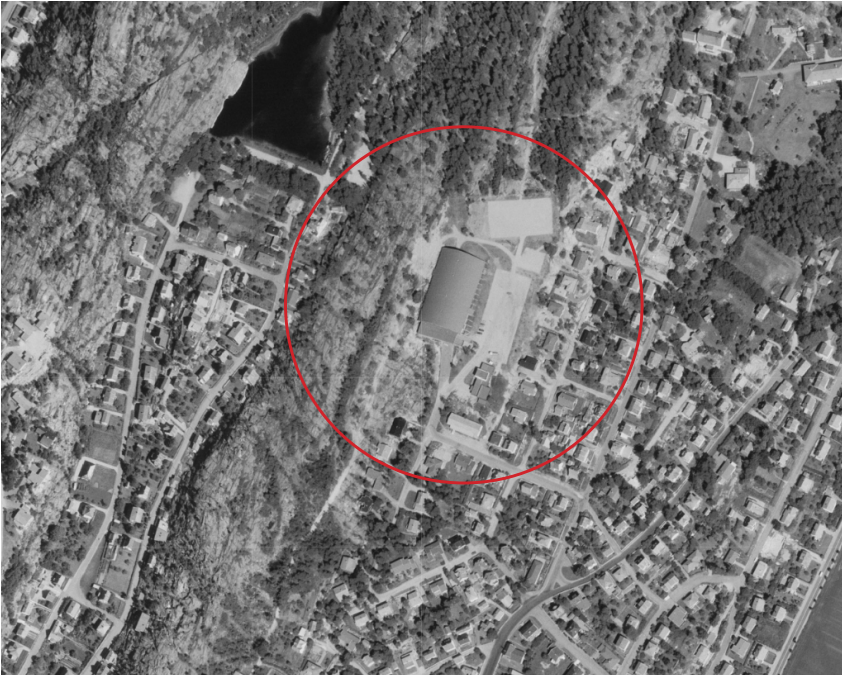
I forbindelse med byggingen av Stjernehallen ble det gjort et stort terrenginngrep, og det er ca. 2.5 meter i høydeforskjell mellom området øst og vest for bygningen.

Tomten karakteriseres som et sted med begrenset økologisk mangfold. Selv om små deler av naturen er bevart på tomten, viser de typiske trekk fra området rundt, med tørre svaberg og grunn furuskog blandet med edelløvskog.

Ved å sammenligne gamle luftfoto, er det registrert at det opprinnelig, før utbyggingen av Stjernehallen, var en forsenkning i terrenget med vegetasjon og trær som gikk som et fuktdrag nord-sør gjennom planområdet.



b.



c.



a.



Landskapsstrategi

I planarbeidet er det lagt stor vekt på å få en best mulig terrengtilpassing, både med hensyn til å plassere vei-er og bygg. Dagens ishall tar opp i seg nesten 1 etasjes sprang i terrenget, og vil ved riving etterlate seg sår og høydeforskjeller i landskapet. Et nytt landskap må derfor etableres, slik at tomtens forskjellige nivåer naturlig bindes sammen.

Det opprinnelige grøntdraget vil reetableres på planområdet og vil strekkes seg fra planområdets sørlige del opp til marka i vest og nord. Grøntdraget vil fungere som en offentlig tursti gjennom området, og sikre offentlighetens tilgjengelighet til marka. I grøntdraget etableres nærmiljøpark med rekreasjon og opphold samtidig som grøntdraget vil håndtere planområdets overvann.

Mot vest blir den eksisterende turstien forlenget til å koble seg til turstinettet. Stien vil bli omgitt av en blanding av blomstereng, og buskfelt som skaper en overgangssone mellom skog og bebyggelse. På østsiden av tomten vil den grønne strukturen bli videreutviklet med bevarte trær og ny vegetasjon, samt hager for boligene.

Da planområdet ligger helt inntil marka, er det viktig at grøntområdet planlegges og framstår som en forlengelse av marka og som en del av denne. Ny vegetasjon som skal etableres i området må være stedegen. Det legges opp til engvegetasjon, spredte buskefelt og enkeltstående trær langs wadi og regnbed. Felt med vegetasjon vil skjerme private uteoppholdsarealer på bakkeplan mot offentlig tilgjengelig turdrag og nærmiljøpark.



GRØNNSTRUKTUR OG TURSTIER



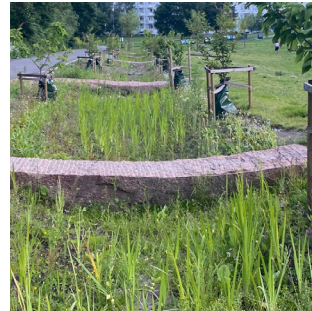
EKSISTERENDE NATUR



SLÅTTEENG



TURSTI



WADI



REGNBED



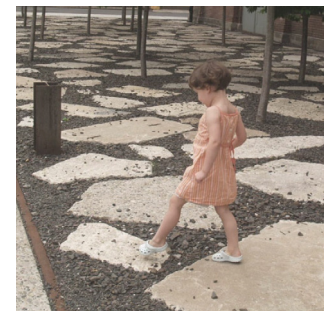
BUSKER GRØNTDRAG



FRUKTTRÆR I TUN



BUSKFELT



GJENBRUK AV BETONG

Infrastruktur og mobilitet

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomkjøringstrafikk. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen. Turgåere til Marka benytter både parkeringsplassen nord i planområdet og arealene rundt hallen som parkeringsplass. Ingen av parkeringsområdene har oppmerkede plasser, men det anslås at det totalt er ca. 50 parkeringsplasser på utfartsparkeringen, og ca. 250 plasser rundt Stjernehallen.

En ny adkomstvei planlegges øst i planområdet med avkjørsel fra Utfarten. Veien vil fungerer som adkomst til planområdets parkeringsanlegg under terreng, til byggefeltene og til parkeringsplass for marka. Langs adkomstvegen legges et fortau, som går over i turveger når vegen møter grøntdraget. Myke trafikanter kan bevege seg trafiksikkert gjennom planområdet opp til marka.



GATER OG PARKERING

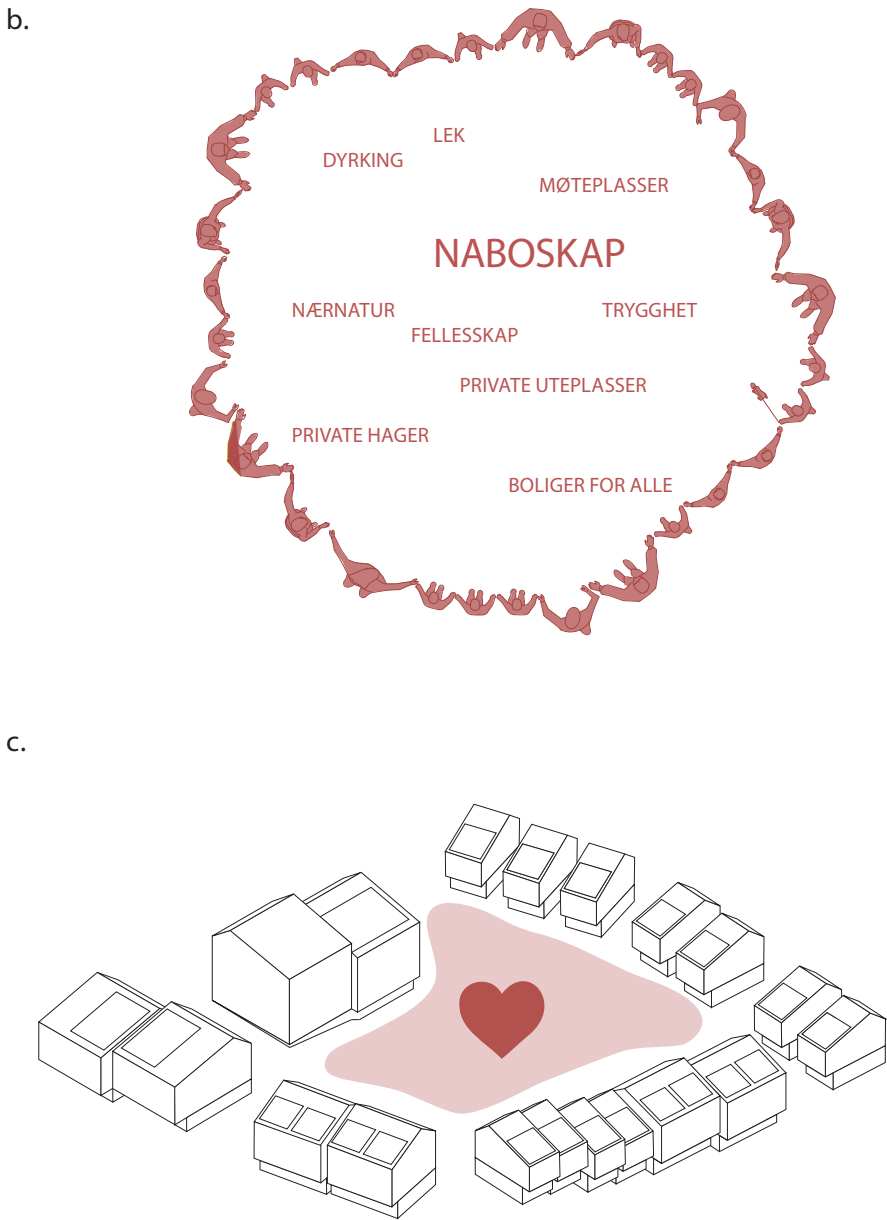


MYKE TRAFIKANTER

Bebyggelsesstruktur

Stjernehagen ønsker å være et forbilde ved å tilby boliger som passer for alle aldersgrupper og livssituasjoner. Bebyggelsen planlegges som tre tun, med variert bebyggelse og leilighetsstørrelser for å skape et robust og variert bomiljø. Innganger fra bebyggelsen er hovedsakelig lagt til tunene slik at man legger til rette for at beboerne lett kan møtes i felles uteoppholdsarealer. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal, og enheter i 1. etasje har privat hage / terrasse på bakkeplan. Alle tun er bilfrie, men med mulighet for kjøreadkomst til utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer

Det legges til rette for opptil 135 boenheter innenfor planområdet. Det er et ønske å tilby en variert leilighetsmiks for å bidra til en sammensatt beboergruppe. Det legges derfor opp til både rekkehus, 4-mannsboliger og lavblokker med leiligheter.



BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ny situasjon

Plangrepet bygger på følgende ideer og konsepter ift. stedstilpasning:

Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur og tilfører stedet vegetasjon og biologisk mangfold.

Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.

Å etablere 3 tun med variert bebyggelse i størrelser, typologier og høyder.

Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse.

Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute- oppholdsarealer.



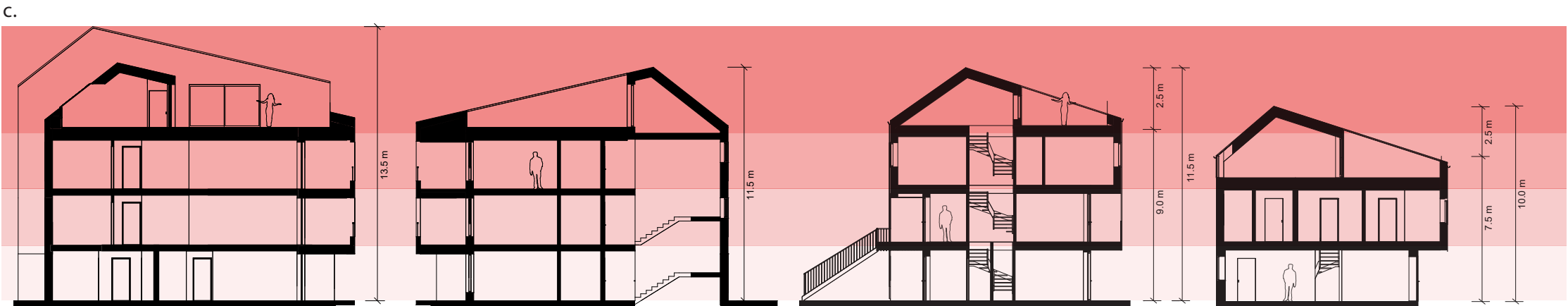
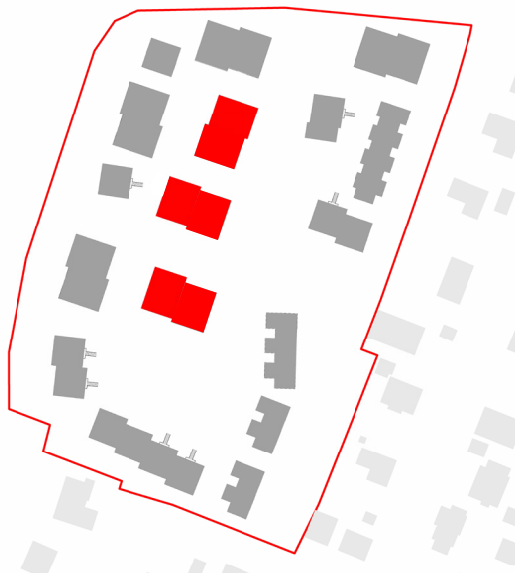
Høyder

Det er en intensjon at de forskjellige boligtypologiene framstår med fellestrekk i volum, høyde og design.

- Karakteristiske trekk ved utformingen er:
- inntrukket sokkeletasje utført i tegl
 - 2. til 4. etasje i trekledning
 - variert taklandskap med skråtak i forskjellige vinkler
 - private takterrasser og inntrukkede balkonger



b.



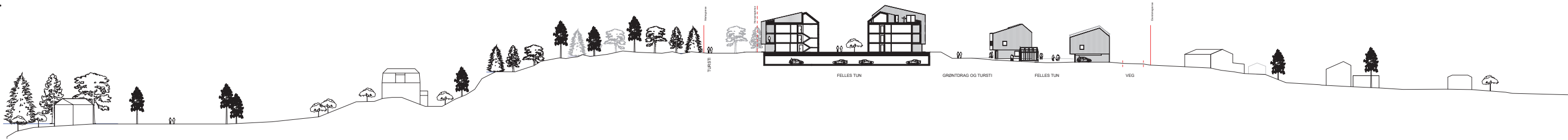
- LAVBLOKK
- 3 og 4 etasjer med terrasse
 - variasjon av leiligheter på 50-100 m2

- LAV BLOKK
- 3 etasjer med takterrasse
 - variasjon av leiligheter på 50-120 m2

- 4- MANNSBOLIG
- 2 x familiebolig + hybel/ utleieleilighet

- KJEDET ENEBOLIG/ REKKEHUS
- familiebolig 120 m2 evt med egen parkering

d.

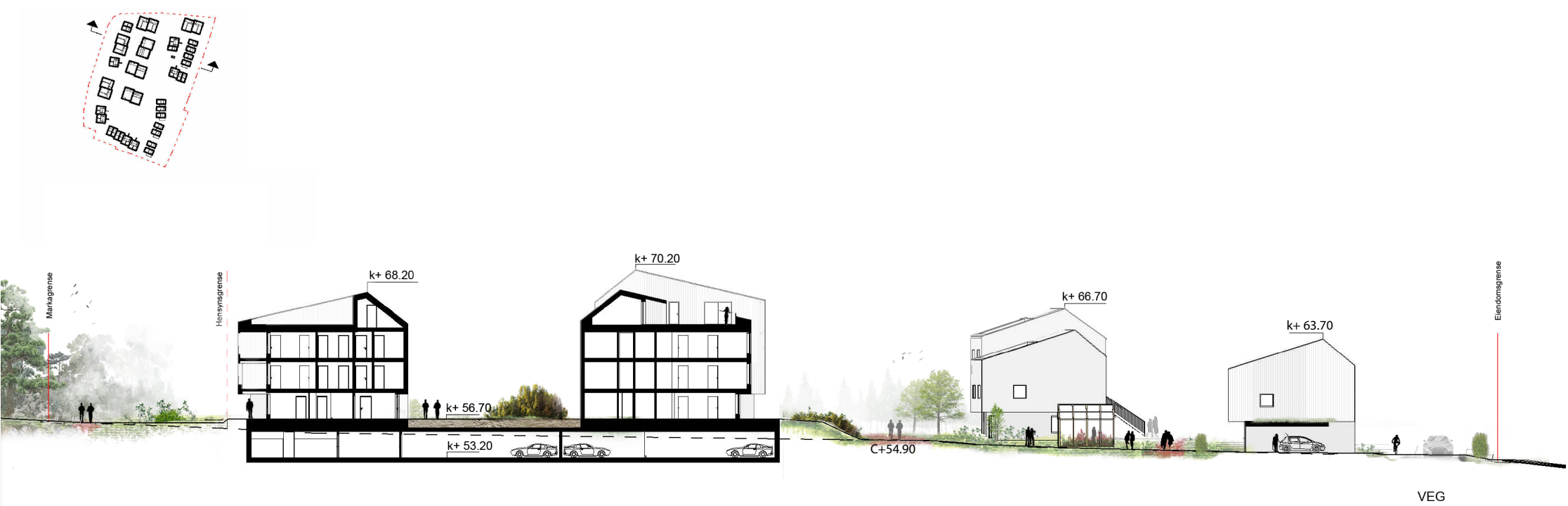


Aksonometri

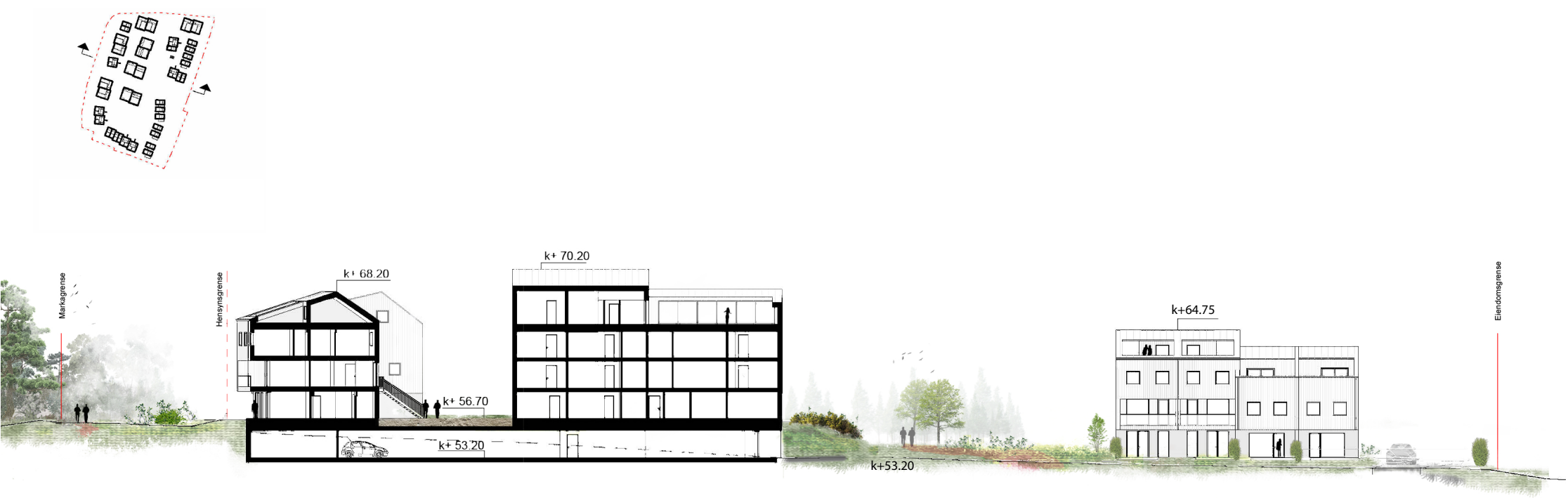
Oversikt over foreslått bebyggelse i tre tun.



Terrengsnitt



TERRENGSNITT AA
øst - vest



TERRENGSNITT BB
øst - vest

Terrengsnitt



TERRENGSNITT CC
sør - nord



TERRENGSNITT DD
sør - nord

Nærmiljøpark

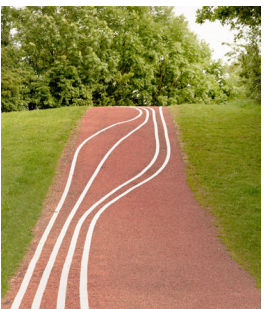
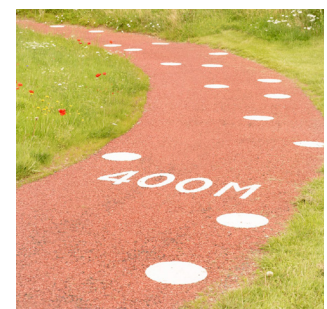
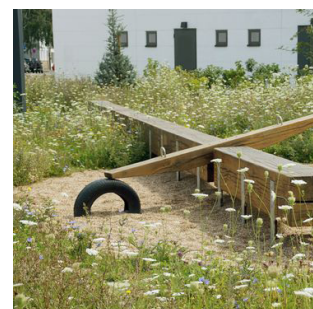
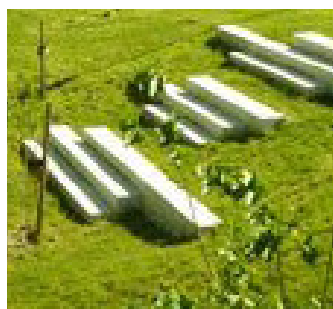
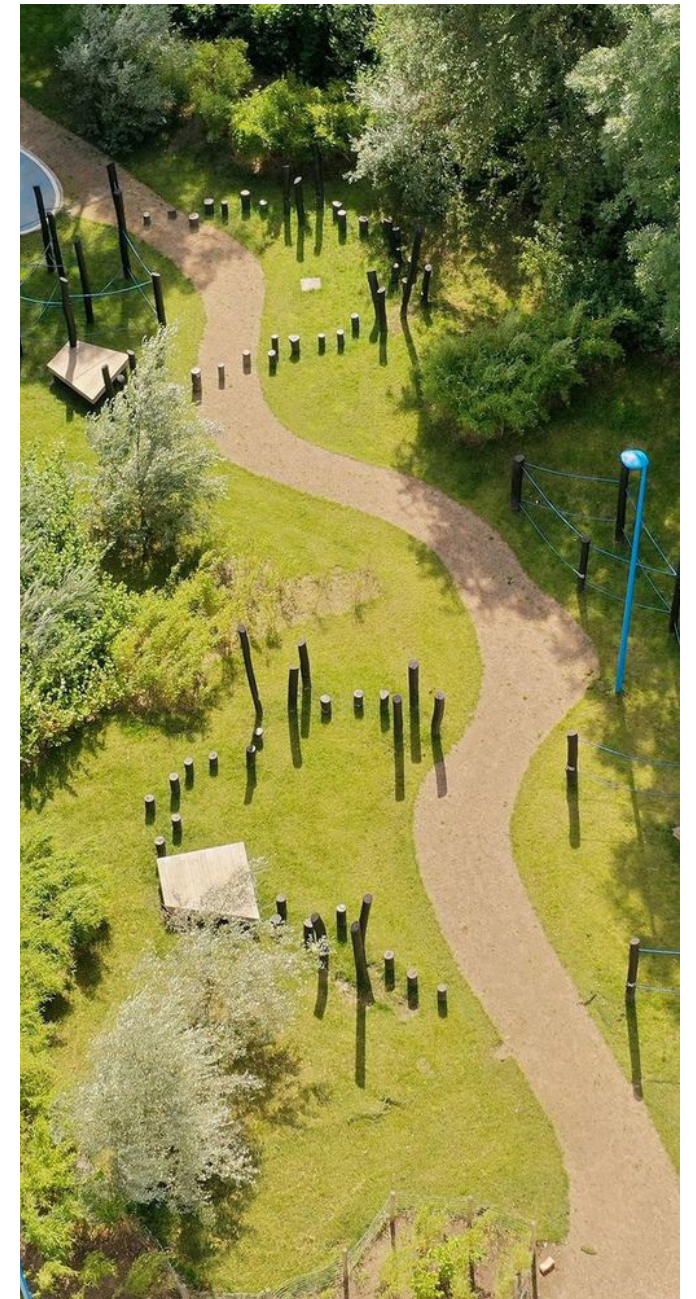
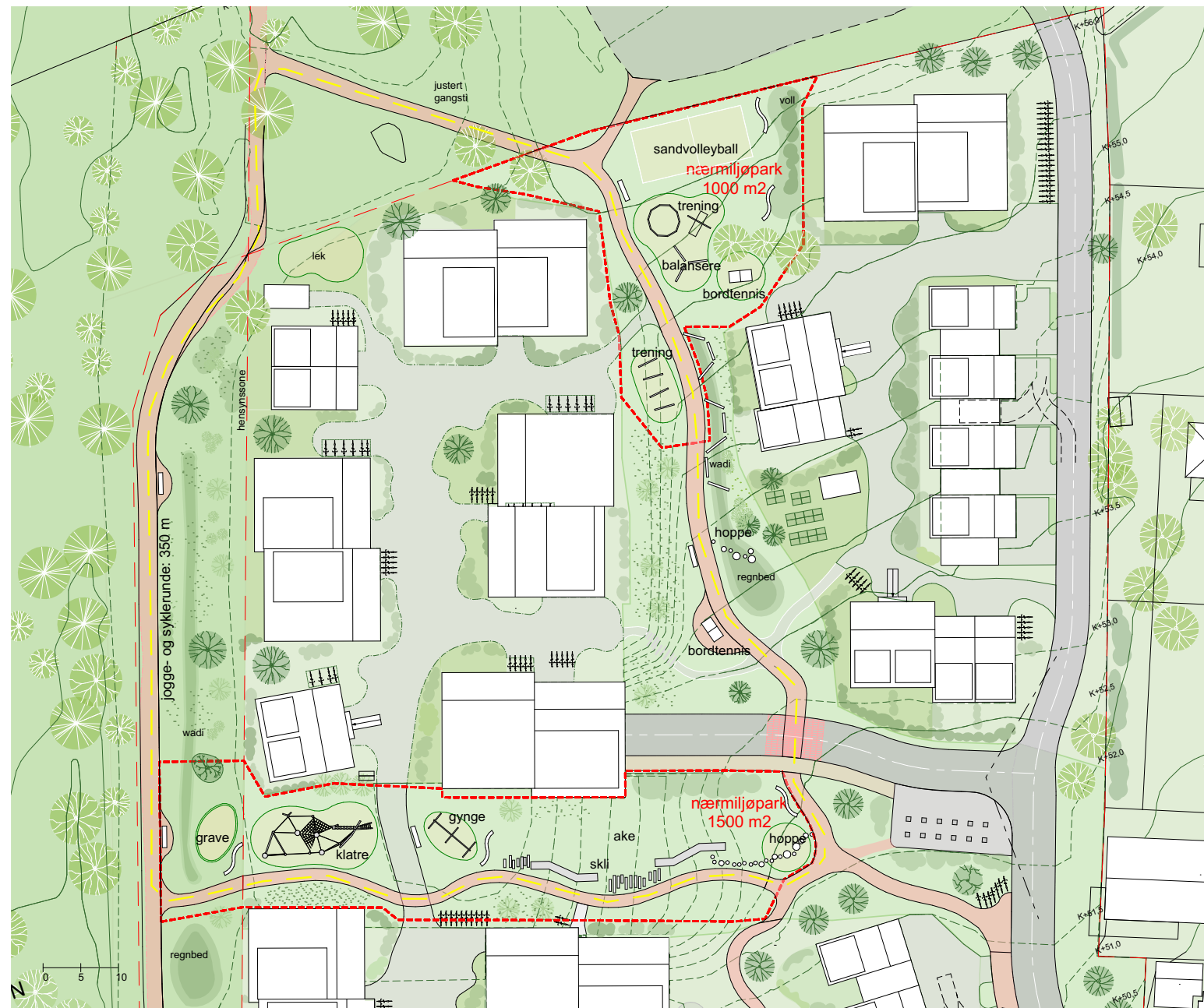
I grøndraget som strekker seg nord/sør og øst/vest i planområdet skal det etableres en nærmiljøpark med kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassens elementer for lek og opphold er tenkt plassert langs turvegene som går gjennom grøndraget som perler på en snor. Møblering, leke- og aktivitetsutstyr skal være tilpasset de naturlige omgivelsene, og ballspill bør unngås pga. støy og nærhet til boliger.

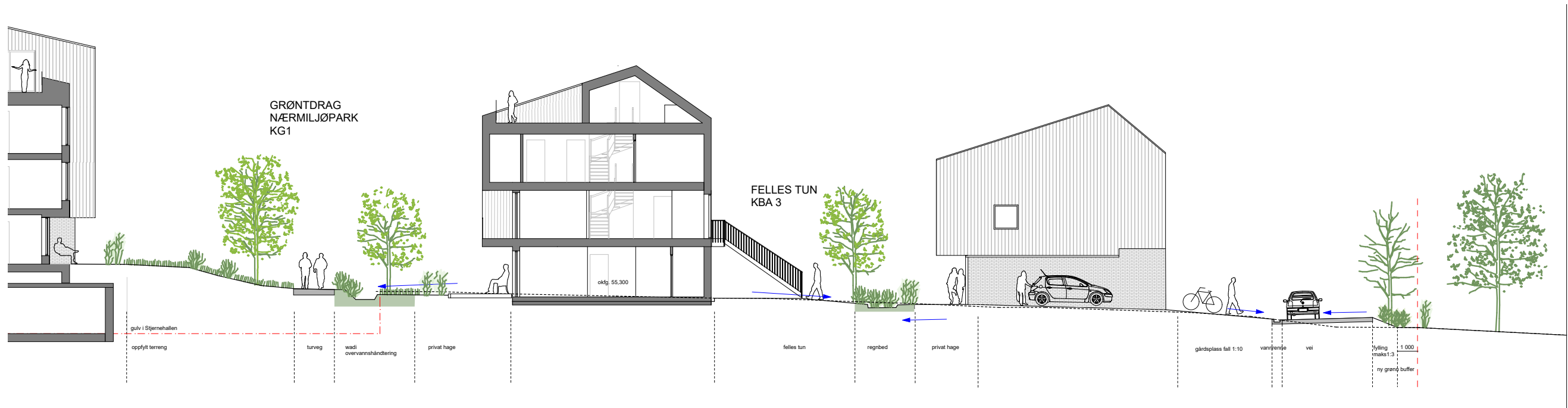
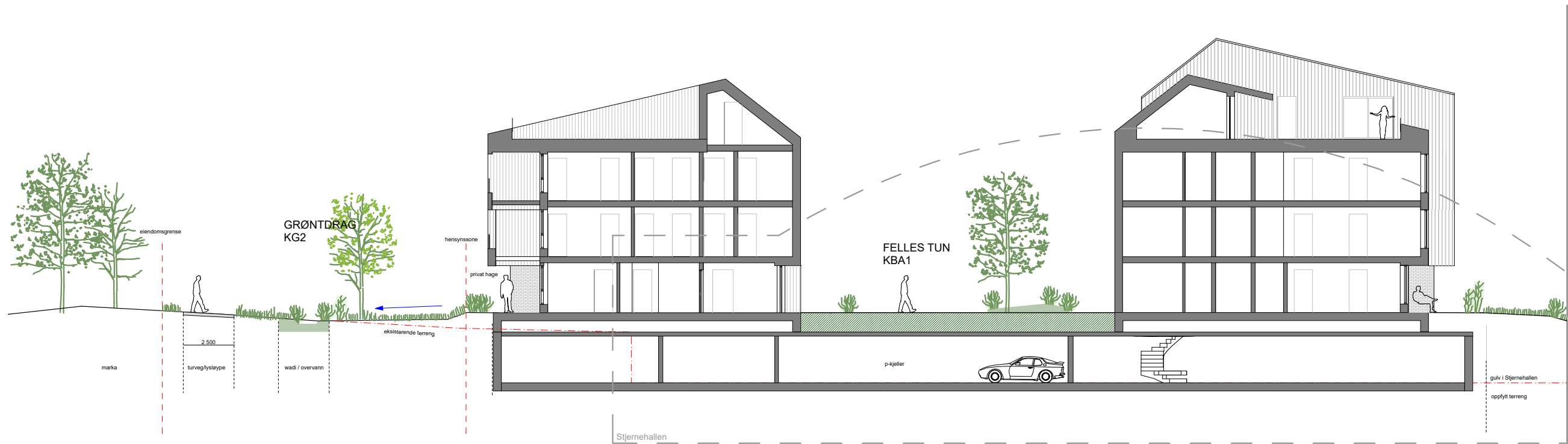
Grøndraget håndterer overvann fra planområdet, og det skal etableres wadier og regnbed som del av denne blå-grønne strukturen. Elementene som håndterer overvannet kan kombineres med arealer for lek, hvor barn f.eks kan klate og balansere på elementer som plasseres i regnbed og wadier.

Kvartalslekeplassene skal tilby varierte leke og oppholdsarealer og bør utnytte topografien til å etablere akebakke og lekeelementer i terrenget.

Turvegene i grøndraget lager en runde på ca 350 meter, som vil kunne fungere som er sykkelbane for barn eller som en liten turunde for de som er dårlige til beins.

Vegetasjonen i nærmiljøparken skal framstå variert og naturlig, med bruk av stedegne arter. Felt med buskvegetasjon vil skjerme de private uteoppholdsarealer fra nærmiljøparken.



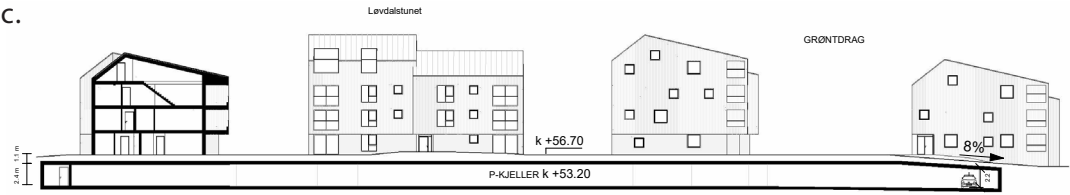
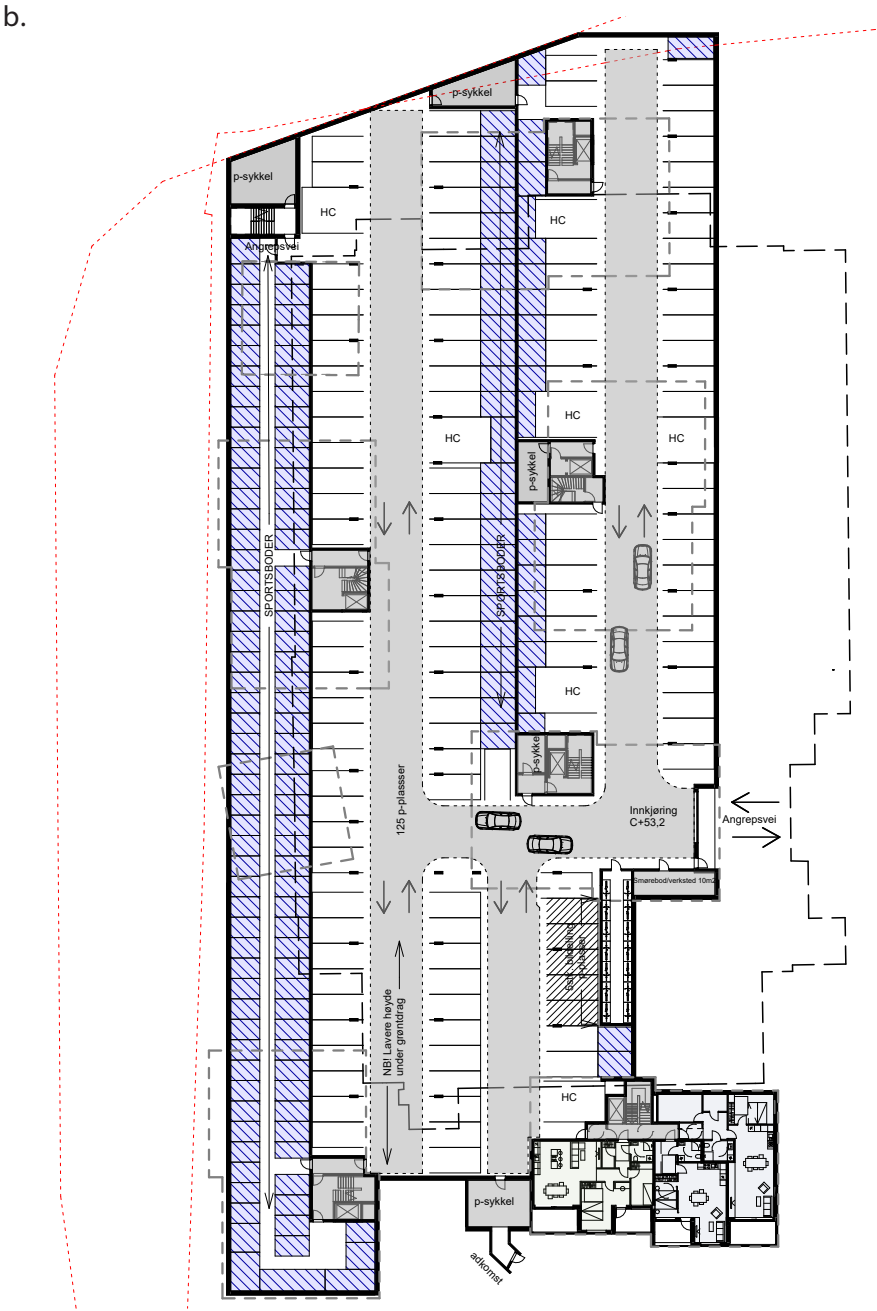
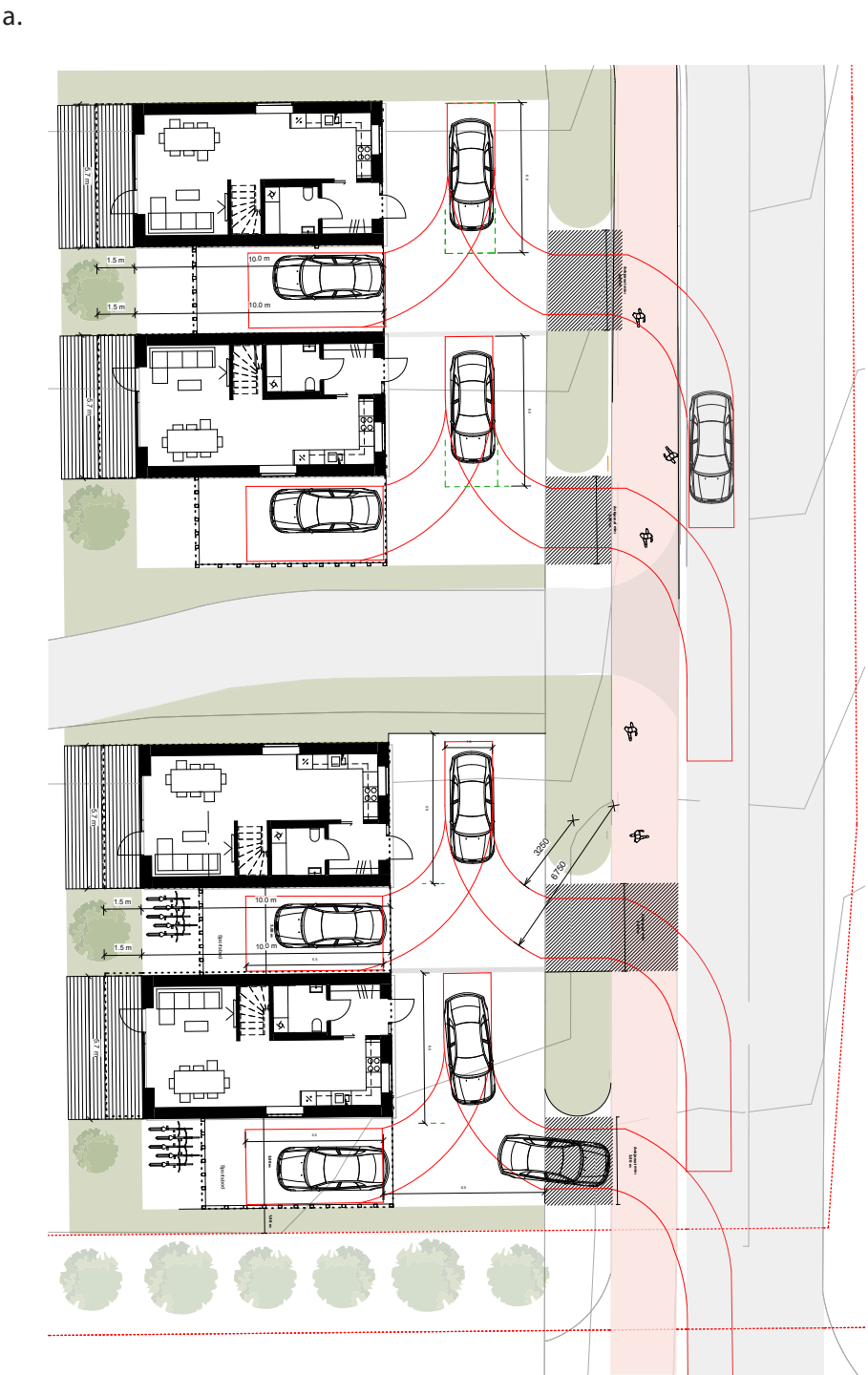


Parkering

Det planlegges for etablering av opptil 135 boenheter i planområdet og det tillates maksimum 1,2 plass pr. boenhet.
Parkeringsanlegg for boligene er lagt helt under terreng med god terrengtilpassing til eksisterende terreng rundt. Innkjørsel til anlegget er via gatetunet som krysser grøntdraget.

Det er direkte adkomst fra parkeringskjeller til blokkbebyggelse på tunet i nordvest og sørvest, samt to adkomster direkte til det fri.

Bebyggelsen ut mot adkomstvegen i planområdet har privat parkering i garasje / carport mellom boligene, med avkjørsel vegen.



14 a. Snuplass på egen grunn
utkjøring fra carport - Rekkehus

b. Parkeringskjeller
c. Parkeringskjeller diagram

Perspektiver



a. Fra Løvdaltunet - retning nord
b. Fra lysløpe - retning nord

c. Mot grøntdraget- retning nord
d. Fra marka mot Løvdaltunet - retning sør

Eksisterende sol og skygge

Eksisterende situasjon

SOLDIAGRAM SOMMERSOLVERV



21 juni kl. 12:00



21 juni kl. 15:00



21 juni kl. 18:00

Sol og skygge

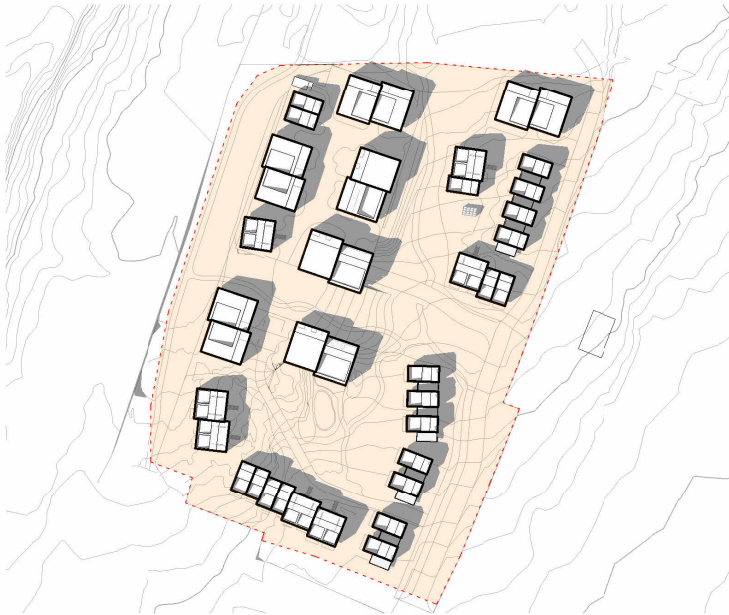
Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15:00 ved sommersolhverv

Tomte areal = 23 329,5 m2
Solbelyst areal = 14 150 m2
60,5% av tomten er solbelyst kl 15:00

SOLDIAGRAM SOMMERSOLVERV



21 juni kl. 12:00

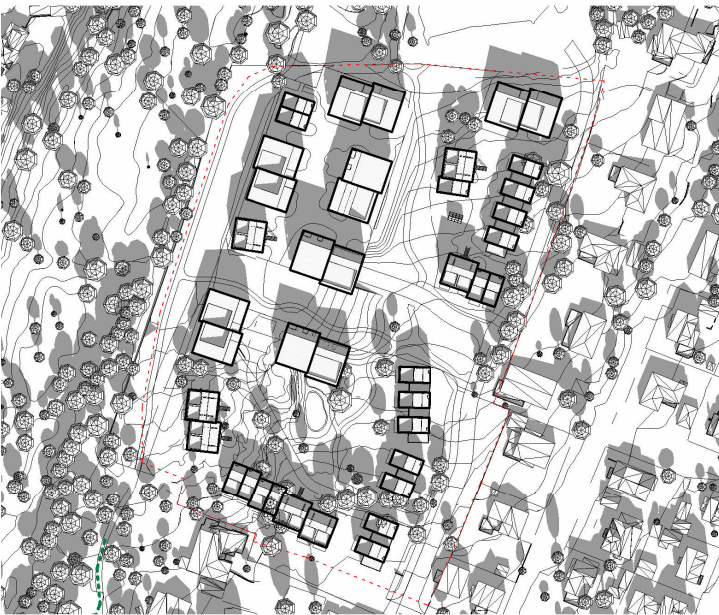


21 juni kl. 15:00

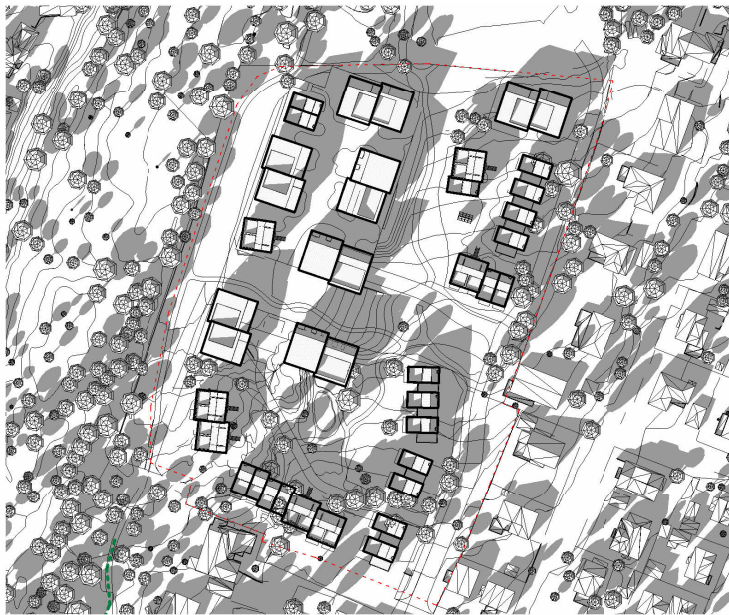


21 juni kl. 18:00

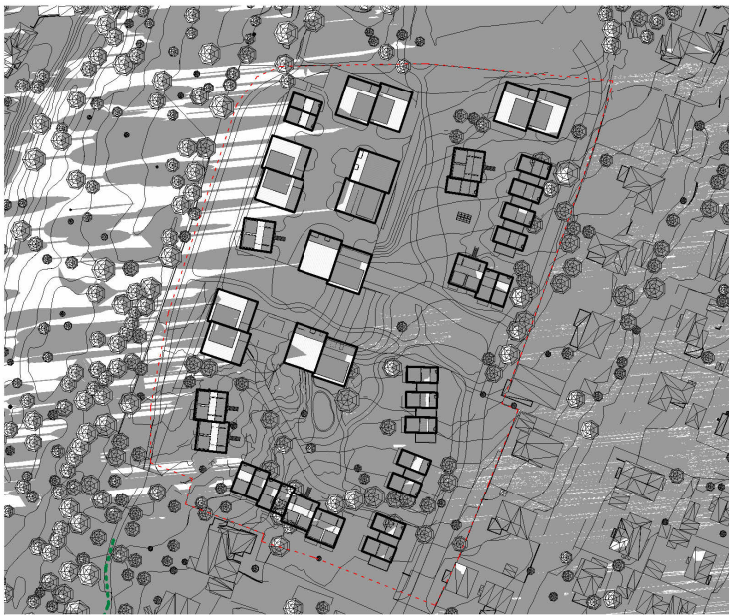
SOLDIAGRAM VÅRJEVNDØGN



20 mars kl. 12:00



20 mars kl. 15:00



20 mars kl. 18:00

BYA

KBA 1- LØVDALSTUNET

KBA1 – 3816 m²
BYA=1800 m²
BYA prosent = 50%

KBA 2 - FINSTADTUNET

KBA 2- 3152 m²
BYA=1250 m²
BYA prosent = 40%

KBA 3 - PEDERSENTUNET

KBA 3– 7714 m²
BYA=2300 m²
BYA prosent = 30%

KBA 1= 3816 m²
KBA 2= 3152 m²
KBA 3= 7714m²

SUM = 14 682m²
BYA TOTALT= 5350m²
BYA prosent totalt = 40%



Utomhusarealer

Det er krav til min 80m2 uteoppholdsareal pr boenhet hvorav:

- 30m2 er felles uteoppholdsareael på terreng eller dekke med jordlag
- 40m2 offentlig tilgjengelig areal pr bolig på terreng
- Min 10 m2 privat uteplass

Illustrasjonsprosjektet viser 135 enheter
Krav til uteoppholdsareal for 135 enheter = 10 800m2 fordelelt på:

- 4050m2 felles uteoppholdsareal
 - 5400 m2 offentlig tilgjengelig areal
- Alle boligeer har min 10m2 privat uteoppholdsareael

Plan viser felles uteoppholdsareal:

- KBA 1 = 1750 m2
- KBA 2 = 1000m2
- KBA 3 = 2500m2

Offentlig tilgjengelig arael = 5400 inkludert nærmiljøpark med kvartalsleke-
plass



Fjernvirkning



Fjernvirkning Bjørnefjell 11



Fjernvirkning Kringsjå 12





ISEGRAN EIENDOM