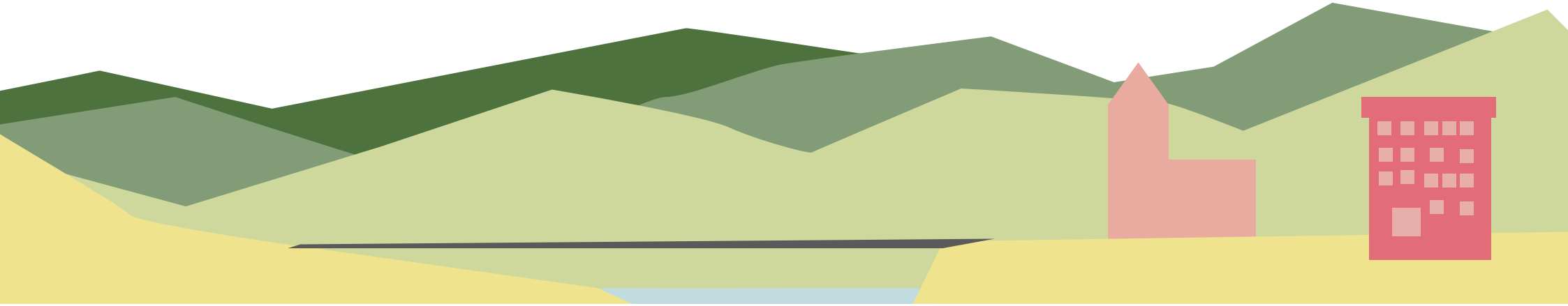
tegn_3



Stedsanalyse for Ranemsletta 2018

Overhalla kommune

00 INNLEDNING

FORORD

Overhalla kommune preges for tiden av vekst og økt bolyst. Dette er bakgrunnen for at kommunen ønsker å gå i gang med stedsutvikling av Ranemsletta. Dette dokumentet er et viktig første steg i den videre utviklingen av Ranemsletta.

“Positivt, frisk og framsynt” er den overordnede visjonen for kommunen. Disse verdiene skal også ligge til grunn i alle ledd av stedsanalysen og forslag til løsninger. Dette innebærer å tenke positivt når det gjelder tilflytning til kommunen, men fortsatt være nøktern og tenke på hvordan å oppnå utvikling selv uten stor befolkningsvekst.

Dette innebærer å legge opp til en utvikling som vektlegger tiltak for mer bærekraftig mobilitet, tilrettelegging for fysisk aktivitet og bedre folkehelse. Det krever også at man tenker langsiktig og tør å se på innovative løsninger både for mobilitet og fremtidig boligsituasjon.

Det pågår i dag navnesaker med hensyn til hva som er rett stedsnavn for de to tettstedene i Overhalla kommune. I denne rapporten vil tettstedsnavnene Hunn og Ranemsletta bli brukt slik de er skiltet i dag.

For tegn_3 har det vært en glede å bli kjent med Ranemsletta, både gjennom medvirkning med befolkningen, gjennom møter med kommunen og befaringer.

I hovedtrekk har det vært interessant å observere hvordan Ranemsletta ligger relativt isolert og frakoblet de storslåtte naturelementene som omgir tettstedet, samt hvordan det selv med såpass kompakt bebyggelse fortsatt er mer attraktivt å benytte seg av bil i stedet for gange og sykkel.

Vårt håp er at Ranemsletta i fremtiden, uavhengig av en sterk befolkningsvekst, vil være et sted hvor man enten i nabolaget eller i sentrum blir møtt av mennesker og liv, og hvor det oppleves som trygt å både bo og bevege seg rundt omkring i Ranemsletta.

Vi ønsker Overhalla kommune lykke til med stedsutviklingen!

Med vennlig hilsen,

Henrik, Solbritt, Gunhild, Sissel og Anna i tegn_3

Stedsanalyse Ranemsletta
Dato: 18. april 2018
Forfatter: tegn_3

INNHOLDSFORTEGNELSE

01 STEDSANALYSE **s.6**

Innledning s.7
Geografisk plassering s.8
Strukturerende elementer s. 10
Identitet s. 12
Medvirkning s. 14
Landskapssituasjon s. 16
Boligsituasjon s. 20
Mobilitetssituasjon s. 24
Sentrumssituasjon s. 28
Oppsummering stedsanalyse s. 34

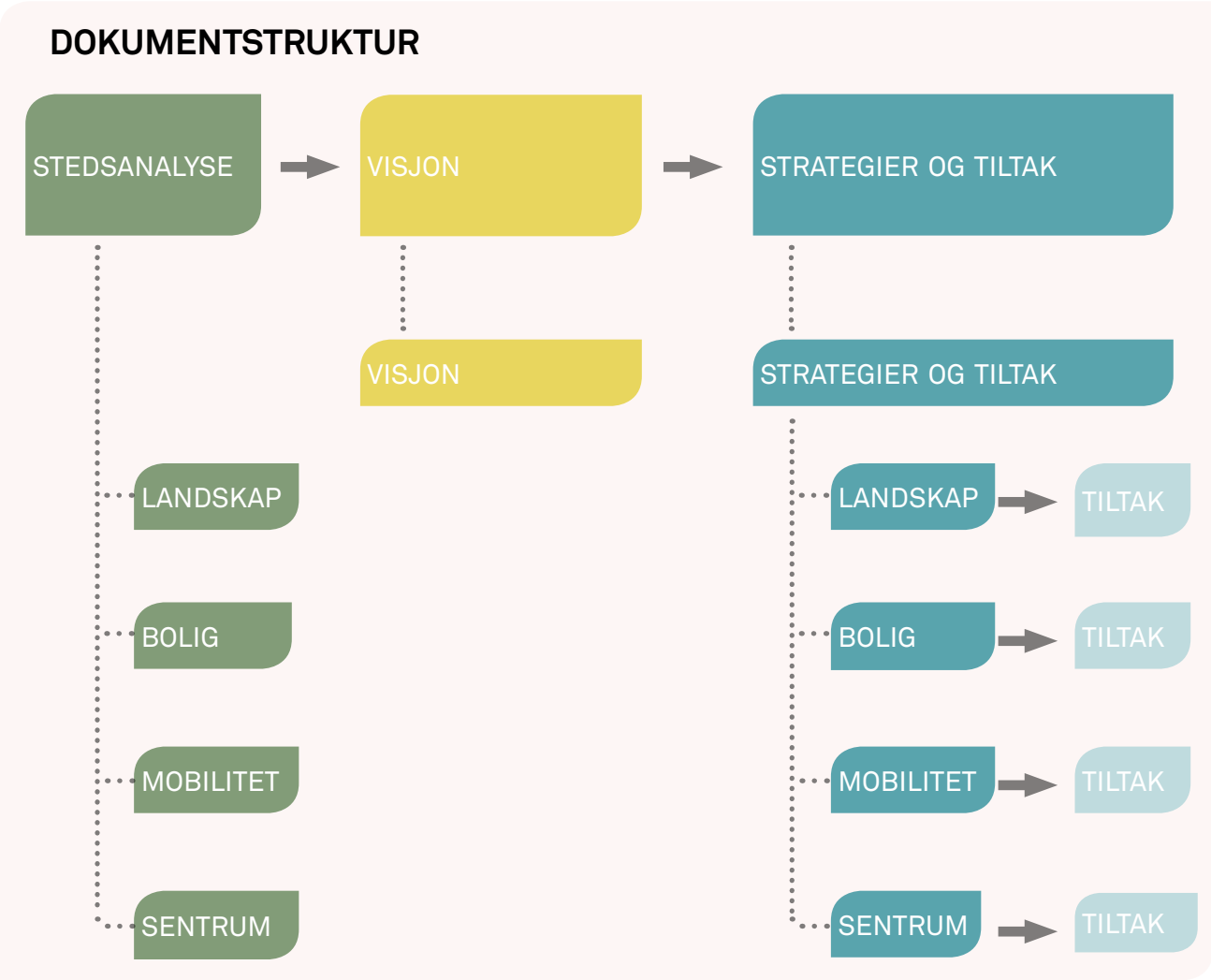
02 VISJON **s. 36**

03 STRATEGI **s. 38**

Landskapsstrategi s. 40
Boligstrategi s. 44
Mobilitetsstrategi s. 50
Sentrumsstrategi s. 54

04 TILTAKSLISTE **s. 62**

DOKUMENTSTRUKTUR



01 STEDSANALYSE

INNLEDNING

DEFINISJON

Regjeringens veileder “T-986 Stedsanalyse” fra 1993 gir følgende definisjon av hva en stedsanalyse er: “Stedsanalyse er en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter.”

MÅL

Et overordnet mål med stedsanalysen er å gi kommunen et bedre beslutningsgrunnlag, både når det gjelder arealdisponering, infrastruktur og stedsutvikling.

Stedsanalysen skal danne grunnlag for en eventuell revisjon av gjeldende reguleringsplan for Ranemsletta.

Det er viktig at stedsanalysen utarbeides gjennom god brukermedvirkning.

Siden kommunens klima- og miljøprofil er viktig, skal også “grønne” løsningsvalg være gjennomgående i dette arbeidet.

STEDSANALYSE 1997

Det ble utarbeidet en stedsanalyse for Overhalla sentrum i 1997. Den historiske dokumentasjonen som denne stedsanalysen sto for er fortsatt gyldig i dag. Denne stedsanaylsen vil derfor ikke repetere det grundige arbeidet som allerede er gjort, men hå heller oppdatere forslag til utbyggingsmønster og mobilitet, samt å ta landskap inn som et viktigere element.

GEOGRAFISK PLASSERING

Regional kontekst

REGIONAL KONTEKST

Overhalla er en kommune i den nordlige delen av Namdalen med 3845 innbyggere. (SSB, 2017)

Det største tettstedet i nærheten er Namsos, som ligger en halvtimes kjøretur unna i vest. Omtrent 20 minutter unna i øst ligger Grong, som er et stoppested på Nordlandsbanen dersom man reiser med tog.

OVERHALLA KOMMUNE

De to største tettstedene i Overhalla er Hunn og Ranemsletta. Sistnevnte er også administrasjonssenteret.

Noe av det som er særegent med kommunen er mulighetene for fiske laks i flere av elvene i kommunen, blant annet i Bjøra og Namsen.

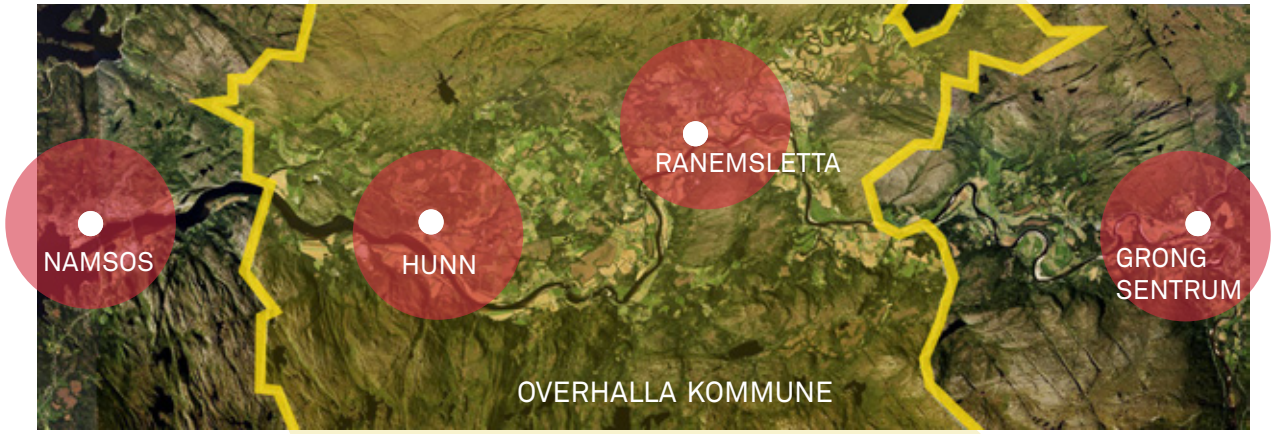
LOKAL KONTEKST

Ranemsletta er omringet av tre elver, som er Bjøra og Reina, som renner ut i Namsen på hver sin side av tettstedet.

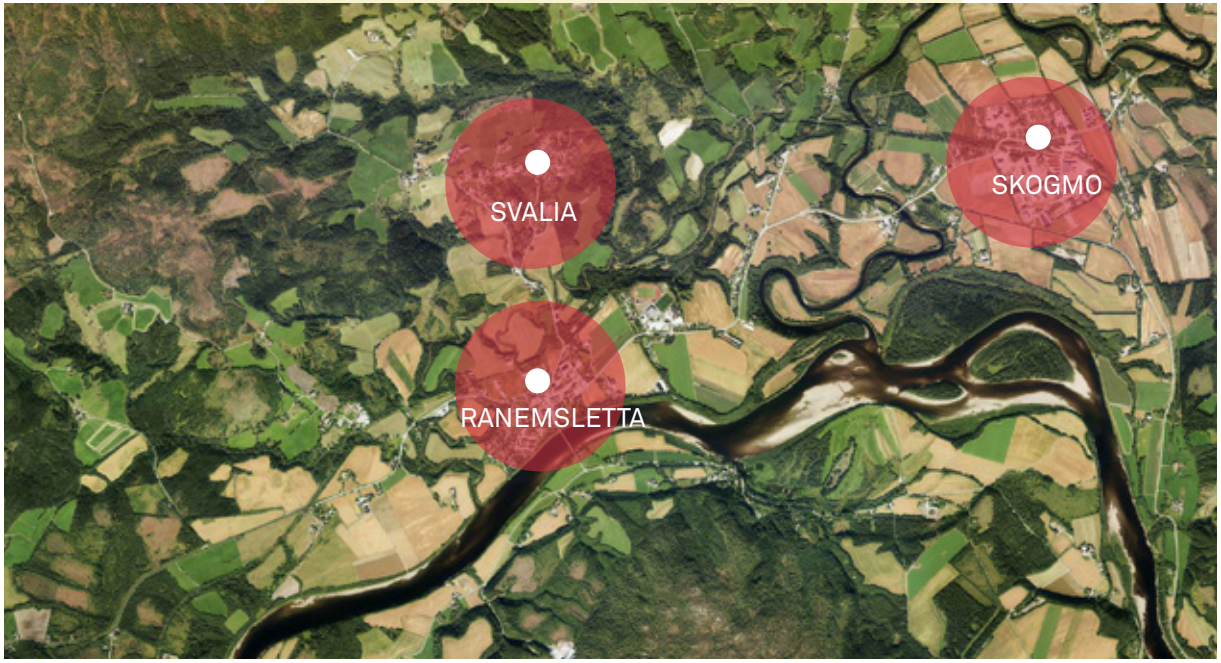
Dersom man zoomer enda lengre inn finner man bolig- og industriområdet Skogmo i øst og nabolagsområdet Svalia/Krabbstumarka i nord.

Overhallas jordsmonn egner seg godt til land- og skogbruksformål, og dette er også den viktigste næringen i kommunen. Mange av arbeidsplassene finnes innen industri, mens mange pendler for å arbeide i Namsos eller omkringliggende kommuner.

Mange av turistene kommer nettopp for å oppleve laksefisket, noe som også er en populær aktivitet for kommunens innbyggere.



Tettsteder langs Namsen



Lokal kontekst

STRUKTURERENDE ELEMENT OG MÅLPUNKT

Destinasjonsområder

Bebygd areal

Områdeavgrensning

Sentrumsavgrensning

Sentrumskjerne

STRUKTURERENDE ELEMENTER

1. NAMSEN er elementet som la grunnlag for tettstedets eksistens. I dag ligger den vidstrakte elven i umiddelbar nærhet av tettstedet, men gjemt bak en vegg av skog.
2. REINA er en meandrerende elv som befolkningen har lite kontakt med. En grunn til dette er at den inneholder mye leire, særlig om våren.
3. RANEM KIRKE er en karakteristisk kirke som ble bygget for over 800 år siden i romansk stil. Den er et viktig strukturerende og identitetsskapende element mellom sentrum og Namsen.
4. JERNBANEN er de gjenværende sporene etter Namsosbanen, som gikk fra Grong til Namsos mellom 1934 - 1978.
5. ADMINISTRASJONSBYGGET for kommunen ligger sentralt og synlig plassert.
6. NAMSENGATA er hovedgaten som går gjennom sentrumskjernen og knytter funksjoner som bank, handel, boliger og frivillighetssentralen.
7. FV.17 har trasé gjennom tettstedet og er i dag en barriere mellom nord og sør. FV.17 er i tillegg inngangsporten til tettstedet.
8. SKOLEOMRÅDET ligger 600m fra sentrum og har både skole, idrettsanlegg, kultursal og bibliotek.
9. SKOGBELTET OG ELVESKRÅNINGEN er i dag en barriere for kontakt mellom tettstedet og Namsen.
10. Svalivegen krysser fv.17 og danner en rundkjøring midt i tettstedet. Denne veien forbinder Ranemsletta med sørsiden av Namsen og nabolaget Svalia i nord.

En stor fordel på Ranemsletta er at svært mange av funksjonene som folk bruker i dagliglivet ligger innenfor en radius av 300m. Dette betyr at det ligger godt tilrette for en tettstedsutvikling som støtter gange og sykkel.

Korte gangavstander betyr også mer aktivitet og folkeliv, særlig dersom folk benytter gange eller sykkel i stedet for å være gjemt bak en bilrute.

MÅLPUNKT

1. RANEM KIRKE
2. ADMINISTRASJONSBYGGET
3. KJØPESENTER
4. FRIVILLIGHETSSENTRALEN
5. SPAREBANK OG HANDEL
6. GALLERI OG MUSEUM
7. GÅRDSUTSALG OG SERVERING
8. HOTELL
9. GÅRDSUTSALG
10. HELSEOMRÅDET
11. BARNE- OG UNGDOMSSKOLE
12. IDRETTSANLEGG
13. AKTIVITETSANLEGG FOR UNGDOM
14. PARK - FISKEN
15. MØTEPLASS/UTSIKTSPUNKT
16. MØTEPLASS/PARK

Sentrumskjerne

Bebygd areal

Områdeavgrensning

Gangavstand 300 m

NAMSEN

Nærheten til Namsen og den gode jordbruksjorden er det som har lagt grunnlaget for bosetting i Overhalla. I dag er fortsatt landbruk et viktig synlig element på Ranemsletta, men Namsen har "forsvunnet" bak et tykt belte av skog. Likevel er Namsen svært viktig for identiteten og et kjært element for befolkningen i Overhalla.

RANEM KIRKE

Den karakteristiske kirken ligger mellom Ranemsletta sentrum og elven Namsen. Den ble bygget for over 800 år siden i romansk stil. Kirken er i dag et viktig kulturminne på Ranemsletta og er viktig for opplevelsen av tettstedet.

LAKSEFISKE

Laksefisket er en stor attraksjon, både for befolkningen i Overhalla og for turister. Fisket skjer både fra elverbredden og fra båt, og folk reiser langveisfra for å oppleve denne begivenheten. Laksefisket i dette området er ekstra spesielt ved at det i de to elvene Namsen og Bjøra finnes ulike arter av laks.

MELAMARTNAN

I Overhalla kommune, 11km øst for Ranemsletta ligger Mælen gård. Dette stedet er kjent for den årlige Melamartnan, som er et historisk marked med boder, aktiviteter og mye mer, og har foregått siden 1500-tallet. Melamartnan ble gjenopptatt i 2008 etter en pause på omtrent 130 år. Markedet er et viktig arrangement som skaper stolthet, særpreg og engasjement i kommunen.

MARKENS GRØDE

En viktig dag for Ranemsletta er markedsdagen, kalt Markens Grøde. Den spesielle dagen har de senere årene vokst seg til en viktig dag som tiltrekker seg folk fra hele Namdalen.

Markedet er et sted for utsalgsboder og et arrangement hvor lokale foreninger går sammen om å lage stands.

På denne dagen får Overhalla vist frem sine stoltheter og befolkningen får mulighet til å bli kjent med stedet de bor på og med historien, f. eks gjennom å delta på potetopptaking på gammelmåten.

Ranem kirke. Foto: tegn_3

Markens Grøde i Ranemsletta sentrum. Kilde: Overhalla kommune

Laksefiske 1903-05. Foto: Karl Veglo

Det gode liv med laksefiske

Laksefiske. Foto: Steinar Johansen

TO FOLKEMØTER

Medvirkningen i forbindelse med stedsanalysen er gjennomført gjennom to folkemøter.

Det første folkemøtet ble holdt på Horisonten 22. januar, hvor befolkningen i Overhalla fikk anledning til å peke på konkrete styrker, svakheter, utfordringer og muligheter for Ranemsletta.

Det andre folkemøtet ble holdt i kommunestyresalen 27. februar. Målet med dette møtet var å heve blikket, tenke overordnet og langsiktig, skape visjoner og få innspill på alternative fremtidsbilder for stedet.

Å hente inn informasjon i to runder, med fokus både på konkrete tiltak og på helheten, har vært viktig for at tegn_3 skulle kunne foreslå tiltak som til sammen støtter opp under en helhetlig utvikling.

INNSPILL

BOLIG

- Flere boliger i sentrum
- Bensinstasjonstomten anses som en tomt som bør bygges ut
- Flere ledige tomter
- Fortetting viktig - Flere ønsker boligutvikling sør for brua

SENTRUM

- Fremheve laksen og turisme
- Vi må skape tilbud for familiene til dem som fisker laks
- Vise de tilbudene vi har/ stoppe handelslekkasjen om mulig
- Skilt inn til sentrum

MØTEPLASSER

- Vedlikeholde eksisterende møteplasser (Laksen)
- Ønske om flere møteplasser, både parker og lekeplasser
- Området rundt frivillighetssentralen har potensiale for å bli styrket som møteplass
- Jernbanetraséen kan utvikles som park, turvei osv.
- Etablering av kro/kafe/ restaurant, åpent på kveldstid
- Nye lokaler for ungdomsklubb
- Aktivitetspark for folk i alle aldre
- Utsalg av kortreist mat fra lokale gårder
- Flere aktiviteter for ungdom

MOBILITET OG PARKERING

- Bedre kryssing av fv.17 for myke trafikanter, både fotgjengerfelt og undergang
- Ønske om ny gangvei over Namsen, og langs Ferjemannsvegen
- Etablering av miljøgate, bilfrie soner og gang- og sykkelvei
- Fv.17 er barriere, ønsker å flytte veien til jernbanetraseen
- Ønsker mer parkering
- Mer ryddig parkeringssituasjon
- Bevare parkering ved malerforretningen til trailerpar
- Senk farten på fv17
- Erstatte kjørebro over Namsen

TRANSFORMASJON

- Ønsker ny bruk av tomten hvor bensinstasjonen og gatekjøkkenet finnes i dag
- Rive flere gamle hus i sentrum og noen i ytterkant av sentrum
- Ny bruk av 1. etg av administrasjonsbygget, i den delen som per i dag står tom

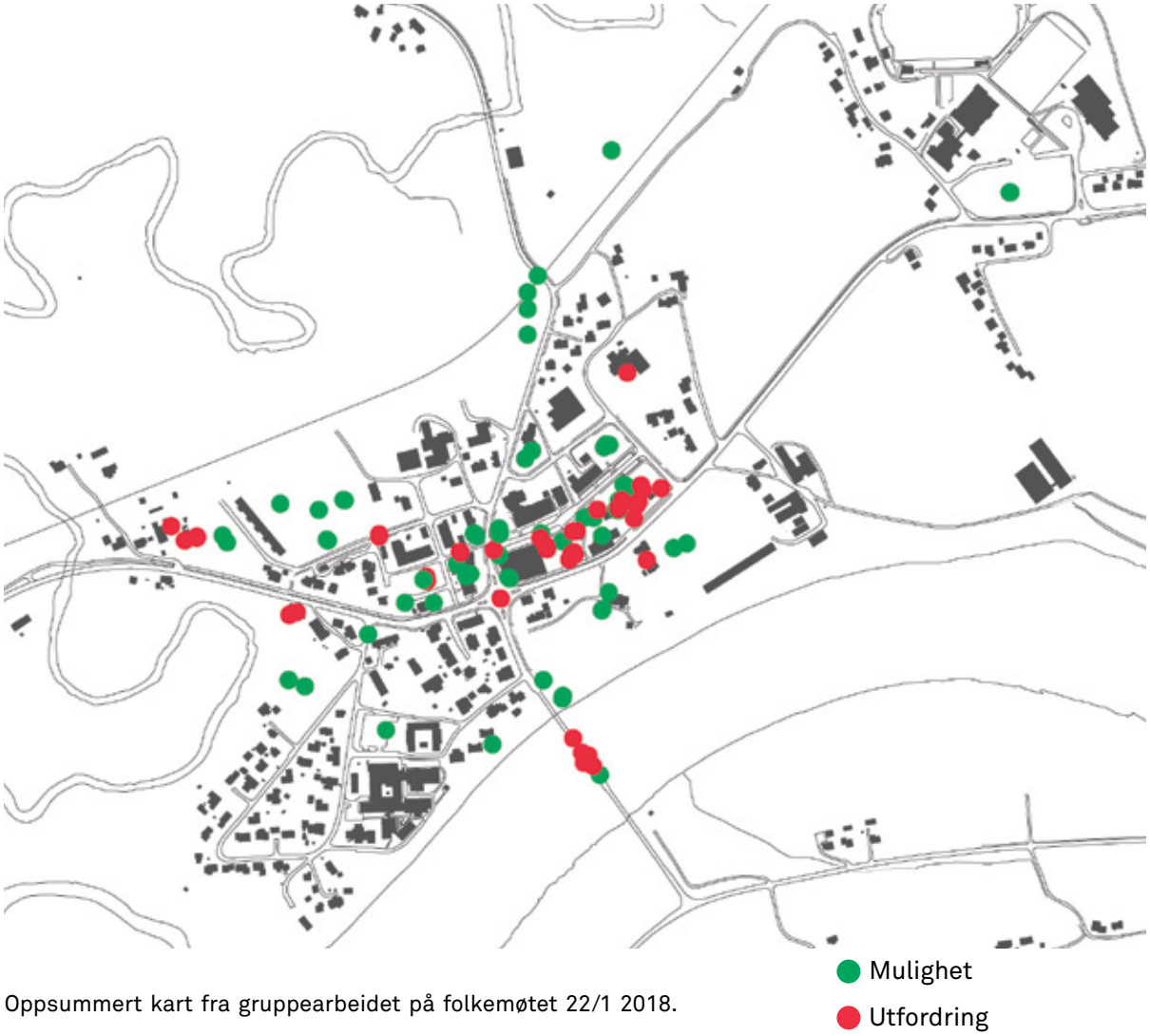
OPPSUMMERING

- Ønske om at flere folk skal bo i sentrum, flere boliger
- Ønske om mindre skjemmende bygg og steder i sentrum
- Ønske om flere møteplasser, mer aktivitet og tilbud for befolkningen også på kveldstid
- Ønske om tryggere trafikksituasjoner for myke trafikanter
- Ønske om bedre muligheter for turgjengere

Ut fra kartene som viser hvilke steder befolkningen opplever som utfordrende og med potensiale, ser man at særlig sentrum er et område med mye meninger og mye potensiale. I tillegg er det tydelig at broen over Namsen er noe folk opplever som en stor utfordring.

På det andre folkemøte kom det tydelig frem at folk mangler opplevelsen av å ha kommet til sentrum av et tettsted. Flere påpekte at skiltingen inn til sentrum er viktig, og at de ulike tilbudene bør oppgraderes.

Ungdommene var opptatte av å fremheve laksen i markedsføringen av tettstedet, og legge bedre tilrette for lakseturisme. De syntes i tillegg det var viktig at det var lagt til rette for at de eldre kunne komme seg ut og få frisk luft i nærheten av der de bor, samt at det fantes flere aktiviteter for ungdom som kunne trekke ungdommer til Ranemsletta fra omkringliggende steder.



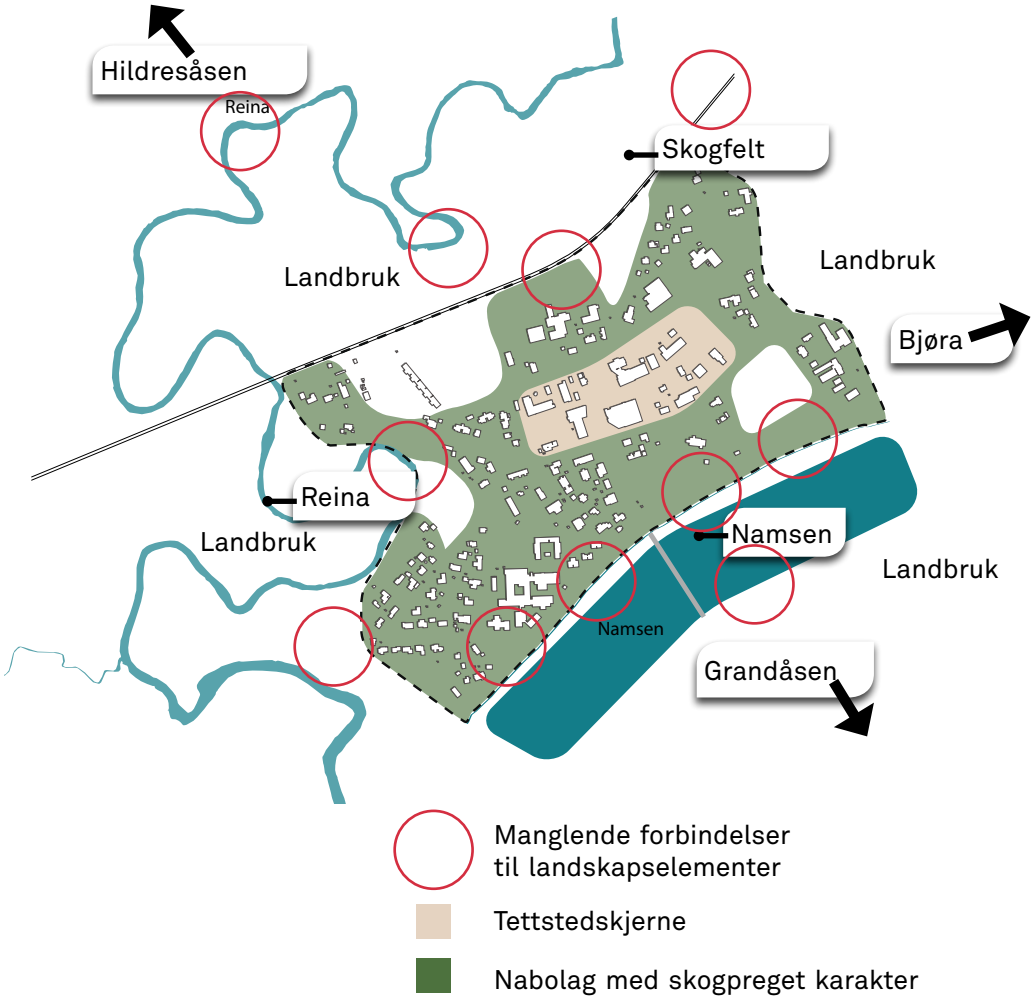
Oppsummert kart fra gruppearbeidet på folkemøtet 22/1 2018.

LANDSKAPSSITUASJON

INTRO

Landskapet i Ranemsletta karakteriseres av en åpen, men asfaltpreget sentrumskjerne, omringet av småhusbebyggelse i frodige nabolag, med nærhet til ulike typer vann og med utsikt mot lune åser i det fjerne. Dersom man tar et overblikk av Ranemsletta (fra lufta), er Namsen og Reina bant de tydeligste lanskapselementene, samt et omkringliggende jordbrukslandskap. Når man derimot kommer til Ranemsletta, så opplever man ikke denne nærheten. Det er mangel på stier og gangveier til de storslåtte landskapselementene, og det mangler tilrettelagte steder for å oppholde seg der.

Ranemsletta ligger i et vakkert landskap, omringet av elver og landbruk



SENTRUMSKJERNEN

Sentrumskjernen er godt strukturert med korte gangavstander mellom tilbud og funksjoner. Arealene fremstår som åpne og har mye luft mellom bebyggelsen, med utsikt til åsene omkring. De store, åpne arealene midt i sentrum gjør at tettstedet mister litt av den intime, koselige tettstedskarakteren. Visuelt dominerer asfaltflater i sentrum, noe som ikke henger godt sammen med de grønne, naturpregete nabolagene omkring. I tillegg mangler sammenheng med det overordnete landskapet som er preget av jordbruk, skog, åser og selvsagt også Namsen.

NABOLAGENE

Omkring sentrum finner man ulike nabolag, som alle har til felles at de er preget av blandet vegetasjon og skogaktig karakter. Så snart man beveger seg ut av sentrumskjernen og inn i nabolagene, kjenner man straks at identiteten til Ranemsletta ikke ligger i sentrumsbebyggelsen med asfaltflater og parkering, men i de sjarmerende nabolagene hvor bjørk, gran og stedvis terreng blander seg med småhusbebyggelse av ulik karakter.

LANDBRUK

De ulike nabolagene brytes flere steder opp av landbruksarealer, som i dag oppleves som barrierer for fremkommelighet mellom de ulike nabolagene og hindrer en fullstendig sammenheng mellom dem. På grunn av hensyn til jordvern er det i dag ikke anbefalt å se på muligheter for nedbygging av disse jordbruksarealene med det første, men det kan være en viktig arealreserve for fremtidig vekst og fortetting innenfor tettstedsgrensen. Frem til det, må jordbruket være en del av tettstedet og kan være en kvalitet og en ressurs på Ranemsletta.

SENTRUMSNÆRE GÅRDSBRUK

Tettstedet Ranemsletta har vokst frem i et jordbrukslandskap. Spor av dette finner vi i flere gårdsbruk tett på sentrum eller gårdshus og tunbebyggelse som identitetsskapende element i tettstedet. Dette er kvaliteter og historie som bør ivaretas. Gårdsbrukene bidrar til næring ved at de er utleielokaler og gårdsutsalg. Utviklingen av Ranemsletta bør ivareta disse elementene og spesielt ivareta mulighet for framtidig aktivitet og næring knyttet til disse gårdsbrukene.

Gårdsbruk i sentrum
Foto: tegn_3

Store, åpne arealer som ikke gjenspeiler det omkringliggende landskapet. Foto: tegn_3

Sjarmerende skogpreg i nabolag kan bevares og utvikles.
Foto: tegn_3

AKTIVITETER I LANDSKAPET

Styrken til et lite sted som Ranemsletta ligger ikke i nærheten til kaféer og andre urbane tilbud, men i den umiddelbare nærheten til storslått natur. På Ranemsletta er det mulig å oppsøke et mangfold av naturopplevelser, både det vidstrakte åsynet av Namsen og det beroligende nærværet av den meandrerende elven Reina.

Utfordringen er at det er få steder hvor det er tilrettelagt for aktivitet i disse omgivelsene.

MANGLENDE FORBINDELSER

Det finnes i dag kun én gangvennlig forbindelse gjennom sentrum med grønt preg, nemlig Haugveita. Denne forbindelsene strekker seg derimot ikke ut til omgivelsene omkring Ranemsletta, noe som gjør at både elvene, jordbruksarealer og flotte skogområder forblir utilgjengelige for befolkningen.

Aktivitet i landskapet: Tilrettelagt for båtferdsel på sørsiden av Namsen. Kilde: Google streetview

Gangbar forbindelse langs Haugveita. Foto: tegn_3

- Bebygd areal
- Sentrumskjerne
- Landbruk
- Park
- Skog
- Gangsti med grønt preg
- 1 Leskur og utfartssted for båt

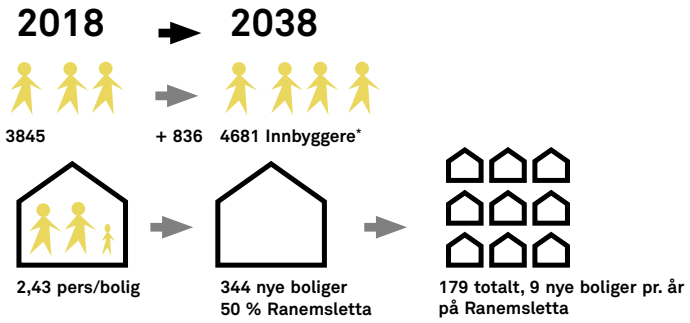
Namsen -
Ranemslettas gjemte perle?

Namsen. Foto: tegn_3

BOLIGSITUASJON

BEFOLKNINGSVEKST

I følge SSBs framskrivinger av befolkningsveksten i Overhalla, skal folketallet øke fra dagens 3845 innbyggere, til 4681 innbyggere i 2040. Det betyr at det totalt for kommunen blir 836 flere innbyggere. Dersom man regner 2, 43 personer per husstand/bolig, vil det i 2040 være behov for 344 nye boliger. Dette er samlet for hele Overhalla kommune. Med et ambisiøst mål om vekst på Ranemsletta, kan vi legge til grunn at 50 % av veksten og boligutbyggingen skal realiseres innenfor tettstedet. Dette gir behov for 172 nye boliger totalt, og ca 9 boliger per år.



*Fremskriving er til 2038. Tall er hentet fra SSB.

DAGENS BOLIGTYPER

I dag preges tettstedet av eneboliger, med innslag av rekkehus i områdene utenfor sentrum. Det er generelt lav tetthet og romslig mellom husene, noe som gir boligområdene en grønn og frodig karakter.

I sentrumskjernen finner man leilighetsbygg, gjerne med forretningsareal på gateplan. Det er mye areal rundt byggene i sentrum noe som gir et inntrykk av boligområde mer enn byliv.

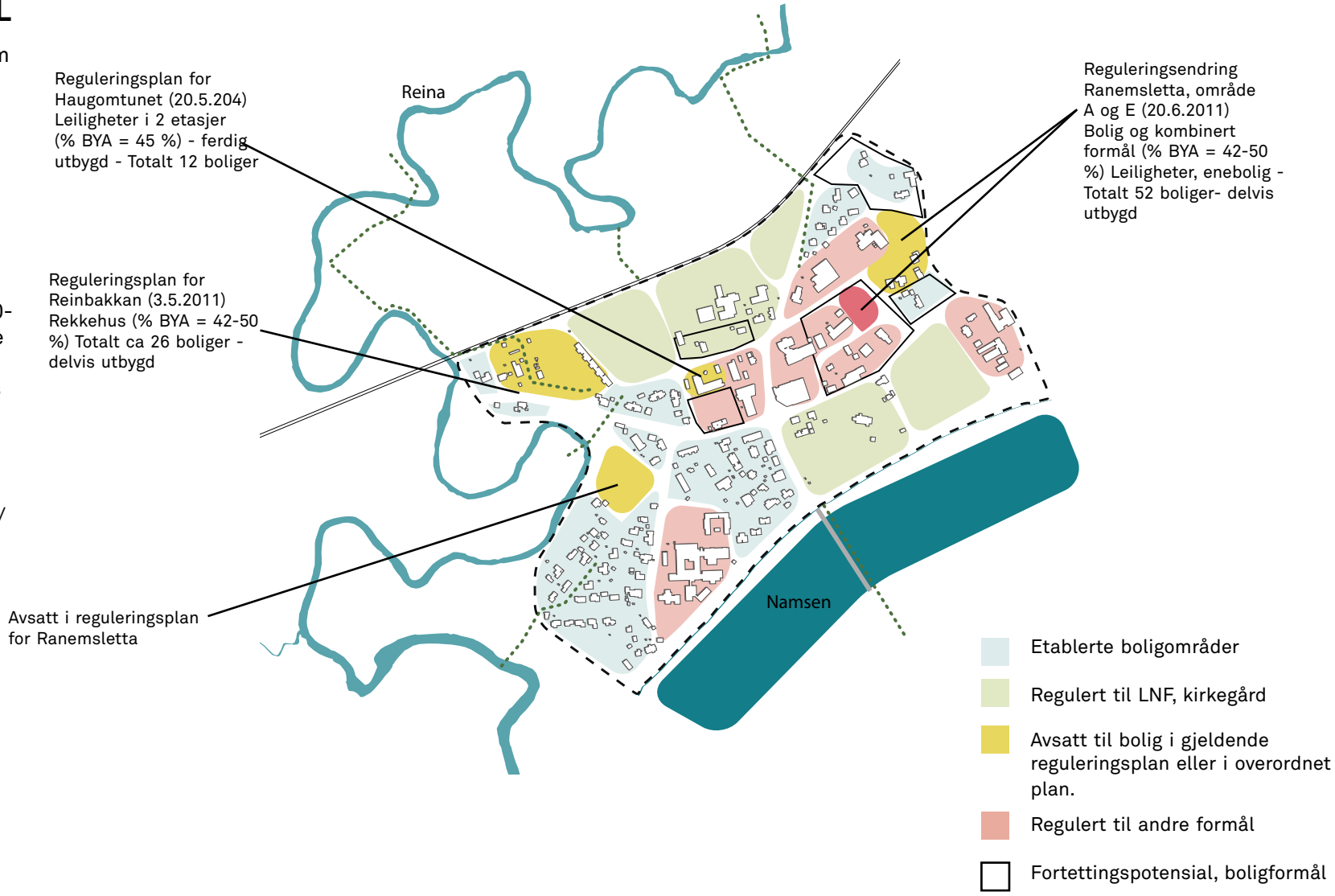
Bygningene er hovedsaklig 2-2,5 etasjer høye.

STATUS BOLIGAREAL

De fleste boligområdene som har blitt bygd ut innenfor tettstedet fram til 2000 har lav utnyttelse (BYA % ca 30 % BYA) og er etablert som enebolig-/villaområder.

Nyere reguleringsplaner for boliger har lagt opp til en vesentlig høyere utnyttelsesgrad (BYA % = 40-50 %). Blant nyere regulerte boligområder, er noen ferdig utbygd mens andre er delvis påstartet utbygd.

Gjeldende reguleringsplaner legger samlet opp til en boligvekst på 60 nye boliger/ boeneheter.



BOLIGSITUASJON

TILGJENGELIG AREAL

Figuren til høyre gir en oversikt over identifisert tilgjengelig areal til framtidig utbygging.

Område 2-4 tenkes utbygd som rene boligområder, mens område 1 tenkes som en del av sentrumsområdet med en kombinasjon av forretning/ kontor/bolig.

Blant områdene A-E vil alle, med unntak av kirkegården (E), kunne være potensielle framtidige utbyggingsområder for bolig.

Sett i et miljøperspektiv og mht stedsutvikling av Ranemsletta, vil det være svært fordelsaktig å fortette til bolig innenfor tettstedsgrensene, heller enn i områder i omlandet.

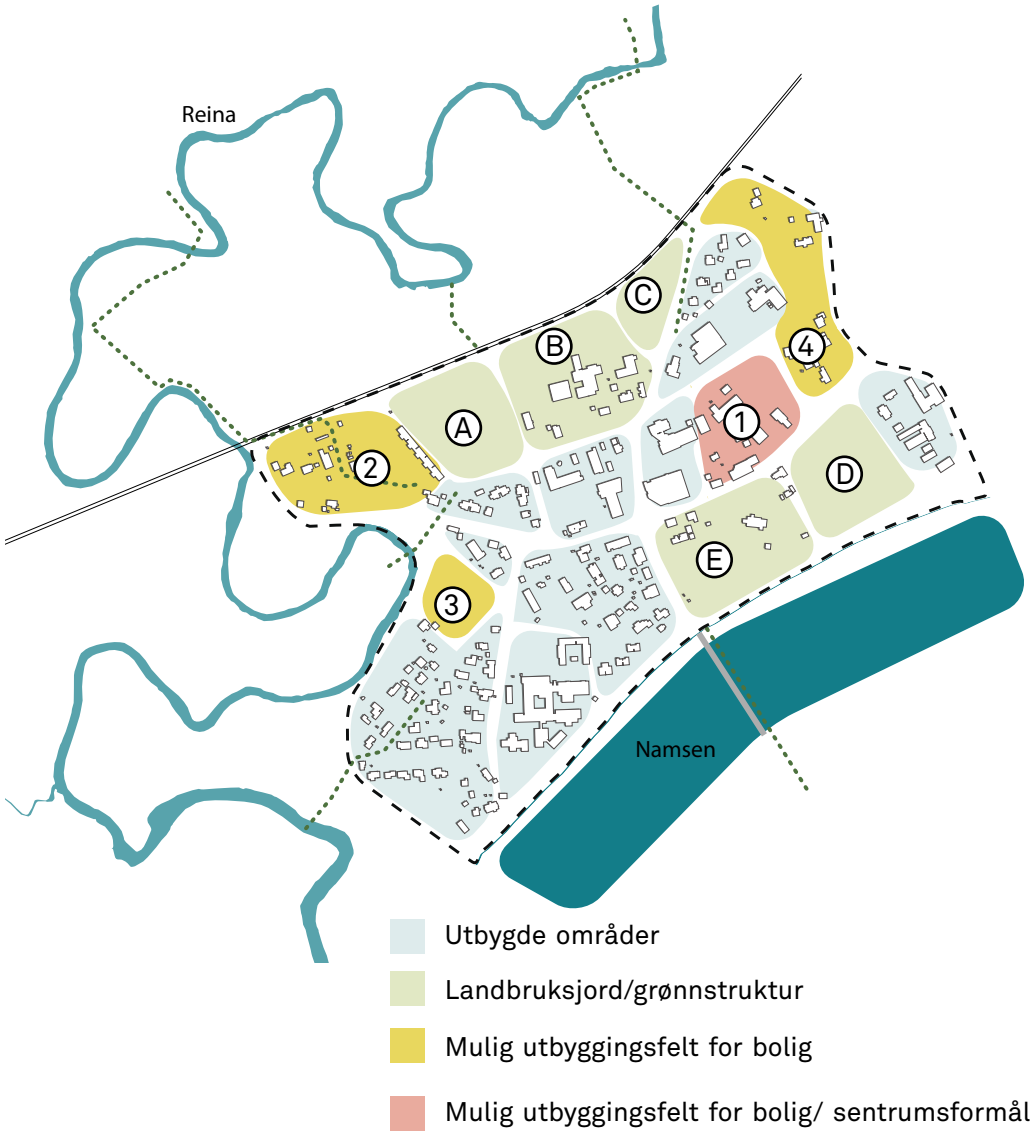
Det vil være nødvendig og veie hensynet til gårdsdrift og jordvern mot en framtidig etterspørsel etter boligareal, og en ønsket retning for stedsutvikling av Ranemsletta.

ETTERSPØRSEL

Eneboligen har vært og er gjerne det foretrukne valget når man etablerer seg "på bygda". Etterhvert som tettstedet i stor grad har blitt utbygd og tilgangen på ledige arealer er knappere, har nye boligtyper som rekkehus kommet til. Også leiligheter inne i sentrumskjernen er en forholdsvis ny boligtype, som kanskje først og fremst appelerer til mindre husholdninger som f. eks. eldre, enslige og unge.

I framtiden må man bygge tettere, det er ikke rom for noen særlig økning i antall eneboliger innenfor tettstedsgrensene. Eneboligutbygging utenfor tettstedet vil øke transportbehovet, og bør derfor begrenses.

Utfordringen blir å skape gode nabolag, bomiljø og boligtyper, som blir gode erstatninger for eneboligen og som tilfører kvaliteter som muliggjør " det gode liv på bygda".



UTBYGGINGS-POTENSIAL

Vi har gjort en raltivt grov vurdering av utbyggingspotensialet for de ubebygde arealene.

Metoden vi har benyttet går ut på en vurdering av bebyggbart areal innenfor hvert område og så har vi sett på hvor mange boliger man kan innpasse med en gitt tetthet (forholdstall for boliger/daa).

Forholdstallene er basert på kjente erfaringstall fra sammenlignbare boligområder, se tabell øverst til høyre.

Dersom vi kun ser på områdene 1-4, som er avsatt eller regulert til bolig per i dag, vil disse områdene (gitt at man oppnår høyeste angitte tetthet) alene være nok for å oppfylle kravet om 172 boliger innenfor tettstedet fram til år 2038. Områdene A-D vil kunne være arealreserver enda lengre fram i tid.

FREMTIDIG BOLIG - OG AREALBEHOV

I lys av en forventet befolkningsvekst og boligbehov er det noen sentrale spørsmål boligstrategien må svare på:

1. Hvor på Ranemsletta skal denne veksten skje?

2. I hvilken rekkefølge eller prioritering skal de ulike boligområdene utvikles?

3. Hvor stor tetthet og hva slags type boliger er passende for de ulike boligområdene?

Tetthet (bol/daa)	Fra	Til
Lav (ene- og tomannsboliger)	1	2
Middels (rekkehus)	2,5	3,5
Middels/høy tetthet (blandet boligtype)	4	7
Høy tetthet (blandet boligtype)	7	10

Totalt utbyggingspotensial	
Fra	260
Til	423

Totalt utbyggingspotensial (område 1 - 4)	
Fra	136
Til	204

Område	Størrelse (daa)	Grad av ubebygd areal (%)	Grad av ubebygd areal (daa)	Lav tetthet (bolig/daa)		Middels tetthet (bolig/daa)		Middels/ høy tetthet (bolig/daa)		Høy tetthet (bolig/daa)	
				Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til
1	7	75	5							37	53
2	19	60	11			29	40				
3	9	100	9					36	63		
4	23	60	14			35	48				
A	18	100	18					72	126		
B	27	30	8	8	16						
C	11	100	11					44	77		
D	17	100	17					68	77		
				8	16	63	88	152	266	37	53

OVERORDNET KARAKTER

Overhallas plassering i geografien, omgitt av et omland med mange spredte destinasjoner og målpunkt, er en viktig faktor for transportbehovet. Flere arbeidsplasser, detaljhandel, servicenæringer og institusjoner, som sykehus og videregående skole, er plassert i kjøreavstand til Ranemsletta. Likeledes er infrastruktur som E6 og jernbanen ved Grong stasjon i retning øst viktige innfartsårer til Overhalla, sammen med Namsos som by med havn og forbindelse til Trondheim i vest. Situasjonen er at mange reiser med bil, som også bidrar til økt bilbruk for kortere reiser og ærend lokalt i Ranemsletta.

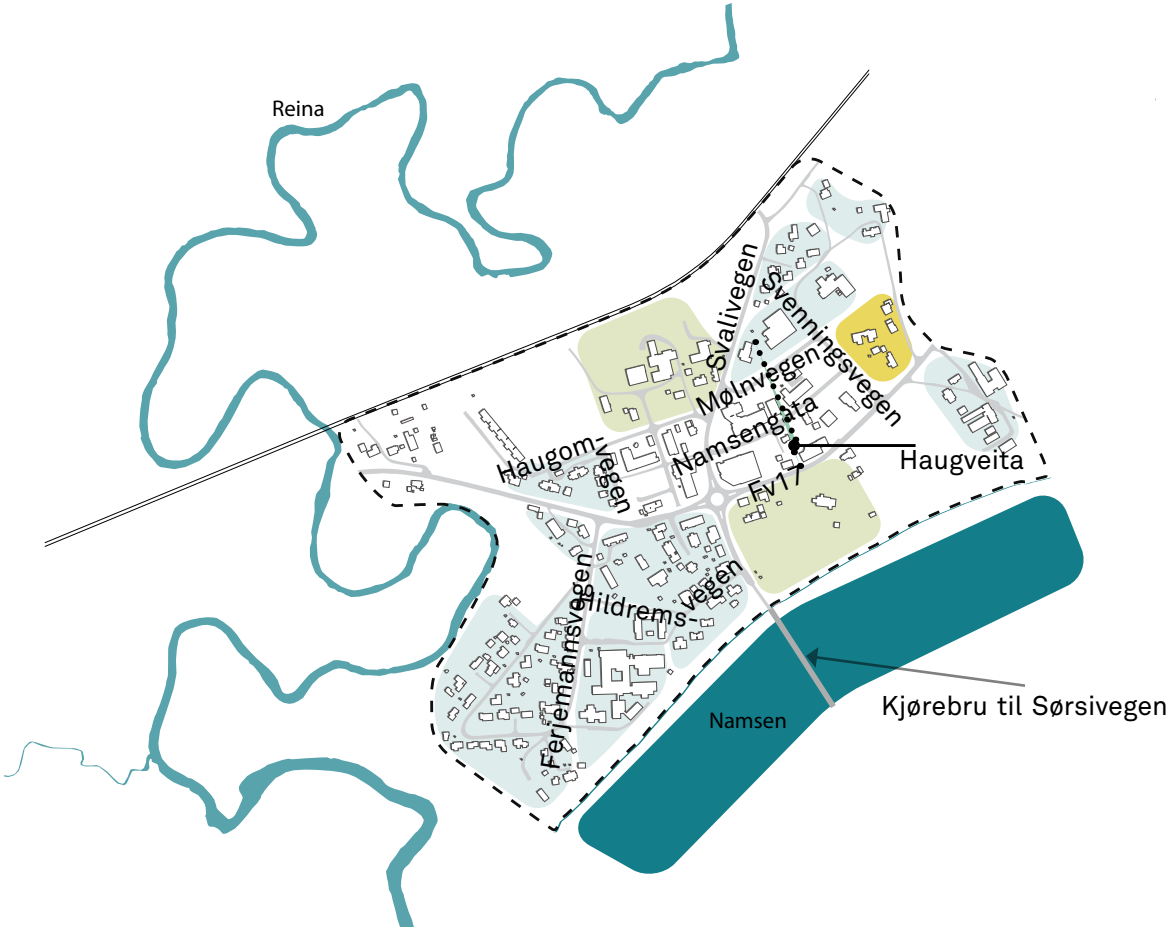
Dette bygger opp under etterspørselen etter flere parkeringsplasser sentralt i Ranemsletta, samtidig som det finnes handelslekkasje til nærliggende tettsteder og byer.

DAGENS TRAFIKK

Fv.17 Overhallsvegen, er en del av Kystriksvegen fra Bodø til Steinkjer, som passerer Ranemsletta. Veien deler sentrum og boligområdene på begge sidene av veien. Det er registret opp mot 3800 ÅDT på veistrekningen (www.vegvesen.no/vegkart). Statens vegvesen har etablert en rundkjøring i krysset fv.17, Ranemsvegen og Svalivegen.

Rundkjøringen er hovedavkjøringen til Ranemsletta, og til området sør for Namsen elva på Ranemvegen på andre siden av broa.

Det er etablert fotgjengeroverganger i forbindelse med rundkjøringen ved alle tilfarter. Det finnes ikke andre oppmerkede fotgjengeroverganger langs fv.17 gjennom Ranemsletta. Selv om det er flere naturlige krysningspunkt av fv.17, har Statens vegvesen vurdert



at det er et lavt antall krysninger av fotgjengere og syklister som derfor kan krysse fv.17 på eget ansvar uten oppmerking av gangfelt. Fv.17 Overhallsvegen har fartsgrensen 50 km/t gjennom Ranemsletta.

Ranemvegen fra fv.17 over broen til Sørsivegen har 1040 ÅDT. Broen har lav standard, er smal med ett møtepunkt midt på broen. Det mangler trafikksikkert fortau og broen er ikke tilrettelagt for sykkel. Overhalla kommune har lenge ønsket en ny kjørebro over Namsen hvor myke trafikanter er ivaretatt, og utbedring av broen ligger inne på en tiltaksliste, men mangler finansering.

Det foreligger ingen trafikktellinger på andre veier i Ranemsletta, men det er kommet innspill fra innbyggerne om at det er relativt stor trafikk i Svalivegen, fra fv.17 til boligområdet Svalia. Her finnes i dag den eneste barnehagen i Ranemsletta, som kan bidra til økt trafikk morgen og ettermiddag på strekningen. De øvrige lokale veiene i Ranemsletta fører først og fremst til eiendommer og gjøremål, og trafikken fra dette er vurdert til å være relativt lav.

Belastningen av fv.17 er stor og den genererer en del større kjøretøy på veistrekningen, da det er en viktig veistrekning for godstrafikk til og fra Namsos. En del av tungtransporten går mellom Namsos og industrifeltet på Skogmo.

TRAFIKKTALL

Strekning	ÅDT	ÅDT lange kjøretøy
Fv17 øst	3800	11
Fv17 vest	3420	11
Ranevegen over bro	1040	10

Kilde: Statens vegvesens vegkart

Fv17 med tung trafikk. Foto: tegn_3

Bro over Namsen er ikke tilrettelagt for gående og syklende
Foto: tegn_3

GANG- OG SYKKEL

Det er på nordsiden av fv.17 etablert en gang- og sykkelvei. Fra Svenningsmoen, hvor Overhalla barne- og ungdomsskole ligger, er det mulig å gå langs en adskilt gang- og sykkelvei langs fv.17 til Barlia øst for Ranemsletta. Fra skoleområdet er det også mulig å gå langs en turvei og delvis kjørevei langs den nedlagte jernbanelinjen til Svalivegen.

Det tosidige fortauet langs Namsengata forlenges i en gang-og sykkelvei mot boligfeltet ved Hildremstunet. Det er etablert en gang- og sykkelforbindelse parallelt med Svalivegen i Haugomvegen og til fylkesvegen.

Etter stedsanalysen i 1997 er Haugveita etablert som| gangforbindelse gjennom Ranemsletta. Mølnvegen har ensidig fortau på nordsiden. Svalivegen er hovedsakelig tilrettelagt med ensidig fortau på østsiden. Det mangler sammenhengende fortau lang fv.17 på sørsiden av veien, og fortau langs Ranemvegen er utflytende og her er det behov for utbedringer.

Det er planlagt en gang- og sykkelvei langs Ferjemannsvegen til fv.17i forbindelse med utbyggingen av helseområdet.

KOLLEKTIV

Kollektivtrafikken betjenes av buss, som i hovedsak trafikerer fv.17 og Namsengata mellom Svenningsvegen og Svalivegen. Det er ett busstopp i Namsengata med lehus sentralt i handlegaten, som også er tilknyttet Haugveita.

I dag går det buss til Grong og Namsos, som er viktige destinasjoner utenfor Overhalla. Det er ca.5 bussavganger daglig i hver retning, spredt utover dagen, med betydelig færre avganger lørdag og søndag.

PARKERING

Det finnes flere store parkeringsarealer på Ranemsletta. Ved helsesenteret planlegges det reetablering av parkingsplasser i tilknytning til Ferjemannsvegen. Det er parkering langs Ranemsvegen ved kirken og ved Overhalla Rådhus langs Haugomvegen. I sentrum er det parkering i tilknytning til eiendom og handel, og langs miljøgata i Namsengata.

Leskur i Namsengata. Foto: tegn_3

I fv.17, vest for rundkjøringen, finnes det et busstopp etablert som en lite definert busslomme med et eldre busskur. Holdeplassen er planlagt sanert. Foto: tegn_3

En spark står parkert

- Ranemsletta byr på vakre omgivelser på farten

Foto: tegn_3

SENTRUMSSITUASJON

SENTRUMSKJERNE

Sentrumsområdet på Ranemsletta ligger på nordsiden av fv.17, sentrert langs Namsengata. De viktigste strukturerende elementene for sentrumsområdet og sentrumskjernen er veiene. Fv.17 fungerer som en barriere og avgrenser sentrumskjernen mot sør. Bygninger og forretninger langs fv.17 har ingen eller få fasader vendt ut mot veien. Dette viser at veien oppleves som en barriere med mye trafikk. Svalivegen er hovedinnkjøringen til sentrum, men deler sentrumskjernen i to. Namsengata er etablert som sentrumsgate og handlegate.

Sentrum er konsentrert og kompakt med Namsengata som sentrumsgate, men oppleves allikevel som utflytende. Det finnes ingen definerte sentrumspunkt i sentumskjernen. Det er uklart når man er kommet til sentrum og når man forlater det.

MØTEPLASSER

Dagens møtesteder i sentrum er i hovedsak inne i bygninger, med både offentlige og private funksjoner. Frivillighetssentralen pekes på som et viktig møtested. Ellers møtes man ved inngangspartier mellom bygninger og parkeringsareal. Det finnes to mindre parker innenfor sentrumsområdet, men disse ligger utenfor det vi kan definere som sentrumskjernen og blir lite benyttet.

Sentrum har ikke noe definert torg. Ved arrangementer, slik som Markens grøde, blir parkeringsarealet ved kjøpesentert stengt for biltrafikk og benyttet som markeds – og torgareal.

Ranemsletta sentrum har store åpne arealer og mye asfaltflater. Kilde: Overhalla kommune

Vinterdag i sentrum. Foto: tegn_3

Sentrum vinterstid. Foto: tegn_3

MOBILITET OG PARKERING

Det er anlagt kollektivtrasé gjennom sentrumskjernen i Namsengata, hvor det også er etablert bussholdeplass.

Det er godt tilrettelagt for bilbruk i sentrum, med mange parkeringsplasser. Det er ikke avgift på parkering.

Langs Namsengata er det etablert vertikale parkeringslommer, slik at det rygges ut og inn av parkeringen i kjøreareal.

- Sykkelvei
- Kollektivforbindelse
- Ren gangforbindelse
- Parkering

BLÅGRØNN STRUKTUR

Haugveita gir en god forbindelse til sentrumsområdet for myke trafikanter og siktlinjer til kirken fra Namsengata. Sentrumsområdet er relativt flatt, men det finnes noen områder som har lavbrekk og har behov for overvannshåndtering. Det er etablert en del grøfter som oppleves som estetisk sjenerende.

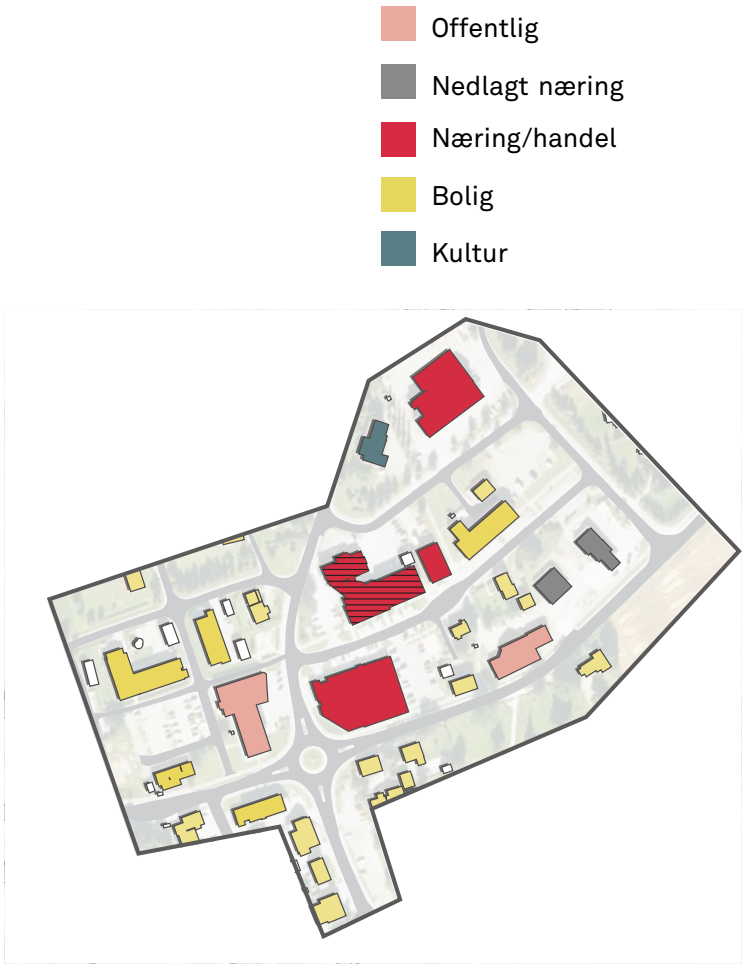
- Grøft
- Gangbar grønn forbindelse
- Landbruk
- Grønne områder/park

FUNKSJONER

Kommuneadministrasjonen ligger innenfor sentrumsområdet i forlengelsen av den sentrale Namsengata, på vestsiden av Svaliveien. Forenklet kan man si at man har et tyngdepunkt med offentlig administrasjon og tjenesteyting på vestsiden, mens handel, forretning og privat tjenesteyting i hovedsak er samlet langs Namsengata øst for Svaliveien.

Helt øst i sentrumskjernen finnes det tomter som ikke er bebygd og næringslokaler som står tomme. Forlatte bygninger er også det som møter reisende som kommer fra øst til Ranemsletta.

Det finnes noe innslag av boliger innenfor sentrumsområdet, som leiligheter i bygg med forretning på gateplan.



HANDEL OG NÆRING

Det finnes et kompakt sentrum med handel og næring lokalisert rundt Namsengata. Det finnes flere næringslokaler som står tomme eller som i dag har annet bruk, som for eksempel solstudio og kontor. Dette er virksomheter som har lukkede fasader, og fra et bylivsperspektiv bør det være virksomheter som henvender seg til brukere og som skaper liv og aktivitet i en gate. Det er i dag én matbutikk på Ranemsletta, men flere næringskjeder ser på muligheten for å etablere seg her.

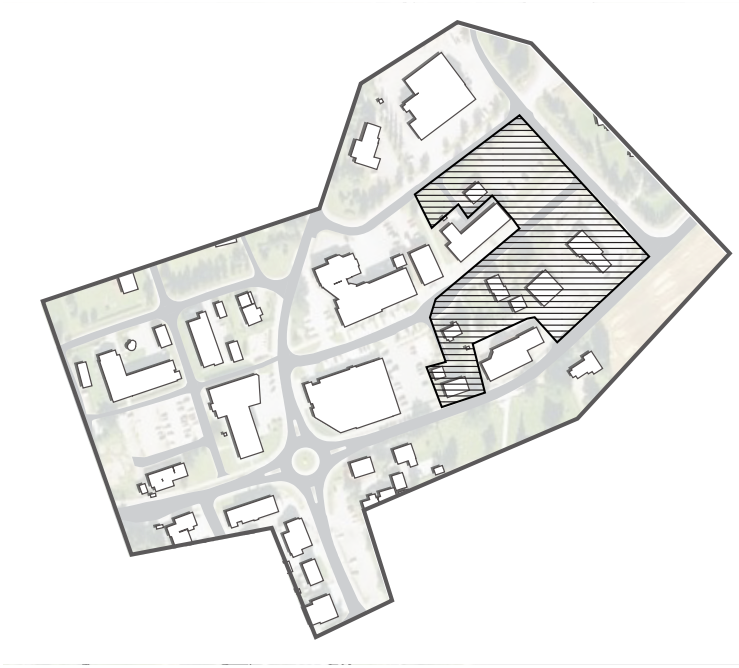
UTBYGGINGS-POTENSIAL

Tettheten er i dag lav innenfor sentrumsområdet, noe som betyr at det ligger et potensiale her for en høyere utnyttelse og ny bygningsmasse gjennom fortetting.

Det er først og fremst ved riving av eksisterende bygg at man kan utnytte arealet i sentrum, men det finnes også muligheter for omdisponering av areal mellom eksisterende bygg og parkeringsplasser til arealer med andre formål som kan skape byliv og aktivitet.

? Bygninger som foreslås revet

Områder egnet for ny utvikling



Ranem kirke

- En historisk skatt mellom elva og sentrum

Foto: tegn_3

OPPSUMMERING STEDSANALYSE

LANDSKAP

Ranemslettas plassering midt i et mangfold av vakre naturelementer som Namsen, Reina og Bjøra er et gode som man bør spille mer aktivt på i fremtiden. Dette innebærer et potensiale for å legge opp til bedre visuelle og fysiske forbindelser, samt møtesteder i tilknytning til landskapet som omgir Ranemsletta.

En mulighet er at man kan invitere befolkningen på Ranemsletta til å ta mer aktivt del i en livsstil som handler om å bo "på landet", og aktivt benytte områdene omkring sentrum til rekreasjon, i tillegg til muligheten som ligger i å dyrke sin egen mat på landbruksjorden.

BOLIG

Boligsituasjonen i dag er preget av en kombinasjon av mye tilgjengelig areal og lav etterspørsel. Man forventer en framtidig vekst og et økende boligbehov.

Det finnes ledige arealer for utbygging og fortetting både innenfor sentrumskjernen og i ulike områder omkring sentrum. Hensynet til jordvern kan legge føringer for hvor man kan og bør bygge.

Boligutbyggingen kan brukes strategisk for å styrke sentrum. Flere boliger i sentrum gir mer aktivitet, og reduserer transportbehovet. Dette krever en tydelig prioritering av hvor man ønsker å lokalisere denne boligveksten i årene som kommer.

En utfordring ved ny boligutbygging vil være å få til en høyere utnyttelse, samtidig som man har en variasjon av boligtyper som er attraktive og appellerer til folk i ulike aldre og livssituasjoner.

MOBILITET

Dagens mobilitetssituasjon er preget av at bilen har første prioritet i alle ledd. Selv for reiser under 150m er det vanlig å benytte bilen. Dette er et tegn på at holdninger og livsstil i Ranemsletta har et sterkt bilperspektiv, men det kan også si noe om at det fysiske miljøet ikke oppleves trygt og trivelig nok til at folk velger å gå eller sykle.

I dag er det veldig enkelt å bruke bilen, det er mye tilgjengelig og gratis parkeringsareal i sentrum. Ranemsletta er administrativt senter og handelssentrum for et stort omland, noe som gjør at mange også i framtiden vil komme dit med bil.

Korte avstander innenfor tettstedet og til dels godt utbygd gang-/sykkelvegnettet gjør at gange og sykkel er et reelt alternativ.

SENTRUM

De største utfordringene for å lykkes med en god og framtidsrettet utvikling av sentrumsområdet er knyttet til mangel på møteplasser, og generelt bedre kvalitet på uterom med tilbud til ulike aldersgrupper. Sentrum er utflytende, med lav tetthet, spredte funksjoner og tomter som er ubebygd eller har «rivningsklar» bebyggelse. Sentrum er dominert av bilen og parkering, og har lite aktivitet utenom «åpningstid». Nærhet til fv.17 i sør gir utfordringer mht. støy og at det er få/manglende forbindelser på tvers av fv.17.

Muligheter og potensial ligger i at sentrum har en godt etablert hovedgate for handel (Namsengata), er relativt lite i utstrekning, som gir gode muligheter for å definere en kompakt og avgrenset sentrumskjerne med høy konsentrasjon av aktivitet. Det er et stort utbyggings-/fortettingspotensial innenfor sentrumsområdet, godt egnet for boligformål.

STYRKER	SVAKHETER	MULIGHETER	TRUSLER
Elv, Namsen -attraksjon, historisk betydning, turisme	Elv, Namsen - dårlig tilgjengelighet	Elv, Namsen - bedre tilgjengelighet, turvegsystem, rekreasjon	Broforbindelse til sørsiden av Namsen - må utbedres Erosjon (flom og ras)
Etablert gatestruktur/grid	Utflytende bygningsstruktur i sentrum	Styrke og komplettere bebyggelsesstrukturen i sentrum	Svak vekst, manglende insentiver for ny bebyggelse og type bebyggelse
Samlet s entrumsområde, passe stort med kort gangavstand mellom funksjoner	Utflytende sentrumsområde, periferi, mye åpne arealer, bygninger forfaller	Stort fortettingspotensial	
Kirke - identitet/synlighet, historisk betyding	Manglende kryssinger av fv.17	Etablere mer trafikksikre overganger/ forbindelser	SVV - regelverk, vegstatus kan hindre tiltak langs fv.17
Eldre historiske steder/bebyggelse	Manglende skilting til sentrum	Synligjøring (skilting, info, merking) av sted og attraksjoner	Dagens livsstil og mentalitet i Ranemsletta krever store arealer for parkering
Eldre gårdsbebyggelse sentralt (identitet)	Rotete parkering, mye areal til parkering	Styrke Haugveita for å koble galleriet, sentrum, kirken og Namsen i en forsterket gangakse	Dårlig kollektivdekning
Kort avstand til flotte naturelementer	Få brukbare møteplasser for bruk hele året	Omdisponering parkeringsareal i sentrumskjernen til fordel for bolig, sentrumsfunksjoner og møteplasser	For god tilrettelegging for parkering midt i sentrum kan hindre at folk velger gange og sykkel
	Tilrettelagt for en bilbasert livsstil Mindre tilrettelagt for gående og syklende	Skape gode møteplasser i sentrum Tilrettelegge for gående og syklende Skape bedre visuell og fysisk kontakt med omkringliggende landskapselementer	

02 VISJON

“Et aktivt, mangfoldig og sammenhengende sentrum” er fremtidsvisjonen som bygger videre på den foregående stedsanalysen, og som er styrende for strategiene som presenteres i neste kapittel.

AKTIVT BETYR at Ranemsletta utvikles på en måte som tilrettelegger for mer fysisk aktivitet i landskapet, samt et mer levende og aktivt sentrum, gjennom døgnet og gjennom året.

MANGFOLDIG BETYR at de ulike nabolagene omkring sentrum utvikler sin egen unike karakter og tilbyr dagens og fremtidens innbyggere i sentrum muligheten til å velge hvilken livsstil og identitet som boligen og nabolaget deres skal representere.

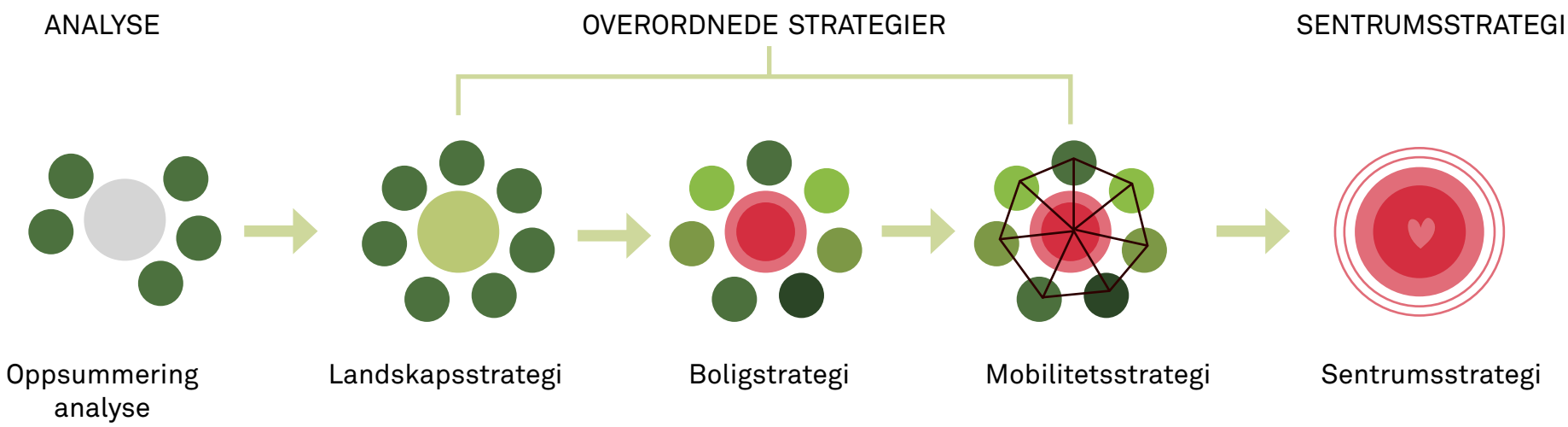
SAMMENHENGENDE BETYR at sentrum, nabolagene rundt sentrum og omgivelsene omkring Ranemsletta henger sammen med ulike typer forbindelser. Det skal være attraktivt og enkelt å gå og sykle, og Ranemsletta skal oppleves som et trafikksikkert og miljøvennlig sted.

SENTRUM SKAL VÆRE et felles møtepunkt i tettstedet og for hele Overhalla kommune. Det skal være et sted som alle kan føle tilhørighet til og som gjenspeiler tettstedets og landskapets identitet. Sentrum er et sted hvor det er lett å delta, hvor innbyggere og besøkende føler seg invitert inn og et sted med en sterk egen identitet.

“ET AKTIVT, MANGFOLDIG OG SAMMENHENGENDE SENTRUM!”

03 STRATEGIER

Strategiene skal være retningsgivende for utviklingen av Ranemsletta på overordnet nivå og på sentrumsnivå. Dette er for å sikre at utvikling skjer på en helhetlig måte. Alle strategiene skal ta utgangspunkt i stedsanalysen og skal være fleksible og dermed fungere uavhengig av fremtidig vekst.



STYRKE KONTAKTEN MED LANDSKAPET

En strategi for det overordnede landskapet på Ranemsletta tar utgangspunkt i det uutløste potensialet som hviler over stedet, nemlig muligheten til å være et sted som spiller på lag med landskapet og dyrker den karakteren som finnes der i dag.

PRINSIPPER FOR LANDSKAP

1. Utvikle et sammenhengende, grønt belte av nabolag og tilgjengelige områder omkring sentrum
2. Etablere gangbare forbindelser til omkringliggende landskap
3. Tilrettelegge for aktiviteter i nærliggende landskap

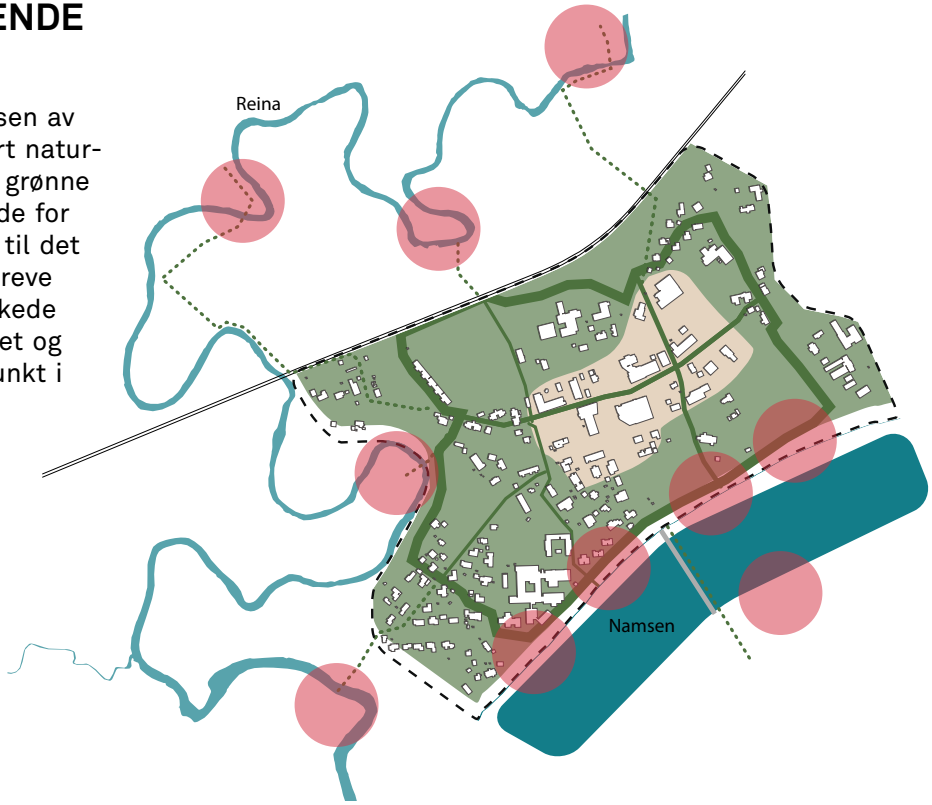
SAMMENHENGENDE GRØNT OG TILGJENGELIG BELTE OMKRING

Dette innebærer å ta vare på den eksisterende grønne karakteren i nabolag og å utvikle en skogpreget karakter i nye nabolag. Det bør unngås å bygge på landbruksarealer, men vi anbefaler å utforske mulighetene for å utnytte disse arealene på andre måter, som alternativ til tradisjonelt jordbruk. Det kan være å gjøre dem mer tilgjengelige, slik at de kan være en forbindelse på Ranemsletta og i tillegg bidra til å støtte opp under stedets karakter og mangfold.

Dette kan for eksempel skje gjennom omdisponering til andre typer jordbruk av en mer offentlig og sosial karakter, slik som andelsjordbruk, parsellhager etc.

GANGBARE FORBINDELSER TIL OMKRINGLIGGENDE LANDSKAP

For å styrke opplevelsen av et tettsted i et vakkert natur- og kulturlandskap, er grønne forbindelser avgjørende for å knytte det bebygde til det naturlige. Grepet vil kreve etablering av oppmerkede gangstier fra tettstedet og til oppmerkede målpunkt i landskapet



- Foreslåtte målpunkt i landskap
- Sentrumskjerne
- Tilgjengelige områder med skogpreg
- Gangakser med grønt preg

FORSLAG TIL AKTIVITETER I NÆRMILJØET

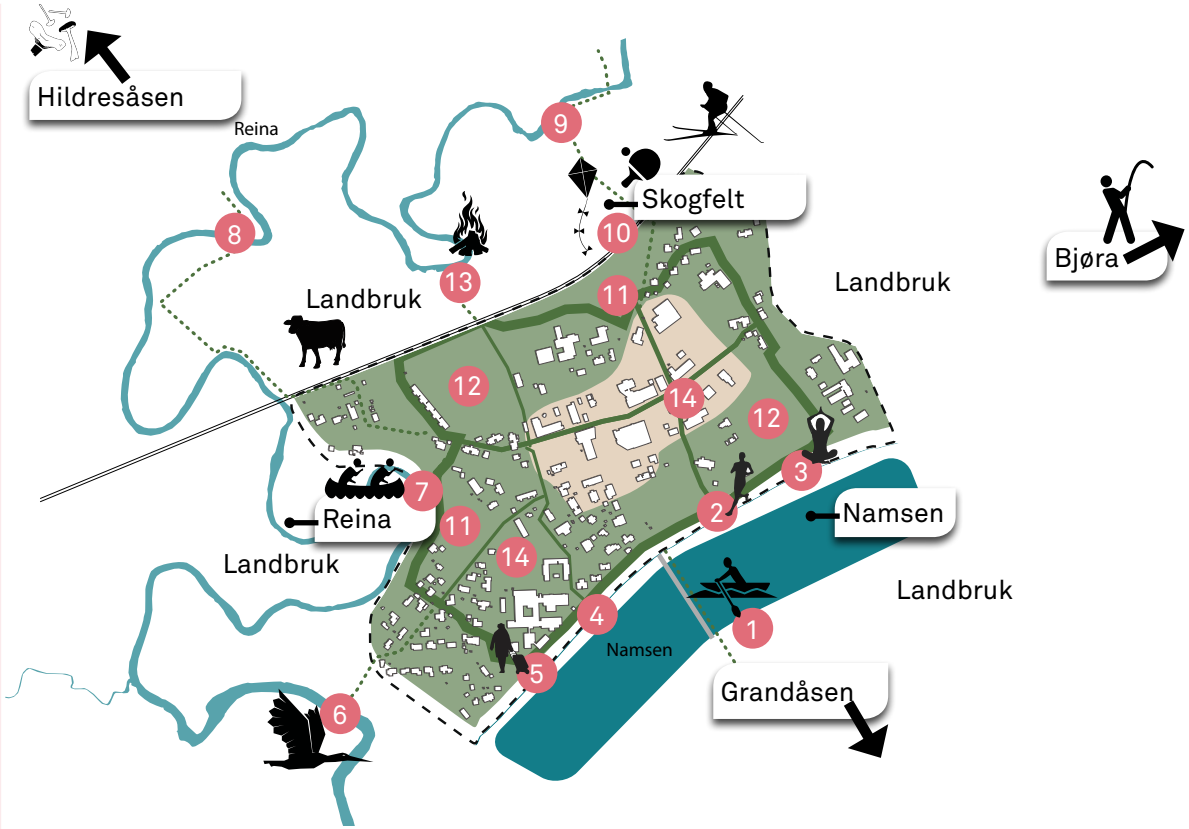
I tillegg til oppmerkede stier, vil enkle rasteplasser med benker, søppelkasser og for eksempel mulighet for grilling være tilstrekkelig for at befolkningen kan ta i bruk og nyte omgivelsene sine. Det er viktig at det finnes noen tillagde aktiviteter, men at det også åpnes opp for tilfeldige aktiviteter, som lek i skog og natur.

Det er viktig at særlig de oppholdsstedene som er i nærheten av nabolagene har god universell utforming. Dette vil si at stier ikke har en stigning på mer enn 1:20, og at rasteplassene ikke har høye terskler som hindrer framkommelighet med for eksempel rullator.

Ved de fleste utkikkspunkt og rasteplasser vil det være avgjørende å fjerne noe vegetasjon for åpne opp for utsikt og å gjøre det fint og trivelig.

1. Båt- og kajakkutleie
2. Utkikkspunkt og grillplass
3. Uteareal og åpne drivhus
4. Utkikkspunkt
5. Utkikkspunkt
6. Fugletittetårn
7. Rasteplass og båtutleie
8. Bro og gapahuk
9. Rasteplass
10. BMX-bane, ping pong
11. Parsellhager
12. Andelslandbruk
13. Bro og grillplass
14. Lekeplass

Gangbare grønne forbindelser



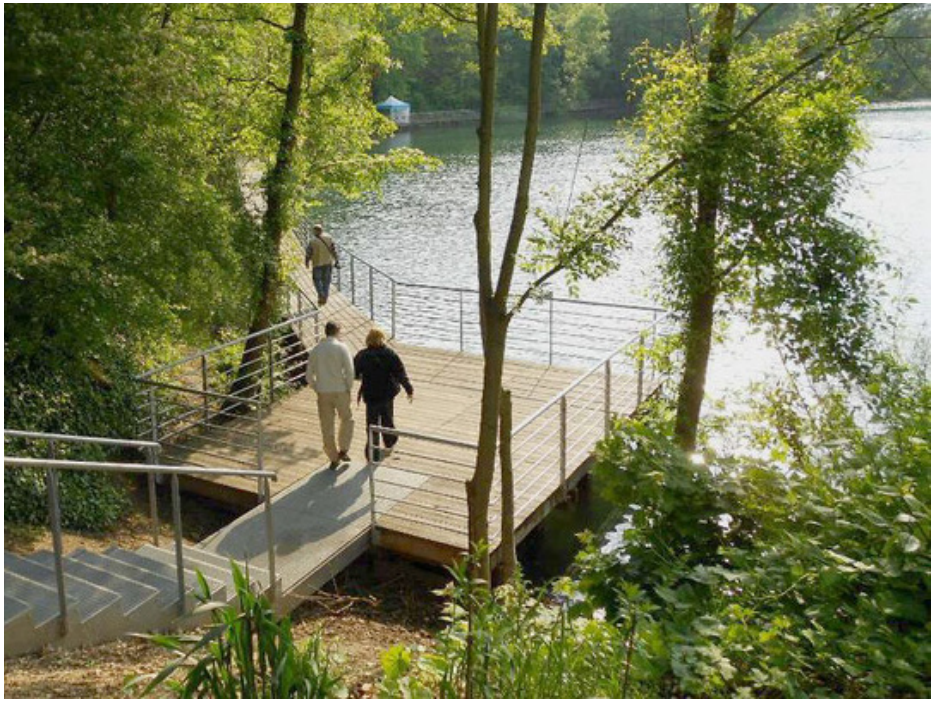
Et fugletittetårn kan både være et blikkfang i landskapet og en måte å lære og kjenne nærområdet sitt på “fra fugleperspektiv”. Det kan også være et sted å trekke seg tilbake og slappe av, samtidig som man er beskyttet fra regn og vær.

Å lage en tilrettelagt turvei med rasteplasser langs elvene i Overhalla er en måte å få kontakt med det omkringliggende landskapet på, samtidig som det gir mulighet for rekreasjon og sosiale møter i nærmiljøet.

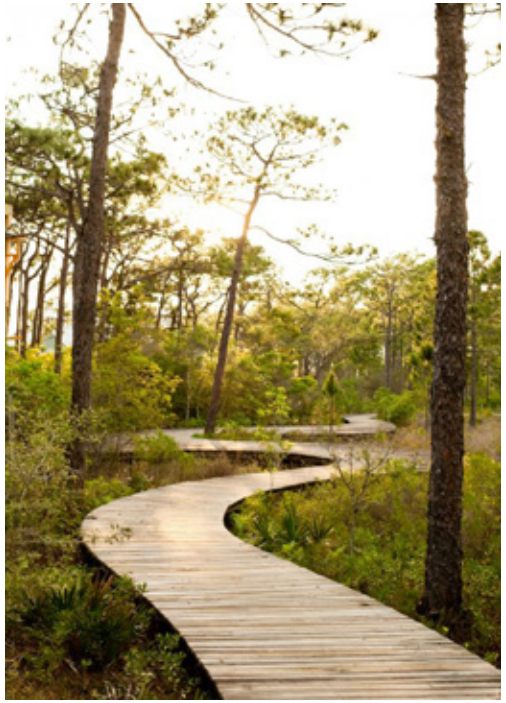
En attraktiv turvei vil også medvirke til å synliggjøre attraksjoner og øke tilgjengeligheten for besøkende og turister.

Å etablere nye turveier fra tettstedet og ut i det omkringliggende landskapet vil være en måte å utvide begrepet om hva Ranemsletta er og øke radiusen for bruken av stedet.

Eksempel på landskapsaktivitet: fugletittetårn
Foto: Arkitekt 70 grader Nord



Eksempel på landskapsaktivitet: Utkikkspunkt ved elv
Foto: Ukjent



Eksempel på landskapsaktivitet: Turvei
Kilde: K Nelson Byrd Wolts

Inviterende landskap - møteplass i en aktiv hverdag

Illustrasjon: tegn_3

PRINSIPPER FOR FRAMTIDSRETTET OG BÆREKRAFTIG BOLIGUTVIKLING

1. Boligtilbud for et mangfold av mennesker
2. Boligområder med ulik karakter
3. Boligområdene utformes med fokus på myke trafikanter
4. Boligområdene har gode forbindelser til gang-/ sykkelnettet
5. Prioritert utbygging av boliger i sentrum, for å styrke aktiviteten og utviklingen der

Nabolagene utvikles med ulik karakter og identitet

BOLIGTYPER

Som en verktøykasse er det utarbeidet forslag til 4 ulike boligtype som kan benyttes i utviklingen av Ranemssletta, se side 46-47:

- eneboligfelt

- tunbebyggelse

- rekkehus

- miljølandsby

Vi har foreslått for hvilke ulike nabolag de ulike boligtypene kan være passende, se illustrasjon side 48.

Eksempel fra fremtidens “Nye Hurdal sentrum” hvor 1300 nye boenheter er planlagt
Illustrasjon: Helen&Hard

MILJØLANDSBY

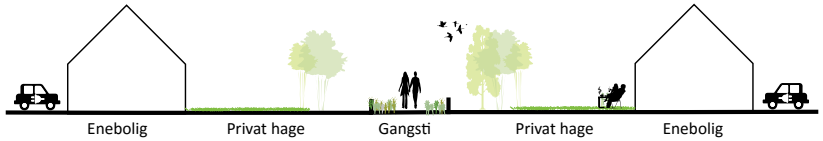
Å spå fremtiden kan være utfordrende, men hvis man studerer trender, er gjenbruk og sambruk stadig viktigere. I Danmark har man alt utarbeidet ulike konsepter for øko- og miljølandsbyer av ulik karakter. F.eks er Munksøgård ved Roskilde et økologisk bofelleskap der grunnpremissene er å etablere boligområder med miljøhensyn, bærekraft og økologi både i gjennomføring og levesett. I Norge finner vi også flere eksemple, f.eks Hurdal økolandsby.

Felles for miljø- og økolandsbyene er at energibesparende, arealbesparende og miljøvennlig løsninger er vektlagt. Det legges opp til felles bruk av arealer og energikilde og varmesentral. Solcellepanel som forsyner flere bygninger. Det er også lagt opp til et felleskap der er eldre, yngre og barnefamilier skal bo i samme området. Området er bilfritt, med stor vekt på gående og syklende.

BOLIGTYPER

ENEBOLIGFELT

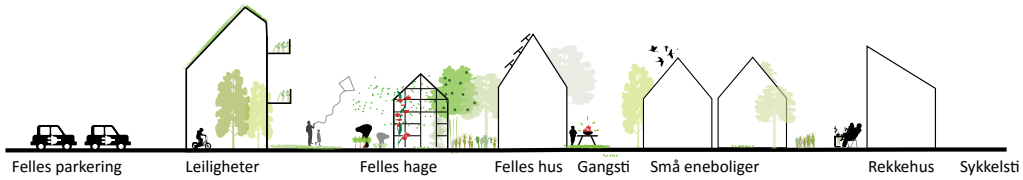
- Parkering på egen tomt
- Lav tetthet, 1,0-2,0 bolig/daa (ene- og tomannsbolig)
- Privat hage



Eksempel: Torstvedt hageby. Illustrasjonsbilde: JM

TUNBEBYGGELSE

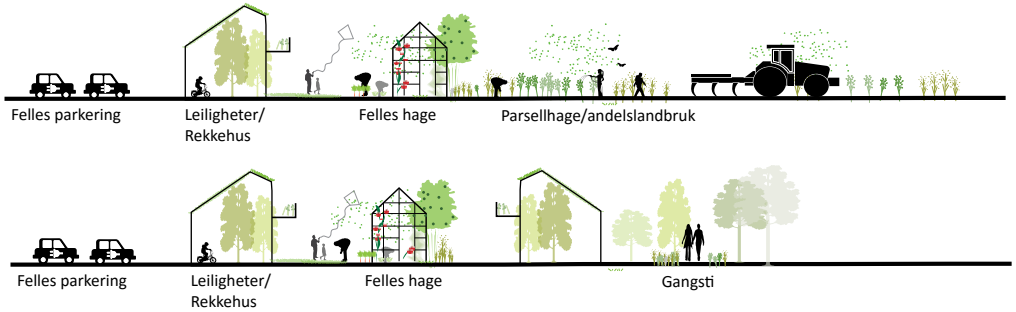
- Varierte boligtyper med mye fellesareal
- Middels/høy tetthet, 4,0-7,0 bolig/daa
- Felles hage/dyrkingsareal
- Felles parkering



Eksempel: Proffen Hageby, Drammen

REKKEHUS

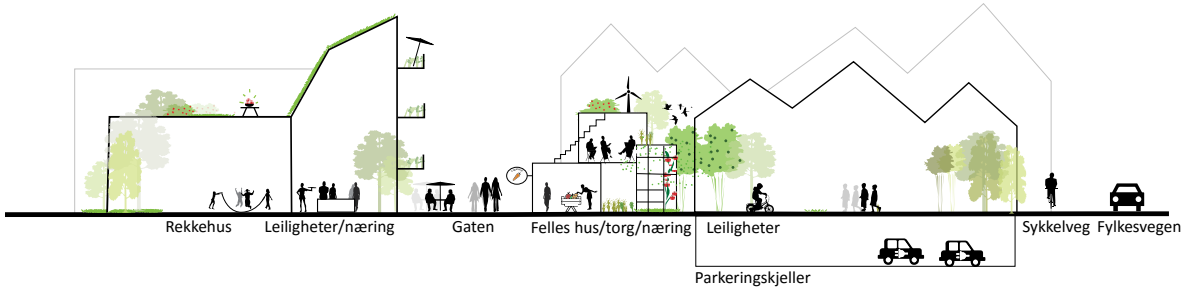
- Mulighet for enheter til å få en egen parsell til å dyrke egne grønnsaker
- Felles parkering eller på egen tomt
- Middels tetthet 2,5-3,5 bolig/daa



Eksempel: Hurdal økolandsby. Illustrasjonsbilde: MIR

MILJØLANDSBYEN

- Varierte boligtyper (felleshus, leilighet, rekkehus mm)
- Mye fellesareal
- Mulighet for næring i første etasje
- Høy tetthet 7,0-10,0 bolig/daa
- Halvoffentlige arealer
- Parkering i parkeringskjeller



Eksempel: Randaberg kommune. Illustrasjon: 3RW

OMRÅDER FOR FRAMTIDIG BOLIGVEKST

Figuren til høyre viser de områdene som anbefales for framtidig boligutbygging. Nummeret på feltene peker også på en anbefalt prioritering av utbyggingsrekkefølge. Noen vil selvsagt også kunne utbygges parallelt.

Ny boligbygging på Ranemsletta må i stor grad prioriteres lagt til felt 1, om man skal lykkes med å skape et aktivt sentrum. Det vil også være viktig mht bærekraft og miljømål.

Felt 5-7 er avsatt til LNF-formål og vil være mer krevende å omregulere. Utviklingen av disse områdene må ses på som mer langsiktig og vi anbefaler at man tenker boliger i sambruk med LNF-formål på alternative måter, som f. eks. andelsjordbruk eller parsellhager.

BOLIGVEKST POTENSIAL

Samlet vurderes utbyggingspotensialet for felt 1-4 å være mellom 136 - 204 boliger. Fordelt på ulike boligtyper:

0 eneboliger

64-88 rekkehus

36-63 tunbebyggelse

37-53 miljølandsby

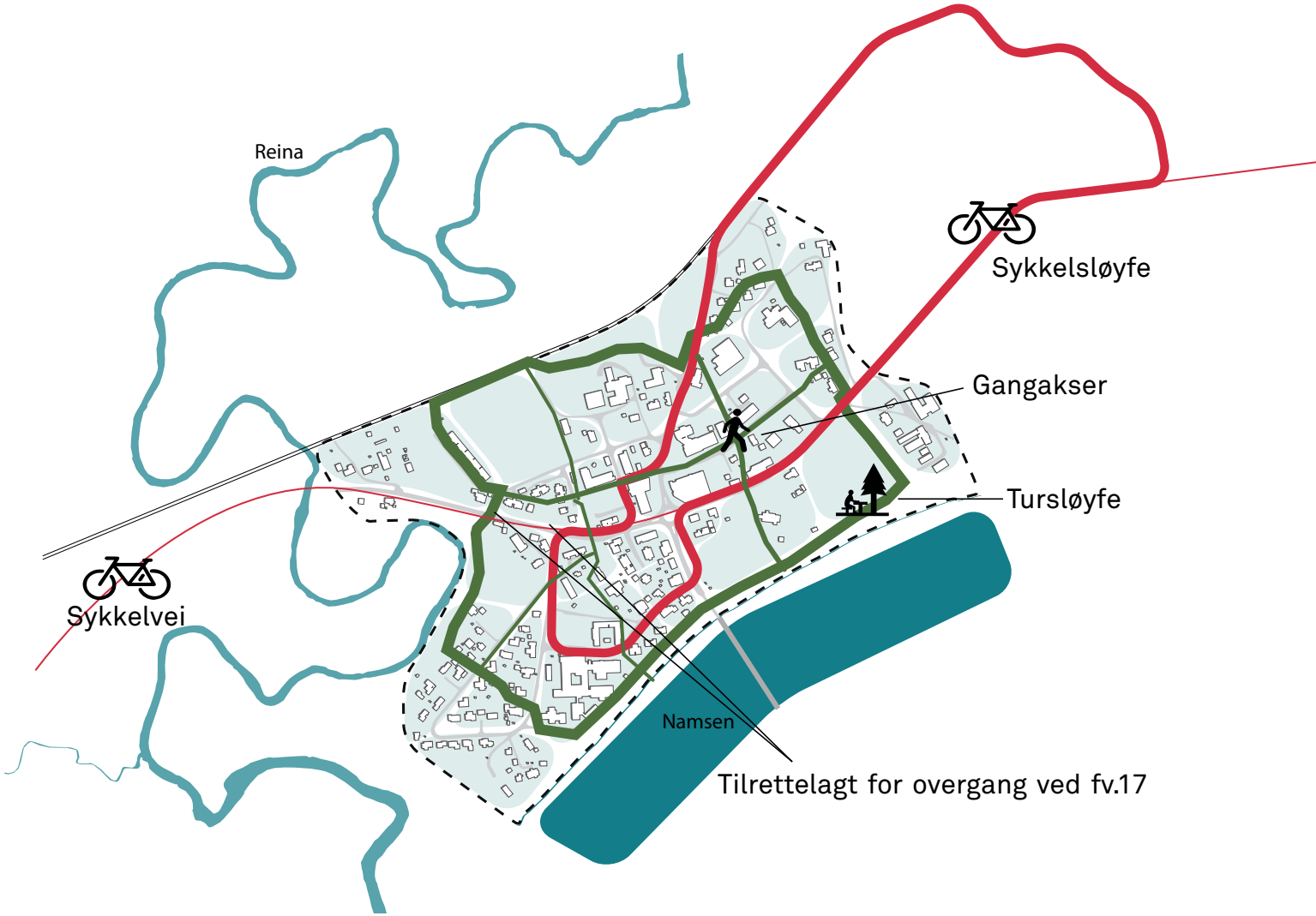
Tallene over baserer seg på utregninger og tabeller side 23.

Deler av felt 1, 2 og 4 er i dag regulert hvor maks utbygging vil gi totalt 60 nye boliger, hvorav noen allerede er etablert. Vi har ikke tatt hensyn til dette i utregningen.

Eksempel på bærekraftig nabolag. Kilde: Lendager Group

PRINSIPPER FOR BÆREKRAFTIG MOBILITET

1. Tiltak for å redusere trafikken iverksettes
2. Tilrettelegging for å øke andel kollektivreiser
3. Etablere gangakser, sykkelsøyfe og tursløyfe - et helhetlig og sammenhengende gang-/sykkelnettverk
4. Redusere hastighet på fv.17 gjennom tettstedet og øke framkommelighet for gående på tvers av fv.17
5. Smarte parkeringsløsninger



GANGAKSER

Langs veinettet er det tilrettelagt for fotgjengere, og det vurderes at ensidig fortau er tilstrekkelig langs de fleste veiene. Strategien legger opp til en sterk prioritering av fotgjengere i en gangakse gjennom sentrum. Gangaksen er knyttet til nabolaget via det øvrige veinettet. Slik blir det attraktivt å gå til og fra sentrum.

Det må tilrettelegges for krysning for myke trafikanter der det er naturlig å ferdes. Dette gjelder spesielt krysning av fylkesvegen.

Belysning må tilpasses myke trafikanter og er et trafikksikkerhetstiltak som spesielt må prioriteres i krysningspunkt.

Gangnettet skiltes med veivisningskilt til målpunkter.

SYKKELSLØYFE

Det er etablert en gang- og sykkelvei gjennom Ranemsletta sentrum på nordsiden av fv.17. Den adskilte gang- og sykkelveien er ved skoleområdet knyttet sammen med en turvei langs toglinjen frem til Svalivegen.

Ved å koble nye sykkelveier fra nabolagene til det eksisterende gang- og sykkelveinettet kan man etablere en sykkelsløyfe som binder Ranemsletta sammen i et sammenhengende sykkelsystem.

I Ferjemannsvegen er det planlagt en gang- og sykkelvei fra fv.17 til helseområdet. Ved å forlenge gang- og sykkelveien gjennom området til østsiden av Ranemsvegen, kan den kobles sammen med den eksisterende gang- og sykkelvei langs fv.17.

Fra jernbaneovergangen til Haugomvegen er det behov for å ombygge eksisterende fortau til en løsning for gående og syklende. Den kobles til fv.17 og Ferjemannsvegen via eksisterende gang- og sykkelvei i Haugomvegen.

TURSLØYFE

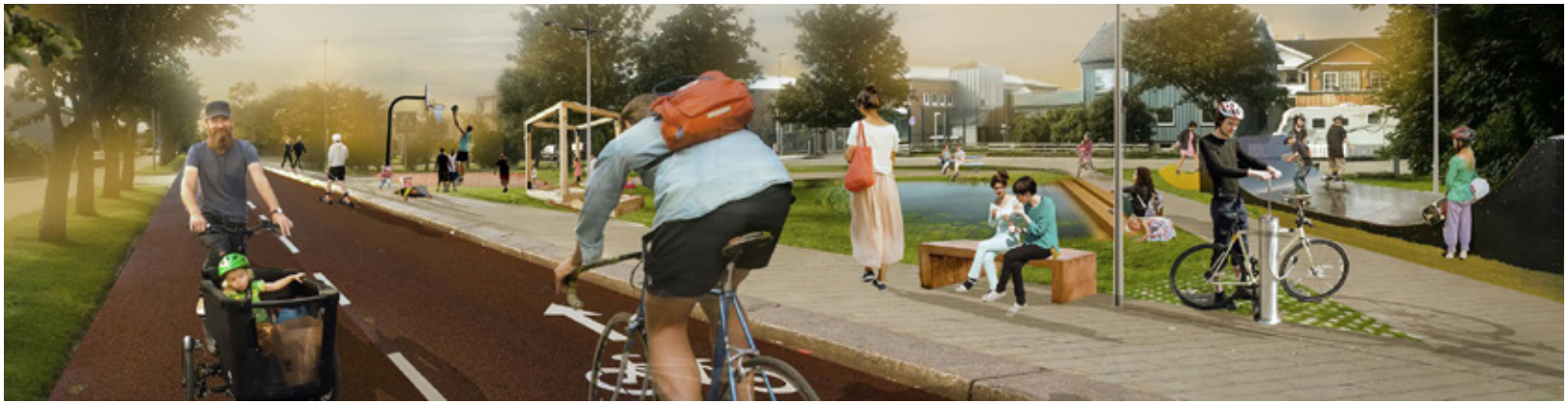
Det mangler forbindelser mellom tettstedet og omkringliggende landskap. Ved å etablere turveier i randsonen til Ranemsletta blir tilgangen til Overhallas gode naturkvaliteter lettere tilgjengelig.

Tursløyfen kan knytte nabolagene til den nedlagte jernbanelinjen, samt knytte til Reina og Namsen. Ved å legge tursløyfen i samme høyde som nabolaget ved Namsen, kan brukere av helseområdet få en bedret fysisk og visuell kontakt med Namsen.

STANDARD TURSLØYFE

Det anbefales 2,5m bredde på vei med grus eller trebroer som dekke, men på noen strekninger kan enkelt tråkk være tilstrekkelig. Det er en fordel at denne stien oppleves som naturlig, gjerne med flere svinger og færre lange rette strekninger.

Belysing av sløyfen kan gi økt bruk av turveien gjennom året og kan i større grad bli en del av gang-systemet på Ranemsletta. Opplevelser, rasteplasser og søppelbokser langs veien er viktige miljøtiltak.



Eksempel på gang- og sykkelveinett, med attraktive møteplasser. Illustrasjon: tegn_3

ØKT ANDEL KOLLEKTIVREISER

Valget om å reise kollektivt har en rekke faktorer knyttet til seg. De viktigste er:

- Økt frekvens gjennom hele dagen og helger
- Konkurransedyktig pris
- Reisetid med kollektivtransport må tilsvare reisetid med bil

Kollektivtilbudet vil først og fremst være et tilbud til de som bor og skal til steder nær fv.17.

Enkelte steder vil det kunne være mulig å legge til rette for pendlerparkering som sikrer flere tilgang til kollektivtilbudet. Slike parkeringsarealer bør ikke legges sentrumsnært og uten kontroll, slik at disse parkeringsplassene blir attraktive for flere enn kollektivreisende.

BUSSTRASÉ

Holdeplassen i Namsengata har god tilgjengelighet, men bussen har potensielt mange konfliktpunkter i sentrumsgaten med mye biltrafikk og kryssende forgjengere. Skal bussen betjene Namsengata bør det gjennomføres tiltak som sikrer bussen fremkommelighet.

Hvis Namsengata skal prioriteres for gående og formes for et attraktivt sentrumsmiljø, kan trafikken flyttes bort fra Namsengata. Mølnvegen er en relativ bred gate, og det kan tilrettelegges for buss i denne gaten. Krysset Svalivegen, Mølnvegen og Haugomvegen kreves da ombygd.

Omkjøringen er noe lengre og vil gi økt kjøretid på kollektivlinjene, men konfliktpunktene er færre enn i Namsengata. Det vurderes slik at den totale kjøretiden via Mølnvegen er vesentlig liten.

Bussene vil i fremtiden betjene et tettsted i Namdalen som vil utvikles med stor tetthet i sentrum og vil bli et viktig målpunkt for kollektivreisende.

BUSSHOLDEPLASS

Dagens holdeplasser har leskur, men bør forskjønnes med beplantning og elementer som gjør venteareal mer attraktivt.

Dagens utforming av bussholdeplassen i fv.17 vest for rundkjøringen har lav standard. Holdeplassen planlegges sanert, og det anbefales at den fjernes, da en god standard på holdeplassen kan være vanskelig å oppnå.

Hvis bussen flyttes til Mølnvegen kan en akseptabel holdeplassavstand være to nye holdeplasser.

Utbyggingspotensialet er vurdert å ligge øst på Ranemsletta mot Svenningsvegen, og bussen kan potensielt ha et busstopp i dette området.

Det anbefales en holdeplass i Svalivegen. Det anbefales også at dagens møteplasser innlemmes i busstoppet slik at det kan gi gode kvaliteter til busstoppene med gode venteareal.

TRAFIKK PÅ FV.17

Belastningen på fv.17 er stor, noe som også skyldes transportbehov utenfor Overhalla og Ranemsletta.

En omlegging av fv.17 utenom sentrum er et kostbart tiltak og vurderes å gi større ulempe for nærliggende områder.

Fylkesveien gjennom sentrum bidrar til at Ranemsletta er tilgjengelig for omlandet, og det er også mulig å se på fv.17 som en inngangsport til Overhallas administrasjonssenter.

Å redusere kjørehastigheten på fv.17 gjennom Ranemsletta fra 50 km/t til 30 km/t vil gi tettstedet bedre kvaliteter.

En hastighetsreduksjon gir tryggere ferdsel og krysning av fv.17 utenom etablerte fotgjengerfelt, og er mer trafikksikkert. I tillegg vil en hastighetsreduksjon gi redusert støy og luftforurensing i form av svevestøv for boliger langs hovedveien.

SMARTE PARKERINGS-LØSNINGER

Overhalla er et sted hvor mange har bil som sitt eneste transportmiddel, så tiltak og virkemidler må tilpasses regionens og tettstedets utfordringer.

Det vil for eksempel ikke være mulig å fjerne parkeringsplasser på Ranemsletta uten at det finnes et bedre etablert kollektivtilbud.

Som en strategi bør parkeringsplasser sentralt og ved inngangspartier forbeholdes HC-parkering og sykkelparkering.

Det eksisterer store parkeringsarealer rett i utkanten av handlegata med gode gangforbindelser til ulike målpunkt.

Øvrig parkeringsarealer på Ranemsletta bør reguleres. Det bør utarbeides en strategi for alle parkeringsplasser på Ranemsletta.

Parkeringsplasser ved administrasjonssenteret og ved kirken kan ha angitte plasser eller være avgiftsbelagte. Enkelte brukere kan prioriteres. For eksempel kan faste kollektivpendlere kunne søke om å få tildelte plasser et gitt tidsrom.

Overhalla kommune har ambisjoner om å redusere CO2-utslippet, noe som gjør at antall parkeringsplasser med hurtiglader for EL-bil må øke. Slik kan det bli attraktivt å gjøre ærend mens bilen lader.

SENTRUMSSTRATEGI

PRINSIPPER FOR SENTRUM

1. Definere og avgrense sentrumskjernen
2. Fortetting av sentrum med innslag av boliger
3. Tilrettelegge for et gang- og sykkelvennlig sentrum
4. Etablere attraktive møteplasser
5. Styrke forbindelser mellom sentrum og landskapet omkring

TO ALTERNATIVER

I analysedelen ble det pekt på særlige utfordringer og aktuelle problemstillinger man må ta tak i ved videre utvikling av sentrum. På bakgrunn av analysen og de overordnede strategiene foreslår vi en sentrumsstrategi med 5 overordnede prinsipper, som samlet svarer opp til de overordnete målsettingene vi har definert for framtidig stedsutvikling på Ranemsletta.

Videre har vi laget to ulike løsningsforslag, hvor alle prinsippene er anvendt, men på litt ulikt vis.

ALTERNATIV 0 +

Alternativ 0+ tar utgangspunkt i at trafikksystemet for sentrumsområdet mer eller mindre videreføres som i dag.

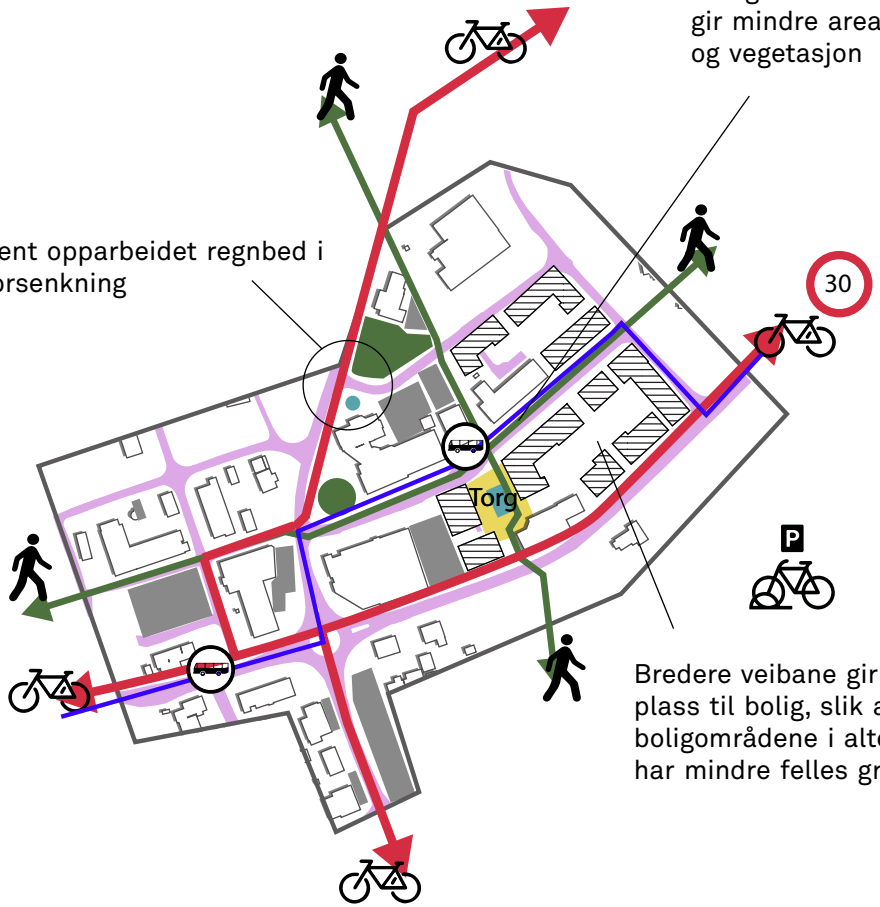
ALTERNATIV 1: BILFRIE SONER

Alternativ 1 viser en alternativ løsning hvor sykkel- og gange har fått en større prioritet, og bilens tilgang i sentrumskjernen er begrenset.

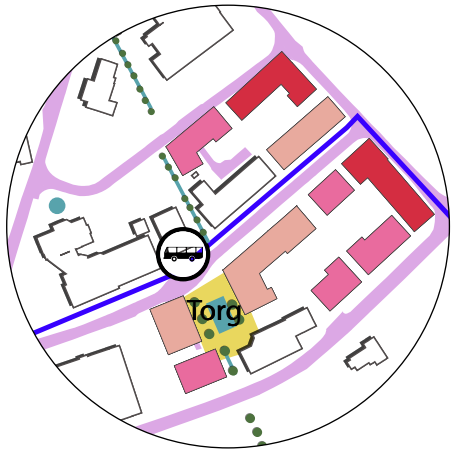
ALTERNATIV 0 +

Veibane for bil og kollektivtransport i begge retninger gir mulighet til å komme helt inn i sentrum med bil og buss, men gir mindre areal til boligutbygging og evt. overvannshåndtering og vegetasjon

Pent opparbeidet regnbed i forsenkning



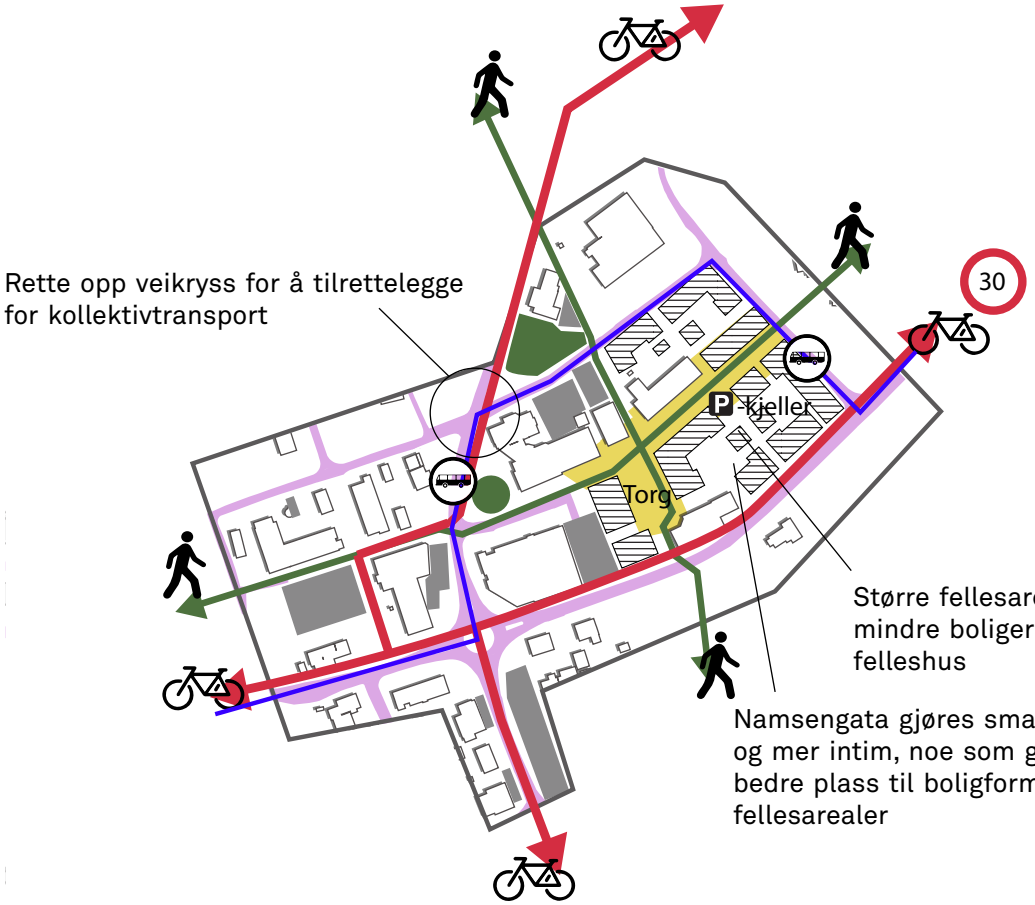
Bredere veibane gir mindre plass til bolig, slik at boligområdene i alternativ 0+ har mindre felles grøntarealer

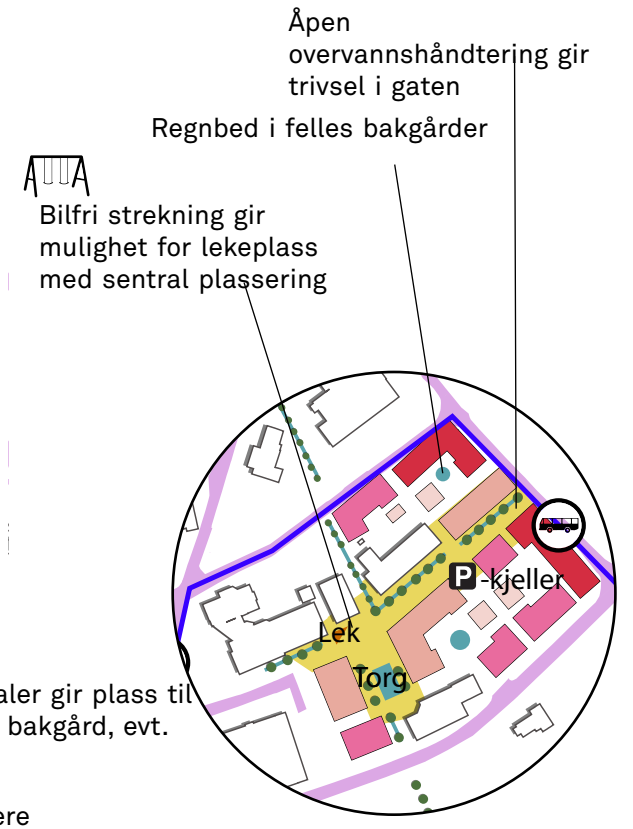


- Gange
- Sykkel
- Kollektiv
- Parkering
- Park, gangtrase
- Torg
- Ny bebyggelse

- Høy tetthet - 4/5 etg.
- Middels tetthet - 3/4 etg.
- Lav tetthet - 2/3 etg.

ALTERNATIV 1: BILFRIE SONER





- Gange
- Sykkel
- Kollektiv
- Parkering
- Park, gangtrase
- Torg
- Ny bebyggelse

- Høy tetthet - 4/5 etg.
- Middels tetthet - 3/4 etg.
- Lav tetthet - 2/3 etg.

DEFINERE SENTRUMSKJERNEN

Gjennom å tydeligere definere og avgrense sentrum og sentrumskjernen i Ranemsletta innenfor et mindre geografisk område, kan man enklere konsentrere og styre aktivitet og ny utvikling i ønsket retning. Man motvirker med dette at sentrumsområdet flyter utover, som i dag, og at funksjoner og aktiviteter spres for vidt.

Ved å konsentrere ny utvikling og «smøre tjukt» på et mindre areal, kan man oppnå en «urban light»-karakter innenfor en avgrenset sentrumskjerne. Slik kan sentum bli et samlingspunkt for innbyggerne.

FORTETTING MED BOLIGFORMÅL

Fortetting med boliger i sentrumsområdet øker antallet og konsentrasjonen av mennesker som bruker gatene og de offentlige byrommene som sitt nærområde, samt benytter seg av handels- og tjenestetilbudet i sentrum.

Økt konsentrasjon av mennesker gir grunnlag for aktivitet i sentrumsområdet gjennom døgnet, hele året. Dette vil også øke attraktiviteten på området for de som ikke bor i selve sentrumsområdet, da aktivitet og folkeliv generelt gir trivsel, og byrommene oppleves som mer attraktive, samt at grunnlaget for handel og tjenesteproduksjon blir større. Dette kan igjen gi nye tilbud (kaféer etc), som igjen medvirker til økt attraktivitet.

STYRKE FORBINDELSE MELLOM SENTRUM OG LANDSKAP

Det er et overordnet mål at man gjennom framtidig stedsutvikling av Ranemsletta skal knytte det bygde tettere sammen med det omkringliggende natur- og kulturlandskapet. For sentrumsområdet vil det viktigste grepet være å beholde og eventuelt styrke og utbedre viktige gang- og siktakser, samt å etablere regnbed og vakre grøfter for overvannshåndtering.

Eksempel på fortetting i sentrum med landsbykarakter og overvannshåndtering.
Illustrasjon: White arkitekter

SKAPE ATTRAKTIVE MØTEPLASSER

For at sentrum skal tiltrekke seg liv og røre, aktivitet og mennesker, må man ha attraktive møteplasser og arenaer hvor folkelivet kan utfolde seg. Møteplassene i sentrum bør ha en viss variasjon og samlet gi et bredt og mangfoldig tilbud, som speiler mangfoldet av behov både mht. type aktivitet og mennesker som skal bruke møteplassene. Med møteplasser mener vi både offentlige og halv-offentlige steder, plasser og rom. Det kan være fortauet, gågata, fortauskaféen, trappa utenfor en butikk, holdeplassen, parken eller torget.

Både alternativ 0+ og alternativ 1 har foreslått torg som møteplass. Her foreslås det å etablere et vannspeil, som blir et naturlig livgivende og lekent element som kan brukes både til lek om sommeren, med små fontener som skaper atmosfære, samt vinterlek med skøyter om vinteren. Et torg bør i tillegg ha fleksible arealer som kan brukes til midlertidige aktiviteter og markeder. Fisken kan flyttes hit.

I alternativ 1 foreslås det å gjøre deler av Namsengata bilfri, noe som gir muligheter for å gjøre hele denne strekningen om til et eneste langt torg. Dette krever at bebyggelsen snevrer inn gaten for å skape et mer intimt preg, noe som gir mer rom for høyere fortetting.

Begge alternativer innebærer mer beplantning med trær, gress og buskvegetasjon i sentrum.

Eksempel på gågate i landsbypreget bebyggelse. Gaten er møteplassen.
Foto: Studie Gohde

Eksempel på attraktiv møteplass: Vannspeil. Kan brukes til skøytebane på vinterstide.
Kilde: grydis.no

Eksempel på attraktiv møteplass: Torg med midlertidige aktiviteter som passer årstiden.
Foto: Studie Gohde

Vannlek på fremtidens torg
- en hyllest til elvene i Overhalla

Illustrasjonsbilde: Hargreaves associates

GANG- OG SYKKELVENNLIG SENTRUM

Helhetlige og sammenhengende gang- og sykkelveier er viktige tiltak for at flere skal gå og sykle.

De fysiske løsningene som tilbys de gående og syklende må derfor oppleves som trafikksikre, attraktive og hensiktsmessige/effektive.

Det er gjort en vurdering om at fotgjengere bør ha prioritet fremfor andre trafikantgrupper i sentrumskjernen. Sykkelsløyfen er etablert rundt sentrumskjerne slik at man kommer til sentrum med sykkel, men at sykling i innenfor sløyfen skjer på de gåendes premisser.

Gangforbindelsen i Haugtveita bør dyrkes og styrkes. En forsterket gangakse gjennom hele Namsengata i forlengelsen av gangveien fra Hildremstunet vil gi et trafikksikkert gangnett sentralt i Ranemsletta.

Gangforbindelsen kan styrkes ved at parkeringsplasser i gaten omdisponeres til bredere fortau.

Ytterligere kan de gående prioriteres ved å fjerne trafikken i deler av Namsengata, slik at gangaksen fra Haugveita kobles sammen med Namsengata i et felles gategulv.

Ved å prioritere myke trafikanter kan det etableres aktivitetspunkter som for eksempel lekeplasser midt i sentrum. Det muliggjør også omdisponering av arealer til beplantning i regnbed og overvannskanaler i Namsengata.

SYKKELPARKERING

I forbindelse med viktige målpunkt må det tilrettelegges for sykkelparkering ved inngangspartier.

Ved bussholdeplasser bør det tilstrebes å lokalisere sykkelparkeringer under tak eller skur med tilgang på skap der hjelm og sykkel sko kan låses inn. Med de avstander som er i Overhalla bør det tilrettelegges for ladestasjoner for el-sykkel ved holdeplass og viktige arbeidsplasser i sentrum.

BILENS ROLLE

Bilens prioritering i sentrumsområdet må vurderes opp mot dette hensynet, for eksempel: skal det være mulig å kjøre overalt inne i sentrumskjernen eller kan deler holdes bilfritt?

Arealene i sentrum er verdifulle å bør i størst mulig grad frigis til andre formål enn biltrafikk og parkering.

Parkering bør i størst mulig grad skje utenfor selve handlegata.

Ved å fjerne gateparkeringen foran handlesenteret, kan det frigis areal til en bedre varelevering enn den som i dag hindrer fotgjengere og syklisters fremkommelighet.

Fremtidens sosiale nabolag i sentrum?

Illustrasjonsbilde: Lendager Group

TILTAKSLISTE

LANDSKAP	MOBILITET	BOLIG	SENTRUM
Ved oppdatering av reguleringsplan for Ranemsletta -gjennom ny regulering sikre grønne forbindelser gjennom nabolag, gjennom tettstedet, med stoppesteder for ulik aktivitet.	Ved oppdatering av reguleringsplan for Ranemsletta - regulere viktige/sentrale sykkelforbindelser og gangforbindelser. Stille krav til etablering av sykkelparkering knyttet til offentlige virksomheter, næring/forretning og bolig.	Ved oppdatering av reguleringsplan for Ranemsletta - Gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner for bolig, hvor områdene ikke er fullt utbygd. Undersøke muligheter for reguleringsendring for å oppnå tilstrekkelig boligvekst og ønsket kvalitet.	Ved oppdatering av reguleringsplan for Ranemsletta - Gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner for å sjekke hvilke som kan videreføres og hvilke som bør utgå mht ønsket utvikling av sentrum
Eget mulighetsstudie/forprosjekt for turvegtraseer og aktivitetspunkt/stoppesteder i tilknytning til landskapselementene Namsen, Reina, landbruk og ved vakre steder i nabolag. Bred medvirkning, spesielt med fokus på barn og unge. Målet er å åpne opp barrierer og styrke forbindelsen mellom tettsted og omkringliggende landskapselementer.	Tilrettelegge for sykkel, gange og kollektiv: • Etablere sammenhengende og trafikksikre forbindelser for sykkel og gange • Etablere sykkelparkering i sentrum og ved sentrale offentlige målpunkt i tettstedet	Lage en faseplan for boligutbygging, med prioritering av felt/områder. Gjennomføre analyser av boligbehov mtp vekst, boligtype og beliggenhet ved rullering av kommuneplan/ temaplaner for å sikre at strategi og prognoser henger sammen.	Lage gatebruksplan for sentrumsområdet. Her avklares forholdet mellom kjøreareal, gang/ sykkelareal, torgareal, parkering, beplantning, belysning, møblering, gate-/vegdekke, belegning.
Legge inn bestemmelser for reguleringsplaner for nye og eksisterende nabolag som sikrer bevaring av landskapskarakter med ulike variasjoner av skogpreg	Begrense antall parkeringsplasser og bilframkommelighet i sentrumskjernen.	Regulere områder egnet til boligformål, som ikke er regulert til bolig per i dag. Gjennom bestemmelser i reguleringsplan sikre høy utnyttelse og høy miljø- og bokvalitet i nye boligområder. Vurdere om det skal stilles krav til miljøvennlige byggematerialer, tilkobling til fjernvarmanlegg (evt alternative energikilder), passivhusstandard mv.	Mulighetsstudie for ny bebyggelse i sentrum med vekt på bolig/miljølandsby kombinert med forretning/kontor -avklare utnyttingsgrad, høyder på bygg, utforming på bebygd og ubebygd areal, forhold til uteareal og parkering - Med mål om å begrense antall parkeringsplasser og bilframkommelighet i sentrumskjernen og tilrettelegge for sykkel, gange og kollektiv
Tilrettelegge for samarbeid mellom bønder, lag og foreninger og befolkningen om nye former for landbruk i nærheten av nabolag og sentrum	Tilrettelegge for lading og parkering av el-bil i sentrum/ ved sentrale målpunkt/arbeidsplasser.	Regulere felles parkeringsplasser i alle områder med unntak i eneboligområder, med krav til sykkelparkering og ladeplass for elbil.	Infoskilt/tavlersentralt plassert, som forteller om aktiviteter og attraksjoner.
	Oppgradering av bussholdeplasser. Evt omlegging av kollektivtrasé.		Belysning og beplantningsplan for fv 17, som definerer inngang til tettstedet fra vest og øst.
	Skilting av gang- og sykkelforbindelser, samt parkering for sykkel og kollektivholdeplasser.		Nye reguleringsplaner bør stille krav til: • effektiv arealbruk, høy utnyttelse • lokal overvannshåndtering • passivhusstandard eller bedre • miljøvennlige byggematerialer • tilkobling til fjernvarmeanlegg (evt alternative energikilder
	Regulering av ny bruforbindelse fra fv 17 til sørsiden av Namsen som sikrer en egen gang-/sykkelforbindelse.		
	Innlede prosess med Statens vegvesen/ Fylkeskommunen for å få definert fv 17 på strekningen gjennom tettstedet som “miljøgate” - med mål om å få senket fartsgrensen, etablere flere fotgjengerkrysninger, en egen plan for belysning og beplantning langs strekningen.		

MILJØTILTAK LANDSKAP

- Legge inn bestemmelser for reguleringsplaner for nye og eksisterende nabolag som sikrer bevaring av landskapskarakter med ulike variasjoner av skogpreg
- Tilrettelegge for ulike rasteplasser i tilknytning til landskapselementene Namsen, Reina, landbruk og ved vakre steder i nabolag
- Tilrettelegge for samskaping mellom bønder, lag og foreninger og befolkningen om nye former for landbruk i nærheten av nabolag og sentrum

MILJØTILTAK BOLIG

- Lokal overvannshåndtering i alle nye boligområder.
- Passivhusstandard eller bedre
- Felles parkeringsplasser i alle områder med unntak i eneboligområder
- Miljøvennlig byggematerial
- Kobling til fjernvarmeanlegg

MILJØTILTAK MOBILITET

- Etablere en forsterket ganglenke gjennom sentrum med tilrettelagte krysningspunkt
- Etablere en sykkelsløyfe, med sykkelvei mellom Ferjemannsvegen og Ranemsvegen, gang- og sykkelvei langs Svalivegen fra jernbane krysningen til Haugomvegen
- Knytte nabolagene til turveisløyfe
- Utbedre krysningspunkt og belysning i prioriterte sløyfer for gående og syklende.
- Stille krav til sykkelparkering ved offentlige virksomheter, næring/ forretning og bolig
- Skilting og henvisningskilt. for gående og syklende.
- Etablere flere høystandard holdeplasser med gode sykkelparkeringer
- Stramme opp kryss ved Mølnvegen, Svalivegen og Haugomvegener med plan for beplanting og belysning langs strekingen
- Fremkommelighets-tiltak i busstraséen
- Hastighetsreduksjon på fv.17, med plan for beplantning og belysning langs strekningen
- Etablere hurtiglader for El-bil ved sentrale plasser
- Avgiftsregler eller tidsbegrense parkeringsplasser

MILJØTILTAK SENTRUM

- Begrense antall parkeringsplasser og bilframkommelighet i sentrumskjernen
- Tilrettelegge for sykkel, gange og kollektiv
- Effektiv arealbruk
- Lokal overvannshåndtering
- Passivhusstandard eller bedre
- Miljøvennlig byggematerial
- Kobling til fjernvarmeanlegg

tegn_3

tegn_3
+47 08 346
www.tegn3.no

tegn_3 Trondheim
Leiv Eiriksson senter
Postboks 6380 Sluppen
7492 Trondheim

tegn_3 Oslo
Lilleakerveien 8
Postboks 18
0216 Oslo