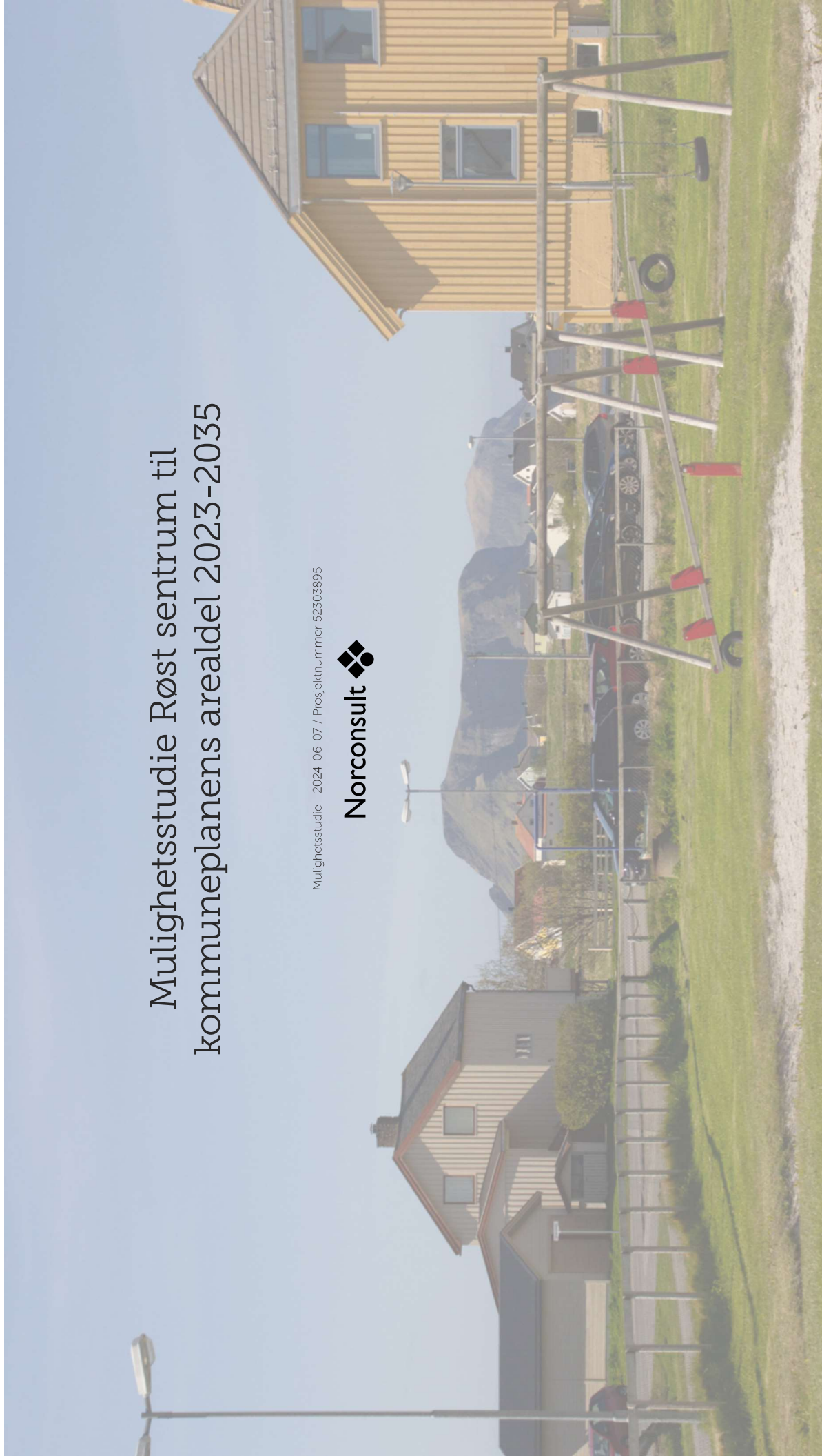


Mulighetsstudie Røst sentrum til kommuneplanens arealdel 2023-2035

Mulighetsstudie - 2024-06-07 / Prosjektnummer 52303895

Norconsult 

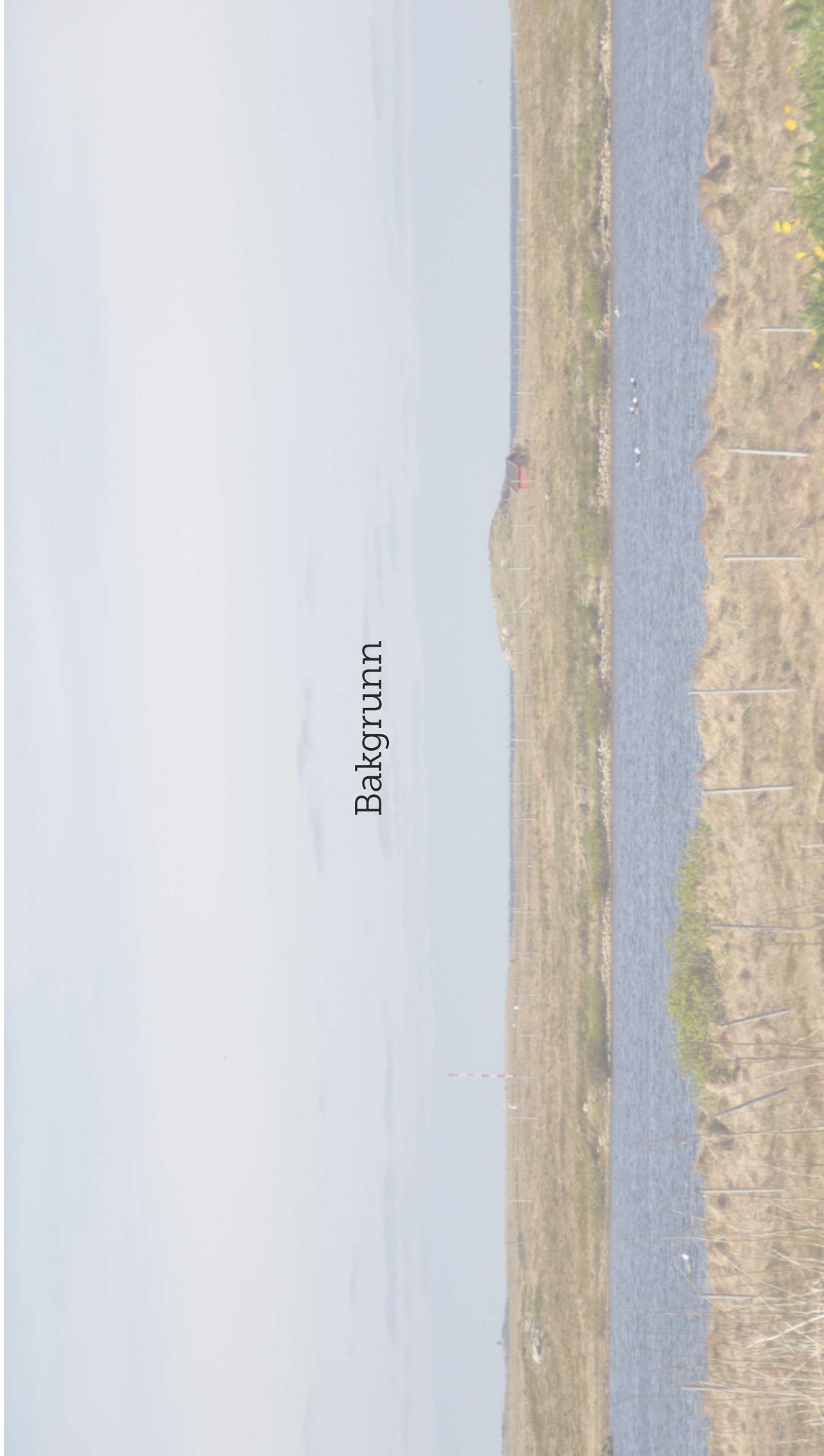


Innhold

Bakgrunn	3
Analyse	6
Områdestrategi	21
Scenarier	25

C01	07.06.2024	Utkast til gjennomgåelse av Røst kommune	VEEJOA	MAHAT & SOFRA	MAGHAU
Version	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Bakgrunn



Hva er dette mulighetsstudiet?

Dette mulighetsstudiet er et supplement til kommuneplanens arealdel for Røst kommune 2023-2035. Mulighetsstudiet skal vise prinsipper for hvordan sentrumsområdet kan utvikles, og være retningsgivende for funksjoner, volumoppbygging og materialbruk for ny bebyggelse. Mulighetsstudiet må sees i sammenheng med gjeldende planbestemmelser i kommuneplanens arealdel, som er juridisk bindende. Ved å oppfylle bestemmelsene og følge prinsippene gitt i mulighetsstudiet, vil det være mulig å sende inn en byggesøknad uten plankrav.

Mulighetsstudiet viser for øvrig til planbeskrivelsen tilhørende kommuneplanens arealdel hvor bl.a. virkninger av scenariene er gjort rede for, og ROS-sjekklisten er gjennomgått.

Mulighetsstudiet er utarbeidet av Norconsult Norge AS i samarbeid med Røst kommune. Bestiller har vært teknisk sjef i Røst kommune, Tom Ragnar Pedersen. Han har vært en viktig samarbeidspartner, med kunnskap om bygningsmassen og infrastruktur på Røst. Viktige innspill har også kommet fra næringssjef Regine Berglund, knyttet til pågående prosjekter og initiativer på Røst. I tillegg har befarer og møte på Røst 24. mai vært viktig for arbeidet med mulighetsstudiet. I dette møtet ble det presentert et foreløpig utkast til mulighetsstudiet. Deltagende på møtet var teknisk sjef Tom Ragnar Pedersen, næringssjef Regine Berglund, kommunalsjef for helse og omsorg Rannfrid Myran, leder Røst oppvekstsenter Berit Leigland og kommunedirektør Vigdis Bolås. Innspillene derfra ble viktig for det videre arbeidet, før oversendelse til kommunen for gjennomsyn 7. juni. Mulighetsstudiet vil presenteres i et folkemøte og sendes til nærmeste naboer i forbindelse med offentlig høring.

Prosjektbeskrivelsen til "Et boligmarked i bevegelse" utformet av næringssjef Regine Berglund, kommunalsjef for helse og omsorg på Røst Rannfrid Myran og næringssjef på Værøy Kristina Olsen, var et viktig kunnskapsdokument for mulighetsstudiet. Her beskrives boligsituasjonen på Røst, og type boliger det er behov for. Hovedfunnene fra prosjektbeskrivelsen er at Røst hovedsakelig har eneboliger, i stadig dårligere stand. Befolkningen på Røst er eldre enn landsgjennomsnittet, og siden de ikke er universelt utformede fungerer boligene dårlig for en aldrende befolkning. Det er en generell mangel på boliger, og kommunen har ikke mulighet til å ta imot flyktninger selv om de ønsker det. I tillegg er det et økende behov for bolig til kortidsutleie, som følge av en endring i arbeidsmarkedet. Tendensen er at andelen av arbeidstakerne på Røst som ikke er fastboende øker, og det er derfor behov for flere utleieboliger. I samtaler med kultursjef Regine Berglund har også konsepter som bortekontor blitt løftet, hvor man kan arbeide fra Røst selv om man har kontorsted et helt annet sted i verden.

Føringer fra utkast til kommuneplanens arealdel 2023-2035

Krav til parkering:

2 biler per boenhet enebolig, tomannsbolig eller rekkehus.
1.2 per boenhet leilighetsbygg.

Krav til sykkelparkering:

1 sykkelparkering per boenhet.

Krav til etablering av leke - og uteoppholdsareal:

50 m² per boenhet enebolig, tomannsbolig eller rekkehus.
25 m² per boenhet leilighetsbygg.

Analyse



Mulighetsstudiet tar for seg sentrumsområdet på Røst, plassert midt på Røstlandet ved Røst kirke. Området oppleves i dag som et sentrumsområde med offentlige funksjoner. Området ved fergekaiia oppleves også som et sentrumsområde, men med handel og næringsfunksjoner istedenfor offentlige funksjoner.

Situasjon





↑ N Dagens situasjon

Området mulighetsstudien tar for seg er området rundt den gamle skolen, Querinihallen og rådhuset, og utmarksområdene mot den gamle barnehagen. Tomtene på vestsiden av Flyplassveien er offentlig eide, mens de på østsiden er i privat eierskap. Det har kommet forslag om endring av arealformål på tomtene øst for Flyplassveien av tomteeier selv, som er ivarettatt i forslaget til kpa og mulighetsstudiet.

↑ Område for
N mulighetsstudie



Det er mange offentlige funksjoner i området. De offentlige funksjonene bidrar til å gi området et sentrumspreg. Men området mangler andre sentrumsfunksjoner som privat tjenesteyting, handel, kontor og servering, med unntak av en liten restaurant og et næringslokale som brukes til detaljhandel. Oppsummert er funksjonene i området hovedsaklig: idrett, offentlig tjenesteyting, herunder kultur, omsorgsbolig og skole, barnehage og offentlig administrasjon.

↑ N Funksjoner



Røst kirke er den dominerende bygningen i området, og er et viktig kulturminne å hensynte med hensyn til siktlinjer og høyde på ny bebyggelse. Det er god sikt til kirken langs adkomstveiene, og grøntområdet foran skolen lager en åpen plass foran kirken.

Eksisterende treskole har et volum som utfordrer Røst kirke, og vi vurderer derfor at ny bebyggelse bør ha en volumoppbygging som ikke konkurrerer med kirken. Ny bebyggelse bør også oppføres med trekledning for å harmonere med kirken.

↑ N Kulturminner



Kommunen har forutsatt at de gamle skolebygningene rives, men i nyere tid har diskusjonen om riving blusset opp igjen på Røst. I 2017 ble det utført en tilstandsvurdering av skolebygningene av Norconsult, som vurderte tilstanden på skolebygningene til dårlig teknisk kvalitet og preget av fuktskader. Svømmehallen har normal teknisk kvalitet, men bæresytsetmet må utredes.

Bygningene må enten rives eller renoveres for å kunne tas i bruk. Kommunen har sett på Svømmehallen særskilt, som en del av eksisterende bebyggelse som burde brukes videre.

↑ N Bygg til riving

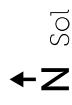


Dominerende vindretning er fra sørvest, men ved finværsdager er nord dominerende vindretning. Østavinden kan også være sterk her.

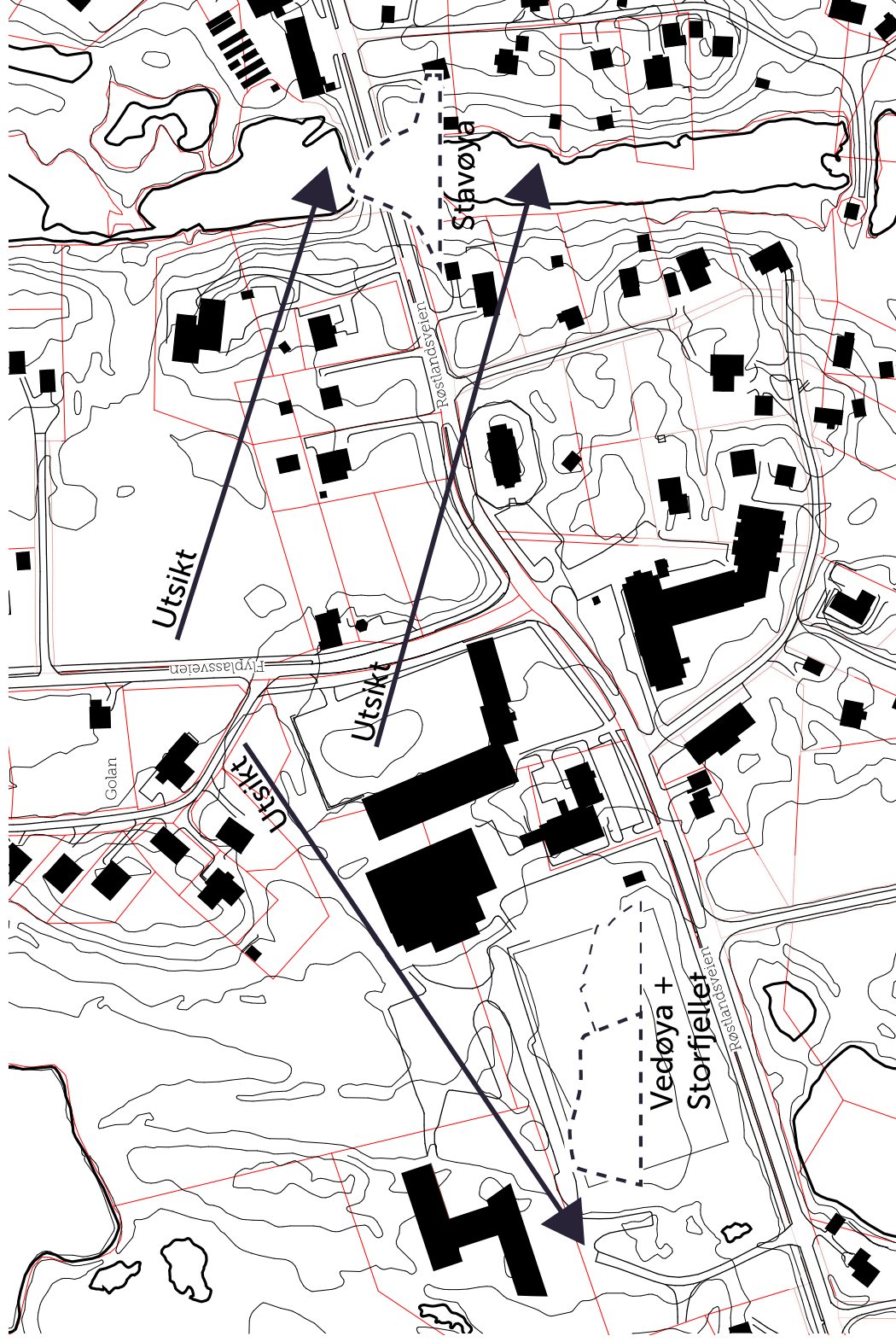
Det flate landskapet skaper få steder med le, og derfor kommer le hovedsakelig fra bygningsmassen

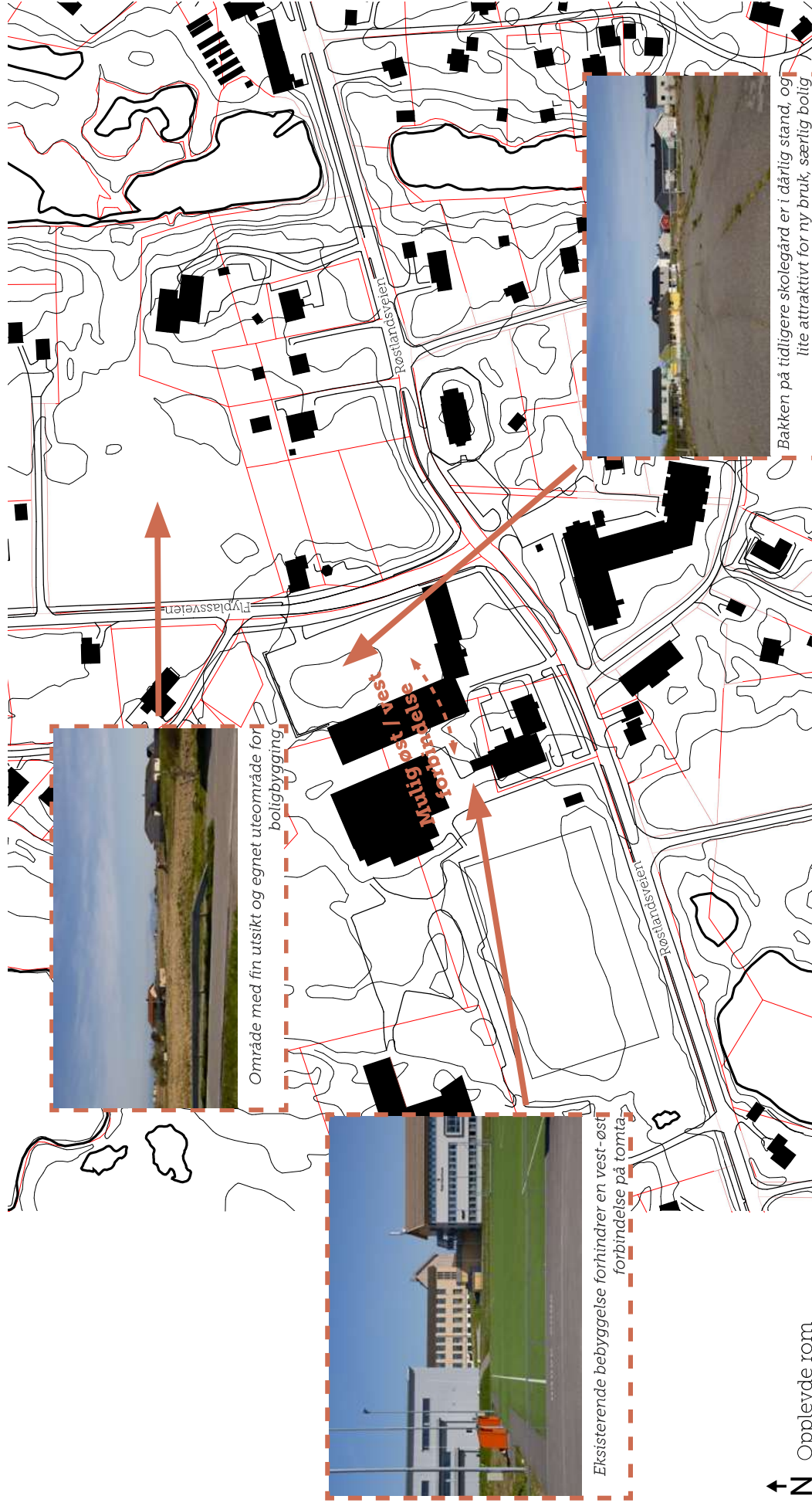


På grunn av flatt landskap er det svært gode solforhold. Solforholdene er best mot syd, men med midnattssol og flatt landskap er det gjennom året gode solforhold fra alle vinkler.



Det flate landskapet på Røst gir rikelig utsikt mot omkringliggende øyer. Lengre unna er Værøy og Lofoten å se, men av dominerende utsiktsmotiv er Stavøya, Vedøya og Storfjellet de viktigste.





Det er flere tiltak på vestsiden av de gamle skolebygningene som kommunen allerede vurderer. Det er varierende hvor nær disse tiltakene er realisering og det er ikke gitt at alle disse tiltakene gjennomføres slikt skissert. Det er likevel en stor interesse i området for kulturaktiviteter, som kan spilles på i nye prosjekter.

↑ N Øvrige tiltak



Byggeskikk bolig



Enebolig på tre etasjer



Enebolig på en etasje



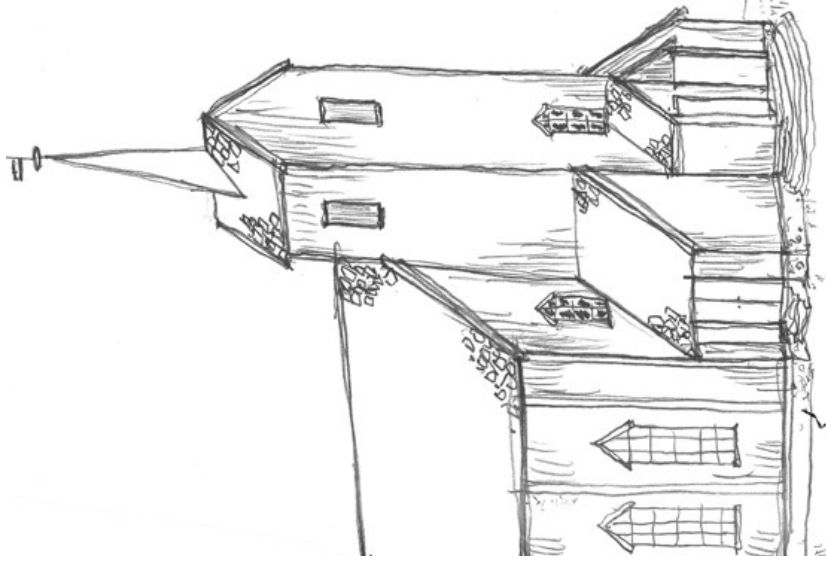
Boligfelt med eneboliger fra 1-2 etasjer

Byggeskikken på Røst er dominert av bebyggelse med trekledning på én til tre etasjer i saltaksform. Det er ikke noen fremtredende byggeskikk i stil, med alt fra nordlandshus, typehus av eldre og nyere karakter og rekkehus i saltaksform. Bebyggelse i området som ligger rundt området for mulighetsstudien er typisk for bebyggelsen på Røst.



Nordlandshus i bakgrunnen med nyere saltaksbygg foran

Byggeskikk næring/offentlig



Røst kirke



Det gamle skolebygget har både saltak og flatt tak.



Gatekjøkkenet rett over veien fra skoletomta

Offentlige bygninger og næringsbygninger følger i stor grad byggeskikken på bolig, men kan ofte være noe større. Nevneverdige unntak er skolen i betong og Querinihallen, som bryter med byggeskikken ved å ikke ha saltaksform. Skolen er til gjengjeld lavere og tilbaketrukket fra kirka, og Querinihallen er lagt bak annen bebyggelse fra veien og utfordrer i liten grad Røst kirke. Det gamle skolebygget i trekledning har også et større volum som oppleves å ikke hentynta kirkebygget som har kulturhistorisk verdi.



Querinihallen, gamleskolen og rådhuset.

Oppsummering analyse

Røst har en tydelig byggeskikk med saltaksbygninger, lav tetthet og lav behøyde på 1-3 etasjer, som burde videreføres. Deler av området for mulighetsstudien er i sentrumsområde med offentlige bygninger av en annen karakter, og kan dermed tåle avvik fra denne byggeskikken.

Sentrumsområdet kan tåle en høyere utnyttelse og noe større volumer enn boligområdene, men bør fortsatt ha en byggehøyde på maks 3 etasjer. Dette for å ikke utfordre Røst kirke eller bryte for mye med skalaen på Røst.

Området har mange offentlige funksjoner og publikumsrettede tilbud, og er godt egnet for å bygge mer urbant og tettbygd. Det er særlig egnet for en eldre befolkning, med omsorgstjenester og rådhus tett på. Dette vil svare godt på utfordringer rundt sosial isolasjon, og kan motvirke ensomhet blandt en aldrende befolkning. Her kan man også lettere legge til rette for universell utforming, med tilrettelagte uteområder.

Området er egnet for en blanding av bolig og andre formål, ettersom begge deler allerede finnes i området og da området har en sentral lokalisering på Røst.

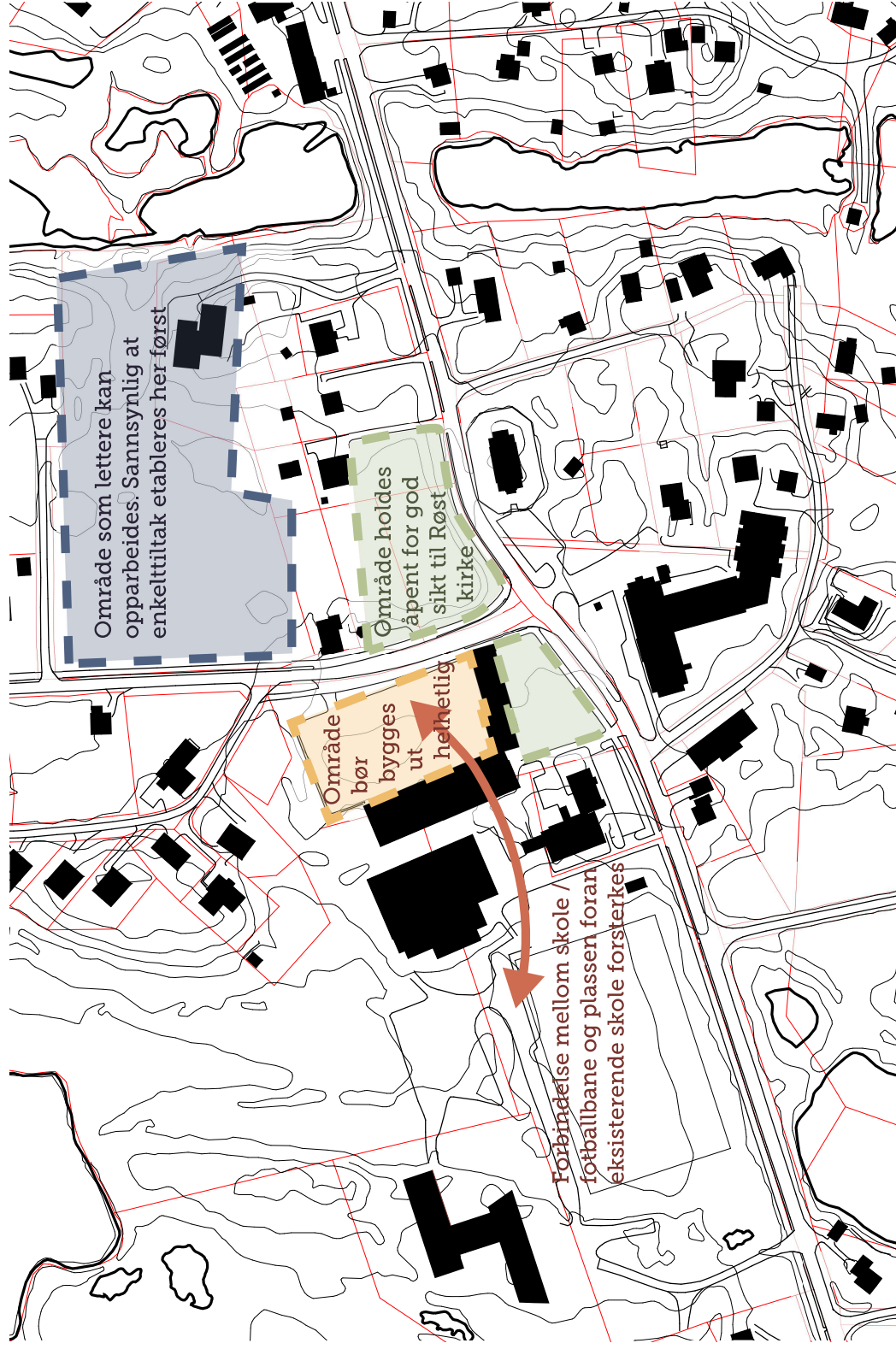
Uteområdet øst for den gamle skolebygningen er av lav standard, og er lite egnet for ny utbygging slik det er i dag.

Områdestrategi



Mål for utvikling av området

- Bygge opp under eksisterende byggesskikk gjennom bruk av saltaksform og trekledning.
- Hensynta kirken som viktig kulturminne gjennom byggehøyder og volumoppbygging på nye bygg som underordner seg kirkebygget.
- Opprette en øst-vest forbindelse fra flyplassveien til idrettsbanen.
- Forsterke områdets identitet som sentrumsområde gjennom å muliggjøre etablering av nærig/sentrumsfunksjoner og flere boliger.
- Tilføre nye boligtyper til markedet, med særlig fokus på en aldrende befolkning og kortidsopphold.
- Sikre fleksibilitet til fremtidig bruk, og endring av bruk.

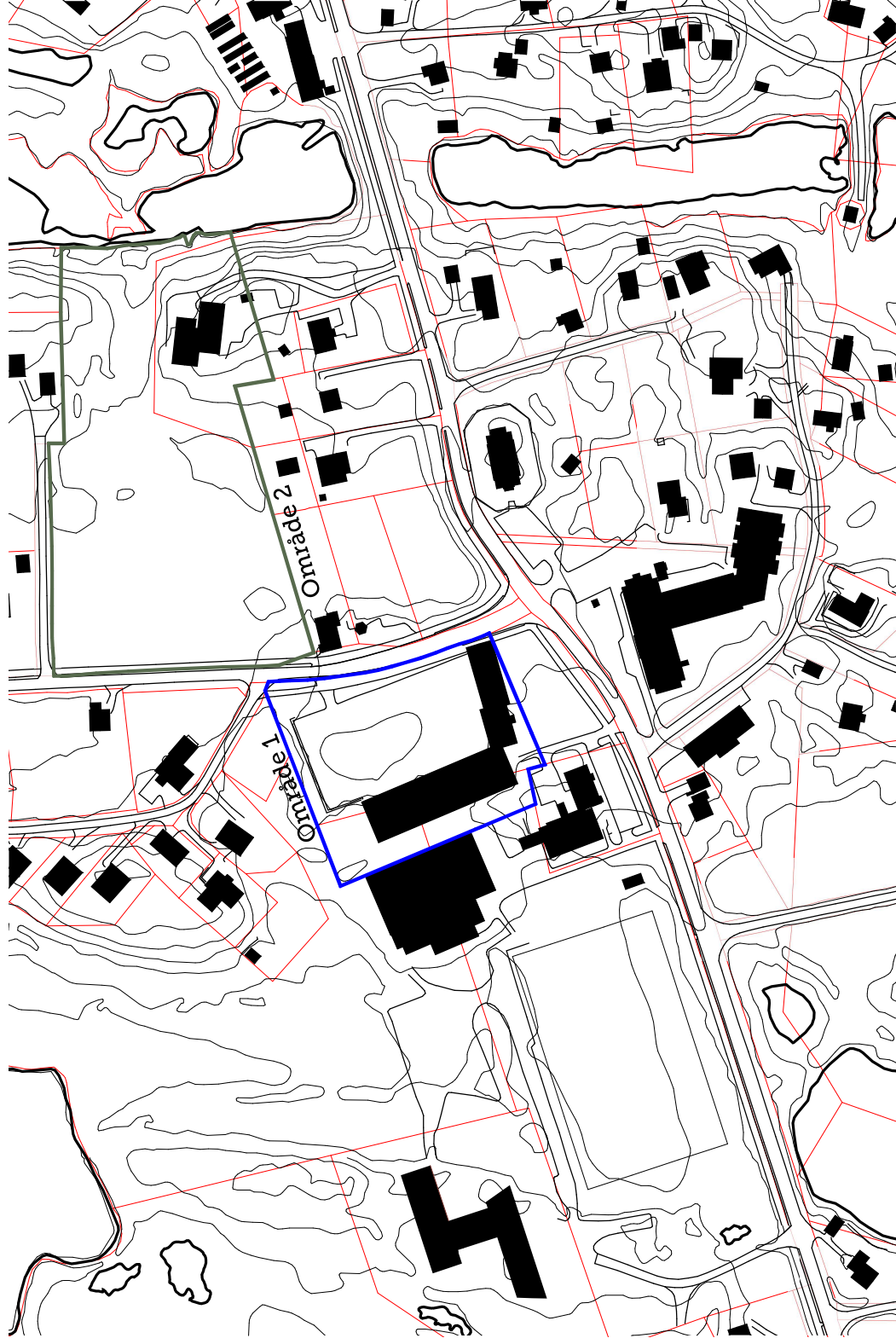


↑ N Områdestrategi

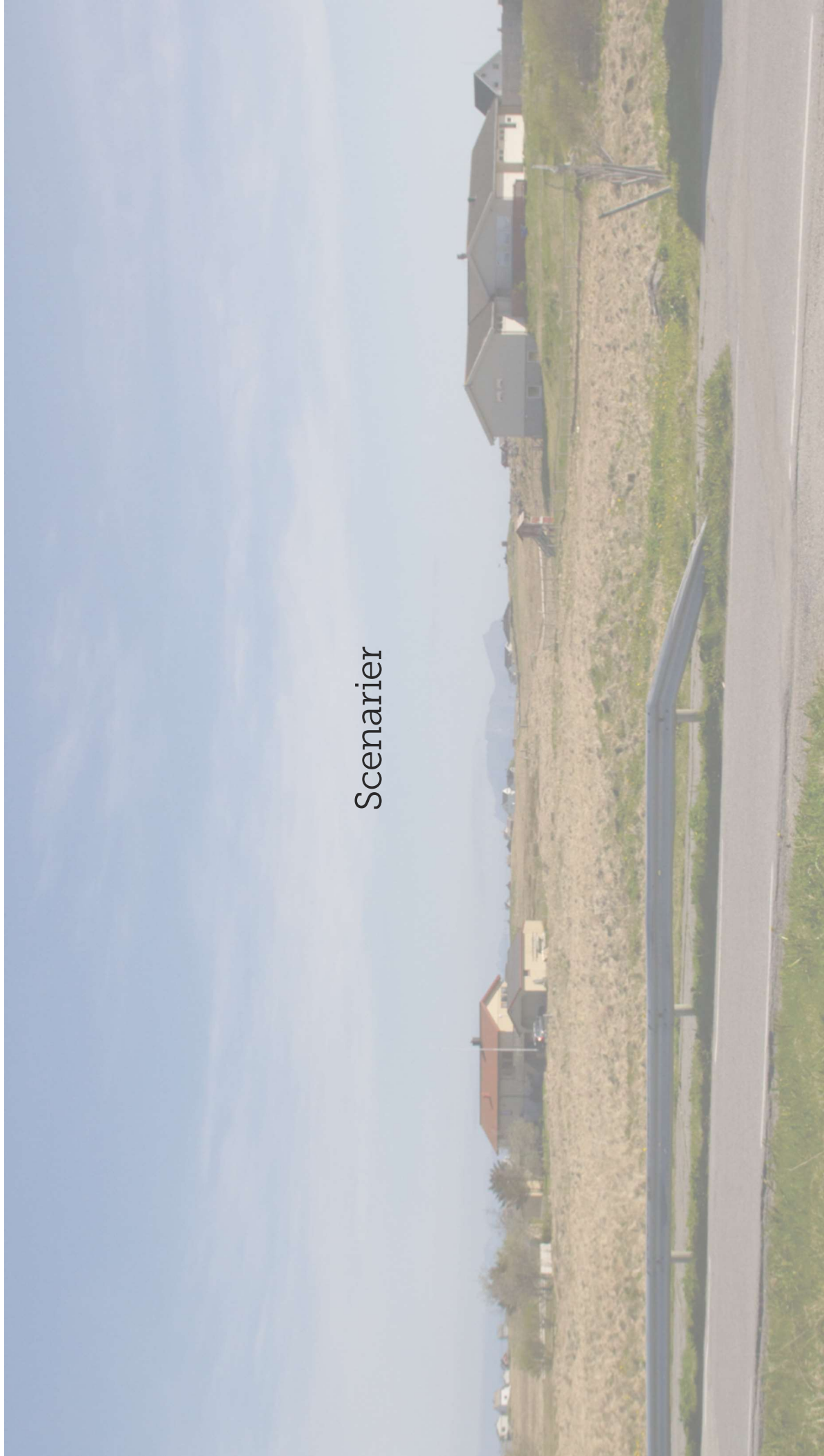
Området i mulighetsstudien vi anbefaler tiltak kan grovt deles i to områder, hvor område 1 har et sentrumspreget og område 2 har et mer landlig preg. Det er hensiktsmessig å vurdere disse områdene hver for seg, for å spille videre på kvalitetene i områdene.

Område 1 foreslås satt av til sentrumsformål, med offentlig og privat tjenesteyting, bolig, næring, herunder kontor og bevertning, forretninger og idrett som hovedfunksjoner. Område 2 foreslås satt av til kombinert formål med bolig og næring, herunder kontor og bevertning og forretninger.

↑ N
Tiltaksområder

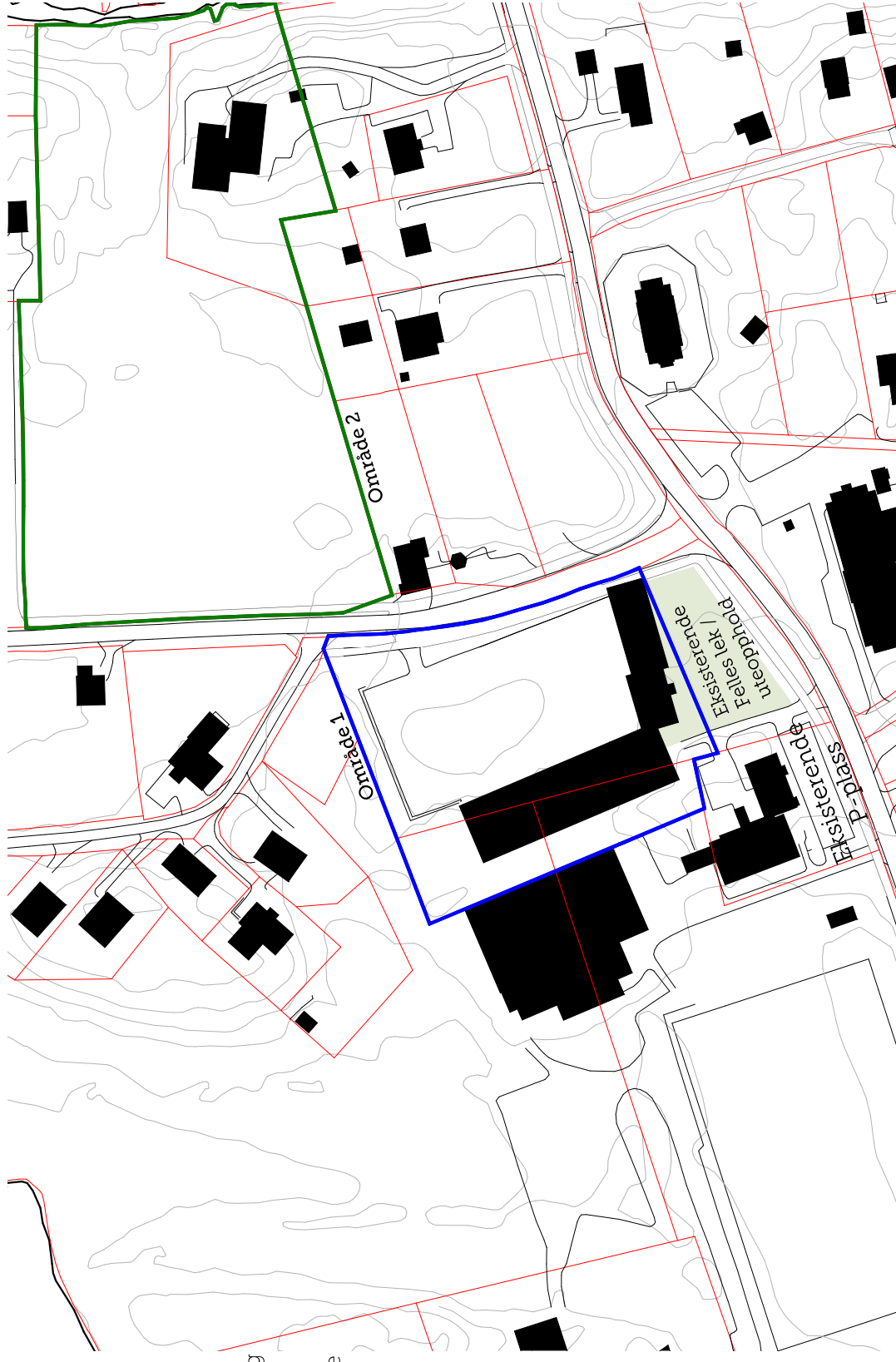


Scenarier

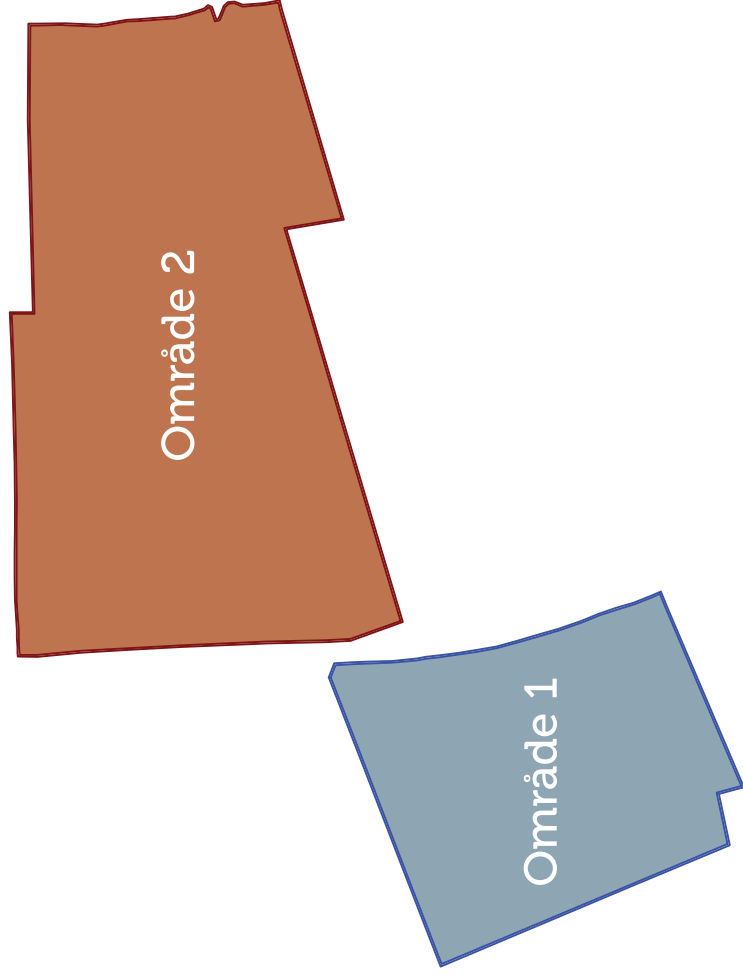


I mulighetsstudiet fremlegges det tre scenarier, med forskjellig grad av opparbeidelse av området. Scenariene foreslår bruk innenfor de to skisserte områdene, område 1 og område 2.

↑ N
Scenarier



Føringar område 1 og 2



Nye bygninger oppføres i saltak unntatt tilbygg til eksisterende bebyggelse (skolebygning, Querinihallen og barnehage.)

Maks høyde møne / gesims tilsvarende eksisterende bebyggelse ved tilbygg (skolebygning, Querinihallen og barnehage.) Maks høyde tilbygg Querinihallen i området for mulighetsstudiet er mønehøyden til eksisterende skolebygning i betong.

Maks høyde leilighetsbygg møne 4,5 m over terreng.

Føringar område 1

Maks høyde kombinert bygg møne 12 m over terreng.

Bygninger oppføres i trekledning, med unntak av tilbygg til Querinihallen.

Parkering løses på felles parkeringsplasser.

Føringar område 2

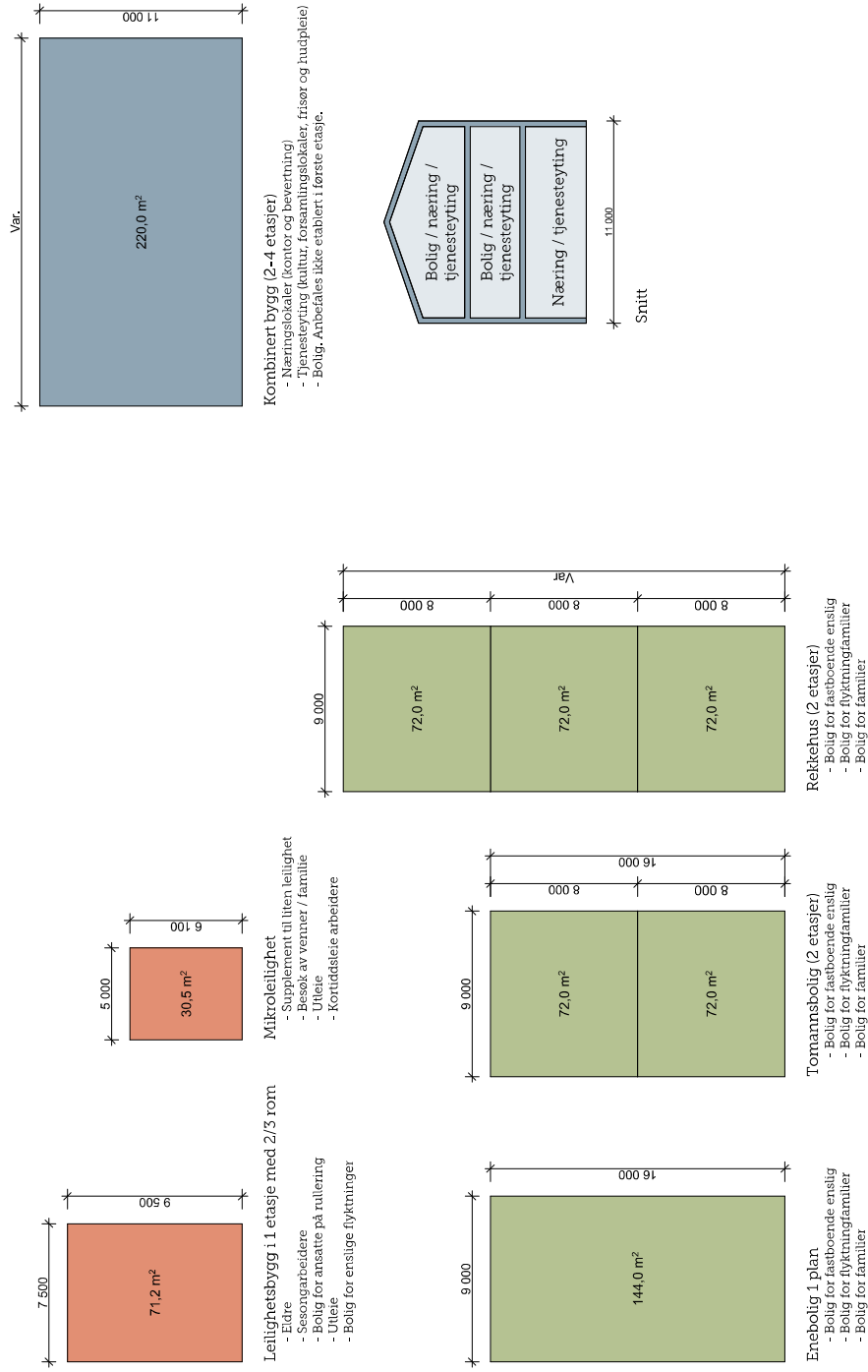
Maks høyde kombinert bygg møne 8 m over terreng

Maks høyde enebolig / tomannsbolig / rekkehus møne 7 m over terreng.

Bygninger oppføres med trekledning.

Parkering løses på egen tomt og i garasje / carport for bolig

I de tre scenariene som følger foreslås tre typer funksjonbygninger, og varianter av dem. Disse svarer på forskjellige behov, hvor de røde svarer på en aldrende befolkning og kortidsutleie, grønn på konvensjonell boligbygging likt det som allerede er på Røst og blå som en fleksibel bygning som kan brukes til flere formål. Vist i scenariene er de grønne boligene vist på to etasjer, for å se høyden på volumene.



Type bygninger

Scenario 1

Scenario 1 er scenariet med størst utnyttelse og med størst investering i området.

I dette scenariet tas det utgangspunkt i at eksisterende skolebygninger rives og at svømmehallen videreføres. Querinihallen utvides rundt eksisterende svømmehall, definerer et uterom mellom Querinihallen, rådhuset og nye bygninger. Området kan både bli adkomst til nye bygninger og Querinihallen, parkeringsareale, torg, uteopphold, lek og gangareal. Det er foreslått et leilighetbygg mot Flyplassveien og mot boligområder nord for område 1. De nye boligene kobles mot eksisterende lekeplassareal i sør og avgrenser et større plassrom ved rådhuset. Leilighetsbebyggelsen bør være egnet for leiligheter med livsløpstandard og/eller leiligheter for korttidsleie.

Område 2 utnyttes til boligbygging av enebolig/tomannsbolig/rekkehus, her visualisert med tomannsboliger. Vei til eksisterende barnehage utvides videre og kobles på avkjøringen til Golan. Felles uteopphold/lek etableres ved dagens lekeplass til barnehage. Barnehagen foreslås endret bruk til bolig/næring.



Svømmehall bevares

7 leiligheter

3 mikroleiligheter

7 tomannsboliger

6 rekkehus

600 m² kombinert
formål (2 etasjer)

Utnyttelsesgrad
område 1: 45 %

Utnyttelsesgrad
område 2: 17 %

■ Eksisterende bygninger

■ Leilighetsbygg

■ Eneboliger / tomannsbolig /
rekkehus

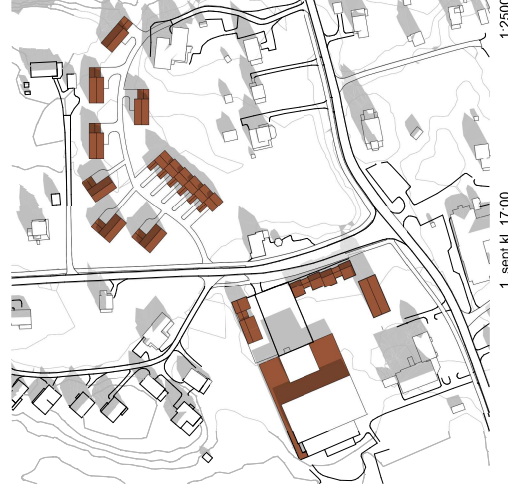
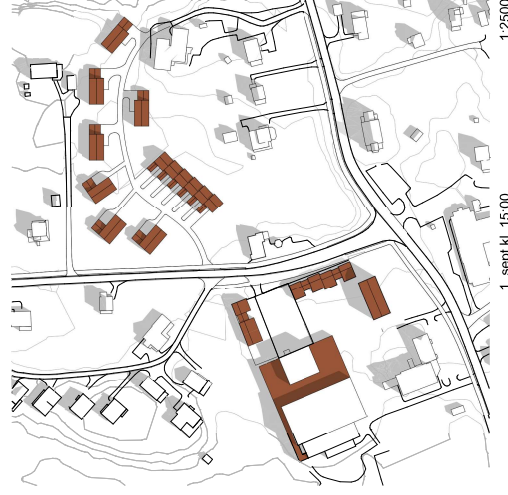
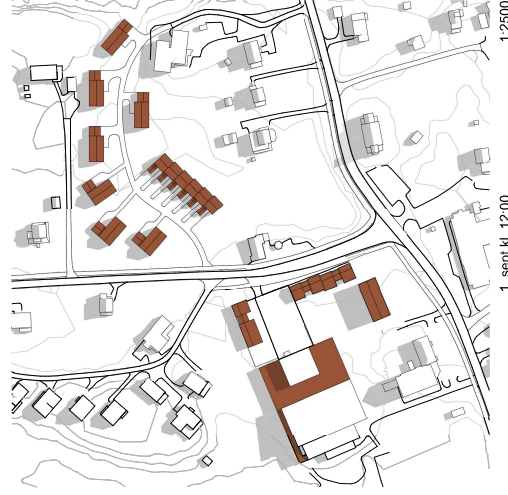
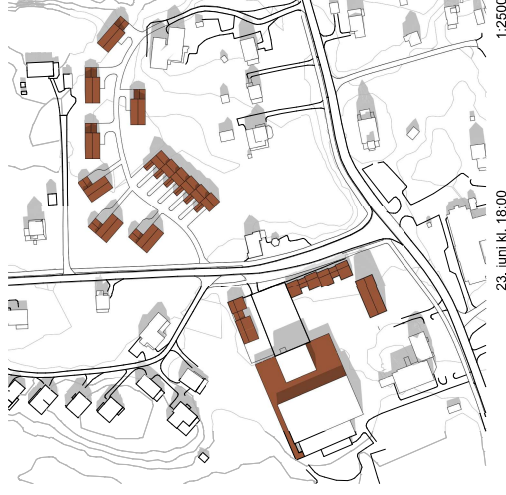
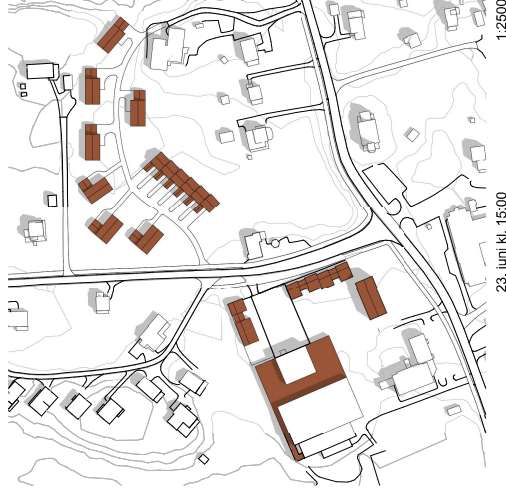
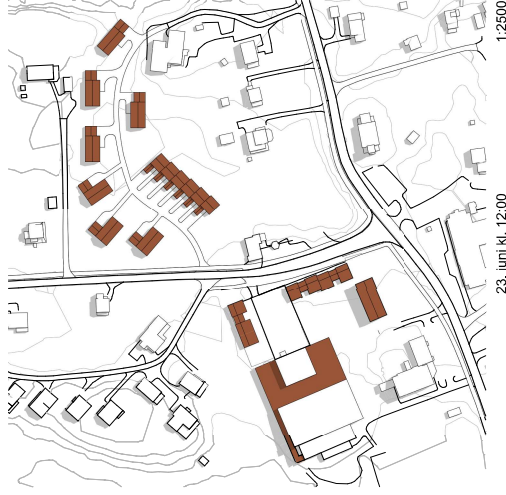
■ Kombinert bygg



Scenario 1 - situasjonsplan



Foreslått bebyggelse
vil i liten grad negativt
påvirke solforholdene til
naboeiendommer.



Scenario 1 - solstudie

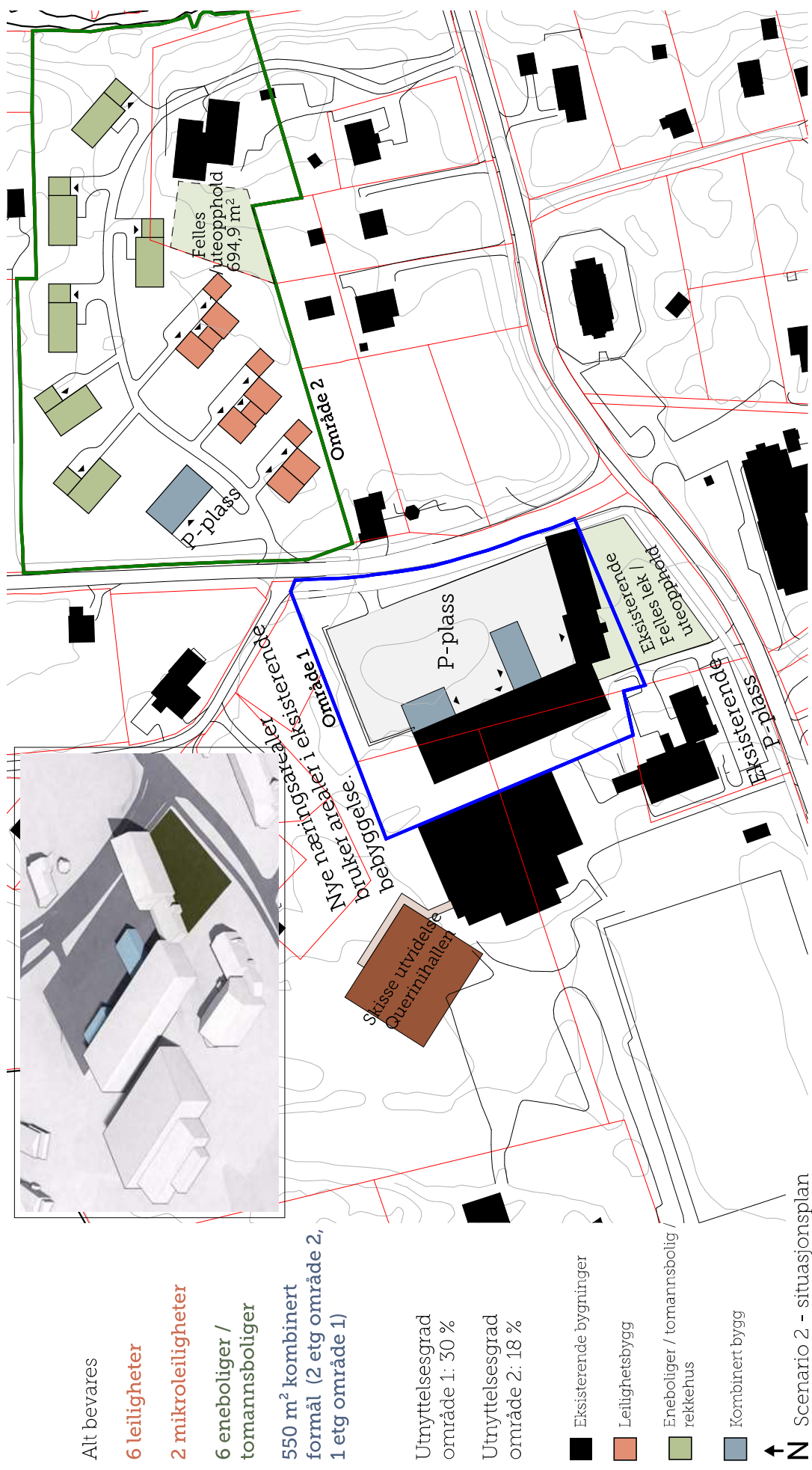
Scenario 2

I Scenario 2 er det forutsatt at skolebygningen blir stående (gjenbrukes) og at tiliggende plass i liten grad opparbeides.

Hovedstrategien er at bolig bare etableres i område 2, øst for flyplassveien. På område 1 kan kombinerte bygg etableres, men uten boligfunksjon. Bokvaliteten vil ikke bli god uten en større opparbeidelse av området. De kombinerte bygningene i område 1 kan anvende eksisterende bygninger til funksjoner som lar seg løse i henhold til gjeldende forskrifter. Uteområdet i område 1 brukes til parkeringsplass / varelevering.

Område 2 utnyttes til boligbygging av leiligheter, enebolig/tomannsbolig/rekkehus i tillegg til kombinerte bygg. I dette scenariet skjer utviklingen i hovedsak på tomten i øst, og markedet bestemmer til enhver tid om det er behov for mer næring eller bolig. Vei til eksisterende barnehage utvides videre og kobles på avkjøringen til Golan. Felles uteopphold/lek etableres ved dagens lekeplass til barnehage. Barnehagen foreslås endret bruk til bolig/næring.





Alt bevarer

6 leiligheter

2 mikroleiligheter

6 eneboliger /
tomannsboliger

550 m² kombinert
formål (2 etg område 2,
1 etg område 1)

Utnyttelsesgrad
område 1: 30 %

Utnyttelsesgrad
område 2: 18 %

■ Eksisterende bygninger

■ Leilighetsbygg

■ Eneboliger / tomannsbolig /
rekkehus

■ Kombinert bygg



Scenario 2 - situasjonsplan

Foreslått bebyggelse
vil i liten grad negativt
påvirke solforholdene
til tilgrensende
eiendommer.



Scenario 2 - solstudie

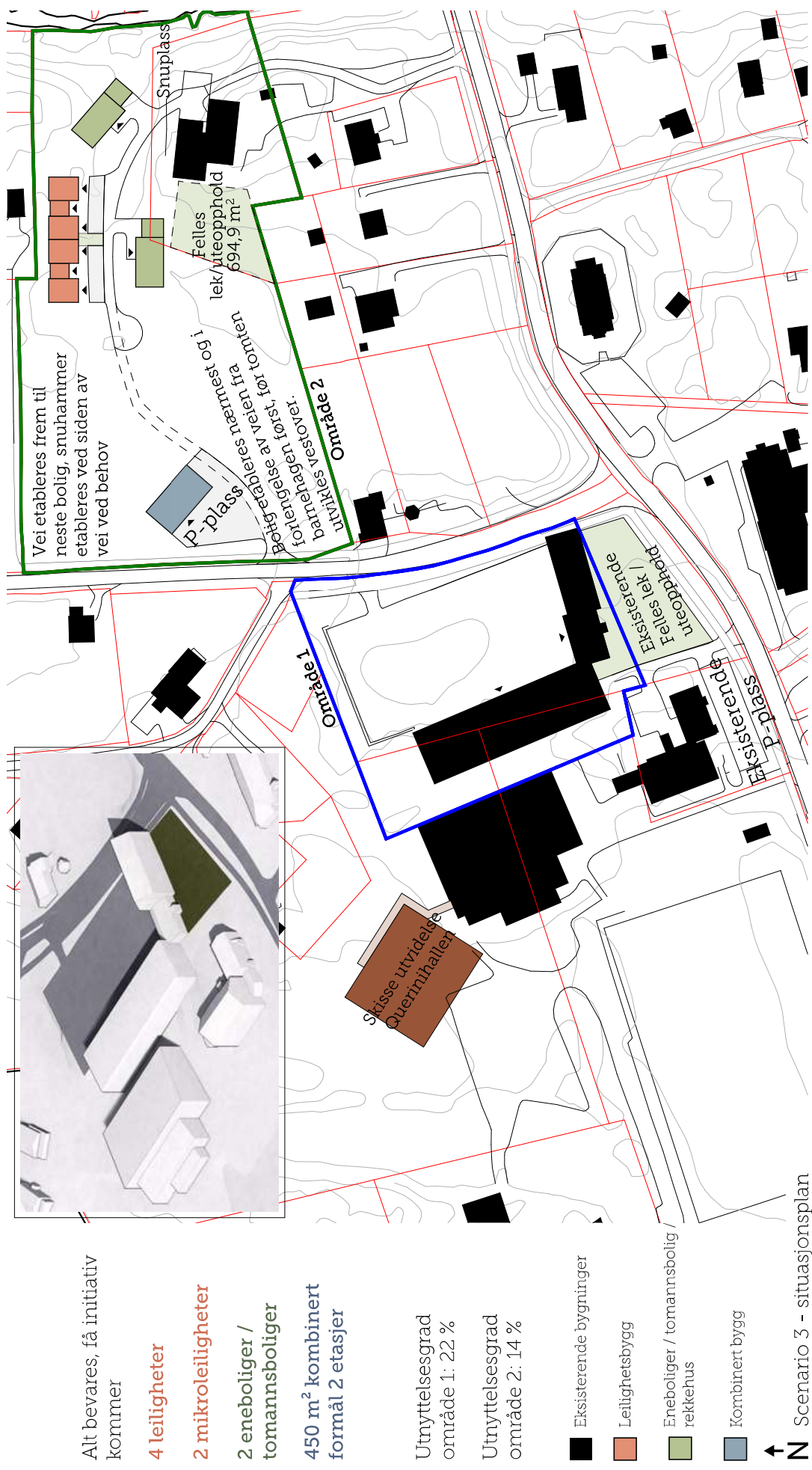
Scenario 3

Scenario 3 er scenariet som ser seg at det kommer få initiativ om boligbygging og etablering av næring, og ser hvordan en lavere utnyttelse av området kan se ut.

Hovedstrategien er at all utvikling skjer i område 2. Område 1 utnyttes ikke i det hele tatt i dette scenariet. Boliger etableres i forlengelse av veien fra eksisterende barnehage, og kombinerte bygg etableres fra flyplassveien. Ved oppføring av bygninger i område 2 må tiltakshaver dokumentere at vei kan føres gjennom hele tomten innenfor hensynssone infrastruktur i forslag til kpa. Eventuelle snuhammere må etableres ved behov, utover dette forutsettes det at man snur på egen tomt.

Scenariet kan sees på som et steg på veien til de andre utkastene, eller som et scenario i seg selv.





Alt bevarer, få initiativ kommer

4 leiligheter

2 mikroleiligheter

2 eneboliger / tomannsboliger

450 m² kombinert formål 2 etasjer

Utnyttelsesgrad område 1: 22 %

Utnyttelsesgrad område 2: 14 %

- Eksisterende bygninger
- Leilighetsbygg
- Eneboliger / tomannsbolig / rekkehus
- Kombinert bygg

Scenario 3 - situasjonsplan

Foreslått bebyggelse
vil i liten grad negativt
påvirke solforholdene
til tilgrensende
eiendommer.



Scenario 3 - solstudie

