



Høyer Finseth

▀ Rapport

Oppdragsnavn: Orkanger sentrum – kartlegging kulturhistorisk verdi og byutviklingspotensial

Emne: Kartlegging kulturhistorisk verdi

Dokumentkode: 1700347-KMR-20170503



Høyer Finseth

Med mindre annet er skriftlig avtalt, tilhører alle rettigheter til dette dokument **Høyer Finseth**.

Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn det som fremgår av avtalen. Høyer Finseth har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Med mindre det er avtalt at dokumentet kan kopieres, kan dokumentet ikke kopieres uten tillatelse fra Høyer Finseth.

► Rapport

Oppdragsnavn:	Orkanger sentrum – kartlegging kulturhistorisk verdi og byutviklingspotensial		
Oppdragsgiver:	Orkdal kommune		
Kontaktperson:	Ingrid Voll		
Emne:	Kartlegging kulturhistorisk verdi		
Dokumentkode:	1700347-KMR-20170503		
Ansvarlig enhet:	Avd. Trondheim/KMR	Utført av:	Monica Anette Rusten/Ole Morten Lagmannssveen
Tilgjengelighet:	Åpen	Dato:	02.05.2017

Sammendrag:

Orkdal kommune ønsker en styrt utvikling av Orkanger sentrum og handlegata Orkdalsveien. Med mål om en reguleringsplan for sentrumsområdet er det gjort en kartlegging av kulturhistorisk verdi av den eldre bebyggelsen i sentrumsgata og det er gjort en vurdering av Orkdalsveiens byutviklingspotensial.

Anbefaling kort oppsummert:

- Orkdal kommune anbefales å utarbeide en helhetlig plan for sentrum/handlegata Orkdalsveien.
- Kulturarvbasert byutvikling bør ligge til grunn for valg av bestemmelser og retningslinjer i planarbeidet.
- Byutviklingen bør sees i et langsiktig perspektiv; 30-50 år frem i tid.
- Kommunen bør ta grep om Orkangers byutvikling og gjennomføre en langsiktig byutviklingspolitikk i tråd med planene og strategidokumentene som vedtas.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
0.0	02.05.2017		Monica Anette Rusten/Ole Morten Lagmannssveen	Sophie Gjesdahl Noach	Sophie Gjesdahl Noach



► Innholdsfortegnelse

1.	Innledning.....	5
2.	Historisk utvikling	6
3.	Kulturhistorisk kartlegging og vurdering av mulighetsrom	6
3.1.	Sone A – næringsbebyggelse og privatboliger	9
3.2.	Sone B – den eldste bebyggelsen	10
3.3.	Sone C – den definerte handlegata	16
3.4.	Retningsgivede elementer	19
4.	Byutviklingspotensial	20
5.	Anbefalinger for videre arbeid	21



1. Innledning

Orkdal kommune ønsker en styrt utvikling av Orkanger sentrum og handlegata Orkdalsveien. Med mål om en reguleringsplan for sentrumsområdet er det gjort en kartlegging av kulturhistorisk verdi av den eldre bebyggelsen i sentrumsgata og en vurdering av Orkdalsveiens byutviklingspotensial. Kartleggingen presenteres i denne rapporten. Rapporten omfatter i tillegg en anbefaling for hvordan kartleggingen burde brukes i framtidig planarbeid, og eventuelt hvilke områder og bygninger som burde prioriteres eller være veiledende i slikt videre arbeid. Det er tatt utgangspunkt i en grov kartlegging og konklusjoner og anbefalinger er derfor overordnet.

Området avgrenses mot Thamshavneveien mot nord og ved Rosenvikveien mot sør (ca. 2 km).





2. Historisk utvikling

Den eldste bebyggelsen i Orkanger er strandsitter/fiskerbebyggelsen på Ner-Øra. Oppstarten av moderne industri med ferdighusproduksjon på slutten av 1800-tallet og en fortsatt drift av Løkken verk fra tidlig 1900-tallet førte til videre utbygging fra Ner-Øra og sørover. Orkdalsveien bestod tidligere av gårder og små bruk. Eksempler på dette som er bevart i dag er Bårdshaug (oppført 1860 som gårdsanlegg, ombygd til herregård etter 1890), Røhme gård og Sætertunet, med sistnevnte som det mest intakte som gårdsanlegg. De fleste av gårdsanleggene og brukene har blitt erstattet med bygninger hovedsakelig med kombinert formål næring/bolig. Det var liten utbygging i Orkdalsveien sør for skolebygningen før krigen. Historiske kart viser at det har vært to store utbyggingstrinn – på tidlig 1950-tallet og tidlig 1960-tallet. Det er særlig på 1960-tallet at Orkdalsveien som handlegate blir definert.



Figur 1 Orkanger ortofoto 1954



Figur 2 Orkanger ortofoto 1965



Figur 3 Orkanger ortofoto 2014

Figurene viser tre forskjellige ortofoto tatt i 1954, 1965 og 2014. Referansepunkt for utviklingen er Orkanger barneskole, markert med gult.

3. Kulturhistorisk kartlegging og vurdering av mulighetsrom

Orkanger har en særegen småskala trehusbebyggelse. Figuren under viser de eldste bygningene langs Orkdalsveien, innenfor området som er omfattet av denne kartleggingen. Bebyggelsen på kartutsnittet er oppført mellom 1700-tallet, 4. kvartal og 1900-tallet, 1. kvartal og er registrert i SEFRAK-registeret. SEFRAK-registreringene kartla bebyggelse oppført før 1900 og skal være en indikator på bebyggelse som man bør vurdere om har en kulturhistorisk eller arkitekturhistorisk verdi. Bygningene som er registrert før 1900 er derfor omtalt særskilt. Bebyggelse oppført etter 1900 har også kulturhistorisk verdi. Den overordnede vurderingen i denne kartleggingen er gjort ut i fra bygningers egenverdi og bygningers verdi som miljøskapende element, sett i sammenheng med omgivelsene og den tradisjonelle/særegne bebyggelsen på stedet. At bygninger som har verdi som miljøskapende element betyr at et miljø svekkes dersom noe av



denne bebyggelsen går tapt eller endres vesentlig. I et kulturmiljø og som et kulturbærende element i byutviklingsperspektiv er derfor denne bebyggelsen vel så viktige som bygninger som har en kulturhistorisk egenverdi.





Mulighetsrommet er vurdert ut ifra at det vil utarbeides en reguleringsplan for hele dette området. Trondheimsveien/Orkdalsveien består av mange ulike bygningstyper med forskjellig bruk, oppført i perioden 1770-2017. Hvilke bygg skal være en premiss for hva som skal skje videre i gata? Hva er de viktigste trekkene som bør videreføres og vektlegges i endringer og nyoppføringer på sikt? Hva er handlingsrommet?

Grovt sett kan dette veistrekket deles inn i tre soner. Sone A omfatter en blanding av næringsbebyggelse og privatboliger. Sone B omfatter den eldste bebyggelsen langs Orkdalsveien, innenfor det avgrensede området for denne rapporten. Sone C består av bebyggelse i 1950-60-årene, og omfatter bebyggelsen som kan oppfattes som kjernen i dagens handlegate.



Figur 2 Tre ulike soner langs Trondheimsveien/Orkdalsveien

Alle sonene omfatter områder som bør utredes nærmere. Hver sone deles inn i områder med kulturhistoriske hensyn som bør ivaretas og områder for utvikling/nybygging. Disse skilles med to ulike fargevalg, der rød  i hovedsak viser utviklingsområder og gråblå  viser områder med kulturhistorisk verdi. All bebyggelse innenfor de gråblå områdene er visualisert med bilder.



3.1. Sone A – næringsbebyggelse og privatboliger



3.1.1. Område 1

Omfatter Prix-bygning, privatboliger og verksted/næringsbebyggelse. En bygning med kombinert formål bolig/næring er under oppføring lengst sørvest i området. I dette området er det viktig med retningslinjer/bestemmelser i plan slik at det som gjøres her føyer seg inn og ikke bryter med, og får stor negativ innvirkning på, bebyggelsen på Ner-Øra like bak. Det bør for eksempel ikke komme altfor høy bebyggelse her.

3.1.2. Område 2

Omfatter boliger. Dersom det skulle gjøres tiltak på bebyggelsen i området her i fremtiden bør det være endringer som forholder seg til omgivelsene i område 1 og ikke minst gårdstunet på Hov.



3.2. Sone B – den eldste bebyggelsen



3.2.1. Område 3

Omfatter eldre bebyggelse som bør være retningsgivende for nyetableringer i de andre områdene. Bygningene har både kulturhistorisk egenverdi og verdi som miljøskapende element.



Kulturhistorisk viktig bebyggelse i Orkdalsveien 35



Dahlgården, oppført mellom 1825 og 1850. (SEFRAK-registrert 1800-tallet 2. kvartal)



3.2.2. Område 4

Omfatter bebyggelse som blant annet huser flere næringsbygg som politistasjon og et nyoppført større kompleks med kombinert formål bolig/næring. Dette området har stort potensiale for utvikling samt utnyttelse av kvartalene bakover. Ny bebyggelse og tiltak på eksisterende bebyggelse som boligkomplekset bør harmonere med den eldre, kulturhistorisk viktige bebyggelsen i Orkdalsveien.

3.2.3. Område 5

Omfatter parkeringsareal. Dette området bør settes av for utbygging for å komplettere hjørnet og tette gateløpet. Ny bebyggelse bør harmonere med den eldre, kulturhistorisk viktige bebyggelsen.

3.2.4. Område 6

Omfatter et bolighus oppført på tidlig 1900-tallet og en hage mot sør. Dette bygget har en utforming i volum, høyde, material- og fargevalg og bør, sammen med flere bygninger i Orkdalsveien, være retningsgivende for nyetableringer i de andre områdene. Bygningen har både kulturhistorisk egenverdi og verdi som miljøskapende element.



3.2.5. Område 7

Omfatter parkeringsareal og teglstensbygning som huser «Sør-Trøndern». I dette området er det stort potensiale for utvikling på sikt med eventuell ny bebyggelse samt en utnyttelse av kvartalene bakover fra



gata mot vest. Ny bebyggelse bør harmonere med den eldre, kulturhistorisk viktige bebyggelsen.

3.2.6. Område 8

Omfatter en nyere hjørnebygning og to bygninger med kombinert formål bolig/næring, registrert i SEFRAK. Begge bygningene er registrert oppført på 1900-tallet 1. kvartal. Bygningene har både kulturhistorisk egenverdi og verdi som miljøskapende element. Den nyere trebygningen på hjørnet i Orkdalsveien 63 skiller seg ut fra den eldre bebyggelsen med hjørneutstikk, verandaer og i fargebruk. Dersom det skal gjøres tiltak på hjørnebygningen bør det være endringer som i større grad tilpasser seg omgivelsene i detaljering og fargevalg.



Orkdalsveien 65 og 67 harmonerer i volum, høyde, møneretning og ligger i samme byggelinje.

3.2.7. Område 9

Omfatter gården Hov med blant annet våningshus, kårstue, stabbur, nyere boligkomplekser og et hageanlegg. Gårdsanlegget er noe endret med at driftsbygning er erstattet med et nyere boligkompleks i samme form og volum. De to stabburene er flyttet internt i tunet.



Hov sett fra Trondheimsveien. På bildet kan skimtes stabburene (1) begge oppført på 1800-tallet og hovedbygningen (2) oppført i 1770-årene.

Sett fra Orkdalsveien. Her kan skimtes kårboligen (3) samt det flotte hage/parkanlegget på eiendommen. Lengst til høyre ligger et nyere bolighus oppført i en del av det opprinnelige parkanlegget.



Navnet Hov indikerer gården har en lang historie. Kilder viser at gården ble klostergods under Nidaros kloster på 1200-tallet og under reformasjonen ble gården krongods. Bebyggelsen her har både en egenverdi og verdi som miljøskapende element. I tillegg til bebyggelsen er det også rester av hage/parkanlegget på fremsiden av hovedbygningen. For dette grøntområdet kunne man utarbeidet en helhetlig plan for ivaretagelse eller gjenskapelse av det tidligere anlegget. På sikt kunne også parkeringsarealet i sør reetableres som en del av parkanlegget, slik det var opprinnelig. Et arbeid med reetablering kunne gjøres i samarbeid med velforeninger/historiske foreninger eller eventuelt som studentarbeid.

3.2.8. Område 10

Omfatter tre bygninger med kombinert formål bolig/næring hvorav det midterste, Orkdalsveien 40 er SEFRAK-registrert oppført på 1900-tallet 1. kvartal. Både Orkdalsveien 40 og bygningen nord for denne, Orkdalsveien 38, har utforming i volum, høyde, material- og fargevalg og bør, sammen med flere bygninger i Orkdalsveien, være retningsgivende for nyetableringer i de andre områdene. Sammen har bygningene verdi som miljøskapende element.



Orkdalsveien 38 til venstre i bildet, Orkdalsveien 40 sør for denne.

3.2.9. Område 11

Omfatter Orkanger barneskole med deler av skolebygningene og uteområder. Barneskolen sto ferdig i 1939 som den mest moderne og best utstyrte skolebygningen i Norge på den tiden. Skolen ble bygd inntil en trebygning som vendte ut mot Orkdalsveien, som ble revet på 1960-tallet. Senere er det bygd til en fløy som en forlengelse av hovedfløyen mot Orkdalsveien, et tilbygg på fløyen mot sør, samt en ny fløy mot øst. Den opprinnelige skolegården fra 1939 er siden blitt utvidet mot sør, der det tidligere var boligbebyggelse. Skolebygningen har både kulturhistorisk egenverdi og verdi som miljøskapende element. Skolebygningen bør bevares og uteområdene mot Orkdalsveien bør ikke bebygges.



Orkanger barneskole sett mot øst



Sett mot nord med den nye fløyen mot Orkdalsveien til venstre.

3.2.10. Område 12

Omfatter kvartalet med blant annet biblioteket, et stabbur og Bon-stuggu (tidligere skydsstasjon). Bebyggelsen i dette kvartalet representerer sammen med Hov gård den eldre bebyggelsen i Orkdalsveien. Her er flere bygninger SEFRAK-registrert, alle oppført på slutten av 1800-tallet. Bebyggelsen i dette kvartalet har både kulturhistorisk egenverdi og verdi som miljøskapende element og bør søkes ivarett. Gnr 6 bnr 279, hele kvartalet foruten den røde trebygningen i Orkdalsveien 50, eies av Orkdal kommune. Kommunen har her en unik mulighet til å gå foran. Anlegget kan brukes som et forbilde for andre bygninger som skal istandsettes, ombygges eller få ny bruk.

Stabburet ser ut til å behøve istandsetting. Kommunen anbefales å få gjennomført tilstandsanalyse for alle bygningene, for å avdekke eventuelle mangler og behov for å få satt bygningene i stand. Området mellom bygningene i bakkant burde være et av flere områder man arbeider strategisk med i fremtiden, for å skape liv langs og i sentrumsgata.



Orkdalsveien 50, oppført i 1880.



Bibliotekbygningen, oppført i 1880.



Stabbur, oppført i 1888.



«Bon-stuggu» til høyre i bildet, oppført i 1880.

3.2.11. Område 13

Området omfatter en mindre bygning i Orkdalsveien 54 som tidligere trolig var uthus på bruket som sto her. Foruten dette er det flere nyere bygninger her i teglstein og tre, trukket tilbake fra øvrig byggelinje. En del av fortausarealet er avsatt til parkeringsareal. Den minste bygningen har både kulturhistorisk egenverdi og verdi som miljøskapende element.

Potensialet her, er ved eventuell fremtidige tiltak, å bygge i byggelinjen, **eventuelt tilpasse eksisterende bebyggelse øvrig bebyggelse med verdi som miljøskapende element**. Man kunne i fremtiden vurdert om gateparkering omreguleres slik at dette arealet kan bli en del av fortau eller opparbeides til oppholdsareal.



Orkdalsveien 54 er en av de minste bygningene i sentrumsgata.



Orkdalsveien 56A til høyre og Rimiveien 18 til høyre, begge bygningene trukket tilbake fra gata.



3.3. Sone C – den definerte handlegata



3.3.1. Område 14

Omfatter to bygninger med kombinert formål bolig/næring. Bebyggelsen i Orkdalsveien 69 og 71 har utforming i volum, høyde, material- og fargevalg som bør, sammen med flere bygninger i Orkdalsveien, være retningsgivende for nyetableringer i de andre områdene. Bygningene har, sammen med øvrig bebyggelse fra 1950-60-tallet i Orkdalsveien, verdi som miljøskapende element. Det er likevel stort potensiale for utvikling i dette området, med både tomme areal og enetasjes fløyer mellom bygningene. Disse områdene kan egne seg for ny bebyggelse i form av innfill. Ny bebyggelse bør føye seg inn og tilpasses eksisterende bebyggelse på denne siden av gaten. Dette betyr å beholde eksisterende høyde og byggelinje, og ved materialvalg og detaljering. Møneretning bør følge eksisterende bebyggelse. Man bør vurdere om fasaden (i den nye bebyggelsen) bør få detaljering eller farge som skiller seg fra den eksisterende bygningen. Slik blir utviklingen lesbar og bebyggelsen vil ikke få en monumental fasade mot Orkdalsveien.



Orkdalsveien 69 med baldakin og enetasjes fløy mot sør.

Orkdalsveien 69 mot nord



Orkdalsveien 71 – her er det potensiale for utvikling i form av innfill både nord og sør for bygningen.

3.3.2. Område 15

Denne bebyggelsen, sammen med trebygningene i område 14 (Orkdalsveien 69 og 71) oppfattes å være «kjernen» i sentrumsgata, eller den delen av Orkdalsveien som er mest definert som handlegate og enhetlig bebyggd. Bebyggelsen i område 14, 15 og 16 ble oppført mellom på slutten av 1950-tallet/begynnelsen av 1960-tallet og har verdi som miljøskapende element. Bebyggelsen har utforming i volum, høyde, material- og fargevalg og bør, sammen med flere bygninger i Orkdalsveien, være retningsgivende for nyetableringer i de andre områdene.



Orkdalsveien 79, 77, 75 og 73 sett mot nord.



Orkdalsveien 73, 75, 77 og 79 sett mot sør.

3.3.3. Område 16

Omfatter «torget» med blant annet benker og fontene. Her kommer det en scene som er under bygging. Det bør vurderes om det skal gjøres et arbeid for dette uteområdet med en annen eller supplerende møblering som innbyr til bruk. Torget kan fort oppfattes som grått og øde. Dette burde være et av flere områder man arbeider strategisk med i fremtiden, for å skape liv langs og i sentrumsgata.

3.3.4. Område 17

Omfatter Bunnpris samt et parkeringsområde mot nord. Dette området har stort potensiale for utvikling på sikt, når bygningen som huser Bunnpris har nådd sin levealder. Her kan det oppføres ny bebyggelse samt at kvartalet mot nord kan utnyttes.

3.3.5. Område 18

Orkdalsveien 66 er bygd på 1950-tallet, samtidig som bygningene i Orkdalsveien 75, 77 og 79 (område 15) og har verdi som miljøskapende element. Dagens bebyggelse i Orkdalsveien 68 har erstattet eller er en utvidelse av en bygning oppført på slutten av 1950-tallet/begynnelsen av 1960-tallet. Orkdalsveien 66 har en utforming i volum, høyde, material- og fargevalg som bør, sammen med flere bygninger i Orkdalsveien, være retningsgivende for nyetableringer i de andre områdene, samt eventuelle tiltak på den eksisterende bebyggelsen.



Orkdalsveien 66 i oransje midt i bildet, Orkdalsveien 68 til høyre i bildet.



3.3.6. Område 19

Området omfatter parkeringsplass. Dette området bør settes av for utbygging for å komplettere hjørnet og tette gateløpet. Ny bebyggelse bør harmonere med den eldre, kulturhistorisk viktige bebyggelsen.

3.3.7. Område 20

Omfatter både eldre og nyere bebyggelse. Den eldre bebyggelsen i Orkdalsveien 72 og 74 er mest sannsynlig oppført før krigen. Bygningene har verdi som miljøskapende element og har en utforming i volum, høyde, material- og fargevalg og bør, sammen med flere bygninger i Orkdalsveien, være retningsgivende for nyetableringer i de andre områdene, samt eventuelle tiltak på den eksisterende bebyggelsen. Orkdalsveien 72 omfattet tidligere større hageområder som nå er fortettet med ny bebyggelse i Orkdalsveien (Graastens gate 13a-d). Den nyeste bygget lengst mot sør er oppført på 2000-tallet på tidligere jordbruksland.



Orkdalsveien 72 til venstre i bildet og Orkdalsveiens nyeste bygning lengst mot sør.

3.4. Retningsgivende elementer

En gjennomgang av Trondheimsveien/Orkdalsveien viser at noen overordnede trekk og elementer bør være førende for hvordan kommunen videreutvikler denne delen av sentrumsområdet.

Gjennomgangen viser at det er omtrent samme antall områder og areal som kan tenkes å ha et utviklingspotensial som er vurdert til å kulturhistoriske kvaliteter og som derfor må utvikles på andre premisser. Men dersom man skal lykkes med et helhetlig sentrum/handlegate er det viktig at det som tilføres vil føye seg inn og tilpasses eksisterende bebyggelsen som er kulturhistorisk viktig. Nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse og bør videreføre områdets særpreg.

Generelt er den historiske lesbarheten viktig. Enkeltelementer som bør vektlegges i byggesaker og planarbeid, og som det bør utformes bestemmelser for i en eventuell sentrumsplan er bebyggelsens utforming i:

- møneretning
- byggelinje
- høyde
- materialvalg
- fargevalg



- øke bebyggelsesprosenten
- vurdere om noe av eksisterende bebyggelse bør rives for å gi bedre arealutnyttelse

God formgivning, materialvalg og farger er svært viktig for å sikre samspill mellom gammelt og nytt. Høye bygg som bryter med omgivelsenes målestokk og dimensjoner, bidrar sjelden til å skape gode bymiljøer.

Spesielt for Orkanger som småby er også at barneskolen ligger i hovedgata. Det er mye trafikk i Orkdalsveien. I et langsiktig perspektiv vil kommunen kunne vurdert å redusere biltrafikken i fremtiden og eventuelt bruke parkeringsplassen til andre miljøskapende funksjoner.

4. Byutviklingspotensial

Orkdal kommune ønsker i sterkere grad å ha en styrt utvikling av sentrum og Orkdalsveien.

For en by er det å være attraktiv avgjørende for å opprettholde bosetting og næringsliv. En by eller tettsted utvikler seg ikke videre hvis ingen vil bo eller drive der. Stedsidentitet som fenomen er kommet høyt på dagsorden i stedsutviklingsprosesser i byer, tettsteder, bygder og regioner. Hvordan stedet framstår med kvaliteter og kjennetegn gis stor oppmerksomhet, enten dette danner grunnlaget for de lokales selvbilder eller de utenforståendes inntrykk av stedet. Det betyr noe for hvor attraktivt stedet oppleves å være, og det betyr noe for hvem innbyggerne selv opplever at de er.

Kulturarv kan fremme stedsutvikling og kulturhistoriske elementer gir tyngde til mye av det som i dag oppfattes som en attraktiv by, gjerne i kombinasjon med det moderne og framtidsrettede. Kulturbasert byutvikling er også blitt en av de viktigste trendene i europeiske byers utvikling.

En by eller et steds omdømme eller eksterne identitet vil dels være et resultat av byens historiske utvikling slik den framstår i fortid og samtid, og dels vil den være et resultat av bevisste identitetsformasjoner og aktive profileringsstrategier. Utfordringen ligger i å utvikle byen fysisk, estetisk, kulturelt og sosialt, og se at slike elementer gjensidig kan forsterke hverandre positivt.

Orkdal kommune bør ha som mål å skape vekst gjennom å ta vare på Orkangers egenart og identitet. Hva er Orkangers identitet og egenart? industri og trehusbebyggelse er sentrale elementer i dagens Orkanger. Ser en den historiske utviklingen i grove trekk er det fiskerbebyggelsen på Ner-Øra med påfølgende etablering av handel og andre mindre næringer, og ikke minst industrietableringen med Thams, som har skapt Orkanger.

I byer og tettsteder uten et bevisst forhold til identitet og egenart i et byutviklingsperspektiv opplever man at det lokale særpreg vannes ut og vi får flere og flere "hvor-somhelst-steder". Når kulturarv ses som et virkemiddel som kan motvirke tendensen til at byer og steder blir mer og mer like og dermed pregløse, har viktige momenter i et slikt arbeid vist å være:

- byutvikling/stedsutvikling
- skape stedstilhørighet og stolthet
- identitetsprosjekter: "hvem vi her er"
- omdømmebygging
- profilering og markedsføring
- næringsutvikling
- sysselsettingsformål
- distriktpolitikk og bygdeutvikling



- planlegge for fortetting av kjerneområdene

For å styrke utvikling av attraktive steder er det nødvendig med både lokalt engasjement og kunnskap om god stedsutvikling, og koordinering av både offentlige og private virkemidler slik at en trekker i samme retning og kan bruke ressursene samlet og effektivt. Forskning har vist at næringsutvikling og bruk av kulturhistorisk viktige områder og bygninger har vist seg å være økonomisk lønnsomt. Uten en bred oppslutning hos politikere, private aktører og sivilsamfunnet, kan kulturambisjonene lett bli luftslott.

Hvordan kan Orkdal kommune lykkes i dette arbeidet?

En nyttig øvelse kan være å skjele til andre småbyer/tettsteder. Arkitekturreportereren Ronny Spaans har i boka *Kjøpesenterlandet* referert til steder som har lyktes og ikke lyktes med stedsutvikling og pekt på ulike årsaksforhold. Eksempel på steder som ikke har lyktes er Gran på Hadeland og Førde, der et manglende helhetsblikk i planleggingen har ført til at man ikke ser konsekvensene av det som planlegges stykkevis og delt. Det har kommet til store bygningskompleks og parkeringsområder, og det har vært manglende krav til kvalitet og estetikk i byggesaker. Områdene mangler sårt en sentrumsplan.

Eksempler på steder som har lyktes er Lom, Røros og Lillehammer. Om Røros er det uttalt: «Å drive stedsutvikling i en av Europas eldste trehusbyer er en øvelse i balansekunst.» Bergstaden har en verneplan som styrer utviklingen i byen. Omtrent femti virksomheter har etablert seg i den eldre trehusbebyggelsen i de to sentrumsgatene Kirkegata og Bergmannsgata. Man har utnyttet arealer i uthusbebyggelsen i tillegg til husene med fasade mot gata, og dermed har det latt seg gjøre for større kjeder, som Jernia og G-sport, å etablere seg i sentrumskjernen. I Lom har kommunen tatt utgangspunkt i lokale byggeskikker og tradisjoner og utarbeidet bestemmelser og retningslinjer for det som skal bygges. Sammen med et fokus på helhetsinntrykket er det utarbeidet en arkitekturpolitikk som har vært gjennomgående i alle saker, uten dispensasjoner. Kommunen har uttalt: «Næringslivet opplever det som frigjørende at kommunen opererer med klare krav til farge og volum på hus og helningsvinkel på hustak. Da vet de hva de har å rette seg etter.» Lom har klart det som få andre norske tettsteder har klart: å skape stedsidentitet og stå imot presset fra utbyggere som tenker profittmaksimering. På Lillehammer har man i byutviklingsarbeidet gjort stor suksess med å ivareta trehusbebyggelsen i Storgata og omregulert gata til gågate.

Kommunen er en hovedaktør i planlegging. Byforming og byutvikling er en sammensatt og krevende oppgave. Utvikling av mer bærekraftig og konkurransedyktige tettsteder krever langsiktig perspektiv. Orkdal kommune bør ta grep om Orkangers byutvikling og ha en strategi for gjennomføring. Kommunen bør legge premisser og kvalitetssikre planarbeidet. Utfordringene ligger i å bruke utredninger og planstrategier og være tro mot bestemmelser i planer som er satt ut i fra en vurdering og utredning, gjerne sett i en større sammenheng. Helt avgjørende er også løpende arbeid for at de som bor i Orkdal er stolt av historien og kulturarven.

5. Anbefalinger for videre arbeid

Orkdal kommune har fått utarbeidet flere dokumenter som er viktig å bruke i det videre arbeidet.

Eksempler er *Byggeskikkveileder for boliger i Orkdal kommune*, utarbeidet av pka ARKITEKTER og *Orkdal 2040 Veileder for estetikk i plan- og byggesaker*, utarbeidet av Selberg Arkitektkontor.

Byggeskikkveilederen har fokus på boligen som byggverk med prinsipper og mål. Målet med



estetikkveilederen er å sikre forutsigbarhet i kommunens saksbehandlingspraksis mht. estetikk og byggeskikk. Begge dokumentene peker på prinsipper omhandlende blant annet byggeskikk, fortetting og byutvikling som er viktig å ivareta i videre arbeid med en eventuell sentrumsplan. I estetikkveilederen påpeker man på dette og anbefaler å styrke og stramme opp gaterommet. Veilederen påpeker videre retningslinjer for å gjennomføre dette i *Handlegata*:

- «nye bygninger bør følge samme byggelinje som den eksisterende»
- «ny bebyggelse bør ha to til tre etasjer med saltak og møne parallelt til gata»
- «mellomrom mellom bebyggelse bør fylles igjen»

For å få til dette bør en se hele området i sammenheng og tilrådninger bør gjøres ut i fra et helhetlig perspektiv. Videre detaljerte muligheter i utviklingsområder langs Orkdalsveien bør utredes i forbindelse med utarbeidelse av en arealplan. I dag er det to planer som regulerer områdene langs Orkdalsveien, en reguleringsplan for østre del og en for vestre del. Begge planene er fra 1980-tallet. Orkanger kommune bør få utarbeidet en oppdatert plan iht dagens situasjon, som sammen med kulturbasert byutvikling, en handlingsplan og profileringsstrategi vil kunne stramme opp gateløpet i Orkdalsveien. En styrt utvikling vil skape et mer harmonisk og enhetlig bybilde og styre utviklingen de neste 30-50 årene.

Kartlegging med anbefaling kort oppsummert:

- Orkdal kommune anbefales å utarbeide en helhetlig plan for sentrum/handlegata Orkdalsveien.
- Kulturarvbasert byutvikling bør ligge til grunn for valg av bestemmelser og retningslinjer i planarbeidet.
- Byutviklingen bør sees i et langsiktig perspektiv; 30-50 år frem i tid.
- Kommunen bør ta grep om Orkangers byutvikling og gjennomføre en langsiktig byutviklingspolitikk i tråd med planene og strategidokumentene som vedtas.

03.05.2017

X Monica Anette Rusten

Utarbeidet av

Signert av: Monica Anette Rusten

03.05.2017

X Sophie Gjesdahl Noach

Kontrollert av

Signert av: Sophie Gjesdahl Noach

03.05.2017

X Sophie Gjesdahl Noach

Godkjent av

Signert av: Sophie Gjesdahl Noach