


NYE BOLIGER

 ALSTAHAUG KOMMUNE	
Saksnr. 17/2/61-31	Løpenr. 46/15
05 JAN 2015	
Arkivnr. RNR	
Saksbeh. JMA	Gradering
Kopi til	

ILLUSTRASJONSPROSJEKT  
**BESKRIVELSE**  
DELTALJREGULERING FOR URA  
PRIVAT PLANFORSLAG  
ALSTAHAUG KOMMUNE  
FOR G. ARSTAD  
AV BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB  
**DEC 2014**  
TIL 1.GANGSBEHANDLING



SANDNESSJØEN



SJØEN

NATUR

LANDSKAPET

URA 2



Områdets historie går tilbake til steinalderen og er en del av Helgelandskystens rike kystkultur som vi vet har røtter tilbake til Komsatiden 5-6000 år BC. Dette er bekreftet i arkeologiske utgravninger bl.a. på Sandnes og Alstahaug, likeså ute på øyene, f.eks på Torghatten.

I vikingetiden var det stor aktivitet i området på grunn av det milde klimaet på den tiden, og det er funnet rester etter et langhus på Sandnes. Ved Tjøtta kirke har man funnet storgården til Hårek.

Sandnes var det viktigste stedet i området fram til 1700-tallet. I 1669 ble det anlagt et handelshus der hvor Sandnessjøen ligger idag, og i 1772 fikk de privilegert gjestgiveri. Det ble anlagt kai og dannelsen av dagens Sandnessjøen var en realitet. Etter 1891, da Hurtigruten fikk anløpssted der, ble det stort oppsving. Området har siden utviklet seg sterkt og blitt et lokalt senter for øykommunen med service-industri som på hele 1900-tallet betjente fiskeflåten. Sandnessjøen fikk bystatus i 1999.

Opp gjennom de siste århundrene ble området utviklet med et omfattende blandingsbruk mellom jordbruk og fiske. Kulturlandskapet ble forsterket. Deler av dette kulturlandskapet har forfalt, jordbruket har transformert seg til færre større enheter samtidig som et nytt kulturlandskap har utviklet seg innenfor akvakultur.

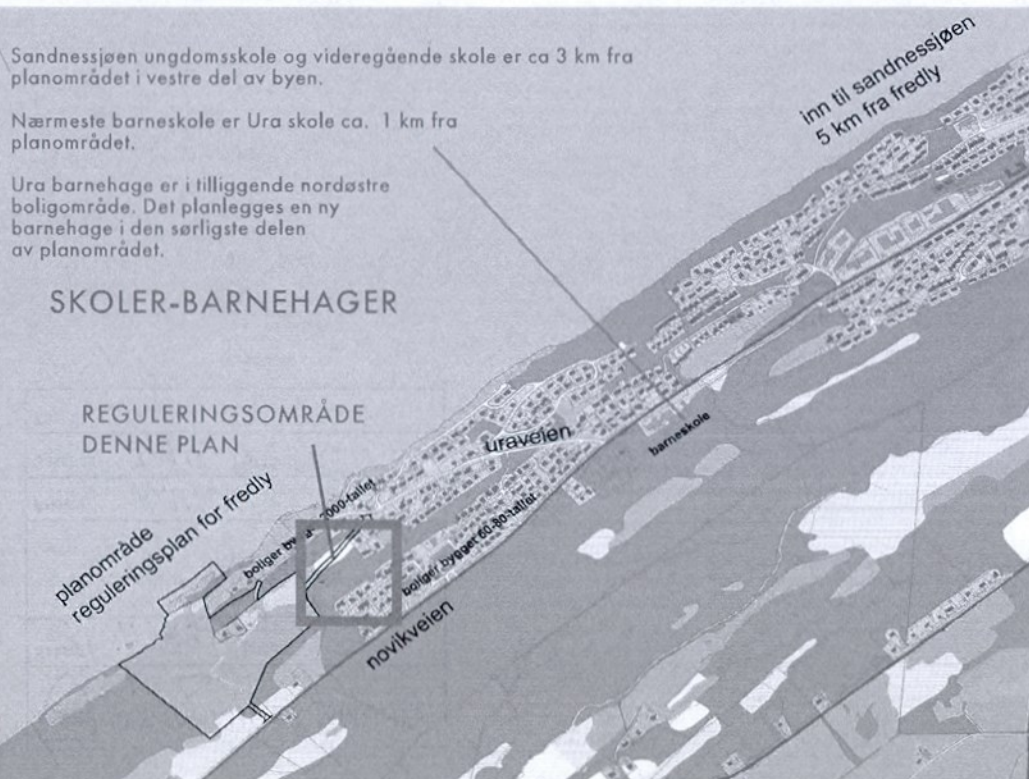
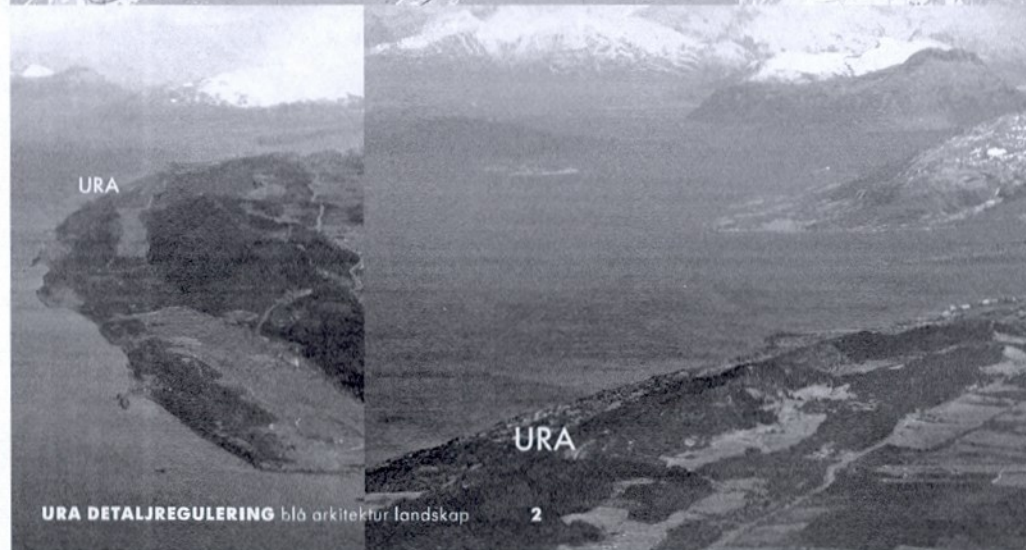
Fiskeoppdrett er idag en viktig næringsvei i regionen.

Befolkningsøkningen for Alstahaug kommune kulminerte på begynnelsen av 1990-tallet og var da oppunder 8000 innbyggere. Idag er det noe under 7000 og prognosene fra begynnelsen av 2000-tallet tegnet et bilde av en minkende befolkning.

I 1986 ble utbyggingen av Nornefellet besluttet og produksjonen startet opp i 1997. Sandnessjøen ble utnevnt til leverandørbase for utbygging og drift av oljefeltene langs Helgelandskysten og innbyggertallet har det siste året vist en økning. På begynnelsen av 2000-tallet ble det ikke gjort store funn rundt Nornefellet. Dette endret seg i 2008 og i årene etter har det vært gjort mange funn sørvest og nord for Norne. I løpet av de nærmeste årene forventes 1200 nye arbeidsplasser i Sandnessjøen tilknyttet oljeaktiviteten. Store områder nær sentrum er under utbygging for oljerelatert industri. Det har i år vist seg at dette ikke er tilstrekkelig og nye industriområder er under vurdering.

Nye boliger.

Under det nye paradigmet, oljealderen, framtrer et helt nytt bilde. Sandnessjøen vil vokse og byen må utvikle sitt boligtilbud med gode, moderne og attraktive boliger.



Sandnessjøen ungdomsskole og videregående skole er ca 3 km fra planområdet i vestre del av byen.

Nærmeste barneskole er Ura skole ca. 1 km fra planområdet.

Ura barnehage er i tiliggende nordøstre boligområde. Det planlegges en ny barnehage i den sørligste delen av planområdet.

## SKOLER-BARNEHAGER

REGULERINGSOMRÅDE  
DENNE PLAN

planområde  
reguleringsplan for fredly

boliger bygget 1900-tallet

boliger bygget 60-2000-tallet

novikveien

uravæien

barneskole

inn til sandnessjøen  
5 km fra fredly

# KONTEKST

Bilder fra de nære omgivelsene, bebyggelsen langs Novikveien og Uraveien



# MÅLSETTING MED PLANEN

Målsettingen med planarbeidet er å følge opp føringer i kommunedelplan for Sandnessjøen og legge til rette for boligområde, grønnstruktur og ny veg.

Det er lagt til rette for eneboligtomter med mulighet for rekkehus på noen felt, og det taes sikte på en småskalet bebyggelse i opptil 3 etasjer.

Denne reguleringsplanen er en fortsettelse av planen for Lillegården og henger sammen med denne. Blå arkitektur landskap utførte Lillegården-planen.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger, uteoppholdsområder, lekeplasser og veger samt å skape et kvalitetsmessig godt miljø med boliger for primært familier, i nærhet til bysentrum, natur og med fantastisk utsikt til sjøen. Dette i henhold til kommunedelplanens arealdel.





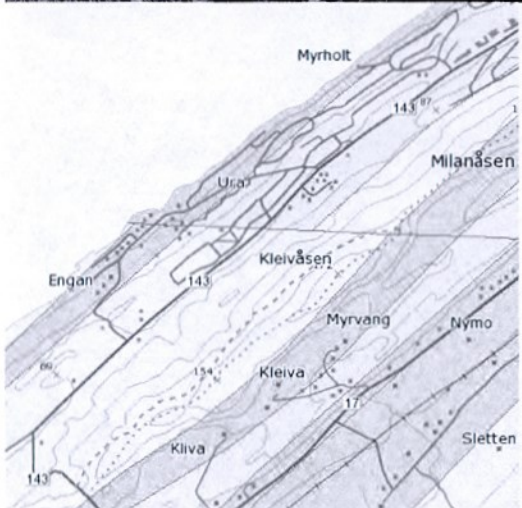
# OMRÅDET IDAG







# GRUNNFORHOLD OG NATUR



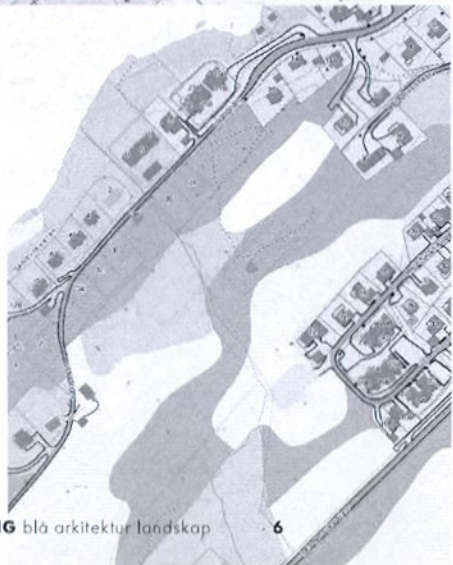
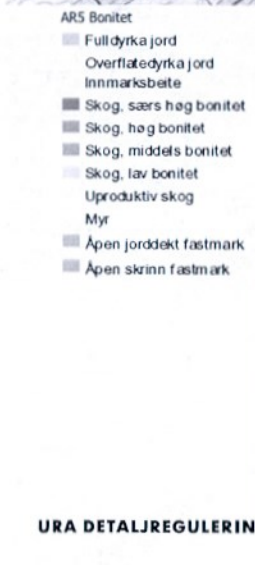
- Bergart**
- Løsmasser
  - Sandstein
  - Konglomerat
  - sedimentær breksje
  - Tektonisk breksje
  - Mylonitt, fylonitt
  - Sedimentære bergarter (uspes)
  - Leirskifer, sandstein, kalkstein
  - Sandskifer, leirskifer
  - Kalkstein, leirskifer, mergelstein
  - Kalkstein, dolomitt
  - Granitt, granodioritt
  - Dioritt, monzodioritt
  - Syenitt, kvartssyenitt
  - Monzonitt, kvartsmonzonitt
  - Mangerittsyenitt
  - Ryolitt, ryodacitt, dacitt, keratofyr
  - Rombeporfyrr
  - Basalt
  - Vulkaniske bergarter (uspesifisert)
  - Mangeritt til gabbro, gneis og amfibolitt
  - Gabbro, amfibolitt
  - Kvartsdioritt, tonalitt, trondhjemitt
  - Olivinstein, pyroksenitt
  - Ekløtt
  - Anortositt
  - Charnockitt til anortositt, delvis omdannet
  - Amfibolitt og glimmerskifer
  - Grønnstein, amfibolitt
  - Metasandstein, glimmerskifer
  - Kvartssitt
  - Glimmergneis, glimmerskifer, metasandstein, amfibolitt
  - Fyllitt, glimmerskifer
  - Kalkglimmerskifer, kalkskistagneis
  - Kalkspatmarmor
  - Dolomittmarmor
  - Diorittisk til granittisk gneis, migmatitt
  - Gyegneis, granitt, foliert granitt
  - Amfibolitt, hornblendegneis, glimmergneis, stedvis migmatittisk



- Løsmasser**  
(forenklet tegnføring)
- Tynn morene
  - Tykk morene
  - Randmorene
  - Breelavsetning
  - Brekkje-/innsjøavsetning
  - Tynn hav-/strandavsetning
  - Tykk havavsetning
  - Marin strandavsetning
  - Elveavsetning
  - Vindavsetning
  - Forvirringsmateriale
  - Skredmateriale
  - Steinbrekkavsetning
  - Torr og myr
  - Tyrt humus-/torvdekke
  - Fyllmasse
  - Bart fjell, stedvis tyrt dekke



- ARS Grunnforhold**
- Organiske jordlag
  - Jorddekt
  - Grunnledet
  - Fjell i dagen
  - Blokkmark

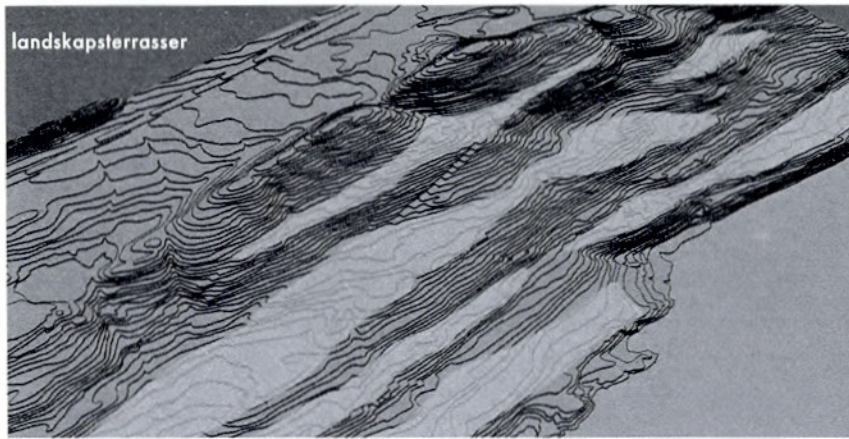


- ARS Bonitet**
- Fulldyrka jord
  - Overflate dyrka jord
  - Innmarksbete
  - Skog, sær høg bonitet
  - Skog, høg bonitet
  - Skog, middels bonitet
  - Skog, lav bonitet
  - Uproduktiv skog
  - Myr
  - Åpen jorddekt fastmark
  - Åpen skinn fastmark
- ARS Hovedgrupper**
- Jordbruksareal
  - Produktiv skog
  - Annelt markslag
- ARS Endring kommune**
- Fra Jordbruksareal
  - Til Jordbruksareal
  - Endringer innen jordbruksareal
  - Andre endringer
- DMK Dyrkbar jord**
- Lettbrukt dyrkbar jord
  - Mindre lettbrukt dyrkbar jord



- ARS Treslag**
- Barkskog
  - Lauvskog
  - Blandingsskog
  - Ikke tresott





#### Konsept

Da vi utførte tilgrensende reguleringsplan for Lillegården var den overordnede utfordringen å bygge i et skrånende landskap, med vår tids krav til tilgjengelighet. Denne reguleringsplanen er en forlengelse av dette konseptet.

Landskapsstudier i og med reguleringsplanen for Lillegården avslørte et system med terrasser som går parallelt med kysten. Vi har fokusert på å utnytte disse og føre vegger langs terrassene. Vegen som går gjennom Sanskaret, i forlengelse av Uraveien, har fått ny føring for å fordele stigningen mest mulig. Konseptet for vegføringene er å føre de mest mulig direkte inn til konsentrasjonen av boliger.

Bebyggelsene er lagt på tvers av landskapet, og har en nøye planlagt struktur slik at de enkelte byggene ikke skal ta uteromsikt fra de bakenfor. Ved å legge huskropper på tvers av landskapet lykkes vi å få til en bebyggelse som fungerer i landskapet ved å trappe seg oppover. Bygningskroppene tar feste i terrassene og skyter ut over eller opp i skråningene.

Vi opererer her fremst med mindre bolighus: Mindre huskropper, villaer, rekkehus eller parhus på 2-3 etasjer. I rekkehusene hvor garasjene er under husene må det eventuelt til en løfteplate/ heis for å etablere universell tilgjengelighet.

Området gjennomskjæres av grøntkiler som går fra fjæra og opp til høydedragene hvor kommuneplanens felles grøntområde gir aksess til naturlandskapet. Vi har ikke kunnet se at det er mulig å etablere universell utformede stier/ gangveier i landskapet.

## IDÉ KONSEPT ESTETIKK

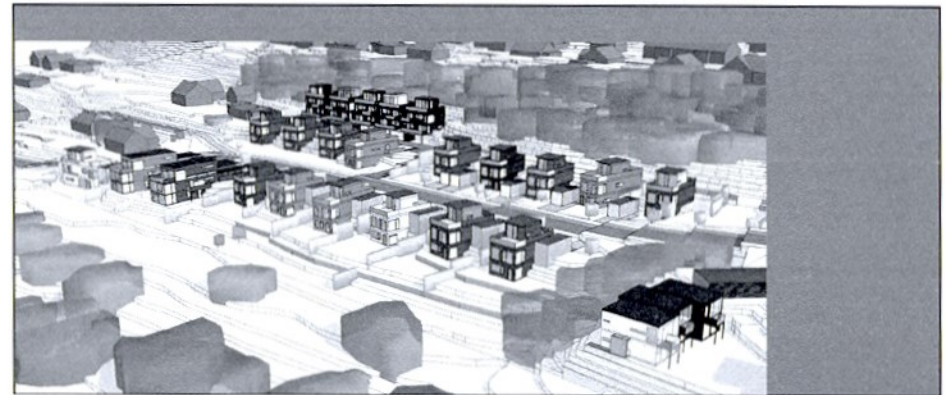


#### Idé

Skape en tett bydel, sammen med Lillegården, som ivaretar den fantastiske utsikten til havet og Dønna fra boligene og uteplassene. Skape hus med nærhet til landskapet. Etablere en god kontakt til naturlandskapet fra boligen.

#### Estetikk

Vi ser det ikke som et mål å videreføre eller kopiere eksisterende arkitektur i boligområdene vest for Sandnesjøen. Den står for seg selv og er et uttrykk for den tiden den er bygget i, det meste på 1980-tallet og utover. Den eldre bebyggelsen er i utgangspunktet en gårdsbebyggelse og er oppført ut fra helt andre premisser enn det vi bygger for idag. Derved slår vi fast at vi ikke foreslår en kontekstuell bebyggelse ut fra eksisterende forhold, vi legger mer vekt på å foreslå en bebyggelse som er kontekstuell i forhold til vår tid.



Den illustrerte arkitekturen representerer en tidstypisk utforming, med et enkelt, renskåret og direkte uttrykk, og basert på modernismens estetiske prinsipper hvor lyset representerer en grunnverdi for opplevelsen av rommene. Vår overordnede tilnærming til utformingen av byggene er å oppleve lyset og landskapet innenfra og ut. La rommene inne strekke seg opplevelsesmessig ut i landskapet og derved integrere inne med ute - for at menneskene skal gis en rik hverdag hvor kontakten til landskapet blir utformet fra den enkelte boligens helt individuelle posisjon og muligheter. Vi benytter i vår arkitektur en rekke forskjellige virkemidler med fokus på studier av vindusposisjon og variasjon. At beboerne fra sin spiseplass kan oppleve horisonten i sin bredde, via lave men lange vinduer som sitter i øyehøyde, eller store gulv- til takfelt som sitter der hvor det rikeste uterommet finnes.

Vi foreslår en arkitektur som har uteplasser i direkte tilknytning til de viktigste oppholdssonene, eller på store takterrasser som knytter seg sterkt til det store landskapsrommet og vender seg mot panoramautsikten mot havet og Dønna.

# LANDSKAPSSTRUKTUR

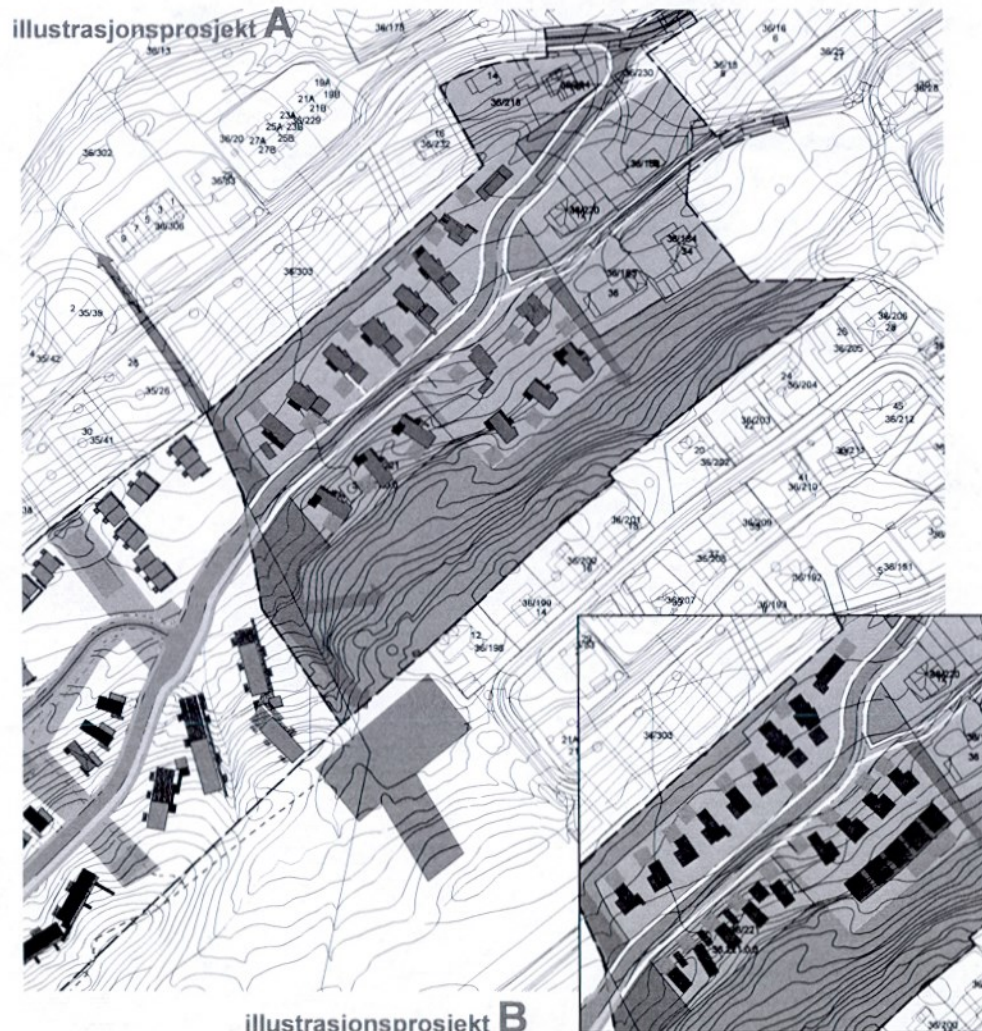
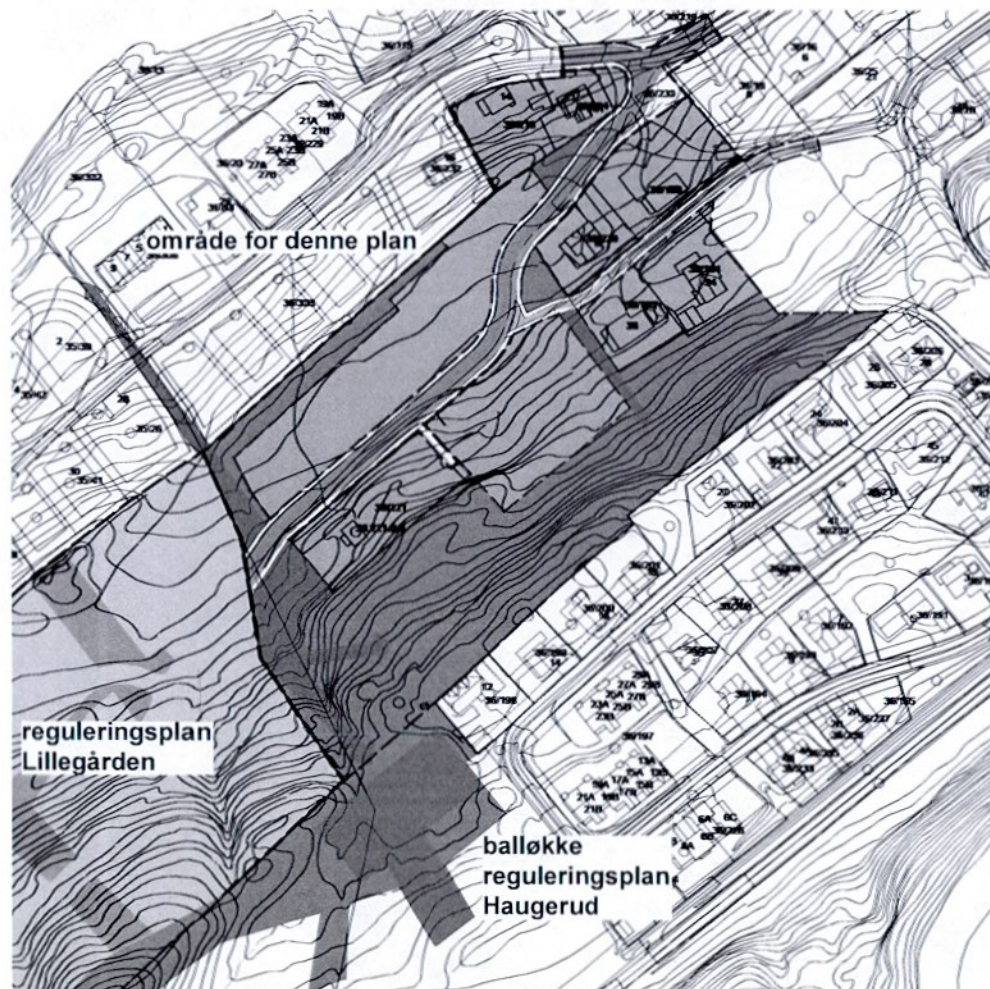
Det er lagt vekt på å følge landskapets topografi og la dette bli forutsetningen for uformingen av reguleringsplanen. Landskapets karakter understrekes ved at husene legges med sin lengderetning på tvers av landskapet.

Denne struktur vil skape muligheter til å oppleve nærhet til landskapet og til det grønne til tross for at området bebygges og nye vegger skapes. Her vil det finnes muligheter til å bevege seg i natur som et alternativ til vegene.

# BEBYGGELSESTRUKTUR

Det er to ulike illustrasjoner for planen, en med litt større tomter for villaer (rundt 600 m<sup>2</sup>), den andre med mindre tomter for villaer (400-500 m<sup>2</sup>) kombinert med rekkehus i skråningen mot sørøst. Den foreslåtte bebyggelsen ligger på hver side av veien og forholder seg og tilpasser seg landskapet ved å ligge tvers skråningen i de fleste tilfellene.

Målet med bebyggelsens plassering er å gjøre minst mulige inngrep i landskapet.





# LEKEAREALER GANGVEGER

Nærlekeplasser eller lekeområder som er felles er plassert i grønne korridorer som bryter opp området (lysere grønt).

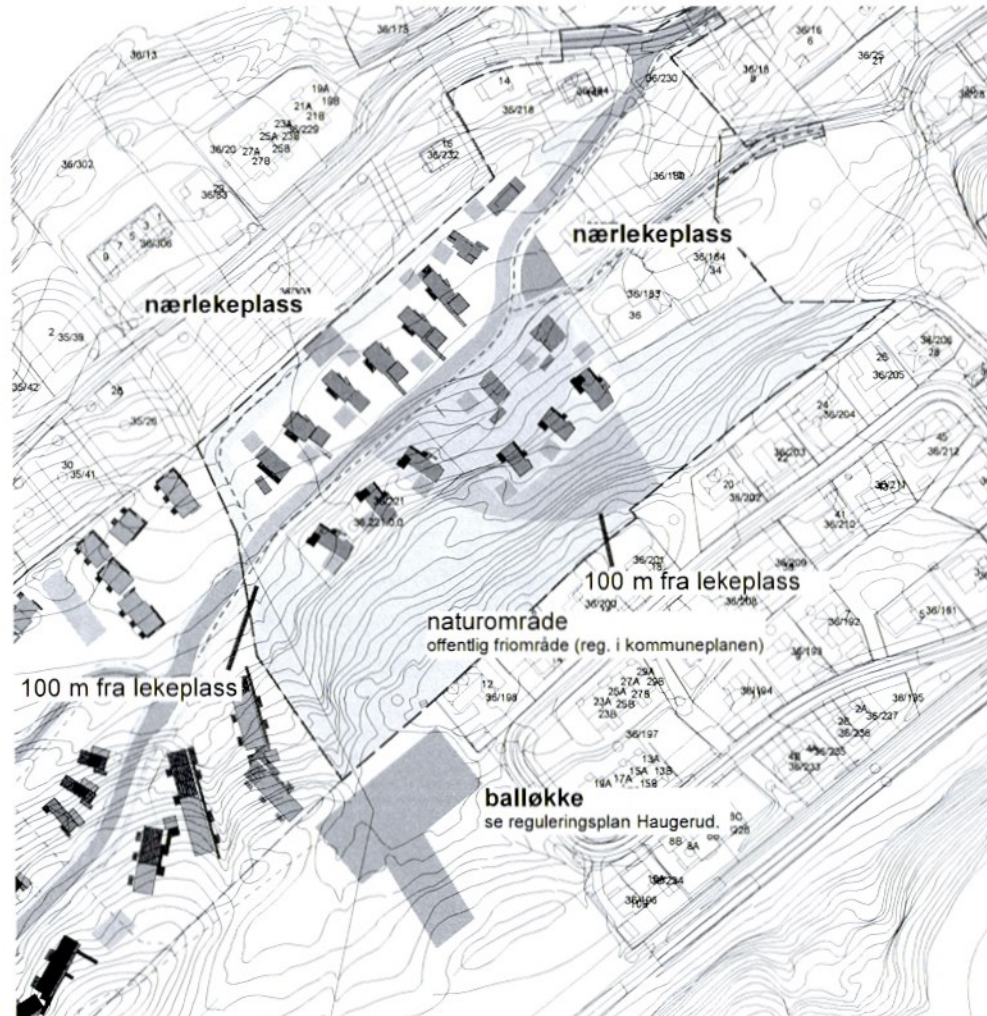
Det er vist en balløkke, sør for planområdet; denne er plassert i reguleringsplan Haugerud.

Det er også vist uteoppholdsområder for de enkelte feltene (lysere grønt). Disse diagrammatiske figurene representerer egnede arealer for uteoppholdsareal ut i fra solinnfall og landskap og er innenfor de rammer Alstahaug kommune har satt opp.

Regulert gang-og sykkelveg i nordøstre del av planområdet følger normer for Alstahaug kommune.

Stien som går til nærlekeplass i nordre del av reguleringsområdet er en enkel gangsti som ikke har universell tilgjengelighet.

Nærlekeplass i østre del er tilgjengelig fra gang-og sykkelveg og kan utformes med universell tilgjengelighet.



# TEKNISK INFRASTRUKTUR

VEG, ELTRASE, VA

Konstruksjon av ny vegstruktur har gitt et gunstig anlegg utfra de forutsetningene som topografien gir. Kjernen i vegstrukturen er envei regulert som hovedveg (o\_KV2) for reguleringsplan Lillegården som går rett gjennom reguleringsområdet for Ura 2.

Denne vegtraseen er noe justert med mindre svingradius på østre del av vegområdet. Dette er gjort for å skape rom for bedre byggbare tomter innenfor Ura 2-området.

Internveg mot sørøst er tenkt utført som felles privat veg.

El- og VA-traseer føres under de nye veganleggene.

# HUSTYPER

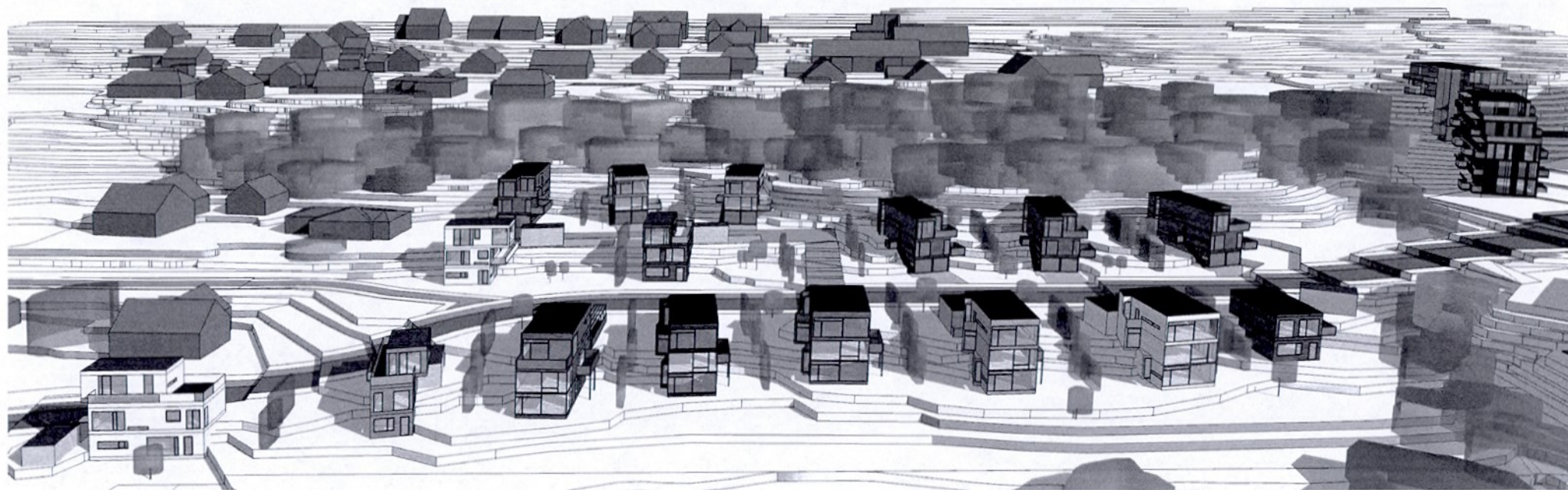
Dette prosjektet slutter seg til reguleringsplanen for Lillegården vedtatt 2011 også når det gjelder hustyper. Vi har illustrert dette prosjektet med relevante boligtyper som arkitektkontoret har planlagt og bygget de siste 10 årene. Dette omfatter boliger som er bygget med bygningsdelelementer (flatpakke) og/ eller volumelementer. Alle til konkurransedyktige priser på forskjellige steder i landet.

Det er et viktig element i denne planen at det bygges ulike konsepter i samme område. Ved å etablere et overordnet konsept for typologiene, og å vende boligen mot nordvest, mot utsikten og på tvers av terrenget, vil de konsentrerte boligtypene på en god måte integrere seg i en ny helhetlig bebyggelsesstruktur. Vi vil skape områder som definerer seg ved menneskene som bor der slik at disse har en rik variasjon i sin væremåte og sine omgivelser.

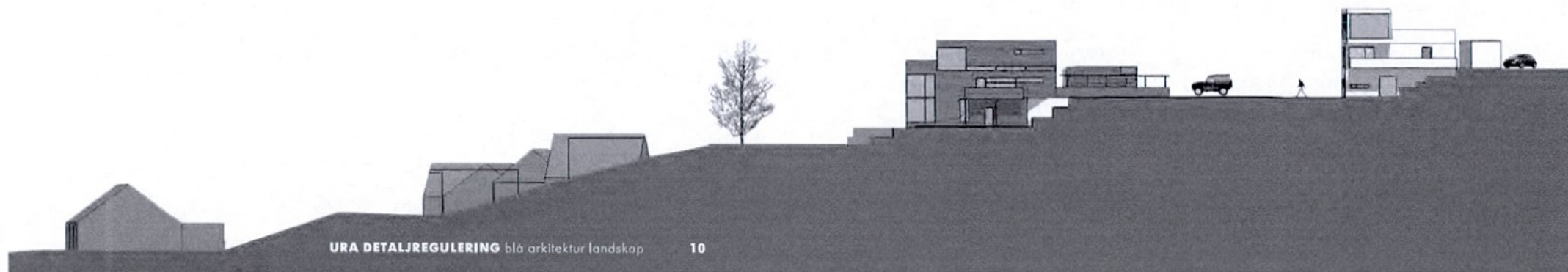
Villastrukturen innenfor Ura 2 vender seg direkte mot sjøen. De er plassert med ulik vinkel i forhold til hverandre slik at landskapsrommene mellom dem åpner seg mot sjøen og utsikten. Derved får vi mer individualitet og husenes vestfasader åpner seg mot sjøen eller mot dagsolen fra sør. Sørøst i alternativ B har vi en tett struktur med rekkehus som vender seg mot sundet og fjorden og samtidig mot naturen bak i sørøst.

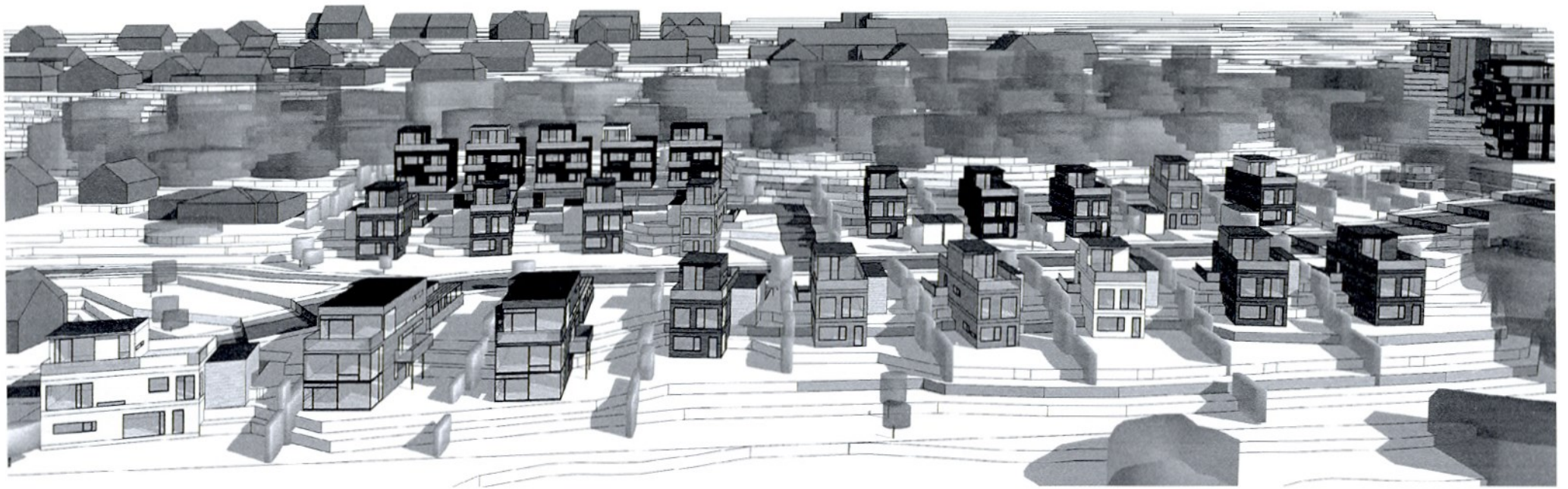
# PARKERING

Parkeringsløsninger er avhengig av hustypene. Parkering vil være direkte på terreng, i øneboliggarasje eller i felles parkeringsanlegg under rekkehusbebyggelse.



ILLUSTRASJONSPROSJEKT A





ILLUSTRASJONSPROSJEKT B

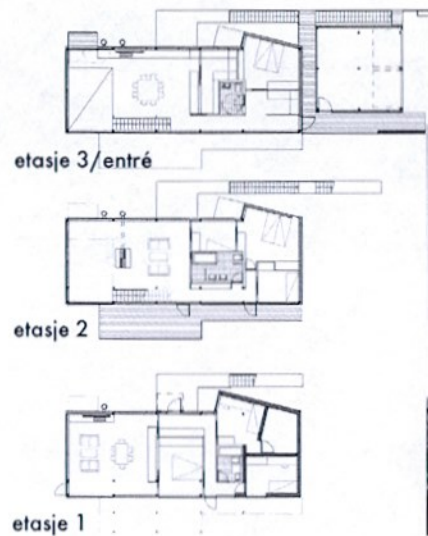


PRINSIPPSNITT ILLUSTRASJONSPROSJEKT A

## eksempel hustype for illustrasjonsprosjekt A

Eksempler på boligtyper/ leilighetsplaner som er utformet til de viste typologiene som er vist i dette illustrasjonsprosjektet.

Disse eksemplene kommer fra prosjekter som enten er bygget eller er under bygging og som kontoret har prosjektert. De viste boligtypene er her noe tilpasset den utformingen vi har vist på illustrasjonsplanen.



LEILIGHETER MED KONTAKT DIREKTE TIL DET GRØNNE

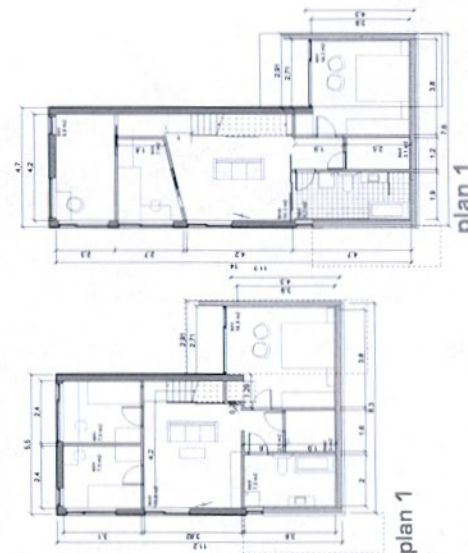
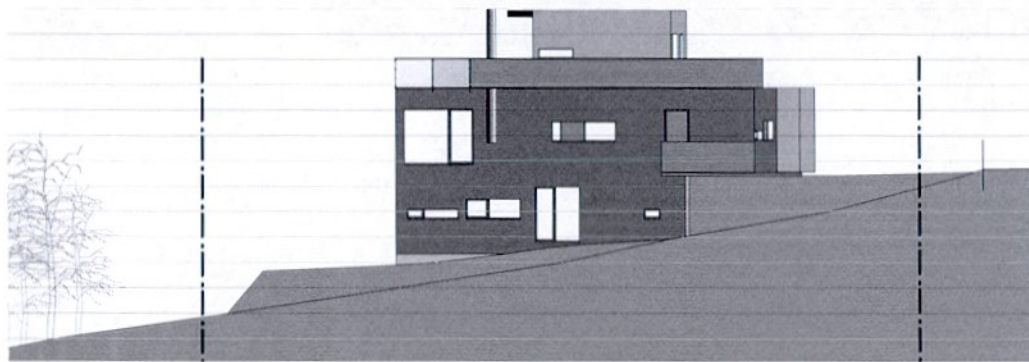
TERRASER UT I LANDSKAPET

SMÅLE HUS MED GJENNOMLYS

SPENNENDE MELLOMROM MELLOM HUSENE

# BOLIGER

## eksempel hustype for illustrasjonsprosjekt B



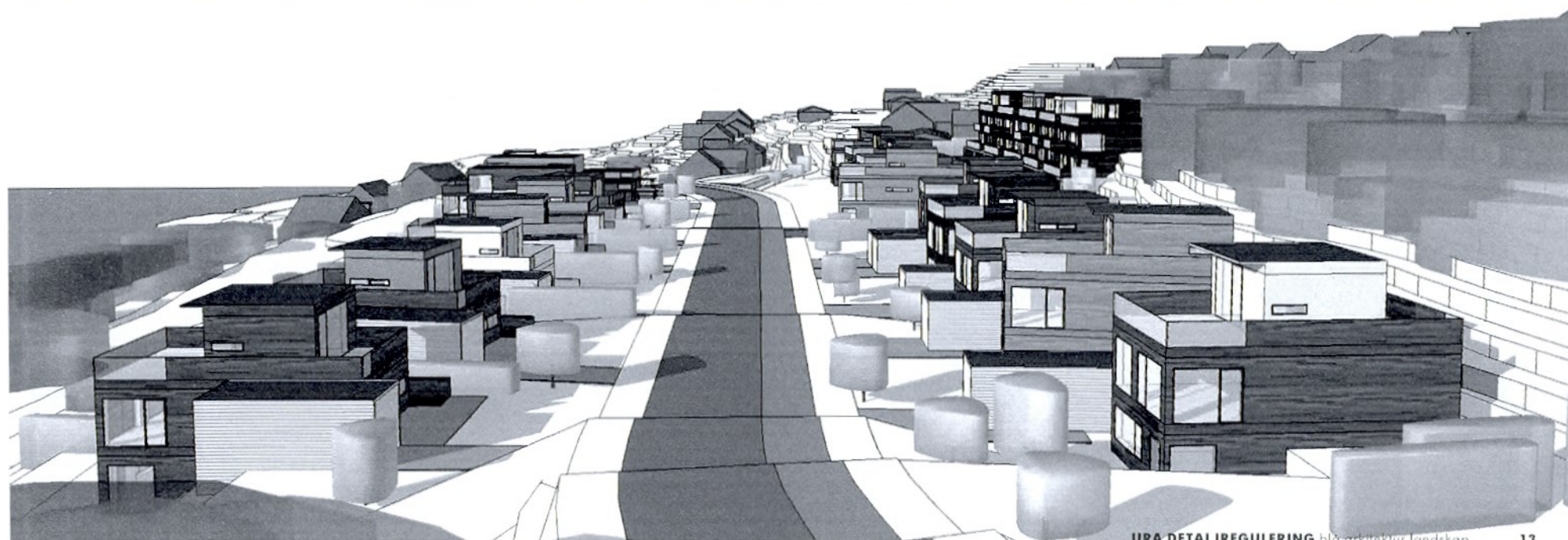
eksempel på en underetasje/plan 1 med ulike lengde i forhold til terreng/ tomtesituasjon



eksempel på kompakte hus i rekke i sør-øst, alternativ B

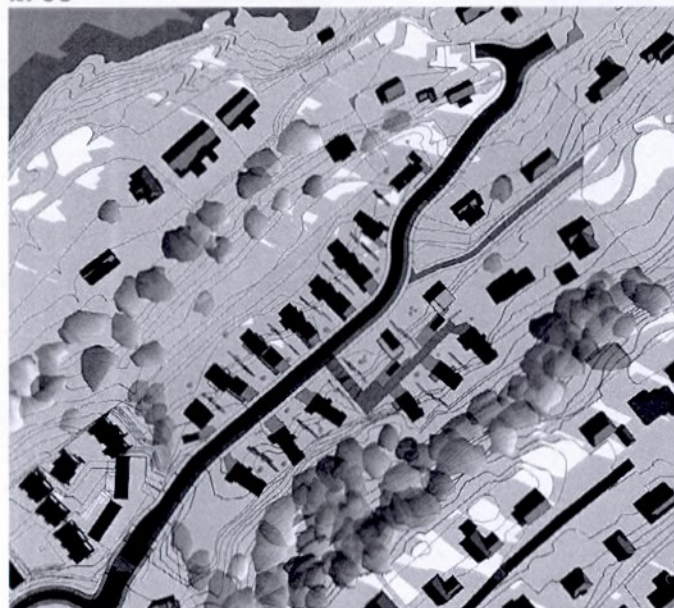
# TALLENE

nøkkeltall og bebyggelse, reguleringsplan Ura, Alstahaug kommune						planlegger: blå arkitektur landskap ab/171012					
Alt. 1: vist på plankart og i illustrasjonsprosjekt						Alt. 2: alternativ inndeling av tomter, vist i planbeskrivelse					
felt	BYA%	tomteareal	antall bolig	m2 nytt inkl		type bebyggelse	beskrivelse	antall	maks antall	total antall	
				parkering	maks BYA%						eneboligtomter
		for hvert enkelt felt	etasjer		boenheter/felt						
BK1	35	4742	3	1660	8	frittliggende villaer alt. rekkehus	2 etasjers bygg over parkeringsanlegg alt. souterrengetasje	9	1	9	
BK2	35	3486	3	1220	5	frittliggende villaer alt. rekkehus	2 etasjers bygg over parkeringsanlegg alt. souterrengetasje	4 eneboligtomter + rekkehus 5 stk.	1,5	9	
BK3	35	1967	3	688	3	frittliggende villaer alt. rekkehus	2-3 etasjers bygg over parkeringsanlegg alt. souterrengetasje	4	1	4	
BF1	25	1962	2	490	4	eksisterende villatomter	eksisterende tomteinndeling, maks 2 boenheter pr tomt			4	
BF2	25	2830	2	707	6	eksisterende villatomter	kan deles i 3 tomter, tomtestørrelse min. 900 m2, maks 2 boenheter pr tomt			6	
BF3	25	2370	2	592	4	eksisterende villatomter	eksisterende tomteinndeling, maks 2 boenheter pr tomt			4	
<b>Antall boliger</b>				<b>5357</b>	<b>30</b>					<b>36</b>	
reguleringsplanens samlede areal i m2						38558					
reguleringsplanens samlede areal i m2 (ekskl. friområder)						20773					
reg.planens gjennomsnittlige % BYA				hele reg.planområdet		14%					
reg.planens gjennomsnittlige % BYA				ekskl. friområder		25%					
reg.planens gjennomsnittlige % BYA				alle byggefelt		30%					

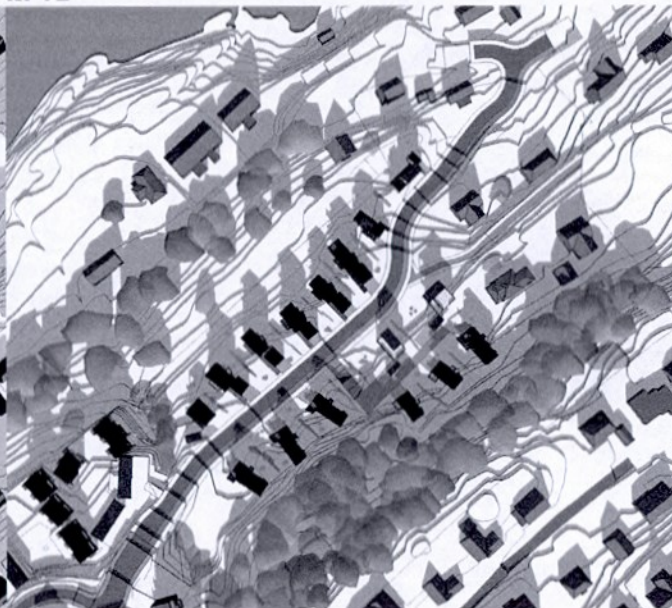


# SOLDIAGRAM VÅR- OG HØSTJEVNDØGN

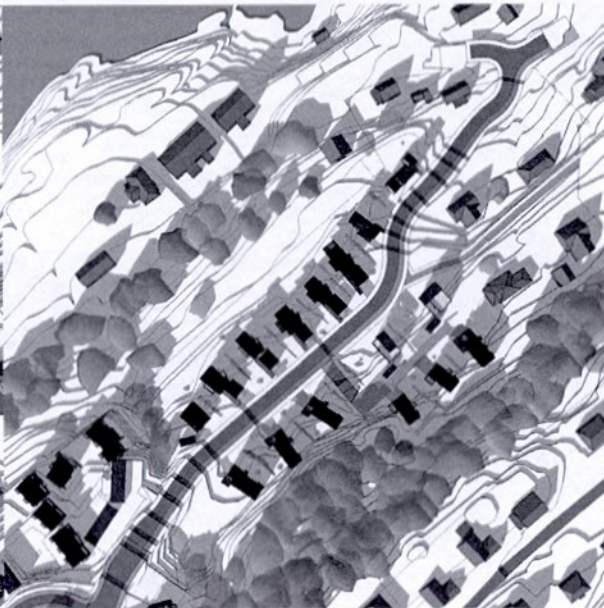
kl 08



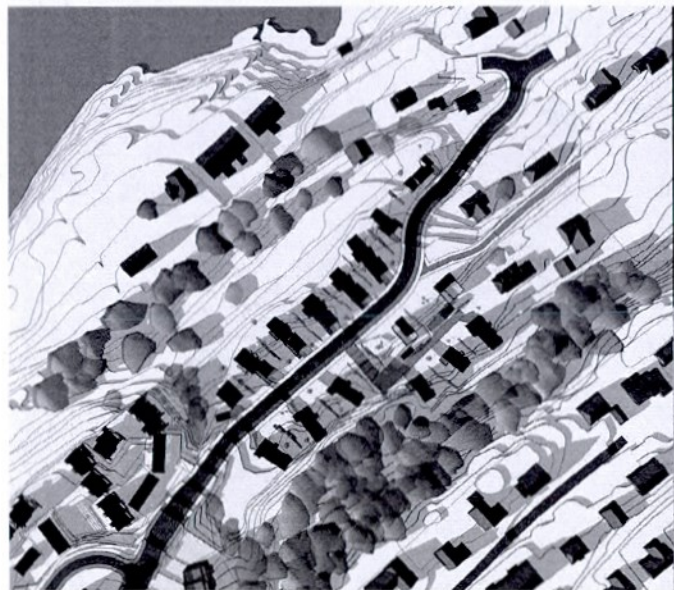
kl 12



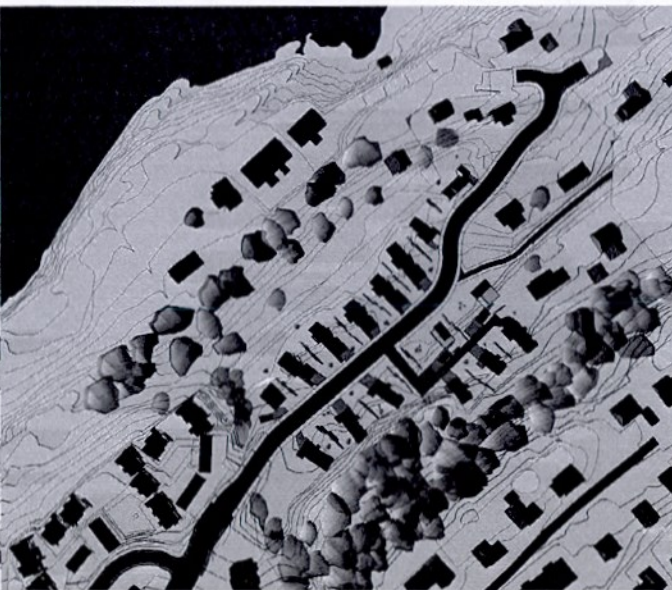
kl 14



kl 16



kl 18



Soldiagrammene er utarbeidet i 3D-programmet SketchUp og viser et godt solinnfall i landskapet på ettermiddagen ved vår-/ høstjevndøgn.

Her avsløres samtidig områdets egenskaper: Det fallende landskapet mot nordvest. Det manglende solinnfallet viser seg å bedre seg på sommerhalvåret og ved midtsommer faller sollyset også over landskapet fra morgenen av og hele dagen.

Vi opplever det som en god kvalitet å få inn mye lys på ettermiddagen og på kveldstid.

# SOLDIAGRAM MIDTSOMMER

kl 08



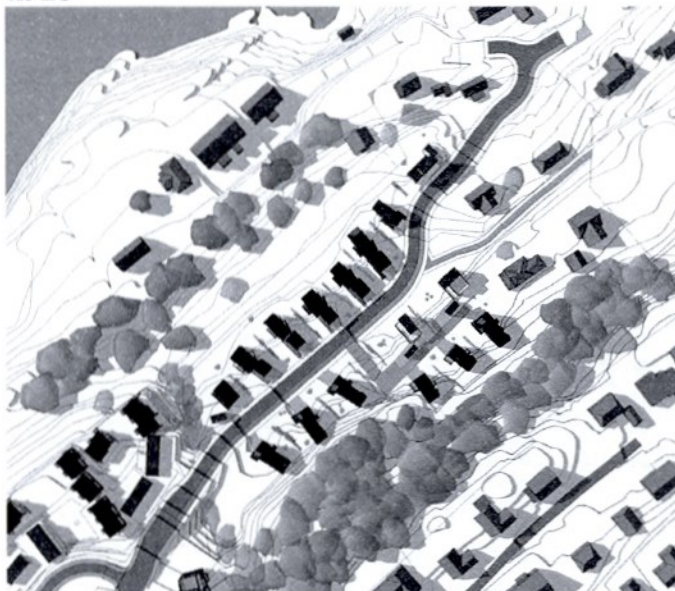
kl 12



kl 16



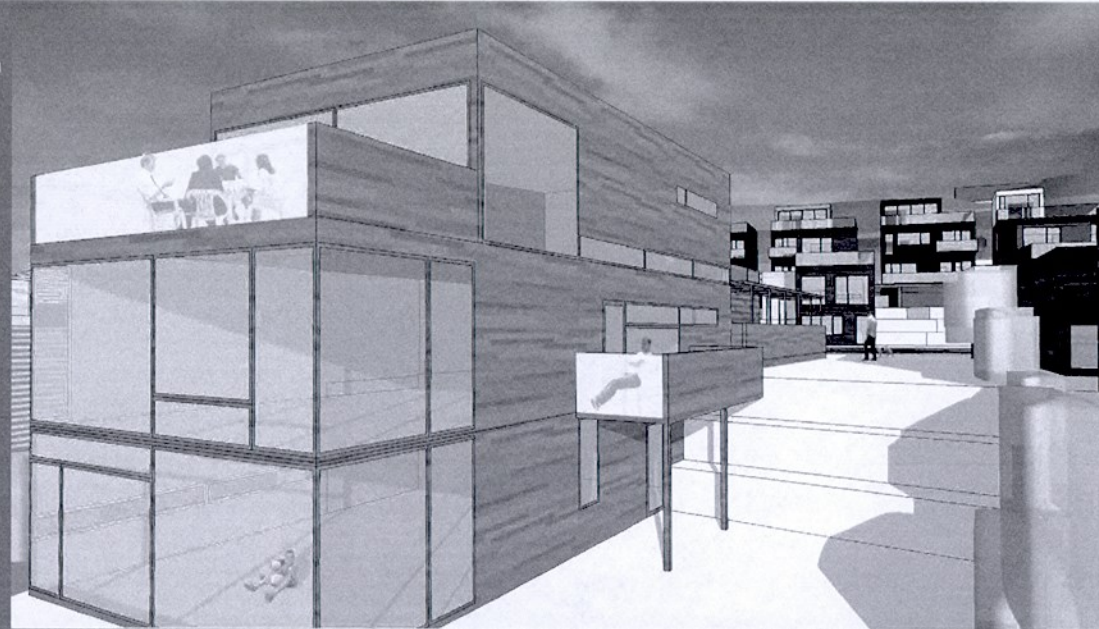
kl 20



kl 21

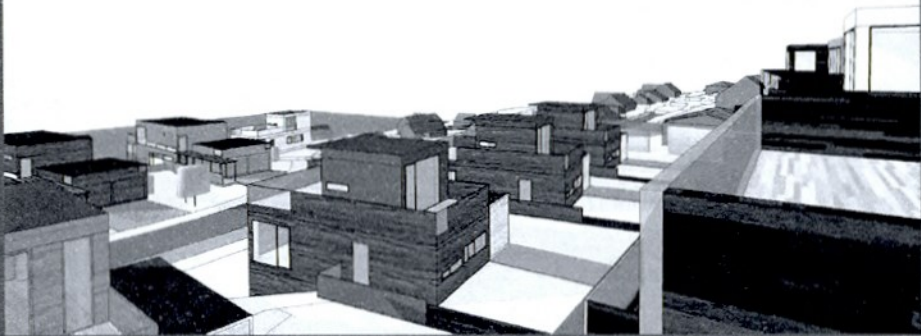


Eksempel på villæer  
med terrasse mot Dønna  
og kveldslyset

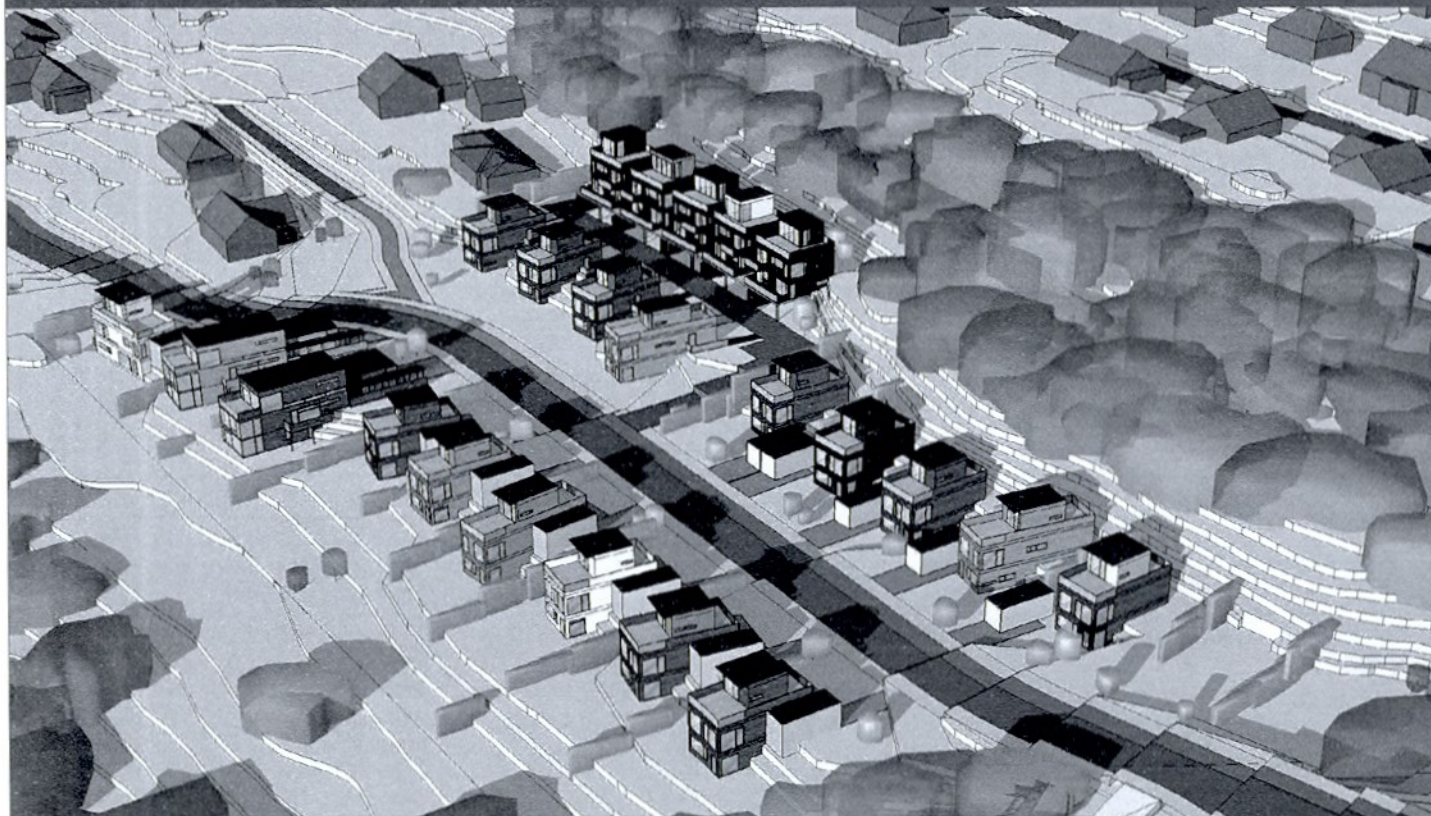


Opp mot ny vei som går gjennom  
området og ned til Lillegården.  
Husene ligger på tvers av terrenget  
og trapper seg oppover.





Fra de øverst plasserte husene er det takterrasser med suveren utsikt



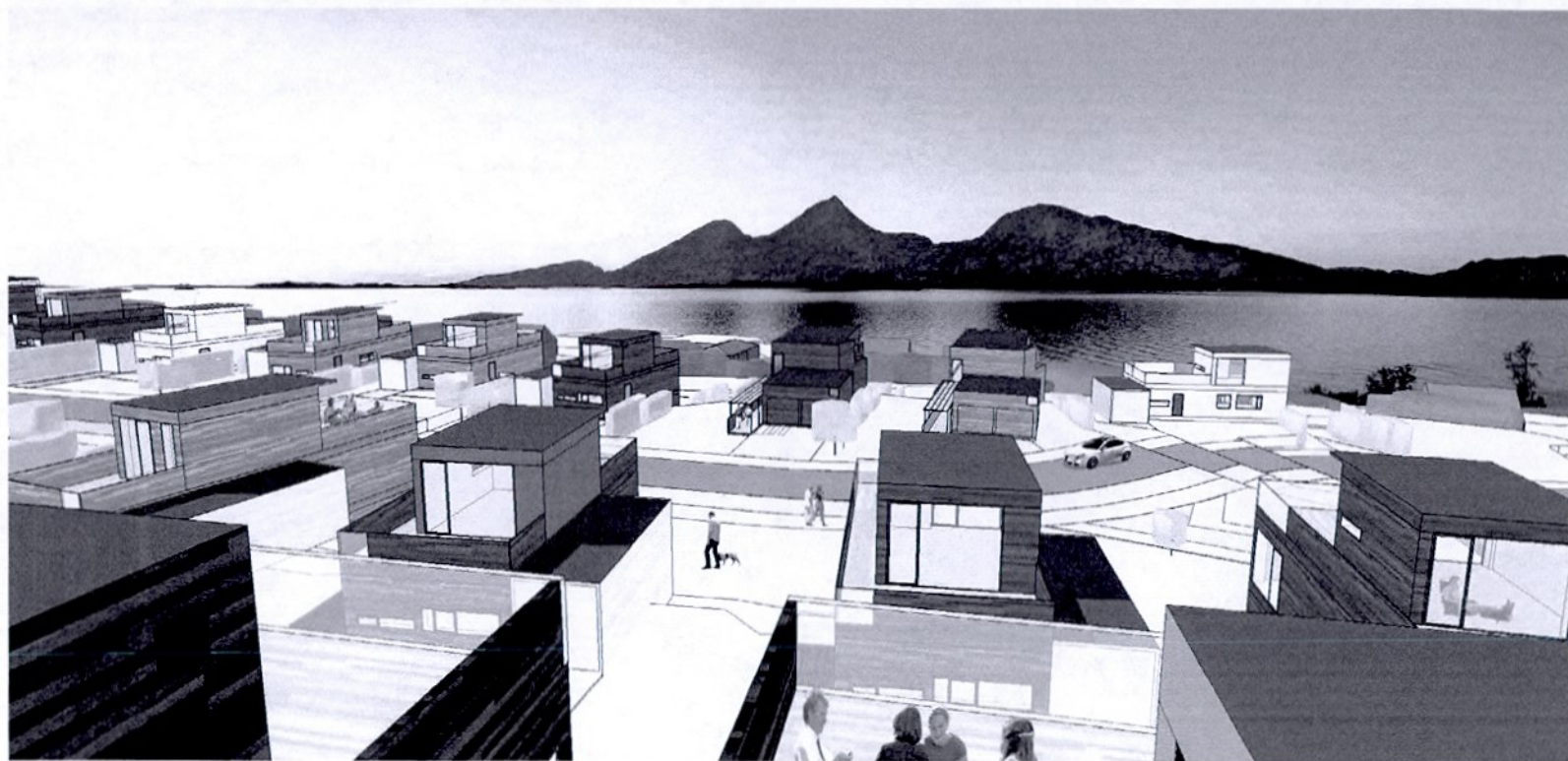
Illustrasjonsprosjekt B  
sett fra vest

med dette illustrasjonsprosjektet ser vi oss som deltakere i utviklingen av nye boligkonsept og derved deltakere i boligdebatten

en ny type sammensetning av ulike konsept:  
eneboligen  
den tettliggende eneboligen  
og  
rekkehus med stor repetisjon  
byggningsdelmodulbygging  
men samtidig variasjon  
med takterrasser for å se ut på sjøen  
for å hente inn det lave lyset

i sin helhet er det en stor variasjon av typer og leilighetsstørrelser

i et område med den fantastiske beliggenheten  
variasjon  
langs etter sjøen  
og direkte kontakt med naturen



**PANORAMAUTSIKT MOT KVELDSOLA**