

Andenes

- En bærekraftig fortettingsstrategi



Lala.

Mulighetsstudie

Andenes Sentrumsplan

Introduksjon og bakgrunn

Arbeidet bygger videre på Andøy Kommunes fortettingsstrategi om å møte de kommende behovene til en by i vekst, samt innsikten og kunnskapsgrunnlaget fra Gnist-prosjektet om hvilke boligbehov det bør tilrettelegges for i fremtiden.

I arbeidet med Gnist og fremtidens bolig og møteplasser i Andenes ble det pekt på flere utfordringer og potensialer som vi har tatt utgangspunkt i:

Utfordringer:

- Boligmangel
- For lite variasjon av boligtypologier
- Lett å få tak i gode folk, men vanskelig å holde på dem
- Ulike livssituasjoner krever ulike boformer

Potensialer:

- Flere tomme bygg
- En eksisterende luftig sentrumsplan
- Sterk historie
- Sterk stedsidentitet

I bestillingen av arbeidet for en fortettingsstrategi ble Lala forspurt om vi kunne undersøke hvordan man kan tilrettelegge for en sterk forventet befolkningsvekst til Andenes. Er det plass innenfor dagens sentrum til å skape en sosial og miljømessig bærekraftig småbyutvikling?

Svaret er ja.

Fortettingsstrategien viser et volumstudie av bolig (og næring), men for å løse behovene til en økt befolkning som disse scenarioene illustrerer må også mange andre behov for service, offentlig tjenester, sosial og teknisk infrastruktur undersøkes (*det er ikke inkludert i dette arbeidet*).

Målsetting

I arbeidet med strategien for Andenes sentrumsplan har vi fokusert på å illustrere en bærekraftig utvikling som ivaretar stedets identitet og særpreg. Det har derfor vært viktig å utvikle en strategi med tydelige prinsipper og rammer for hvor og hvordan det bør fortettes, samt hvilke tiltak som bør ligge til grunn for at eksisterende bebyggelse, kulturarv, kulturminner, målpunkter og natur skal inkluderes i byutviklingen.

Målet er å styrke Andenes som en sosial og variert by, og som samtidig skaper et attraktivt og variert boligtilbud for nye beboere som ønsker å bosette seg her. I mulighetsstudiet har det derfor vært sentralt å vise hvordan fortettingsstrategien og de nye volumene kan gi tilbake til byen; - både ved å skape et bedre balansert og variert boligtilbud som i større grad vil møte ønsker og behov for nye beboere, men som også genererer et rikere sentrumstilbud og gode byrom for alle andværing, og som forhåpentligvis får menneskene og ressursene til å bli værende.

Bygningstypologi

Vi har i arbeidet med volumstudiet tatt utgangspunkt i en bygningstypologi som har røtter på Andenes, og som vil kunne tilpasse og forsterke stedets bygningstypologiske identitet; nemlig Trønderlånet. Dette er en boligtypologi som kan huse mange enheter, har saltak og en klassisk bygningskropp. Samtidig har den en fleksibel og robust plan som tilrettelegger for mange ulike leilighetstørrelser som gir høy utnyttelse, samt store muligheter for kollektive deleløsninger på internt og eksternt plan.

Historisk bybilde av Andenes



Referanse:

Trønderlånet sett i urban kontekst med fleksible planløsninger og delehage. Her fra Trondheims Kooperative Boligselskap (TBK) på Rosenborg i Trondheim.



Prosjektbeskrivelse:

Mulighetsstudiet for Andenes sentrumsplan har utarbeidet et volumstudie som undersøker kapasitet, plassering av ny bebyggelse, bygningstypologier, høyder og utnyttelsesgrader. Vi har fokusert på å utarbeide en klimapositiv og bærekraftig fortettingsstrategi, og har derfor jobbet målrettet med å prioritere å bruke eksisterende infrastruktur i byen - som tomme bygg og uutnyttede flater. For å vise byens fortettingsmulighet over tid og ved behov, har vi illustrert fortettingen på Andenes i to scenarier.

To Scenarier:
Arbeidet undersøker en fortetting i to ulike scenarier som varierer i hvor mange boenheter og folk den kan tilrettelegge for, i hvilke områder og type tiltak. Gjennom volumstudiet fokuserer strategien på å legge grunnpremisser for fortettingen i forhold til anbefalt høyder, utnyttelsesgrader, strategiske grep, innovasjon og delekultur.

Hvem skal tiltaket gi plass til:

 Unge andværing

 Unge voksne andværing

 Eldre andværing

 Nyankomne andværing

STRATEGI SCENARIO 1:

ANDENES 2040

BÆREKRAFT GJENNOM TRANSFORMASJON OG INFILL

Scenario 1 viser hvordan man gjennom transformasjon og infill i sone 1 og 2 kan huse opptil 1400 flere personer i 10 eksisterende bygg og 430 nye enheter i Andenes sentrum. Her benyttes ubrukte bygg og tomter med potensiale for transformasjon og infill innenfor eksisterende infrastruktur som det viktigste bærekraftstiltaket for å unngå urban spredning.

- Tiltak:
- Fortetting kun i sone 1 og 2
 - Ingen bygg rives
 - Tomme bygg transformeres
 - Nye infill bygg på uutnyttede tomter og arealer
 - Infill mellom bygg der avstanden er + 20m
 - Publikumsrettete sentrumsfunksjoner i 1.etg på alle nybygg i sone 1
 - Max høyde på bygg: 11,8m
 - Max utnyttelse
 - Sone 1: 74%
 - Sone 2: 55%

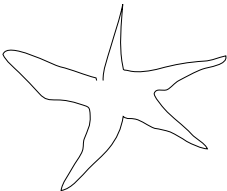
Anbefalte startpunkter:

- [1] Gnist kvartalet

Transformasjon av ubrukt tomt med infill langs Storgata.
- [2] Kinoen

Transformasjon av den gamle kinoen + infill i krysset mellom Storgata og Tore Hundsgate.
- [2] Gnist-tunet

Infill i hager og dannelse av et tun.



STRATEGI SCENARIO 2:

ANDENES 2050

BÆREKRAFT GJENNOM TRANSFORMASJON OG INFILL + KVARTALFOTETTING

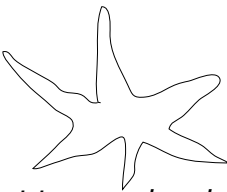
Scenario 2 viser hvordan man gjennom transformasjon og infill i sone 1 og 2 + kvartalfortetting i sone 3 kan huse opptil 2800 flere personer i 19 eksisterende bygg og 820 nye enheter i Andene. Her benyttes ubrukte bygg, tomter og store hager med potensiale for transformasjon og infill innenfor eksisterende infrastruktur som det viktigste bærekraftstiltaket for å unngå urban spredning. Grepene har latt seg inspirere av Andenes år 1900 hvor det var sterkere delekultur av uteområdene. Her har det blitt arbeidet med en tunstrategi for å styrke fellesskapsfølelsen på Andenes gjennom dannelsen av felleshager.

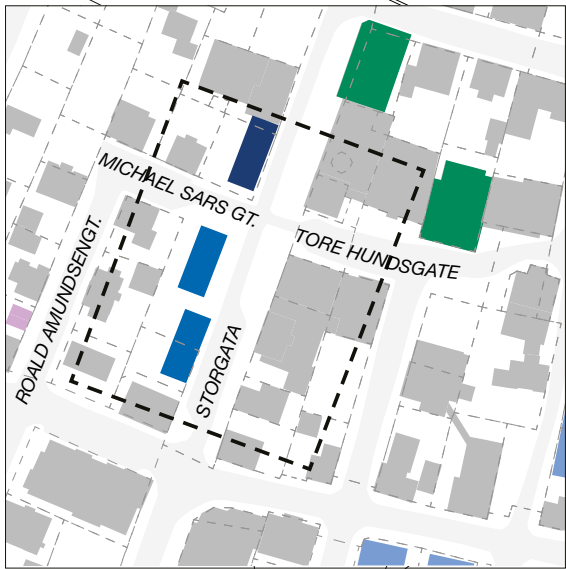
- Tiltak:
- Fortetting i sone 1 og 2 + 3
 - Tomme bygg transformeres
 - Nye infill bygg på uutnyttede tomter og arealer i sone 1 og 2
 - Infill mellom bygg der avstanden er + 20m
 - Ingen boligbygg rives
 - Boder/garasjer under 30kvm rives
 - Boder/garasjer over 30kvm transformeres til debod / felleshus / delegarasje
 - Max høyde på bygg: 9,1m
 - Max utnyttelse:
 - Sone 1: 74%
 - Sone 2: 55%
 - Sone 3: 45%

Anbefalt startpunkt:

- [4] Bopilot: Felleshagen

Infill i hager og dannelse av et tun med ny boligtypologi.





SCENARIO 1:

ANDENES 2040

KAPASITET

> Antall personer: + 1400

> Antall enheter: 430

> Utnyttelsesgrad sone 1: 74 %

> Utnyttelsesgrad sone 2: 55 %

> Utnyttelsesgrad sone 3: -

TILTAK

PLASSERING AV VOLUMER

> Fortetting kun i sone 1 og 2

> Max høyde: 11,8m

> Ingen bygg rives

> Infill-bygg på utnyttede tomter og arealer

> Publikumsrettet sentrums-funksjon i 1etg. i nybygg sone 1

STRATEGI

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

STORGATA

TORE HUNDSGATE

MICHAEL SARS GATE

NY BEBYGGELSE: MODUL [A] 50 KVM

NY BEBYGGELSE: MODUL [B] 70 KVM

NY BEBYGGELSE: MODUL [C] 90 KVM

NY BEBYGGELSE: SENTRUMSFUNKSJON I 1 ETG

ANDENES KULTURHUS

GARASJE TRANSFORMERT TIL DELE-BOD

HAGE

FELLESHAGE

TYPOLOGI

[A] 50 m²

fordeling: 50 %

kapasitet: 1 - 2 personer

2 ETG

4 PERSONER

+6,4

+4,5

[B] 70 m²

fordeling: 25 %

kapasitet: 2 - 3 personer

2 ETG

6 PERSONER

+6,4

+4,5

[C] 90 m²

fordeling: 25 %

kapasitet: 4 - 5 personer

2 ETG

10 PERSONER

+6,4

+4,5

3 ETG

6 PERSONER

+9,1

+7,2

3 ETG

9 PERSONER

+9,1

+7,2

3 ETG

15 PERSONER

+9,1

+7,2

4 ETG

8 PERSONER

+11,8

+9,9

4 ETG

12 PERSONER

+11,8

+9,9

4 ETG

20 PERSONER

+11,8

+9,9

ANBEFALT MATERIALEBRUK

TRE

MURSTEIN

SEDUMTAK

Mulighetsstudie til Andenes Sentrumsplan

Perspektiv

1:500

A3

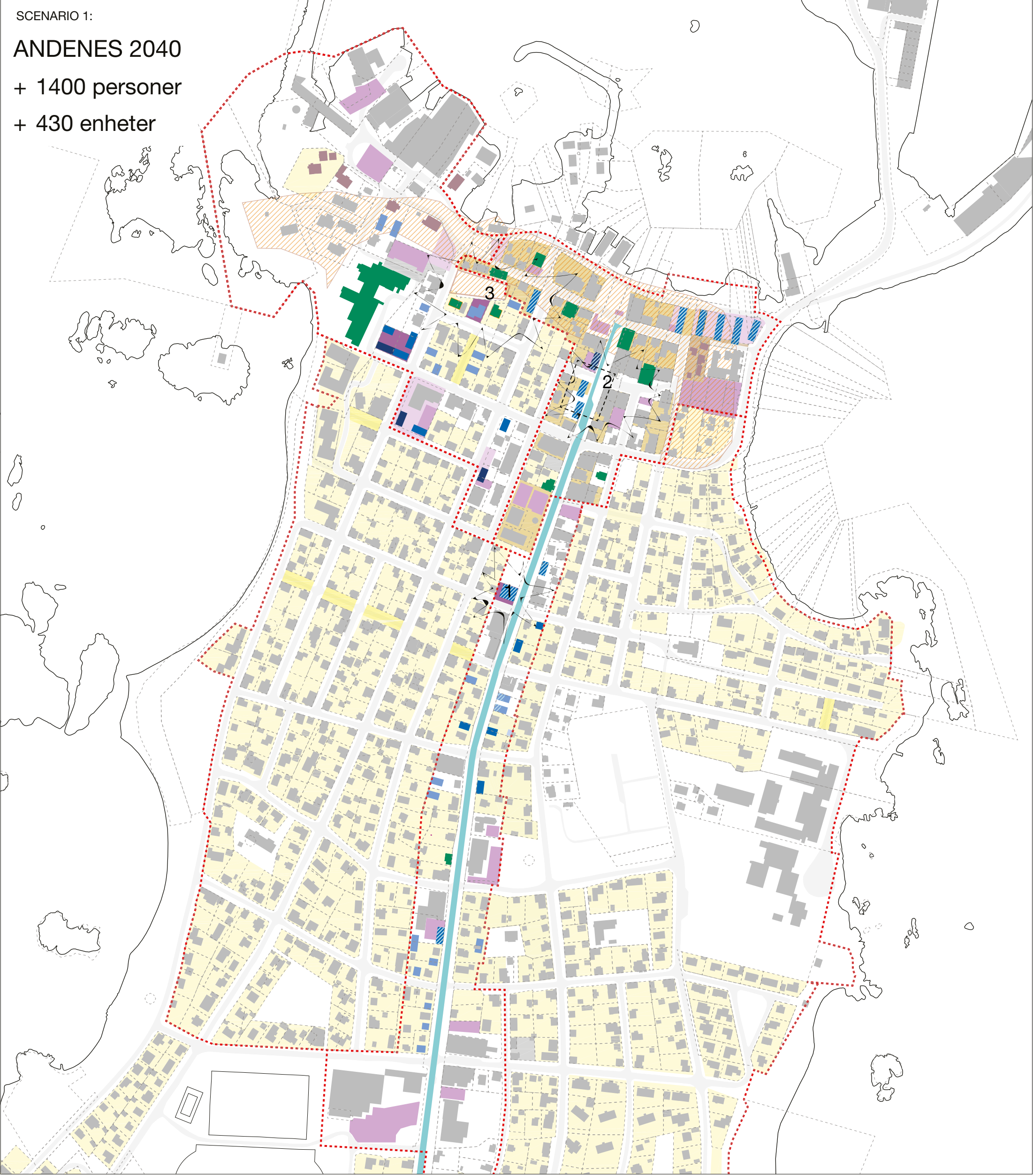
Lala.

SCENARIO 1:

ANDENES 2040

+ 1400 personer

+ 430 enheter



EKSISTERENDE SITUASJON	MÅLSETTING	KAPASITET	TILTAK	STRATEGI	STARTKABLER
Bebyggelse Veinett Eiendomsgrenser Hensynssone Vernet bygg SONER FOR FORTETTING Sone 1: sentrumsfunksjoner + bolig Sone 2: bolig + noe sentrumsfunksjoner Sone 3: bolig UTNYTTE UBRUKTE FLATER Parkeringsplasser Kommuneplanensarealdel for åpne og ledige tomter Andre potensielle tomter	SCENARIO 1: BÆREKRAFT GJENNOM INFILL OG TRANSFORMASJON Scenario 1 viser hvordan man gjennom transformasjon og infill i sone 1 og 2 kan huse opptil 1400 flere personer i 10 eksisterende bygg og 430 nye enheter i Andenes sentrum. Her benyttes ubrukte bygg og tomter med potensiale for transformasjon og infill innenfor eksisterende infrastruktur som det viktigste bærekraftiltaket for å unngå urban spredning.	> Antall folk: + 1400 > Antall enheter: 430 > Utnyttelsesgrad sone 1: 74 % > Utnyttelsesgrad sone 2: 55 % > Utnyttelsesgrad sone 3: -	PLASSERING AV VOLUMER > Fortetting kun i sone 1 og 2 > Ingen bygg rives > Tomme bygg transformeres > Nye infill-bygg på utnyttede tomter og arealer > Maks høyde: +11,8m > Infill mellom bygg der avstanden er +20m > Publikumsrettede sentrumsfunksjoner i 1.etg på alle nybygg i sone 1	FORTETTING Transformasjon og / eller gjenbruk av eksisterende / framtidig tomt bygg og / eller hus som er til salg Bolig med næring i 1.etg HOYDER Nybygg: 2 etasjer Nybygg: 3 etasjer Nybygg: 4 etasjer	1 Gnist - kvartalet 2 Kinoen 3 Gnist - tunet ILLUSTRASJON Perspektiv fra bygata Mulighetsstudie til Andenes Sentrumsplan: Volumstudie med fortetting Situasjonskart 1:5000 A3 Lala.



SCENARIO 1:

ANDENES 2040

KAPASITET
> Antall personer: + 1400
> Antall enheter: 430
> Utnyttelsesgrad sone 1: 74 %
> Utnyttelsesgrad sone 2: 55 %
> Utnyttelsesgrad sone 3: -

TILTAK
PLASSERING AV VOLUMER
> Fortetting kun i sone 1 og 2
> Max høyde: 11,8m
> Ingen bygg rives
> Infill-bygg på utnyttede tomter og arealer
> Publikumsrettet sentrums-funksjon i 1etg. i nybygg sone 1

STRATEGI
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
VEI
STORGATA
SONER FOR FORTETTING (1 , 2 OG 3)
FORTETTING
TRANSFORMASJON OG / ELLER GJENBRUK AV EKSISTERENDE / FRAMTIDIG TOMT BYGG OG / ELLER HUS SOM ER TIL SALGS
NYBYGG: 2 ETASJER
NYBYGG: 3 ETASJER
NYBYGG: 4 ETASJER

STARTKABLER
1 Gnist - kvartalet
2 Kinoen
3 Gnist - tunet

TYPOLOGI		
[A] 50 m ²	[B] 70 m ²	[C] 90 m ²
fordeling: 50 % kapasitet: 1 - 2 personer	fordeling: 25 % kapasitet: 2 - 3 personer	fordeling: 25 % kapasitet: 4 - 5 personer
2 ETG 4 PERSONER +6,4 +4,5	2 ETG 6 PERSONER +6,4 +4,5	2 ETG 10 PERSONER +6,4 +4,5
3 ETG 6 PERSONER +9,1 +7,2	3 ETG 9 PERSONER +9,1 +7,2	3 ETG 15 PERSONER +9,1 +7,2
4 ETG 8 PERSONER +11,8 +9,9	4 ETG 12 PERSONER +11,8 +9,9	4 ETG 20 PERSONER +11,8 +9,9

HVEM SKAL TILTAKET GI Plass til:

- UNGE ANDVÆRINGER
- UNGE VOKSNE ANDVÆRINGER
- ELDRE ANDVÆRINGER
- NYANKOMNE ANDVÆRINGER

* Se kartlagte behov i GNIST-prosjektet

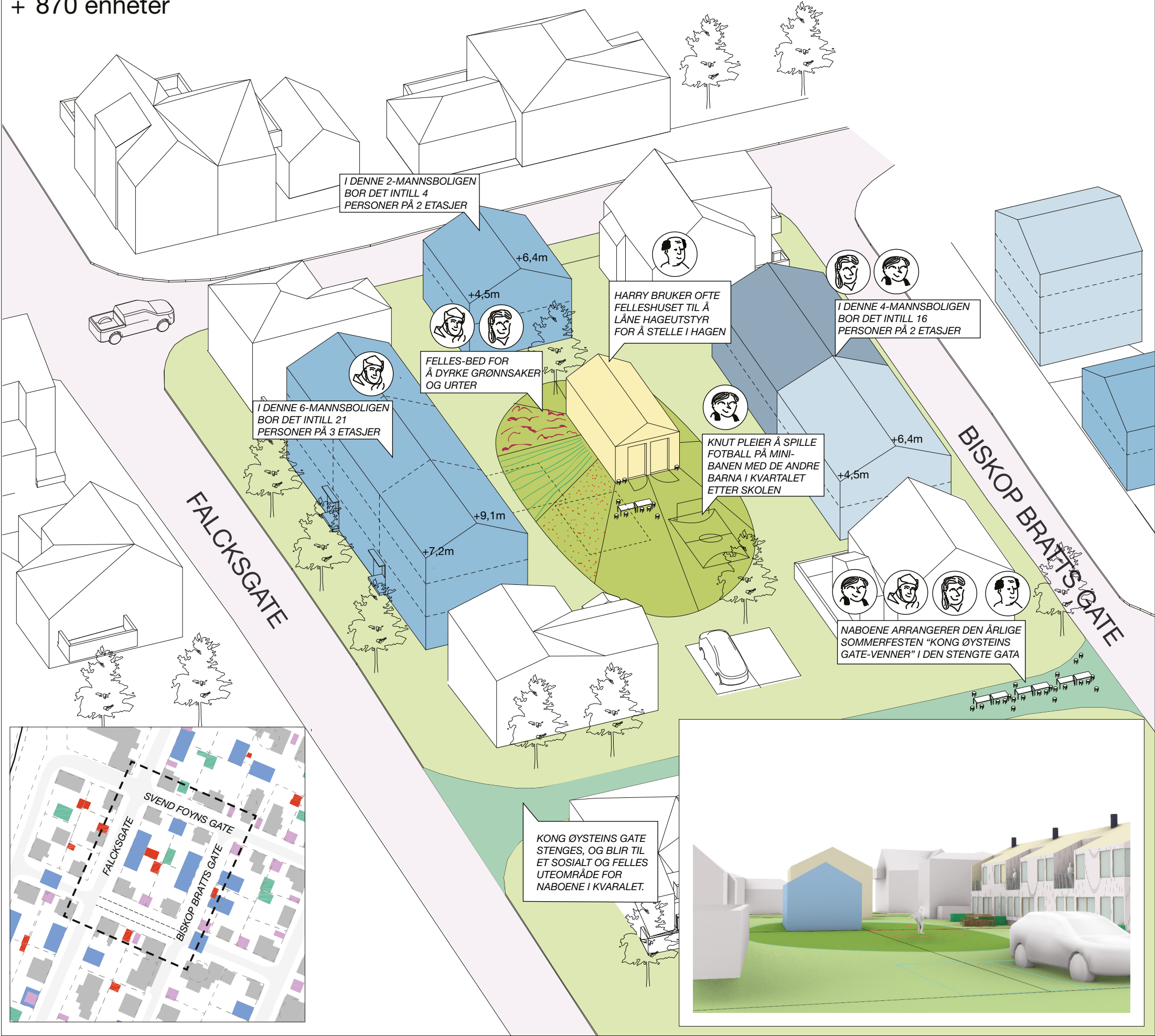
Mulighetsstudie til Andenes Sentrumsplan: Volumstudie med fortetting

Småby-perspektiv A3

Lala.

ANDENES 2050

+ 2800 personer
+ 870 enheter

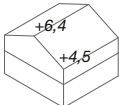
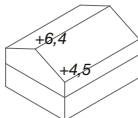
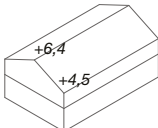
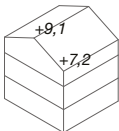
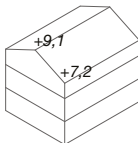
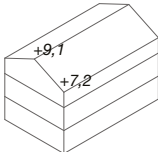
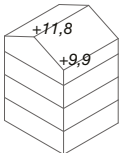
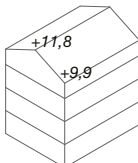
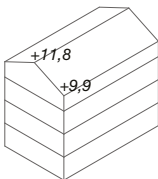


SCENARIO 2:
ANDENES 2050

KAPASITET
> Antall personer: + 2800
> Antall enheter: 870
> Utnyttelsesgrad sone 1: 74 %
> Utnyttelsesgrad sone 2: 55 %
> Utnyttelsesgrad sone 3: 45%

TILTAK
PLASSERING AV VOLUMER
> Fortetting kun i sone 1, 2 og 3
> Max høyde sone 3: 9,1m
> Ingen boligbygg rives
> Infill mellom bygg der avstanden er +20m
> Boder/garasjer under 30kvm rives

STRATEGI
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
NÆRLIGGENDE GATER
STENGTE GATE
PRIVATE HAGER
NY FELLESHAGE
NY BEBYGGELSE: MODUL [A] 50 KVM
NY BEBYGGELSE: MODUL [B] 70 KVM
NY BEBYGGELSE: MODUL [C] 90 KVM
NY BEBYGGELSE: SENTRUMSFUNKSJON I 1 ETG
TRANSFORMERT GARASJE TIL FELLESHUS

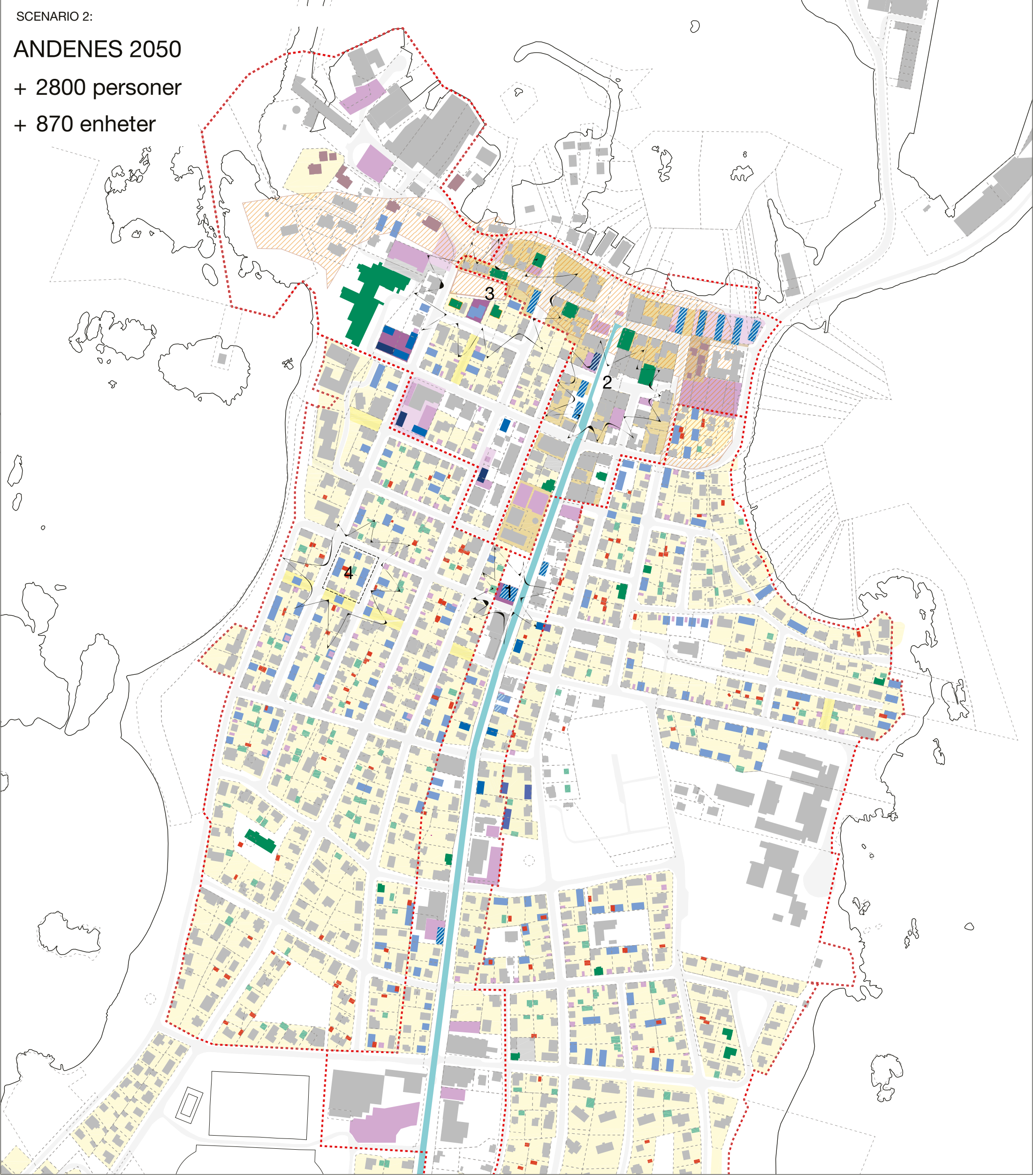
TYPOLOGI		
[A] 50 m ²  fordeling: 50 % kapasitet: 1 - 2 personer	[B] 70 m ²  fordeling: 25 % kapasitet: 2 - 3 personer	[C] 90 m ²  fordeling: 25 % kapasitet: 4 - 5 personer
2 ETG 4 PERSONER 	2 ETG 6 PERSONER 	2 ETG 10 PERSONER 
3 ETG 6 PERSONER 	3 ETG 9 PERSONER 	3 ETG 15 PERSONER 
4 ETG 8 PERSONER 	4 ETG 12 PERSONER 	4 ETG 20 PERSONER 

ANBEFALT MATERIALEBRUK
TRE
MURSTEIN
SEDUMTAK
Mulighetsstudie til Andenes Sentrumsplan
Perspektiv 1:500 A3
Lala.

ANDENES 2050

+ 2800 personer

+ 870 enheter



EKSISTERENDE SITUASJON	MÅLSETTING	KAPASITET	TILTAK	STRATEGI	STARTKABLER
Bebyggelse Veinett Eiendomsgrenser Hensynssone Vernet bygg SONER FOR FORTETTING Sone 1: sentrumsfunksjoner + bolig Sone 2: bolig + noe sentrumsfunksjoner Sone 3: bolig UTNYTTE UBRUKTE FLATER Parkeringsplasser Kommuneplanensarealdel for åpne og ledige tomter Andre potensielle tomter	SCENARIO 2: BÆREKRAFT GJENNOM INFILL OG TRANSFORMASJON + TUNFORTETTING Scenario 2 viser transformasjon og infill i sone 1 og 2 + tunfortetting i sone 3. Her benyttes ubrukte bygg, tomter og store hager med potensiale for transformasjon og infill innenfor eksisterende infrastruktur som det viktigste bærekraftstiltaket for å unngå urban spredning. Grepet har latt seg inspirere av Andenes år 1900 hvor det var sterkere delekultur av uteområdene. Her har det blitt arbeidet med en tunstrategi for å styrke fellesskapsfølelsen på Andenes gjennom dannelsen av felleshager.	> Antall folk: + 2800 > Antall enheter: 820 > Utnyttelsesgrad sone 1: 74 % > Utnyttelsesgrad sone 2: 55 % > Utnyttelsesgrad sone 3: 45 %	PLASSERING AV VOLUMER > Fortetting i sone 1 og 2 + 3 > Tomme bygg transformeres > Max høyde på bygg: 9,1m > Nye infill-bygg på utnyttede tomter og arealer i sone 2 og 2 > Infill mellom bygg der avstanden er + 20m > Ingen boligbygg rives > Boder/garasjer under 30kvm rives	FORTETTING Transformasjon og / eller gjenbruk av eksisterende / framtidig tomt bygg og / eller hus som er til salg Bolig med næring i 1.etg HOYDER Nybygg: 2 etasjer Nybygg: 3 etasjer Nybygg: 4 etasjer FRIGJØRING AV PLESS Rives: bod/garasje > 30kvm Ombruk til felleshus/garasje: Bod/garasje < 30kvm Ny deleparkering på tomt	1 Gnist - kvartalet 2 Kinoen 3 Gnist - tunet 4 Felleshagen ILLUSTRASJON Perspektiv fra felleshage Mulighetsstudie til Andenes Sentrumsplan: Volumstudie med fortetting Situasjonskart 1:5000 A3 Lala.

