



# STORSTEINNES

---

## OMRÅDEREGULERING

FASE 1, 09.10.2023

## NY REGULERING STORSTEINNES SENTRUM.

Masterplan: Å finne og å forsterke det gode særpreget som Storsteinnes har i dag.

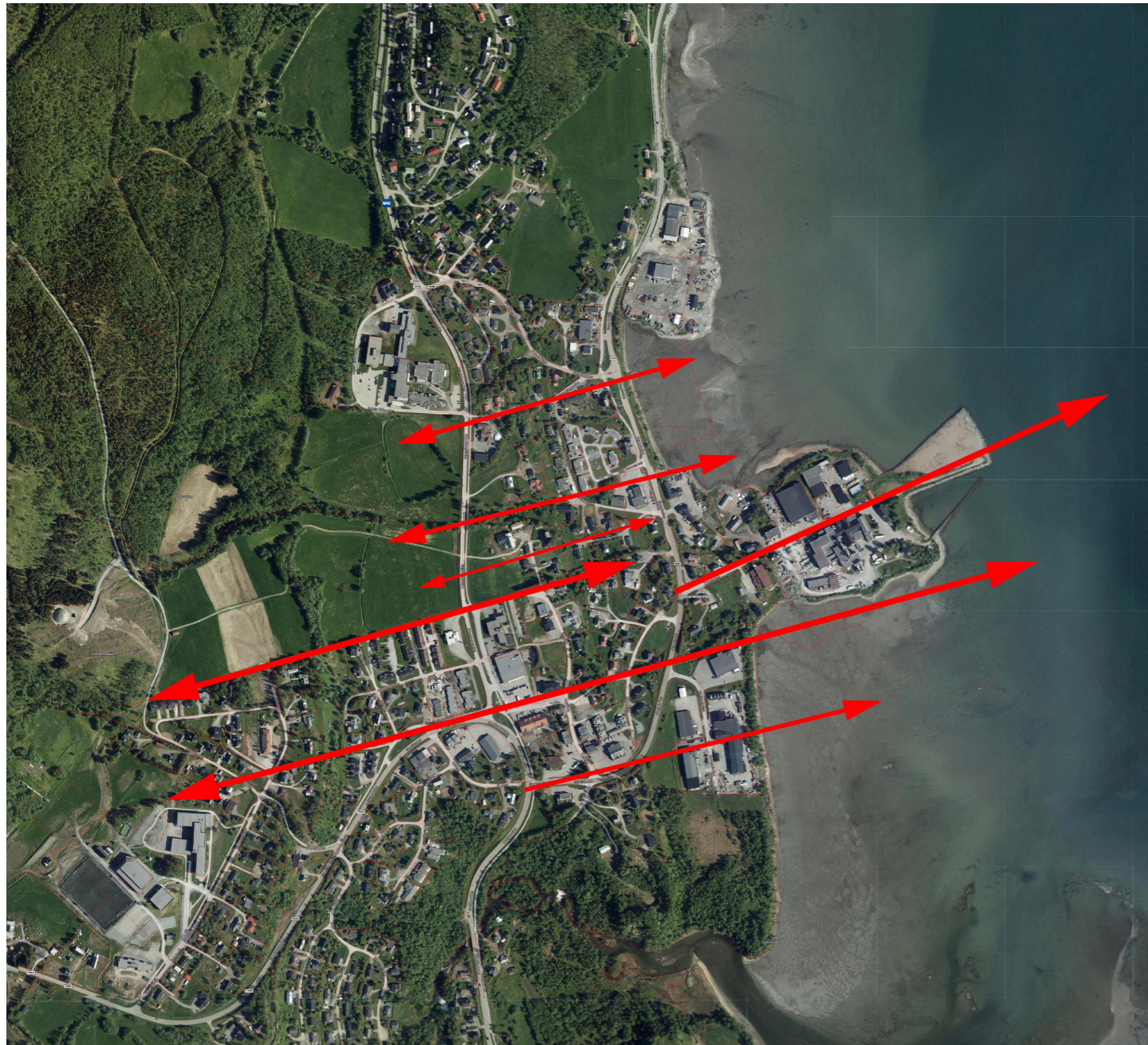
Ved å bygge opp om de beste karaktertrekkene kan reguleringsprosessen gi tettstedet økte livskvaliteter.

Storsteinnes kan forsterke sin lokale identitet i Nord-Norge og samtidig rydde opp i funksjoner som ikke fungerer så godt.

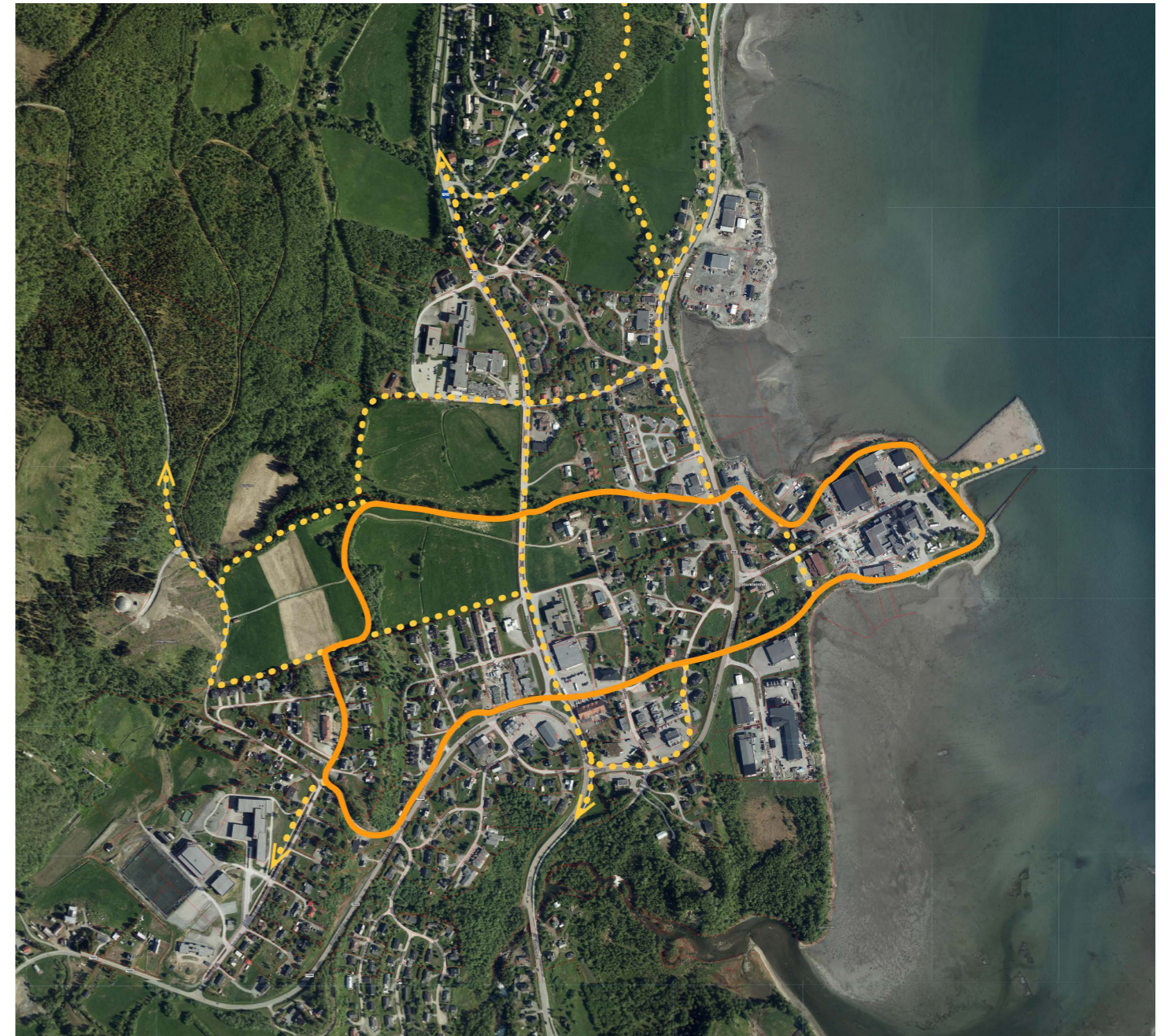
Målet er å få ei bygd hvor man både får triveligere og mer praktiske omgivelser for de som bor der i dag, og gjøre det så bra at folk blir boende og vil flytte hit på grunn av de tiltalende, velfungerende omgivelser.

# HOVEDGREP MASTERPLAN

SIKTLINJER - STYRKER BYGDAS KONTAKT MED FJELL OG FJORD



GANGVEI MYKE TRAFFIKANTER - HOVED-VANDRING BINDER BYGDA SAMMEN  
- SEKUNDÆR VANDRING FORBINDER BYGDAS YTRE ATTRAKSJONER TIL SENTRUM



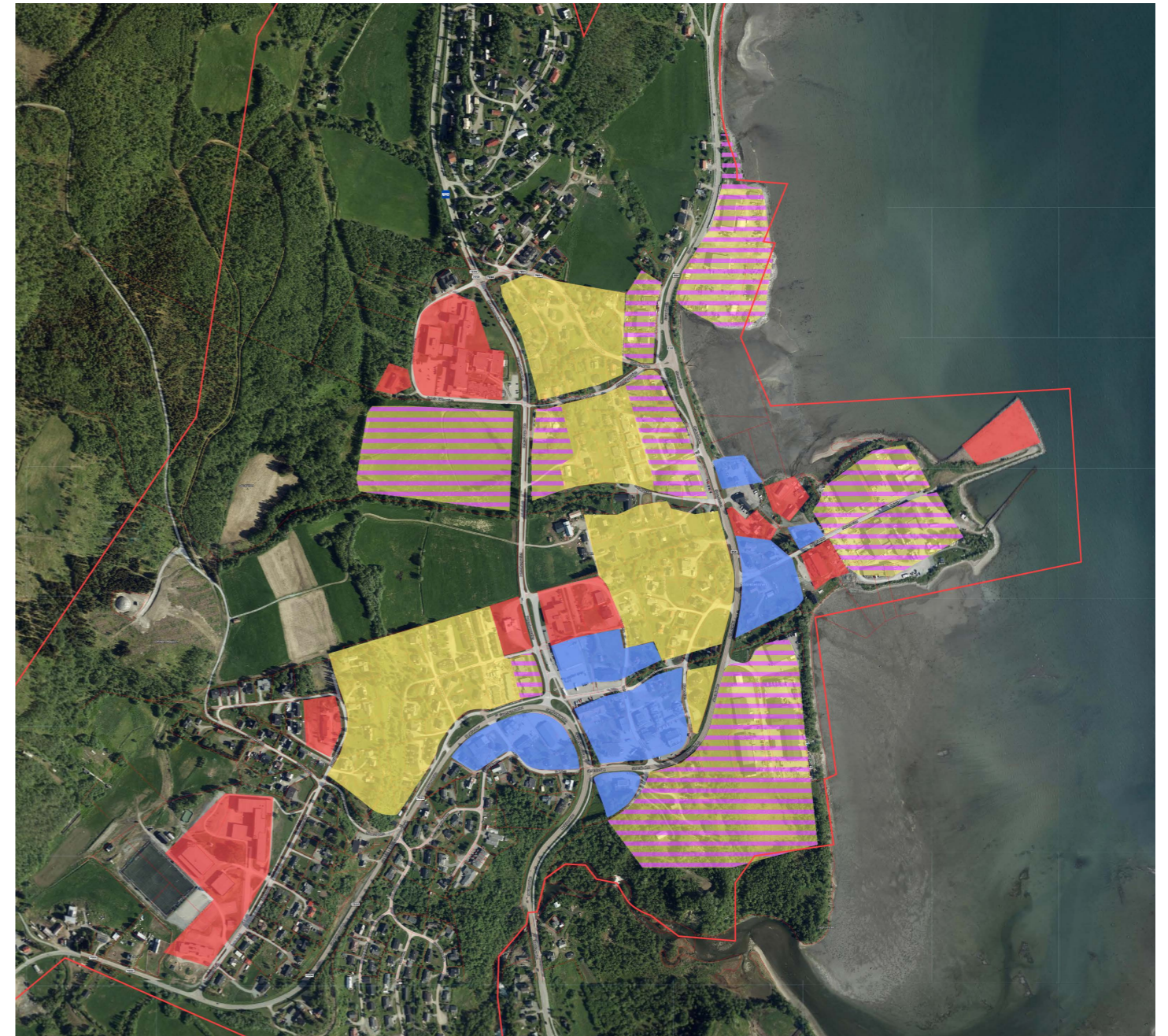
Tegnforklaring:  
— Hoved-vandring  
••• Sekundær gangvei

# HOVEDGREP MASTERPLAN

GRØNNSTRUKTUR - GRØNT FØLGER BYGDAS HOVED-VANDRING  
LANDBRUKSHISTORIEN IVARETAS VED Å BEVARE ÅKERE I HJERTET AV BYGDA

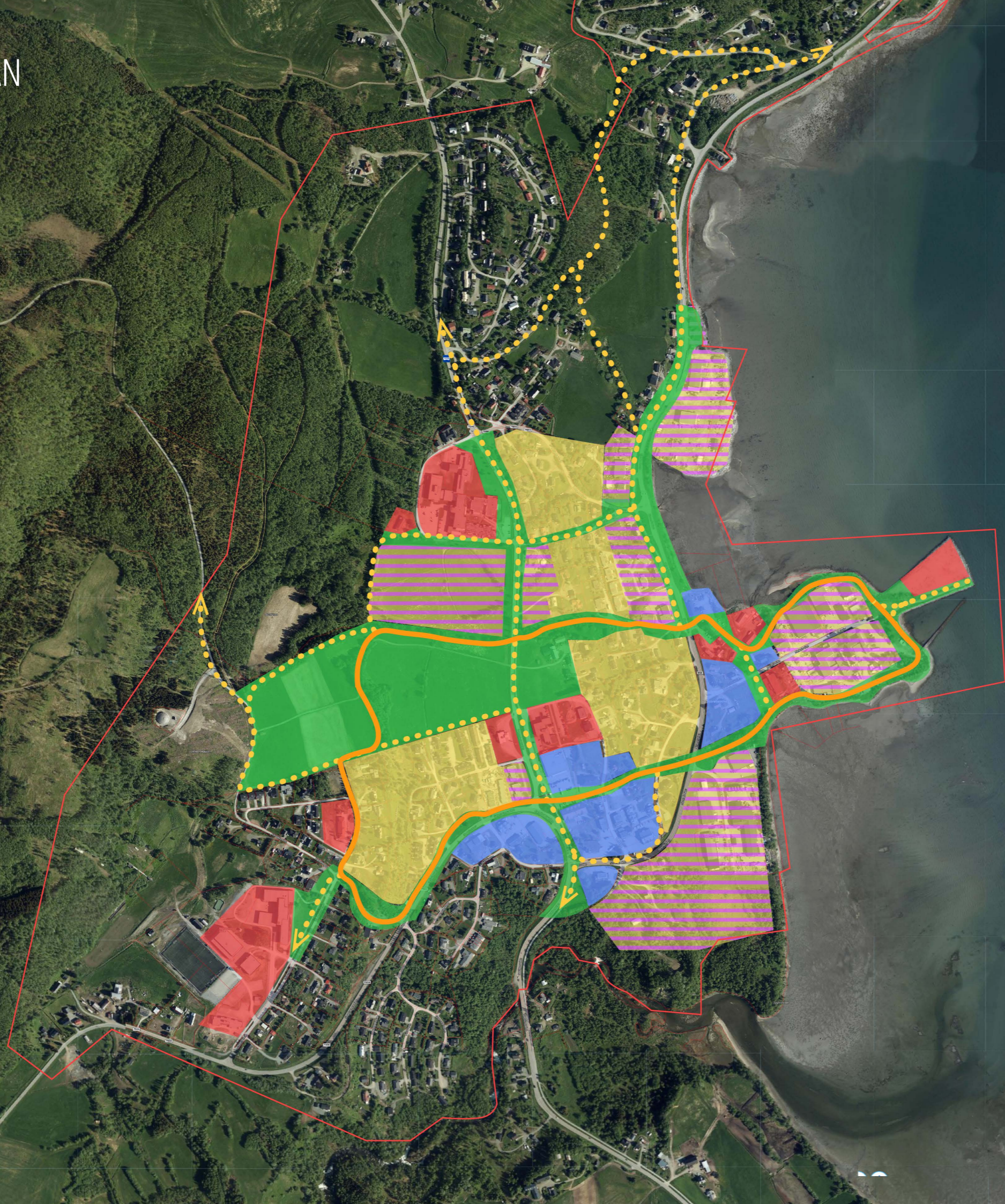


SENTRUMSUTVIKLING - FORTETTING AV SENTRUM, TORG OG Plasser.  
BOLIGFORTETTING I SENTRALE OMRÅDER.



- Tegnforklaring:
- Bolig/næring
  - Grønnstruktur
  - Boligfortetting
  - Offentlig
  - Næring
  - Sentrumsgrense
  - Hoved-vandring
  - Sekundær gangvei

# MASTERPLAN



Tegnforklaring:

-  Bolig/næring
-  Grønnstruktur
-  Boligfortetting
-  Offentlig
-  Næring
-  Sentrumsgrense
-  Hoved-vandring
-  Sekundær gangvei

## OMGIVELSER OG SÆRPREG

Storsteinnes er uvanlig i Nord-Norge. Det er grønt, frodig og lyst, åpent med grønne åkere med effektivt jordbruk. Dette er unikt. Midt i et røft og kalt arktisk fjellandskap kommer man til en landskapsform med et opparbeidet kulturlandskap. Dette er naturgitte forhold som gjør at bygda produserer et overskudd av mat og kan fø på flere folk enn egne innbyggere, og det er uvanlig i en landsdel som ofte har terreng som begrenser matproduksjon. Storsteinnes plassering i det nord-norske landskapet er livskvalitet på 100%.



## LANDBRUKSHISTORIE

Gårdsanleggene rundt sentrum er vesentlige for opplevelsen her. Det er tradisjonelle norske bondegårder, med tun. De har ofte mørke røde farger på fjøs og uthus, og lys farge på boligen. Gårdene ligger innrammet av frodige grønne åkre. Dette er tiltalende, vakre anlegg som forteller hvordan mennesker lever i et frodig kulturlandskap.

Det storslagne og unike ved disse gårdene er hvordan de oppleves sammen med vannspeilet i Balsfjorden og det dramatiske fjellandskapet i Lyngsalpene som bakgrunn på andre siden av fjorden. Denne fjellrekken gir magne variasjoner i lysspill og farger. Midnattssol, nordlys, tåke, blåvalører, lavt vinderlys, snø, is, vårgrønt, høstfarger, og fjellene speiler seg i vannet.

De velpleide gårdsanleggene i et hyggelig og innbydende kulturlandskap rammes inn av det ville, storslagne i Nord-Norsk natur, i en skala med overmenneskelige dimensjoner. Storsteinnes sett litt utenfor bygdas sentrum er også livskvalitet på 100%.



## SENTRUM

Sentrum av Storsteinnes gir ikke et like tiltalende inntrykk som omgivelsene. Det er utflytende mellomrom, ikke klart definert sentrum og en bygningsmasse som gir et uheldig blandet inntrykk. Denne masterplanen skal forsøke å få inn de høye livskvalitetene rundt også inn i selve sentrum.





## 4 PUNKTSMETODE. ARKITEKTJOBBER I EN MASTERPLAN. INNLEDENDE ANALYSE AV DAGENS SITUASJON

1: Historisk utvikling. Hvordan Storsteinnes har vokst og hva som er av eldre bygningsmasse. Det er godt for folk å være på ett sted hvor man ser minner i bebyggelsen om eldre generasjoner og levd liv før oss. Det gir ro og trygghet, og følelse av de store sammenhengene i hvem man er og hvor i verden man bor.

2: Landskap, utsikt og vakre naturelementer. Finne og sette ord på de beste kvalitetene de fysiske naturgitte omgivelsene i Storsteinnes sentrum har, både hvilke begrensninger disse gir men samtidig fortelle om de gode kvaliteter disse kan gi.

3: Eksisterende bygningsmasse i Storsteinnes. Se etter særpreg og gode utforminger i dag og hvordan bygningene er plassert og kan danne mellomrom mellom seg. Finne fellestrekk i farger og materialer som kan forsterkes. Se om bygningsmiljøer kan fortettes rundt felles plassrom, møtesteder. Finne bygninger for fellesskap, handel og service og offentlige funksjoner. Se på sammenhengen mellom disse og finne hvordan de kan få en sammenheng hvor det er lett, oversiktlig og hyggelig å bevege seg mellom.

4: Det som ikke fungerer så godt. Dagens reguleringer er utdatert og gir ikke et samlet, helhetlig grep som Storsteinnes trenger. Funksjonsplassering virker tilfeldig, mellomrom flyter ut, trygge gang- og sykkelveger mangler. Boligtomter og forretningstomter mangler i sentrum, men flere soner ligger brakk og kunne utnyttes mer. Det er ikke et sentralt plassrom eller møtested som er naturlig å samles rundt.

Masterplanens mål er i hovedsak å finne hvordan løse de praktiske problemene i punkt 4. Ved å bruke elementene i punkt 1-3 på gode måter og få frem de beste mulighetene derfra har man gode virkemidler som blir vesentlige i gode løsninger på de praktiske problemene i punkt 4.

# ATTRAKSJONER LANGS HOVED-VANDRINGEN

DYR KING/ PARSELLHAGER



GÅRDSBRUK / FESTLOKALER / LOKAL MAT



NAUST / SERVERING



FRILUFTS OPPLEVELSER



TETTSTED TORG



FUGLEKIKKE ATTRAKSJON



INTERAKTIV LYS/LYD KUNST



FJORDMUSEET



## SAMMENBINDENDE GANGVEGER SOM LØFTER FREM ATTRAKSJONER OG LØSER PRAKTISK TILKOMST

Storsteinnes har mange kvaliteter og attraksjoner, men de er ikke vist fram eller gjort letttilgjengelige. Det er også vanskelig å bevege seg mellom disse siden kommunikasjonsveger ikke er tilrettelagt.

Et sammenbindende system med gang- og sykkelveger vil kunne løse begge problemene. Landskapet i Storsteinnes er attraktivt i seg selv. Det er store terrasser i landskapet, fra fjell- og skogarealet ved Balsokken, via terrassen med skolebyggene, ned til terrassen ved Rådhuset, Coop, Avec oa, og videre ned til laveste terrasse ved fjorden og meieriet.

Overgangene mellom disse terrassene er i dag ikke gode.

Selv om dette er fine landskapselementer utnyttes de ikke som en attraksjon og opplevelse. Hvis et gangsystem legges slik at det blir gode, kontinuerlige og naturlige veger å bevege seg opp og ned her vil man fremheve den flotte landskapsopplevelsen fra fjell og skog, via kulturlandskap og ned til fjord og fjæra. Storsteinnes favner de fleste landskapstyper, og dette er en stor attraksjon hvis bevegelsesmønstre legger til rette for å oppleve dette.

Gangsystemet som vist i forslaget løser praktiske problemer med trafiksikker tilkomst til skolen, barnehage, sykehjem og tilkomst til fjorden, butikkene der og museum.

Samtidig binder gangsystemet sammen viktige attraksjoner i Storsteinnes. Når disse ligger naturlig forbundet med hverandre vil de løftes fram, få mer besøk og bli en bedre del av fellesskapet og trivselen i sentrum. Man kan «vekke til live» kvalitetene bygda har med enkle midler. Delvis er disse gangvegene under planlegging i dag, feks. utenfor meieriet.



## ATTRAKSJONENE SOM GANGVEGENE KAN SAMLE SAMMEN OG FREMHEVE ER:

**Det historiske Storsteinnes.** Det gamle handelsstedet og naustene her har et stort potensiale til til å bli et godt samlingssted for bygda. Gamle naust kan feks. bli festlokaler, og om det gamle handelsstedet pusses opp er det en turistattraksjon. Dagens gamle naust/brygge ute på odden bør vurderes flyttet hit og inngå som del av et godt, historisk miljø. I dag er denne delen av bygda glemt og vanskelig tilgjengelig. Ved å legge flere gangveger som kommer hit blir det naturlig å besøke dette gamle historiske miljøet.

### **Museet, gammelskolen, hagene og ishavsskuta.**

Disse er attraktive i dag, men ikke lett tilgjengelige med gang- og sykkel.

**Nytt fuglekikkersted.** Fjæresonen utenfor museet er rettet mot fuglereservatet. Her ligger også den gamle steinmoloen, som er interessant av flere årsaker. Både som historisk dokument fra en periode med mye råvaretransport til Tromsø, men også fordi den visstnok er laget av den gamle store steinen på neset som gav navn til Storsteinnes. Steinen ble visstnok sprengt for å lage moloen (er denne historien korrekt?). Uansett er både steinmoloen og utsikten til fulgereservatet attraktive her. Det bør bygges en plattform el. hvor man kommer litt opp, og får bedre synsvinkel til fuglene i reservatet. Denne konstruksjonen kunne gjerne ha i seg noe av historien om den store steinen som ble sprengt. Fuglekikking er en reiseindustri i vekst. Storsteinnes har en attraksjon her som kan brukes til å gjøre bygda til et reisemål.



**Odden ut i fjorden.** Denne ligger i dag brakk, uten definert funksjon. Det er ikke ønskelig med vannaktiviteter her som kan forstyrre fuglelivet i reservatet. Men odden er midt i et spektakulært fjordlandskap hvor det nordnorske lyset og fjellpanorama spiller sammen.

Dette er et flatt område med enkel tilgjengelighet for biler oa.

Det foreslås at odden brukes til temporære utstillinger og lignende, som gjør at folk gjerne vil oppsøke dette området flere ganger i året fordi det jevnlig skjer noe nytt her. For eksempel kan studenter fra landskapsarkitektur i Tromsø ol. gjøre årlige installasjoner her, hvor vann, is etc. kan utnyttes. Det kan være et sted hvor kunst etableres med vinternatt, mørketid og nordlys som tema.

På vinterstid er det ikke fugl som kan forstyrres, og både lyssetting og lyd kan brukes her, langt fra bolighus men likevel sentralt.

Det foreslås å ta en prat med kunst- og arkitekturinstitusjoner i Nord-Norge, og drøfte om denne store åpne flaten midt i et fjordlandskap er et sted for kunstnere som arbeider med landskap.



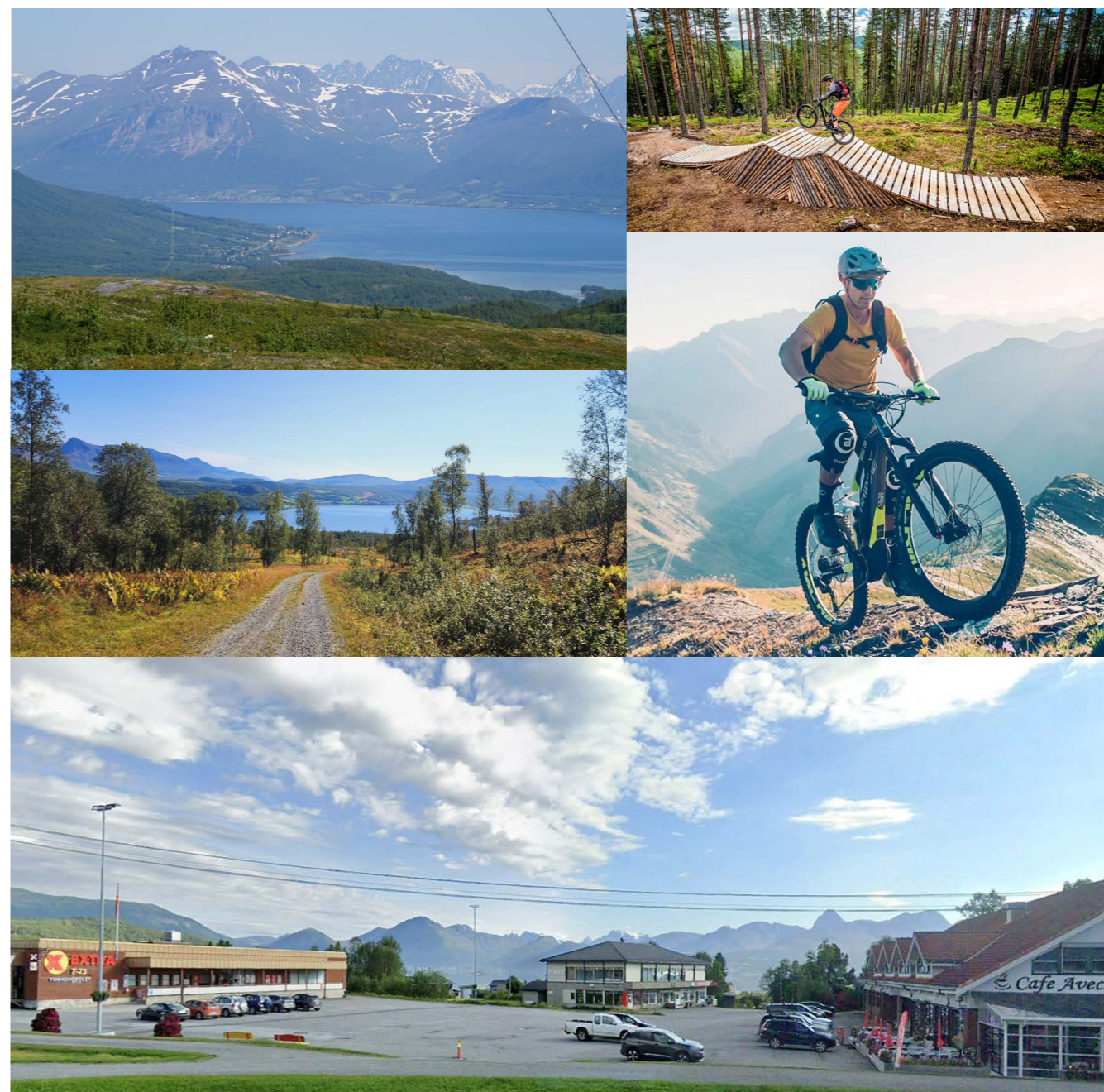
ILLUSTRASJON INTERAKTIV LYS- OG LYDKUNST

## ATTRAKSJONENE SOM GANGVEGENE KAN SAMLE SAMMEN OG FREMHEVE ER:

I motsatt ende av turopplevelsen er Storsteinnes sitt «byfjell» **Balskokken** et viktig turmål. Men gangvegene og stiene her har også potensiale til feks. sykkelstier og off-road kjøring. Det er under etablering en sykkelløype ved det lille kulturhuset ved sykehjemmet. Denne sykkelopplevelsen kan knyttes sammen til et større sykkelvegnett gjennom skogen, og også helt ned til fjorden. En slik rundtur kan være en attraksjon som kan trekke folk til byda, fordi man får mange flere opplevelser enn bare terrenget langs en slik sykkelveg. Dette vil nok kreve at man gjør en løsning hvor fotgjengere og syklister separeres med to forskjellige vegbaner (rød- og sort asfalt feks) slik at det ikke blir uheldige konflikter.

Det nye gangvegssystemet tilknyttes **skoleområdet**, hvor det også er idrettsbane og svømmebasseng. Dette er lokaler og funksjoner som brukes ut over skoletid, i helg og ferier. Det er gunstig å ha trafiksikker tilkomst hit for gående og syklende, utenom biltrafikk. Bedre tilgjengelighet gjør at disse anleggenes bruksområder kan utvides.

I midtre del av gangvegssystemet ligger det som oppleves som dagens mest **sentrale område** på Storsteinnes, parkeringsplassen mellom Coop og bygget med Cafe Avec. Men selv om det er mange mennesker her har ikke arealet en utforming som gjør dette til et tiltalende sted. Parkeringsfunksjonen dominerer på en uheldig måte. Her kan flere tiltak innarbeides for å løfte opplevelseskvalitet og understreke at dette er sentrum. Tiltakene som anbefales her er sammensatte, og beskrives nærmere under en egen plansje.



## ATTRAKSJONENE SOM GANGVEGENE KAN SAMLE SAMMEN OG FREMHEVE ER:

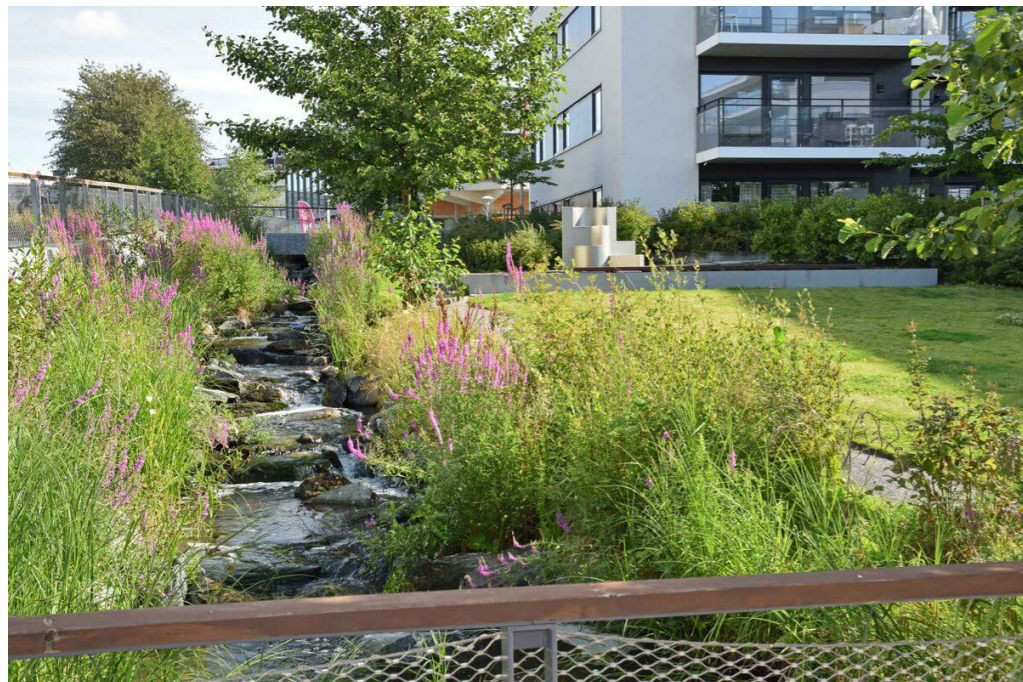
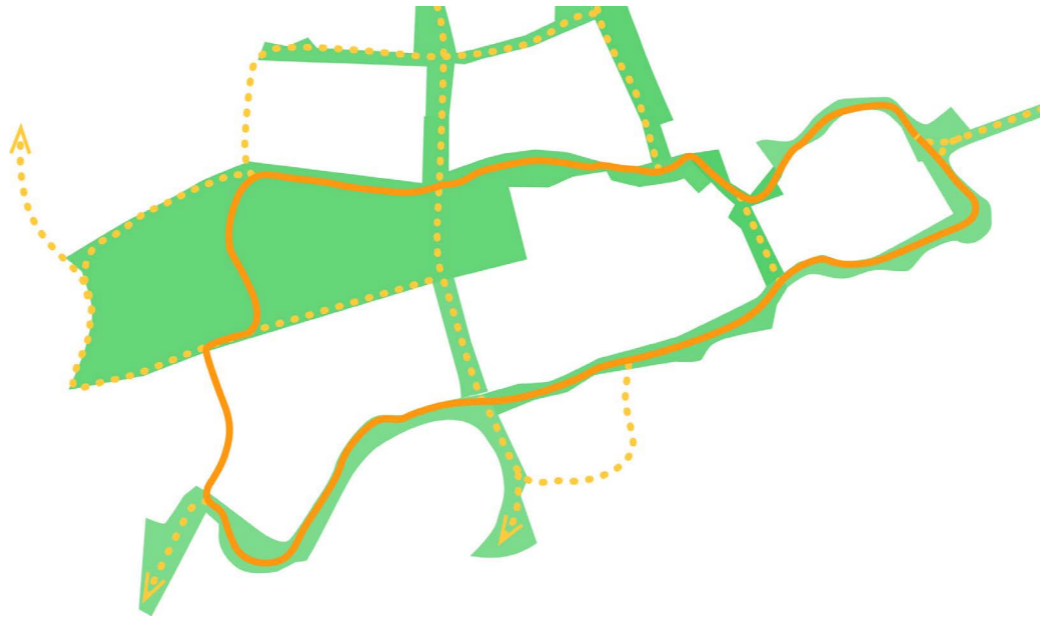
**Landbrukseiendommene i sentrum.** Dette er to gårder med store, vakre grøntområder i bygda. Disse har i dag gode opplevelseskvaliteter i seg selv, og begge ville være attraktive å gå gjennom eller langs kanten av i et nytt gangsystem. Landbruk kan gi flere attraksjoner enn kun å være tiltalende å se på. Gårdsbrukene her egner seg til feks. besøksgårder med sin sentrale beliggenhet nært servicetilbud.

Åkrene ligger tett ved folk og egner seg også for f.eks.. parsellbruk eller utleie til egne potetland ol. Om gårdene inngår i en utadvendt, åpen bruk vil det foreslåtte gangvegssystemet gjøre gårdene til del av attraksjonene som bindes sammen. På det illustrerte materialet er det vist en mulighet for det ene gårdsbruket lengst mot nord reguleres om og bebygges, mens det som ligger mot sør bevares og får en aktiv rolle i sentrum. Dette diskuteres nærmere på egen plansje.

Analyseprosessen av Storsteinnes viser at det mange attraksjoner her i dag, og at flere steder kan transformeres med relativt enkle midler til å bli gode deler av bygda. Manglende tilgjengelighet til disse attraksjonene er en utfordring, men etablering av et gangvegssystem vil løse dette.



# GRØNTDRAG - MED BEKKER, GANGVEI, BENKER OG VANNspeIL



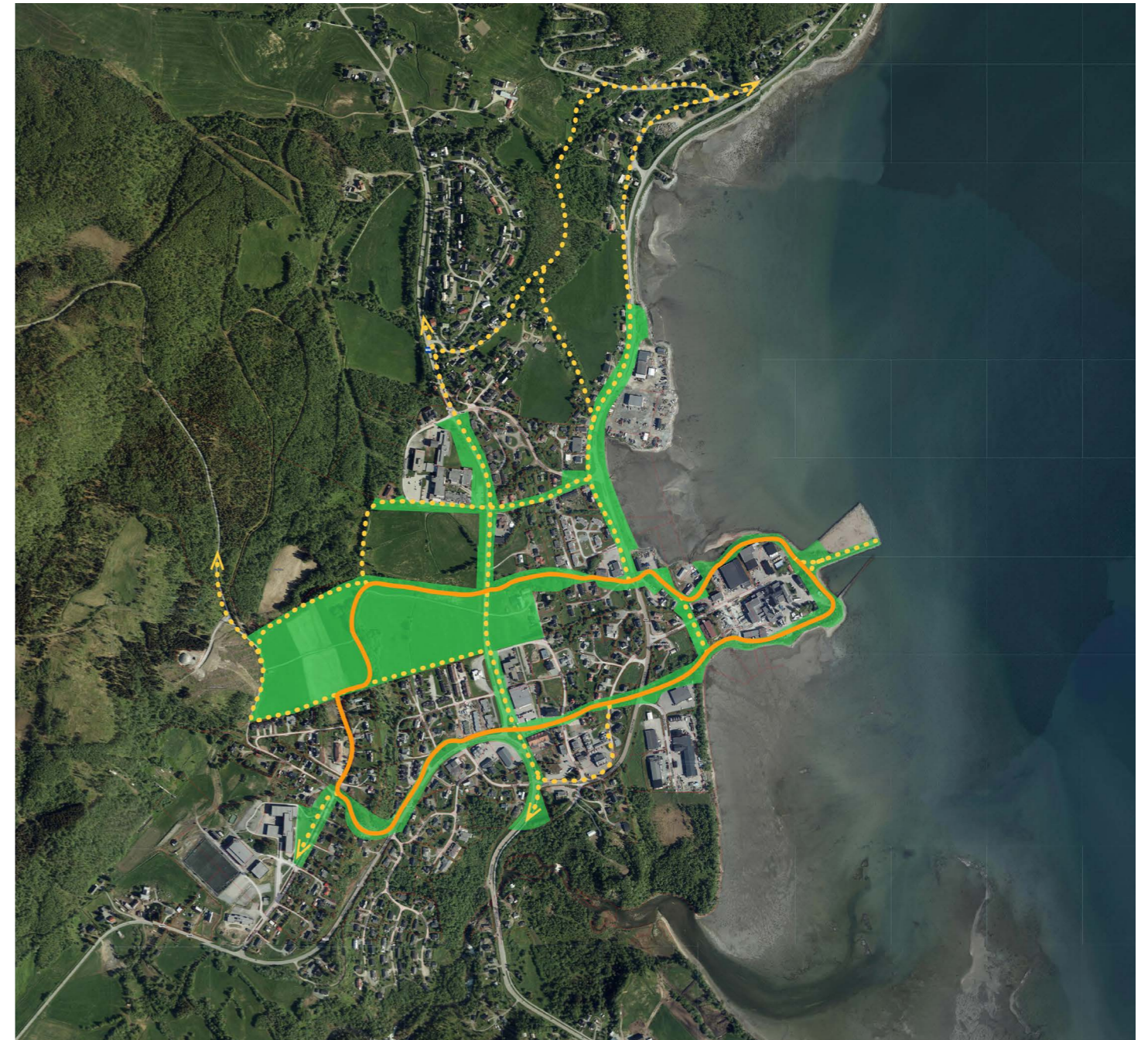
## GRØNTAREALER LANGS GANGVEGER

Det foreslås at gangvegernes hovedretning er fra høydene vest for sentrum og rett ut til fjorden, på tvers av terrassene i terrenget. Det er våtdrag her som med fordel kan inngå som del av opplevelsen i gangveger.

Storsteinnes har utfordringer med overflatevann-håndtering i dag, og man bør benytte åpne bekkefar og naturlige veger for vannet mest mulig. Viste forslag til gangveger er lagt der det i dag er bekkefar og sannsynligvis bekker i rør som kan frilegges.

Ved å la åpen vannføring inngå som del av gangveger kan man både få en god praktisk håndtering av overflatevann og grunnvannsdrenasje, og også et verdifullt estetisk og miljømessig tilskudd. Vann kan samles i regnvannsdammer, som kan ha naturlig vegetasjon langs kantene hvor et variert dyre- og insektliv kan trives. Vannet kan ha tråkkesteiner oa. opplevelsesmuligheter.

Oppdemmet vann kan plasseres slik at det blir speilende overflater som fanger inn Balsfjordens vannflate og Lyngsalpenes fjellpanorama i refleksjon. Det er mange steder i Storsteinnes fallende terreng hvor slike vannspeil kan etableres, og dette kan bli en god attraksjon for å gå turer langs de nye gangvegene i sentrum.





# SNØDEPONI LANGS DELER AV GRØNTDRAG



## LANDBRUKSEIENDOMMENE I SENTRUM - BEVARE ELLER BYGGE NED?

Dette er to gårder med store, vakre grøntområder i bygda. Praktisk sett er beliggenheten gunstig for utbygging, dette er nærme flere viktige funksjoner, og ny bebyggelse her ville gitt en sammenkopling mellom helsesenter og rådhus, butikker oa. Flatene er store, og større etableringer kan komme her, med en sentral beliggenhet. Men samtidig gir disse jordbruksarealene vesentlige opplevelseskvaliteter i bygda. Her er det åpenhet, velpleid kulturlandskap med lang landbrukskultur og historie. Dette er et av de beste jordbruksområdene i en landsdel som ikke har mange store, frodige åkre. På lengre sikt kan jordbruket her midt i sentrum i seg selv bli en attraksjon for å bosette seg her, især hvis det er feks. en besøksgård, parsellhager ol. hvor man kan selv kan delta som ny tilflytter til jordbruksbygda Storsteinnes. Og i verste fall kan enhver god jordlapp i nord-norge bli en nødvendighet for å kunne overleve på selvberging om verdenssituasjonen endrer seg negativt.

Bevaring: En mulighet er la jordbruksområdet fortsatt ha denne funksjonen, og heller bevare arealene som være en framtidig ressurs for kommende generasjoner. Ved å gjøre landbruk til en attraksjon vil plasseringen i sentrum være ideell. Kan dette bli forsøksgårder, med utforskning av nye dyrkningsmetoder i en klimaendring? Kan det være besøksgårder med opplevelser for familier og turister, hele året? Kan dette være gårder med parseller lagt ut, hvor flere i Storsteinnes kan ha potetland, drivhus ol.? Det anbefales å gå i dialog med sentrale landbruksmyndigheter, og se på om man kan få en situasjon med jordbruk som også er noe mer, og blir en utadvendt attraksjon i tillegg til å bevare jordbruk her.

Men en slik utbyggingsstopp her må ikke komme i konflikt med behov for nyetablering av næring sentralt i bygda. En mulighet er at dagens næringsareal fortettes og brukes mer effektivt. Ved å etablere et nytt gangvegssystem vil deler av bygda som i dag oppleves bortgjemt bli lettere tilgjengelige og det er mer sannsynlig at slike eldre bortgjemte næringstomter da vil oppleves som mer attraktive for nyetablering.

Delvis nedbygging: Dette utkastet til en masterplan viser en annen mulighet enn full bevaring. Tegningene foreslår delvis nedbygging av det ene jordbruksarealet, mot nord. Denne gården er lengst unna hoved-torget, og er delvis nedbygget med handel i dag, en rørleggerbedrift. Et trekantet jordbruksareal ved oppkjøringen mot sykehjemmet har ikke optimale dyrkningsforhold. Om en av gårdene skulle nedbygges er denne mest gunstig å bruke. Gården i sør egner seg til utadvendt gårdsbruk og til å bli en god attraksjon i bygda. Arealet for gården i sør strekker seg fra den øvre terrassen og frem til kanten av den midtre terrassen, og de karakteristiske landskapsformene sees tydelig her. Det er både boliger, handel og offentlige funksjoner rundt denne landbrukseiendommen. Ved å bevare dette som et åpent område bør tilliggende boliger, næring og offentlige bygg utføres slik at de har gode fasader, utsikt og henvendelser mot dette åpne området. Landbrukseiendommen kan gi samme gode rolle som en park har i en by: det er attraktivt å ha eiendommer vendt ut mot et slikt åpent område.



# BYGNINGSTYPER - FORTETTING I BOLIGOMRÅDER

VANDKUNSTEN\_SIEBEN-TUBING



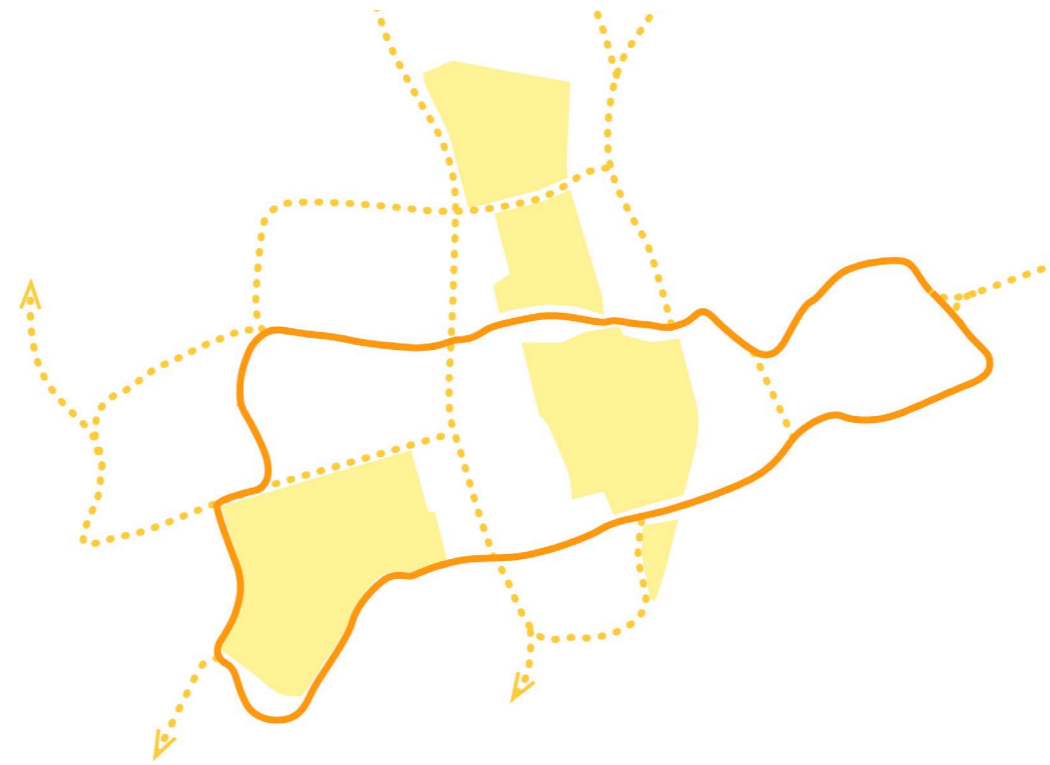
BERGELØKKA



LILLEAKER VEIEN



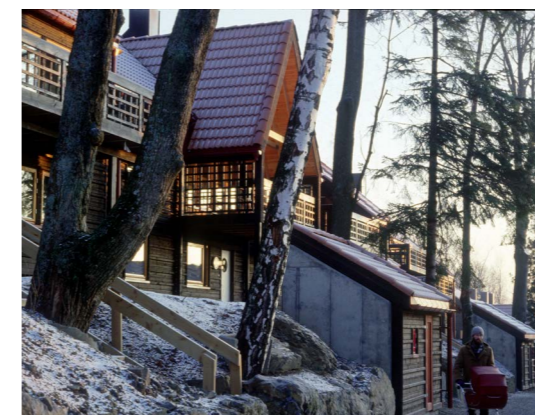
TOMTER



TOMTER



HUNDSUND



GISKEHAGEN



GISKEHAGEN

## FORTETTING BOLIGER

Boligform er i endring i dag, og mange mennesker har ønske om boligformer som er annerledes enn den tradisjonelle eneboligen på egen tomt, omgitt av andre tilsvarende tomter med eneboliger. Dette har mange årsaker, og alder og livssituasjon er del av dette. En typisk livssituasjon er behovet for liten bolig ved førstegangsetablering som enslig, deretter en familiesituasjon med barn og behov for stor plass, til ønske om mer kompakt og lettstelt bolig når barn flytter ut, og tilbake til en liten bolig uten krevende vedlikehold ved høy alder.

Den dominerende boligformen på Storsteinnes i dag er fortsatt eneboliger, og flere av de som bor i disse eneboligene i dag kan sannsynligvis ønske seg mer kompakte løsninger og også mer sentral beliggenhet etter hvert som livet endrer seg. I et langtidsperspektiv kan flere mennesker få bedre tilpassede boligformer om det er flere typer å velge blant, og at det både oppleves attraktivt og praktisk å bytte boligtype underveis i livet.

En god strategi for å få inn flere kompakte og fortettede leiligheter i det mest sentrumsnære området er å regulere dette til høyere u-grad, og med mulighet for 3-4 etasjer.

En sentrumsnær beliggenhet kan redusere behov for bilbruk. Mindre leiligheter sentralt plassert er gunstig for yngre førstegangsetablerte som ofte vil prioritere et sosialt nærmiljø og folkeliv mer enn egen tomt og mye plass. Det er også et godt tilbud til folk som delvis arbeider på Storsteinnes og delvis andre steder, og som ikke vil etablere seg med kostbar, større enebolig og forpliktelser det gir.

En fortetting i eksisterende boligmiljøer bør gjøres slik at dagens boliger og de nye kan eksistere side om side uten at det opprinnelige boligmiljøet forringes.

Utsikt og sollys bør forsøkes bevart for dagens beboere.

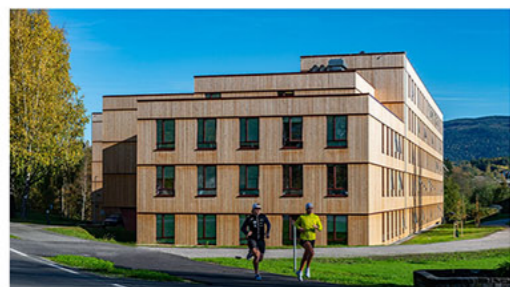
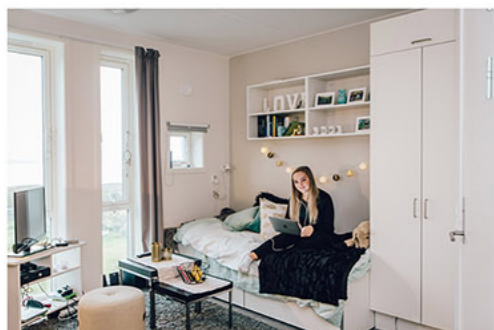
Utformingen på ny bebyggelse bør være i god relasjon til eksisterende. Hvis feks. de fleste hus i nabolaget har saltaksformer bør denne takformen også vurderes benyttet på nybygg. Vedlagt eksempel fra Hund Sund er et godt eksempel på denne type bebyggelse.

Nedskalering av store bygningsvolumer vil også være et godt virkemiddel for at det eksisterende boligmiljøet ikke skal bli skadelidende. Ved å inndelegge fasader i sprang, materialforskjeller og fargevariasjoner kan et nybygg tilpasse seg eldre bebyggelse og ligne de mindre byggene rundt. Plassering på tomt vil også være viktig for at naboer ikke skal få sin tomt uheldig forringet. Langsgående, smale volumer med gavl mot utsikt gir godt utsyn mellom flere slike smale volumer. Leiligheter i slike smale bygg kan ha utstikk/karnapper ut av hovedvolumet hvor hver leilighet får feks. sjøutsikt fra sittearealet i stuen. Hund Sund-prosjektet er et godt eksempel på hvordan lange, smale volumer gir mulighet for åpenhet og utsikt for både nabolaget og alle leilighetene.



HUND SUND

# VARIERTE BOLIGTYPER - FRA SMÅ TIL STORE, OG STORE TIL SMÅ



ENSLIG  
ETABLERING  
LITEN BOLIG



FAMILIE  
MANGE MENNESKER



STOR BOLIG



MIDDELALDER,  
REISE, HYTTE, FRITID  
KOMPAKT BOLIG



ELDRE  
LETTSTELT,  
PRAKTISK, HEIS  
LITEN BOLIG

# BYGNINGSTYPER - NÆRING MED BOLIGER OPPÅ

FRITZØE BRYGGE



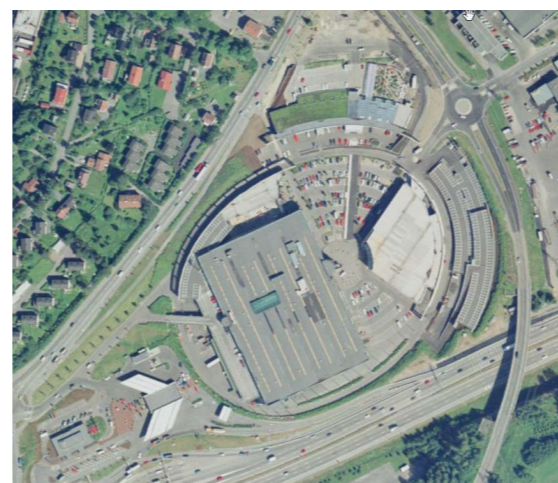
GRIMSTAD ODDEN

ALNA SENTER

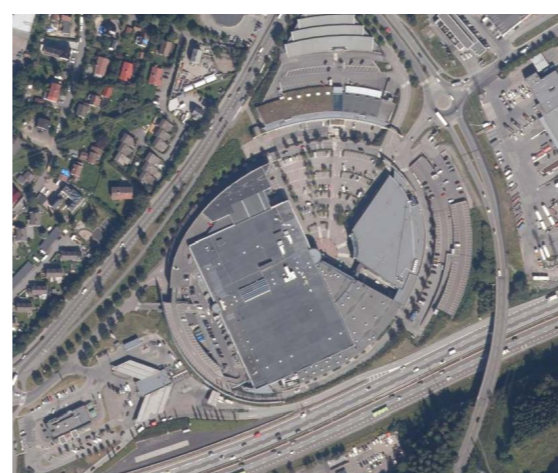
NÆRINGSLOKALER MED VARIERTE TILBUD, SOM GRADVIS ER BYGGET TETTERE SAMMEN. KOMPakte PARKERINGSAREALER HAR FLERE KUNDEGRUPPER I LØPET AV DAGEN. MELLOMROMMENE BLIR SMÅ PLASSDANNELSER OG GIR ET GODT BYGNINGSMILJØ.



1984



1997



2022

TOMTER SENTRUM



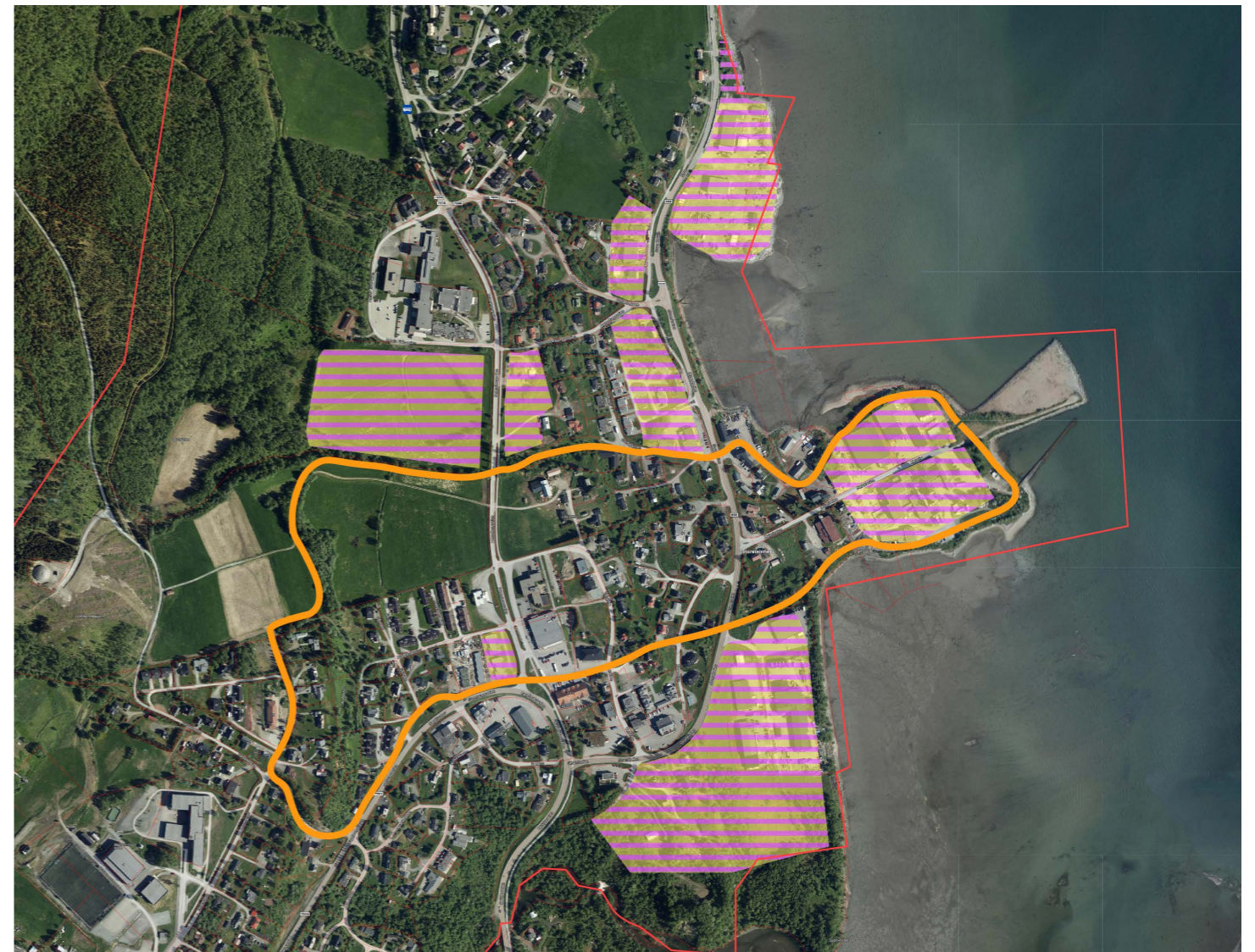
TOMTER SENTRUM

## FORTETTING NÆRING. BLANDING AV NÆRINGS- OG BOLIGFORMÅL

Det foreslås at næringsfunksjon og boligfunksjon blandes i store deler av Storsteinnes sentrum. I dag er det regulert næringsfunksjon på det som er bygdas mest attraktive tomter, med sjøutsikt. Disse næringsområdene ligger som barrierer mot opplevelse av fjorden, og reduserer livskvalitet for beboerne i bygda. Det foreslås å regulere disse områdene om til en blandet funksjon med både bolig og næring, slik at det blir mulig å ha en lagdelt bruk. Større næringslokaler i basen på bakkeplan, boliger (via heis) i en eller flere etasjer over. Ved god planlegging av parkeringsområder, innkjøringer og ved å ha avtrapninger på takflater kan støy unngås for slike boliger.

Næringsvirksomhet er i dag ikke nødvendigvis støyende eller har varetransport og avfall som reduserer kvaliteten for naboene. It-bedrifter kan feks. være i et godt sambruk med boliger, hvis feks. fellesarealer og servering kan benyttes av flere brukere.

De beste tomtene på Storsteinnes ved fjorden bør kunne bli boliger hvis det kommer en mulighet i fremtiden til å etablere feks. en større IT-aktør i kommunen, pga. god krafttilgang fra hovedstrømnettet. Flere av dagens næringssoner langs sjøen kan utformes som boligområder hvor det kan bygges meget attraktive boliger i vannkanten, med dramatisk og innbydende plassering midt i fjordlandskapet. Denne muligheten bør legges inn i en regulering. En kombinasjon av en større it-bedrift på gateplan, rettet mot ankomstveg inn mot bygda kan kombineres med boliger på tak og sjøfront, rettet mot naturen. Dette kan illustreres og være et innsalgsargument for etablering av denne type næring. Ny regulering bør ha i seg en slik mulighet. Vedlagte illustrasjoner viser denne type bebyggelse, ma. fra Grimstad.



# PLASSDANNELSE - NAUST

**Det historiske Storsteinnes.** Det gamle handelsstedet og naustene her har et stort potensiale til å bli et godt samlingssted for bygda. Gamle naust kan feks. bli festlokaler, og om det gamle handelsstedet pusses opp er det en turistattraksjon. Dagens gamle naust/brygge ute på odden bør vurderes flyttet hit og inngå som del av et godt, historisk miljø. I dag er denne delen av bygda glemt og vanskelig tilgjengelig. Ved å legge flere gangveger som kommer hit blir det naturlig å besøke dette gamle historiske miljøet.





# PLASSDANNELSE I SENTRUM

I dag er parkeringsområdet mellom Coop og bygget med Cafe Avec det mest sentrale stedet på Storsteinnes, selv om det fremstår som en utflytende parkeringsplass. Plassen er sentralt plassert og har viktige fellesfunksjoner rundt seg, og mange mennesker bruker dette området. Det er naturlig å foreslå reguleringstiltak som vil forsterke det som er der i dag.

Parkeringsplassen har mulighet til å bli et hyggelig, sentralt plassrom.

Fortetting av bygningsmasse, bearbejdede fasader, fotgjengerovergang og beplantning, nye gangveger og grøntdrag med utgangspunkt herfra vil kunne gjøre dette til et sentralt torg for bygda.

Plassrommet oppleves for stort til å skape torg-intimitet. Her kan tiltak med feks. lysmaster og beplantning rundt skape innramning og fremheve plassrommet.

Coopbygget har lukkede fasader og er for lavt for den store plassen, og baldakinen over inngangen med tverrgående trapper er tunge og lukker bygget uheldig mot sør. Denne fasaden kan gjerne åpnes mer opp. Det kan vurderes om bygget kan ha påbygging på taket av feks. leiligheter. Dette vil ikke skape uheldige skygger på torget fordi skygger ville falle på eksisterende tak.

Bygningen med biblioteket har henvendelse mot sør, men en noe lukket gavl mot parkeringsplassen. Om parkeringsplassen endres til et sentralt torg vil dette bygget kunne få en god rolle om det kan påbygges med en fløy i retning mot Coop, i nord-sør retning. Da vil bygget ramme inn en plassdannelse. Hvis det ikke er aktuelt å bygge på dette bygget er likevel tomten nord for biblioteket et naturlig sted å etablere en større bygningsmasse. Her kan man få en god henvendelse til et nytt torg. Både næring og boliger kan etableres med meget høy utnyttelse, kompakte bygg her vil understreke et mer intimt sentrum.

Bygningen med Cafe Avec har god høyde og gode fasader mot torget, med mange åpninger og vinduer på gateplan. Deler av forarealet foran bygget har forbedringspotensiale, i dag er det parkering tett til fasade i østre del. Men i vest har cafeen har en uteservering som er verdifull her. Bygget virker mer tiltalende og åpent med en slik bilfri sone. Tilsvarende åpen sone som uteserveringen bør plasseres langs hele bygget for å gjøre denne delen av torget hyggeligere. En åpen sone vil kunne inngå som del av det viktige grøntdraget og gangvegssystemet som bør fremheves i hele Storsteinnes sentrum.



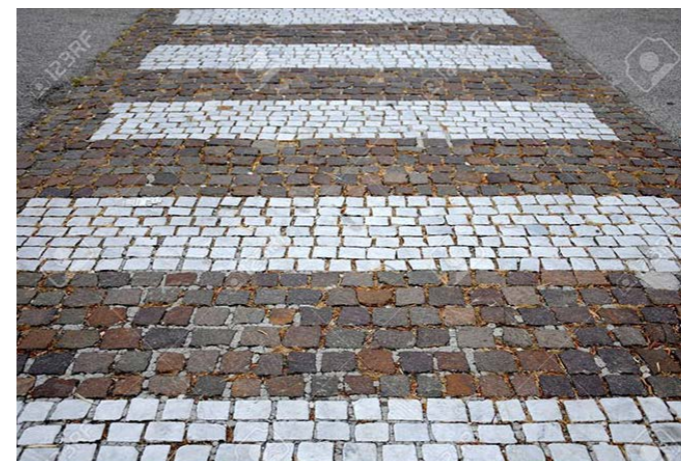
# PLASSDANNELSE I SENTRUM

Sagelvassveien er en uheldig barriere mellom det sentrale torget og Balstun på motsatt side av vegen. Det er vanskelig å bevege seg mellom disse som myk trafikant. Man mister den gode opplevelsen av å være omgitt av flere butikker og næringsliv på ett sted. Her bør det etableres en god og bred overgangssone over vegen, med oppbygde terrengramper i og ev. trapper på hver side av veg. Begge disse plassrommene bør oppleves som ett sammenhengende plassrom, med en veg på midten som er enkel å krysse over. Overgangen over vegen bør utformes med en viss bredde, og gjerne tiltalende utformet med brusteiner og fartsdumper, slik at biltrafikkanter tydelig forstår at farten må senkes her og at fotgjengere har fortrinn. Begge plassdannelsene bør ha et felles tema i lysmaster og beplantning rundt, slik at det oppleves som en helhet.

Ved å knytte sammen to parkeringsplasser til ett plassrom får Storsteinnes flere mulige nye tomter for etablering av næringsliv, og sentrum oppleves som et livligere sted med flere aktører. Vegetasjon og gjennomgående grønndrag bør være del av oppgraderingen av disse parkeringsplassene til ett plassrom. Det kan være mulig å etablere en bekk/våtzone i randsonen av begge parkeringsplassene, som både kan gi overflatehåndtering regnvann samtidig som de er fine beplantningssoner og vannspeil i regnvær. Det er mulig at det ligger bekker i rør her i dag. Åpne, grønne vann/bekk vegetasjonsfelt kan bli verdifulle, estetisk tiltalende elementer på den nye plassen, og grønndraget kan binde sammen over Sagelvassvegen. Referansefoto viser tilsvarende åpne områder med våtsoner og godt utformede fotgjengeroverganger.

I dag er bygningsmassen rundt parkeringsplassene varierte i bygningsstil og farger, men teglfargen på Coop og Cafe-Avec bygget representerer noe felles i Storsteinnes. Det anbefales at man tenker et helhetlig fargekonsept rundt dette nye plassrommet, hvor røde og hvite farger benyttes for å binde det hele sammen til en helhet.

Torget kan få en rolle på høytidsdager og i perioder av året som festplass. Dagens festplass har ikke en god plassering. Den er bortgjemt i en bakgårdslignende plassering. En festplass på Storsteinnes bør heller være på dagens parkeringstorg. Ved bruk som festplass ryddes en sentral del av torget for biler og man får et sentralt plassert plassrom med full eksponering. Tilliggende parkeringsarealer rundt i sentrum erstatter da plasser som ikke kan brukes under et arrangement. En markering av en slik festplass kan gjøres med feks. lysmaster og beplantning, og enkel innramning på terreng med striper av brusteiner el. lagt ned i asfalten. Plasseringen kan være i forbindelse med en mulig bebyggelse av tomten mellom biblioteket og Coop, eller foran en ny, åpnere fasade på Coop-bygget, eller foran bygningen med Cafe Avec og der få nærhet til et vakkert grønndrag langs plassen.



# PLASSDANNELSE - ODDEN

## INTERAKTIV KUNST: LYS OG LYD, MED RELASJON TIL NORD-NORSK NATUR



MASTERGRAD KURS, ARKITEKTUR- OG DESIGHØGSKOLEN I OSLO



ILLUSTRASJON LYS-INTERAKSJON

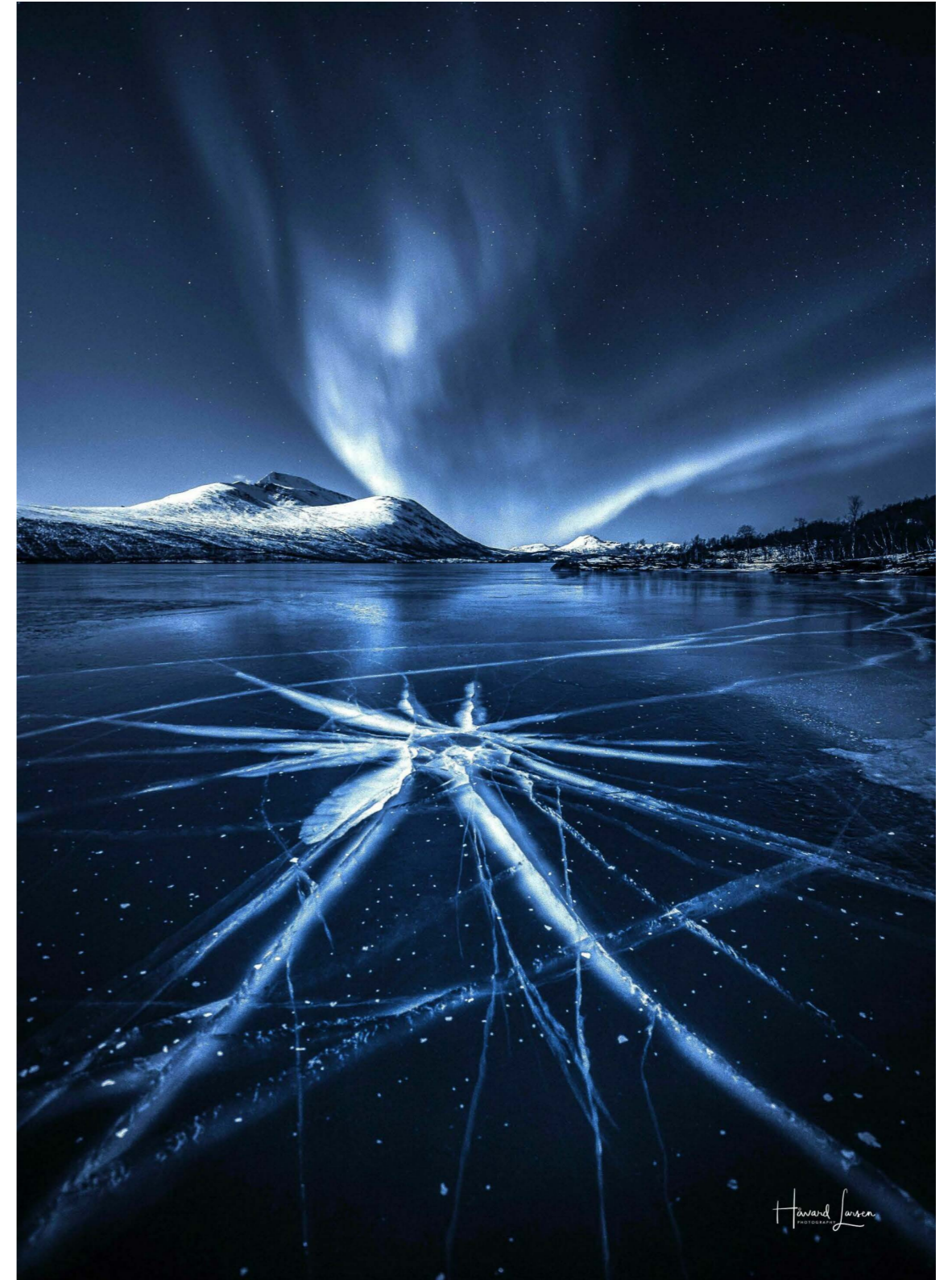


FOTO: HÅVARD LARSEN

# BYNGINGSANALYSE, EKSISTERENDE MED SÆRPREG

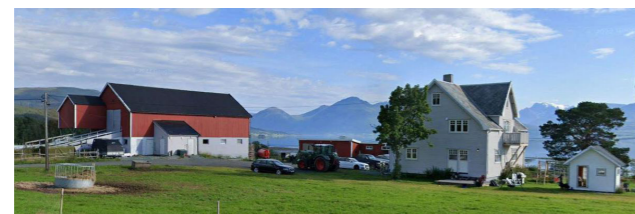


**SÆRPREG OG IDENTITET: REFERANSJESJUKTER NUSFJORD, SØRLANDSBY, HUSØYA**

LIKETREKK I ARKITEKTUREN GIR EN STEDS-IDENTITET OG ET SÆRPREG SOM ER ATTRAKTIVT OG UNIKT.



**EKSISTERENDE BYGG MED LIKHETSTREKK I STORSTEINNES.**  
GODE MATERIAL- OG FARGER, EN ARKITEKTUR SOM HAR I SEG ELEMENTER SOM KAN FORSTERKES  
RØD TEGL, RØDT PANEL. HVIT FARGE PÅ MEIERIET.



**FARGEBRUK I JORDBRUK OG GÅRDSANLEGG**  
RØDT PÅ DRIFTSBYGG OG HVITT PÅ BOLIGHUS.

DETTE UTGANGSPUNKTET KAN VÆRE GUNSTIG FOR Å FREMHEVE ETT KARAKTERTREKK - STORSTEINNES SOM EN JORDBRUKSBYGD

## ARKITEKTONISK SÆRPREG. ARKITEKTUR, FARGER, EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE TRANSFORMERT.

Dagens bygningsmasse i Storsteinnes danner ikke en helhet eller gir et særpreg. Et mer samlet arkitektonisk inntrykk kan gi stedsidentitet, og gi folk opplevelsen av et helhetlig, hyggelig sted. Det er mange gode eksempler på steder hvor et felles preg gir denne type identitet. Nusfjord i Lofoten er kanskje det beste eksempelet i Nord-Norge. Husøya på Senja har felles fargesetting på det første bygningsmiljøet man møter.

Storsteinnes har allerede endel bygninger som har et felleskap i farger og materialer. Om man vil gå videre med generell koordinering av farger for tettstedet er det bra å ta utgangspunkt i disse byggene som allerede har likhetstrekk. Da vil man kunne fargesette andre bygg gradvis til lignende fargevalører, og etterhvert vil et mer helhetlig bilde danne seg. Prinsippet kan være at det utarbeides en fargepalett med anbefalte farger, hvor individuelle byggherrer kan vurdere å benytte disse ved neste oppussing. Kommunen selv benytter farger innenfor paletten på egne bygg. Det er ikke et mål at alle byggene i Storsteinnes skal være fargesatt likt, men om flere av byggene ligner mer på hverandre blir totalinntrykket bedre.

I dag er rødfarge og tegl et godt kjennetegn på flere viktige bygg i sentrum. Elektrobutikken, forretningsbygget med cafe Avec, Coop og Rådhuset har disse fargene, og helsesenteret har delvis slike farger. Hvit farge er også en farge som kjennetegner sentrum, på meieriet og på den gamle trehusbebyggelsen i handelsstedet ved fjorden. Rød- og hvitfarger er tradisjonelle bondegård-farger, slik man ser på gårdene rundt sentrum.

Forslag til ny fargepalett er rødt og hvitt, fordi det både er et godt anslag i eksisterende bygningsmasse med disse fargene og fordi disse fargene gir gode assosiasjoner til landbruk og gårdsanlegg.

Hvit- og rødfarger kan være mye mer enn skarpe fargetoner, og mer dempede valører innenfor disse to hovedfargene kan gi harmoniske sammensetninger som oppleves å være moderne farger i dag, selv om de har de historiske assosiasjonene. Fargepalett fra feks. Jotun viser hva moderne rødfarger kan være.



HVIT- OG RØDFARGER KAN HA HISTORISKE ASSOSIASJONER OG SAMTIDIG OPPLEVES MODERNE

# FARGESETTING FOR FORSTERKET STEDSKARAKTER

FARGEPALETT ANBEFALES UTARBEIDET SOM DEL AV MASTERPLAN - FOR Å DANNE EN VISUELL HELHET.

- PALETT 1: RØDBRUNE FARGER

- PALETT 2: HVITE FARGER

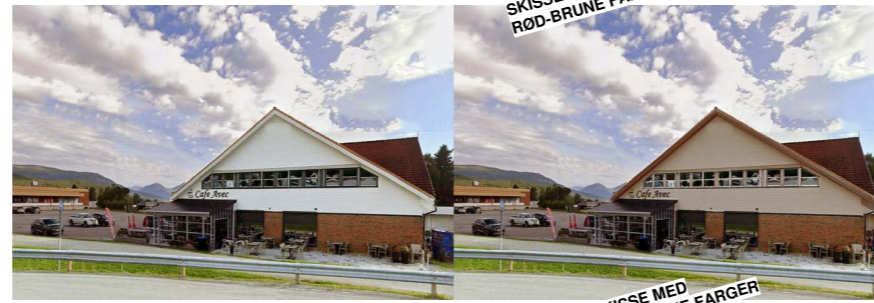
FARGEPALETT BLIR VEILEDEND FOR KOMMUNALE BYGG VED NY OPPUSSING.  
PRIVATE BYGGHERRER KAN OPPFORDRES TIL Å BENYTTTE PALETTEN.



EKSISTERENDE BYGNINGER I STORSTEINNES SENTRUM MED TEGLFARGE OG RØDT PANEL RÅDHUSET OG B.NILSEN FORRETINGSBYGG

RØD- OG MURSTEINSFARGER ER PÅ MANGE VIKTIGE BYGNINGER PÅ STORSTEINNES I DAG  
DETTE FELLESTREKKET KAN FORSTERKES, OG VIL BIDRA TIL Å SKAPE ET MER HELHETLIG MILJØ

BILDENE VISER MULIG EFFEKT AV FARGEKOORDINERING PÅ EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE.  
UTKASTENE ER IKKE BEARBEIDET FOR HVERT ENKELT BYGG,  
MEN INDIKERER HVILKET TOTALPREG SOM KAN OPPNÅS I STORSTEINNES SENTRUM.



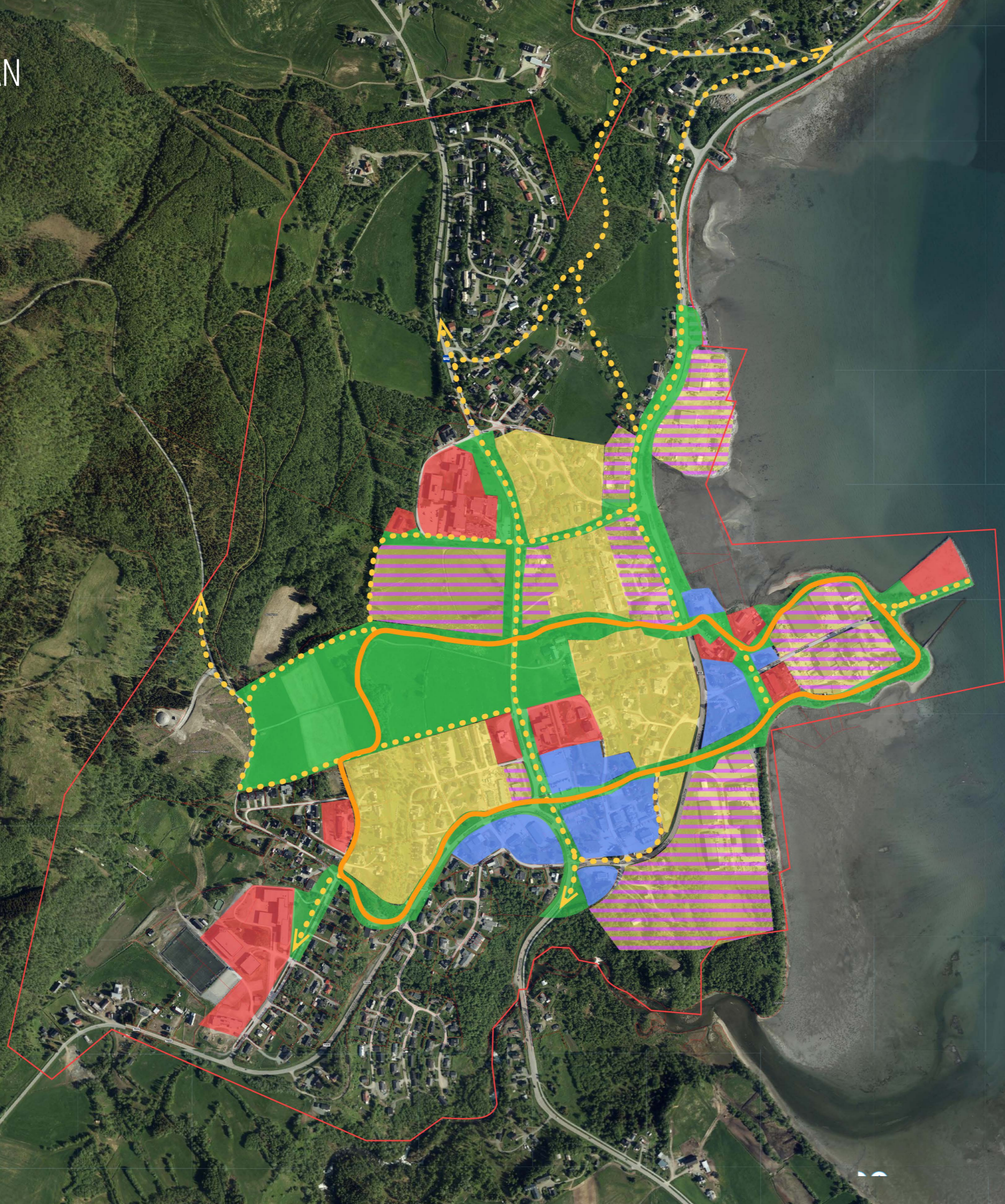
# HOVED-VANDRING OG GRØNNSTRUKTUR



Tegnforklaring:

-  Bolig/næring
-  Grønnstruktur
-  Boligfortetting
-  Offentlig
-  Næring
-  Sentrumsgrense
-  Hoved-vandring
-  Sekundær gangvei

# MASTERPLAN



Tegnforklaring:

-  Bolig/næring
-  Grønnstruktur
-  Boligfortetting
-  Offentlig
-  Næring
-  Sentrumsgrense
-  Hoved-vandring
-  Sekundær gangvei



An aerial photograph of a valley. In the background, there are large, rugged mountains with some snow patches. The middle ground shows a wide valley with green fields and a small town or village. In the foreground, there is a large body of water, possibly a lake or a wide river, and a road or path leading towards the town. The overall scene is a typical mountain valley landscape.

## MIDTVEISUNDERLAG

Dette er et midvegsunderlag med flere mulige retninger.  
Innspill som kommer på dette skal forsøkes bearbeidet inn i det endelige forslaget til masterplan.

Vi har skissert en «meny» med virkemidler vi hos NIELSTORP+ Arkitekter vet at vanligvis fungerer.  
I denne fasen må folk tenke gjennom om dette virker klokt for bruk på Storsteinnes.

Illustrasjonene i denne fasen er ikke kommet langt, vi setter av flere arbeidstimer til avsluttende fase med perspektiver og stemninger som skal fortelle hvor fint det kan bli.

# NIELSTORP + ARKITEKTER

ARKITEKTER • INTERIØRARKITEKTER • LANDSKAP • BYPLANLEGGING

[WWW.NIELSTORP.NO](http://WWW.NIELSTORP.NO)