BBB3 - Komsatunet

Stedet

Felt BBB3 ligger ved foten av Lille Komsa og danner områdets portal mot Altaveien og sentrum. Feltet stiger opp fra et frodig belte med høye furutrær, til en skråning der man kan fornemme fjellene i det fjerne mellom trekronene.

Så urørt, og samtidig så sentralt!

Fra Komsatunet er det gangavstand til skoler, barnehager, butikker, kafeer, idrettshall og kultursal - for å nevne noe. Samtidig er det midt i et populært turområde med vill natur og lysløype rett utenfor døra. Her er det gode muligheter for et liv med lite transportbehov!

Komsatunet ligger syd- og østvendt og nyter gode solforhold. På grunn av stigningen mot vest og nord vil ikke midnattssola skinne på Komsatunet, og en sydvendt orientering er den mest hensiktsmessige.

Den eviggrønne vegetasjon vitner om at feltet er i le for de verste vindkastene fra fjorden. Selv i mørke og tåke er det høyreiste furutrær i sikte og gode naboer i umiddelbar nærhet. En bolig på Komsatunet er for dem som ønsker enkle, robuste rammer rundt et naturnært liv.

Et godt sted å være, et godt sted å bo!

Det legges også opp til boligsosiale tiltak på feltet. Utbygger har en strategisk plan om å tilrettelegge for dette og er åpen for ytterligere boenheter som kan benyttes til denne typen utleie enn kommunens ønskede ti leiligheter.

Fra det frodige beltet nederst på feltet.

Løyyyype!

Kvalitetstid mellom husrekkene på naturens premisser.

Konsept

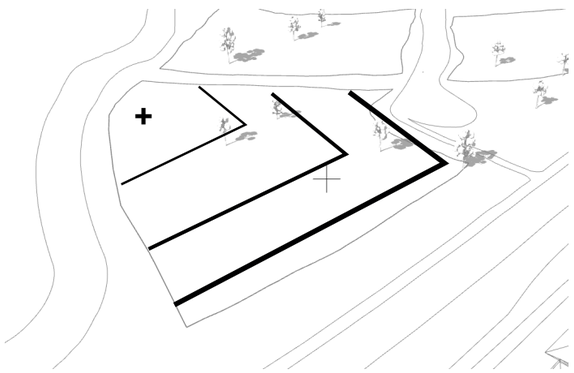
Komsatunet består av 42 leiligheter i blokkbebyggelse. Blokktypologien er utfordret i det høydereguleringen tillater 2 etasjer ved minimale terrenginngrep. Dette gir en lav struktur til forveksling til rekkhustypologien, men denne gjenkjennelige, vennlige fremtoningen er også prosjektets styrke. Saltakene og vertikale skiller i volum og materialitet gir distinkte bygningskropper som varierer i høyde og henvendelse med topografien. Her bor man ikke akkurat som naboen, for hver leilighet har sin kvalitet og sin identitet. Felles for alle er gjennomgående boenheter med store vindusflater og spennende utsyn i flere retninger. Tilbake står gode mellomrom mellom bygningskroppene som tilbyr siktlinjer og gløtt av natur, variasjon i utsikt og solforhold som endrer seg med årstidene.

Fellesskapet dyrkes ved Komsatunet, og beboerne vil daglig oppfordres til sosial omgang ved å bevege seg gjennom det sentrale tunet. På østsiden av tunet ligger et felleskjøkken med langbord som kan deles til hverdags, til fest, til møter og til sosialt samvær med brettspill eller film de dagene været ikke innbyr til en tur opp på Komsa. Fellesskapet danner nye vennskap og høy trivsel som vil sørge for at dette er en plass man vil bo lenge - i alle livets faser.

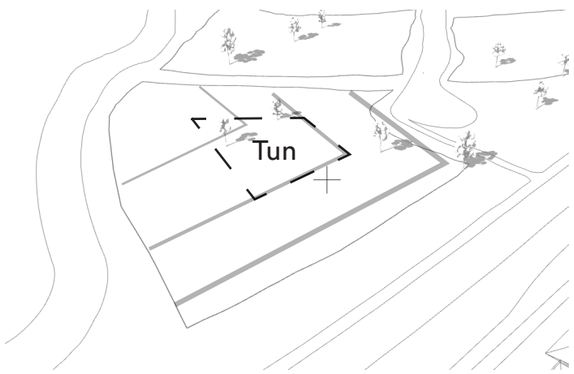
Andre felles goder er sykkelverksted og smørebod og mulighet for bildelingstjeneste for dem som har behovet for en bil eller en ekstra bil en gang i blant.

Langs Altaveien i sørøst plasseres et parkeringsanlegg i to etasjer med parkeringshus i underetasjen og leiligheter, sykkelparkering og separate garasjer i overetasjen. Dette grepet gir minst mulig terrenginngrep og fungerer som en støyskjerm for de bakenforliggende uteoppholdsarealene og boligblokkene.

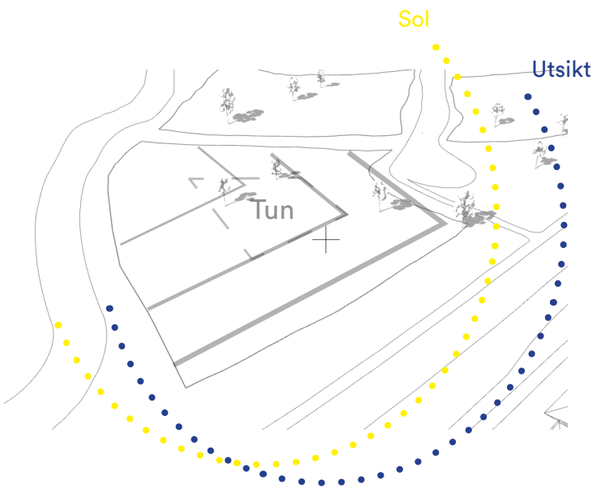
Fra gangveien langs Altaveien. Parkering i underetasjen og leiligheter, parkering og fellesfunksjoner over. Direkte adkomst til tunet opp amfitrappa.



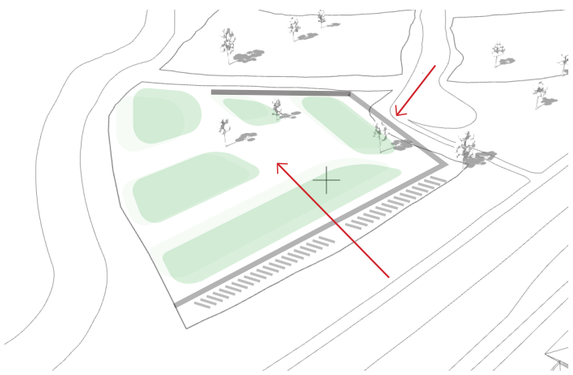
Felt BBB3 heller mot øst og sør



Bevare sentralt felles tun for lek og opphold - skjermes av byggene rundt, men må være stort nok til å ha gode solforhold.



Henvendelse og tomteforhold - gode solforhold fra morgen til ettermiddag. Utsikt over trekronene fra 2. etasje.



Adkomst for myke trafikanter fra byen direkte til tun. Adkomst for bil fra felles kjørevei, parkering parallelt med Altaveien for minst mulig inngripen i terreng - fungerer også som støyskjerm.

Utomhusplan 1:500

BEBYGGET AREAL

Alle boligblokker med trapp/terrasse, garasjeanlegg og sykkelparkering, smørebod og gapahuk utgjør 2.740 m2. Felt BBB3 har vi beregnet til 7.000 m2 og BYA utgjør derfor 39%.

BEVARING AV VEGETASJON OG TOPOGRAFI

All vegetasjon som ikke går inn under BYA tilstrebes urørt. Kjørevei, eventuell oppbygging av gangstier til boliger og universelt utformede stier utformes med største forsiktighet, med forstøtningsmur i stein eller som tremmedekke eller strekkmetall på stylter. Eksisterende stier over feltet bevares og inviterer til videre bruk for alle.

Avhengig av faktisk terrengoppbygging og tillatte mønehøyder vil det være nødvendig med et minimum av sprengnings- og gravearbeid, men den oppbrutte 'rekkehusstrukturen' er veldig tilpasningsdyktig til faktisk terreng ved bygging. Blokkbebyggelsen står med minst den ene siden på grunn der også rør og ledninger føres ned i bakken, og ved skrått terreng vil den andre siden stå hevet over terrenget på stylter. Fra blokkene føres alle rør og ledninger under stier og bilvei ut til felles opplegg.

Plasseringen og oppbyggingen av parkerings-anlegget langsmed Altaveien reduserer terrenginngrepene betraktelig sammenliknet med alternative lokasjoner som har vært vurdert for Komsatunet.

UTEOPPHOLDSAREAL
Av solstudier ser vi at uteoppholdareal med 5 timer sol ved vår/høstjevndøgn utgjør 1.600 m2. Uteoppholdsareal opparbeides ikke, men det forventes at beboerene tar egnede plasser i bruk med møblering og beplantning utover det som bygges fast i form av gapahuk og naturlekeplass.

UNIVERSELL UTFORMING
Hovedstier (som også er traseer for rør og ledninger) skal opparbeides for å oppnå universell utforming, med oppbygning som beskrevet over.

Vennlig arkitektur

Boligblokkene kan minne om rekkehustypologien der de står, i bare to etasjer men likevel smekre og lette på foten!

Situasjonsplan 1:500

LEILIGHETSTYPER

Blokkbebyggelsen har like leiligheter i to etasjer.
(leiligheter over parkering kun etasjen som vist)

Fordeling totalt for Komsatunet (42 leiligheter):

9 stk 1-roms (28-41 m2 BRA) - 21%
12 stk 2-roms (45-55 m2 BRA) - 29%
17 stk 3-roms (50-60 m2 BRA) - 40%
4 stk 4-roms (90 m2 BRA) - 10%

Alle 2-4-roms er tegnet med livsløpsstandard og 12 stk er som skissert tilgjengelige også ift adkomst. Ytterligere 5 stk til vil være tilgjengelig med rampe.

BILPARKERING

- 35 stk private parkeringsplasser hvorav 2 stk til hver 4-roms, 1 stk til hver 2- og 3-roms og ingen til 1-roms
- 5 stk bildelingsplasser - kan omfordeles

SYKKELPARKERING

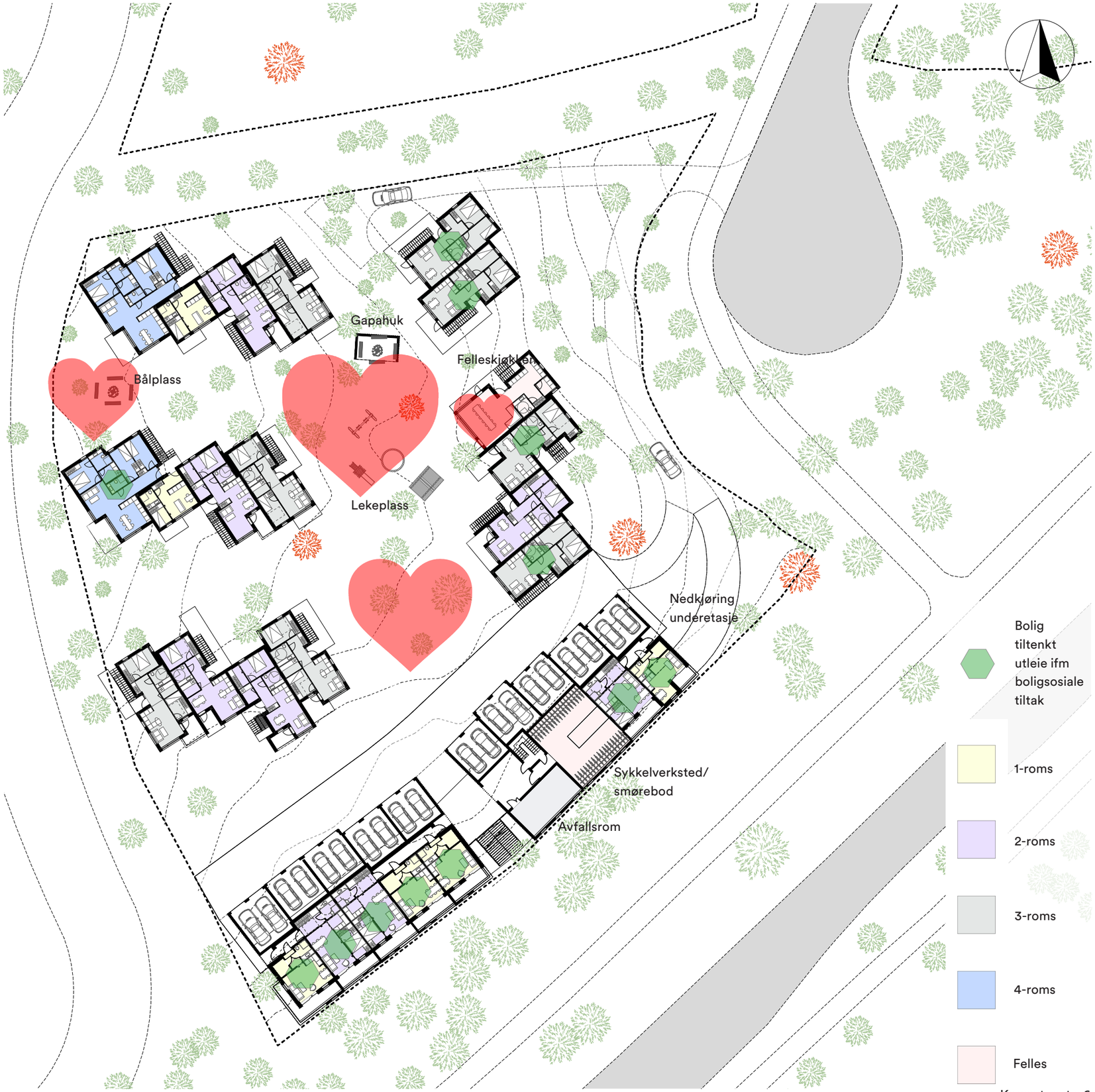
- 32 plasser under trapp ved blokk
- 68 plasser i to etasjer i oppvarmet sykkelparkeringsrom

FELLESFUNKSJONER

- Oppvarmet sykkelverksted/smørebod som del av sykkelparkeringsrom
- Felleskjøkken/hobbyrom i første etasje ved tunet
- Mulighet for 1-roms utleieleilighet for sameiet ved besøk

PRAKTISK

Søppelhåndtering og postkasseanlegg del av P-hus



Utforming

GENERELT

Komsatunet består av 7 blokker vertikalt inndelt i mindre strukturer, til forveksling lik en rekkehusstruktur. Regulert mønehøyde, saltak på 35 grader og et ønske om minst mulig terrenginngrep har gitt blokkene et vennlig uttrykk med klare koblinger til tradisjonelt byggeri.

BYGGESKIKK

Blokkene består visuelt av adskilte saltakshus som er koblet sammen. Husene skilles med sprang i plan og snitt og ulik overflatebehandling. Trekledningen er tenkt i ubehandlet eller beiset malmfuru i farger hentet fra lagene med bark på et furutre. Dette er alt fra gulgrønt til oransje, beige og brunt, og gir en helhetlig sammensetning av varme jordfarger hentet fra tomta.

Altaskifer på tak og vegg er en opsjon som også vil føre til ulik detaljering på byggene.

Ellers er det tenkt utstrakt bruk av lektepanel (utenpåliggende lekter tetter hulrom mellom stående bord). Denne paneltypen er en kobling til førkrigs byggeskikk i Finnmark som også er egnet til taktekking. Lektene fungerer i sin forlengelse som rekkverk og spiler ved trapper og verandaer.

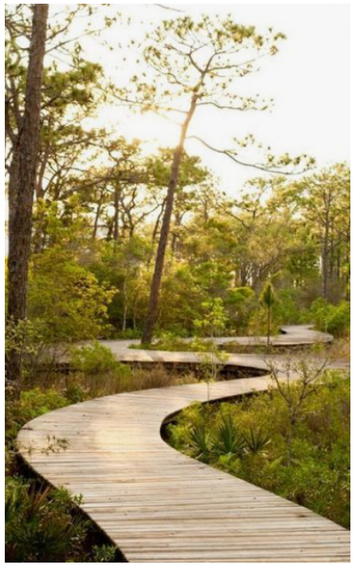
Igjen står spennende mellomrom mellom bygningskroppene som tilbyr gløtt av natur, variasjon i utsikt og solforhold som endrer seg med årstidene.

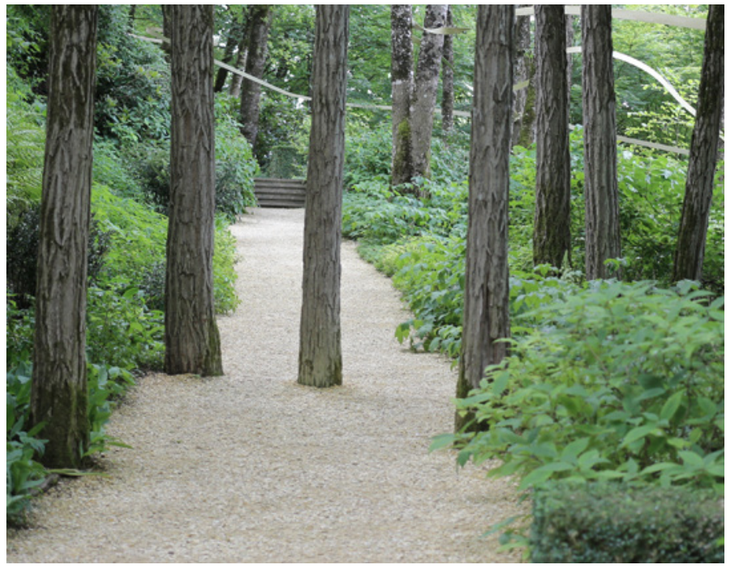
MILJØ

Det er høye miljøambisjoner for Komsatunet, i stor grad knyttet til minimale inngrep og bevaring av natur og økosystem. Sentral beliggenhet og tilrettelegging for bruk av sykkel oppfordrer til minimal bruk av bil. For dem som ikke vil ha egen bil tilrettelegges det for bildeling.

Utstrakt bruk av tre, også i gulv som svever over bakken, gir god lagring av CO2 og minimal bruk av betong. God isolasjonsevne og få kuldebroer sørger for lavt oppvarmingsbehov.

Konstruksjonstype og fasadeutforming er også tilrettelagt for elementbyggeri. Dette gir en effektiv produksjon også vinterstid, korter inn byggeplassperioden og fører til mindre støyende og ødeleggende aktivitet på tomta.





Situasjonssnitt 1:200
Tunet

Situasjonssnitt 1:200
Tunet
Garasje
Garasje underetasje

Typisk plan og fasader 1:200

TYPISK PLAN

Her ses typiske leilighetsplaner for 1-, 2-, 3-, og 4-roms leiligheter på Komsatunet. Disse fire leilighetene er like i to etasjer og utgjør til sammen én av blokkene på feltet, som visuelt er delt i fire.

1- og 4-roms leilighetene ligger på samme plan, mens 2- og 3-roms leilighetene også skilles i plan ved behov for terrengtilpasning.

Alle boliger har store vinduer og balkong med utgang fra stue/kjøkken. Med unntak av 1-roms leilighetene er alle boliger også gjennomgående.

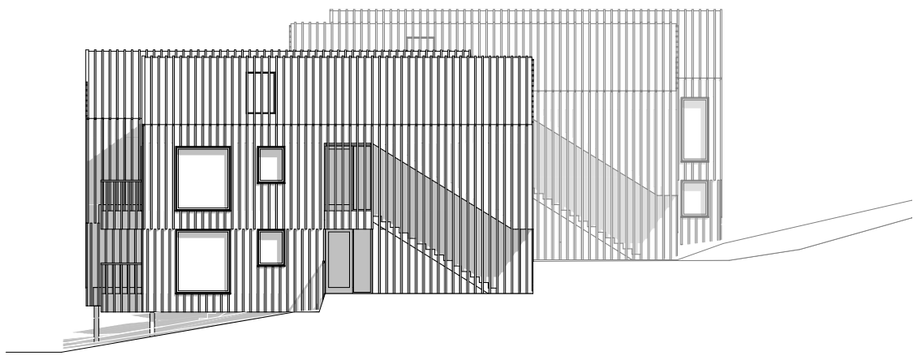
Alle rom i andre etasje nyter godt av ekstra høyde og flott romlighet under saltakene. I taket er det også plassert overlys på kjøkken og bad.

Det er lagt vekt på rikelig med bod- og garderobeareal for å ta unna tur- og sportsutstyr og våte støvler og klær. Alle 2-, 3- og 4-roms leiligheter har vaskerom.

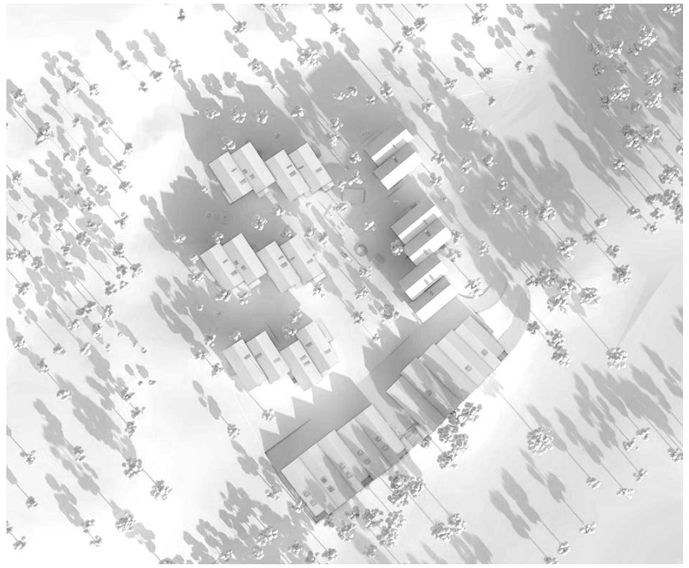
TYPISKE FASADER

Fasadene er enkle, robuste og tilpasningsdyktige både til terreng og konstruksjonsform. Lektene på lektekledningen forlenges for å danne spilerekkverk ved trapper og balkonger.

Stue og kjøkken får store vinduer mot den mest attraktive siden og utgang til privat balkong på 5-10 m2.

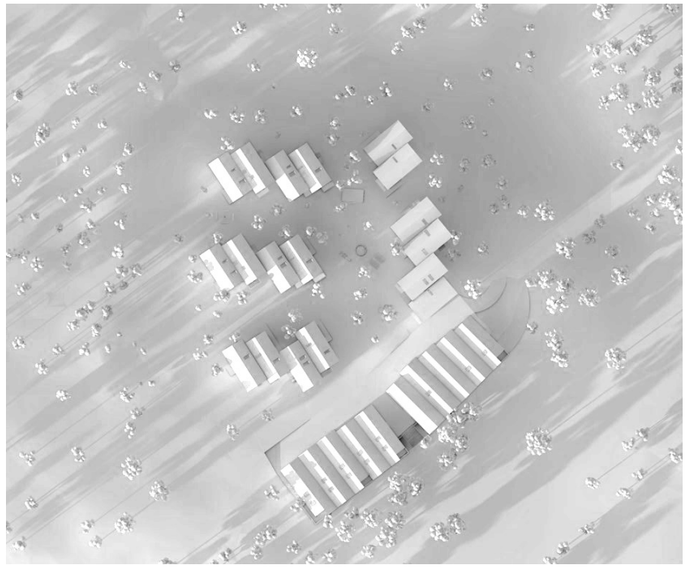


Sol-/skyggeanalyse

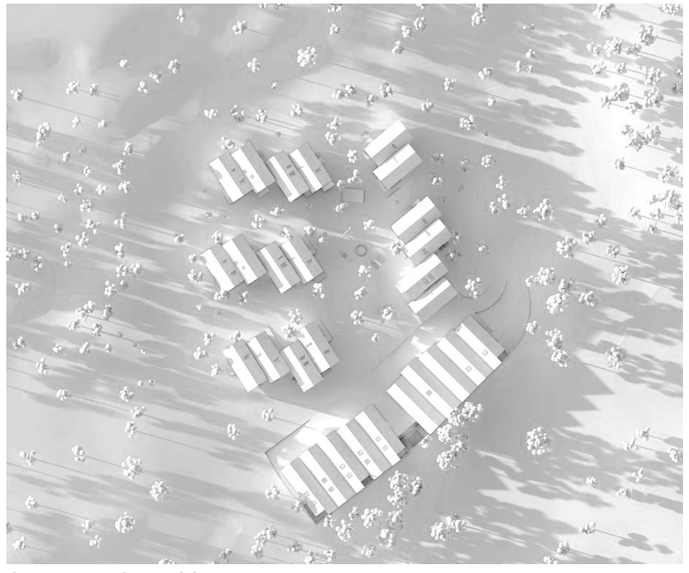


Vår/høstjevndøgn kl 0900

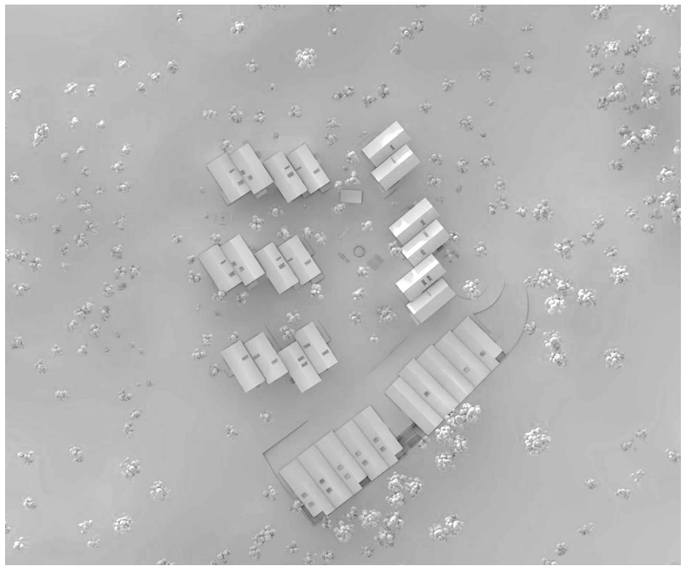
Vår/høstjevndøgn kl 1200



Vår/høstjevndøgn kl 1500



Sommersolverv kl 1800



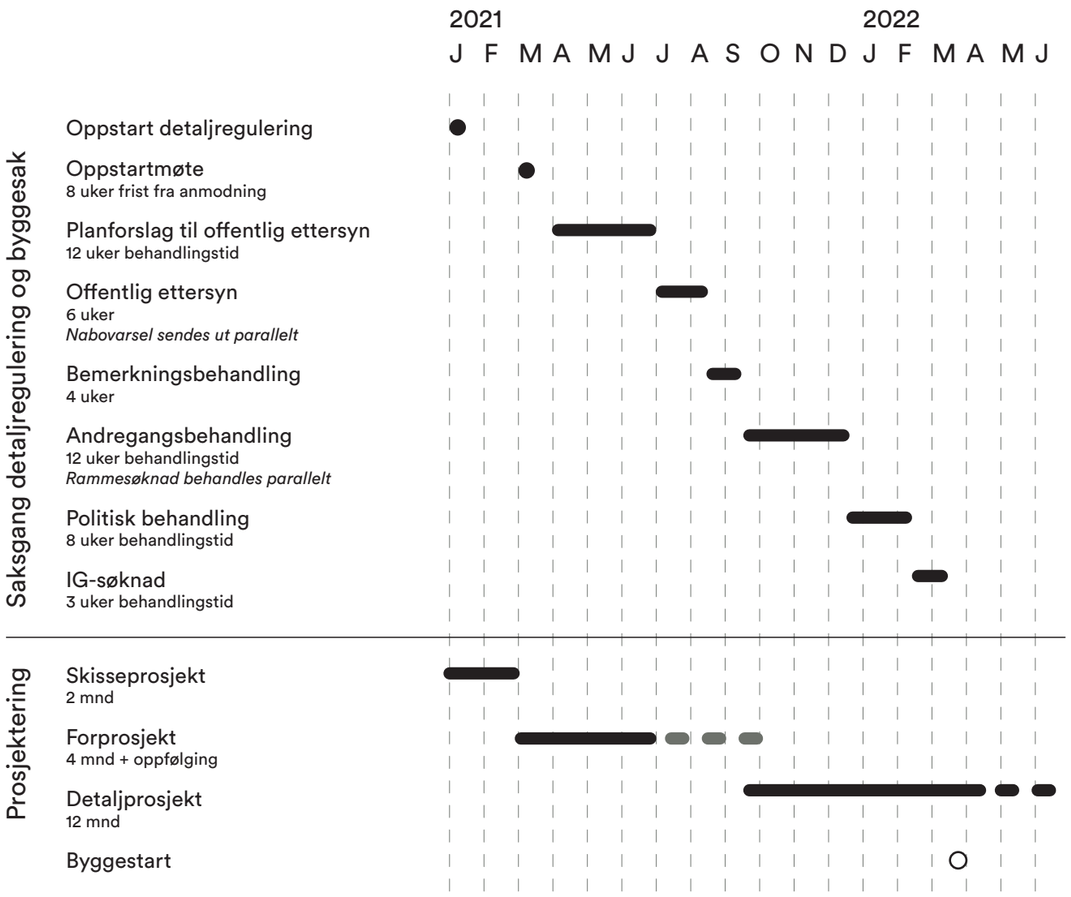
Sommersolverv kl 2100

Akkumulert sol minimum 5 timer på attraktivt uteoppholdsareal ved vår/høstjevndøgn: 1.600 m2.
1.600/42 = 38 m2 per boenhet.

Fremdriftsplan

Her følger forslag til fremdriftsplan for BBB3 - Komsatunet. Det er her tatt utgangspunkt i en parallell strategi med å sende ut nabovarsel med offentlig ettersyn og rammesøknad med annengangs behandling. Alternativt sendes nabovarsel og rammesøknad når detaljreguleringen er vedtatt.

Byggestart beror foruten saksgang og tverrfaglig prosjektering på salg og antall opprettede avtaler om utleie til Alta kommune i forbindelse med boligsosiale tiltak.



Naturopplevelser rett utenfor døra!

Lektene på lektepanelet blir til spiler foran trapper og balkonger.

Fugleperspektiv