# BKS1 - Komsalia

# Stedet

Felt BKS1 ligger nærmest på snaufjellet, med mye fjell i dagen og litt avstand mellom trærne. Utsikten er formidabel over Rafsbotn i øst, Borras-fjellene i sørøst og Store Raipas, Storelvdalen og Skoddevarre i sør.

Komsalia ligger i stor grad sydvendt og nyter gode solforhold - og har gode muligheter for kveldssol sommerstid, helt til sola dukker ned bak Komsa i nordvest. På grunn av fjellet i nord vil ikke midnattsola skinne på Komsalia, og en sydvendt orientering er åpenbar.

Fra Komsalia 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 - for en luksus!

Et rekkehus på Komsalia er for dem som ønsker kvalitetene ved en enebolig, men nært og godt naboskap, store fellesarealer og fot-, sykkel- og skiturer som en ukomplisert del av hverdagen.

Midt mellom fjell og by!

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 fem rekkehus.

Panoramautsikt fra toppen av feltet.

Morgensol på lekeplassen.

På vei til lysløypa.

# Konsept

Felt BKS1 er relativt flatt mot avgrensningen i sør, med to knauser i hhv nordøst og nordvest. Utsikten og solforholdene gir en ønskelig sydvendt orientering av boliger og utearealer.

Adkomstveien legges i stor grad langs nordre avgrensning av feltet for å nettopp frigjøre de sydvendte, flate arealene i sør til utearealer skjermet fra biltrafikk.

Ved å plassere rekkehusene med kortendene mot hverandre og langsidene fri får man langsmale, koblede volumer som kan slynge seg rundt på tomta og ramme inn mellomrommene mot sør uten å lukke dem inn.

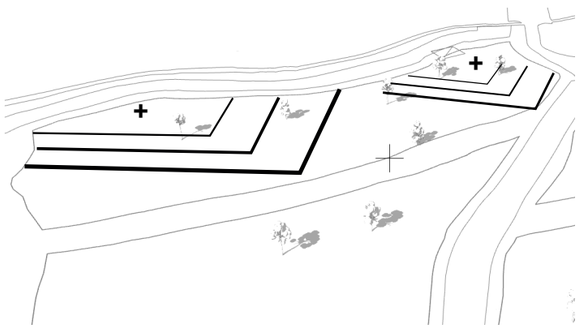
Rekkene plasseres mellom de fredede trærne på en slik måte at alle boenheter får én adkomstside og én bilfri utsiktsside.

Mellomrommene som skapes gir to store, sydvendte tun, ett urørt og ett med lekeplass og gapahuk - og to mindre, nordvendte tun med bålplasser for utekos på lyse sommernetter. Begrenset tilgang på private utearealer fører naboer sammen i disse fellesarealene, som igjen er roten til godt naboskap og vennskap på tvers av alder og preferanser.

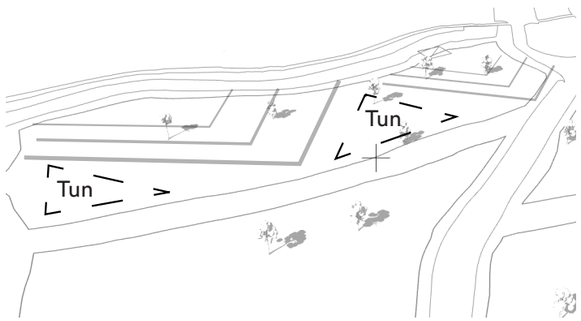
Komsalia består av 21 rekkehus i fire forskjellige varianter. En av rekkehusvariantene har privat garasje, mens de andre har parkeringsplass i små felles anlegg sammen med sykkeparkering.

Ved tunet i nordøst finnes også kombinert sykkelverksted og smørebod som kan innredes til fest, møter og andre behov.

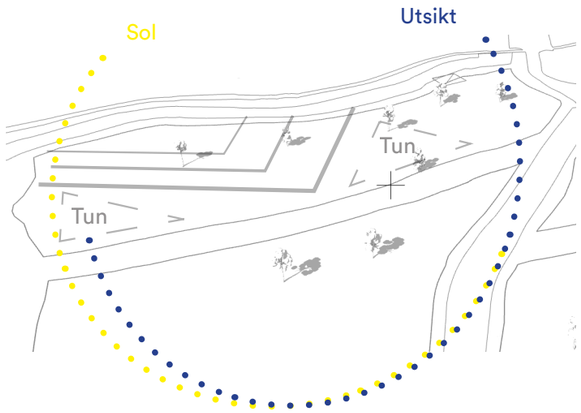
Fra gapahuken i det største av mellomrommene.



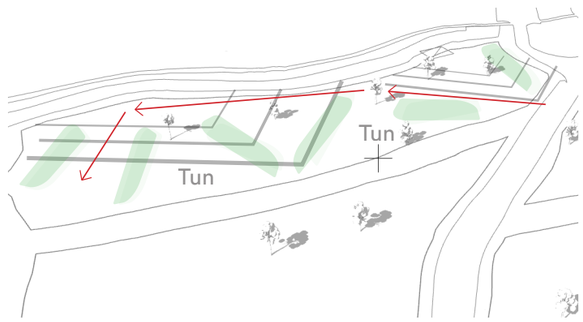
Felt BKS1 er relativt flatt langs avgrensningen i sør, men har to knauser i nordøst og nordvest.




På de flatere delene av tomta kan det legges til rette for gode uteoppholdsarealer, fellesarealer og lekeplass.




Flott utsikt mot sør og veldig gode solforhold, morgen til kveld. Tunene i sør drar nytte av dette, og må ikke bygges foran.




Adkomstvei legges mot nord for å unngå bilvei over de beste uterommene og utsikten. Rekkene plasseres i sikk-sakk for å skape mellomrom som åpner seg sørover. Alle rekkene får en adkomstside og en natur/utsiktsside.

# Utomhusplan 1:500

BEVARING AV VEGETASJON OG TERRENG

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 strukturen gir stor fleksibilitet i tilpasningen til faktisk terreng ved bygging.

Rekkehusene 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 rekkehusene føres alle rør og ledninger under stier og bilvei ut til felles opplegg.

BEBYGGET AREAL

Alle rekkehus med trapp/terrasse, garasjeanlegg og sykkelparkering, smørebod og gapahuk utgjør 2.000 m2. Felt BKS1 har vi beregnet til 8.380 m2 og BYA utgjør derfor 24%.

UTEOPPHOLDSAREAL

Av solstudier ser vi at uteoppholdareal med 5 timer sol ved vår/ høstjevndøgn utgjør 3.750 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 lekeapparater.

UNIVERSELL UTFORMING

Kjørevei og sti til lekeplass og fellesfunksjoner opparbeides for å oppnå universell utforming.

# Lekeplass og gapahuk

Minner skapes for store og små beboere!

# Situasjonsplan 1:500

REKKEHUSTYPER

Fordeling totalt for Komsalia (21 rekkehus):

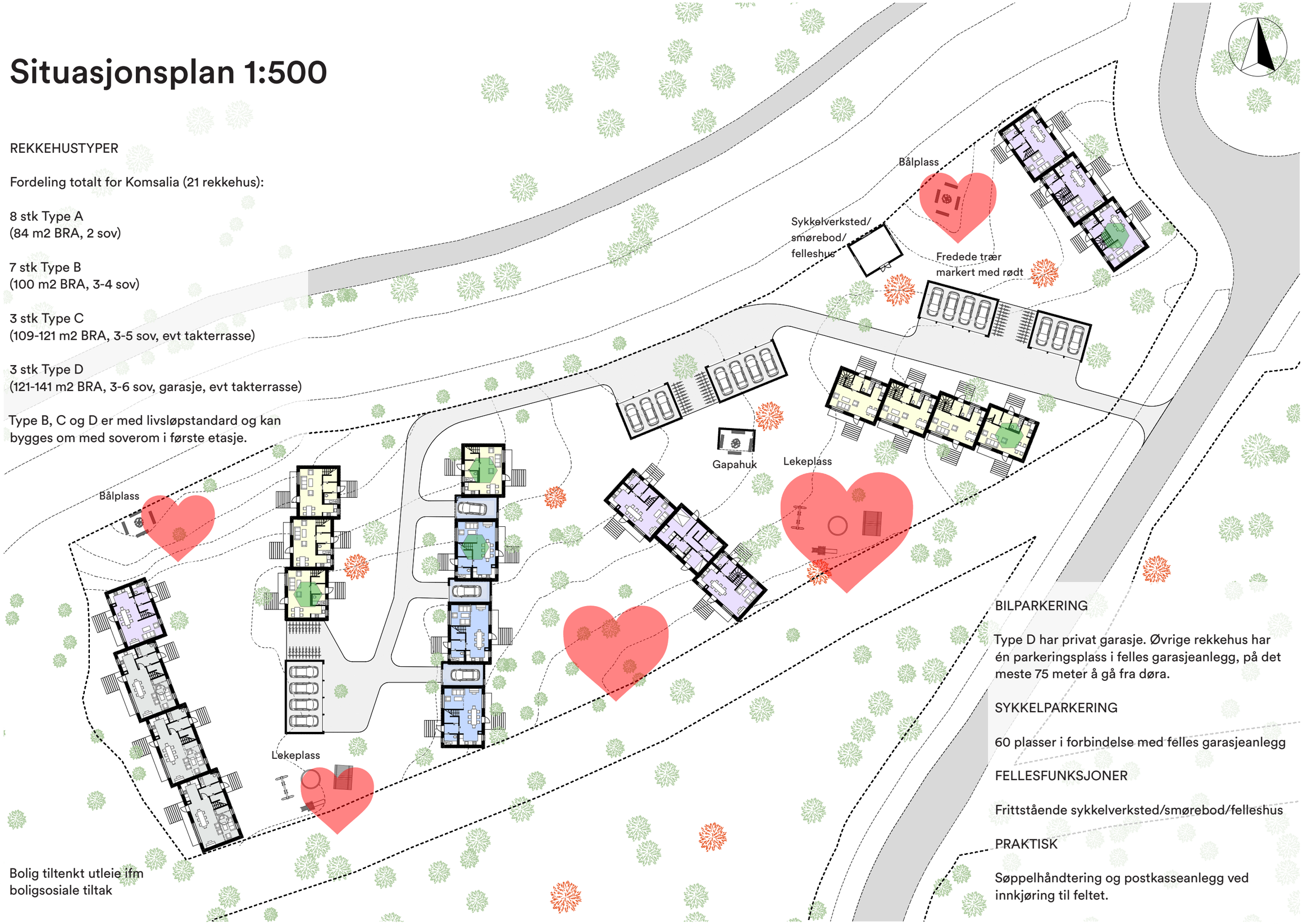
8 stk Type A
(84 m2 BRA, 2 sov)

7 stk Type B
(100 m2 BRA, 3-4 sov)

3 stk Type C
(109-121 m2 BRA, 3-5 sov, evt takterrasse)

3 stk Type D
(121-141 m2 BRA, 3-6 sov, garasje, evt takterrasse)

Type B, C og D er med livsløpstandard og kan bygges om med soverom i første etasje.




Bolig tiltenkt utleie ifm boligsosiale tiltak

BILPARKERING

Type D har privat garasje. Øvrige rekkehus har én parkeringsplass i felles garasjeanlegg, på det meste 75 meter å gå fra døra.

SYKKELPARKERING

60 plasser i forbindelse med felles garasjeanlegg

FELLESFUNKSJONER

Frittstående sykkelverksted/smørebod/felleshus

PRAKTISK

Søppelhåndtering og postkasseanlegg ved innkjøring til feltet.

# Utforming

GENERELT

Komsalia består av 21 rekkehus i fire forskjellige varianter fra 84 til 122 m2 - fra to til fem soverom med stor fleksibilitet.

Regulert mønehøyde, saltak på 35 grader og et ønske om minst mulig terrenginngrep har gitt rekkehusene et vennlig, tradisjonelt og kompakt volum med gode kvaliteter. Takopplettene er ikke nødvendige, men tilbyr en ekstra dimensjon til rommene i andre etasje med bedre takhøyde og mulighet for fransk eller vanlig balkong.

Rekkehusene er koblet sammen på kortenden for å få to langsider med vinduer og følgelig mye dagslys og stor fleksibilitet i forhold til antall rom for varig opphold.

BYGGESKIKK

De fire rekkehusvariantene har ulik lengde, men samme formspråk, og skilles visuelt fra hverandre med ulik trekledning og om det er trekledning eller Altaskifer på taket. Trekledningen er tenkt i ubehandlet malmfuru, brent gran eller lyst beiset furu.

Det er tenkt utstrakt bruk av lektepanel (utenpåliggende lekter tetter hulrom mellom stående bord). Denne paneltypen er en kobling til førkrigs byggeskikk i Finnmarksom også er egnet til taktekking. Ved tak av Altaskifer kan også rettkant kledning benyttes på vegg, gjerne med to spor.

Disse subtile variasjonene gir identitet til hver enkelt bolig samtidig som de skaper et dempet samspill med den vakre, nøkterne naturtypen på Lille Komsa.

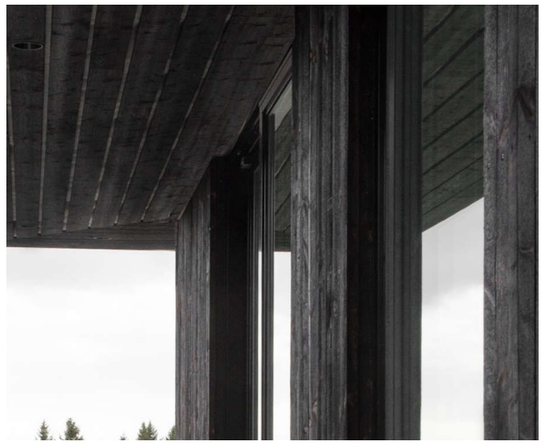
Igjen står spennende mellomrom mellom bygningskroppene som tilbyr gløtt av natur, variasjon i utsikt og solforhold som endrer seg med årstidene.

MILJØ

Det er høye miljøambisjoner for Komsalia, 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.



# Fasader 1:200

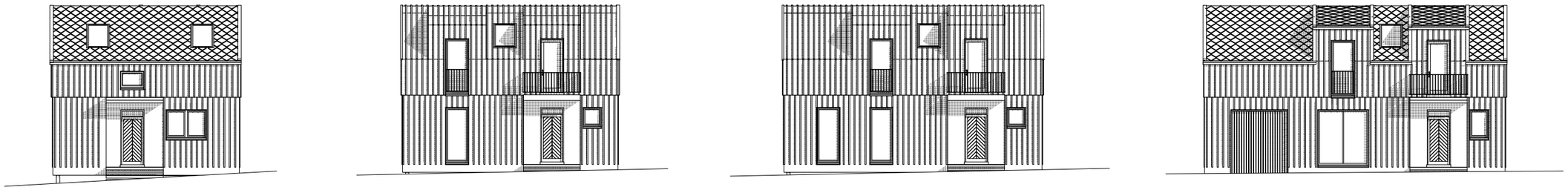
Type A
(84 m2 BRA, 2 sov)

Type B
(100 m2 BRA, 3-4 sov)

Type C
(109-121 m2 BRA, 3-5 sov, evt takterrasse)

Type D
(121-141 m2 BRA, 3-6 sov, garasje, evt takterrasse)

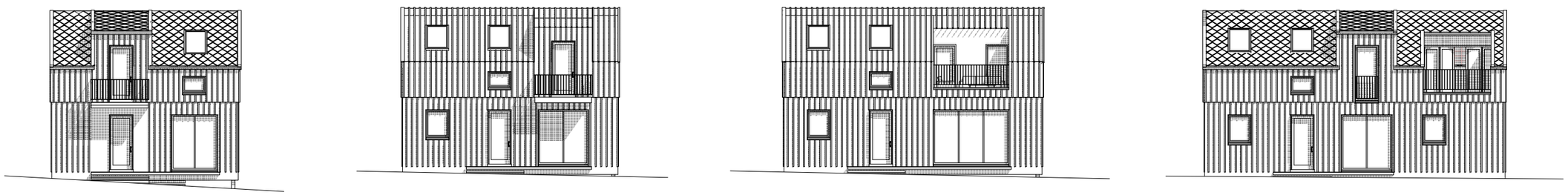
Adkomstside



Overbygget inngangsparti

Store vinduer i stue, utgang til uteopphold. Balkong i 2. etasje.

Utsiktsside



# Planer 1:200

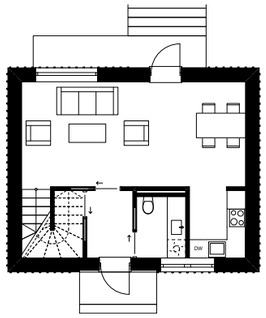
Type A
(84 m2 BRA, 2 sov)

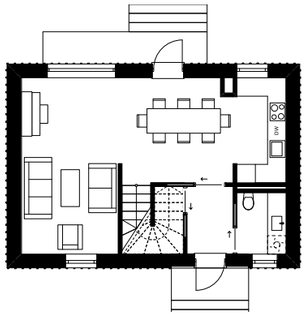
Type B
(100 m2 BRA, 3-4 sov)

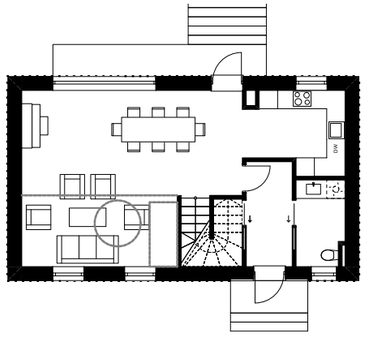
Type C
(109-121 m2 BRA, 3-5 sov, evt takterrasse)

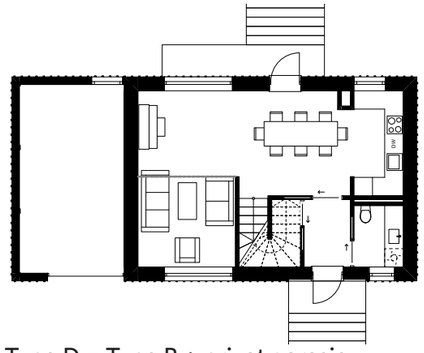
Type D
(121-141 m2 BRA, 3-6 sov, garasje, evt takterrasse)

1. etasje





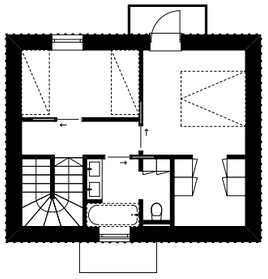




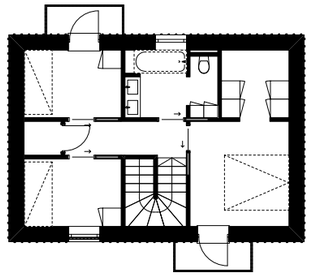
Type B, C og D har mulighet for soverom i første etasje ved behov.
Alle rekkehustyper har vaskerom/WC ved entre og romslig bod under trapp.

Type D = Type B + privat garasje

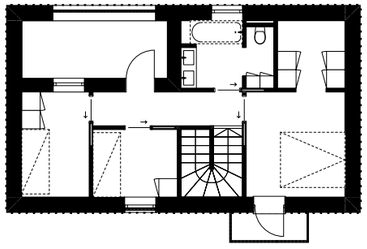
2. etasje



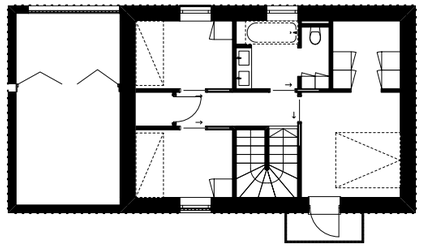
2 soverom



3 soverom



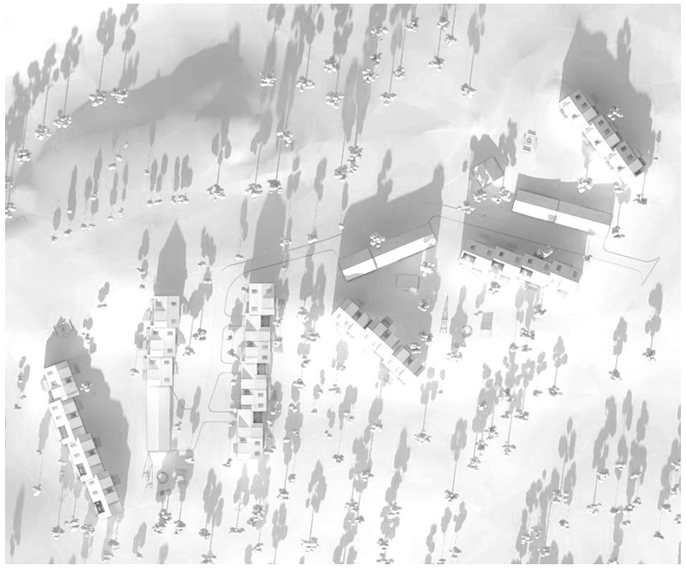
3 soverom og takterrasse,
alternativt 4 soverom



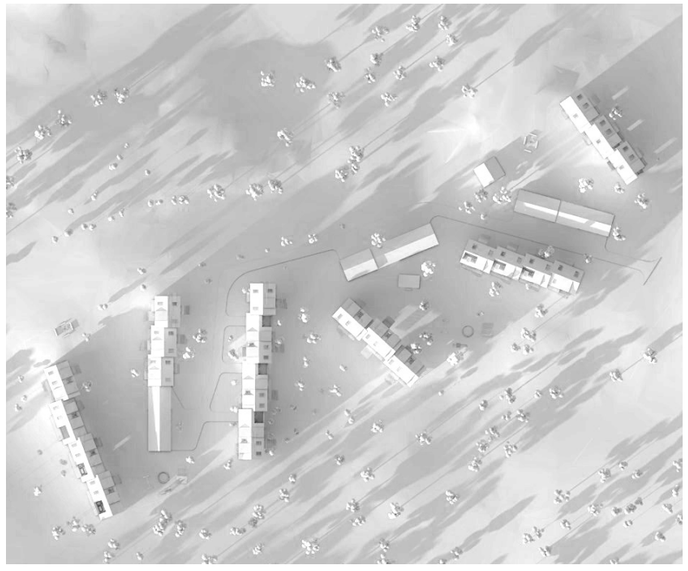
3 soverom og takterrasse, alternativt
4-5 soverom/TV-stue/ekstra bad.

# Sol-/skyggeanalyse

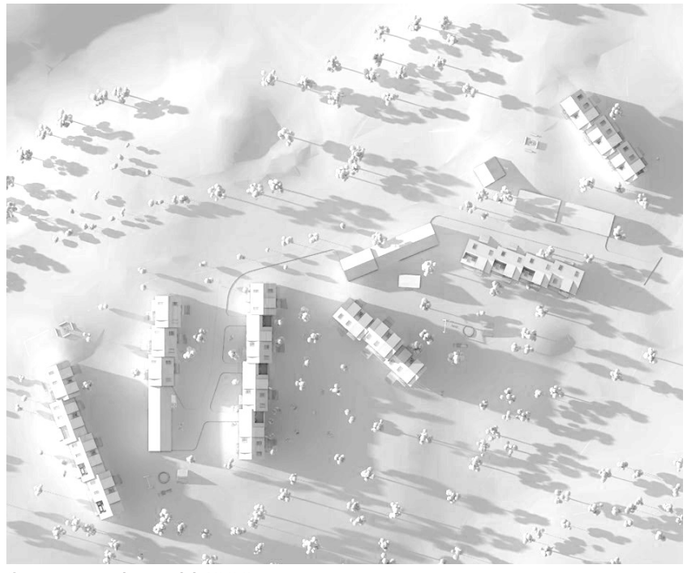
Vår/høstjevndøgn kl 0900



Vår/høstjevndøgn kl 1200

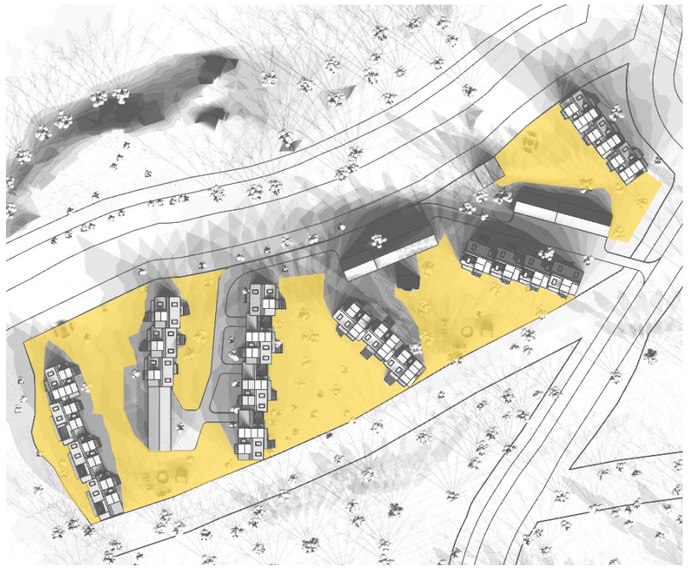


Vår/høstjevndøgn kl 1500



Sommersolverv kl 1800

Sommersolverv kl 2100

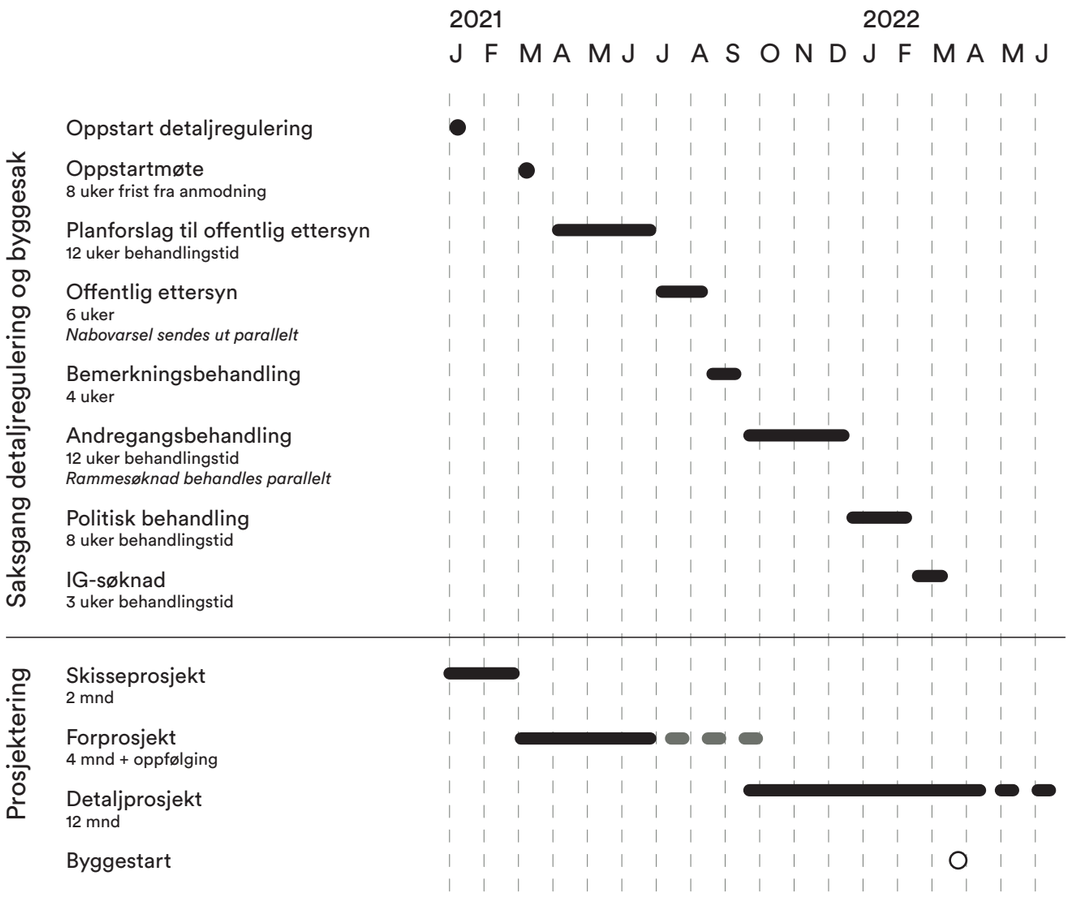


Akkumulert sol minimum 5 timer på attraktivt uteoppholdsareal ved vår/høstjevndøgn: 3.750 m2.
3.750/21 = 178 m2 per boenhet.

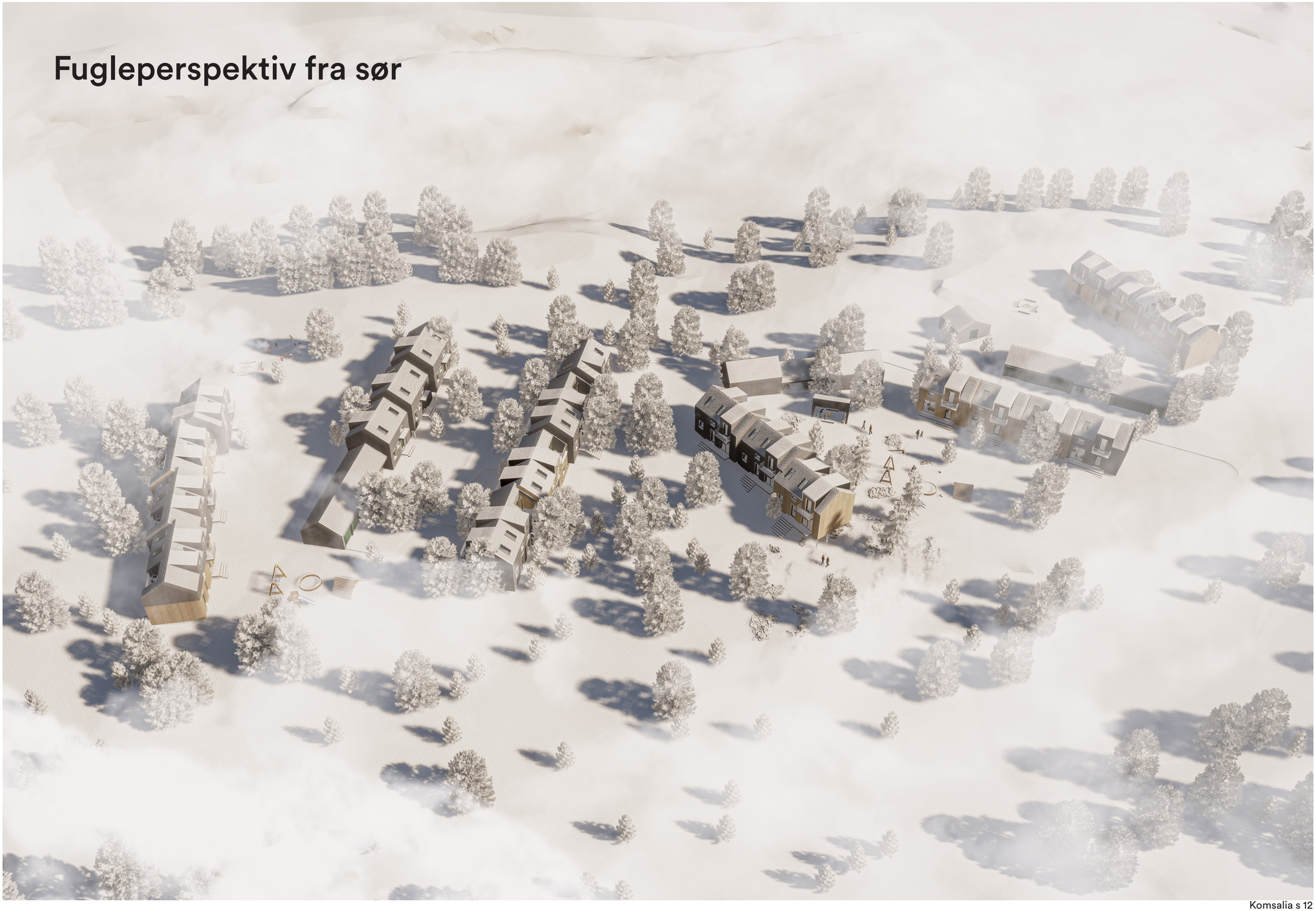
# Fremdriftsplan

Her følger forslag til fremdriftsplan for BKS1 - Komsalia. 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.



Naturlekeplass i morgensol!

Ikke langt fra bolig til turområde!

# Fugleperspektiv fra sør