



Vår kompetanse

Vi har vektlagt økonomisk og faglig gjennomføringskraft i sammensetningen av teamet som står bak forslaget. I teamet har vi både arkitekt og utbygger som besitter lang erfaring med store og komplekse feltutbygginger, både innenfor småhus og leilighetsbygg. Vårt team har i senere år blant annet jobbet med boligprosjekter som dekker endrede behov innenfor trygghet og omsorg. I konseptet utnytter vi vår lange erfaring med å bygge bærekraftige boliger - både miljømessig, sosialt og økonomisk. Vi er en solid lokal aktør med fokus på lokal produksjon og arbeidsplasser. Vi tenker dette bygd ut med våre lokale håndverkere og kan garantere for gjennomføring.

Naturbane Komsa

Lille Komsa har en sentral beliggenhet, både i forhold til byen og naturen. Områdets beliggenhet inviterer til en aktiv og bærekraftig hverdag hvor viktige målpunkter som skoler, barnehage og handelstilbud ligger i gang- og sykkelavstand. Her kan du tusle ned på city, gå på kino, bade eller gå på kaffebar. Er du student har du gangavstand til universitetet. Nærområdet inviterer til aktiviteter, rekreasjon og opphold utendørs med Komsa-marka og Komsa-toppen som nærmeste nabo. Her kan du plukke blåbær i hagen og du kan ta på deg skiene i døra og legge ut på tur. I øvre del av området kan du nyte utsikten i flere himmelretninger, både mot fjorden og mot elvedalen og vidda i det fjerne.

Furutunet - rom for gode naboskap og naturopplevelse

Vårt konsept vektlegger de «naturbane» kvalitetene som kjennetegner Komsa for å skape attraktive og trygge nabolag og boliger for alle. Vårt konsept definerer de to tomtene som to nabolag organisert rundt hvert sitt tun, gårdstunet i nedre felt og gatetunet i øvre felt. Tunene er slik tilpasset ulike forutsetninger på de to tomtene, men har til felles at de representerer nabolagets felles møteplass og uterom. Her møtes ungene i nabolaget for lek i trygge rammer. Her møtes de eldre i nabolaget for sosialt samvær eller aktiviteter.

Alle boliger vil ha et forhold til skogen og tunet. Boligens kontakt med naturen er et gjennomgående tema enten du bor oppe blant trekronene med utsikt til det store landskapet, eller du bor på bakken med blåbær i hagen. Boliger på bakkeplan er vist med private hager for å skape omtanke og trivsel i fellesarealene. Dette er et vår vurdering den beste garantien for at utearealene blir ivaretatt slik at det unngås lukkede fasader og forsøpling.

Nedre Furutun

Gårdstunet i BBB3 rammes inn med blokkbebyggelsen og er orientert mot vest og marka. Et viktig landskapstrekk med bergrabben bevares og inngår som en aktivitetssone i tunet. Her er det solfullt hele dagen og særlig på ettermiddagen, samtidig er det skjermet for vind og støy. Fra tunet er det forbindelser ned til atkomstveien og det etableres en mer markert landskapsakse ned til fordrøyningsdammen som er planlagt øst for byggeområdet. Vi anbefaler at fordrøyningsdammen anlegges som et vakkert parkanlegg med skøytebane på vinteren.

Store deler av tunet vil bestå av urørt natur. Tunets bruksflater defineres tydelig for å begrense slitasje på skogbunn og sårbart vektslag.

Øvre Furutun

Gatetunet i BKS1 er et «shared space» konsept hvor bilatkomsten til boligene også inngår som nabolagets lekeplass. På denne måten utnyttes veien til mer enn kun trafikk og vi begrense inngrep på naturtomten. Langs veien legges det tilrette for ulike typer lek som krever jevn overflate. Atkomstveien er også egnet for sykling. Uteareal for lek er slik todelt, opparbeidet gatetun og naturtomt med lek i det fri. Vinterstid vil naturtomten være godt egnet for lek i snø, gatetunet vil brøytes og slik være tilgjengelig andre former for lek. Gjesteparkering er lagt ytterst i feltet for å begrense kjøring i gatetunet.

Deler av tomten som vekselvis knyttes inn mot gatetunet vil bestå av urørt natur. Her defineres bruksflater tydelig for å begrense slitasje på skogbunn og sårbart vektslag.

Boliger for alle

I tillegg til at feltet Lille Komsa skal bidra til by- og stedsutvikling i Alta, er det viktigste formålet til prosjektet å skape et godt bomiljø for mennesker i alle livssituasjoner og alle aldersgrupper. For å få til det så må det skapes boliger med bokvaliteter som folk har råd til å finansiere, og som bidrar til å holde boligprisene på et fornuftig nivå.

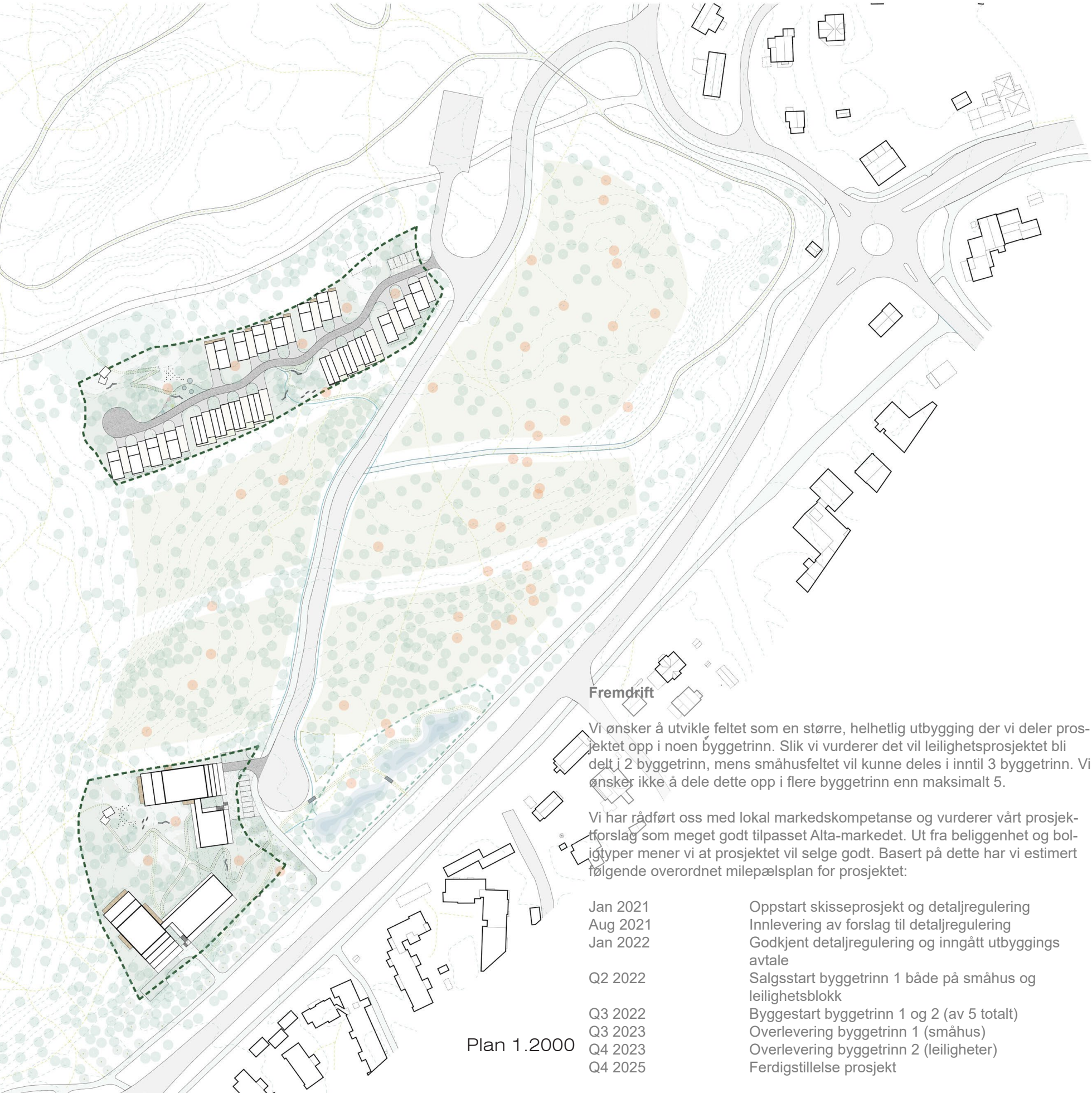
Slik vi ser dette markedsmessig så vil de to hovedkategoriene av boliger tiltrekke seg litt forskjellige målgrupper, og det er også viktig for et godt bomiljø.

Det er viktig for samfunnsutviklingen at også boligutvikling tar inn over seg at folk har svært ulike behov og også økonomisk evne til sikre seg en god og stabil bo-situasjon. Selve begrepet «Boligsosiale tiltak» er litt forslitt, slik at vi kaller det heller å tilby boliger for alle i vårt forslag.

Med det mener vi at vår gruppering har lang erfaring med å jobbe med tilrettelegging av både selve boligen for ulike behov, men også finansieringsløsninger for at flere skal lykkes i å eie sin egen bolig. Mer konkret så ønsker vi i dette prosjektet å vektlegge følgende målsetninger:

- Vi ønsker å tilby et volum utleieboliger. Vi vet at mobiliteten i befolkningen er større, og noen ønsker for perioder av livet sitt å leie heller enn å eie. Vi har tenkt å gjennomføre dette gjennom et profesjonelt utleieselskap som skal tilby gode utleieboliger som skaper langsiktighet og forutsigbarhet også for de som velger å leie bolig. Vi ser for oss dette som utleie gjennom tilvisning savtale med kommunen, en avtalemodell som vi har god kunnskap om, og som vi har gjennomført i flere andre kommuner.
- Vi tror småhusene kan være fine innstegsmodeller for barnefamilier i etableringsfasen, og her vil vi vurdere ulike finansieringstiltak som kan være med å sikre at vi når den målgruppen. Det kan være leie for eie-modeller, bruk av Husbankens virkemidler, forsikringsordninger for inntektsbortfall og forsikringsordninger for salg av eksisterende boliger.
- Vi tror leilighetene kan være aktuelle boliger for personer med spesielle behov. Vi har lang erfaring fra andre prosjekter med å tilby boliger til f.eks yngre arbeidsuføre/funksjonshemmede og eldre/seniorer i våre prosjekter.

Ut fra fordeling av boligtyper har vi prioritert å vise kjedede eneboliger/rekkehus i øvre felt tilpasset aktive familier. I BBB3 bygges det boligblokker hvor det bedre og enklere kan tilrettelegges for livsløpsstandard og variasjon i boligtyper tilpasset ulike livssituasjoner. Vi har derfor ikke vist små leiligheter innenfor BKS1, men vi har tenkt at noen av rekkehusene med enkle grep kan projekteres som 2-mannsboliger med 2- eller 3-roms leiligheter dersom det skulle bli behov for det. Innenfor planen vil de 5 nedre feltene bygges ut med boligblokker, mens de to øvre feltene blir bygget ut med eneboliger/rekkehus. Boligtyper med blant annet fokus på utleie og livsløpsstandard vil kunne oppnås innenfor de 5 nedre feltene. Samlet vil Lille Komsa kunne tilby attraktive boliger for alle.



Fremdrift

Vi ønsker å utvikle feltet som en større, helhetlig utbygging der vi deler prosjektet opp i noen byggetrinn. Slik vi vurderer det vil leilighetsprosjektet bli delt i 2 byggetrinn, mens småhusfeltet vil kunne deles i inntil 3 byggetrinn. Vi ønsker ikke å dele dette opp i flere byggetrinn enn maksimalt 5.

Vi har rådført oss med lokal markedskompetanse og vurderer vårt prosjektforslag som meget godt tilpasset Alta-markedet. Ut fra beliggenhet og boligtyper mener vi at prosjektet vil selge godt. Basert på dette har vi estimert følgende overordnet milepælsplan for prosjektet:

Jan 2021	Oppstart skisseprosjekt og detaljregulering
Aug 2021	Innlevering av forslag til detaljregulering
Jan 2022	Godkjent detaljregulering og inngått utbyggingsavtale
Q2 2022	Salgsstart byggetrinn 1 både på småhus og leilighetsblokk
Q3 2022	Byggestart byggetrinn 1 og 2 (av 5 totalt)
Q3 2023	Overlevering byggetrinn 1 (småhus)
Q4 2023	Overlevering byggetrinn 2 (leiligheter)
Q4 2025	Ferdigstillelse prosjekt

Materialbruk og farger

Konseptet er inspirert av skogen og de naturgitte kvaliteter vi finner på tomten. Småhusene er preget av furuskogen hvor fargen i førsteetasje ligger mot bark/tres-tammen brun/grå og andre etasje ligger mot trekronen sjatteringer av grønt. Tema for boligblokkene er noe tilsvarende. Det legges opp til bruk av naturlige og bestandige mate-rialer i fasadene.



Støyskjerming

Nedre del av byggeområde BBB3 ligger i gul støysone hvor støykilden er veitrafikk på E6. Et hovedgrep er som nevnt å bruke bebyggelsen til å skjerme det sentrale uteområdet mot støy fra E6. Med dette grepet unngås bruk av støyskjermer langs veien. Boliger med henvendelse mot hovedveien er av denne grunn tosidige for å sikre tilgang til stille side for minimum et soverom. Boligene er trukket tilbake slik at sokkeletasjen med parkering og innganger fungerer som en buffer mot veien. Nærmere støyvurderinger vil avklare om det skal etableres høyere rekkverk i de nedre etasjene for å skjerme uteplas-ser som er orientert mot sør-sørøst. Dette kan være et effektivt tiltak siden støykilden vil ligge lavere enn boligene. Der hvor uteplasser har takoverbygg kan akustiske plater i himling være effektivt. Av klimatiske årsaker er det også foreslått mulighet for innglassede uteplasser. Dette vil i tilfelle også løse støyutfordringene mot veien. Innenfor BKS1 er det ikke registrert ut-fordringer knyttet til veistøy.

Nødetat

Det er anvist soner for oppstilling av stigebil for boligblokkene innenfor felt BBB3. Tilkomst til hovedinngang for brannvesen og ambulanse er ivaretatt via parkeringskjeller. Det legges opp til bæreheis.



Miljøstandard

Svanemerket er et etablert Nordisk miljømerke innenfor forbruksvarer. Vi har erfaring, kompetanse og rutiner på Svanemerking av boliger. Det er ikke vanlig å Svanemerke boliger i Norge, men vi tror dette kommer til å bli bransjenormal på litt sikt. Dette gjenspeiles også gjennom Husbankens retningslinjer hvor Svanemerket gjør at man kan få finansiering gjennom Husbanken.

Svanemerket er veldig konkret, og man vil gjennom en slik miljømerking dokumentere at prosjektet innehar de fremste miljøegenskaper innenfor:

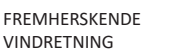
- Energiforbruk og energiforsyning
- Materialbruk (miljøvennlige byggematerialer uten giftstoffer)
- Miljøvennlig drift av byggeplass

Energiløsninger

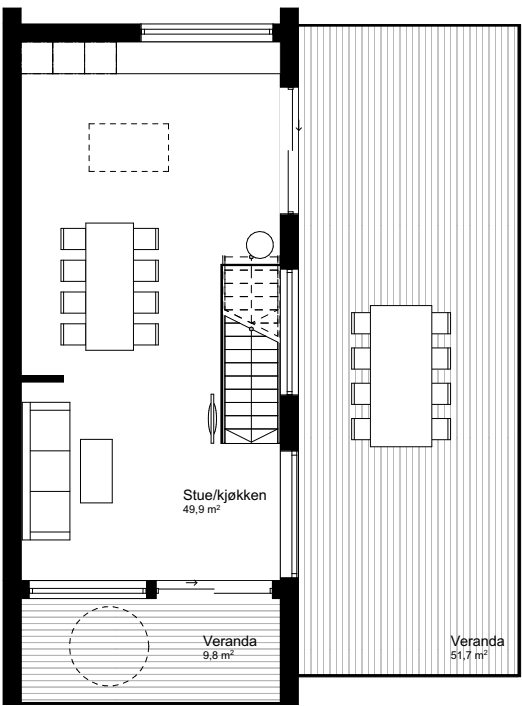
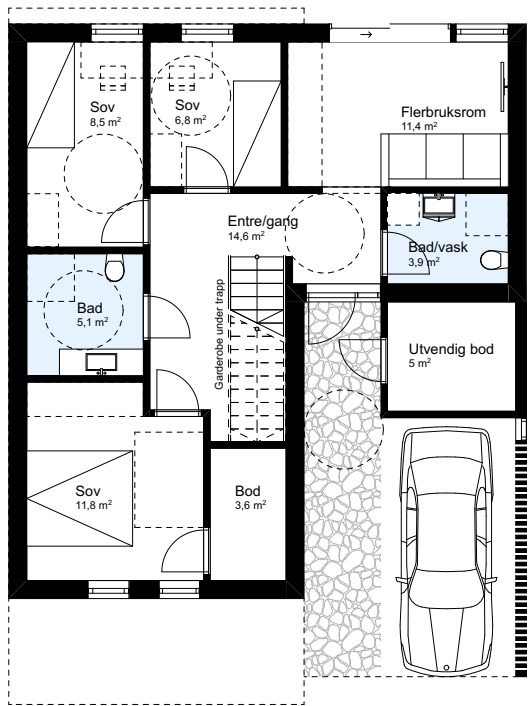
Prosjektet planlegges med passivhusstandard. Dette stiller krav til bebyg-gelsen både med tanke på utførelse av bygningskonstruksjoner og valg av energiløsning. I dette prosjektet legges vi til grunn bruk av fornybar en-ergikilde som grunnvarme på alle byggene. Det har vi god erfaring med som en effektiv og pålitelig energiløsning. Vi vil også kunne vurdere alternative energikilde som solenergi. Dette er begrenset med erfaring på bruk av dette i Nord-Norge, men vi vil etablere en dialog med blant annet Enova for å vur-dere om solenergi kan være en aktuell energikilde for boliger i Nord-Norge.

Snørydding/deponi

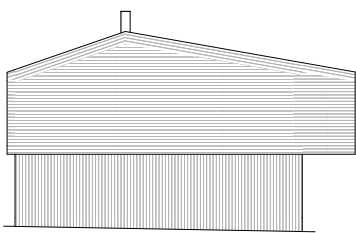
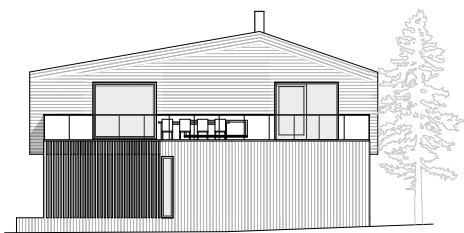
Det er anvist soner for snødeponi på utomhusplanen. Det legges til grunn at soner ved innganger og trappeanlegg har tineanlegg.



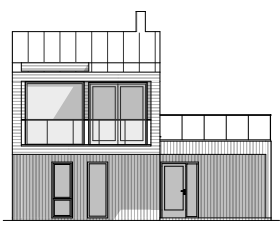
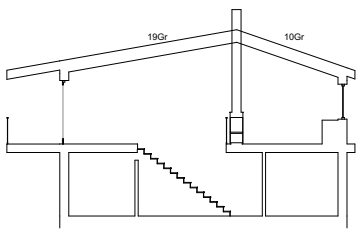
side 04



PLANER



FASADER



Bebyggelsen i Øvre Furutun

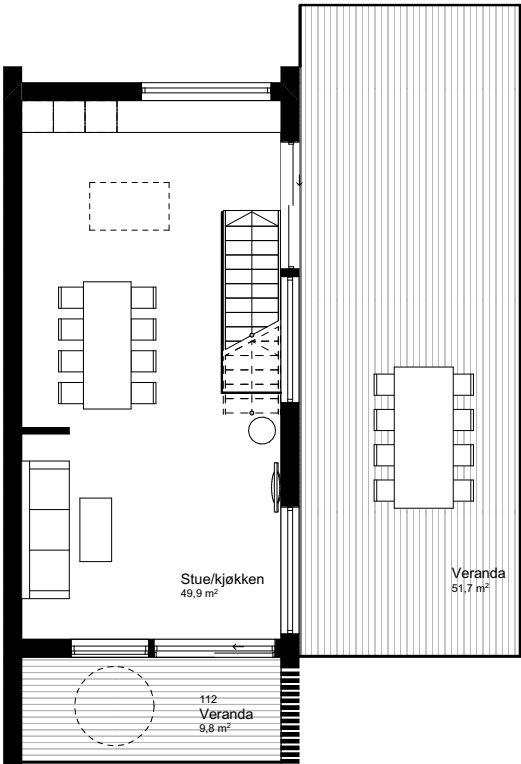
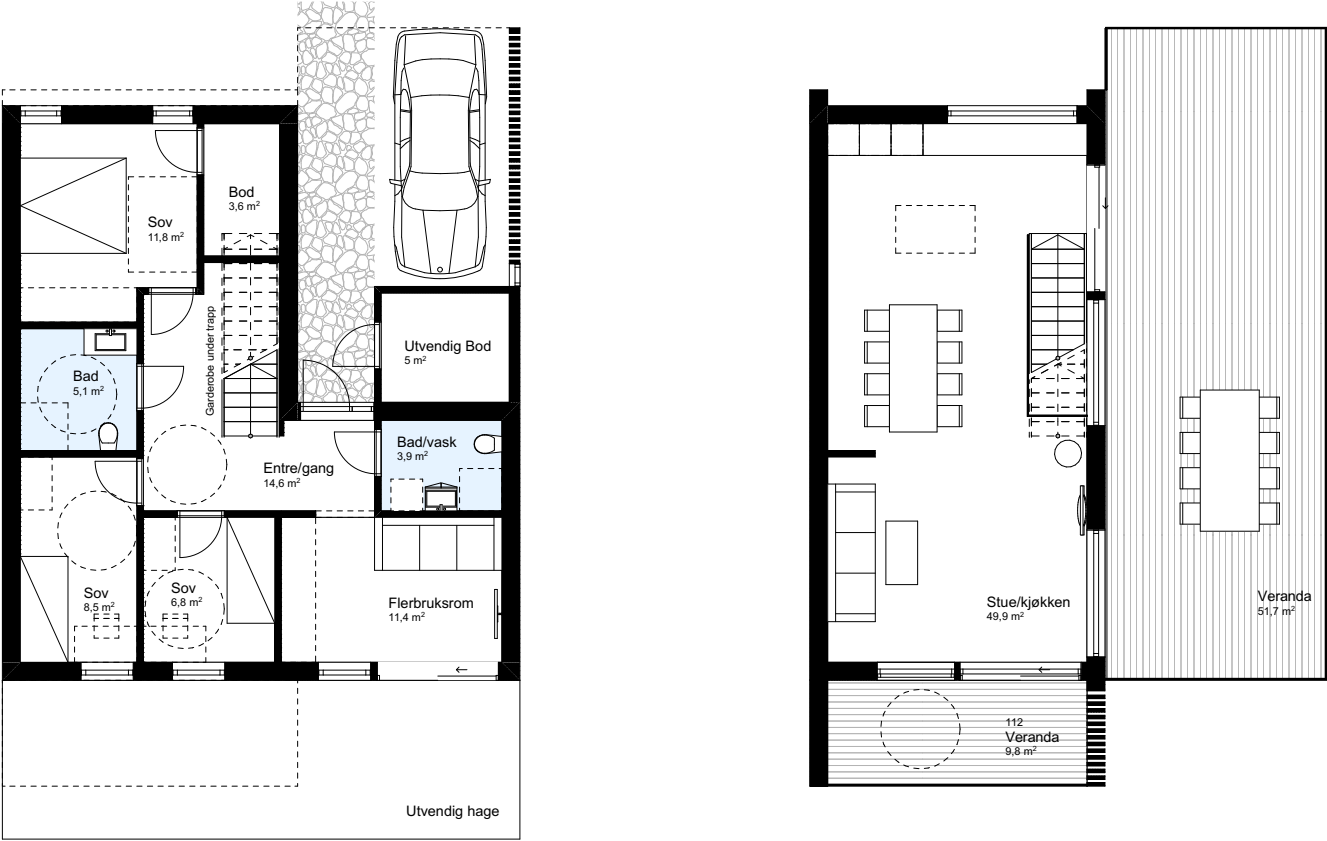
Boligene organiseres i vekslende klynger langs gatetunet. Marka med viktige landskapskvaliteter og vegetasjon trekkes vekselvis inn mot bebyggelsen og gatetunet. Slik er antall boliger som ligger bak hverandre begrenset til et fåtall boliger. Gatetunet er det samlande elementet og møteplassen for nabolaget. Alle boligene har direkte tilgang til gatetunet. Boligenes variasjon i høyder og takform skaper sikt igjennom feltet også på tvers. Plasseringen av boligene er gjort nennsomt for å bevare furutrær av størst verdi.

Boligene i øvre Furutun er utformet som kjedede eneboliger / rekkehus tilrettelagt for barnefamilier. Boligene er kompakte og under 120m² BRA for å treffe et realistisk prisnivå. I utforming av boligene er overgangen og funksjonaliteten mellom ute og inne særlig vektlagt. Uansett tid på dagen og hvor du oppholder deg i boligen skal du ha tilgang til et solrikt og skjermet uteareal. Det skal være lett å velge ute. På bakkeplan er et sentralt grep at inngangssonen er gjennomgående slik at hagen kan nå direkte fra inngangen uten at man må ta av seg sko eller uteklær. Du kan ta med deg spaden og riva fra den ene siden av huset til den andre. Her er det også avsatt plass til garderobe, utebod og vask/wc for røffere bruk slik at boligen ivaretar behovene som følger av en aktiv livstil sommer som vinter. Rommet mot hagen er tenkt ha en fleksibel anvendelse tilpasset den enkelte families behov, her kan også tenkes TV-stue, kontor, lesestue, gjesterom, samt vinterhage som sikrer en utvidet utesesong. Vi anser dette som en viktig avlastningssone når øvrig oppholdsrom har en åpen løsning. Inngangen er trukket godt inn under tak for å unngå snøoppsamling ved inngangsdøra. Vindu i inngangsdør sikrer sikt rett gjennom huset og ut i hagen.

I plan 2 er hovedoppholdsrommet med en åpen løsning som sikrer gode lys og utsiktsforhold i flere himmelretninger. Tilknyttet denne etasjen er en stor terrasse over inngangssonen og carporten. Utformingen av boligene sikrer ettermiddagssol fra vest i forbindelse med kjøkkenet slik at middagen kan nytes ute de dagene været tillater det. Mot sør er det tilknyttet stuen en mer skjermet terrasse for dager med vind og lavere temperaturer.

Småhusene er vist som to typehus. Begge har saltak, men med ulik møneretningen. Planløsningene er identiske, men virkningen i eksteriør og for omgivelsene er forskjellig. Hustypen «Rabb» har et mer dempet uttrykk som følger landskapet og er inspirert av landskapet på tomten. Hustypen «Tind» har et mer markert uttrykk med møne på tvers av landskapet og er inspirert av lokale bygningstradisjoner. Vi ser for oss at området kan bygges ut med en kombinasjon av begge takformer eller eventuelt kun en av dem.

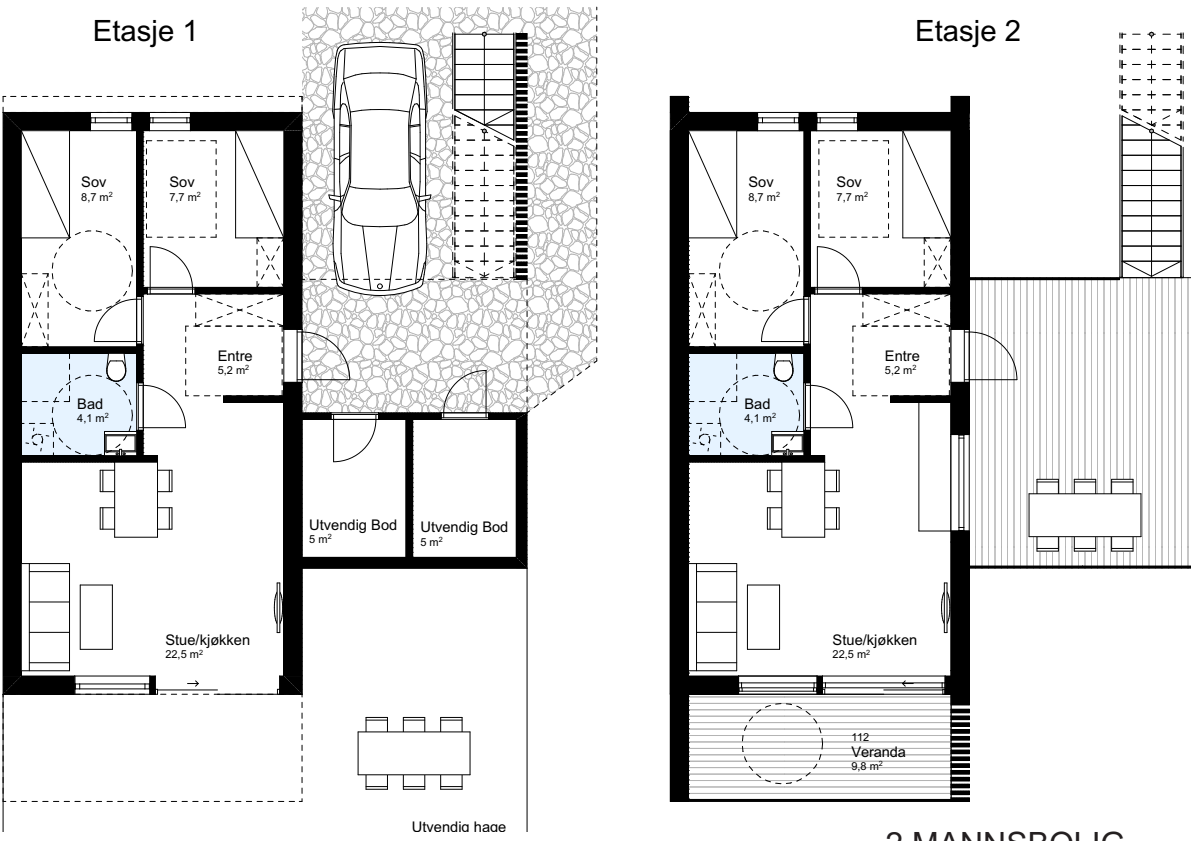




PLANER



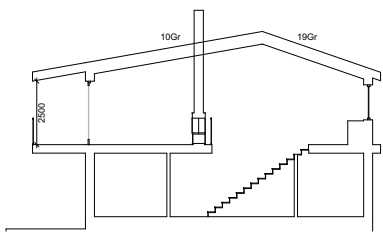
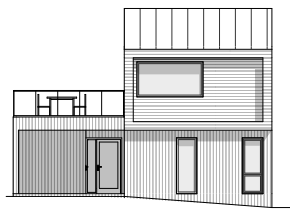
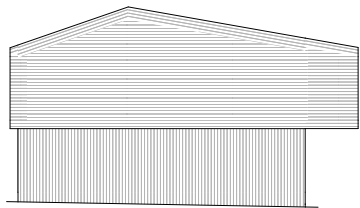
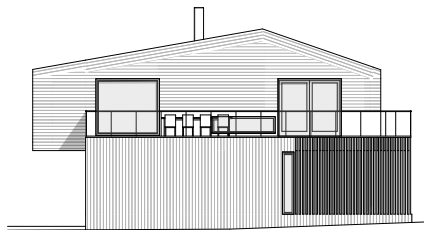
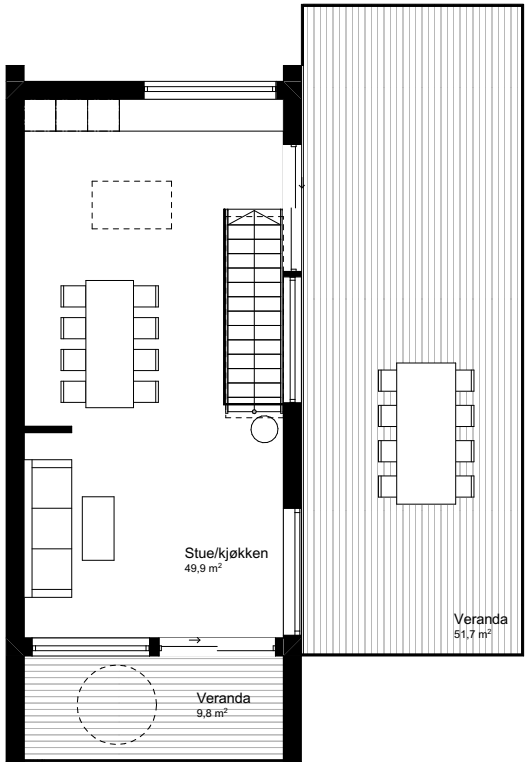
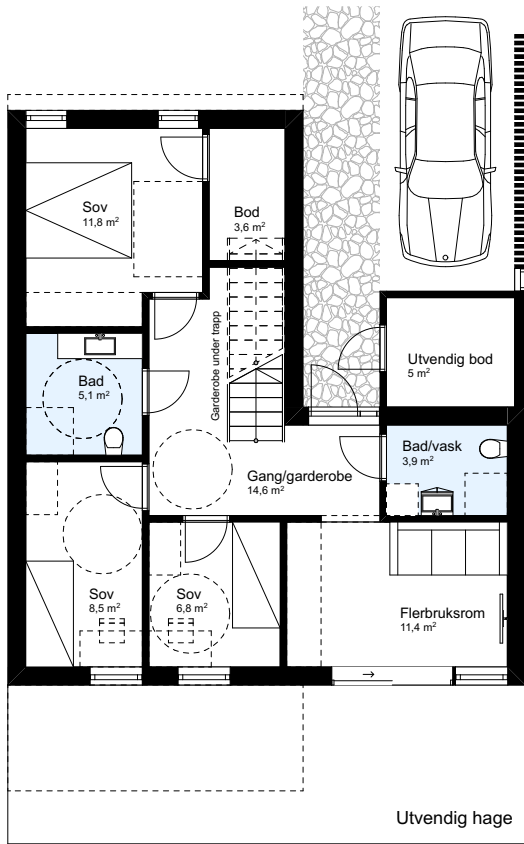
FASADER



2 MANNSBOLIG
PLANSKISSE



FURUTUN- småhus

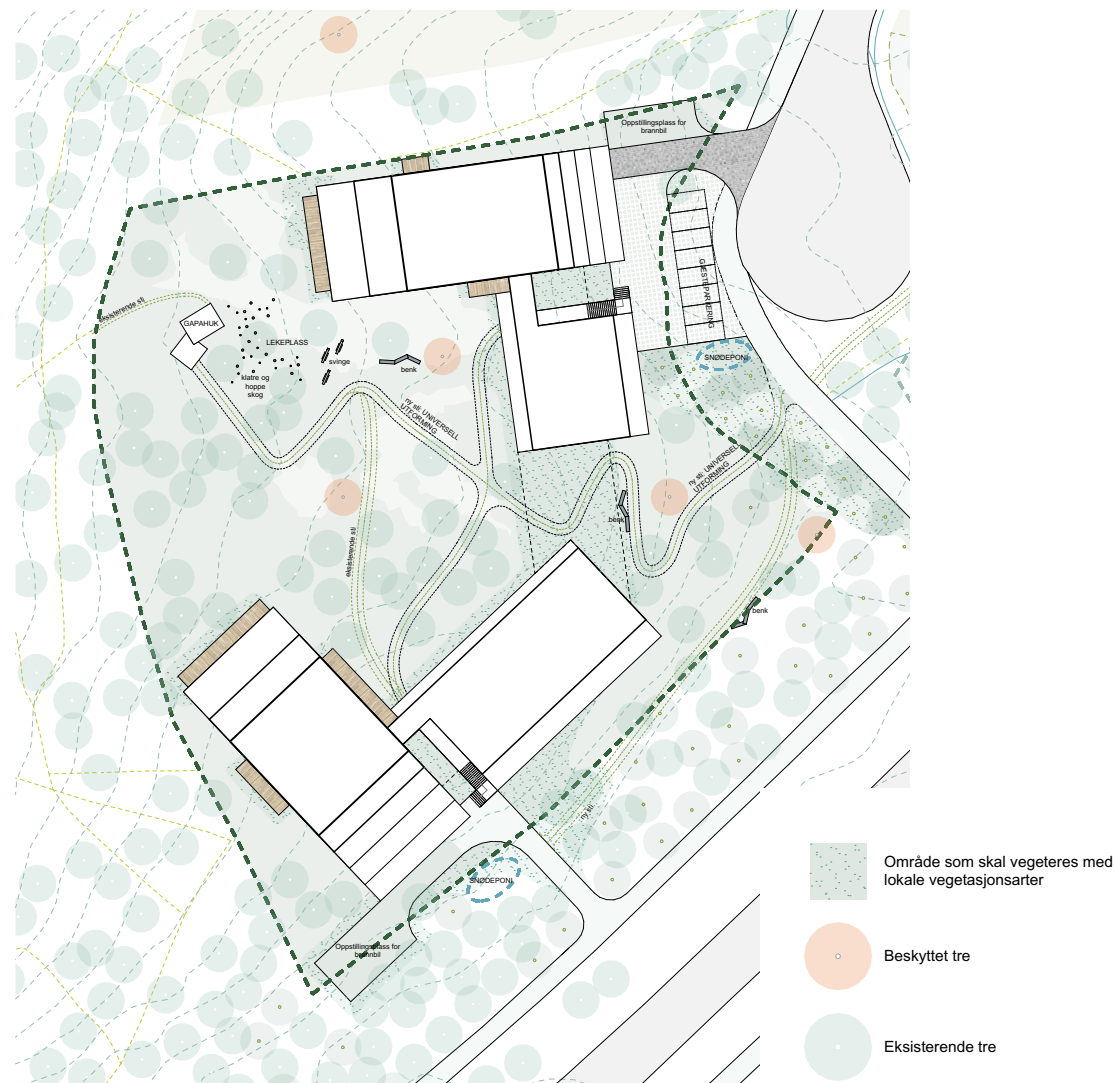
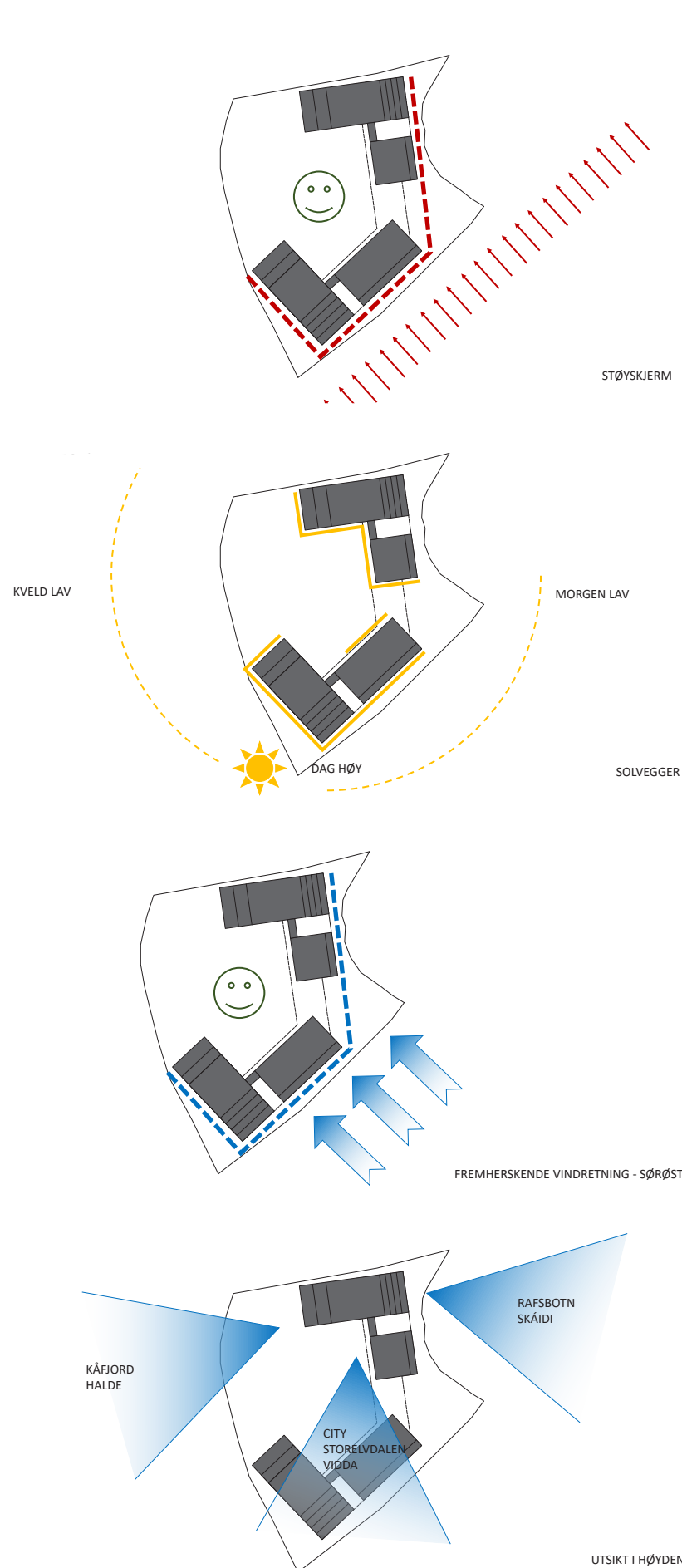


FASADER

PLANER



FURUTUN- småhus



Bebyggelsen i nedre Furutun

Konseptet viser 4 bygninger som er koblet parvis og bundet sammen med et felles parkeringsanlegg. Bebyggelsen er plassert lavest mulig i terrenget og mot hovedveien slik at den vestre delen av tomten med høyest naturkvalitet forblir ubebygget. Byggene danner slik en skjerm mot hovedveien og omslutter et felles tun som er orientert mot marka og ettermiddagssolen. Gjesteparkering og innkjøring til parkeringsanlegget er vist i det nordøstre hjørnet. Det er tilrettelagt for nødetat og snørydding. For øvrig er feltet og tunet bilfritt.

De fire byggene består av to lavblokker med svalgang og to terrasserte blokker med midtkorridor. Byggene er parvis koblet slik at boligene er betjent med to heiser og trapper. Heisen kobler boligene direkte til parkeringskjelleren. Mot hovedveien er boligene løftet opp en etasje, her er det etablert innganger til parkeringsetasjen med sykkelparkering som del av inngangssonen. Terrasseblokkene er terrassert både mot øst og vest slik at alle boliger i de øverste etasjene får tilgang til en solrik takterrasse.

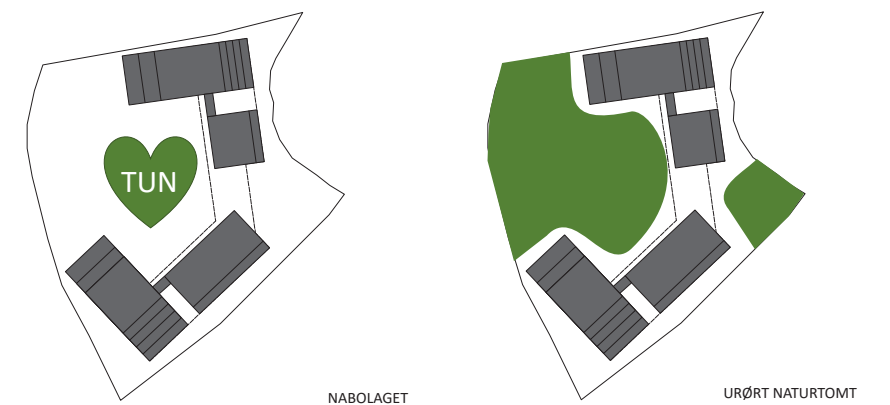
Tilknyttet tunet er det vist et klimatisert fellesareal for beboerne i den ene blokka. Dette åpner for samvær og aktiviteter uavhengig av vær og årstid.

Boliger på bakkeplan er vist med privat hage/uteplass. Dette anser vi som et viktig grep for at beboerne skal vise omtanke for bygningenes møte med bakken og terrenget. Dette vil igjen berike felleskapet i tunet.

Konseptet viser en mulighet for utleieboliger i lavblokkene. Samme leilighet kan utformes som 2- eller 3-roms. Her kan to studenter gå sammen og leie en bolig. Her kan en liten barnefamilie også leie den samme boligen.

Terrasseblokkene er tiltenkt boliger for salg og i hovedsak vil dette være 3-roms leiligheter med innslag av noen 4-roms. Terrasseblokkene har terrasser både mot øst som angitt i reguleringsplanen, men også mot vest. Dette gir gode bokvaliteter og solforhold for de fleste leilighetene.

I nedre skogstun er boligene utformet for å ivareta livsløpsstandard.





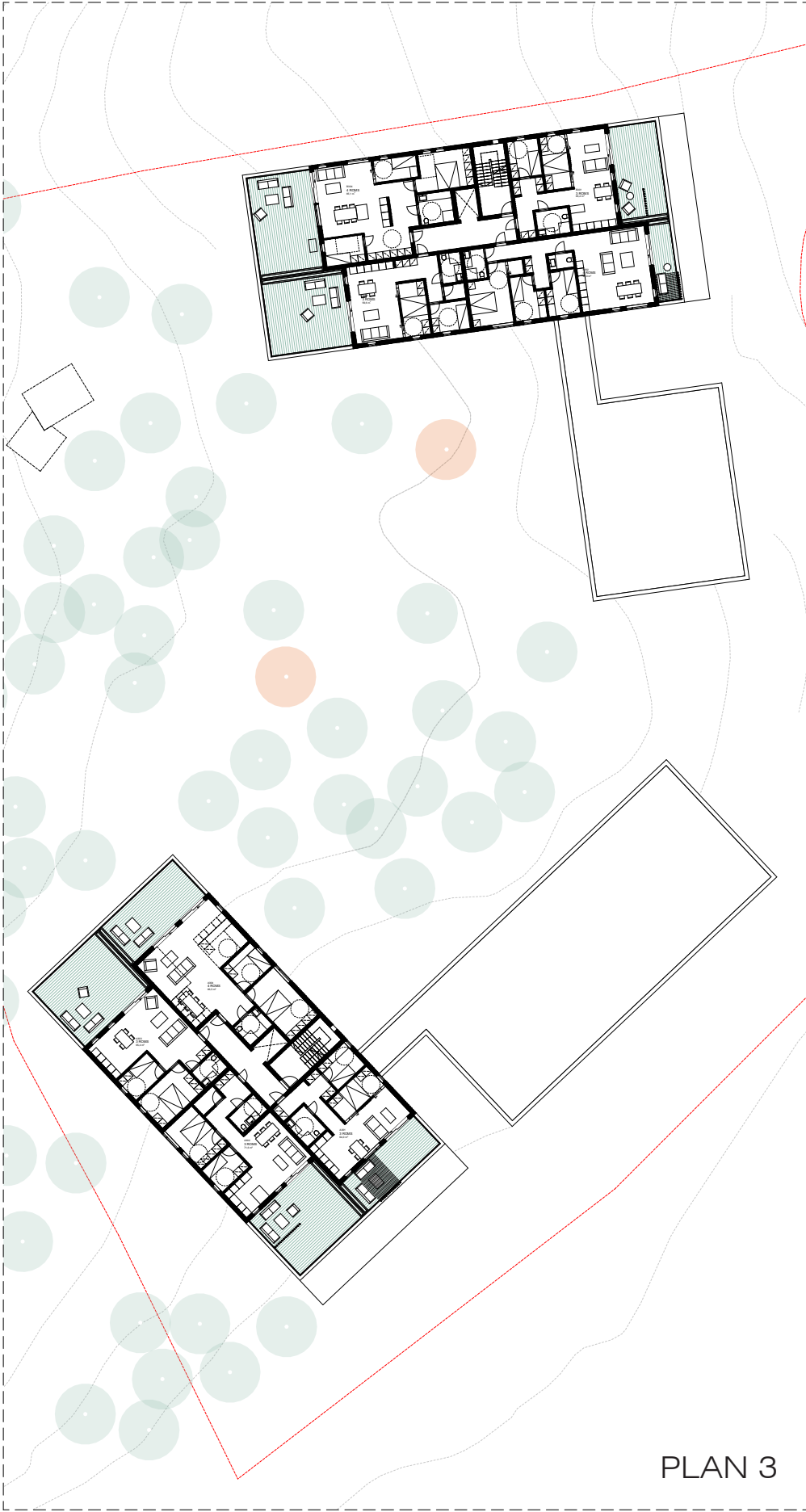
PLAN 0



PLAN 1



PLAN 2

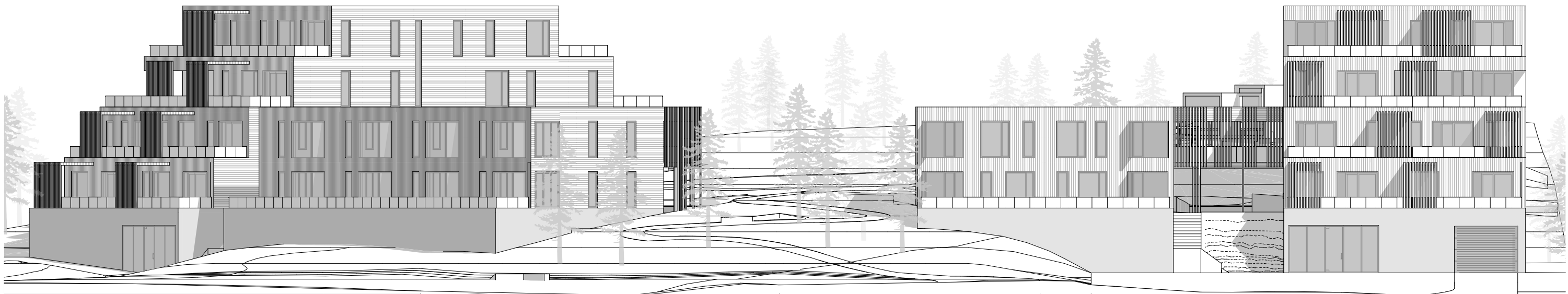


PLAN 3

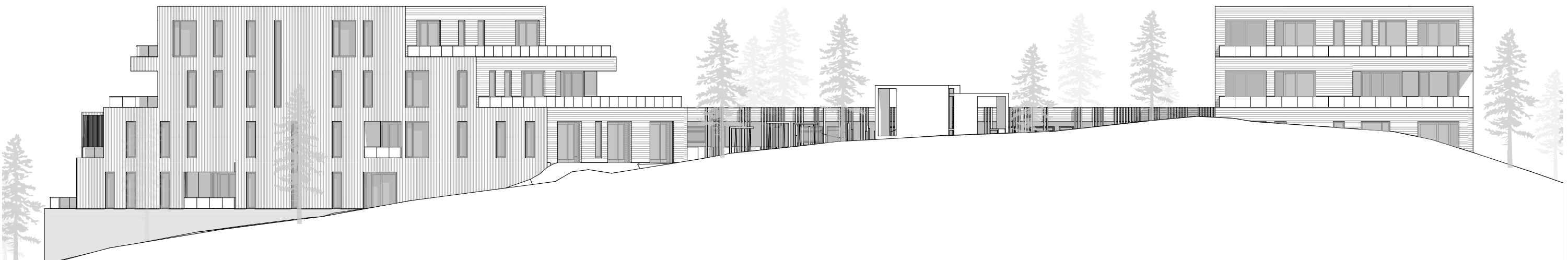
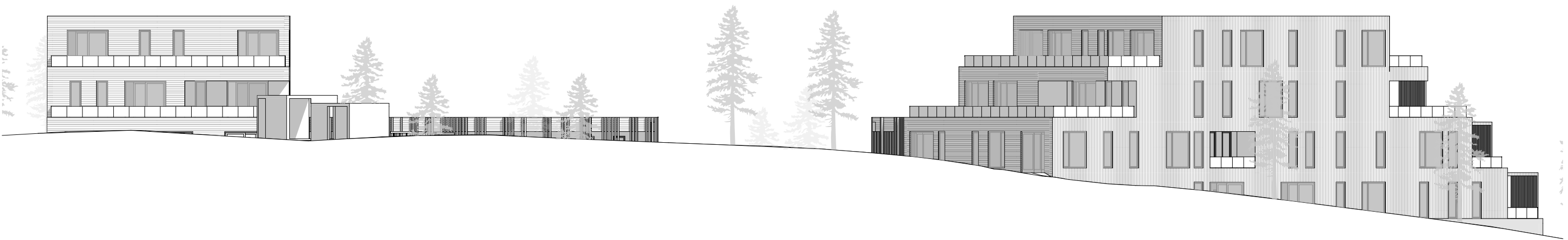


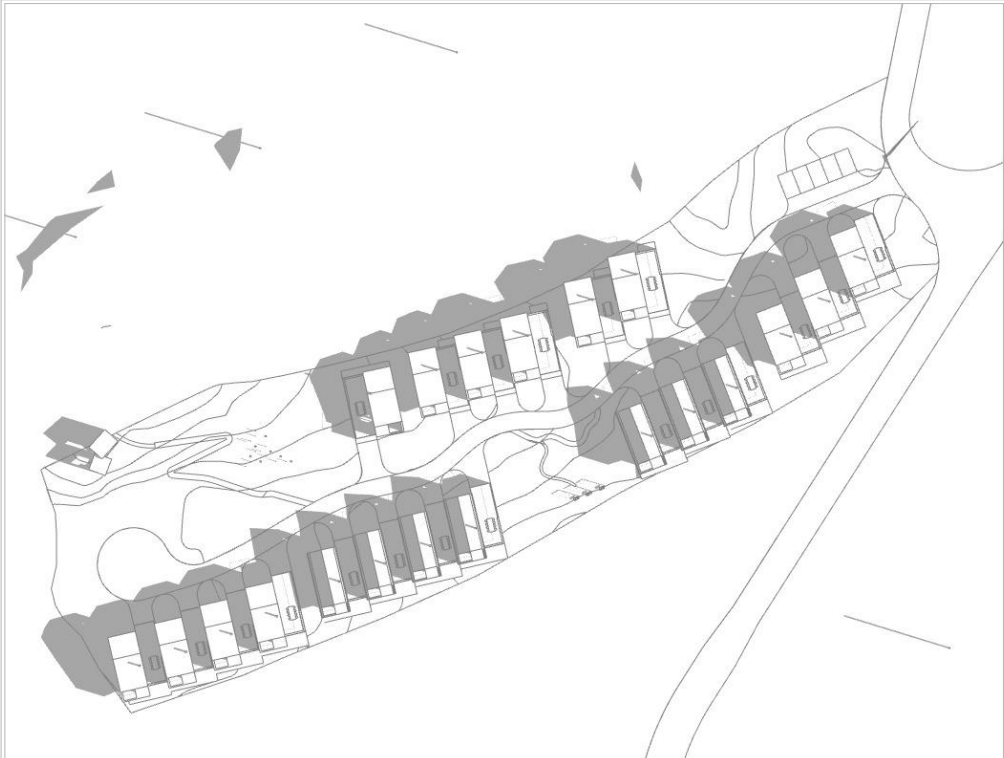
PLAN 4

LILLE KOMSA
NEDRE FURUTUN

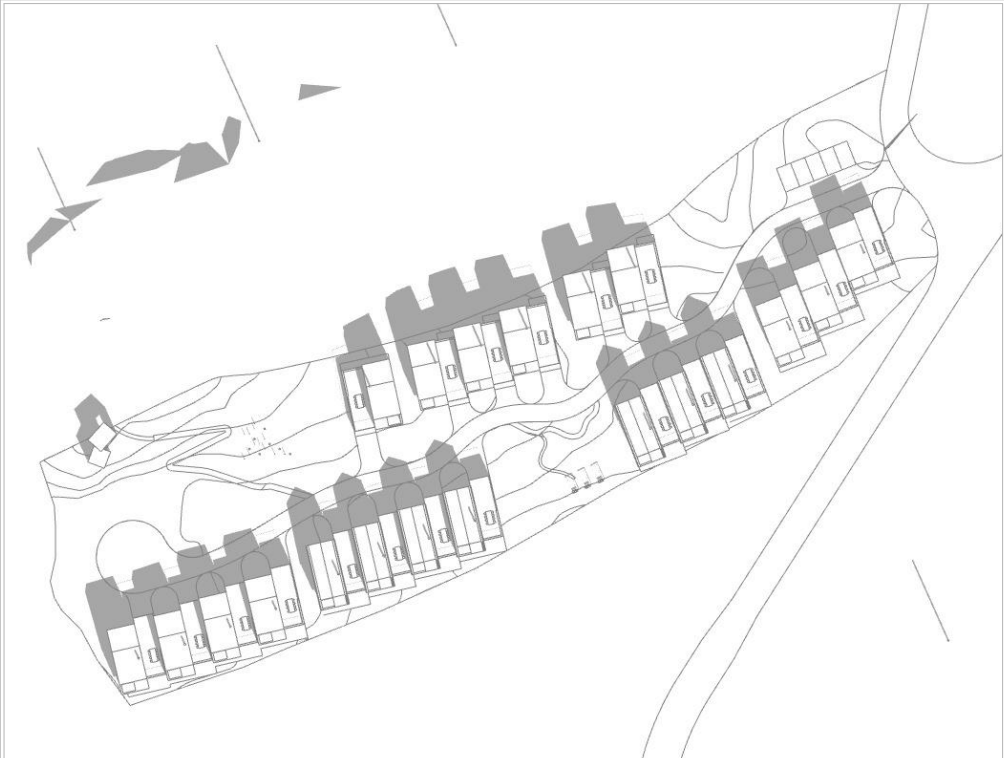


FURUTUN- blokk

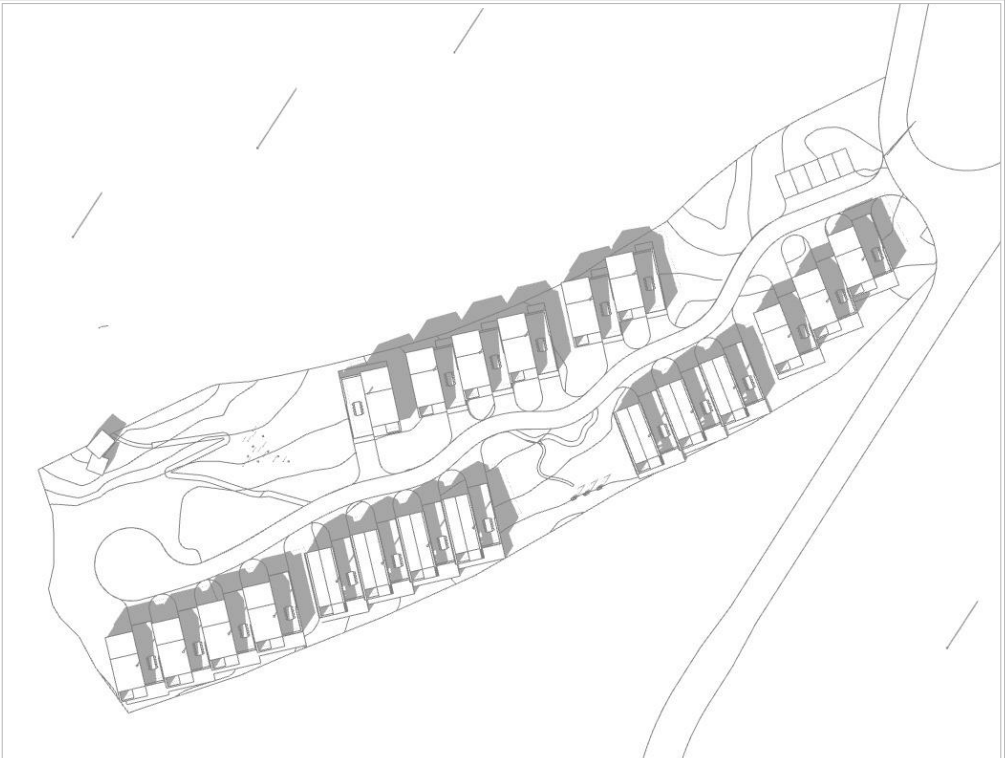




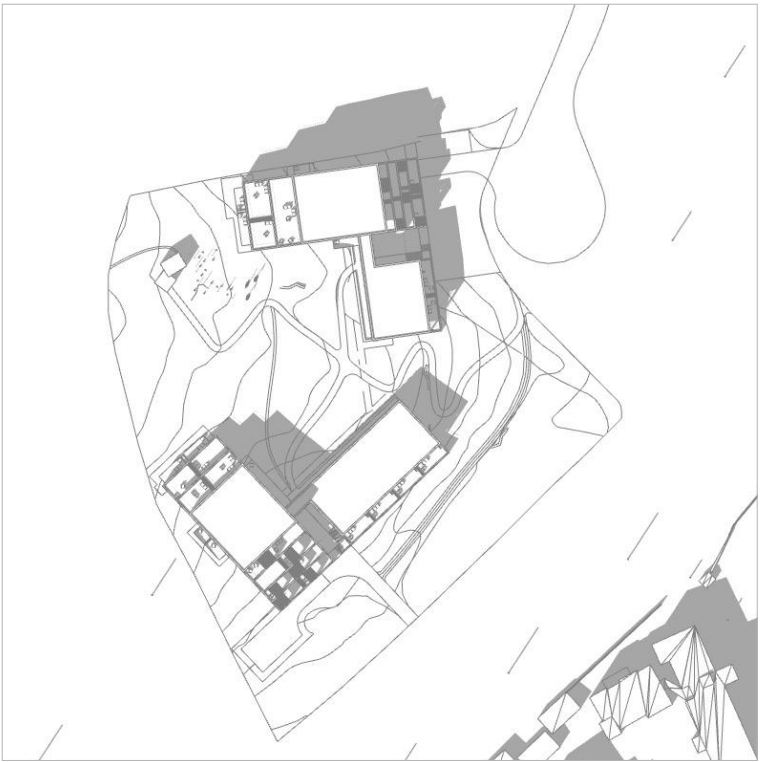
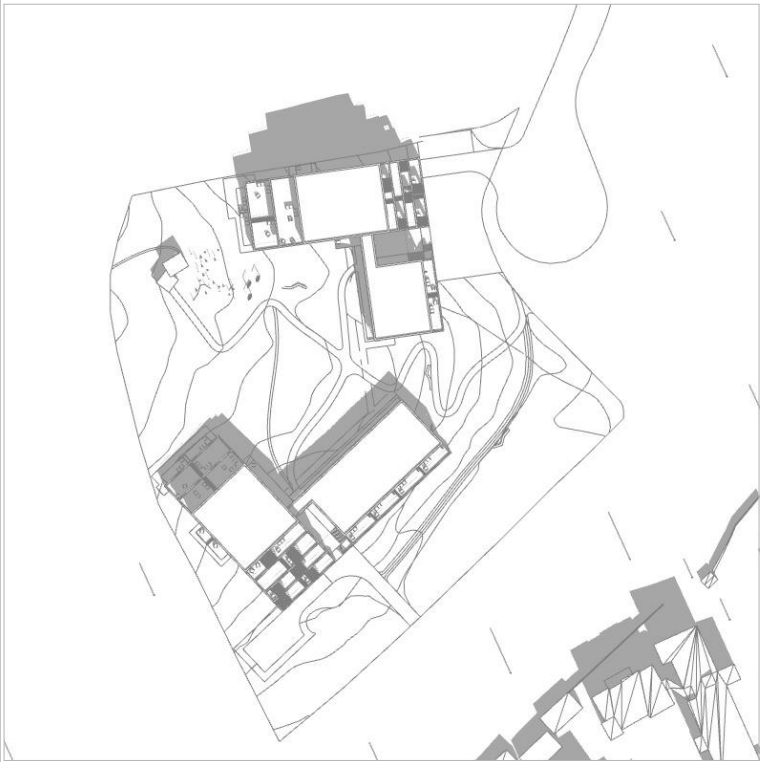
20. april kl.9:00



20. april kl.12:00



20. april kl.15:00





FURUTUN– blokk



FURUTUN- blokk

