



SKOGSTUN

Konkurranse Lille-Komsa BBB3

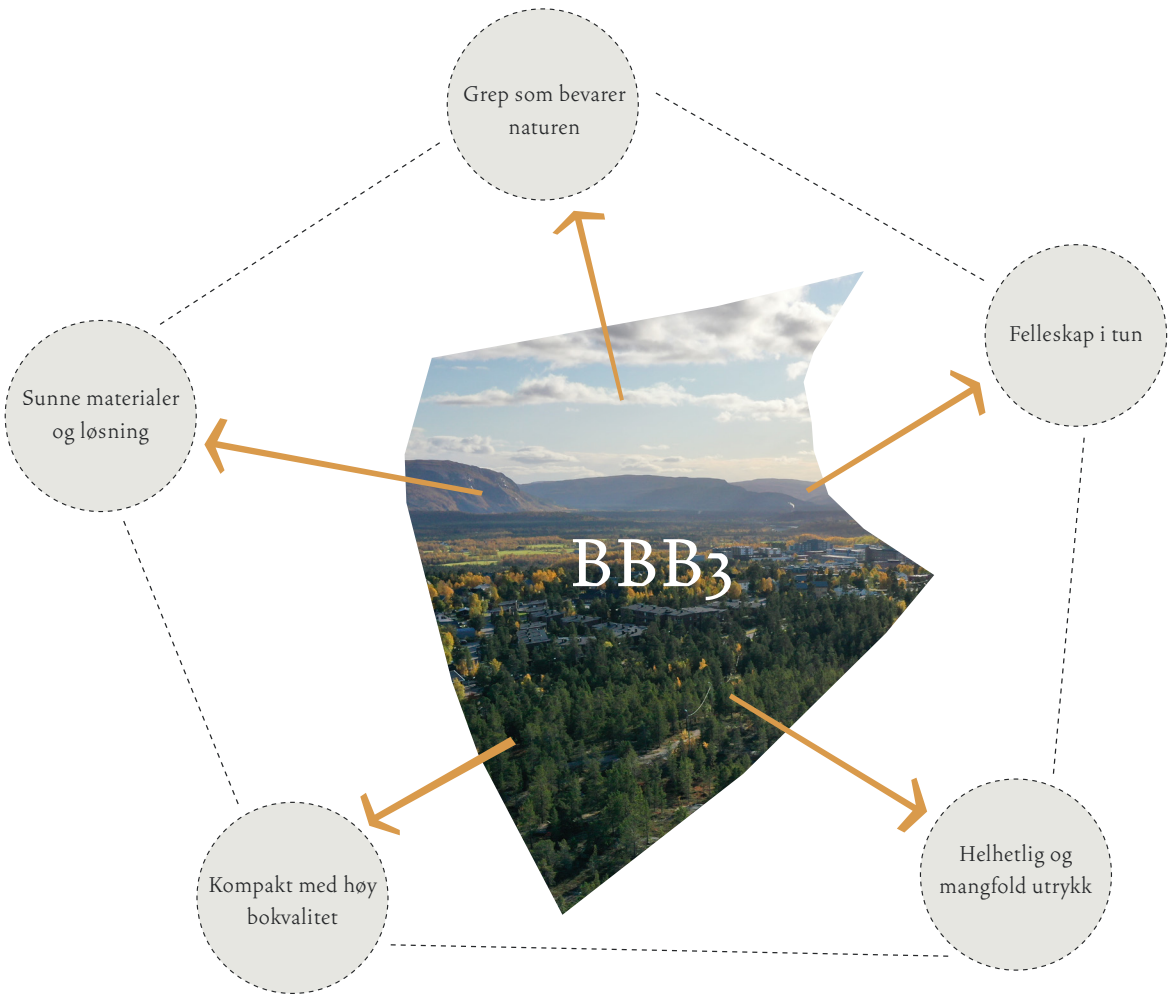
KONSEPT

Prosjektene «Skogstun» tar utgangspunkt i den vakre naturen på begge tomtene med furuskog, barfjell, lyng og kupert topografi. Vi har derfor utviklet en autentisk bebyggelsesstruktur som forholder seg til og bygger videre på denne kvaliteten.

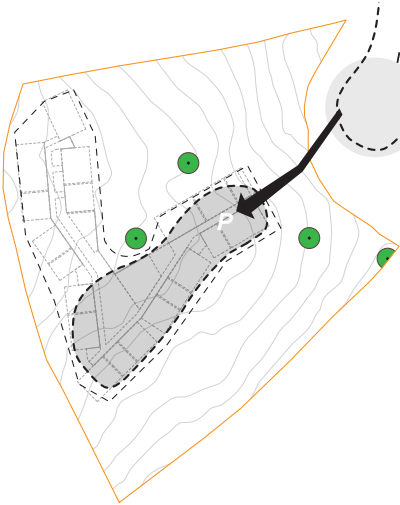
Forslagene som sendes inn for BBB₃ og BKS₁ har fem felles overordnede konsept er som utfolder seg forskjellig på hver av tomtene. Vi ser et stort potensial i å utvikle felles kvaliteter for hele “Lille Komsa” boligområde, som kan gi området et helhetlig men samtidig variert preg.

De fem konseptene gir retning i designprosessen, skaper synergier mellom hverandre og kan sikre en helhetlig, vakker og bærekraftig utvikling. Konseptene er verktøy brukt til å oppfinne nye urbane miljøvennlige typologier som tilpasser seg naturen, tilbyr høy bokvalitet og legger tilrette for et velfungerende fellesskap. De fem konseptene blir beskrevet i detalj videre i denne presentasjonen.

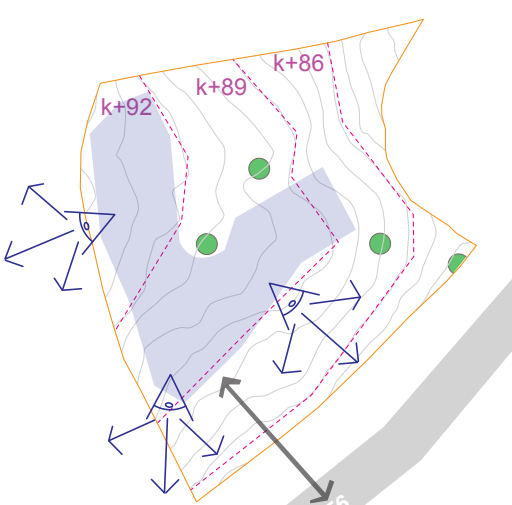
- 1. Grep som bevarer naturen.
- 2. Fellesskap i tun
- 3. Helhetlig og mangfoldig uttrykk.
- 4. Kompakt med høy bokvalitet.
- 5. Sunne materialer og løsninger.



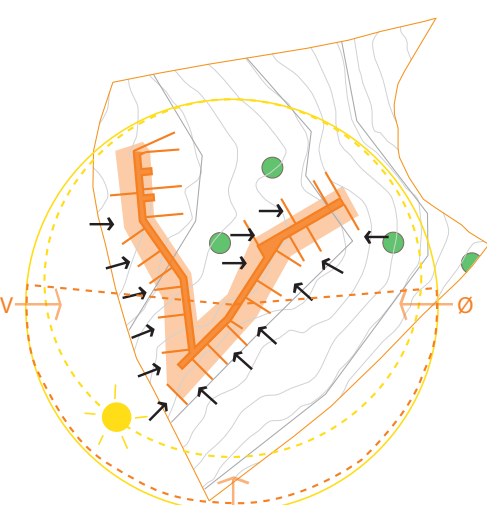
Reguleringsbestemmelser, terreng og eksisterende natur. Viktig å bevare mest mulig av eksisterende kvaliteter.



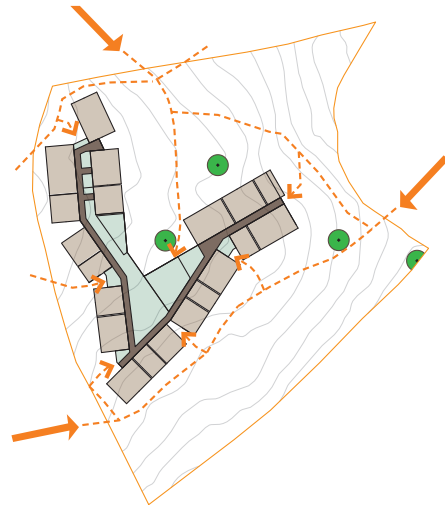
P-kjeller som påvirker naturen minst mulig. Nærhet til kommunal vei. Utgravig kun under andre funksjoner.



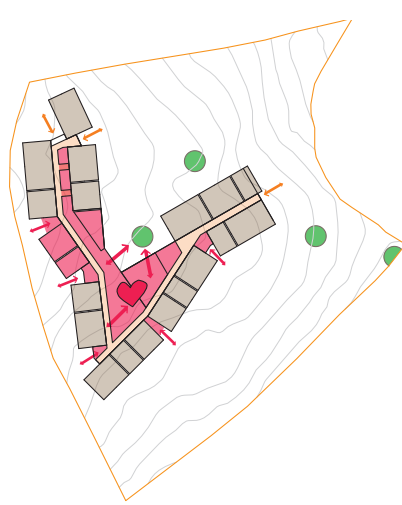
God utsikt til omgivelsene fra alle leiligheter. God avstand fra E6. Vegetasjon som støyskjerm.



Best mulig solforhold for alle leiligheter



Strukturen åpner seg opp for å slippe inn lys og natur. I tillegg kobles trekkes eksisterende sti-nettverk inn mot inngangene i bygget.



Sentralt i prosjektet ligger en rekke fellesfunksjoner som allrom, fellesrom, vaskerom, diverse verksteder og et amfi med peis.

1. GREP SOM BEVARER NATUREN

Vi foreslår en bebyggelse som består av mindre oppdelte volumer som kan tilpasses topografien og trærne, imotsetning til en stor sammenhengende blokkbebyggelse.

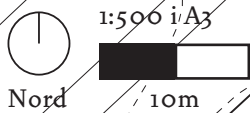
Grepets karakteristiske V – form rammer inn de bevaringsverdige trærne og byggets hjerte – fellesstuen og gårdsrommet. V-formens to fløyer ligger hver på to relativt flate områder, langs kote 85 og kote 82. Under fløyen langs kote 82 ligger det en kompakt parkeringskjeller med kortest mulig innkjørsel fra veien. Anleggsveien skal minimeres rundt bebyggelsen, sammen med de andre tiltakene er målet å minimere fotavtrykket i naturen. Den lave bebyggelsen er brutt ned i skala, har saltak og ulike vinkler for å gli best mulig inn i skogen og på avstand virke minst mulig dominerende. Bebyggelsen har flere innganger som knytter an til de eksisterende stier og veinett. Det er ønskelig å bevare mest mulig av den naturlige skogbunnen, vegetasjonen og landskapsformasjonen rundt bebyggelsen.

2. FELLESSKAP I TUN

Et godt bomiljø handler om å skape steder og rom hvor folk ønsker å oppholde seg, hvor man føler tilhørighet og som tilrettelegger for gode naboskap. Derfor foreslår vi en typologi hvor boligene er organisert rundt et innvendig og utvendig tun. Tunet er prosjektets sosiale senter og danner rom for fellesskap. Innvendig består tunet av et spektakulært to-etasjers allrom og felleskjøkken som henvender seg mot et lunt utvendig gårdstun. En amfitrapp forbinder de to nivåene. I tillegg til allrom finnes det mindre fellesarealer som bibliotek, trimrom, drivhus eller kontor, plassert i knekkene eller «leddene» mellom boligene. En skismørebod og et sykkelverksted henvender seg til en eksisterende sti og ligger ved inngang til allrommet. All sirkulasjon, horisontalt og vertikalt knytter seg til - og veves sammen med fellesrommene. Samtidig kan man velge å komme til sin leilighet uten å gå forbi allrommet.



Situasjonsplan/utomhusplan

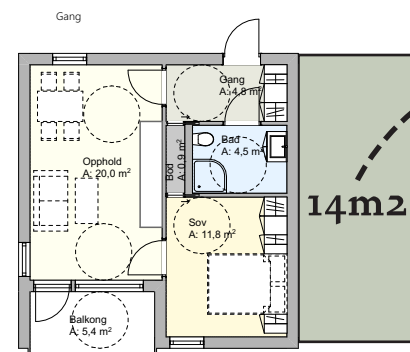




For å kunne tilby større delte fellesarealer og samtidig minimere boareal pr. person er privat boenhet komprimert og funksjoner og arealer man ikke behøver i hverdagen lagt ut i fellesarealer. På denne måten tilbys en bærekraftig alternativ boform med større kvalitetsrike fellesarealer som tilrettelegger for fellesskap og deling.

Alle kjøper en fullverdig private boenhet og en del av fellesarealet. Man velger selv når man tar del i fellesskapet og når man vil trekke seg tilbake. Men eier mindre men får tilgang til mer.

Alternativ arealeffektiv boenhet



Tilgang til over 500 m2 med fellesarealer



BOFELLESSKAPET

Sosial bærekraft er et svært viktig fokus om vi skal kunne nå våre overordnede bærekraftsmål i fellesskap. For å oppnå opplevd sosial bærekraft tror vi det er viktig å legge til rette gjennom både fysiske løsninger og prosess.

Fysisk tilrettelegging:

Gjennom godt utformet og planlagte fellesarealer er det lagt til rette for at beboere lett kan møte andre og koble seg på et fellesskap. Fellesarealer er planlagt med høy kvalitet og tydelig orientering slik at de innbyr til bruk.

Det lagt til rette for et mangfold av beboere og familiesammensetninger gjennom ulike leilighetsstørrelser og variasjon i løsninger som kan gi svært ulike boliger og priser. Målet er en inkluderende arkitektur hvor mangfoldet av løsninger er synlig og uttrykt i form og farge.

Prosess tilrettelegging/ medvirkning:

For å danne grunnlag for at beboere får eierskap til prosjektet og fellesarealene legges det opp til en medvirkningsprosess. Prosessen vil både sikre at prosjektet tilpasses de enkelte beboerens behov, samt fungere som en forberedelse før innflytting og mulighet til å bli kjent med naboene. På denne måten skapes spiren til et nabolag som føler eierskap til fellesarealene og vil noe mer sammen.

Vi har god erfaring med brukerinvolvering og implementering av denne i våre designprosesser. Vi vil i dette prosjektet komme med forslag til en konkret medvirkningsprosess hvor kommunen kan tenkes å være en samarbeidspart og deltaker.

Boformer med fellesarealer har også vist seg å være et svært relevant og bærekraftig svar på hvordan man på grunn av større arealer kan opprettholde sosial omgang og unngå ensomhet og isolasjon under pandemier som verden har opplevd i år. Kanskje må vi fremover planlegge måten vi bor på mer utfra mindre samfunn som kan stå sammen i slike situasjoner.





3. HELHETLIG OG MANGFOLDIG UTTRYKK

Tradisjonelle tun – bebyggelser kjennetegnes av en arkitektonisk rikdom innenfor en helhetlig estetikk. Vi foreslår en nyfortolkning av denne kvaliteten oppnådd gjennom flere arkitektoniske grep:

- Hver leilighet fremstår som et eget to-etasjers bygg med dimensjoner som ligner på tradisjonelle trehus og som relaterer seg til en menneskelig skala.
- Bebyggelsen er organisert langs innvendige «gater» og knekker i forhold til tomtens egenart. Som en konsekvens er husene orientert i ulike vinkler. I knekkene er det et opphold i fasaderekken og tilsammen gir det et opplevelsesrikt fasadeuttrykk.

- Saltakene skifter møneretning fra bygg til bygg for å skape mer liv og forfinet rytme i taklandskapet.

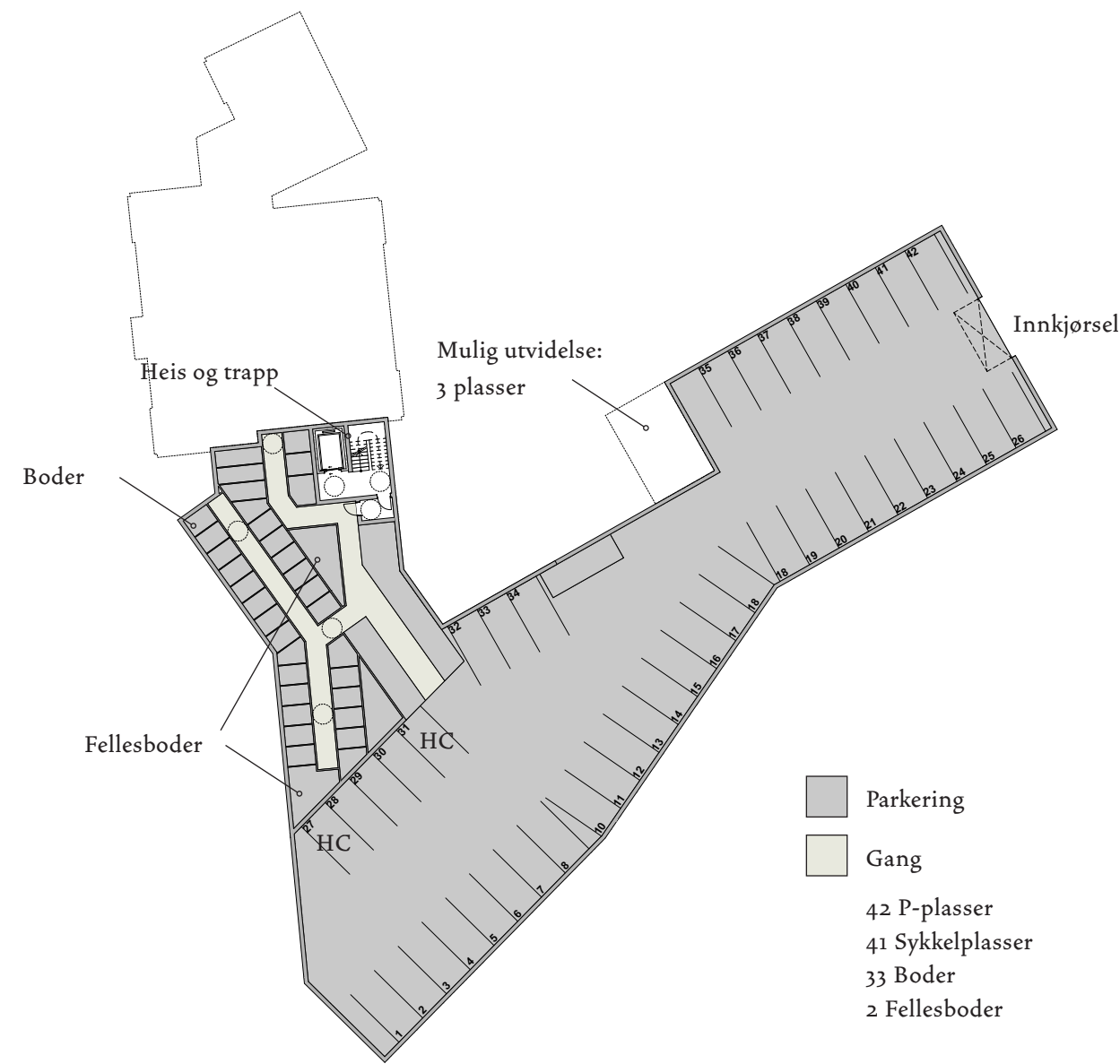
- Bebyggelsen ligger på ulike nivåer og trapper seg nedover slik at det fra avstand skapes romlig dybdevirkning og naturlige tilpasninger til terrenget.

- Balkongene er integrert i bygningsvolumene som en loggia, fordi vi ønsker at hvert hus fremstår som et enkeltstående og sammenhengende volum.

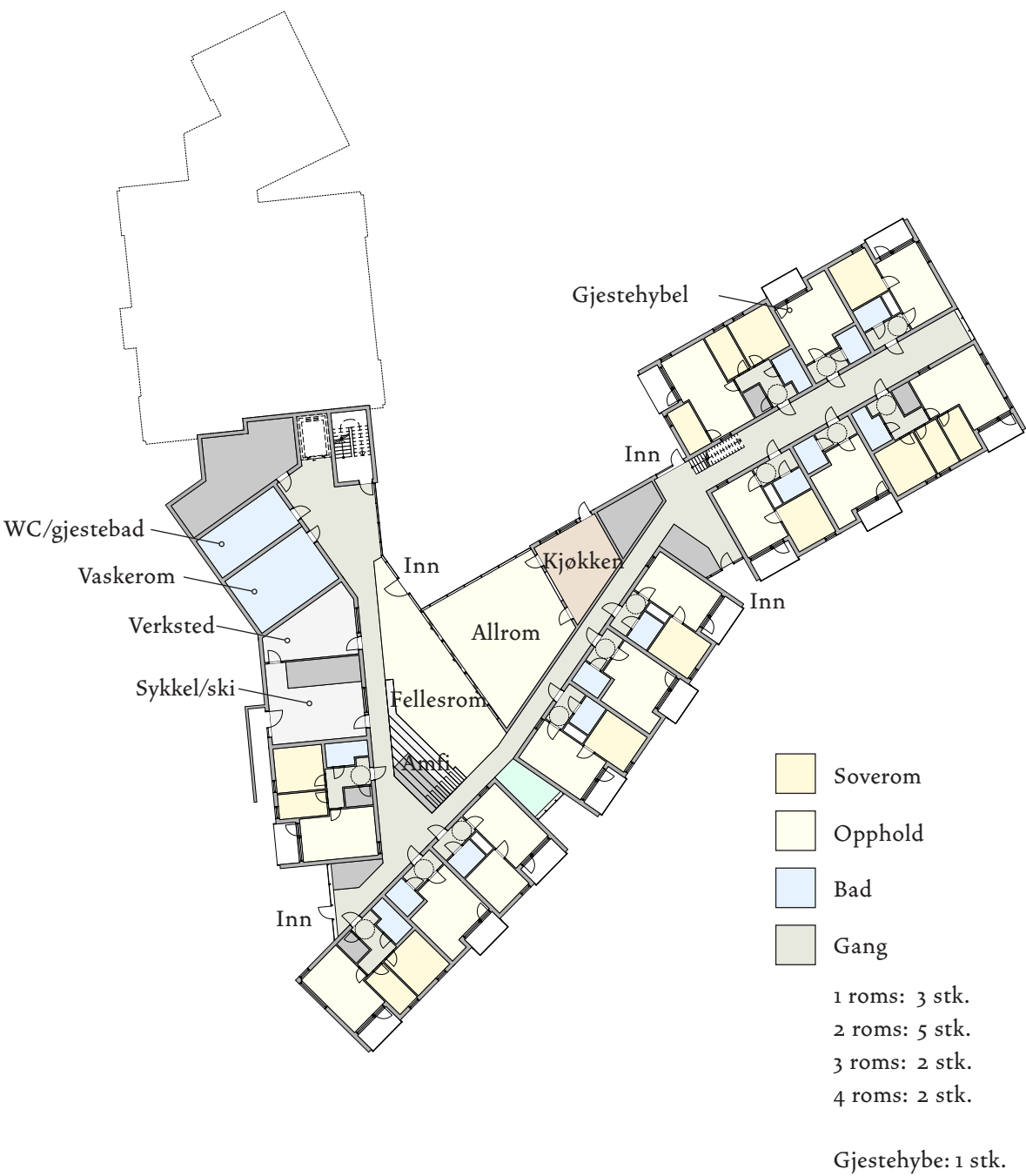
- Balkongene og vinduene er rammet inn med en treramme, og innsiden av vindusforingen og “loggiane” er beiset i en farge. Vinduene og balkongene er plassert litt forskjellig i hvert bygg slik at det skaper en lekende og skiftende opplevelse.

PLANER

Etasje 0



Etasje 1

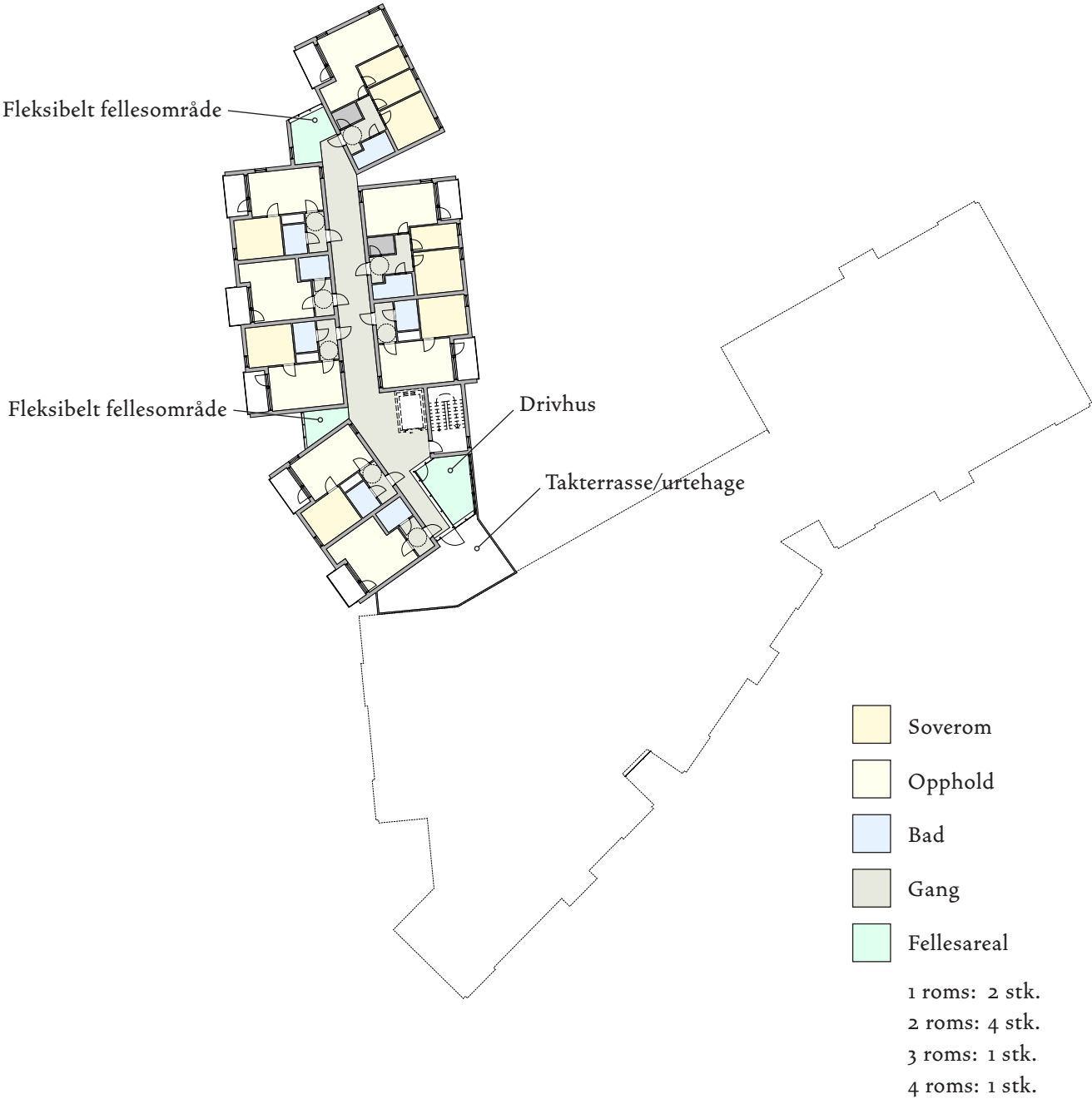


PLANER

Etasje 2



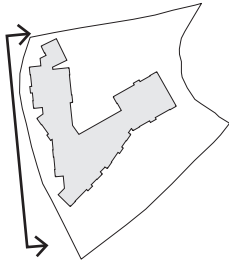
Etasje 3



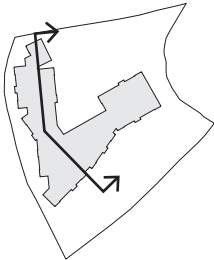
SNITT OG FASADER



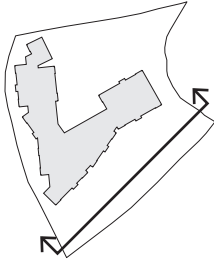
Fasade A



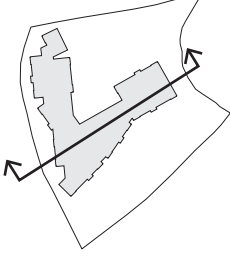
Snitt A



Fasade B



Snitt B



4. KOMPAKT MED HØY BOKVALITET

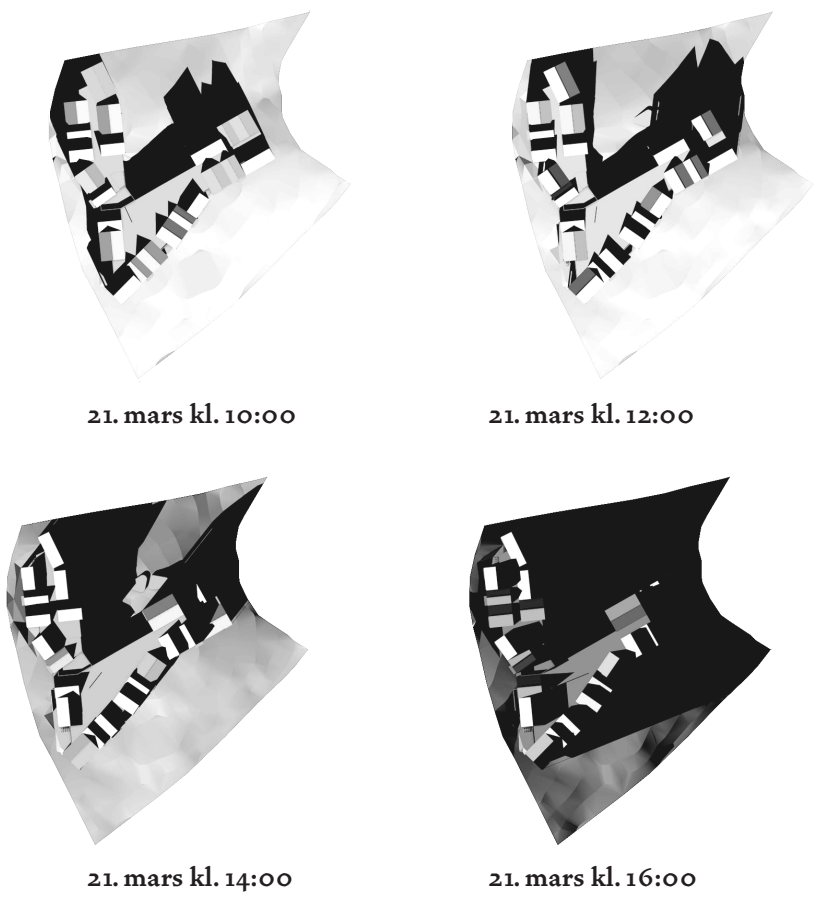
Boligene har varierende størrelser fra ett roms til fire roms. De er kompakte og økonomisk løst men tilbyr en høy bo-kvalitet. V-formen gir nesten alle leilighetene en god orientering enten mot vest, sør eller øst.

Gjennom de mange knekkene i strukturen har de fleste boenheten lys fra flere sider. Vi har plassert bebyggelsen på den høyere delen av tomten for å ha best mulig utsiktsforhold og for å øke avstand til E6. Alle leilighetene er universelt tilgjengelig.

Bofellesskapet består av 39 enheter og en gjestehybel. 10 av leilighetene er tiltenkt som “leie før eie”. Hver typologi utgjør minimum 10% av totalt antall leiligheter.



Sol-skygge analyse



Perspektivsnitt som viser viser forholdet mellom 2-roms leiligheter og fellesarealer, parkeringskjeller og naturen.

5. SUNNE MATERIALER OG LØSNINGER

Det er lagt vekt på bærekraftige og miljøvennlige løsninger på flere ulike måter.

Leilighetene er kompakte men hver leilighet eier også en del av fellesarealet på ca 500 m2. Tilsammen sparer man areal, noe som er både økologisk og økonomisk.

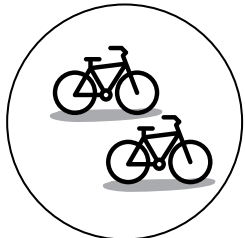
Tre er det mest lokale og miljøvennlige byggematerialet og brukes mest mulig i prosjektet. Hele bæresystem er utført i tre, det er synlige treoverflater i alle boliger og fellesområdene og pustende, diffusjonsåpne vegger med trefiber isolasjon. Den utvendige kledningen er ubehandlet kjerneved. I balkongnisjer og vindusforing er treoverflatene behandlet med trebeis. Oppvarming via vannbåren varme. Ventilasjon er desentralisert og de halvklimaliserte sonene gir mulighet til hybride løsninger med varmeutveksling.



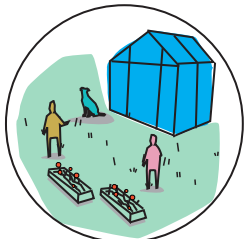
Modulbasert byggesystem, gode materialer, godt inneklima. Massivtre.



Fellesrom som gir ramme for felleskap, naboskap, diveristet og identitet.



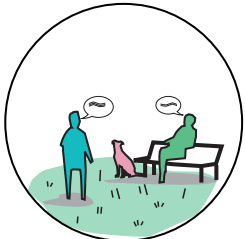
EL-sykkel og EL-bil deleløsninger som oppfordring til sykling, gåing og bruk av kollektivtrafikk.



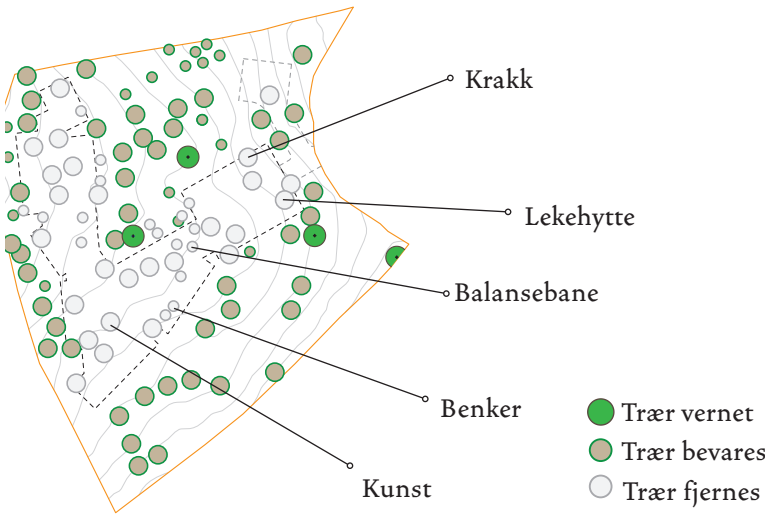
Fellesfunksjoner som inspirerer til aktivitet og samhold.



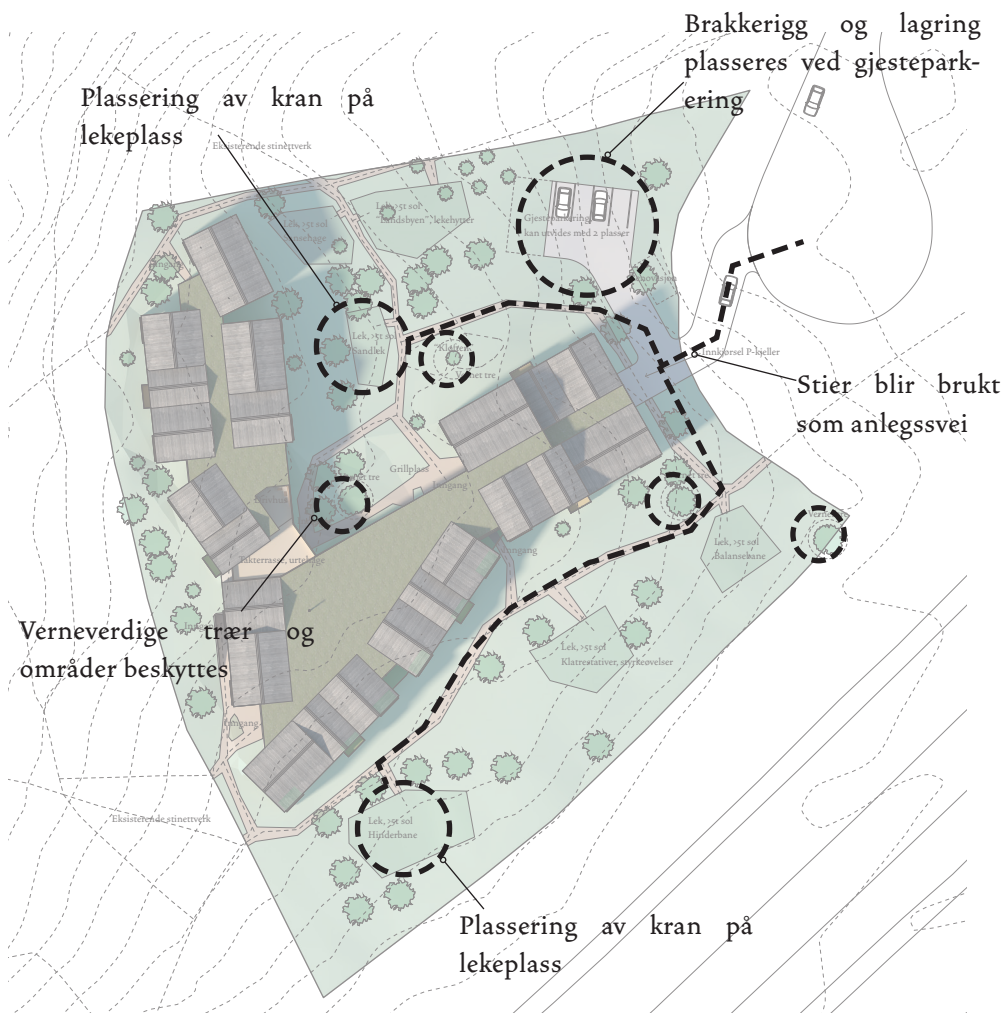
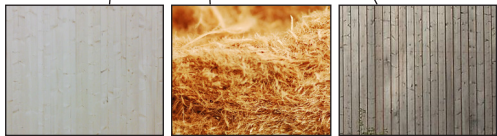
Fokus på bærekraft og gjenvinning.



Naturlige møterom og trygge omgivelser.



Vi ønsker å fjerne så få trær som mulig for å gi plass til ny bebyggelse. I tillegg til de fire trærne som er vernet på tomten har vi kartlagt flere trær og områder som vi ønsker å beholde. De trærne som må fjernes vil vi bruke videre i prosjektet. De kan brukes som trestammer til balanse-parken, lekehytter, krakker eller andre møbler i fellesrommene og en rekke andre funksjoner.



For å bevare naturen under byggeprosessen er det viktig å organisere byggeplassen godt. Arealer til lekeplass blir brukt til plassering av kraner før de blir opparbeidet. Stier kan brukes til anleggsveier før de senere blir opparbeidet og koblet på omkringliggende sti-nettverk. Viktige trær og områder blir sperret inne og beskyttet. Brakkerigg og oppbevaring av materialer blir plassert hvor det senere blir tilrettelagt for gjesteparkering og renovasjon, med minst mulig avstand til kommunal vei.

FRAMDRIFTSPLAN OG AREALOVERSIKT

Teamet bak forslaget har lang og bred erfaring med tomteutvikling, prosjektering og realisering av kvalitetsrike og bærekraftige boligprosjekter. Vi har satt sammen et solid team hos både prosjekterende, byggherre og entreprenør som gjennom godt tilrettelagt samarbeid vil utnyttet den brede kompetansen og sikre et unikt og gjennomførbart prosjekt. I team sammensetning har vi hatt fokus på boligkompetanse, erfaring med alternative boformer, medvirkning, energi og miljø, prosjektledelse og økonomistyring.

Teamet har lang erfaring med å skape fleksible bygg og konstruksjonsprinsipp som tillater justering underveis i prosessen når behov endres og justeringer ønskes, og som viser seg bærekraftig også over tid. For teamet er det naturlig å tenke økonomien som et designparameter gjennom hele prosessen.

BBB3

Fremdriftsplan

Nr	Aktivitet/ Milepæl (MP)	2020			2021								2022								2023								2024			
	Prosjekt plan	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
1	Forslag innsending																															
2	Konkurranse vunnet																															
3	Samarbeids workshop Alta kommune																															
4	Revidert skisseprosjekt																															
5	Forprosjekt																															
6	Rammesøknad godkjent																															
7	Salgsstart/salgssperiode boenheter																															
8	Detaljprosjektering																															
9	Søknad igansettelse tillatelse																															
10	Byggeperiode: Byggetrinn 1																															
11	Overlevering: Byggetrinn 1																															
12	Byggeperiode: Byggetrinn 2 *																															
13	Overlevering: Byggetrinn 2																															
12	Salgs og beboerprosess forslag																															
13	Åpent seminar om boform FORMÅL: - MARKEDSSONDERING - GI FORSTÅELSE FOR BOFORM - REKRUTTERING AV BEBOERGRUPPE																															
14	BEBOERKURS OG SALGSSTART FORPROSJEKT, 1-3 MØTER FORMÅL: - FORHÅNDSSALG - GI FORSTÅELSE FOR BOFORM - INFO OM PROSJEKT ALTA - GI EIERSKAP TIL PROSJEKT OG DELTE AREALER, SIKRE SALG AV FELLESAREALER - FORPROSJEKT REVIDERES IHT. MARKEDSBEHOV																															
15	BEBOER MØTER ETTER KJØP DETALJPROSJEKT, 3-5 MØTER FORMÅL: - TILPASSING AV FELLESAREALER IFT. ØNSKET BRUK - FORBEREDE INNFLYTTING OG ORGANISERING AV FELLSSKAPET - REKRUTTERING AV NYE BEBOERE - TILPASSING AV EGEN ENHET (1-2t pr. bolig)																															
16	OVERTAKELSE AV PROSJEKT INNFLYTTING/ DRIFTSFASE FORMÅL: - SIKRE GOD OVERTAKELSE AV PROSJEKT OG FELLESARALER - HÅNDBOK FOR DRIFT OG ORGANISERING																															

Kommentar:
* Byggetrinn 1 og 2 bygges samtidig om det er tilstrekkelig med etterspørsel av leiligheter

Areal BRA	
Funksjon	Areal BRA
Balkong	90,43
Boder	130,39
Boliger	1 885,55
Fellesfunksjoner	510,80
Gangareal	730,91
Parkering	1 048,34
Sykkelparkering	87,80
Teknisk rom	53,57
	4 537,80 m²

Areal BTA	
Funksjon	Areal BTA
Balkong	220,57
Boliger	2 161,51
Kjeller	1 441,10
Sirkulasjon og fellesarealer	1 272,99
	5 096,18 m²

Areal leiligheter	
Leilighetstype	Areal BRA-S
1-Roms	9,20
10	319,20 m²
2-Roms	784,08
18	784,08 m²
3-Roms	349,56
6	349,56 m²
4-Roms	355,67
5	355,67 m²
39	1 808,51 m²

Areal fellesfunksjoner	
Fellesfunksjon	Areal BRA
Allrom	80,36
Amfi	22,95
Drivhus	16,39
Felles fleksrom	90,91
Fellesrom med peis	72,04
Gjestehybel	31,92
Kjøkken	28,89
Lager / frys	13,85
Loftstue / bibliotek	44,89
Sykkelverksted/smørebod	33,23
Takterrasse / urtehage	43,48
Vaskerom	34,98
Verksted	27,80
WC	24,78
	566,47 m²

Areal utomhus	
Funksjon	Areal
BYA	1 932,51
Felles uteoppholdsareal	1 692,25
Lek >5t sol	500,57
Stier ca. areal	420,93
Vei og parkering	227,35
Øvrig grøntareal	2 281,45
	7 055,05 m²