



«MED FJELLET I RYGGEN»

Vi har gleden av å presentere Várri – et helt spesielt utformet boligprosjekt, med leiligheter tilpasset moderne levestandard, og med et naturlig miljøhensyn i fokus.

Várri ligger ved Komsafjellet, et rikt kulturlandskap med en spennende historie som tar oss med 10.000 år tilbake i tid. Det er viktig for oss som utbyggere å bidra til å ivareta denne verdifulle kulturarven. Vi ønsker derfor at ikke bare våre, men også våre beboeres fremtidige fotavtrykk, skal være så skånsomme mot naturen som mulig. Dette ved å benytte oss av miljøvennlige og energibesparende materialer, og ved spesielt oppmerksom tilpasning av bygningsmasse i terrenget.

Som oppvarming om vinteren – og avkjøling om sommeren - vil vi benytte oss av bergvarme. Bergvarme er solenergi som er lagret i fjellet. Denne fornybare energien er tilnærmet ubegrenset, og er en viktig faktor som vi er stolte over å presentere.

Furutrær, samt ulike lyng og bergarter, er i tillegg til Komsafjellet, sentrale elementer i boligprosjektet, som gjennom sitt design og sin utforming, skal fremheve og ivareta den vakre, arktiske vegetasjonen som omkranser det.

For aktive beboere, er mulighetene mange, og de vil kunne nyte flotte trimpløyper hele året. Området innbyr også til rolige sanseturer, og har mangfoldig bærlyng å høste av. Byens restaurant og handelsliv er dessuten bare en spasertur unna.

De flotte fellesområdene oppmuntrer til samhold, og sosialt fellesskap, og vil være selve hjertet i boligprosjektet.

NYE HJEM - MED FJELLET I RYGGEN.
«Várri – samisk for fjell»



VÅR AMBISJON er å opprette et attraktivt boligområde i Lille Komsa som er unikt, men samtidig skånsomt for naturen og omgivelsene. Bygningene er tilpasset terrenget i størst mulig grad og har vært et viktig element i designprosessen. Vi vil tenke grønt og bruke miljøvennlige produkter, men vi vil også ha fokus på bolyst, bærekraftig bomiljø og kvalitet på boligene. Vi ønsker boliger for alle – i ulike prisklasser og størrelser.

VISUELT FOTAVTRYKK

Landskapsformen og vernede furutrær har vært styrende for valgt formgivning og løsning. Bygningskroppene i blokk A og blokk B er lagt ned i landskapet slik at det gir minimalt med masseuttak. Sammen med det opprinnelige terrenget skapes det et naturlig uterom med kveldssol fra vest. Garasjeanlegget i betong er lagt i bakken for å holde visuelt støy skjult. Her er det avsatt plass til energilosninger, som for eksempel varmepumpe basert på energibrønner. Alle innmålte trær er beholdt for å ivareta de økologiske verdiene. Feltet vender hovedsakelig mot sørvest og er godt eksponert for ettermiddagssol. Alle leiligheter er universell utformet og møter kravene til livsløpsstandard. Rullestolbrukere har en utfordring å ferdes i ei naturtomt hvor det er gjort få inngrep. Vi tenker derfor at det må lages trillestier for rullestolbrukere og barnevogner rundt på tunet. For å minimere inngrepene og ha en skånsom tilnærming, kan trillestiene bygges i tre så nært bakken som mulig.

TILPASSET TERRENGET

De to blokkene er forsøkt plassert uten å gjøre store inngrep i naturen. Byggene følger terrenget heller enn å forme terrenget. Unntaket er garasjeanlegget som er sprengt ned i grunnen. De to blokkene former en hestesko mot vest og nærmest omfavner tunet og uteoppholdsarealet. Ettermiddagssolen blir tatt imot på lune uteplasser. Blokk A, mot nord, følger stigningen i terrenget og har fire nivåer totalt, lagt i trinn. Med dette oppnår man at den aldri oppleves som en bygning med mer enn to etasjer over terrenget. Bygningsmassen er vendt mot vest-øst og avgrenser uteområdet mot nord. Blokk B, mot sør, er kurvet og følger kolleformen på det laveste punktet på feltet, garasjen er senket ned i fjellet og følger byggets swingende form. Innkjøring til garasjen er på kote + 75,4 fra rundkjøringen som er feltets hovedvei. I blokk B ligger de mindre leilighetene på plan 1. Plan 2 har litt større leiligheter. På plan 3 ligger de store leilighetene, adskilt i mindre hus med takterrasser mot syd og vest. Blokkbebyggelsen er dermed brutt opp og følelsen av rekkehus tilstrebtes. I blokk A er det lagt opp til 14 boenheter og i blokk B mot sør 31 boenheter, totalt 45.

MASSIVTRE OG BERGVARME

Bruk av massivtre er i tråd med prosjektets visjon om nullutslippskonsept. Det er et naturprodukt av høy kvalitet. Det vil også gi beboerne et godt inneklima og treets egen evne til å ta opp og avgje fukt gir jevn luftfuktighet i huset. Naturlige materialer gir ett godt innemiljø. Det legges opp til at bergvarme skal forsyne alle boligene med energi. Bergvarme er varme fra sola som er lagret i fjellet. Temperaturen er jevn nesten hele året. Det er satt av plass til varmepumpe i et eget rom i kjelleren. Det er store muligheter for økonomisk tilskudd fra blant annet Enova til slike miljøtiltak.

MATERIALVALG

Alle husene vil kles med stående bordkledning. Panelbordene skal være behandlet av miljøvennlige og vedlikeholdsfreie produkter som enten er naturfarget eller jordfarget. Det blir en robust detaljering i materialer, farger og teksturer som burde stå bra til området. Takflatene blir brukt til terrasser, men det vil også være store områder med sediment, som holder på vannet og reduserer risikoen for at det kommunale avløpssystemet blir overbelastet ved styrregn.



2



STØY OG SOL

Utgangspunktet er at støyskjerming skal foregå inne på gjeldende tomt. Det er spesielt de nederste leilighetene i blokk B som er utsatt for støy ved at de er ensidig orientert mot sør og øst. Støyen fra veien reduseres med innglassede balkonger/terrasser, som samtidig er med på å strekke sommeren noen uker. Graden av avbøtende tiltak må avgjøres etter at det er gjort støymålinger. Hele blokk B (sør) skjermer effektivt uteoppholdsarealet på tunet mellom blokkene og reduserer også støyen betraktelig for blokk A (nord). Mange av leilighetene har lys inn på flere kanter og er stort sett gjennomgående. I blokk B er alle leiligheter over nivå 1 orientert mot vest med fellesrom, mens soverommene vender mot veien. Blokk A har ideell orientering og sol hele dagen i støyskyggen fra Blokk B i sør.

FELLESAREAL

Det vil være et stort uteareal på tunet med lekeplass, gapahuk og benker som kan disponeres av alle beboerne. Det er også en stor felles takterrasse i blokk A (nord). Bebyggelsen har også fellesareal innendørs. Det er lagt opp til et eget lite samlingslokale, sykkelverksted og smørebu for ski, samt gjesteleilighet som tilreisende venner og slektninger kan benytte seg av. Disse innvendige fellesarealene finnes ved og rundt hovedinngangen på nivå 0. I tillegg er det parkering for sykler og biler kjelleren. Det vil bli lagt til rette for

SOSIAL BÆREKRAFT OG FELLESSKAP

Bebyggelsen omfavner tunet og gir en sterk definisjon av stedet. Her kan man høre til. Med boligene plassert rundt tunet og adkomst via svalganger, vil naboen forhåpentligvis være en som er lett å «treffe på». På den måten er det flere sosiale kontaktflater og tryggheten er større. Likevel har alle sin egen dør. Uansett hvor du befinner deg i boligkonseptet, er det kort vei til tunet. Og bebyggelsen har mer preg av rekkehus og enebolig enn «blokk». Fellesarealene er viktig for å få til et godt bomiljø og trivelig nabolag. Vårt mål er å skape de beste rammer for fellesskap og aktiviteter på tvers av generasjoner. Sosiale boligformer er etterspurt og gode fellesskaper forebygger ensomhet. Her er det mulig å kombinere hverdagslivet med gode naturopplevelser. Det er gangavstand til de fleste servicetilbud i Alta. Og boligene ligger midt i turområdet.

BOLIGER FOR ALLE

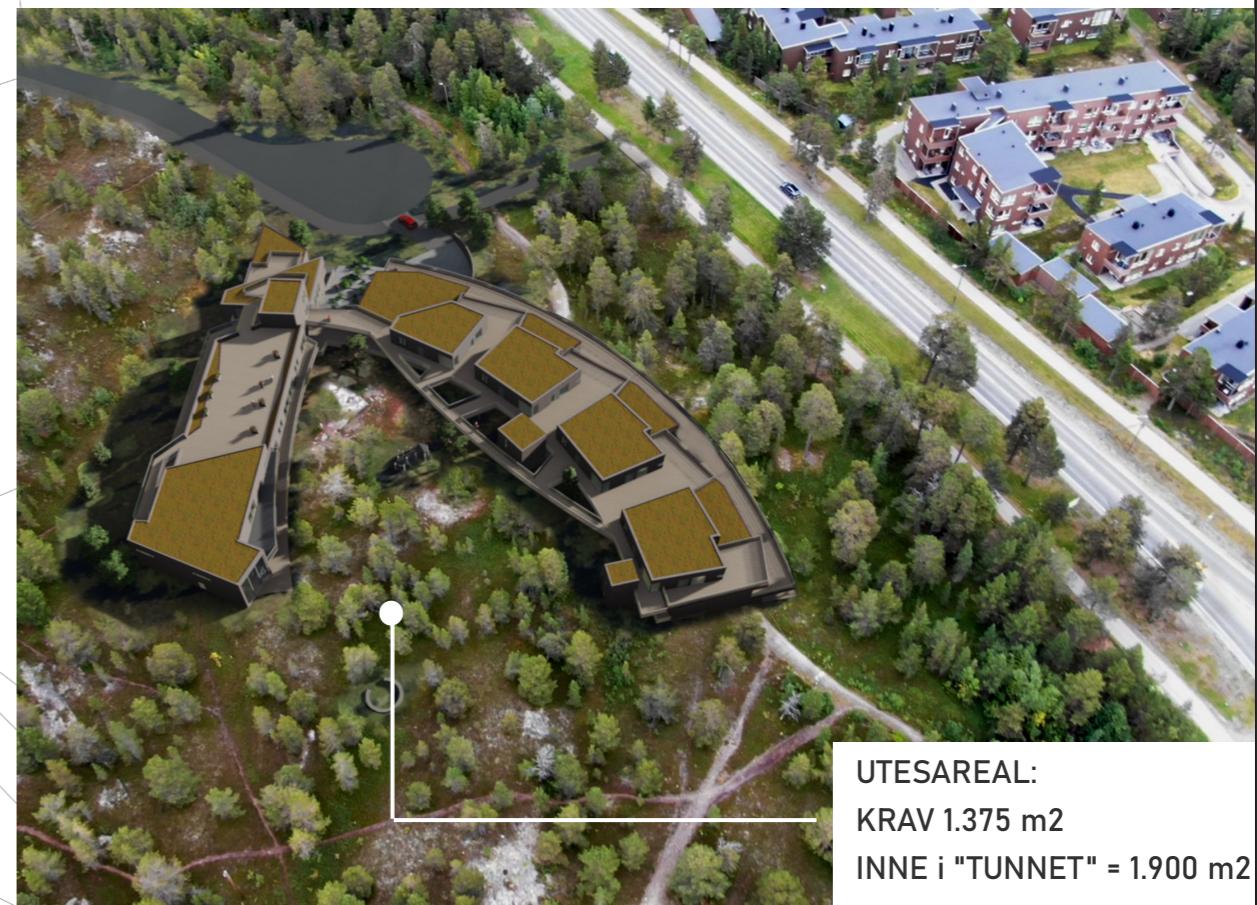
Leilighetene varierer veldig i størrelse, form og sannsynligvis i pris. De dekker flere behov og livsfaser. Dette vil etter all sannsynlighet føre til en mangfoldig sammensatt befolkning. Målet er å få til ett godt bomiljø og kontinuitet på beboere. Den minste leiligheten er på 19 kvm og den største er 134 kvm. Det er imidlertid fleksibilitet utfra hva som er hensiktsmessig. Den største kan gjøres om til to 3-roms leiligheter – og to av de minste kan slås sammen til en større. Det vil uansett tilstrebes å beholde det maksimale antallet på 45. Over halvparten er mindre leiligheter under 50 kvm. Det vil være fokus på at det skal være en del rimeligere boliger for nyetablerere eller folk som på annen måte har problemer å komme inn i boligmarkedet. Rimeligere boliger er fullt mulig med en effektiv byggeprosess og valg av smarte løsninger. Samtidig er det i dette prosjektet lave grunninvesteringer i tomter og infrastruktur, noe som vil gjøre det mulig å holde salgspriser på boligene som er lavere enn markedet.



UTOMHUSPLAN



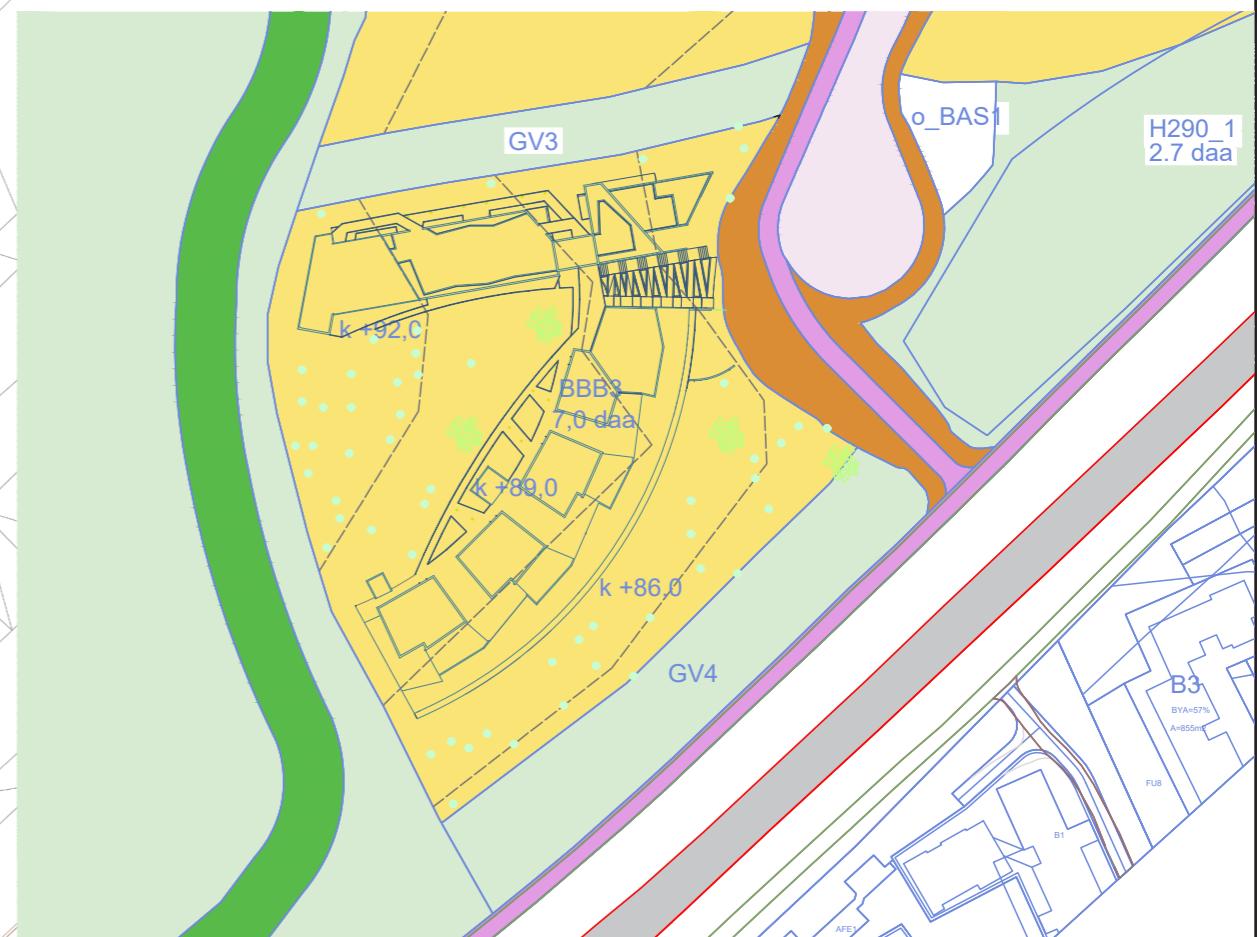
FOTOMONTASJE



UTESAREAL:
KRAV 1.375 m²
INNE i "TUNNET" = 1.900 m²

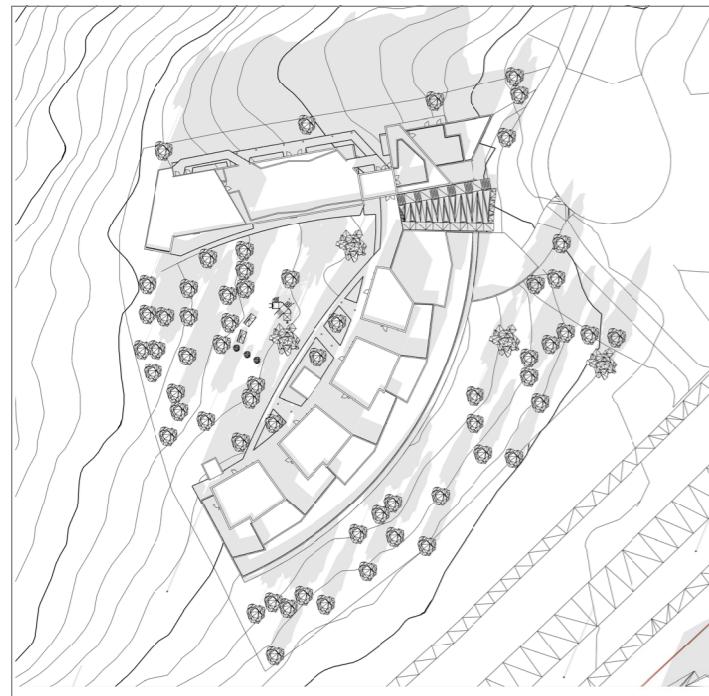
4

SITUASJONSPLAN

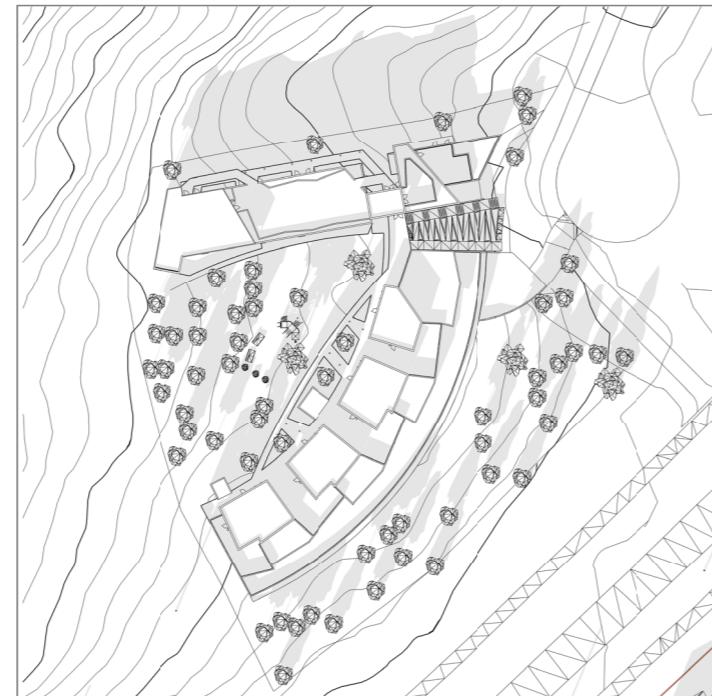


LILLE KOMSA - BBB3

SOLSTUDIE JEVNDØGN



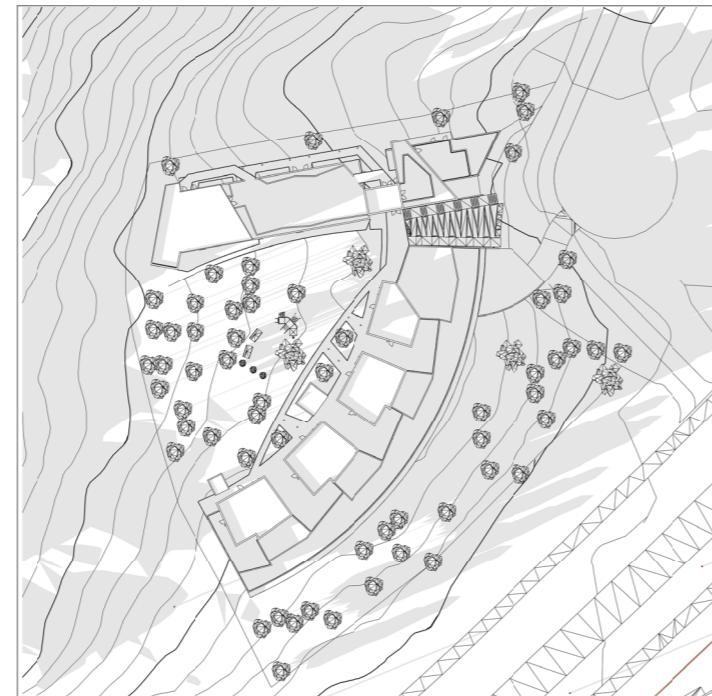
SOLSTUDIE KL 9



SOLSTUDIE KL 15

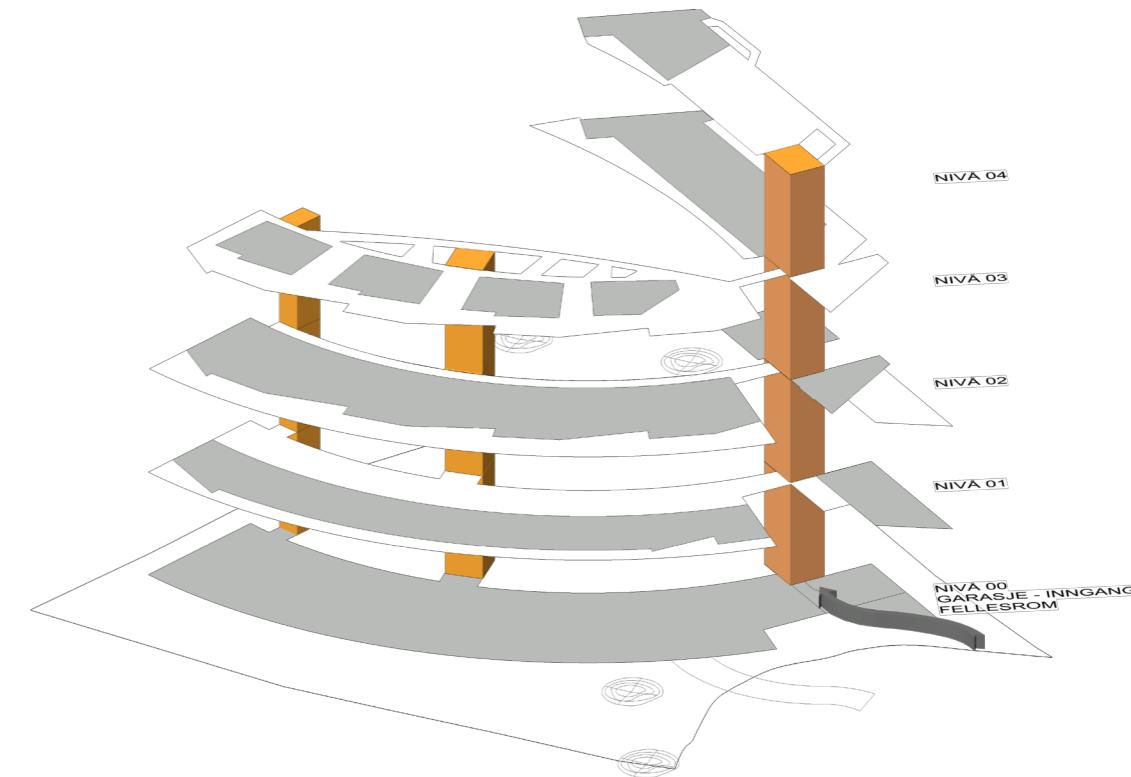


SOLSTUDIE KL 12

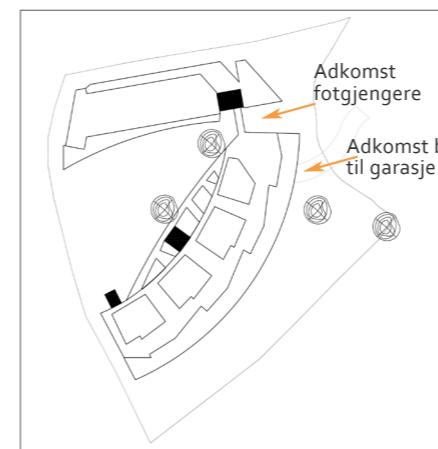


SOLSTUDIE KL 18

FUNKSJONSDIAGRAMMER



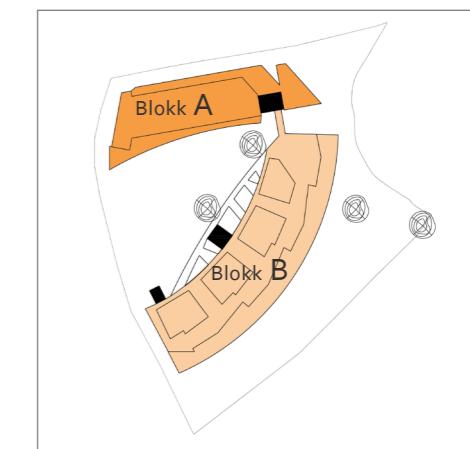
5



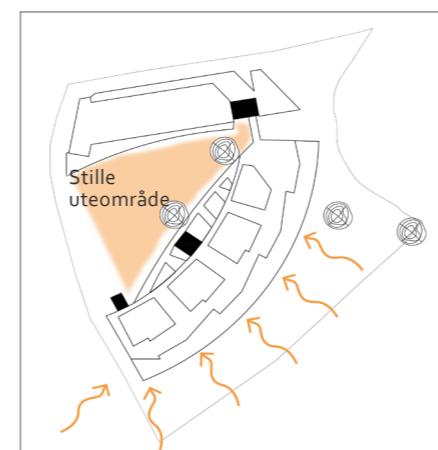
ADKOMST



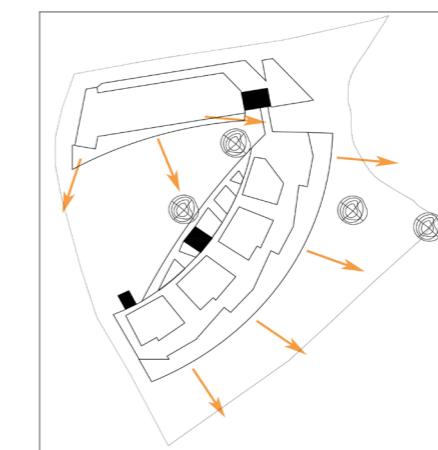
SIRKULASJON



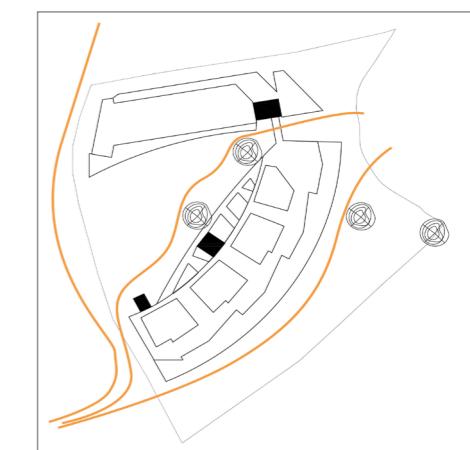
BLOKK A OG B



STØY FRA E6

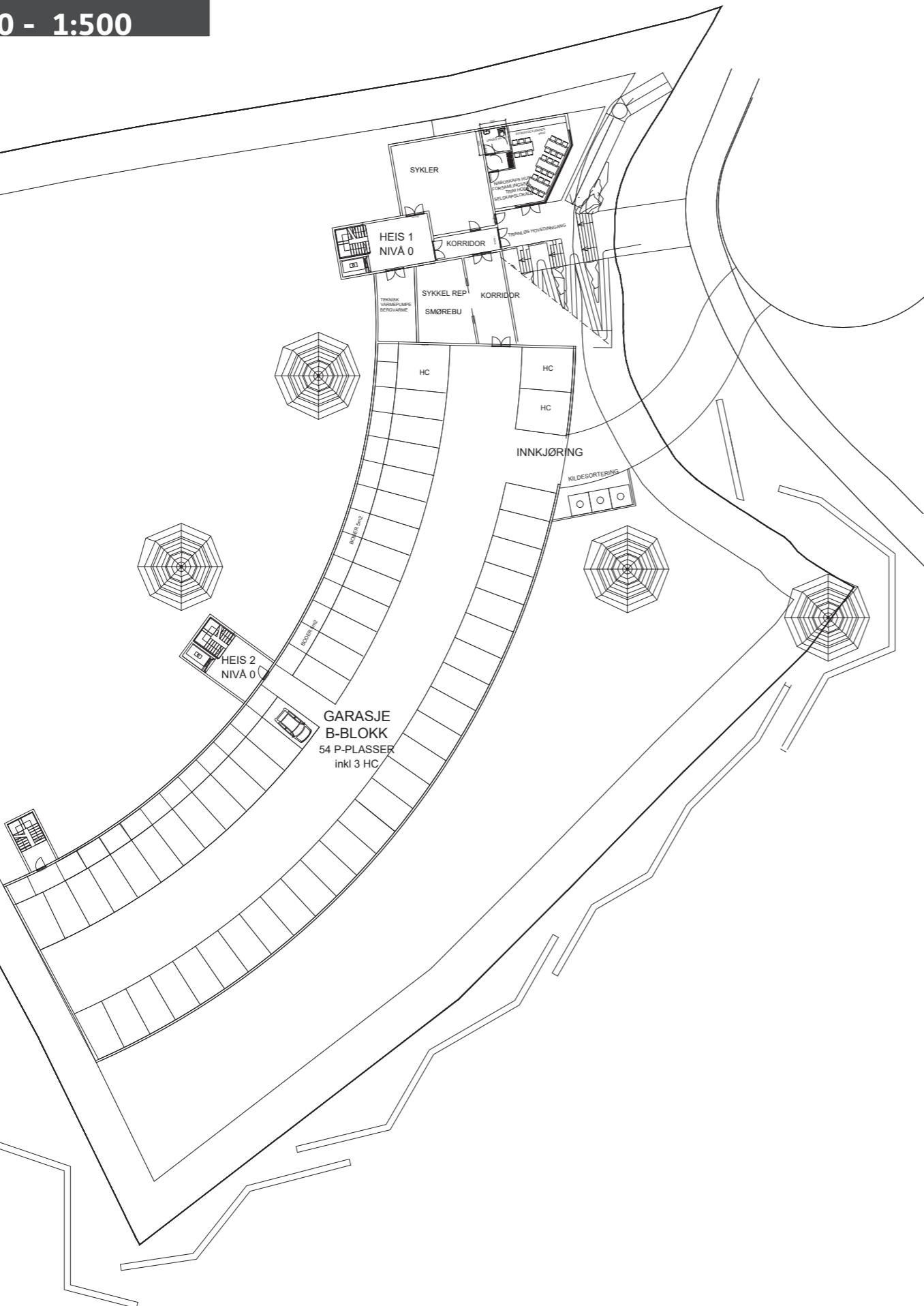


UTSIKT



NIVÅ 0 - 1:500

OVERSIKT ANTALL



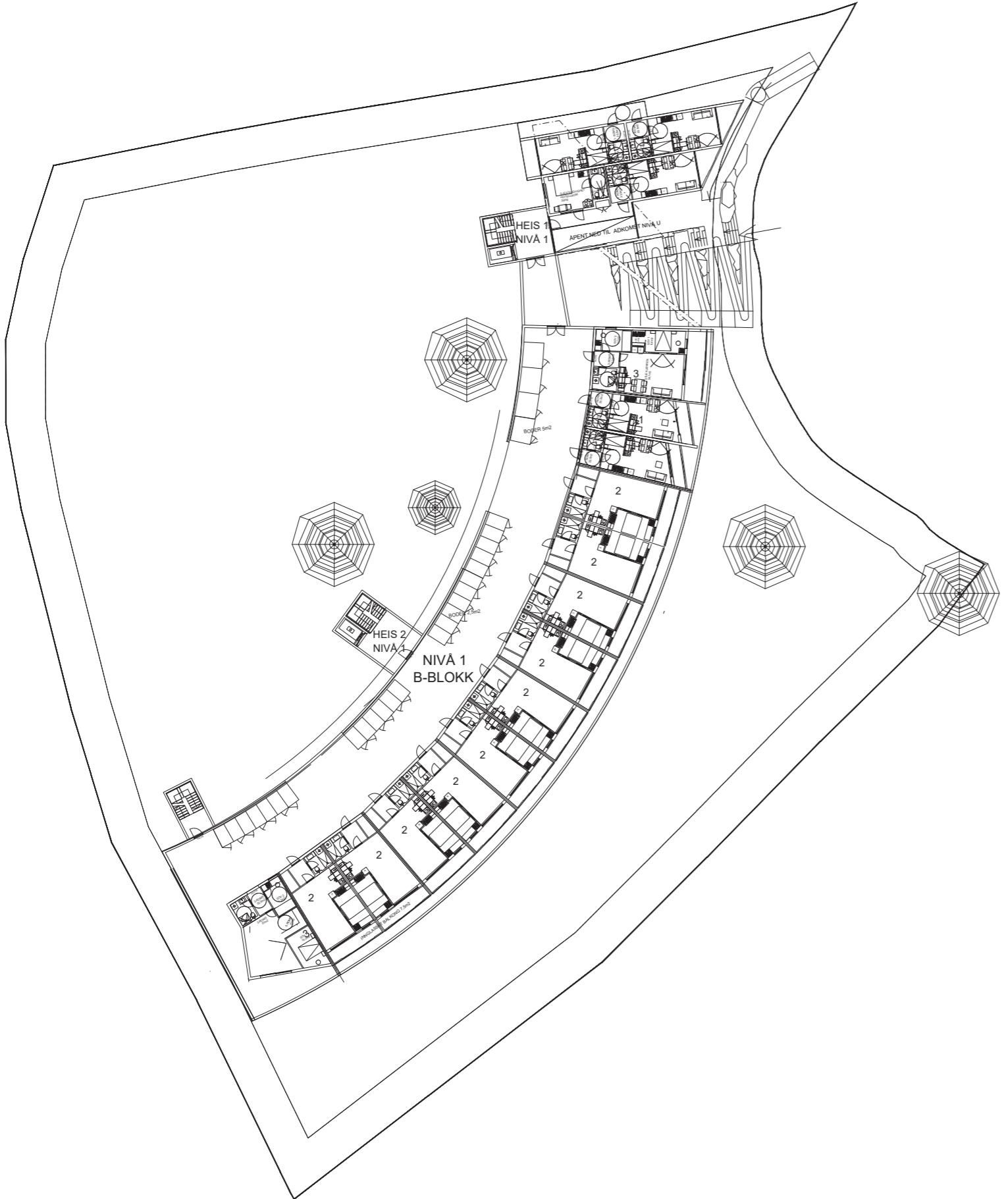
BLOKK A - NORD	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	TOTALT	Felles	Kommentarer
Nivå 0						x	Sentral til bergvarme + sykkelparkering + boder
Nivå 1	3				3	x	Gjesteleilighet 19 kvm + boder
Nivå 2			3		3		
Nivå 3			5	2	7		
Nivå 4				1	1		4-roms over 2-plan. Telles i nivå 3
Nivå 4 - tak						x	Felles takterasse 180 kvm
SUM	3	0	8	3	14		

BLOKK B - SØR	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	TOTALT	Felles	Kommentarer
Nivå 0						x	55 P-plasser + felles lokale 44 kvm + smørebu/sykkerverksted
Nivå 1	2	10	2		14		
Nivå 2		8	5		13		
Nivå 3				4	4		
SUM	2	18	7	4	31		
TOTALT	5	18	15	7	45		

Oversikt antall boenheter med variasjon i areal fordelt på de to blokkene. Total BRA er 2.594
I tillegg kommer gjesteleilighet, boder og felles samlingslokale. Gjennomsnittsstørrelse: 57,6 kvm

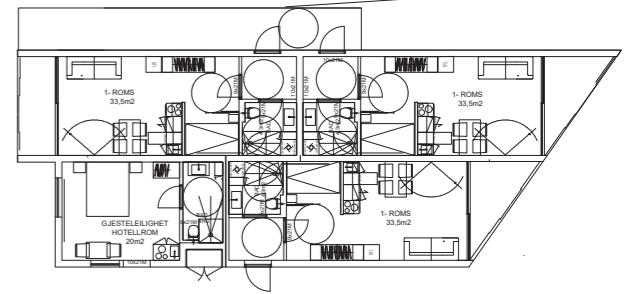
	BLOKK NORD		BLOKK SØR		TOTALT	Andel	BRA
	Antall	BRA	Antall	BRA			
1-roms	3	19	2	33	5	11 %	19-33
2-roms		18	40-50	18		40 %	40-50
3-roms	8	60-82	7	52-70	15	33 %	52-82
4-roms	3	82-134	4	78-104	7	16 %	78-134
Totalt	14	31			45		

NIVÅ 1 - 1:500 / PLANER 1:300



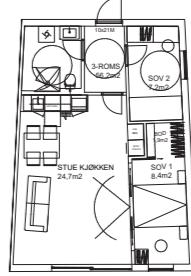
NIVÅ 1 BLOKK A - NORD

3stk 1-ROMS 33,5 m² BRA
1stk GJESTELEILIGHET 19m²



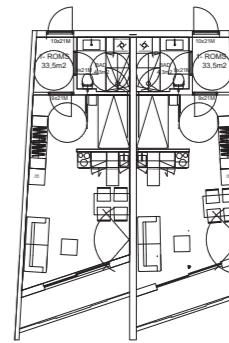
NIVÅ 1 BLOKK B - SØR

1stk 3-ROMS 52,6m² BRA



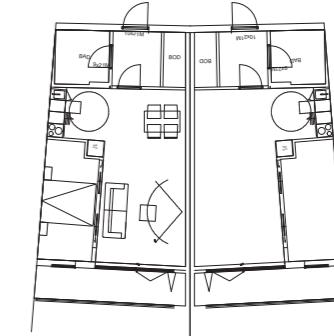
NIVÅ 1 BLOKK B - SØR

2stk 1-ROMS 33,5m² BRA



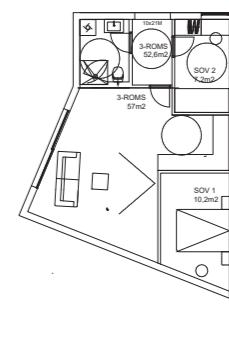
NIVÅ 1 BLOKK B - SØR

10stk 2-ROMS 46,1m² BRA



NIVÅ 1 BLOKK B - SØR

1stk 3-ROMS 52,6m² BRA

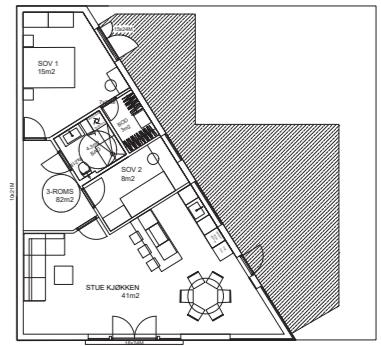
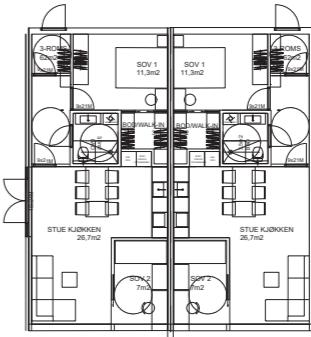


NIVÅ 2 - 1:500 / PLANER 1:300



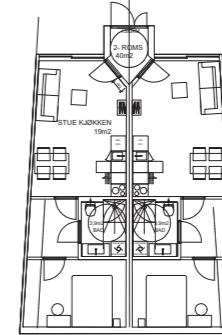
NIVÅ 2 BLOKK A - NORD

2stk 3-ROMS 62m² BRA
1stk 3-ROMS 82m² BRA



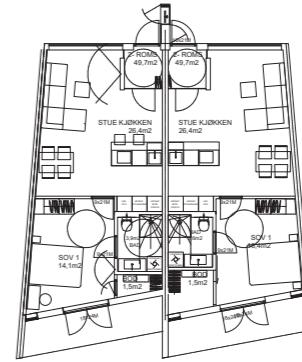
NIVÅ 2 BLOKK B - SØR

2stk 2-ROMS 40,9m² BRA



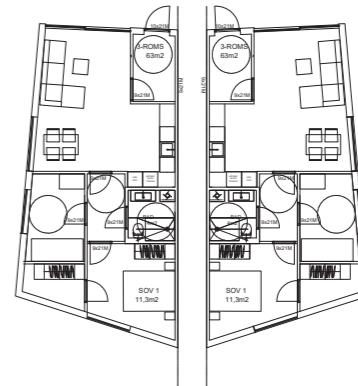
NIVÅ 2 BLOKK B - SØR

6stk 2-ROMS 49,7m² BRA



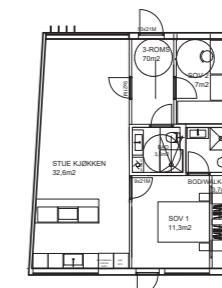
NIVÅ 2 BLOKK B - SØR

2stk 3-ROMS 63m² BRA



NIVÅ 2 BLOKK B - SØR

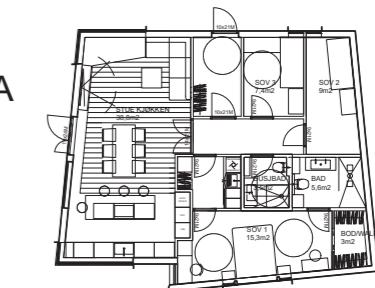
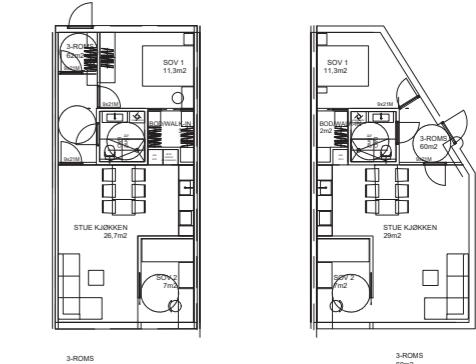
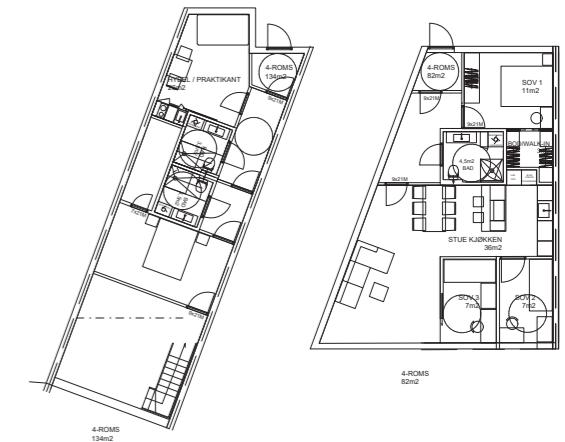
3stk 3-ROMS 70m² BRA





NIVÅ 3 BLOKK A - NORD

- 1stk 4-ROMS M HYBEL 134m² BRA
- 1stk 4-ROMS 82m² BRA
- 4stk 3-ROMS 62m² BRA
- 1stk 3-ROMS 60m² BRA



NIVÅ 3 BLOKK B - SØR

- 3stk 4-ROMS PENTHOUSE 104,4m² BRA



NIVÅ 3 BLOKK B - SØR

- 1stk 4-ROMS PENTHOUSE 78m² BRA



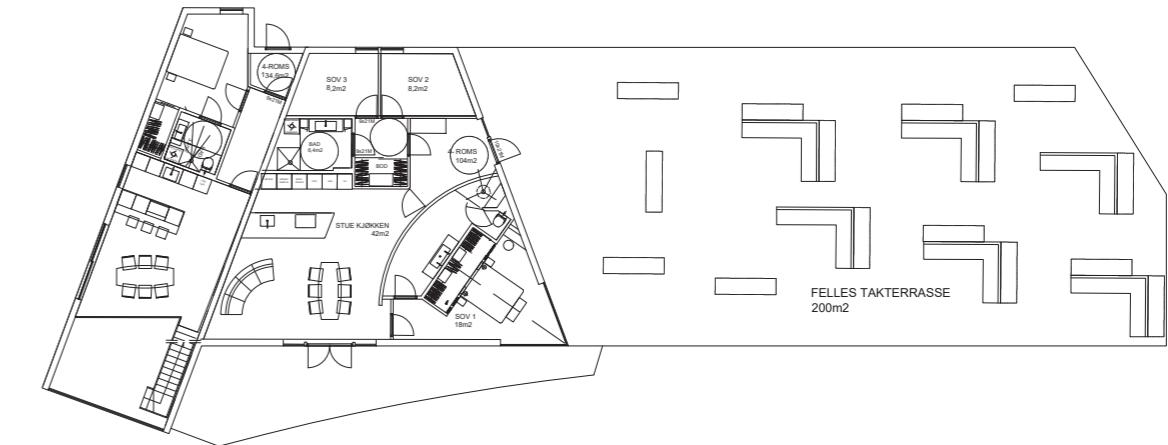
NIVÅ 4 BLOKK A - NORD

1stk 4-ROMS M HYBEL 134M2

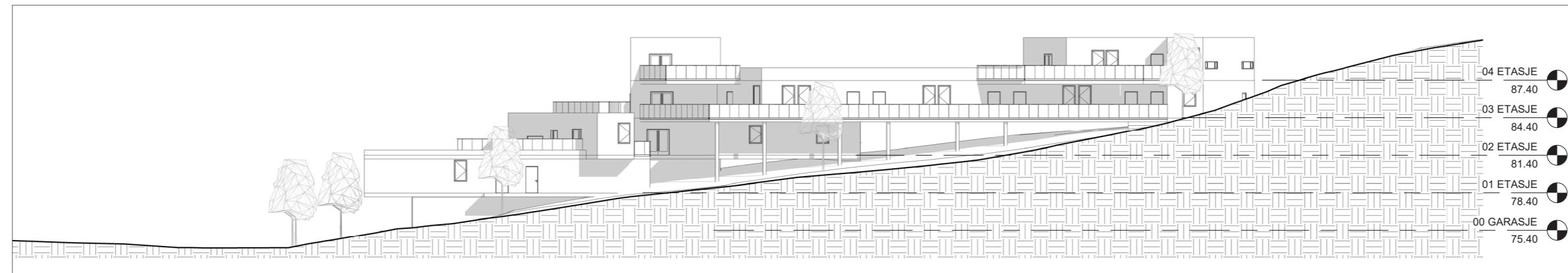
(TALT MED PÅ NIVÅ 3)

1stk 4-ROMS 104m² BRA

FELLES TAKTERRASSE 180m²



FASADER

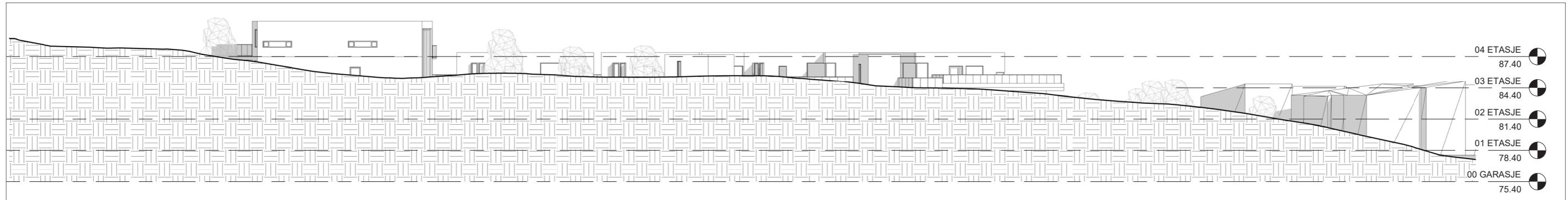


NORD



SYD

FASADER

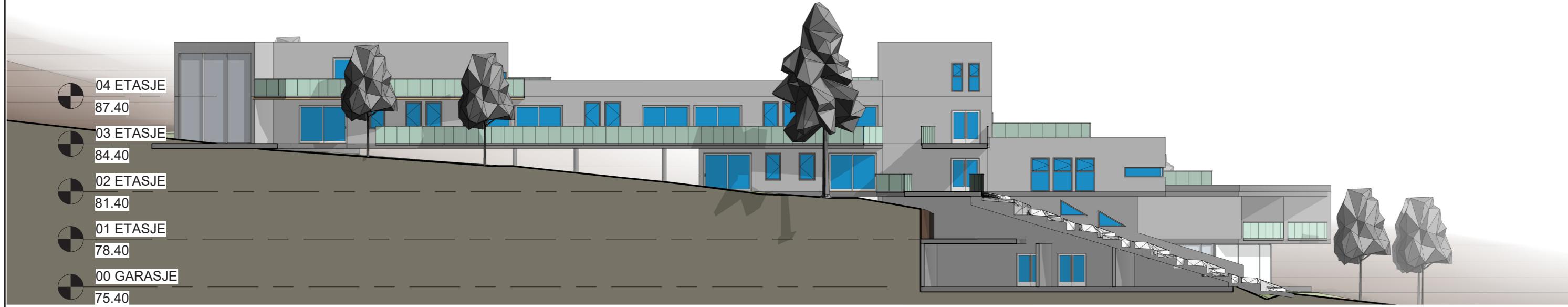


VEST



ØST

SNITT - 1:250



SNITT A-A

13



SNITT B-B

MATERIALER OG OVERFLATER



Fremdriftsplan

Milepæler





BBB3 Lille Komsa

Milepæler:

- 02.02.2010** Innlevering konkurranse
- 31.01.2021** Inngåelse av avtaler med Alta kommune
- 28.02.2021** Innlevering av detaljregulering
- 30.06.2021** Detaljregulering vedtatt politisk
- 01.11.2021** Salgstart
- 01.03.2022** Byggstart
- 31.10.2023** Ferdigstillelse av prosjektet