

Prosjektforklaring til:

”utbyggerkonkurransen”

Totalprosjekt for boligbygging og nærmiljøet i felt B2b, Skytterhusfjellet i Sør-Varanger kommune.

Utbyggeren har etablert organisasjonsnummer. Finansiering av innfestingssummen bekreftes.

Målsetting:

Det er utbyggerselskapets målsetting å oppfylle kommunens og reguleringsplanens kvalitetsmessige krav til det som skal bygges i feltet. Utbyggingsforslaget fokuserer på sikre, gode og trygge bomiljøer av høy kvalitet, så vel funksjonelt som estetisk og med vekt på trivsel.

Ettersom felt B2b er det mest eksponerte feltet av de som nå skal bebygges krever det stor omtenkksomhet i forhold til plassering og utforming av bygninger og uterom. Utbyggingsforslaget har ambisjon om å være forbilde for senere utbygging på Skytterhusfjellet.

Utbyggingsforslaget danner basis for en detaljplan for området.

Området:

Skytterhusfjellet er totalt regulert til opp mot ca 1000 nye boliger innenfor reguleringsplanen med bebyggelse av ulike typer bolig, fra enebolig til leilighetsbygg i inntil 2 etasjer. I første omgang legger kommunen til rette for ca. 250 nye boliger hvorav rundt 1/5 skal kunne etableres innenfor utbyggingsområdet felt B2b.

Tomteareal utgjør ca. 19,7 da. Innbyder har anslått mulig antall boenheter til 29 – 42 uten at det er satt noen begrensning på antall. Utbyggingsforslaget viser mulighet for etablering av inntil 50 – 60 enheter. Utover å sikre kvalitet i formgivning og funksjon, er prosjektet avhengig av markedstilpasning og økonomi over noe tid i forhold til mulig utbyggingstakt.

Utbyggingsselskapet oppfatter med dette felt B2b som svært attraktivt og har planlagt snarest mulig oppstart dersom feltet blir tildelt.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet, vedtatt 22.03.2007, konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplanens bestemmelser er utgangspunkt for utbyggingsprosjektet. I samsvar med bestemmelsene er forslaget basert på konsentrert småhusbebyggelse med variasjon av boligtyper som kjedet eneboligbebyggelse, rekkehus, 2-mannsboliger, 4-mannsboliger eller lignende i grupper eller tun. Endelig sammensetning vil kunne variere noe fra forslaget som følge av markedstilpasning og etterspørsel samt som følge av prosjektets kvalitative videreutvikling.

Prosjektidé:

Med utgangspunkt i innbyders kravspesifikasjon og i tråd med reguleringsbestemmelsene og overordnede myndighetskrav, har prosjektet en sterkt forankring i stedets naturskapte kvaliteter. Prosjektet er formet med ydmykhet til de ubygde omgivelsene.

Prosjektideens mål er å skape en situasjon med identitet i felles form samt grad av individualitet innenfor hver boenhet. Forslaget legger opp til en industriell produksjon med variasjonsmuligheter innenfor et begrenset spekter.

Det er bebyggelsens plassering og rommene mellom som i hovedsak sikrer variasjon, særpreg og selvstendighet som identitetsskapende kriterier. Formspråket er enhetlig. For å unngå et monotont preg er bebyggelsen inndelt parvis for å oppnå preg av små volumer.

Prosjektet er innenfor tillatt %BYA som er 30% av byggeområdets areal. Etasjetall er variabelt og tilpasset terreng, innenfor bestemmelsenes begrensninger som tillater maks. 2 etasjer med eventuelt loft, maks. gesimshøyde 7 meter og maks. mønehøyde 9,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For enhetene som er lagt i hellende terreng er carport/garasje plassert under boligene. Dette er ikke tellende som etasje i prosjektforslaget. Skråtak varierer med takvinkel mellom 22 og 40 grader og bidrar til prosjektets forankring i terrenget. Takformen gir et harmonisk preg gjennom en homogen overflate og rytme. Bygninger i gruppe og rundt tun har harmoniserende mønreting. Frittstående carport/garasje/utebod har flatt tak slik at disse volumene ikke er høyere enn nødvendig eller blir dominerende i fellesrommene mellom bebyggelsen. Dette punktet fraviker reguleringsbestemmelsene og kan kreve endring gjennom detaljplan, eventuelt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Alternativt kan det bygges med pulttak.

Materialitet gis uttrykk gjennom støpte/murte konstruksjoner mot terreng og overflater av tre og mur i fasader. Helhetlig og gjennomgående bruk av fargevalg som refererer til omgivelsene med hovedsaklig duse overflater og dybdeuttrykk i volumoppbygningen skaper lunhet og har en inviterende uttrykksform. Øverste etasje i hver bolig er planlagt som oppholdsrom med åpen himling for å øke romhøyde og sikre god tilførsel av dagslys samt best utsiktsforhold. Det kan på initiativ bygges loft/hems over deler av oppholdsrom for å utnytte takvolumet som etableres, med store åpninger i gavlveggene.

Utbyggingen skal skje etter detaljplan og som vil tilsvare situasjonsplan som vist i illustrasjoner til forslaget. Planene viser utforming og utnyttelse av byggeområdet samt eksisterende og ny vegetasjon. Bebyggelsen er plassert og tilpasset eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres. Prosjektet er vurdert med tanke på dets fjærnvirkning og som vist i illustrasjonene til utbyggingsforslaget.

Universell utforming:

Utbyggingsforslaget sikrer god tilgjengelighet for alle.

Bevegelseshemmede er sikret tilgjengelighet ved at alle enheter har inngang på samme plan som adkomst og garasje/carport.

Belysning for området, materialitet i veglegme og tydelige skiller mellom hardt (gårds plasser) og mykt (grøntområder) gir orienteringshemmede visuell og materiell kommunikasjon og

gjenkjennelesmulighet. Gjennom bruk av miljøriktige materialer, god oppfølging av byggemetoder og prosess ved riktig planlegging og bruk av sikre løsninger, imøtekommes behov for miljøhemmede.

Utbyggingsforslaget sikrer bruk av fellesarealer på like vilkår og med henvisning til gjeldende myndighetskrav som minimumsløsninger for prosjektet.

Vegetasjon:

All eksisterende vegetasjon som kan tas vare på beskyttes i anleggsperioden. Det er et mål å fjerne minst mulig vegetasjon og vegetasjonsdekke. Samtidig er en god del av bebyggelsen lagt i vegetasjonsbelte ettersom dette gir god naturlig beskyttelse. Prosjektets form og plassering i terreng er tilpasset det naturgitte slik at terrenginngrepene blir minimale. Ny bebyggelse er formet som ”skjermvegger” i forhold til hverandre og i forhold til fremherskende vindretning (kald luft fra nord) slik at det dannes ny beskyttelse og gode vekstforhold mellom og rundt bebyggelsen. Det tar lang tid å etablere ny vegetasjon og det er derfor særlig viktig at bebyggelsen bidrar til å skape gode vekstforhold og beskyttede uterom.

Overflatevann:

Tomtens topografi bidrar til å sikre en god avrenning av overflatevann med lokal infiltrering. Snøopplag er plassert og avgitt areal for deponering og som sikrer god avrenning.

Avfallshåndtering og postlevering:

Det er felles oppsamlingsplasser for avfall jevnt fordelt og lett tilgjengelighet for renovasjonsfirma. Fellesanlegg for postlevering som for avfallshåndtering.

Støy:

Støyforhold er ivarettatt ved plassering og valg av retning på bebyggelse og orientering internt mellom husene. Hovedretninger ligger på tvers av kjedet bolig og bidrar til privatrom inne og ute.

Håndbok til reguleringsplan:

Prosjektforslaget er utformet i tråd med ”Håndbok” til reguleringsplanen. Løsmasser som resultat av utsprenge masser benyttes til arrondering og utforming av nytt terreng rundt bebyggelsen etter massefordelingsprinsipper. Der hvor bebyggelsen legges i hellende terreng benyttes sprengt masse til arrondering rundt bebyggelsen og til etablering av felles gårds plasser og adkomstvei i så stor utstrekning som mulig. Veger er plassert og utformet med tanke på gode forbindelser, visuell opplevelse samt drift og vedlikehold. Det er avsatt områder for snødeponi og brøytekanter mellom veg og bebyggelse. Felles uterom har avsatt definerte områder for plass til vegetasjon og utemøblering. Lekerarealer er plassert mellom bebyggelsen på område uten trafikk. Sosiale møteplasser er lagt til arealene mellom bebyggelsen der beboerne beveger seg på veg eller sti. Et aktivitetsområde er plassert helt sør på tomten der overgangen til friområdet ligger og der terrenget faller mot vannet. Her er det plass for og nok høydeforskjell til akebakke og skiarena for de minste. Det er vist anlagt en bål plass for felles bruk i senter av området og det er kapasitet til å etablere lekeapparater eller andre aktiviteter.

Arkitektoniske kvaliteter/trivsel:

Prosjektforlaget er i første rekke formet med tanke på å etablere gode, trivelige, brukbare og trygge utearealer. I tillegg til at utearealene utviser høy grad av oppmerksomhet mot estetikk og trivselsskapende elementer, er det rettet fokus mot funksjonalitet samt drifts- og vedlikeholdsvennlige løsninger.

Det er lagt vekt på opplevelses- og identitetsskapende kvaliteter. Dette er uttrykt i variert bebyggelseform og rommene i mellom. Prosjektets form og plassering tar vare på det unike ved områdets beskaffenhet ved godt samspill med landskapskvalitetene i området og som er grunnleggende forutsetning for et velfungerende uteareal. I dette inngår disponering av terreng, bevare og legge til rette for ny vegetasjon samt bruk av landskapselementer for å fremheve særpreget ved tomten. Eksempelvis anleggelse av lekeplasser på høydene og lekearena og akebakke for de minste sør på området i overgangen til friområde. Adkomstvei er lagt sentralt på området over den laveste delen.

Plassering av bebyggelse sikrer utsikt og kontakt med omgivelsene i alle retninger.

Bebyggelsen er organisert med tanke på lokalklimatiske forhold og er i hovedsak disponert som en rygg mot nord, med orientering av oppholdsrom mot sør og vest der det også er areal for uteopphold i tilknytning til boligene.

Godt samspill mellom uterom og innerom er vist i store glassflater hovedsaklig mot sør og vest i gavlfasadene. På denne måten forsterkes overgang og kontrast mellom menneskeskapt og naturlig. Prosjektforlaget skal gi et godt helhetlig grep i både detaljene og de overordnede løsninger ved at utearealene er designet for å bli en del av bygningens funksjon.

Samspillet mellom bebyggelse og omgivelse er tydeliggjort gjennom stedlig tilpasning.

Ulike sonedeler sikrer overgang mellom offentlig, halvprivate og private soner. Eksempelvis er carportareal plassert under boligen som en halvprivat og åpen sone. Dette bidrar til en fellesskapsopplevelse av gårdsplassen.

Belysning av uteområder og fellesareal er formet med tanke på å fremheve møteplassene og å tone ned mindre viktige områder. Utebelysningen plasseres og oppleves på en tilsvarende måte som innebelysning og bidrar både emosjonelt og funksjonelt.

Forslaget er gitt en moderne uttrykksform som er forankret i tradisjonell bygningsskikk. Den arkitektoniske kvaliteten kommer først og fremst til uttrykk i sin helhet og samlet opplevelse. Ved videreføring av prosjektet vil bebyggelsen i seg selv bli bearbeidet og videreført parallelt med detaljplan og forprosjekt.

Økonomi:

En industriell og modulær produksjon av bebyggelsen skal sikre prosjektet en god økonomi. Moderne teknologi og produksjonsmåter muliggjør kortere byggetid og lavere kostnader for en totalleveranse. Det er likevel rom for fleksibilitet med sikte på å ta hensyn til sluttbrukerens ønsker og krav slik at prosjektet ikke blir et typehusprosjekt og for å styrke identitet og individualitet innenfor fellesskapet. Utbyggingsselskapet har som målsetting å sikre lave produksjonskostnader for å kunne tilby lavest mulig boligkostnader for folk som ønsker å etablere seg i området.

Valg av konstruksjoner og energitekniske løsninger skal kunne tilsvare krav til lavenergihus klasse 1 og husbankfinansiering. Dette innebærer å tilfredsstill kvalitetskriterier basert på standarder for universell utforming og energi- og miljøløsninger. Det vektlegges å benytte løsninger som kan gi lavere driftskostnader over tid innenfor det som er hensiktsmessig og regningsvarende. Det vil bli lagt opp til tidlig dialog med Husbanken for å avklare grunnlag for eventuell finansieringsmodell derfra. Prosjektet blir også vurdert opp mot kommunal startlånordning.

Produkter og omgivelser er formet på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig og uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming.

Lavenergi boliger tilfredsstiller krav til at oppvarmingssystemet i vesentlig grad benytter andre energikilder enn elektrisitet og fossile brensler. Det tas hensyn for å ivareta et godt inn klima ved redusert bruk av helse- og miljøfarlige stoffer.

Prosjektforlaget er lagt til rette for både salg og utleie.