

# VILLABYEN Otta

/ Elv, lys og luft



FASADEUTSNITT  
Sval og balkong

MODELLBILDE  
Fra vest



## Konsept

Som en naturlig del av villabyen på Otta ligger de nye boligene med rikelig tilgang på lys og luft, samt armlag i uterommene. Gjennomlyste rom, private uteplasser og hage er bokvaliteter vi kjenner igjen fra eneboligen. Disse kvalitetene har vi tilpasset en organisering, form og skala som forsterker identiteten til området og Otta. I forlengelsen av gatenettet løftes et felles byrom opp mellom husene og fram, over flomsikringen, slik at boligene og området som helhet gis verdifull tilgang og kontakt med elva og det store landskapsrommet. Grepet gjør at prosjektet kan gjennomføres uavhengig av fremtidig flomsikringstiltak slik at skoletomta på Otta snart kan bli et sted hvor mennesker i alle livsfaser trives og kan utvikle seg.

Hvordan kan en bygge boliger med god bokvalitet og fornuftig ressursbruk samtidig som vi tar på alvor kjøpekraft og boligprisutvikling? Hvilke felleskap finnes fra før og hvilke bør vi legge bedre til rette for? Dette er problemstillinger som ikke bare er relevant for skoletomta på Otta, men for store deler av distriktsnorge. Hensynet til og den gjensidige påvirkningen mellom bokvalitet, tetthet, fellesfunksjoner og byggekostnader har vært retningsgivende for utviklingen av prosjektet.

Målet har vært å kombinere de miljømessige, kostnadmessige og sosiale godene vi får ved å dele, med bokvalitet, plass og nærhet til naturen. Konseptet

er også en drøfting av de mer generelle utfordringene med boligutvikling i distriktet.

Resultatet er et fleksibelt flerbolighus med planløsning, størrelse og form tilpasset Otta, men som med enkle grep også kunne stått i andre situasjoner.

Tema som utdypes nærmere i konseptet:

- Bokvalitet
- Stedsidentitet
- Miljøpåvirkning
- Kostnad/økonomisk gjennomførbarhet
- Framtidig utvikling og endrede behov



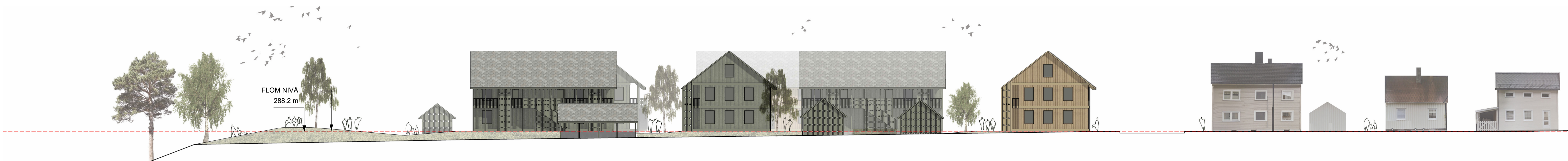
MODELLBILDE  
Fra nord



MODELLBILDE  
Fra sør



MODELLBILDE  
Fra øst



**FASADEOPPRISS OLAV BISMOS GATE**  
Skala: 1:250 (A1) / 1:500 (A3)



**FASADEOPPRISS SKULEGATA**  
Skala: 1:250 (A1) / 1:500 (A3)



**PRINSIPIELT SNITT SØR-NORD**  
Skala: 1:250 (A1) / 1:500 (A3)



**MATERIALITET**  
**STEDETS PALETT**

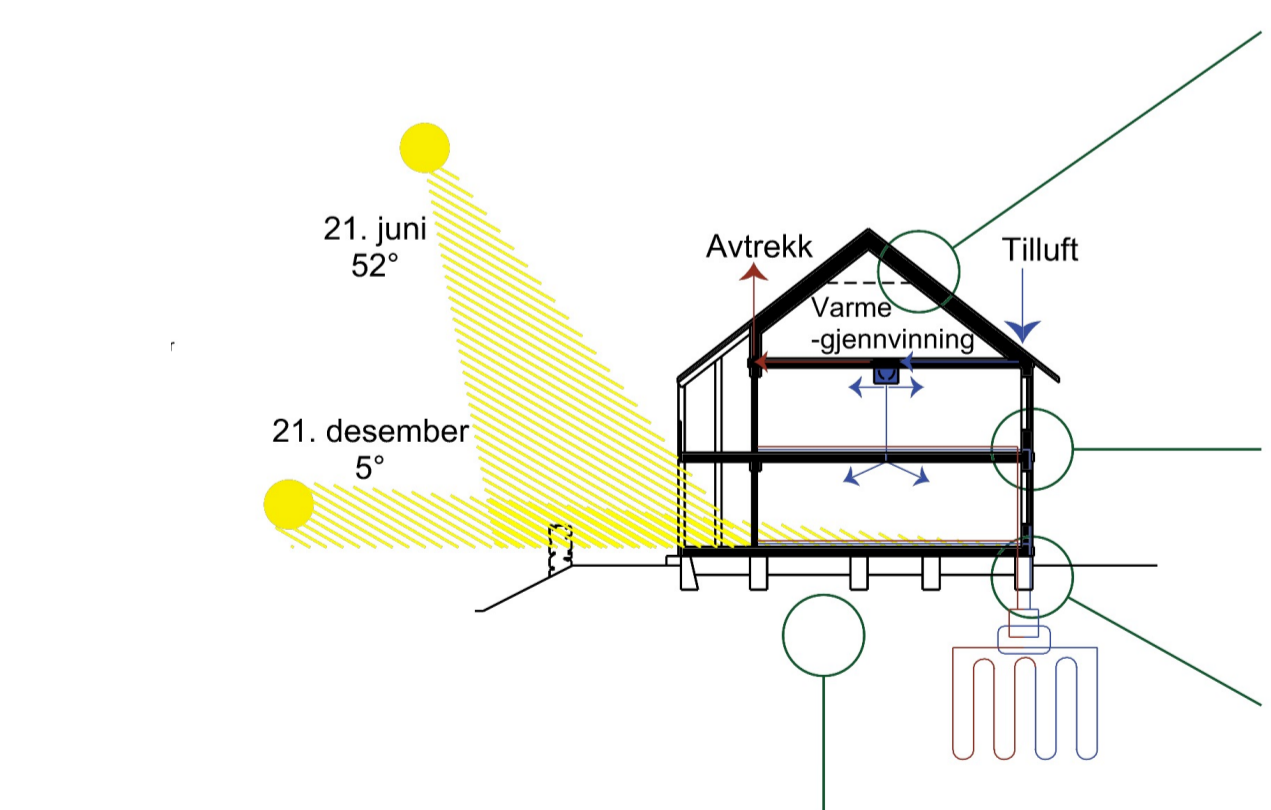
trepanel, stående liggende, skifer



**REFERANSER**

Øverst til venstre: "Rammeverk", konsepthus av arkitektkontoret Fragment.  
Øverst til høyre: Svalgang fra Sagveien 6, Oslo. Foto: Borgen, Otto, Oslo Museum  
Nederst til venstre: Detalj fra sval, Saas-Fee. Oliver Christen Architekt  
Nederst til høyre: House Kucher, Rottenburg am Neckar. Valerio Olgiati Architect.

Volumene er utformet, plassert og orientert for å best benytte seg av de naturgitte forutsetningene for sol og vind på tomten.



- Flere hus gir fleksibilitet for variasjon av kledning på tak og vegg, bl.a. ombruk av takskifer eller annen taktekking.
- Balansert ventilasjon med høy varmegjenvinning og lav SFP. Minst mulig rørføring.
- Mindre og ukompliserte volum gjennomført med lokale og fornybare materialer.
- Trekonstruksjon
- Trefiberisolasjon
- Trekledning
- Fundamentering som reduserer klimagassutslipp:
- Lette konstruksjoner muliggjør bruk av punktfundament
- Begrense bruk av betong
- Vannbåren varmesystem med lav temperatur, koblet til sentral, felles bergvarmepumpe og borrehull utnytter termisk varme.
- Solskjerming om sommeren. Passiv soloppvarming om vinteren.
- Bruk av lokale overskuddsmasser og grep i terrengutforming reduserer behov for massehåndtering under opparbeiding og fundamentering.

**MILJØKONSEPT**

Prinsipielt miljøkonsept basert på rådgivning fra bærekraftsrådgiver Tonje Trulsrud Healey-Brudal

**Bokkvalitet**

- Boligene er fordelt på sju hus. Noen i form av rekkehus over flere plan, i varierende størrelser fra 90 til 120m2. Andre hus er oppdelt i leiligheter over ett eller to plan, fra 45 til 90 m2. Bokkvalitet kan være så mye, spesifikt for boligene trekker vi frem:
- Nærhet til sentrum legger til rette for en bilfri hverdag.
  - Inngang på bakkeplan eller en etasje opp gir kort adkomst.
  - Vinduer på tre sider gir rikelig med dagslys, samt fleksibilitet mtp romløsning.
  - Hver bolig har romslig uteplass i forbindelse med oppholdsrom.
  - Hus med innvendig trapperom har fellesareal som kan brukes til ekstra gjesterom, verksted e.l.

- Uterommene er en viktig arena for sosial interaksjon og rekreasjon:
- Husene danner lune og solfylte uterom med varierte oppholdssoner for fellesskapet.
  - Andre beboere i villabyen og Otta inviteres gjennom området, ut til elva.
  - Husene er løftet forsiktig opp fra fellesområdet, en tydelig privat sone rundt huset.
  - Hager rundt husene kommer beboere både i første og andre etasje til gode.

- I uteområdet finnes også enkle konstruksjoner med viktige funksjoner for boligene:
- Minimum en biloppstillingsplass per enhet, de fleste i carport, en forutsetning for hverdagslogistikken i distriktet.
  - Lagringsplass bak eller over carport.
  - Sykkelparkering
  - Felleshus med bod for redskap, utstyr, sykler o.l.
  - Hagestue i elveparken, fellesrom for alle Selværer.

- Leilighetsmiks motiverer til en variert beboergruppe og tilgjengelighet sikrer at boligene er tilrettelagt for alle livsfaser:
- Enkel og trinnfri atkomst
  - Over halvparten av boligene ligger med inngang og hovedfunksjoner på bakkeplan.
  - Hus med internt trapperom er planlagt med mulighet for montering av løfteplattform.

**Stedsidentitet**

- I forsøket på å fange Otta sin identitet har vi vektlagt å ta utgangspunkt i stedets eksisterende kvaliteter.
- Hovedgrep som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.
  - Størrelse og form på husene tar opp proporsjoner fra bebyggelse på gårder og tettsted i området.
  - Vi tar tilbake den tradisjonelle svalen som et positivt element i boligssammenheng.
  - Lokale materialer som skifer, kleberstein og tre
  - Fasader med forsiktig ornamentikk med lokale referanser.
  - Enklere strukturer i fellesområdet kan gjennomføres med ombruk av lokal, ubenyttet bygningsmasse.

**Miljøpåvirkning**

Enkelhet i volum og organisering har vært retningsgivende for utviklingen av konseptet. Hovedpunkt for hvordan konseptet svarer på behovet for redusert miljøpåvirkning :

- Lyse, gode planløsninger gir redusert areal per beboer.
- Bortvalg av CO2-intensive løsninger som parkeringskjeller og heissjakt.
- Små og ukompliserte bygg med skrått tak gir høy sannsynlighet for bruk av tre i bærende konstruksjoner og som isolasjon.
- Lette bygg gjør det mulig med lettere fundamentering, åpner for alternativer til betong.
- Ukompliserte bygningskropper reduserer antall kuldebroer.
- Sentral bergvarmepumpe gir enhetene miljø- og kostnadseffektiv oppvarming.
- Mye yttervegg gir større energitap, men også passiv soloppvarming og gode dagslysforhold.
- Flere, mindre volum gir fleksibilitet for variasjon av kledning på tak og vegg. Dette muliggjør bruk av mindre partier med rest- eller ombruksmaterialer.
- Strukturen og boligene kan lett tilpasses endrede behov i framtiden, f.ek. med færre, større leiligheter.

**Kostnad**

Etter innledende undersøkelser har vi valgt å fokusere på enkle løsninger fremfor å maksimere utnyttning av tomten.

- Bruk av lokale overskuddsmasser er et kostnadseffektivt flomsikringstiltak.
- Bortvalg av parkeringskjeller og bortfall av krav om heis reduserer felleskostnader per enhet.
- Riktig størrelse på enhetene er i seg selv viktig for å kontrollere kjøpspris.
- Enkelhet i volum og konstruksjon.
- Konseptet åpner for å enkelt justere areal og sammensetning av leiligheter etter ønske og salgbarhet.
- Flere uavhengige hus muliggjør trinnvis utbygging og et stort spenn av gjennomføringsmuligheter. Deler av området kan f.ek. gjennomføres av interessegrupper eller direkte av private byggherrer.
- Flere like bygg gir mulighet for økt effektivitet og redusert byggekostnad utover i prosjektet.

**Endrede behov/klima**

Konseptet er utformet for å kunne fungere uavhengig av framtidig flomsikringstiltak på Otta. Vi vet også at eldrebølgen er her, men hva som skjer etterpå er vanskelig å forutse.

- Flere varianter av løsninger innenfor samme volum viser store muligheter for tilpasning.
- Mindre hus og enkel konstruksjon gjør framtidig ombruk av hus og materialer mer sannsynlig.
- Husene er løftet noe for å kunne håndtere en 200-årsflom



SITUASJONSPLAN

Skala: 1:250 (A1) / 1:500 (A3)

### TILPASSET OTTA

Hvordan tilføre nye bygg og strukturer i en eksisterende situasjon? Hvilke felleskap finnes fra før og hvilke bør vi legge bedre til rette for?



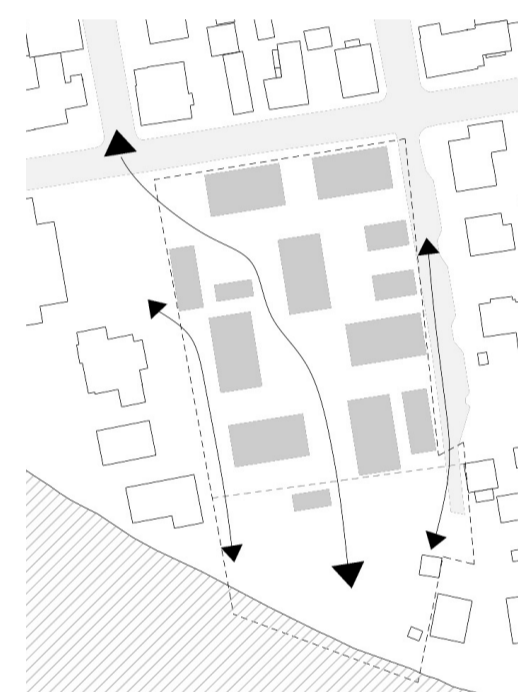
#### FELLESKAP

Byen ved Dovre er uløselig knyttet til møtet mellom vannmassene. Den fikk navn etter Otta, elva som vekker otte, frykt. Felleskapet i Otta sentrum defineres på mange måter av elvene og møtet mellom disse. Både billedlig og rent fysisk. Vi har ønsket å utvikle tomten som en del av dette felleskapet, snarere enn et lukket felleskap i seg selv. Derfor felleshuset i elveparken, tenkt som en paviljong til glede for hele byen. Enkelt funksjoner og goder deles mellom av husene, men det nære felleskapet finnes først og fremst blant beboerne under samme tak, som deler hage, trappeoppgang og f.ek. gjest-erom.



#### VILLABYEN

Villabyen kjennetegnes av enkeltstående småhus og boliger, oftest orientert mot gaten. En variert bakgårdsbebyggelse med sekundære funksjoner resulterer i en relativt tett struktur. Denne skalaen og tettheten er tatt opp i konseptet. Boligene legger seg respektfullt inn i den eksisterende strukturen, beriker villabyen med flere offentlige rom, men opprettholder en privat sfære rundt enkelthusene.



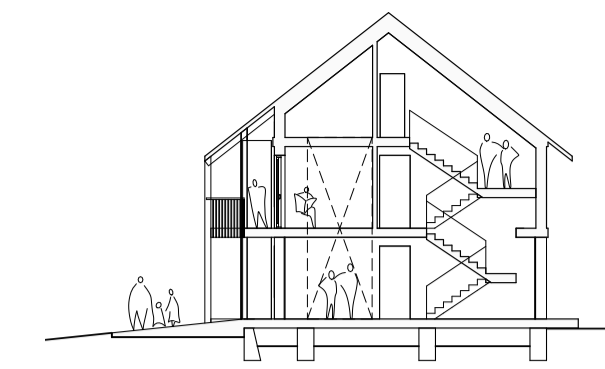
#### KNYTT SAMMEN BY OG ELV

Det har vært viktig for oss å gjøre området inviterende og åpent for det utvidete felleskapet Otta. Ved å løfte bygulvet opp mot fremtidig flomsikring kan en bidra til å opprettholde gode, åpne forbindelser mellom byen, parken, elvepromenaden og elva. Elveparken og Solvang ungdomsskule får en nærhet som kan bidra til økt bruk av begge. Forbindelsen med elva kan vise seg svært kjærkommen for byen i framtiden, der dette kan bli blant de beste stedene i sentrum for å oppleve elva og det omkringliggende landskapet.

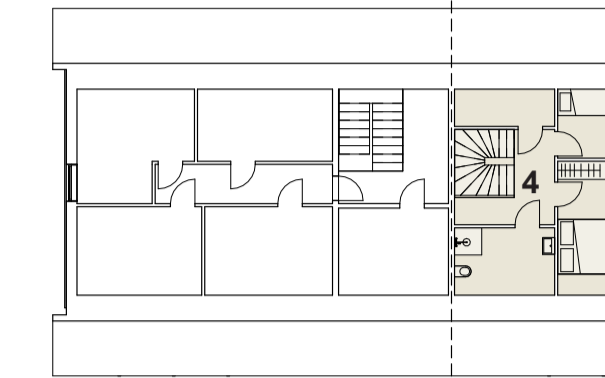


#### PRINSIPP FOR FLOMSIKRING

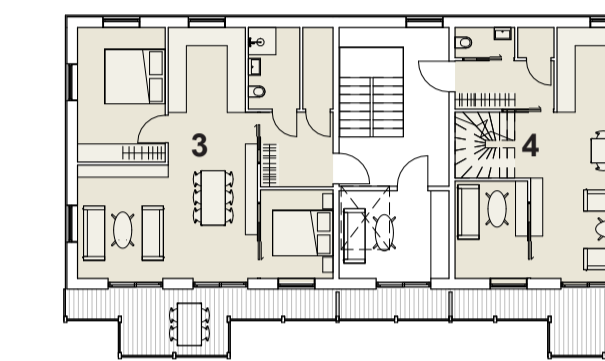
Otta befinner seg i en unik situasjon med hensyn til fremtidig flomsikring. I kombinasjon med landskapsstrategien for å styrke byens tilknytning til elva, har vi valgt å plassere bygningene på nivå med en 200-årsflom for å sikre at prosjektet er naturlig flomsikkert. Elveparken vil være et svært viktig tiltak for bokvaliteten for boligene og for nabolaget. Med denne tilnærmingen kan man også videreføre konseptet uavhengig av fremdrift og valg av løsning på de overordnede flomsikringstiltakene.



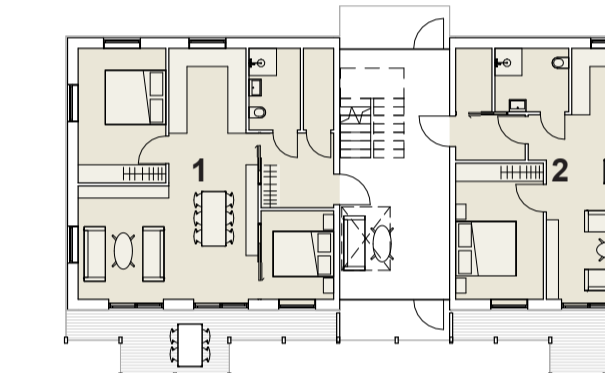
SNITT / 1:250 (A1) / 1:500 (A3)



PLAN / 3.etasje, loft



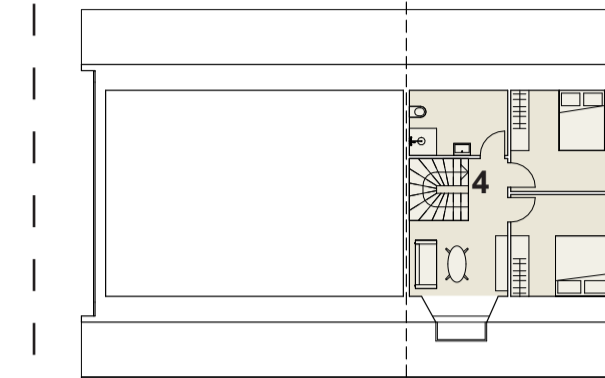
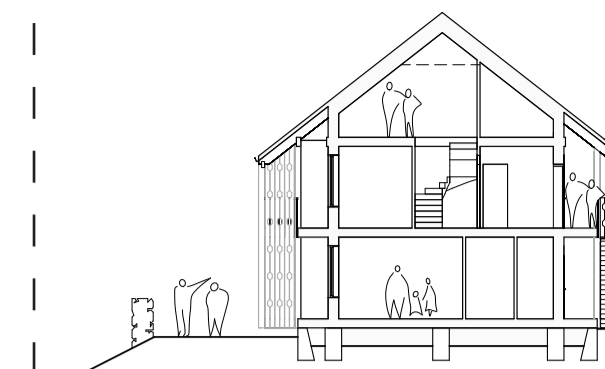
PLAN / 2.etasje



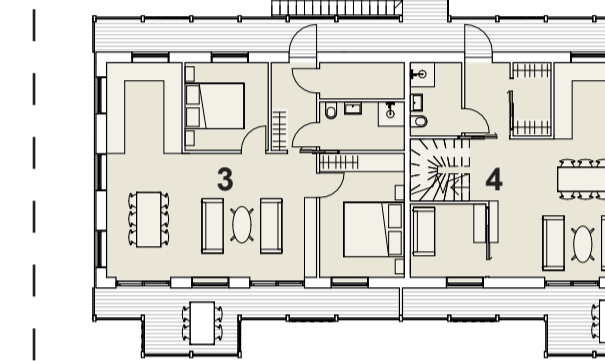
PLAN / 1.etasje

**LEILIGHETSBYGG**  
med innvendig trapperom, fire enheter

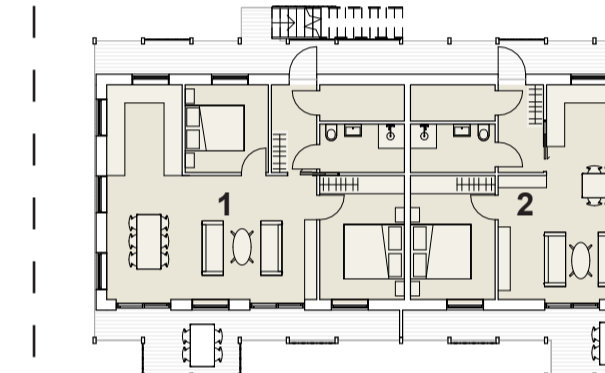
Leilighet 1: 70 kvm  
Leilighet 2: 52 kvm  
Leilighet 3: 70 kvm  
Leilighet 4: 80 kvm



PLAN / 3.etasje, loft



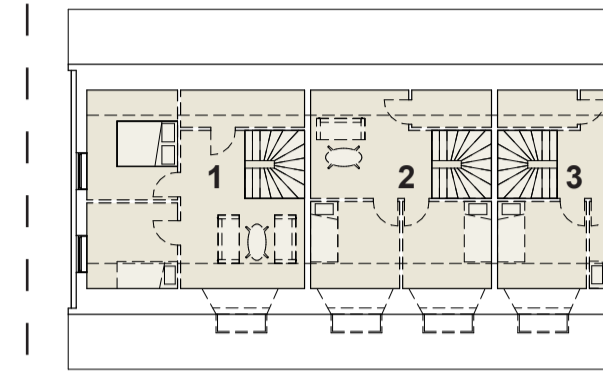
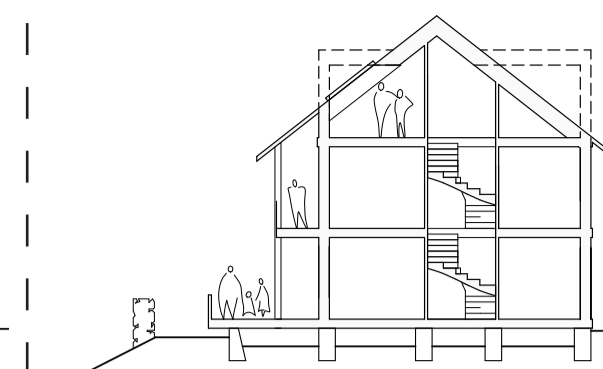
PLAN / 2.etasje



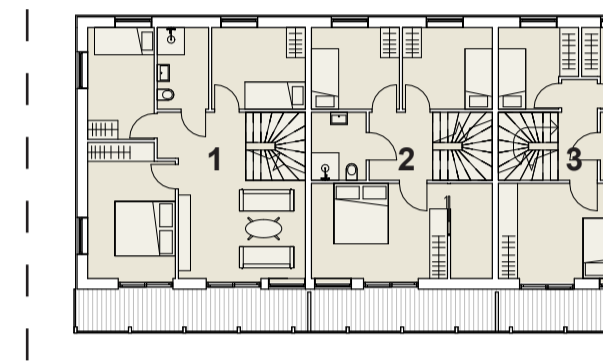
PLAN / 1.etasje

**LEILIGHETSBYGG**  
med utvendig trapp og sval, fire enheter

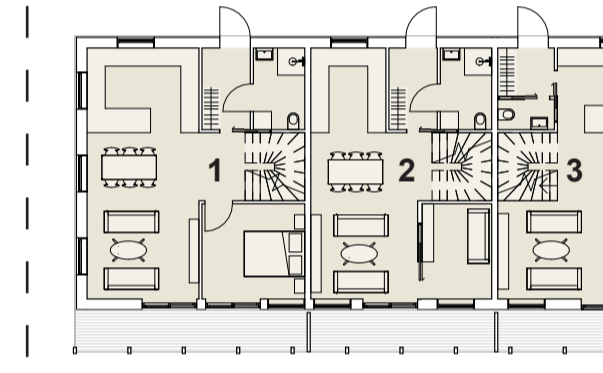
Leilighet 1: 70 kvm  
Leilighet 2: 52 kvm  
Leilighet 3: 70 kvm  
Leilighet 4: 84 kvm



PLAN / 3.etasje, loft



PLAN / 2.etasje

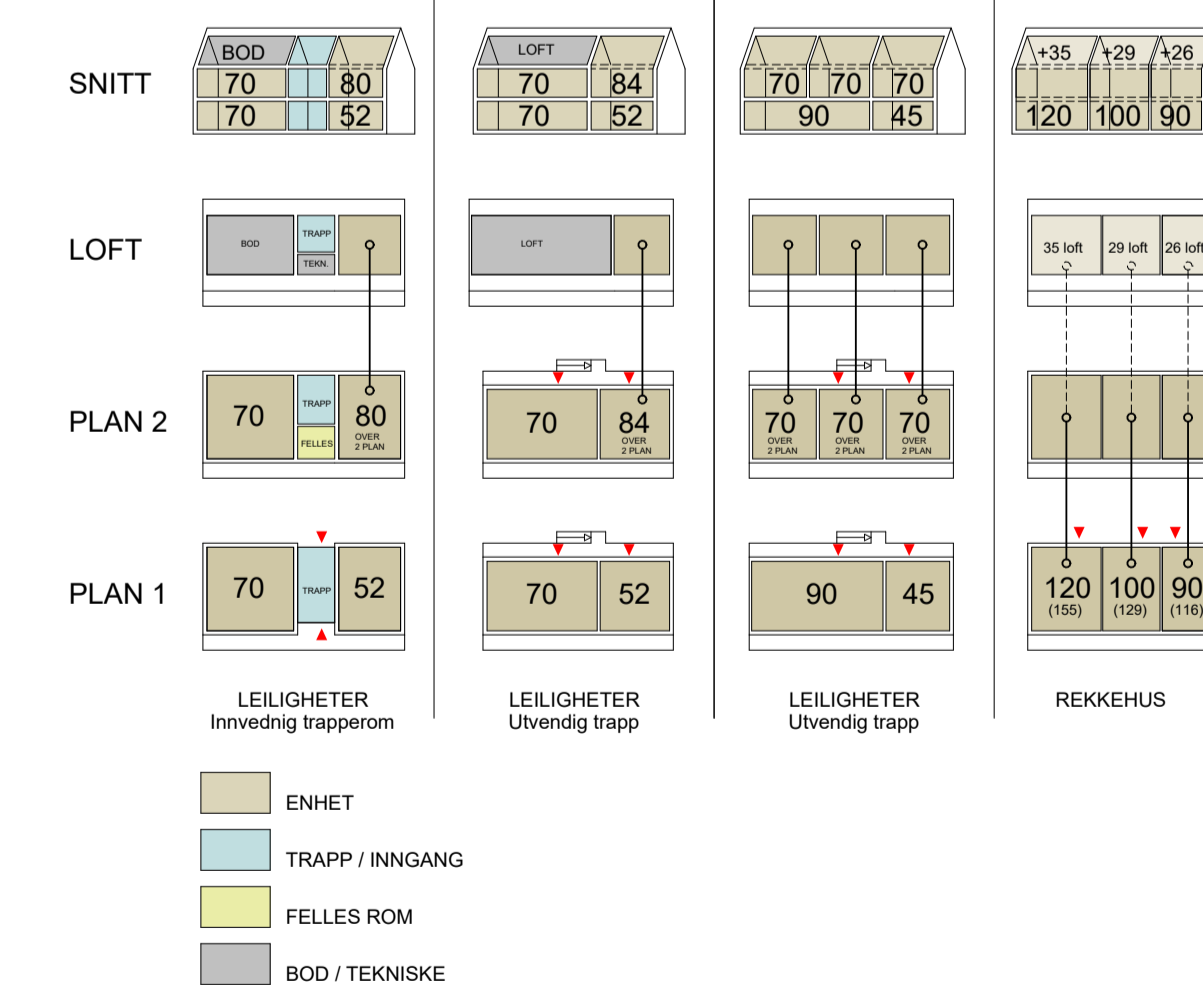


PLAN / 1.etasje

**REKKEHUS**  
(areal med innredet loft i parantes)

Rekkehus 1: 120 kvm (155 kvm)  
Rekkehus 2: 100 kvm (129 kvm)  
Rekkehus 3: 90 kvm (116 kvm)

#### DIAGRAMMATISK OVERSIKT OVER NOEN EKSEMPELBOLIGER



#### MIKS AV LEILIGHETER OG REKKEHUS (som vist i situasjonsplan)

LEILIGHET	ANTALL
45 kvm <i>disp. til fellesrom</i>	2
52 kvm	2
70 kvm	6
80 kvm	2
90 kvm	4
<b>Antall leiligheter</b>	<b>16</b>
REKKEHUS	ANTALL
120 (155) kvm	3
100 (129) kvm	3
90 (116) kvm	3
<b>Antall rekkehus</b>	<b>9</b>
<b>TOTALT ANTALL ENHETER</b>	<b>25</b>

\* Med kun rekkehus vil det bli 21 enheter  
\*\* Med kun leiligheter vil det kunne bli 28-35 enheter

#### FLEKSIBILITET I ORGANISERING OG BYGNINGSTYPER

Konseptet gir muligheter for valgfrihet, både med hensyn på boligmiks og ulike former for gjennomføring av prosjektet. Ved å strekke eller krype husene i lengeretning, samt forskyve intern skillevegg/trapperom har en stor frihet i sammensetning av størrelser på boligene.

#### FORHOLD TIL EKKSISTERENDE REGULERINGSPLAN

Konseptet er i all hovedsak innenfor bestemmelsene i eksisterende områderegulering for Otta sentrum. Det avviker ved noe lavere parkeringsdekning, hvor det er illustrert 1 p-plass per enhet (27 p-plasser) inne på eiendommen, pluss 14 gateparkeringsplasser. Når det gjelder utnyttelse ligger konseptet mellom 40% og 45% BYA, men kravene til minste uteoppholdsareal er mer enn oppfylt.