



HILLE MELBYE
ARKITEKTER

Byparketten

Parallelloppdrag om S5 - Jessheim 05.05.21

BYPARKETTEN

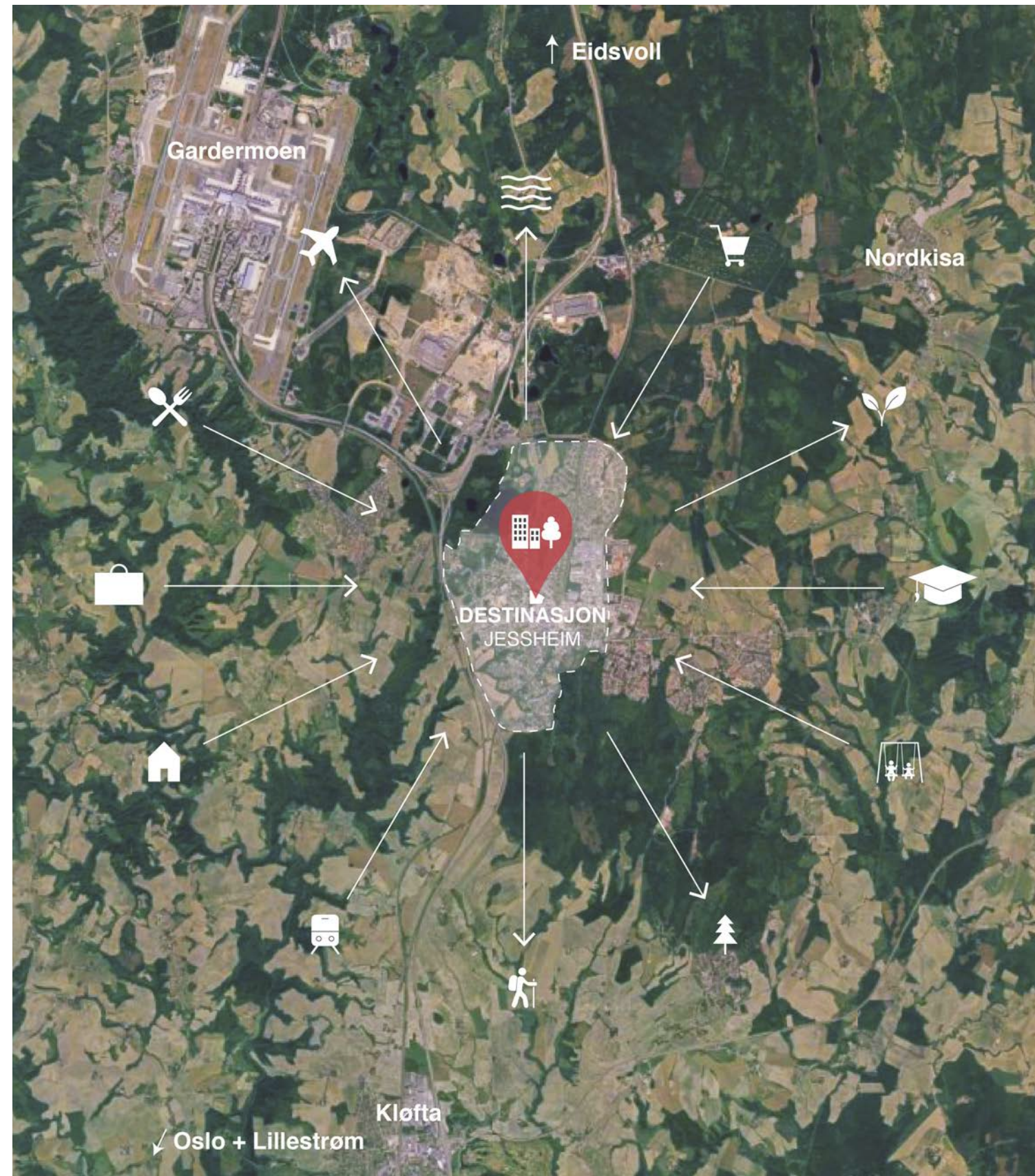
... I HJERTET AV JESSHEIM

JESSHEIM I REGIONEN

EN DESTINASJON I REGIONEN

Felt S5 representerer en viktig brikke i det som i fremtiden vil utgjøre Jessheims kompakte bykjerne. Områdets beliggenhet og størrelse gir mulighet til å tilføre kvaliteter, arkitektur og tilbud som introduserer noe byen ikke har i dag. En bevisst og ambisiøs plan for utvikling av feltet kan løfte og komplettere Jessheim slik at stedet får en ny betydning, - Ikke bare for byens beboere, men også som destinasjon for tilflyttere og besøkende. Mange vil kanskje også oppdage at Jessheim, med sin nærhet til storbyen, Lillestrøm, Gardermoen, samt en rekke attraktive fritidstilbud og severdigheter i omegn, er et perfekt utgangspunkt for utfart.

En satsning som når ut til alle disse målgruppene kan gi en selvforsterkende effekt og bli en katalysator for videre utvikling av byen. Jessheim kan bli en fantastisk destinasjon og møteplass for opplevelse, urbant liv, mat, drikke, kultur og rekreasjon. Med en times kjøretur fra Oslo og langt mindre fra Lillestrøm og Gardermoen kan tusenvis av mulige besøkende komme innom for en dag eller en langhelg. Men da må stedet invitere til opphold.





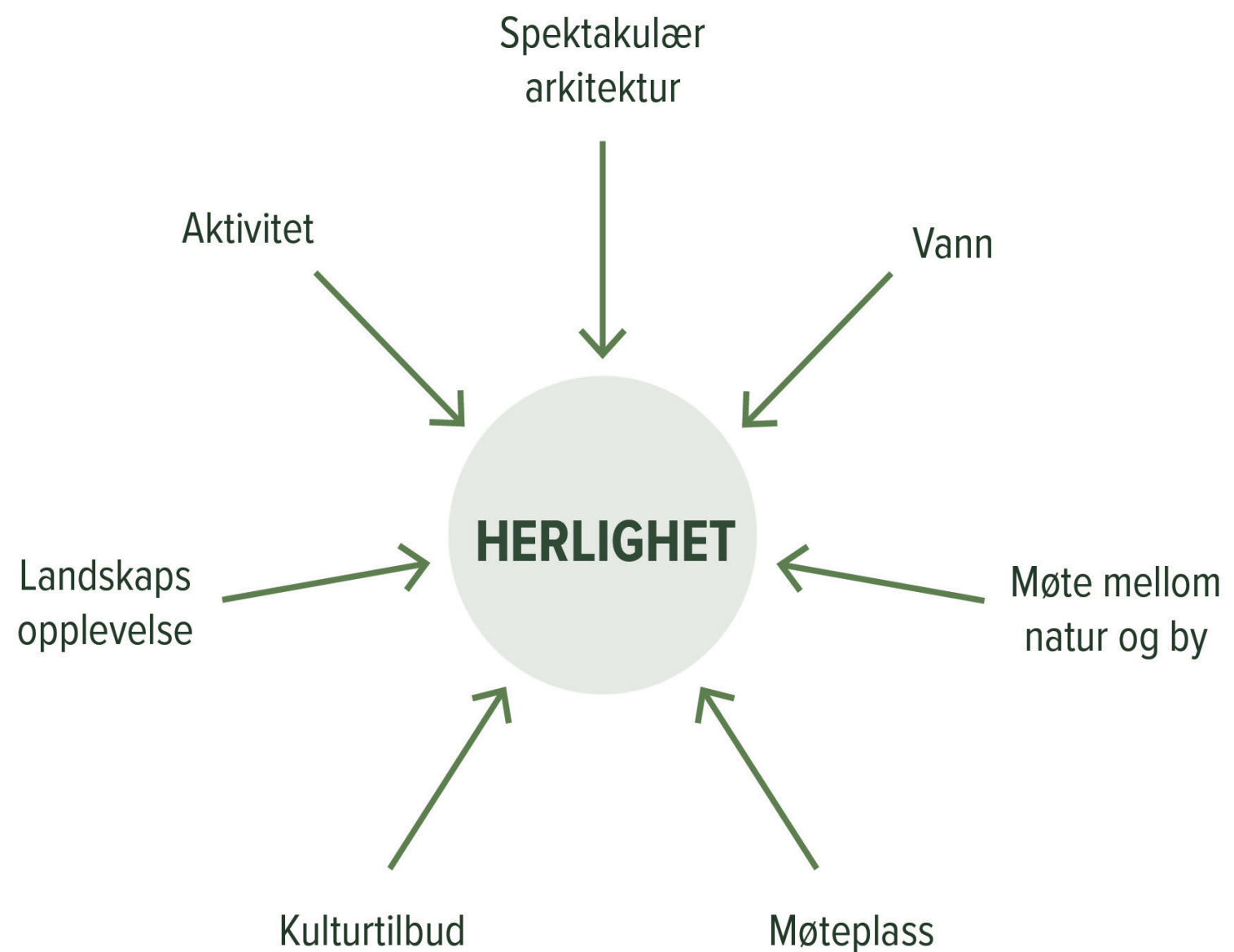
JESSHEIM SOM BY

JESSHEIM I DAG

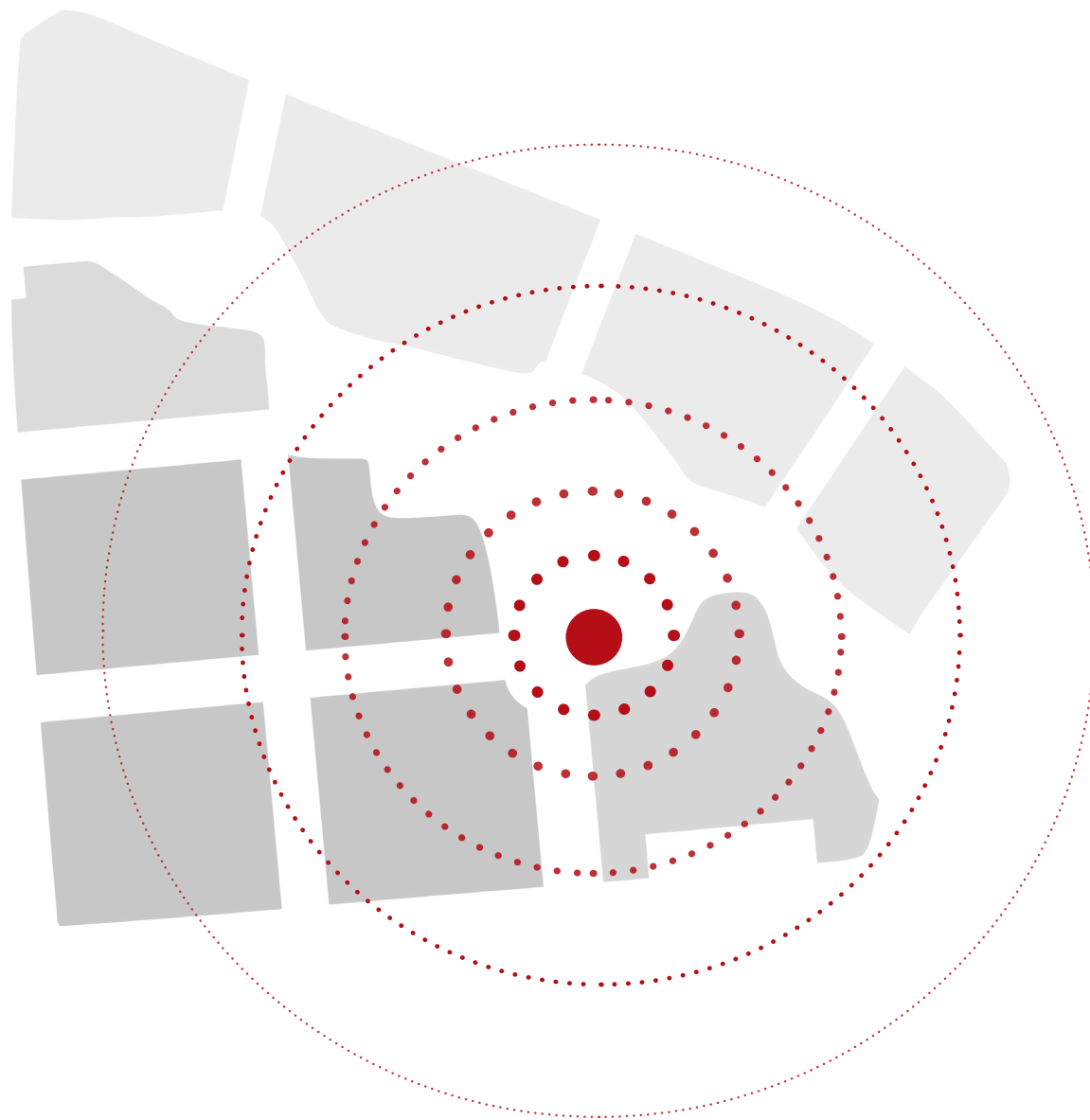
Jessheim er allerede et senter for handel og forretning. Byen har også en rekke historiske og identitetsbærende bygg, men de former ingen tydelig historisk kjerne. Mange nye og store utviklingsprosjekter i Jessheim tilsier at byen er et godt sted å bo. Men stedet mangler et urbant sentrum som kobler beboere og by sammen på bakkenivå; et sentrum som inviterer til utendørs opphold, samhandling og bruk, og gir en opplevelse av å være i en by.

HERLIGHETSVERDI- STRATEGI

Mange småbyer har en eller flere «herlighetsverdier» å ta utgangspunkt i når de skal bygge destinasjon - elv/foss, en kjent næring/identitet eller gammel bebyggelse som et miljø kan bygges rundt. Jessheim har ikke slike tydelige attributter å spille på. Dette er kanskje en utfordring, men vi oppfordrer kommunen og utviklere til å snu problemstillingen til en spennende mulighet. Jessheim kan skape herlighetsverdien selv. Tilrettelegging for funksjoner, opplevelser, tjenester, byrom, nye nabolag og ikke minst arkitektur skal samlet sett fremstå så attraktivt, nyskapende og aktiverende, at det blir en snakkes i seg selv.



EN HOVEDATTRAKSJON



ETT TREKKPLASTER SOM GIR RINGVIRKNINGER

Skal man utvikle en ny bydel som skaper stolthet og trivsel hos dagens innbyggere og trekker fremtidige beboere og andre interessenter til seg, tror vi på ideen om å legge til rette for en hovedattraksjon på området. Om denne kombinerer et interessant spenn av tilbud, muligheter og opplevelser, vil folk trekkes mot stedet og ønske å være i nærheten. Lykkes man med å etablere denne attraksjonen, vil det være lettere å bygge nye nabolag så vel som andre funksjoner omkring. Folk vil ønske å bo/jobbe i nærheten av denne «herligheten»

MØTET MELLOM BY OG PARK

Som et slags klimaks på det høyeste punktet langs bypromenaden som er planlagt inn i området fra sør, foreslår vi derfor å etablere et torg som kombinerer det beste fra en urban verden med møtet med parken som går gjennom området på tvers.

Her tilføres så mange aktiverende og spennende kvaliteter som mulig, ute såvel som inne, i samspill med høydeforskjellen som ligger i møtet mellom urbant torg og park.

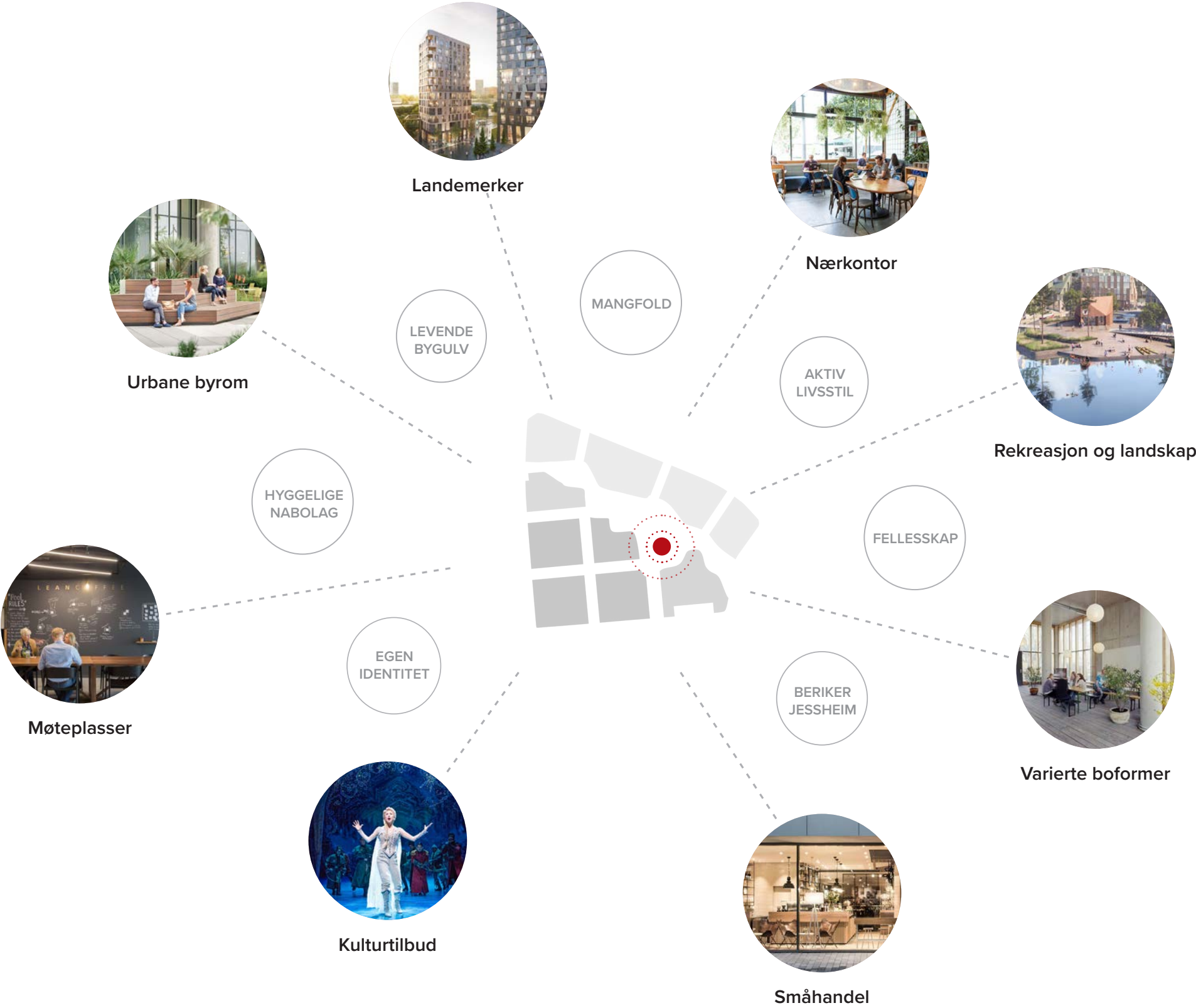
ÅPNING AV BEKKEN

Åpning av bekken som går i rør under området hadde uten tvil tilført Jessheim og Byparketten en attraksjon i seg selv. Prosjektet er planlagt med høyde for at denne åpningen kan komme, men vist forslag baserer seg på åpen overvannshåndtering.

ET NETTVERK AV TILBUD OG TJENESTER

ET NETTVERK AV TILBUD OG TJENESTER

Rundt hovedattraksjonen legges det til rette for et nettverk av tilbud, tjenester og opplevelser, ute og inne, kommersielle og ikke kommersielle som kompletterer hverandre og sikrer mest mulig bruk og aktivitet gjennom døgnet. Samlet sett tilbyr sammensetningen av funksjoner byen og beboere i området mer enn man normalt kan ønske seg i et nabolag.



VISJON OG MÅLSETTING

BYPARKETTEN

.....ET FOREGANGSPROSJEKT FOR NABOLAGSUTVIKLING I TETT BY.
ALLE SER TIL JESSHEIM FORDI..

Byparketten er blitt et utstillingsvindu for urban nabolagsutvikling med sterkt fokus på byliv, arkitektur, sosial bærekraft, bokvalitet og miljø.

Kommune og utviklere har stått sammen bak ambisjonen om å skape en unik bydel.

Man har etablert en verktøykasse og spilleregler som stimulerer til kreativitet hos utviklere, kommunen, arkitekter, og byens befolkning.

Slagord har vært: forbinde, intimisere, aktivere og variere.

Det offentlige rom og fasadevegger et blitt behandlet som ”byens urbane stue”.

Førsteetasjene er planlagt på en måte som sikrer fleksibilitet og hindrer at førsteetasjer blir stående tomme de første årene i utviklingen.

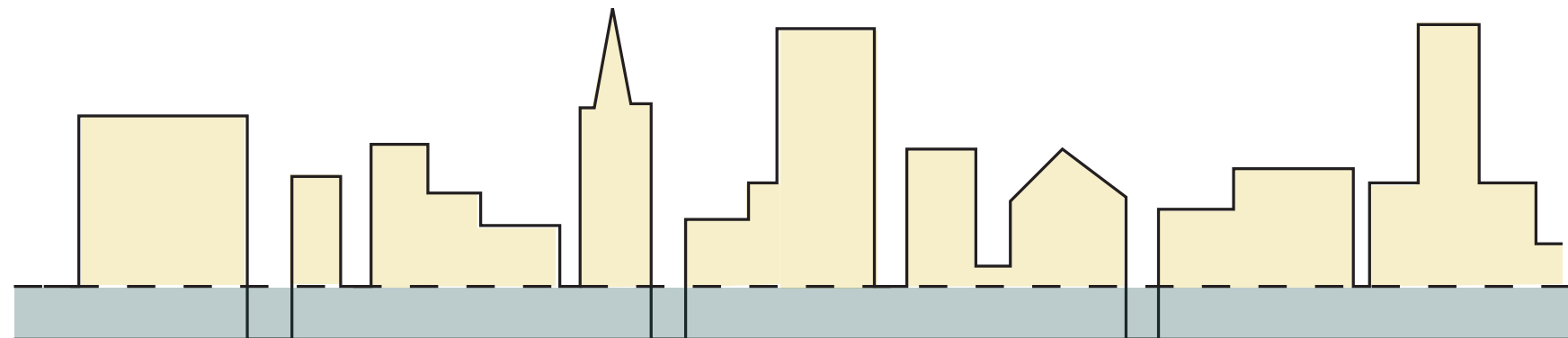


ATTRAKSJON = RIKT BYGULV + GODE BOLIGER OG VARIERT ARKITEKTUR

arkitektur/
særpreg



bygulv



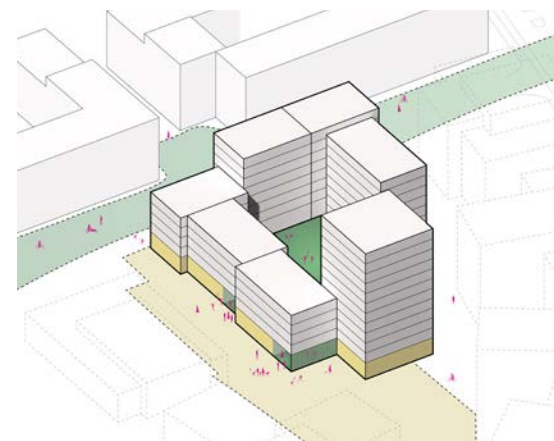
BYLIV KOMMER OVER TID

Et yrende byliv med publikumsrettet virksomhet i alle første etasjer kommer ikke av seg selv i et område så stort som S5.

Det skal en kristisk masse til av beboere og besøkende for å holde liv i næringsvirksomhet, selv når lokalene bare oppstår i enkelte gater og på ett og annet hjørne.

En strategi for prosjektet er å tilrettelegge førsteetasjene mest mulig fleksibelt, slik at formål/bruk kan endres over tid etterhvert som Jessheim vokser og Byparketten setter seg.

Vi betrakter boliger og menneskene som bor i dem som viktige ressurser inn i et levende nabolag og tror på ideen om å legge til rette for bilfrie boligstrøk med fellesrom på bakkeplan som over tid kan konverteres til næring.



Byliv etter 5-10 år



Byliv etter 10-15 år

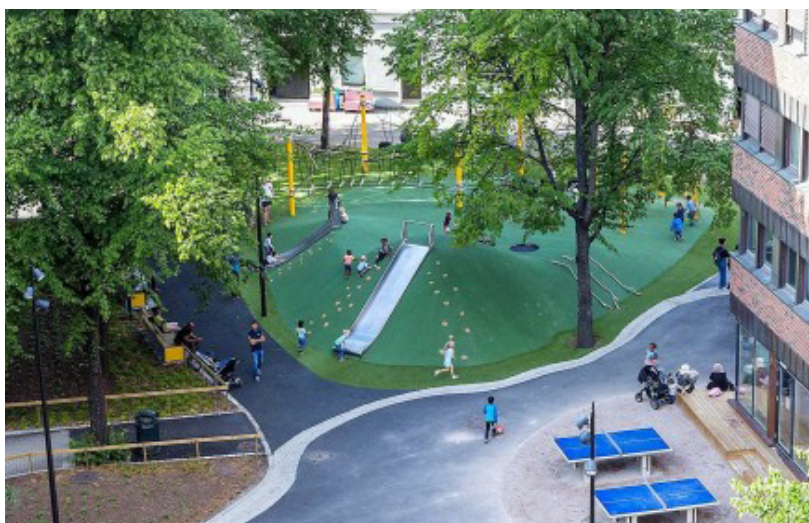
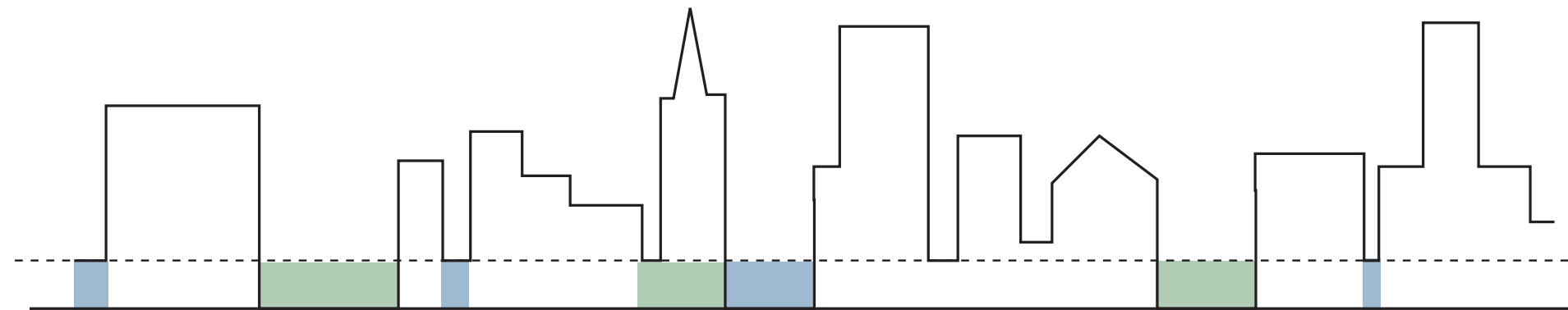


Byliv etter 15-25 år



BYGULV - OFFENTLIGE UTEROM

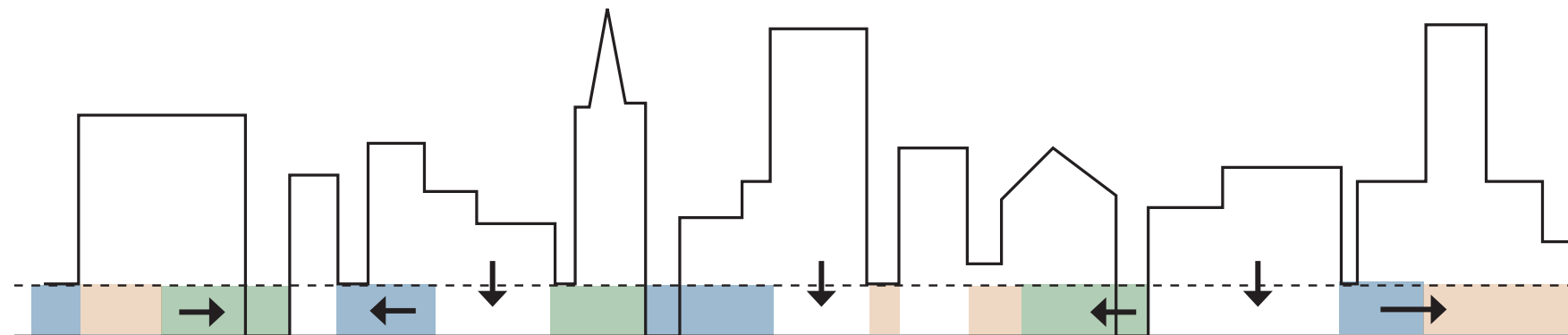
- Høyurbane kvaliteter kombinert med park og friarealer
- Møteplasser egnet for bruk hele året
- Dyrke opplevelsen av å være inne i en stor "bystue"





BYGULV - FØRSTEETASJENE

- Kombinasjon av bevertning og handel, nabolagsfunksjoner og boliger.
- Grønne fellesrom trekkes inn for å sikre møteplasser og grønne lunger hele året.
- Mennesker som bor på 1 etg bidrar til et trygt og levende byliv





STEDSANALYSE

MULIGHETER

Et karakteristisk høydedrag strekker seg gjennom området i øst-vest akse og inviterer til samspill mellom landskap og byliv.

Bekk i rør sammenfaller med naturlig trasé for grønn forbindelse og overvannshåndtering. En fremtidig åpning av bekken vil kunne øke attraktiviteten til området enormt.

Fortsettelsen av bypromenaden i sør går rett inn i feltet. En flott mulighet for å koble Byparketten på sentrumskjernen.

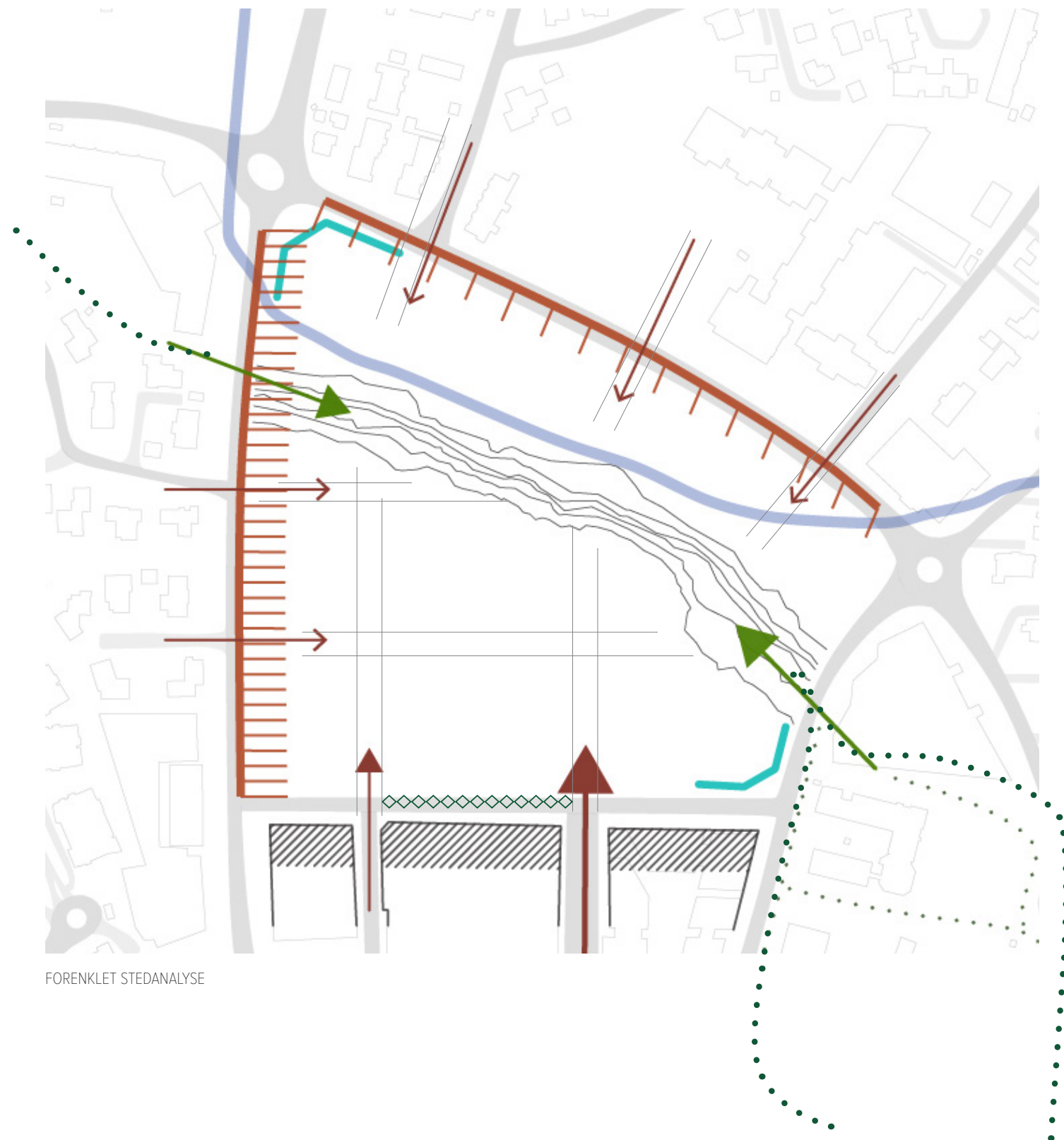
Hjørnetomter ved innkjøring til byen i nordvest og ved inngang til park i sørøst blir viktige portaler og **identitetsmarkører** for området.

UTFORDRINGER

Støy. Sider mot Trondheimsvegen og Ringveien er utsatt for støy. Boligbebyggelsens utearealer må skjermes og leiligheter være gjennomgående med stille side.

Bebyggelse i sør som tar sol og utsikt. Langs Kjell Stubs veg er det oppført og planlagt store og høye bygningsstrukturer som vil ta sol og utsikt for boligbebyggelse på andre siden. Ny bygningsstruktur langs Kjell Stubs veg må søke løsninger som slipper lys og luft inn.

Nærings- og boligprosjektet Skovly som ligger sentralt langs Kjell Stubs veg har en trist og lukket fasade i byggets første 6 etasjer. Veggen en viktig front mot det nye nabolaget, tiltak som tilfører flaten verdi i bybildet bør vurderes.



FORENKLET STEDSANALYSE

DAGENS SITUASJON

ET OMRÅDE INNENFOR BYRINGEN

Feltet S5 ligger midt mellom Jessheim mest urbane senter og Ringvegen som definerer en naturlig avgrensning for bykjernen.

De omkringliggende veier er alle viktige ferdelsområder inn til byen:

- Rinvegen
- Trondheimsvegen
- Rådhusvegen

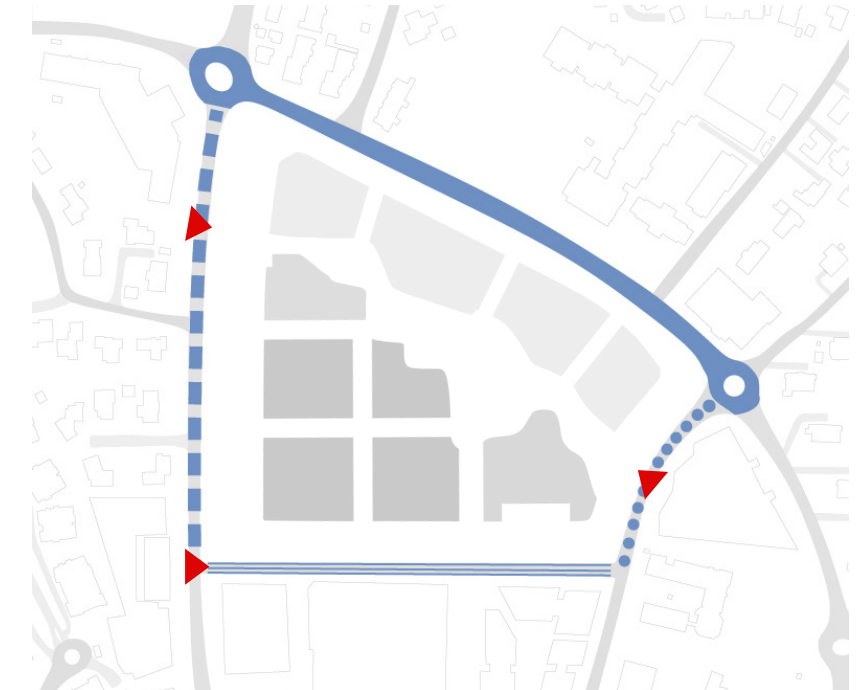
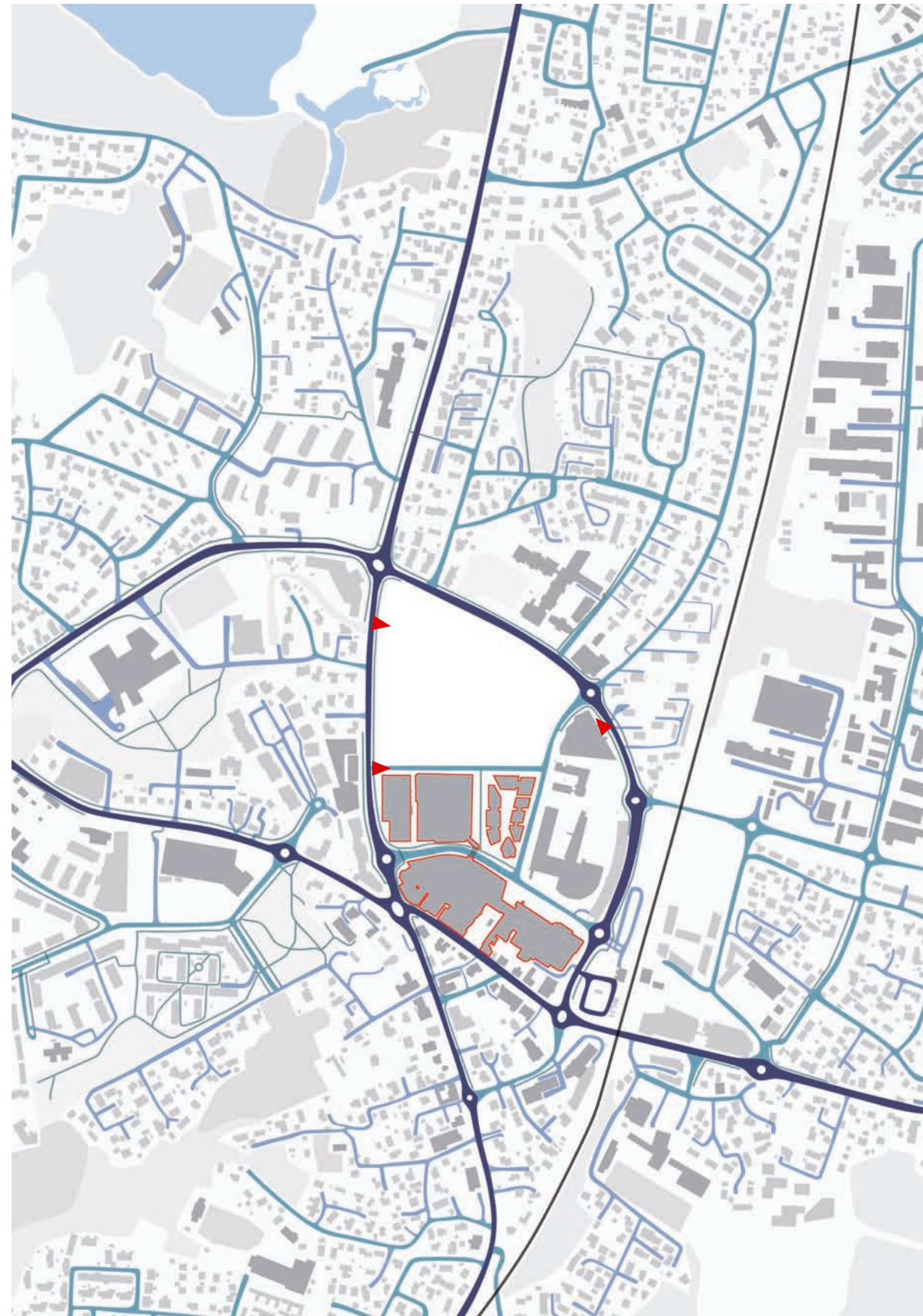
Stuasjonen representerer en yhyre spennende mulighet til å jobbe frem et bymessig grep.

ET BILFRITT BYSTRØK

Mulighet for innkjøring/adkomstveier direkte inn fra Trondheimsvegen og Rådhusvegen gjør at man kan planlegge store deler av området bilfritt. Dette åpner for å skape rike og levende nabolag på myke trafikanters premisser

FRA STORE VOLUMER TIL FINMASKET BYSTRUKTUR

Jessheim Storsenter og bygde og planlagte kvartaler langs Kjell Stubs veg er store og høye bygningsstrukturer som skaper lange avstander. Nye planer på S5 området er en gyllen muligheten til å introdusere en mer finmasket struktur som vektlegger uterom og myke trafikanter.



ET FINMASKET OG BILBRITT BYGULV

GRØNNSTRUKTUR OG MOBILITET

ALLE TURVEIER LEDER TIL PARKPROMENADEN.

Et bærende prinsipp i planleggingen av Byparketten har vært å integrere og knytte grønne strukturer sammen gjennom tilrettelagte forbindelser for myke trafikanter, ikke bare internt i prosjektet, men også mot mulige traséer til områdene omkring.

Den prioriterte grønne forbindelsen går gjennom parkpromenaden fra Rådhusvegen til Trondheimsvegen. Denne kobler seg til en større loop/runde som gjør det mulig å sykle/gå i grønne omgivelser fra stasjonsområdet, gjennom parken, og videre inn mot tjernene i nord. Fra parkpromenaden er det også mulig å velge andre "avstikkere" over Ringvegen som kobler seg til Hauganparken eller andre mindre traséer mot Nordbytjernet.

Mot vest er det lagt opp til mulige koblinger til grøntområdet rundt Jessheim VGS og Romsaasparken.

EN SEKSVENS AV VARIERTE BYROM OG PLASSDANNELSER LEDER TIL TORGET.

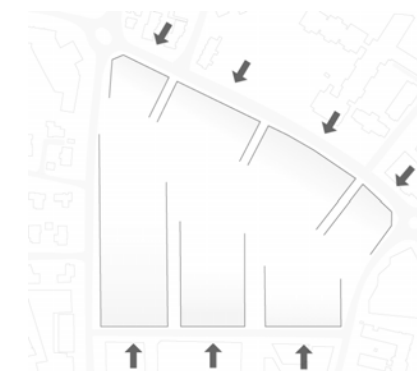
Den mer urbane byvandrer kan bevege seg fra stasjonsområdet med tilgrensende by- og plassrom ved Rådhuset og følge Bypromenaden opp til Bydeltorget som ligger i skjæringspunktet mellom by og park, sentralt i S5-området. Tanken er at det nye torget starter nederst i syd, som en urban løper, og ender ut i en utvidelse i møtet med parken. Fra torget tar en universelt utformet rampe deg ned til nedre nivå i parken, og her kan en velge flere muligheter for videre vandring.



GRØNN MOBILITET FÅR PRIORITET



GREP PÅ TOMTEN - KONSEPT



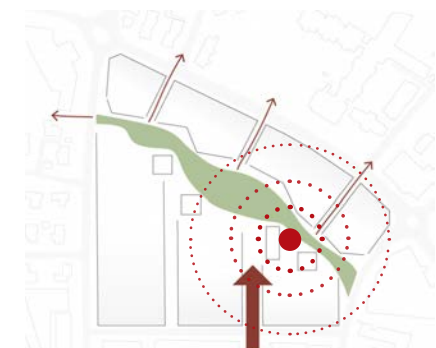
TO RETNINGER/STRUKTURER STREKKER
SEG INN PÅ OMRÅDET



I MØTET MELLOM DE TO LEGGER
PARKEN SEG



MOT PARKEN TILPASSER BEBYGGELSEN
SEG MED PUNKTHUS OG KNEKTE
LINJER



FRA SØR KOMMER BYROMMEN INN.
I MØTET DANNES DET ET TORG OG EN
MØTEPLASS



BEBYGGELSEN FÅR KVARTALSTRUKTUR
SOM KOBLER SEG TIL TILSTØTENDE
VEIER



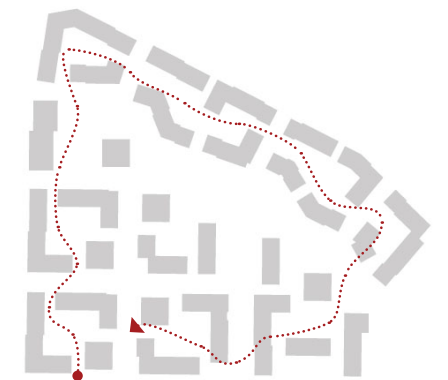
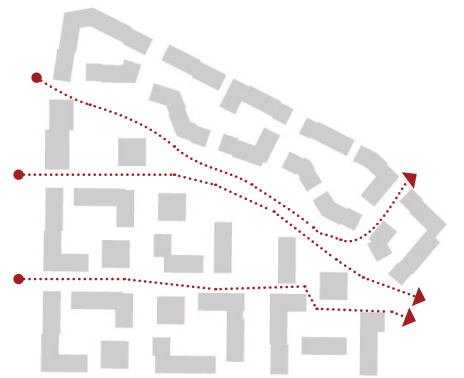
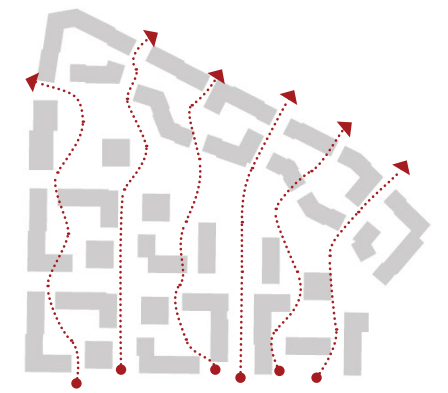
KVARTALENE FÅR PRIVATE
GÅRDSROM

OVERSIKTSBILDE



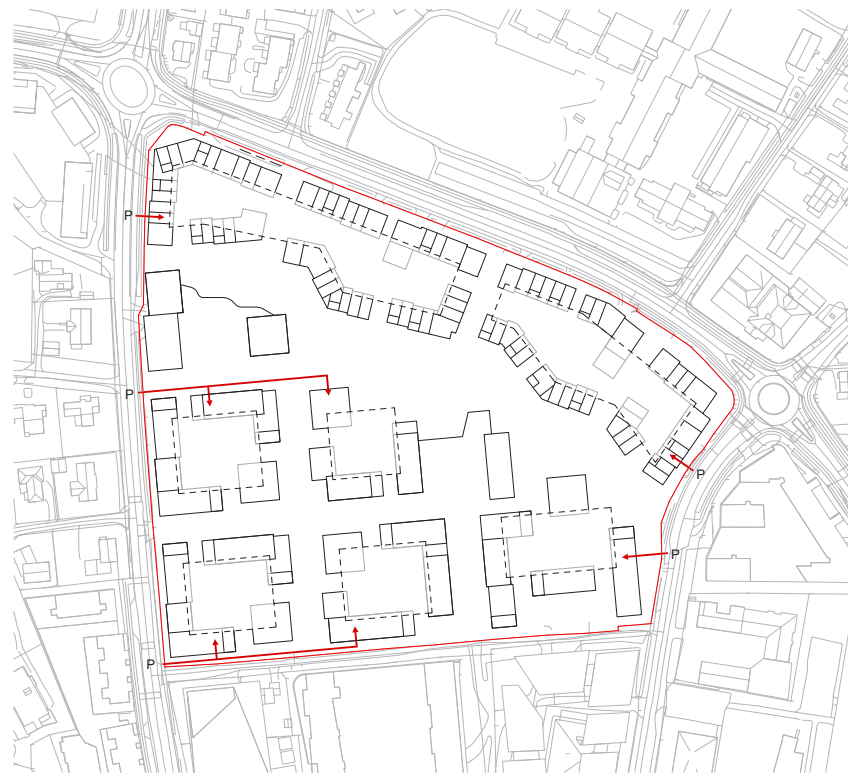


MILJØPERSPEKTIV GJENNOM LUDOBRETTET SETT MOT TRONDHEIMSVEGEN

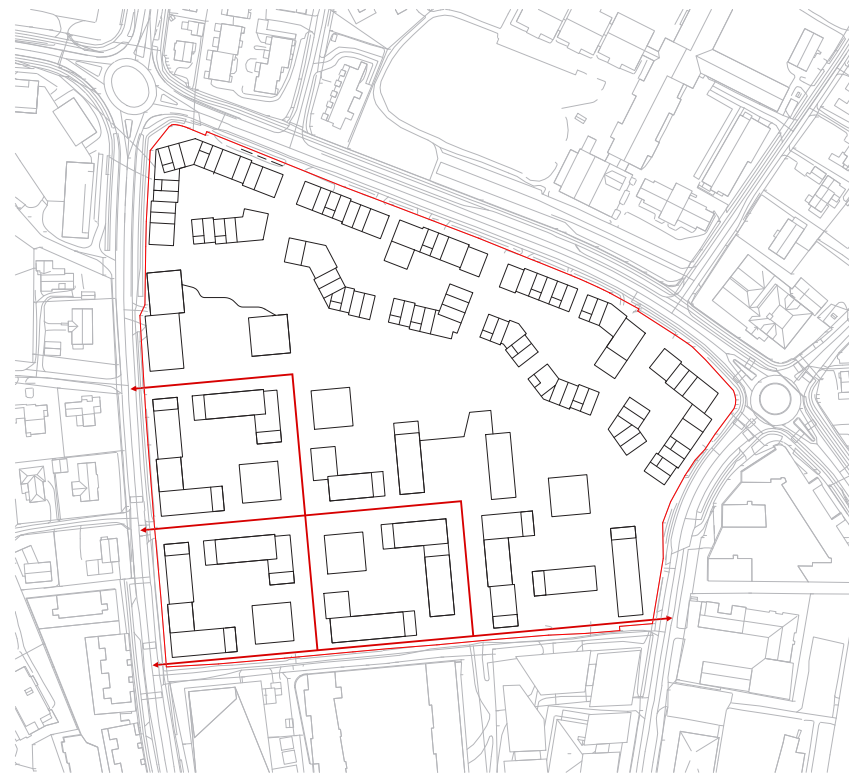


SIRKULASJON

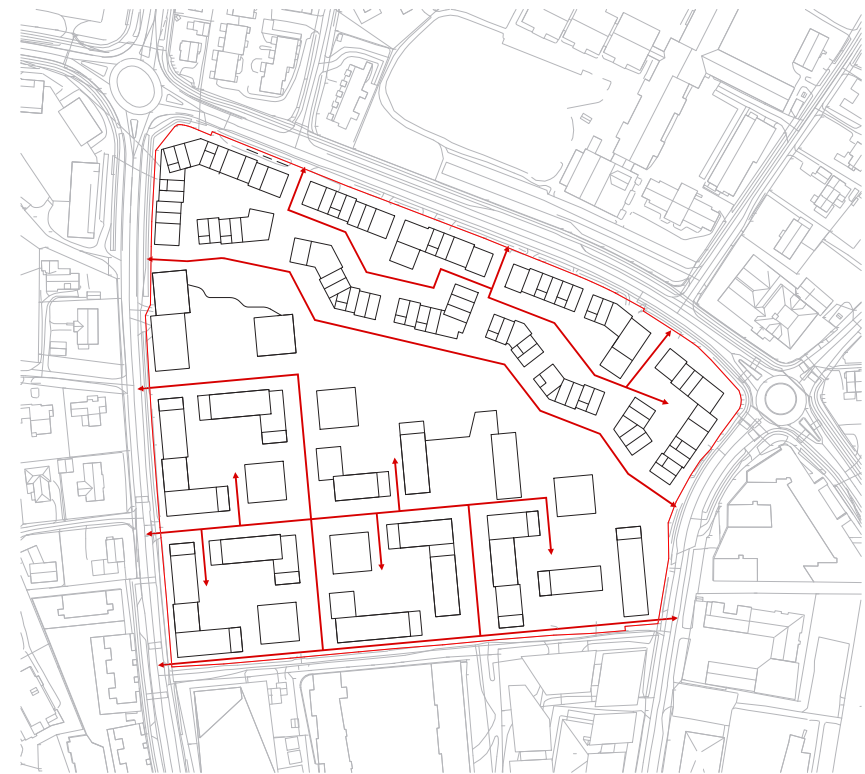
ADKOMST KJØRETØY



ADKOMST PARKERING

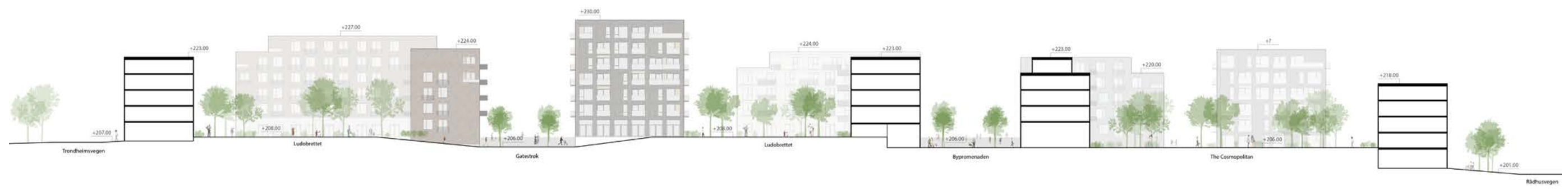
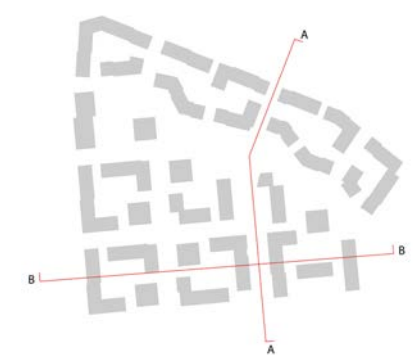


VARELEVERING

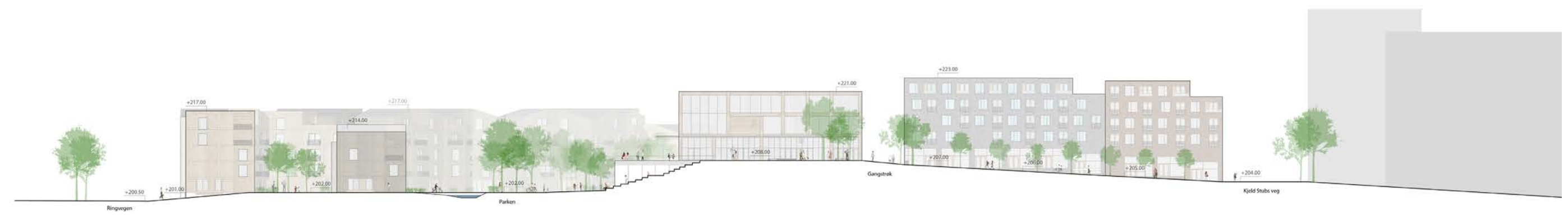


ADKOMST BRANNBIL

LANDSKAPSSNITT



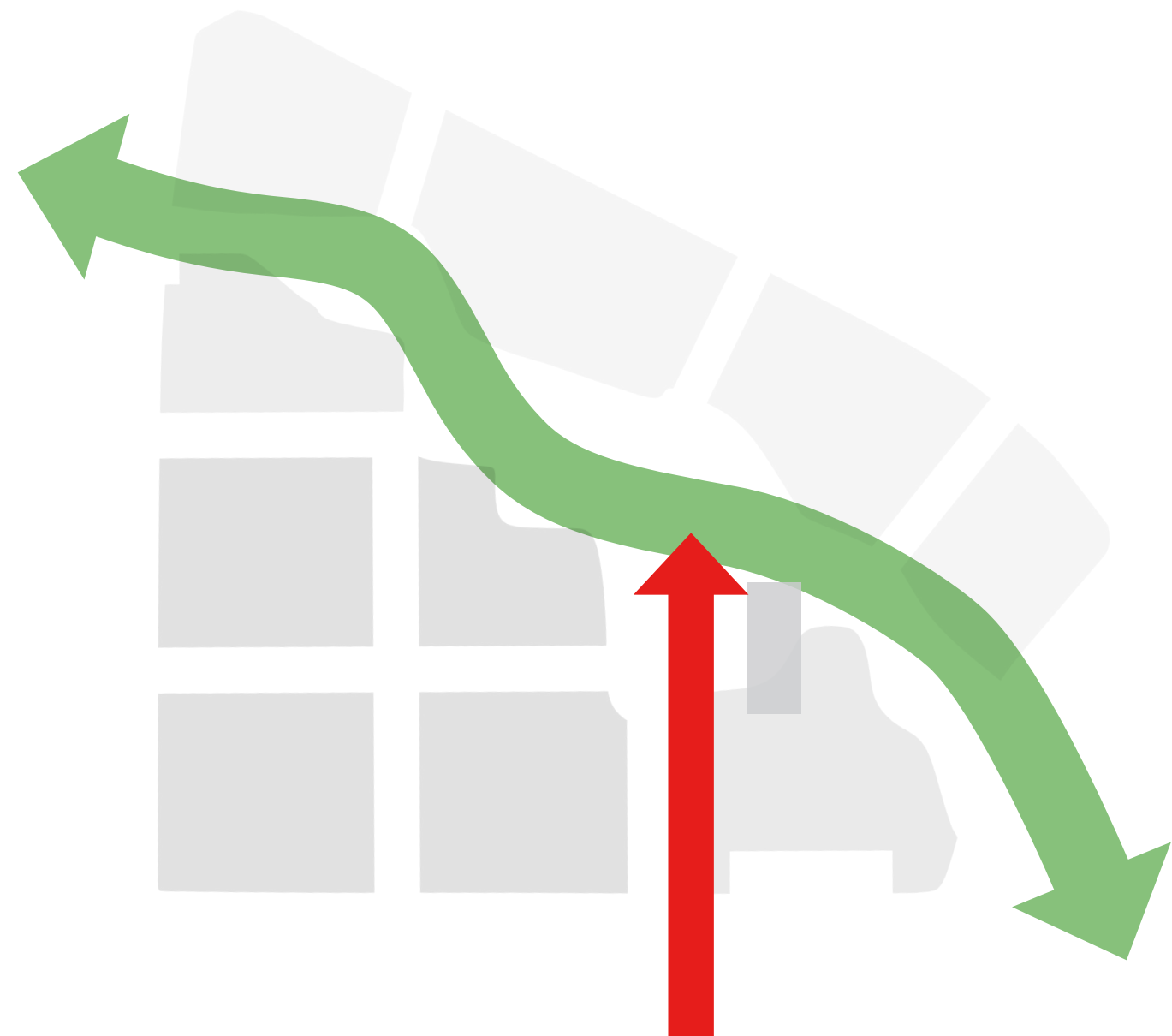
SNITT B-B MÅL 1:750



SNITT A-A MÅL 1:750

TO STUKTURERENDE ELEMENTER MØTES OM ET PUNKT

BYPROMENADEN MED BYDELSTORG
OG PARKEN



BYDELSTORGET

Bydelstorget blir ikke bare en møteplass for områdets beboere, men et sted hele byen trekker til. Her er man skjermet for støy og biltrafikk og får et pusterom i møtet med den frodige parken, uten å være i den. Under et utkraget tak i varmt treverk kan man nyte et glass vin eller kaffe i kveldssolen mens barna klatrer på kunstsulpturen plassert ved inngangen til restauranten eller leker ved vannfontenene der man aldri vet hvor det vil begynne å sprute neste gang. Om du vil ha nærmere kontakt med parken og det grønne kan du sette deg ut på pynten foran restauranten og skue utover livet som finner sted langs parkpromenaden. Kanskje er det noen som står og spiller nede på den lille naturscenen.

Torget har grønne sonedannende ”øyer” med benker integrert der man kan lese en bok eller sitte og henge.

Bygget på motstående side har åpne glassfasader med nærtilbud som bidrar til aktivitet, som blomsterbutikk, baker og frisør.



INVITERENDE RESTAURANT MED UTESERVERING



LANDSKAPSMØBLER PÅ TORGET



VANNspeil MED FONTENER SOM GÅR AV OG PÅ



SKULPTUR MAN KAN KLATRE PÅ



SONEDANNENDE UTKRAGET TAK

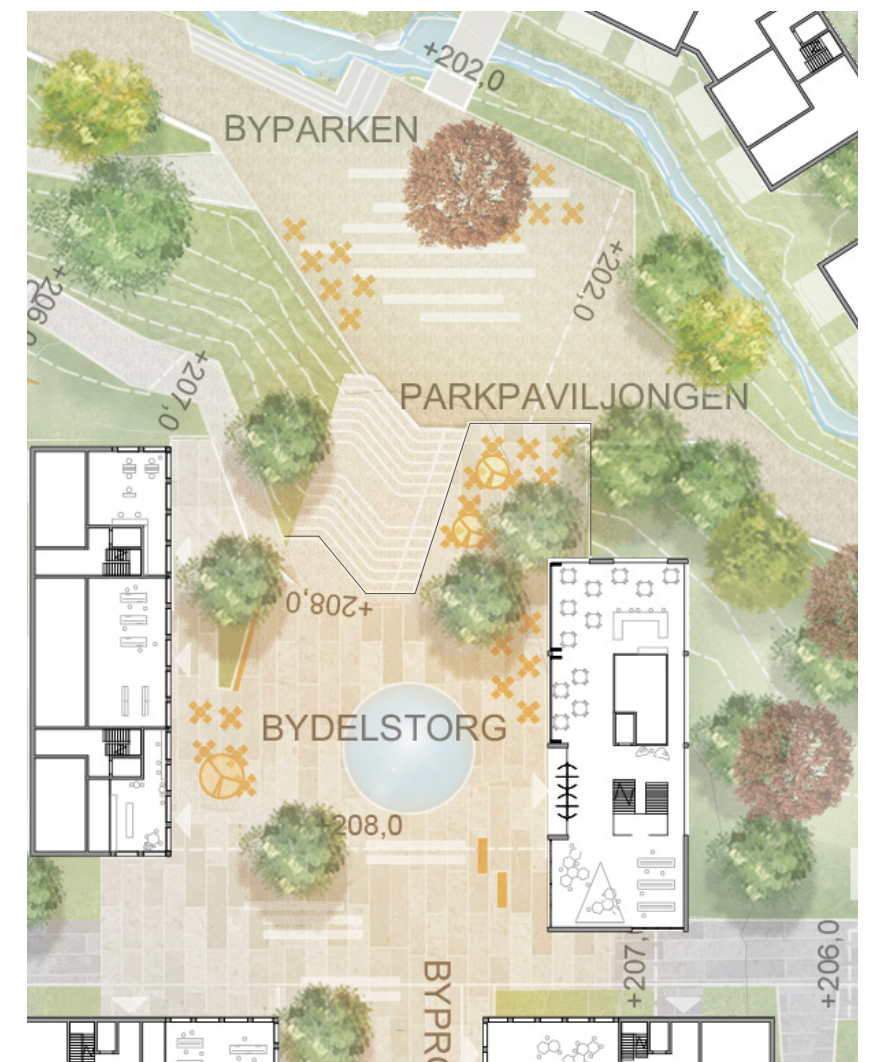
KULTURHUSET DER DET ALLTID ER AKTIVITET

Sambrukshuset på torget programmeres med blandede funksjoner som tåler sambruk og aktivitet hele døgnet. En funksjonsblanding, der offentlige tjenester møter kulturelle og kommersielle funksjoner, vil bli et sted mange oppsøker. Huset skal fremme møtet mellom ulike typer mennesker og ulike generasjoner og bidra til liv på torget.

Forslag til funksjoner i de to nederste etasjene:

- Litteraturhus
- Gruppe-/arbeids-/aktivitetsrom
- Café
- Forelesningsrom
- Lite bibliotek
- Lekerom
- Filmrom

Fra andre etasje og oppover kan huset benyttes til kontor/ kommunale funksjoner, bed and breakfast eller studentboliger.



PARKEN



PARKEN OG NEDRE BYROM



Fra sambrukstorget går det et kombinert trapp- og landskapsamfi ned til det området av parken som er mest romslig. Under ”pynten” på torget, som krager ut i det grønne, ligger det en parkpavillon med store glassflater ut mot det nedre nivået. Rommet er åpent for parkens besøkende og offentligheten. Her kan man hente spill og lekeutstyr til aktiviteter eller sitte inne og se ut på en kald vinterdag mens barna leker. Tanken er at paviljongen har en liten kafé som er tilknyttet Kulturhuset, slik at man også her kan ta seg noe forfriskende både inne og utenfor.

På plassen foran paviljongen er det avsatt et lite område for scene myntet på opptredener, konserter eller andre begivenheter. Arrangementer tilknyttet kulturhuset kan trekkes ut og det er flotte forhold til tilskuere med sitteamfi, paviljong og ”pynten” over.



UTESCENE



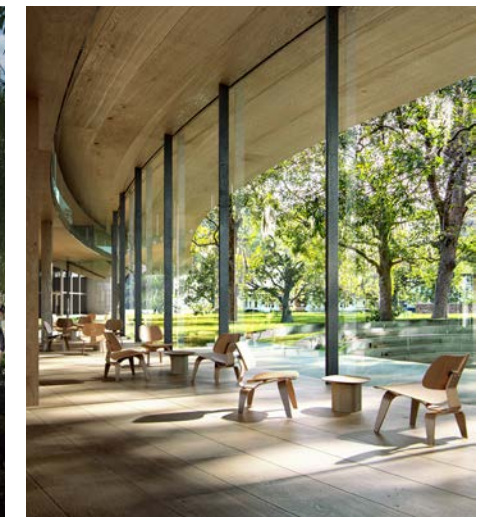
ROM SOM TILHØRER PARKEN OG OFFENTLIGHETEN



EKSEMPEL PÅ ÅPEN OVERVANNSHÅNDTERING



OPPHOLDSTRAPPER/PLATÅER NED MOT OVERVANN/BEKK



OPPLEVELSE VED Å SITTE I PAVILJONGEN OG SE UT

PARKEN - BARNEHAGE OG OVERGANGER

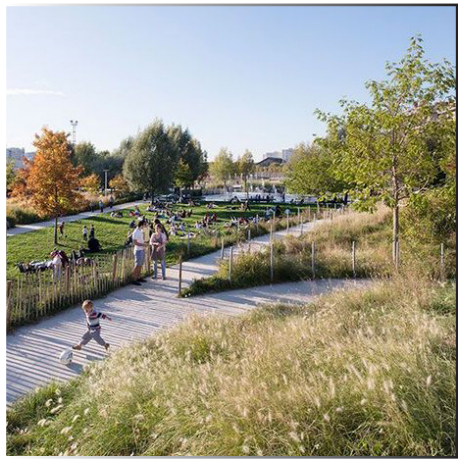


EKSEMPEL PÅ UTFORMING AV BARNEHAGE LANGS PARKEN

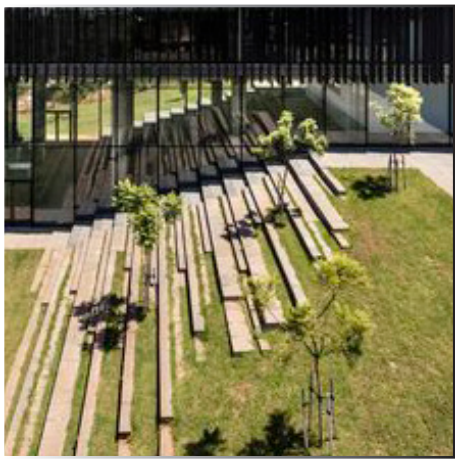


Langs kanten av parken, i høydeforskjellen mellom øvre og nedre nivå på området, tilrettelegges det også en barnehage. Denne får en myk og landskaptilpasset fasade ut mot lekearealene og parken, i tillegg til et uteareal for lek på taket. Vi har tro på at barnehagen på denne måten vil få et godt samspill med parken. Barna vil bidra til liv og bruk på stille dager, mens besøkende i parken kan bruke barnehagens lekeplasser etter jobb og i helger.

Forøvrig tenkes alle overganger og koblinger på tvers av landskapsbrekket som følger grøntdraget ivaretatt på måter som inviterer til bruk og som tilfører parken kvaliteter.



ÅPNE FRIAREALER FOR LEK



TRAPP OG AMFI LANGS SIDEN AV PAVILJONGEN



OVERGANGER OVER VANNELEMENTER



LARK BESKRIVELSE

TILNÆRMING

I utforming av utearealene har vi lagt vekt på hvordan kvalitet og opplevelse kan styrkes ved å innarbeide krav til overvannshåndtering og Blågrønn-faktor (minimum 0,7). Vi har jobbet med nytt terreng for å sikre naturlige universelt utformede bevegelseslinjer, samtidig som nytt terreng gir gode betingelser for lokal overvannshåndtering. Et grep som jobber på lag med de blågrønne krav og verdier, sikrer en robust plan og gode forutsetninger for en smidig prosess videre.

Prosjektet vil ha en gevinst i at det automatisk legger til rette for mange gode økosystemtjenester. Ved å bruke økosystemtjenestene som verktøy i prosjekteringen vil det bidra til at blågrønne krav og verdier sikres i utforming, og samtidig gi goder for beboere og andre brukere av området:

- Trær og planter gir skygge, begrenser forurensning, fanger opp regnvann og begrenser erosjon
- Trygge vann- og flomveier utformes som vegeterte randsoner som bidrar til naturlig rensing av overvann, samt beskytter bebyggelse og infrastruktur ved ekstreme nedbørsmengder
- Stor artsvariasjon sørger for velfungerende grøntområder med rikt biologisk mangfold, hvilket også gir gode opplevelseskvaliteter
- Grøntområdene vil skape rammer for rekreasjon, god helse, trening og sosialt fellesskap.

Prosjektets utearealer er planlagt for frodige grøntarealer med gangforbindelser og plasser for opphold, lek og aktivitet for å skape levende byrom

GREP

Sentralt i området ligger en naturlig høyde på kote +208. Fra denne høyden er terrenget fallende mot tilgrensende gater i sør og øst, samt mot lavbrekk i terrenget i nord. Nordre del er markert som aktsomhetsområde for 200-årsflom. For å begrense flomfare er foreslått bebyggelse i nord hevet, og lavbrekket i terrenget er justert litt sørover hvor det er utformet som et blågrønt lavbrekk og viktig element i parkdrag i østvest-retning.

Under nordlige del ligger trase for rørlagt bekk. Vårt konsept kan tilpasses både åpning / ikke åpning av bekken. Høydemessig er nytt terreng lagt med fall som sikrer et blått løp mot nordvest (og videre mot Nordbytjernet).

For en beslutning vedr evt bekkeåpning, bør vannføring i den rørlagte traseen kartlegges. Om dette er rør med mindre dimensjoner, vil en bekkeåpning kunne være positivt både økonomisk og for blågrønne kvaliteter.

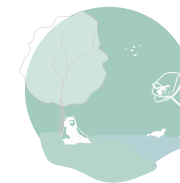
Nivåforskjellene i området er utnyttet slik at de gir et velfungerende system for åpen overvannshåndtering. Fra områdets høyeste del på kote +208, ledes overvann i åpne kanaler og regnbed ut til blågrønne buffersoner mot tilgrensende gater. Overvann vil få naturlig fall ned langs Kjeld Stubs veg, før det bremses i et større regnbed langs Rådhusvegen.

Videre ledes det i kanal (evt kombinert med bekkeåpning) vestover gjennom park-aksen, før det igjen ender i et større regnbed før Trondheimsvegen. Utearealene er utformet i tråd med retningslinjer i Ullensaker kommune. Ullensaker har et økt fokus på at god klimatilpasning er nødvendig for at kommunen skal ha en bærekraftig befolkningsvekst og arealforvaltning. Kommunen har en strategi for bærekraftig fremtidsrettet overvannshåndtering hvor overvann utnyttes som en ressurs. De åpne overvannsløsningene i prosjektet, med kanaler, regnbed og det frodige bekkedraget gjennom park-aksen, svarer godt på denne strategien, og vil kunne gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom

økosystemtjenster ecosystem services

1

støttende supporting



biologisk mangfold
biodiversity



habitat
habitat

2

regulerende regulating



luftkvalitet
air quality



beskyttelse mot ekstremvær
protection against extreme weather



klimatilpassing
climatization

3

kulturelle cultural



helse
health

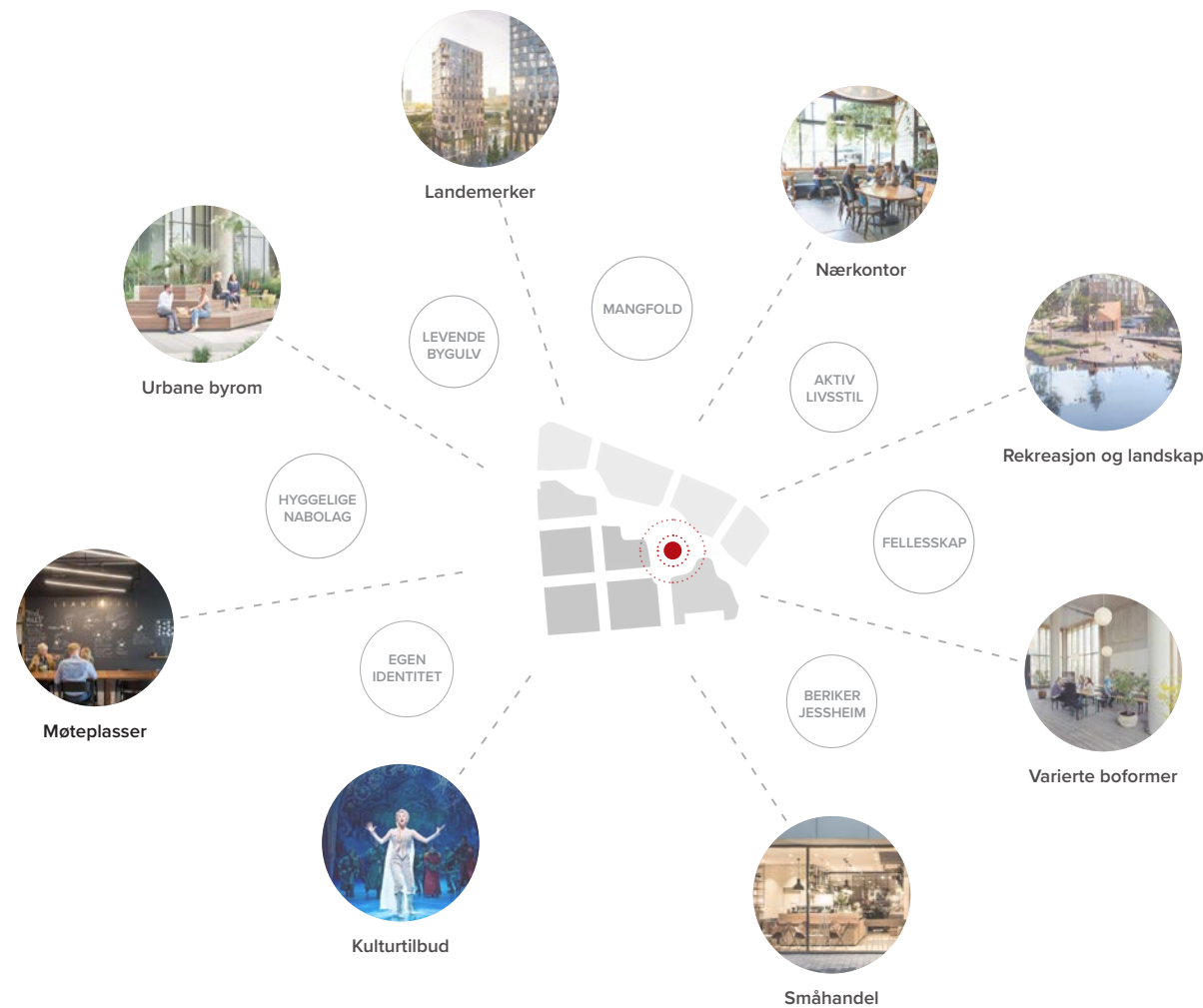


sosiale interaksjoner
social interaction



symbolikk og spiritualitet
symbolism and spirituality

NABOLAG MED UNIKE PROFILER OG KVALITETER



ET MANGFOLDIG NABOLAG

Byparketten har nabolag som gir et variert tilbud av byrom og tjenester til lokalbefolkningen. Det skal være hyggelig å trygt å bevege seg i alle områder. Samtidig er Byparketten en egen bydel med identitetsmarkører, som styrker den mangfoldige og ambisiøse utviklingen av Jessheim.



FIRE HOVEDFELT

Byparketten får lokale nabolag med ulike profiler og kvaliteter. Hvert felt har litt ulike temaer som gjenspeiles i førsteetasjer, uterom og ikke minst områdene de henvender seg mot. Dette kan være fellesfunksjoner, byrom, attraksjoner, landemerker, m.m

TILBUD OG TJENESTER FOR ULIKE BEBOERE

Verktøy for helhetlig planlegging



YNGRE PAR



Kontorarealer



Restaurant / bar



Kafé



ENSLIG FORELDER



Fritt uteareal



Kafé



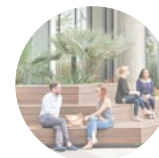
Ballplasser



PENSJONERT SINGEL



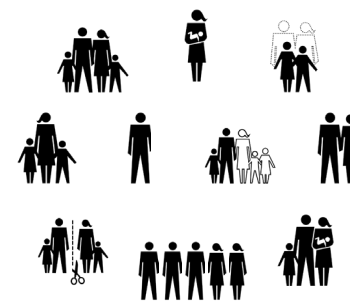
Tursti



Møteplass



Vannelement



ET MANGFOLDIG BOMILJØ



TRE YNGRE VENNER



Restaurant / bar



Utekino



Fritt uteareal



STOR FAMILIE



Nærkontor



Akebakke



Lekeplasser



ELDRE PAR



Småhandel



Utekino



Tursti

FØRSTEETASJENE





OMRÅDEOVERSIKT



LUDOBRETTET



LUDOBRETTET

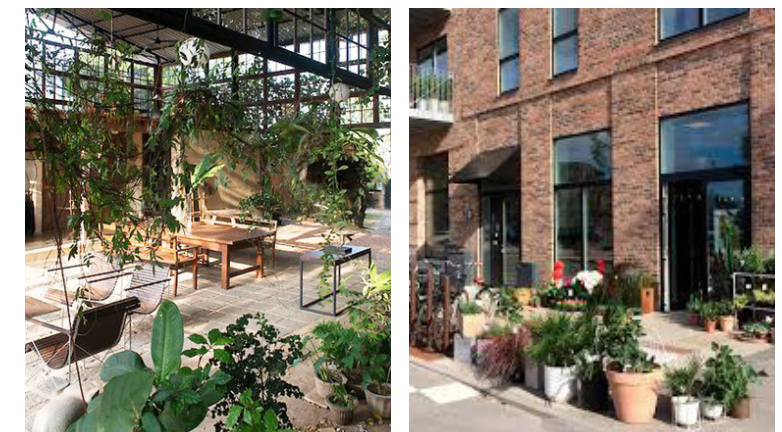
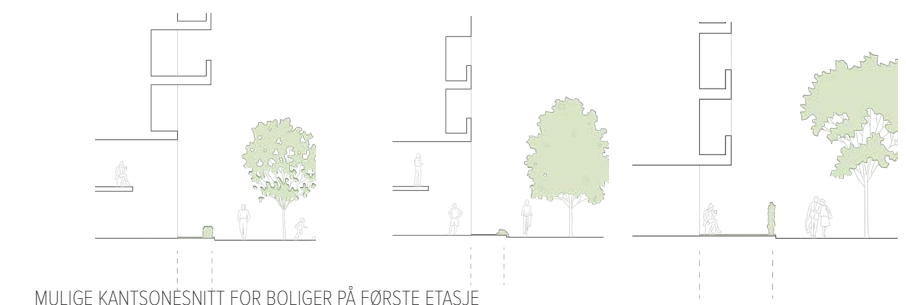
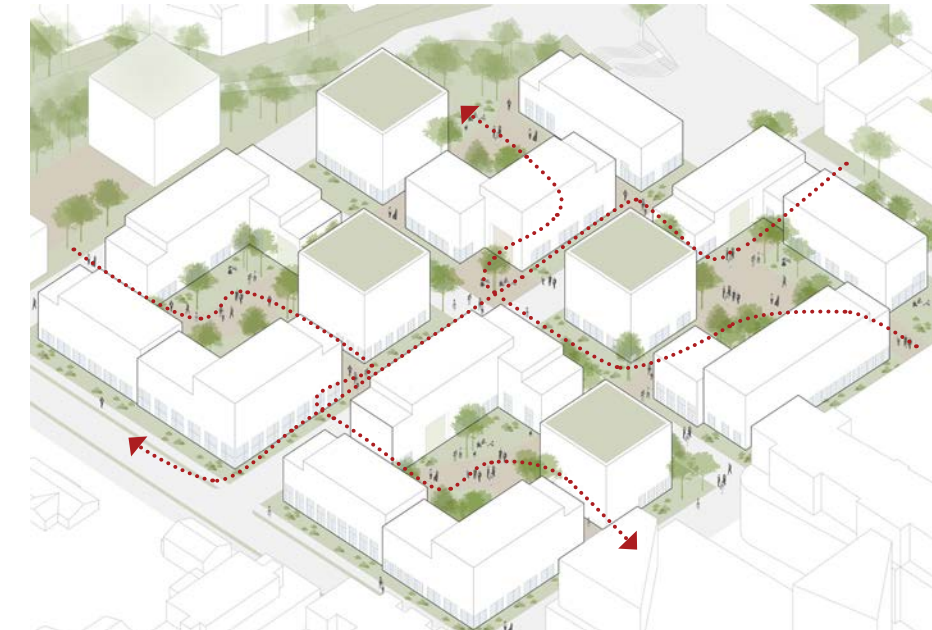
Ludobrettet består av fire oppløste karréer, organisert i forlengelse av den etablerte sentrumsbebyggelsen i sør.

Det legges opp til handel/næring langs førstetasjene mot Trondheimsvegen, mot Kjell Stubs veg, samt langs bypromenaden. Utover dette er strøket spesielt godt egnet for å bli et stort nabolag med boliger langs førstetasjene. Gangstrøkene som går langs kvartalene kan gjøres bilfrie og med god bredde på gatene grunnet hensyn til krav til dagslys, kan boligene få hyggelige kantsoner langs fasadene som skaper den nødvendige grad av skjerming og bringer liv og aktivitet inn i byrommene. Ludobrettet egner seg for alle beboere som ønsker å bo i et levende nabolag der man kan bevege seg fritt og trygt mellom husene og oppleve felleskap. Dagliglivet vil være enkelt grunnet nærhet til butikker og andre tilbud tett på.

Hvert av kvartalene har et grønt fellesrom tilknyttet et av trapperommene som er tenkt som møteplasser og grønne helårsoaser. I midten av feltet er det tenkt et nabolagstorg med en liten cafe eller andre funksjoner som stimulerer til interaksjon.

Der det er tenkt boliger i første etasje er det en romslig høyde på minst fire meter, for å sikre fleksibilitet for tilrettelggelse for næring, underveis i byggetrinne eller på lengre sikt. Av samme grunn er det også lagt opp til at alle boliger i ludobrettet ligger på terreng, uten å være hevet opp fra bakken.

Gårdsrommene får en privat karakter, men er åpne nok til at beboerne kan planlegge for varierte lekeplasser og uteoppholdsarealer og besøke hverandres tilbud.



GRØNNE FELLESROM OG EKSEMPEL PÅ GATER DER KANTSONEN BLIR TATT I BRUK.

LUDOBRETTET

ARKITEKTUR OG UTTRYKK

Det skal være en variasjon i arkitektur og uttrykk på kvartalene i Ludobrettet. Likevel skal de være utført over samme lest, med vekt på tiltalende og åpne førsteetasjer, gjerne markert med en tydelig sokkel og gode vindusmyg.

Husene skal ha en bymessig karakter som signaliserer varighet til tross for at det er boliger oppover i etasjene.



EKSEMPEL PÅ SAMMENSETNING AV MATERIALER, FARGER OG UTTRYKK FOR ET KVARTAL: MURPUSS I ULIKE GRØNNFARGER, KOMBINERT MED MØRKBEISEDE TREFASADER OG VARME VINDUSSMYG



EKSEMPEL PÅ SAMMENSETNING AV MATERIALER, FARGER OG UTTRYKK FOR ET KVARTAL: TEGL I ULIKE FARGESJATTERINGER MED FREMHEVET SOKKEL

PUNKTHUSENE

ARKITEKTUR OG UTTRYKK

Kvartalene på Ludobrettet løser seg helt opp mot parken med punkthus står lar det grønne skli inn i gårdsrommene. Byggene vil få flotte hjørneleiligheter med fantastisk utsikt og er tenkt som frodige tårn med treverk, klatreplanter og grønne tak. For å skape variasjon og ledighet i kvartalene er et og annet punkthus også å finne i kvartalene mot Kjell Stubs veg.



EKSEMPEL PÅ SAMMENSETNING AV MATERIALER, FARGER OG UTTRYKK FOR PUNKTHUSENE: LETTERE MATERIALER SOM TRE, GLASS OG STÅL MED BEVISST BRUK AV VEGETASJON I FASADER, FOR EKSEMPEL I FORM AV KLATREPLANTER.

ENDRINGSDYKTIGHET

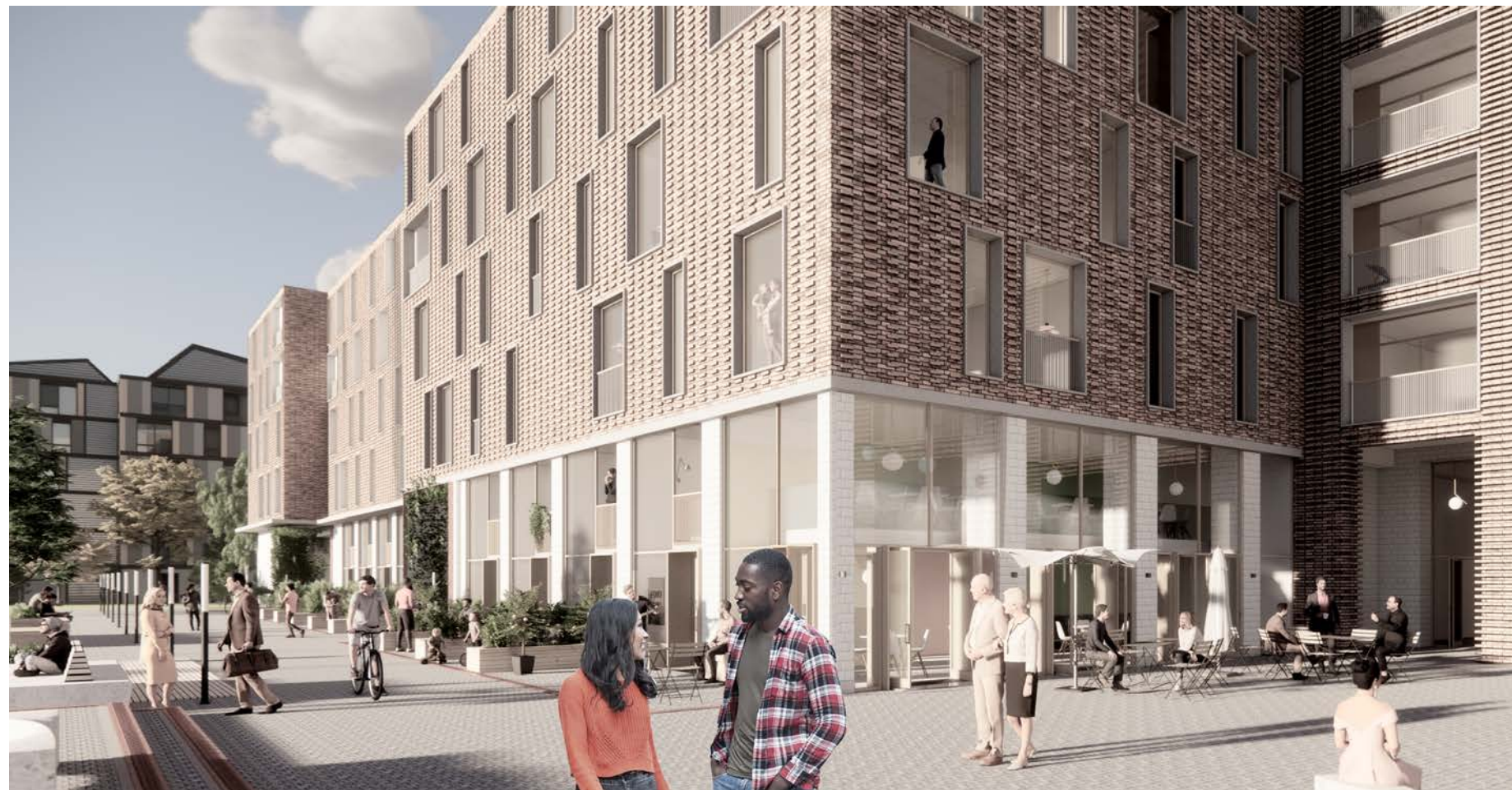
Et eksempel på mulighetsrom ved planlegging av fleksible første etasjer med raus takhøyde som kan tilpasses ulike bruk over tid



STUDIOLEILIGHETER OVER TO PLAN MED GRØNN KANTSONE



.... KAN OGSÅ VÆRE ROMSLIGE FELLESAREALER ELLER NÆRING VED BEHOV.

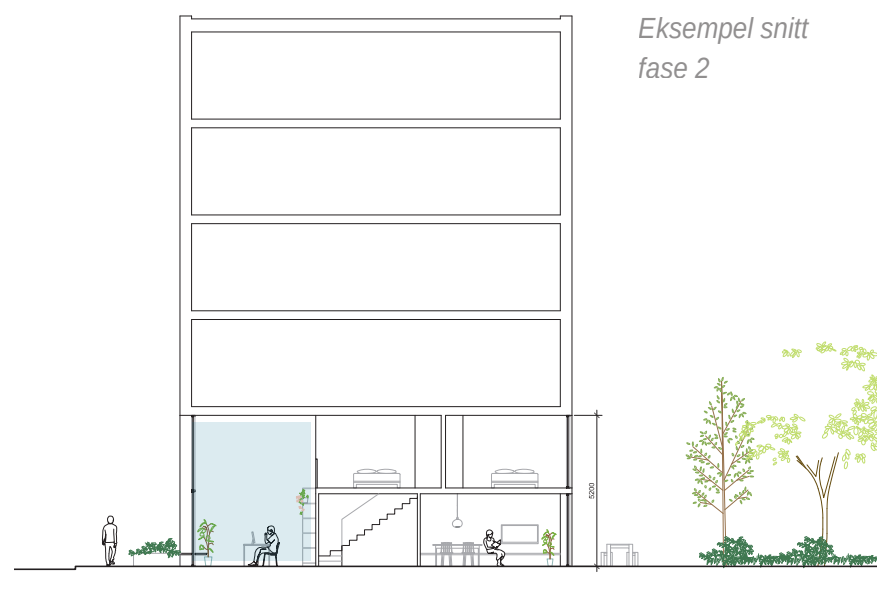
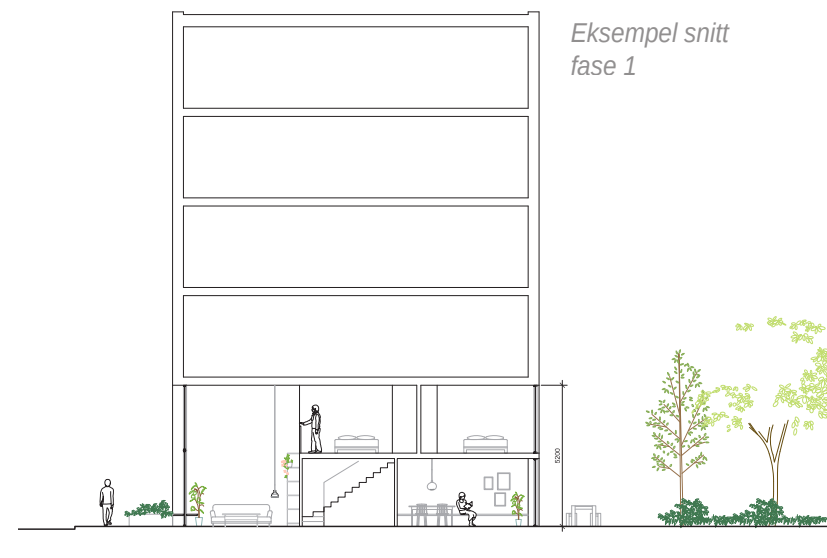


En mer fleksibel bruk av byens førsteetasjer kan åpne for et bredere boligtilbud og et økt byliv.



”Bokaler” **- en ny boligtypologi**

Boliger som kombineres med arbeid i et fleksibelt areal ut mot gaten- Arealet kan leies av gårdeier eller kjøpes som del av boligen som igjen leies ut til annen næring når det er grunnlaget eller behvo for det.





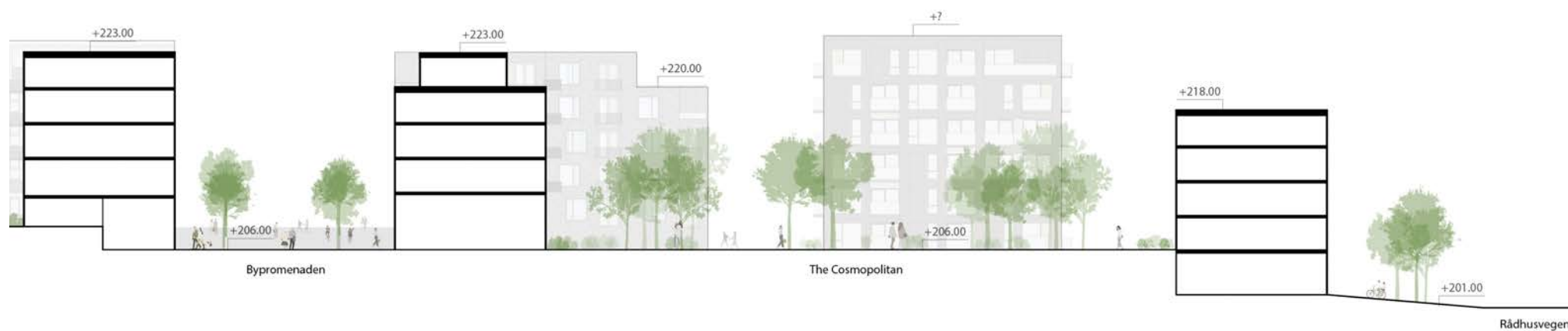
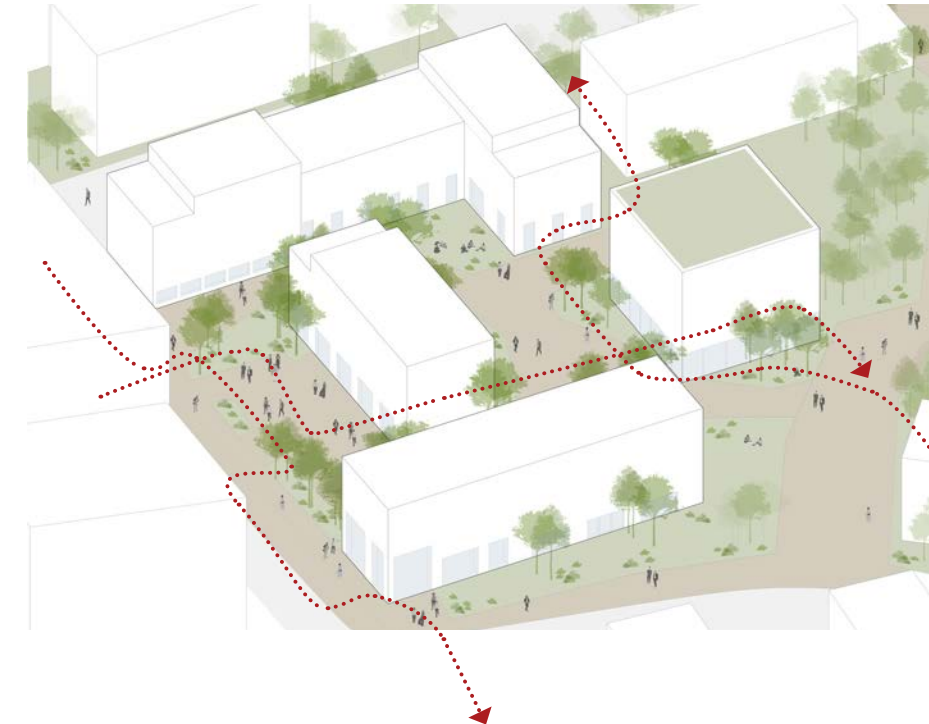
BOLIGER, NABOLAGSFUNKSJONER OG NÆRING KAN LEVE SIDE OM SIDE I BILFRIE BOLIGSTRØK

THE COSMOPOLITAN



THE COSMOPOLITAN

”The Cosmopolitan” er boligkvartalet for beboeren som ønsker å kjenne på pulsen og leve et urbant og enkelt liv. Med kort avstand til stasjonsområdet, og med det nye forretningskvarteret ”YESS” som nærmeste nabo, ser vi for oss at kvartalet kan bli et sted med litt steam og storbyfølelse. Dette vil være stedet å bo for pendlere, førstegangsetablerer, enslige eller unge mennesker/studenter som ønsker å ha lite ansvar og tilgang til tjenester og tilbud utenfor hjemmet. På første etasje foreslås funksjoner som treningsstudio, vaskeri og et co-working space ut mot Rådhusvegen. Treningsstudioet brukes av alle som bor i den nye bydelen og tenkes lokalisert ut mot en urban ”Pocket Park ” langs Kjell Stubs veg. Plassen er delvis introdusert i prosjektet for å få nok lys inn til boligene som blir liggende vis-à-vis det høyreiste kvarteret på andre siden av veien. Den inntrukne parken er egnet for ungdommelige aktiviteter i et aksellerert tempo, som basketball, skating eller annen gateidrett som krever harde flater. Her kan det også være utendørs apparater tilknyttet treningssenteret.



GRØNNE FELLESROM OG EKSEMPEL PÅ GATER DER KANTSONEN BLIR TATT I BRUK.

COSMOPOLITAN

ARKITEKTUR OG UTTRYKK

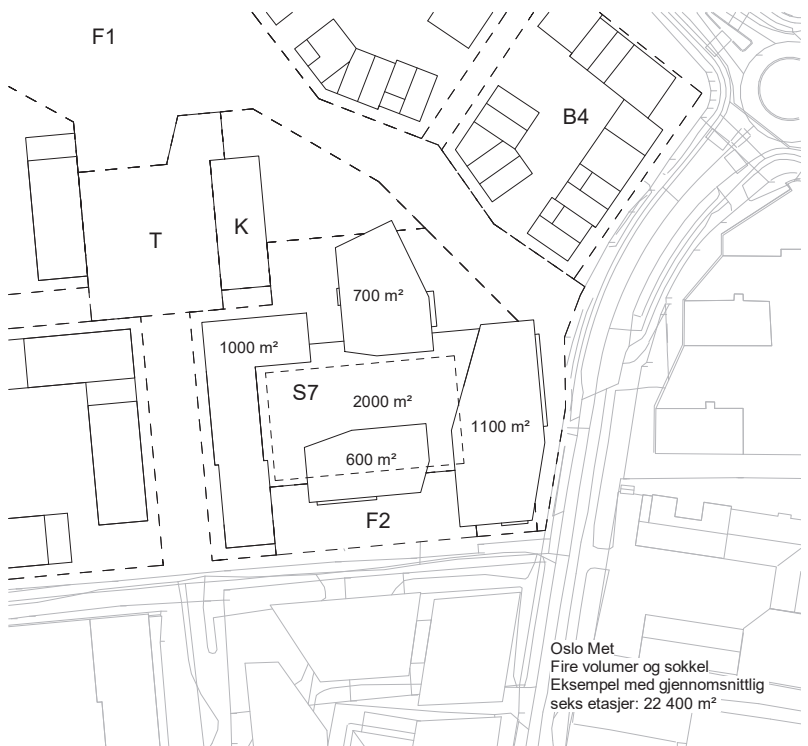
Uttrykket på kvartalet er tenkt mer skarpt og urbant enn bebyggelsen på Ludobrettet, med et spenstig artikulert hjørne mot Rådhusveien, da denne siden henvender seg til de som kommer gående fra stasjonsområdet og skal inn i parken.



EKSEMPEL PÅ SAMMENSETNING AV MATERIALER, FARGER OG UTTRYKK FOR FELTET: TEGL MED RIK DETALJERING, FOR EKSEMPEL I FORM AV PERFORERTE FELT OG STØRRE RELIEFF ELLER KARNAPPER.

OSLO MET

I scenariet hvor Oslo Met skal etableres på S5 er det gode muligheter for dette på felt S7. Vet å utvide, og eventuelt sammenkoble volumer, vil det være mulig å oppnå en betydelig høyere utnyttelse enn det som er vist som boligformål, og i form av volumer som egner seg til det nye formålet.



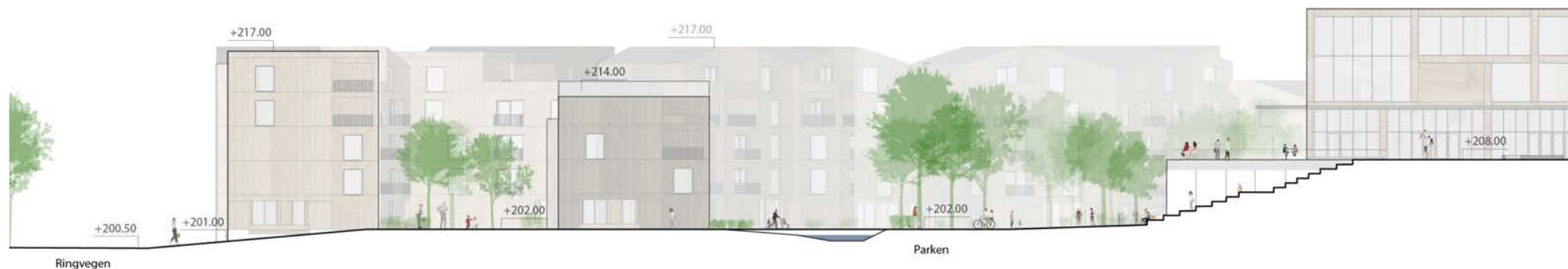
KRONKVARTERET



KRONKVARTERET

Grunnet høydebrekket og formen på den organiske parken som brer seg gjennom feltet i øst-vest akse, representerer området nord for parkforbindelsen et skift og måten å tenke på. Her er det ikke like naturlig å se for seg publikumsrettede funksjoner på førsteetasjene. Den umiddelbare nærheten til det grønne friområdet gjør det derimot lett å forestille seg et herlig bomiljø der barn kan løpe rett ut i det grønne og ha hele parken som sin bakgård. Dette feltet er spesielt godt egnet for småbarnsfamilier som vektlegger bakkekontakt, trygghet, naboskap, friluft og aktivitet. Mange av boligene vil få markterrasser og fasade rett ut mot parkområdet. Store deler av Kronkvarteret ligger en meter hevet over terreng, noe som bidrar til å skjerme privatlivet for innsyn mot både park og Ringvegen.

Gårdsrommene i Kronkvarteret henger sammen i sekvenser som gjør det mulig å legge til rette for forskjellige typer opphold og aktiviteter alle kan dra nytte av.

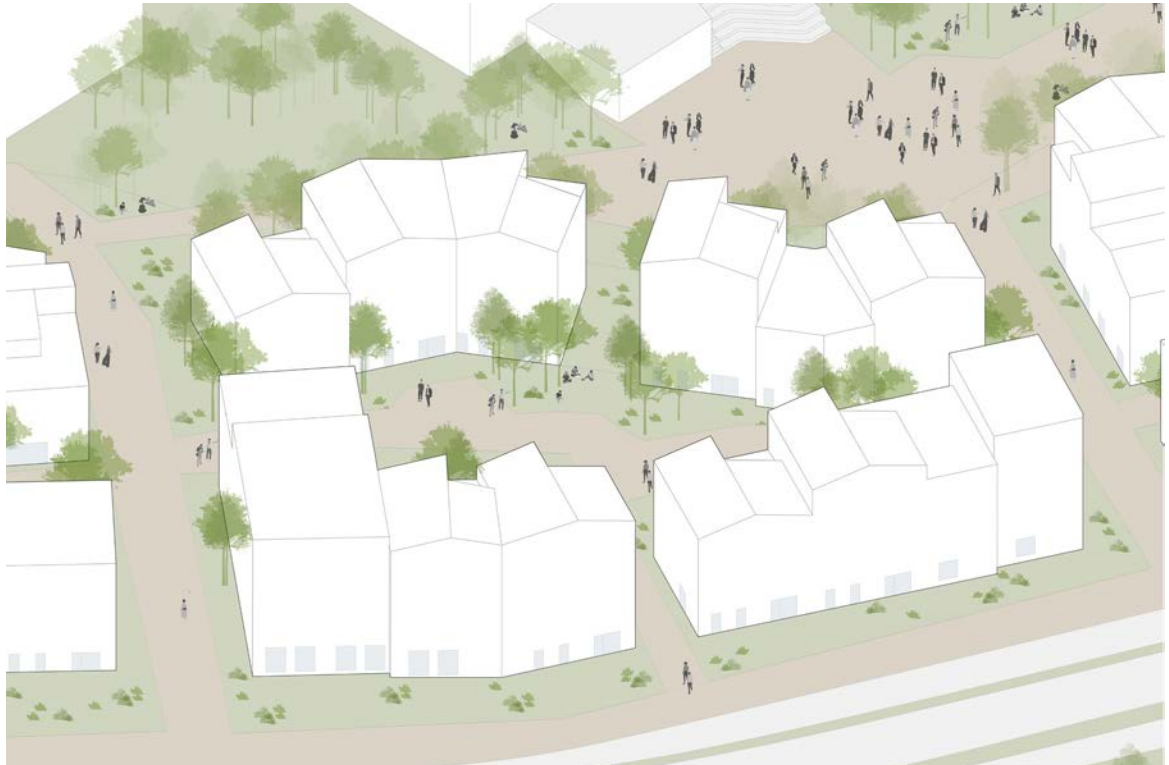


GRØNNE FELLESROM OG EKSEMPEL PÅ GATER DER KANTSONEN BLIR TATT I BRUK.

KRONKVARTERET

ARKITEKTUR OG UTTRYKK

Fotavtrykkene på Kronkvarteret har latt seg forme av konturen på den buktende parken. De vinklede veggene bidrar ikke bare til å skape et spennende romforløp langs vandringen på promenaden; knekkene i bebyggelsen skaper også en egenartet og variert arkitektur som forsterkes av vinklede tak som kan gi assosiasjoner til toppen av en krone, derav navnet Kronkvarteret.



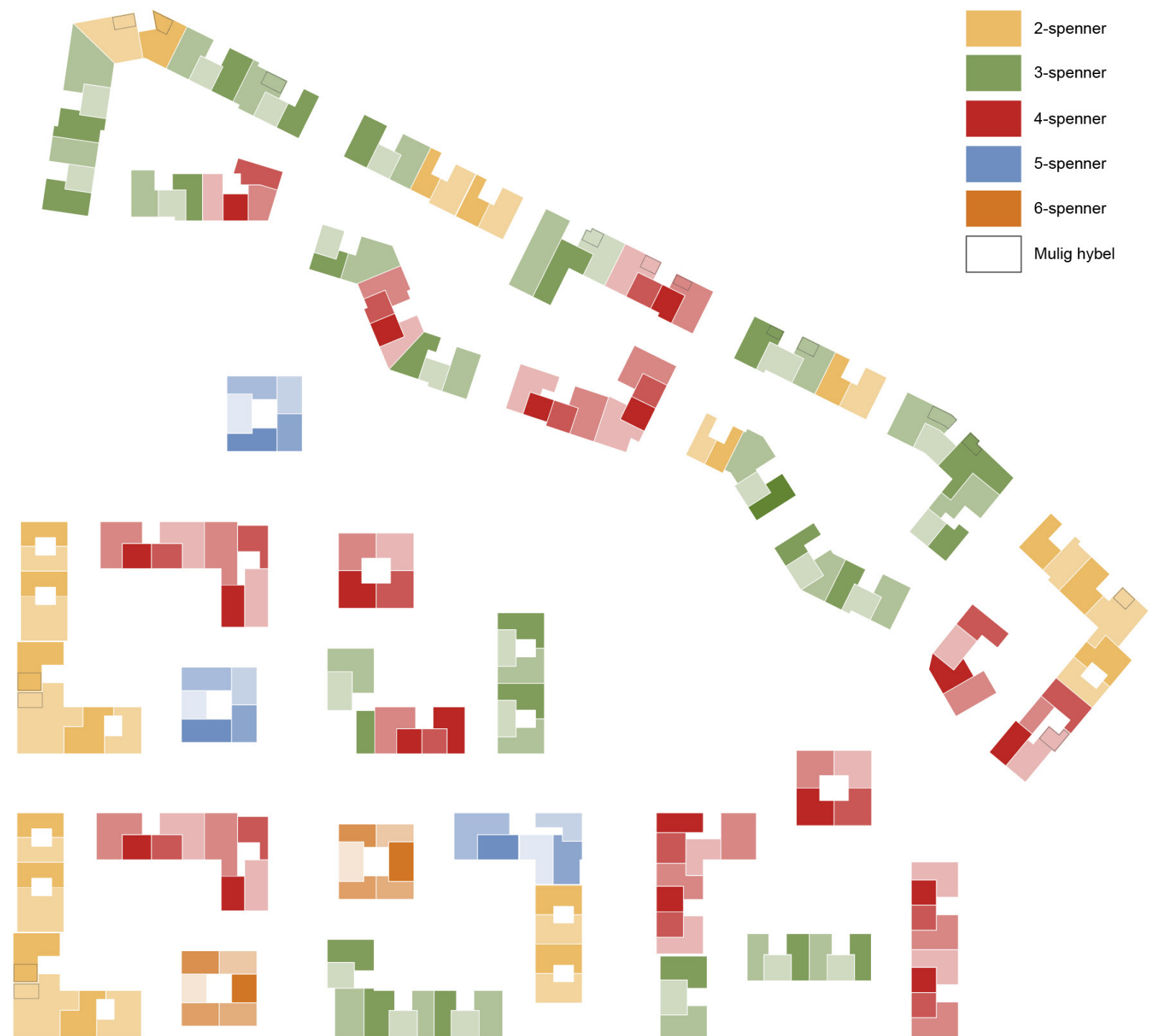
EKSEMPEL PÅ SAMMENSETNING AV MATERIALER, FARGER OG UTTRYKK FOR FELTET: TEGL MED RIK DETALJERING, FOR EKSEMPEL I FORM AV PERFORERTE FELT OG STØRRE RELIEFF ELLER KARNAPPER.



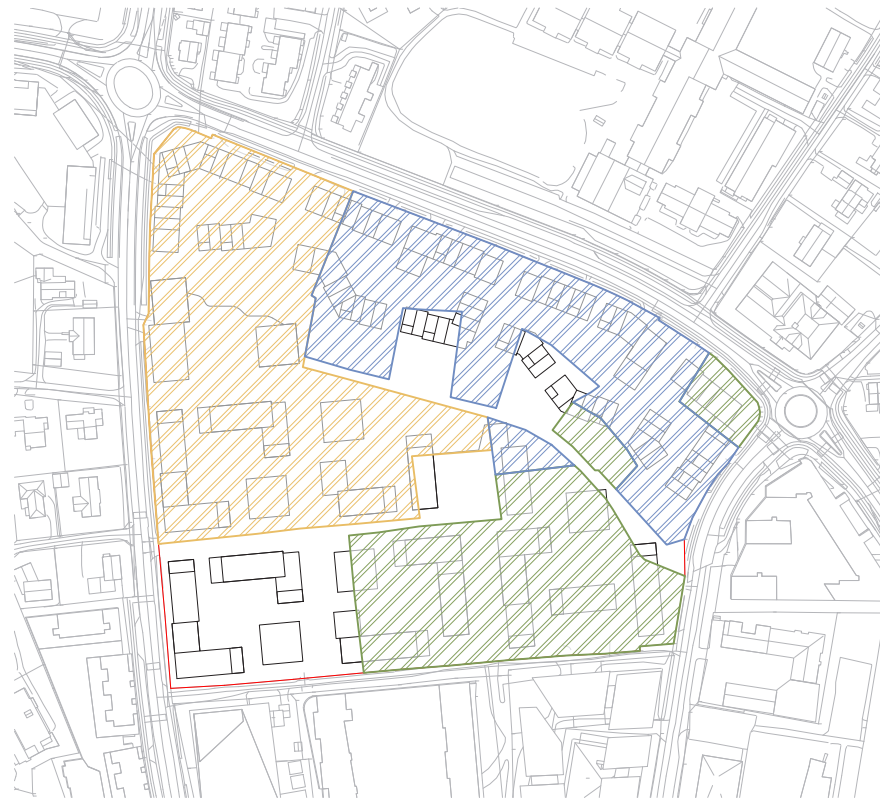
EKSEMPEL PÅ SAMMENSETNING AV MATERIALER, FARGER OG UTTRYKK FOR PUNKTHUSENE: LETTERE MATERIALER SOM TRE, GLASS OG STÅL MED BEVISST BRUK AV VEGETASJON I FASADER, FOR EKSEMPEL I FORM AV KLATREPLANTER.



LEILIGHETSINNDELING



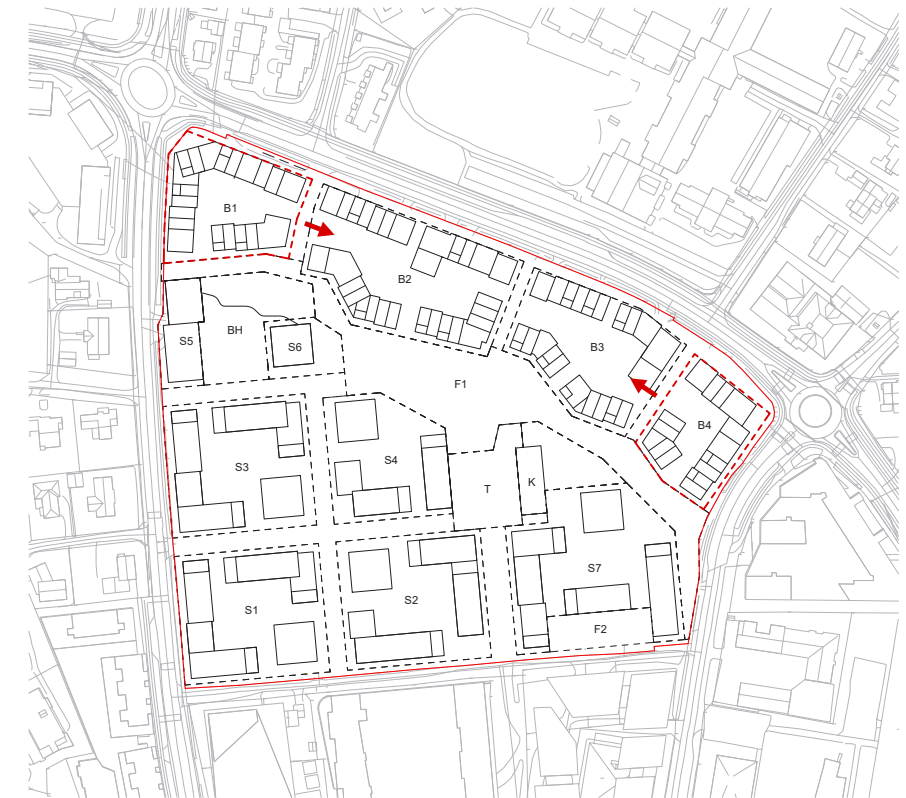
EIERFORHOLD MULIG START FOR UTBYGGING



EIERFORHOLD



MULIG STARTPUNKT FOR BYGGING 1



MULIGSTARTPUNKT FOR BYGGING 1

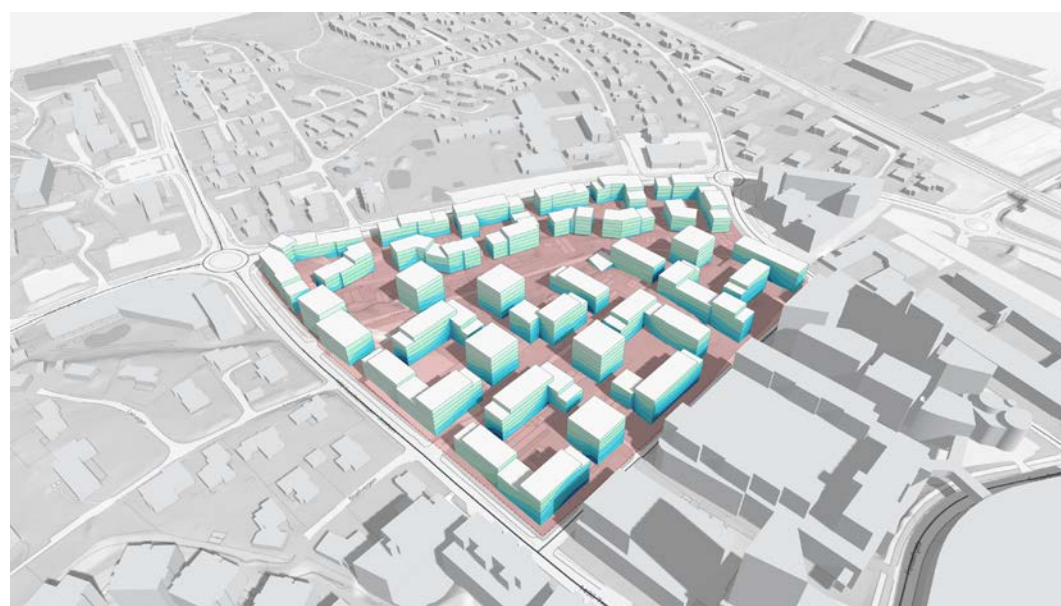
VARIASJON I HØYDER



DAGSLYS- OG SOLFORHOLD



DAGSLYS (VSC) 1

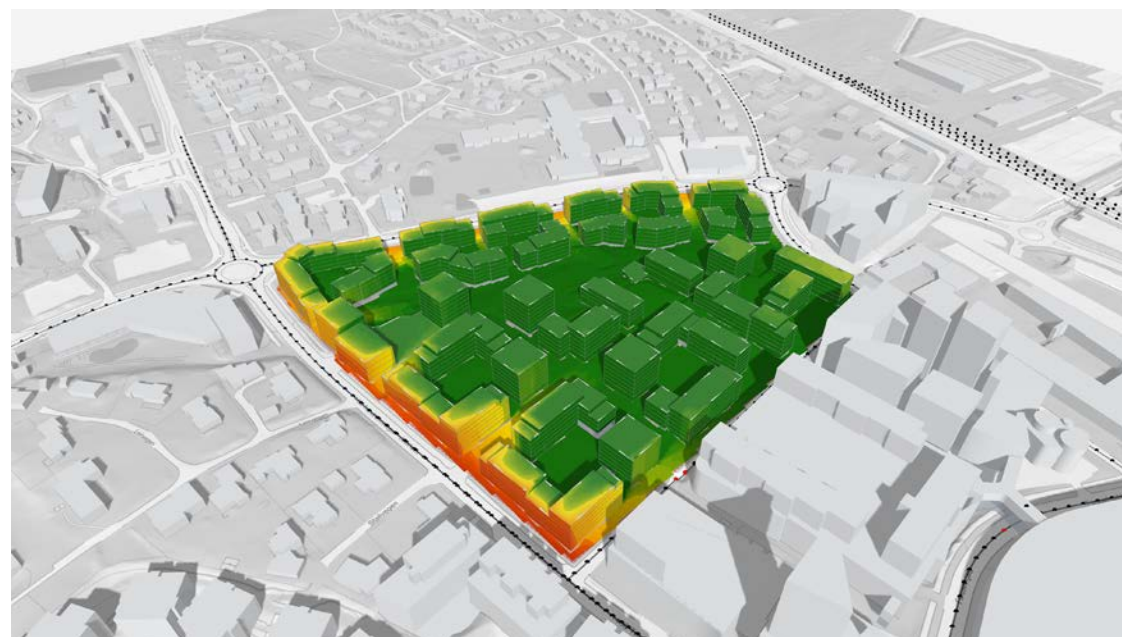


DAGSLYS (VSC) 2



SOLFORHOLD 01.05

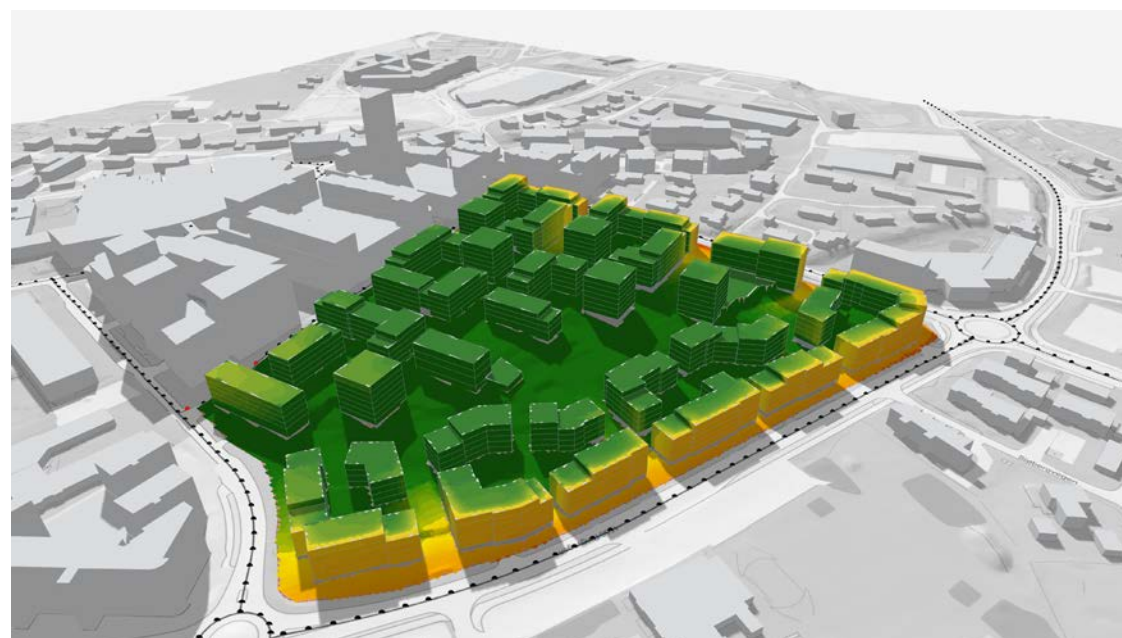
STØY



STØYSITUASJON LANGS TRONDHEIMSVEN



STØY SETT OVENIFRA

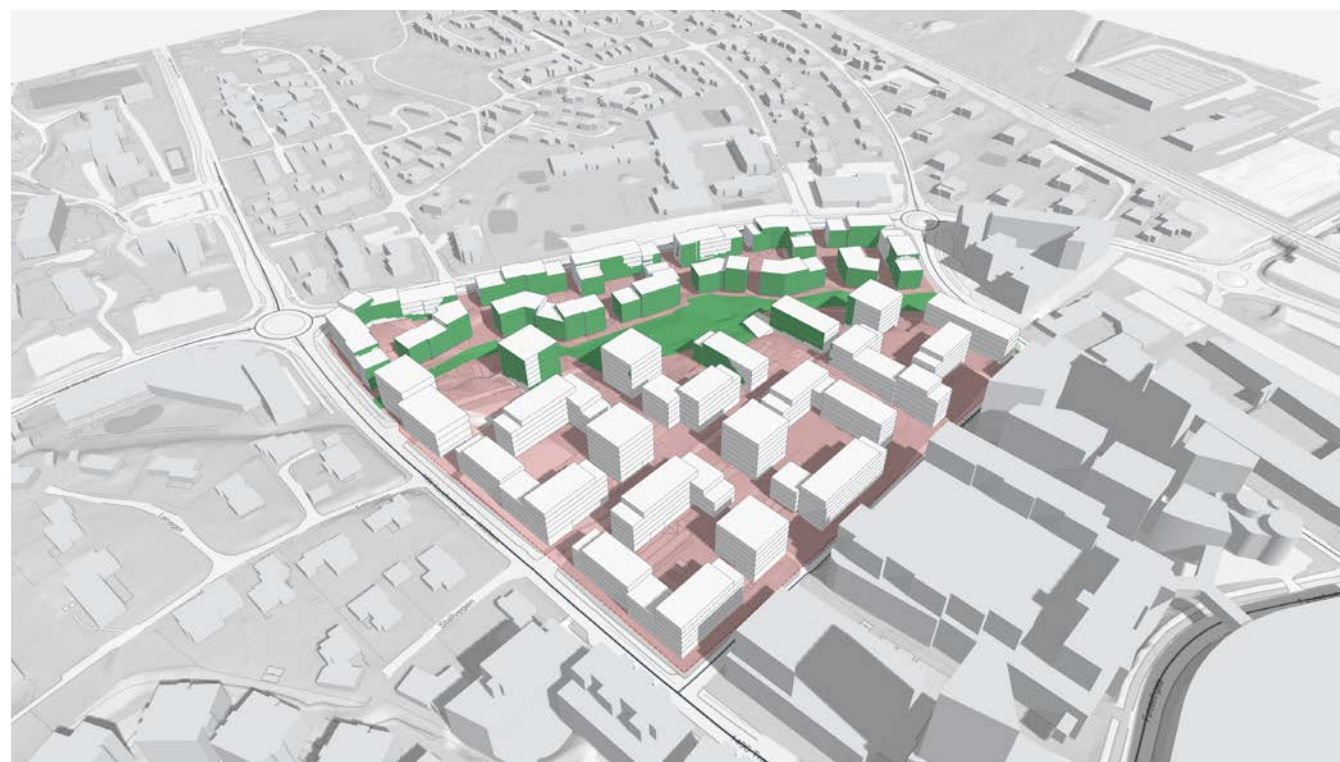


STØY SITUASJON LANGS RINGVEGEN

UTSIKT



FASADER SOM HAR UTSIKT TIL PARK 2

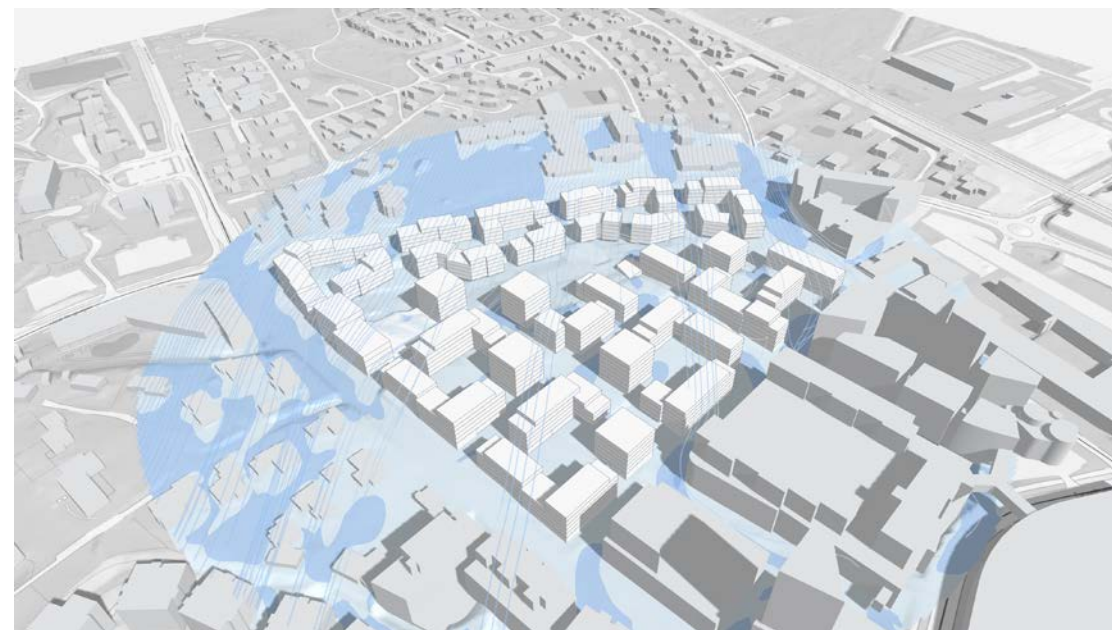


FASADER SOM HAR UTSIKT TIL PARK 1

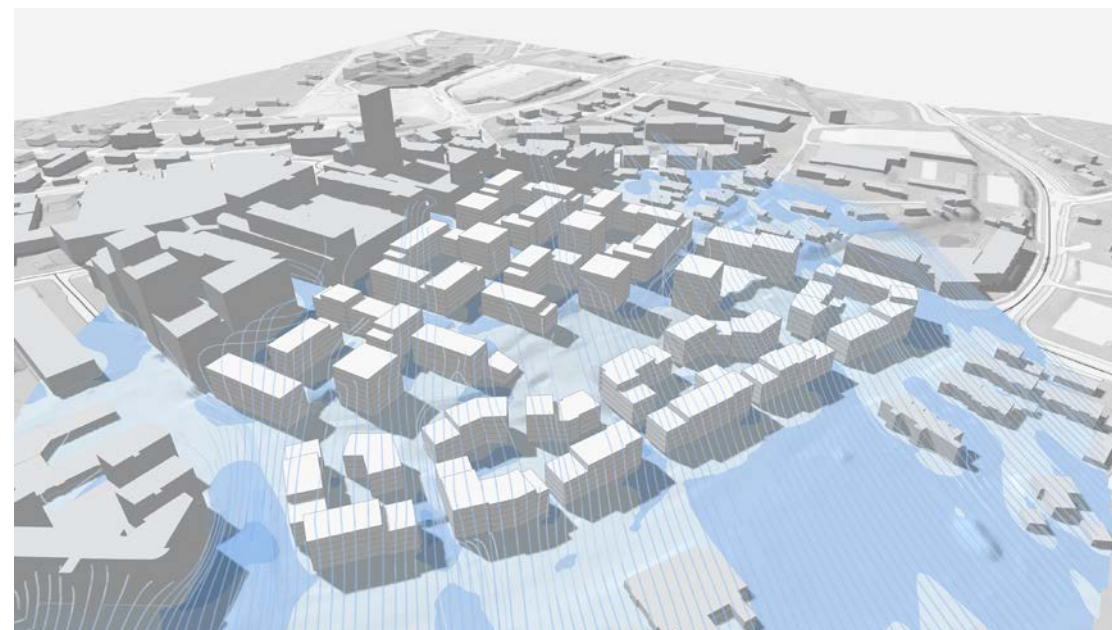
VINDFORHOLD



VINDFORHOLD FRA NORDØST, OVERIFRA



VINDFORHOLD FRA NORDØST



VINDFORHOLD FRA NORDØST

SOL/SKYGGE



1 MAI KL: 09 00



1 MAI KL: 12 00



1 MAI KL: 15:00



1 MAI KL: 18:00



21 JUNI KL: 09 00



21 JUNI KL: 12 00



21 JUNI KL: 15:00



21 JUNI KL 18:00



23 MARS KL: 09 00



23 MARS KL: 12 00



23 MARS KL: 15:00



23 MARS KL 18:00

UTNYTTELSE, MUA, OG MULIG LEILIGHETSFORDELING

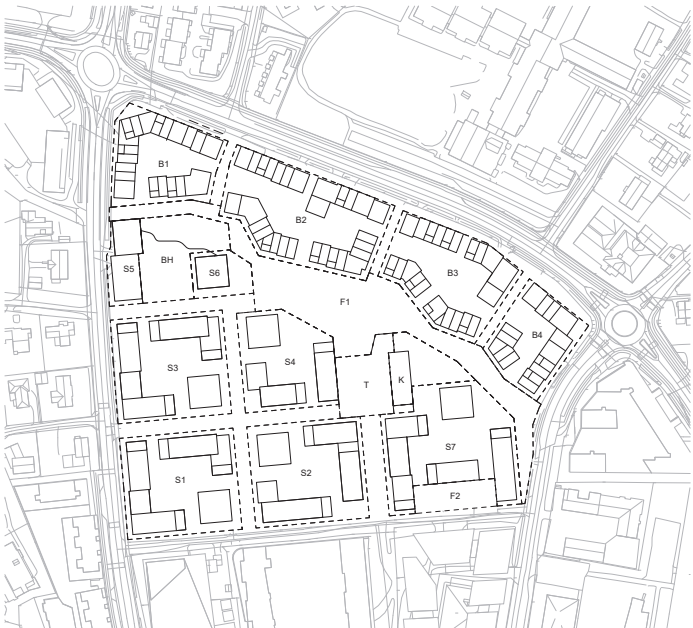
BYPARKETTEN		BRA (m²)						BRA sum	BRA % av tomt
Delområde	Tomt	Bolig	Næring	Felles	Kultur	Barnehage			
Ludobrettet	22 972	39 604	7 010	527		1 098		48 239	210 %
Cosmopolitan	8 088	12 255	2 137	675	1 828			16 895	209 %
Kronportalen	9 661	18 971	1 705					20 676	214 %
Kronkvarteret	7 421	14 380						14 380	194 %
Bydelstorget	1 383							0	0 %
Byparken	6 955							0	0 %
Gater og gatetun	7 976							0	0 %
Sum	64 456	85 210	10 852	1 202	1 828	1 098		100 190	155 %

LUDOBRETTET		BRA (m²)						BRA sum	BRA % av tomt
Delfelt	Tomt	Bolig	Næring	Felles	Kultur	Barnehage			
S1	4 909	9 432	1 076	316				10 824	220 %
S2	4 884	9 647	1 057					10 704	219 %
S3	4 975	10 657	641	155				11 453	230 %
S4	3 633	6 871	448	56				7 375	203 %
S5	1 147		3 788					3 788	330 %
S6	1 077	2 997						2 997	278 %
BH	2 347					1 098		1 098	47 %
Sum	22 972	39 604	7 010	527	0	1 098		48 239	210 %

COSMOPOLITAN		BRA (m²)						BRA sum	BRA % av tomt
Delfelt	Tomt	Bolig	Næring	Felles	Kultur	Barnehage			
S7	5 520	12 255	2 137	675				15 067	273 %
K	1 621				1 828			1 828	113 %
F2	947							0	0 %
Sum	8 088	12 255	2 137	675	1 828	0		16 895	209 %

KRONPORTALEN		BRA (m²)						BRA sum	BRA % av tomt
Delfelt	Tomt	Bolig	Næring	Felles	Kultur	Barnehage			
B1	3 736	6 959	1 705					8 664	232 %
B2	5 925	12 012						12 012	203 %
Sum	9 661	18 971	1 705	0	0	0		20 676	214 %

KRONKVARTERET		BRA (m²)						BRA sum	BRA % av tomt
Delfelt	Tomt	Bolig	Næring	Felles	Kultur	Barnehage			
B3	4 543	8 668						8 668	191 %
B4	2 878	5 712						5 712	198 %
Sum	7 421	14 380	0	0	0	0		14 380	194 %



OVERSIKT OVER DELFELT



MUA-OVERSIKT - GRØNT AREAL UTGJØR OPPGITT MUA

LEILIGHETSBEREGNING			
Total BRA bolig			85 210
Estimert BRA-S (BRA x 0,85)			72 429
Estimert leilighetsantall (70 m² i gjennomsnitt)			1 035
Mulig leilighetsfordeling i henhold til norm			
(m²)	%		
40-50	Maks. 35 %		362
50-80	25 %		259
>80	Min. 40 %		414
			1 035

MUA (m²)	
Krav til MUA (m²)	
BRA bolig som grunnlag for MUA-beregning	85 210
MUA-krav ved sentrumsformål	
25 m² per 100 m² BRA bolig	21 303
20 m² opparbeides til lekbart areal for barn på terreng	17 042
MUA på terreng vist i prosjekt (m²)	19 407

