FELLESSKAP FOR EN BY I VEKST

Parallelloppdrag for S5 i Jessheim - 2021

TRANS BORDER STUDIO

INTRODUKSJON

På tampen av en pandemi presenteres framtidsbilder av Jessheim sentrum. Ullensaker har på grunn av sin status som vertskommune for Oslo Lufthavn Gardermoen opplevd særskilte utfordringer knyttet til nedstengingen.

Forut for pandemien var Ullensaker en vekstkommune. Nå har den høy arbeidsledighet. Vil flynæringen raskt komme tilbake? Eller har krisen etablert varige endringer i hvordan og hvor ofte mennesker reiser? Handelsmønstre har også endret seg under krisen. Handel på nett har forsterket seg kraftig. Tradisjonelle butikker sliter. Handelsstedet Jessheim har merket dette.

For tiden er kommunen i finalen for lokalisering av Oslo Met. De mest sentrale tomtene i kommunen er i spill og etableringen av en slik aktør vil få store ringvirkninger for Jessheim. Jessheim som universitetsby vil uten tvil i ntrodusere en ny dimensjon hvor kunnskap blir et supplement til infrastruktur som driver for næringsutviklingen. En ny pilar i Jessheim-samfunnet kan være verdifull i en framtid hvor flytrafikken kan vise seg å bli volatil.

Jessheim er med andre ord inne i en brytningstid som vil være avgjørende for byens framtid og hvis utfall er vanskelig å spå.

Vårt forslag tar utgangspunkt i en optimistisk tro på at Ullensaker fortsatt skal opp og frem og at en sentralt lokalisert kommune på indre østland med merkantil know-how, vibrerende kulturliv og magisk historie vil finne en vei framover.

Vi har forsøkt å skape et overordnet grep for sentrum som gir Jessheim et ledemotiv for vekst og som knytter sentrum sammen med det omliggende landskapet. Det har vært viktig for oss å zoome ut for å forstå hvordan S5 også kan bidra til den samlede utviklingen av sentrum.

Med utgangspunkt i eksisterende fellesarenaer i sentrum foreslås et grep som forbinder det omliggende landskapet og naturen med Jessheims sentrale områder. I det ligger en tydelig orientering mot en bærekraftig byutviklingen, men også et større narrativ om stedet Jessheim, dets historie og identitet.

S5 bidrar til dette overordnete grepet og binder sentrum sammen gjennom en ny park. Innenfor S5 er det foreslått en fleksibel, skalerbar bystruktur som sikrer gode byrom, grønne og blå kvaliteter, samt eksistensen av store og små fellesskap.

Mye er usikkert i tiden vi lever, men det vi vet er at både den miljømessige og sosiale bærekraften i byene våre må forsterkes – naturen må integreres i byen og folk trenger å møtes på tvers av sosiale skillelinjer. Da først skapes en levende og magisk by.

Vi håper du får glede av arbeidet vårt!

Transborder Studio, Oslo, 27.april 2021

INNHOLD

01 En historisk vekst
02 Natur og by
03 Fellesskap for byen
04 Overordnet bykonsept
05 Plangrep
06 Byrom og arkitektur
07 Bygulv
08 Modellfoto
09 Snitt
10 Analyse
11 Areal

TRANS
BORDER
STUDIO

EN HISTORISK VEKST

«Den hurtige veksten fordrer god planlegging og tilrettelegging for å sikre at Jessheim er en attraktiv by også i fremtiden. Vekst kan potensielt lede til at et sted "mister seg selv", men i dette ligger også muligheten for å skape eller forsterke stedets identitet.»

– Fra Sosioøkonomisk analyse, 2018

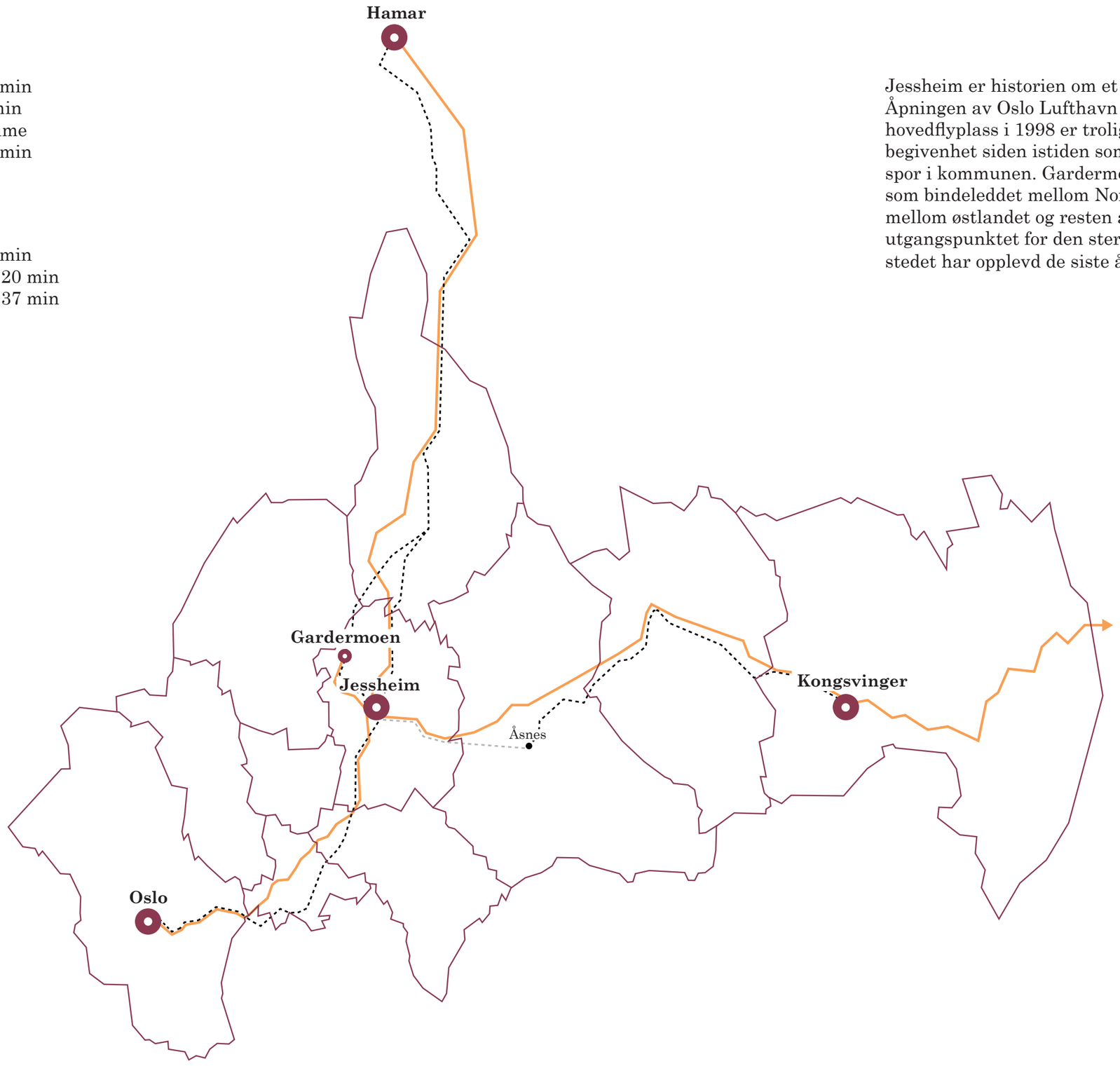
01.1 Knutepunkt Jessheim
02.2 Utfordringer og muligheter knyttet til vekst

Knutepunktet Jessheim

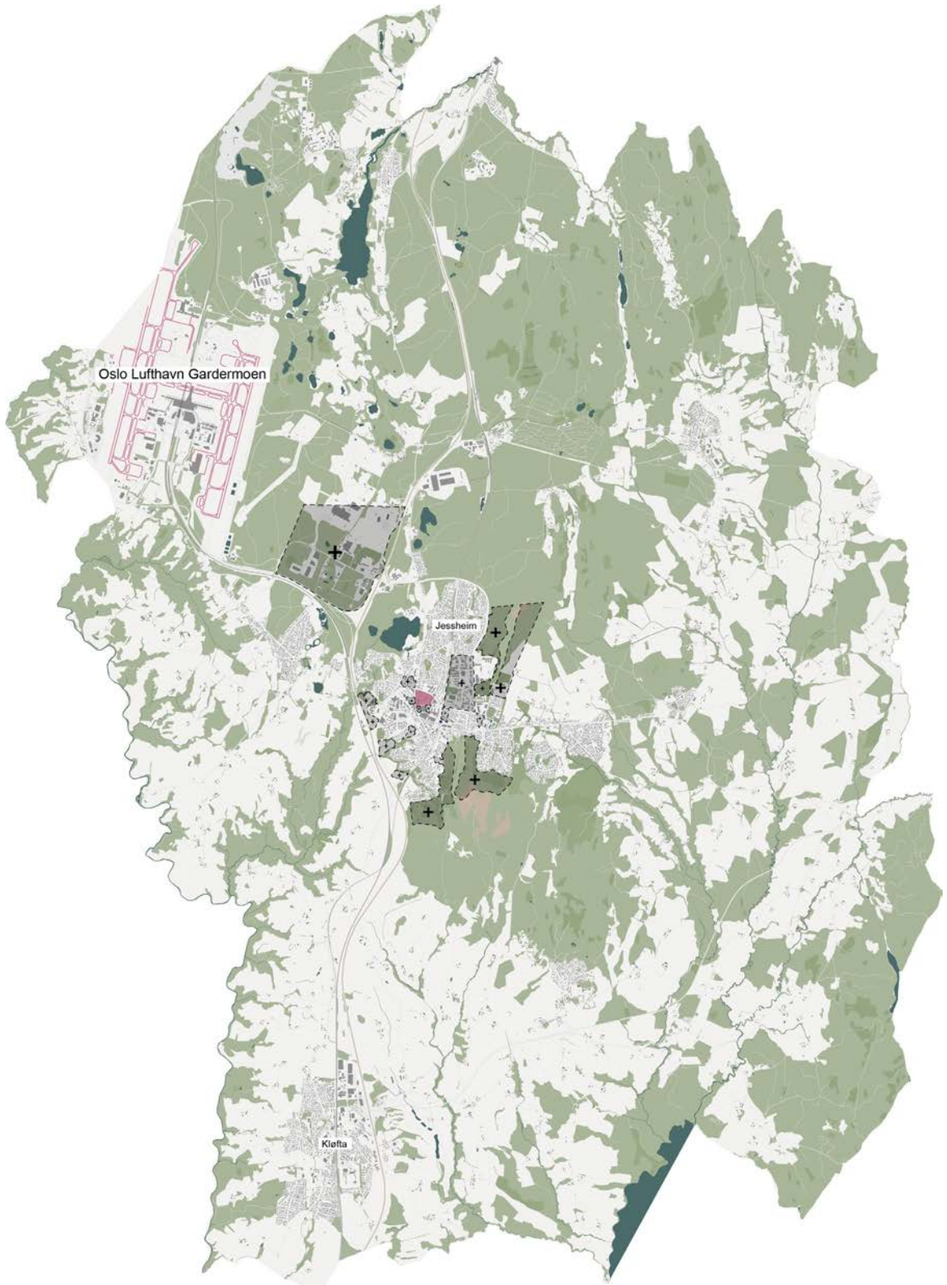
Jessheim - Oslo	-	36 min
Jessheim - Gardermoen	-	8 min
Jessheim - Hamar	-	1 time
Jessheim - Kongsvinger	-	54 min

Jessheim - Oslo	-	36 min
Jessheim - Hamar	-	1t, 20 min
Jessheim - Kongsvinger	-	1t, 37 min

Jessheim er historien om et knutepunkt. Åpningen av Oslo Lufthavn Gardermoen som hovedflyplass i 1998 er trolig den enkelt-begivenhet siden istiden som har satt størst spor i kommunen. Gardermoen har funksjonen som bindeleddet mellom Norge og verden og mellom østlandet og resten av Norge. Dette er utgangspunktet for den sterke veksten stedet har opplevd de siste årene.



Utfordringer og muligheter knyttet til vekst



Folkemengde Ullensaker fra 1990 til 2020:

– Ullensaker: Fra 18 125 til 40 326
– Jessheim: Fra 6 392 til 21 598

Ullensaker siden årtusenskiftet har hatt en vekst på 49 prosent. Prognosene tilsier at kommunen vil nå 50.000 innbyggere i 2030.

En av hovedutfordringene i Ullensaker er å håndtere den høye befolkningsveksten og den store mobiliteten i samfunnet på en måte som ikke går ut over folks livskvalitet.

Dårlig planlagte nabolagsprofiler kan bidra til redusert bokvalitet og redusert kvalitet i nærmiljøene. Dette, i tillegg til stor mobilitet, kan bidra til å skape ustabile naboforhold, som igjen kan bidra til redusert opplevelse av tilhørighet og identitet blant innbyggerne.

Konsekvensene av manglende tilhørighet og identitet kan være økt sosial ulikhet i helse, og det er derfor viktig at kommunen er bevisst på sammenhengen mellom fysiske strukturer og sosiale ulikheter i samfunnet.

59 prosent av unge er fornøyd med lokalmiljøet sitt – mest fornøyd med idrettsanleggene og kollektivtilbudet, minst fornøyd med lokaler til å treffe andre unge på fritida.

Jessheims vekst gir store muligheter. Flere flytter til, nye aktører etablerer seg og byens tilbud øker. Samtidig ligger det en utfordring at veksten skaper redusert stedstilhørighet – at byen står i fare for «å miste seg selv».

Mange innflyttere kjenner kanskje ikke stedets historie. Flere pendler og tilbringer dermed store deler av dagen utenfor kommunen. Små husstander er en generell tendens i samfunnet som også kan redusere sosial kontakt.

Å skape en inkluderende by er viktig både for å skape tilhørighet og synergi i Jessheim.

Hvilke muligheter finnes?

- Styrke en felles stedsidentitet
- Framheve eksisterende kvaliteter
- Skape uformelle møteplasser
- Legge til rette for store og små fellesskap for eksempel gjennom deling- og reparasjons-kultur
- Tilrettelegge for trygge, stabile og varierte boforhold

NATUR OG BY

«Jessheim har ingen identitetsmarkører. Ingen elv, ingen fjord og ingen fjell.»

– Fra oppstartsmøtet 13. januar

02.1 Jessheim er omgitt av et magisk landskap
02.2 Hvordan bedre forbindelsen mellom sentrum og naturen rundt?

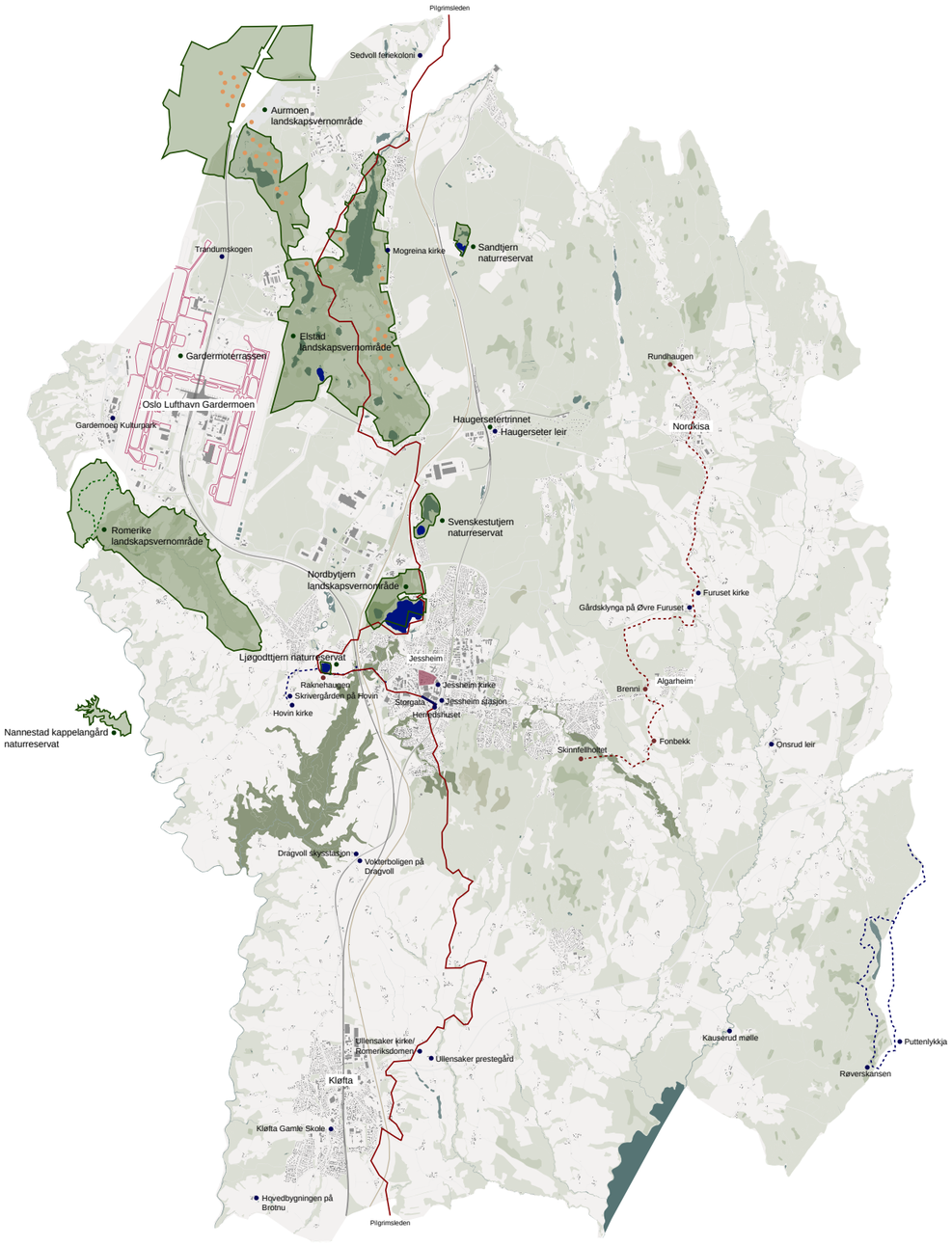
TRANS
BORDER
STUDIO

Jessheim er omgitt av et magisk landskap

Raknehaugen

Røverskansen

Trandumskogen



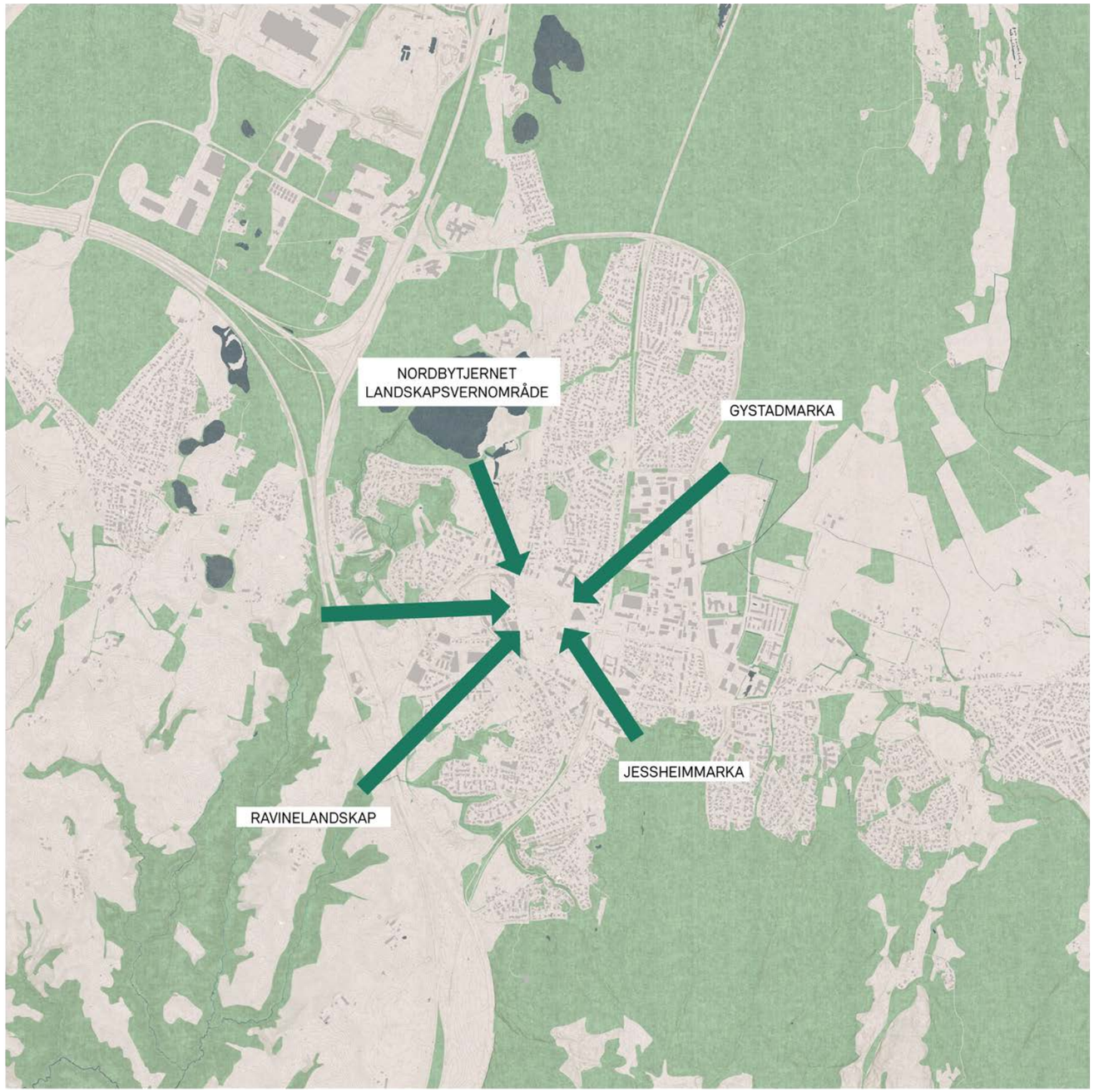
Bakketjern er en grytehullsjø

Ravinelandskap ved Gardermoen

Sanddyne ved Aurtjern

Hvordan bedre forbindelsen mellom sentrum og naturen rundt?

«Den fysiske stedsanalysen for Jessheim viser at det er få grøntarealer og lav andel med tilgang til nærnaturterreng. Fra et folkehelse- og trivelsperspektiv er dette bekymringsfullt.»



FELLESSKAP FOR BYEN

Styrking av eksisterende fellesarenaer og etablering av nye møteplasser bygger broer over aldersmessige, økonomiske og sosiale grupper, og skaper steder hvor det nye Jessheim foldes ut.

03.1 Fellesskap og tilhørighet

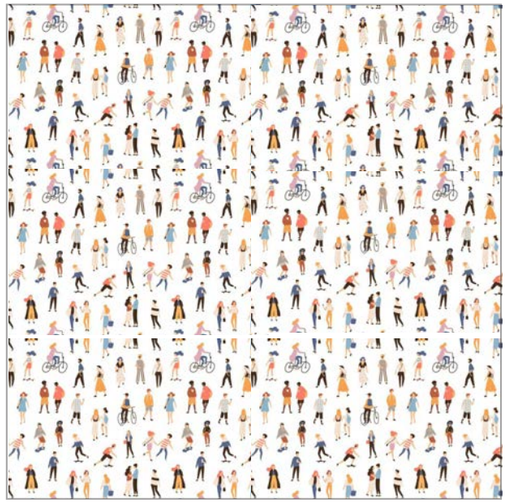
TRANS
BORDER
STUDIO

Fellesskap og tilhørighet

JESSHEIM

2021: 21 500 innbyggere

Referanse: Lillehammer / Gjøvik / Molde



S5

75 000 - 150 000 m2 bolig

1100 - 2100 boliger
gjennomsnitt ca 70 m2
ca 2200 - 4200 personer

Referanse: Risør

NABOLAG

6-10 nabolag på S5

Ca 110 - 210 boenheter pr kvartal

Ca. 200 - 400 personer

Referanse: antall elever i en norsk grunnskole

BOLIG

1 boenhet

Ca. 1-6 personer pr. boenhet

Gj.snitt 2 personer

Referanse: Familie / par / venner / single / kollektiv

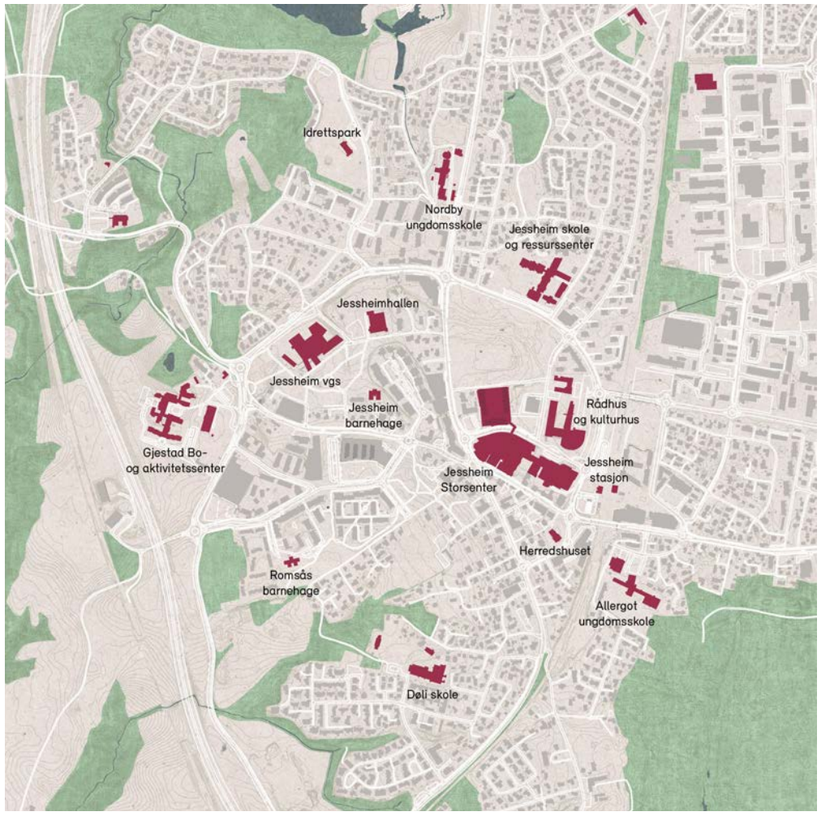
OVERORDNET BYKONSEPT
- Et mulig plangrep for Jessheim sentrum

Mange fellesarenaer er lokalisert sentralt i Jessheim sentrum. Flere av dem er vitale og viktige for lokalsamfunnet. Men de ligger fragmentert og lite sammenkoblet – noe som er til hinder for større samvirke og synergier.

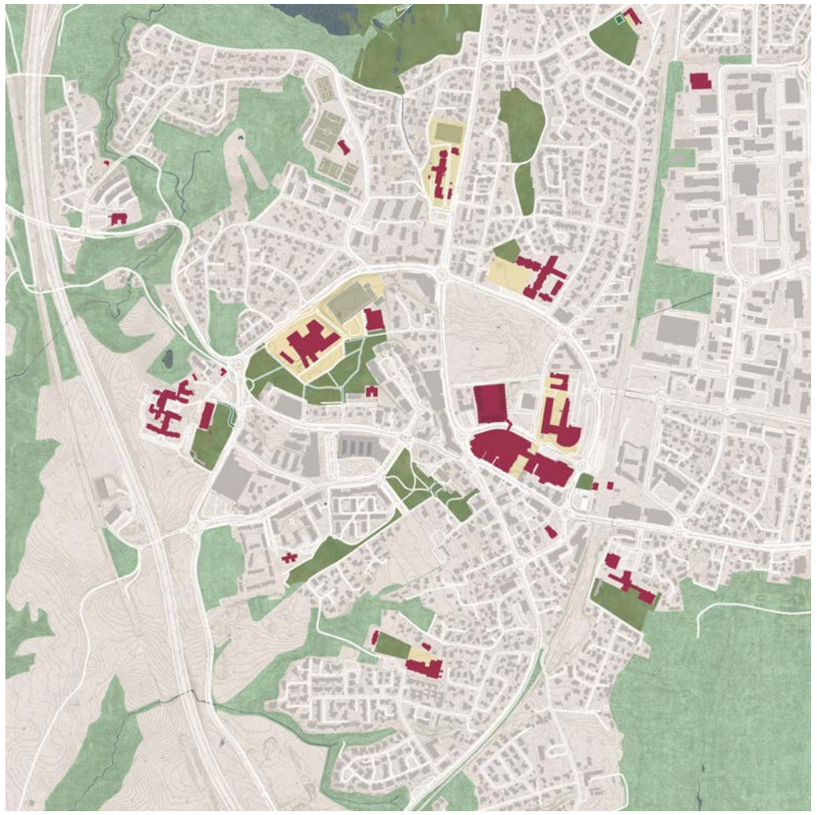
04.1 Eksisterende fellesarenaer
04.2 En grønn allmenning for Jessheim!
04.3 Jessheim sentrum i en ny sammenheng
04.4 Allmenningen har forskjellige funksjoner og profiler

TRANS
BORDER
STUDIO

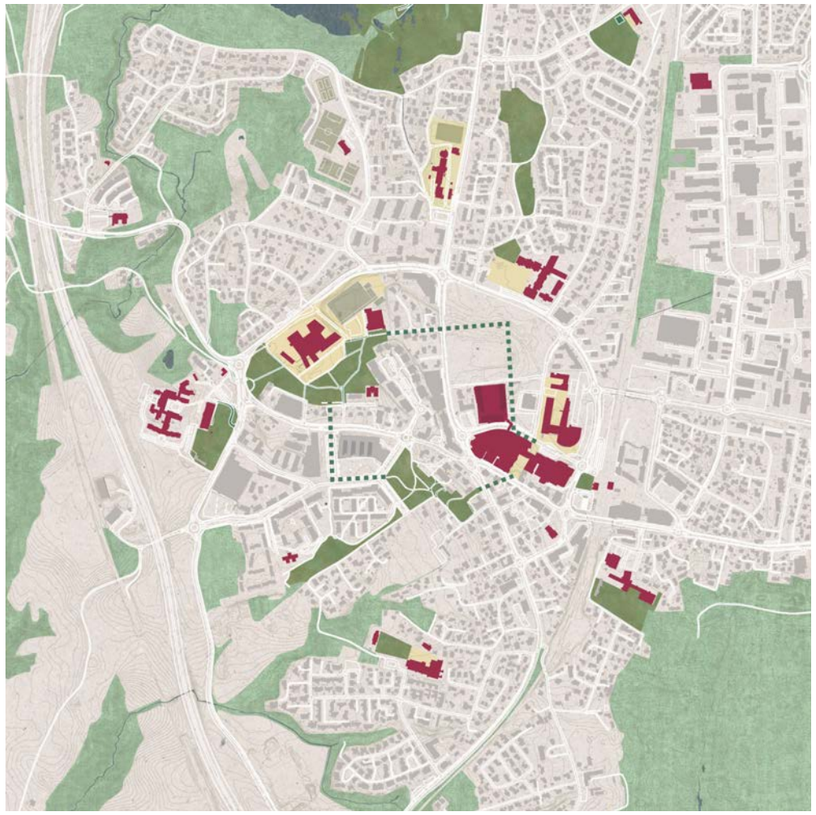
Eksisterende fellesarenaer



Eksisterende fellesarenaer



Grøntstruktur i sentrum



Manglende kobling mellom grønne strukturer og fellesarenaer

«Jessheim Videregående skole er sannsynligvis det mest mangfoldige stedet på mange mils omkrets. Så mange forskjellige folk! Så utrolig mange forskjellige interesser, personligheter og bakgrunner samlet på ett sted.»

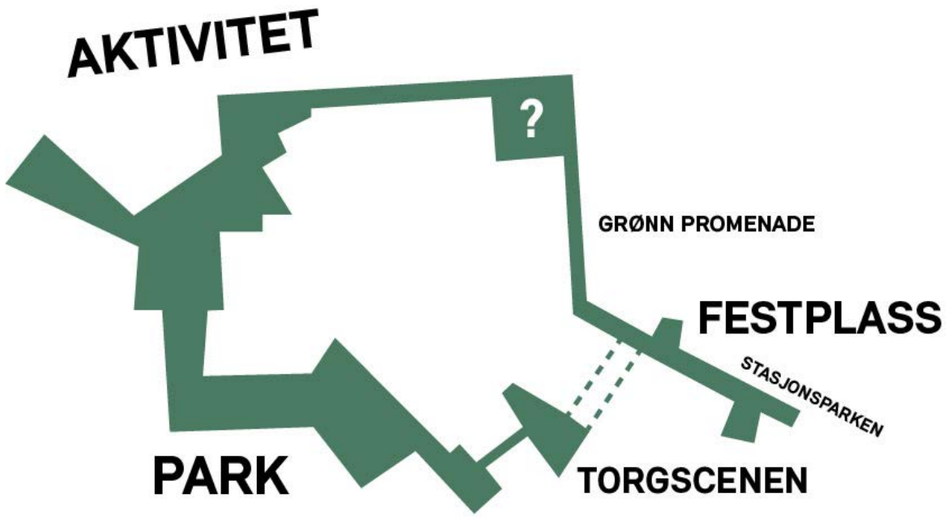
– Fra Bykonsept Jessheim

En grønn allmenning for Jessheim!

Kart viser ny og eksisterende grøntstruktur som sammen danner en kontinuerlig ring i sentrum.

Jessheim sentrum i ny sammenheng

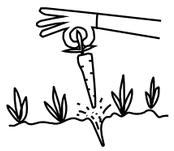
Allmenningen har forskjellige funksjoner og profiler



Allmenning er et felles areal som alle har adgang til og kan utnytte ressursene på.

Allmenningene ble til lenge før vikingtida. Dette er et av de eldste kjente rettsinstitutt i norsk historie. Den skriver seg tilbake fra landnåmstida, da områdene som bestod av skog- og fjellområder mellom bygder og grender ble sett på som allemannseie. Her kunne alle hente det de trengte av ved og tømmer til hus, ha dyr på beite, setre og drive jakt og fiske. Dermed oppstod ordet allmenning.

Overvannshåndtering

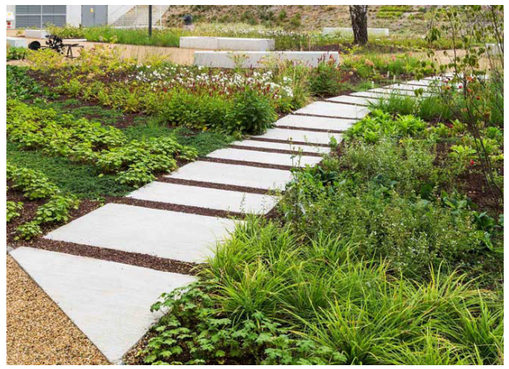

Urban dyrking

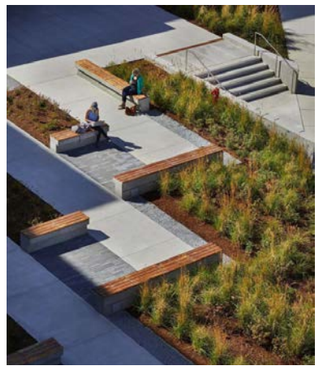
Biodiversitet

Rekreasjon

Mobilitet

Luft





PLANGREP

Utviklingen av S5 bør styrke stedsideniteten til Jessheim og skape nye fellesskap gjennom høy bokvalitet og etablering av uformelle møteplasser, samt bidra til å knytte nye og eksisterende fellesareal i byen sammen.

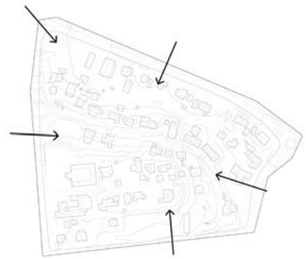
05.1 S5 i dag
05.2 Plangrep
05.3 Situasjonsplan

S5 i dag

S5 er i dag i et småhusområde med noe innslag av forretningsbebyggelse. En utvikling vil nødvendigvis bety en erstatning av dagens bebyggelse, men grønne og blå strukturer på området representerer en ressurs for miljøet og identiteten til en framtidig bydel.

Eksisterende vegetasjon har tidsdybde og fine kvaliteter

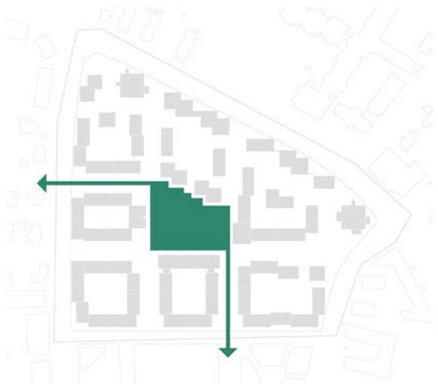
Overvann og bekkeløp i rør nord på området



S5 skaper nye forbindelser til området rundt

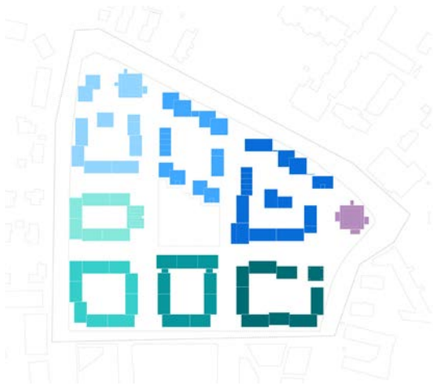
Trafikkstøy generert fra Ringveien og Trondheimsveien

Plangrep

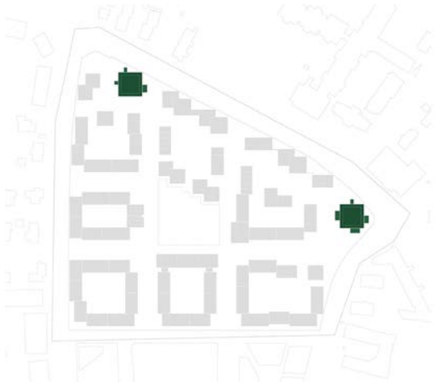


1. Park og grønn allmenning

2. Blå forbindelse



3. Varierte bykvartal



4. Portalbygg

5. Store og små forbindelser

6. Varierte byrom

1. Park og grønn allmenning
Utviklingen av S5 baserer seg på en grønn forbindelse fra vest og fra sør (Grønn promenade). Som en del av denne linken foreslås en ny park, Rakneparken. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i mest mulig grad.

2. Blå forbindelse
En tydelig blå struktur i nord basert på åpen overvannshåndtering og mulig gjenåpning av bekkeløp blir en identitetsmarkør for bydelen.

3. Varierte bykvartal
Syv landskapstilpassede bykvartal med variert identitet og profil innholder forskjellige boligtyper og arkitektur.

4. Portalbygg
Ved portalområder i nord og vest foreslås høyhus. Disse ligger gunstig til i forhold til redusert skyggeeffekt og inngår som en del av en serie nye høyhus i Jessheim som markerer sentrumsområdet.

5. Store og små forbindelser
Planen er porøs med forbindelseslinjer av forskjellig størrelser på kryss og tvers av området.

6. Varierte byrom
Et variert tilfang av byrom, både internt i området og i randsonene, skaper møteplasser for store og små fellesskap. Et reportuar av identitesskapende bylivsgater, nabolagsgater, folkepark og plasser utgjør bydelens offentlige rom.

Situasjonsplan

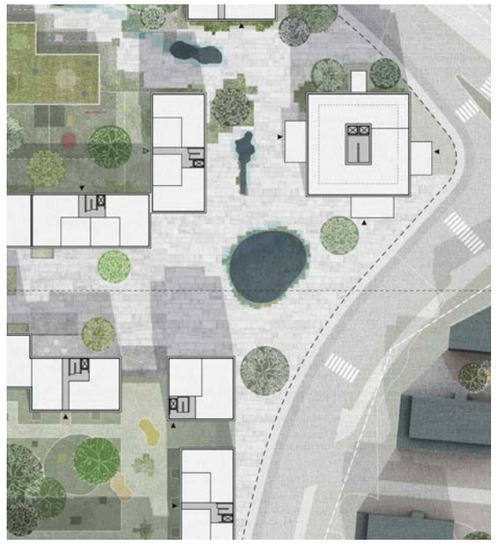
Kåssolinis plass
Illustrasjon viser plassen øst på planområdet som leder videre til Rakneparken. Denne plassen fungerer som portal for S5 fra øst. Her er det naturlig å se for seg forskjellig tilbud som kafé, lokal handel og andre urbane funksjoner.

BYROM OG ARKITEKTUR

06.1 Byrom
06.2 Bylivsgater og nabolagsgater
06.3 Blå infrastruktur
06.4 Forbindelser og grønn mobilitet
06.5 Fellesskap
06.6 Rakneparken
06.7 Naboskap
06.8 Typologivariasjon
06.9 Etappevis utbygging

TRANS
BORDER
STUDIO

Byrom



Kåssolinis plass

Rakneparken

Portalen

Her skapes et rikt nettverk av varierte byrom som inviterer til opphold, aktivitet og rekreasjon. Rakneparken er en grønn oase som ligger sentralt i området, rammet inn av bebyggelse med aktive fasader. Rakneparken er områdets hjerte, og blir et knutepunkt mellom urbane og blågrønne kvaliteter.

Vitale kvartalssbakgårder med dyrking av grønnsaker, felles hager og verksted skaper nye møteplasser. Et nettverk av blågrønne strukturer gir grunnlag for økt biologisk mangfold og bedre mikroklima. Beplantningen bidrar til sanseopplevelser og variasjon gjennom årstidene og gir byrommene ulik karakter og stemning.

Nabolagsgater

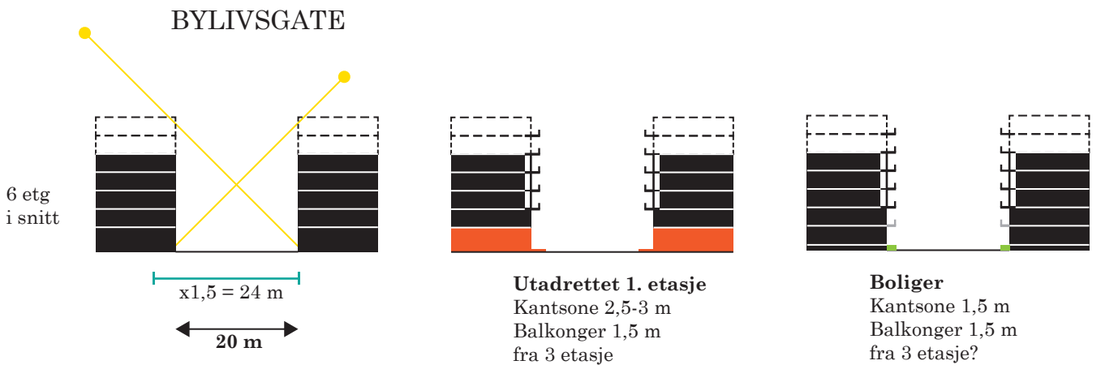
Bylivsgater

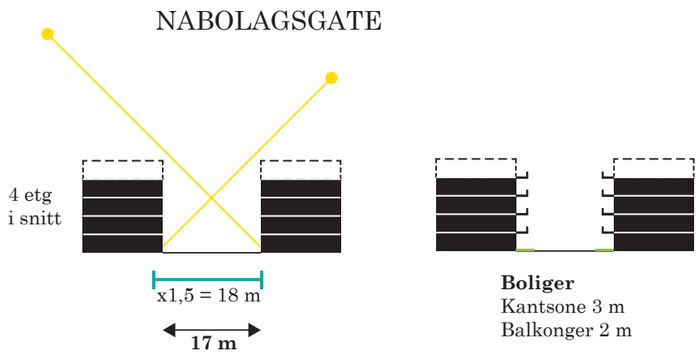
Kvartalsbakgårder

Bylivsgater og nabolagsgater

I strategien for gaterom har vi tatt utgangspunkt i to ulike gatesnitt for å differensiere gaterommene i planen.

Bylivsgater hvor det er høyere og tettere bebyggelse med utadrettet virksomhet i 1. etasje, og nabolagsgater hvor bebyggelsen primært består av boliger og er noe lavere og mer oppløst. Innenfor strategien ligger det prinsipp for kantsoner og balkonger, samt bruk og møblering av gaterom. I videre utforskning av prosjektet vil det være naturlig å videreutvikle disse prinsippene. Felles for begge gatesnitt er at de skal ivareta mange behov og krav. Som brannoppstillingsplasser, sykkelparkering, gangsoner, vegetasjon og overvannshåndtering, snølagring, belysning, benker og renovasjonsnedkast for å nevne noe.





BYLIVSGATE
Bebyggelsen er planlagt i snitt på 6 etasjer, med variasjon mellom 4 og 8 etasjer. 1.etasje bør ha 4 meter fri høyde, det muliggjør en fleksibilitet i forhold til programmering. Her kan det være forretninger, restauranter eller annen utadrettet virksomhet med behov for god høyde. Hvis bolig kan disse heves 0,9 m fra bakken for å privatisere, samtidig som en generøs høyde gir god tilgang på dagslys i nederste etasje. For boligene her er det tenkt en kantsone på 1,5 m som enten kan benyttes til beplantning eller en liten balkong med mulighet for trapp ned, avhengig av grad av offentlighet rett utenfor. Balkonger kan krage ut 1,5 m fra 3.etasje. For utadrettet virksomhet er det tenkt en kantsone på 2,5-3 m for utstilling av varer, skilt eller uteservering. Med en aktiv sone på 15,5-16m gir det et gatesnitt på 20 m. Som er litt under gjennomsnitt høyde x 1,5, men som vi har valgt å bruke for å skape gode gaterom for sambruk og kontakt mellom sidene. I hjørnene trekker bebyggelsen seg tilbake mange steder og lager generøse plassrom. Det vil foregå varelevering i disse gatene, men med fokus på grønn mobilitet vil vi unngå bruk av privatbiler her.

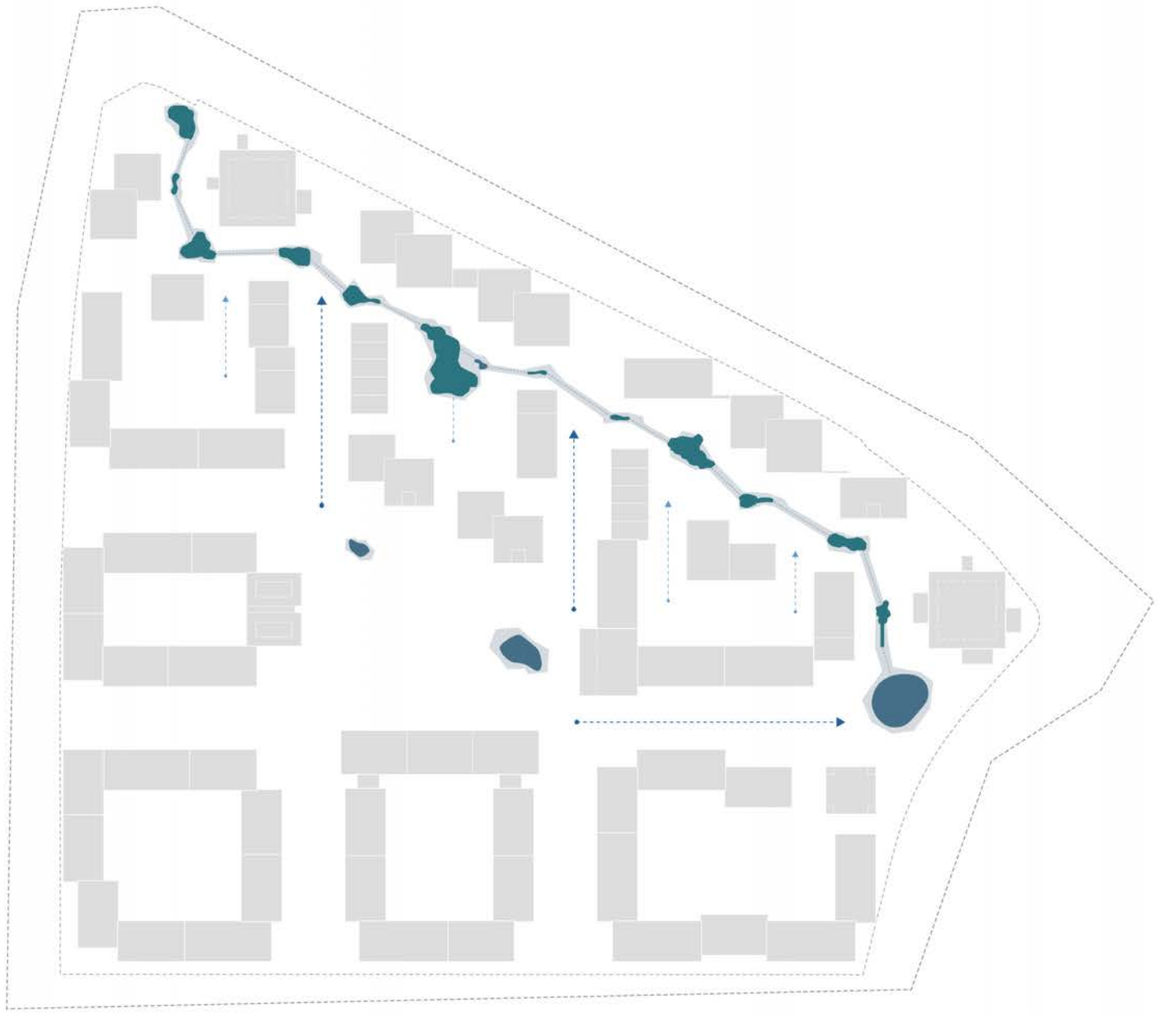
NABOLAGSGATE
I nabolagsgatene er bebyggelsen planlagt i snitt på 4 etasjer og det vil det være større variasjon i typologier her. Til forskjell fra bylivsgater er det planlagt større bredde på kantsonene for å skape gode overganger mellom offentlig og privat. Det vil være mulighet for forhage eller markterrasse på inntil 3 meter og balkonger kan krage ut 2 meter fra 2.etasje. De hvor det ikke er naturlig med en forhage eller terrasse pga himmelretninger vil det være naturlig med en mindre buffer mellom det offentlige gaterommet og den private boligen, i form av vegetasjon. Den totale bredden på nabolagsgaten har vi satt til 17 meter som er minste tillatte avstand. Vi mener denne bredden vil ivareta behov og krav som stilles til disse gatene samtidig som det vil gi et aktivt og intimt gaterom som utfyller øvrige uterom i planen på en god måte.

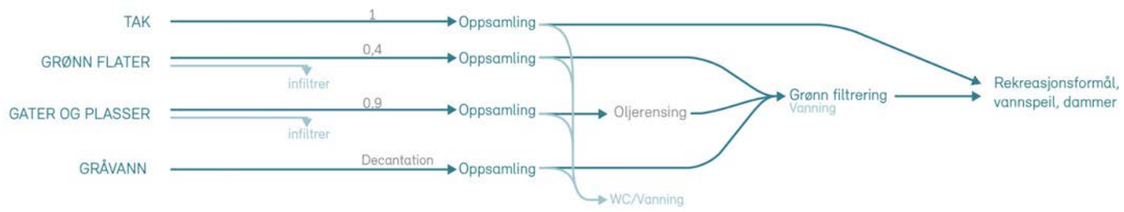
Blå infrastruktur

Blå kvaliteter i nabolaget

Blå infrastruktur som er del av byen

Blå elementer i parken





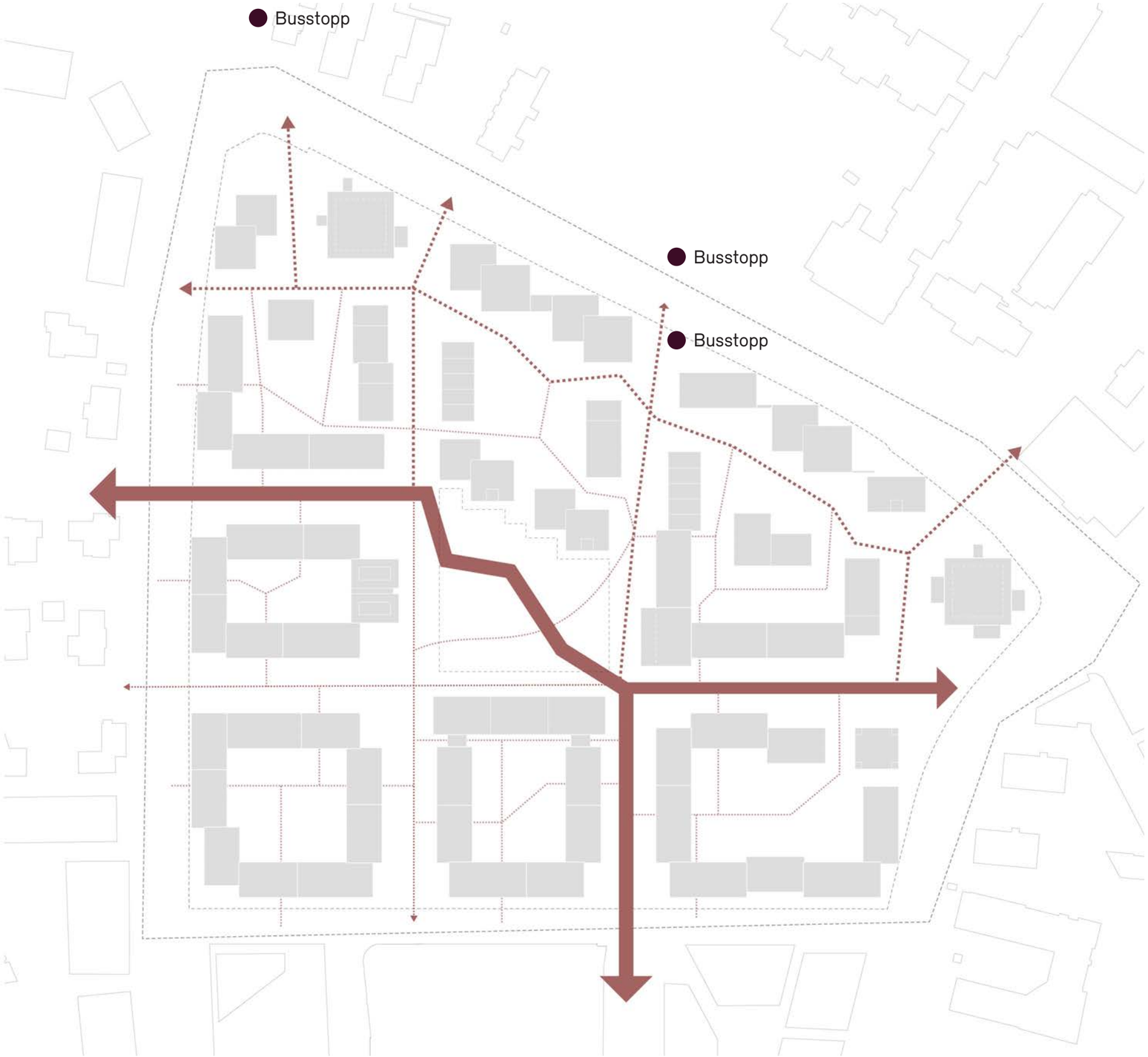
Programmet til mulighetsstudien beskriver en ambisjon om at felt S5 blir et foregangsprosjekt med tanke på bærekraft og miljø. Åpning av den rørlagte bekken i nord må vurderes som del av overvannshåndtering og kvalitetselement for området.

Vannet som ressurs i byen blir et sentralt grep i landskapsdesignet. Vannforbindelsen ligger nord i feltet og går fra øst til vest. Åpent bekkeløp og overvannshåndtering er identitetsskapende element langs denne forbindelsen som er plassert langs bebyggelse i nord og gårdsrom mot sør. Dette vil være en forbindelse hvor overgangen mellom den offentlige forbindelsen og de skjermede gårdsrommene og private uteplassene blir løst på en god måte.

Vannets forløp gjennom byrommene bidrar til sanselige og opplevelsesmessige verdier som styrker identiteten til hvert enkelt byrom. Fra en meandrerende flom, til et grønt regnbed, til lyden av sildrende vann nedover vanntrapper, til stille vannspeil som speiler naturen og arkitekturen. Vannet vekker sansene og inspirerer til lek og aktivitet.

Vannet en rekreativ kilde, men samtidig også en funksjonell ressurs, som tilfører byrom og landskap en dynamisk karakter. På denne måten blir S5 blå infrastruktur et eksempel på hvordan fremtidens klimautfordringer kan brukes aktivt til å skape merverdi i byen.

Forbindelser og grønn mobilitet



Myke trafikanter som gående og syklende har prioritet på S5. Det skal være tilrettelagt og lett å komme seg rundt, i tillegg som opplevelsen langs veien skal være interessant. Nærhet til sosial infrastruktur, rekreasjonsområder, varer og tjenester skal være såpass kort slik at gange og sykkel blir det naturlige valget.

I tråd med ambisjoner om frodige og attraktive byrom med mye aktivitet og fokus på grønn mobilitet bør bilkjøring i området reduseres til et minimum. Utover utrykningskjøretøy, ambulerende tjenester, varelevering og flytte-biler bør privatbiler parkeres utenfor området. Noe korttidsparkering i periferien av området, men utover dette bør parkeringsanlegg i kjeller benyttes både for gjester, beboere og bildele-ordninger. Gårdsrommene skal være bilfrie i sin helhet.

Den grønne allmenningen binder sammen Jessheim på en ny måte, og bidrar til at S5 inngår som en del av fortellingen om Jessheim. Rakneparken, det grønne parkrommet, vil være S5s bidrag til hele byen.

S5 har tre kjørbare adkomster i nord, i sammen-heng med avkjørsler på motsatt side av Ring-veien. I tillegg vil det være adkomst for gående og syklende ved rundkjøringen i nordvest. Mot vest er det tre adkomster hvorav to er kjørbare. Forbindelse lengst mot sør her er en tydelig akse med sikt gjennom feltet mot øst. Mot sør er det to adkomster fra Kjeld Stubs vei. Adkomster fra øst vil være på hver side av punkthus.

Adkomst til boligene vil være via portrom eller åpninger mellom bygninger. På den måten vil portrommene bidra til aktive langs gate-rommene, samtidig som gårdsrommene vil bli en sosial møteplass for kvartalets beboere. Portrom eller åpning mot hver side av kvartalet vil også bidra til at det er lett å komme seg i ulike retninger og til ulike gjøremål.

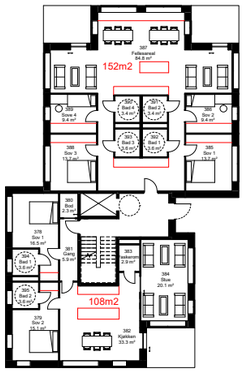
Fellesskap

JESSHEIM

S5

NABOLAG

BOLIG



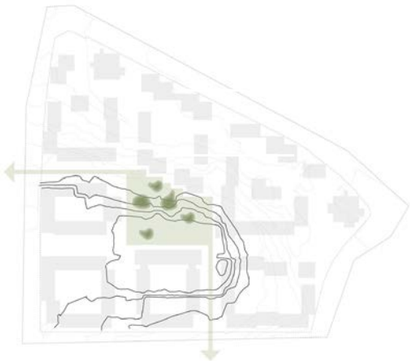
Byen er det store fellesskapet og delingsøkonomi i praksis. Hva vi deler, hvem vi deler det med og gode overganger er avgjørende for at store og små fellesskap skal fungere. Vi foreslår i prosjektet konkrete tilskudd til hierarkiet av fellesskap på Jessheim. Fra byen til boligen, men med mest fokus på S5 og de ulike nabolagene.

På S5 vil det etableres et nettverk av forbindelser, gaterom og plassdannelser. Vi differensierer mellom bylivsgater, nabolagsgater og den blå forbindelsen som med sin identitet og sitt særpreg gir variasjon til området. Gjennom sprang mellom volumer og tilbaketrekninger i hjørner dannes mindre plasser som tilskudd til området. Her kan det møbleres med benker, stilles ut grønnsaker til salgs, være uteservering eller etableres små fruktlunder tilgjengelig for befolkningen.

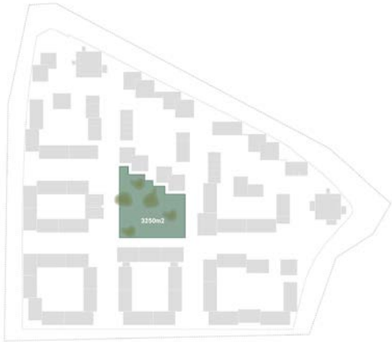
Det skjermede gårdsrommet er det sosiale fellesskapet for hvert kvartal. Innenfor området varierer graden av åpenhet etter hvilken situasjon kvartalet forholder seg til. Innganger er i hovedsak lagt på innsiden av kvartalet for å aktivisere gårdsrommet, gi personer med nedsatt tilgjengelighet nærhet til uterommet og gjøre det trygt og enkelt for barn å komme seg ut. En skjermet møteplass gir mulighet til å bli kjent med andre i kvartalet, noe som bidrar til trygge og oversiktlige nabolag.

Boligene deler oppgang, et fellesrom med verksted og selskapslokale og kanskje en takterrasse med sine nærmeste naboer. Innenfor boenhetene syns vi det kan være interessant å undersøke potensialet for deling og fellesskap. Det kan være ulike former for kollektiv, fra generasjonsbolig til studentkollektiv, hybler med fellesrom eller leiligheter med felleskjøkken.

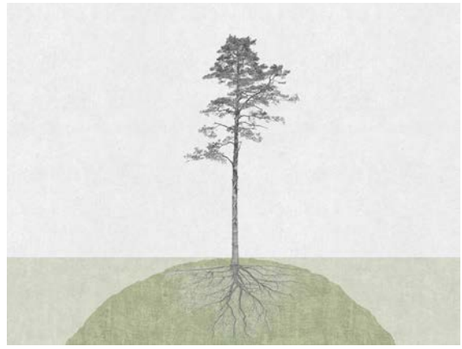
Rakneparken



En del av den grønne allmenningen



Grønt bidrag til byen



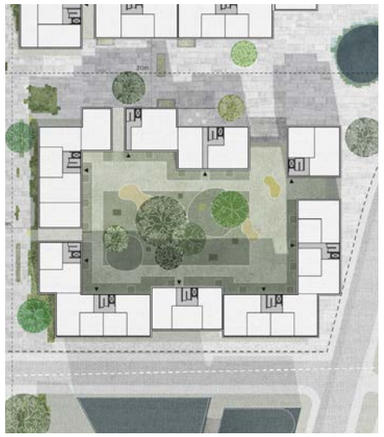
Metode for å ta vare på eksisterende furutrær skaper et nytt landskap med historiske referanser

Til det store fellesskapet tilfører vi en grønn allmenning og en magisk park, Rakneparken. Dette er et bidrag for å binde sentrale deler av byen sammen, gi byens befolkning nærhet og tilgang på kvaliteter som allerede er der i dag og gi nye opplevelser til byen basert på eksisterende kvaliteter. Den grønne allmenningen skal være lett tilgjengelig, frodig og lesbar for beboerne.

Referanse til Raknehaugen

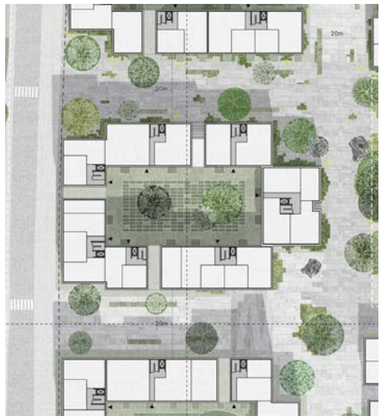
Rakneparken
Illustrasjon viser Rakneparken sett fra øst. Parken blir en viktig møteplass i bydelen og også et tilbud til hele byen. Parkens landskapsutforming er inspirert av Ullensakers lange historie.

Naboskap


K1

K2

K3


K4

K5

K6

K7

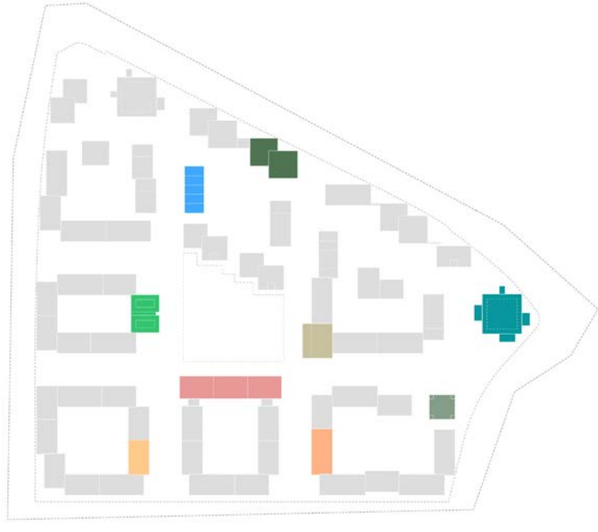
Bebyggelsen på S5 vil bidra til det urbane Jessheim på en ny måte og har potensiale til å bli en attraktiv del av byen. Ved å introdusere sju bykvartal med boliger og en miks av ulike funksjoner på bakkenivå skapes det et bymiljø med kort vei til «alt» innenfor sentrale deler av Jessheim.

Strukturen i området gjør at det etableres et tydelig hierarki av møteplasser for beboere og besøkende. Fra de offentlige og generøse byrommene til de skjermede gårdsrommene, via gaterom, mindre plassdannelser og park-lommer, vil de alle bidra til viktige møteplasser tilpasset ulike fellesskap i byen.

Kvartalene forholder seg til omkringliggende bebyggelse med lukkede kvartaler i sør og mer porøse kvartaler i nord. Dette gir en naturlig variasjon i typologier, fra karréer og lameller til punkthus og “townhouses”. Forhold til Rakneparken og den grønne forbindelsen gir tilliggende kvartaler en egen kvalitet og egenart, som vannforbindelsen gir kvartalene i nord en unik karakter i Jessheim sentrum.

Typologivariasjon

I kvartalene foreslås et spenn av typologier som både sikrer skalamessig og utseendemessig variasjon og miks av beboere. Et utvalg markørbygg med særlig fokus på arkitektonisk kvalitet foreslås rundt de viktige byrommene så som parken og plassen i øst.



- Forskjøvet punkthus
- Townhouse/rekkehus
- Tårn
- Markører
- Markører
- Markører
- Firespenner
- Trespenner
- Markører

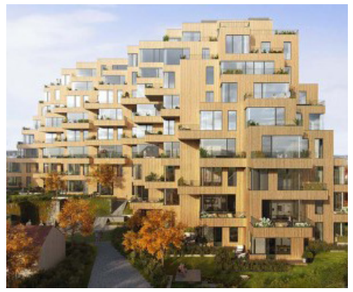
Kvartal

Forskjøvet punkthus

Tårn

Townhouse/rekkehus

Markører



Etappevis utbygging

Mulighetsstudiens program etterspør en utvikling av området som er uavhengig av rekkefølge og tempo. Dagens eiendomsgrenser skal ikke være styrende. Vår foreslåtte plan har likevel denne muligheten i seg.

Foreslått faseinndeling starter utbygging i området nærmest sentrum og bygger utover.

Fase 1
Park og grønn allmenning etableres sammen med bygging av tre kvartal i sør-vestre hjørne av området. Største del av P-kjeller på plass (2 etasjer).

Fase 2
Plass og østre kvartal med høyhus. Siste del av P-kjeller (1 etasje). Første del av blå insfrastruktur.

Fase 3
Nordre kvartal med høyhus. Siste del av blå infrastruktur.

- Fagerstad/Stor-Oslo
- Axer
- Billy Eiendom
- Andre

Gode nabolag
Illustrasjon viser gårdsrom i et av kvartalene nord for Rakneparken. Foreslått høyhus øst på S5 vises i bakgrunnen. Gårsrommene er tenkt åpent for gjennomgang, men har mer private soner for sosial aktivitet, dyrking, rekreasjon og lek.

BYGULV

Vi foreslår en bygulvstrategi tuftet på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. S5 kan bli bydelen i Jessheim sentrum hvor man kan finne et alternativ tilbud av lokaler, butikker og tjenesteyting i sentrum.

07.1 Et bærekraftig bygulv
07.2 Et bygulv for deltakelse, deling og fellesskap
07.3 S5 som kunnskaps- og innovasjonsstrøk

Et bærekraftig bygulv

I utviklingen av en bydelen er det avgjørende å finne en profil som supplerer de eksisterende sentrumsområdene i Jessheim. Handel er allerede tungt representert i Jessheim Storsenter. Kulturhuset er en viktig og etablert arena i byen.

S5 bør finne en profil som i større grad fokuserer på alternative tilbud som felles-løsninger knyttet til boligene, nyskapende offentlig og privat tjenesteyting, og nye konsept for utleie til næring.

Slik kan man etablere et bygulv tuftet på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Bydelen kan bli en viktig brikke for Ullensaker kommune å nå sine bærekraftsmål. Målet må være å skape kulturelt mangfold og gi muligheten til innbyggerne til å påvirke egne liv og samfunnet de lever i.

Miljømessig bærekraft
Fokus på deleøkonomi og repareringskultur gjennom tilbud som fellesverksted og utleiesentral. Steder for urban dyrking muliggjør lokal matproduksjon.

Sosial bærekraft
Inkluderende program som bydelsbibliotek, bydelscafe. Fellesrom for kvartalene. Bydelsverkstedet er også en møteplass for flere generasjoner og sosiale grupper.

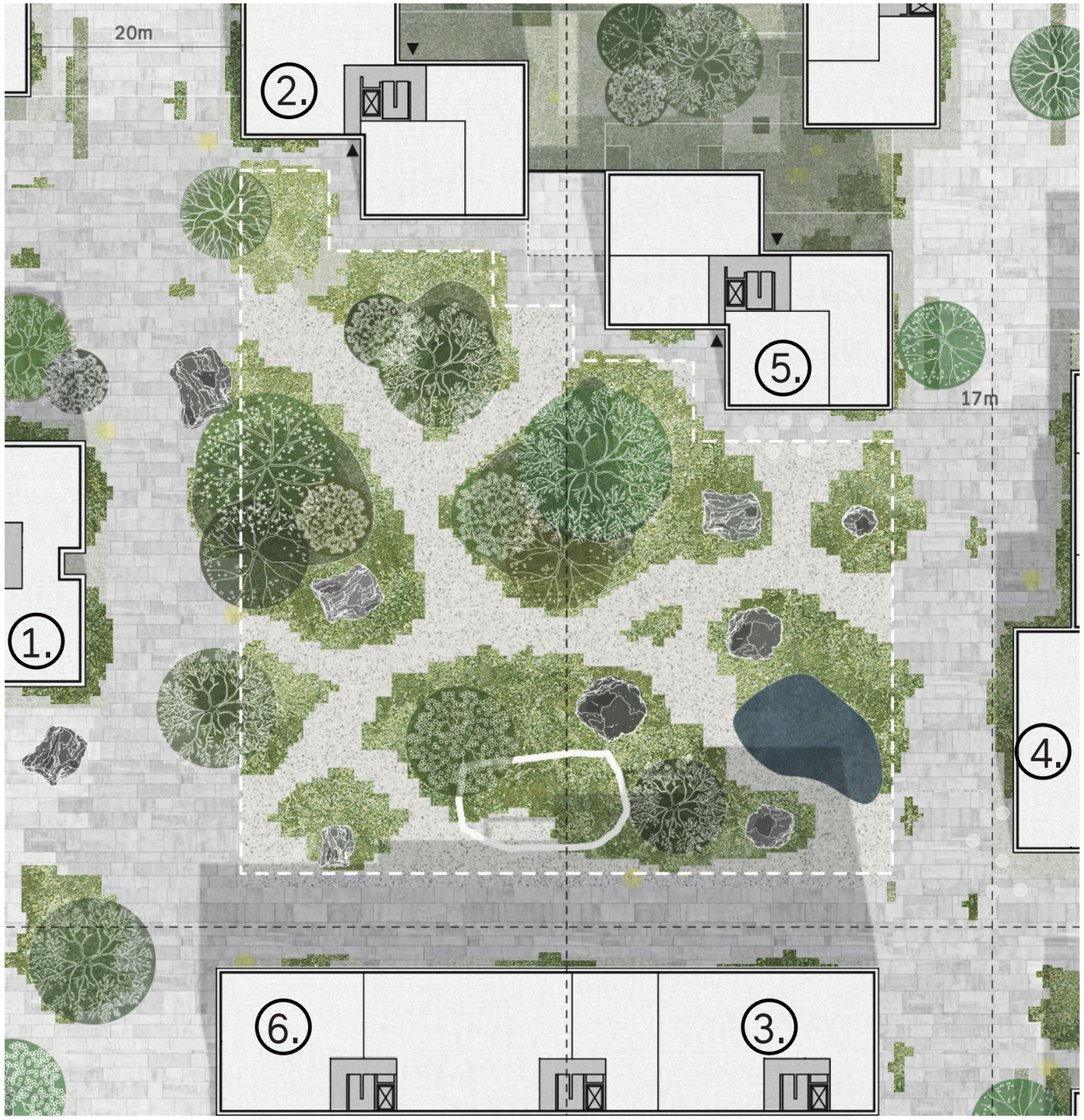
Økonomisk bærekraft
Bidra til mangfold i det lokale næringslivet gennom å tilby mindre utleienheter for små-skala næringsliv, enkeltmannsforetak, små håndverksbedrifter, “hjemme”kontor, atelier, studioer og lokal handel.

Et bygulv for deltakelse, deling og fellesskap

1. Bydelsverksted og reparasjonslokale

2. Offentlige tjenester som bydelsbiblo og kommunal utleie av fritidsutstyr

3. Småskala næringslokaler

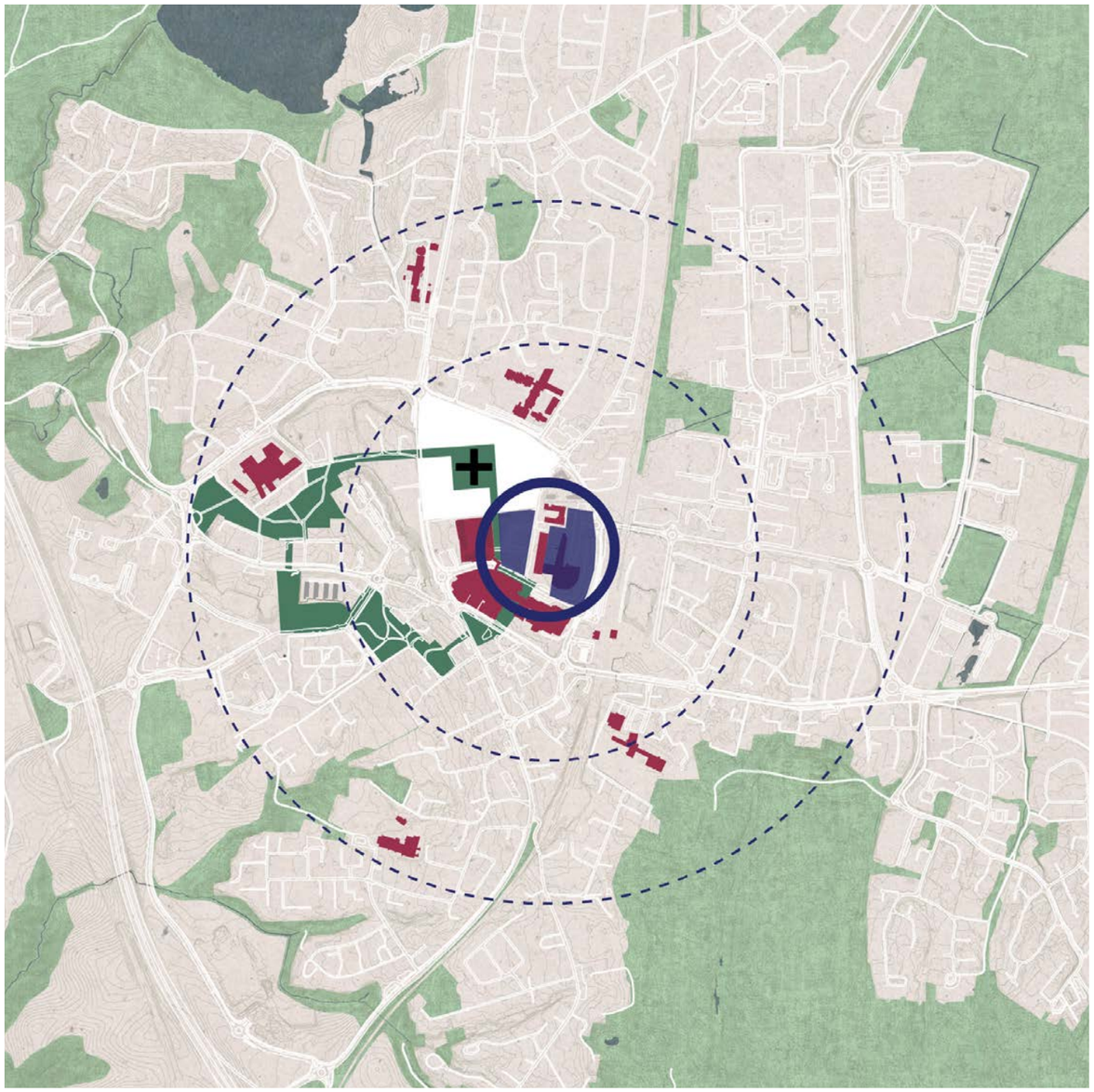


4. Bydelskafé

5. Lokal handel

6. Fellesrom for beboere

S5 som kunnskaps- og innovasjonsstrøk

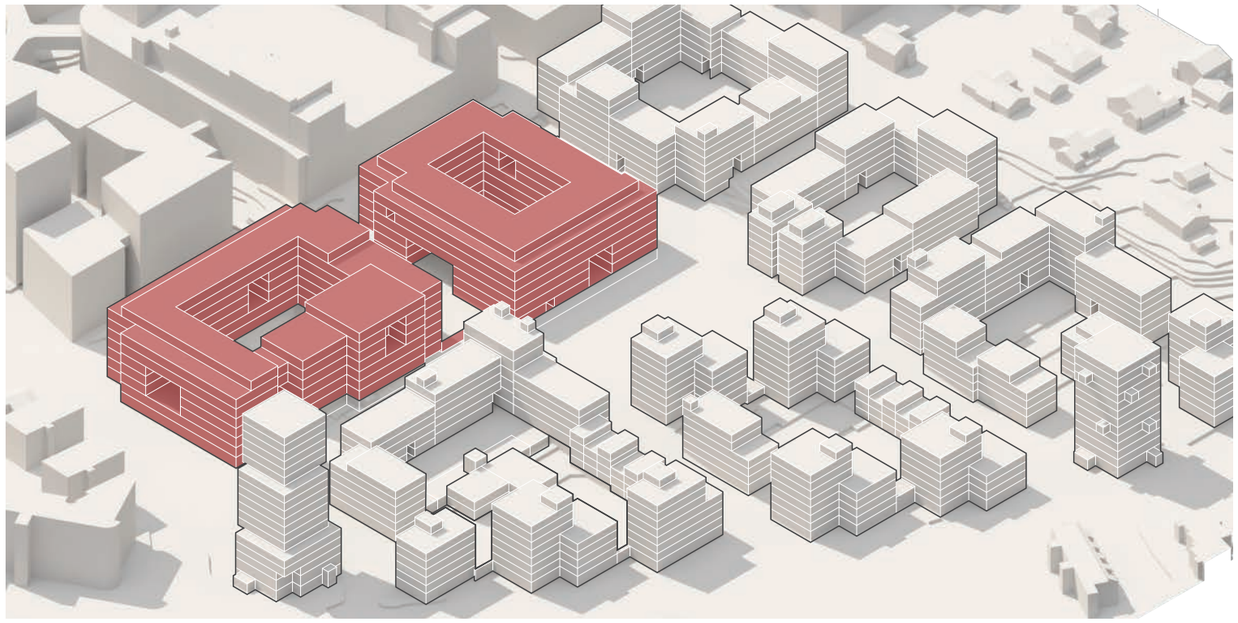


Uante ringvirkninger
En etablering av Oslo Met (eller en tilsvarende) kunnskapsinstitusjon i Jessheim vil skape ringvirkninger i kultur og næringsliv og samfunnet generelt.

Ved en eventuell etablering av Oslo Met i Jessheim sentrum, vil S5 kunne utgjøre et urbant ressonansrom for universitet med fokus på kunnskap, studentliv og ny næring. S5 som innovasjonsstrøk kan bli en viktig brikke i utviklingen av Jessheim som en attraktiv innovasjons- og kunnskapsby.

Planen har fleksibilitet til også å inneholde andre type bygg en boliger. Kombinerte undervisnings- og næringsbygg muliggjør samlokalisering av universitetsfunksjoner og næringsliv i kommersielle og fleksible arealer for innovasjon, produksjon, formidling og service, blant annet i form av inkubatorer, start-ups og co-working space.

S5 som innovasjonsstrøk kan fasilitere tilfeldige møter og synergieffekter mellom ny, forskningsbasert næring, læringsmiljøer og samfunnet for øvrig.



Mulig bygg for undervisning/universitet/næring
Planen har fleksibilitet til også å inneholde andre type bygg enn boliger.

MODELLFOTO

TRANS
BORDER
STUDIO

Modellfoto

– Mot sørvest

Modellfoto

- Mot øst

Modellfoto

– Oversiktsperspektiv

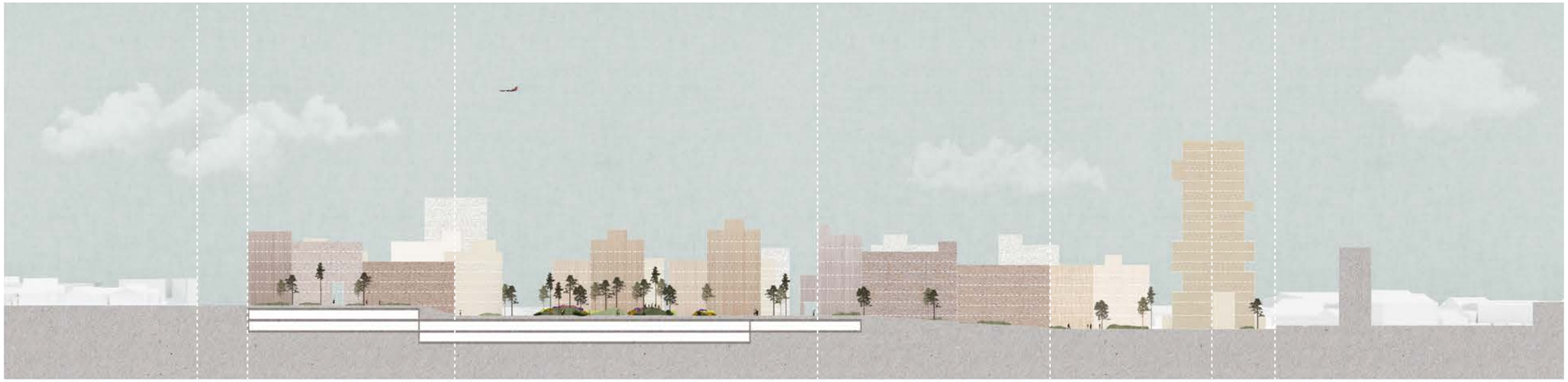
Modellfoto

– Oversiktsperspektiv

SNITT

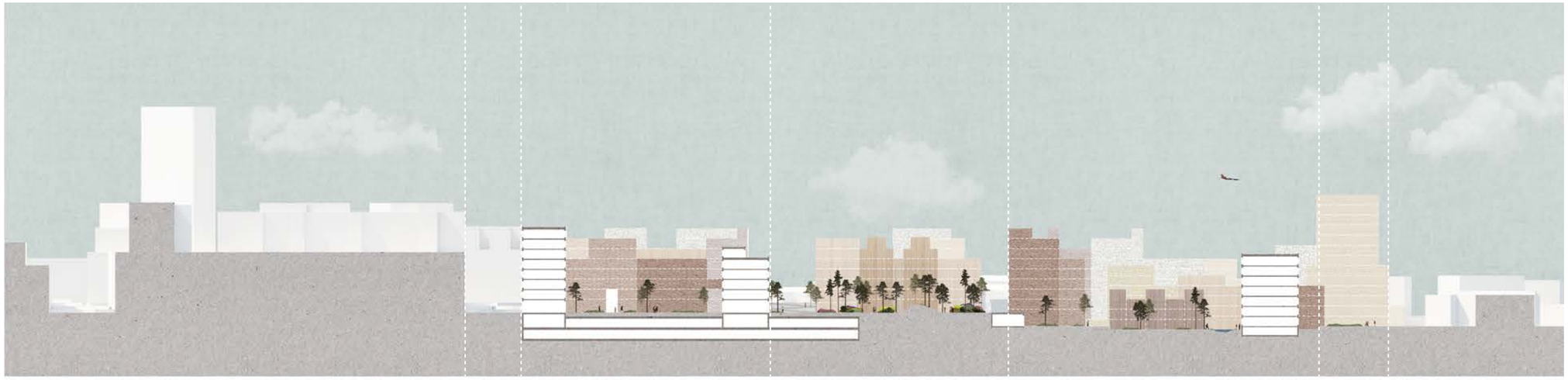
TRA NS
BORDER
STUDIO

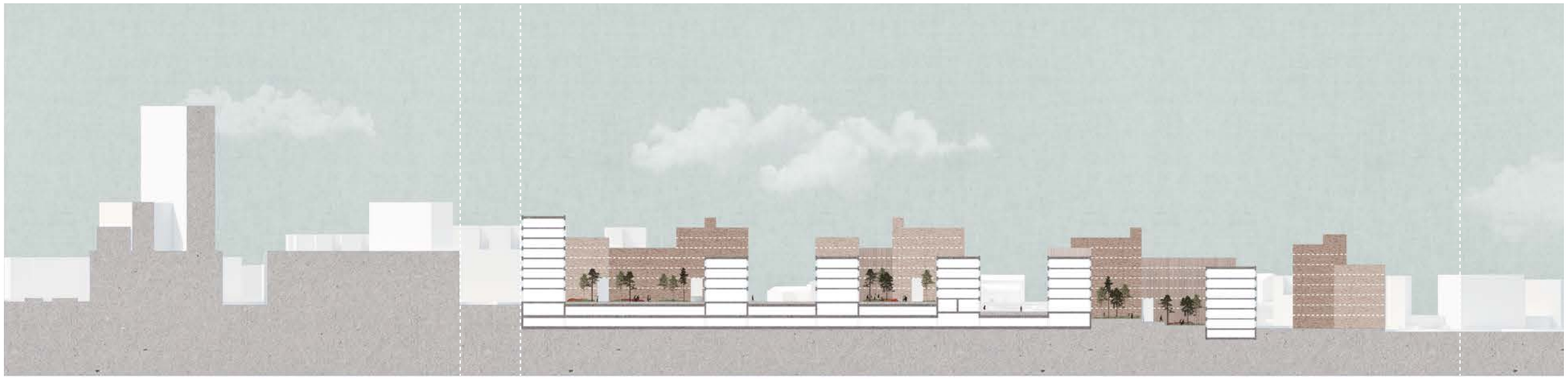
Snitt


TRONDHEIMSVEIEN
RAKNEPARKEN
KÅSSOLINIS PLASS
RÅDHUSVEIEN

KJELD STUBS VEI
RAKNEPARKEN
RINGVEIEN

Snitt


KJELD STUBS VEI
RAKNEPARKEN
RINGVEIEN

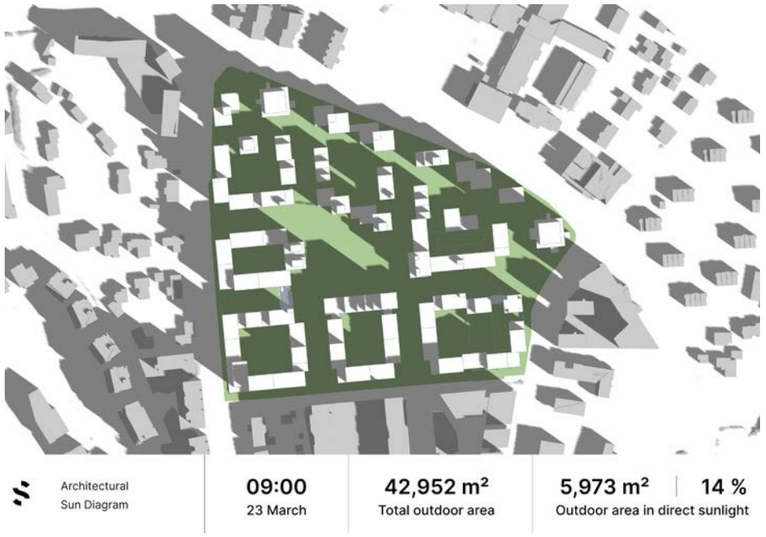

KJELD STUBS VEI
RINGVEIEN

ANALYSE

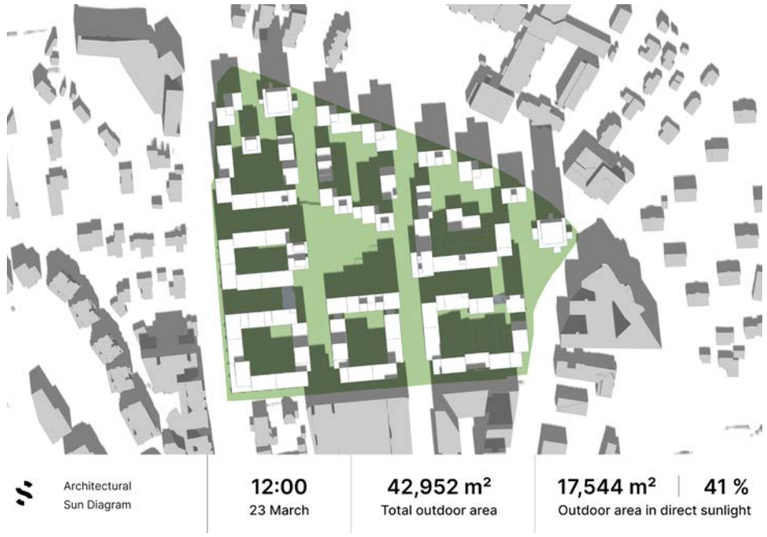
10.1 Sol/skygge
10.2 Analyser i Spacemaker

TRANS
BORDER
STUDIO

Sol / Skygge
- 23. mars/september

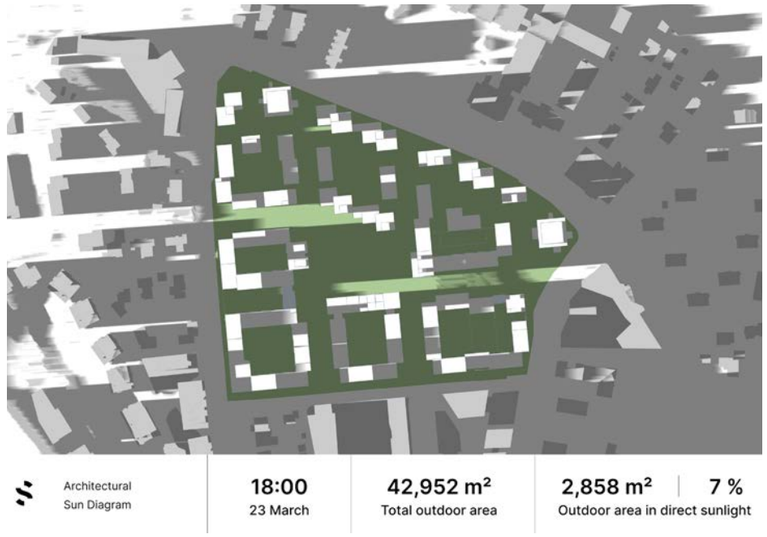


23. Mars/Sept - 09:00



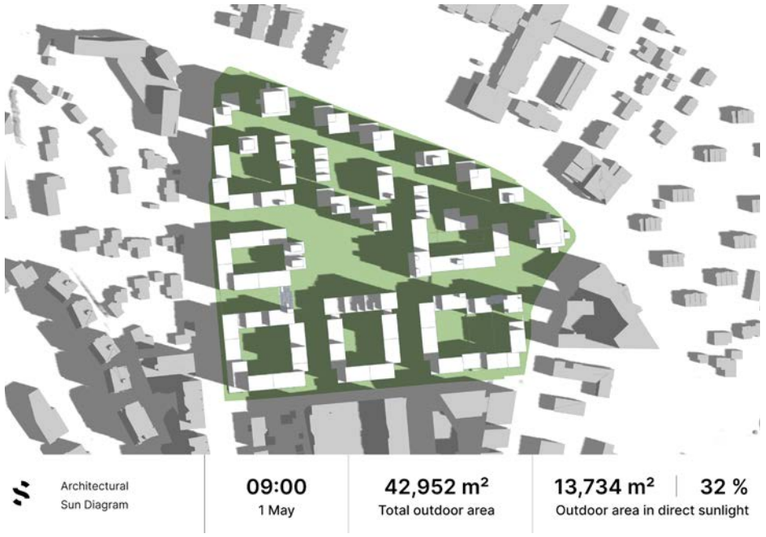
23. Mars/Sept - 12:00

23. Mars/Sept - 15:00



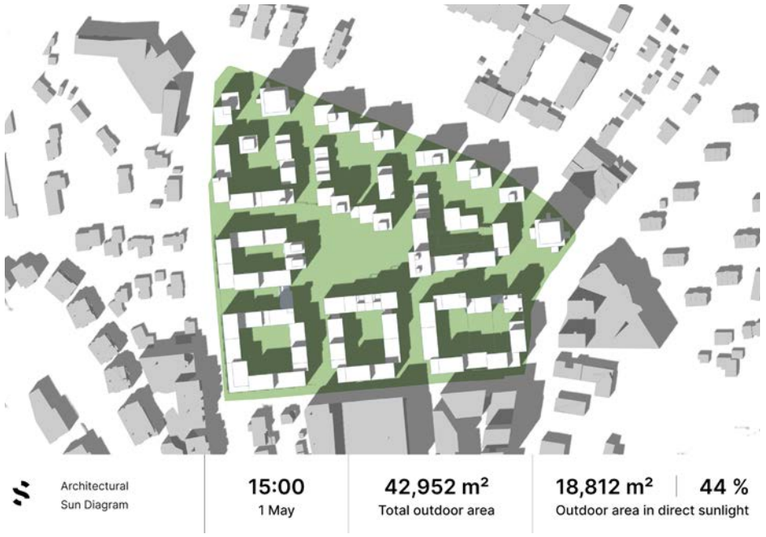
23. Mars/Sept - 18:00

Sol / Skygge
- 1. mai

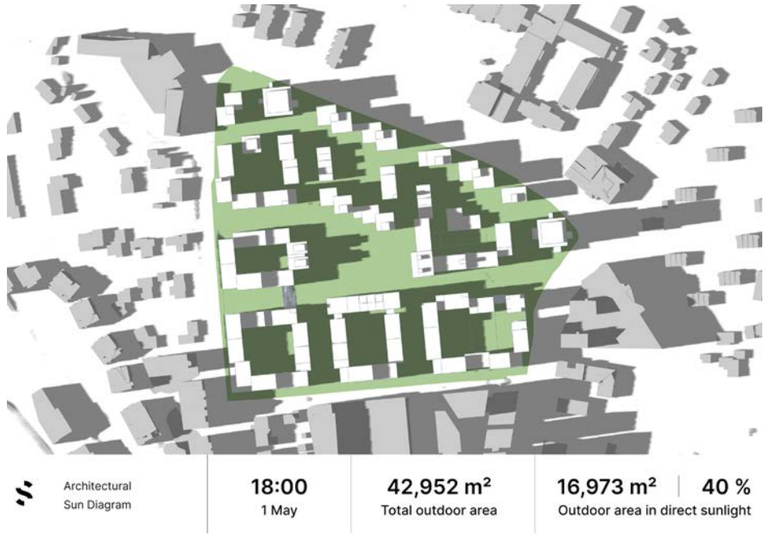


1. Mai - 09:00

1. Mai - 12:00

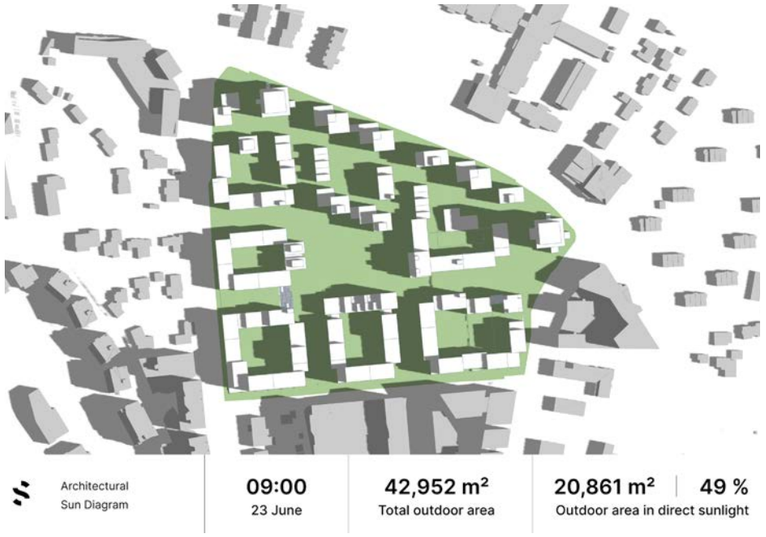


1. Mai - 15:00

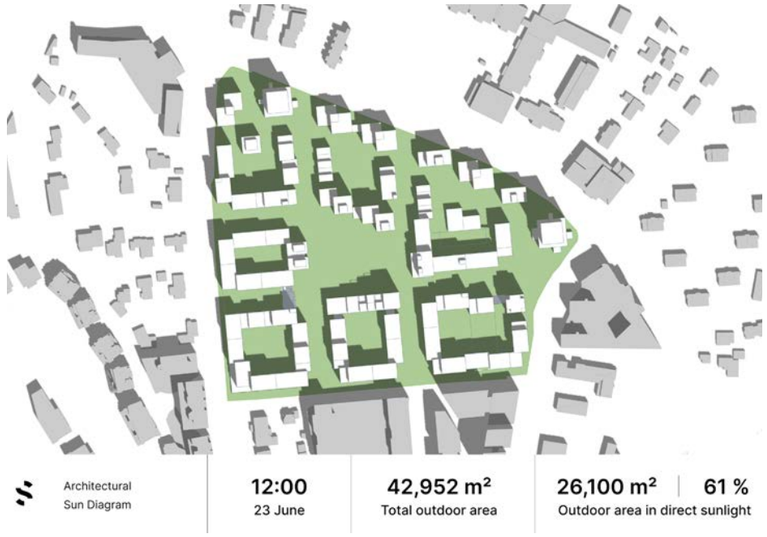


1. Mai - 18:00

Sol / Skygge
- 23. juni



23. Juni - 09:00

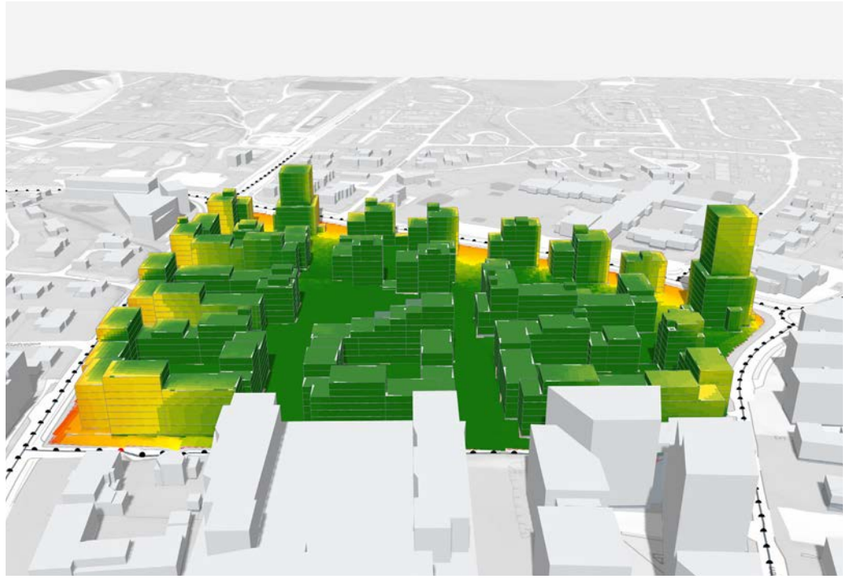


23. Juni - 12:00

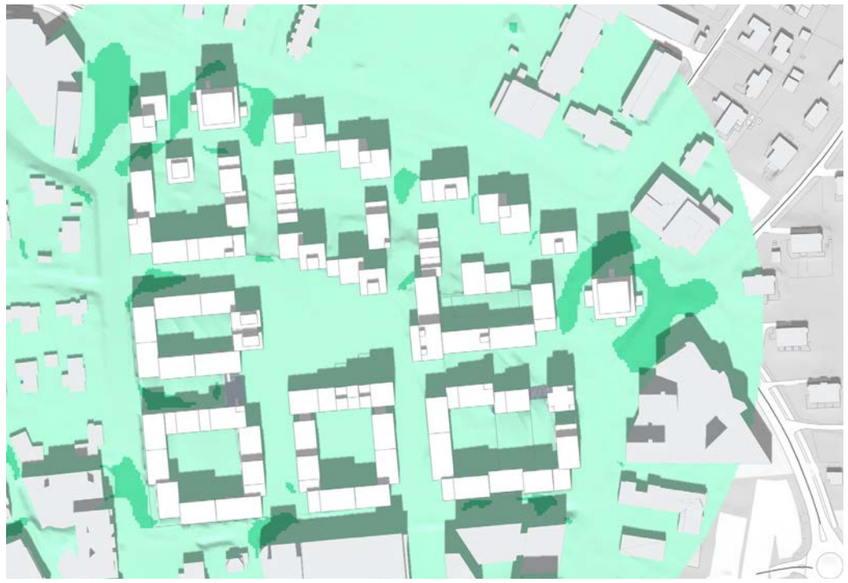
23. Juni - 15:00

23. Juni - 18:00

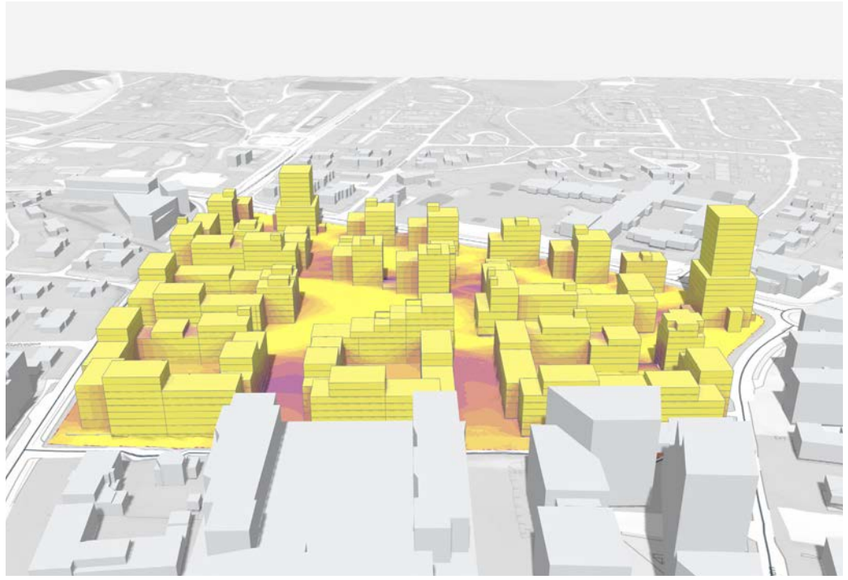
Analyser i Spacemaker



Støyanalyse



Vindanalyse



Solstudier

Dagslysanalyser

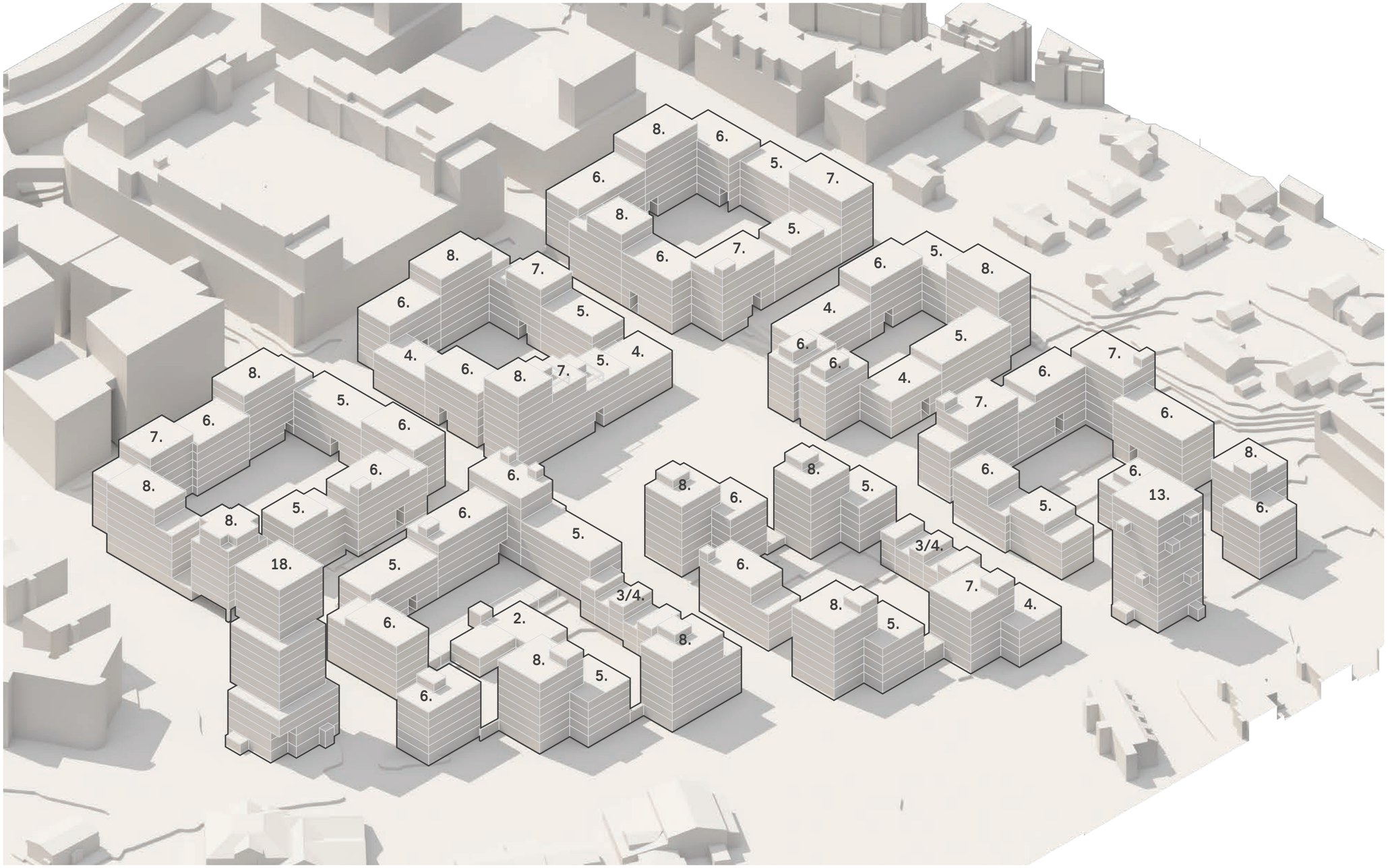
AREAL

11.1 S5
11.2 Utearealer MUA
11.3 Parkering
11.4 Barnehage
11.5 Areal: S5
11.6 Areal: Oslo Met scenario
11.7 Arealoppstilling
11.8 1. etasje

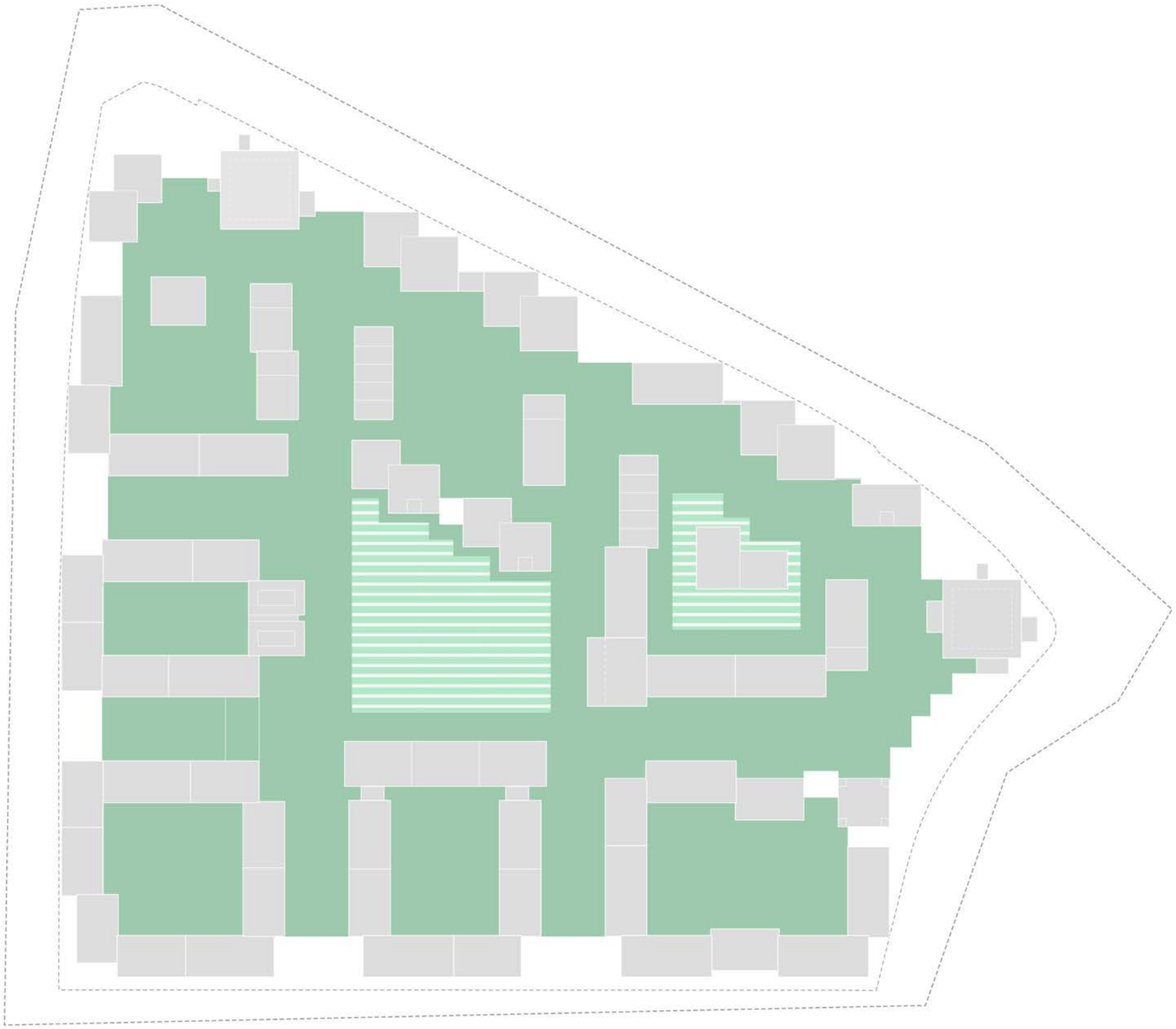
TRANS
BORDER
STUDIO

S5

119 379 m² BRA



Utearealer MUA



MUA-regnskap er i denne omgang vist som tilgjengelig areal på bakkeplan. I de neste fasene vil det være naturlig å se mer detaljert på landskapsutforming og se på hvilke elementer vil påvirke tilgjengelig areal, som lekbart areal, brannoppstillingsplasser og private uteplasser.

Slik det er vist nå har vi en god marging på tilgjengelig uteoppholdsareal og da er ikke andel av private uteplasser medregnet i diagram. Alle boenheter skal ha private uteplasser og det vil være felles takterrasser tilgjengelig i prosjektet.

Vi har valgt å vise tilgjengelig uteoppholdsareal på bakken, som det arealet som er tilgjengelig og felles for beboerne på felt S5. Arealet skal utformes med variasjon og tilpasses ulike fellesskap, ulike aldersgrupper og ulike årstider.

Krav i Byplanen:
25m2 pr 100 BRA Bolig.
Maks 5 m2 av private balkonger kan inngå
Minimum 20 m2 skal være lekbart areal

BRA Bolig = 112 238 m2
/100*25 m2 = **28 060 m2**
1465*5 m2 = 7325 m2 private balkonger
Krav til lekbart areal: 22 450 m2

Uteoppholdsareal vist:
30 500 m2

Tilleggsareal:
Park = 3235m2
Barnehage uteareal= 958m2

MUA

Park

Barnehage

Parkering
- P-kjeller

Parkering er planlagt i hovedsak under kvartaler i sør, med mulighet for utvidelse i flere retninger etter behov. Store deler av fotavtrykket er tenkt i 2.etasjer. Antall plasser vist i denne løsningen er ca 1200 p-plasser.

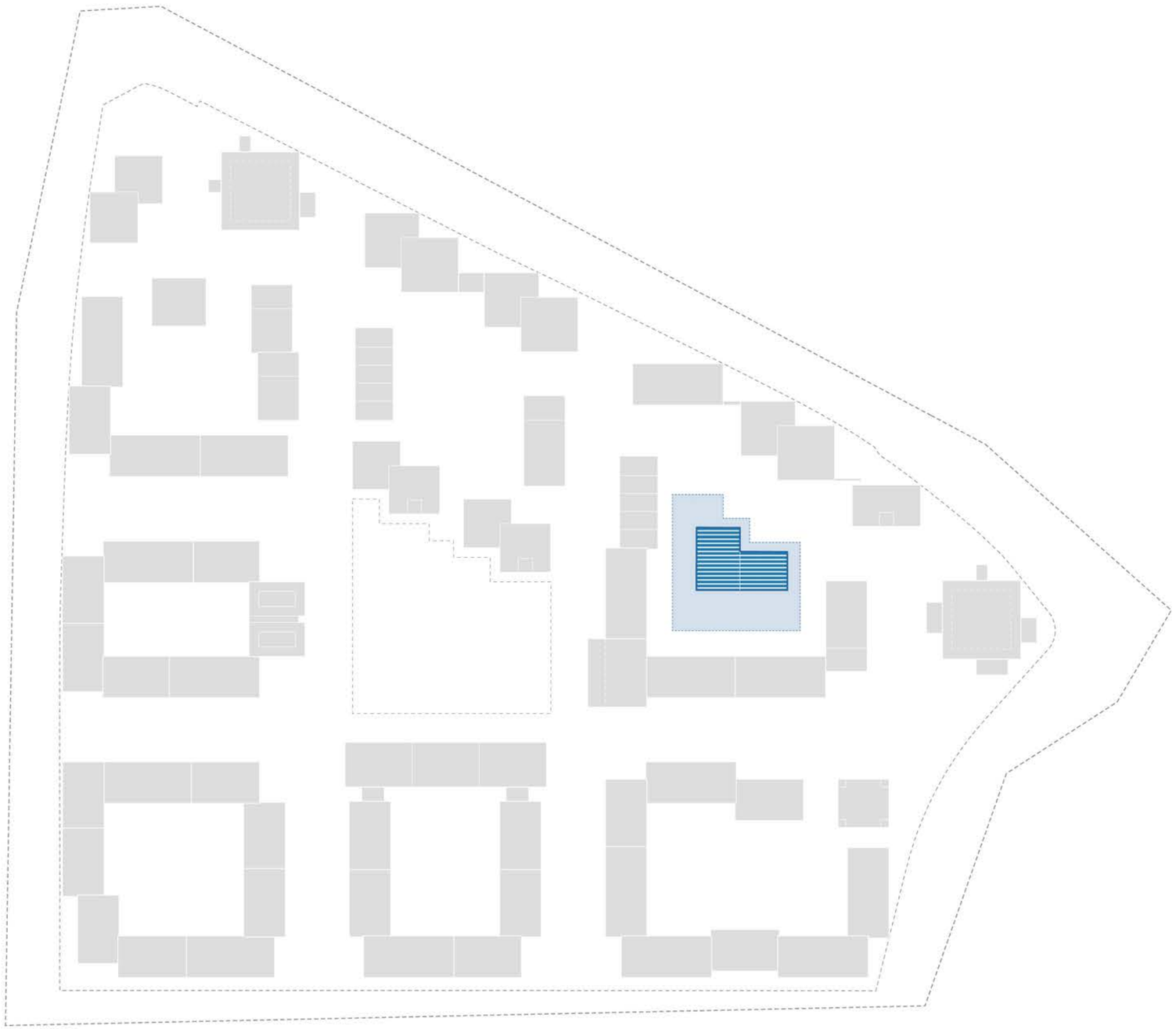
Primært er parkering planlagt under gårdsrom og gaterom, for å få et mest mulig effektivt system og uten at kvartalenes konstruktive prinsipp blir avgjørende i utformingen av parkeringen. I tillegg vil det å nå boder og sykkelparkering først fra trapperom være et bidrag til strategien om grønn mobilitet. Parkeringen er tenkt som en kombinasjon av tradisjonelle plasser og p-plasser i halvautomatiske system. Dette mener vi vil være en effektiv og fornuftig måte å organisere det på og ivareta parkeringskrav som ligger i overordnede planer.

Et effektivt system vil også bidra til å redusere arealbehov og materialbruk. Strategi for parkering har en fleksibilitet som gjør at det er flere muligheter for videreutvikling i neste fase. For kvartaler i nord er det tenkt adkomst til parkering på sentrale punkter, i Rakneparken og i hjørner på kvartal med tilknytning til parkeringsareal.

Viktig å ivareta gode betingelser for frodige gårdsrom og byrom, skal kjelleretasjer legges på nivå som gir høyde til jordlag og gode vekstforhold på bakkeplan.

Innkjøring til parkering vil i hovedsak være fra Kjeld Stubs vei, i minimum 2 kvartal for å fordele trafikkbelastningen og gi mulighet for å dele inn parkeringen i separate anlegg hvis behov. Sammenheng i parkeringsareal må ses helhetlig på i forhold til renovasjonsløsning, overvannshåndtering og plassering av tekniske infrastruktur i traséer under bakken.

Barnehage



Sosial infrastruktur

Det vil bli behov for barnehage, og barnehage må inngå i mulighetsstudien. Skolekapasitet avklares på overordnet nivå i kommunen og er ikke del av parallelloppdraget.

Uteoppholdsareal på bakkeplan:
958m2

Uteoppholdsareal på tak:
438m2

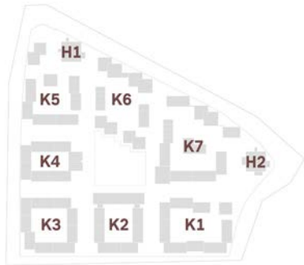
Totalt: **1396m2**

Barnehage: **1075 m2**

Barnehage

Uteareal

Areal: S5



Prosjekt	Dato:
Jessheim S5	05.05.2021

Jessheim S5		Bolig		Næring		SUM	
		BRA	**BTA**	BRA	**BTA**	BRA	**BTA**
	Kvartal 1	16 655	18 506	1 639	1 821	18 294	20 327
	Kvartal 2	13 483	14 981	791	879	14 274	15 860
	Kvartal 3	14 971	16 634	138	153	15 108	16 787
	Kvartal 4	10 524	11 693	459	510	10 983	12 203
	Kvartal 5	14 127	15 697	307	341	14 434	16 038
	Kvartal 6	14 259	15 843	500	555	14 758	16 398
	Kvartal 7	16 340	18 155	880	978	17 220	19 133
	H1	5 477	6 086	66	73	5 543	6 159
	H2	6 403	7 114	1 286	1 429	7 689	8 543
	Barnehage	-	-	1 076	1 195	1 076	1 195

Totalt areal S5	**112 238**	**124 709**	**7 141**	**7 934**	**119 379**	132 643

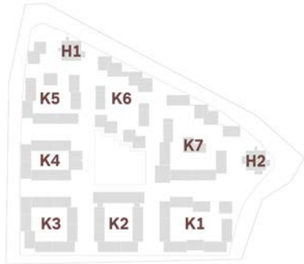
*For atrium i næringsbygg, beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter

*Bruksareal er beregnet 90% av BTA

*Feltutnyttelse (tomt - park) = **200%***

BRA = Bruksareal
BTA = Bruttoareal

Areal: Oslo Met scenario



Prosjekt	Dato:
Jessheim S5 - Campus	05.05.2021

Jessheim S5 - Campus		Bolig		Næring		SUM	
		BRA	**BTA**	BRA	**BTA**	BRA	**BTA**
	Kvartal 1	-	-	46 524	51 693	46 524	51 693
	Kvartal 2	-	-	36 845	40 939	36 845	40 939
	Kvartal 3	14 971	16 634	138	153	15 108	16 787
	Kvartal 4	10 524	11 693	459	510	10 983	12 203
	Kvartal 5	14 127	15 697	307	341	14 434	16 038
	Kvartal 6	14 259	15 843	500	555	14 758	16 398
	Kvartal 7	16 340	18 155	880	978	17 220	19 133
	H1	5 477	6 086	66	73	5 543	6 159
	H2	6 403	7 114	1 286	1 429	7 689	8 543
	Barnehage	-	-	1 076	1 195	1 076	1 195

Totalt areal S5	**82 100**	**91 222**	**88 079**	**97 866**	**170 179**	189 088

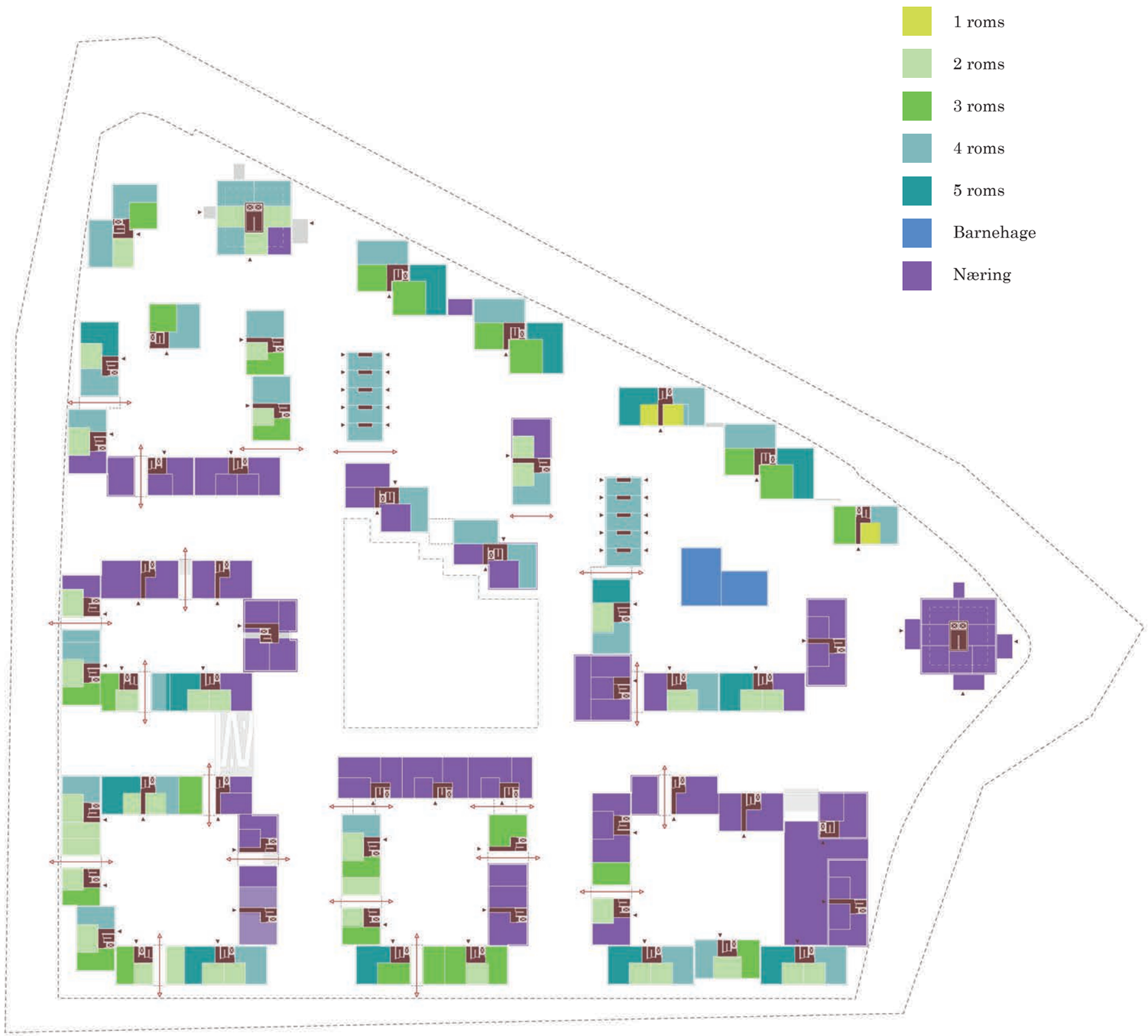
*For atrium i næringsbygg, beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter

*Bruksareal er beregnet 90% av BTA

*Feltutnyttelse (tomt - park) = **284%***

BRA = Bruksareal
BTA = Bruttoareal

1. Etasje



Innenfor S5 er boligene strukturert innenfor sju kvartaler som består av karréer, lameller, punkthus og townhouses. Karréene består i hovedsak av 3- og 4-spennere med enkelte tilpasninger. En 3-spenner består da av to gjennomgående leiligheter og en ensidig mindre leilighet foran trapperommet, en 4-spenner vil få to mindre leiligheter. Mot Rakneparken har vi valgt å la hvert kvartal stå fram med litt ulik karakter for å gi en interessant bakgrunn til parken. Her er boenhetene tilpasset etter form og himmelretninger. Kvartalene har stor variasjon i høyde for å skape et interessant uttrykk, gi utsikt og tilgang på dagslys ned i de lavere etasjene. Modulene i kvartalene er fleksible og kan tilpasses en ønsket leilighetsfordeling ved å innlemme de minste leilighetene i de gjennomgående leilighetene.

Punkthusene er hovedsakelig plassert nord på feltet hvor kvartalene løses mer opp og hvor støy fra Ringveien gir premisser for utforming av leiligheter. Her er det lagt inn hjørneleiligheter med kvaliteter fra ulike himmelretninger og varierende forhold til trafikk langs veien. Punkthus er særlig egnet for tilpasning til bokollektiv og alternative boformer med et relativt lite fotavtrykk og god tilgang på dagslys fra flere sider.

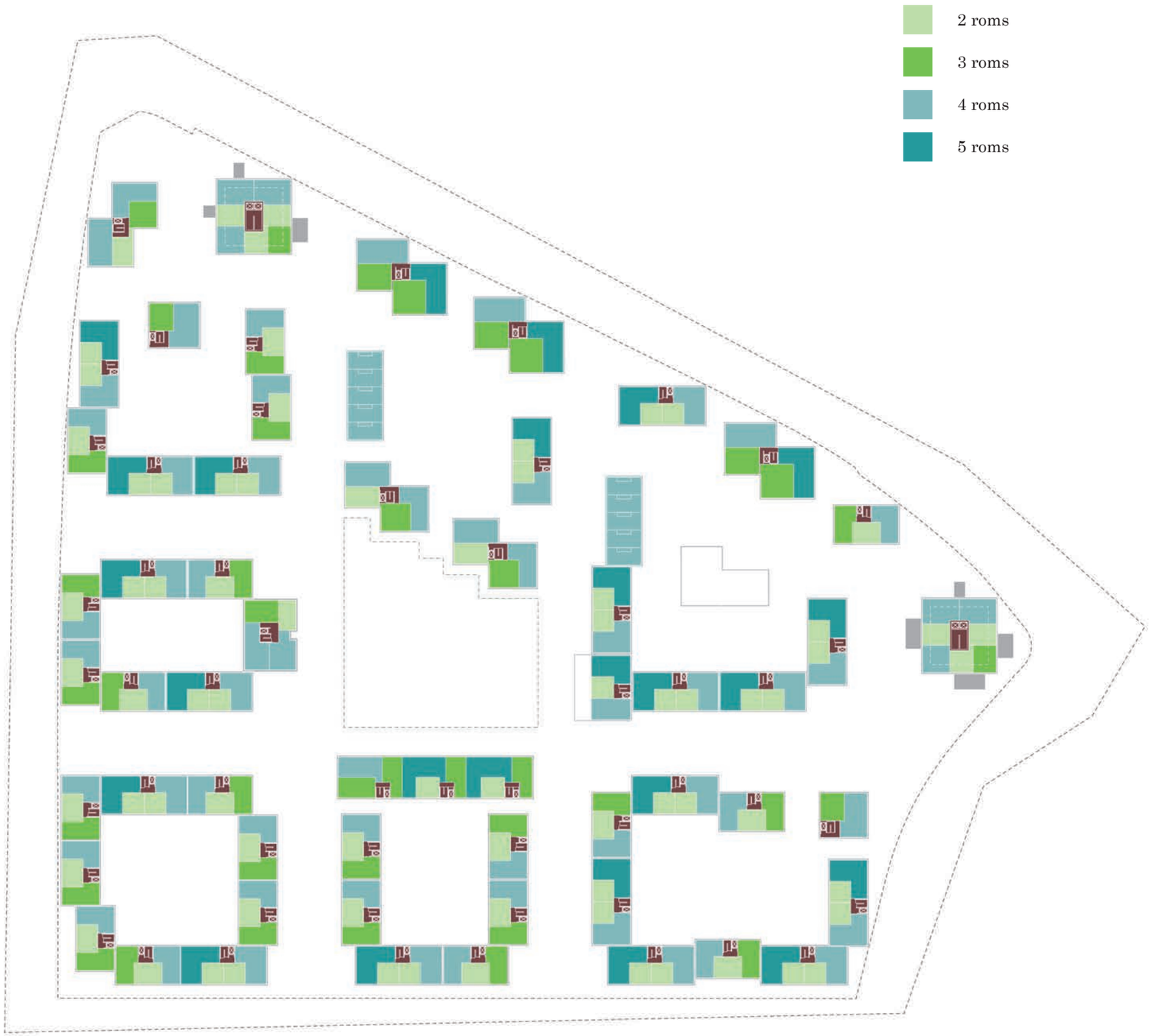
Townhouses eller rekkehusene bidrar til nabolagsgatene med aktivitet, skala og bomiljø. Denne typologien har inngang mot gaten og uteplass mot gårdsrom og vil på den måten aktivisere begge sider og bidra positivt i gaterommet.

Alle boenheter skal ha tilgang på en privat uteplass og ingen leiligheter skal være ensidig nordvendt.

Variasjon i typologi bidrar til stabile nabolag og et nabolag for mennesker i ulike livssituasjoner. Det gjør også at en kan flytte internt i området om behov endres.

Leilighetsfordeling

– Typisk 3. etg



Ca. 1460 Leiligheter totalt i prosjektet.

FELLESSKAP FOR EN BY I VEKST
Parallelloppdrag Jessheim felt S5

Januar-Mai 2021

Oppdragsgiver:
Ullensaker kommune

Transborder Studio AS v/

Ingrid Mathilde Steen-Chabert
Are Hagen
Siri Lundestad
Espen Røyseland
Øystein Rø

Illustrasjoner:
© Nightnurse Images, Zürich

TRANS
BORDER
STUDIO