

Moa vest

Illustrasjonsprosjekt

17.12.2025 - Basert på mulighetsstudie datert mars 2024

Revidert 20.03.2026 og 29.04.2026

JAJA

Innhold

1 Urbant konsept

Målsetninger
Urbant konsept

2 Møte med de nære omgivelser

Kontekst
Formgiving

3 Uteområder, nabolag og lekearealer

Uteområder
Torget
Nabolag

4 Programmering

Program
Kontor langs Borgundvegen
Bolig langs Borgundvegen
Hjørnebygget
Referanse til Harbitz Torg, Oslo
Varelevering m.m.

5 Planer og snitt

6 Lokalklima

7 Solstudier

8 Fjernvirkning

Urbant konsept

JAJA

Målsetninger

- Koble på og binde sammen ny foreslått struktur med eksisterende urban vev
- Binde sammen nabolag og styrke allerede eksisterende forbindelser
- Styrke, koble sammen og bygge videre på eksisterende grønnstrukturer
- Etablere lokalmiljøer med høy kvalitet og optimale lokalklimatiske forhold som støyutfordringer, lune steder i le for vind, skjerme for dårlig luftkvalitet fra biltrafikk, og optimalisere sol- og utsiktsforhold
- Utnytte de stedlige kvalitetene med eksisterende topografi og terrengformasjoner, bygge videre på eksisterende infrastruktur, og styrke vegetasjon og grøntarealer aktivt i prosjektet
- Sikre fleksibilitet i bebyggelsesstruktur som åpner for en miks av forskjellige programmer, med mulighet for tilpasning etter marked og behov
- Rasjonell plan både på byplan- og bygningsnivå som sikrer et utgangspunkt med arkitektoniske kvaliteter i relasjon til en forutsigbar og optimalisert prosjektøkonomi

Urbant konsept

Tilnærming til stedet

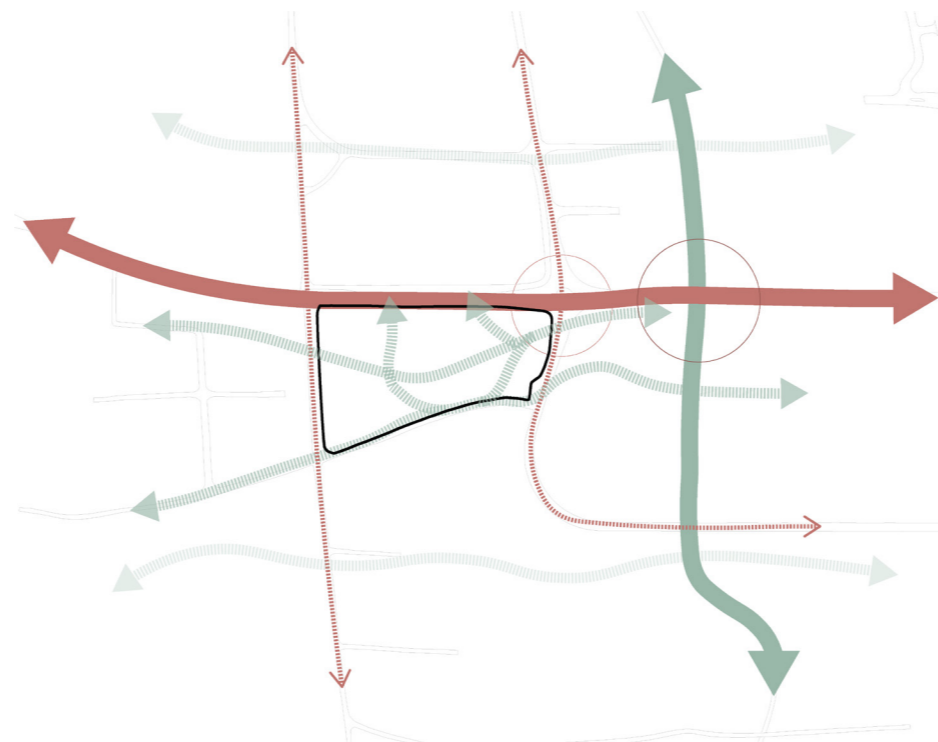
Moa er et særegent område i norsk kontekst, med blant annet Norges største kjøpesenterstruktur i god miks med attraktive boligområder, nærmiljøfunksjoner, kulturliv, vakker natur og aktiviteter for beboerne. Like fullt bærer området preg av manglende sammenheng mellom boligområdene og shoppingområdene. Industri og næring "splitter" landskapet fra Breivika i nord til Spjelkavika i sør, med boligbebyggelse både i øst og vest for denne kilen. Moa vest ligger i skjæringspunktet mellom det som idag er den tunge næringsutviklingen i øst, og boligområdene med frittliggende eneboligbebyggelse i vest. Dette gir en unik mulighet og potensiale til å bidra til en tettere kobling mellom boligområdene på hver side - samtidig med en menneskeliggjøring av Moa - et første steg i transisjonen til et urbant område hvor boliger, aktivitet og næring går hånd-i-hånd med gater, plasser og grøntområder for byliv og menneskelige møter. Denne særegne plasseringen gir prosjektet en egen rolle som megler og overgang mellom både programmer, opplevelser, tempo og skala.

Kobling mellom Moa og Moa Vest

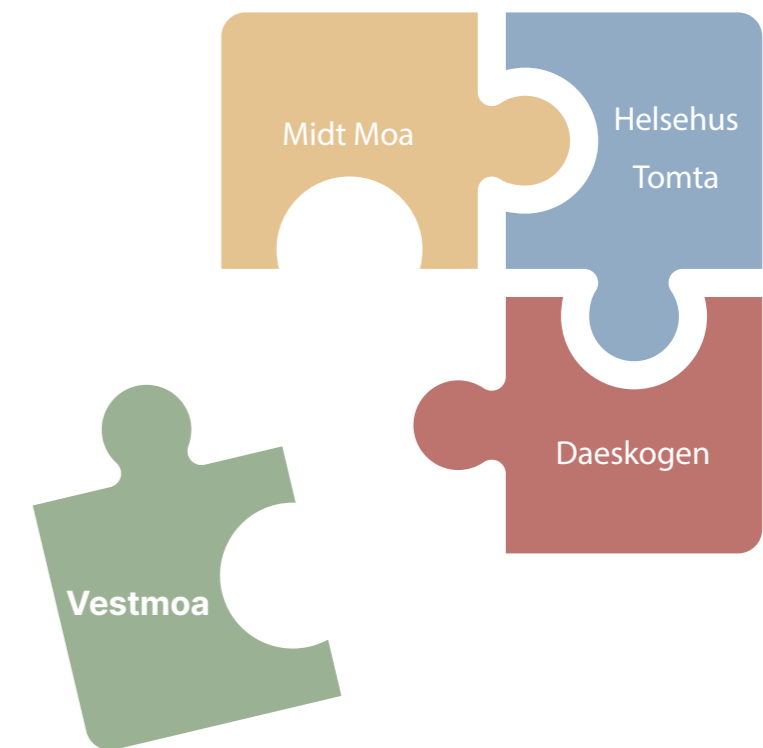
Med utviklingen av Vestmoa oppstår et nytt ankerpunkt i krysset mellom Borgundvegen og Langelandsvegen. Ankerpunktet er en del av en større kobling til Moa-krysset, der det skapes bedre koblinger til Moa-alleen og Borgundvegen.

Alle byggefelter bør støtte opp under et nytt urbant knutepunkt. Det bør avses samarbeid på tvers av tomtene for sikre en helhetlig utvikling på Moa, hvor både trafikkbelastning, parkeringsstrategi, fotgjengerkoblinger og nabolik sees på i en større sammenheng.

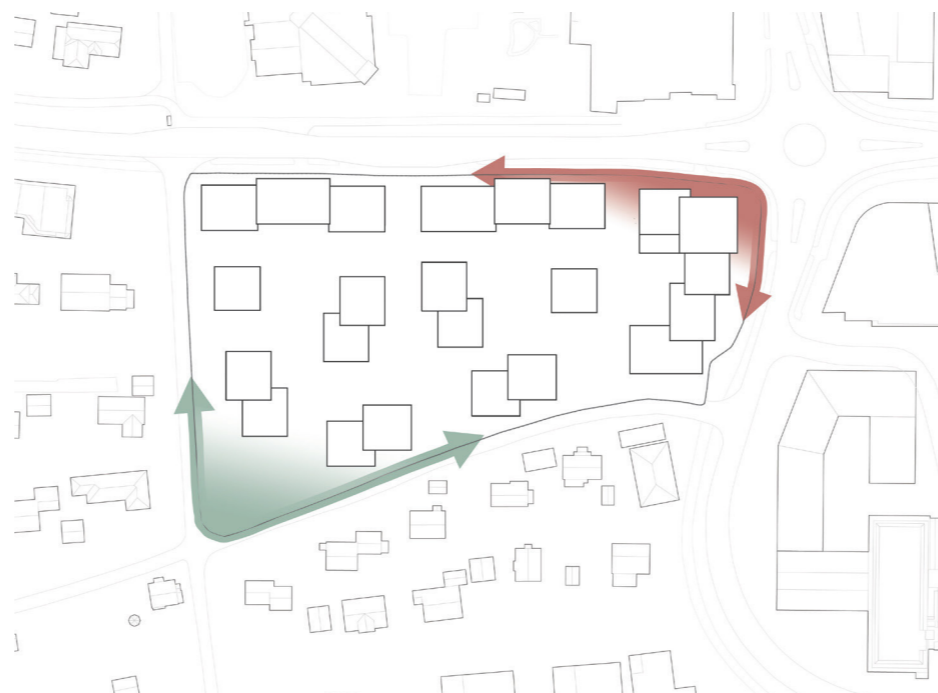
Planområdet kan leses som et sted hvor man går fra boligbebyggelse i grønne omgivelser i vest/sørvest, og med en tydeligere markering mot det sentrale Moa i øst/nordøst hvor bebyggelsen har en mer urban og offentlig karakter. Med denne tilnærmingen fungerer planforslaget som en megler mellom boligstrukturene i vest og nærings- og handelområdene i øst, hvor prosjektet gir uteoppholdsarealer, torg og møteplasser som man ikke har på Moa idag.



Nye ankerpunkter



Sammenheng på tvers av byggefelt



Fra frittliggende boligbebyggelse til urbant sentrum



2 kanttyper - Offentlig, aktiv og urban + porøs og grønn

Urbant konsept

En urban side, og en grønn side

Borgundvegen og Langelandsveien

Borgundveiene (E134) er, sammen med Langelandsveien, hovedadkomstene til Moa fra Ålesund sentrum, og er primær kollektivåre med bussforbindelse og sykkelrute mellom sentrum og Moa. Borgundveien forsterkes som gate ved å styrke et urbant gatesnitt med fasader og bebyggelse som rammer inn og fungerer som en skjerm mot boligene lenger inn i planområdet. Sammen med Langelandsveien utgjør disse et markert kryss som prosjektet understøtter og forsterker som omdreiningspunkt som prosjektet bygges ut ifra.

Indre bebyggelse

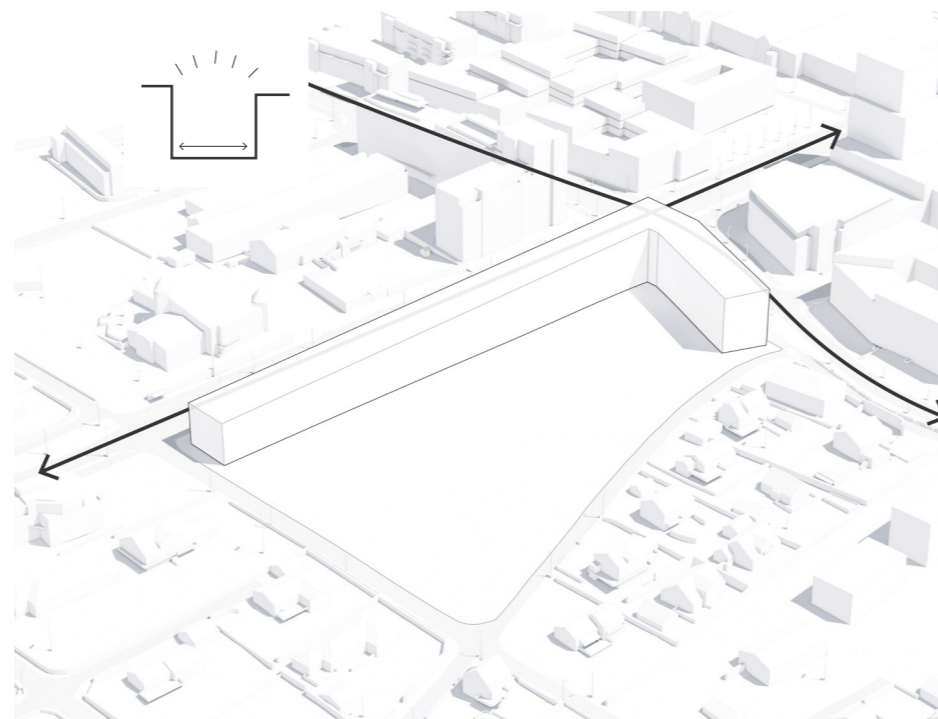
Første bebyggelsesrekke ut mot gaten ligger parallelt langs med tomten. Innenfor er det vist en bebyggelse som ligger på tvers av tomten mot sør. Dette gir prosjektet siktlinjer gjennom området for bebyggelsen langs Borgundvegen, hvor Furmyrvegen samtidig møtes med bebyggelsens kortsider, og tilpasses bebyggelsen i sør på en nennsom måte tilpasset skalaen og strukturen i de tilliggende eneboligområdene.

Porøs bebyggelse

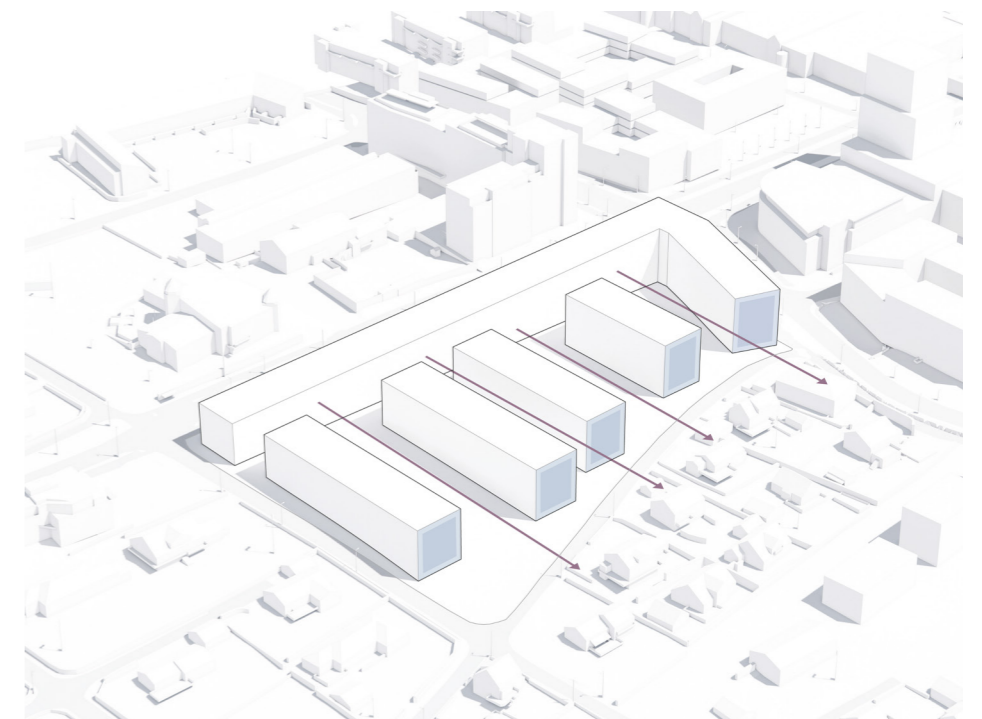
For å skape gode siktlinjer, lys og luft til alle boligene i området er boligstrukturen oppdelt og forskjøvet, slik at det oppstår en mer oppbrutt hybrid mellom punkthus og blokkbebyggelse, samtidig som vi beholder gode overganger til eksisterende bebyggelse mot vest og sørvest.

Høydetilpasning

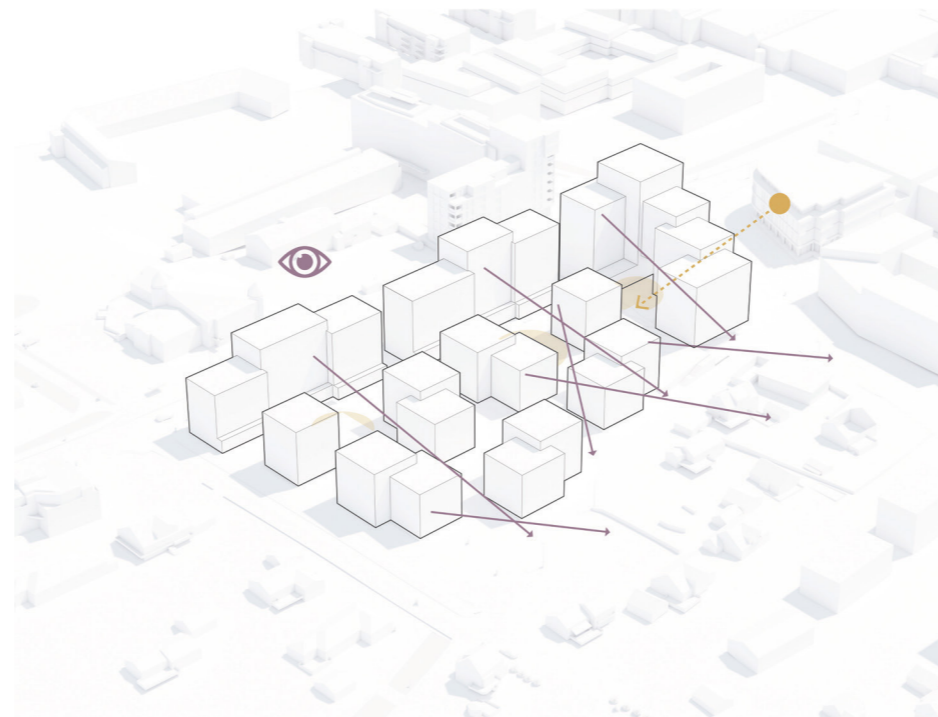
Høyder tilpasses området sine næromgivelser, også med tanke på evt videre utvikling av disse tilliggende områdene. Det vises en høyere bebyggelse mot nordøst og en nedtrapping mot sørvest. Høyder er tilpasset den urbane sammenhengen, samtidig som høyder er tilpasset best mulig solforhold i bebyggelsen.



Borgundvegen og Langelandsvegen



Indre bebyggelse



Porøs bebyggelse



Høydetilpasning

Møte med de nære omgivelser



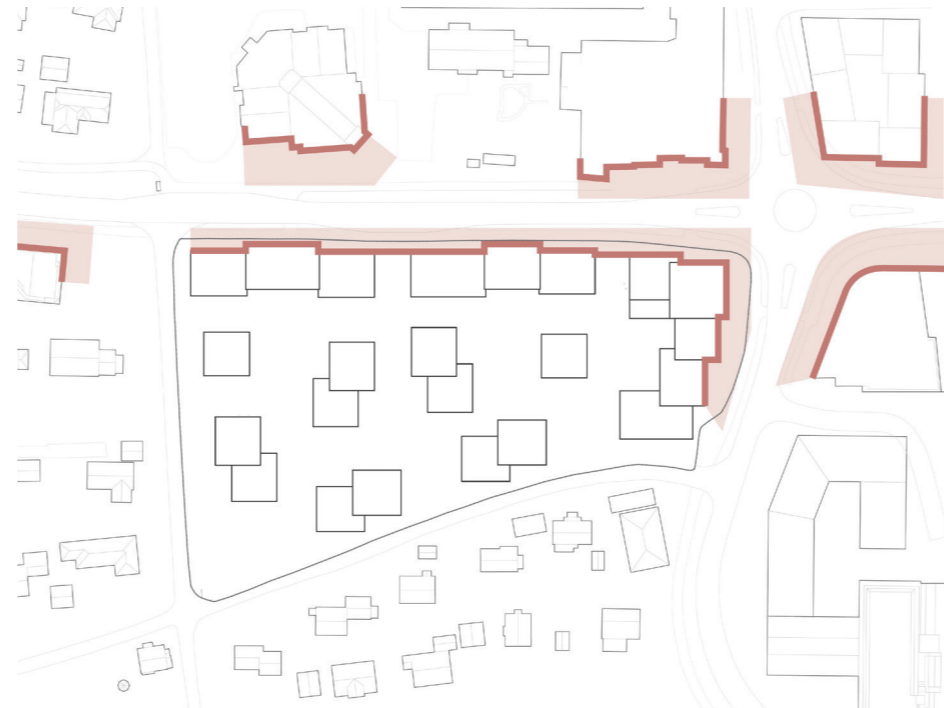
Kontekst

En urban side, og en grønn side

Utviklingen av Vestmoa tar utgangspunkt i etablering av en urban gate langs Borgundvegen. Prosjektet etablerer en bebyggelse langs gaten som innrammer og strammer opp gateforløpet, og samtidig skjærer bebyggelsen tomten for støy og fungerer som en skjerm for den indre bebyggelsen. Prosjektet bidrar til å stramme opp gateforløpet med en kontinuerlig bebyggelse og fasadeliv langs sørsiden av veien. Den urbane kanten med fleksible næringsarealer på bakkeplan brytes opp av mindre åpninger/gløtt der det er naturlige skiller i bebyggelsen/formål, i tillegg til å etablere en åpning ved busstoppestedet for å tilrettelegge for god tilgang til kollektivtransport for beboende og besøkende i området.

Mot sørvest har man en åpen og porøs situasjon der tomtens grønne karakter møter den mer frittliggende enebolig- og villabebyggelsen i sør. En åpnere struktur beholder området grønne karakter samtidig som den nye bebyggelsen også utnytter de grønne omgivelsene til å skape gode lek- og uteoppholdsarealer på tvers av bolig gatene.

Den åpne bebyggelsesstrukturen gjør at eneboligområdets grønne karakter gradvis kan videreføres og trekkes inn og mellom bygningene, som bidrar til et styrket nabolag og boligområde på Moa med synergier mellom de etablerte og de nye boligområdene.



Urban side



Grønn side

Formgivning

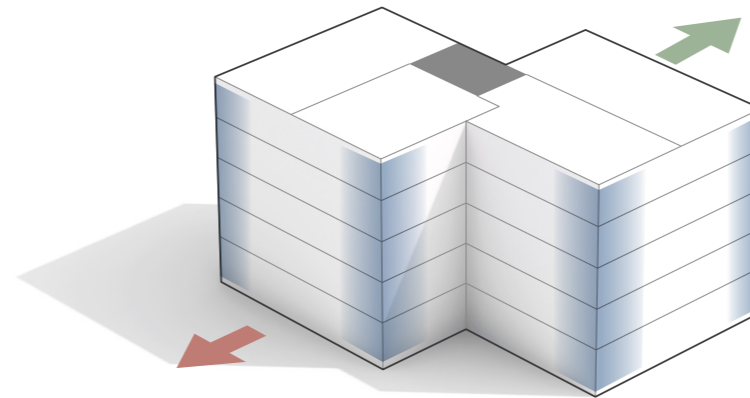
Morfologi

Bebyggelsesstrukturen har dimensjoner og inndeling som åpner for et variert program. Det er bevisst valgt grunnstørrelser som både kan ivareta en effektiv og rasjonell leilighetsstruktur som ivaretar krav som følge av støytfordringene fra Borgundvegen, i tillegg til dagslyskrav m.m. Dimensjonene ivaretar samtidig muligheten for å planlegge for kontorarealer eller lignende. Gitt at både markedet og behovene kan endre seg med tiden, er det viktig å tilrettelegge for en struktur og en reguleringsplan som kan tilpasses prosjektet med tiden og utviklingstakten, samtidig som det i tillegg vil være mulig å transformere nærings- eller kontorlokaler til bolig på et senere tidspunkt. Et slikt generelt og fleksibelt plangrep mener vi både sikrer en robusthet i prosjektet, og samtidig sikrer en jevn utviklingstakt som ikke utfordrer eller går på akkord med grunnleggende kvaliteter i utviklingsprosjektet.

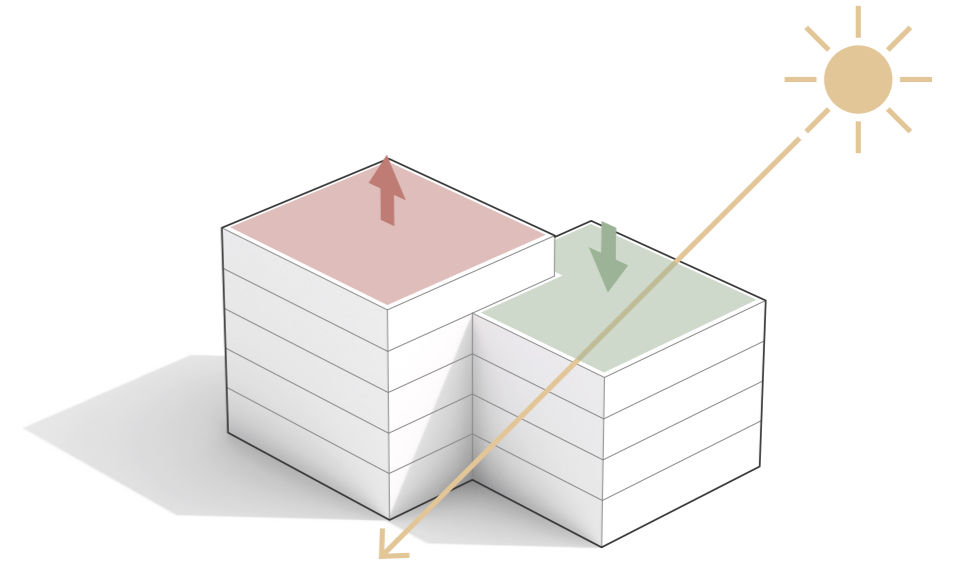
Utformingsprinsipper

Langs Borgundveien "danser" volumene opp og ned, med en levende gesimslinje. Det er et bevisst grep at bygningene alltid har lavest høyde i endene ut mot kryss, smett mellom bebyggelsen og mot torg, fremfor en jevnere gjennomgående gesimslinje. Dette gir et spill langs gaten som muliggjør en urban utnyttelse uten at fasadene oppleves unødvendig massive mot Borgundvegen.

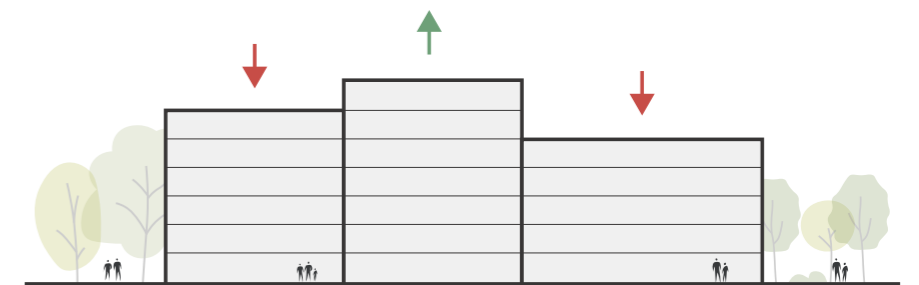
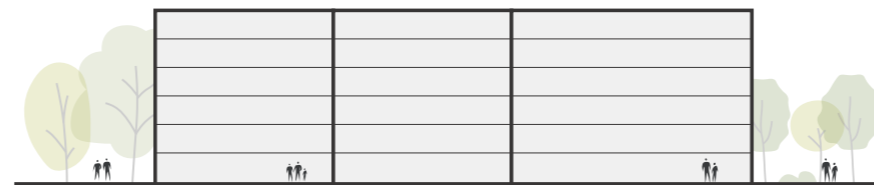
Boligbebyggelsen er i hovedsak bygget opp av en standardisert modul av to forskutte punkthus satt sammen til ett volum. Dette gir mulighet for en bebyggelsesstruktur med stor variasjon i uterom og forløp mellom bygningene, og gir skjermede kroker for lune forhager, gode dagslysforhold i leilighetene og optimaliserte sikt- og solforhold. Denne todelingen av bebyggelsen gir rom for lek med høyder og etasjesprang for å sikre lys og luft i planen og inn i de enkelte leilighetene.



For å bryte ned bebyggelsen i mindre volum, samt skape lune lommer hvor det er behagelig å oppholde seg flere steder jobbes det aktivt med brudd og forskyvninger horisontalt i bygningsvolumene. Dette gjelder både lamellbebyggelsen langs Borgundveien og punkthustypologien i boligområdet.



Vertikal inndeling av volumene med etasjesprang er gjort helt bevisst for å optimalisere sol- og utsiktsforhold inn i gårdsrom og fellesarealer på bakkeplan, og skape muligheten for solrike uteoppholdsarealer på takflatene.









Uteområder,
naboolag og
lekearealer

Uteområder

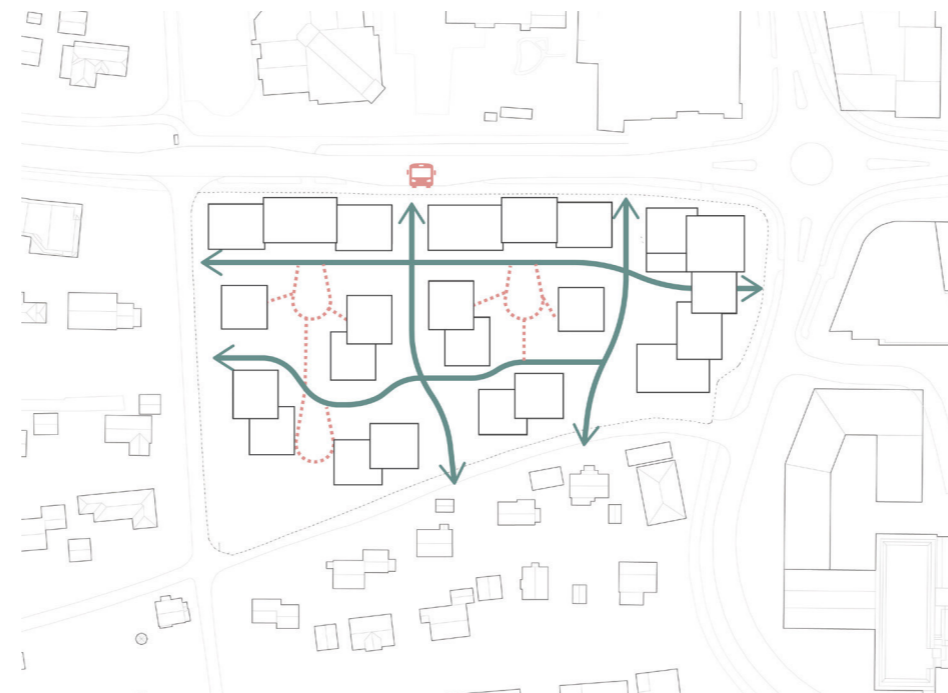
Indre flyt

Diagrammet viser det indre "sti"-system som gir adgang til bebyggelsen og de nære omgivelsene. Stien gir også adgang for nødretter, renovasjon og unntaksvis nødvendig logistikk som flyttebil etc. Mot øst kobler stien seg sammen med Moa-alleen, gjennom Daeskogens arealer.

Lek og opphold

Illustrasjonsprosjektet viser en struktur med arealer til aktivitet og lek som tilbyr variasjon og kvaliteter for barn og unge i alle aldre. Det er gjennom hele prosjektet lommer, plasser og kroker til forskjelligartet lek og opphold, i kombinasjon med møteplasser og rekreasjonsarealer for besøkende og beboere i alle aldre.

Bebyggelsen er planlagt med en serie overlappende uterom med forskjellige aktiviteter og identiteter. De fleste bygninger vil derfor ha tilgang til flere typer utearealer i nær relasjon til boligen. Variasjonen i utearealer legger opp til større bevegelse og utveksling i nabolskapet, i tillegg til at det inviterer til og sikrer et kvalitetsrikt nærmiljø for alle beboergrupper - unge som gamle.



Indre flyt



Lek



”Torget” - strøkslekeareal m/torgfunksjon

Eksposering og aktivitet mot rundkjøringen

Det nordøstre hjørnet av planområdet er det mest eksponerte punktet mot krysset og for de som ferdes langs Borgundvegen og Langelandsvegen. Dette er et av byggene som huser flere funksjoner og program, og vil stå i relasjon til de øvrige hjørnene i dette krysset, inkludert det relativt nylig ferdigstilte bygget nord for vegen. Fasadene som henvender seg ut mot rundkjøringen er åpne og inviterende, med hovedinngang til handelsarealer synlig og eksponert ut, samtidig som det knytter Moa sentralt til den nye torget i den solfylte ”favnen” av det planlagte hjørnebygget.

Funksjonene som henvender seg til rundkjøringen og har fasade i plan U1, samt tilsvarende arealer i plan 01 mot det indre torget har utadrettet program med funksjoner og tilbud som kan binde sammen bygulvet inne og ute.

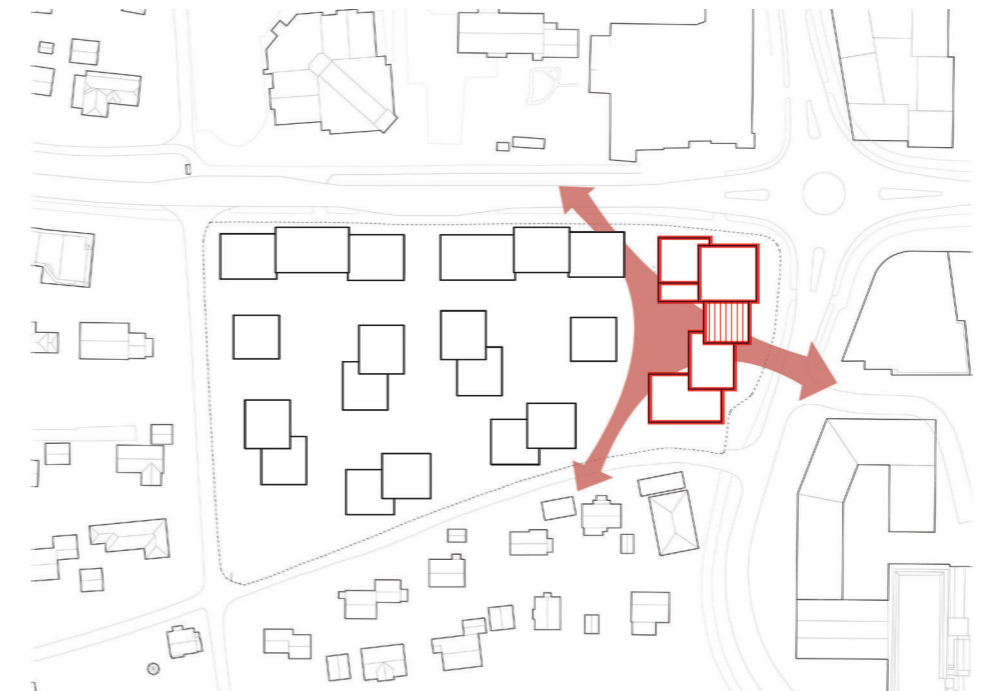
Koblinger til sentrale Moa

Forslaget viser åpninger og mellomrom i bebyggelsen som ivaretar gode fotgjengerforbindelser internt i området og til tiliggende områder. Åpningen i kvartalet mot øst og rundkjøringen har en plassering som både gir oversikt til rundkjøringen, i tillegg til å bygge videre på det eksisterende nettet tilrettelagt for myke trafikanter på Moa, hvor det nye torget har ”armer” som strekker seg ut til alle de 3 veiene som omkranser planområdet. Denne åpningen i bebyggelsen fungerer som portalen mellom det nye området på Moa Vest og det etablerte Moa sentrum øst for planområdet.

Denne åpningen og koblingen til Daekvartalet fungerer som en forlengelse av det indre bevegelsesmønsteret, og sørger for gode siktlinjer inn og ut av prosjektet, god orientering og visuell kontakt med omgivelsene, samt snarveier inn i og gjennom området.



Aktivt bygulv inne og ute



Koblinger til sentrale Moa



Eksposering og aktivitet mot rundkjøringen



Snarveier, siktlinjer og bevegelse



I kvartalet øst i planområdet folder landskapet seg igjennom bebyggelsen og knytter de forskjellige nivåene både inne og ute sammen til et sammenhengende bygulv fra det helt urbane til det rekreative og grønne.

Torget skal være det sentrale felles samlingspunktet for både besøkende, beboere og arbeidstakerei området, og vil ivareta krav til strøkslekeplass i området, og opparbeides i tråd med dette. Torget er i forlengelsen av det interne gangstrøket og forbindes til Borgundvegen i nord, og til Furmyrvegen i sør via terrengtrapp integrert i lokk over manøvreringsareal til varelevering og innkjøring til p-kjeller, samt via utvendig terrengtrapp gjennom bebyggelsen i øst. Torget skal være et offentlig tilgjengelig uteareal med strøkslekeplassfunksjon, utadrettede programmer og aktiviteter tilrettelagt for beboere i alle aldre fra hele Moa-området.



Planen tilrettelegger for at det kan etableres et aktivt bygulv som er bundet sammen inne som ute, med kontakt og funksjoner som kan "flyte" inn og ut av fasadene etter behov, vær og funksjon.

Kafe/kantinearealer kan ha skjermete og solfylte uteområder direkte tilknyttet, og handel eller andre virksomheter med behov for eksponeringsflater mot publikum kan bidra til aktivitet og attraktivitet til den urbane lek- o torgplassen, samt adkomst- og foajearealer til kontorene i etasjene over henvender seg ut her.



Kantsonene som omkranser samlingsplassen/torget utformes for å invitere til opphold, aktivitet og rekreasjon i, rundt og i tilknytning til torget. Funksjoner som generer bruk, bevegelse og møte mellom beboerne og brukerne av området skal bygge opp under torget som det samlende hjertet i planen. Eventuelle felles funksjoner til beboerne samt fotgjengertilkomst til felles parkeringsanlegg er planlagt tilknyttet torgplassen.



Nabolag

Utearealer og overlappende oppholdssoner

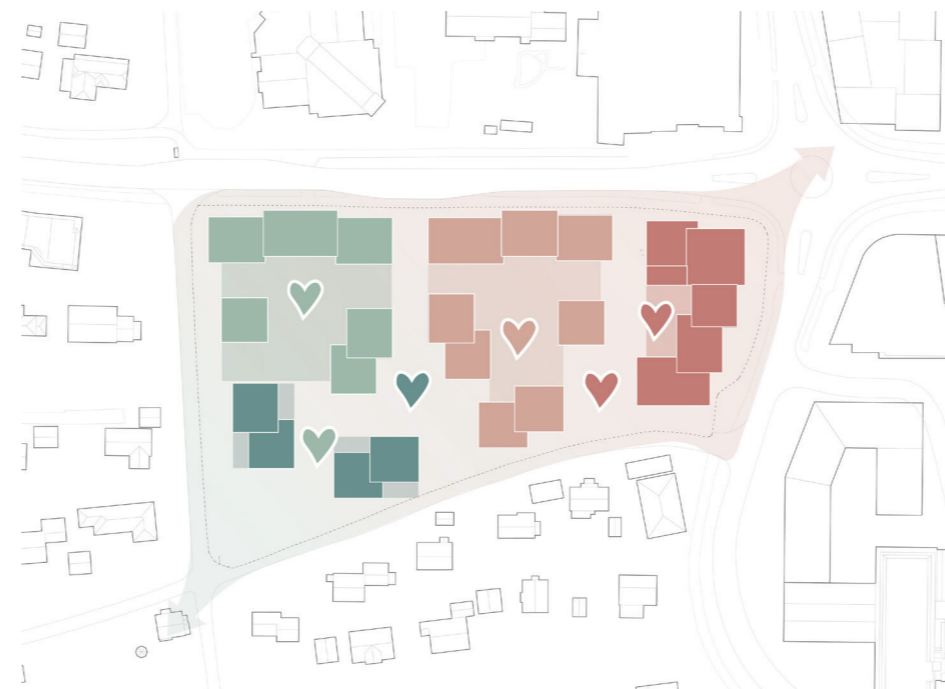
Bebyggelsen er planlagt med en serie overlappende uterom med forskjellige aktiviteter og identiteter. De fleste bygninger vil derfor ha tilgang til flere typer utearealer i nær relasjon til boligen. Variasjonen i utearealer legger opp til større bevegelse og utveksling i nabolaget, i tillegg til at det inviterer til og sikrer et kvalitetsrikt nærmiljø for alle beboergrupper - unge som gamle.

Nabolag, naboskap og tilhørighet

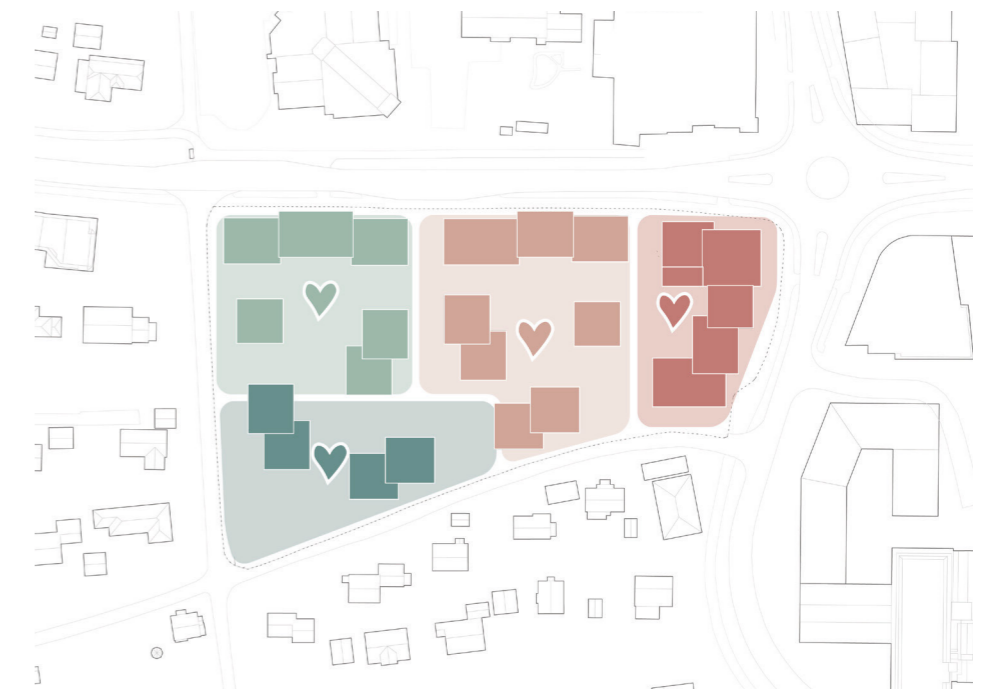
Hele planområdet er planlagt som ett felles nabolag, på tvers av utbyggingstrinn, gårdsrom og typologi. Et sammenhengende landskapsgrep med et nettverk av gangforbindelser, lekearealer og oppholdssoner binder området sammen som et sted med egen identitet og fellesskap innenfor bydelen.

Innganger og uformelle møteplasser

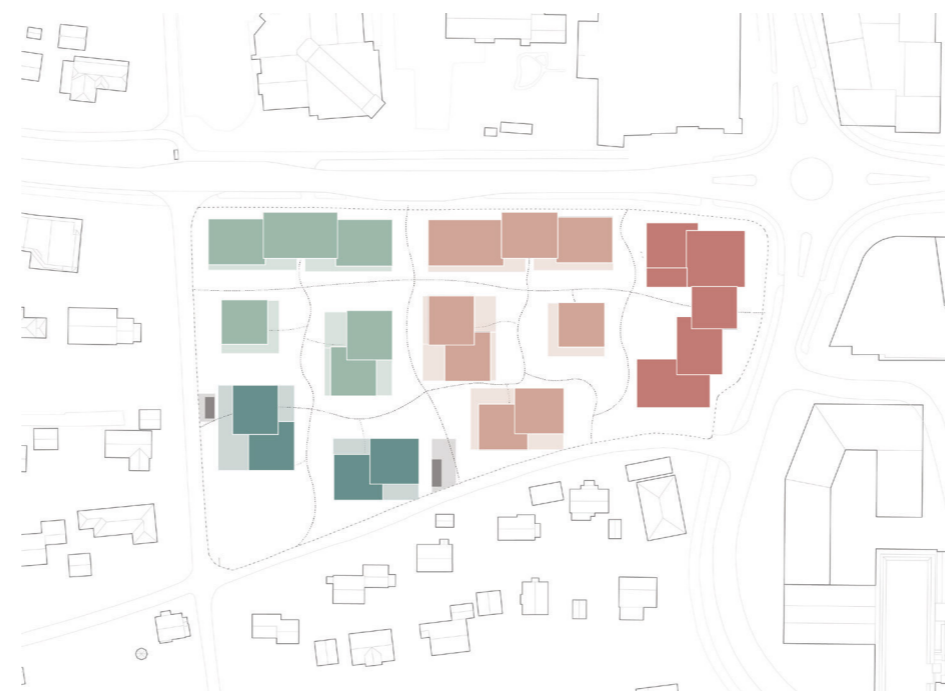
Innenfor naboalget Moa vest er planen delt inn i mindre enheter - kvartaler - som utgjør mer konsentrerte strukturer - naboskap - hvor man naturlig har nære relasjon til de man bor tettere sammen med i samme boligblokk eller sogner til samme gårdsrom, hager og innganger.



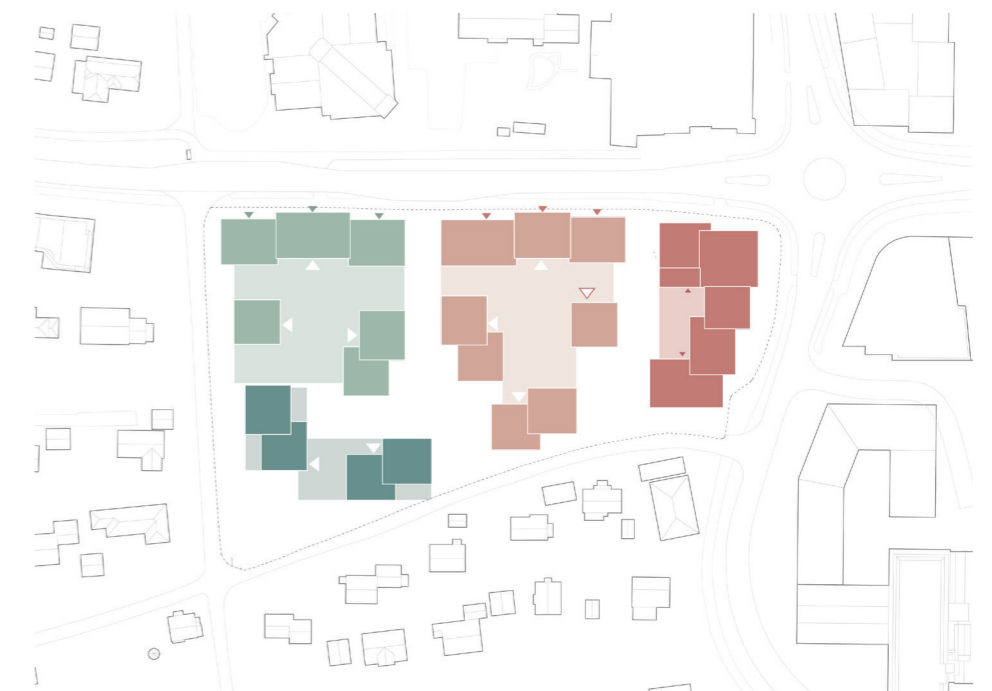
Uteområder og overlappende oppholdssoner



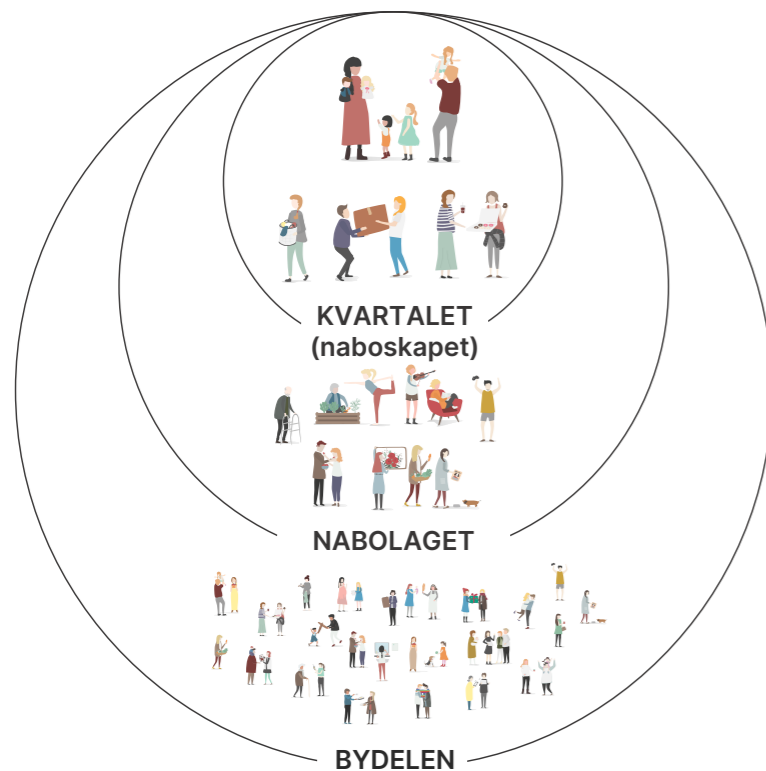
Naboskap vs nabolag



Private utearealer og bevegelse mellom boligene



Innganger mot felles gårdsrom







Programmierung

Program

Planforslaget som illustrasjonsprosjektet understøtter skal ivareta en stor grad av fleksibilitet i valg av program og funksjoner. Det er på bakgrunn av dette vist en bebyggelsesstruktur som åpner for forskjellige programmer uten at det vesentlig påvirker prosjektets hovedgrep, bebyggelse eller romlige/opplevelsesmessige kvaliteter.

Det er som utredningsgrunnlag vist scenarier optimalisert for vesensforskjellige kombinasjoner av tillatt regulerte funksjoner, som vist i diagrammer til høyre og tekst under. Felles for alle scenarier er utadrettet handel eller næringsvirksomhet på bakkeplan ut mot Borgundvegen for å sikre et åpent og inviterende gateforløp med aktivitet mot fortauets.

Utover dette er også all bebyggelse vist som frittliggende blokk-/punktusbebyggelse i kjernen av området utelukkende planlagt som boligformål.

Kontor/handel/aktive førsteetasjer

Randbebyggelsen langs Borgundvegen og Langelandsvegen tillates etablert med kontor- og næringsarealer i hhv deler eller hele volumene.

Denne bebyggelsen danner en skjerm mot de bakenforliggende boligområdene, og har en struktur som både kan huse sørvendte boliger inn mot stille gårdsrom, eller mindre støysensitive funksjoner som kontorer og næringsarealer.

Dagligvarehandel og hotell

Den østligste delen av bebyggelsen er planområdets favn innad, og ansikt utad. Dette er den høyeste delen av bebyggelsen, og opererer som megler og overgang til handels- og bysenteret på Moa i øst. Denne bebyggelsen

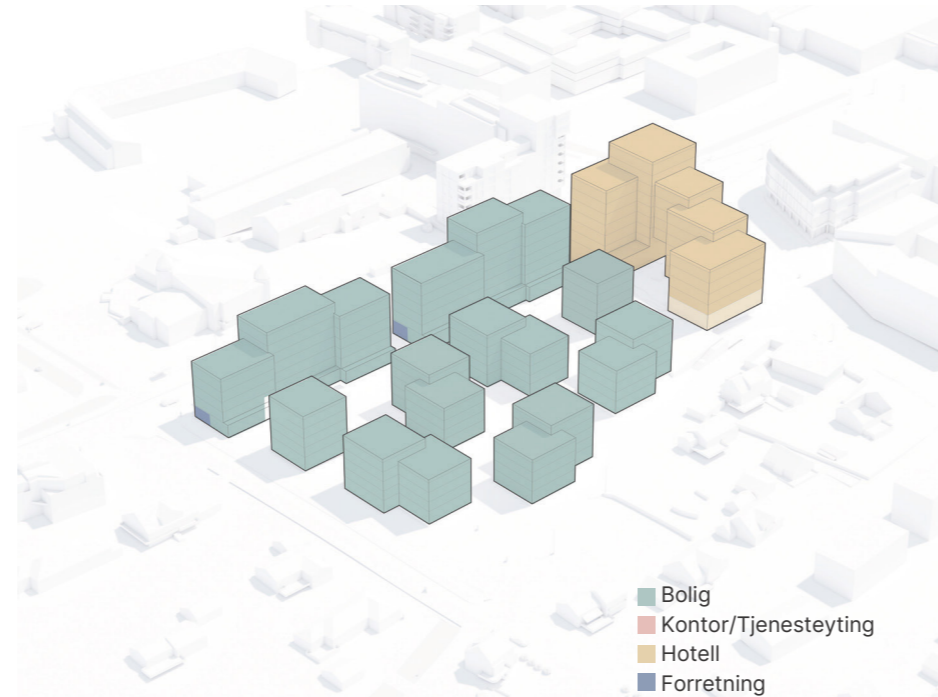
henvender seg mot krysset Langelandsvegen/Borgundvegen, og skjermer de vestlige delene av planområdet for støy og støv fra trafikken.

Denne delen av planen skal etableres med en større dagligvarebutikk supplerende detaljhandel i basen, med eksponeringsflate mot Moa sentrum - godt synlig og tilgjengelig for gående, syklende og bilkjørende.

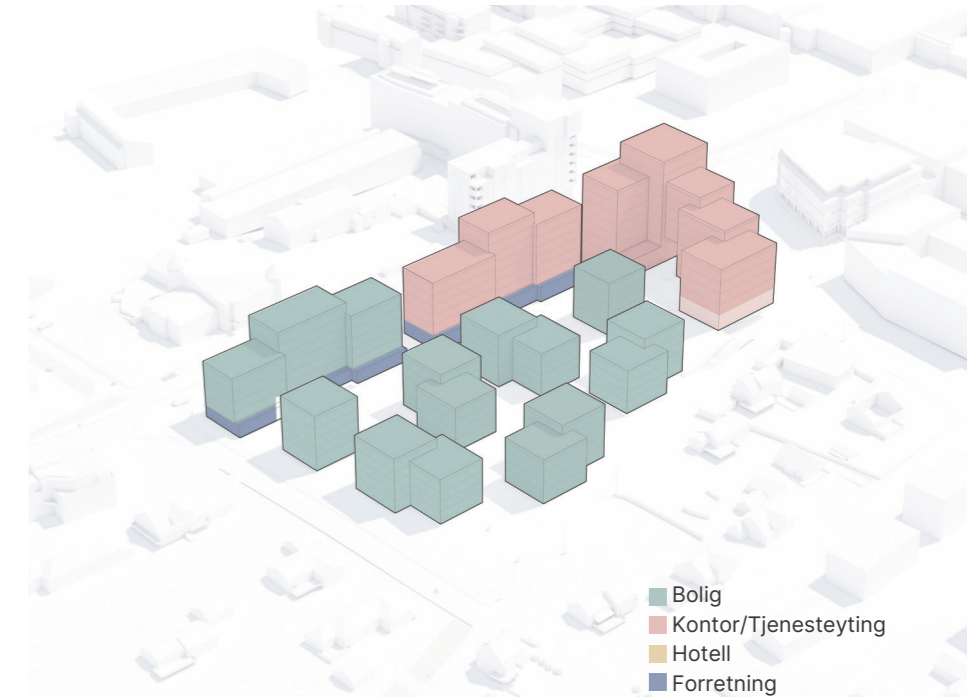
Øvrige arealer oppover i etasjene er planlagt for hotell- eller kontorvirksomhet, samt evt beslektede funksjoner som møte- og konferansefasiliteter, kantine og serveringsarealer.

Boligutvikling i det grønne

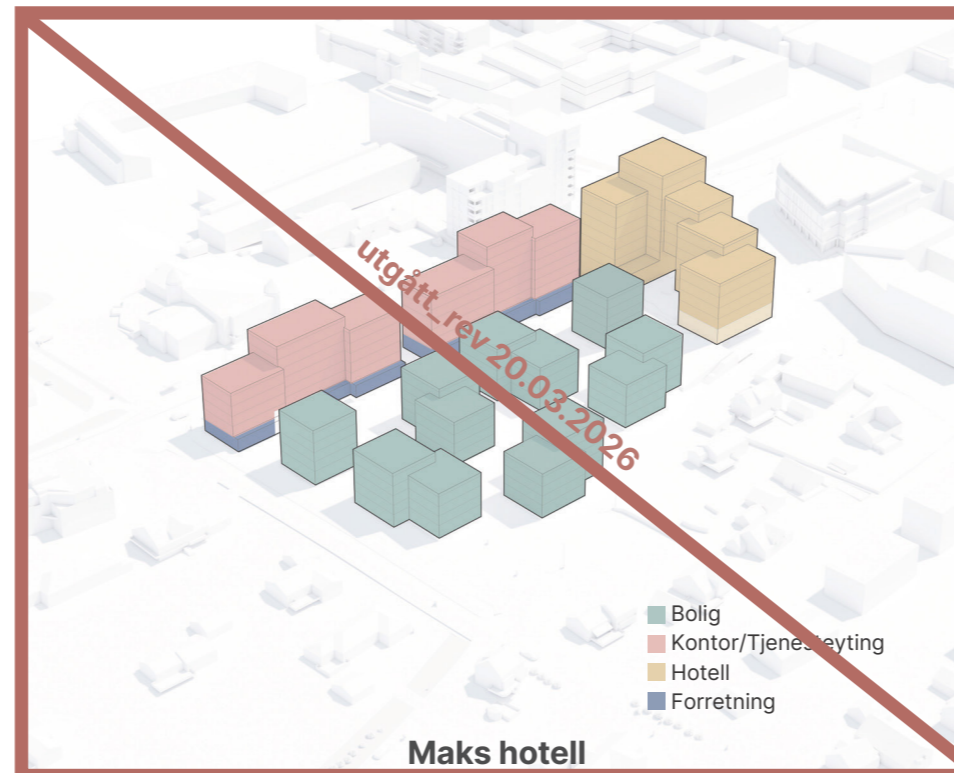
Alle arealer tillatt etablert til bolig er lokalisert i eller i direkte tilknytning til det indre, grønne landskapet i planområdet. Boligbebyggelse er planlagt som punktusbebyggelse samlet rundt felles tun, i tillegg til at lamellbebyggelsen langs Borgundvegen kan etableres med boliger henvendt med stille side inn mot gårdsrommet i sør.



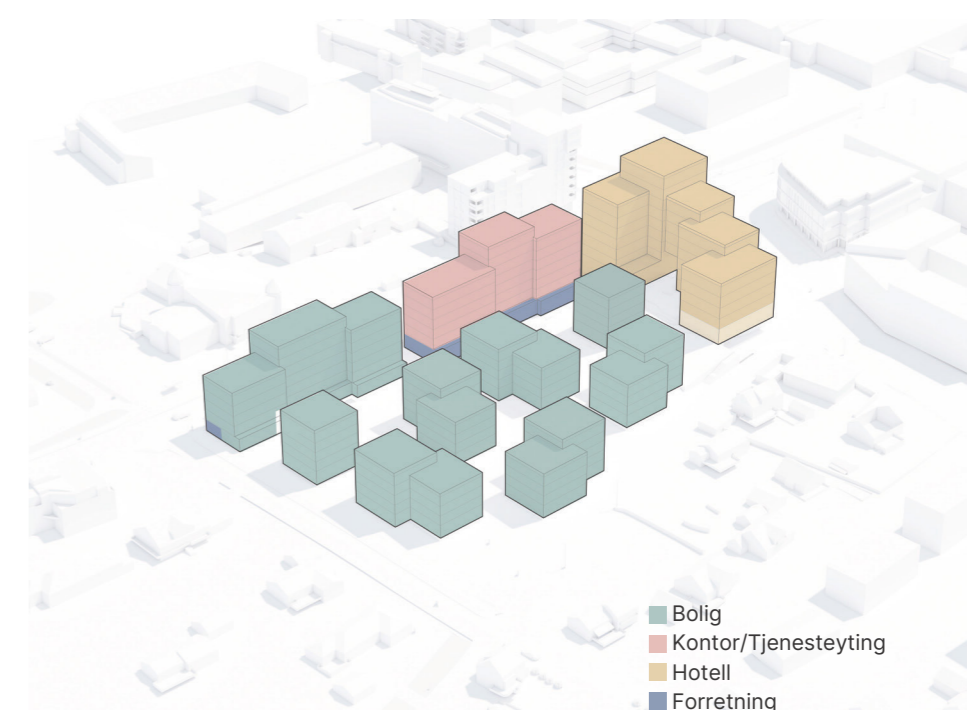
Maks bolig + maks hotell



Maks kontor



Maks hotell



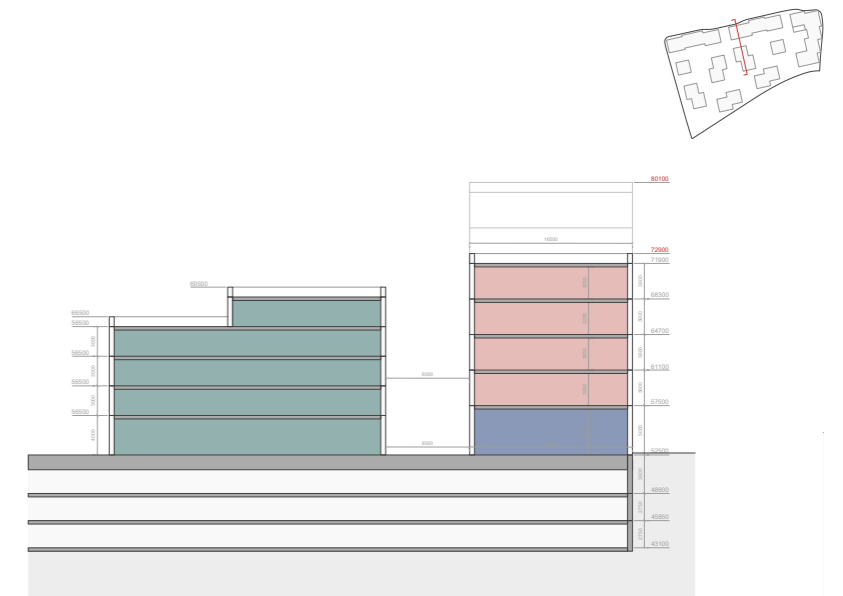
Miks bolig/kontor/hotell

Kontor langs Borgundvegen

Kontor - høyder og dimensjoner

For å sikre kontorlokaler med god kvalitet og godt fysisk arbeidsmiljø åpner planen for at deler av bebyggelsen langs Borgundvegen kan etableres med dypere volumer for kontorer enn til boliger. Denne fleksibiliteten gir rom for en variasjon av løsninger og funksjonsmiks. Maksimalt tillatt areal begrenser utnyttelsen og dikterer volumoppbygningen så uteoppholds-kvaliteter, sol- og lokalklimatiske forhold ikke påvirkes av hvilket program og bebyggelsesstruktur man legger opp til.

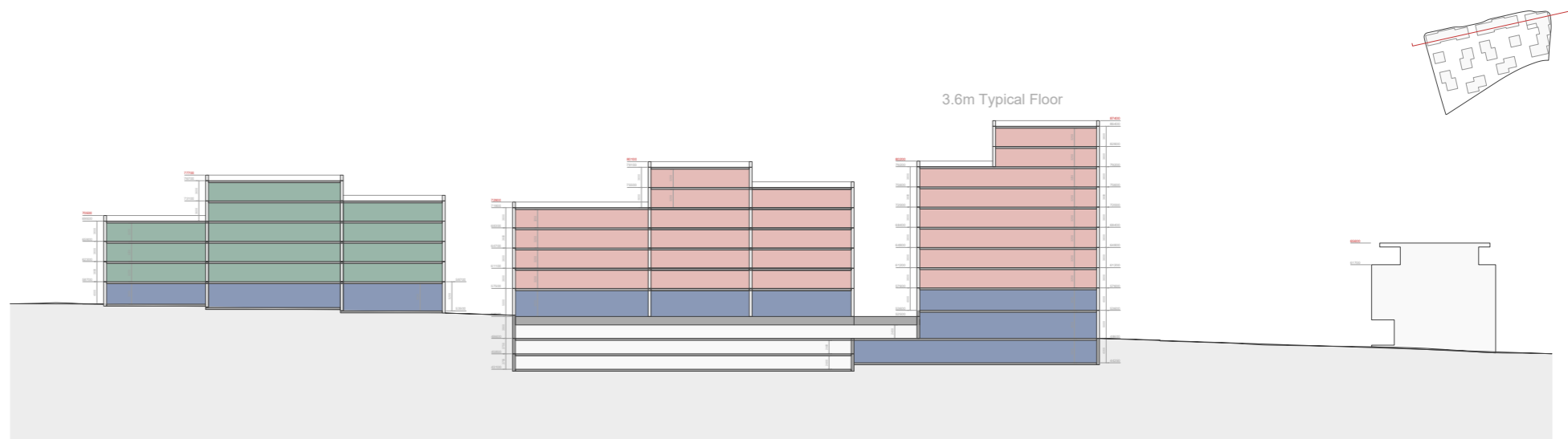
Planen tilrettelegger for en mulig kombinasjon av bolig- og kontorprogrammer variert på de 6 volumene som utgjør bebyggelsen langs Borgundvegen.



Aktive og "vennlige" førsteetasjer

For å muliggjøre utadrettede fasader som gir liv til gaten og innhold i 1. etasje tilrettelegges det med stor fleksibilitet i bygningsvolumene. For å sikre generelle arealer som kan huse både ulike næringsvirksomheter og evt boligformål åpnes det for en sokkel som kan variere i dybden.

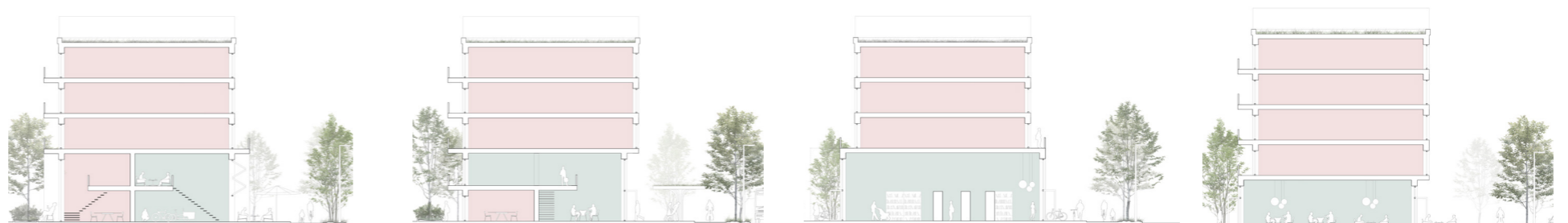
Langs Borgundvegen faller terrenget slakt, og første etasje bør tilpasses veien for å unngå sokler og for å sikre trinnfrie overganger mellom gate og bebyggelse. Bygningsteknisk er det rasjonelt med gjennomgående dekke i plan 2 langs hele gaten. Dette muliggjør tilpasning til topografien på bakkeplan som gir generøse takhøyder i første etasje, med førsteetasjer med varierende romhøyder.



Fleksibilitet i basen

Mindre næringslokaler kan utformes som høy 1. etasje med innskutt dekke - studio. Dette gir mulighet for en mindre townhouse-/studieleilighet på sørsiden inn mot gårdsrommet og grøntarealene.

Det er også mulig å jobbe med et bo-lokale, der næringsdel mot gaten er koblet med en boligdel i bakkant. Dette kan eksempelvis være relevant for mindre kontorer, selvstendige næringsdrivende eller kreative miljøer.



Fleksible dimensjoner åpner for studioarealer henvendt både inn mot gårdsrom og ut mot gaten

Eksempel på hvordan et bo-lokale ("bokale") prinsipielt kan organiseres

Høy himling + fleksibel bygningsdybde

Generell bygningsdybde muliggjør forskyvninger i planet

Bolig langs Borgundvegen

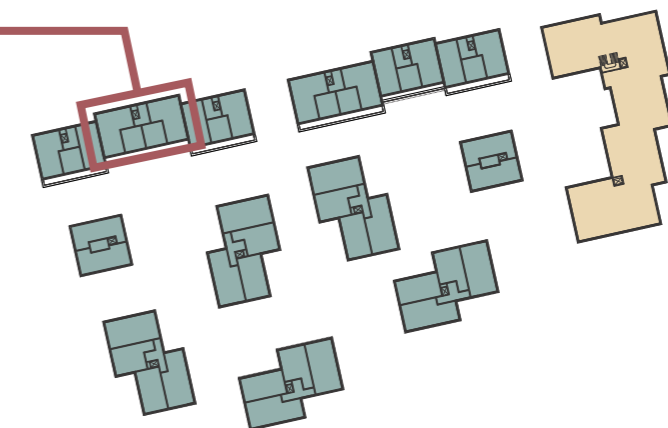
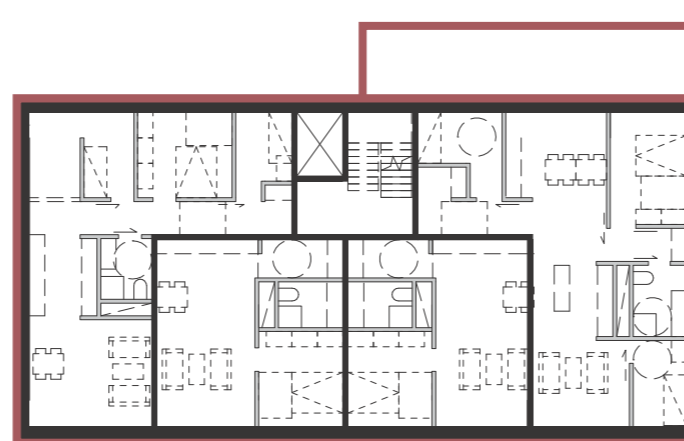
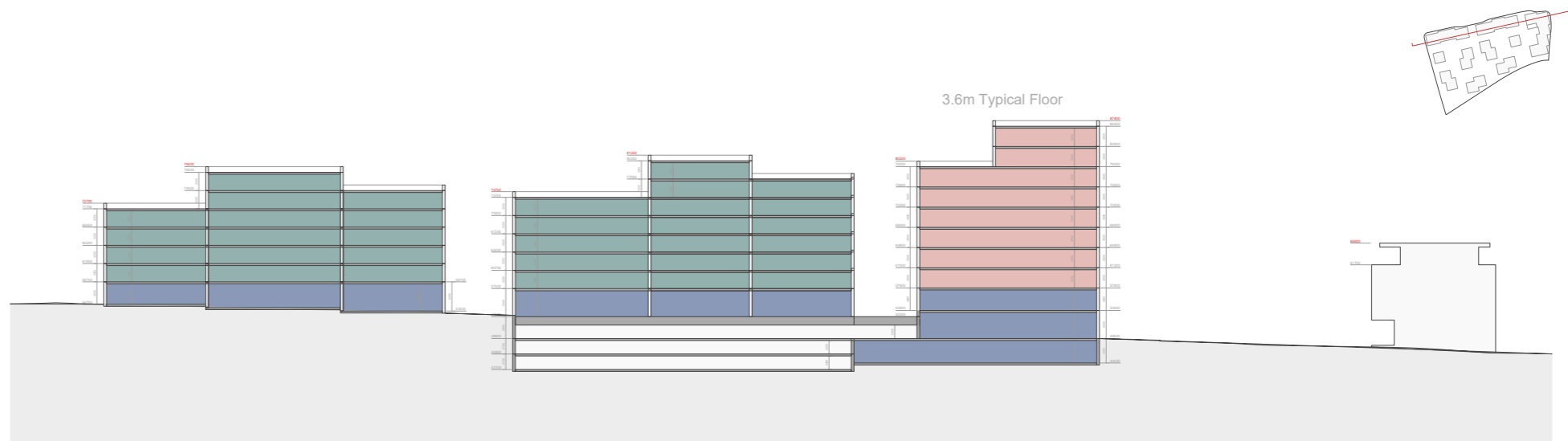
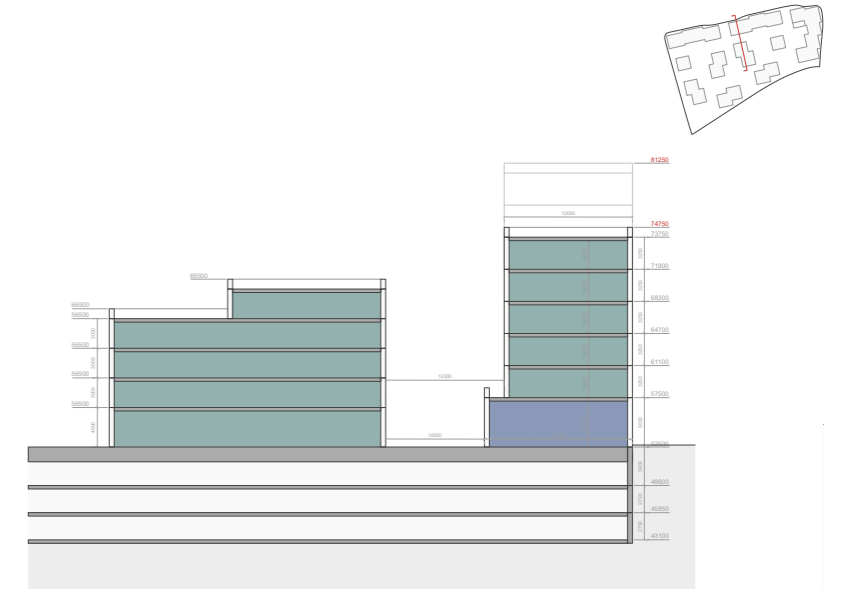
Bolig/handel

Om det etableres en optimalisert struktur med maksimal boligandel forutsettes det allikevel at basen i møte med Borgundvegen etableres med utadrettet handel- eller næringstilbud. Boligstrukturen tillates etablert med tilsvarende utnyttelse samlet sett som et scenario optimalisert for kontor, men forutsettes etablert som en struktur med grunnere bebyggelse med balkonger og rom for varig opphold mot sør. Dette for å sikre tilfredsstillende dagslysforhold i leilighetene og skjerming for støy i henhold til kravene i T-1442.

Møtet med gaten / møtet med gårdsrom

Møtet med gaten skal, uavhengig av primær funksjon i bygget, være utadrettet og/eller ha aktive fasader mot gaten. Dette gir et levende gatemiljø, og opplevelsen av et levende gatemiljø for myke trafikanter langs veien.

Mot gårdsrommet skal det unngås en opplevelse av "bakside", og derfor i hovedsak være fasader med innganger, boliger med henvendelse ut mot det indre gangstrøket, felles funksjoner til boligen, detaljhandel eller servering som aktiviserer det interne nabolaget eller tilsvarende.



Referanse til prinsipiell boligplan fra prosjektet "Pappen" i Sarpsborg (JAJA Architects, 2020 - pågående)

Hjørnebygget

Oppbygning

Hjørnebygget er navet i planen og anslaget i den nye utbyggingen på Moa vest. Denne delen av planområdet etableres på de grå og bebygde arealene der dagens bilforretning m.m. ligger. Bygningskroppen ligger på hjørnet av Borgundvegen og Langelandsvegen, og tar opp i seg høydeforskjeller fra lengs sør i Langelandsveien, rundt hjørnet mot rundkjøringen og et stykke vest i Borgundvegen. Dette gir dette bygget fasader med mulighet for dagslys og eksponering utad langs hele dette vegstrekket, også i det som i prosjektet benevnes som underetasjer.

Hjørnebygget er direkte koblet til parkeringsanlegg under bakken, og ivaretar integrert adkomst for bil til p-anlegg, samt varelevering og tilkomst for større kjøretøy inn fra Langelandsvegen skjermet fra øvrig planlagt bebyggelse.

Daglivarehandel og kontor/hotell

På grunn av landskapets helning vil det i basen være eksponerte fasader langs gaten mot Langelandsvegen. Basen planlegges med mulighet for en moderne, større dagligvarehandel med aktive fasader, hvor det i de indre og mørke arealene benyttes til varelevering og varemottak, bilparkering for både kontor-, nærings- og boligarealene.

På neste side vises referansebilder fra tilsvarende dagligvarebutikk på Harbitz Torg (Skøyen, Oslo), med direkte overføringsverdi til hvordan en slik dagligvarebutikk kan løses her.

Bilde A:

Aktiv fasade mot gate, med inngang til dagligvare og kompletterende detaljhandel

Bilde B:

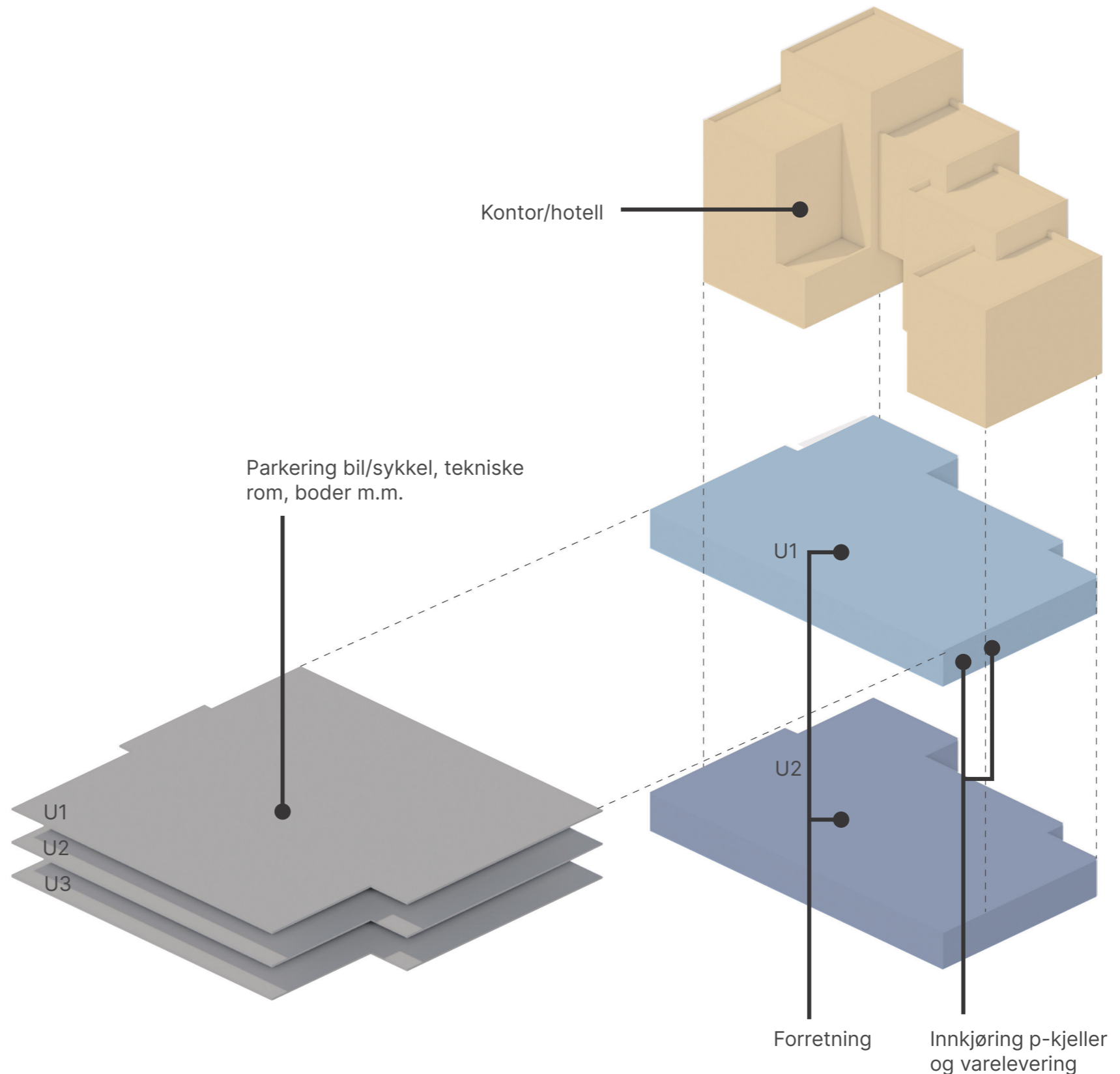
Handelsareal med dagslys fra inngangsparti og generøs etasjehøyde

Bilde C:

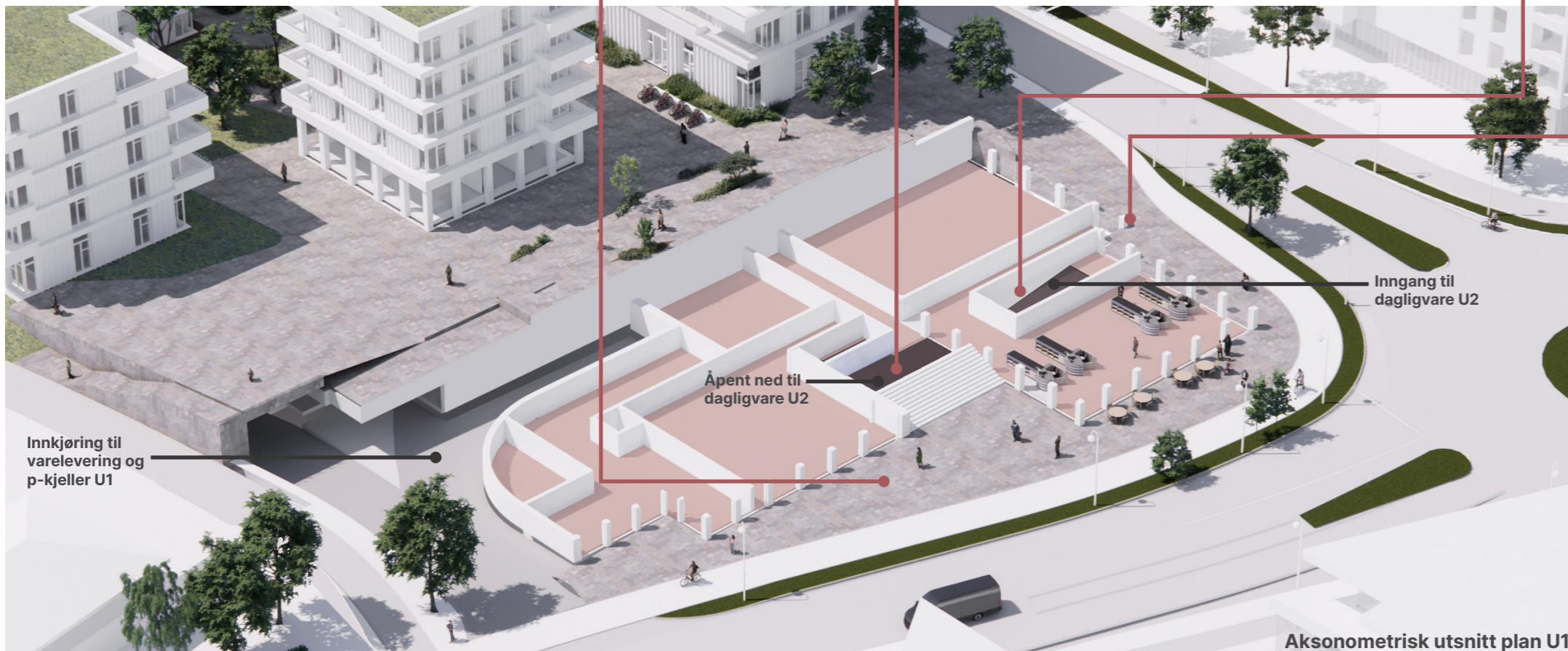
Inngangsparti direkte fra gaten med heis og rulletrapp for god flyt og oversikt inn og ut av butikken

Bilde D:

Inngang direkte fra gaten gir aktivitet til byrommet utenfor, og dagslys ned i handelsarealene



Referanse til Harbitz Torg, Oslo



Varelevering m.m.

Adkomst (til p-kjeller) og varelevering

Illustrasjonene viser hvordan adkomst til varelevering og innkjøring til parkeringskjeller er planlagt løst. All innkjøring for personbil, varebil, større kjøretøy som semi-trailer skal håndteres her, med adkomst fra Langelandsvegen.

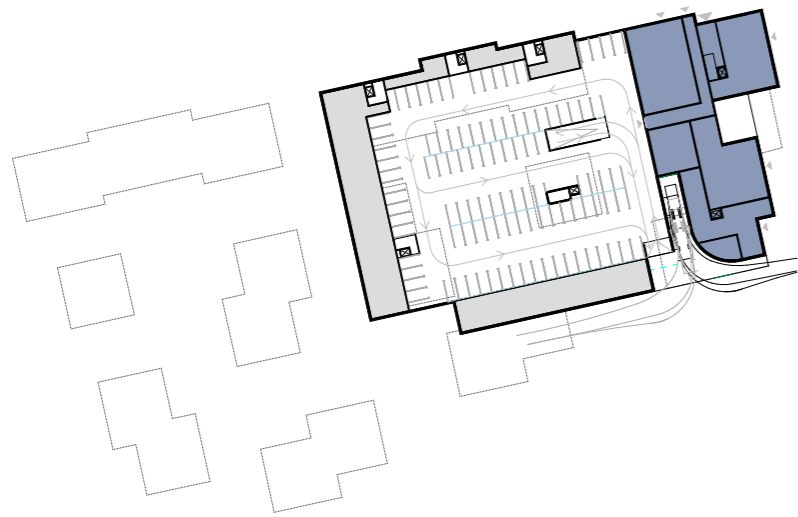
Dette arealet er forbeholdt kjøretøy, og er ikke tilrettelagt eller tilgjengelig for gangtrafikk. For å skjerme naboer, øvrig bebyggelse og myke trafikanter for støy m.m. er adkomsten til varelevering og p-kjeller delvis overdekket med henholdsvis bebyggelse eller et landskapslokk. Landskapslokket har også funksjon som bindeledd mellom torget og Furmyrveien, og er også planlagt opparbeidet som uteoppholdsareal for urban lek og aktivitet med gode solforhold.



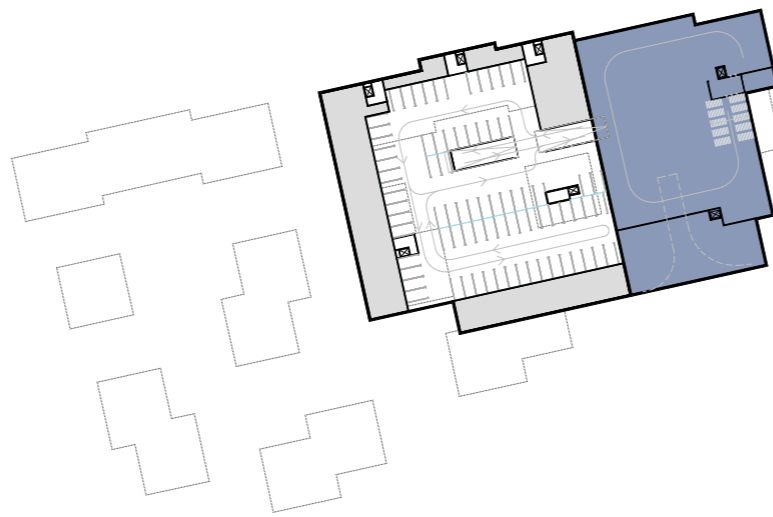
Planer Snitt

JAJA

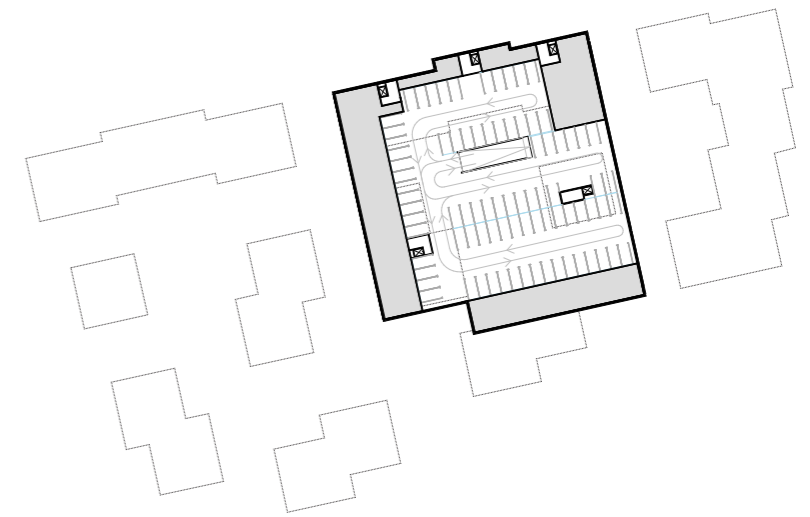
Plan kjelleretasjer



Plan U1: Parkering, sykkelparkering, boder, varelevering og handel

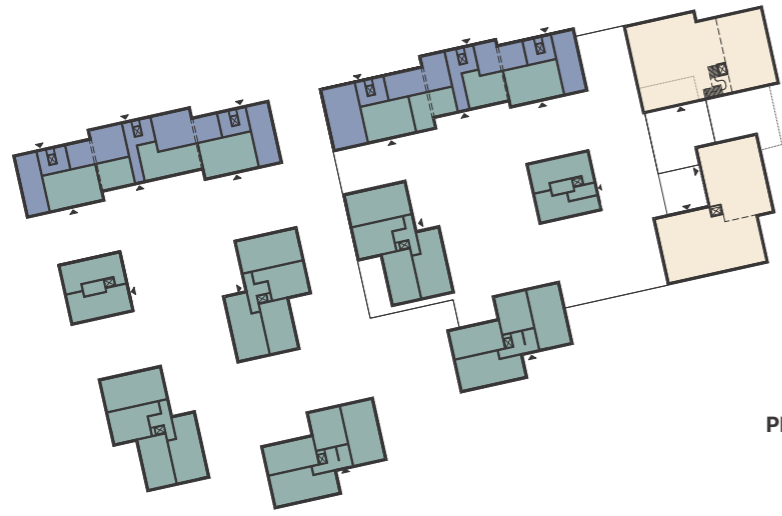


Plan U2: Parkering, sykkelparkering, boder og dagligvarehandel

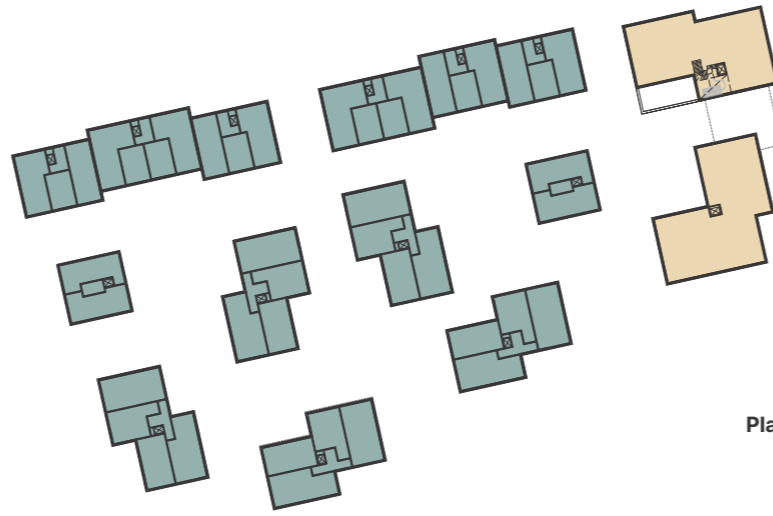


Plan U3: Parkering, sykkelparkering og boder

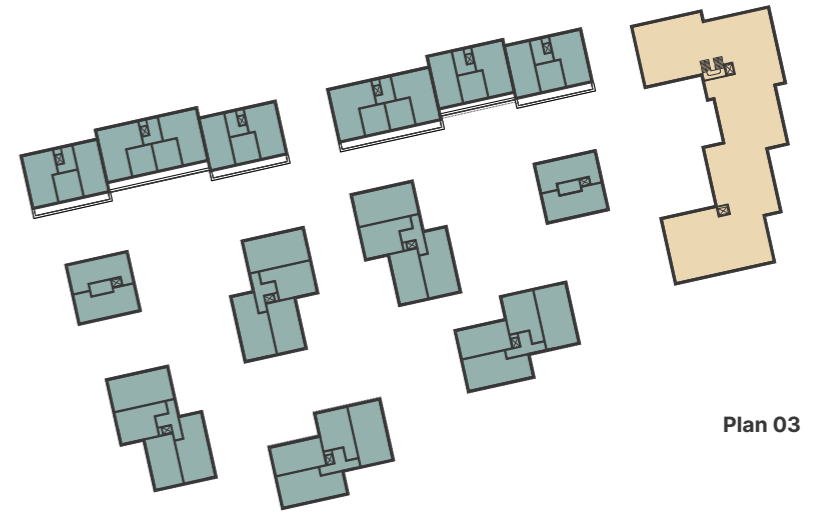
Plan 01-09



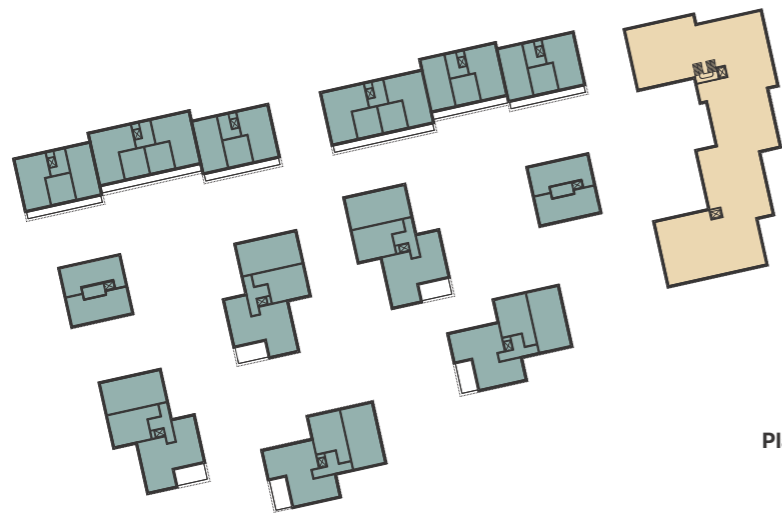
Plan 01



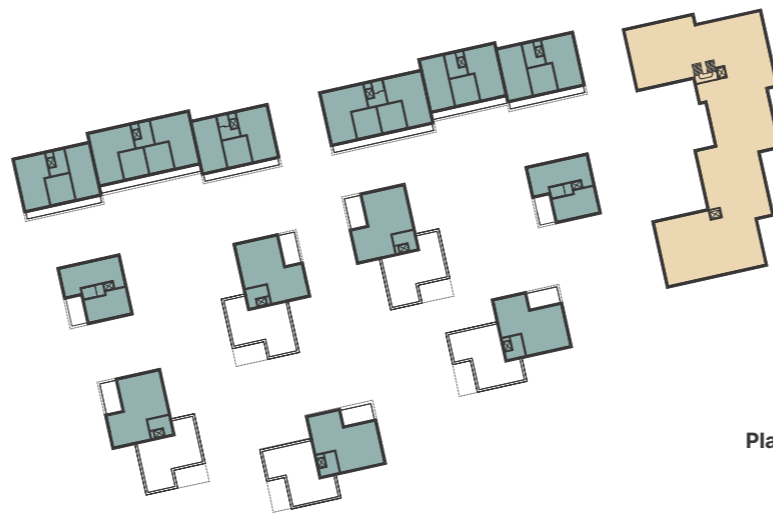
Plan 02



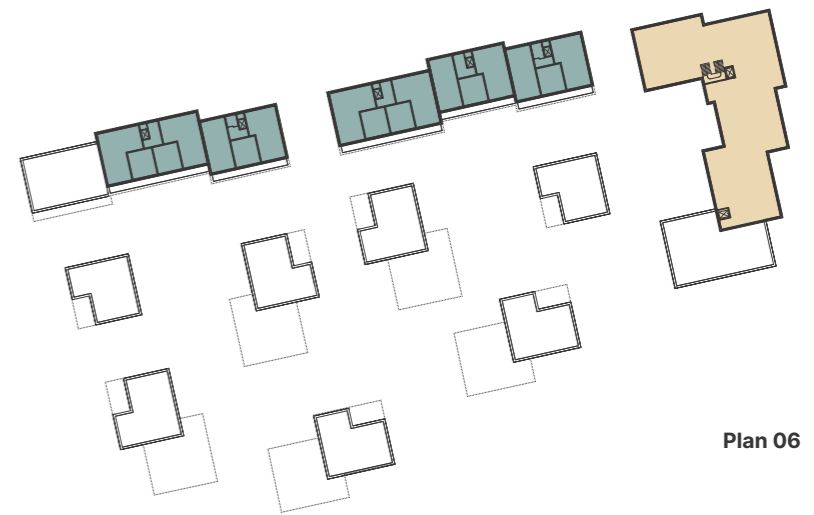
Plan 03



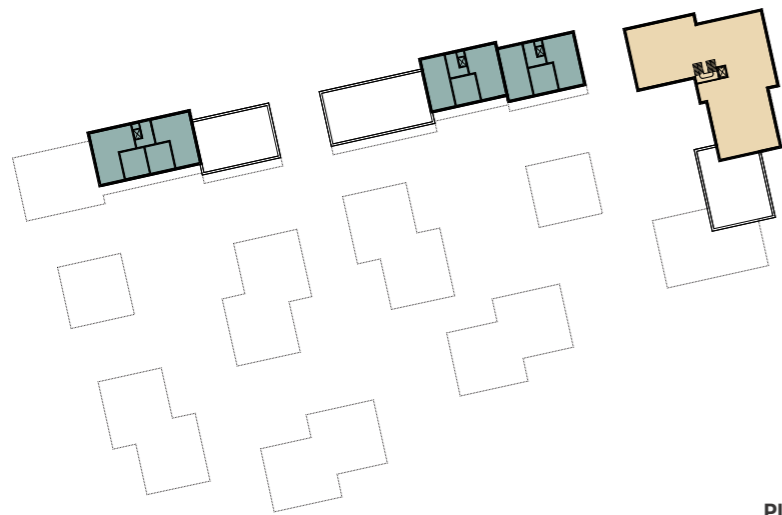
Plan 04



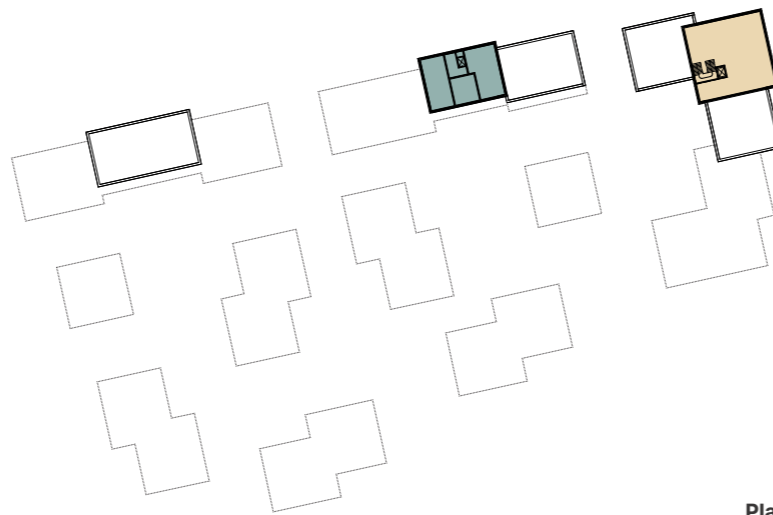
Plan 05



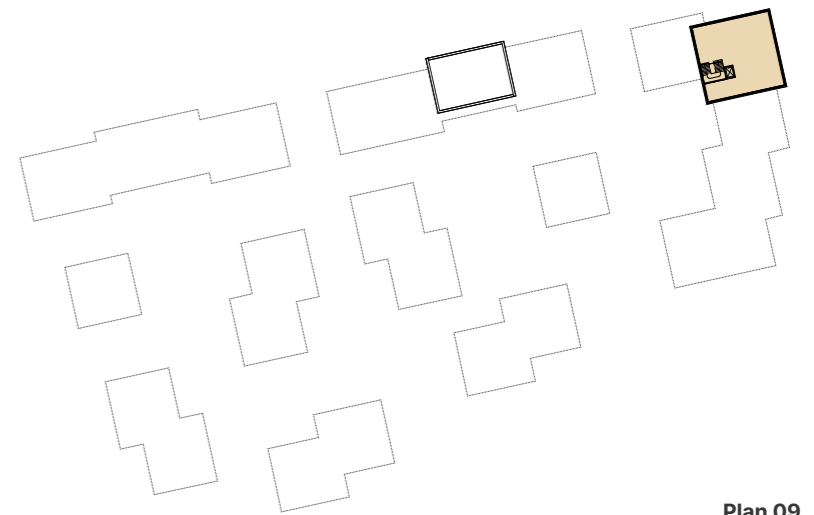
Plan 06



Plan 07

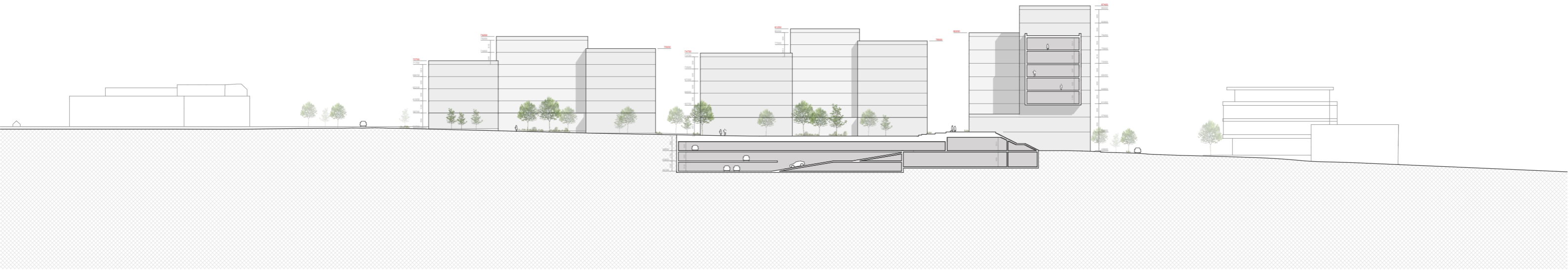
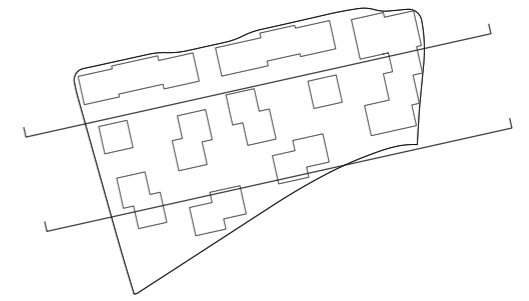


Plan 08

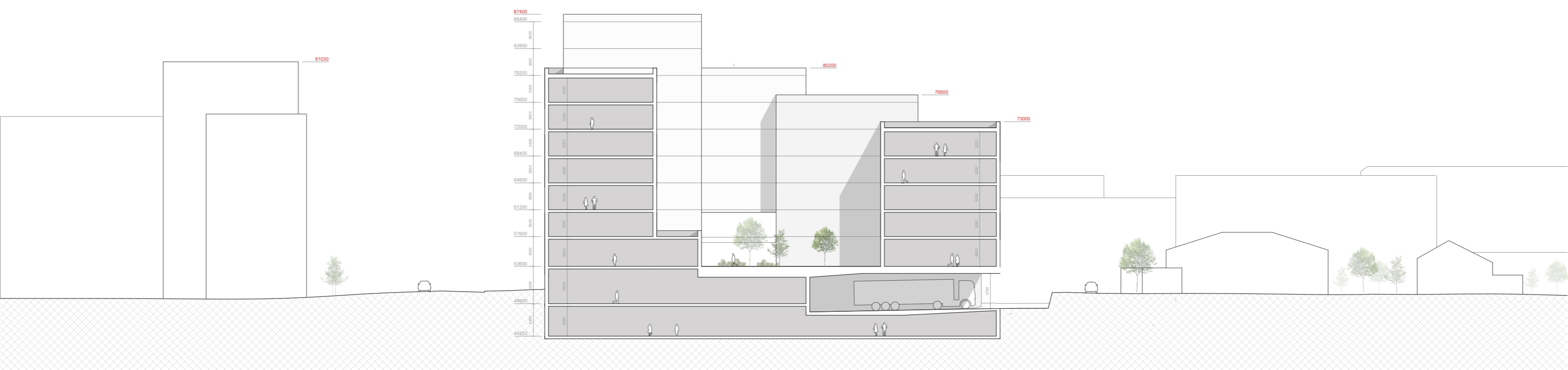
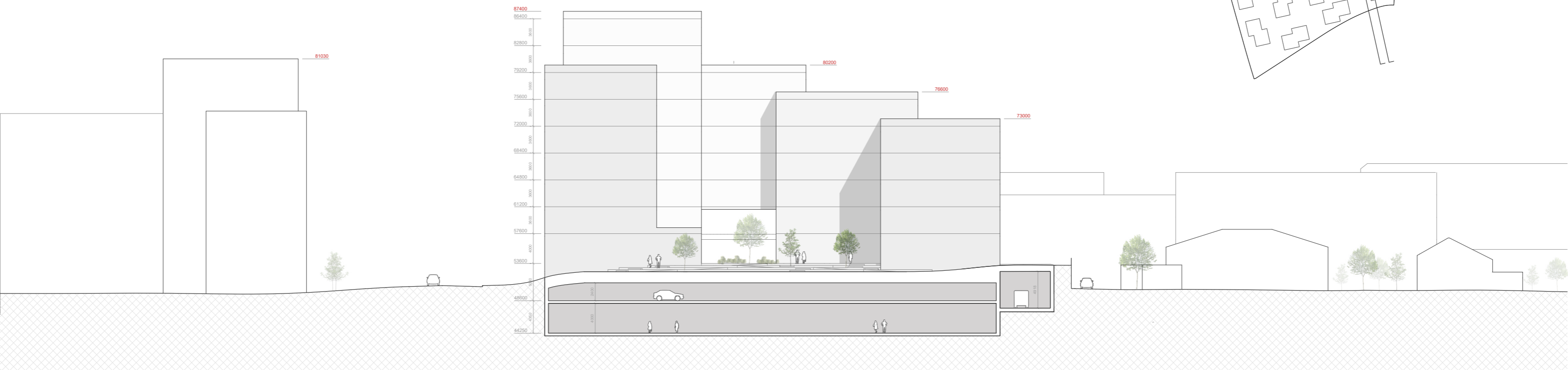
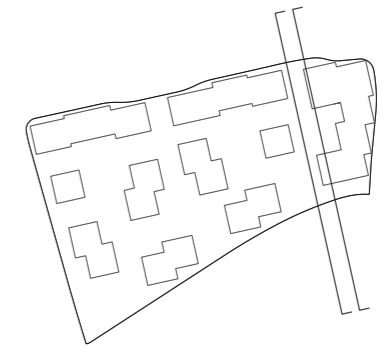


Plan 09

Snitt AA + BB



Snitt CC + DD

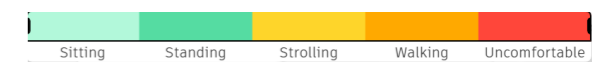
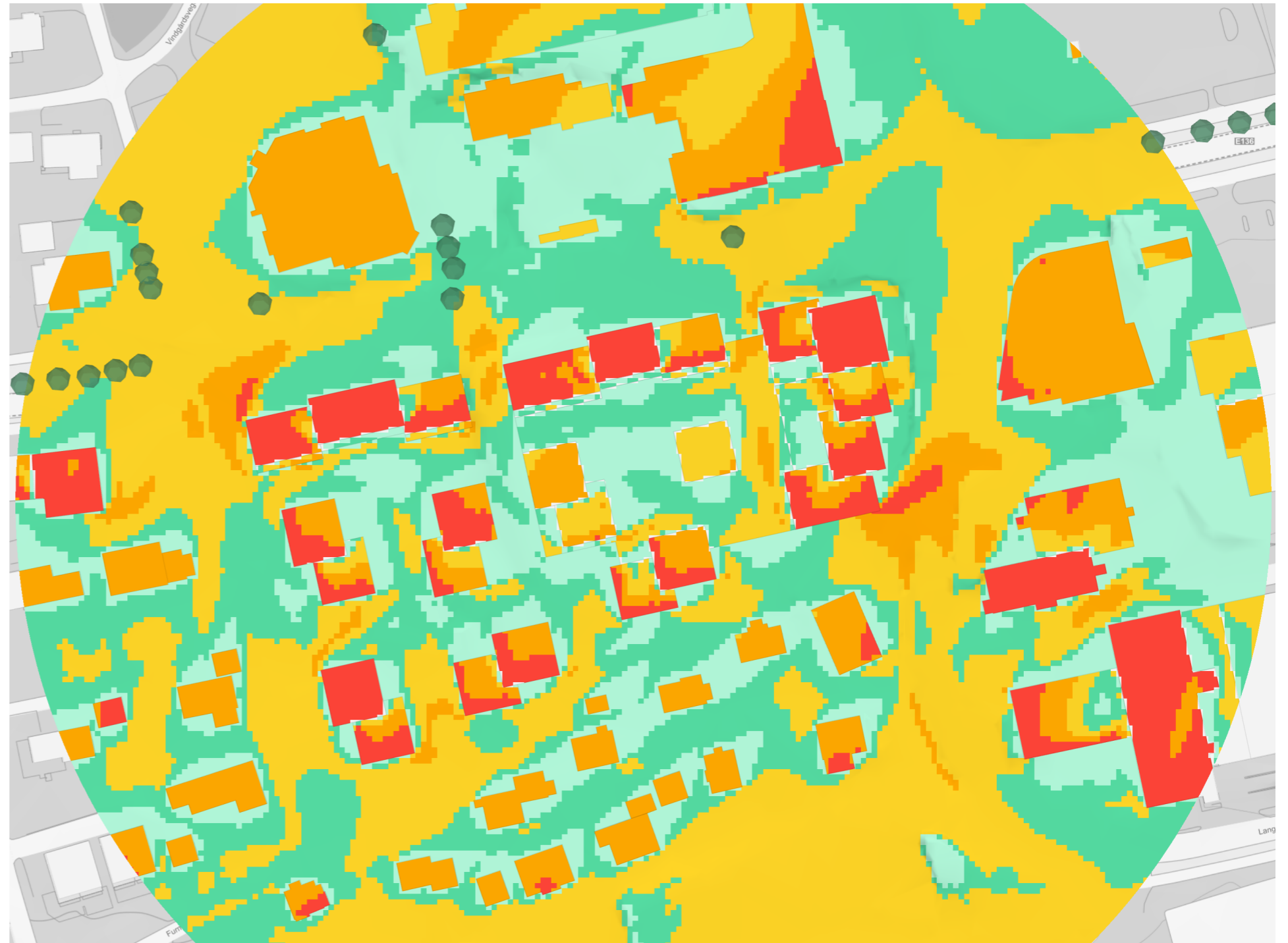
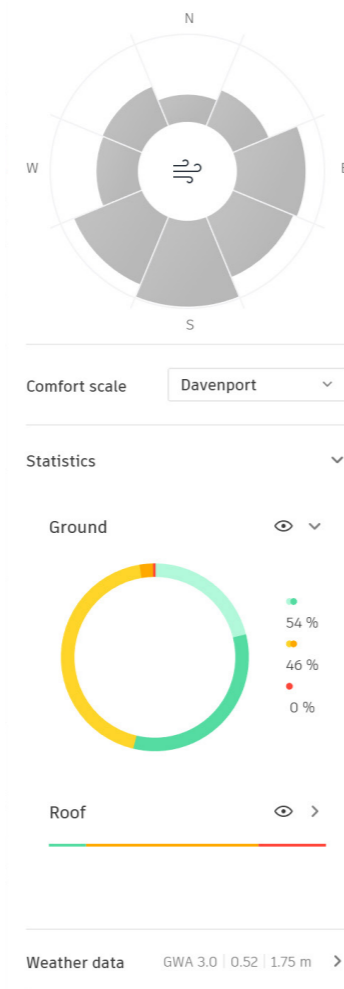


Lokalklima

Vind

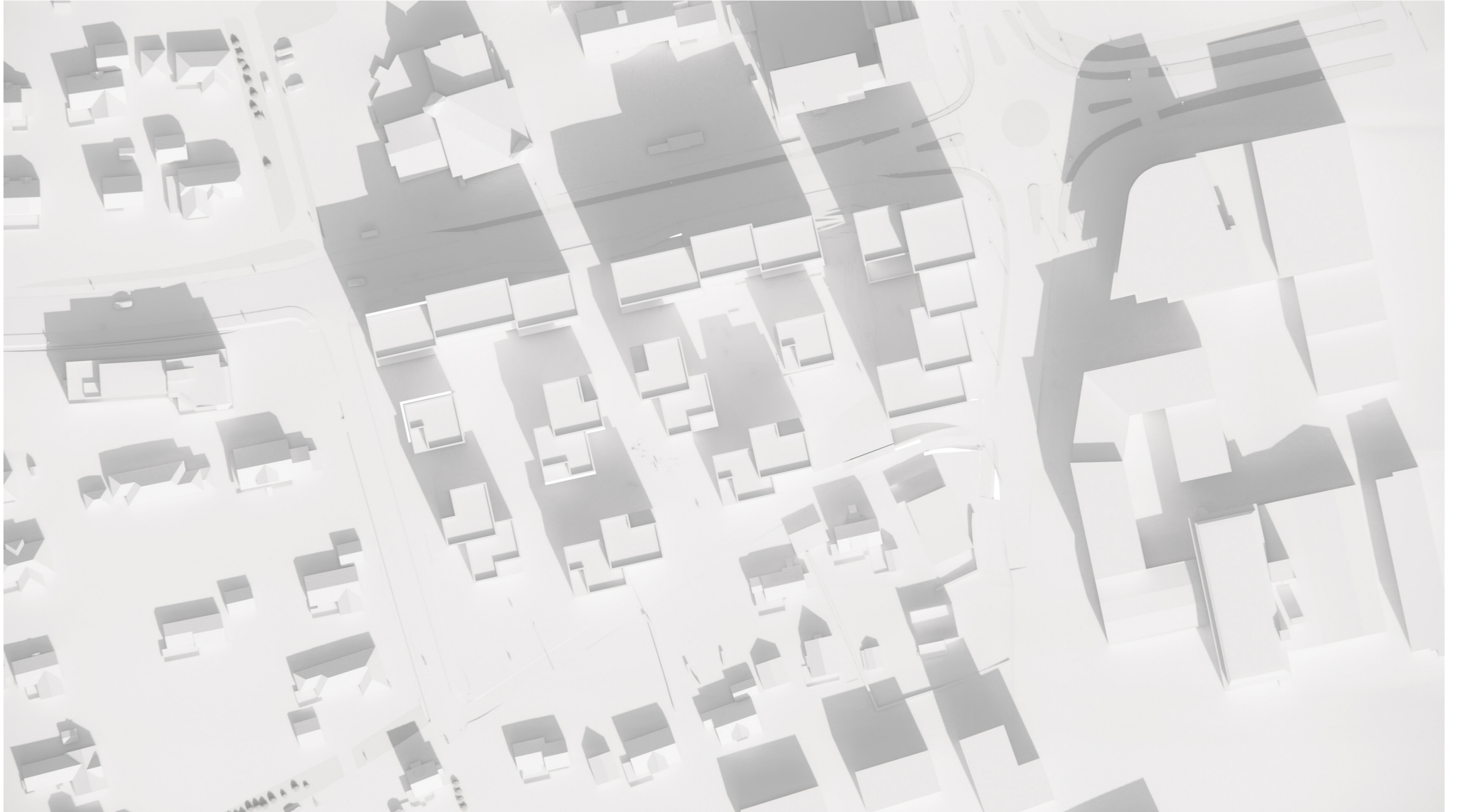
Selv med relativt god utnyttelse viser strukturen og plangrepet seg å gi gode lokalklimatiske forhold både med tanke på sol, vind og ikke minst støy. Vind- og solanalysen under erbasert på forenklede bygningsvolum og ble generert tidligere i prosjektutviklingsprosessen, men i hovedsak viser de en tydelig tendens for kvalitetene i prosjektet. Endringene i bygningsvolumene er ikke av signifikant betydning for resultatene i analysene under.

Vindanalysen viser en bebyggelse som er godt beskyttet mod herskende vindretninger. (Dagens grøntstruktur/Skog er ikke simulert med, og vil derfor beskytte det gule området i sørvest)

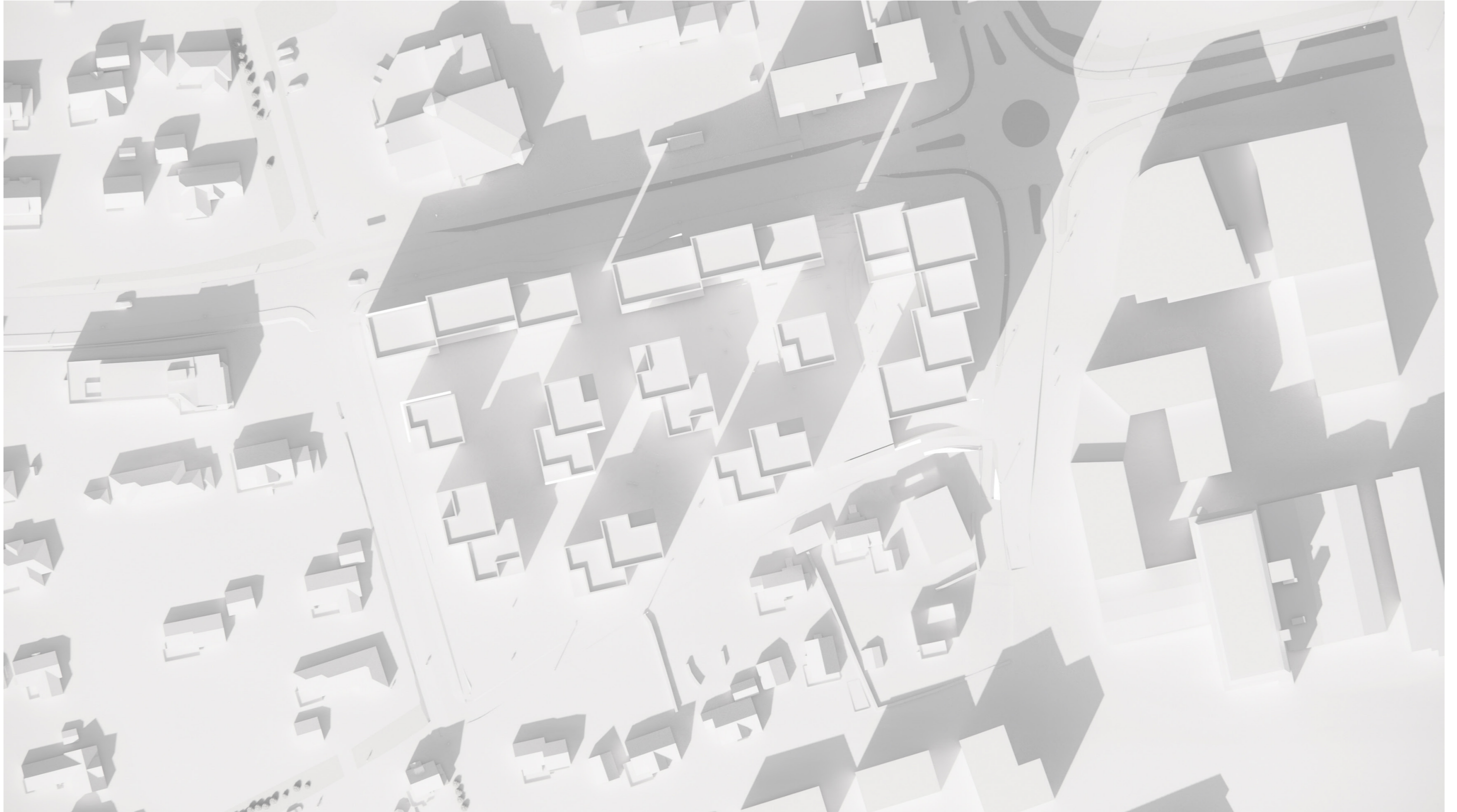


Solstudier

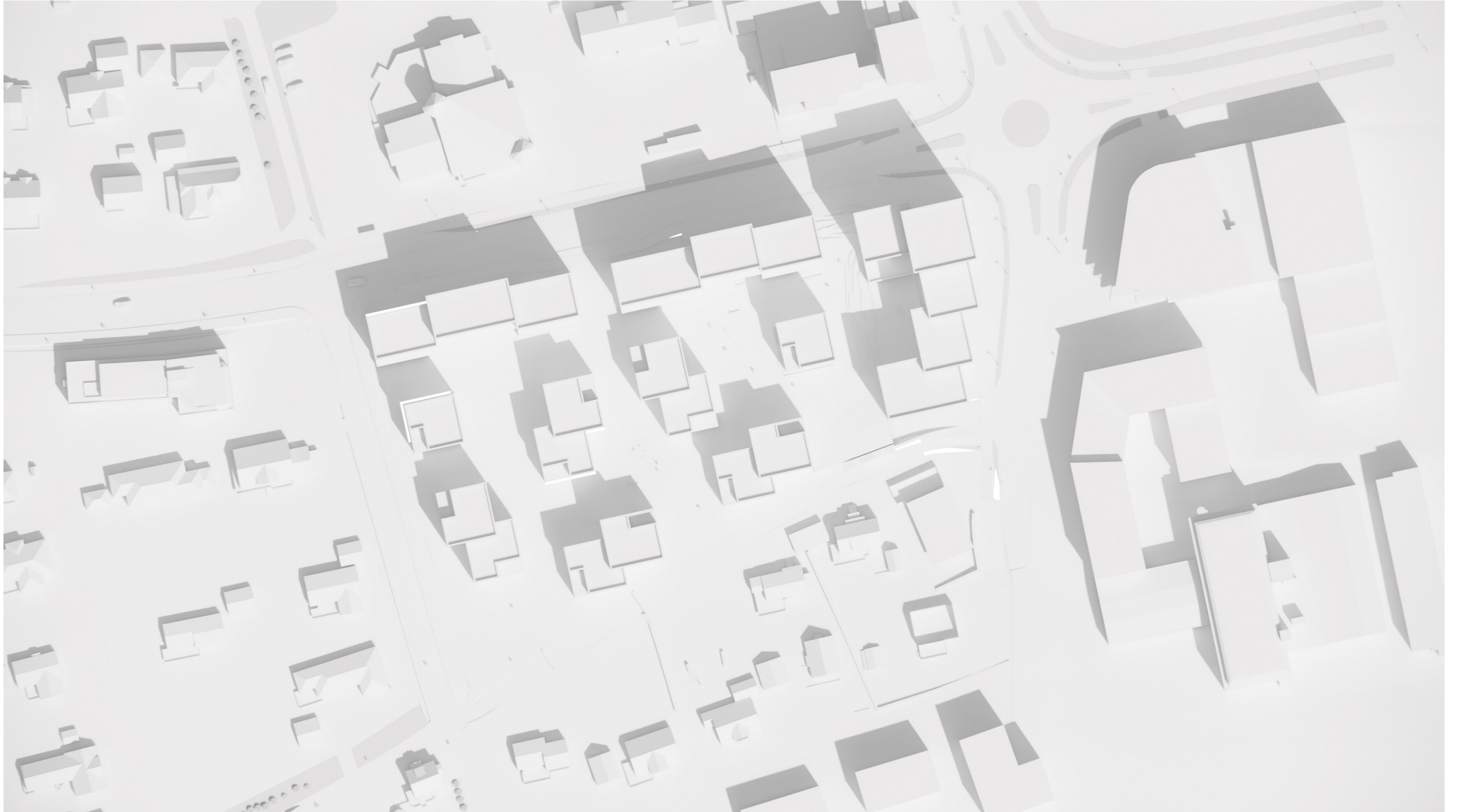
Vår-/høstjevndøgn kl 12:00



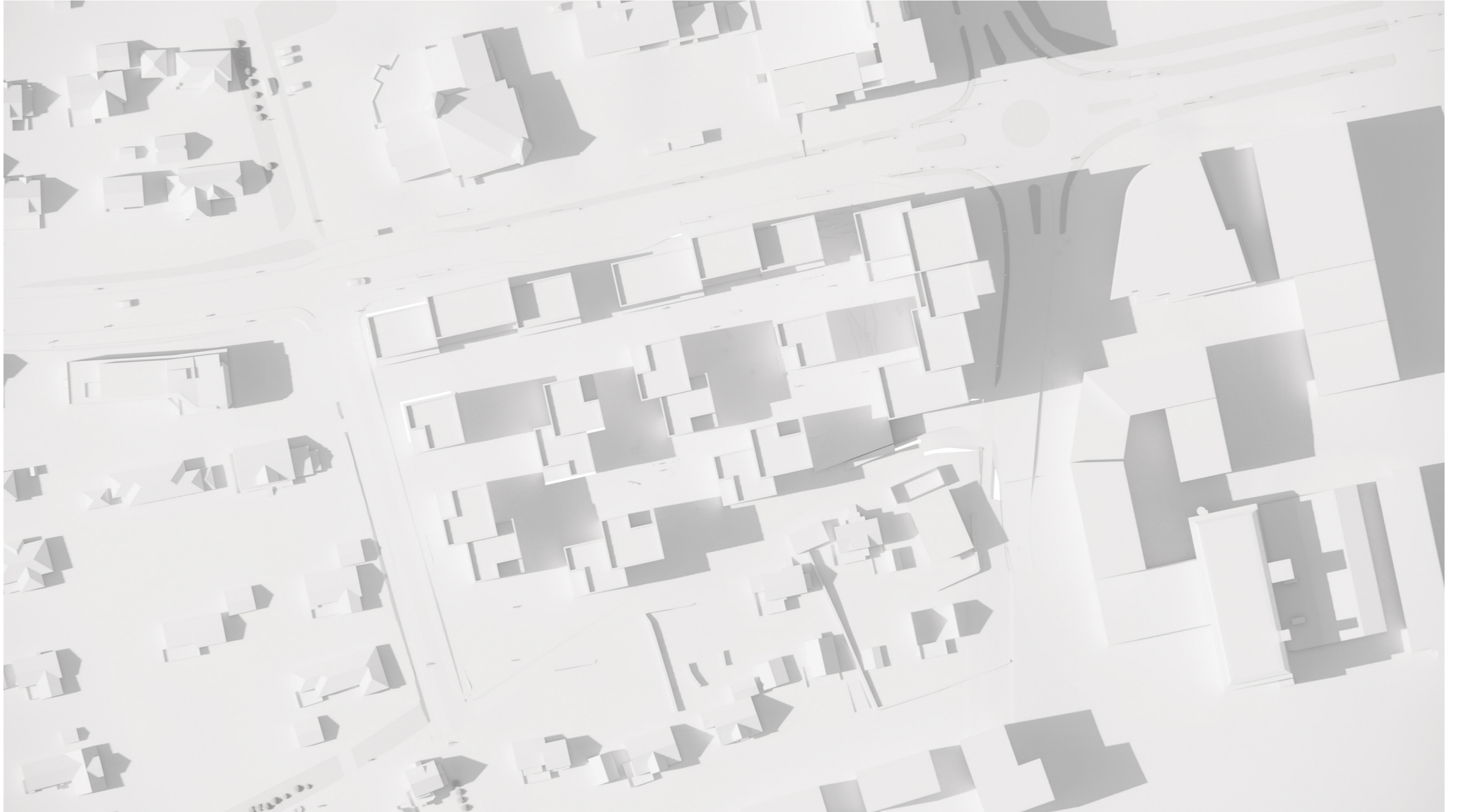
Vår-/høstjevndøgn kl 15:00



Sommersolverv kl 12:00



Sommersolverv kl 18:00



Vår-/høstjevndøgn kl 12:00

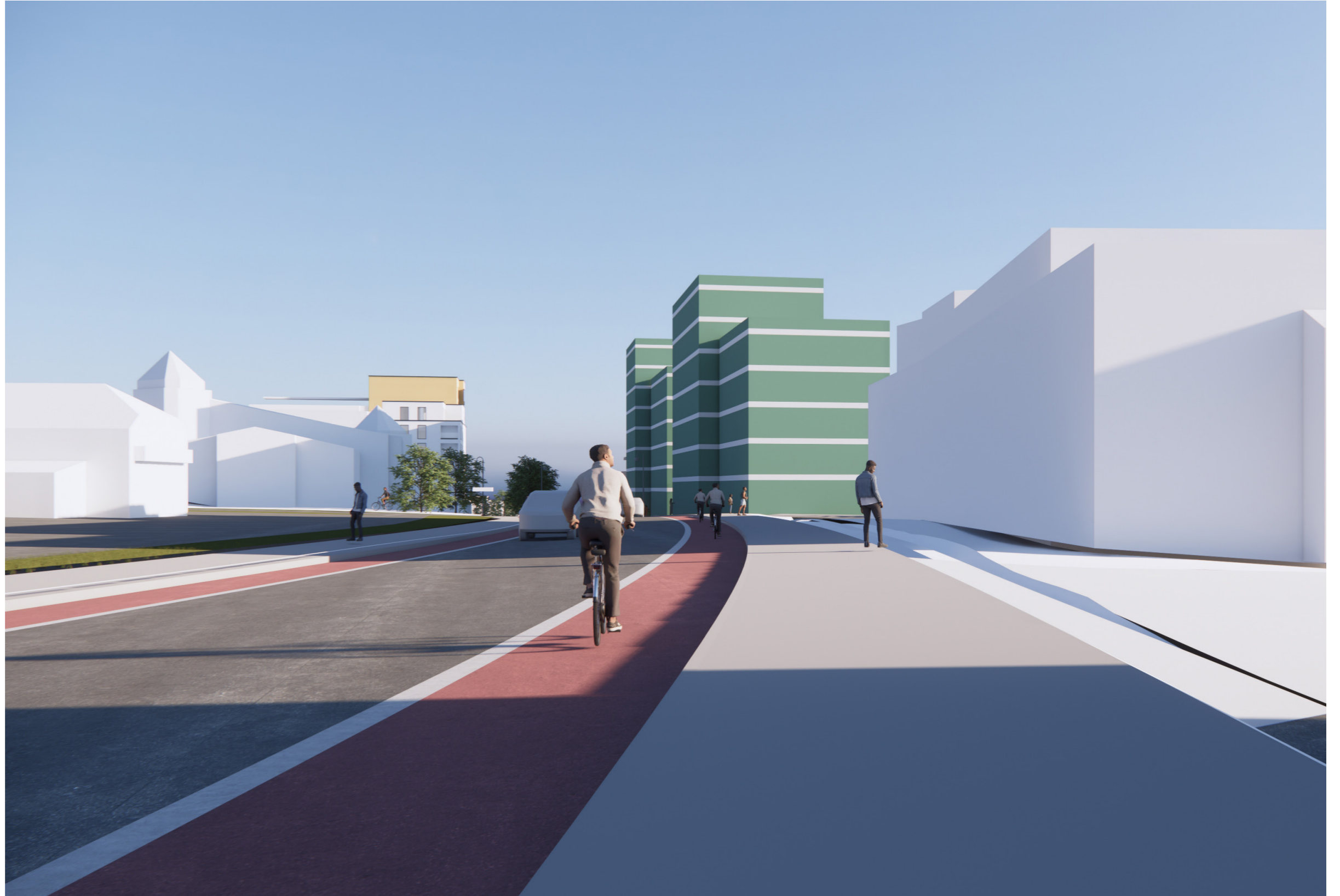
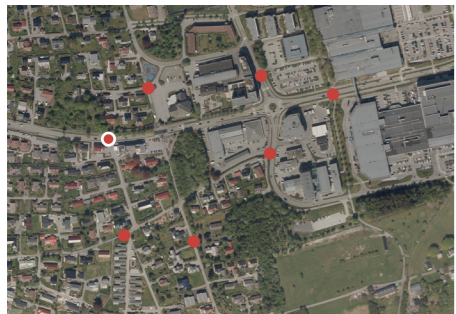


Vår-/høstjevndøgn kl 15:00

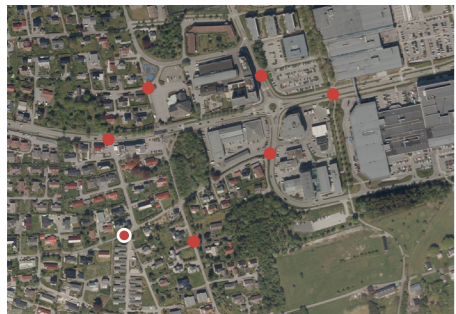


Fjernvirkning

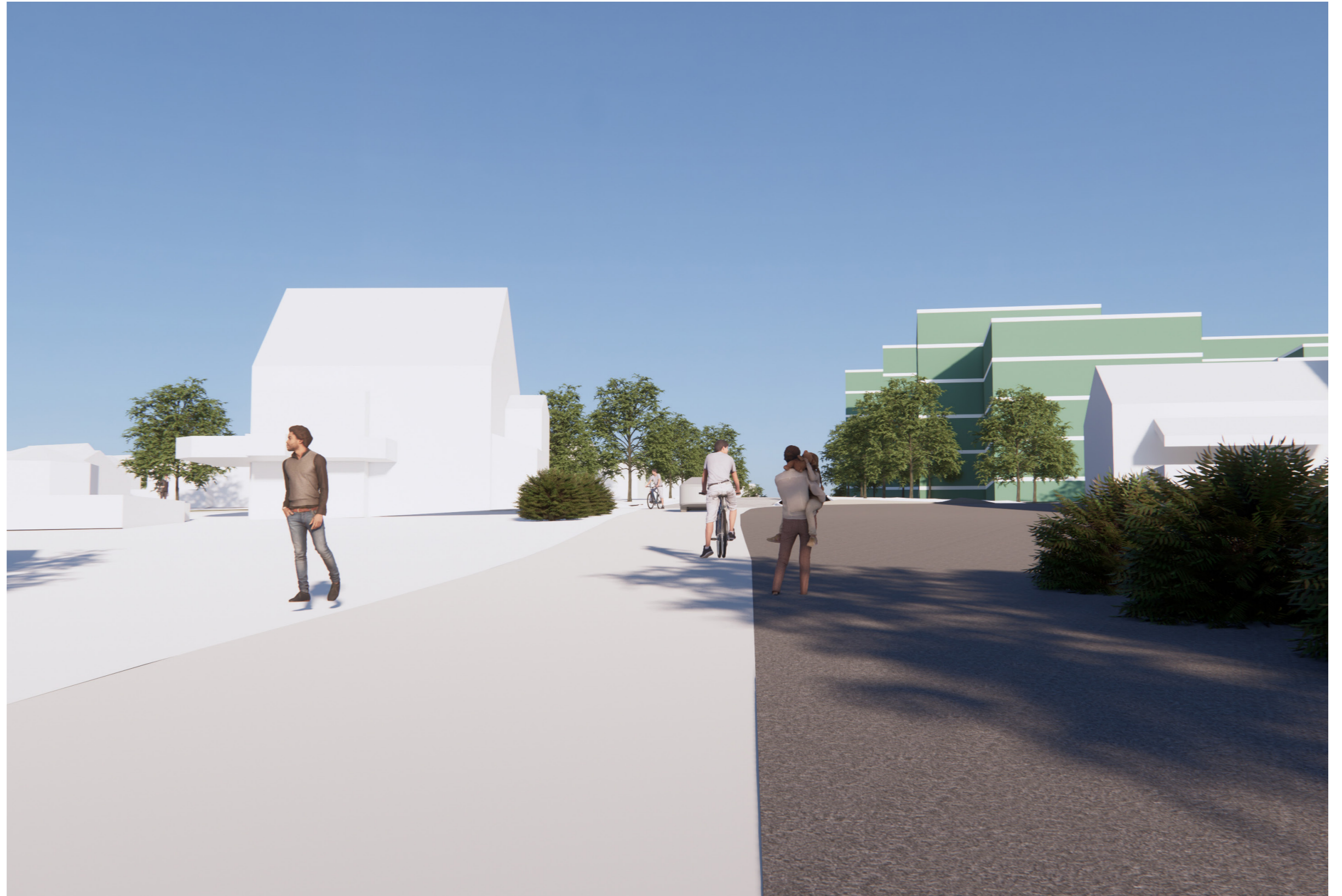
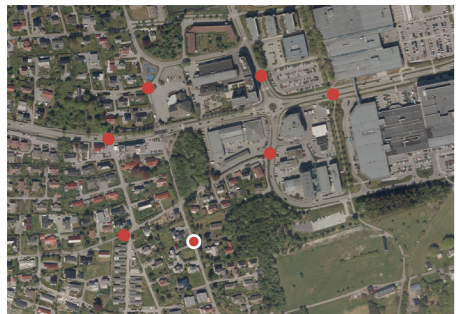
01



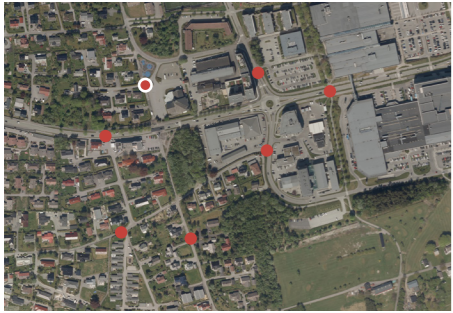
02



03



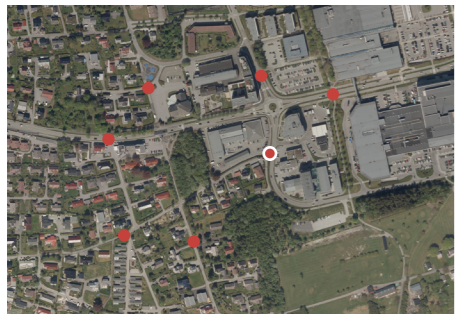
04



05



06



07



