



Passasjen

JM Bolig har satt opp boligkomplekset Passasjen på Vollebekk i Oslo.

Truls Tunmo
tt@bygg.no

Prosjektet består av fem bygg, og har til sammen 241 leiligheter, tre næringslokaler og et festlokale. JM Bolig startet i september 2021 med utgraving og fundamentering på tomte der det sto to eldre industribygg.

– Det er to separate garasjekjellere under byggene og gårdsrommet. Interne høydeforskjeller og en trang byggeplass, samt tilkobling med et ferdigstilt nabobygg, har vært en utfordring. I tillegg til å bygge boligene, har vi samtidig med byggingen også hatt ansvaret for etablering av en del infrastruktur, sier prosjektleder

der Petter Mejdell i JM Bolig til Byggeindustrien.

Teglstein

Fasadene til de fem byggene har i all hovedsak teglstein, med noe innslag av trepanel og plater. Tre takterrasser med utsikt over området og mot Lillomarka er disponible for beboerne. Passasjen har blitt et boligområde med et stort, men samtidig intimt gårdsrom.

– Vi har hatt veldig fokus på variasjon i fasadeuttrykket, som har endt opp i fem ulike fasadepaletter. Resultatet har blitt veldig bra, sier Mejdell.

Flotte planløsninger

Komplekset består av to- til seks-

roms leiligheter. Flere av de store leilighetene har separate kjøkken og stuer, noe som understreker at det er lagt stor vekt på komfortable boliger med planløsning. Leilighetene varmes opp med vannbåren fjernvarme i radiatorer. Badene har vannbåren varme i gulv.

Trivelig uteområde

Utomhus har boligkomplekset en variasjon av forskjellige materialer, eksempelvis granitt. Det er etablert flere bed for håndtering av overvann for fordrøyning i størst mulig grad på tomte. Mellom de to byggetrinnene er det en passasje belagt med brostein.

– Vi har hatt med oss mange dyktige underentreprenører som

har bidratt svært godt til et vellykket prosjekt, sier Mejdell.

– Stolte

Prosjektssjef i JM Bolig, Dag Andreas Sjø Stige, sier at de er stolte av Passasjen.

– Boligkomplekset har et fint utemiljø og tiltalende fasader. Mange beboere trekker frem den sentrale beliggenheten rett ved Vollebekk T-banestasjon, og den umiddelbare nærheten til Lillomarka. Alle boligene er Svanemerket, sier Stige til Byggeindustrien.

– Harmonisk

I en epost til Byggeindustrien, skriver sivilarkitekt Susanne Marjatta Pettersen at reguleringsplanen la



Teglsteinsfasade med varm farge.

opp til det overordnede plangrepet for de to halvåpne kvartalene med en passasje mellom.

– Videre var et førende premiss i planen at bebyggelsen skulle fremstå oppdelt og sammensatt av flere bygg, samt at førsteetasjene skulle ha en utadrettet karakter mot of-fentlige rom.

Med dette som utgangspunkt,

samt et mål om å unngå kulisserarkitektur, har vi jobbet med et prinsipp for volumoppdeling som ivaretar variasjon og oppdeling samtidig som helheten oppleves harmonisk og samlende da de to kvartalene er del av samme sameiet. Vi har derfor bevisst holdt oss til så få materialer som mulig og en fargepalett med nyanseforskjeller

FAKTA

Sted: Vollebekk i Oslo

Prosjekttype: Bolig og noe næring

Byggherre: JM Bolig

Totalentreprise: JM Bolig

Arkitekt: Talo Arkitektur

Landskapsarkitekt: Landskaperiet

Rådgiver: Multiconsult

Underentreprenører og leverandører: Plasstøpt betong: Stenseth & RS | Maler og flislegger: Bygg & Mal | Betongelementer: Thomas Betong | Hulldekker: Spenncon | Anleggsgartner: Akershusgartneren | Grunnarbeider: Sigurd Furulund Maskin | Rørlegger: Østfold Rør | Elektro: Strømmen El-installasjon | Ventilasjon: Solheim og Larsen Klima | Taktekking: IcopalTak | Murer: Mjøndalen Mur & Puss | Blikkenslager: A. Hansen Gruppen | Heis: Kone | Balkongrekkverk: Sagstuen | Byggevarer: Gausdal Landhandleri | Dører: Swedoor | Kjøkken: Marbodal | Garderobe: Elfa | Vinduer: Norgesvinduet | Parkett: Kährs | Flisleverandør: FagFlis | Innredningsmontasje: HG Montasje | Hvittevarer: BSH | Baderomsinnredning: INR, Svedbergs | Kjøkkenhetter: Røros Metall | Lås og beslag: Certego | Inngangspartier: Noractor | Brannetting, ståldører: Firesafe | Bodvegger: Axelent | Himlinger: Modulvegger | Garasjeport: Portservice Oslo og Akershus | Mykfug: Thomas Ørbeck

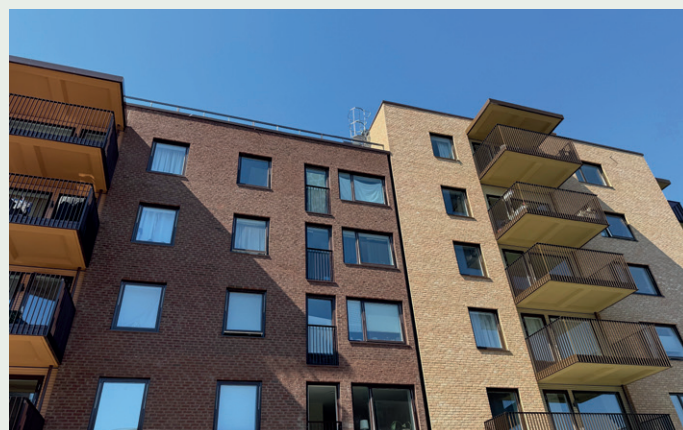


Vi utvikler og bygger
Passasjen Vollebekk

jm.no



Gårdsrommet har et godt opparbeidet uteområde.



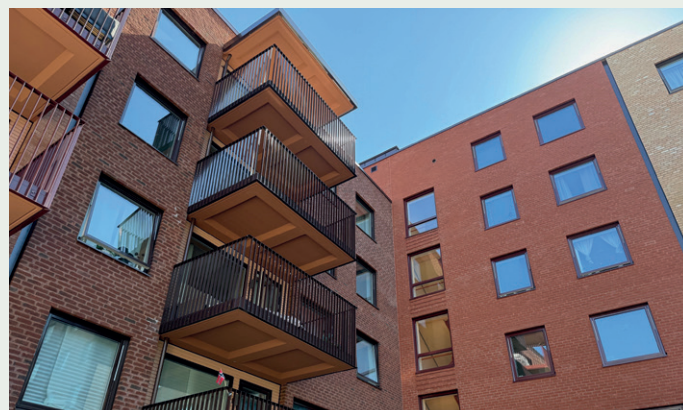
Fargekombinasjon på fasadene.

fremfor store kontraster. Samtidig har vi benyttet krav om innglassing (på grunn av støy) som noe positivt ved å etablere integrerte loggiabalkonger i disse situasjonene, noe som har bidratt til variasjon i fasadene så vel som i leilighetsplanene, skriver Pettersen.

– Lune og imøtekommende fasader

Hun opplyser videre at farge og teglrelieff er brukt bevisst for å skape lune og imøtekommende fasader som ramme mot gårdsrom og øvrig nabolag.

– Det at både rekkverk og undersiden av balkongdekker er malt i nyanserte farger, har vært et enkelt og effektivt grep som har bidratt til at bebyggelsen oppleves myk og raffinert. En utfordring med tomten har vært terrengfall langs alle sider mot det offentlige rom. Det ble derfor lagt inn mye innsats sammen med landskapsarkitektene, for å få til gode og naturlige overganger mellom første etasje og bakkeplan slik at fasadene oppleves åpne og imøtekommende mot det offentlig rom – både fysisk og visuelt, skriver Pettersen.



Utenpåhengte balkonger.

MALER- OG FLISARBEIDER

er utført av



B & M

Bygg & Mal AS

Tlf. 23 37 27 10
Grenseveien 82, 0663 Oslo
byggogmal.com

Leverandører:



www.fagflis.no

proffenes førstevalg



flugger.no



Entreen som skiller stuen fra kjøkkenet.

Teglfasader og murarbeider er utført av



mjøndalen

MUR & PUSS

FASADGRUPPEN ■■

Strandveien 18,
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 46 12
www.mmpas.no

Vi er en del av Fasadgruppen Norden AB – Nordens største fasadekonsern.
For informasjon om konsernet besøk fasadgruppen.se



Spisekrok i stuen.



Stuen i en av de større leilighetene med utgang til balkong.



God utsikt fra takterrasse mot Grefsenkleiva og Lillomarka.



Soverom.

RØRLEGGARARBEIDENE
er utført av

**ØSTFOLD
— RØR —**

Tlf 69 10 45 50 – ostfoldror.no

Betongentreprenør

Stenseth & RS

www.stenseth-rs.no

BYGGEVARER ER LEVERT AV

**GAUSDAL
LANDHANDLERI**

Tlf: 61 22 00 00
www.gaus.no

**Utomhusarbeider
er utført av**

AKERSHUSGARTNEREN

agartner@agartner.no - www.agartner.no