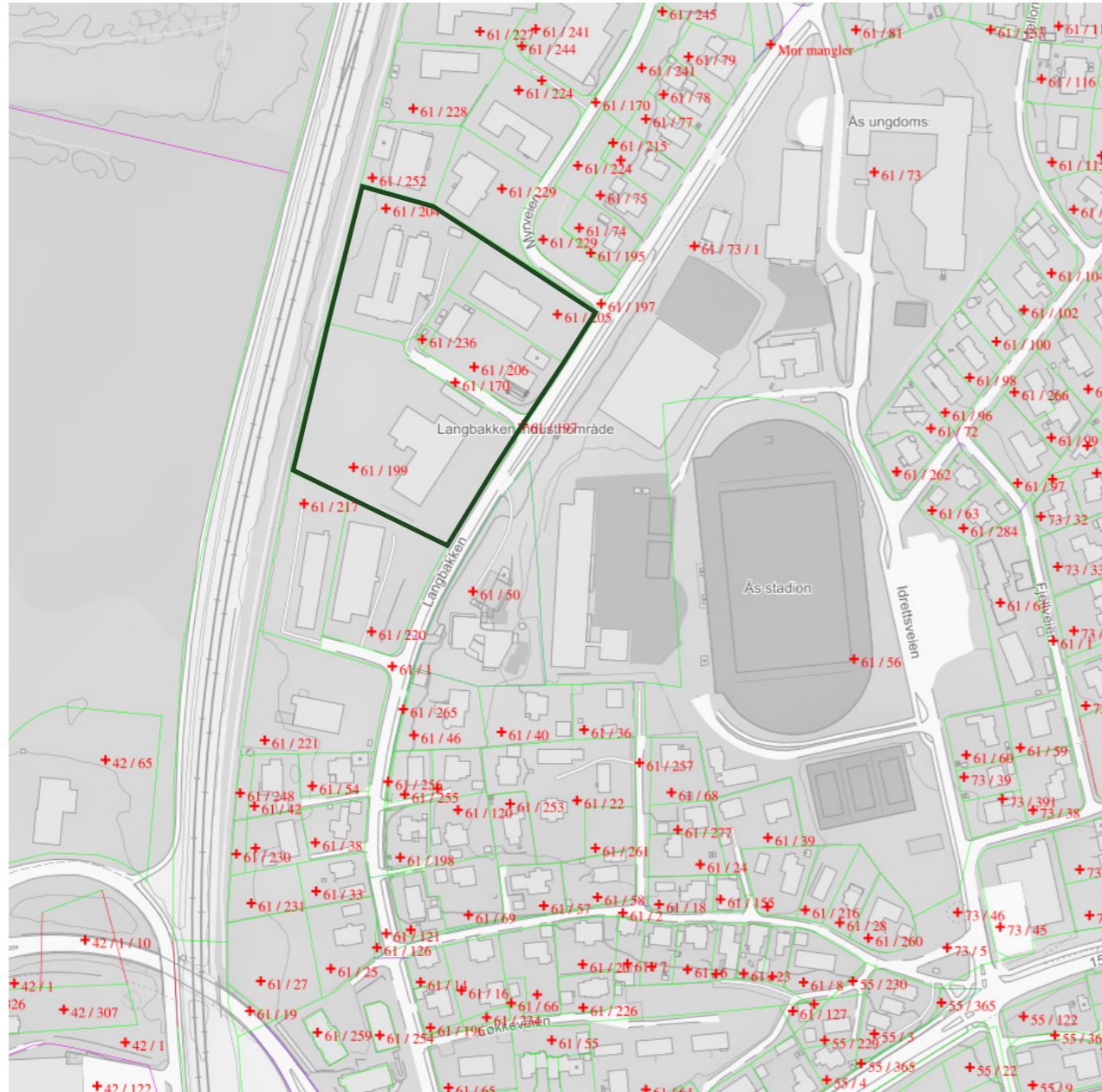


B3 Langbakken

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE



På vegne av Ås Bytvikling AS bestiller vi oppstartsmøte for detaljregulering av følgende eiendommer:

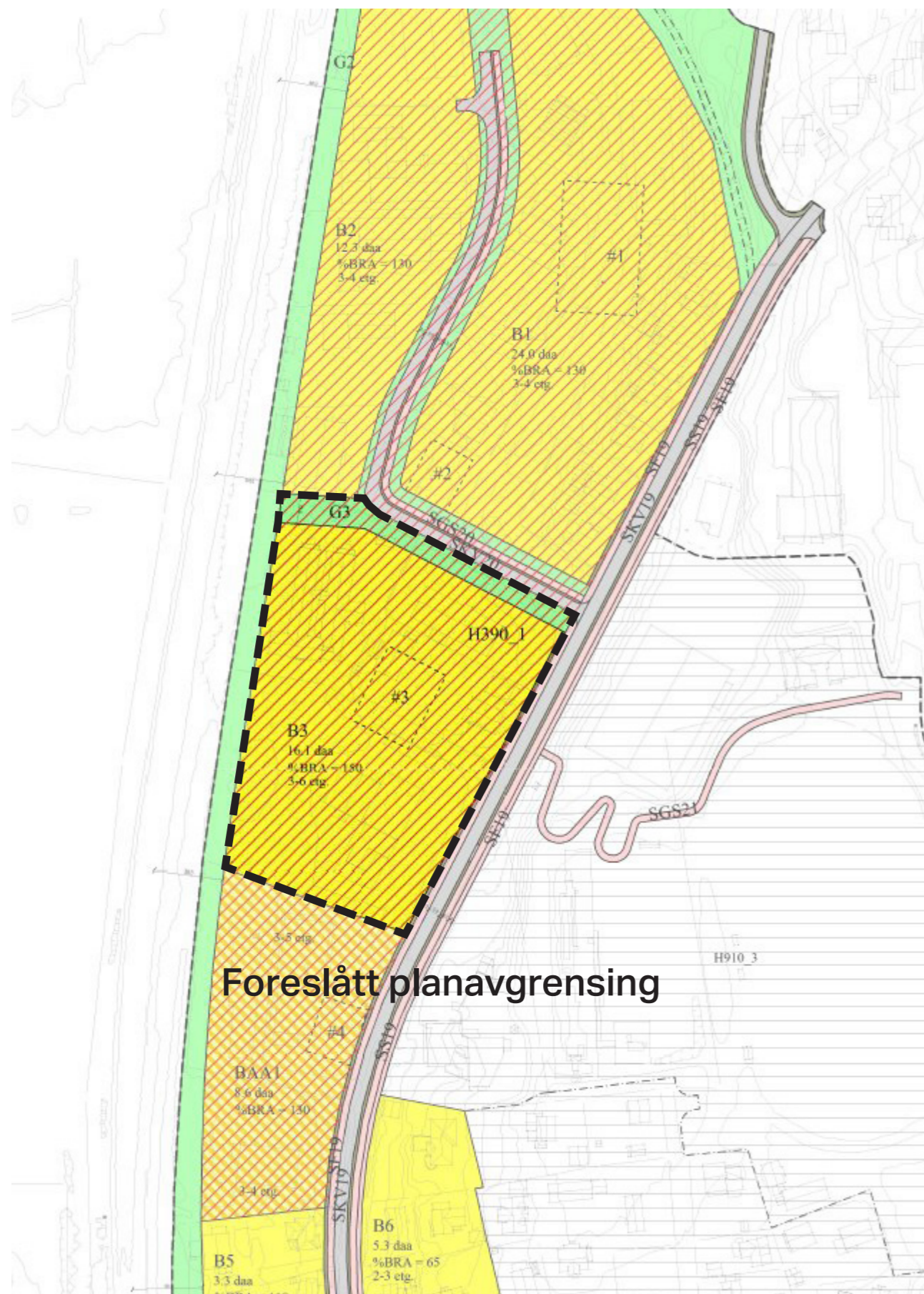
61/170
61/199
61/204
61/206
61/205
61/236

Eiendommene utgjør tilsammen felt B3 i områdeplan for Ås sentralområde, regulert til boligformål.

Fagkyndig: Dark Arkitekter



Foreslått planavgrensing



PROSESSAVKLARING

Hensikten med planen

Det skal utvikles et boligprosjekt i tråd med Områderegulering for Ås sentralområde. Planavgrensning foreslås satt til avgrensningen for felt B3+G3 i områdereguleringen.

De er vår ambisjon at prosjektet skal bidra til å skape et nytt og mangfoldig nabolag på Langbakken, med møteplasser både for de som bor der og de som passerer gjennom.

Samarbeid og medvirkning

Vi ønsker dialog med interessenter i løpet av prosjektutviklingen. Det er allerede gjennomført spørreundersøkelser med ulike målgrupper, og informasjonsmøte for politikere, og ønsker involvering fra aktuelle grupper vider i planprosessen.

Konsekvensutredning

Prosjektet innebærer boligutvikling som forholder seg til overordnet plan. Det vurderes at planen ikke fører til vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at den således ikke utløser krav om konsekvensutredning.



OVERORDNEDE FØRINGER

Områderegulering for Ås sentralområde

Felt B3 - Langbakken
Kvalitetsprogram skal være retningsgivende.

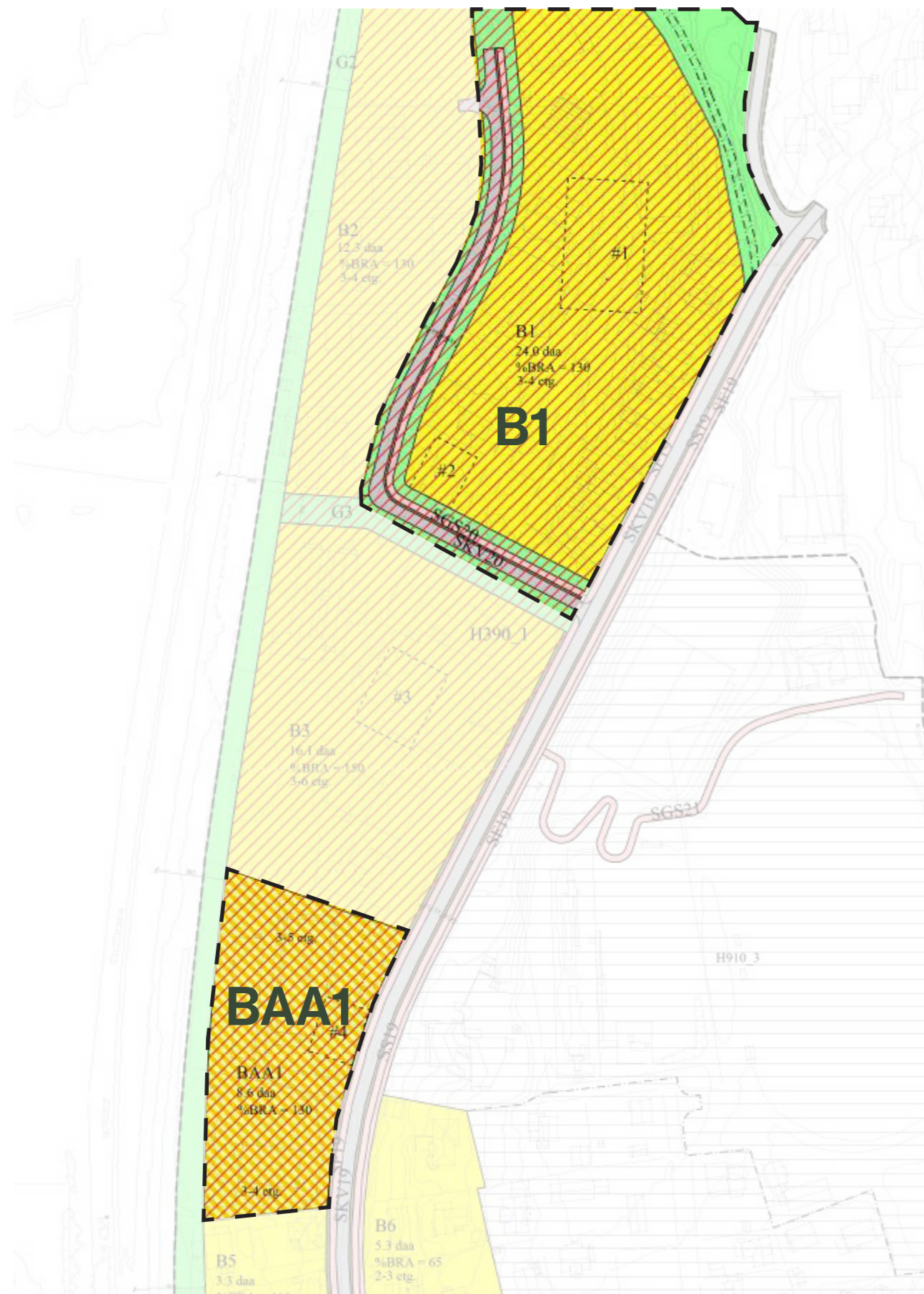
Kvalitetsprogram

- Viktige føringer innenfor ulike tema:
- A) Byrom, møteplasser, lek og aktivitet
 - B) Blågrønn struktur
 - C) Mobilitet
 - D) Særpreg og tilpasning
 - E) Arkitektur
 - F) Boligtilbud og boligtypologier
 - G) Uteoppholdsareal bolig
 - H) Belysning
 - I) Universell utforming
 - J) Klimagassregnskap
 - K) Energiforsyning og -effektivitet
 - L) Materialbruk
 - M) Avfall
 - N) Anleggsperiode

Prosjektet hensyntar føringer og ambisjoner beskrevet i kvalitetsprogrammet, og det er lagt til rette for at disse følges opp i videre planarbeid.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er på rulling, og ventes politisk behandlet i løpet av våren. Høringsutkastet angir at områdereguleringen gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.



PÅGÅENDE OG TILGRENSENDE PLANSAKER



B1

Plan vedtatt 14.12.21

Boligbebyggelse, lekeplass, blågrønn struktur
Blokkbebyggelse i 4 etasjer

BAA1

Antatt forestående planoppstart detaljregulering

Områdeplanen tillater at det etableres bebyggelse med blandet formål i 3-5 etasjer. Det kan etableres bolig og/eller næringsbebyggelse, herunder kontorvirksomhet, verksted eller lagervirksomhet.
Det skal etableres et felles torg innenfor området.

STEDSANALYSE



EN SMÅBY, IKKE EN FORSTAD

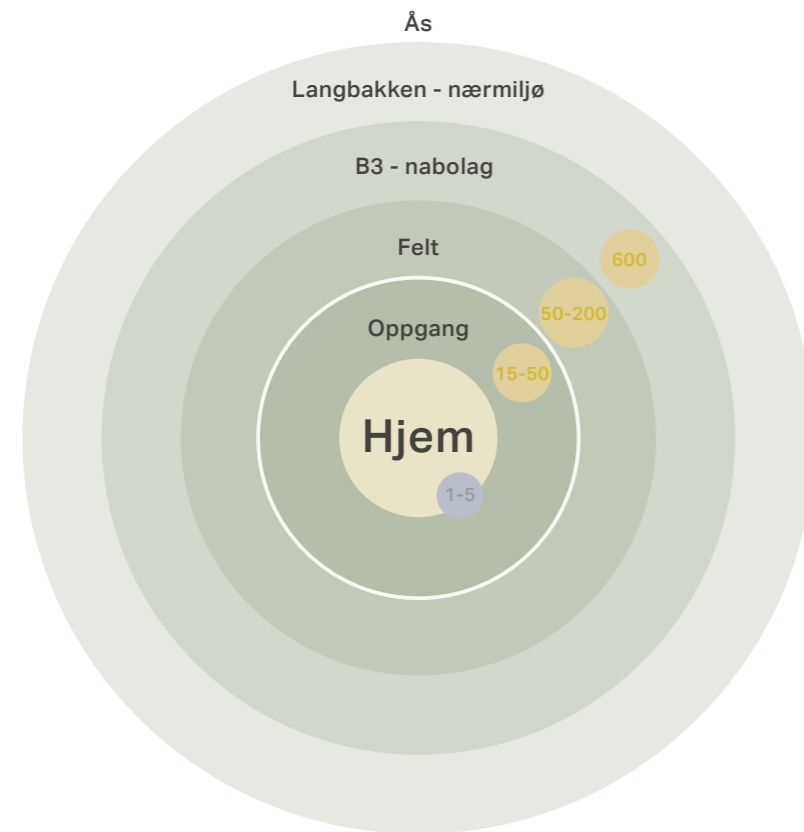
Nå utvikles småbyen

Ås går en stor transformasjon i møte.

Områdeplan for Ås sentralområde setter rammer for et aktivt og mer kompakt småbyliv, med utvidet tilbud og nye plasser å møtes

Småbyen Ås har kort vei til alt. Fra bilbasert og spredt, til tett og nært.

ET NYTT NABOLAG



Hierarki og møteplasser

Et godt bomiljø gir gradvis overgang mellom det helt private og det mest offentlige, fra plangrep og plassering av funksjoner til mulige deleløsninger og arkitektonisk utforming.

På denne måten skapes rom for planlagte og tilfeldige møter, men også muligheten for å trekke seg tilbake og være i fred.

Mangfoldig bomiljø

Et godt bomiljø består av mennesker i ulike livssituasjoner. Målgruppeanalyser og analyser av flyttemønster har ledet frem til tre hovedmålgrupper for prosjektet.

back to basics

Unge etablerere flytter ut av byen, og søker ny mening i 'den nære staden', som gir rotfeste for nye eventyr, hobbyer og nettverksbygging.



et enklere, men rikere liv

Enklere hverdag i moderne leilighet på Langbakken. Å flytte til ny leilighet gir mer fritid og mer frihet. Rom for å møte nye mennesker og skape nye relasjoner.



fremtidsutsikter

Ås-studenten er miljøbevisst og nysgjerrig på fremtiden, og hvilke muligheter den bringer. Studentmassen er en sammensatt gruppe, med varierende boligønsker.



SMÅBY I KULTURLANDSKAP





LANGBAKKEN INDUSTRIOMRÅDE

Et område i transformasjon

Planområdet inneholder i dag lokalene til Tine husdyrkontroll, som skal flytte til NMBU. I tillegg er det en bilbutikk, noen lagerbygninger og overflateparkering på grusdekke. Mot vest og nabotomtene i nord er det et vegetasjonsbelte. Eiendommene nord og sør for planområdet preges også av industribyggelse og overflateparkering.

STEDSANALYSE

Historie

1950

myrlandskap og skog



1988

industriområde - bla. Tine husdyrkontroll



1979

grøfting og hogst, etablert småhus i nord og sør, samt idrettsplassen



2003

industriområde - bla. Tine husdyrkontroll. Lite utvikling siden '88

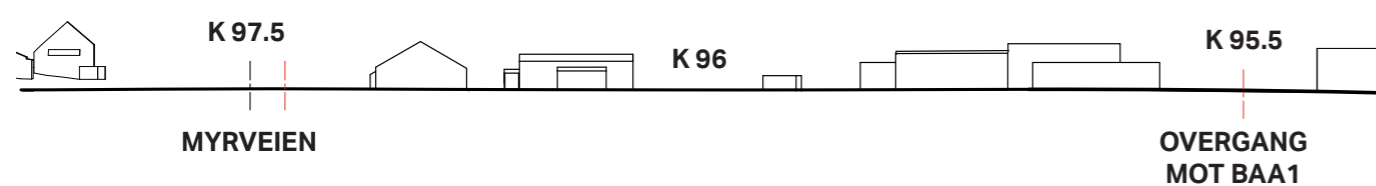
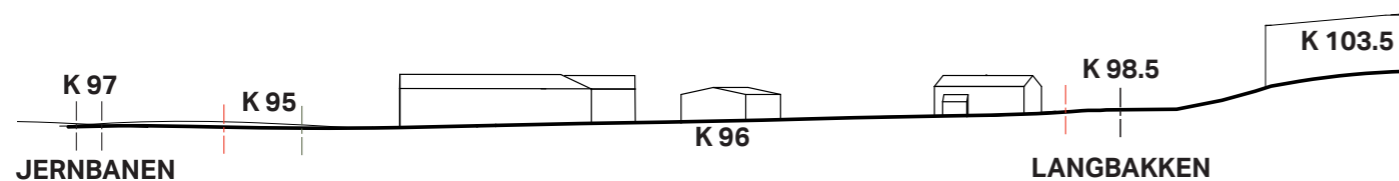
STEDSANALYSE

Natur



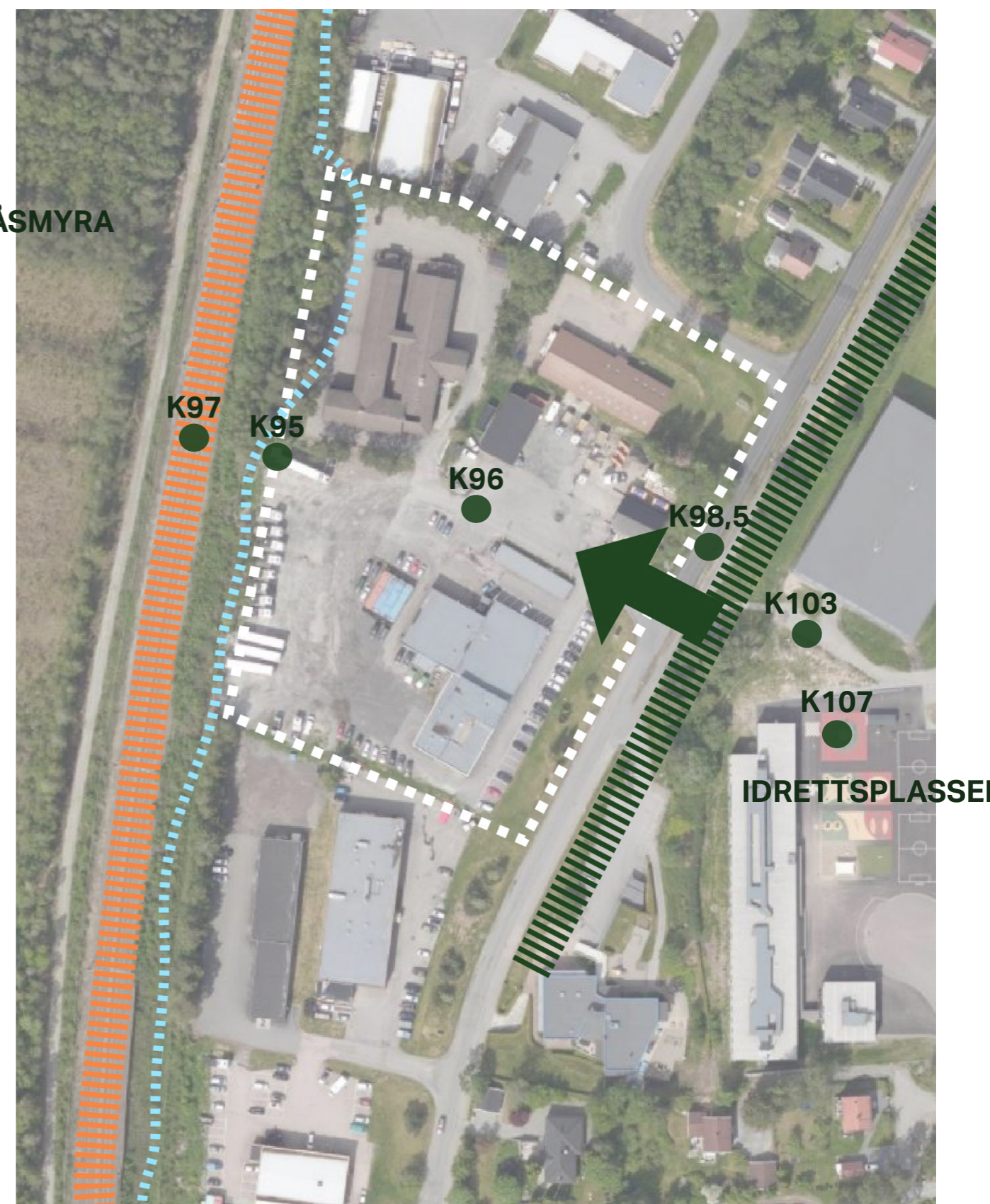
STEDSANALYSE

Landskap



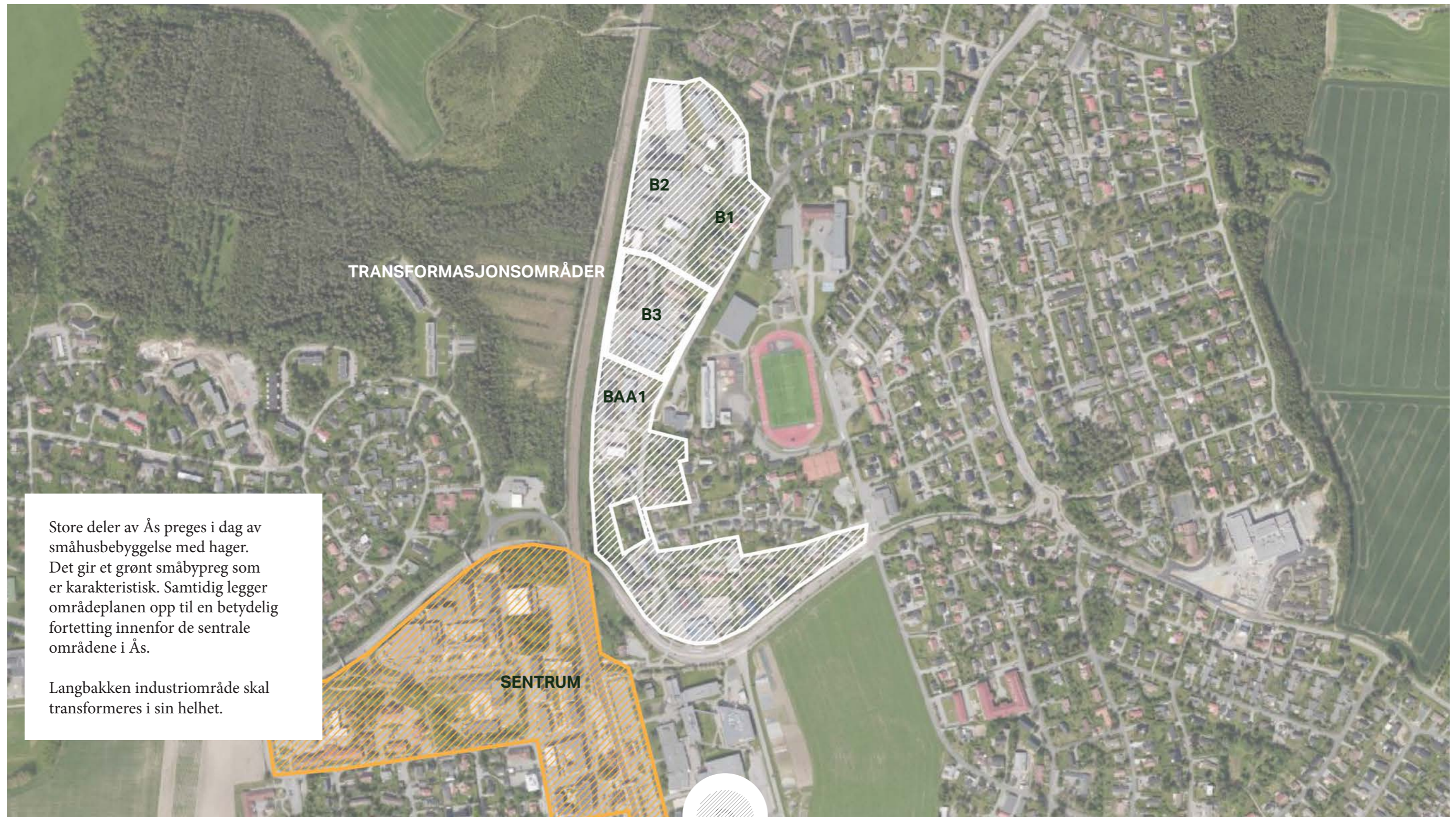
Planområdet ligger på en flate, med svak helning mot vest. Mot øst er det en landskapsrygg som skiller idrettsplassen fra Langbakken-området. Jernbanen ligger noe forhøyet i forhold til planområdet, og utgjør en barriere mellom planområdet og Åsmyra i vest. Hogstvedtbekken går i en forsenkning langs sporet.

ÅSMYRA



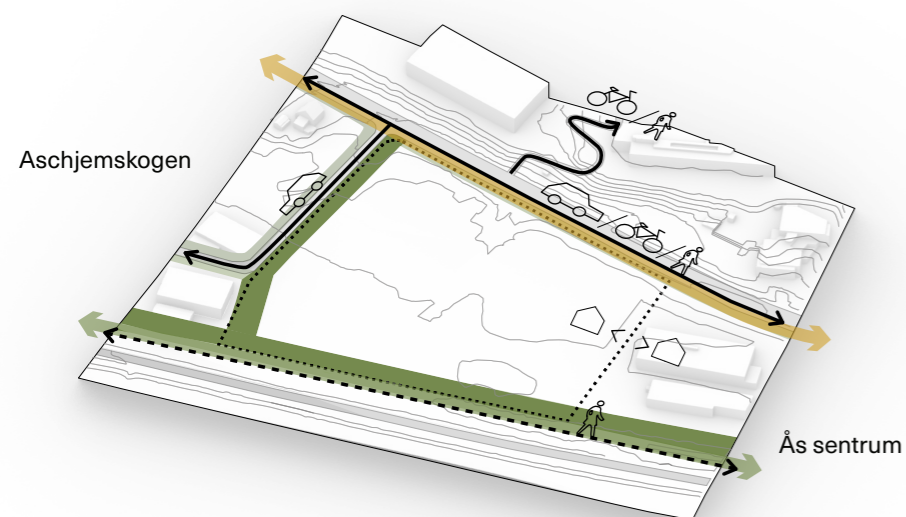
STEDSANALYSE

Bebyggelsestyper

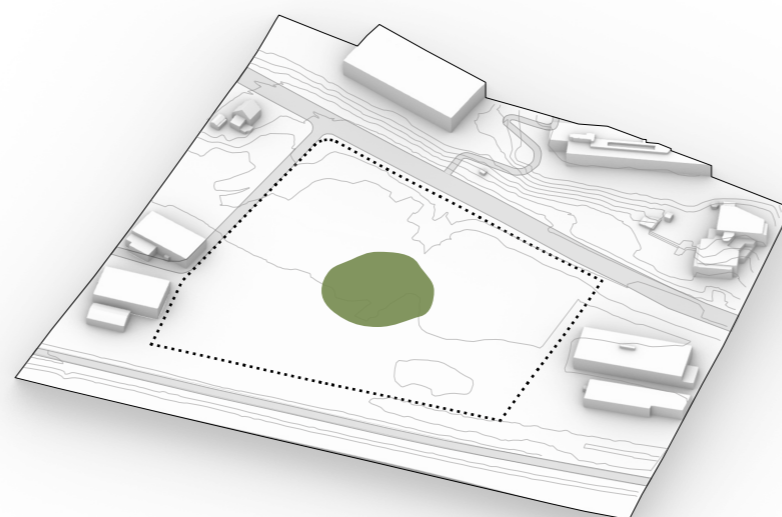


STEDSANALYSE

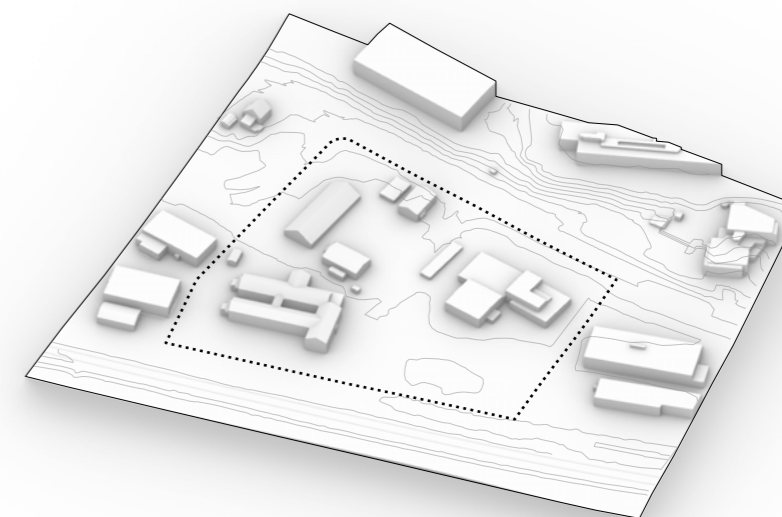
Registreringer



Koblinger og overganger



Områdelekeplass

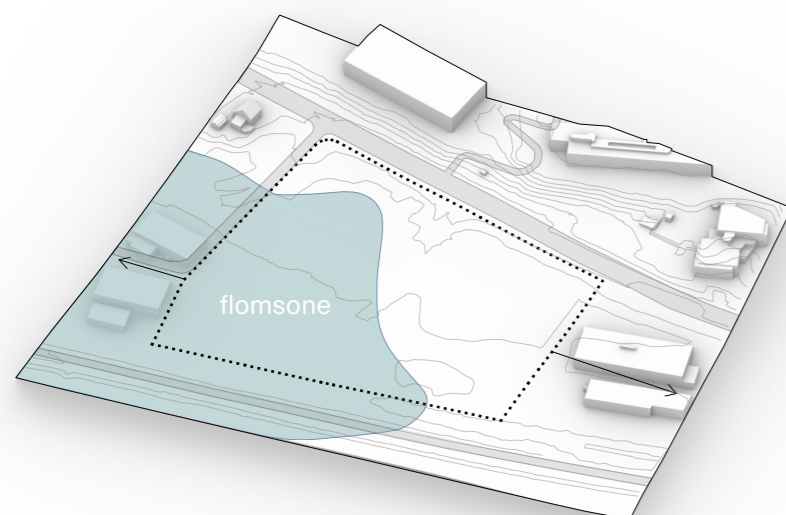


Eksisterende bebyggelse

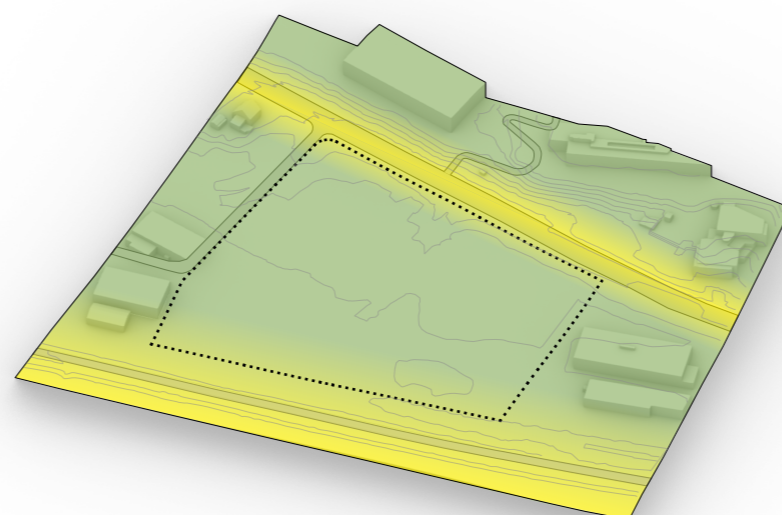


STEDSANALYSE

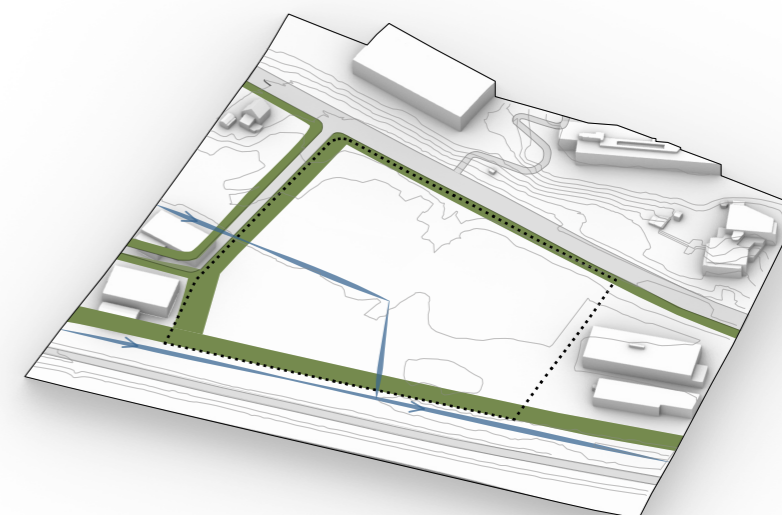
Registreringer



Aktsomhetsområde flom



Støy fra vei og bane



Blågrønn struktur



STEDSANALYSE

Anbefalingskart

Aschjemskogen

Påkoblingspunkt

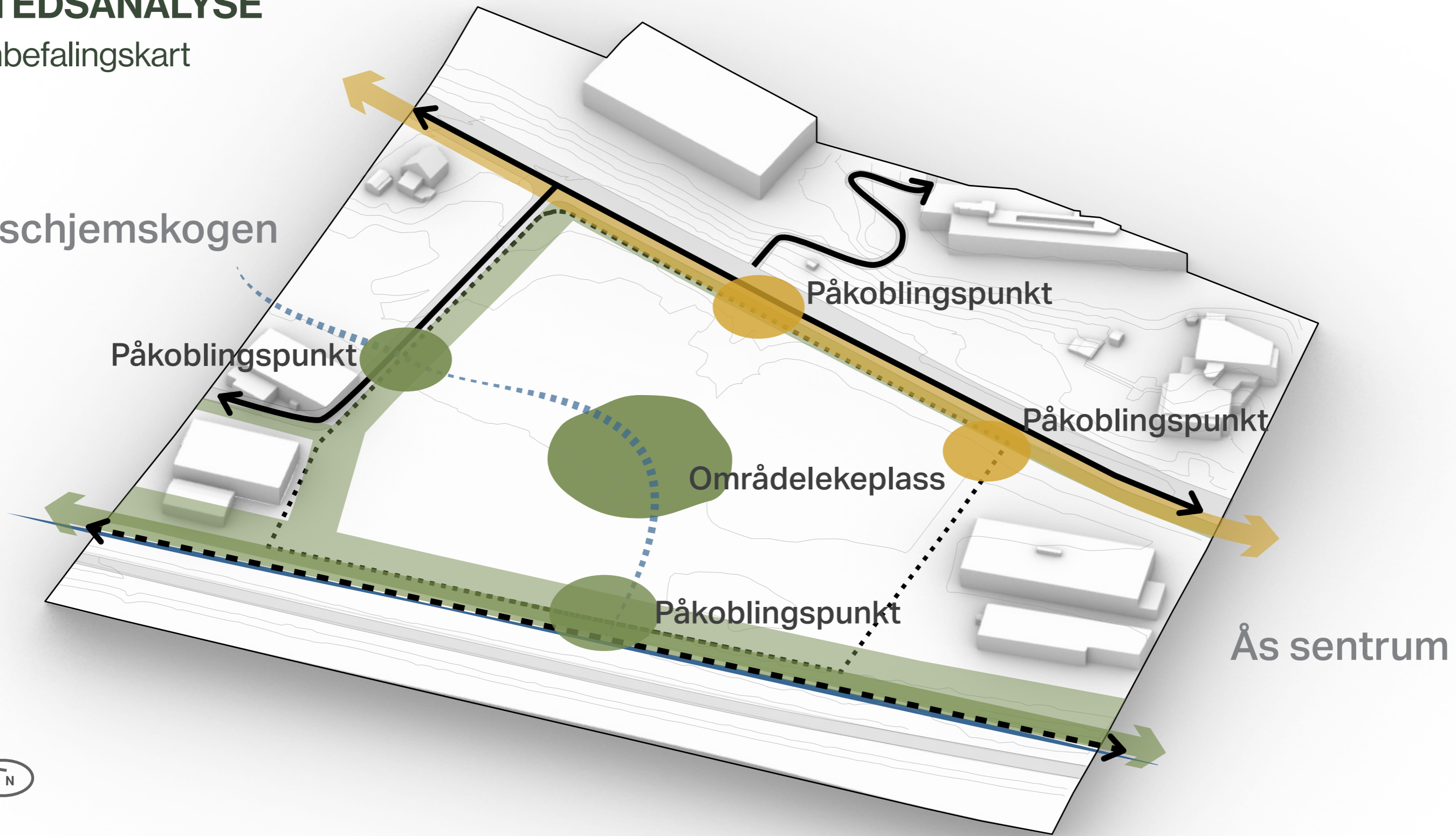
Påkoblingspunkt

Påkoblingspunkt

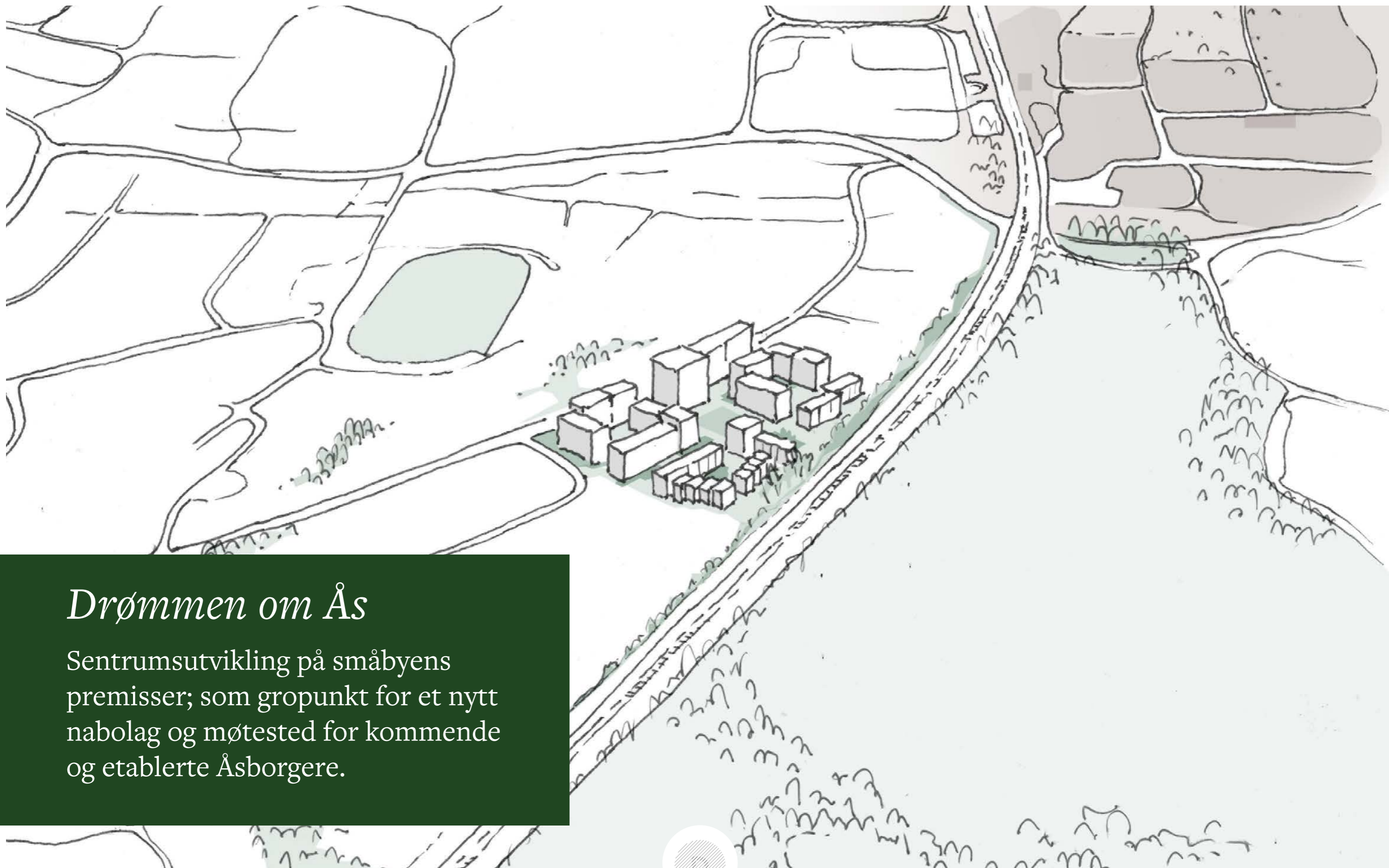
Områdelekeplass

Påkoblingspunkt

Ås sentrum



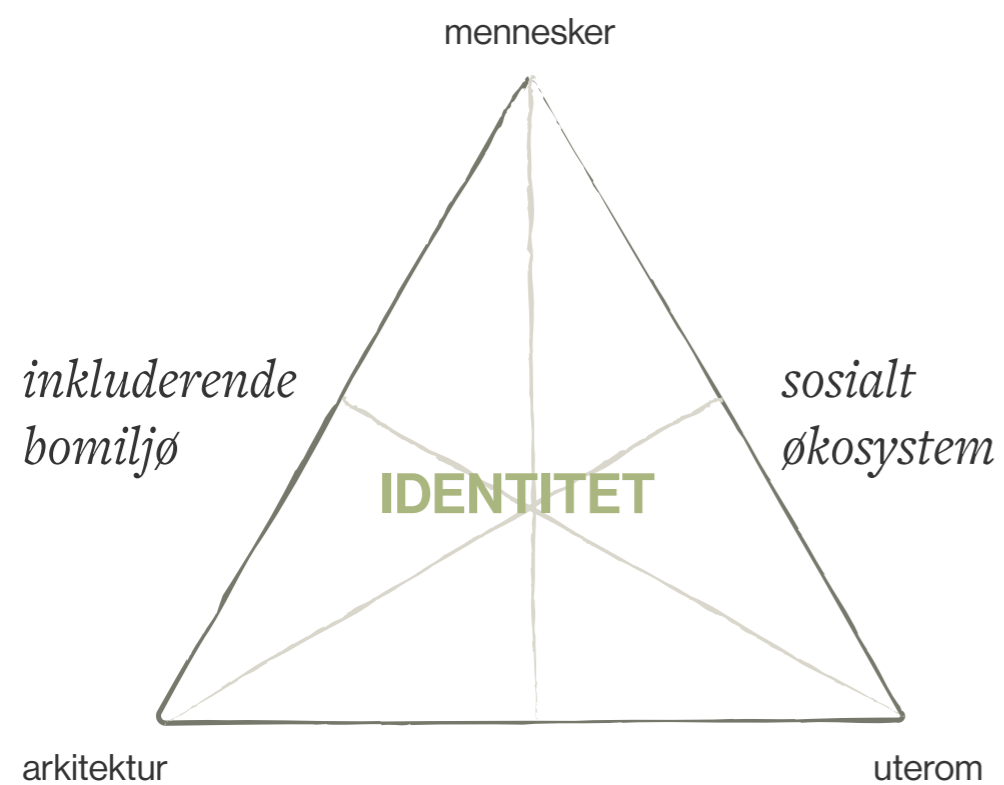
HOVEDGREP



Drømmen om Ås

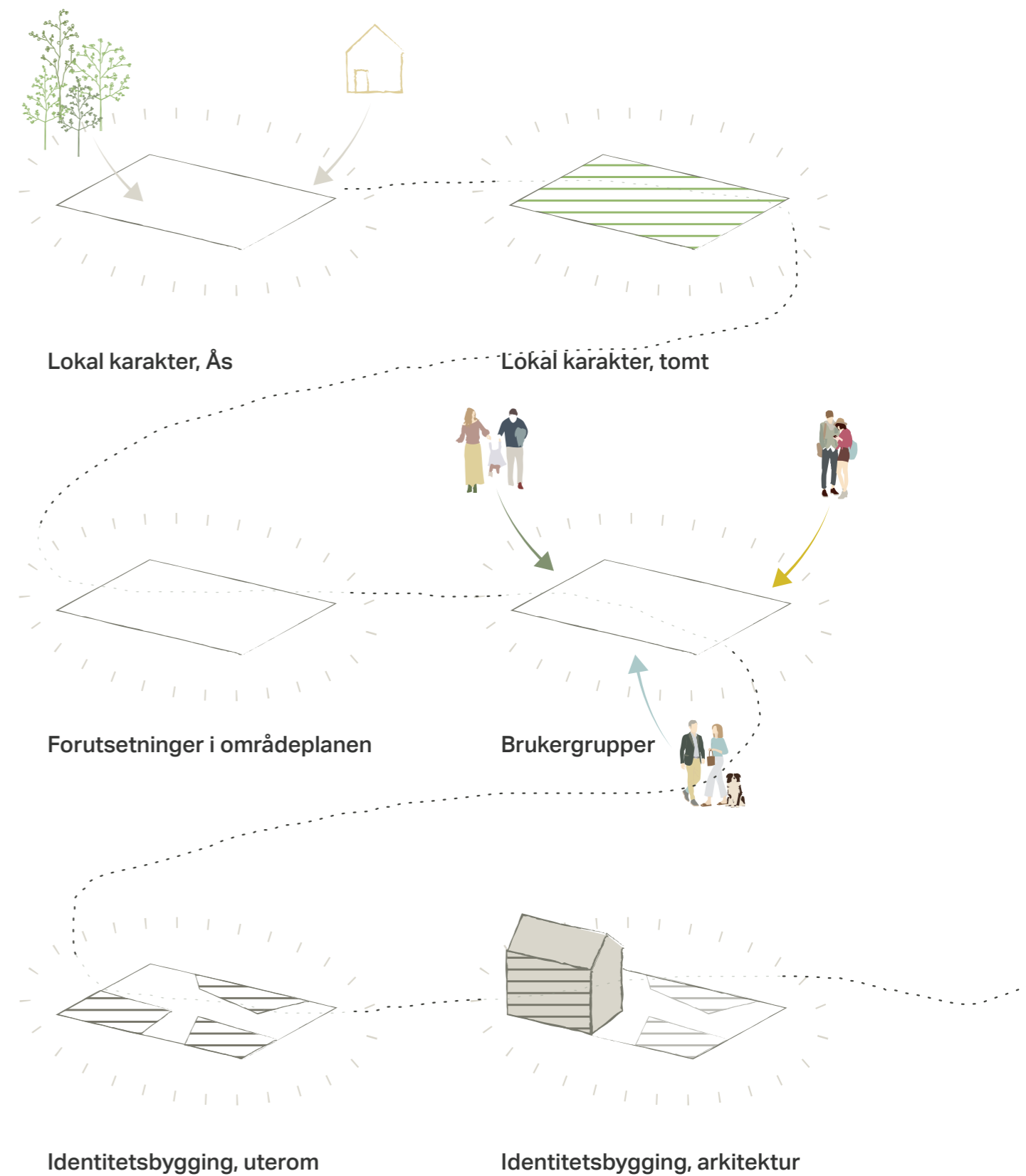
Sentrumsutvikling på småbyens premisses; som gropunkt for et nytt nabolag og møtested for kommende og etablerte Åsborgere.

HOVEDGREP



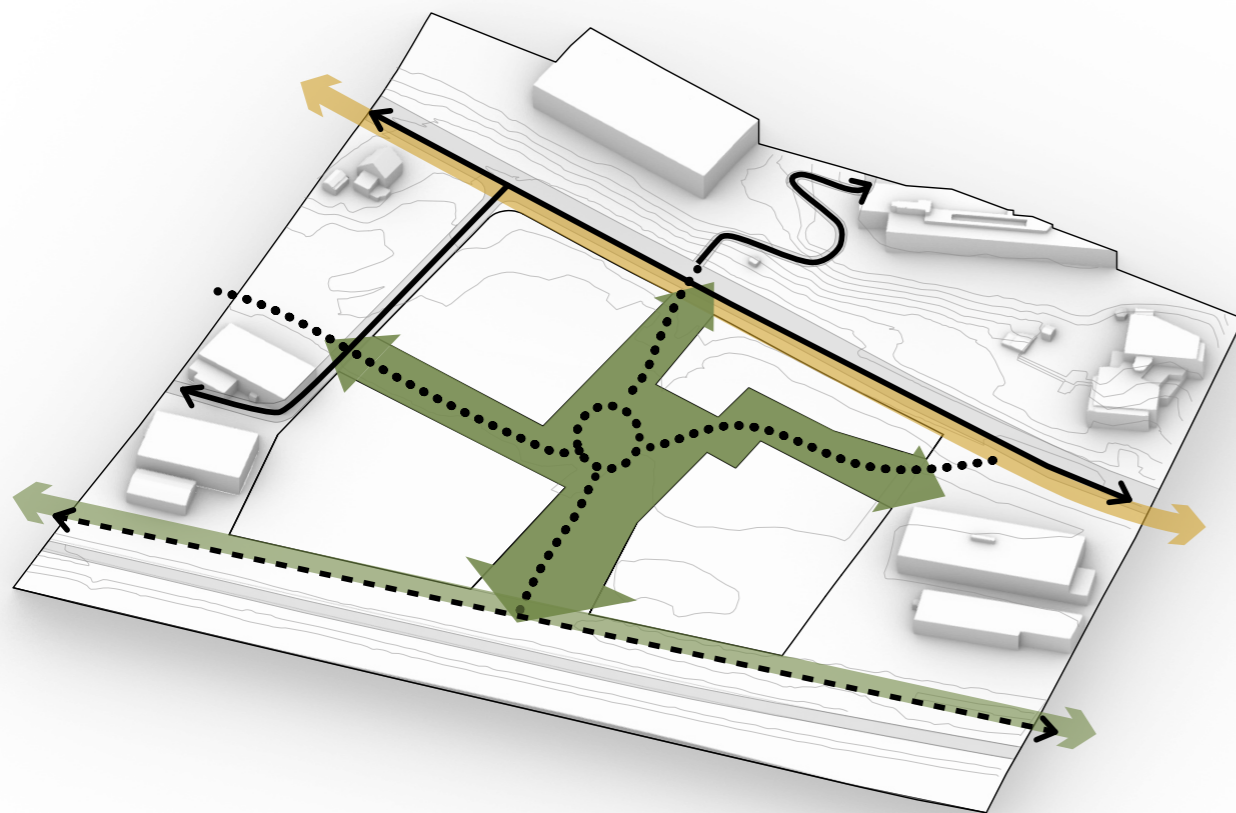
Prosjektets identitet skal ligge i samspillet mellom arkitekturen, uterommene og menneskene som befolker det.

Premissene for prosjektutviklingen ligger en oppfatning av Ås' steds karakter, lokale tomteforhold, forutsetninger i områdeplanen og ønsker og behov hos fremtidige brukergrupper.

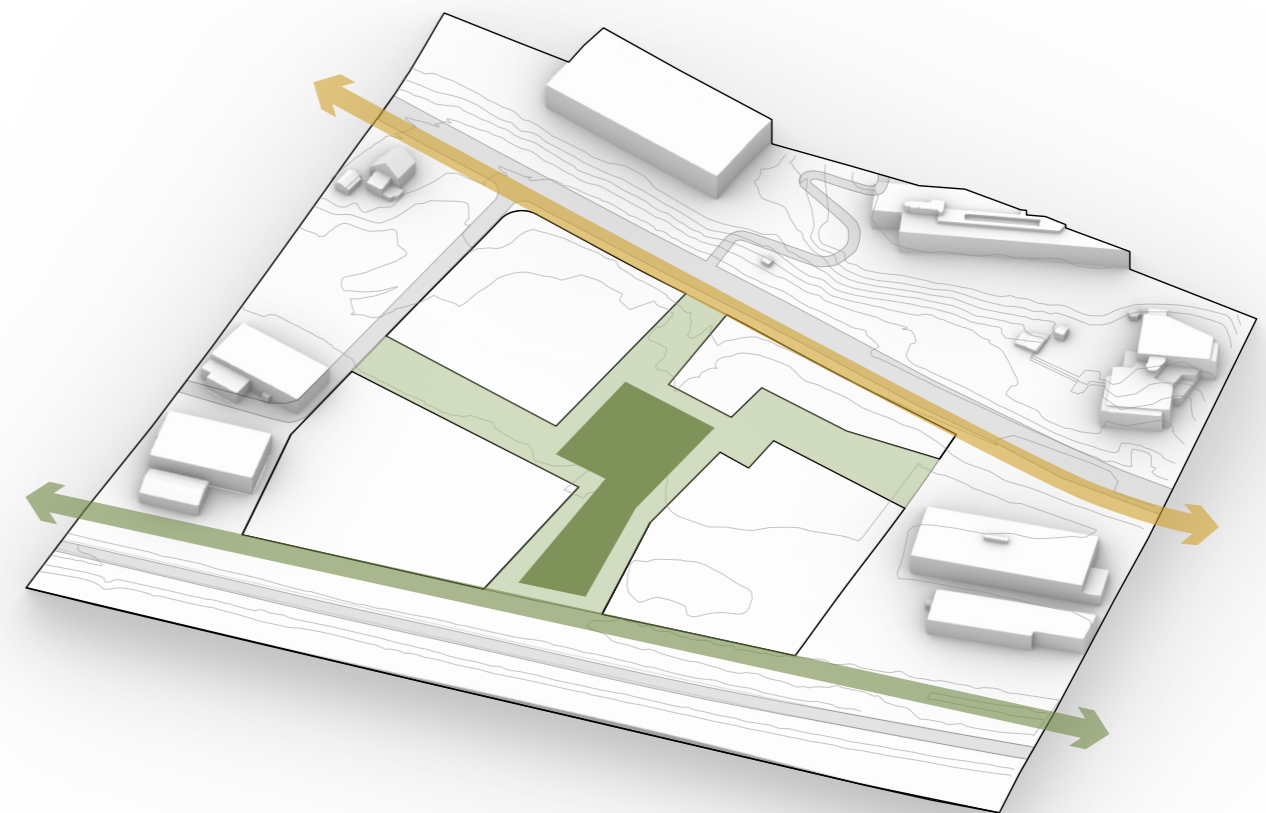


HOVEDGREP

Allmenne forbindelser
og sentral områdemøteplass



Allmenne forbindelser gjennom området

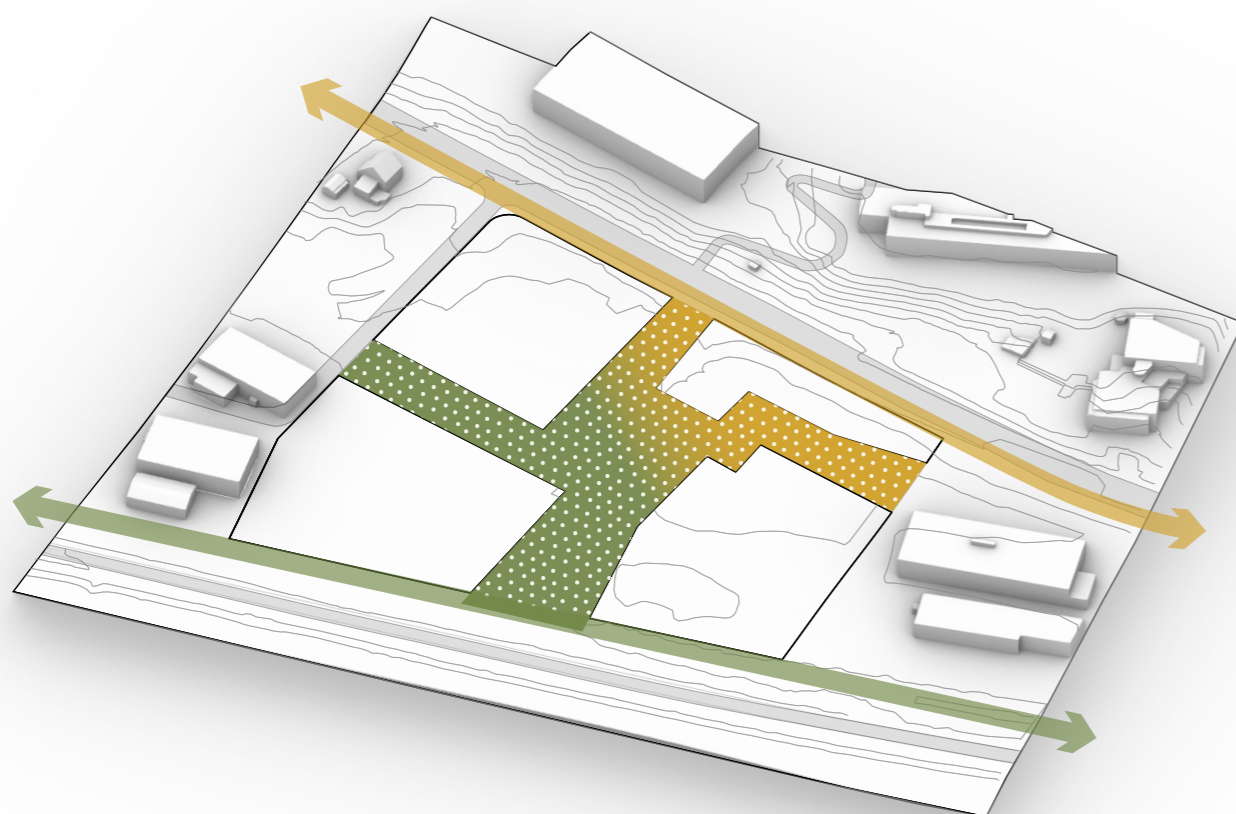


Sentral plassering av områdemøteplass

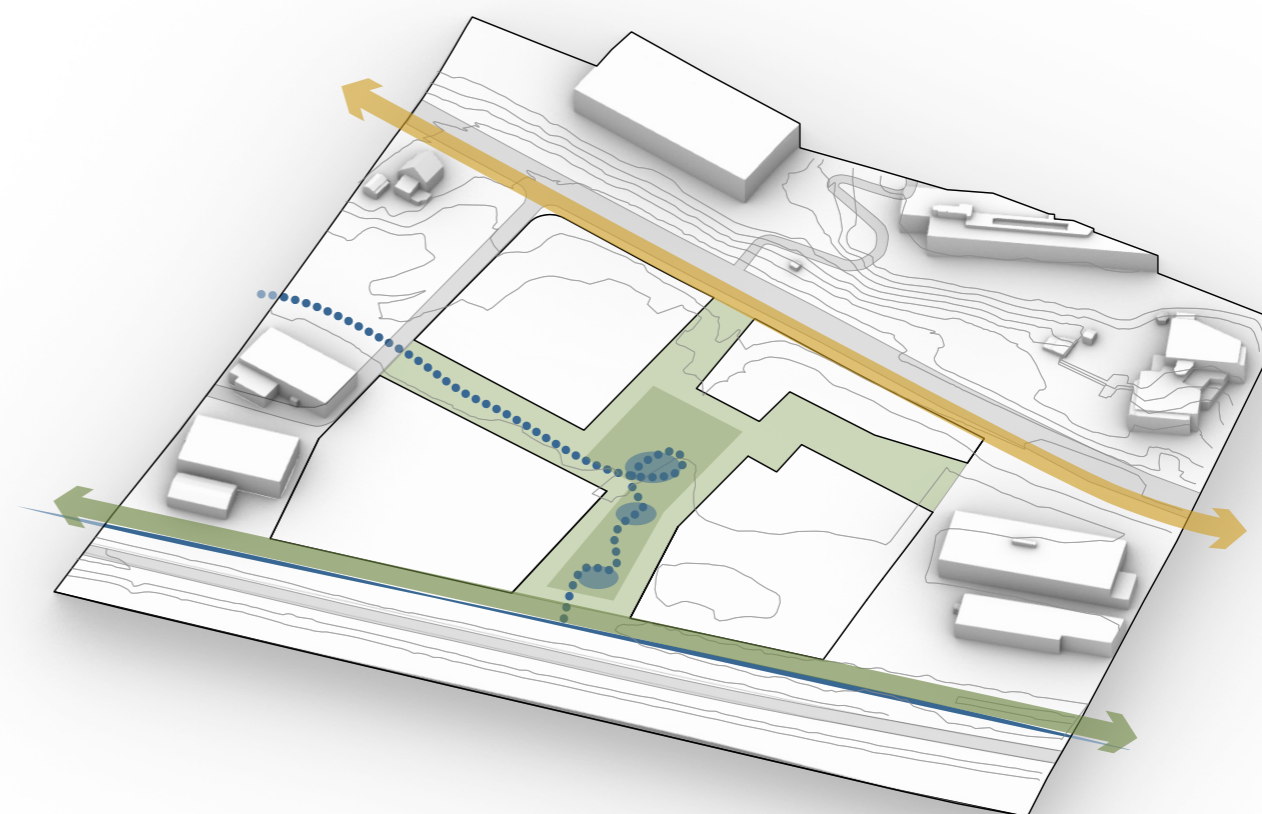


HOVEDGREP

Fra grønt til urbant



Grønt mot vest - urbant mot Langbakken

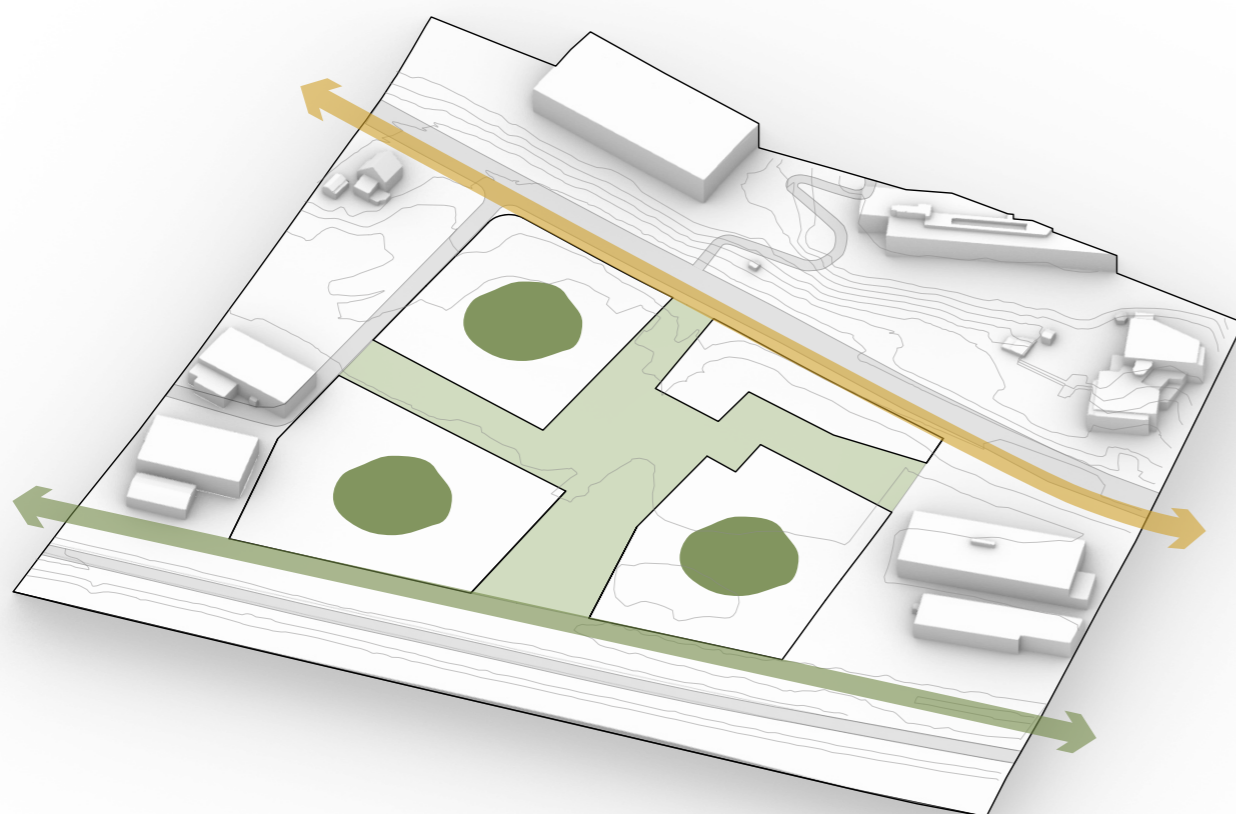


Blågrønn struktur og tilknyttet områdemøteplassen

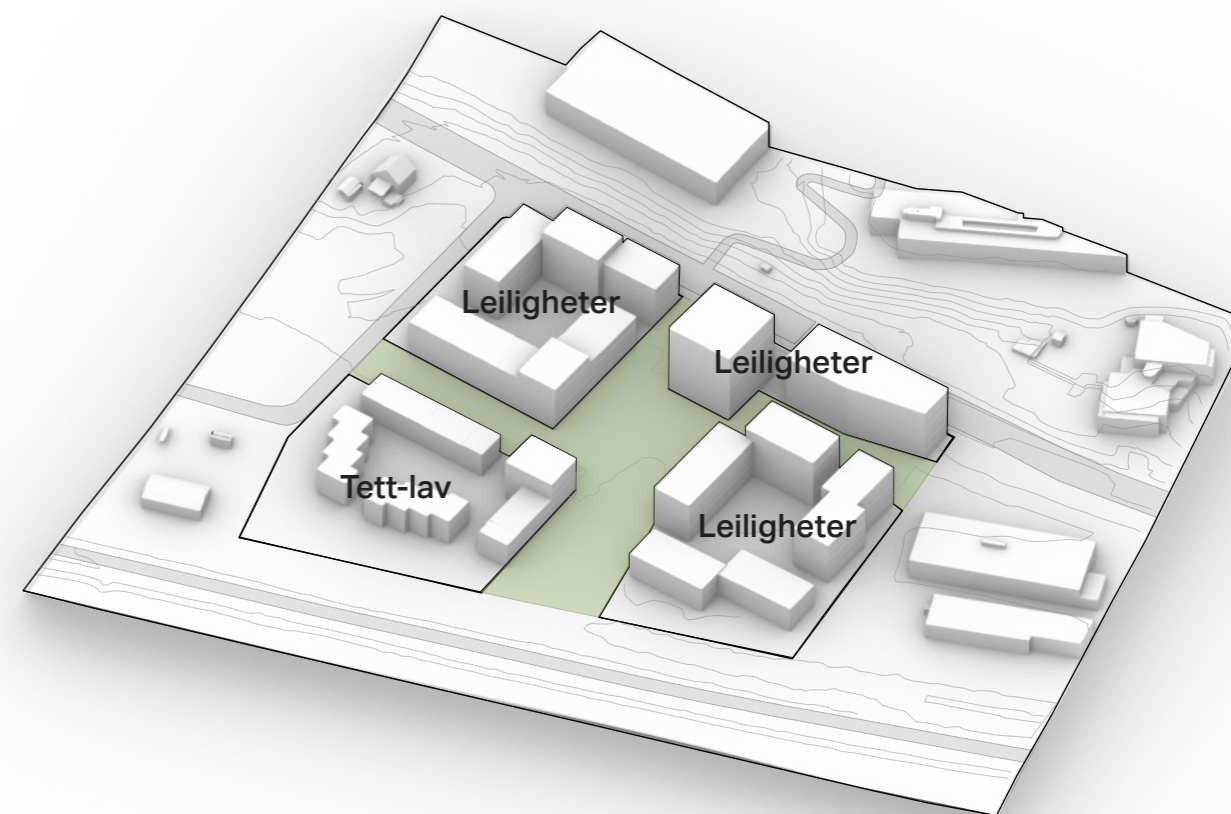


HOVEDGREP

Individuelle felt med interne møteplasser og eget naboskap



Interne felt

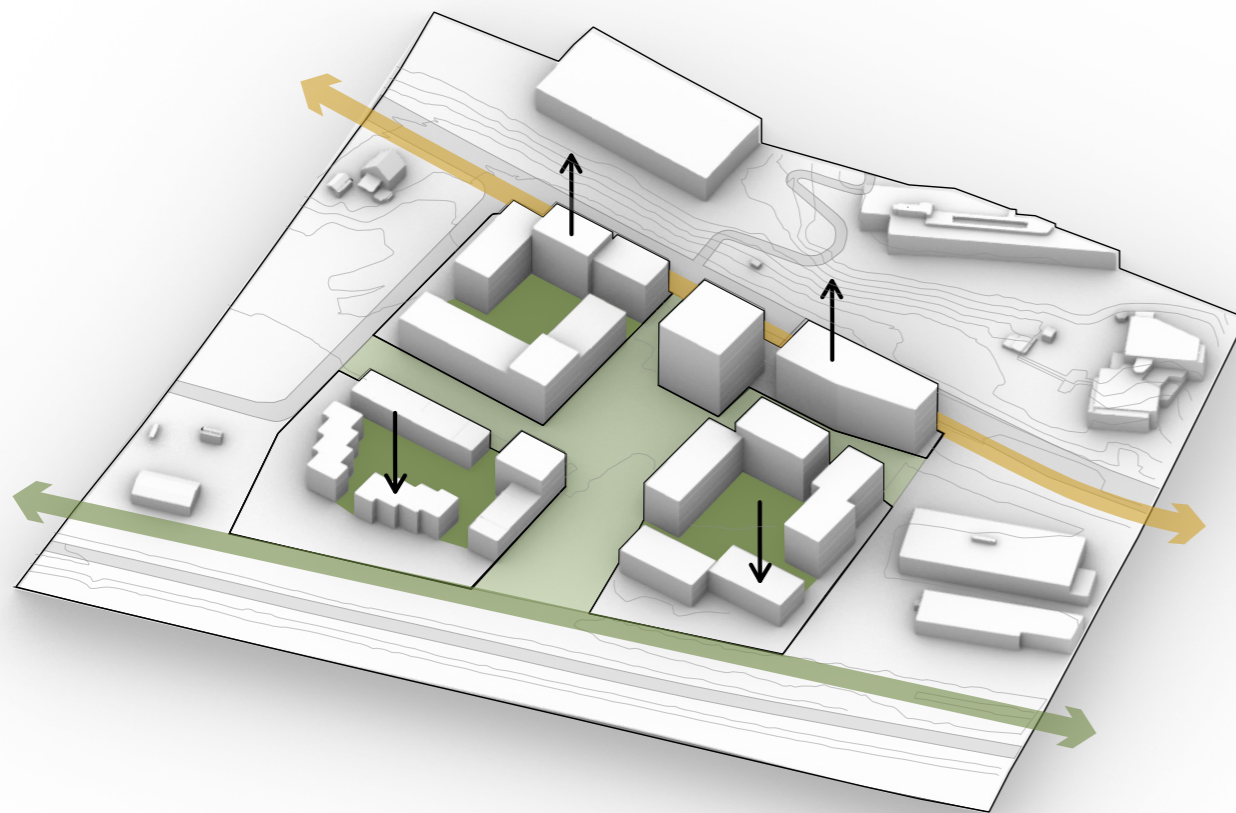


Variert boligtilbud

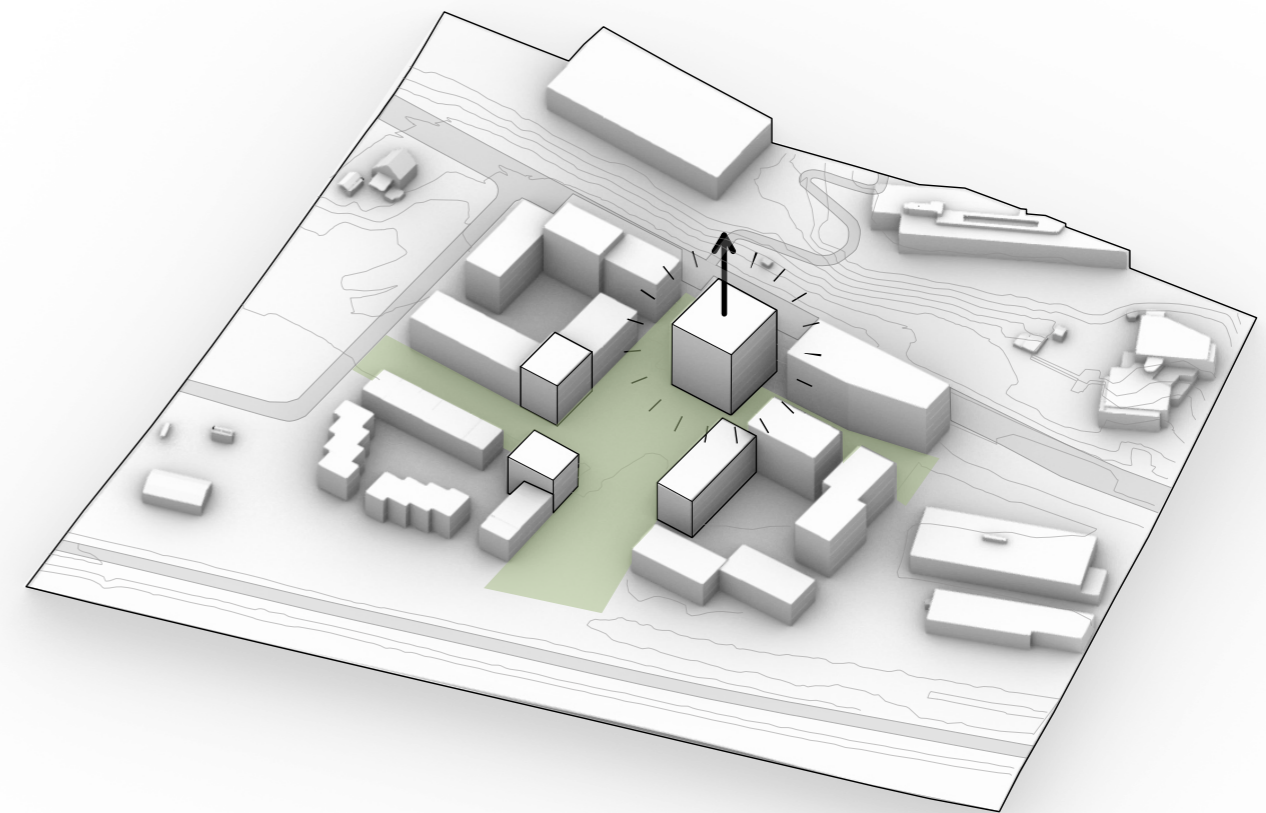


HOVEDGREP

Prinsipp for høyde



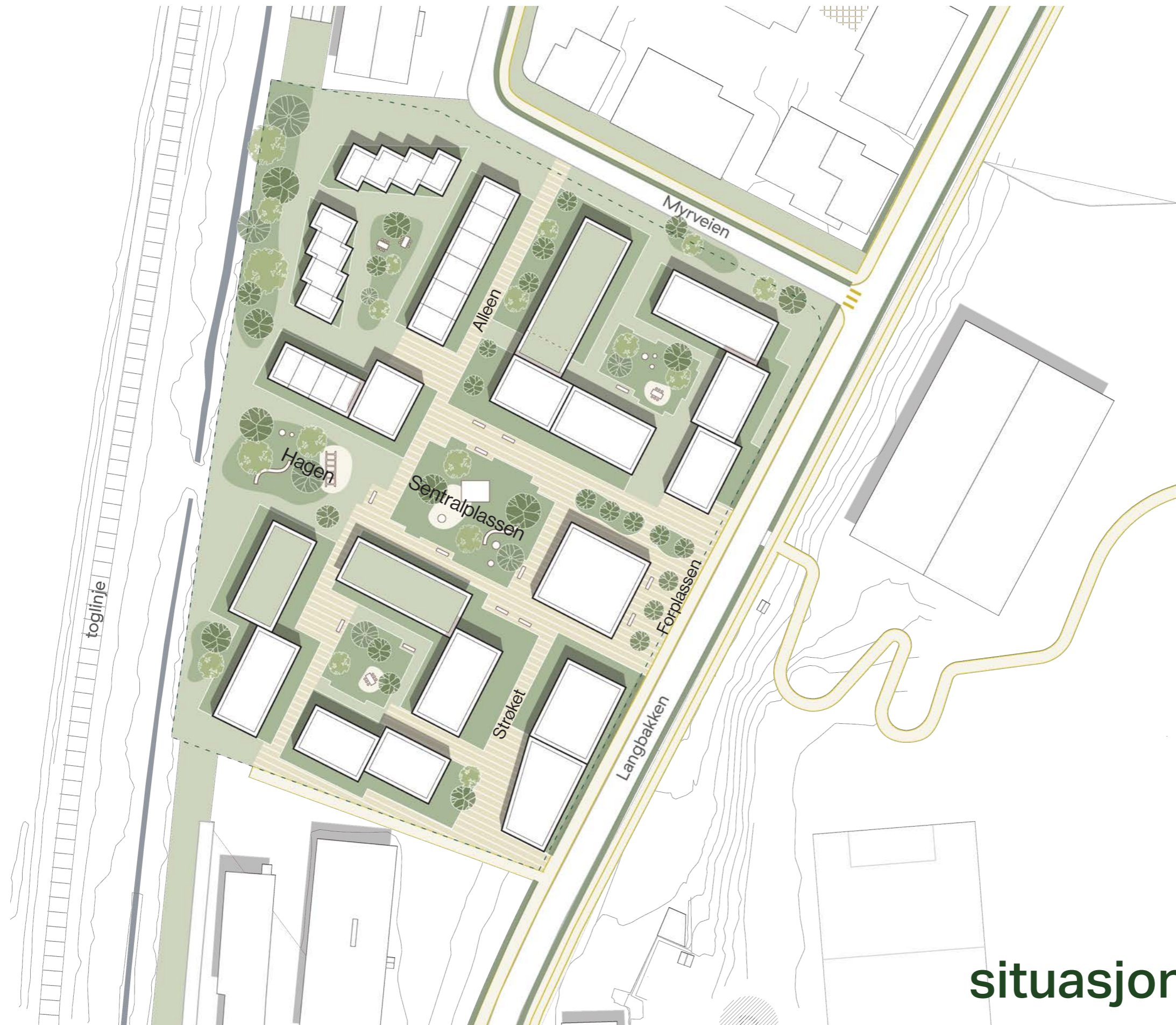
Lavere mot vest - høyere mot øst



Identitetsmarkører omrammer sentralplassen

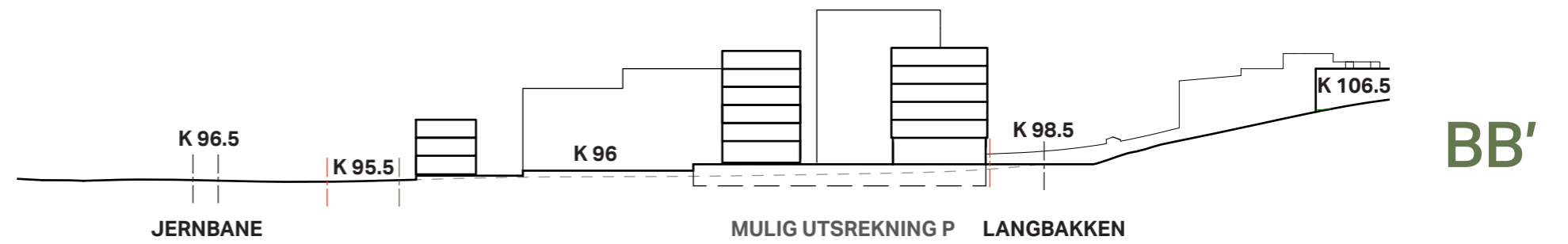
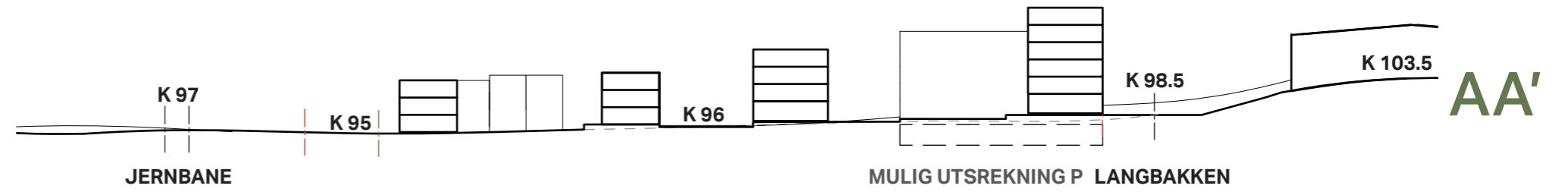
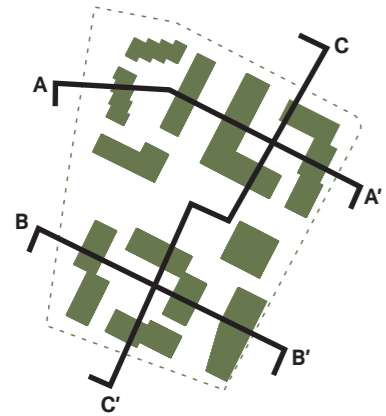






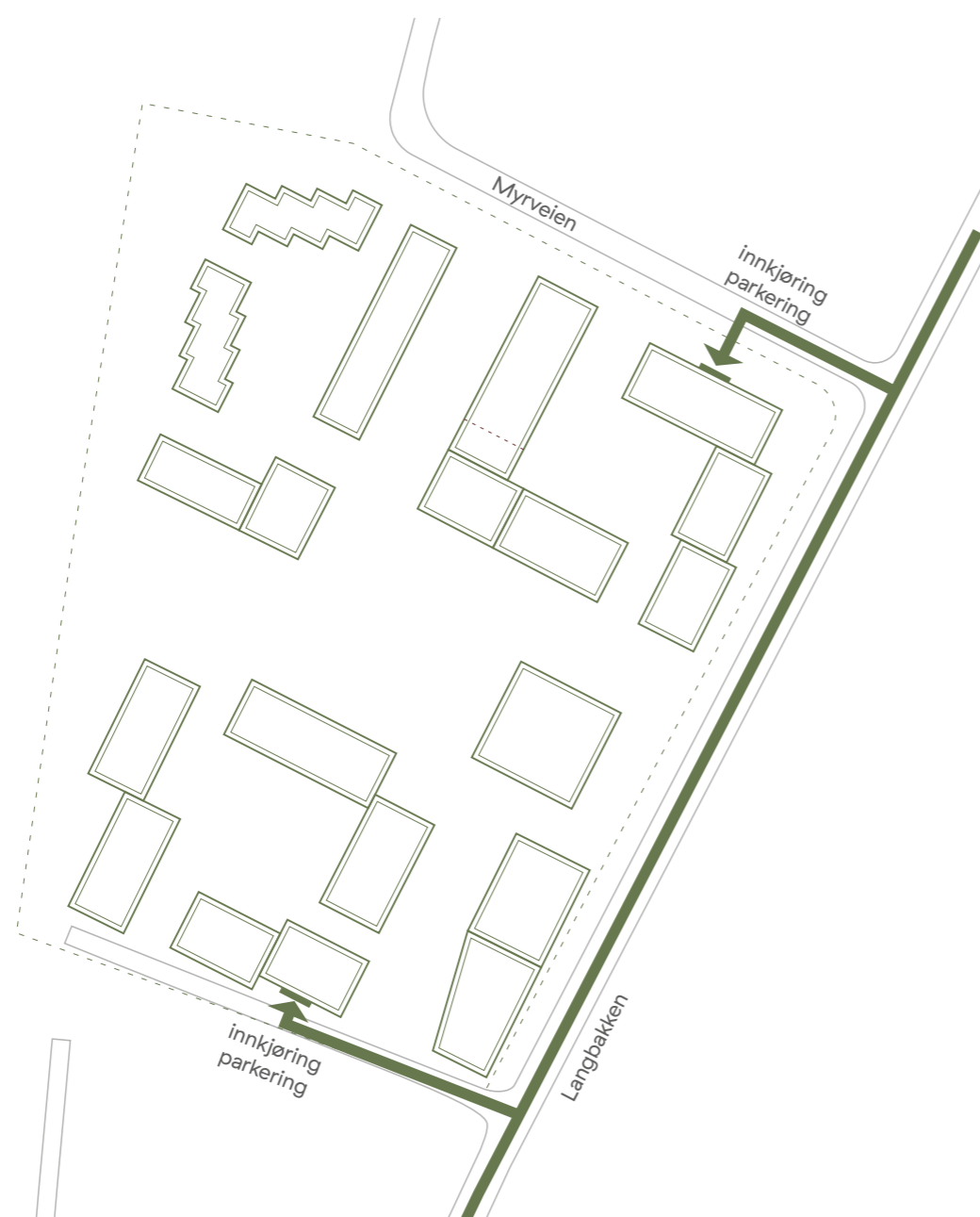
situasjonsplan 1:1000

PRINSIPPSNITT



INNKJØRING OG PARKERING

mulige prinsipp



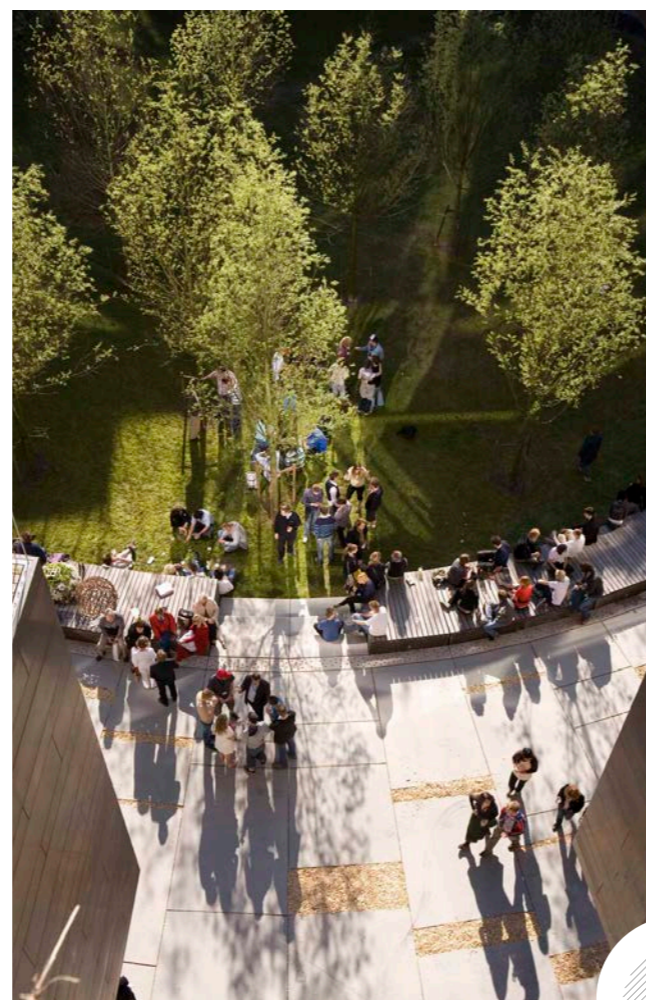
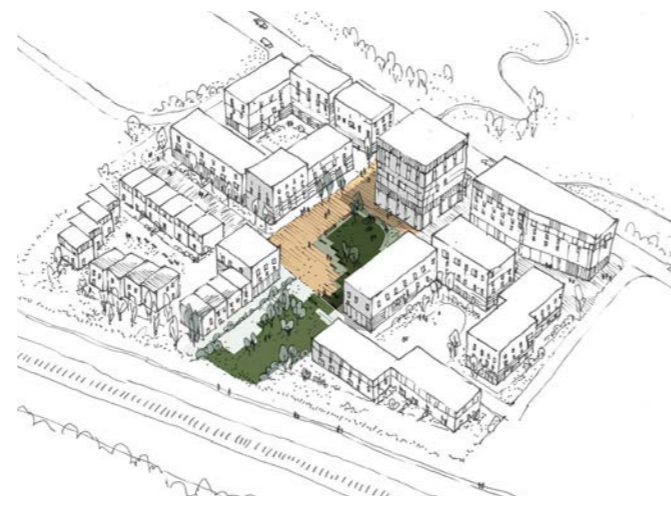
alt 1: to avkjøringer fra nord og sør



alt 2: en avkjøring fra Langbakken

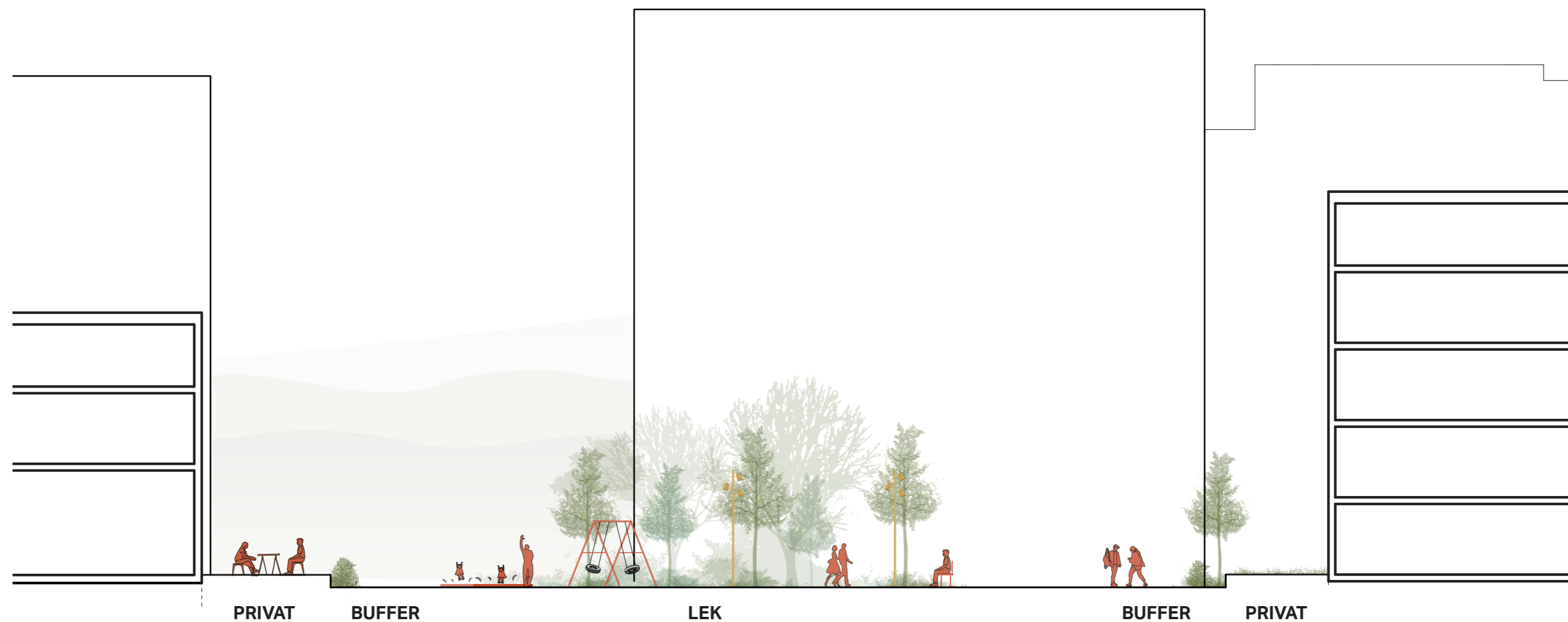
“SENTRALPLASSEN”

eksempler



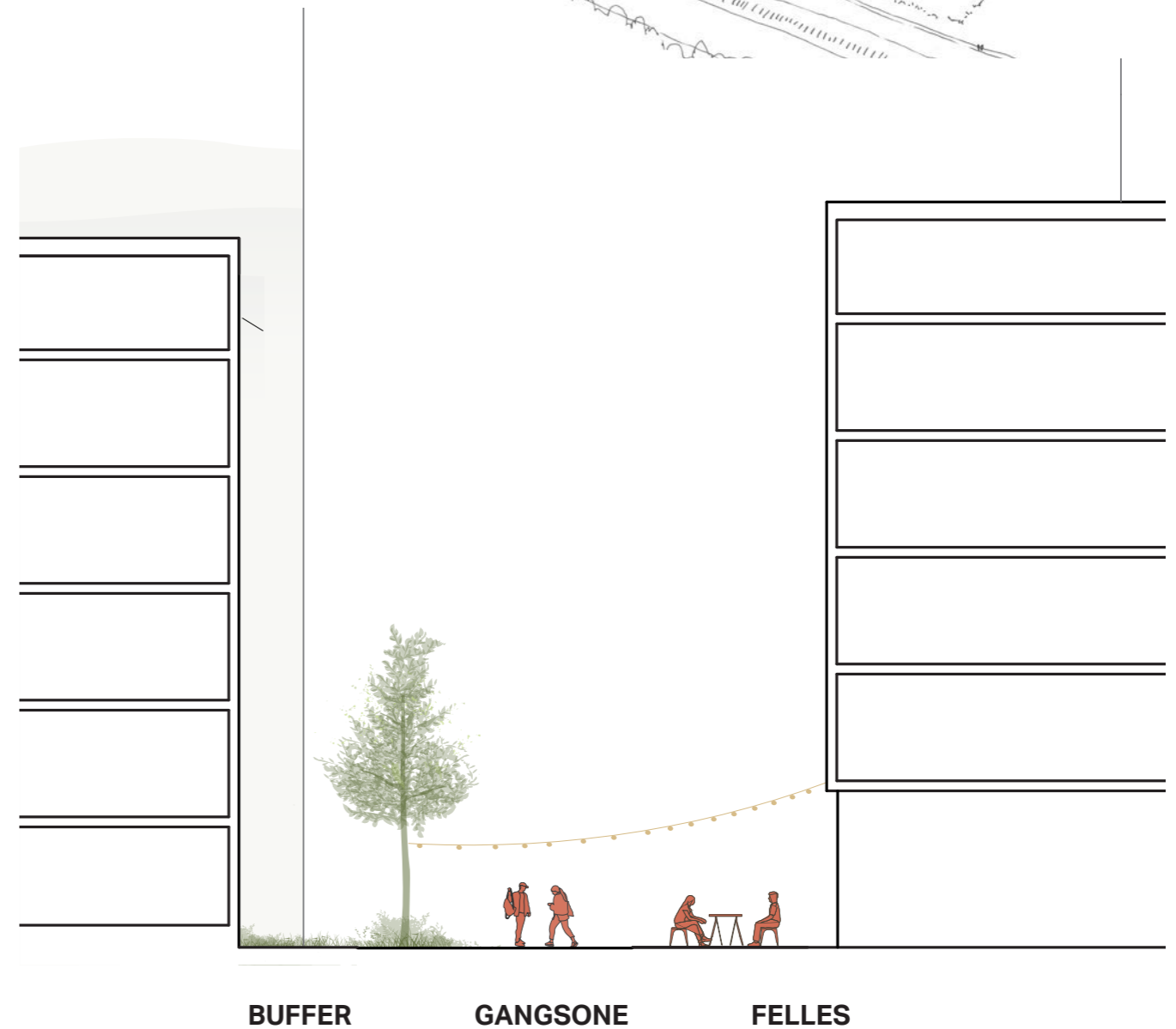
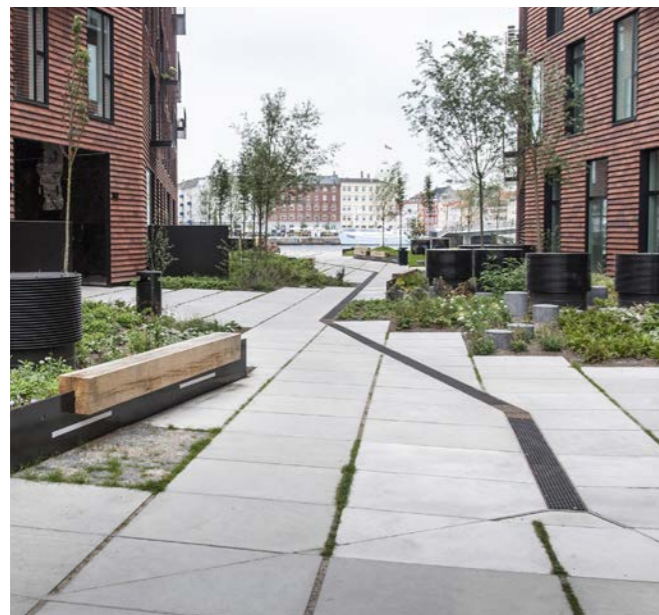
“SENTRALPLASSEN”

prinsippsnitt



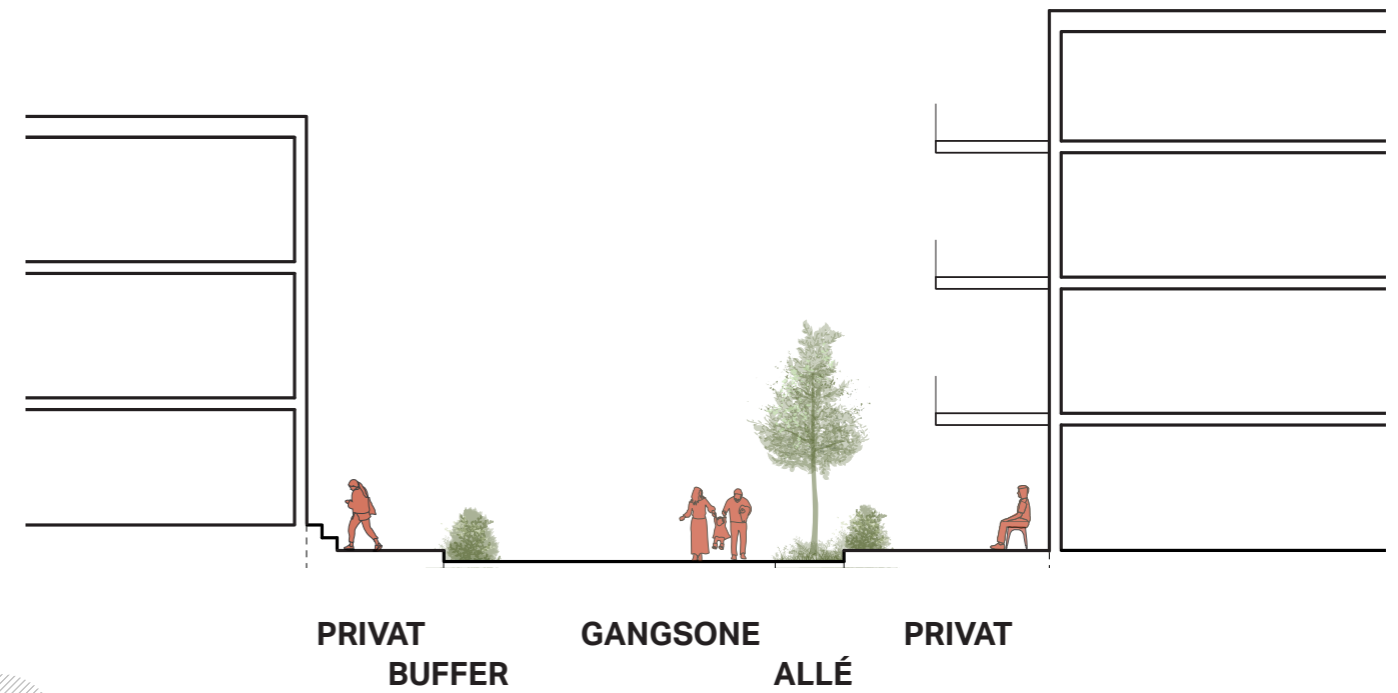
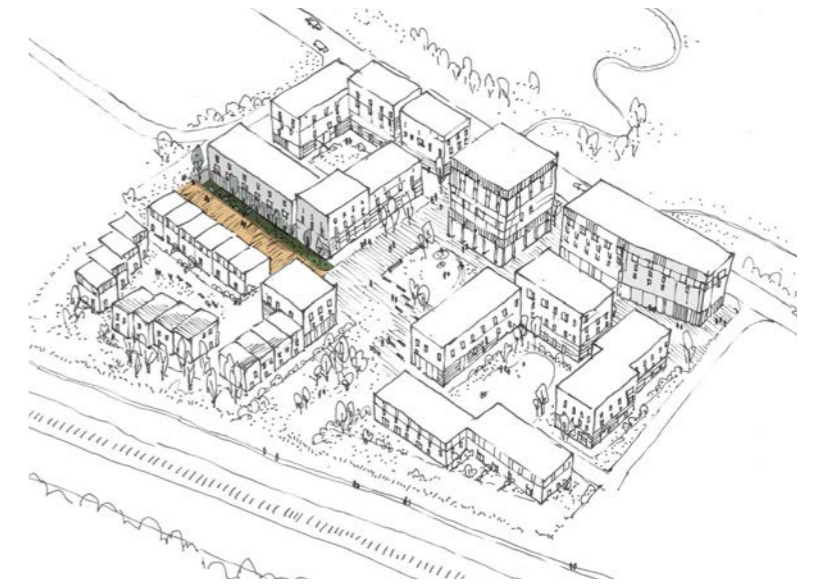
“STRØKET”

eksempler og prinsipper



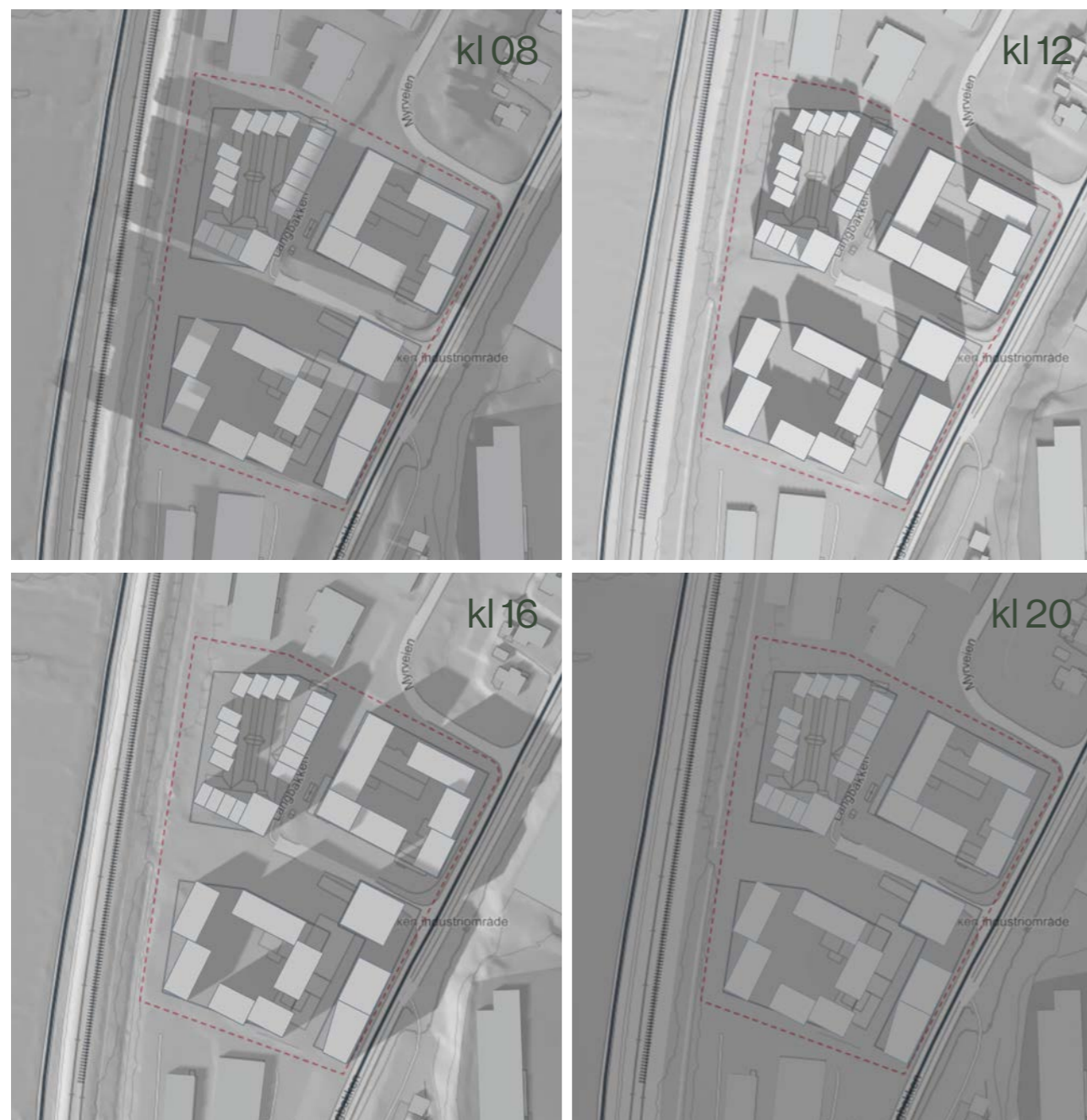
“ALLEEN”

eksempler og prinsipper



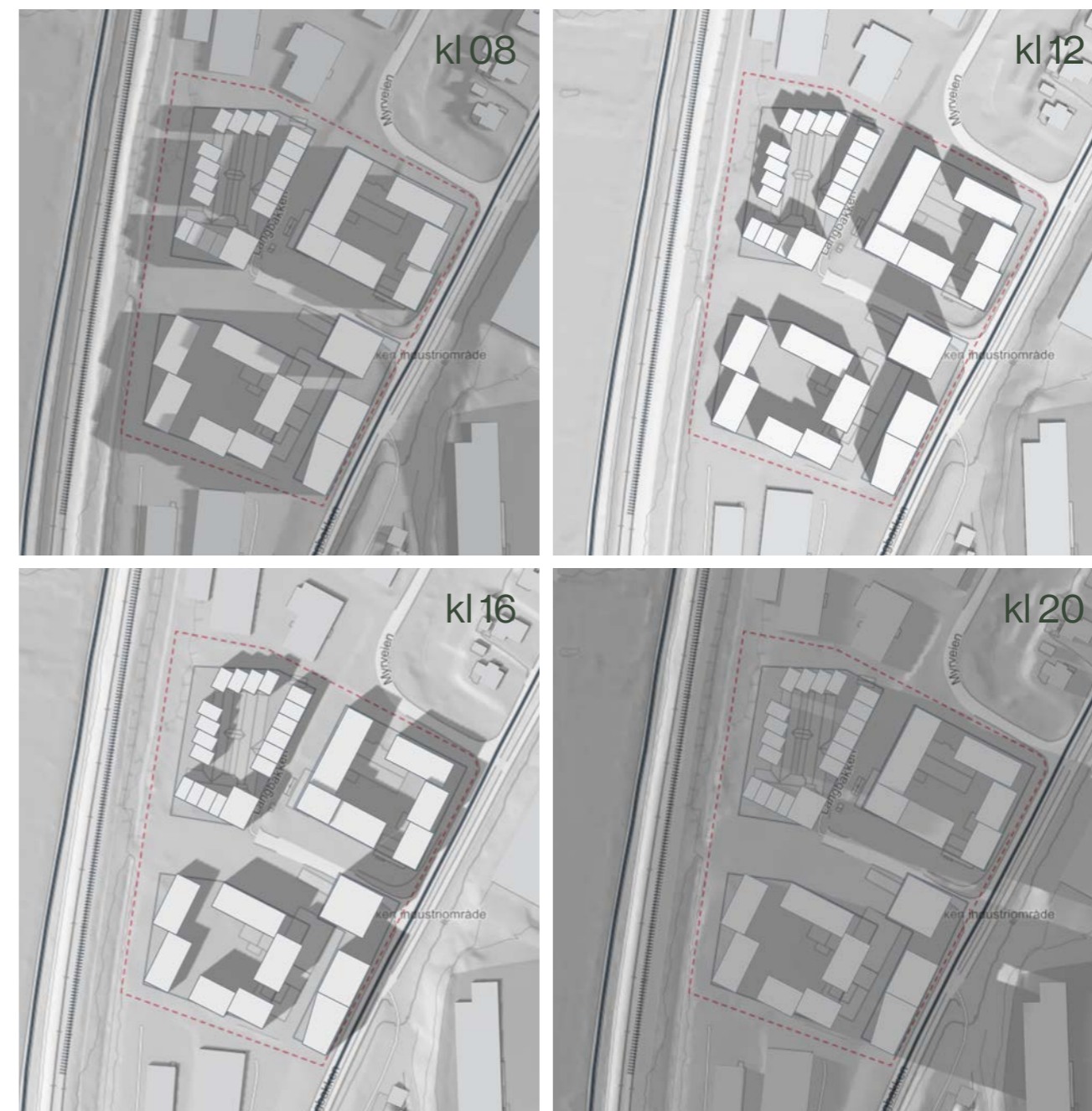
SOL / SKYGGE

21.03



*Sol kl. 20 vises helt grått i modellen

01.05



UTNYTTTELSE

Beregningsgrunnlag

Grunnlag for beregning av BRA:

Felt B3: 16.8 daa
+ G3: 1.4 daa
Samlet: 18.2 daa

150% BRA: 27.300 m²

Mulighetsstudie

BRA: 27.200 m²
%BRAbolig: 150%
Høyde: 3 - 8 etasjer (4,7 etasjer i gjennomsnitt)

Uteopphold totalt:

Mål: 5.200 m²
Oppnådd*: 7.400 m²

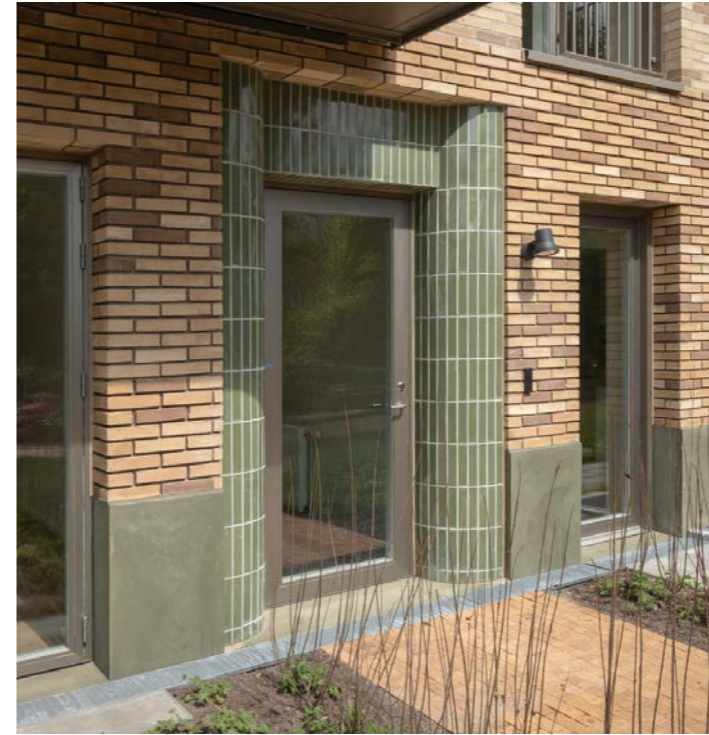
Solbelyst uteopphold:

Mål: 2.600 m²
Oppnådd*: 3.200 m²

*hvorav 600 m² estimeret på tak (50% av samlet areal til takterrasse)

*Diagram viser solforholdene den 21.03 kl 15, og er tidspunkt som gjelder for beregning av solbelyst MUA







D A R K