

D A R K

Ås kommune / Enhet for plan, miljø og næring

Postboks 195

1431 ÅS

Dato | 13.11.2023

R-345 «Langbakken B3» – områdelekeklassen og krav til solbelyst areal

Planforslaget for Langbakken B3 er basert på føringer gitt i områderegulering for Ås sentralområde, vedtatt 23.10.2019. Kravene områdereguleringen stiller til andel solbelyst MUA (minste uteoppholdsareal) er følgende:

«Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet.» (3.4.3 Krav til uteoppholdsareal – Områderegulering Ås sentralområde, vedtatt 23.10.2019 og 24.11.2021)

Planforslaget har vært utformet med dette som et absolutt krav, og har vært utviklet i tråd med dette helt siden før planforhåndskonferansen (27.01.2022) og oppstartsmøtet (06.04.2022). Dette har vært en absolutt forutsetning for hvordan prosjektet har vært utformet, herunder plassering av bygninger. Planforslaget har blitt sjekket opp mot denne bestemmelsen, samt kommunens veileder for områdelekeplasser (vedtatt 23.03.2022), underveis i utarbeidelsen. Nedenfor følger en redegjørelse for hvordan kravet er oppfylt i planforslaget.



Jevndøgn kl. 15:00

MUA-areal skal utgjøre minst 20% av regulert BRA. Basert på planforslagets regulerte utnyttelse på 27300 m² BRA, skal MUA utgjøre minimum 5460 m². Planforslaget har beregnet et MUA-areal på ca. 8150 m² som er 49% høyere enn kravet.

50 % av MUA-areal skal være solbelyst ved jevndøgn. Planforslaget skal dermed sikre solbelyst MUA på minimum 2730 m². Planforslaget har beregnet solbelyst MUA-areal på ca. 4350 m² som er 59% høyere enn kravet.

*Regulering og gjennomføring av utbyggingsområdet sør for B3 vil redusere arealet for solbelyst MUA i søndre del av planområdet noe. Planforslaget er likevel såpass godt over kravet at dette ikke vil påvirke hvorvidt planforslaget klarer MUA-kravet.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Forslagsstiller har gjort en kontroll og sjekket at planforslaget oppfyller kravet til solbelyst MUA både for planområdet totalt sett og for de ulike byggetrinnene som nå er planlagt i gjennomføringsfasen.

Feilinnstilling i tidligere innsendte planforslag

I utarbeidelsen av planforslaget for Langbakken B3 har det vært benyttet to ulike dataprogrammer; Spacemaker og Revit. Spacemaker ble benyttet i den første fasen med utforskning av plangrep og volumorganisering og i møter med administrasjonen i Ås kommune, henholdsvis formøtet (27.01.2022), oppstartsmøtet (06.04.2022) og dialogmøte (31.05.2022). I denne fasen var plangrep og organisering av bebyggelse og uterom tema for diskusjonen med administrasjonen. Underlag til kommunen, inkludert soldiagrammer produsert i Spacemaker, har vært korrekt.

Revit ble senere benyttet for produksjon av materialet til selve planforslaget. I forbindelse med forberedelser for rammesøknad ble det i august oppdaget at det lå en feilinnstilling for sol i den digitale modellen i Revit. Dette har medført at soldiagrammene som er produsert til planforslaget, både til førstegangsbehandling og annengangsbehandling, ikke har vært korrekte. Det er kun soldiagrammene (presentert under kapittel 4.18 i planbeskrivelsen og på sidene 15,16 og 17 i illustrasjonsvedlegget) som har vist feil, øvrig illustrasjonsmateriale og resten av planforslaget har vært korrekt i hele perioden. Administrasjonen har med andre ord hatt korrekt underlag for diskusjonene i sine vurderinger av plangrep, volumdisponering og høyder i første halvår 2022, ref. møtene og prosessene nevnt over.

Områdelekeklassen

Forslagsstiller har vært særlig opptatt av plasseringen til områdelekeklassen og hvordan plasseringen henger sammen med funksjonen denne skal ha i området. Dette stiller også kommunens områderegulering krav om for senere detaljreguleringer: *«Områdelekeklassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeklassen skal fastsettes i detaljplan.»*

Plasseringen av områdelekeklassen sentralt i planområdet er valgt for å sikre at alle de omkringliggende boliggunene har lik tilgang til den. Den sentrale plasseringen gjør også at områdelekeklassen inngår i et tydeligere forløp av rom og forbindelser fra Langbakken i øst via planområdet og til det planlagte parkdraget langs jernbanen i vest.

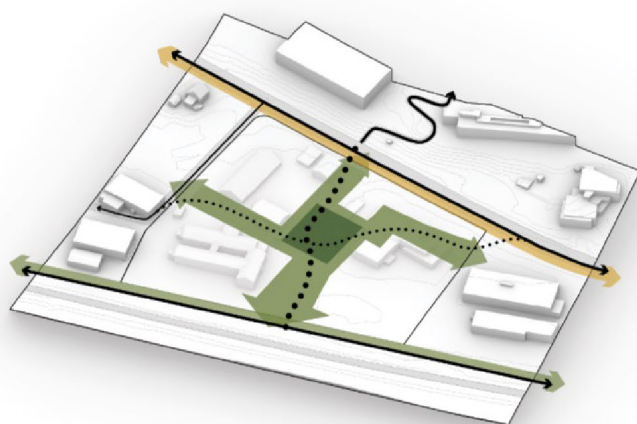


Diagram for plassering av områdelekeklassen sentralt i planområdet.

D A R K

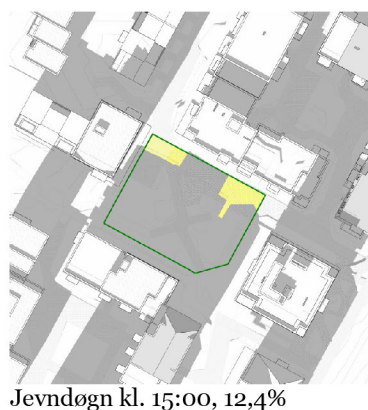
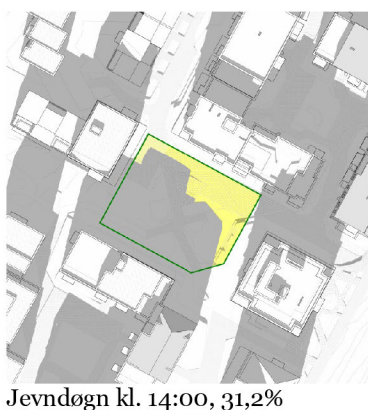
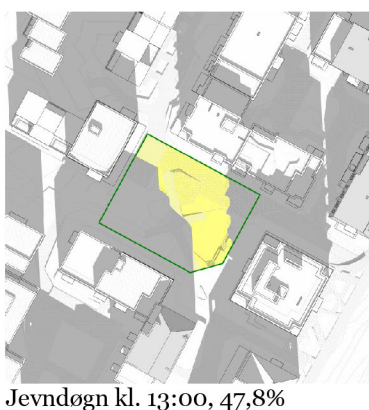
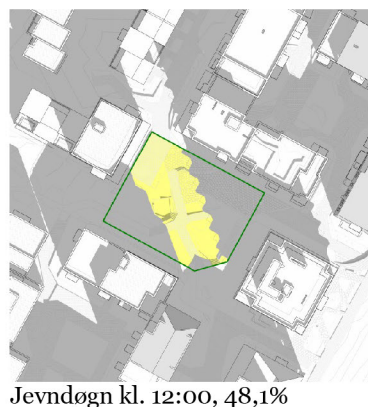
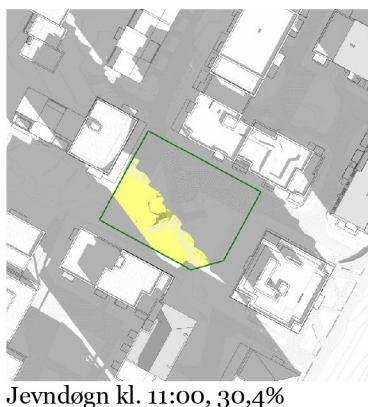
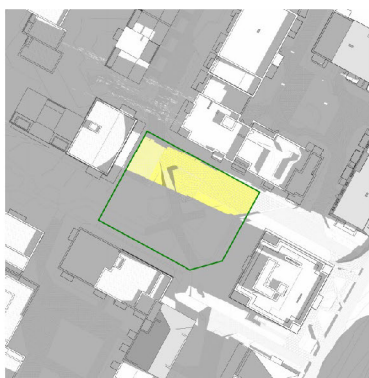
DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Etter innsending av planforslaget i mars 2023 gjorde kommunen en del påfølgende interne avklaringer rundt områdelekeklassen. Hensikten er primært å sikre juridiske forhold rundt gjennomføring, opparbeidede kvaliteter og drift av lekeklassen. Forslagsstiller ble presentert for kommunens forslag til bestemmelser 09.05.2023. Som del av bestemmelsene som gjelder for områdelekeklassen, innenfor felt o_GBG5, foreslo kommunen å knytte et konkret krav til solbelyst areal isolert for områdelekeklassen:

«Områdelekeklassen skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl. 15.00 på minst halvparten av arealet.»

Dette kravet er en skjerping av kravene til områdelekeklass, utover det som står i bestemmelsene for områdereguleringen for Ås sentralområde med tilhørende kvalitetsprogram. Planforslaget for Langbakken B3 har forholdt seg til områdereguleringen for Ås sentralområde, inkludert den generelle bestemmelsen for andel solbelyst areal av MUA nevnt innledningsvis her, samt kommunens veileder for områdelekeklassene. Kommunens forslag til solbestemmelse isolert for områdelekeklassen viser seg ikke å være mulig for det oppgitte tidspunktet. Illustrasjonene nedenfor viser hvordan solforholdene er på områdelekeklassen (markert med grønn strek) på tidspunktene mellom 09:00-15:00 ved jevndøgn (høstjevndøgn).

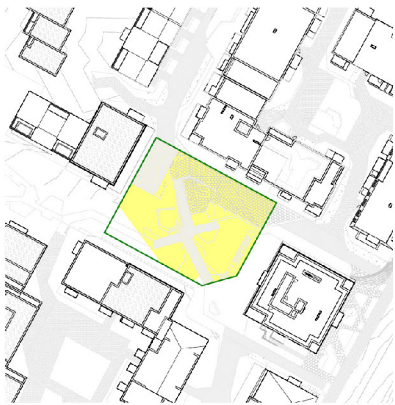


Som det fremkommer av diagrammene, er tidspunktet kl. 15:00 ved jevndøgn et særlig ugunstig tidspunkt for solforholdene på områdelekeklassen, mens situasjonen på formiddagen og tidligere på ettermiddagen er langt bedre. Illustrasjonen nedenfor er en sammenstilling av solbelyst areal innenfor tidsrommet benyttet over, 09:00-15:00 ved jevndøgn. Sammenstillingen nedenfor viser at 92,8% av arealet avsatt til områdelekeklass likevel er solbelyst i løpet av dette tidsintervallet.

D A R K

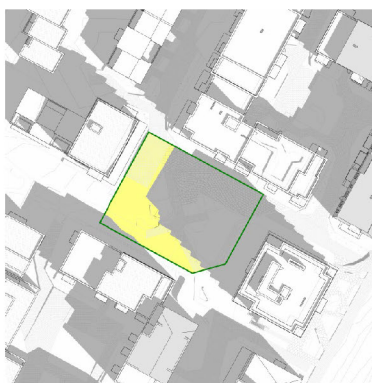
DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

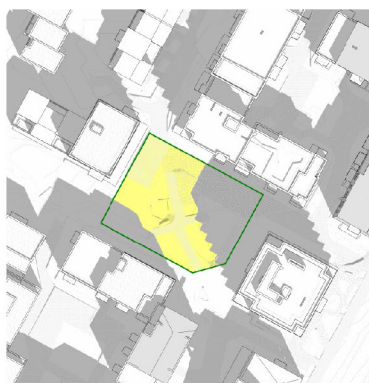


Solbelyst areal på områdelekeklassen mellom 09:00-15:00 ved jevndøgn, 92,8% er belyst i tidsrommet

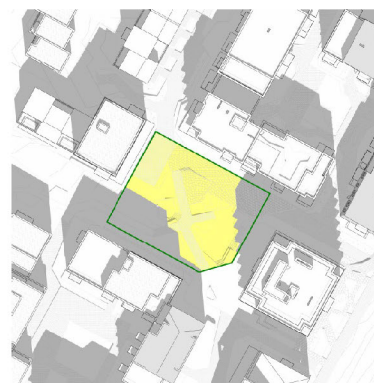
Forslagsstiller har derfor i dialog med administrasjonen foreslått at tidspunktet for den aktuelle bestemmelsen for områdelekeklassen differensieres, med ett krav knyttet til jevndøgn (høstjevndøgn) og ett krav knyttet til 1.mai. 1. mai er et tidspunkt flere andre kommuner benytter som tidspunkt for krav til solbelyst uteoppholdsareal, bl.a. Oslo kommune og Lillestrøm kommune. Planforslagets bestemmelser foreslår en andel solbelyst areal på minimum 30% knyttet til tidspunkt ved jevndøgn og en andel solbelyst andel på minimum 50% knyttet til tidspunkt 1.mai. Situasjonen ved jevndøgn er vist med diagrammer på forrige side. Illustrasjonene nedenfor viser solbelyst areal for områdelekeklassen 1. mai. Planforslaget tilfredsstiller kravet om en minimumsandel på 50% solbelyst areal kl. 15:00, henholdsvis 59,9%. Illustrasjonene viser også at områdelekeklassen vil ha en solbelyst andel på mer enn 50% i tidsrommet 12:00-16:00, samt 19:00-20:00. For tidspunktene 17:00 og 18:00 er solbelyst andel tett oppunder 50%.



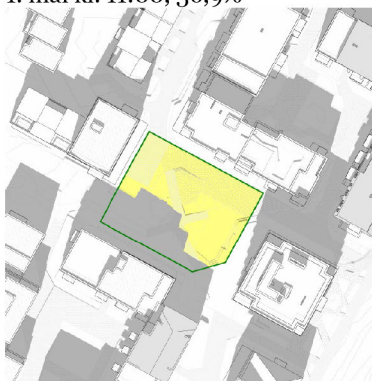
1. mai kl. 11:00, 36,9%



1. mai kl. 12:00, 59,0%



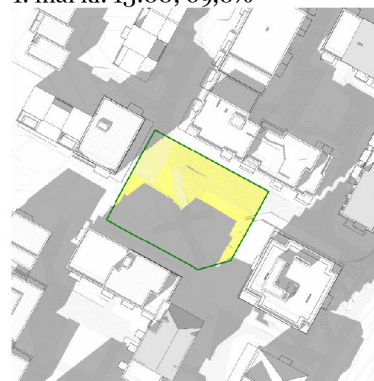
1. mai kl. 13:00, 69,0%



1. mai kl. 14:00, 69,3%



1. mai kl. 15:00, 59,9%

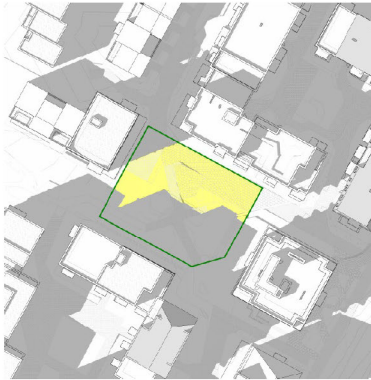


1. mai kl. 16:00, 51,2%

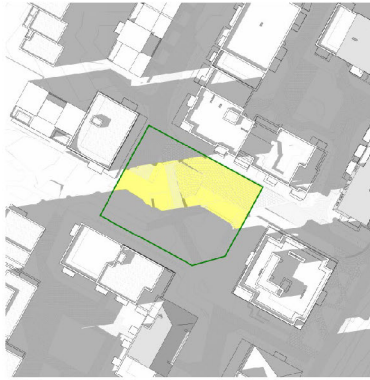
D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva



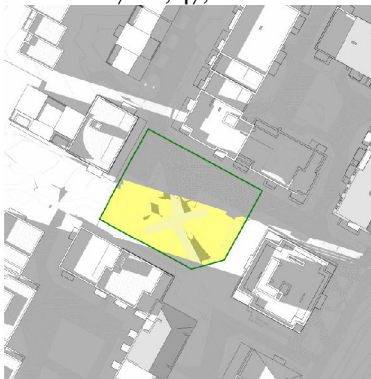
1. mai kl. 17:00, 47,1%



1. mai kl. 18:00, 45,9%



1. mai kl. 19:00, 51,1%



1. mai kl. 20:00, 54,0%

Forslagsstiller mener 1. mai sammen med jevndøgn (høstjevndøgn) kan benyttes som tidspunkt for andel solbelyst areal for områdelekeplassen. 1.mai er et tidspunkt som benyttes i sammenlignbare kommuner. Situasjonen 1. mai vil være tilsvarende eller bedre i perioden mai, juni, juli og august. Sol- og skyggestudiene viser også at 92,8% av områdelekeplasser er solbelyst i løpet av tidsrommet 09-15 ved jevndøgn, og hvor 30% andel solbelyst areal oppnås på fem timestidspunkt innenfor tidsintervallet. I vurdering av områdelekeplassens kvalitet mener forslagsstiller det er vel så viktig med plasseringen og den opplevde tilgjengeligheten, både for beboerne innenfor planområdet og for besøkende. Foreslåtte krav til andel solbelyst areal vil sammen med områdelekeplassens plassering sikre en møteplass som både oppleves tilgjengelig for beboere og øvrig befolkning, samt har gode kvaliteter for opphold og bruk gjennom kalenderåret.

Med vennlig hilsen



STIAN KVIL
Arkitekt

DARK ARKITEKTER AS

Epost | stian@dark.no



TRINE KVAAL LEREN
Partner, Daglig leder

DARK ARKITEKTER AS

Epost | trine@dark.no

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva