



# **KVALITETSPROGRAM**

## FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN ÅS SENTRALOMRÅDE

MARS 2021

BESTILLER

Ås kommune

PROSJEKTLEDER

Magnus Ohren, Ås kommune

KONSULENTER

Civitas

Elin Enlid, Marit Øhrn Langslet og Olav Fosli

Lala Tøyen

Mads Engh Juel og Pernille Heilmann Lien

VEDTATT

Vedtatt i kommunestyret 24.03.2021

Revidert mai 2021 i henhold til kommunestyrets  
vedtak

# INNHOOLD

INNLEDNING – 4  
OVERORDNEDE PREMISSE – 7

## **DEL 1 - TEMATISKE KAPITLER**

A) UTEROM, MØTEPLASSER, LEK OG AKTIVITET – 12  
B) BLÅGRØNN STRUKTUR – 14  
C) MOBILITET – 16  
D) SÆRPREG OG TILPASNING – 19  
E) ARKITEKTUR – 22  
F) BOLIGTILBUD OG BOLIGTYPOLOGIER – 25  
G) UTEOPPHOLDSAREAL BOLIG – 27  
H) BELYSNING – 30  
I) UNIVERSELL UTFORMING – 32  
J) KLIMAGASSREGNSKAP – 34  
K) ENERGIFORSYNING OG ENERGIEFFEKTIVITET – 35  
L) MATERIALBRUK – 36  
M) AVFALL – 37  
N) ANLEGGSPERIODE – 38

## **DEL 2 - DELOMRÅDER**

DELOMRÅDE 1: SENTRUM – 42  
Delområde 2: NORDRE MOER – 46  
Delområde 3: SAGAVEIEN/MOERVEIEN – 50  
Delområde 4: LANGBAKKEN – 52  
Delområde 5: GAMLEVEIEN – 56

**OPPFØLGING AV KVALITETSPROGRAMMET – 59**

REFERANSER – 62

## INNLEDNING

Ås kommune har i dag 20 000 innbyggere, og er i sterk vekst. Veterinærmiljøets flytting til Ås, samt etablering av Follobanen er sterke drivere for dette. Ifølge SSBs prognoser kan det forventes at befolkningen nærmest fordobler seg fram mot 2050. For å sikre en god og helhetlig utvikling har kommunen utarbeidet en områdereguleringsplan for Ås sentralområde. Områdereguleringsplanen avklarer rammer for gatestruktur, grøntområder, arealformål og utnyttelsesgrad.

Kommunen ønsker å være tydelig på kvalitets- og miljøambisjoner for utvikling i området. Det er derfor utarbeidet et kvalitetsprogram som supplerer områdereguleringsplanen. I henhold til reguleringsbestemmelsene er kvalitetsprogrammet retningsgivende for videre arbeid med kvalitet og miljø. Noen av kvalitetsprogrammets forslag til tiltak omtales både i reguleringsbestemmelsene og i kvalitetsprogrammet. Dette er gjort dels for å få en helhetlig liste med tiltaksforslag og dels for å minne om at tiltaket kan gå lenger enn reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsene gjelder alltid over kvalitetsprogrammet.

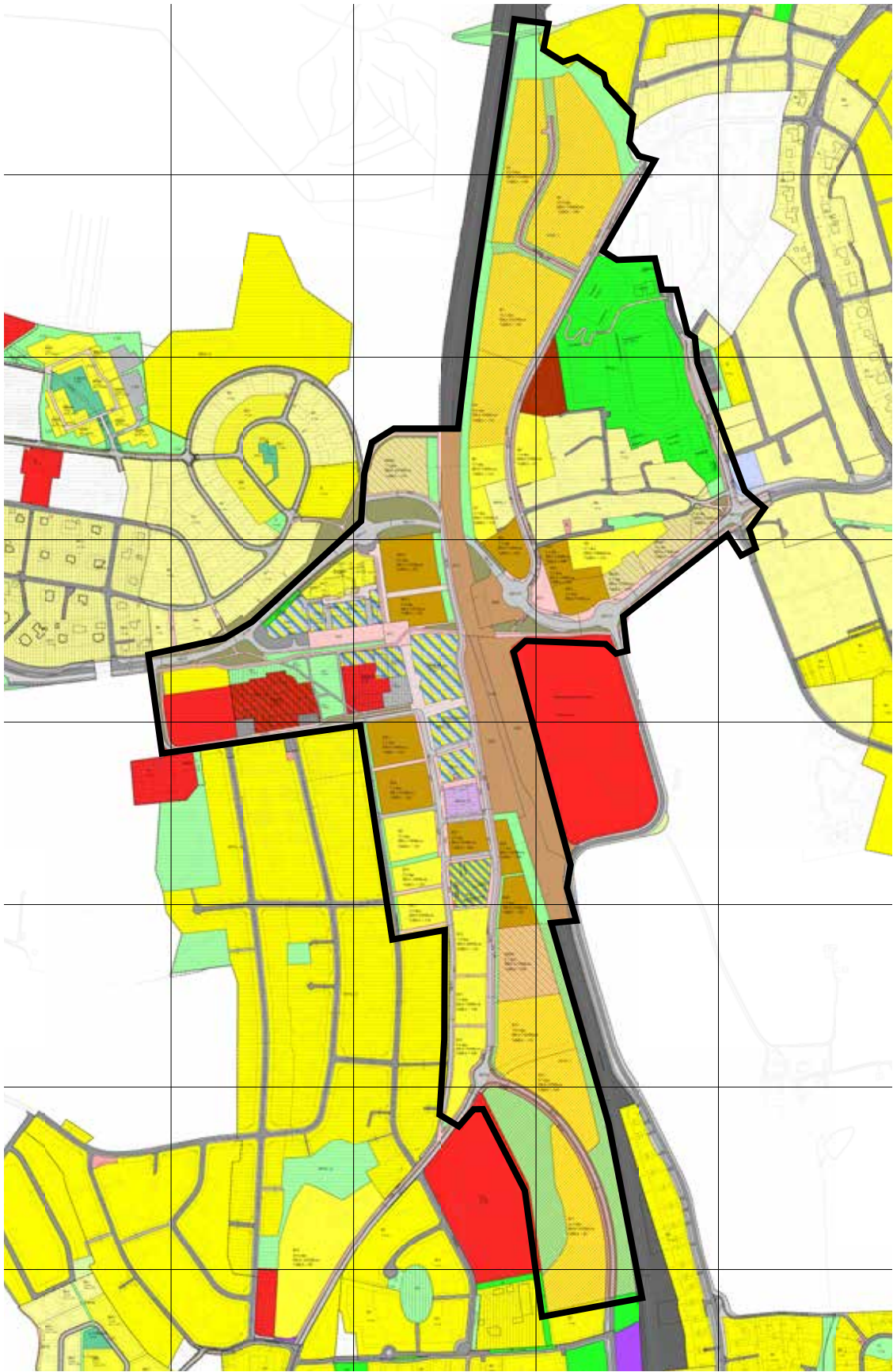
Kvalitetsprogrammet skal være et verktøy for utbyggere i utarbeiding av planer og prosjekter, og for kommunal og politisk behandling av disse ved gjennomføring av områdeplanen. Utbyggerne skal, ut fra kommunens ambisjoner for de ulike temaene, utarbeide mer konkrete mål og tiltak for det enkelte prosjekt. Omfang og innhold i dokumentasjonskrav må vurderes i hvert enkelt prosjekt.

Kvalitetsprogrammet har tre deler. Først gjennomgås kvalitets- og miljøambisjoner som gjelder hele områdereguleringsplanen. Så følger mer konkrete ambisjoner som er særegne for de fem ulike delområdene (se illustrasjon på motstående side). Avslutningsvis beskrives hvordan kvalitetsprogrammet skal brukes i regulering og i byggeprosjekter.



Ås sentralområde - inndeling i delområder

- 1** Sentrum
- 2** Nordre Moer
- 3** Sagaveien/Moerveien
- 4** Langbakken
- 5** Gamleveien



Plankart for områderegeringsplanen med kvalitetsprogrammets avgrensning i svart tykk linje.

## OVERORDNEDE PREMISSE

De overordnede premissene for vei- og gatenett, grønnstruktur og møteplasser er gitt i områdereguleringen.

### Vei og gatenett

Vei- og gatenettet i Ås skal skape attraktive og effektive hverdagsreiser.

God tilrettelegging for gående er et av de viktigste bidragene til et levende sentrum og enklere hverdagsreiser for folk flest. Det legges opp til et finmasket nettverk for gående i Ås sentralområde, der fotgjengere prioriteres i alle gater. I sentrum legges det til rette for to nye bilfrie gater, som gir nye rom for servering, handel, møteplasser, aktiviteter, møblering og grønt.

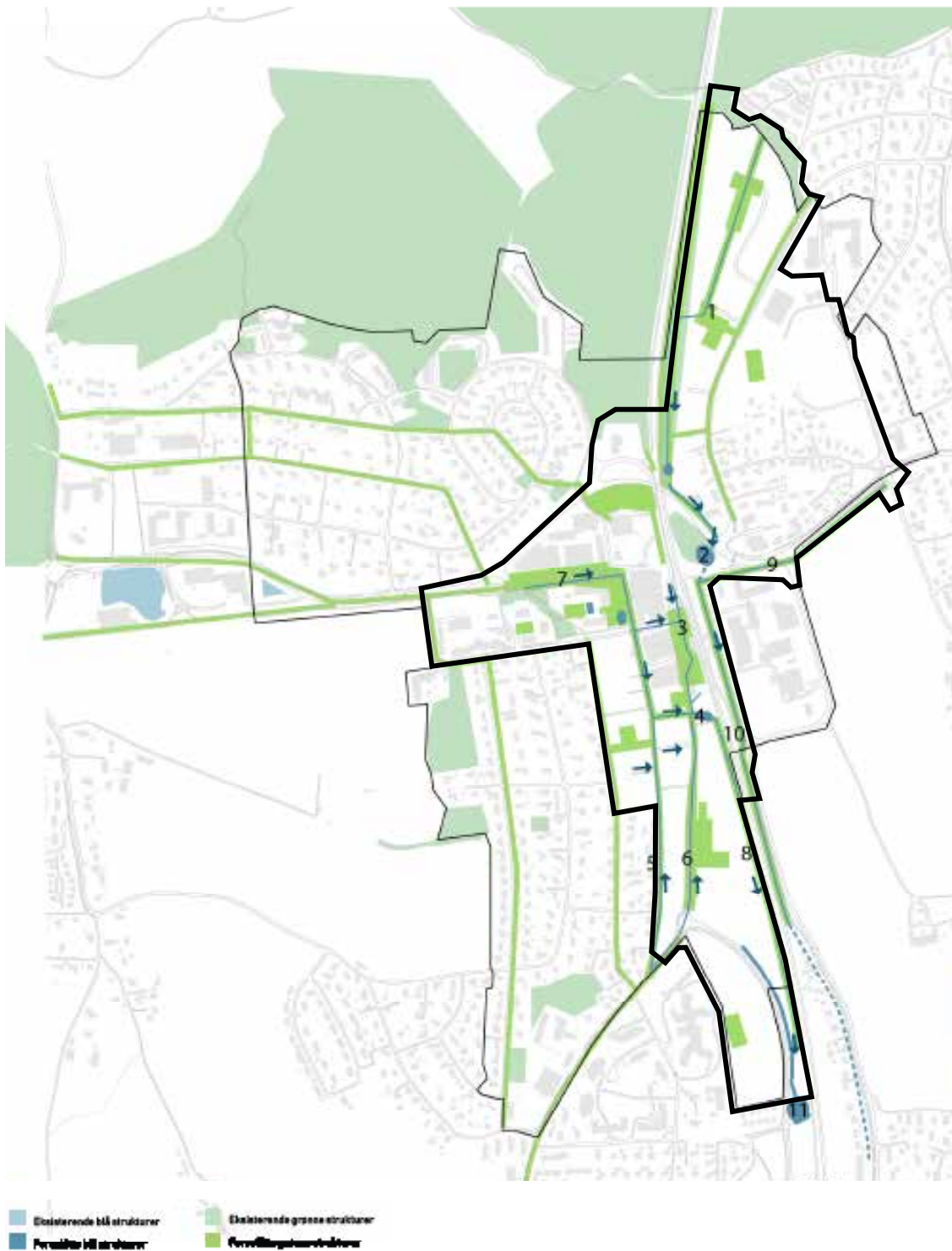
For å gjøre det attraktivt å sykle i Ås legges det opp til et sammenhengende sykkelveinett av høy kvalitet. Syklende prioriteres på flere traseer inn til og gjennom sentrum fra omkringliggende boligområder. Langs trafikkerte gater som fylkesveien, Langbakken og Brekkeveien etableres det høystandard sykkelvei, adskilt fra både gående og biltrafikk. I Ås sentralområde forventes det en betydelig økning i antall buss- og togavganger de kommende årene. For å utnytte kollektivtilbudet best mulig, legges det til rette for korte og lesbare overganger mellom toget og de ulike bussrutene. Det legges til rette for at en ny bussterminal for lokalbussene kan etableres langs fylkesveien, øst for jernbanen. Fylkesvei 152 vil også i fremtidens Ås være den viktigste traséen for busstransport gjennom Ås sentralområde.

Ås sentrum skal være tilgjengelig for alle, også de som må bruke bilen for å komme seg dit. Hovedvekten av parkeringsplassene, og særlig plasser for langtidsparkering, skal konsentreres til parkeringshus i randsonen av sentrum.

### Konsept for blågrønne strukturer og møteplasser

Overordnet grønnstruktur i området skal sørge for hensiktsmessig og sikker håndtering av overvann, bidra til å styrke grunnlaget for biologisk mangfold i Ås, samt sikre steder for rekreasjon for beboere og gi god tilgang til friluftsområder utenfor sentralområdet. Blant de sentrale prinsippene til den overordnede grønnstrukturen i planområdet gjelder derfor:

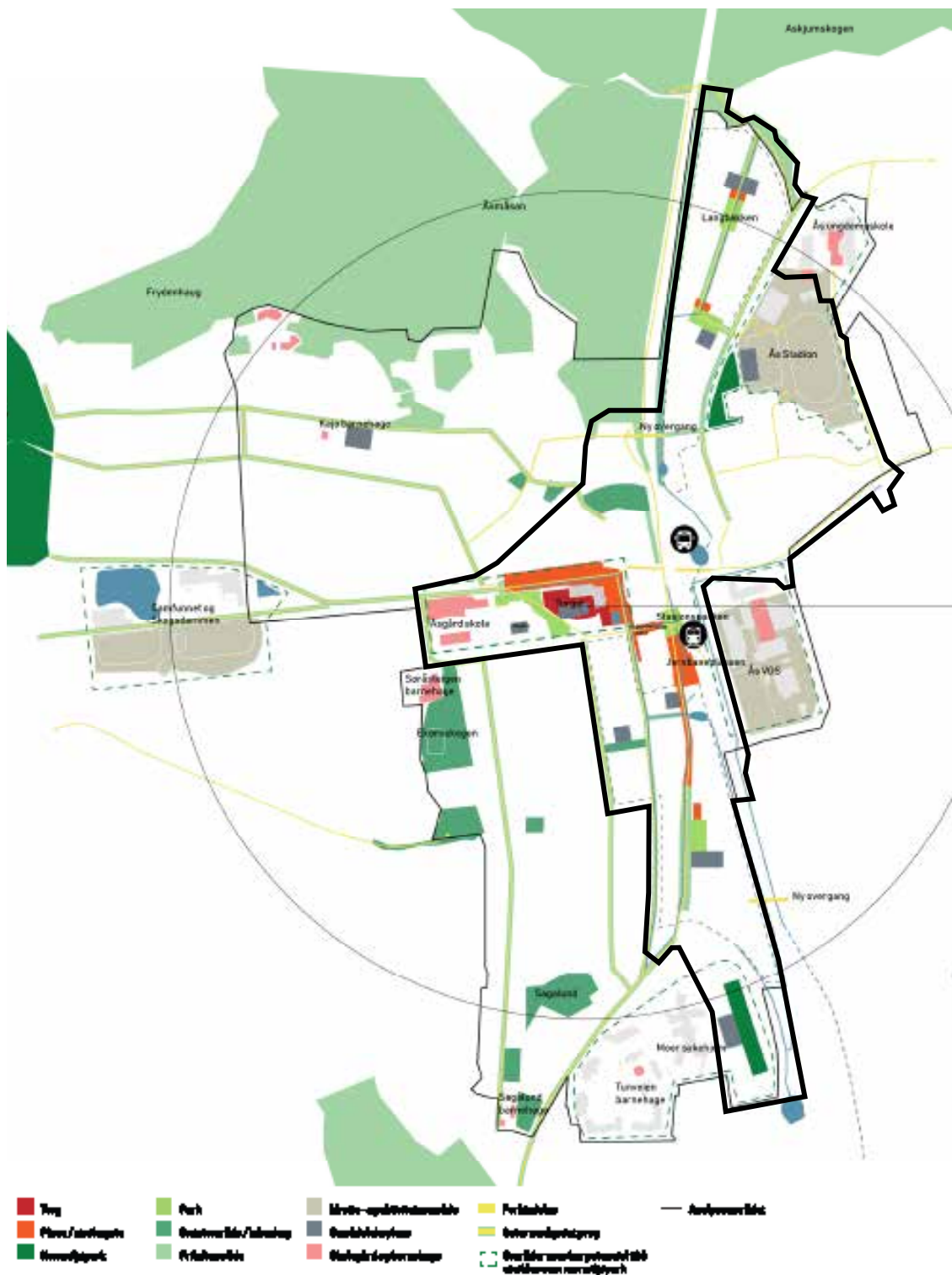
- Målrettet plassering og utforming av blågrønne strukturer som bidrar til at kapasiteten i overvannshåndteringen er tilstrekkelig, samt at vannet utnyttes som en ressurs i etableringen av grøntområder i planområdet.
- Sikre tilgang til attraktive felles uterom og grøntområder tilpasset ulike funksjoner og brukergrupper, innenfor kort avstand fra boligområder.



Kart som viser konsept for overvannshåndtering og blågrønne strukturer. Hentet fra "Overordnet konsept for blågrønne strukturer og møteplasser i Ås sentralområde" (Asplan Viak, 2019). Svart, tykk linje er avgrensningen for kvalitetsprogrammet.

- Etablering av nye, offentlig tilgjengelige uterom og blågrønne strukturer som del av utbyggingsområder.
- Skape gode sammenhenger mellom grøntområder og sentrale forbindelser for gående og syklende i planområdet.





Kart som viser samlet konsept for blågrønne strukturer og møteplasser i Ås sentralområde. (Asplan Viak, 2019). Svart, tykk linje er avgrensningen for kvalitetsprogrammet.

Overordnet grønnstruktur i området er lagt slik at grønnstrukturen gir god sammenheng med offentlig tilgjengelige uterom, møteplasser og ferdselsforbindelser i planområdet. Fastsatt grønnstruktur er i hovedsak lokalisert slik at de knytter vesentlige forbindelser og uterom sammen til et sammenhengende nettverk.



UTEROM, MØTEPLASSER, LEK



BLÅGRØNN STRUKTUR



MOBILITET



SÆRPREG OG TILPASNING



ARKITEKTUR



BOLIGTILBUD OG -TYPOLOGIER



UTEOPPHOLDSAREAL BOLIG



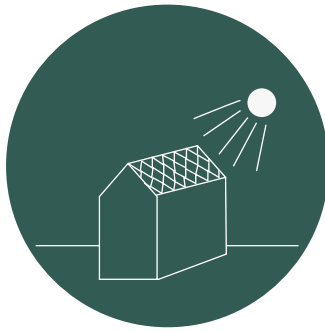
BELYSNING



UNIVERSELL UTFORMING



KLIMAGASSREGNSKAP



MILJØVENNLIGE  
ENERGILØSNINGER



MILJØVENNLIGE MATERIALER



ANLEGGSPASEN



AVFALL

# Del 1 | Tematiske kapitler



## A) UTEROM, MØTEPLASSER, LEK OG AKTIVITET

*Et velfungerende nettverk med attraktive uterom og trygge og intuitive forbindelser fremmer stedsidentiteten og binder steder i sentrum bedre sammen. Det fremmer mobiliteten for gående og syklende, for voksne og barn. Uterom er rommene mellom bygningene, og kan variere i størrelse fra et stort åpent torg av formell karakter, til parker og mindre, mer uformelle møteplasser. Lek og annen aktivitet kan skje på uteområder og på steder som er tilrettelagt for dette.*

Kommunens ambisjon

Ås har gode, levende og opplevelsesrike uterom av høy kvalitet. Rommene har et godt mikroklima og ivaretar et mangfold av funksjoner: Aktivitet og hvile, fellesskap og alenetid og møter behovet til alle brukergrupper: barn, unge, studenter, voksne og eldre. Uterommene samspiller med bygningene. Det tilrettelegges for sambruk, slik at for eksempel uteområdene i barnehager og skolegårder kan brukes også utenom åpningstid og fungere som nærlekeplasser.

Mulige tiltak

- Opparbeide uterommene, møteplassene og lekestedene med solide materialer som tåler allsidig bruk over tid og forventede klimaendringer, som tåler å eldes og som er enkle å drifte og vedlikeholde.
- Etablere handelsfunksjoner og utadrettede funksjoner i tilknytning til sentrale offentlige uterom.
- Utforme bygg og uterom med tanke på gode forbindelser mellom inne og ute.
- Utforme uterom og bygninger med tanke på å oppnå best mulig mikroklima, herunder vind- og sol- og skyggeforhold.
- Sikre trygge forbindelser mellom de ulike offentlige uterommene. Forbindelsene mellom rommene tilrettelegges for gående og syklende, og for lek, aktivitet og hvile på veien mellom. Utforme lekesteder med utgangspunkt i stedets kvalitet som tilfredsstillende ulike typer lek for flere aldre.
- Legge til rette for bruk av uterommene hele året.
- Variere bruken av trær og annen stedegen vegetasjon for å gi årstidsvariasjoner og bidra til å styrke stedets biologiske mangfold. Bruke pollinatorvennlige planter.
- Etablere sitteplasser, både i forbindelse med steder for lek og aktivitet og steder med mer ro.
- Unngå materialer som avgir mikroplast og tilstrebe mest mulig naturlige materialer utomhus.
- Bruke kunst som en del av utformingen av uterom og lekesteder og sette av vegger til gatekunst

## Dokumentasjonskrav

- Redegjørelse for offentlige rom, lek og aktivitet innenfor området, og hvordan prosjektet forholder seg til og kobler seg på uterommene i Ås.
- Utomhusplan som bl.a. redegjør for hovedgrep, materialbruk og vegetasjon med tilstrekkelig jordlag. Planen skal utarbeides av fagkyndige.
- Redegjørelse for lokalklima, som innebærer en vurdering av solforhold (% solbelyst areal for 21. mars kl.15 kl og 1. mai kl. 18), vindforhold (f.eks. Lawsons vindkomfortkriterier) og støy.
- Tegninger, for eksempel snitt, som redegjør for forholdet mellom bebyggelsen og uterommet/lekestedet, med fokus på første etasje. Beskrivelse av hvilke kvaliteter bygget gir til uterommet og motsatt.
- Redegjørelse for drift og vedlikehold



## Referanser - uterom, møteplasser, lek og aktivitet

- 1** Naturelekeplass, Lillehammer.  
Foto: Lillehammer kommune
- 2** Lekeplass i gårdsrom - Charlotte garden, København. Foto: SLA
- 3** Lekeplass i Plikta park, Göteborg.  
Foto: Monstrum
- 4** Guldberg byplads, København.  
Foto: Laura Stamer
- 5** Den blå steinen, Torgallmenningen, Bergen.  
Foto: Bilder av Bergen



## B) BLÅGRØNN STRUKTUR

*Blågrønn struktur sikres for naturens egenverdi og for menneskenes trivsel og velvære. Det er sammenheng mellom natur og livskvalitet, som bidrar til bedre folkehelse. Overvannshåndtering er viktig fordi det forventes mer nedbør i mengde og intensitet. Høyt grunnvann, flatt terreng og lav infiltrasjonsevne er utfordringer når Ås fortettes. System for overvannshåndtering må planlegges tidlig i planprosessen og systemet må være teknisk, økologisk, økonomisk og estetisk holdbart.*

### Kommunens ambisjon

En sammenhengende og opplevelsesrik blågrønn struktur gjennom Ås sentralområde skaper gode forbindelser for myke trafikanter, og binder friluftsområdene i randsonen av tettstedet sammen. Den blågrønne strukturen bidrar til nærrekreasjonsområder og møteplasser, ivaretar biologisk mangfold og sikrer urbane økosystemfunksjoner som forbedring av luftkvalitet og infiltrasjon av overvann. Ny tilførsel av overvann belaster ikke eksisterende overvannsnett, men håndteres i åpne systemer og brukes som en ressurs i uterommene.

### Mulige tiltak

- Sikre tilstrekkelig jordvolum og vekstvilkår for trær og planter. For å sikre gode infiltrasjonsvolum og mulighet for trær til å vokse, bør parkeringskjeller konsentreres under bygningskroppen. Likeledes må gatetrær sikres tilstrekkelig plass både over og under bakken.
- Bevare store trær og passasjer med naturlig vegetasjon i utbyggingsprosjekter. Ved planting av nye trær bør stammen ha en omkrets på min. 16 cm
- Variere bruken av vegetasjon for økt biologisk mangfold og kun bruke stedegen vegetasjon, samt tilstrebe bruk av pollinatorvennlige planter.
- Øke arealet av permeable flater på bekostning av harde flater. Typiske tiltak kan være regnbed, dammer, overvannskanaler, grøfter og kjørbare arealer med mulighet for infiltrasjon, som for eksempel grus.
- Benytte takflater til overvannshåndtering og/eller som takhager for opphold og rekreasjon. Regnvann skal ledes fra tak og videre til infiltrasjon eller fordrøyningsareal.
- Legge til rette for åpen håndtering av overvann som sikrer infiltrasjon, fordrøyning og flom.
- Tilrettelegging for åpning og etablering av bekker der naturmangfold og rekreasjon skal ha særskilt fokus.
- Åpne Hogstvetbekken på østsiden av jernbanen

## Dokumentasjonskrav

Følgende tema skal framgå av planarbeid og følges opp i byggeplaner for hvert prosjekt:

- Redegjørelse og situasjonsplan som viser på hvilken måte prosjektet inngår i det blågrønne nettverket.
- Redegjørelse for blågrønn faktor.
- Rammeplan for vann-, avløp- og overvannshåndtering.
- Beskrivelse av hvordan prosjektet bidrar til økt biologisk mangfold og bevaring av eksisterende vegetasjon, dokumentasjon på at fremmede arter med økologisk risiko ikke er benyttet.
- Tegninger, for eksempel snitt, som viser at det er sikret tilstrekkelig jordvolum under bakken og høyde nok over bakken til at trær kan vokse.
- Redegjørelse for drift og vedlikehold.
- Det må utarbeides kart for å illustrere viktige turvegdrag og møteplasser samt innfallsporner til utmark utenfor det regulerte området.

Referanser - blågrønn struktur

- 1** Blågrønn struktur med overvannshåndtering og steder for bevegelse og opphold, Vallastaden, Linköping.  
Foto: Johanna Palmquist
- 2** Bryggern aktivitetspark, Lysaker. Foto: Lark landskap
- 3** Regnbed på Tåsinge-Plads, Klimakvarteret Nørrebro.  
Foto: David Buchmann





## C) MOBILITET

*Det er forventet sterk vekst i Ås. Dette vil gi økt mobilitetsbehov som må løses på en måte som ivaretar lokalmiljø, klima og liv i sentrum. Med mobilitet menes her befolkningens mulighet til å bevege seg til og fra daglige gjøremål, hvor det legges til rette for at lokale reiser primært foregår til fots og på sykkel. Ås er relativt flatt og kompakt med mange reisemål innen gang- og sykkelavstand, og sykling og gange er egnede transportmiddel for mange reiser. I sykkel- og gåstrategi for Ås er det satt høye ambisjoner for økning i andelen reiser med sykkel og gange. Nye utbyggingsprosjekter bør bidra til å bygge opp under målsettingene i sykkel- og gåstrategien. Dette vil bidra til mindre bilbruk og reduserer ulempene av bilbruk som bl.a. støv, støy, ulykker og klimagassutslipp.*

### Kommunens ambisjon

Hele området, med bebyggelse og uteområder, utvikles slik at det blir mer attraktivt og effektivt å gå, sykle og kjøre kollektivt på hverdagsreiser, og som prioriterer disse transportformene. Løsningene bygger på fortrinnene Ås sentralområde har med korte avstander, få bakker og sentralt beliggende kollektivtilbud.

### Mulige tiltak

#### Gange

- Utforme inngangspartier som er attraktive og sikre for gående, med høy standard og sentral lokalisering slik at de gir korteste vei til viktige målpunkt i området.
- Utforme og lokalisere trapperom, i bygg med heis, slik at det innbyr til bruk.
- Utforme uteområder slik at prosjektet bidrar til gode gangforbindelser med naturlige ganglinjer. Gangforbindelser bør inngå i et sammenhengende og finmasket nettverk med mange kryssingsmuligheter, og der det er lett å finne fram.
- Ivareta og forbedre etablerte snarveier for gående og syklende.
- Prioritere myke trafikanter i interne gater i utbyggingsprosjektene, med hastighetsdempende tiltak og kjøring på fotgjengernes premisser.
- Prioritere gangforbindelser til kollektivknutepunkt og busstopp.



- Ta hensyn til og videreutvikle funn i gjennomførte barnetråkkregistreringer.

#### Sykkel

- Koble nye utbyggingsområder til sykkelveinettet. Det er enkelt og trygt å komme seg til og fra viktige målpunkter som skoler, store arbeidsplasser, handel, fritidstilbud og kollektivtilbud.
- Etablere trygg og tilgjengelig sykkelparkering. Det skal være lett å finne en sikker parkeringsplass både for besøkende, beboere og ansatte. En stor andel av sykkelparkeringen i nye utbyggingsprosjekt skal være under tak med kort avstand til inngangspartiet. Sykkelstativene bør ha mulighet for rammelås og bør ha plass til lastesykler og sykkeltilhengere, og lademulighet for el-sykkel.
- Det bør være mulig å vaske og mekke sykkelen samt ha tilgang til pumpe og enkelt verktøy.
- Tilby ansatte gode garderobemuligheter ved nye næringsbygg eller andre arbeidsplasser, samt ved rehabilitering av eldre bygg.
- Vurdere å sette av plass til sykkelpool. Dette er særlig aktuelt på arbeidsplasser med mange lokale tjenestereiser, men også i boligprosjekter med el-lastesykler for beboerne.
- Tilrettelegge for handel uten bruk av bil, for eksempel med brukervennlige sykkelparkeringer for transportsykkel i nærheten til innganger.



1



2

#### Referanser - mobilitet

- 1 Sykkelhotell Lillestrøm. Foto: Lennart Olrich
- 2 Bike & Ride Malmö sentralstasjon. Tydelig og trygg entré til parkering for sykklister. Foto: Malmö stad.

## Bil

- Legge til rette for bildeling, for eksempel ved å forbeholde en viss andel parkeringsplasser i nye bygg til bildelingsordninger eller tilby bildelingsordning ved kjøp av bolig.
- Unngå parkering på bakkeplan/første etasje, med unntak av eventuell korttidsparkering, varelevering og HC-plasser. Legge innkjøring til parkeringsanlegg slik at kjøring til og fra eiendommen blir til minst mulig sjenanse for beboere, gående og syklende, og at gårdsrom og interne gater blir mest mulig bilfrie.
- Tilrettelegge for elbillading, iht. reguleringsbestemmelsene eller bedre. Det bør tilrettelegges for å kunne lade ved alle parkeringsplasser ved bolig og på noen av plassene ved arbeidsplasser og handel/service.
- Utforme varemottak slik at manøvrering kan løses innendørs eller på egen tomt med minst mulig rykking. Næringslivet bør samarbeide om felles løsninger som reduserer behovet for antall leveranser og kjøring i sentrumsgater.
- Ved planlegging av P-kjeller, vurderes det hvordan den kan utformes for å ha flere funksjoner enn parkering i framtiden.
- Vurdere mulige areal for omlasting av varer i randsonen av området for å redusere tungtransport inn i området.
- Legge inn lav parkeringsdekning i utbyggingsprosjekter. Det kan f.eks. legges opp til at boliger ikke automatisk selges med parkeringsplass. Ved fastsetting av parkeringsdekning vurderes konsekvenser som for eksempel gateparkering.

## Dokumentasjonskrav

- Mobilitetsplan som redegjør for hvilke virkemidler som tas i bruk i prosjektet for å håndtere transportbehovet og gjøre det attraktivt å gå, sykle og kjøre kollektivt, sett opp mot målet om at persontransportveksten skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport.
- Dokumentere på hvilken måte prosjektet bidrar til målet om nullvekst i biltrafikk for Ås sentralområde
- Redegjørelse og illustrasjon av løsninger for fotgjengere og syklister, inkludert standard på tilbudet mellom utbyggingsprosjektet og viktige målpunkter som skoler, handel, service, fritidsaktiviteter, jernbanestasjonen og bussholdeplasser.
- Beskrivelse av antall sykkelparkingsplasser totalt, hvor mange som er under tak og i låsbare rom og hvilke lademuligheter det er for el-sykkel. Plassering i forhold til innganger og hvordan trafiksikkerheten for adkomsten er ivaretatt beskrives. For næringsbygg beskrives det om det er tilrettelagt med garderobe og dusj.
- Antall parkeringsplasser for bil pr areal (etter formål) eller boenhet, samt andel med lademulighet for el-bil og valg av adkomst og lokalisering.
- Redegjørelse for tilrettelegging for eller tilgang til bildelingsordning i byggeprosjektet, eller i samarbeid med andre byggeprosjekter.



## D) SÆRPREG OG TILPASNING

*Ås skal vokse og kommer til å endre seg. Da er det viktig med et bevisst forhold til stedets egenart og identitet, slik at denne ikke går tapt, men tas vare på og videreutvikles. Ås sitt særpreg og kulturhistoriske verdier er sterkt knyttet til det åpne jordbrukslandskapet, og et utpreget grønt preg med opparbeidete hager og generøse, grønne rabatter langs gatene. Landskapet er flatt og med høy himmel som gir godt lys. Dette er det viktig å ta hensyn til. Bebyggelsen og parken rundt universitetet er også med på å gi sentralområdet et særpreg. Dette setter sitt preg på Ås både bygnings- og landskapsmessig. Området framstår som familievennlig med korte avstander og et trygt og godt oppvekstmiljø.*

### Kommunens ambisjon

Utvikling i Ås sentralområde skjer på en måte som tar vare på og videreutvikler stedets særpreg og fortrinn. Nye utbyggingsprosjekter tilfører nye kvaliteter, samtidig som prosjektene balanserer hensynet til landskapskvaliteter, kulturminner, eksisterende bebyggelse og uteområder.

### Mulige tiltak

#### Kulturminner

- Ivareta og utnytte viktige historiske sammenhenger og bygninger, og utforme ny bebyggelse bevisst basert på viktige kulturminner og kulturhistoriske siktlinjer
- Bruke kulturhistorisk analyse for Ås (Asplan Viak 2016) aktivt i planleggingen av nye prosjekter.

#### Åpent landskap og grønt preg

- Utforme ny bebyggelse bevisst i forhold til viktige landskapstrekk, og ikke bryte viktige siktlinjer i landskapet med ny bebyggelse.
- Ivareta en viss åpenhet der det er mulighet for å oppleve landskapet og et vidt utsyn. Bevare fri sikt i gateløp som vender ut mot det grønne, og ellers i gløtt og siktlinjer mot landskapet der det er mulig. Det gjelder særlig mot de store jordene Søråsjordet og Dysterjordet.
- Videreutvikle forbindelseslinjer langs jordekantene og knytte dem til den blågrønne strukturen. Se kapittel b) Blågrønn struktur.
- Videreføre grønt preg i fortetting og ny bebyggelse. Det kan gjøres med store sammenhengende felles uteoppholdsarealer på bakkenivå, og en høy andel vegetasjon i prosjektene.

### Tilpasning av høyder og volum

- Utforme bebyggelsen bevisst slik at det ivaretas gode volummessige overganger.
- Planlegge høyde, utforming og plassering av bygg slik at det skapes en gradvis overgang fra eneboligområder som skal få et strengere vern til mer bymessig kvartalsbebyggelse. F.eks. kan rekkehus -strukturer på 2-3 etasjer være attraktive for småbarnsfamilier samtidig som de tar opp i seg skalaovergangen til småhusområdene.
- Bryte opp bebyggelsen og trappe den ned også mot idrettsanlegg, jorder, parkområder og andre åpne arealer der det bidrar til gode overganger.

### Materialvalg og fargebruk

- Utforme bebyggelsen slik at det ivaretas gode materialmessige overganger.
- Utforme nye prosjekter slik at de relaterer seg til stedets særpreg gjennom materialer, fargebruk, byggeteknikk eller lignende, slik at de får en forankring til stedet og historien. Det er naturlig at materialer etc. tolkes på nytt i moderne bygg, og ikke kopieres. Se kapittel j) om materialbruk.



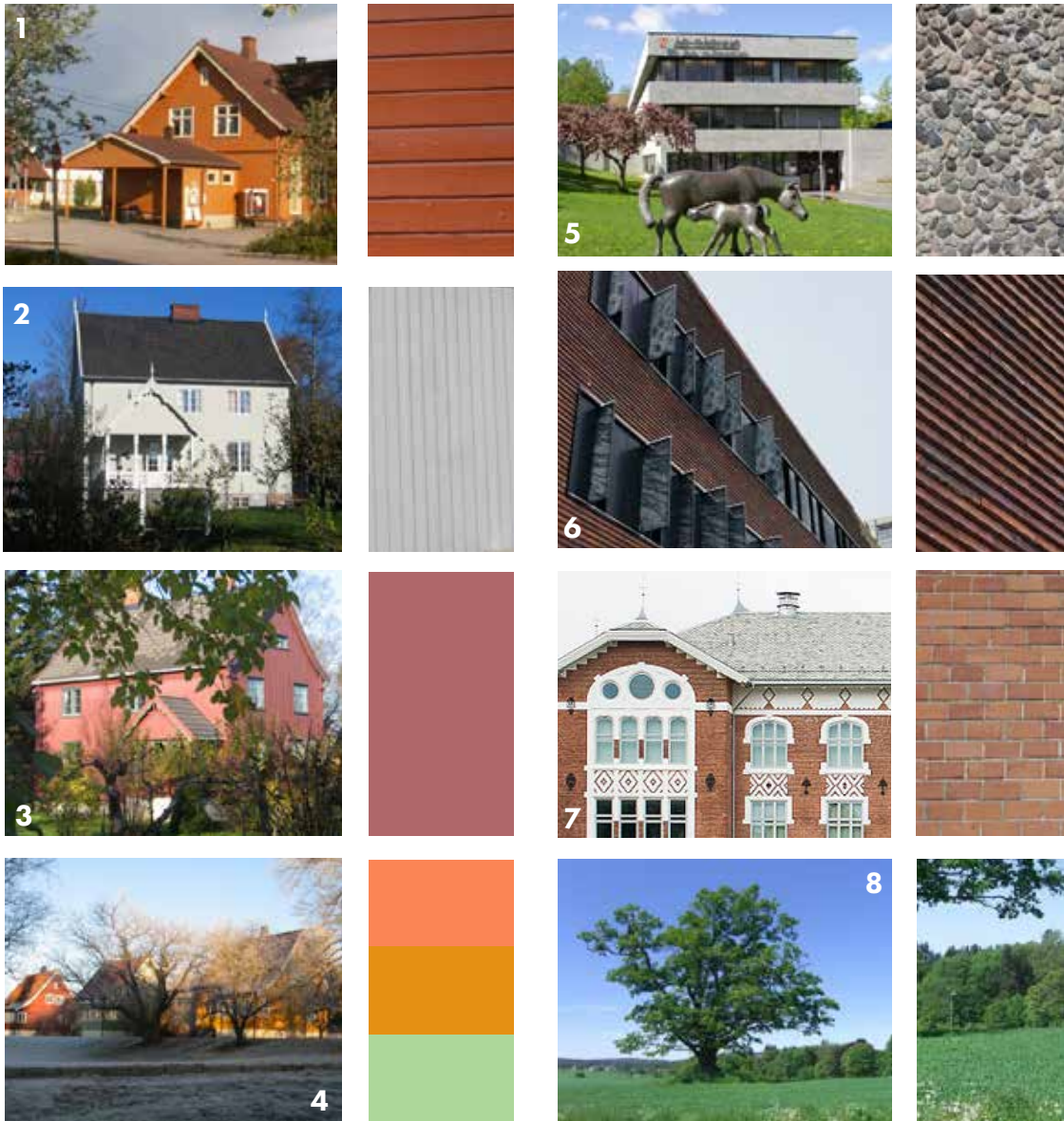
### Referanser - særpreg og tilpasning

- 1** Eksempel på tilpasning i høyde og materialer. Bygget i tre og som en tolkning av den opprinnelige kjøpmannsgården, med en blanding av forretninger og boliger. Borkeplassen i Trondheim, nybygg etter brann av to trehusgårder. Foto: NAL
- 2** Eksempel hvordan materialbruken kan spille på omgivelsene, med grønne glasselementer og tre som speiler de store grønne trærne som ligger rundt. Green house D36, Dælenenggata i Oslo, Element Arkitekter. Foto: Element Arkitekter

- 3** Eksempel på tilpasning i høyde og materialer. Seniorboliger i Frederiksberg, Vandkunsten Arkitekter. Foto: Vandkunsten Arkitekter.
- 4** Eksempel på tilpasning til historisk trehusbebyggelse. Sølvberg i Stavanger, Helen og Hard Arkitekter. Foto: Helen og Hard arkitekter.

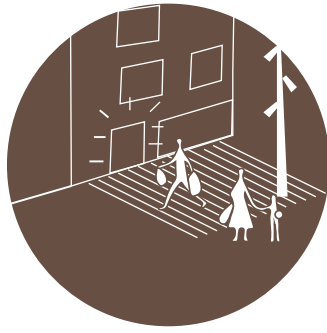
## Dokumentasjonskrav

- Redegjørelse og illustrasjoner av hvordan utbyggingsprosjektet forholder seg til Ås sitt særpreg når det gjelder forhold til kulturminner, landskapsrom, grønt preg, høyder og volum, materialitet og fargebruk, og/eller på annen måte.



Eksempler på fargebruk og materialitet i Ås i dag

- 1 Ås stasjon. Tre. Foto: Visit Norway
- 2 Lærerbolig, Kaja. Tre. Foto: NMBU, Kjersti Sørлие Rimer
- 3 Lærerbolig, Kaja. Tre. Foto: NMBU, Kjersti Sørлие Rimer
- 4 Trillinghusene, NMBU. Tre. Foto: NMBU, Kjersti Sørлие Rimer
- 5 Rådhuset. Naturbetong. Foto: Ås kommune
- 6 Campus Ås. Tegl. Foto: Fabel arkitekter
- 7 Urbygningen. Tegl. Foto: NMBU
- 8 Enkeltstående trær og jordbrukslandskapet er viktig for identiteten til Ås. Foto: Ås kommune



## E) ARKITEKTUR

*Arkitektur er et vidt begrep som omfatter alle sider av det bygde. I denne sammenhengen er det først og fremst viktig hvordan bebyggelsen avgrenser gater og uterom visuelt, romlig og funksjonelt, og påvirker opplevelsen av sentrum. Utforming av volumer, fasader og takflater er viktig for nær- og fjernvirkningen av det enkelte prosjekt og sentrum som helhet fra ulike vinkler. Måten førsteetasjene møter gata på er svært viktig for livet i sentrum, hvor interessant et område blir å gå i, trygghetsfølelse/ sosial kontroll, naboskapet i bolig-gater mm. Variasjon i størrelse på lokaler kan bidra til variasjon i tilbudet i sentrum.*

### Kommunens ambisjon

Ny bebyggelse i Ås utformes med høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet. Bebyggelsen gis variasjon samtidig som den passer inn i en større helhet, og bygger videre på stedets identitet og kvaliteter. Bebyggelsens utforming og programmering skal bidra til at gater og uterom i Ås sentralområde oppleves estetisk tiltalende, livlige og trygge. Allment tilgjengelige bygg og anlegg har høy arkitektonisk kvalitet.

### Mulige tiltak

Bebyggelsens forhold til gater, uterom og parker

- Det kan med fordel legges inn en kantsone/møbleringssone mellom bygg og gate for å skjerme boliger eller gi plass til utstilling av varer, uteservering e.l. foran næringsarealer.
- Behandle fasader mot ulike gater og uterom forskjellig, etter hvor de ligger og hvilke roller gatene og uteplassene har. Definere hvor det skal være åpne førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner eller mulighet for dette i framtiden.
- Legge åpne førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner ut mot sentrumsgater og sentrale uterom. Med åpne førsteetasjer menes fasader med store vindusflater og minimum 4 meter innvendig takhøyde, innvendig gulv som ligger på gatenivå, fasademateriale som er godt å ta på, og flere virksomheter ut mot fasaden slik at det blir inngangsdører med en viss hyppighet.
- Vurdere fleksibilitet i utforming som gir fremtidig mulighet for åpne førsteetasjer.
- Der det ligger boliger i første etasje ut mot gate, uterom eller park: Etablere en horisontal eller vertikal buffer/kantsone som skaper en opplevd avstand mellom privat og offentlig. En viss privatisering av denne kantsonen kan bidra til sentrumsliv, bruk av gata og økt trygghet. Eksempler på slike buffere kan være trappeavsatser, halvoffentlige overgangssoner, vegetasjons- og møbleringssone osv.

- Unngå «baksider» mot sentrumsgater, som åpne bakgårder med søppelcontainere, store grå flater, parkering, med videre.

#### Volum og høyder

- Bryte opp bygningsvolum i høyder og sprang.
- Tilpasse dominerende gesimshøyde mot gater og uterom. Trappe ned bygningsvolumer for å gi gode solforhold og rommelighet (rommets bredde/høyde) i gater og utearealer.

#### Fasader

- Variere fasader med materialbruk og sprang inn og ut, som for eksempel vinduer i innskutte og utskutte felt.
- Bryte opp fasader vertikalt og med varierende fasadelengder, slik at ikke ett kvartal framstår som ett bygg og at det blir variasjon i gateløpet når man beveger seg.
- Planlegge romslige, delvis integrerte balkonger og terrasser som fungerer både som gode uterom og er tilrettelagt for dyrking av pryd- og nyttevekster.
- Unngå repetisjon av samme type og plassering av balkonger som gir monotone fasader.
- Unngå utenpåhengte balkonger som ikke er en integrert del av bygningen.
- Integrere nedkjøringer til parkeringskjellere i bebyggelsen og utforme porter som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk. Fall og rampe bør bygges innenfor byggets omkrets, og port og utkjøring bør treffe fortau eller gateplan med samme høyde.

#### Tak

- Behandle takene som del av sentrums taklandskap og tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Integrere/bygge inn tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg med mer i den arkitektoniske utformingen.
- Bryte opp takene og bidra til variasjon i taklandskapet, for eksempel med grønne tak, takhager/-terrasser og ulike takformer. Se kapittel b) Blågrønn struktur.

#### Dokumentasjonskrav

- Redegjørelse og illustrasjoner av hvordan bebyggelsen henvender seg til gater og uteplasser og bidrar til liv i sentrum, og hvilke førsteetasjefasader som skal være åpne eller ha mulighet til dette i framtiden. Inkl. dokumentasjon på funksjoner, etasjehøyde, avstand mellom inngangsdører, fleksibilitet for endring, kantsone foran inngang (avhengig av funksjon).
- Redegjørelse og illustrasjoner av volum og høyder, fasader og tak og hvordan utformingen bidrar til kommunens ambisjon om høy arkitektonisk kvalitet, variasjon og helhet.



#### Referanser - arkitektur

- 1** Eksempel på åpne førsteetasjer med servering ut mot torg. Teaterplassen, Oslo. Foto: Helge Høifødt
- 2** Eksempel på fasade med variasjon i materialer, sprang og høyder. Byhusene på Islands brygge, København. Vandkunsten Arkitekter
- 3** Eksempel på fasade med variasjon i materialer, sprang og høyder. Sæter terrasse i Oslo. Kilde: A-lab Arkitekter
- 4** Eksempel på takterrasse og takoppbygg integrert i den arkitektoniske utformingen av bygget. Green house D36, Dælenenggata i Oslo, Element Arkitekter, Gullik Gulliksen landskapsarkitekter. Foto: Element Arkitekter
- 5** Eksempel på privat kantsone foran boliger langs gatetun. Byhusene på Islands brygge, København. Kilde: Vandkunsten Arkitekter





## F) BOLIGTILBUD OG BOLIGTYPOLOGIER

*Boligmarkedsanalysen for Ås (Prognosesenteret 2017) viser at det er mange i den eldre aldersgruppa som ønsker seg en mindre og enklere bolig, og som kunne tenke seg å flytte i leilighet i et inkluderende bomiljø. At flere eldre flytter til sentrum og kommer nærmere offentlige og private tjenestetilbud er positivt på mange måter. Samtidig er det et poeng å planlegge for en variert beboersammensetning, både for å skape gode bomiljøer på kort og mellomlang sikt, og for å ha fleksibilitet for en demografi som vil endre seg over tid. Mange i den yngre aldersgruppa er barnefamilier som ønsker å bo sentralt, men samtidig med god plass og hage. Studenter stiller gjerne færre krav og kan bidra positivt til sentrumslivet. Variasjon i boligtyper innenfor et delområde kan bidra til stabile bomiljøer ved at man kan flytte internt etter som livssituasjonen endrer seg.*

### Kommunens ambisjon

I boligutviklingen i Ås sentralområde legges det til rette for en variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper. Boligtilbudet er bredt og fleksibelt, i kombinasjon med fellesarealer som møter ulike behov og gjør det mulig for mange å bo sentralt.

### Mulige tiltak

- Variere mellom boligtyper både innen hvert kvartal/utbyggingsområde og innenfor sentralområdet som helhet. I tillegg til vanlige leiligheter med ulike størrelser kan det varieres med bymessige rekkehusleiligheter og andre typer familie-/duplexleiligheter med utgang på terreng til egen hage/uteplass.
- Variere mellom ulike typer boligbygg og bebyggelsesstruktur som gir ulike boligkvaliteter. Det kan være ulike typer småhus i rekke, blokker i ulik høyde i tun eller som lameller, punkthus eller karrébebyggelse med et indre gårdsrom. Karrébebyggelse med en viss utnyttelse kan med fordel være porøse, det vil si at de ikke er helt lukket, for å gi gode lysforhold for leiligheter og uteoppholdsarealer.
- Legge opp til boliger i ulike prisklasser, for eksempel lavpris-boliger til førstegangsetablerere, og mulighet for «leie til eie» boliger. Et mulig tiltak for å redusere pris kan være å gjøre det mulig å velge om man vil kjøpe bolig med eller uten parkeringsplass.
- Legge opp til en mulig fellesskapsdel i prosjektet og gjøre det mulig å tegne seg for dette ved at utbygger tar en koordinerende rolle.
- Legge opp til utbygging av borettslagsleiligheter med boplikt.

- Etablere fellesfunksjoner og -arealer for boliger som kan styrke naboskap og gjøre det aktuelt for flere, også familier, å bosette seg i leilighet. Det kan være smørebod, verksted for sykler eller annet, fest-/utleierom, gjesterom, eller lignende. Fellesarealer egner seg godt i førsteetasjer, for eksempel ut mot en gate eller uterom/park.
- Vektlegge funksjonelle leilighetsplaner med gode lysforhold, godt med lagringsplass etc. Leilighetene bør i størst mulig grad være gjennomgående, og bør ikke vende ensidig mot nord/nordøst.
- Ha dialog med aktuelle målgrupper for å få et best mulig tilpasset boligtilbud.
- Vurdere ulike eierformer som bidrar til fellesskap, dialog og sosial boligbygging.

### Dokumentasjonskrav

- Dokumentasjon på sammensetning av leiligheter/boligtyper. Kommunen vil holde regnskap over foreslåtte leilighets sammensetninger og vurdere enkeltprosjekter på bakgrunn av dette.
- Redegjørelse for hvordan prosjektet legger til rette for en variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper, herunder om det legges opp til fellesarealer og -funksjoner for beboerne.
- Redegjøre for hvordan prosjektet forholder seg til kommunens vedtatte boligpolitikk.
- Redegjøre for hvordan prosjektet sjekket om det var interesse for boliger med fellesarealer/bofellesskapsløsninger.



### Referanser - boligtilbud og boligtypologier

- 1** Eksempel på boligprosjekt med tett og lav bebyggelse tilpasset tilliggende småhusbebyggelse. Vindmøllebakken i Stavanger. 40 av 54 boenheter er del av en bofellesskapsløsning. Illustrasjon: Helen og Hard.
- 2** Eksempel på boligkvarter med variert fasade mot gårdsrom. Båtbyggergatan Hammarby. Kilde: White Arkitekter
- 3** Eksempel på rimelige boliger for familier. Selvbyggerfelt med lavenergiboliger på kommunal tomt, Jåttåvågen i Stavanger. Kilde: April Arkitekter
- 4** Eksempel på fellesrom fra et byggegruppeprosjekt i Berlin - Spreefeld. Foto: Andrea Kroth



## G) UTEOPPHOLDSAREAL BOLIG

Boliger med gode uteoppholdsarealer er viktig for at Ås sentralområde oppfattes som et attraktivt sted å bo. Uterommene påvirker også kvalitetene i boligen når det gjelder lysforhold, utsyn/innsyn, forhold mellom offentlig og privat, hvordan man ankommer boligen etc. Temaet omfatter forhold innenfor det enkelte utbyggingsprosjekt. Andre forhold som har å gjøre med kvaliteter i uterom og parker omtales andre steder.

### Kommunens ambisjon

Boliger i Ås sentralområde utvikles med uteoppholdsarealer av høy kvalitet, som gjør at området oppleves som et attraktivt sted å bo. Felles uteoppholdsarealer har gode lokale-klimatiske forhold, oppleves rommelige og varierte, og inviterer til bruk, opphold og sosiale møter for en variert beboersammensetning.

### Mulige tiltak

#### Størrelse og romlige kvaliteter

- Vurdere å legge inn større felles uteoppholdsarealer enn områdereguleringens minstekrav.
- Organisere bebyggelsen på en måte som gjør at en hovedandel av uteoppholdsarealet får en viss størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek.
- Organisere bebyggelse og høyder på en måte som gir uteoppholdsareal med god rommelighet, det vil si uterommets bredde i forhold til byggenes høyde. En avstand mellom motstående bygg på minst 1,5 ganger byggenes høyde, tilsvarer for eksempel solvinkelen 1. mai kl. 15 og sikrer mulighet for sol på utearealene.
- Legge opp til variasjon i romlige kvaliteter. Flere mindre rom kan også gi kvaliteter sammenlignet med ett større, hvis disse er utformet på en god måte og oppleves rommelige med gode lys og solforhold.
- Vurdere takterrasser som supplement til felles uteoppholdsareal på terreng/lokk.

#### Utforming og funksjoner

- Utforme og programmere uteoppholdsarealene på en måte som legger til rette for lek, aktivitet, rekreasjon og opphold for ulike beboergrupper, og for sosial kontakt og naboskap.
- Sikre trygge lekeplasser for de minste barna med en viss skjerming.
- Legge opp til et hierarki av felles og private uteoppholdsarealer med ulike funksjoner og grad av privathet. Det kan være større flater for fellesskapet og lek/aktivitet, private balkonger og terrasser med høy grad av skjerming, og fellesarealer

i mellomsjiktet som beboerne kan ta i bruk. Eksempler på det siste kan være at en takterrasse er delt opp i ulike avdelte soner som man kan reservere for et middagselskap eller lignende.

- Vurdere om deler av uteoppholdsarealet skal være allment tilgjengelig. Det gjelder særlig snarveier og smett, og større leke- og aktivitetsarealer.
- Gode og tydelige overganger mellom private, halvprivate og offentlige arealer, både gjennom plassering av bygg og i en mindre skala, for eksempel ved bruk av vegetasjon, levegger, mv.
- Legge innganger til boliger/opp ganger via felles gårdsrom, som bidrar til sosial kontakt og naboskap. Samtidig kan det være en kvalitet for bolig gater/gatetun at en del boliger har direkte inngang fra gate. Gatetun og møte med inngangssoner til bolig er viktige samlingssteder, hvor spontane møter, lek og aktivitet oppstår.
- Utforme gårdsrom med mest mulig direkte og naturlige ganglinjer (se kapittel om mobilitet), og med noe sykkelparkering på terreng ved inngang (for gjester og andre) integrert i utformingen.

#### Lokalklima og utemiljø

- Sikre gode solforhold på felles uteoppholdsarealer og balkonger, særlig på ettermiddagstid. I bestemmelsene til områdereguleringen stilles det krav om at minimum 50 % av arealet på private terrasser/balkonger bør være solbelagt ved vår-/høstjevndøgn kl. 15.
- Legge lokalklimatiske forhold som vind, støy og luftkvalitet til grunn for organisering av bebyggelse og utforming av oppholdssoner mv. Skjerme utearealer og fasader for støy, slik at støvforskriften overholdes.

#### Blågrønne kvaliteter

- Utforme gårdsrom med grønne kvaliteter og naturkvaliteter, med variert vegetasjon i ulike høyder som er valgt med tanke på årstidsvariasjoner, biodiversitet, pollinatorvennlighet og stedegne arter. Spiselige arter bør også vurderes.
- Konsentrere p-kjeller i størst mulig grad under bygningskroppen, eller med tilstrekkelig jordlag slik at det er mulig å etablere større trær.
- Legge til rette for en høy blågrønn faktor i boligprosjekter.

#### Dokumentasjonskrav

- Redegjørelse for størrelse og romlige kvaliteter i felles uteoppholdsareal.
- Utomhusplan som er laget av landskapsarkitekt/andre fagkyndighet, som bl.a. redegjør for opparbeiding og vegetasjon med tilstrekkelig jordlag samt bruk av stedegen og pollinatorvennlig beplantning.
- Redegjørelse for lokalklima – som innebærer % solbelyst areal på balkonger og felles uteoppholdsarealer for 21. mars kl.15 kl og 1. mai kl. 18, vurdering av vindforhold, og analyse av støy og luftkvalitet.
- Redegjørelse for blågrønn faktor



### Referanser - uteoppholdsareal bolig

- 1** Eksempel på privat forsoner foran boliginn ganger mot bakgård. Fornebu, Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter.
- 2** Eksempel på takterrasse med private parseller og skjermede fellesarealer. Green house D36, Dælenenggata i Oslo, Element Arkitekter, Gullik Gulliksen landskapsarkitekter. Foto: Element Arkitekter
- 3** Eksempel på vakkert opparbeidet og frodig bakgård med bruk av vann. Klosterenga økologiboliger, Oslo. Grindaker landskapsarkitekter. Foto: Damian Heinisch
- 4** Eksempel på bruk av lekeelementer som passer for flere aldersgrupper. Nordmand park. Kilde: Landezine, Kinneer Landscape Architects
- 5** Eksempel på bakgård med ulike soner, materialer og møteplasser. Kristian Kroghs gate, Oslo. Kilde: Futhark arkitekter/Dronninga landskap.
- 6** Eksempel på privat sone foran boliger og lett tilgjengelig sykkelparkering i bakgård. Vallastaden, Linköping. Foto: Lala Tøyen



## H) BELYSNING

*Uteromsbelysning er viktig for opplevd trygghet, for lesbarhet og for å finne veien. En god funksjonsbelysning skal gi en intuitiv forståelse av uterommene, uten blinding og unødig strølys. Belysningen kan fremheve identitetsskapende elementer i uterommet, eller være en attraksjon i seg selv. Den kan brukes til å rette fokus mot bestemte uterom, gater, bygninger og enkeltobjekter som for eksempel skulpturer eller sittegrupper. Lysforurensning er et økende problem for biologisk mangfold. Ved utplassering av belysning bør negative effekter på naturen vurderes.*

### Kommunens ambisjon

Belysningen fremhever viktige ferdselsårer, uteroms- og bebyggelsesstrukturer og enkeltobjekter som skulpturer. Belysningen er tilpasset brukergruppe og naturmiljø, og er funksjonell og estetisk. I sentrum og i viktige gater bidrar belysningen til å skape et helhetlig uttrykk og gjøre uteområdene mer attraktive og trygge for ferdsel på kveldstid.

### Mulige tiltak

- Tilpasse belysning etter funksjon og brukergruppe.
- Etablere samarbeid for felles lysdesign for større utbyggingsområder.
- Etablere styringssystem som muliggjør justering av lysnivå etter behov og minimerer strølys og lysforurensning.
- Bruke varme fargetemperaturer (2700K-3000K).
- Lyskilder plasseres og utformes på en måte som minimerer lysforurensning til omkringliggende bebyggelse og naturmiljø.

### Dokumentasjonskrav

- Belysningsplan for prosjektet som redegjør for lysnivåer, blendingsbegrensning, estetisk utforming og fargetemperatur.
- Redegjørelse for tiltak mot lysforurensning.



## Referanser - belysning

- 1** Belysning av objekter laget av kunstneren Hans Henrik Øhlers på en lekeplass i Verdensparken på Furuset i Oslo. Foto: Tomasz Majewski
- 2** Belysning av parkgate der armatur og høyde er tilpasset fotgjengere. Belysningen bygger opp om rommet trærne skaper. Søndermarken, Fredriksberg. Foto: GHB landskabsarkitekter
- 3** Mariatorget med ny belysning. Foto: ÅF Lighting



## I) UNIVERSELL UTFORMING

*Universell utforming handler om å utforme omgivelsene slik at det tas hensyn til variasjonen i funksjonsevne hos alle innbyggerne, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne. Å klare seg selv og ta aktiv del i samfunnet blir et viktig gode, og en forutsetning for følelsen av likeverd. Det er en menneskerett å få delta i samfunnet og universell utforming er en måte å oppnå dette på.*

Kommunens ambisjon

Prinsippene om universell utforming legges til grunn i nye kommunale bygg, universell utforming implementeres i nybygg og uteområder planlegges og utformes etter prinsipper om universell utforming.

Eksempler på tiltak

- Utvikle integrerte løsninger: Konsekvent bruk av kontraster, teksturer og skilt
- Utforme boliger og boområder med livsløpsstandard
- Sikre lesbarhet i inngangspartier og publikumsarealer
- Tilpasse gatemøblering, møblering og utforming av rekreasjonsområder til ulike generasjoners og funksjonsevnes behov med tanke på å være sosial, lek og hvile
- Benytte varige og naturlige materialer som tilfredsstillende krav til universell utforming på dekke på utearealer.
- Legge til rette for gode og lesbare forbindelser mellom fellesområder, bussholdeplass o.l. til innganger.
- Sikre god akustikk i nye bygg og ved restaurering av bygg og i uteområder.
- Vurdere hvordan synshemmede kan komme seg fram ved tydelig og konsekvent bruk av skilting, bruk av kontraster og i valg av belysning.
- Vurdere bruk av vekster som i minst mulig grad gir allergiske reaksjoner
- Vurdere framkommelighet gjennom året, med vekt på vinterstid med hensyn til snørydding og deponering.
- Vurdere konsekvent og kunnskapsbasert bruk av symboler, skilting, naturlige og kunstige ledelinjer.
- Vurdere utforming i samråd med brukergrupper og annen kompetanse.



## Dokumentasjonskrav

- Beskrivelse av virkemidler for prosjektets ivaretagelse av universell utforming, inkludert beskrivelse av adkomst og hvordan man beveger seg gjennom prosjektet.
- Illustrasjoner (planer og/eller snitt) som dokumenterer universelt utformede løsninger.



## Referanser - universell utforming

- 1** Inngangsparti Sogn studentby, Oslo.  
Foto: Sintef Byggforsk
- 2** Taktile forskjeller, tydelige ledelinjer og lav stigning på gangveiene i Bjerkedalen park, Oslo.  
Foto: Dronninga landskap
- 3** Taktil og fargekodet skilting i Idea Store i London.  
Arkitekt: David Adjaye. Foto: Life Without Buildings



## J) KLIMAGASSREGNSKAP

*Byggeprosjektenes klimagassutslipp kommer fra tomtevalg, byggefase, materialvalg, energibruk i drift, transport i drift og avhending av bygget. Et klimagassregnskap for byggeprosjektet vil vise hvilke poster som gir de største utslippene, og hvor stort potensiale for klimagassreduksjon byggeprosjektet har.*

Kommunens ambisjon

Nye byggeprosjekter i Ås sentralområde tilstreber nullutslippsbygg i tråd med målsettingene i regional plan for klima og energi i Akershus.

Mulige tiltak

- Utarbeide klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi i drift. (dette tilsvarer alternativet Basis – Uten lokalisering i NS 3720, kap. 7.7 Tabell1).
- Ut fra klimagassregnskapet sette konkrete mål om utslippsreduksjon. Enten som totalreduksjon for beregnede utslippsposter (f.eks. 50 % utslippsreduksjon i forhold til et referansebygg) eller som krav til enkelte byggematerialer som betong, stål, isolasjon eller gips.
- Energieffektive bygg og energiforsyning med lave klimagassutslipp. (se også kap. om energiforsyning og energieffektivitet)
- Materialbruk med lave klimagassutslipp (se også kap. om materialbruk)
- Bruke fjernvarme til byggtørk og oppvarming i byggeperioden.
- Bruk av utslippsfrie maskiner på byggeplass.

Dokumentasjonskrav

- Klimagassregnskap iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger for bygninger.



## K) ENERGIFORSYNING OG ENERGIEFFEKTIVITET

*Energiforsyning basert på fornybare energikilder og energieffektive bygninger er viktige for å redusere klimagassutslippene. Dette vil også bedre økonomi for byggets brukere. Statkraft Varme har konsesjon for å levere fjernvarme i Ås kommune. Fjernvarmen er basert på bioenergi.*

Kommunens ambisjon

Ny bebyggelse er energieffektiv og har energiforsyning basert på fornybare ressurser med lavt klimagassutslipp.

Mulige tiltak

- Utarbeide en energiutredning som redegjør for områdets energibehov og energiforsyning. Energiutredningen bør inneholde forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi samt eksternt tilført energi. Forventet reelt forbruk bør beregnes i tillegg til normerte verdier. Energibruk til utendørs formål bør også medtas.
- Solenergianlegg vurderes i alle prosjekter.
- Energieffektive bygg kan blant annet oppnås ved å utforme byggene med nullutslipp- eller plussstandard og ved å installere energieffektivt brukerstyr.
- I næringsbygg bør det installeres energimålere for å muliggjøre fordeling av energiforbruket på sluttbrukere. Delmålere bør installeres i områder med høyt energiforbruk og i utleiearealer.
- I boliger bør det installeres el-målere for hver boenhet. Det bør vurderes om det også skal være individuell måling på varme.
- Det anmodes om etablering av fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.

Dokumentasjonskrav

- Bygningsmassens forventede energibehov til oppvarming, kjøling og elspesifikke formål [kWh/år og kWh/m<sup>2</sup>\*år].
- Beskrivelse av planlagt energiforsyning og energieffektiviserende tiltak.



## L) MATERIALBRUK

*Materialbruk kan påvirke miljøet på flere måter: Innhold av helse- og miljøskadelige stoffer, påvirkning på inneklima, konsekvenser for knappe naturressurser og klimagassutslipp.*

Kommunens ambisjon

Nye prosjekter utvikles med materialer som medfører minst mulig miljøbelastning i framstilling, i drift og ved avhending. Det brukes solide og robuste materialer med minst mulig klimafotavtrykk, som tåler forventede klimaendringer og har god varighet. Det brukes ikke tropisk trevirke. Det skal unngås bruk av materialer som bidrar til spredning av mikroplast i naturen.

Mulige tiltak

- Bruke byggematerialer som har lave klimagassutslipp gjennom byggets livsløp, jf. kapittel j)
- Det brukes ikke ressurser det er knapphet på.
- Benytte trevirke fra dokumentert bærekraftig skogsdrift. Unngå bruk av tropisk trevirke.
- Bruke materialer som er ombrukbare, resirkulerbare og gjenvinnbare. Det oppfordres også til å ta i bruk materialer som kan resirkuleres fra bebyggelse som skal rives.
- Norsk, og gjerne lokal, naturstein bør brukes.
- Bruk av plast og gummidekker utenomhus unngås.
- Uteområder, bygg og materialvalg tilpasses fremtidig nedbør, vind, fuktighet, temperatur og solinnstråling. Det brukes detaljer og materialkombinasjoner som er robuste nok til å takle forventede klimaendringer i byggets levetid.
- Sette krav til resirkuleringsgrad for metaller, f.eks. 100 % resirkulering for armeringsstål, 50 % for konstruksjonsstål.
- Unngå stoffer som er oppført på den norske prioritetslisten og den europeiske kandidatlisten.
- Det utarbeides en plan for hvordan materialene i bygget kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller riving. (TEK 17 § 9-5 andre ledd. Det skal velges produkter som er egnet for ombruk og materialgjenvinning.)

Dokumentasjonskrav

- Klimagassutslipp fra materialbruk. Se kapittel j) Klimaregnskap.
- Oversikt over prosjektets krav til miljøvennlig materialbruk og plan for hvordan disse skal implementeres i byggeprosjekt.
- Dokumentasjon på at trevirke kommer fra bærekraftig skogsdrift (f.eks. FSC, PEFC, Svanemerke eller EU Ecolabel) samt at tropisk trevirke ikke er brukt.



## M) AVFALL

*Økonomisk vekst og forbruk gjør at avfallsmengdene fortsetter å vokse i Norge. Det er et mål å redusere avfallsmengden, samtidig som vi må søke å utnytte ressursene avfallet utgjør. Det er derfor viktig å legge til rette for sortering av avfall, slik at råstoffer lettere kan gjenvinnes.*

*Kommunen har ansvar for at husholdningene kan kvitte seg med avfall på en god måte. I Ås kommune er det Follo Ren som har ansvar for innsamling, transport og behandling av avfall som faller innenfor det til enhver tid gjeldende kommunale ansvarsområdet etter Forurensningsloven. Næringslivet har ansvar for sitt eget avfall.*

Kommunens ambisjon

Det skal legges til rette for at både beboere og næringsdrivende skal kunne håndtere avfallet sitt på en miljømessig god og forsvarlig måte. Avfallsløsningene skal være trafikksikre og med god estetisk utforming.

Mulige tiltak

- Det skal tilrettelegges for kildesortering i henhold til Follo rens retningslinjer.
- På et tidlig stadium planlegge behovet for og plassering av returpunkter i samarbeid med Follo ren.
- Det skal tilstrebes felles plassering av renovasjonsanlegg for hele delområder.
- Plassering av avfallsløsninger skal medføre minst mulig sjenanse i form av lukt og støy.
- God integrering av returpunkt i det offentlige rom. Vurdere løsninger som kun har nedkast synlig på bakkeplan.
- For næringsvirksomhet skal det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig plassert areal for kildesortering.
- Det skal sikres god og sikker tilgang for renovasjonskjøretøy. Rygging skal søkes unngått.
- Legge til rette for bytteboder i fellesareal

Dokumentasjonskrav

- Kort redegjørelse for valg av avfallsløsning med beskrivelse av trafikksikkerhet, estetikk og samsvar med Follo Rens retningslinjer.
- Avfallsstasjoner vises på illustrasjonsplan ved detaljregulering.



## N) ANLEGGSPERIODE

*Aktiviteter på en bygge- og anleggsplass genererer blant annet støv, støy, transport, gravemasser av varierende forurensningsgrad og klimagassutslipp.*

Kommunens ambisjon

Anleggsfasen gjennomføres med minst mulig belastning for mennesker og miljø.

Mulige tiltak

- Iverksette tiltak for å unngå utslipp av forurensning til overflatevann eller til grunnen fra anleggsvirksomheten inkl. håndtering av forurensede masser.
- Sette krav til kildesorteringsgrad på byggeplass
- Sette krav til total avfallsmengde for byggeprosjektet
- Gjennomføre prosjektet med fossilfri bygge- og anleggsplass.
- Opprettholde trygge gang- og sykkelforbindelser for myke trafikanter i anleggsperioden.
- Tilrettelegge for at anleggskjøretøy kan snu på anleggsplass for å unngå farlige ryggesituasjoner i omkringliggende gater. Hvis dette ikke er mulig, benytte følgemann ved rygging.
- Gjøre tiltak for å hindre/begrense støv fra anleggsplass og inn/utkjøringsveier.
- Unngå arbeid på kvelder og i helgene
- Holde naboer informert om anleggsvirksomheten og tilhørende konsekvenser i form av støv, trafikk og annen fare.
- Stille krav til håndtering av gravemasser i tråd med retningslinjene i regional plan for masseforvaltning i Akershus (AFK, 2016)
- Sikre vegetasjon som skal ivaretas.
- Hindre spredning av fremmede arter.

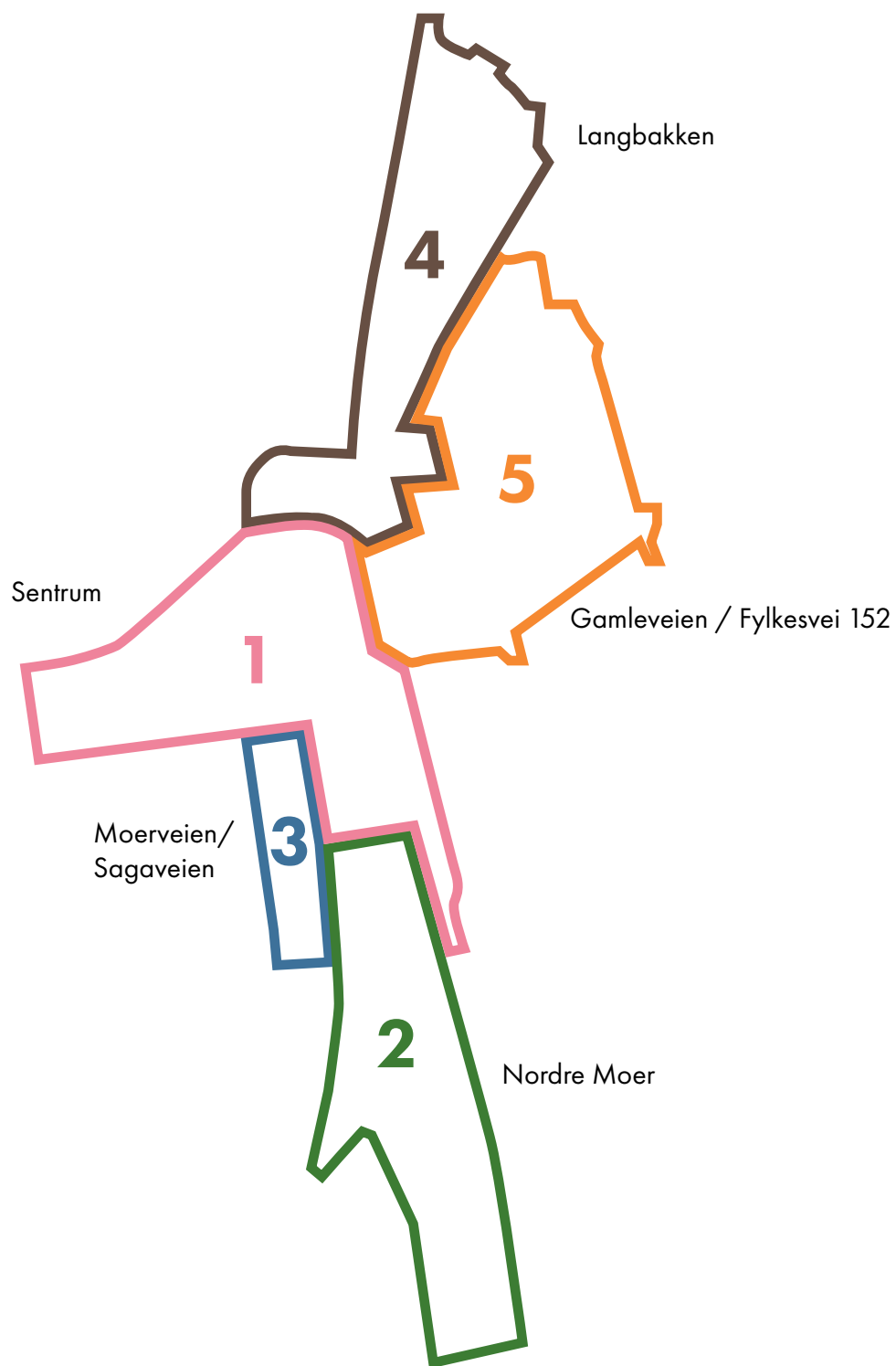
Dokumentasjonskrav

- Miljøoppfølgingsplan for anleggsperioden, i henhold til NS 3466:2009  
Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen



#### Referanser - energi, materialitet

- 1** Materialer: Moholt studenby, innovativ bruk av massivtre. Foto: MDH arkitekter
- 2** Materialer: Studenboliger på Ås bygget i massivtre, i sin tid Norges høyeste bygg i massivtre (2013). Foto: Erik Burås
- 3** Energi: Kilden barnehage under bygging. Barnehagen har integrerte solcellepaneler på tak  
Kilde: Link arkitektur.



Dette kapittelet omhandler disse fem delområdene som vist i illustrasjonen over. Hensikten er å synliggjøre hvordan noen av ambisjonene som er gjort rede for i del 1, kommer til uttrykk i det enkelte delområde.



## Del 2 | Delområder



## DELOMRÅDE 1: SENTRUM

Delområde 1 Sentrum utgjør handelssentrum og har viktige funksjoner som rådhus, kulturhus med bibliotek og kino, togstasjon, butikker, kafeer og offentlige funksjoner. Temaer som er generelt viktige for dette området er:

Uterom (a): Uterommene i sentrum er i stor grad offentlige, skal opparbeides som torg og park, og utformes med særlig høy kvalitet. Uteromssekvensen fra togstasjonen til Rådhusparken er hovedforbindelsen for gående og syklende mellom stasjonen og universitetet. Forbindelsen bør utformes med et sammenhengende bygulv og andre gjenkjennbare designelementer og utformes for gående og syklende primært. I sentrum reguleres Moerveien og Rådhusplassen til gatetun og torg, og vil få ny utforming. Moerveien bør i dette området utformes som del av et torgdekke, og slik at kjøring skjer på fotgjengernes premisser.

Passasjen under jernbanen er bindeleddet som knytter hver side av jernbanen sammen for gående og syklende. Undergangen har en viktig funksjon og må prioriteres som et viktig uterom i Ås, med gode og tydelige forbindelser fra stasjonen/plattformene til undergang og bussknutepunkt, og fra stasjonen og undergangen til de viktigste uterommene i sentrum både i øst og vest. Undergangen er en viktig nøkkel for å få Ås kollektivknutepunkt til å fungere og må tilrettelegge for gode reiseopplevelser. Den bør rustes opp midlertidig og utvides på sikt slik at den blir en forlengelse av rommet Rådhusplassen. Området ned mot undergangen bør utformes som et uterom med fotgjengerprioritering, tilrettelegging for syklende og stor grad av åpenhet.

Blågrønn struktur (b): Overvann fra Rådhusplassen, Moerveien og Brekkeveien bør ledes i renner mot et fordrøyningsanlegg sør for jernbanestasjonen. Dette kan brukes som ressurs i uterommene, f. eks. med regnbed sammen med mindre møteplasser. Et ytterligere vannspeil eller lignende øst for Rådhuset kan ved videre utvikling av parkområdet heve områdets kvaliteter og skape en mer variert blågrønnstruktur i sentrumsområdet.

Arkitektur (c): Ny bebyggelse bør utformes på en bymessig måte mot gater, parker og torg, med blandet arealbruk, åpne fasader i førsteetasje og mulighet for publikumsrettede funksjoner på gateplan.

Belysning (h): Belysningen består i dag av mange ulike belysningsmaster og armaturer. Ved en bevisst bruk av belysning, og en helhetlig plan for belysningen, kan uteromssekvensen fra jernbanestasjonen til Rådhusplassen tre tydeligere fram. Belysningen må tilpasses funksjonen i uterommene og gatene.



Delområde 1 Sentrum deles inn i tre områder. Her gjøres det rede for temaer som er særlig viktige for disse områdene:

#### A - Åsgårdkvartalet

Dette er den sentrale delen av Ås sentralområde med Ås rådhus og Rådhusparken, kulturhuset og Åsgård skole.

Særpreget og tilpasning (d): Den grønne øst-vestaksen med signalbygg og åpenhet er en svært viktig kvalitet som bør ivaretas gjennom en forsiktig utvikling på de grønne kvalitetenes og kulturhistoriske premisser. Ivaretagelse av landemerker i grønnstrukturen som det gamle Rådhuskvartalet og trærne vest i Rådhusparken, og Søråsjordets åpenhet og utsyn.

Arkitektur og uterom (e): Området har en åpen karakter som bør opprettholdes, med forbindelseslinjer på kryss og tvers. Nye bygninger/tiltak bør reguleres strengt når det gjelder plassering og fotavtrykk/volum på nye bygg, virkning av høyde, mm. Skolens uteområde bør kunne brukes som allment tilgjengelig lekeområde etter skoletid.

#### B – Rådhusplassen/Brekkeveien og European-kvartalet

Dette er den delen av Ås sentrum hvor bebyggelsen danner en «L»-form omkring Ås rådhus (Niels Torp, 2002). I dette området er det hovedsaklig «European-kvartalet» som ikke er bygd ut. Her pågår en planprosess.

Særpreget og tilpasning (d): Tandberggården med eksisterende skulpturhage har bevaringsverdi (Asplan Viak 2016). Bevaring avveies mot andre hensyn i planprosessen. Gården med skulpturhagen er en viktig identitetsmarkør lokalt og bør erstattes med et nytt og bedre visningssted dersom den fjernes i sin nåværende form.

Arkitektur og uterom (a og e): Åpne fasader og henvendelse mot Rådhusplassen og gangveien mot undergangen under jernbanen. Områdereguleringen sikrer et nytt gatetun som går på tvers av Europankvartalet mellom Raveien og Brekkveien. Kvartalet bør i tillegg utformes med vekt på forbindelser nordover mot Kaja og Åsmåsan. Et grøntanlegg i området kan bidra i den åpne overvannshåndteringen.

#### C - Jernbanestasjonen

Dette området består av stasjonsområdet øst og vest for stasjonen med sykkelparkering, parkeringsplasser, taxisentral og bussterminal.

Uterom (a): Stasjonsområdet bør utformes med større innslag av grøntarealer med mulighet for fordrøyning av overvann. Når Ås stasjon skal moderniseres blir det viktig å sikre god tilgjengelighet, attraktive ventearealer for reisende, høykvalitets sykkelfasiliteter f.eks. i form av et sykkelhotell. Se forøvrig omtale av uterommene i sentrum sett i sammenheng over.

Særpreget og tilpasning (d): Stasjonsbygget er en viktig historisk bygning i Ås som bør bevares samtidig som stasjonen moderniseres og utvikles.

Belysning (h): Belysning av undergangen på kveldstid er viktig, og kan for eksempel gjøres i form av lyskunst eller belysning av kunst.

Universell utforming (i): Universell utforming er særlig viktig rundt stasjonen, inkludert brua over jernbanen og undergangen, med tanke på blant annet belysning, skilting og informasjon og stigningsforhold.



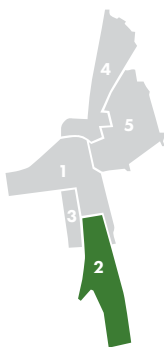
Bilder som illustrerer særpreg i Åsgårdkvartalet

- 1** Det gamle rådhuskvartalet
- 2** Åsgård skole med sollys fra Søråsjordet
- 3** Rådhuset

Alle tre foto: Hentet fra Kulturhistorisk stedsanalyse (Asplan Viak 2016)

Referanser

- 4** Skolegård Amagerfælled skole, København.  
Foto: Nord Architects
- 5** Oppgradering av undergang under t-bane, Ammerud, Oslo. En mørk undergang for gående og syklende ble oppgradert til et byrom med buldrevegg, «monkey-bar» og ny belysning. Foto: Asveig Marie Levang
- 6** Konkurransforslag ny undergang i kombinasjon med park ved jernbanestasjonen på Jessheim (ikke realisert).  
Illustrasjon: Jaja architects/Lala Tøyen



## DELOMRÅDE 2: NORDRE MOER

Delområde 2 Nordre Moer består i dag av næring- og boligbebyggelse (3-5 etasjer) sør for Ås stasjon, et villaområde vest for Brekkeveien og dyrka mark øst for Brekkeveien og øst og vest for Askeveien. Temaer som er generelt viktige for dette området er:

Uterom og blågrønn struktur (a og b): Brekkeveien får sykkelvei med fortau og blir strukturerende for bebyggelsen. I nord har gata karakter som en strøkgate, mens den lengre sør får et grønt preg. Området deles videre inn i kvartaler med tverrforbindelser øst-vest mellom Brekkeveien/Askeveien og Østfoldbanen. Kryssinger mellom tverrforbindelser og Brekkeveien skal opparbeides med fokus på sikkerhet med god frisikt.

I henhold til områdereguleringsplanen skal det etableres én områdelekepass og én offentlig plass i området (begge i delområde C). Disse bør utfylle hverandre og derfor ha ulik karakter, og begge skal plasseres og utformes slik at området tydelig inviterer til bruk. I tillegg legges det opp til et parkbelte som kobles sammen med Brekkeveien.

Når området transformeres vil mye permeabelt areal bli bebygget. Det er derfor viktig å håndtere overvann på tak, i gårdsrom og i utforming av veiareal. Overvann som ikke kan håndteres lokalt kan om nødvendig videreføres langs langsgående grønnstruktur langs Østfoldbanen og fordrøyes sør i området.

Belysning (h): Det bør være ett belysningskonsept langs Brekkeveien. Belysningen må ikke være til sjenanse for boliger eller naturmiljø.

Delområde 2 Moer deles i tre områder. Her gjøres det rede for temaer som er særlig viktig for disse områdene:

### A - Nordlig del

Dette området er den sørlige enden av dagens sentrumsområde, der det fortsatt er et rimelig stort utbyggingspotensial. Områdereguleringen legger opp til sentrumsformål med fortetting/utvikling i middels til stor skala.

Særpreget og tilpasning (d): Med ny utvikling av området vest for Moerveien (delområde 3) er det få kulturhistoriske hensyn i tiliggende bebygde områder. Det viktigste hensynet er da til utsyn/gløtt mot Dysterjordet.

Arkitektur og uterom (a og e): Ut mot sentrumsgater bør det legges opp til åpne fasader i førsteetasje og mulighet for publikumsrettede funksjoner på gateplan. Dersom det

## Delområde 2 - Nordre Moer



skal bygges boliger i områdene må det sikres gode uteoppholdsareal som blant annet er skjermet for støy fra jernbanen.

### B - Mellom Brekkeveien/Moerveien

Dette er småhusområdet som i områdereguleringsplanen åpner for å transformere til boligområder med høyere arealutnyttelse.

Særpreget og tilpasning (d): Området blir liggende som en buffer mellom nytt utviklingsområde øst for Brekkeveien og småhusområdet vest for Moerveien, og ny bebyggelse i området må være tilpasset begge skalaer. Gjenkjennelig materialbruk kan også brukes til å myke opp overgangen (f.eks. trevirke). Utsyn mot Dysterjordet i øst bør ivaretas i de øst-vestgående tverrforbindelse og gjennom utforming av bebyggelsen.

Arkitektur og uterom (a og e): Landskapet heller fra vest mot jernbanen i øst. Ny bebyggelse må håndtere terrengspranget og det må unngås høy lukket sokkel mot gate eller felles gårdsrom. Moerveien vil forbli en rolig boliggate, og her bør det anlegges en grønn forsone slik at gatas grønne preg opprettholdes. Brekkeveien planlegges bygget om med nye utviklingsområder også i øst der en kan forvente noe høyere utnyttelse. Første etasje mot Brekkeveien vil antagelig bli ensidig på grunn av terrengfallet, slik at ev. boliger med inngang fra gateplan må være i to etasjer. Andre funksjoner på bakkeplan kan være fellesfunksjoner for boligene, mindre næringsarealer eller lignende, og innganger mot gate kan ha en halvprivat forsone. Der det blir bilatkomster til tomtene fra Brekkeveien blir det viktig med gode og sikre kryssinger av sykkelvei og fortau. Frisikt, snuradius osv. skal håndteres på egen tomt.

Byggeområdet er relativt smalt i øst/vest-retning (hoveddelen ca. 40 m), og det er viktig at kvartalene får uterom som ikke oppleves som trange. Dersom et indre gårdsrom ikke gir tilfredsstillende solforhold, bør man vurdere å legge felles grønne utearealer i vest mot Moerveien. Terrengfallet vil gjøre at bebyggelsen kan bli høyere mot Brekkeveien enn mot Moerveien, noe som passer godt med tilpasning til tiliggende områder.

C - Moerjordet øst og vest for Askeveien

Området er dyrka mark, og er lagt inn som nye utviklingsområder og grønnstruktur i områdereguleringen.

Særpreg/tilpasning (d): Viktige hensyn i dette området er ivaretagelse og styrking av grønne kvaliteter. Dette gjelder særlig utsyn mot Dysterjordet i øst, som bør sikres i de øst-vestgående tverrforbindelsene og ellers i gløtt/åpninger i utforming av ny bebyggelse. I sør ligger Moer sykehjem på en karakteristisk høyde opp fra Askeveien, som skal opprettholdes som en grønn skråning med mulighet til å etablere boligbebyggelse ved flatere områder i sør. I nord er det viktig å skape en god overgang mellom sentrumsområdet og boligområdene i sør.

Arkitektur og uterom (a og e): Landskapet heller fra vest mot jernbanen i øst. Ny bebyggelse må håndtere terrengspranget og det må unngås høy lukket sokkel mot gate eller felles gårdsrom. Brekkeveien planlegges bygget om, og vil i hovedsak fremstå som en boliggate med boliginnganger og en halvprivat forsone. Andre funksjoner på bakkeplan kan være fellesfunksjoner for boligene og mindre næringslokaler. Lengst i nord legges det til rette for blandete formål med næring, startup-virksomheter eller en kombinasjon av bolig og næring.

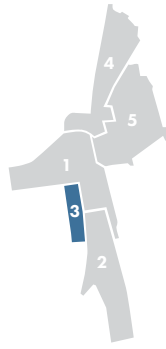
Byggeområdene er store (ca. 300 x 25-115 m øst for Brekkeveien/Askeveien, og ca. 250 x 30-80 m vest for Askeveien), og bør deles opp i mindre delområder og en bebyggelsesstruktur som sikrer romslige grønne uterom med gode solforhold, et finmasket nettverk av trygge gangforbindelser til viktige målpunkt, m.v. Parkering bør løses under bakken eller i parkeringshus, slik at området i hovedsak blir bilfritt og gatetun m.v. kan brukes til lek og opphold. Utearealer for bolig må skjermes for støy fra jernbanen.





Referanser og bilder som illustrerer særpreg i delområdet

- 1** Rækkehus i Nordhavnen, København. Eksempel på bilfritt gatetun med mulighet for lek, opphold og lasting/lossing. Foto: Anderas Haubjerg, Politiken
- 2** Utsyn fra Brekkeveien mot Dysterjordet i dag. Foto: Google street view
- 3** Eksempel på lekeplass i gårdsrom. Tiedemannsbyen, Hagekvartalet, Oslo. Foto: TAG arkitekter.
- 4** Eksempel på privat forsonse foran bolig ut mot gatetun. Nordhavnen, Kbenhavn. Foto: Arkitema



## DELOMRÅDE 3: SAGAVEIEN/MOERVEIEN

Delområde 3 Sagaveien/Moerveien består av eneboliger og tilhørende hager. Områdereguleringen legger opp til at området skal transformeres til bolig- og sentrumsformål, med en høyere arealutnyttelse enn i dag. Temaer som er generelt viktige for dette området er:

Uterom (a): I henhold til områdereguleringen skal delområdet romme en felles nærmiljøpark med mulighet for lek, opphold og aktivitet. I tilknytning til denne skal det etableres en områdelekplass. Nærmiljøparken bør utformes slik at den har ulik karakter fra områdelekesteder i nærområdet, for eksempel som en lekeskog ved å opprettholde eksisterende trær og beplante ytterligere. Nærmiljøparken skal etableres i forbindelse med en tverrgående grønn forbindelse mellom Sagaveien og Moerveien. Områdelekestedet skal plasseres og utformes slik at området tydelig inviterer til bruk.

Blågrønn struktur (b): Dette er et utfordrende område med hensyn til håndtering av overvann. En transformasjon med høyere utnyttelsesgrad vil påvirke det lokale overvannsnett. Viktige tiltak for å oppnå ønsket fordrøyning i området kan være å bruke takhager og gårdsrom for å forsinke og fordrøye regnvann. I tillegg er det aktuelt med tiltak langs vestsiden av Moerveien for å håndtere overskudd av overvann og flom.

Særpreget og tilpasning (d): Området blir liggende som en buffersone mellom sentrum og småhusområdene i vest og sør. Delområde 3 må derfor tilpasses i skala både mot småhusmiljøene og mot sentrumsbebyggelsen. Gjenkjennelig materialbruk kan også brukes til å myke opp overgangen (f.eks. trevirke). En grønn forsoning med trær mot Sagaveien og gløtt inn i grønne kvartaler kan bidra til å bryte opp overgangen. Småhusbebyggelsen som ligger her i dag har verneverdi (Asplan Viak 2016), men andre hensyn tilsier at det er ønskelig med transformasjon og utvikling av området. Det kan likevel være aktuelt å vurdere bevaring av enkeltbygg dersom dette ikke umuliggjør gode helhetlige løsninger og kan tilføre verdi til det nye bygningsmiljøet.

Arkitektur og uterom (a og e): Nordre del av Moerveien skal etableres som en tosidig sentrumsgate, og mot denne vil det være naturlig med blandet arealbruk, åpne fasader i førsteetasje og mulighet for publikumsrettede funksjoner på gateplan. Ut mot søndre del av Moerveien legges det opp til boligbebyggelse. Langs hele Moerveien legges det opp til sammenlignbare høyder som på motsatt side av veien. Sagaveien vil forbli en boliggate med mindre skala. Direkte boliginnganger og forhager mot Sagaveien kan bidra til å opprettholde gatas preg som rolig og trygg boliggate. Området er inndelt i kvartaler som gir et finmasket nettverk av forbindelser i gater/gatetun. Flere av kvartalene er relativt store (ca. 60-70 m), og det ligger godt til rette for store gode uterom/gårdsrom med grønt og gode solforhold. Høyder trappes ned fra øst til vest. Det kan være aktuelt med rekkehus eller lignende strukturer mot vest.

## Delområde 3 - Sagaveien/Moerveien



1



3



2



4

Referanser og bilder som illustrerer særpreg i delområdet

- 1 Eghjorten naturlekeplass, Hillerød.  
Foto: naturlekeplads.dk
- 2 Skoleveien 6A illustrerer områdets særpreg.  
Foto: Google street view
- 3 Eksempel på skala mot Sagaveien. Førstehjemsboliger på Furuset, Haugen Zohar arkitekter. Foto: Are Carlsen
- 4 Eksempel på næringslokale i første etasje på boligbygg. Foto: Element arkitekter
- 5 Skoleveien 3, tidligere Ås gjestgiveri. Kilde: Kulturhistorisk stedsanalyse (Asplan Viak, 2016).



5



## DELOMRÅDE 4: LANGBAKKEN

Delområde 4 Langbakken utgjør den nordlige delen av Ås sentralområde. Området inneholder næring/industri, en bensinstasjon og enkelte boliger som ligger langs vestsiden av veien Langbakken. Området øst for jernbanetraseen knyttes i dag til resten av sentrum via underganger. Temaer som er viktige for dette delområdet er:

Blågrønn struktur (b): I hele dette delområdet håndteres overvann åpent uten behov for et lukket rørsystem. Det gir store muligheter til å utforme parker og uterom hvor overvannet er en del av det funksjonelle og estetiske uttrykket. Overordnet grep i området er to grønne forbindelser nord-sør. Den ene langs jernbanen, der Hogstvetbekken går i dag. I tillegg kan det opparbeides ny vannvei sammen med et grøntdrag mellom ny bebyggelse. Vannveien skal tillate noe oppstuvning og fordrøyning eller vannspeil ved hjelp av terskler eller dammer.

Delområde 4 Langbakken deles i tre. Her gjøres det rede for temaer som er særlig viktig for disse områdene:

A - Langbakken sør

Området består av eldre småhusbebyggelse. Byggeområdene bør utvikles på en måte som ivaretar sammenhengen med småhusbebyggelsen i øst, som skal bevares. Samtidig skal utviklingen sikre god sammenheng mot de nye boligområdene i nord.

Særpreget og tilpasning (d): I området er et viktig hensyn forholdet mellom ny bebyggelse og verneverdig småhusbebyggelse både i øst og sør (se også delområde 5 Gamleveien, A – Nord og sør for Gamleveien).

Arkitektur og uterom (a og e): Foreslått bebyggelse i området må sikre god tilpasning til omkringliggende småhusbebyggelse både med tanke på byggehøyder og omfang av bygningsvolumer.

Blågrønn struktur (b): Hogstvetbekken langs jernbanen inngår i utformingen av en grøntkorridor med tursti til Askjemskogen. Overvann fra nærliggende boligbebyggelse som ikke kan håndteres lokalt, bør tilknyttes grønnstrukturen som mulig flomvei. Det skal legges opp til et fordrøyningsanlegg i sydenden av den langsgående grønnstrukturen som kan håndtere overvannet langs hele Hogstvetbekken.

#### Delområde 4 - Langbakken



B - Øst for Østfoldbanen / Langbakken næringsområde

Området er et næringsområde med enkelte småhus i øst mot Langbakken og i sørøst og vest for Langbakken. Områdereguleringen legger opp til transformasjon til et større utviklingsområde.

Uterom (a): I henhold til områdereguleringen skal området romme to offentlige plasser og to områdelekeplasser, som skal plasseres og utformes slik at de tydelig inviterer til bruk. Plassene og lekestedene bør etableres i forbindelse med gjennomgående grønnstruktur, og de bør utfylle hverandre og derfor ha ulik karakter.

Blågrønn struktur (b): Hogstvetbekken langs jernbanen inngår i utformingen av en grøntkorridor med tursti til Askjemskogen. Overvann fra nærliggende boligbebyggelse som ikke kan håndteres lokalt, bør tilknyttes grønnstrukturen som mulig flomvei. Det

kan legges til rette for ulike aktiviteter langs turstien – som vil gi ulike opplevelser av vann, vegetasjon og dyreliv. Grønnstrukturen mellom boligene kan ha mer urban karakter. Det kan legges opp til fordrøyningsarealer med flere bruksområder, for eksempel utformet som vannspeil/dam eller nedsunkne aktivitetsplasser kombinert med uterom og lekesteder.

Særpreget og tilpasning (d): Langbakken næringsområde har i seg selv liten kulturhistorisk verdi i dag (Asplan Viak 2016). Viktige hensyn er først og fremst å bevare og styrke et grønt preg i området, og gi god overgang til tilgrensende småhusområder, hvorav boligområdet Grønnslett i nord er særlig viktig fordi det har bevaringsverdi. I nord går det viktige turveiforbindelser (bl.a. den historiske Gruslinna) mot nord og øst-vest over jernbanen, og gløtt øst/vest mellom Åsmåsan i vest og idrettsanlegget i øst, som skal sikres.

Arkitektur og uterom (a og e): Området vil henvende seg både mot Langbakken, og mot interne gatetun, gårdsrom og grønne drag. Det bør i hovedsak ligge bolig i førsteetasjene, med forhager og/eller inngangspartier direkte fra gatetun/gårdsrom med halvprivate forsoner.

Byggeområdet er stort (ca. 700 x 50-170 m), og bør deles opp i mindre delområder og en bebyggelsesstruktur som sikrer romslige grønne uterom, et finmasket nettverk av trygge gangforbindelser til viktige målpunkt, turveinettet, m.v. Parkering bør løses under bakken eller i parkeringshus, slik at området i hovedsak blir bilfritt og gatetun m.v. kan brukes til lek og opphold. Høyder trappes ned mot tilgrensende småhusbebyggelse og slik at det sikres gode solforhold på uteoppholdsareal, samtidig som utearealer for bolig må skjermes for støy fra jernbanen.

Belysning: Belysning i grøntkorridor langs jernbanen må ta hensyn til dyremiljø, og kan med fordel konsentreres til kun å belyse en ev. tursti.



Referanser og bilder som illustrerer særpreg i delområdet

- 1** Eksempel på tett og lavt boligområde med frodige hageparseller i gårdsrom. AlmenBolig+ på Danmarksgrunden. Rimelige boliger. Foto: Vandkunsten Arkitekter.
- 2** Bilde som illustrerer områdets særpreg. Åsmåsan vest for delområdet. Foto: Ivar Ola Opheim.

- 3** Referanse til grønnstruktur langs jernbanelinja. Overvannshåndtering/estetikk/lek. Nantes, Frankrike. Foto: Atelier des paysages Bruel-Delmar
- 4** Bilde som illustrerer områdets særpreg. Grønnslett boligområde nord for delområdet. Kilde: Kulturhistorisk stedsanalyse (Asplan Viak, 2016)



## DELOMRÅDE 5: GAMLEVEIEN

Delområde 5 Gamleveien utgjør området mellom Sentralveien og Ås stadion og avgrenses av Langbakken i vest. Området består av boligbebyggelse med hager, der et større område skal bevares. Nord for Sentralveien finnes noen næringsbebyggelse.

A - Nord og sør for Gamleveien  
Området består av småhus som skal bevares.

Særpreget og tilpasning (d): Området bidrar til å vise Ås sin utvikling over tid, og områdereguleringsplanen skal det innføres et strengere vern for deler av området. Mindre endringer og vedlikehold aksepteres. Hensyn til det helhetlige preget med hus i grønne hager og strukturen med gateløpene er viktigst. Nye bygninger eller tiltak bør ikke bryte med dagens struktur, skala og høyder. Hensyn til enkeltobjekter og autentiske materialer bør ivaretas både i bygninger og uteområder.

B - Langs fylkesvei 152 og i krysset fylkesvei 152/Langbakken  
Området er en blanding av småhus og enkelte næringsbygg i ulike størrelser. Områdereguleringen legger opp til transformasjon med boligformål langs fylkesvei 152, og sentrumsformål ut mot et torg nærmest jernbanen.

Uterom (a): Torget i krysset fylkesvei 152/Langbakken en del av Ås sitt viktigste kollektivknutepunkt, med bussforbindelser mot Ski og Drøbak i nærhet til Ås stasjon. Området skal utformes med tanke på å skape gode sammenhenger med løsning for kollektivtrafikk, undergangen under jernbanen og den østre jernbaneperrongen, samt sikre trygge kryssinger av fylkesveien. Det bør legges opp til hastighetsdempende virkemidler i utforming av fylkesveien, som f.eks. opphøyd dekke/eget belegg som markerer at man kommer inn i et sentrumsområde, og innsmalning av gatesnitt. God informasjon for reisende og trygg langtids sykkelparkering er viktige tiltak for sømløse reiser. Undergangen i seg selv bør utvides, og atkomsten ned til denne bør ha stor grad av åpenhet, f.eks. i form av en skrånende plass. Hensikten er god visuell kontakt og kortest mulig gangforbindelse mellom undergangen og bussterminalen. Ev. bevaring av «Eriksengården» må vurderes opp mot hensiktsmessig bussløsning og andre muligheter for utbygging av området mellom fylkesveien og jernbanen.

Særpreget og tilpasning (d): Langs fylkesvei 152 vil den nye bebyggelsen ligge som en buffer mellom veien og småhusområdet bak, som i dag er skjermet fra veien med tett gjerde/støyskjerm. Småhusbebyggelsen langs fylkesvei 152 i dag har verneverdi (Asplan Viak 2016), men andre hensyn tilsier at det er ønskelig med transformasjon og utvikling av området. Det kan likevel være aktuelt å vurdere bevaring av enkeltbygg dersom dette



## Delområde 5 - Gamleveien



ikke umuliggjør gode helhetlige løsninger og kan tilføre verdi til det nye bygningsmiljøet. Ny bebyggelse og uterom må skape en god overgang til skalaen i bebyggelsen bak, og gi mulighet for gløtt/utsyn mot Dysterjordet mellom bygg.

Bebyggelsen ut mot torget kan utformes som en utvidelse av sentrum, med lignende skala og bymessig utforming. Mot torget bør bebyggelsen ha åpne fasader i førsteetasje og publikumsrettet virksomhet på gateplan. Forholdet mellom ny bebyggelse og verneverdig småhusbebyggelse øst og vest for Langbakken er et viktig hensyn.

Arkitektur og uterom (a og e): For å bidra til at fylkesveien i området fremstår mer som en sentrumsgate enn i dagens situasjon, bør det vurderes om ny bebyggelse kan henvende seg mot gata og ha innganger herfra slik at strekningen blir mer attraktiv å gå langs. Områdereguleringen legger opp til et bredt fortau langs strekningen. Det bør sikres tilgjengelighet mellom Løkkeveien og fylkesveien via tverrforbindelser/smug gjennom bebyggelsen. Mot torget bør bebyggelsen ha åpne fasader i første etasje og publikumsrettet virksomhet. Dersom det legges opp til bolig bør uterom ligge skjernet for støy fra fylkesveien.

Blågrønn struktur (b): Vannet fra Hogstvetbekken som renner langs jernbanelinjen ledes mot en fordrøyningsdam i området mellom Sentralveien og jernbanen. Overvann fra Langbakken og tilhørende områder kan knyttes til dammen via åpne vannveier. En slik dam vil gi mulighet for både fordrøyning og rensing av overvann, og vannet kan renne videre sørover i en åpnet Hogstvetbekk på sikt.



Referanser og bilder som illustrerer særpreg i delområdet

- 1** Bilde som illustrerer områdets særpreg. Fra Dysterjordet andelslandbruk. Kilde: Dysterjordet.no
- 2** Eksempler på boligprosjekt med næringslokaler i første etasje ut mot et torg. Element Arkitekter/Snøhetta. Foto: Veileder for god boligfortetting i Oslo.
- 3** Eksempler på lokalt torg med fotgjengerprioritert kjøring. Drachten, Nederland. Foto: Peter Bilak
- 4** Bilde som illustrerer områdets særpreg. Fra Gamleveien. Kilde: Kulturhistorisk stedsanalyse (Asplan Viak, 2016)

## OPPFØLGING AV KVALITETSPROGRAMMET

Kvalitetsprogrammet (KP) viser kommunens kvalitets- og miljøambisjoner for utvikling av Ås sentralområde og hvordan ambisjonene bør følges opp i detaljreguleringene.

### Oppfølgingsplaner

I utviklingen av området settes det, med bakgrunn i kvalitetsprogrammet, kvalitets- og miljømål for hvert byggeprosjekt. Det lages oppfølgingsplaner som konkretiserer hvordan målene i KP skal nås. Oppfølgingsplanen inneholder:

- Prosjektspesifikke kvalitets- og miljømål.
- Tiltak for å nå målene.
- Vurdering av måloppnåelse samt dokumentasjon på dette.
- Forholdet mellom kvalitetsoppfølgingsplanen og prosjektets øvrige dokumenter.
- Roller og ansvar.

Oppfølgingsplanen leveres kommunen ved detaljregulering og byggesak. Den kan også brukes som underlag til entreprenør og for oppfølging i byggefasen. Omfang og innhold i dokumentasjonskrav vurderes i hvert enkelt prosjekt.

### Organisering, roller og ansvar

Ås kommune har ansvar for:

- Å etablere kvalitets- og miljømål for egne prosjekter samt videreføre dem i kontrakter med utbyggere og entreprenører.
- Påse at viktige elementer i oppfølging av kvalitetsprogrammet legges inn i detaljreguleringen som rekkefølgekrav og bestemmelser.
- Påse at kravene som er forankret i detaljreguleringen er blitt fulgt opp før ferdigattest utstedes.
- Revidere og utvikle kvalitetsprogrammet.

De enkelte utbyggere har ansvar for å:

- Etablere konkrete kvalitets- og miljømål med tilhørende tiltak i egne prosjekter, og følge opp disse hos entreprenører, leverandører mv.
- Innføre eller videreutvikle egne kvalitets- og miljøstyringssystemer.
- Stille krav til tilstrekkelig miljøkompetanse og kvalitetsstyringssystem hos rådgivere, entreprenører, leverandører og underleverandører.
- Utarbeide en oppfølgingsplan som viser hvordan kvalitetsprogrammet er tenkt fulgt opp.

## Kvalitets- og miljøstyringssystem

Utbygger sørger for at alle deltagende aktører har kvalitets- og miljøstyringssystemer for prosjektet som ivaretar:

- Føringerne i kvalitetsprogrammet
- Byggherrens interne krav og/eller kundekrav
- Myndighetskrav

Kvalitets- og miljøstyringssystemene skal som minimum sikre:

- Oversikt over de kvalitets- og miljømål og -krav som gjelder for virksomheten/ kontraktsarbeidet, herunder mål i kvalitetsprogrammet og prosjektspesifikke krav.
- At arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i miljø- og kvalitetsarbeidet.
- Oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar for arbeidet med kvalitets- og miljøkrav er fordelt.
- Risikovurdering, med tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene.
- Prosedyrer og tiltak for å nå kvalitets- og miljømål og krav.
- Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av miljø- og kvalitetsmål og krav.
- Systematisk gjennomgang av kvalitetsstyringssystemet for å sikre at det fungerer som forutsatt.



## REFERANSER

Områdeplan Ås sentralområde

Kulturhistorisk stedsanalyse inkludert grønnstruktur for Ås sentralområde. Asplan Viak for Ås kommune, desember 2016

Plan for naturmangfold i Ås kommune, 29.03.2019

Sykkel – og gåstrategi For Ås kommune 2018 – 2030, Vedtatt 15.05.2018

Regional plan for klima og energi i Akershus, 18.6.2018

Regional plan for masseforvaltning i Akershus, 24.10.2016

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015

Teknisk avfallsveileder, Follo ren IKS, 25.02.2019



Civitas  
Lala  
2019  
Revidert 2021