



Moerveien 12 - BS7 – Ås, 12.10.2021
 Videreføring av betongkonstruksjon fra eksist. kontorbygg som boligblokk
 - en vurdering

Undersøkte Emner:	1	2	3	4	5
	Dårlig Ikke løsbart Tverrfaglige utfordringer som ikke kan løses	Store utfordringer	Tverrfaglige utfordringer som kan løses	Bra, men... Små justeringer Få og løsbare tverrfaglige utfordringer	Bra Ingen problemstillinger Ingen tverrfaglige utfordringer
1) Utnyttelse	1				
2) Etasjeantall			3		
3) Universell utforming		2			
4) Byggelinjer	1				
5) Uteoppholdsareal		2			
6) Parkering	1				
7) Overvannshåndtering/ Blågrønn faktor		2			
8) Eksist. konstruksjon – gjenbruk til boligformål	1				
9) Gjenbruk som kontorbygg + påbygg av boliger			3		



BS7 – Ås

Sammendrag:

Muligheter for reduksjon av CO2 – muligheter:

- A) Gjenbruk av eksisterende konstruksjon slik den er plassert i dag - som undersøkes nærmere i denne presentasjonen

Ut over dette er det følgende muligheter for gjenbruk, so mer ikke belyst her:

- B) Gjenbruk av eksisterende konstruksjonsdeler i «nytt bygg på BS7»
- C) Gjenbruk av eksisterende konstruksjonsdeler fra andre ombyggingsprosjekter
- D) Gjenbruk av bygningsdeler av tre
- E) Knusing av eksisterende konstruksjonsdeler og bruk som tilslag i ny betongkonstruksjon
- F) Mulighet for gjenbruk av bygningsdeler som dører, lettvegger, føringsveier av tekniske installasjoner



BS7 – Ås

Resultatmatrise

Vurdering av muligheter for gjenbruk av eksisterende konstruksjon etter poengskala 1-5:

Undersøkte Emner:	1	2	3	4	5
	Dårlig Ikke løsbart Tverrfaglige utfordringer som ikke kan løses	Store utfordringer	Tverrfaglige utfordringer som kan løses	Bra, men.. Små justeringer Få og løsbare tverrfaglige utfordringer	Bra Ingen problemstillinger Ingen tverrfaglige utfordringer
1) Utnyttelse	1				
2) Etasjeantall			3		
3) Universell utforming		2			
4) Byggelinjer	1				
5) Uteoppholdsareal		2			
6) Parkering	1				
7) Overvannshåndtering/ Blågrønn faktor		2			
8) Eksist. konstruksjon – gjenbruk til boligformål	1				
9) Gjenbruk som kontorbygg + påbygg av boliger			3		

Utnyttelse

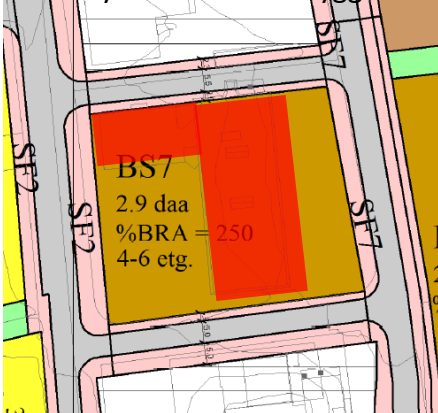
Gjeldende planer:

I gjeldende sentrumsplanen er det for BS7 fastsatt sentrumsformål med en utnyttelse på %BRA = 250 på 4-6 etasjers høyde

Fortettingsstrategi vedtatt 21.03.2019 ligger til grunn for Områdereguleringsplanen.

I Boligpolitisk plan for Ås vedtatt 23.10.2019 er det fremhevet å sikre effektiv arealbruk og kompakt utbygging rundt Ås sentrum

Fotavtrykket av eksist. bygg vist i rød:

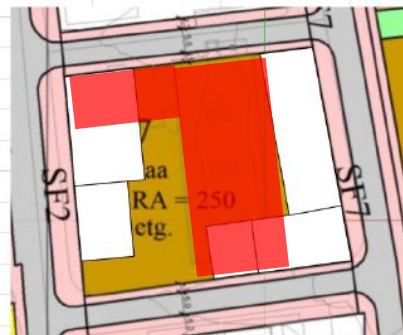
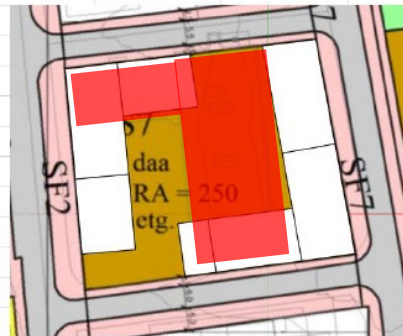


Eksisterende situasjon:

Gjenbruk av eksisterende bebyggelse vil gi en utnyttelse på %BRA = 95 på 2-3 etasjer

Plassering av eksisterende bygningskroppen på tomten vil gjøre en utnyttelse på %BRA = 250 umulig å oppnå ved maks etasjeantall på 4-6 etasjer

Undersøkte alternativer for kvartalstruktur inkl. fotavtrykket av eksist. bygg vist i rød:



Etasjeantall

Gjeldende planer:

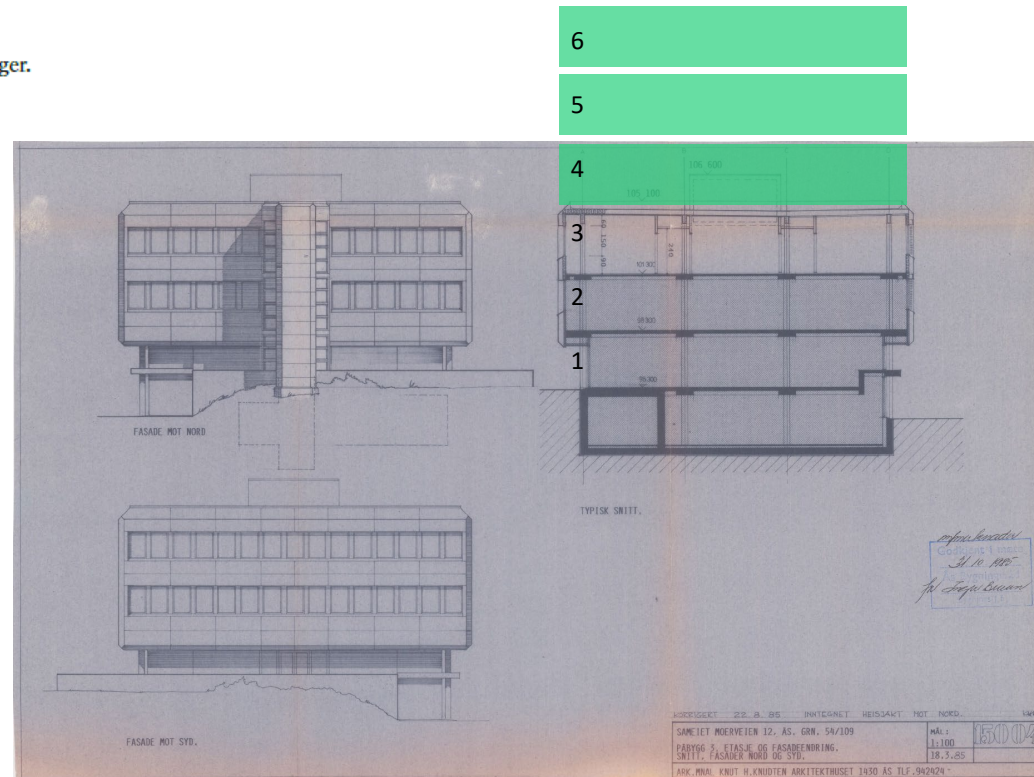
I gjeldende sentrumsplanen er det for BS7 fastsatt bebyggelse 4-6 etasjers høyde

Ref. Kvalitetsprogram for Ås sentralområde:

- Utforme bebyggelsen bevisst slik at det ivaretas gode volummessige overganger.

Eksisterende situasjon:

På 2-3 etasjer – det er ikke utredet om bærekonstruksjon til eksisterende bebyggelse kan forsterkes, slik at det kan utvides med 2-4 etasjer for å øke utnyttelsen av tomten.





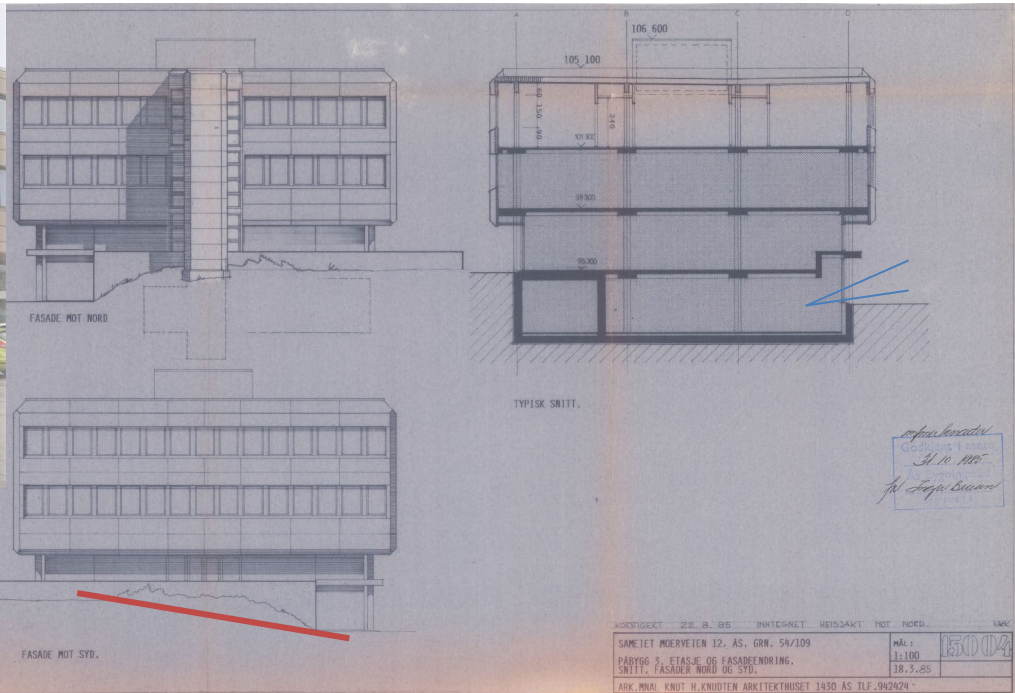
Universell utforming

Gjeldende planer:

Iht. reguleringsbestemmelser til Sentrumsplanen 3.4.2, skal det sikres universell utforming på utearealer innenfor hele planområdet. Fellesareal som vender mot offentlig tilgjengelige rom og gater skal utformes slik at de inviterer til bruk og skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende.

Eksisterende situasjon:

Eksisterende bebyggelse har en halvnedgravd kjeller etasje med adkomst fra Brekkeveien over ramper og trapp. Ved gjenbruk av eksisterende konstruksjon vil det gi utfordringer å etablere en utadvendt, innbydende og godt universell utformet inngangsplan med formålet forretning/næring 
Å gjenbruke byggets struktur vil ha som konsekvens at fortau langs vil ha en stigning brattere en 1:3, slik som i dagens situasjon med utformet trapp langs bygget 



Uteoppholdsareal

Gjeldende planer:

Iht. reguleringsbestemmelser til Sentrumsplanen 3.4.3, skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20% av samlet BRA for foreslått bebyggelse.

Iht. Kvalitetsplanen, G, skal det etableres uteoppholdsarealer, skjermet for vind, støy og luftkvalitet og solforhold.

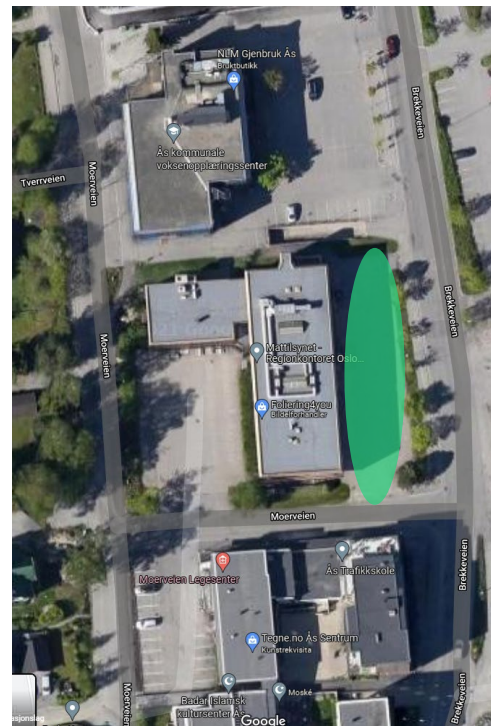
Forslagstillers MUA-plan:

Soldiagram, 20.03/22.09 kl 15



Eksisterende situasjon:

Skjermete utearealer vil ikke være mulig å tilrettelegge ved bevaring av eksisterende bebyggelse for utearealet mot Brekkeveien, som er støy- og skyggelagt



Parkering

Ref. Reguleringsbestemmelser for områdereguleringsplan for Ås sentralområde, 3.5:

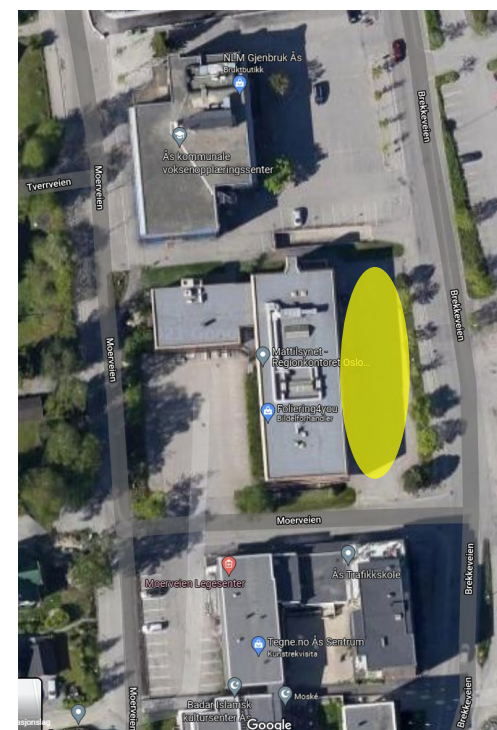
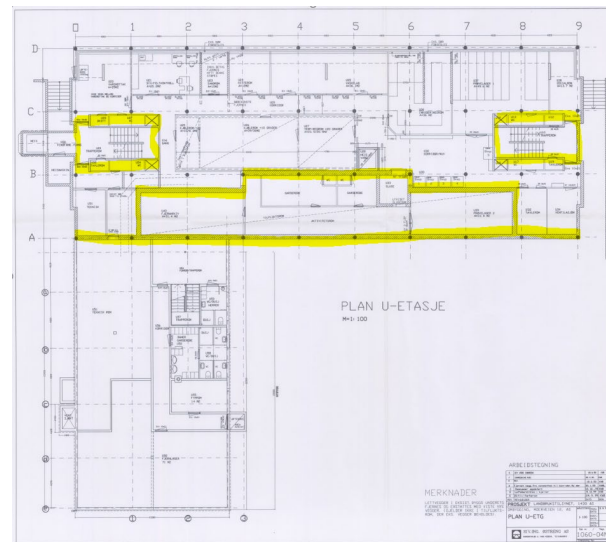
- Det tillates kun overflateparkering for gjesteparkering til boliger og kundeparkering til butikk.
- Parkeringskjeller skal i hovedsak legges under bygninger og skal ikke begrense uteoppholdsareals evne til lokal håndtering av overvann eller etablering av vegetasjon. I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng.

Ref. Kvalitetsprogram for Ås sentralområde:

- 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.

Eksisterende situasjon:

Ved gjenbruk av eksisterende bebyggelse vil kun overflateparkering være mulig, siden eksisterende kjeller med gitte søyleavstand og plassering av trappekjerner og tilfluktsrom vil gjøre kjelleretasjen ikke brukbart for parkering



Overvannshåndtering/ Blågrønn faktor

Gjeldende planer:

Iht. reguleringsbestemmelser til Sentrumsplanen 3.7, skal overvann håndteres ved infiltrasjon og lokalt fordrøyning

Iht. Kvalitetsprogram, G, skal det oppnås en høy blågrønn faktor (0,8)

Rapport fra VA-konsulent

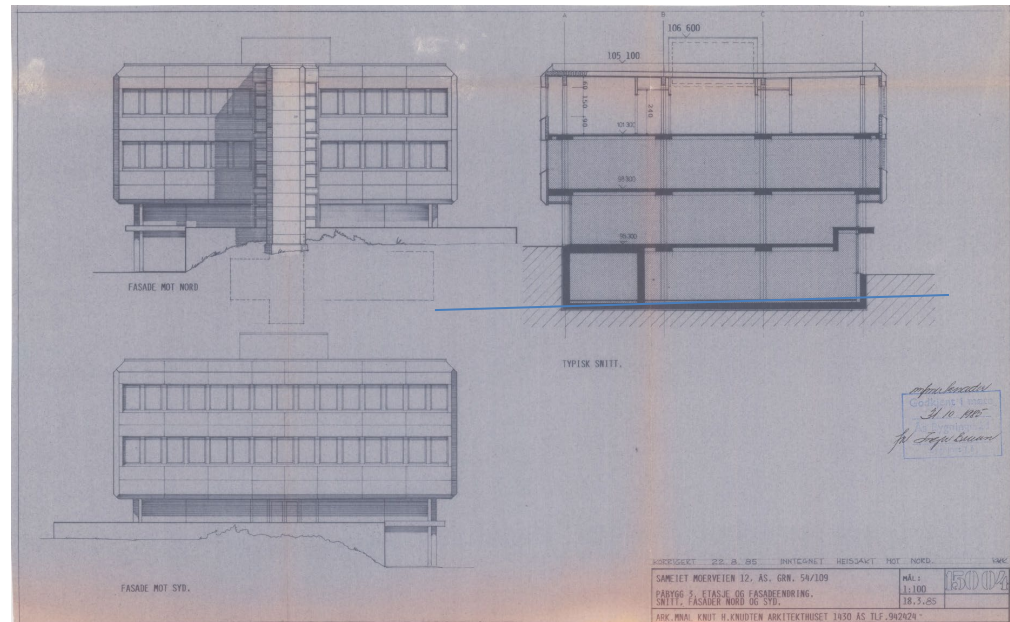
Eksisterende situasjon:

Ved gjenbruk av eksisterende bebyggelse vil overflateparkering fremstå som naturlig parkeringsform, pga. ubrukelighet av kjeller til p-kjeller. Overflateparkering vil medføre mange harde overflater og lite mulighet for infiltrasjon og lokalt fordrøyning

Påkrevd blågrønn faktor på 0,8 vil ikke være oppnåelig med overflateparkering



Grunnvannstand ble malt fra 2,6 til 1,6 m under terreng



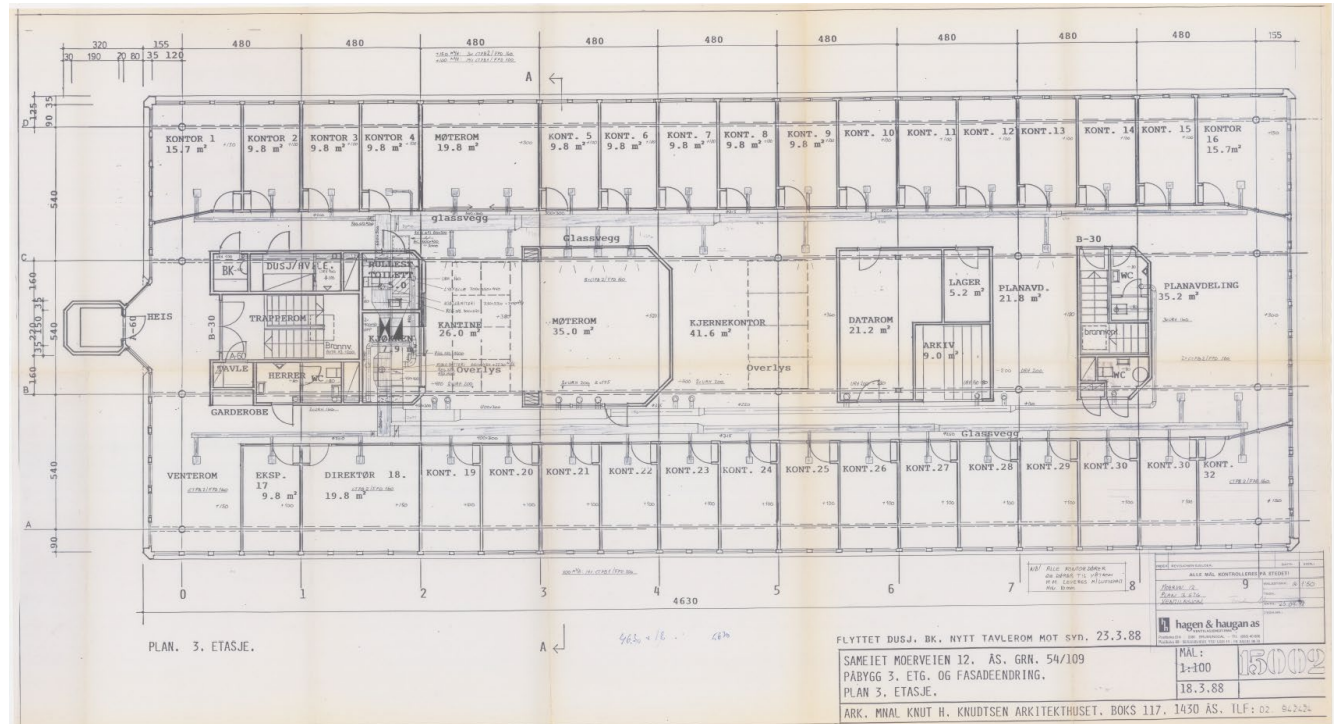
Parameter eksist. hovedbygning versus parameter for leilighetsbygg:

Parameter eksist. bygg :

- Aksavstand 4,80
- Bygningens dybde 18m
- 2 stk. innvendig plasserte trapperom
- Etasjehøyde 2,65m - 2,85m

Parameter for leilighetsbygg:

- Aksavstand for gjennomgående leiligheter min. 6,2 – 5,8m
- Boligblokk dybde på ca. 13m ivareta gode lysforhold i leilighetene
- Innvendig plasserte trapperom forutsetter midtkorridor med ensidige vendte enheter
- Etasjehøyde 2,65m - 2,85m er tilfredsstillende for boligbygg



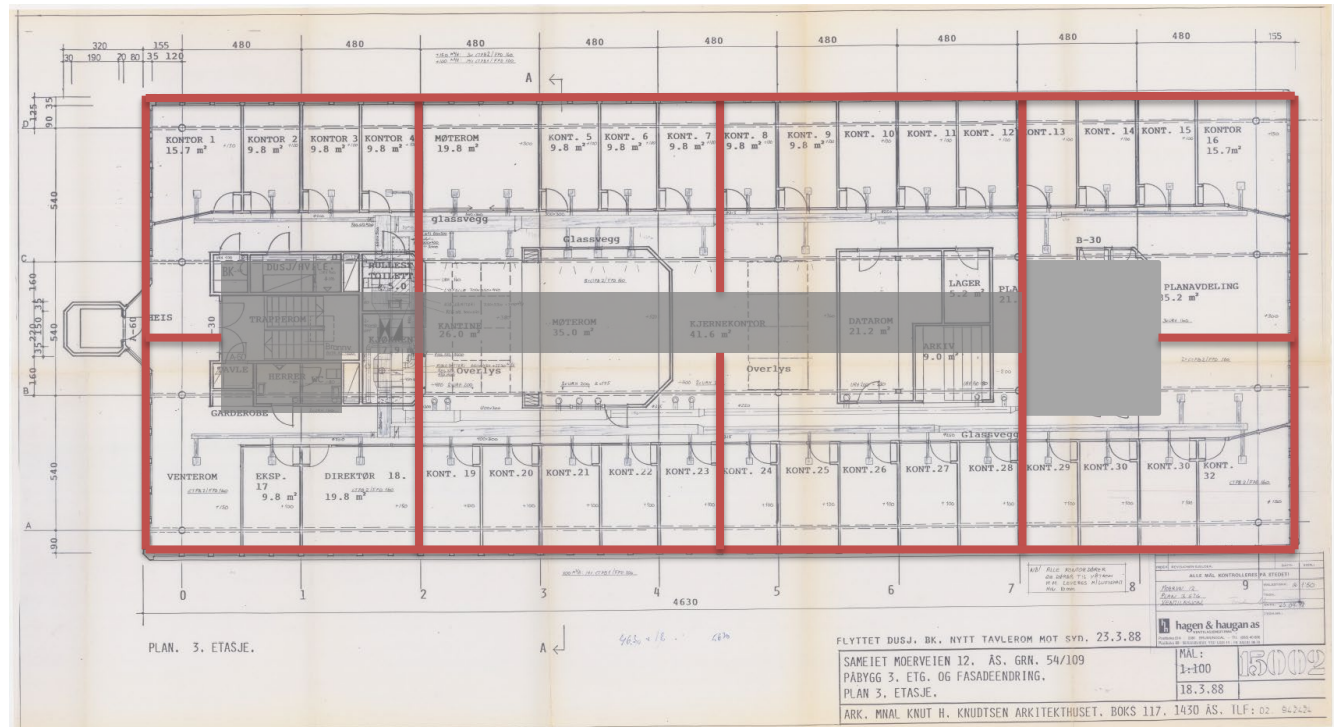
Eksist. konstruksjon – gjenbruk til boligformål:

Gjenbruk av bærekonstruksjon, slik den er i dag, vil gi ensidig vendte enheter på mellom ca.75-120m² med middkorridor.

Kravene for dagslys og støy vil ikke kunne løses tilfredsstillende.

Kravet om ikke tillate ensidig vendte enheter mot nordøst vil ikke kunne oppfylles.

Leilighetsnormen vil ikke kunne oppfylles.



Eksist. konstruksjon – gjenbruk som kontorbygg + påbygg av boliger:

Gjenbruk av bærekonstruksjon og trappekjerner i kombinasjon med oppbygg av to torn på 2 respektive 4 etg.

Ekstist. Bygningsvolumen vil fungere som kontorbygg på 3 etg.

Utvidelsen kan utformes som lettkonstruksjon i tre og inneholde leiligheter. på mellom ca.60-75m2

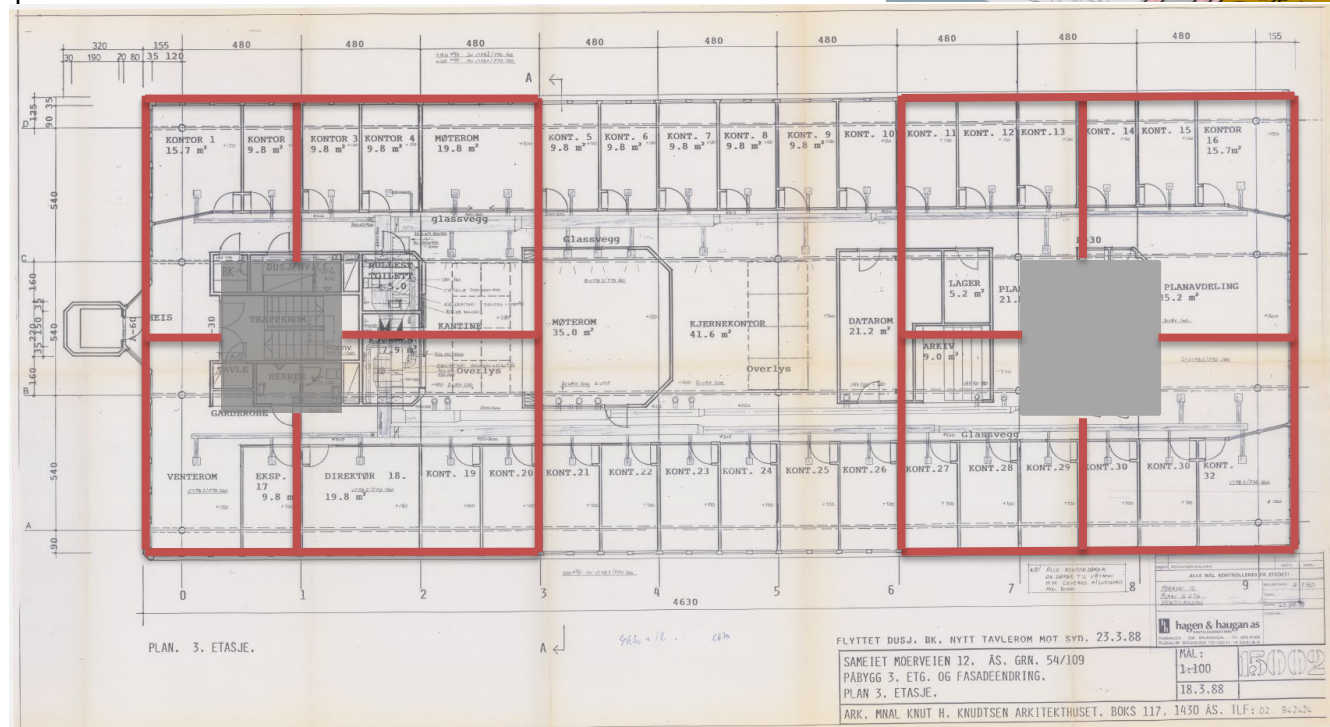
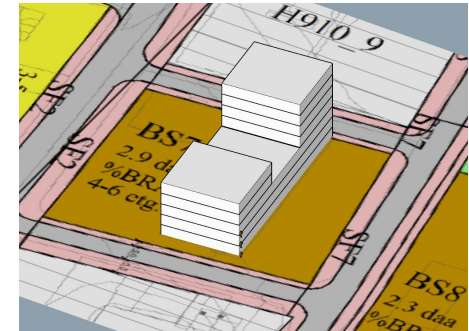
Denne løsningen vil kreve flere dispensasjoner for å tilfredsstille kravene.

Tall:

311m2 for hele plan 1., 2., 3. etg

286m2 per etg per torn

For å oppnå utnyttelse på %BRA = 250 bygges det 2 og 4 etg. på, som torn med grunnflate på 286m2



779