



HILLE MELBYE
ARKITEKTER



Bystuen

Parallelloppdrag for Sagaveien Utvikling AS - Ås 17.09.21

...EN VIKTIG BRIKKE I ÅS SENTRUM, OG EN MØTEPLOSS FOR BYENS INNBYGGERE

Tomten mellom Sagaveien og Moerveien representerer en viktig brikke i det som i fremtiden vil utgjøre Ås' kompakte bykjerne. Områdets beliggenhet og størrelse gir mulighet til å tilføre kvaliteter, arkitektur og tilbud som introduserer noe byen ikke har i dag. Med en bevisst holdning til feltets potensial som møteplass og som kobling mellom tett by og småhusbebyggelse har man mulighet til å løfte og komplettere området. Ikke bare for de som skal bo i kvartalet, men for hele byens befolkning. En ambisjon med prosjektet er å få til dette med utgangspunkt i et utvalg av kvalitetsbegrepene som kommunen setter opp i sitt kvalitetsprogram.



ARKITEKTUR



UTEOPPHOLDSAREAL BOLIG



SÆRPREG OG TILPASNING



MOBILITET



UTEROM, MØTEPASSER, LEK



BLÅGRØNN STRUKTUR



BOLIGTILBUD OG -TYPOLOGIER



KLIMAGASSREGNSKAP

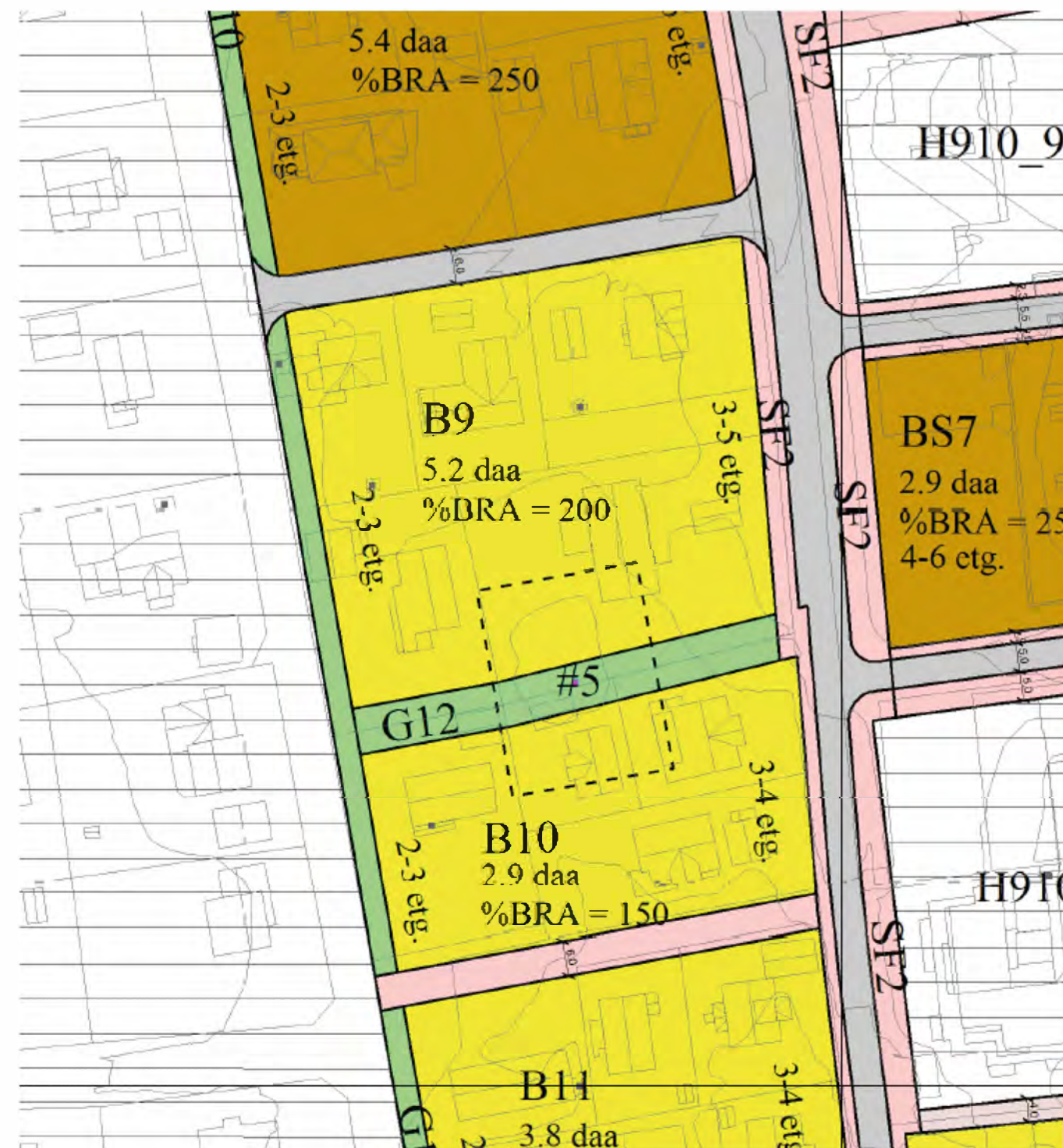
ET UTVALG AV VIKTIGE KVALITETSKRITERER FOR PROSJEKTET, HENTET FRA
KOMMUNENS KVALITETSPROGRAM FOR ÅS SENTRALOMRÅDE

«SENTRUMSPLANEN»

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRALOMRÅDE, R-287 (2019)

«Områdereguleringsplan for Ås sentralområde har som formål å være retningsgivende for den fremtidige veksten i Ås tettsted. Målet er å skape gode rammer for et voksende tettsted som vil være et sentralt knutepunkt i regionen, og sørge for at Ås utvikles i retning av et bærekraftig og kompakt tettsted med både urbane og rurale kvaliteter».

BOLIGBEBYGGELSE B9	5,2 daa
BOLIGBEBYGGELSE B10	2,9 daa
	Krav til nærmiljøpark på min 500 m2
	Krav til nærlekeplass på min 200 m2
GRØNNSTRUKTUR G10-G11	Forhager som kan medregnes i beregning av MUA
GRØNNSTRUKTUR G12	Medregnes i beregning av MUA
# 5	Områdelekeplass 1000 m2
FORTAU SF2	Langs <u>Moerveien</u>
GATETUN	Langs sydsiden av B10







Sentrumshagene



Moerveien utvikling



Moerveien 10



Moerveien 12



Moerjordet

VISJON OG MÅLSETTING

BYSTUEN

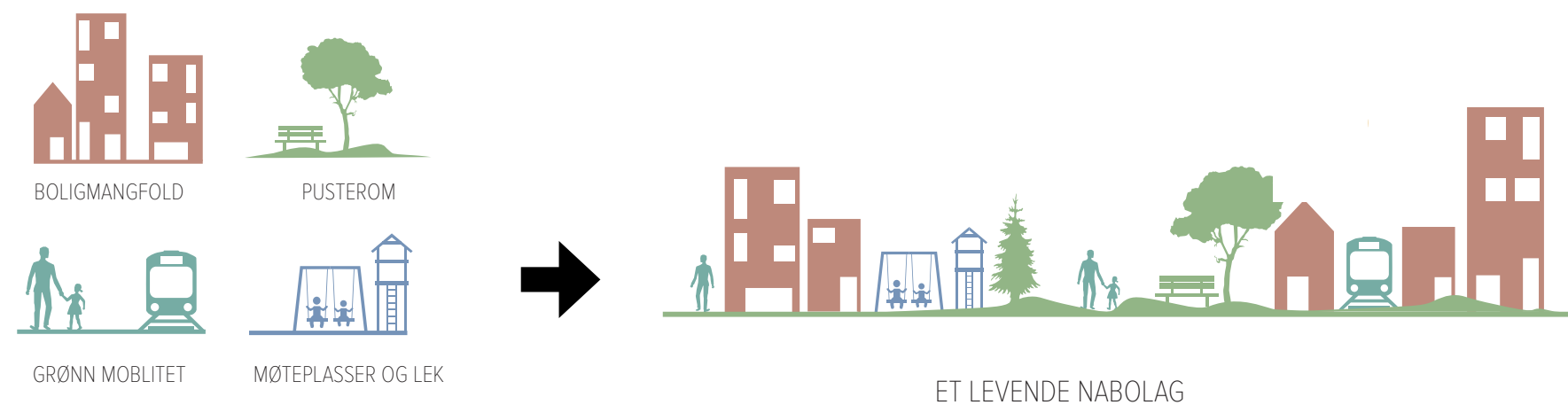
.....ET FOREGANGSPROSJEKT FOR NABOLAGSUTVIKLING OG EN ATTRAKSJON I BYEN

-et utstillingsvindu for urban nabolagsutvikling med sterkt fokus på byliv, arkitektur, sosial bærekraft og bokvalitet.

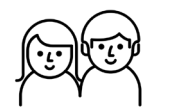
-kommune og utviklere skal stå sammen bak ambisjonen om å skape et godt prosjekt som blir en attraksjon for byen og menneskene som skal bo der.

-det offentlige rom og tilgrensende fasader skal behandles som ”byens urbane storstue” og invitere til bruk.

-Inspirert av kjente grep og elementer fra popul bomiljøeri byen som skaper trygghet og tilhørighet for beboeren og gir noe tilbake til byen .



ET BOLIGPROSJEKT RETTET MOT ET MANGFOLD AV ULIKE BEBOERE



YNGRE PAR



Kontorarealer



Restaurant / bar



Kafé



ENSLIG FORELDER



Fritt uteareal



Kafé



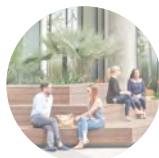
Ballplasser



PENSJONERT SINGEL



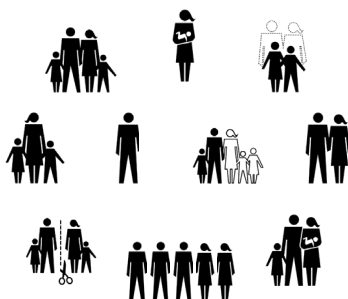
Tursti



Møteplass



Vannelement



ET MANGFOLDIG BOMILJØ



TRE YNGRE VENNER



Restaurant / bar



Utekino



Fritt uteareal



STOR FAMILIE



Nærkontor



Akebakke



Lekeplasser



ELDRE PAR



Småhandel



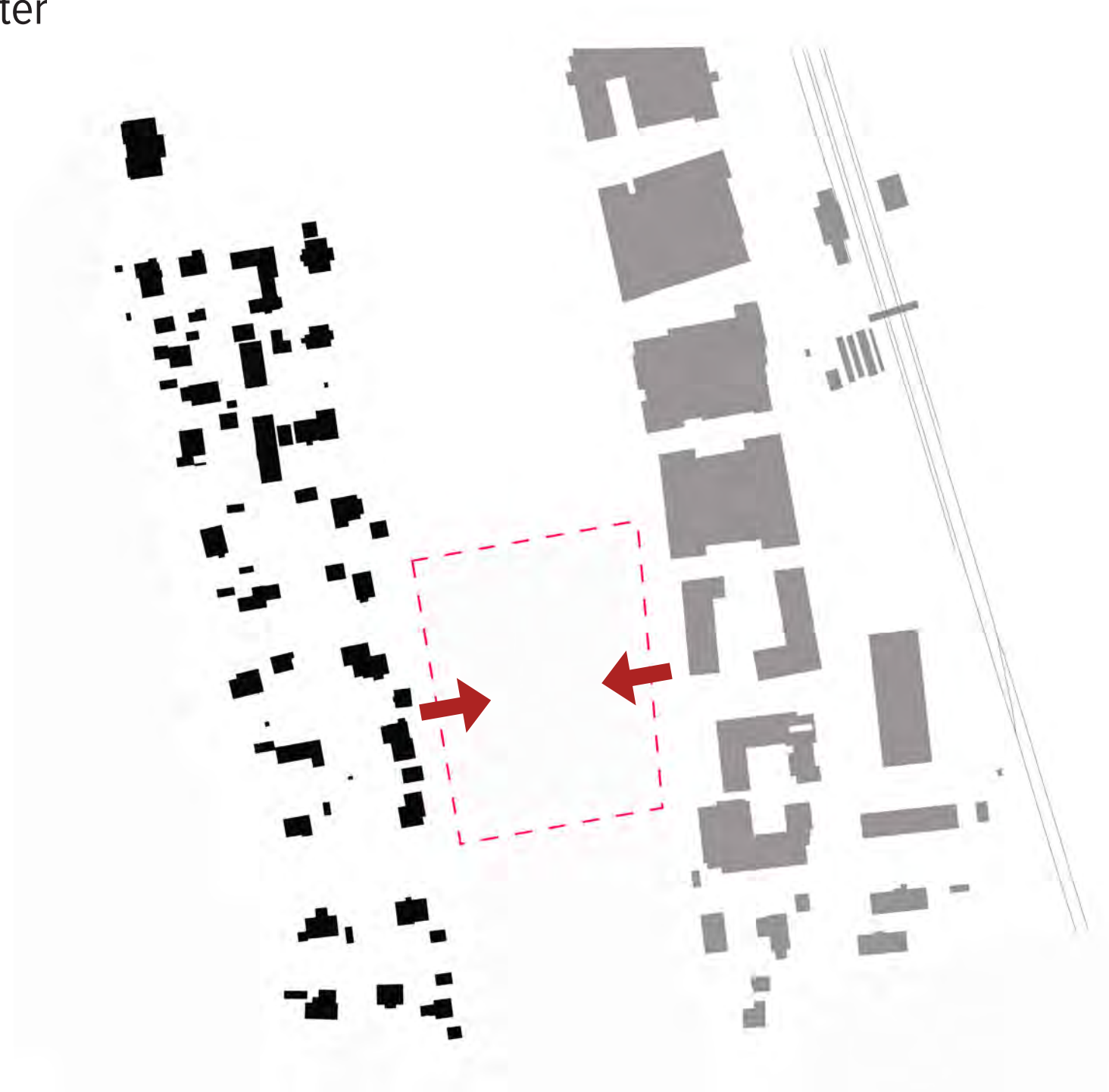
Utekino



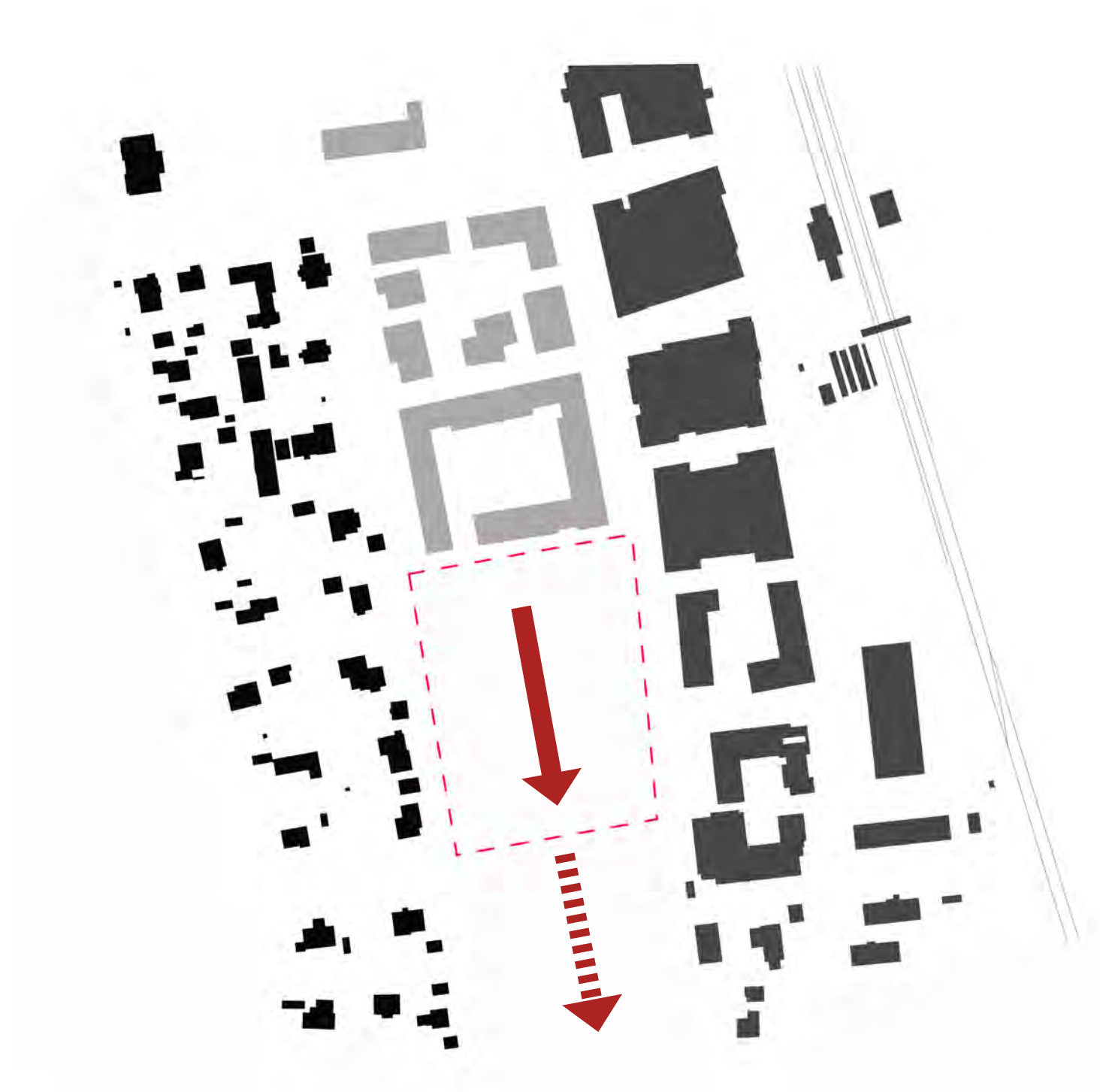
Tursti

ANALYSE

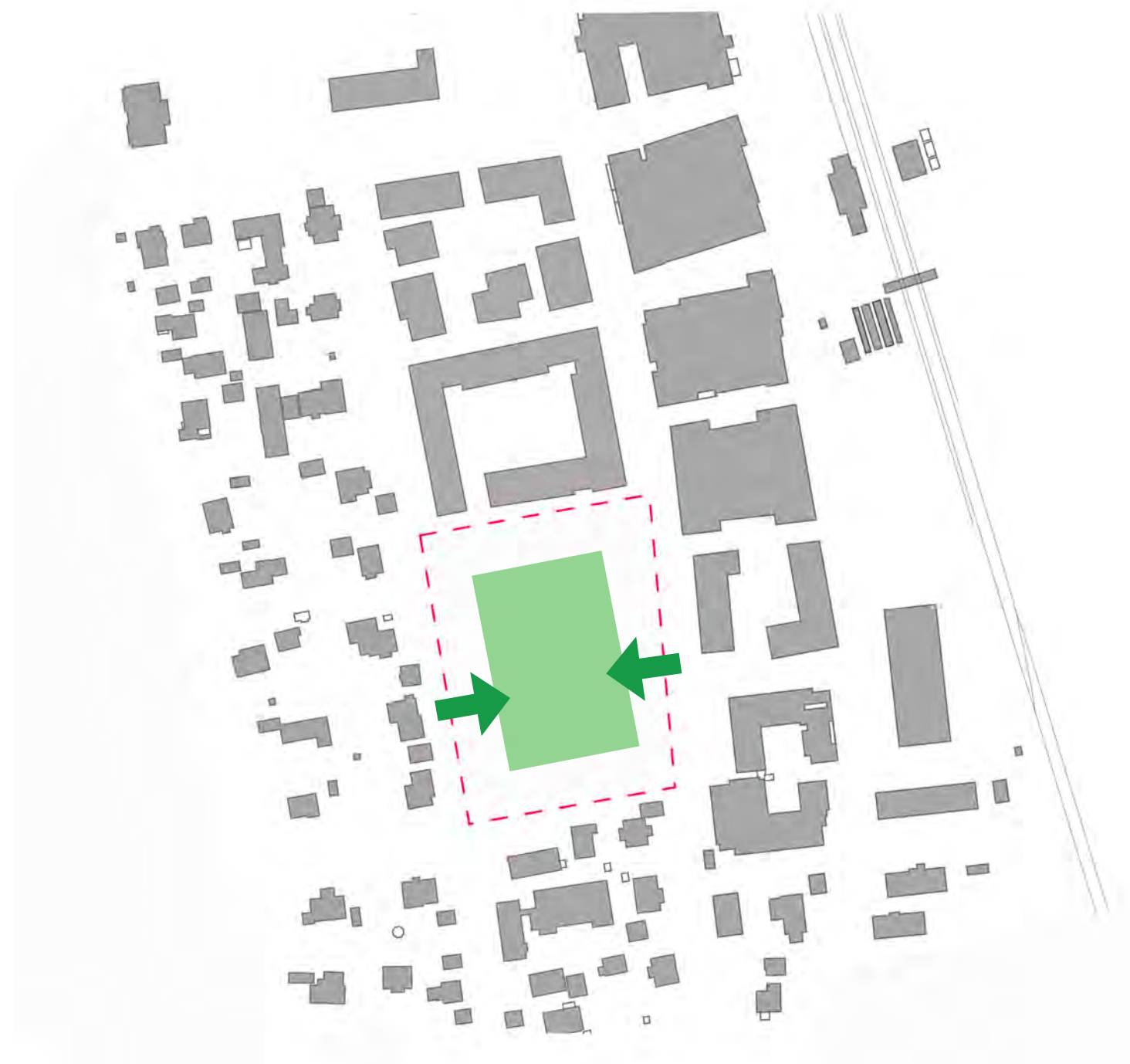
premisser og muligheter



Prosjektet skal koble småhusbebyggelse fra vest med en mer urban bystruktur fra øst



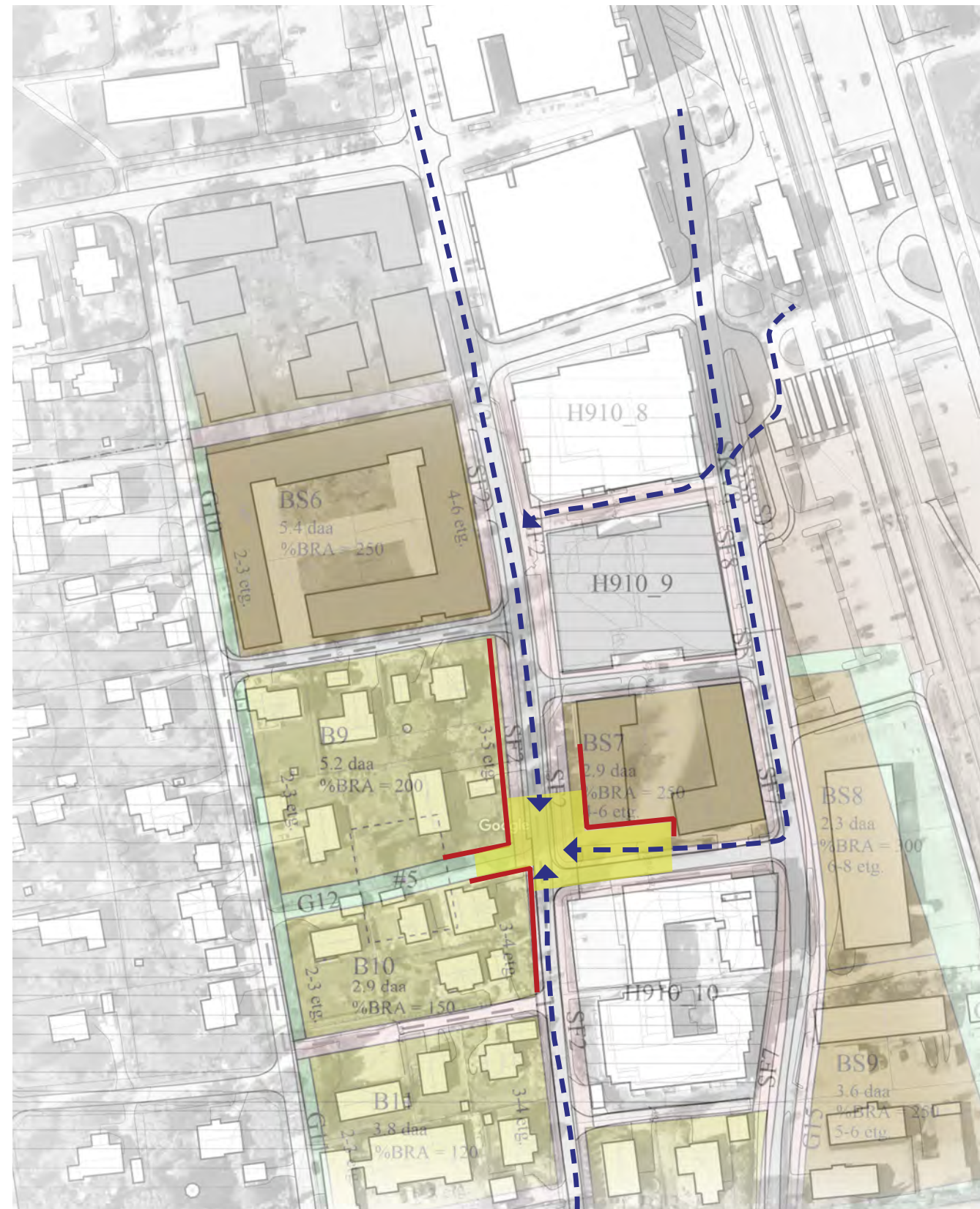
Kvartalet inngår i et belte mellom Moerveien og Sagaveien som løser koblingen mellom bystruktur og villabebyggelse. Utviklingen vil fortsette sydover i byen.



En offentlig tilgjengelig nærmiljøpark skal gå gjennom kvartalet og forbinde Moerveien med Sagaveien



En oversikt over planlagte grønne rom og forbindelser i området viser at nærmiljøparken som skal gå gjennom kvartalet blir eneste offentlige grønne park og forbindelse i et langt strekk mellom Moerveien og Sagaveien.



Sett i sammenheng med planlagt torg med utadrettede funksjoner på motstående side, ligger det til rette for å lage en flott portal inn til parken og gårdsrommet. Punktet blir styrket det regulerede spranget i bygningslivet der nærmiljøparken møter Moerveien.

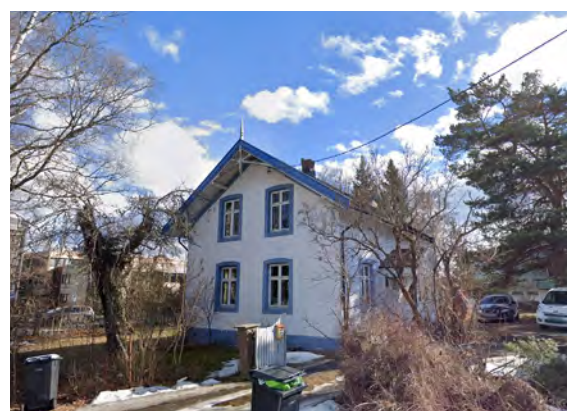
PROFIL OG IDENTITET



PROSJEKTER UNDER PLANLEGGING I ÅS SENTRUM



BEBYGGELSE FRA NYERE TID



ELDRE BEBYGGELSE



Et møte mellom gammel og ny bebyggelse



TILNÆRMING

- arkitekturen skal være enkel, vakker og utført på en skikkelig måte
- spesielt bearbeidede elementer tilføres felleskapet (beboere og byen)
- en arkitektur som skaper trygghet, tilhørighet og stedsidentitet
- fargekombinasjoner som gjør at prosjektet fremstår forfriskende, attraktivt og aktiviserende på omgivelsene



EKSEMPEL PÅ FARGEKOMBINASJON

BLACKNESS	CHROMA	hue (°)	hue (°)
S 05 00	-	N	
BLACKNESS	CHROMA	hue (°)	hue (°)
S 30 05	-	G80Y	
BLACKNESS	CHROMA	hue (°)	hue (°)
S 20 30	-	Y30R	
BLACKNESS	CHROMA	hue (°)	hue (°)
S 20 10	-	G90Y	
BLACKNESS	CHROMA	hue (°)	hue (°)
S 20 30	-	Y20R	
BLACKNESS	CHROMA	hue (°)	hue (°)
S 55 40	-	Y90R	

EKSEMPEL FARGEPALETT



LINDERN HAGEBY, OSLO



LILLE TØYEN HAGEBY

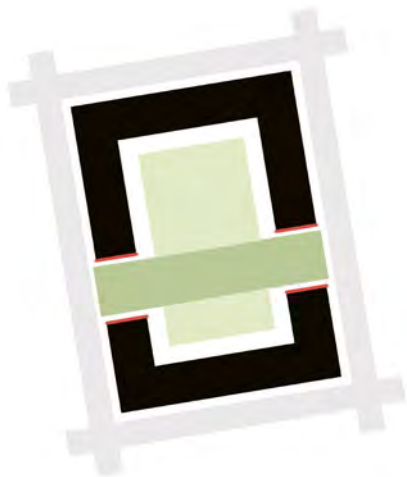
SETT FRA MOERVEIEN



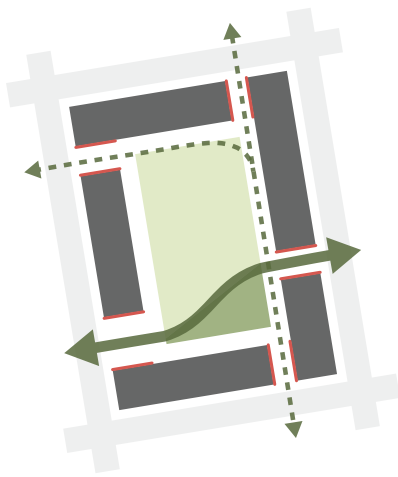
INSPIRASJON



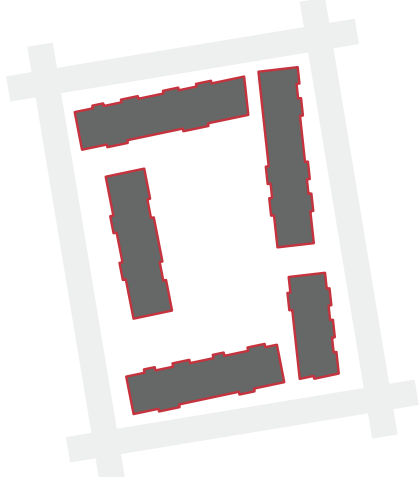
GREP PÅ TOMTEN - KONSEPT



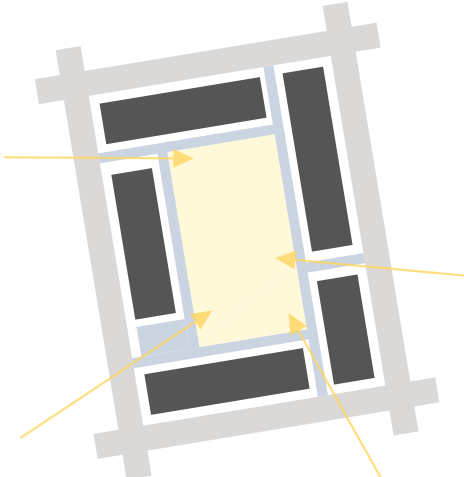
GRØNN FORBINDELSE



OPPLØST KARREBEBYGGELSE



TILPASNING OG VARIASJON



SOL OG SIKT



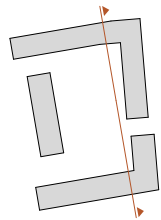




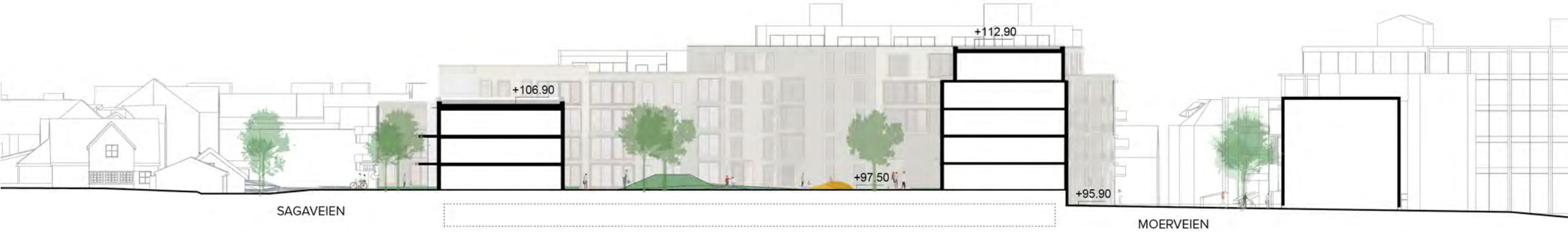
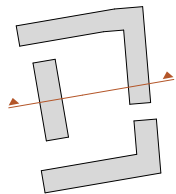




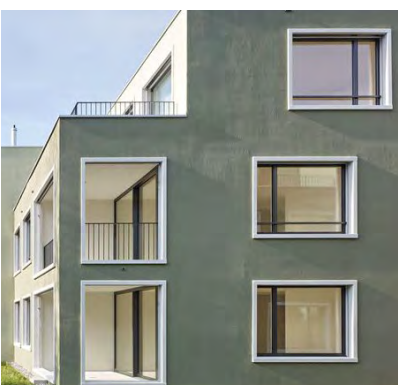
SNITT



SNITT A-A MÅL 1:500



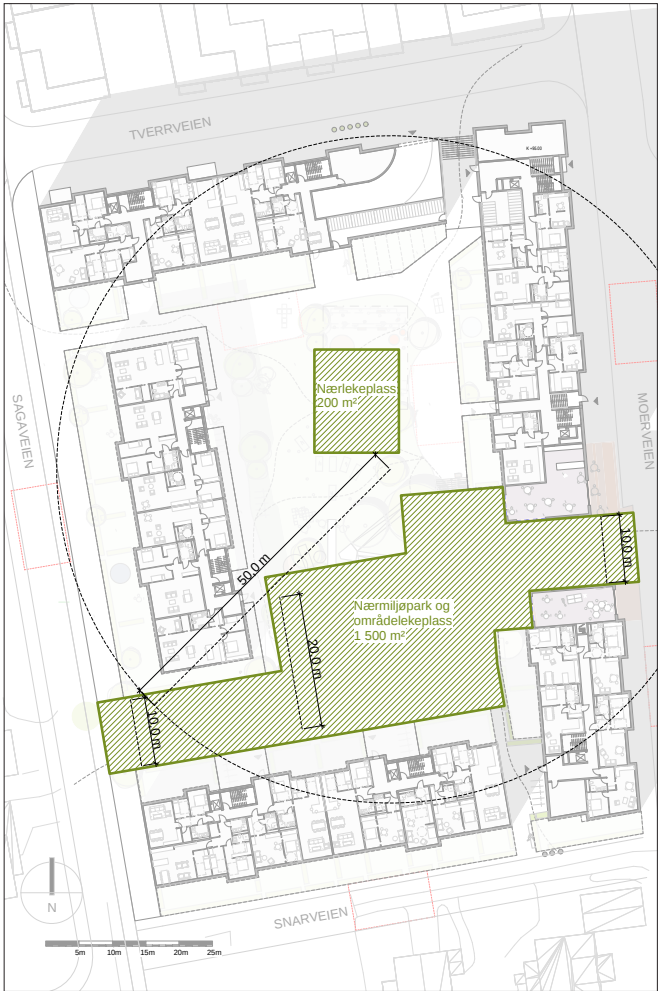
SNITT B-B MÅL 1:500



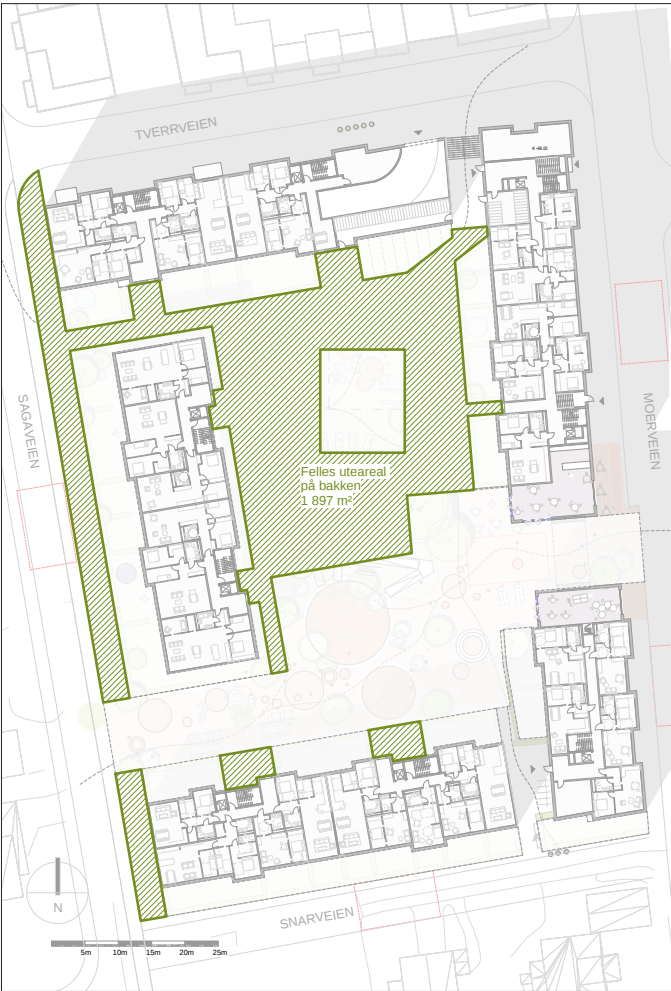




MUA



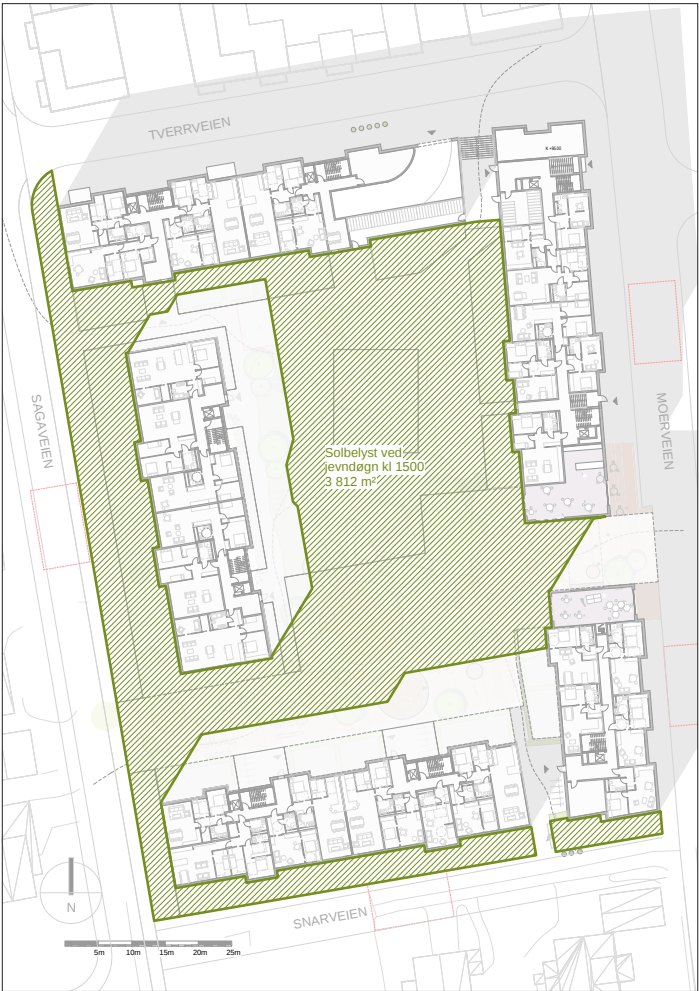
NÆRMILJØPARK,OMRÅDELEKEPLASS OG NÆRLEKEPLASS: 1 700 m²



FELLES UTEAREALPÅ BAKKEN: 1 897 m²



PRIVAT PÅ BAKKEN UTEAREAL PÅ BAKKEN: 1 423 m²



SOLBELYST KL. 1500 VED JEVNDØGN: CA. 3 812 m²





UTNYTTELSE OG AREALER

BRA BOLIG (m²)

	BYGG A	BYGG B	BYGG C	Sum
Plan 1	1 081	630	1 016	2 727
Plan 2	1 486	630	1 109	3 225
Plan 3	1 560	582	1 192	3 334
Plan 4	1 456		916	2 372
Plan 5	873		312	1 185
Sum	6 456	1 842	4 545	12 843

BRA ØVRIGE AREALER (m²)

	Under bakken	Over bakken
Felles/næring		219
Boligarealer i kjeller (gang/trapp/heis)	321	
Boder	1 117	
Parkering	3 060	
Nedkjøring	89	117
Teknisk rom	48	41
Sykkelparkering	202	125
Åpent overbygget balkongareal		431
Åpent overbygget areal i portaler		149
Sum	4 837	1 082

MUA (m²)

Krav til MUA	
BRA som grunnlag for MUA-beregning	13 925
Krav til MUA (20 % av samlet BRA over bakken*)	2 785
*50 % solbelyst ved jevndøgn kl 1500	1 393
Vist i forslag	
Nærmiljøpark, områdelekeplass og nærlekeplass	1 700
Felles på bakken	1 897
Privat på bakken	1 423
Sum på bakken	5 020
Solbelyst på bakken ved jevndøgn kl 1500	3 812

TOMTEUTNYTTELSE

Tomt	9 309
BRA over bakken	13 925
% BRA tomteutnyttelse	149,6 %

FELTUTNYTTELSE

Felt	B9	B10
Feltstørrelse	5 190	2 805
BRA over bakken	9 095	3 748
% BRA feltutnyttelse	175,2 %	133,6 %