



Overordnede føringer

Områderegulering for Ås sentralområde

Felt B3 - Langbakken

Boligformål

150% BRA

3 - 6 etasjer

Kvalitetsprogram skal være retningsgivende.

Kvalitetsprogram

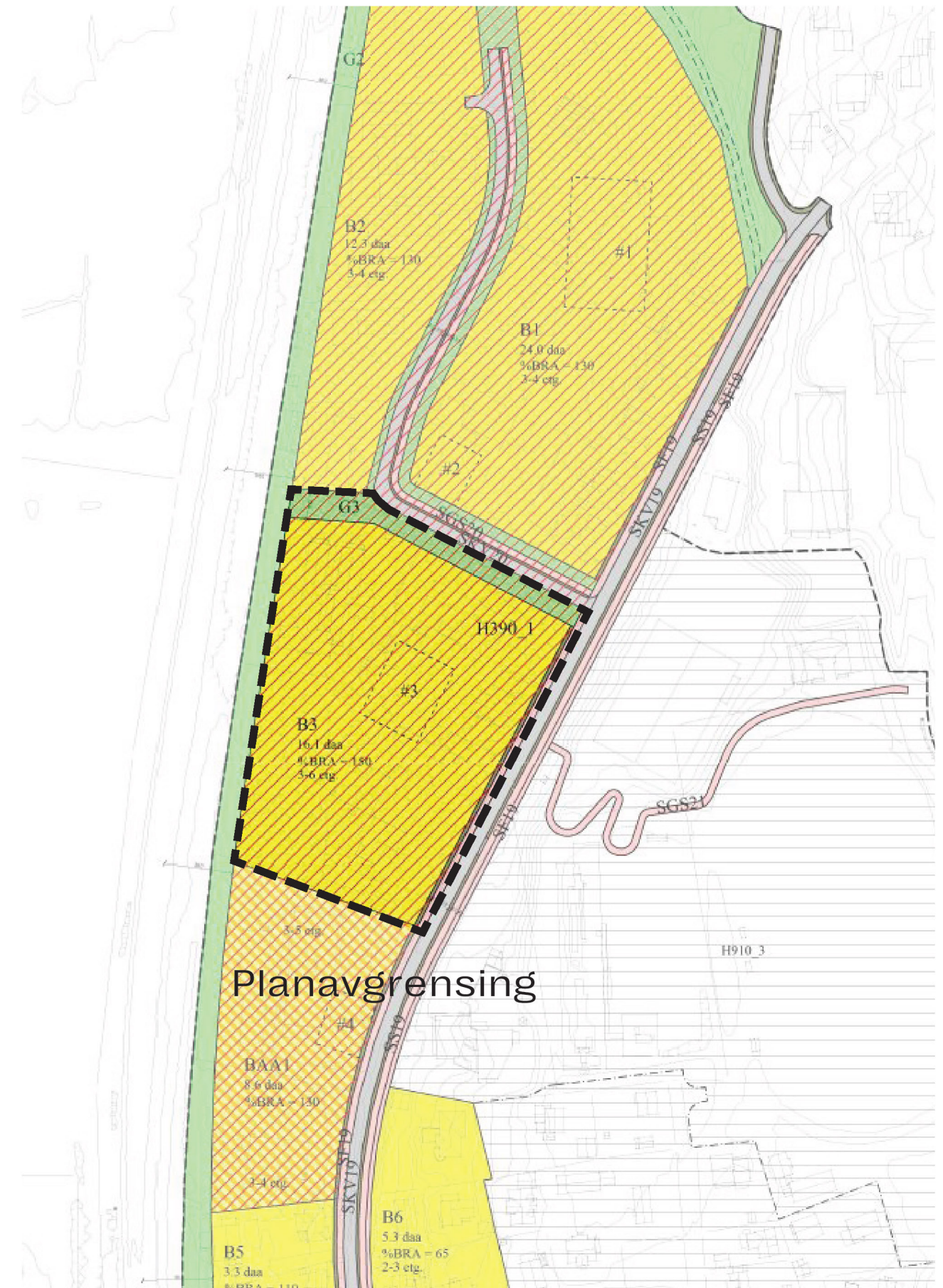
Viktige føringer innenfor ulike tema:

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

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

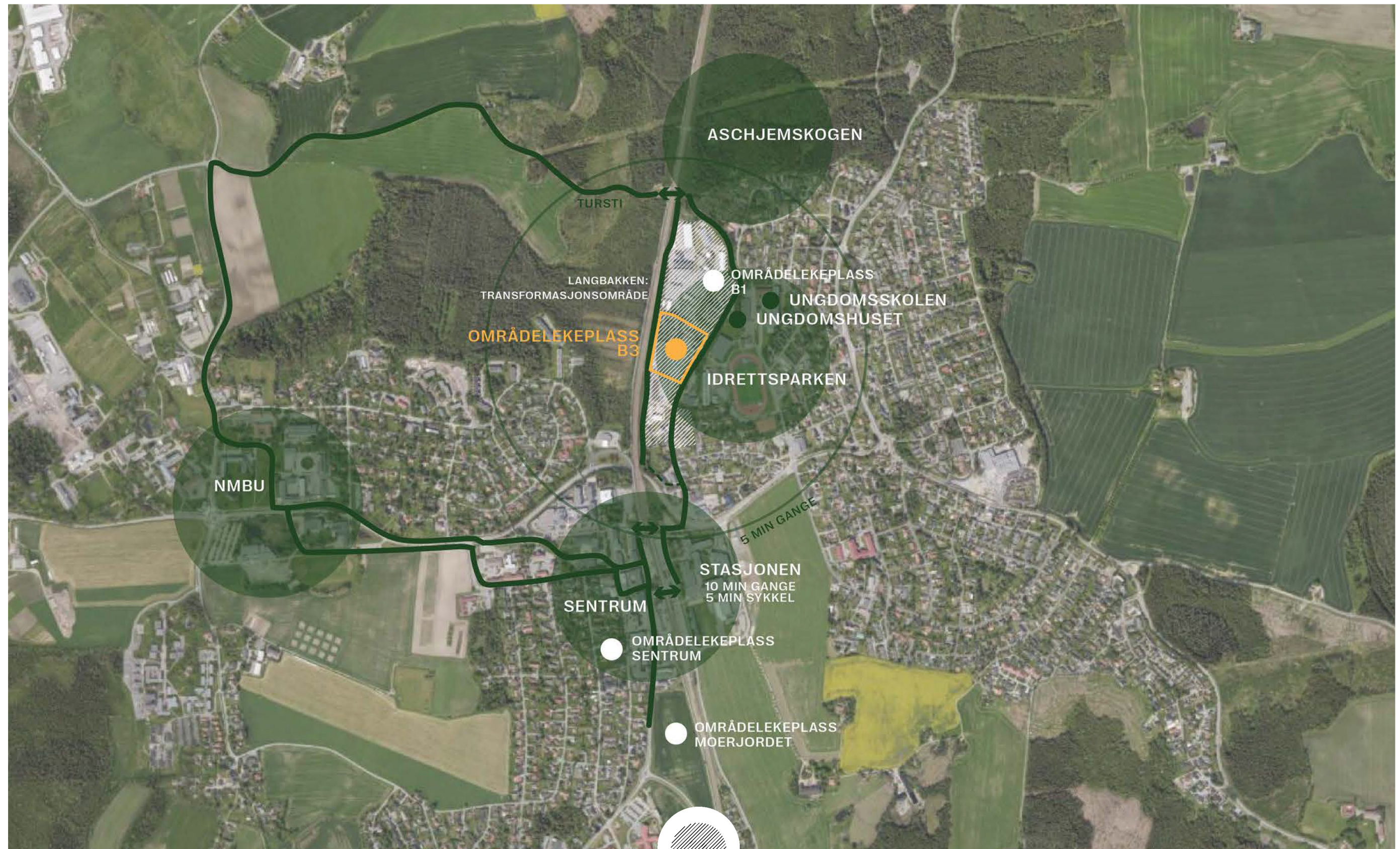
Kommuneplanens arealdel

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



D A R K

Langbakken i den store sammenhengen



Planområdet er en del av et større transformasjonsområde på Langbakken. Det ligger langs en rekreasjonsloop som favner sentrum, NMBU, Aschjemskogen og idrettsparken.

Nærmiljø



Det er høydeforskjell mellom Langbakken og de sosiale møteplassene ved idrettsplassen. Tverrforbindelsen vis a vis planområdet er et viktig punkt som knytter utbyggingen på Langbakken med tilbud og møteplasser oppe ved idrettsparken.

D A R K

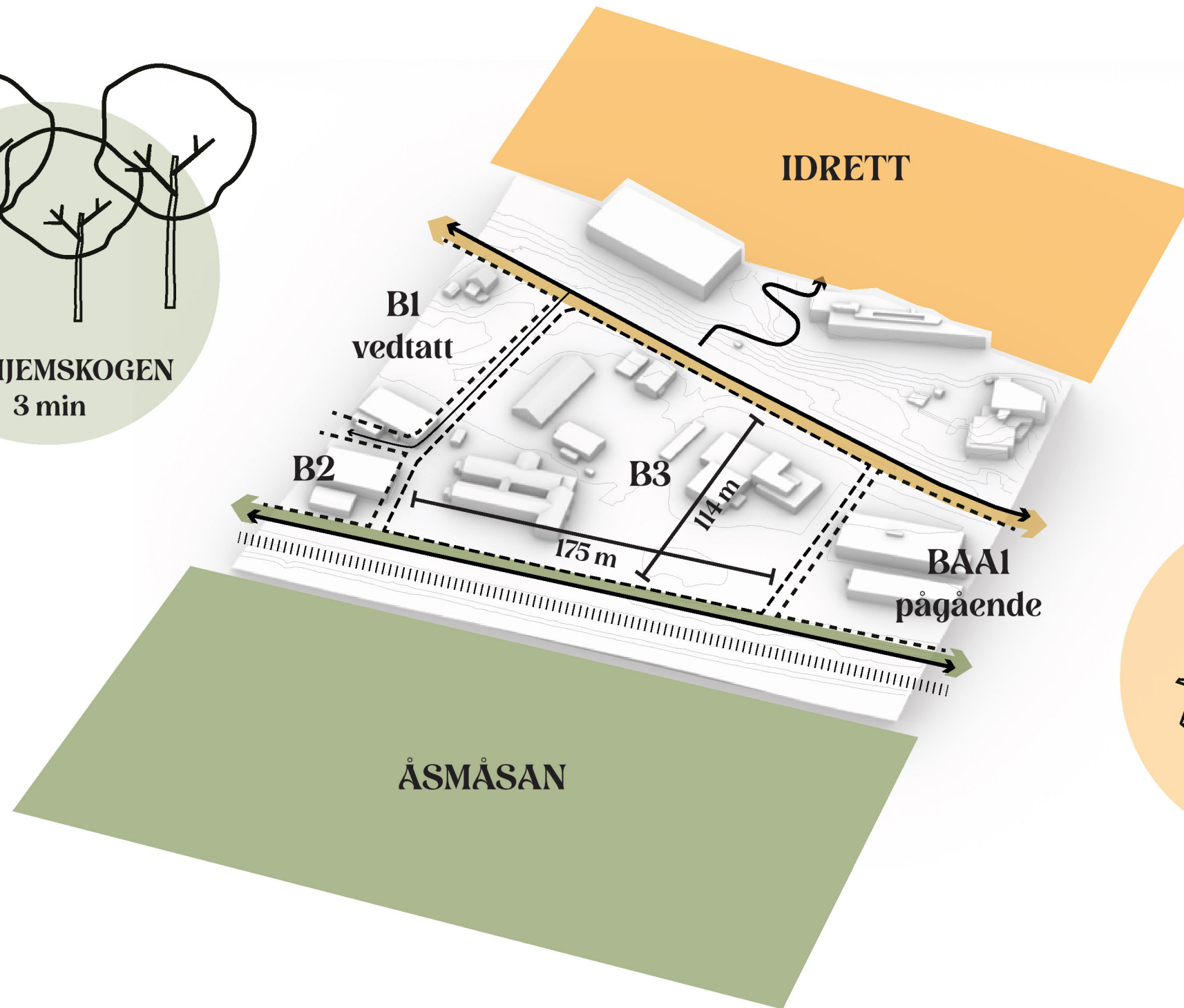
Planforslag

Overordnet grep



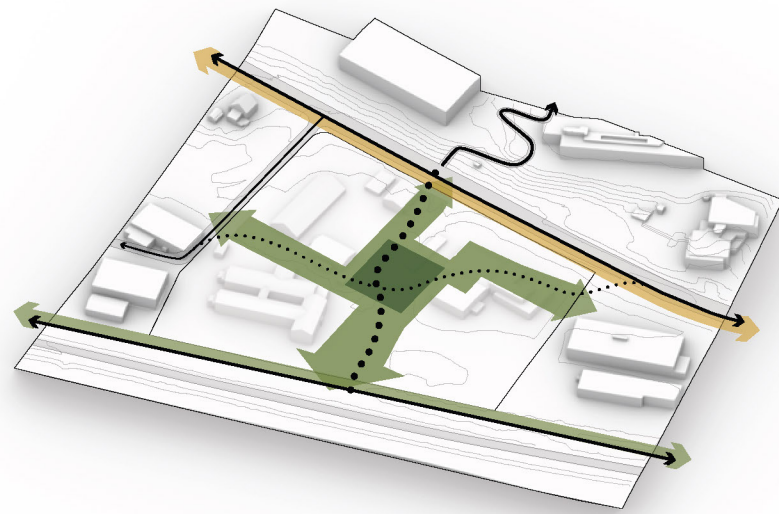
D A R K

Kontekst



D A R K

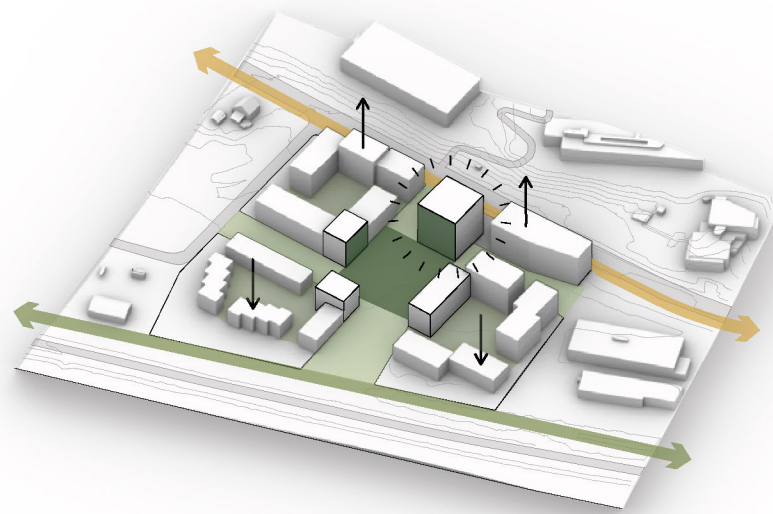
Hovedgrep



Bygge opp rundt bevegelsesårer
Sentral plassering av områdelekeplass



BYROM, MØTEPLASSER, LEK*



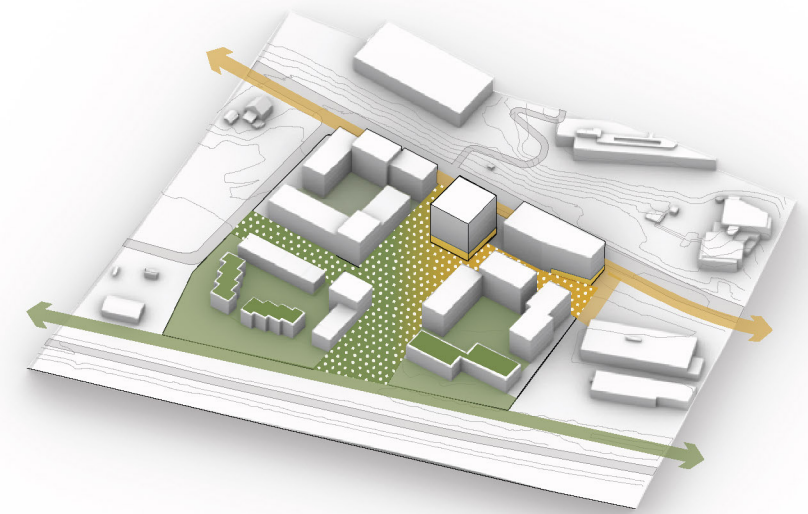
Lavere mot vest: kveldssol og støy
- høyere mot øst: ingen naboer

Innramming av områdelekeplass



SÆRPREG OG TILPASNING*

ARKITEKTUR*



Grønt mot banen - gateliv mot Langbakken

Fellesfunksjoner mot
områdelekeplassen og Langbakken



BLÅGRØNN STRUKTUR*



SÆRPREG OG TILPASNING*



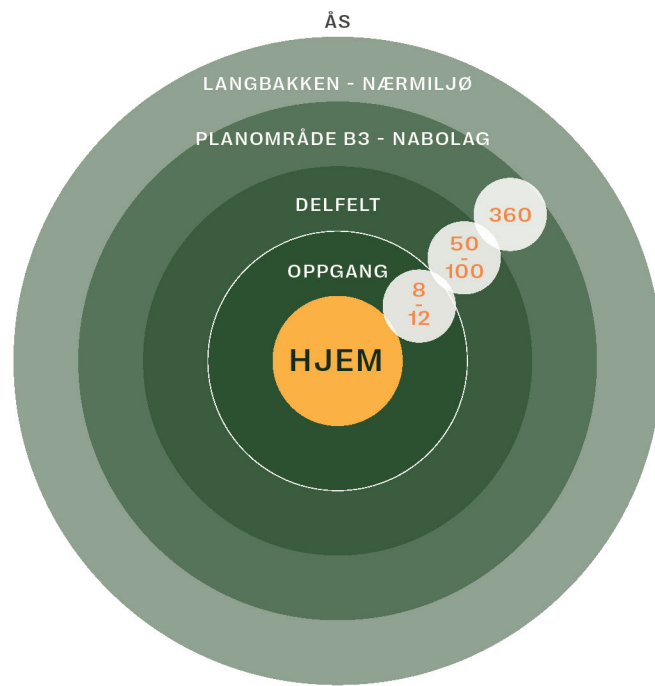
Sentral plassering av områdemøteplass



D A R K

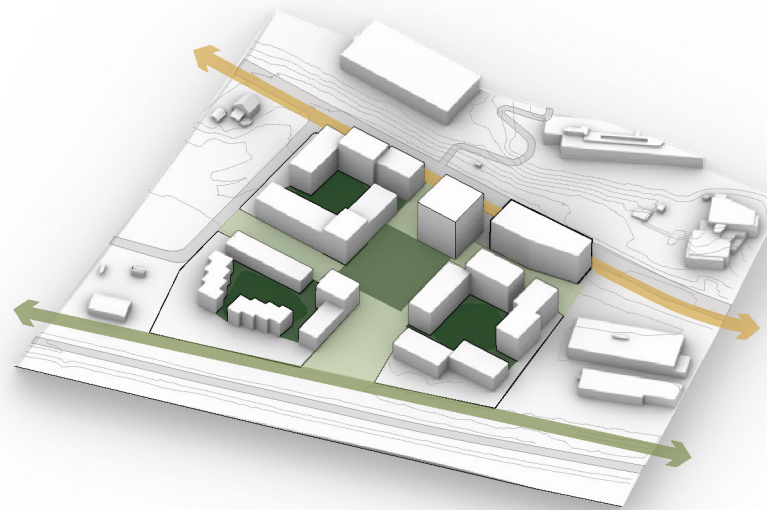
*Ikonene er hentet fra *Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan Ås sentralområde*

Oversiktlig naboskap



Hierarki og møteplasser Tilpasset overgang fra det private hjem til offentlige møteplasser

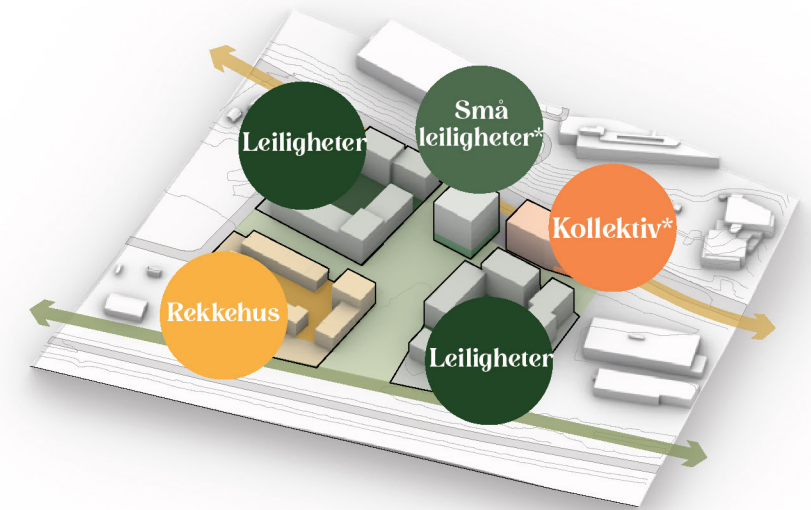
Felt B3 på Langbakken har stort potensial, både på grunn av størrelsen og mulighet for antall boenheter. For å legge til rette for et oversiktlig naboskap der alle finner sin plass, er det viktig med en gradvis overgang fra det helt private til det helt offentlige, med tilpassede møteplasser og fellesskap på hvert nivå. I detaljreguleringen behandles særlig nivåene mellom nærmiljø og oppgang, med hovedvekt på delfelt og planområdet B3.



Hierarki i plangrep og feltinndeling: fra hjem og oppgang til delfelt, via området møteplass, til nærmiljø i Langbakken.



UTEOPPHOLDSAREAL BOLIG*



*fellesfunksjoner i 1. etg

Variert boligtilbud tilpasset en sammensatt målgruppe gir et mangfoldig bomiljø.



BOLIGTILBUD OG -TYPOLOGIER *



D A R K

*Ikonene er hentet fra Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan Ås sentralområde

Teknisk plan



Tegnforklaring

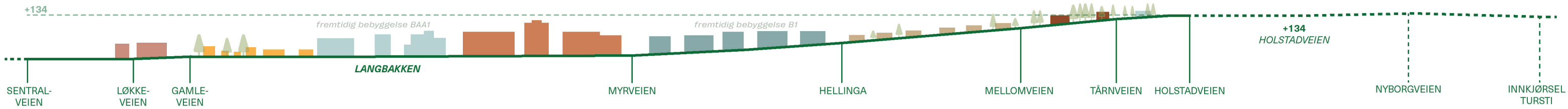
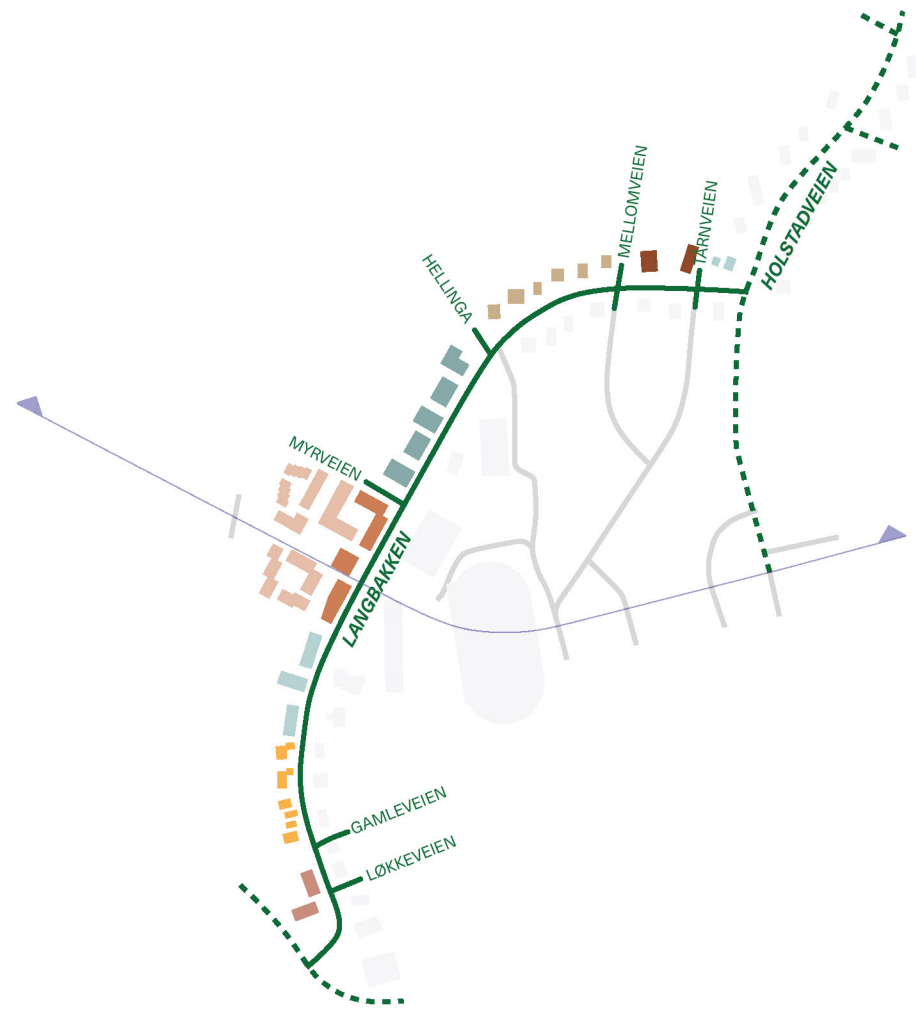
- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Plangrense | | Fallunderlag - Corkeen |
| | Formålsgrense | | Fallunderlag 2 - Grus |
| | Gjerde (eksisterende) | | Sand |
| | Jernbane linje | | Rist |
| | Vann kanal (eksisterende) | | Gress |
| | Reg.Fortau | | Tråkkheller/balanse elementer |
| | Bygglinje | | Lekapparater T-r LEK/Nærlek |
| | Balkonger | | Pergola med klatreplanter |
| | Kjeller linje | | Vegetasjonsareal, primært stauder |
| | Innganger | | Vegetasjonsareal, primært busker |
| | Garasje innkjørsel | | Regnbed |
| | Høydekoter eksisterende | | Natur vegetasjon/eng |
| | Nye høydekoter (50 cm) | | Grønstruktur G2 og G3 |
| | Punkthøyder nye | | Sedum på tak |
| | Lavbrekk | | Tredekke på tak |
| | Åpen vannrenne | | Tak |
| | Vannspeil | | Nedgravde avfallsbeholdere |
| | Høybrekk | | Sittebenk/ Sittegruppe |
| | Brann oppstillingsplass | | Felles takterrasser møblering (bare illustrativt) |
| | Renovasjon oppstillingsplass | | Nye trær |
| | LEK areal - Tumble-rumle (1000 m2)* | | Eksisterende trær - som beholdes (ca plassering) |
| | LEK areal - Nærlek (min. 200 m2)** | | Eksisterende trær - som fjernes (ca plassering) |
| | Tursti | | |
| | Fallpil | | |
| | Kant/mur | | |
| | Trapp | | |
| | Rampe | | |
| | Sykelstativer | | |
| | Markterrasse, tredekke | | |
| | Permeabelt dekke - armert gress | | |
| | Semipermeabelt dekke - belegningsstein | | |
| | Semipermeabelt dekke - belegningsstein på LEK | | |
| | Tredekke | | |



D A R K



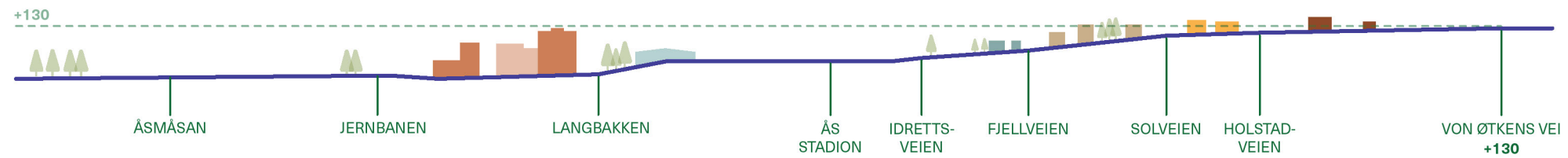
1:1000



Prinsippsnitt: Langbakken strukket ut
eksisterende høydeinformasjon hentet fra Google Earth og NorgesKart



D A R K

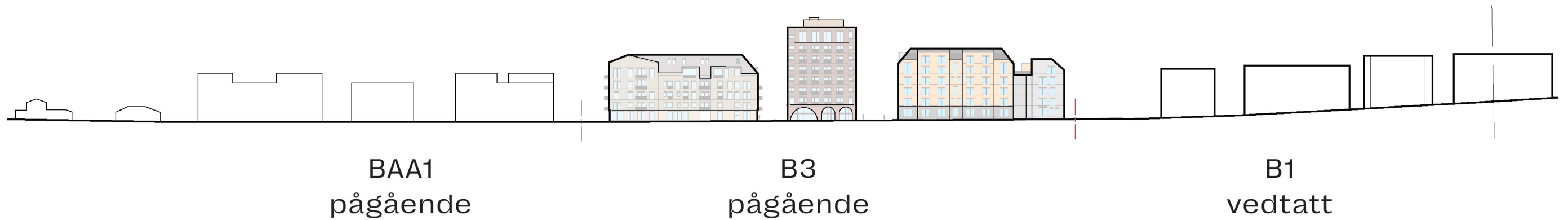


Prinsippsnitt: Tverrsnitt gjennom Langbakken
eksisterende høydeinformasjon hentet fra Google Earth og NorgesKart

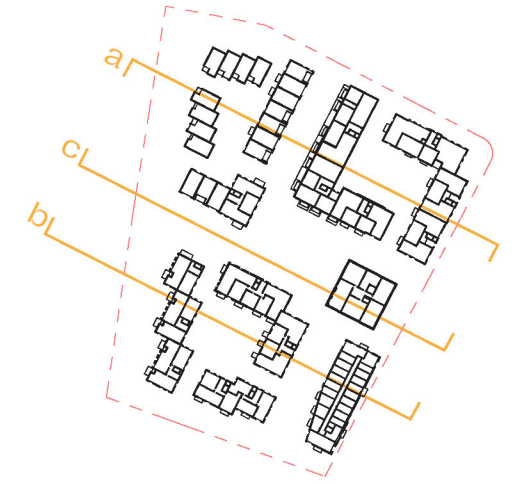
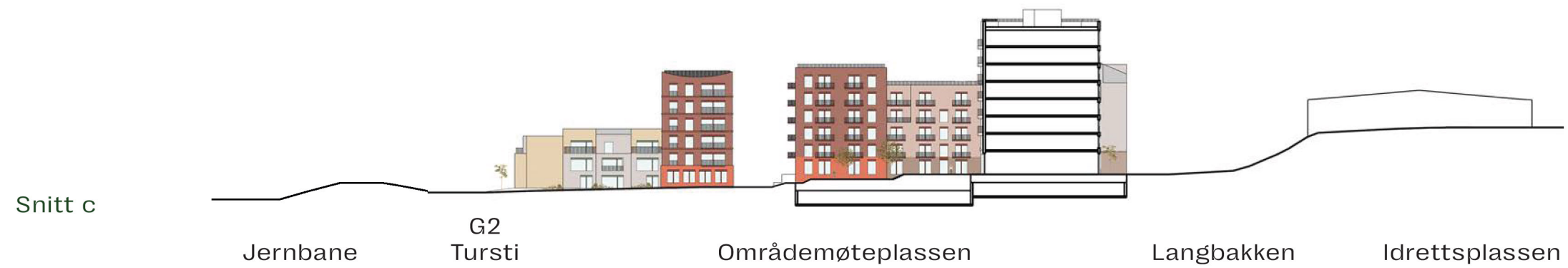
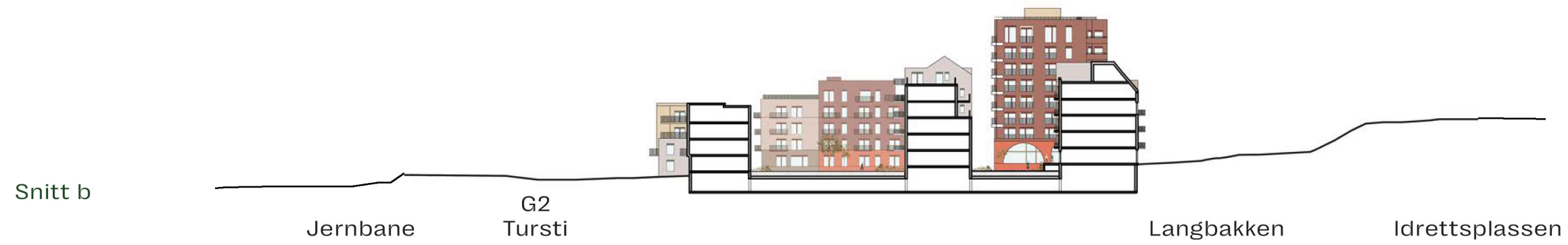


D A R K

Sammenheng langs Langbakken



Høyder



Prinsippsnitt
1:1000



Solstudier



kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



kl 18.00

Solstudier



kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



kl 18.00

01. mai



D A R K



1:2000

Solstudier



kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



kl 18.00

21. juni



1:2000

MUA



Jevndøgn kl 15.00

Nødvendig MFUA: 5.460 m²
*20% av BRA bolig

Solbelyst: 2.730 m²
*50% kl 15

MFUA terreng: 7.553 m²
Solbelyst: 3.863 m²

Felles tak*: 165 m²
*andel som kan medberegnes i MUA

Private markterrasser rekkehus*: 180 m²
*andel som kan medberegnes i MUA

Privat tak*: 280 m²
*andel som kan medberegnes i MUA



D A R K



Plandiagram
1:1000

Logistikk og kjeller



Tegnforklaring

- Kjeller del 01
- Kjeller del 02 (ligger ca 1,5 m lavere enn kjeller 01)
- ▲ Nedkjøring til kjeller del 01 og 02
- ▲ Mulig nedkjøring til kjeller del 02
- ↑ Rampe mellom kjeller del 01 og 02
- ▲ Mulig inngang for felt BKS og BBB1 til kjeller
- Kjerner



D A R K



Plandiagram
1:1000

BGF



Tegnforklaring

- Plangrense
- Formålsgrense
- Kjeller linje
- Vegetasjon forbundet med jord - 3005 m²
- Vegetasjon på lokk, jorddybde min.100cm (Regulering) - 1221 m²
- Vegetasjon på tak, jorddybde 3-20cm - 1678 m²
- Delvis permeable flater - 6144 m²
- Impermeable flater med avrenning til vegetasjon - 56 m²
- Impermeable flater med avrenning til lokalt overvannsanlegg - 4567m²
- Regnbed eller tilsvarende - 1520 m²
- Vannspeil - 15 m²
- Eksisterende tre>10 m - ca 7 stk
- ⊕ Nytt tre>10 m - 40 stk
- ⊙ Nytt tre (5-10 m) - 162 stk

Total blågrønn faktor: 0,84



D A R K



Plandiagram
1:1000

Overvann



Tegnforklaring

- Plangrense
- Formålsgrense
- Gjerde (eksisterende)
- Jernbane linje
- Vann kanal (eksisterende)
- Reg.Fortau
- Bygglinje
- Balkonger
- Kjeller linje
- Innganger
- Garasje innkjørsel
- Høydekoter eksisterende
- Nye høydekoter (50 cm)
- +98.27 Punkthøyder nye
- Lavbrekk
- Åpen vannrenne
- Vannspeil
- Høybrekk
- Fallpil
- Flommpil
- Kant/mur
- Trapp
- 1:15 Rampe
- Sykkeltstaver
- Markterrasse, tredekke
- Permeabelt dekke - armert gress
- Semipermeabelt dekke - belegningsstein
- Semipermeabelt dekke - belegningsstein på LEK
- Tredekke
- Fallunderlag - Corkeen
- Fallunderlag 2 - Grus
- Sand
- Rist
- Gress
- Tråkkheller/balanse elementer
- Lekapparater
- T-r LEK/Næriek
- Pergola med klatreplanter
- Vegetasjonsareal, primært stauder
- Vegetasjonsareal, primært busker
- Regnbed
- Natur vegetasjon/eng
- Grønnstruktur G2 og G3
- Sedum på tak
- Tredekke på tak
- Tak
- Nedgravde avfallsbeholdere
- Sittebenk/ Sittegruppe
- Felles takterrasser møblering (bare illustrativt)
- Nye trær
- Eksisterende trær - som beholdes (ca plassering)
- Eksisterende trær - som fjernes (ca plassering)



D A R K



Plandiagram
1:1000



PUNKTHUSET
MARKERER
TVERRFORBINDELSEN
OPP MOT
IDRETTSPLASSEN

Fjernvirkning
Langbakken fra nord



D A R K

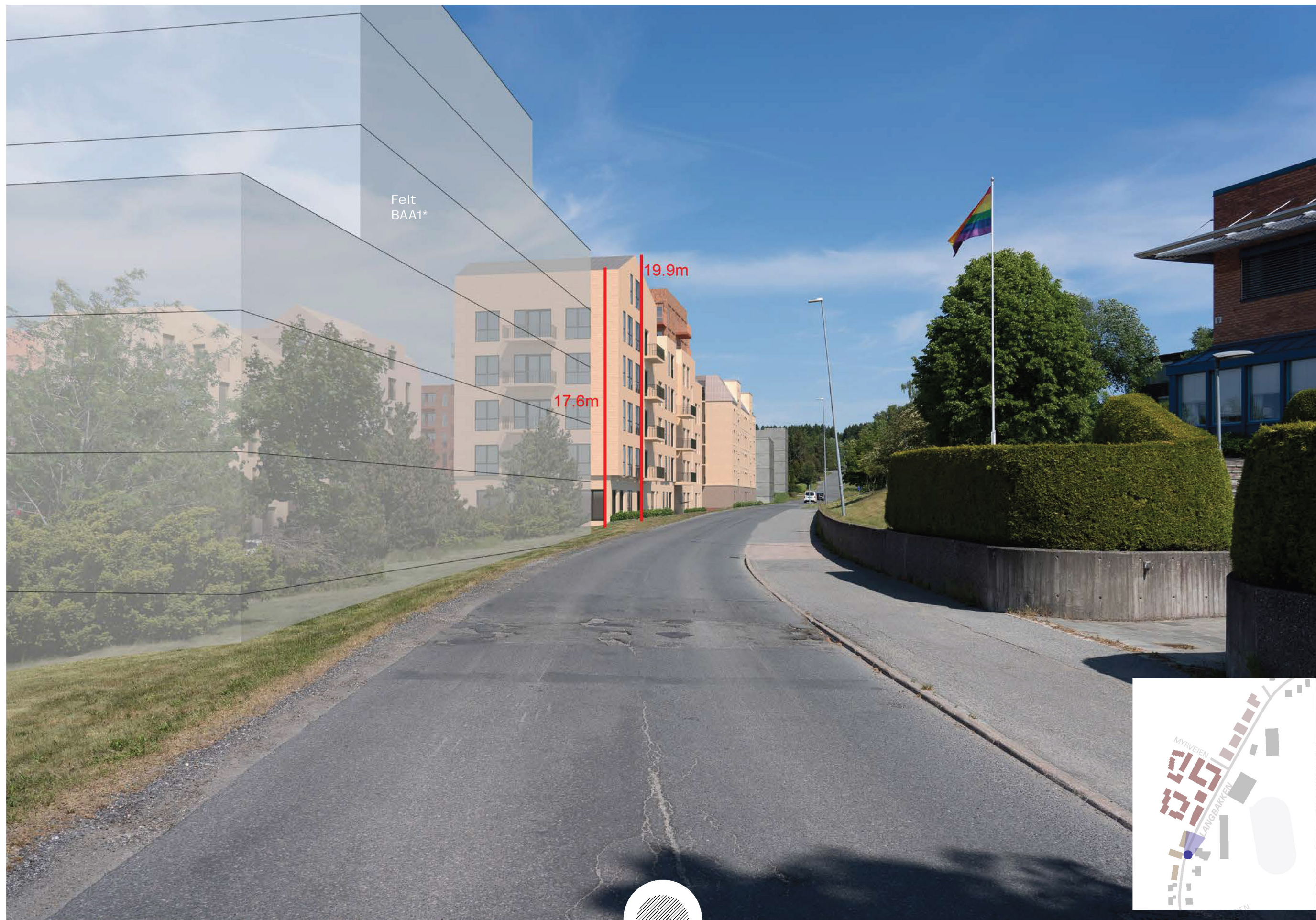


PUNKTHUSET
MARKERER
TVERRFORBINDELSEN
OPP MOT
IDRETTSPLASSEN

Fjernvirkning
Langbakken fra sør



D A R K

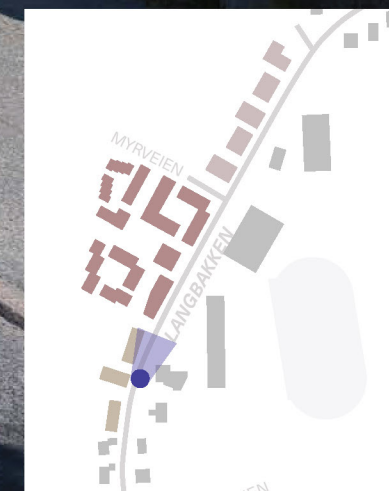


Fjernvirkning Langbakken fra sør

**Felt BAA1 foreløpig prosjektert bebyggelse // eks. veisituasjon*



D A R K

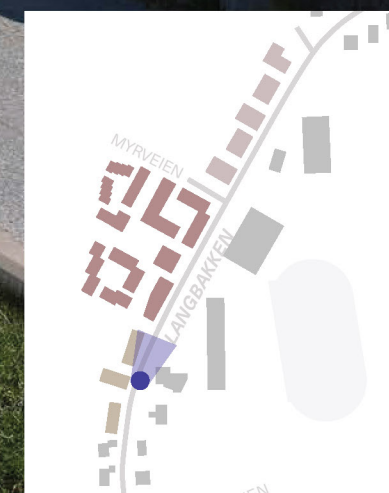


*Foto til underlag er tatt
i øyehøyde*



Fjernvirkning Langbakken fra sør

**Felt BAA1 foreløpig prosjektert bebyggelse // fremtidig veisituasjon*



*Foto til underlag er tatt
i øyehøyde*



OMRÅDELEKEPLASSEN
ER SYNLIG FRA
IDRETTSPLASSEN,
SLIK AT DET ER GOD
SAMMENHENG MELLOM DE
ULIKE MØTEPLASSENE

Fjernvirkning
fra idrettsplassen



D A R K



Fjernvirkning
fra Tårnveien



D A R K



Hjørne av hall



Hjørne av brakkeskole



Foran hall



Foran brakkeskole

Sikt
fra idrettsplassen mot Åsmåsan



Fjernvirkning
fra Gamleveien og Kaja



Kart over fjernvirkning
fra Solfallsveien



D A R K

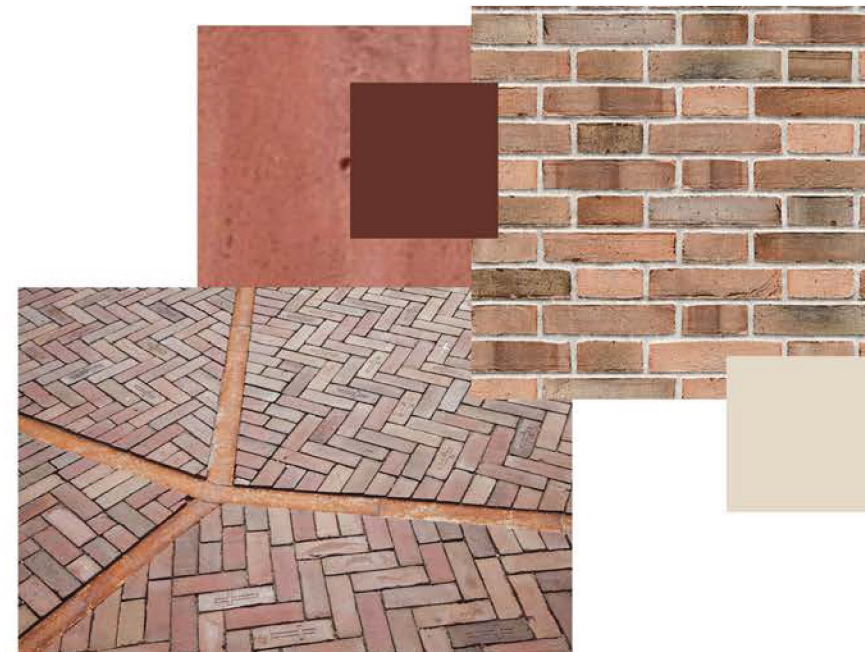
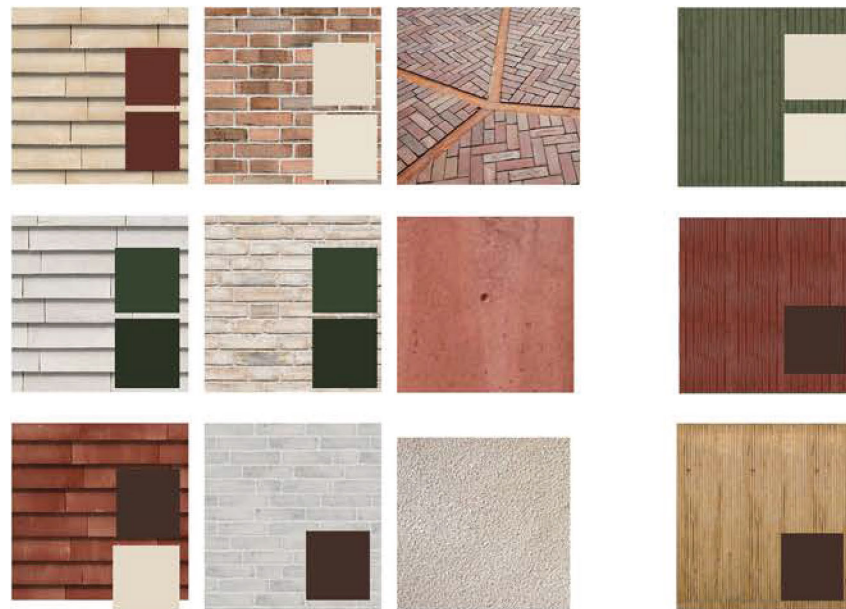


Fjernvirkning
fra Solfallsveien



*Foto til underlag er tatt i øyehøyde
Hvit stiplet linje viser punkthuset*

Stedstypisk arkitektur



Materialpallett og fargebruk:

Rød tegl

omgitt av

Lys tegl

Skjermtegl

Trekledning

Ulik farge i detaljer



D A R K

Stedstypisk arkitektur

moderne fortolkning



Variasjon i
gesimshøyde



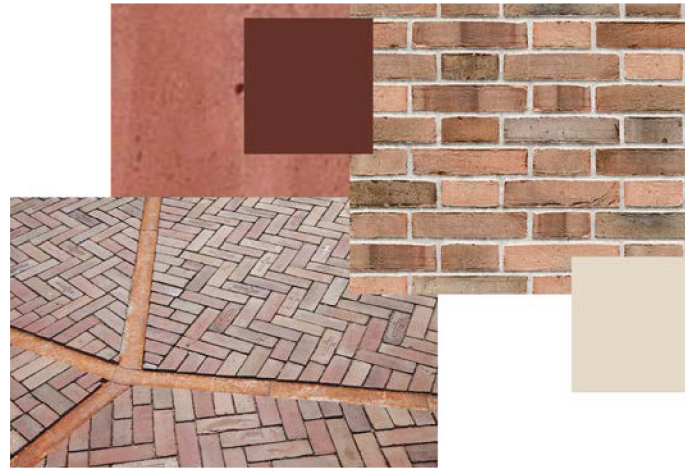
Variasjon i
materialitet



Artikulering av
første etasje



D A R K

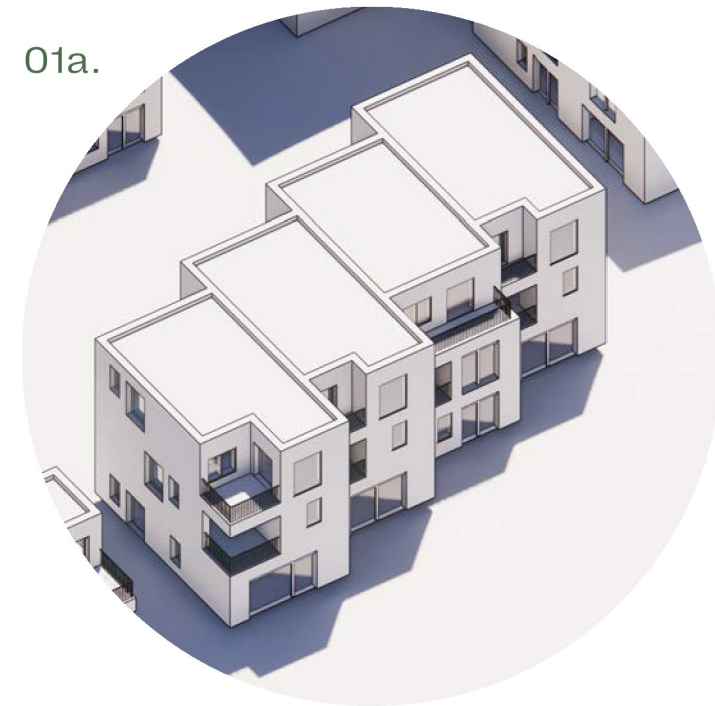


En småby
ikke
en forstad



D A R K

Variasjon i takform



Rekkehusbebyggelse, BKS
Opplevd forskyving av volumer



Rekkehusbebyggelse, BBB1
Tilbaketrekning i volum, høydeforskjell



Leilighetsbygg, BBB3
Opplevd gesims med saltaksvariant



Variasjon i takform



Leilighetsbygg, BBB2
Opplevd gesims med saltaksvariant



Studenthus, BBB4
Opplevd gesims med saltaksvariant



Leilighetsbygg, BBB2
Artikulert gesims og etasjesprang



Planforslag

Utsnitt og delområder

Områdemøteplassen
Langbakken
Alléen
Strøket
Felt BBB1
Felt BBB2
Felt BKB
Felt BBB3
Felt BBB4
Felt BKS



D A R K



Områdemøteplassen
sett mot vest / G2



D A R K



Områdemøteplassen
sett mot vest / G2



D A R K



GRØNT
MOT VEST
OG DEN NYE
TURSTIEN

Områdemøteplassen
sett fra G2



D A R K



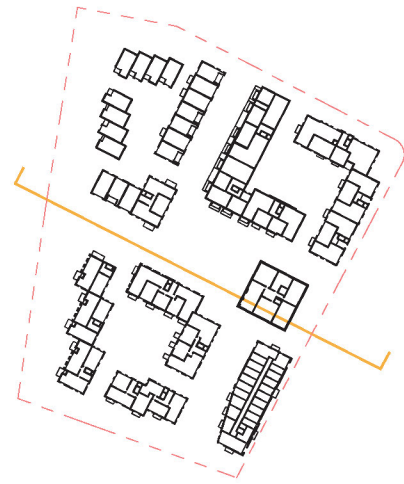
GATELIV
MOT
LANGBAKKEN

Områdemøteplassen
adkomst fra idrettsplassen



D A R K

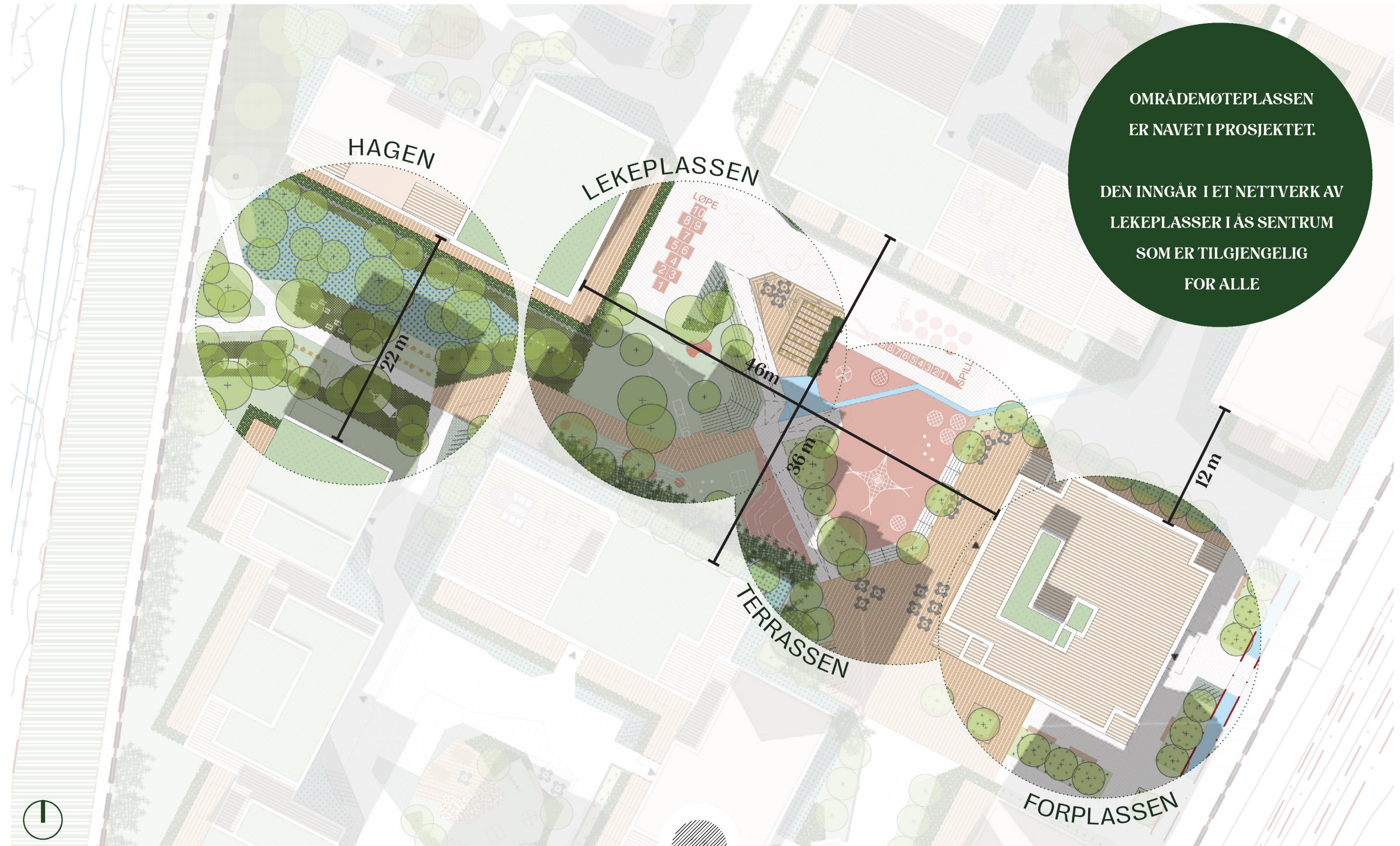
Områdemøteplassen



Prinsippsnitt langs
1:250



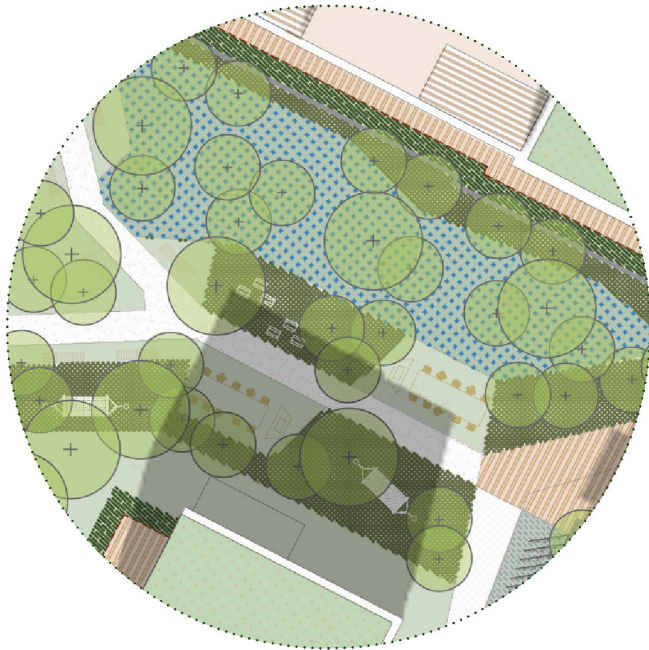
Områdemøteplassen



Utsnitt illustrasjonsplan

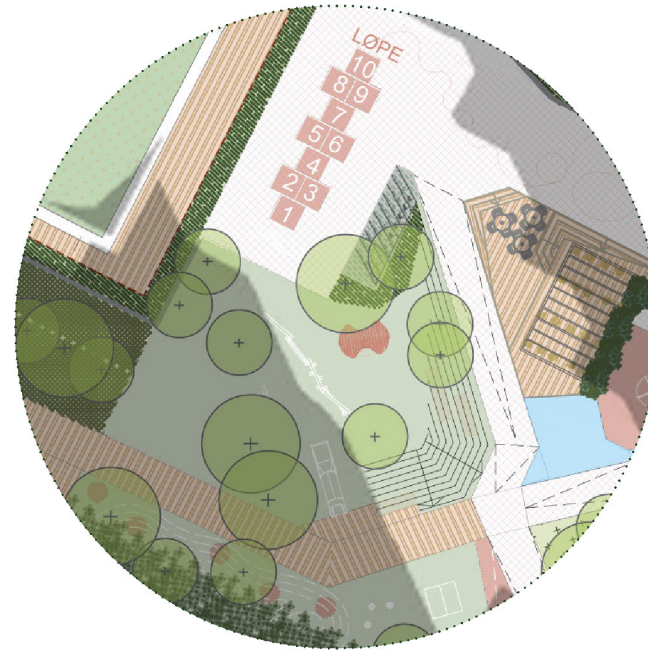
D A R K

Områdemøteplassen



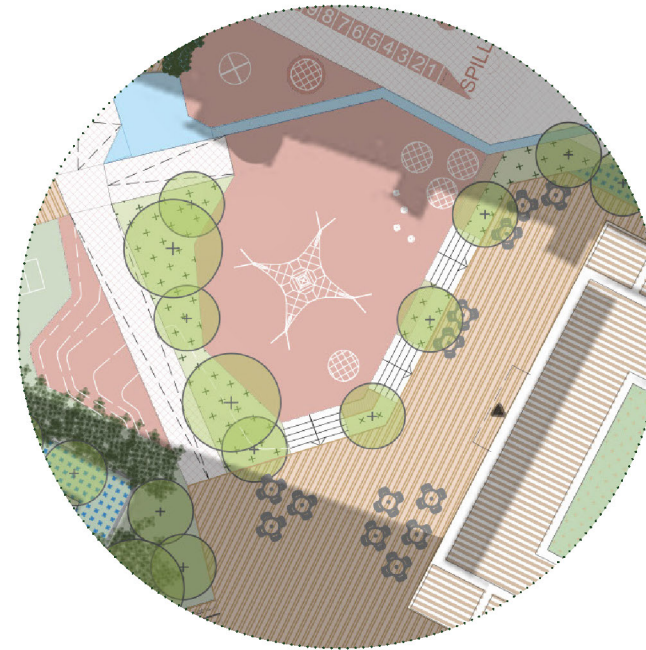
Hagen
01.07 kl 14

“Sløve i skyggen
under trekronene”



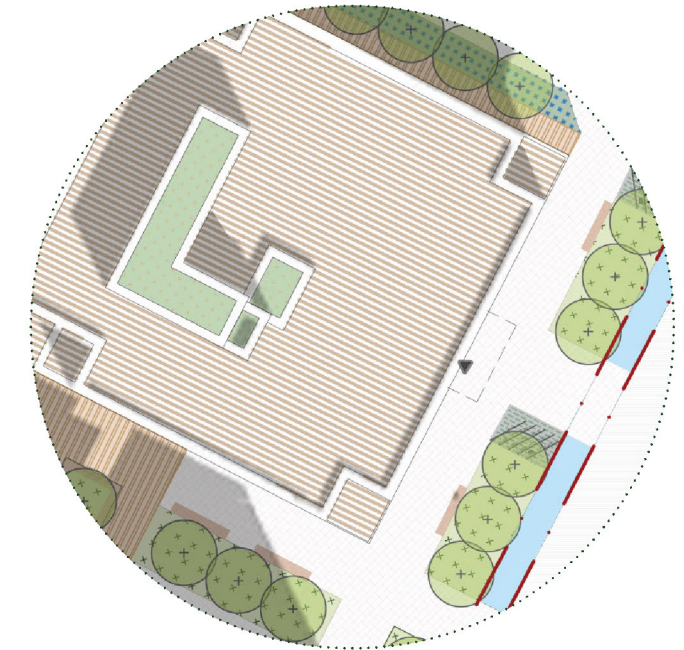
Lekeplassen
15.03 kl 12

“Endelig varmer
sola igjen”



Terrassen
01.07 kl 20

“Lange sommerdager”



Forplassen
01.04 kl 12

“Nyvasket og
nypreppet sykkel”





Henvendelse mot Langbakken
sett fra sør

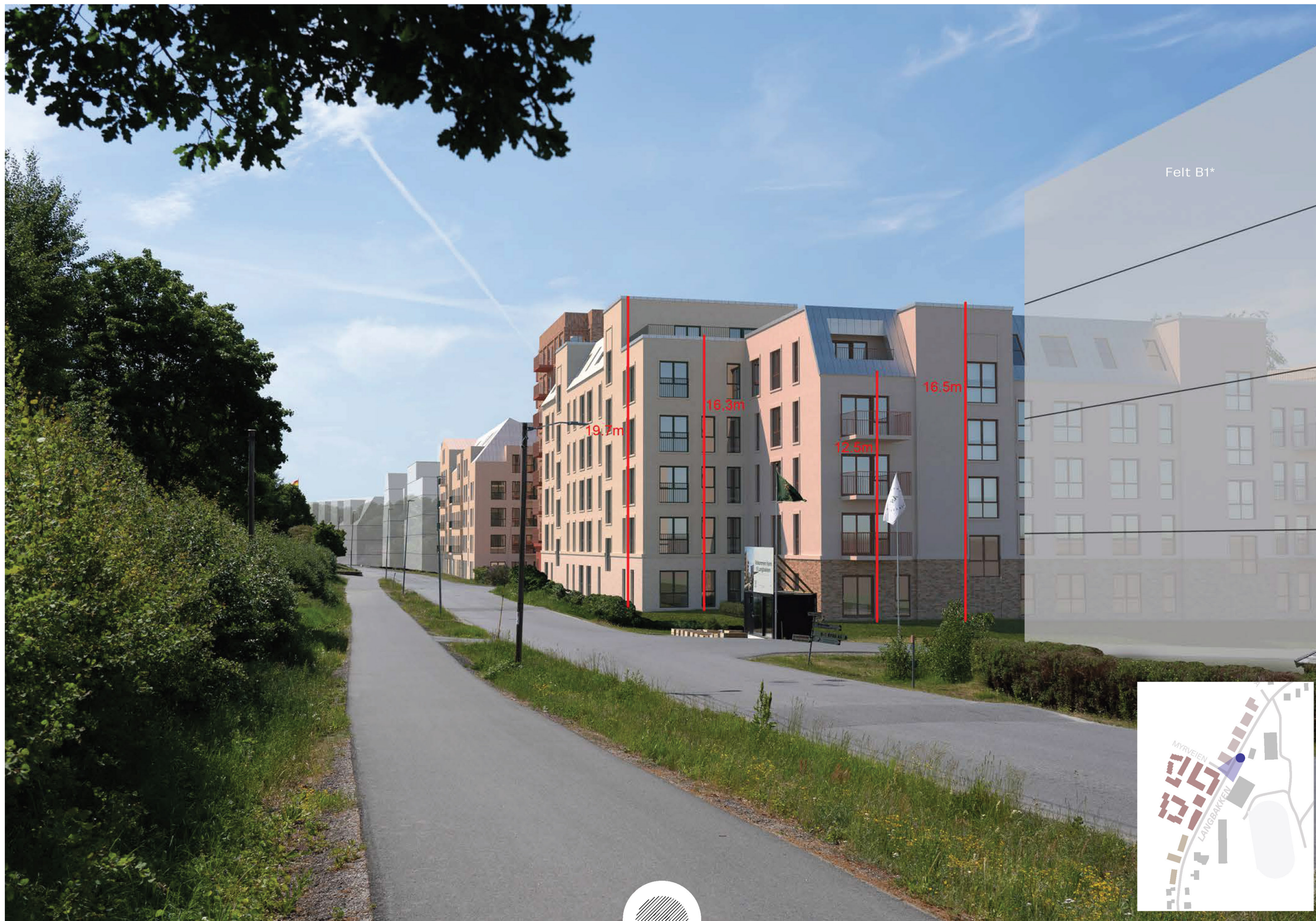
D A R K



Henvendelse mot Langbakken
sett fra nord



D A R K

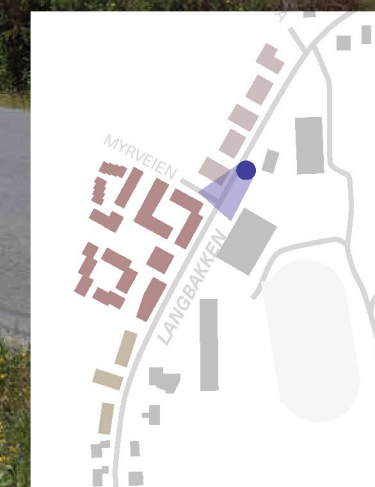


Henvendelse mot Langbakken sett fra nord

**Felt B1, foreløpig prosjektert bebyggelse // eks. veisituasjon*



D A R K



*Foto til underlag er tatt
1.68m over terreng*



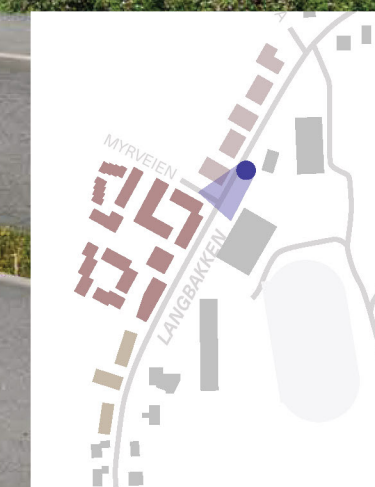
Felt B1*

Henvendelse mot Langbakken sett fra nord

**Felt B1, foreløpig prosjektert bebyggelse // fremtidig veisituasjon*

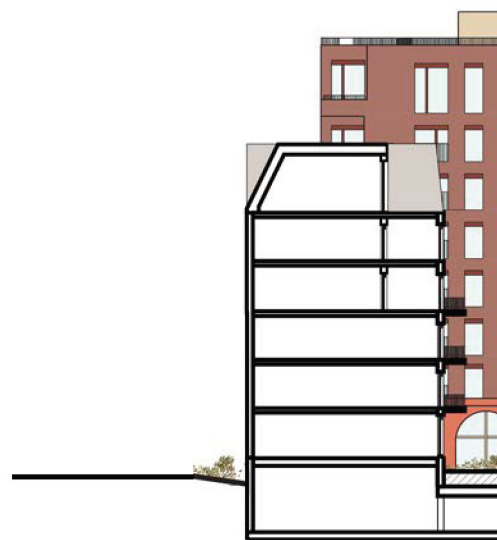


D A R K

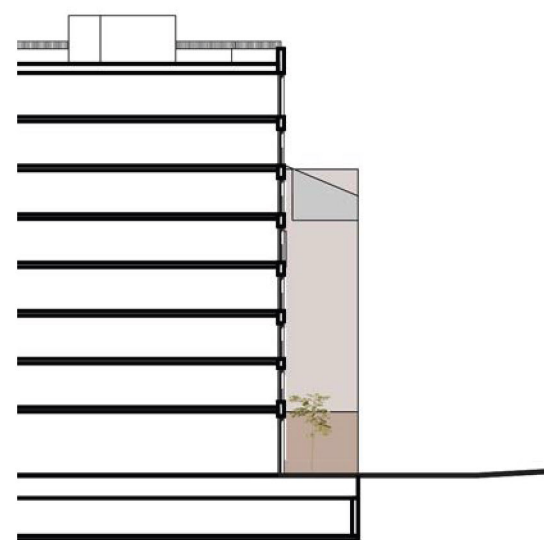


*Foto til underlag er tatt
1.68m over terreng*

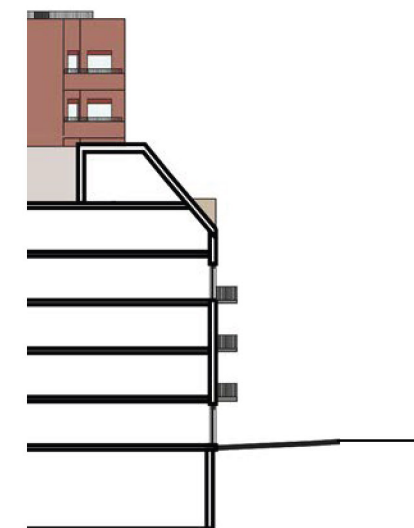
Langbakken



Overgang fra
Langbakken mot
kvartalet



Overgang fra
Langbakken mot
punktthuset



Overgang fra
Langbakken mot
kollektivet





Alléen
sett fra nord



D A R K



Alléen
sett fra nord



D A R K



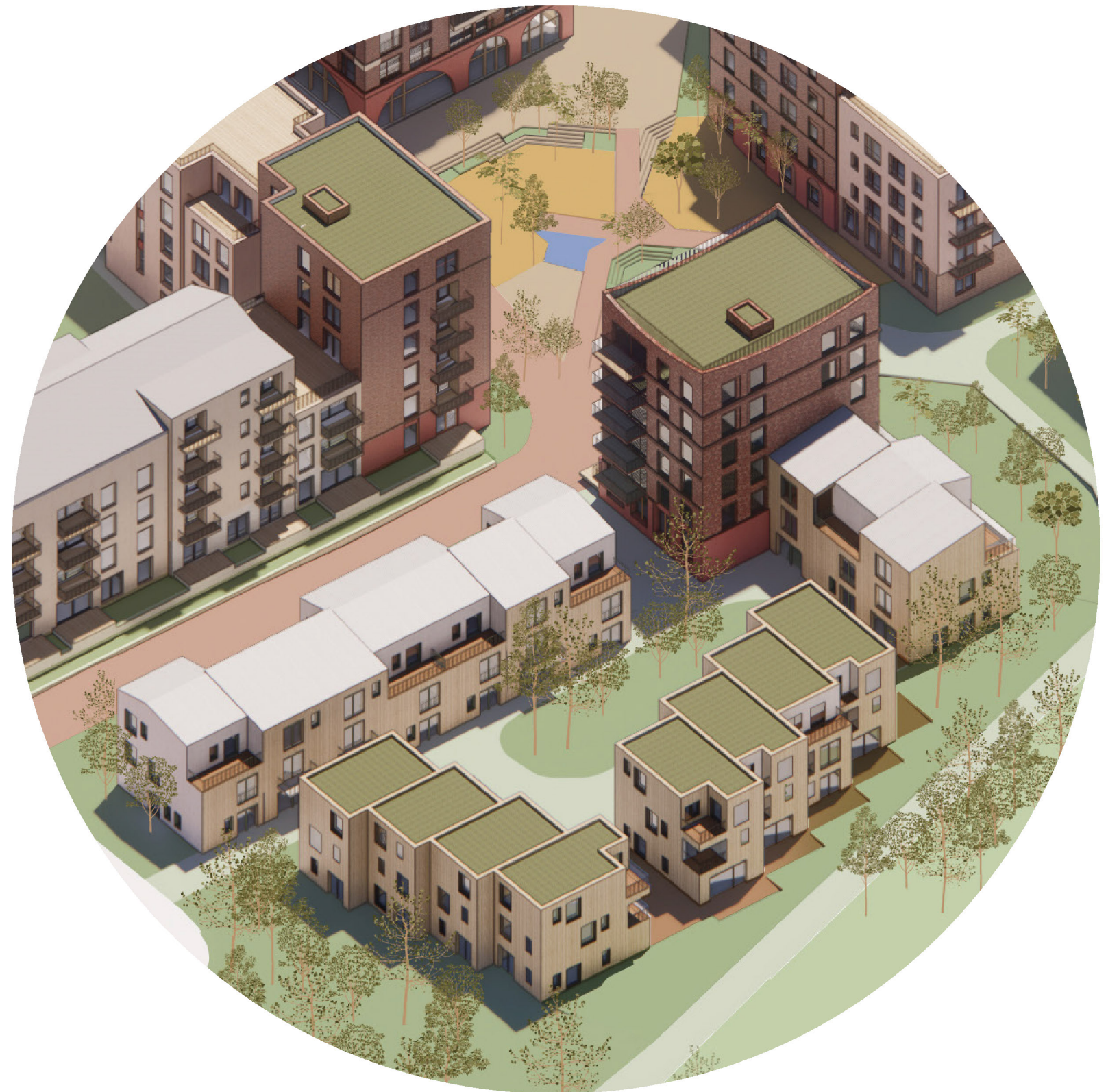
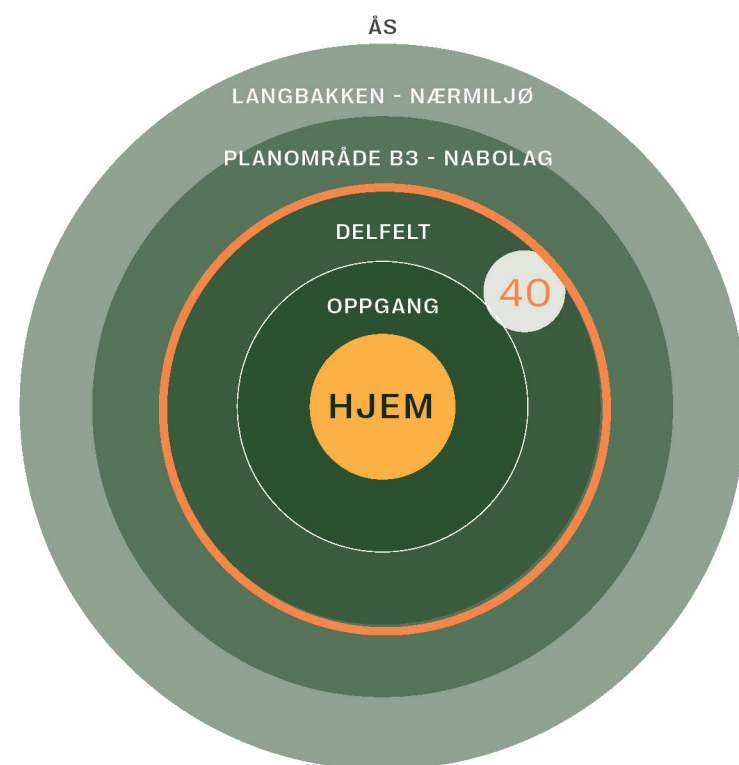
FELLESFUNKSJONER
MOT ADKOMST
FRA SØR

Strøket
sett fra sør



D A R K

Felt BBB1 og BKS: Hagen



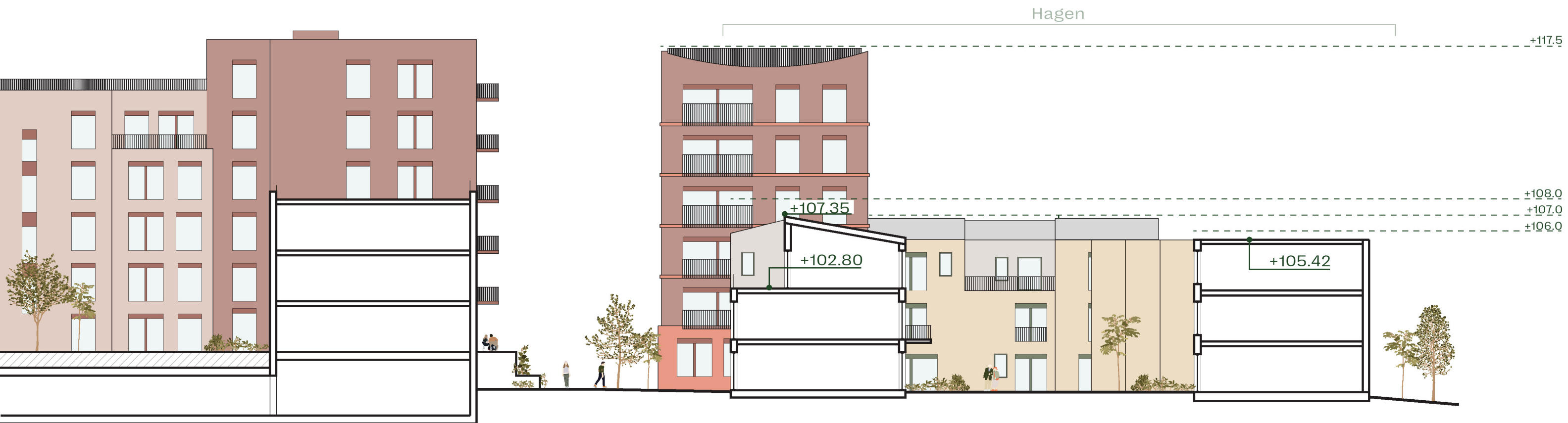
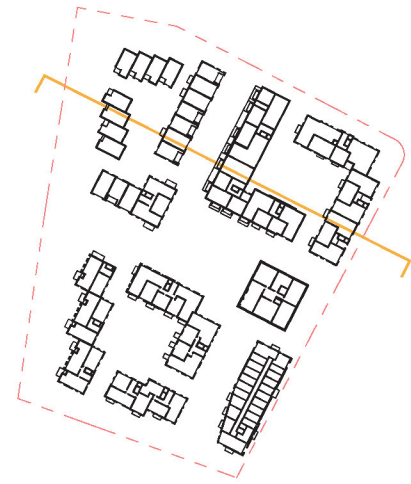
D A R K

Felt BBB1 og BKS: Hagen



D A R K

Felt BBB1 og BKS: Hagen

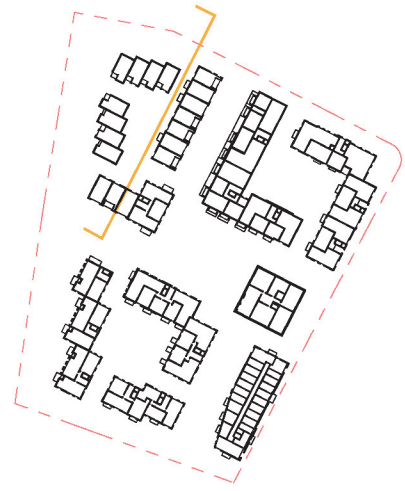


Prinsippsnitt langs
1:250



D A R K

Felt BBB1 og BKS: Hagen



Prinsippsnitt tvers
1:250



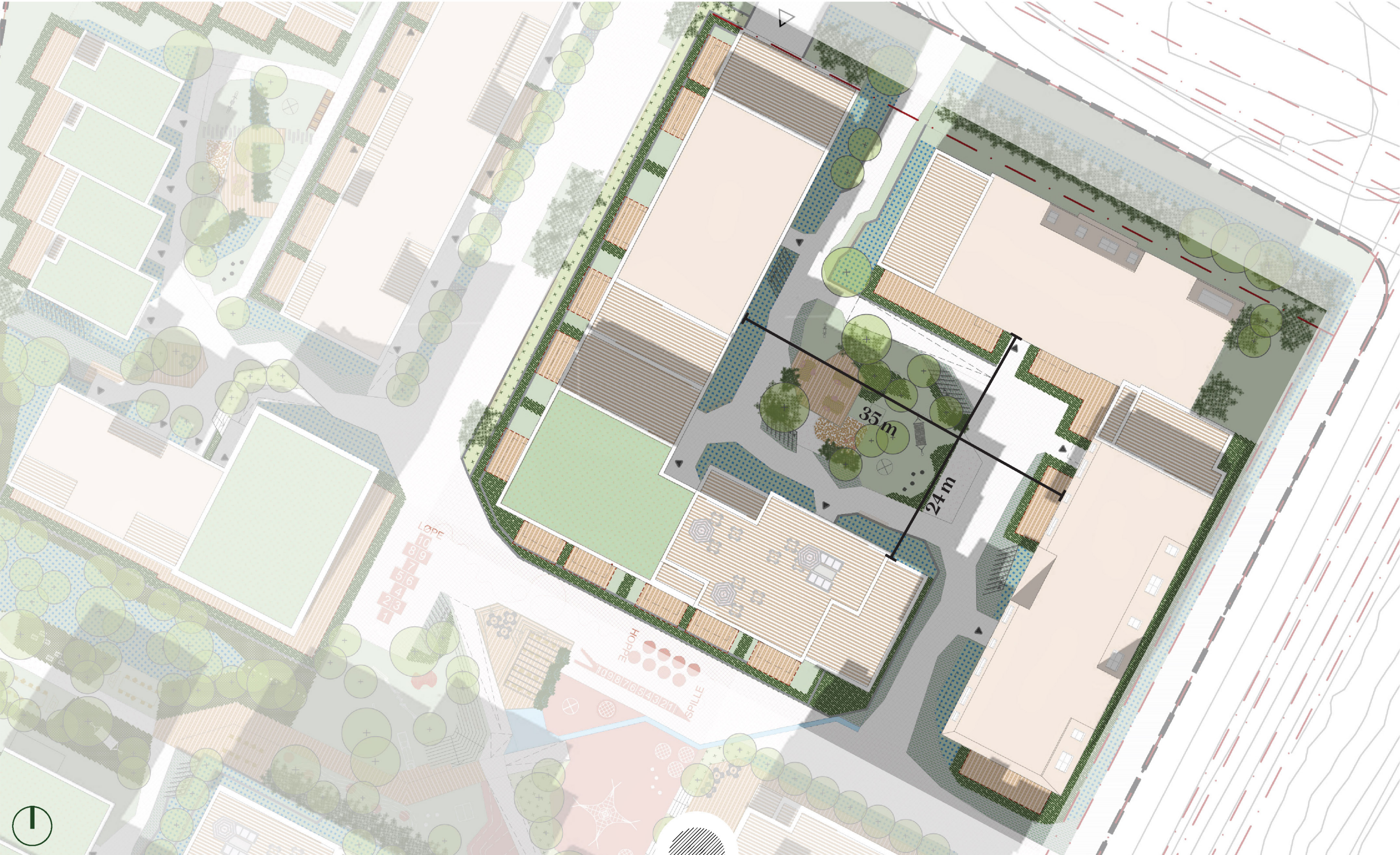
D A R K

Felt BBB2: Kvartalet



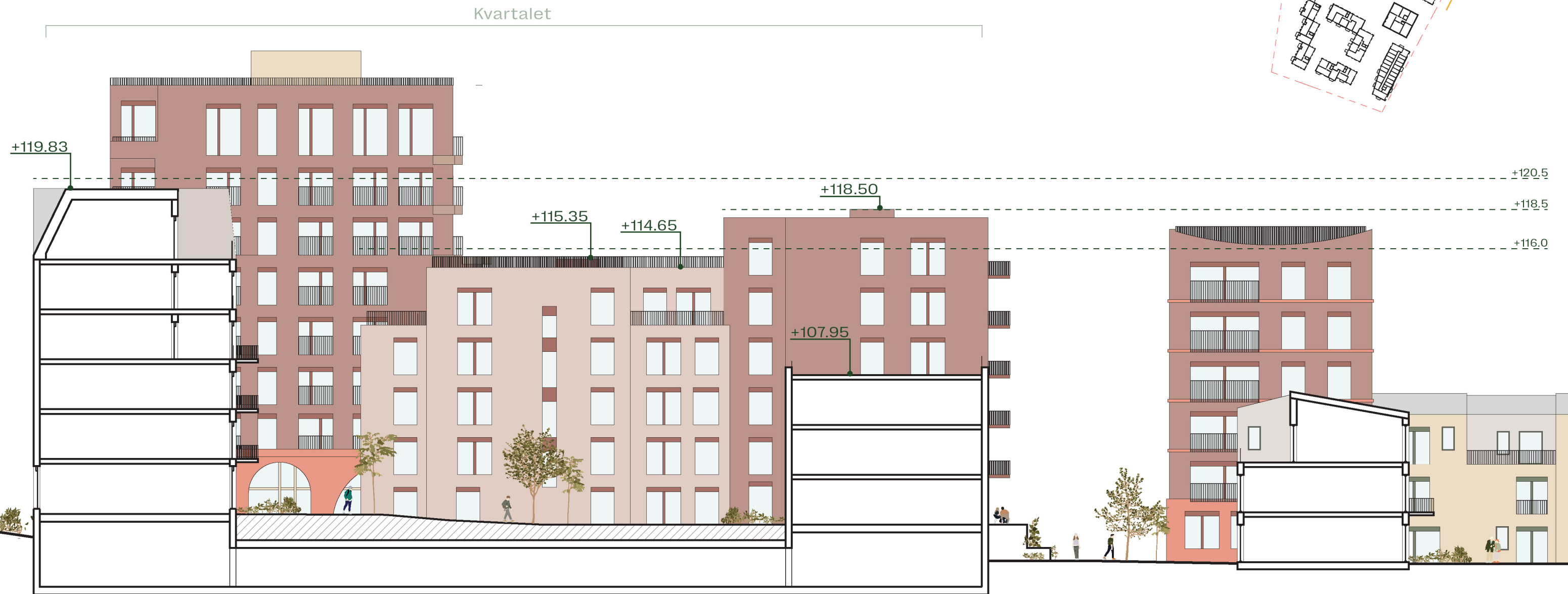
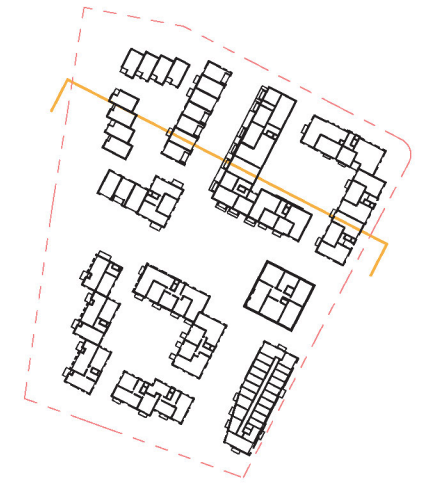
D A R K

Felt BBB2: Kvartalet




D A R K

Felt BBB2: Kvartalet

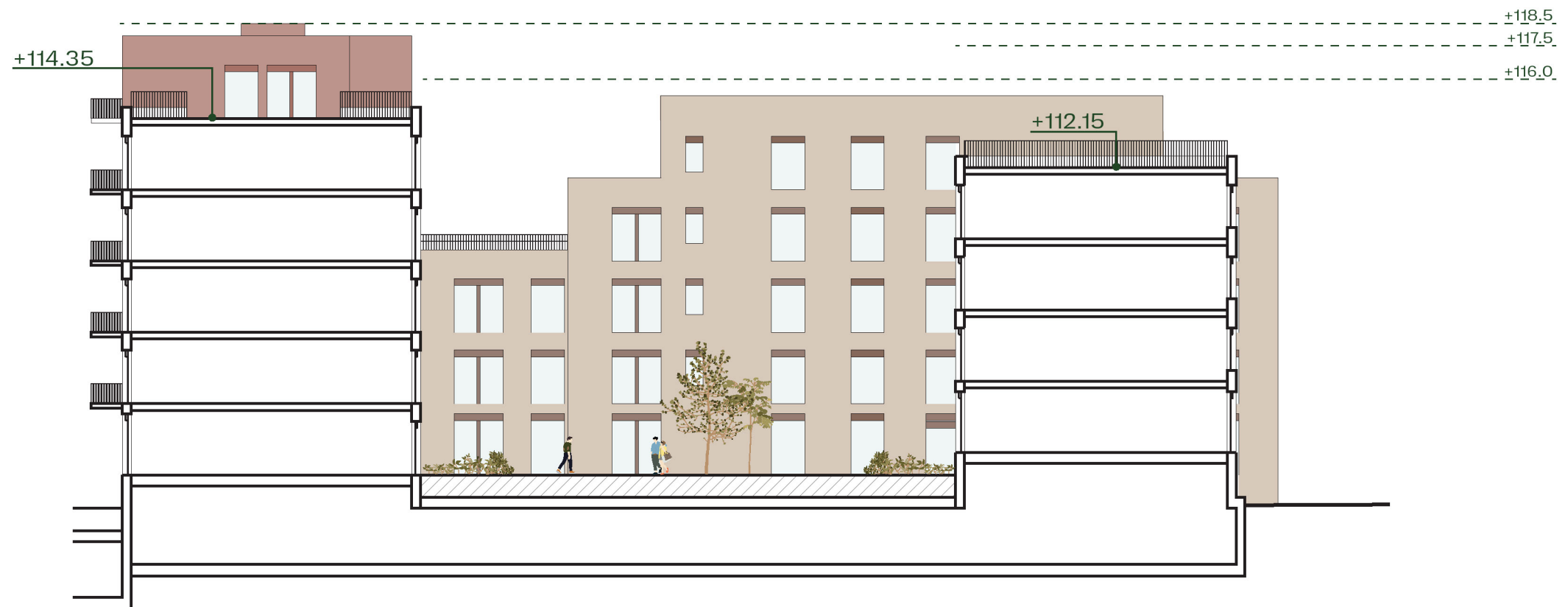
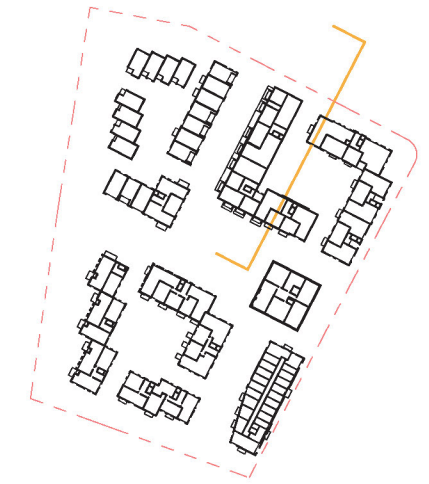


Prinsippsnitt tvers
1:250



D A R K

Felt BBB2: Kvartalet



Prinsippsnitt langs
1:250

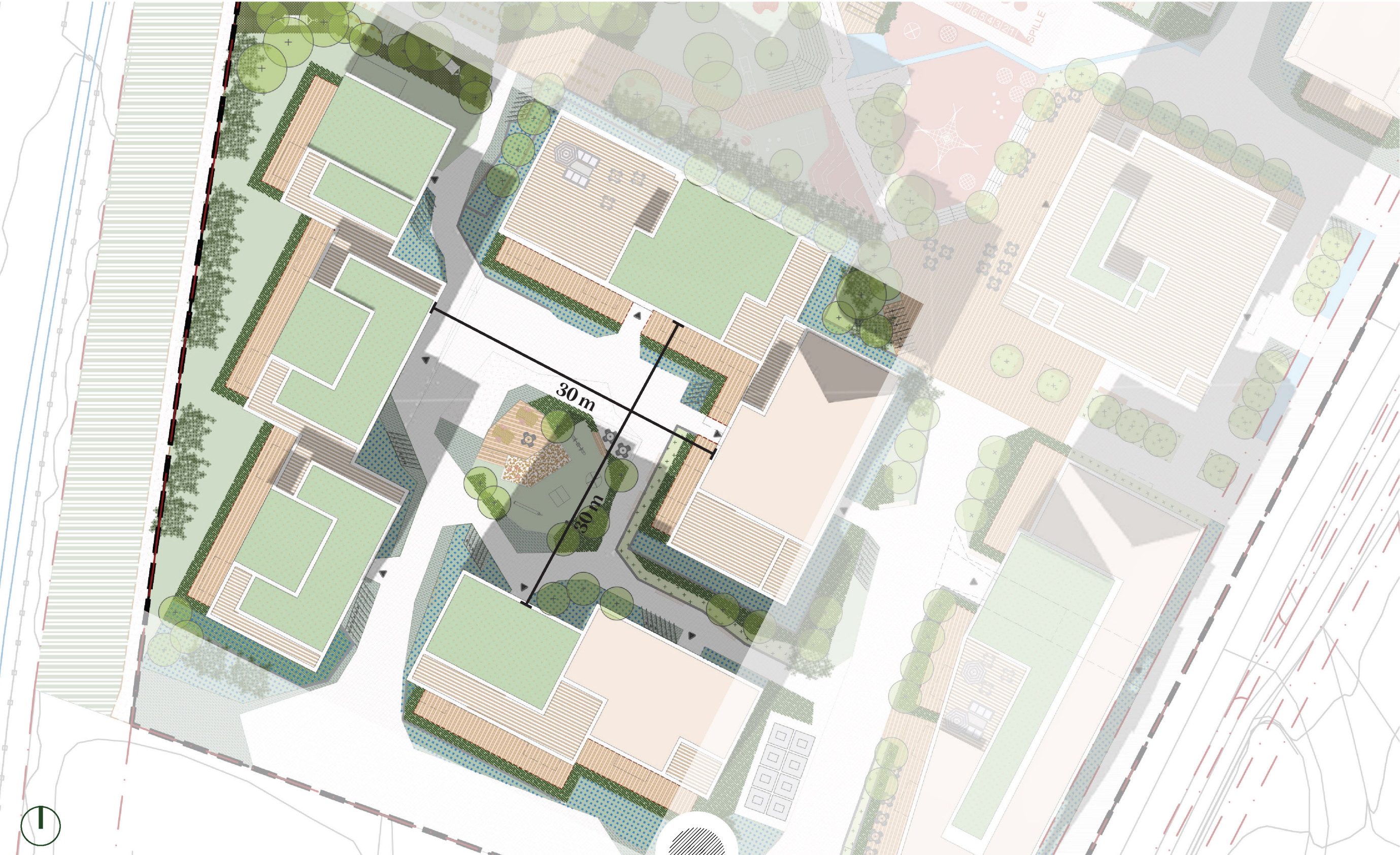


Felt BBB3: TUNET



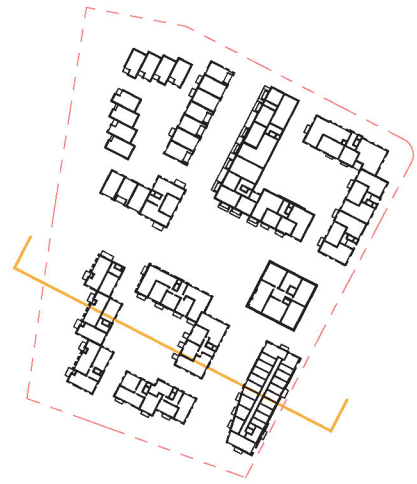
D A R K

Felt BBB3: TUNET

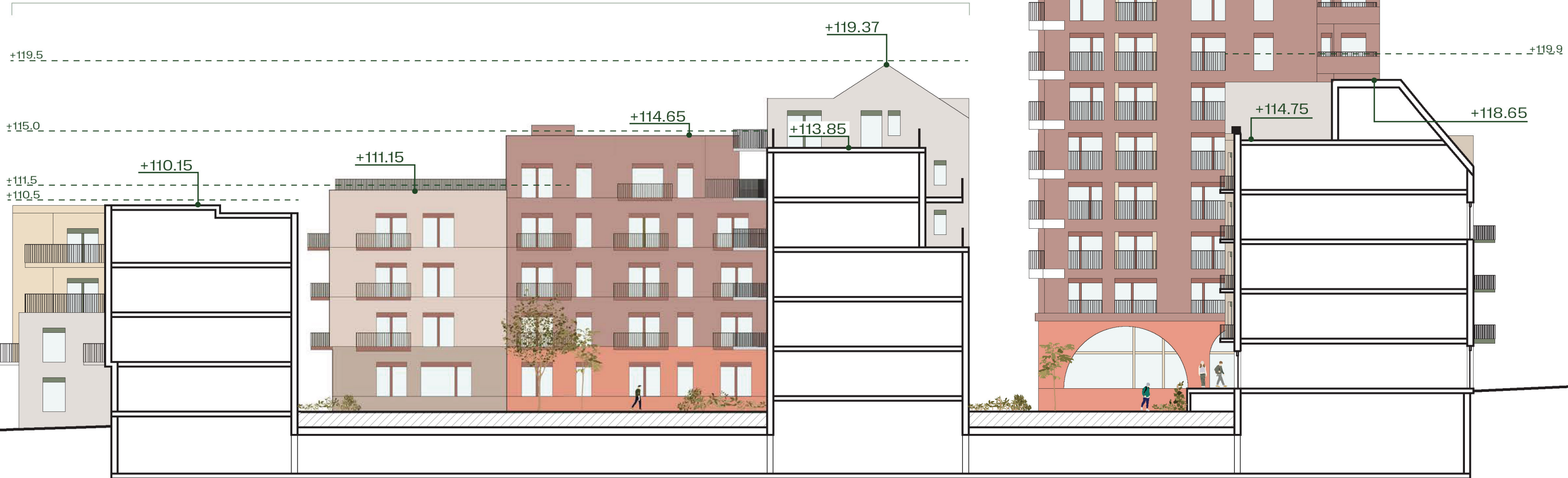


D A R K

Felt BBB3: Tunet



Tunet

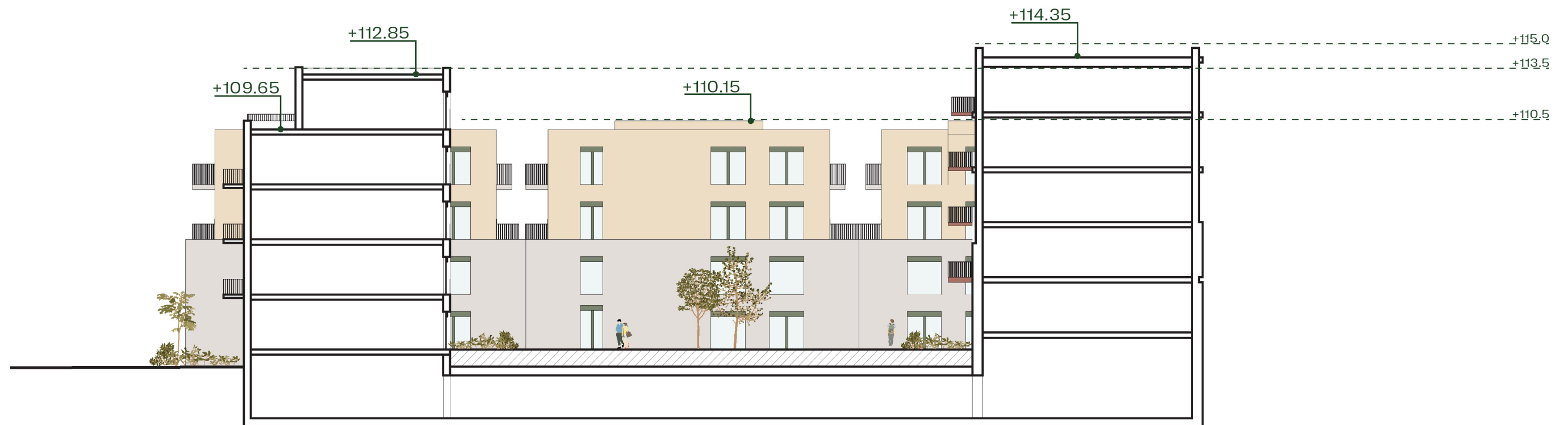
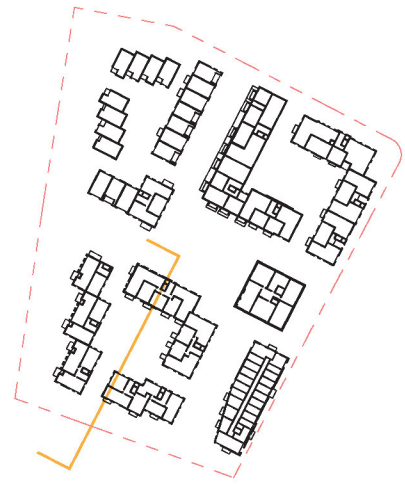


Prinsippsnitt langs
1:250



D A R K

Felt BBB3: TUNET



Prinsippsnitt tvers
1:250



D A R K

Felt BKB og BBB4: Punkthuset og kollektivet

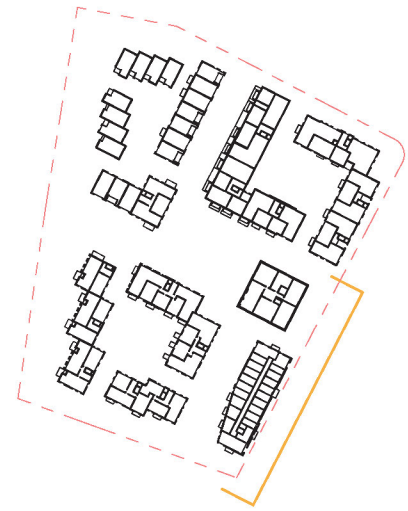


Prinsippsnitt tvers
1:250



D A R K

Felt BKB og BBB4: Punkthuset og kollektivet

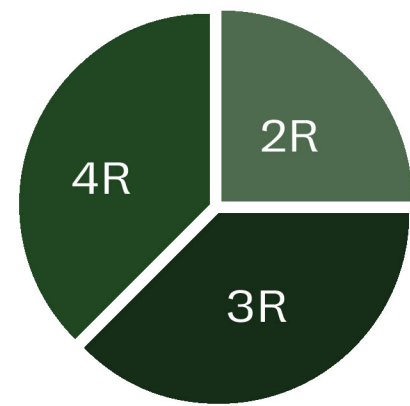


Prinsippsnitt langs
1:250

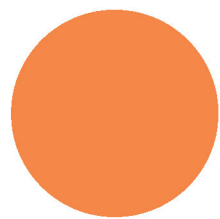


D A R K

Boligsammensetning



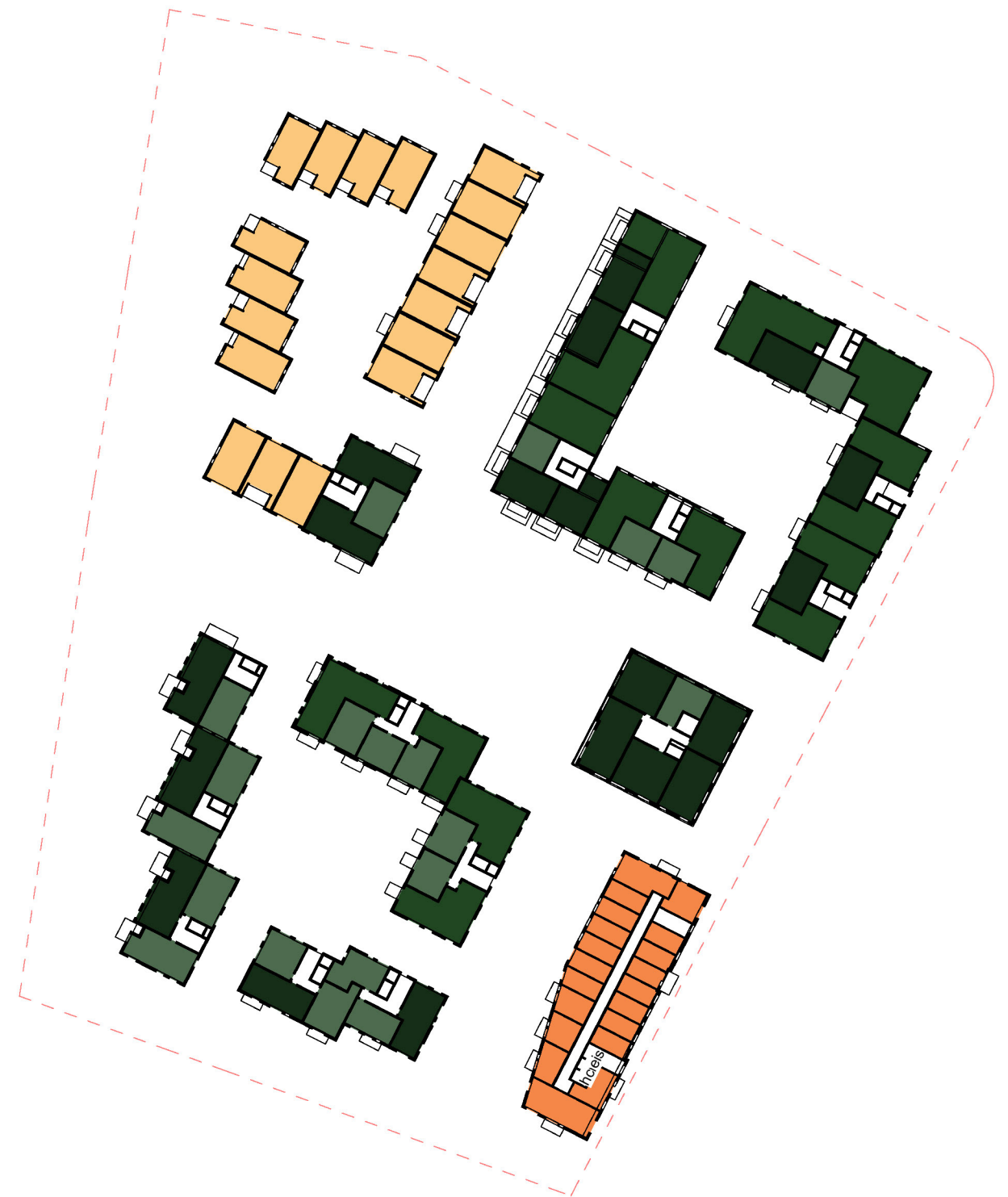
Leiligheter



Kollektiv



Rekkehus



Størrelsen på sirklene viser omtrent
fordeling i antall enheter per kategori



D A R K

Etappevis utbygging



Illustrasjon av mulig etappevis utbygging hvor byggetrinnene er vist med tilhørende uteoppholdsareal

BT1
BKB + BBB2

BT2
BBB4

BT3
BKS + BBB1

BT4
BBB3



D A R K



1:1000

LANGBAKKEN.
ÅS
LANGBAKKEN.



DARK