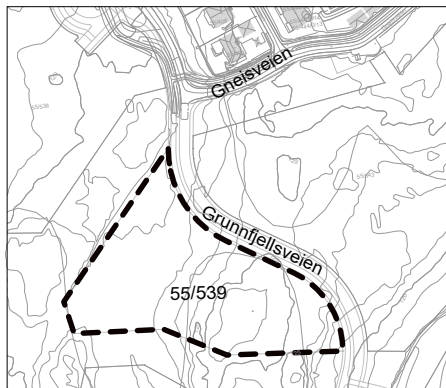


DYSTER BK1



Varslingsnotat august 2021 - Ås boligutvikling AS
IN'BY AS
Lien Øyen Arkitekter
SOLA landskapsarkitekter

**KUNNGJØRING OM OPPSTART AV
DETALJREGULERING FOR FELT BK1,
DYSTER ELDER II I ÅS KOMMUNE**
Plan ID 338, gårds- og bruksnr. 55/539



Kunngjøring dato: **23 august**
Frist for uttalelse dato: **23 september**

I henhold til plan- og bygningsloven §12-8
kunngjøres oppstart av reguleringsarbeid for Dyster
Eldor II, Ås. (Felt BK1).

Forslagsstiller er Ås boligutvikling AS ved
Solon Eiendom, plankonsulent er IN'BY AS.
Planområdet, (gnr/bnr 55/539) ligger 1,7 km
sørøst for Ås sentrum. Planområdet er en del av
områderegulering (21.06.2017) for Dyster Eldor II.

Forslagsstiller ønsker å bygge ca. 60 boenheter på
feltet. Fordelt på konsentret småhusbebyggelse
og leiligheter. Byggehøyde tre etasjer, parkering
primært i parkeringskjeller. Atkomst fra ny etablert
Grunnfjellsvei.
Planområdet er ca. 10 daa med avgrensning som vist
på kartutsnittet.

Reguleringsformål er bebyggelse- og anlegg/
boligbebyggelse, kjøreveg.

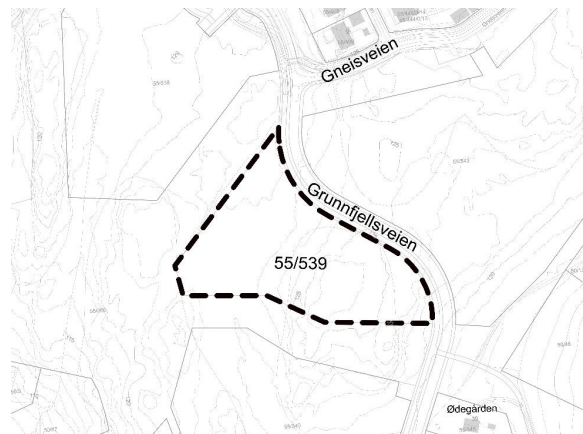
Planen er presentert på kommunens hjemmesider:
[https://www.as.kommune.no/alle-hoeringer.528249.
no.html](https://www.as.kommune.no/alle-hoeringer.528249.no.html)

Innspill/spørsmål til planarbeidet sendes:
IN'BY v/Kyrre Holmeseth-Martin
Grubbegata 14, 0179 Oslo
tlf. 48494008,
e-post: kyrre.holmeseth-martin@inby.no.

Til hjemmelshavere og andre berørte parter
tilgrensende til gnr/bnr 55/539
Ås kommune

Oslo, 23. august 2021

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering for Felt BK1, Dyster Eldor II i Ås kommune
Plan ID 338, gårds- og bruksnr. 55/539



Kunngjøring dato: **23 august**
Frist for uttalelse dato: **23 september**

I henhold til plan- og bygningsloven §12-8 kunngjøres oppstart av reguleringsarbeid for Dyster Eldor II, Ås.
(Felt BK1). Forslagsstiller er Ås boligutvikling AS ved Solon Eiendom, plankonsulent er IN'BY AS.
Planområdet, (gnr/bnr 55/539) ligger 1,7 km sørøst for Ås sentrum. Planområdet er en del av områderegulering
(21.06.2017) for Dyster Eldor II.

Forslagsstiller ønsker å bygge ca. 60 boenheter på feltet. Fordelt på konsentret småhusbebyggelse og leiligheter.
Byggehøyde tre etasjer, parkering primært i parkeringskjeller. Atkomst fra ny etablert Grunnfjellsvei.
Planområdet er ca. 10 daa med avgrensning som vist på kartutsnittet. Reguleringsformål er bebyggelse- og
anlegg/boligbebyggelse, kjøreveg.

Planen er presentert på kommunens hjemmesider: <https://www.as.kommune.no/alle-hoeringer.528249.no.html>
Innspill/spørsmål til planarbeidet sendes:
IN'BY v/Kyrre Holmeseth-Martin
Grubbegata 14, 0179 Oslo
tlf. 48494008,
e-post: kyrre.holmeseth-martin@inby.no.

IN'BY as
Grubbegata 14
0179 Oslo
www.inby.no

Telefon 22 94 24 10
E-post inby@inby.no

Foretaksnr. NO 858261082 MVA
Bankgiro 8200 01 28372



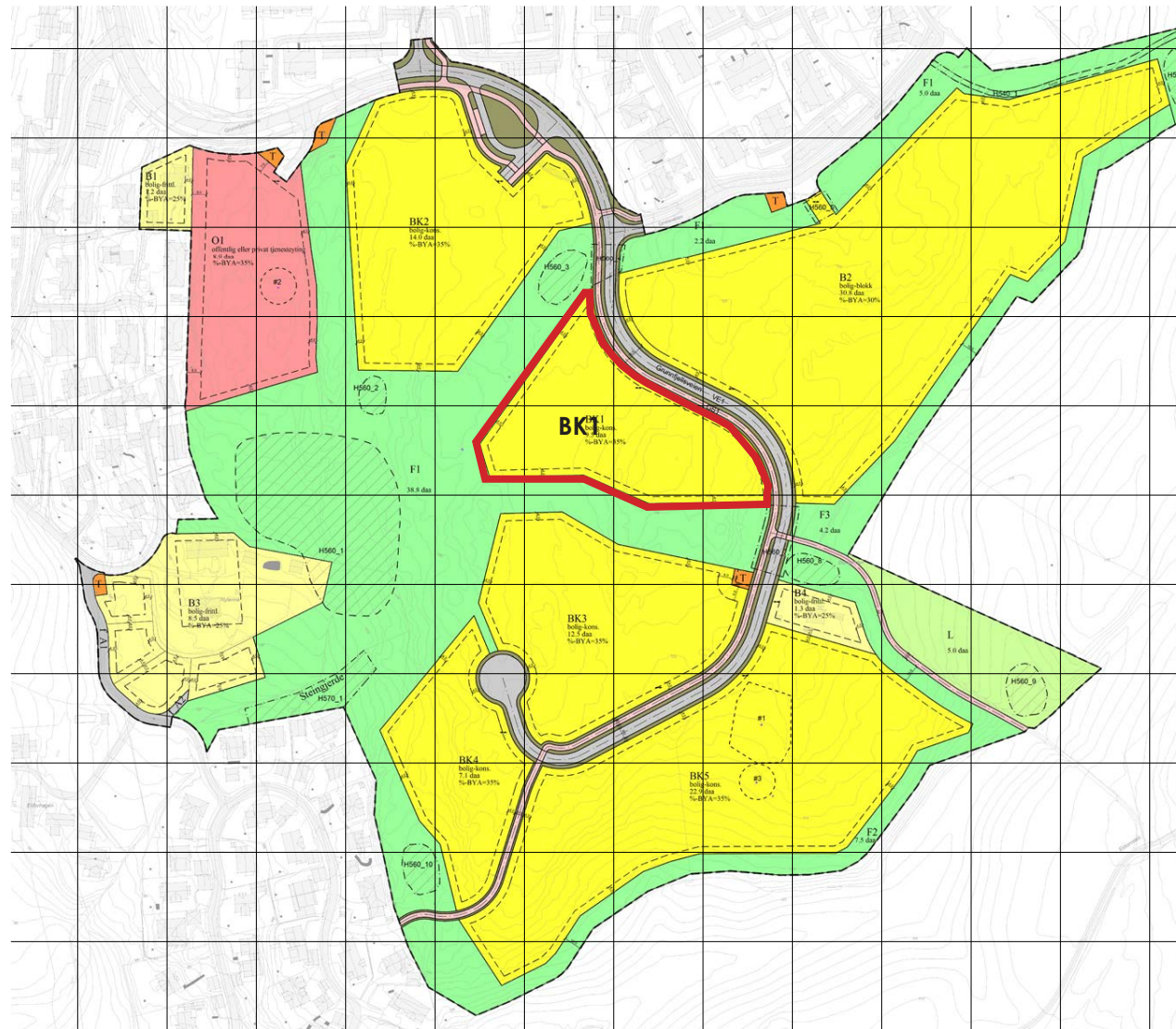
ÅS / DYSTER ELDOR / BK1



Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

OMRÅDEREGULERINGSPLAN

- c) Maks tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 35 %.
- d) Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på inntil 6,0 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Alle boligene innenfor samme byggeområde skal ha samme type tak.
- e) Det stilles krav om felles parkeringsanlegg for bil i hvert byggeområde. Parkeringsanlegg skal være lokalisert i nær tilknytning til atkomstvei. Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal opparbeides med ladepunkt for ladbar motorvogn, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til bevegelseshemmede.
- f) Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr boenhet i byggeområdet. Parkeringsplasser for sykkel skal etableres i nærhet til inngangspartier.
- g) Eksisterende vegetasjon i området skal i så stor grad som mulig bevares.
- h) For de enkelte byggeområdene skal det opparbeides parkmessige lekeplasser på minimum 150 m² per 25 boenheter, med lekeapparater av god og varig kvalitet.
- i) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, som skal redegjøres for i detaljregulering med vedlagt rammeplan for vannhåndtering. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med overvannsnorm for Ås kommune. Det skal oppnås blå-grønn faktor i byggeområdet på 0.7.

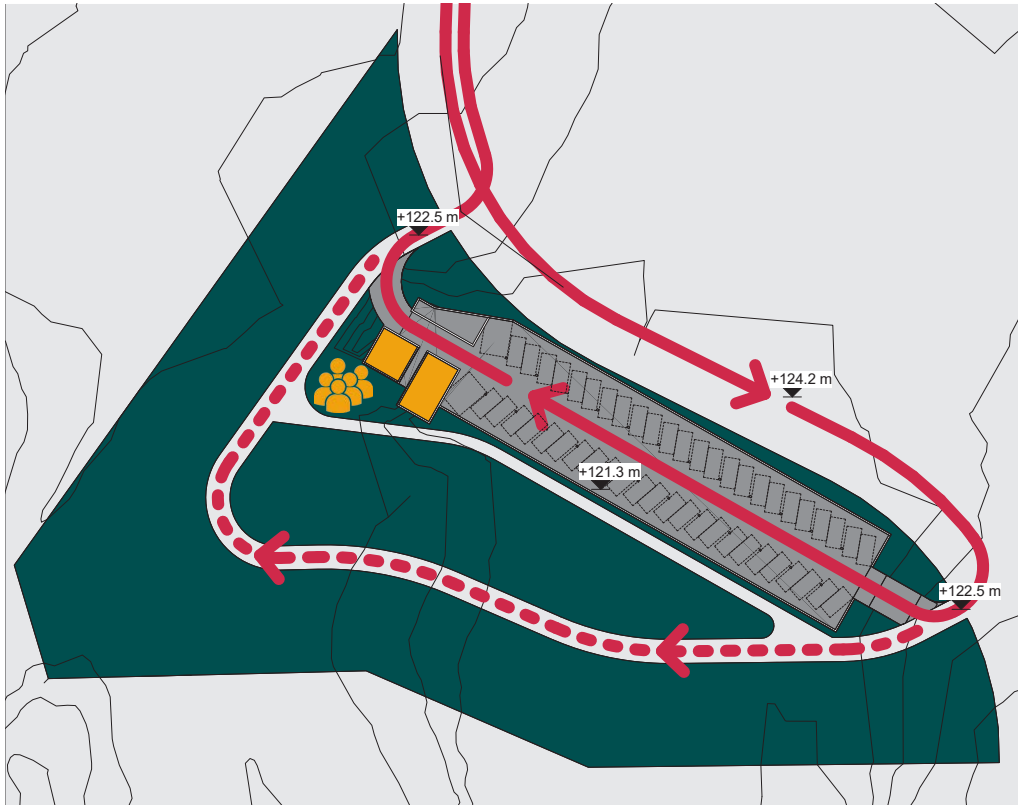


Detaljregulering felt BK1

ILLUSTRASJONSPLAN



PARKERING



En enveiskjørt sløyfe gir adkomst til alle boliger på en effektiv måte. Parkeringskjeller er plassert slik at rampene blir kortest mulig og direkte ved inn- og utkjøring. Hovedadkomst til parkeringsplassene er via et sentral torg gjennom fellesarealene.

BYGGEFELT



Veiene deler tomten i fire byggefelt med ulike kvaliteter. Unike typologier tilpasset beliggenhet og orientering skaper et variert nabolag: store kjedete eneboliger i sør, rekkehus mot vest, leiligheter mot nord og kompakte rekkehus i midten.

GANGFORBINDELSER



I tillegg til hovedveiene finnes det et tett vev av stier og akser som gir alle beboerne direkte adgang til friområdene og inviterer til uformelle og tilfeldige møter.

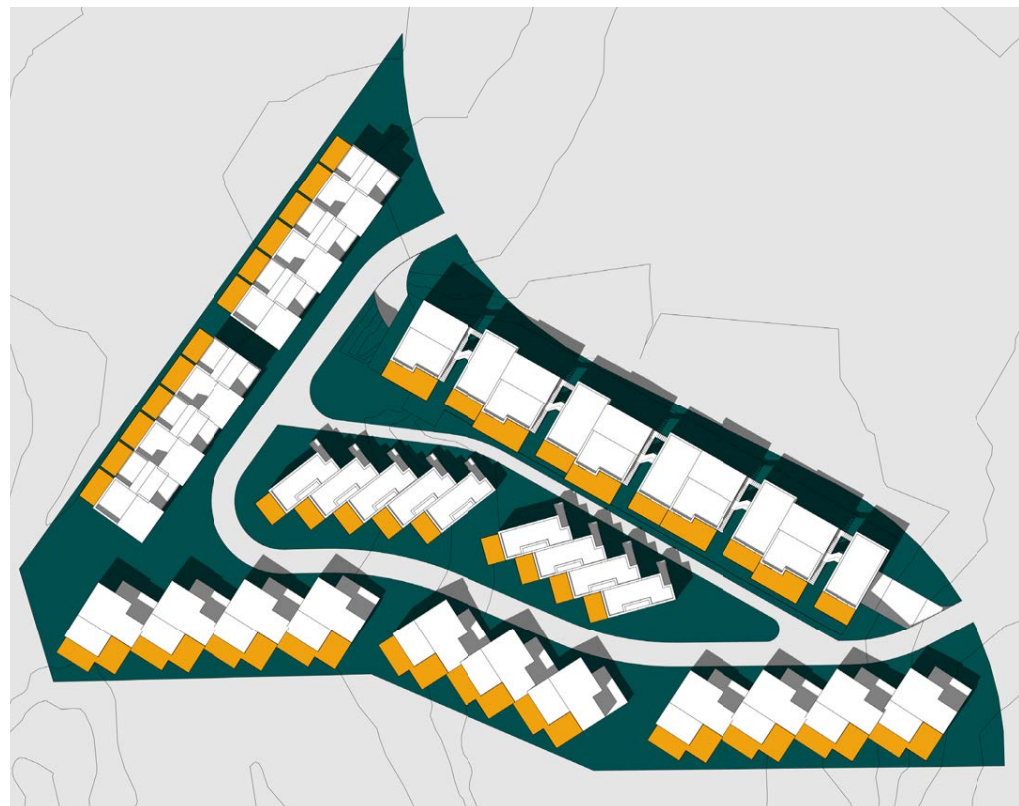
TUN OG LEKEPLASSER



Jevnt fordelt over tomten og der gangforbindelser møtes plasseres fellesarealene. En lekeplass i øst på områdets høyeste punkt og en lekeplass i sørvest om somløst går over til friområdene. I tillegg etableres et sentral tun ved utgangen av parkeringskjelleren og i nærheten av hovedadkomst til boligfeltet.

SOLANALYSE

Alle private uteplasser orienterer seg mot sør eller vest. Lav morgen- og kveldssol skinner langs veiene, mens høy middags- og ettermiddagssol skinner godt over de lave husrekkene.



21.06. kl15

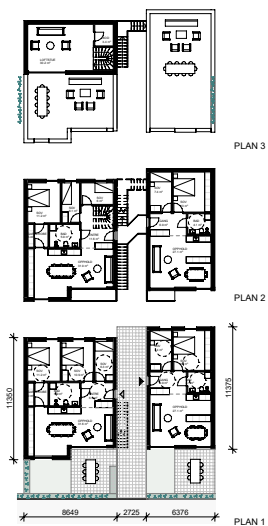


21.06. kl19

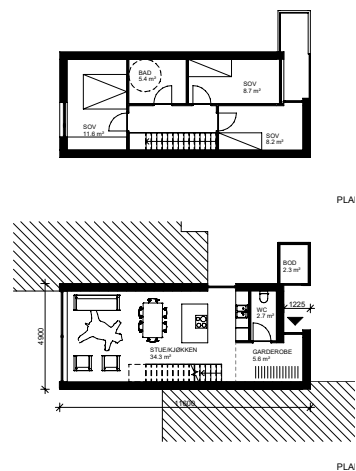
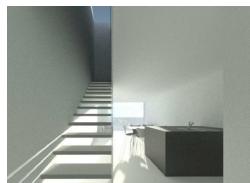
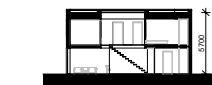


21.06. kl19

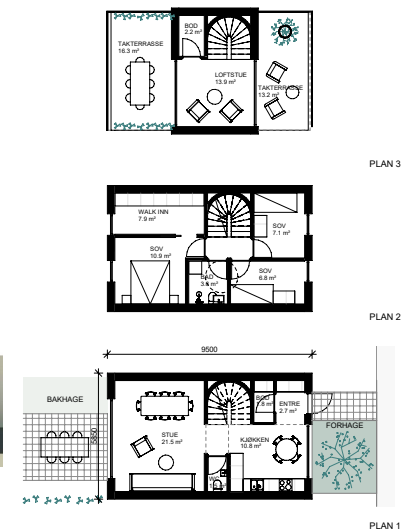
TYOPOLOGI "NORD"



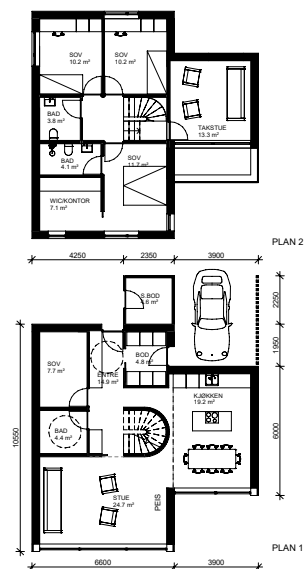
TYOPOLOGI "MIDT"



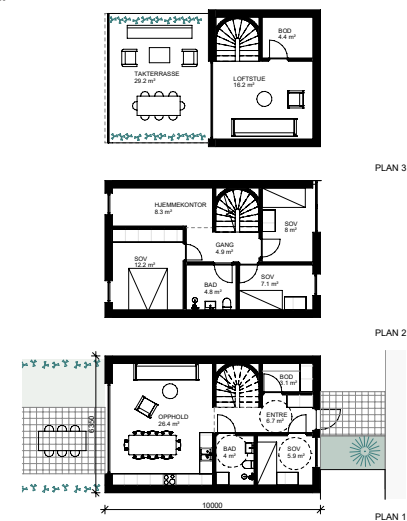
TYOPOLOGI "VEST I"



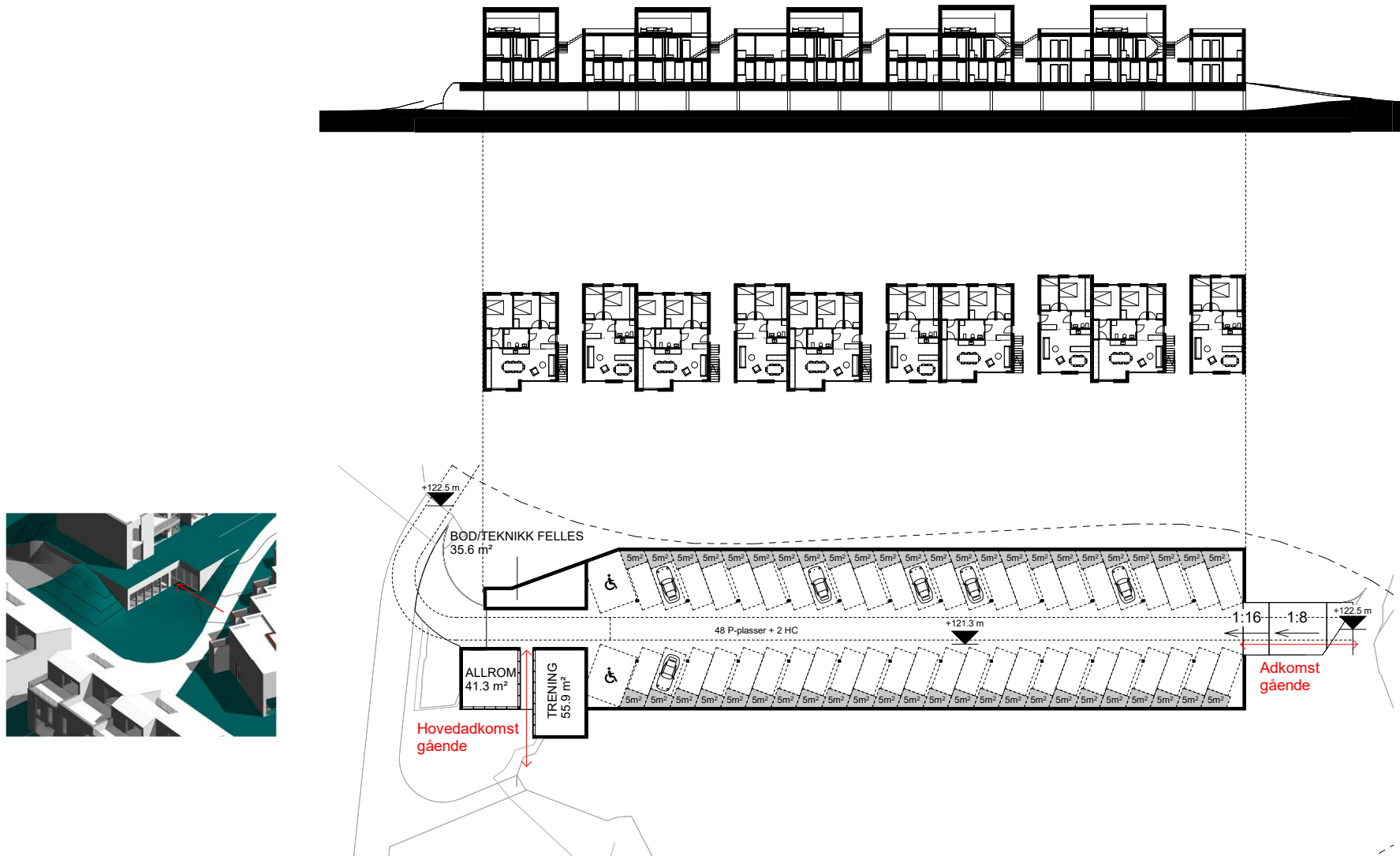
TYOPOLOGI "SØR"



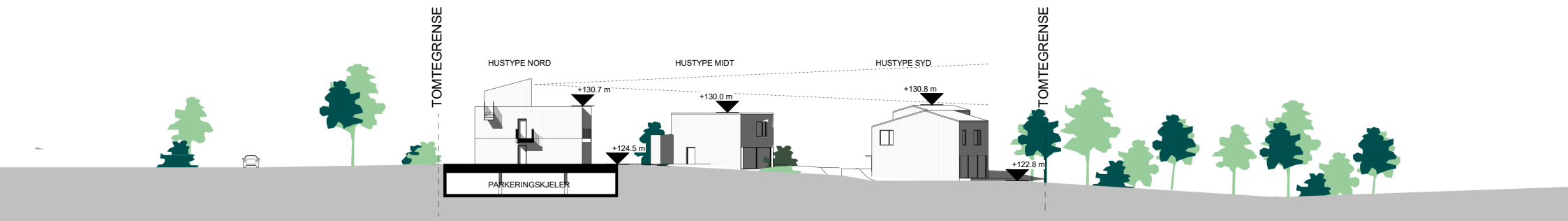
TYOPOLOGI "VEST II"



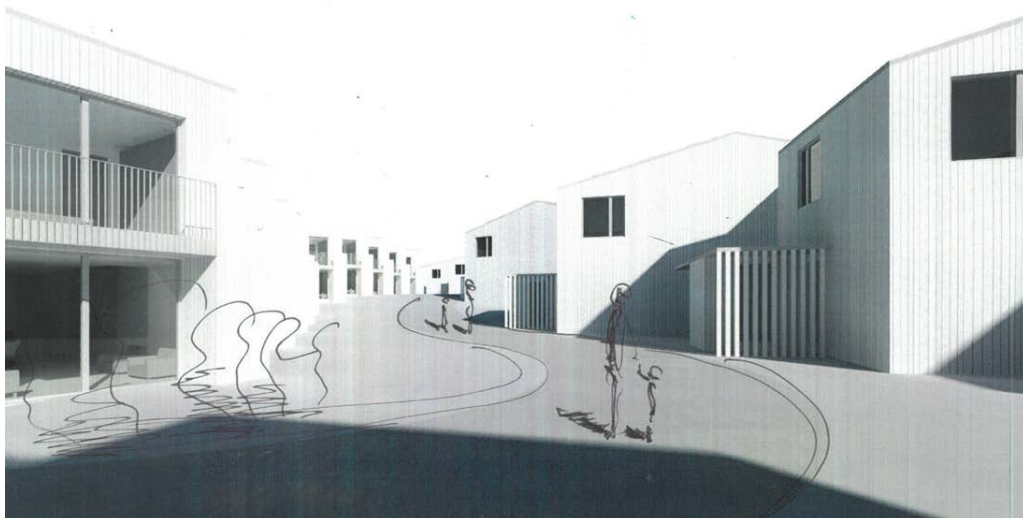
PARKERINGSKJELLER



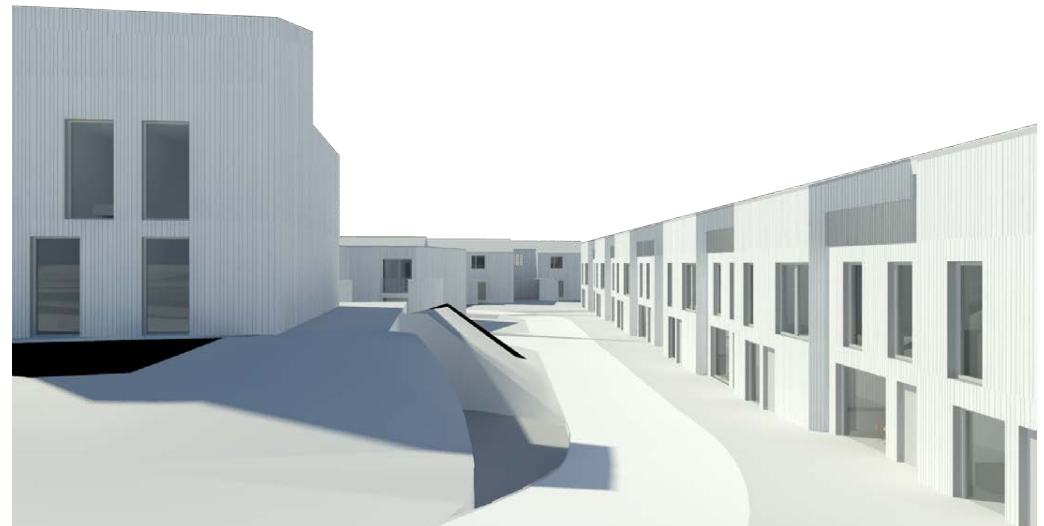
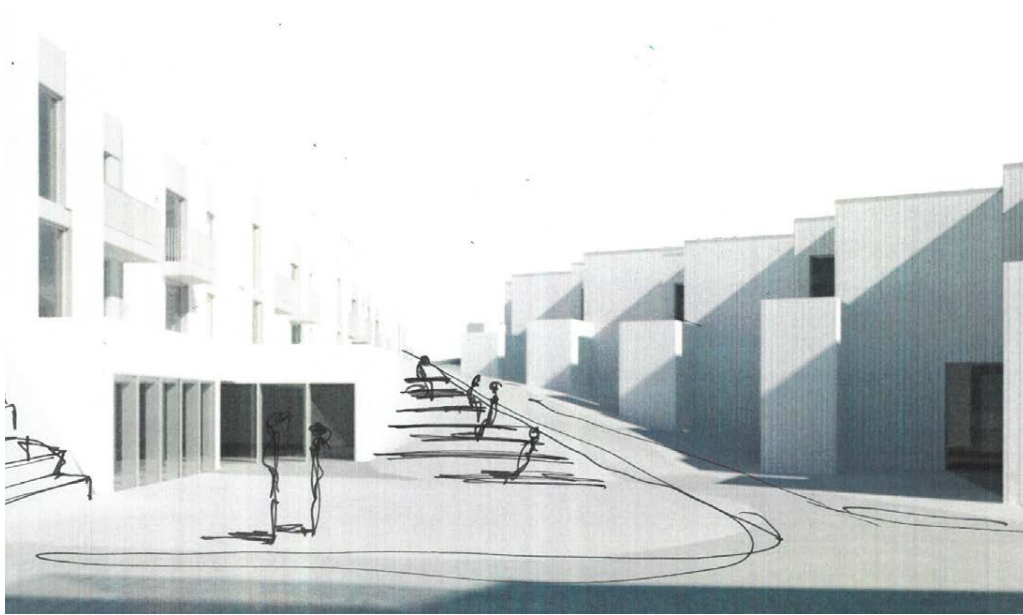
SITUASJONSSNITT



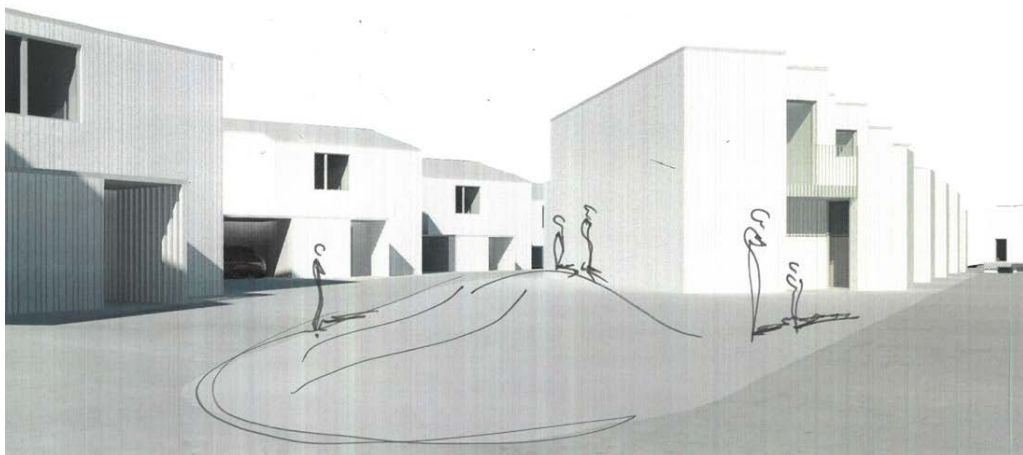
LEK PÅ SVINGETE VEIER



TUN MED FELLESAREAL



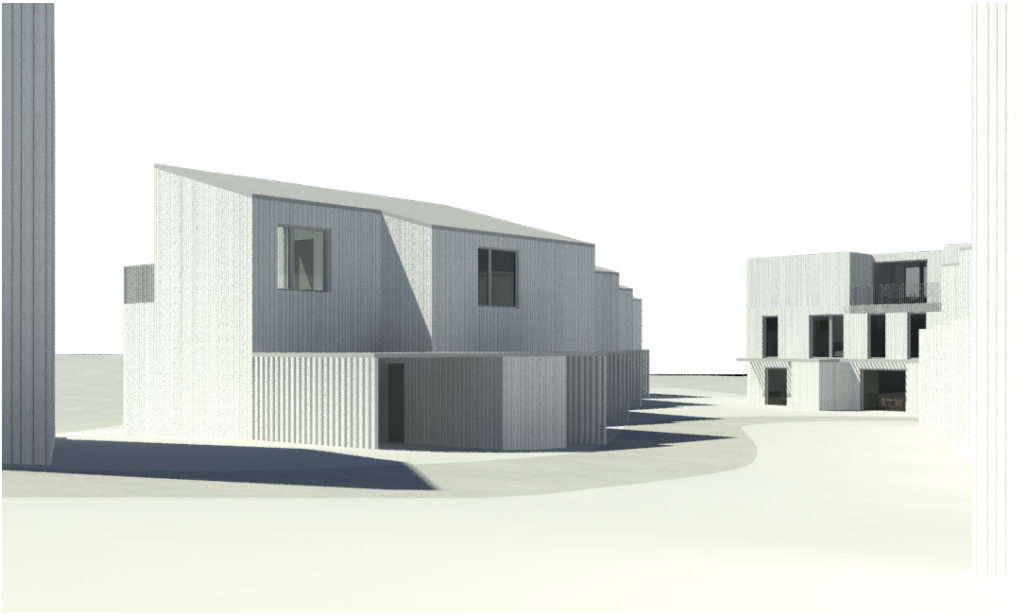
LEKEPLASS PÅ TOPPEN



OVERGANG TIL FRIMRÅDER



FASADEUTFORMING

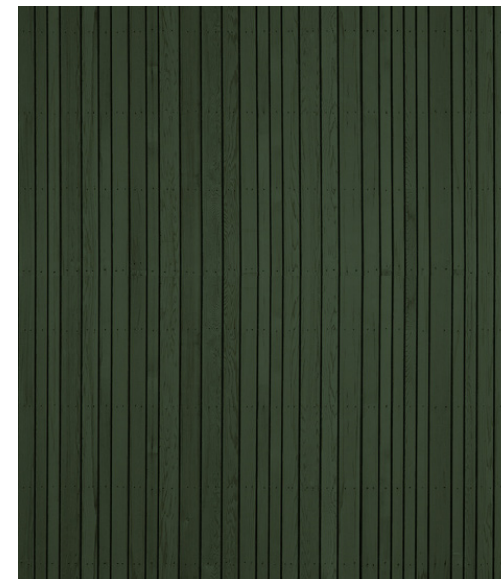
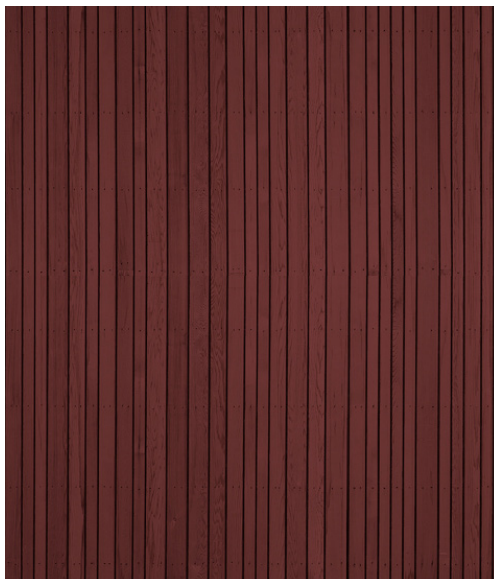


OVERSIKTSBILDE



MATERIALBRUK

Fasadene utføres i stående beiset trekledning i ulike farger og vinduer samt beslag i tilsvarende farge. Hver bygning fremstår monokrom og fremhever de ulike bygningsformene. Fargevalg skaper både kontrast og harmoni til skog- og jordbruksområdene.



MONOKROME FARGER

