

Planbeskrivelse

R-345 Detaljregulering for Langbakken B3

Forslagsstiller:
Ås byutvikling AS

Fagkyndig plankonsulent:
DARK Arkitekter AS

Dato: 25.10.2022 (revidert etter førstegangsbehandling) 19.12.2022



Perspektiv av plangrepet

Sammendrag

Planforslaget for Langbakken B3 er en oppfølging av områdereguleringen for Ås sentralområde. Områdereguleringen legger opp til en transformasjon av Langbakkens vestsida fra dagens industri- og lagerbebyggelse til ny bebyggelse hovedsakelig for boligformål. Langbakken B3 er et felt beliggende midt i dette transformasjonsområdet og er et viktig punkt langs Langbakken med innkjøringen til Myrveien og koblingen til skole- og idrettsområdet i øst.

Planforslaget for Langbakken B3 består av flere tun/nabolag orientert rundt en sentralt beliggende områdelekeplass. Planen sikrer gode forbindelser fra områdelekeplassen til omkringliggende ferdselsretninger. Disse forbindelsene, kombinert med forbindelser til halvoffentlige gårdsrom, er med og gjør planområdet finmasket og godt tilrettelagt for gående og syklende.

Planforslagets bebyggelse har en variasjon i utforming, boligtypologier og høyder. Planen inneholder både rekkehus, leilighetsbebyggelse i ulike størrelser og bokollektiv. Bebyggelsen er sikret stor variasjon i materialbruk, farge, takform og fasadeliv. Hensikten er å skape et område som oppleves interessant å oppholde seg i og ferdes forbi. Til grunn for utformingen av høyder ligger områdereguleringsintervall på 3-6 etasjer, samt en mulighet for avvik på en begrenset andel av bygningsvolumet for å gjøre viktige markeringer. Planforslaget foreslår et boligårn på 8 etasjer (felt BKB) inntrukket fra Langbakken. Tårnet vil bli en viktig markering langs Langbakken i overgangen mellom idrettsområdet i øst, områdelekeplassen og grøntdraget langs jernbanen i vest.

Forslagsstiller har høye ambisjoner for planforslaget; både hva gjelder visuell utforming, miljø og sosial bærekraft.

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

1	Bakgrunn.....	3
2	Planstatus og rammebetingelser	3
3	Beskrivelse av planområdet.....	8
4	Beskrivelse av planforslaget	14
5	Kvalitetsprogrammet	30
6	Virkninger av planforslaget.....	33
7	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innsnitt til planarbeidet.....	41
	Vedlegg.....	42

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Planforslaget er en oppfølging av områdereguleringen for Ås sentralområde. Områdereguleringen stiller krav til detaljregulering for de respektive felt og foreliggende planforslag utgjør felt B3 i områdereguleringen.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å muliggjøre utbygging av felt B3 med hovedsakelig boligbebyggelse, i tråd med vedtatt områderegulering. I tillegg sikrer planforslaget områdelekeplass innenfor feltet.

1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte med Ås kommune ble avholdt 06.04.2022.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 27.04.2022 i annonse i ØB og i brev sendt direkte til naboer og høringsparter. Frist for forhåndsuttalelse ble satt til 25.05.2022.
- Informasjonsmøte om saken ble holdt 09.05.2022. Til informasjonsmøtet ble ulike lag og foreninger, representanter for skole og barnehage, samt andre relevante aktører invitert.
- **Planforslaget ble førstegangsbehandlet i hovedutvalget for teknikk og plan 09.11.2022.**

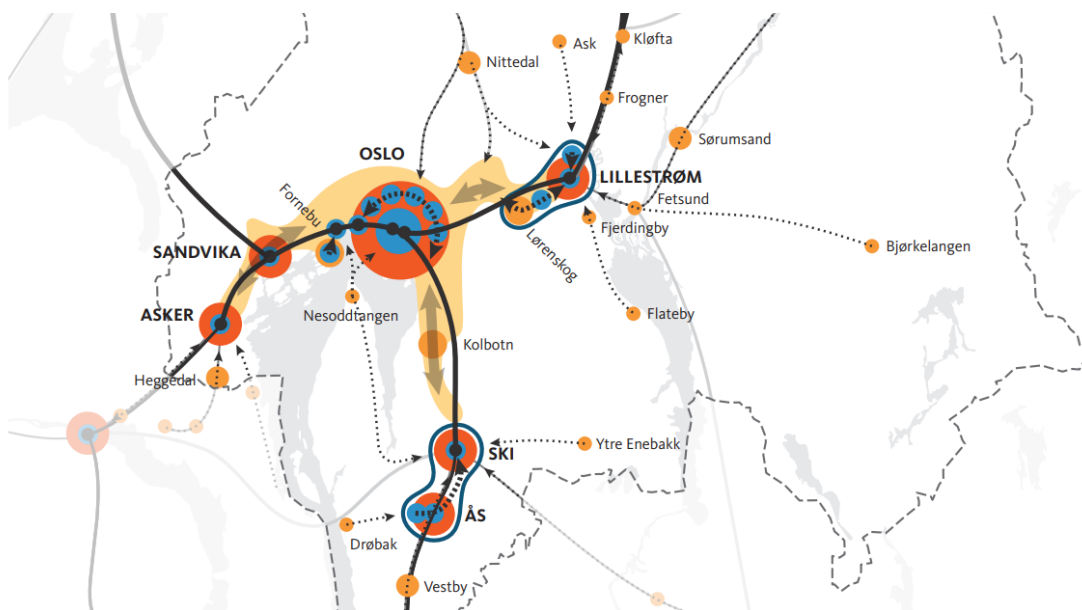
2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme miljø, helse og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene

-
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (22.22.2014)
Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (12.06.2008)
Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

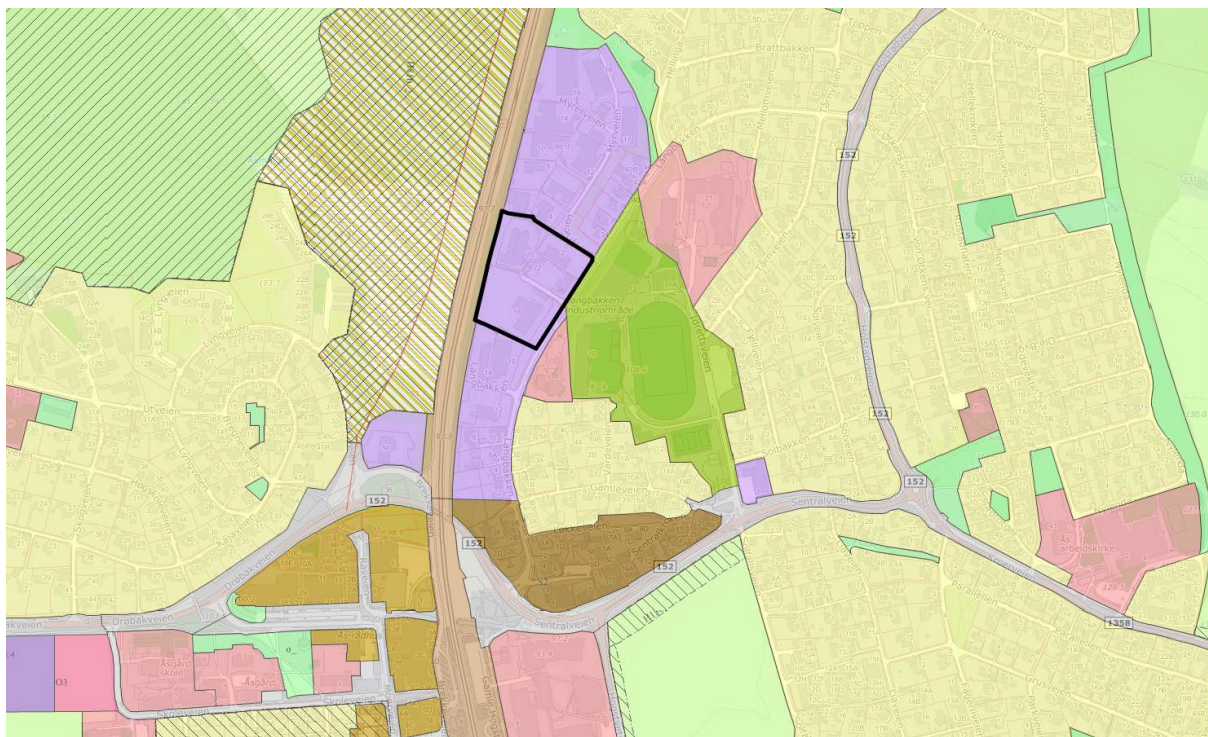
2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser



Utsnitt av kart – Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 2015

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus definerer Ås som en regional by og inngår sammen med Ski i et særlig innsatsområde for by- og næringsutvikling. Ås er også et regionalt område for arbeidsplassintensive virksomheter, da særlig grunnet beliggenheten til NMBU.

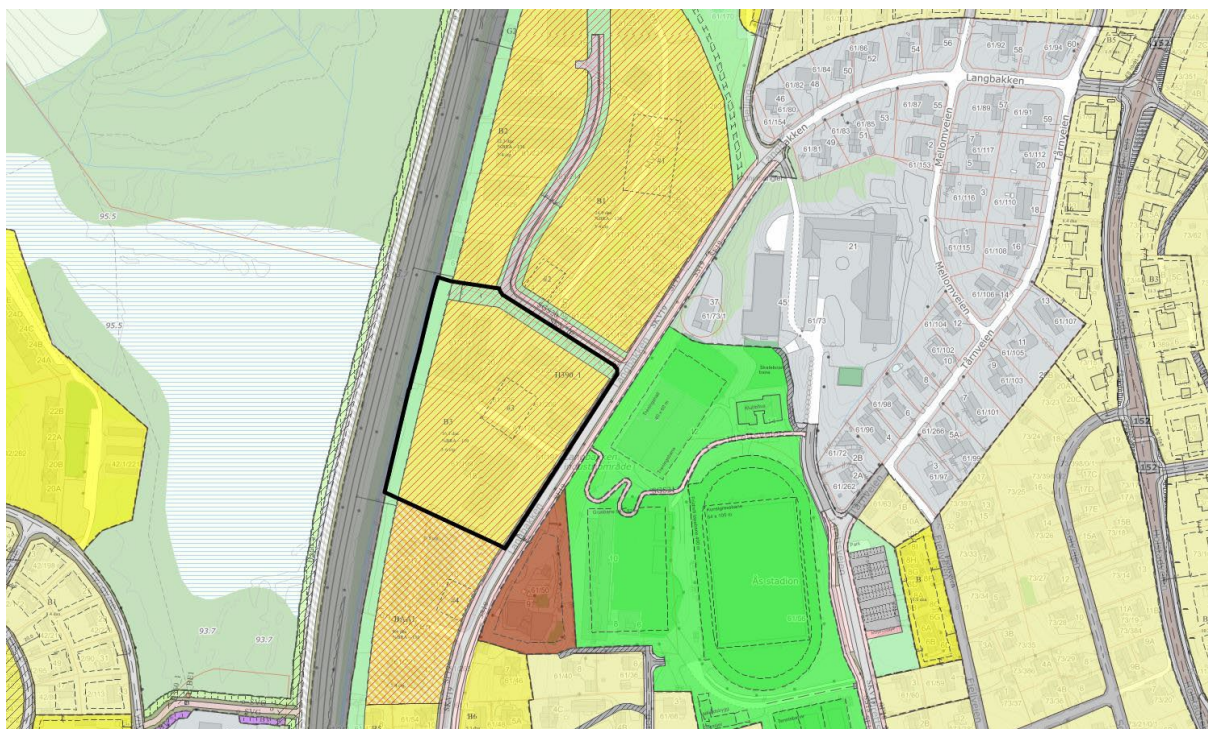
2.3 Kommuneplan/kommunedelplan



Utsnitt av kart – Kommuneplanens arealdel (2015-2027)

Planområdet er i gjeldende kommuneplan (2015-2027) avsatt til næringsformål.

2.4 Gjeldende regulering



Utsnitt av kart – Områderegulering for Ås sentralområde

Gjeldende regulering er områderegulering for Ås sentralområde, vedtatt i kommunestyret 23.10.2019. Planområdet omfatter felt B3 i områdereguleringen. Tilgrensende del av G2 og G3 omfattes ved varsling, samt tilgrensende del av grøft og fortau på vestsiden av Langbakken.

I områdereguleringen er planområdet regulert til boligformål med utnyttelse på inntil 150 %-BRA. Høyder er satt til et intervall på 3-6 etasjer. Områdereguleringen åpner for at byggehøydene kan avvikes med inntil 15%, med hensikt å muliggjøre større variasjon i byggehøyder.

Innenfor planområdet er det også arealer avsatt til grøntstruktur, som skal tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei. I tillegg skal G2, vest for planområdet, sikre en gjennomgående tursti langs jernbanen.

Planområdet er angitt med hensynssone H390_1 – fare for forurenset grunn, med krav om kartlegging av grunnforhold.

I henhold til områdereguleringen skal det etableres en områdelekeplass på 1000 m² innenfor planområdet, som skal inngå i et overordnet nettverk av områdelekeplasser. Veileder for utforming av områdelekeplasser i Ås sentralområde (vedtatt 04.02.22) skal legges til grunn.

Kvalitetsprogrammet som følger områdereguleringen, skal være retningsgivende i planarbeidet.

Industriområdene sør og nord for planområdet er i likhet med B3 transformasjonsområder i vedtatt områderegulering, henholdsvis transformasjon til kombinert bebyggelse med blandet formål (BAA1 i sør) og boligformål (B1 og B2 i nord).

2.5 Aktuelle politiske vedtak

Ingen kjente.

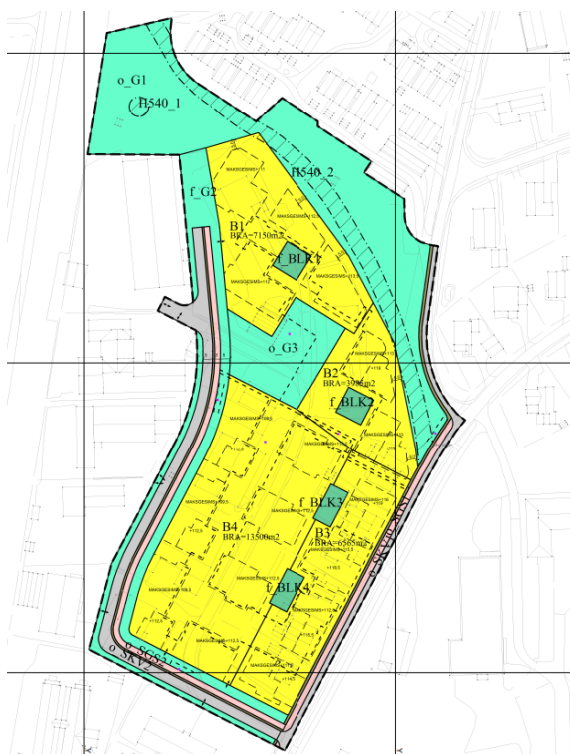
2.6 Øvrige rammebetingelser

Nærheten til jernbanelinjen vest for planområdet gjør Jernbaneloven relevant for planarbeidet. Relevante forhold som avstandskrav er hensyntatt i vedtatt områderegulering for Ås sentralområde.

2.7 Pågående planarbeid

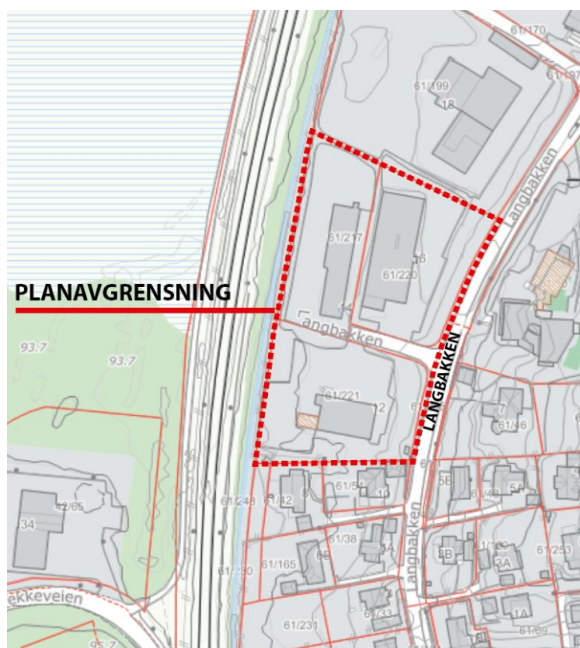
R-333

Detaljregulering for felt B1, Langbakken Nord ble vedtatt i kommunestyret 14.12.21. Planområdet grenser til Langbakken B3 i sør hvor begge planområder har adkomst fra Myrveien.



R-339

Det ble avholdt oppstartsmøte for felt BAA1 23.03.2022. Planområdet for BAA1 ligger umiddelbart sør for B3. Oppstart av planarbeid ble kunngjort med frist for uttalelser satt til 25.06.2022. Det har vært dialog mellom forslagsstillerne angående tilpasninger og overganger mellom planområdene.



3 Beskrivelse av planområdet



Luftperspektiv av eksisterende situasjon

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger midt i transformasjonsområdet Langbakken, med jernbanen og Åsmåsan mot vest og idrettsparken mot øst. Planområdet er på ca. 20,6 daa, og avgrenses av Langbakken i øst, jernbanen i vest, Myrveien og felt B1 i nord, og felt BAA1 i sør. Langbakken har en sentral beliggenhet i Ås, med ca. 10 min gange/5 min med sykkel fra jernbanestasjonen. Nærmeste bussholdeplass er ved Ås videregående skole; her er også nærmeste dagligvare, ca. 500 m unna.

Hovedadkomst er fra Langbakken, men i henhold til områdereguleringen skal det også opparbeides en tursti innenfor grøntdraget langs jernbanen vest for planområdet. Planområdet ligger midt mellom sentrum og turområdene i Aschjemskogen, der det også er mulig å krysse jernbanen og knytte seg på et nettverk av turstier og rekreasjonsmuligheter.

Planområdet er i dag brukt til ulike næringsformål; dyreklinikk, bilforhandler, overflateparkering, parkering av trailere, etc.

3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

Planområdet ligger midt i Langbakken industriområde, hvor det i dag er industribebyggelse av samme karakter som planområdet. Lengre nord og sør langs Langbakken er det småhusbebyggelse. Øst for planområdet, på andre siden av Langbakken, ligger idrettsparken på et høyereliggende platå, med haller for idrett, idrettsflater, skolebygg mm.

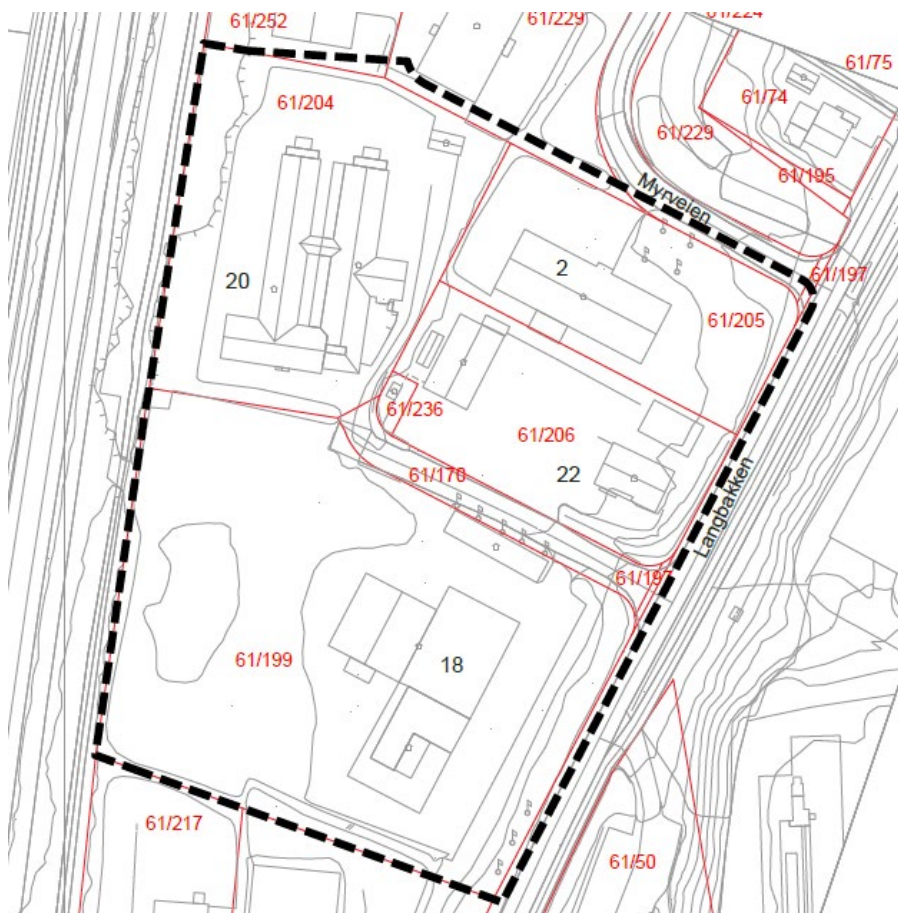


Idrettshallen øst for planområdet og Langbakken



Småhusområdet nord for planområdet i Langbakken

3.3 Eiendomsforhold



Stiplet linje angir varslet planavgrensning

Planområdet består hovedsakelig av de seks eiendommene

Langbakken 18 – 61/199

Langbakken 20 – 61/204

Myrveien 2 – 61/205

Langbakken 22 – 61/206

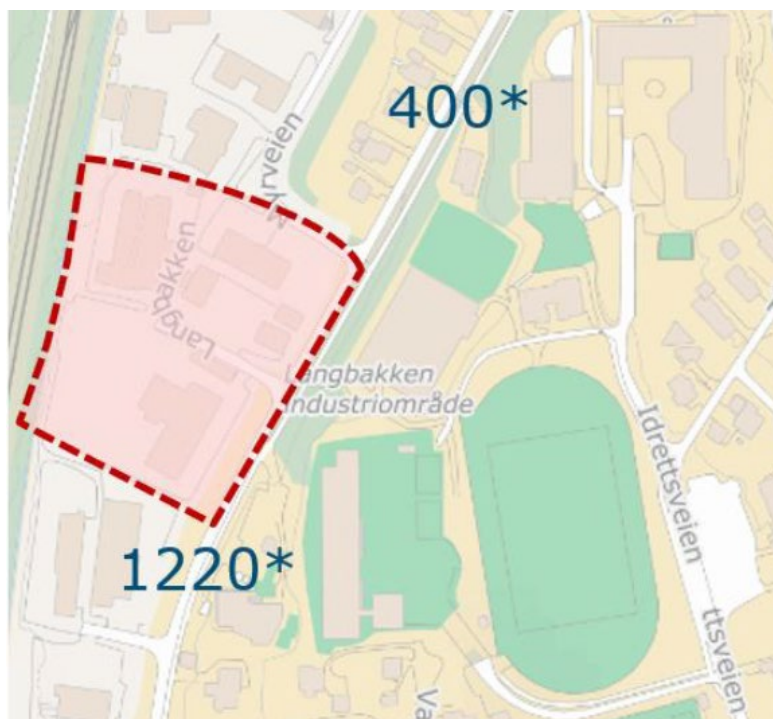
Langbakken – 61/236 – Trafo eid av Elvia

Langbakken – 61/170 – Adkomstvei eid av Ås kommune

For tilpasning til regulerte veger og grøntstruktur i områdereguleringen inngår i tillegg deler av eiendommene 60/3, 61/73, 61/197, 61/229 og 61/252 i planområdet.

3.4 Trafikkforhold

Planområdet har i dag direkte adkomst fra Langbakken mellom Langbakken nr. 18 og 22. Langbakken er en kommunal vei med fartsgrense på 30 km/t og fartsdempere. Veien er opparbeidet med kjørebane på ca. 5-6 m. Langbakken har blandet trafikk, den betjener industriområdet, skolen og småhusbebyggelsen nord for planområdet. Langbakken er forbundet med samme fylkesvei i begge ender (Fv 152), som er hovedforbindelsen mellom Ås og Ski. Det er ikke gjennomført trafikktellinger, men beregninger gjennomført av trafikkonsulent (Rambøll, 16.06.2022) estimerer ÅDT forbi planområdet til å være ca. 1220. Nord for avkjøringen til Myrveien reduseres beregnet ÅDT til ca. 400. Dagens bebyggelse innenfor planområdet anslås å kunne generere ÅDT på ca. 400. Tallet avhenger sterkt av leietakere/bruk innenfor planområdet. Da mye av bebyggelsen i dag står helt eller delvis tom, utgjør tallet mer et teoretisk trafikkpotensial for planområdet gitt dagens arealbruk. (Se trafikkrapporten vedlagt planforslaget.)



Beregnet ÅDT for Langbakken

Det er anlagt langsgående fortau på østsiden av Langbakken, men det mangler fotgjengeroverganger på strekningen. Det fins en snarvei for gående mellom Langbakken og idrettsparken, rett vis a vis planområdet. Denne svarveien er i dag kun en sti med grus. I vedtatt områderegulering for Ås sentralområde har Ås kommune inkludert en oppgradering av denne forbindelsen.

Myrveien, nord for planområdet, er også en kommunal vei med fartsgrense 30 km/t. I henhold til områdereguleringen og nylig vedtatt detaljregulering for felt B2 skal Myrveien legges om noe hvor traséen vil gå lenger mot vest før Myrveien svinger mot nord.

Det er ca. 10 min gange fra planområdet til Ås stasjon, med togavganger mot Ski og Oslo (2 i timen) og Moss (2 i timen). Dagens reisetid mellom Oslo S og Ås er ca. en halvtime. Med åpning av Follobanen vil reisetiden reduseres til ca. 20 min. Fra Ås stasjon er det også bussforbindelser med både lokale og regionale bussruter. Nærmeste bussholdeplass ved Ås videregående skole har bla. forbindelse mot Drøbak og Bøleråsen (hvert 10. min).

Det er ikke registrert trafikkulykker ved planområdet, men det er registrert 6 ulykker lenger sør i Langbakken, hovedsakelig rundt krysset Langbakken-Sentralveien. Ulykkene har primært involvert kjøretøy og myke trafikanter. Det er nylig etablert lysregulering her som synes å ha hatt en positiv effekt for ulykkestallene.

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Planområdet ligger innenfor støysone fra jernbanen, men støyanalyser viser at det kun er mindre deler av planområdet som ligger innenfor gul støysone. Dette vil enkelt kunne håndteres ved for eksempel tette rekkverk på berørte balkonger. Det er gjennomført en støyutredning som er vedlagt planforslaget.

3.6 Lokalklima

Planområdet er svakt hellende mot vest og har gode solforhold. Ås kommune er ikke vindutsatt. Deler av planområdet er innenfor sone for aktsomhet mot flom.



Kart som viser aktsomhetsområde for flom. Kilde: Kommunekart Ås

3.7 Landskap

Planområdet er relativt flatt og ligger på en hovedsakelig flat industri- og lagertomt langs jernbanen. Terrenget stiger noe på østsiden av Langbakken, mot idrettsparken. Terrenget måles til ca. kote 96 sentralt på tomten, mens det ligger på kote 97-98 i Langbakken og stiger til kote 103 ved idrettshallen. Selve planområdet ligger i et lavbrekk langs Langbakken.

3.8 Natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet har ingen natur eller rekreasjonsverdier. Vest for planområdet, langs jernbanen, er det et grøntbelte som i vedtatt områderegulering er planlagt oppgradert til et grøntdrag. Grøntdraget (felt G2 i områdereguleringen) vil følge jernbanen forbi utbyggingsområdene ved Langbakken

3.9 Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser av planområdet. Planområdet ligger under marin grense og er i tillegg et aktsomhetsområde grunnet skråningen opp til idrettshallen i øst. Grunnforholdene består av torv og leire. Avstanden til fjell varierer fra 6 til 25 m. Ett borepunkt (nr. 9) nordøst i planområdet viste leire som kan kvalifisere som sprøbruddsmateriale. Boring ved idrettshallen øverst i skråningen viste ingen forekomst. Gjennomførte grunnundersøkelser vurderer områdestabiliteten

for å være tilfredsstillende innenfor planområdet. Se gjennomførte grunnundersøkelse vedlagt planforslaget.

Det er avdekket små funn av forurensede masser enkelte steder innenfor planområdet, hvorav et punkt har forurensing som er i konflikt med generelle akseptkriterier. Forurensede overskuddsmasse kan omdisponeres lokalt på eiendommen. Forurensede masser som fjernes fra eiendommen må leveres godkjent mottak. Se overordnet tiltaksplan for forurensede masser som er vedlagt planforslaget.

3.10 Bebyggelse og estetikk

Næringsbebyggelsen på området er frittstående lagerbygg og hallkonstruksjoner, samt et kontorbygg med rødt panel og saltak.



Langbakken 18



Langbakken 20

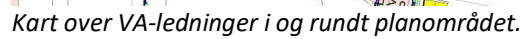
3.11 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Bebyggelsen innenfor planområdet har ingen særlig bevaringsverdi, ei heller omkringliggende bebyggelse.

3.12 Teknisk infrastruktur

Elvia har i dag en trafostasjon plassert sentralt i planområdet. Denne vil måtte legges om i forbindelse med gjennomføring av planforslaget.

Det går i dag VA-ledninger langs øst- og vestsiden av planområdet. I nordøst krysser også en trasé planområdet mot Myrveien.



Skole- og barnehagekapasitet er, ifølge Ås kommune, vurdert som god. Planområdet er i dag innenfor skolekretsen til Rustad skole (barneskole) og Ås ungdomsskole.

4 Beskrivelse av planforslaget



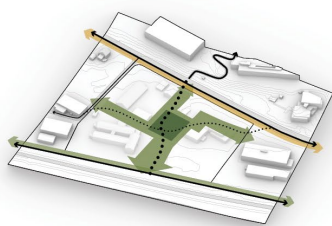
Planforslaget sett fra nordvest

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

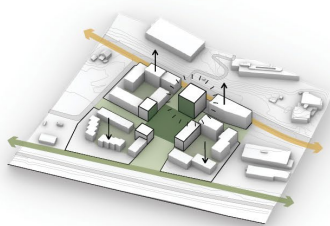
Planforslagets hovedgrep bygger på en ambisjon om å legge til rette for et godt nabolag og et finmasket nett av forbindelser. Planen foreslår en inndeling av bebyggelsen i flere tun eller mindre nabolag, som sammen omkranser en sentralt beliggende områdelekeplass. Områdelekeplassen er navet i prosjektet, og skal være tilgjengelig for hele Ås sin befolkning. I tråd med føringer fra områdereguleringen sikres det allment tilgjengelige gangforbindelser mot nord, sør, øst og vest, som skal fange bevegelsesmønsteret mellom Langbakken og Ås sentrum, og mellom den fremtidige turstien langs jernbanen og idrettsplassen i øst. Områdelekeplassen markeres som et sentralt punkt i planen ved plassering av fire, karakteristiske punkthus som omrammer den.

Foreslåtte plangrep sørger for at områdelekeplassen inngår i en sekvens av uterom og møteplasser som forbinder idrettsplassen med turdraget langs jernbanen. Fra øst mot vest: (idrettsplassen), forplass mot Langbakken, fellesfunksjoner i første etasje av det største punkthuset (BKB), områdelekeplassen, grøntdrag f_GBG3, (tursti). Grepet sikrer på denne måten i realiteten en sammenhengende sekvens av varierte arealer for lek og opphold som er betydelig større enn områdereguleringen forutsetter.

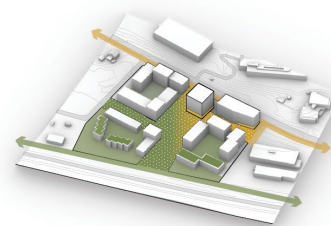
Planforslagets bygningsvolumer er bearbeidet for å sikre variasjon i materialer, farge, høyder, takformer og fasadeliv. Det legges opp til en gradvis overgang fra grønt og naturpreget mot jernbanen og Åsmåsan i vest; til en mer gatemessig utforming mot Langbakken i øst. Fellesfunksjoner for bolig legges mot de mest offentlige passasjene og møteplassene i planen.



Bygge opp rundt bevegelsesårer
Sentral plassering av områdelekeplass



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



Grønt mot banen - gateliv mot Langbakken
Fellesfunksjoner mot
områdelekeplassen og Langbakken

Det er vurdert alternative plasseringer av områdelekeplassen lengre vest på området, men forslagstiller har konkludert med at det er viktig å legge områdelekeplassen med en viss nærhet til Langbakken for å ivareta den viktige sammenhengen opp til idrettsplassen og sikre enkel tilkomst for drift. Områdelekeplassen skal overtas og driftes av kommunen. Foreslåtte plassering sikrer at områdelekeplassen er synlig fra både idrettsplassen og turveien langs jernbanen, og den bidrar til å sikre øst-vest-forbindelser i et område som preges av forbindelser nord-sør. Plangrepet og plasseringen sikrer at områdelekeplassen har fire ankomstpunkter, i tråd med områdereguleringens anvisning, og at disse bidrar til å dele området i en finmasket struktur og ulike nabolag.

4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen følger feltgrenser i områdereguleringen for Ås sentralområde. Utover selve utbyggingsformålet B3 er også regulert grøntstruktur G3 i nord tatt med i planområdet, samt regulert areal for fortau og annen veggrunn grøntareal langs Langbakken i øst.

4.3 Arealformål

Planforslaget omfatter i utgangspunktet kun boligformål. Boligbebyggelsen fordeler seg på ett felt for konsentrert småhusbebyggelse nordvest i planen, 4 felt for blokkbebyggelse og ett felt for kombinert bebyggelse og anleggsformål. Sistnevnte er benyttet for å kunne muliggjøre en andel fellesfunksjoner, med mulighet for tjenesteyting, i byggets førsteetasje. Det aktuelle feltet (BKB) markerer et viktig punkt i planen, og langs Langbakken, i overgangen mellom områdelekeplassen og forbindelsen til idrettsanleggene øst for planområdet. Det har derfor vært viktig i planen å sikre at førsteetasjen her skal oppleves mer utadrettet, og mindre privat.

4.4 Arealoversikt

Arealformål	Feltnavn	Størrelse
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS	2388 m ²
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse	BBB1	980 m ²
	BBB2	3341 m ²
	BBB3	3988 m ²
	BBB4	977 m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	754 m ²
Uteoppholdsareal	BUT1	267 m ²
	BUT2	454 m ²
	BUT3	460 m ²
Lekeplass	o_BLK	1008 m ²

Kjøreveveg	f_SKV	60 m ²
Fortau	o_SF	508 m ²
Gatetun	o_SGT1	206 m ²
	f_SGT2	401 m ²
	f_SGT3	572 m ²
	f_SGT4	694 m ²
Annen veggrunn - grøntareal	-	168 m ²
Blå/grønnstruktur	f_GBG1	725 m ²
	f_GBG2	553 m ²
	f_GBG3	418 m ²
SUM		18 922 m²

4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser

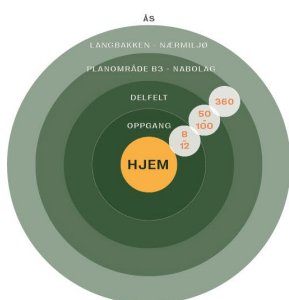
Planforslaget legger opp til en variasjon i boligtype og typologi for å nå ulike målgrupper og tilrettelegge for et mangfoldig bomiljø. Planforslaget inneholder en kombinasjon av rekkehus (felt BKS), leiligheter i ulike størrelser (felt BBB1-3, BKB) og bokollektiv (felt BBB4).

Rekkehusene har egen inngang fra bakkeplan, og minimumsstørrelse på 120 m² er sikret i bestemmelsene.

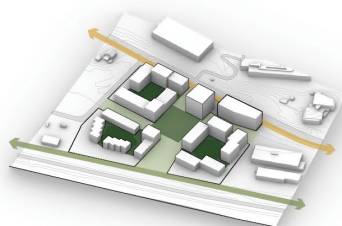
For leilighetsbebyggelsen sikres en leilighetsfordeling hvor maksimum 30 % av leilighetene kan være under 45 m² og minimum 25 % skal være større enn 70 m². Videre er minstestørrelse for leiligheter på 36 m² sikret i bestemmelsene.

For bokollektiv er minstestørrelse 18 m² per enhet, i tillegg til at det skal være en andel fellesarealer for hver kollektiv enhet. Fellesarealene skal være arealer egnet for opphold og samvær. Bad og enkelt kjøkken skal være tilgjengelig innenfor hver enhet.

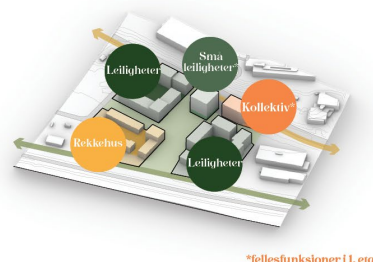
Planforslaget gir rom for ca. 18 rekkehus, 260-280 leiligheter og 90-110 enheter i bokollektiv. Totalt er det rom for 360-400 boliger innenfor planområdet.



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



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



Variert boligtilbud tilpasset en sammensatt målgruppe gir et mangfoldig bomiljø.

Planforslaget inkluderer ingen formål som medfører etablering av arbeidsplasser innenfor planområdet.

4.6 Utnyttelse

Samlet utnyttelse for planområdet er ca. 27.300 m² BRA. Utnyttelsen tilsvarer 150 %-BRA utnyttelse for felt B3, som vedtatt i områderegulering for Ås sentralområde. Arealer tilhørende grøntområde G3 inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse, i tråd med områdereguleringen. Utnyttelsen innenfor planområdet er i all hovedsak foreslått avsatt til boligformål, men med mulighet for en mindre andel utadrettede funksjoner (fellesarealer, tjenesteyting eller lignende) innenfor felt BKB. Utnyttelsen er angitt for det enkelte felt på plankartet.

4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Bebyggelsen er delt opp i mindre nabolag, i form av tre kvartaler, et punkthus, og en lamell langs Langbakken - i alt fem delområder. Inndelingen deler et relativt stort planområde inn i en finmasket struktur, samtidig som det etableres interne, skjermede gårdsrom i de tre kvartalene som er mer private enn de offentlige rommene og passasjene utenfor.

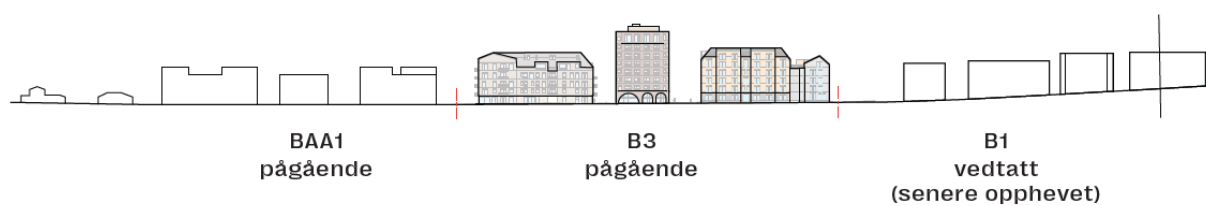
Det foreslås en generell høydedisponering i tråd med områdereguleringen. Bebyggelsen er lavest mot vest, der det er større utfordringer med grunnforholdene enn ellers innenfor planområdet, og gradvis høyere mot Langbakken i øst. Grepet sikrer best mulig solforhold på ettermiddags- og kveldstid, samt god kontakt mot naturområdene i vest. Mot øst er det ingen nærliggende boliger, og bebyggelsen rundt idrettsplassen ligger på en høyde over Langbakken. Bebyggelsen trappes generelt ned mot utsiden av kvartalene, og oppleves lavere mot omkringliggende gater og uterom enn inn mot gårdsrommene. Saltak og sprang i gesimsen gir variasjon mot gatelivet. Takform og variasjon i volumutformingen er sikret i bestemmelsene. Se illustrasjonsheftet for redegjørelse for variasjonen i takformer og uttrykk som ligger til grunn for planforslaget.

Områdelekeplassen ligger sentrert i prosjektet, tilgjengelig for allmennheten via offentlige forbindelser i alle retninger. Særlig viktig er tverrpassasjen som skaper en sammenheng mellom skolen og idrettsplassen i øst, områdelekeplassen og den fremtidige turstien/grønndraget langs jernbanen.

Hvert kvartal har et karakteristisk punkthus liggende mot områdelekeplassen; som samlet skaper en tydelig omramming rundt den. Punkthusene er noe høyere enn bebyggelsen rundt, slik at områdelekeplassen tydelig markeres. Et av punkthusene er et frittstående bygg, som ligger mot Langbakken og markerer tverrforbindelsen mellom idrettsplassen, områdelekeplassen og turstien. Punkthuset er høyere enn bebyggelsen rundt, og synlig fra flere hold, som et målpunkt å orientere etter. Områdereguleringen åpner for at man kan avvike fra høydebestemmelsene for en viss andel (15%) av bebyggelsen. Punkthuset er trukket noe inn fra gatelivet for å skape en forplass mot Langbakken som gir rom og inviterer inn i området.



*III: Høydedisponering. Lavere mot jernbanen i vest og høyere mot Langbakken i øst.
Bebyggelsen trappes ned mot gaterom med bruk av takform*



*III: Volumoppriss mot Langbakken sett i sammenheng med nærliggende utviklingsområder.
Illustrasjonen viser vedtatte volumer i B1 og skisserte volumer i BAA1 (ikke vedtatt)*



III: Fjernvirkning fra sør; punkthuset skiller seg ut i materialitet og markerer tverrforbindelsen.



III: Passasjen inn mot områdelekeplassen sett fra Langbakken.

4.8 Estetisk redegjørelse

Prosjektet for Langbakken B3 innebærer en transformasjon fra et noe avskåret industriområde til et fremtidig bomiljø som er godt integrert med resten av småbyen. Det har derfor vært viktig å understreke at utviklingen er en del av fremtidens småbymiljø i Ås, også arkitektonisk utforming. Arkitekturen spiller på lokal identitet og historie, med ambisjon om å tilføre området noe unikt, men likevel tilpasset. Materialbruk, takformer og skala kan kjennes igjen fra bebyggelse ellers på Ås.

Tyngdepunktet for aktivitet og planens viktigste møteplass ligger i områdelekeplassen, som skal fungere som navet i nabolaget. Plassen markeres i form av fire punkthus, som utføres i varm (fortrinnsvis rødlig) tegl. Punkthusene skal fungere som identitetsmarkører og skille seg ut arkitektonisk, både i materialbruk, høyde og gesimsutforming. Dette er sikret i bestemmelsene. Også dekket på områdelekeplassen utformes i samme fargetone som punkthusene, slik at det skapes en tydelig, romlig sammenheng.

Hovedprinsippene for arkitektonisk utforming handler om opplevd gesims, et tydelig skille mellom førsteetasjer og øvrige etasjer, samt vertikal inndeling av volumer. Prinsippene sørger for at arkitekturen får en skala tilpasset mennesket og livet på gateplan. Opplevd gesims går på hvordan bygningene oppleves som volumer, og bidrar til å redusere bygningenes høydevirkning. Tak og toppetasjer innenfor planområdet har stor variasjon, utført med ulike tilnærminger. Fra bakkeplan skal gesims oppleves ulik og variert, og dette er gjort i form av arker, nedtrappinger, inntrukne etasjer og en tydelig artikulering av gesimser.

Videre er bygningsvolumene oppdelt vertikalt, i sammenheng med brudd eller sprang i gesimsen. Dette sikrer at bygningene fremstår som hele, identifiserbare volumer, uten at man får store, ensartede bygninger og lange fasader. Den vertikale inndelingen forsterkes gjennom variasjon i materialbruk.

Bygningenes møte med bakken er et viktig aspekt for hvordan prosjektet oppleves fra gateplan. En prinsipiell hovedinndeling der første etasje får en annen eller mer artikulert utforming enn de øvrige, bidrar til at bygningene imøtekommer den menneskelige skalaen og tydelig lander på bakken. Første etasje artikuleres i form av ulik materialbruk, retningsskifte eller andre arkitektoniske virkemidler.

Det benyttes en felles, overordnet materialpallett for alle byggene, for å skape sammenheng og tilhørighet til at delfeltene er del av et større nabolag. Materialpalletten består av tegl, skjermtegl, tre og puss i fargene vist i illustrasjonsheftet, hentet etter inspirasjon fra materialbruk på karakteristiske bygg i Ås.



Variasjon i
gesimshøyde



Variasjon i
materialitet



Artikulering av
første etasje

III: Arkitektoniske prinsipper

4.9 Boligmiljø/bokvalitet

Det er lagt stor vekt på bomiljø og boligkvalitet i planforslaget. Måten boligene organiseres i delfelt omkring den felles områdelekeplassen, gir et hierarki i naboskap og møteplasser. Alle delfelt har egne uteområder eller møteplasser, noe som skal bidra til at den enkelte beboer finner tilhørighet i en utbygging med relativt stort omfang. Ved å tilby ulike boligtyper innenfor planområdet nås ulike målgrupper, og det sikres et sammensatt bomiljø.

Det planlegges etablert felles møteplasser også innomhus som skal gi grobunn for et inkluderende bomiljø. I første etasje av punkthuset legges det felleslokaler som både kan rettes mot beboere og forbi passerende, alt ettersom. Beliggenheten for fellesfunksjonene er sentral i planområdet, mellom områdelekeplassen og Langbakken, mot den viktige tverrforbindelsen. Det er mål at lokalene skal ha fleksibel utforming, sånn at de kan huse ulike typer aktiviteter og brukes mest mulig. Det er foreslått et fleksibelt formål for denne delen av planen, for å muliggjøre at felleslokalene også kan benyttes til utadrettet virksomhet dersom det viser seg formålstjenlig på sikt. En minimumsstørrelse på 100 m² er sikret i bestemmelsene, i tillegg til en maksimumsstørrelse på 400 m².

Videre inneholder planforslaget kollektive boformer med større grad av felleskap og deleløsninger. Forslagsstiller mener det er avgjørende å kunne tilby ulike typer boliger til ulik pris innenfor samme prosjekt; både for å sikre at flere grupper har mulighet til å bo innenfor området, slik at man igjen får et sammensatt bomiljø av ulike mennesker med ulike bakgrunner og perspektiver.

Det legges opp til allmenne forbindelser gjennom området og en gradvis overgang mellom det helt offentlige til det helt private. Boligene på de nedre etasjene skjermes fra det offentlige rom med ulike beplantede buffersoner, høydeforskjeller og markterrasser.

Ved å legge den lavere bebyggelsen mot vest sikres det at en stor andel av boligene får sikt mot Åsmåsan og kveldssol inn på balkonger. Plangrepet ivaretar hensyn til gode dagslysforhold for samtlige leiligheter.

4.10 Utearealer

Planforslaget sikrer utearealer av ulik karakter; både private og felles. Leilighetene i kvartalene har private balkonger, samt felles uteoppholdsarealer i bakgården. Rekkehusene har private hager eller markterrasser på terreng, i tillegg til private balkonger eller takterrasser, og felles utearealer i bakgård. De mindre leilighetene og bokollektivene har enten private eller felles balkong eller takterrasser. Tilgang på privat uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene.

Alle beboere har tilgang til felles uteoppholdsarealer på bakkeplan, i ulik utforming og størrelse. Hele planområdet er bilfritt, slik at det sikres mulighet for aktivitet og opphold i samtlige utearealer. Det største felles uterommet er områdelekeplassen. Den oppfyller utformingskrav og foreslås som del av et uteareal som er betydelig større enn områdereguleringens minimumskrav på 1000 m². I tillegg til selve lekeplassen legges det opp til både innendørs og utendørs arealer til felles bruk av beboere og besøkende. Tilgangen til områdeplassen sikres gjennom offentlige tilgjengelige passasjer i alle retninger, som har tydelige overganger mellom offentlig og privat. Kantsoner artikuleres med høydeforskjeller og vegetasjon. Fordi området er bilfritt, får uterommene generelt stort innslag av vegetasjon. I tråd med overordnet konsept planlegges en utforming med mer vegetasjon i uteområdene mot vest, og en mer gatemessig utforming mot Langbakken.

Krav til uteoppholdsareal (MUA) er 20 % av foreslått BRA bolig, som tilsvarer 5460 m². Halvparten av dette skal være solbelyst kl. 15:00 21.mars, noe som tilsvarer 2730 m². Beregnet MUA i prosjektet er

10.600 m² på terreng, samt 800 m² på felles takterrasser og 700 m² på private takterrasser. Det er ikke medregnet noen private balkonger, og områderegulerings krav til MUA er dermed godt innenfor. Solbelyst areal på terreng er 2750 m², og innenfor kravet.



Solbelyst MUA 21.03 kl. 15:00

4.11 Parkering

Planforslaget tillater kun parkering i parkeringskjeller etter norm gitt i bestemmelsene. Planlagt kjeller vil med regulert adkomst og nedkjøringsrampe muliggjøre etappevis utbygging.

4.12 Kjøreatkomst

Planområdet foreslås regulert med to kjøreatkomster; en fra Myrveien i nord og en fra sør via felles gatetun. Myrveien er kommunal, og adkomsten herfra er utformet som en standard avkjøring og innkjøring til parkeringskjeller. I sør er adkomst til parkeringskjeller fra felles gatetun. Gatetunet fungerer også for brannoppstilling og renovasjon.

4.13 Gang- og sykkelveier

Planforslaget inkluderer en parsell av fortau langs Langbakkens vestside. Avhengig av gjennomføring av øvrig utbygging langs Langbakken, vil det være nødvendig å etablere fotgjengerovergang(er) til eksisterende fortau langs Langbakkens østside. Områdereguleringen har regulert et grøntdrag med turveg langs Langbakkens vestside mot jernbanen. Grøntdraget og turvegen vil følge utbyggingen i Langbakken helt i nord og videre ned langs jernbanen til Ås sentrum. Planforslaget sikret tilkoblinger fra områdelekeplassen både til grøntdraget i vest, Langbakken i øst, Myrveien i nord og gatetunet i sør. Kvartalene og bebyggelsen har mange passasjer og forbindelser som sikrer at det alltid vil være enkelt å nå overordnede gang- og sykkelforbindelser fra sine respektive boliginnganger.

4.14 Tekniske planer

Planforslaget forholder seg til innspill fra Ås kommune VAV, og skal utformes i henhold til overordnet vann- og avløpsplan. Videre stiller planforslaget krav om tilknytning til fjernvarmenettet.

Renovasjonsløsningen skal være nedgravde avfallsbrønner med to hentepunkt felles for kvartalet; et i nord og et i sør med oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy i hhv Myrveien og gatetun.

Renovasjonspunktene er markert som utformingssoner i plankartet.

4.15 Universell utforming

Planforslaget er prosjektert med integrerte løsninger for universell utforming av utearealene.

Universell utforming handler om omgivelser som er tilpasset ulike mennesker i ulike livsfaser.

Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet. Alle gangforbindelser inn i, og gjennom prosjektet, er lagt med stigningsforhold tilpasset krav om UU.

4.16 Grønnstruktur

Planforslaget hensyntar og bygger videre på overordnet grønnstruktur fastsatt i områdereguleringen for Ås sentralområde. Det overordnede konseptet for prosjektet viser en gradvis overgang fra naturområder i vest til mer gatemessig utforming i øst. Også områdelekeplassen får denne utformingen. Plankartet sikrer en grøntstruktur innenfor planområdet, i overgangen mellom områdelekeplass og grøntstrukturen langs jernbanen. I tillegg sikres et areal for grøntstruktur i nord i tråd med områdereguleringen. Dette arealet har som primæroppgave å sikre overvannshåndtering. Grunnet beliggenheten mot Myrveien er det likevel nødvendig å sikre adkomst over arealet i tillegg til oppstilling for renovasjon. Dette er hensyntatt i beregning av BGF av landskapsarkitekt og VAO-konsulent. Mot veien skal fortauet og oppstillingsplass for renovasjon opparbeides med permeable dekker som infiltrerer vann. Arealet (f_GBG1) er utformet for å lede overvannet fra Myrveien og planområdets nordlige delfelt vestover mot grøntdraget langs jernbanen. Se overvannsplan i illustrasjonsheftet.

I vestre ende av f_GBG1 er det i dag en rekke med bjørketrær. Disse vil det være mulig å bevare og integrere i fremtidig utforming av f_GBG1. Samtidig er det snakk om bjørketrær som ikke er i tråd med de generelle bestemmelsene for beplantning som krever allergivennlige valg av sorter. Forslagsstiller ønsker derfor at politikerne vektet hva som skal være førende for planforslaget; bevaring av bjørketrærne eller allergivennlig beplantning av denne delen av grøntstrukturen.

4.17 Sol-/skyggeforhold

Planforslagets oppbygning gir flere ulike uteområder som har sol på ulike tider av dagen.

Den generelle høydedisponeringen for prosjektet gir svært gode solforhold for hele planområdet.

Ved å legge den laveste bebyggelsen mot vest, sikres det at solen slipper inn på balkonger og uteområder i tidsrommet folk flest er hjemme; på ettermiddags- og kveldstid.

Områdelekeplassen er sikret gode solforhold gjennom dagen. Punkthusene som omrammer den har begrenset utstrekning, slik at slagskygger fra disse passerer relativt raskt og aldri dekker hele lekeplassen.



Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00



Kl. 18:00

Sol- og skyggeforhold 21.03



Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00



Kl. 18:00

Sol- og skyggeforhold 01.05



Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00



Kl. 18:00

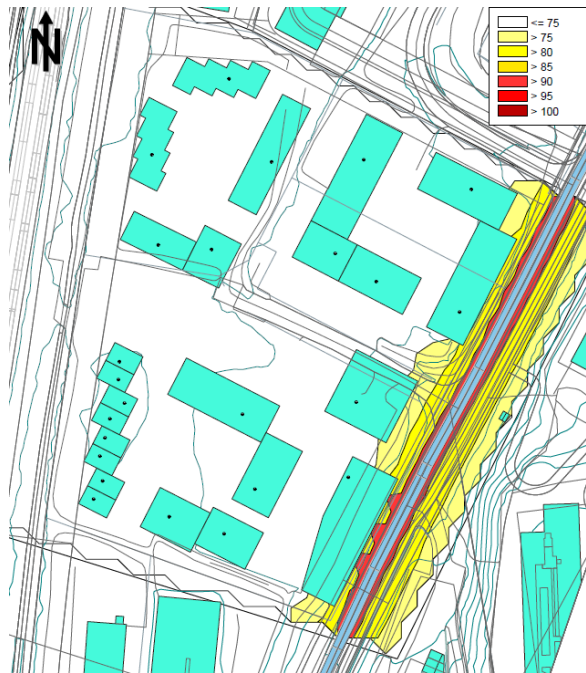
Sol- og skyggeforhold 21.06

4.18 Støyskjerming

Planområdet er i utgangspunktet støyutsatt fra både jernbanen og Langbakken. Støyanalyser viser at støypåvirkning fra jernbanen er minimal, og at boligene som ligger med støyutsatt fasade mot Langbakken vil kunne oppnå kvalitetskriteriene for støy ved at boenhetene får tilgang til stille side. Dette ivaretas i plangrepet.



Støy fra jernbane



Støy fra vegtrafikk

4.19 Luftkvalitet

Planforslaget foreslår ikke arealbruk som påvirker luftkvaliteten innenfor planområdet eller i nærområdet. Det er derfor ikke foreslått noen konkrete bestemmelser for dette tema.

4.20 Bevaringsverdier

Planområdet og dets umiddelbare nærområder har ingen bevaringsverdier og planforslaget inneholder derfor ingen bevaringsbestemmelser. Det er kulturmiljøer vest for planområdet (NMBU med Kajaområdet) og sørøst for planområdet (Sentralveien/Gamleveien). Vurdering av fjernvirkning og påvirkning på disse er omtalt i kapittel 6.

4.21 Arkeologiske registreringer

Ifølge Viken fylkeskommune er det lav sannsynlighet for funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er derfor ikke foreslått konkrete bestemmelser for tema, men ved eventuelle funn er kulturminneloven gjeldende.

4.22 Miljøprogram

Det er utarbeidet et miljøprogram for prosjektet, i tråd med nasjonale lover, krav og regelverk. Miljøprogrammet inneholder syv definerte miljøtemaer:

- Miljøledelse
- Lokalmiljø
- Energibruk
- Mobilitet
- Materialvalg og avfall
- Blågrønn struktur – naturmangfold og overvann
- Anleggsfase

For hvert tema defineres målsetninger og tilhørende tiltak for å nå målsetningene. En del av tiltakene er innarbeidet i plangrepet og beskrevet under andre kapitler, eksempelvis bokkvalitet og bomiljø,

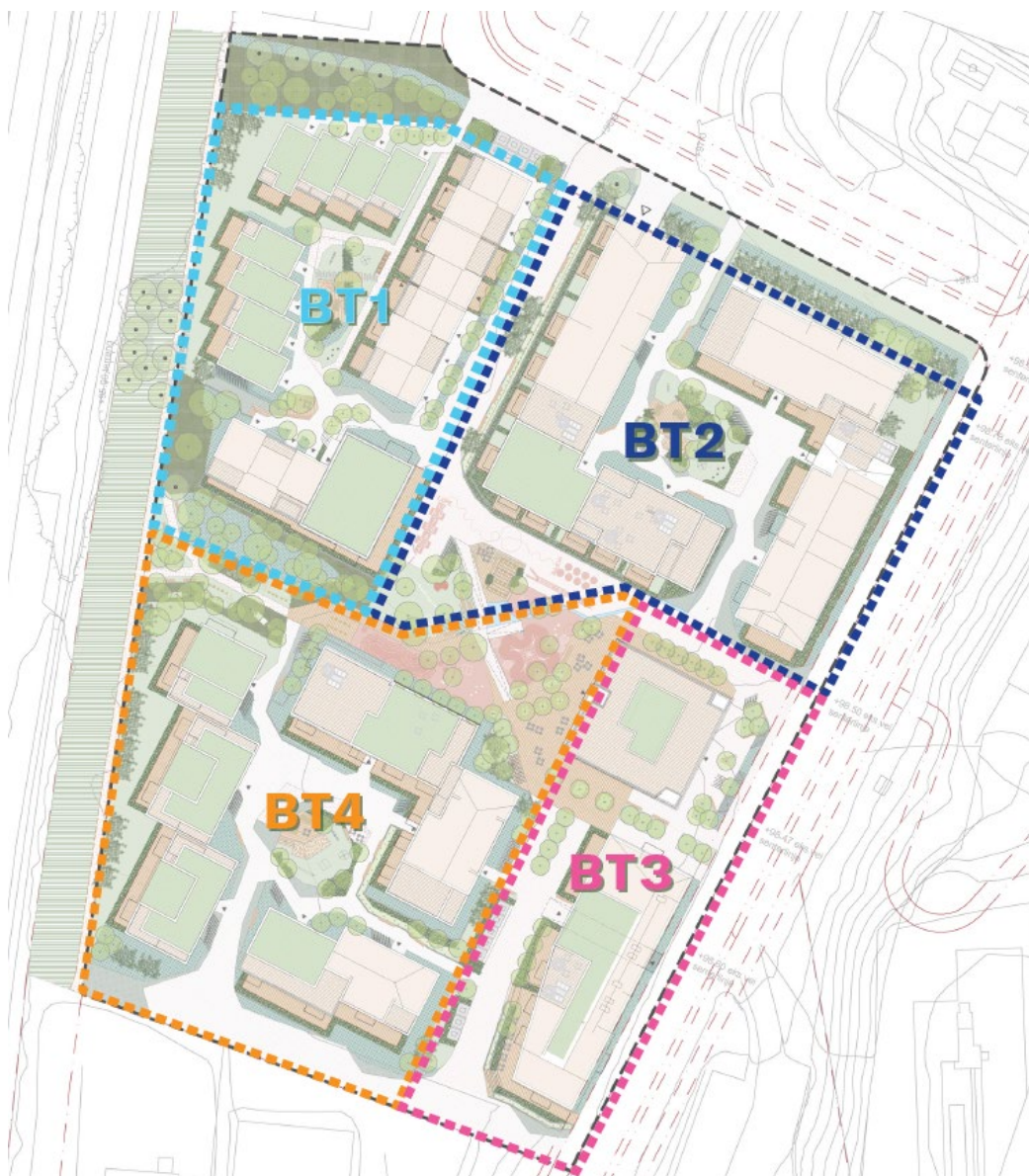
mobilitet og blågrønn struktur; mens andre tiltak gjøres gjeldende i videre prosjektarbeid, herunder endelige materialvalg og avfall, samt energibruk og anleggsfase.

4.23 Klimatilpasning

Planforslagets bestemmelser stiller krav om lokal overvannshåndtering. Vedlagte VAO-rapport redegjør sammen med landskapsplanene (landskaps- og takplan) for hvordan overvannsproblematikken er løst i planforslaget. Beregninger av blågrønn faktor sier noe om hvor godt planen imøtekommer hensyn til overvannshåndtering og krav fra kommunen. BGF-kravet for utbyggingsområdet er satt til 0,8, mens beregning av foreslåtte prosjekt lander på 0,83 (se eget vedlegg).

4.24 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Planforslaget sikrer ingen konkret utbyggingsrekkefølge, men forslagsstiller har foreløpige tanker om rekkefølge som illustrert under:



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

4.25 Prosjektøkonomi

Gjennomføring av planforslaget avhenger av privat prosjektf finansiering. Planforslaget med dets illustrerte kvaliteter er basert på en ramme for utnyttelse gitt av områdereguleringen for Ås sentralområde; 150 %-BRA. Forslagsstiller har ansvar for gjennomføringen av reguleringsplanen og forpliktelsene som følger av rekkefølgebestemmelsene. Dette ansvaret til videreføres til utbygger(e), som skal oppfylle rekkefølgekravene i sammenheng med tillatelser for realisering av de enkelte byggetiltak.

4.26 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer opparbeidelse av uteområder, grøntstruktur og nødvendige adkomstløsninger. Opparbeidelsen er knyttet til gjennomføring av ulike byggetrinn/utbyggingsfelt. I tillegg viderefører planforslaget rekkefølgebestemmelser fra tiltaksoversikten i områdereguleringen og stiller krav om at disse er sikret etablert. Av tiltak som følger av områdereguleringen kan nevnes kryssutbedring i møte med Fv 152, fortau langs Langbakken, snarvei til idrettsplassen, områdelekeplass innenfor B3 og grøntområde med sikringsgjerde langs jernbanen.

5 Kvalitetsprogrammet

5.1 Byrom, møteplasser, lek og aktivitet

Det foreslås et grep der områdelekeplassen er hjertet i planforslaget. Det vektlegges derfor gode og tydelige forbindelser på tvers av planområdet i alle retninger, for å knytte områdelekeplassen til det overordnede byromsnettverket og sikre at den er tilgjengelig for hele byens befolkning. Øst-vest-forbindelsen mot idrettsplassen er særlig viktig for å knytte turveien langs Hogstvetbekken og områdelekeplassen sammen med aktiviteten rundt idrettsplassen.

Områdelekeplassen ligger delvis over parkeringskjeller, delvis rett på terreng, noe som gir mulighet for variert vegetasjon og etablering av større trær mot vest. Videre ligger den i tilknytning til et bygg med mulighet for fellesfunksjoner eller utadrettet aktivitet i første etasje, noe som ytterligere bygger opp under områdelekeplassen som en møteplass for alle. Det er gode solforhold på områdelekeplassen, og plangrepet sikrer komfortable soner for opphold på hele plassen.

Planområdet er relativt stort, og bebyggelsen deles inn i flere ulike felt som omkranser områdelekeplassen, med egne, interne gårdsrom med uteoppholdsareal for beboerne. Planområdets størrelse og utbyggingens omfang tilsier at det er viktig å sikre en underdeling av området for å gi en håndterbar størrelse på nabolaget og gi grobunn for tilhørighet og godt naboskap.

5.2 Blågrønn struktur

I tråd med kvalitetsprogrammet kobles plangrepet med overordnet blågrønn struktur og grøntdraget langs Hogstvetbekken. Det legges opp til en gradvis overgang fra grønt mot jernbanen i vest, til en mer gatemessig utforming mot Langbakken i øst. Overvann håndteres i åpne løsninger, der fordrøyning av vann inngår som et sentralt og aktivt element på områdelekeplassen. Terrengen faller naturlig fra øst mot vest, og plangrepet utnytter dette med å legge parkeringskjeller og størst andel harde flater mot øst – og grønne, permeable flater og større grad av fordrøyning mot vest. Dette gjenspeiles også på utforming av takflatene, der det er større andel bygg med saltak mot Langbakken, og grønne tak mot vest. Parkeringskjelleren har for øvrig et gjennomsnittlig vekstlag på 0,8 m, som gir mulighet for god terrengtilpasning, samt etablere større vegetasjon og fordrøyning også på parkeringskjelleren.

Det er begrenset vegetasjon på tomten i dag, men en del av trærne som finnes ivaretas i plangrepet, i tillegg til at det foreslås plantet en rekke nye trær.

5.3 Mobilitet

Planområdets beliggenhet har god tilgang til kollektivtransport, med de fleste daglige gjøremål innenfor gang-/sykkelavstand. Selve plangrepet legger vekt på å skape gode forbindelser for gående gjennom området i et finmasket nettverk som kobler seg på overordnede bevegelseslinjer. Området planlegges bilfritt, med unntak for utrykningskjøretøy, drift osv.

Sykkelparkering legges delvis i p-kjeller, delvis på bakken. Lokalisering planlegges slik at det er naturlig å benytte sykkel. I tillegg legges det opp til muligheter for felles sykkelverksted i første etasje, sentralt på området og nært sykkelveinettet.

5.4 Særpreg og tilpasning

Plangrepet gir en underdeling av området i en skala som er tilpasset området, med gradvis nedtrapping i høyde fra øst mot vest. Mot øst ligger idrettssområdet på et platå høyere enn

Langbakken, og det foreslås et høyere punkthus sentralt på området som gir kontakt mot planområdet fra idrettsplassen og markerer tverrforbindelsen mot turstien langs Hogstvetbekken.

Fire sentrale bygningsvolumer, som omrammer områdelekeplassen, planlegges som særlige identitetsmarkører, i form av at de er noe høyere enn bebyggelsen ellers og utformes i rød tegl, karakteristisk for flere markante bygg i Ås. Det foreslås ellers en materialpalett som springer ut fra den røde teglen og spiller videre på denne. Materialpalletten skal både gi en overordnet sammenheng på området og samtidig gi variasjon og egenart til hvert av delfeltene.

5.5 Arkitektur

Den generelle disponeringen av høyder gir rom for å utforme bebyggelse med saltak, taksprang og brudd i volumoppbyggingen. Dette gir variasjon i uterom og bidrar til å redusere høydevirkningen av prosjektet, samtidig som det gir et arkitektonisk uttrykk tilpasset den typiske arkitekturen på Ås, med valmede tak, takoppbygg og varierende gesimslinjer.

Overgangen mellom bolig, passasjer og områdelekeplassen artikuleres med høydeforskjeller, markterrasser og/eller beplantede bufferoner som gir avstand mellom privat og offentlig. Sentrale bygg med eksponerte førsteetasjer har mulighet for fellesfunksjoner eller utadrettet virksomhet på bakkeplan. Lokalene har fasader, takhøyde og formål som muliggjør konvertering mellom ulike formål på sikt.

5.6 Boligtilbud og boligtypologier

Det foreslås et variert boligtilbud innenfor planområdet for å imøtekomme ulike målgrupper og sikre et mangfoldig bomiljø. Det planlegges for leiligheter av ulike størrelser, rekkehus og kollektive løsninger med mindre enheter og en andel fellesarealer. Rækkehusene rettes særlig mot barnefamilier, mens kollektive løsninger både kan være aktuelt for studenter, førstegangsetablerere eller eldre. Leilighetene varierer i størrelse, og skal imøtekomme de som flytter fra enebolig til leilighet for et enklere liv, så vel som førstegangsetablerere.

5.7 Uteoppholdsareal bolig

Det er et overordnet mål å gi grobunn for et godt nabolag der beboerne opplever tilhørighet. For å oppnå dette og unngå at de sosiale strukturene blir for store og upersonlige, er området delt inn i delfelt. Hvert delfelt har interne uteoppholdsarealer som blant annet inneholder lekeplass for de minste barna. Delfeltene omkranser områdelekeplassen, som på denne måten er navet i prosjektet og skaper en møteplass mellom beboere og byens befolkning for øvrig.

Grepet fører til at uteområdene blir varierte både i størrelse, utforming og bruk. I tillegg foreslås takterrasser på noen bygg, som supplement til uteoppholdsarealene på bakkeplan.

5.8 Belysning

Belysning vil i utomhusplanen bli brukt aktivt for å skape trygghet og fremkommelighet for alle befolkningsgrupper hele året. Planforslaget sikrer dokumentasjon av belysning i forbindelse med utomhusplan til rammesøknaden. Bebyggelsen er plassert slik at lys fra vinduer i de enkelte boliger bidrar til å skape trygghet i gaterom. De viktigste gjennomgangspassasjer ligger skjermet fra Åsmåsan i vest, slik at lyssmitte fra uteområdene mot naturområdene i størst mulig grad unngås.

5.9 Universell utforming

Universell utforming handler om at omgivelsene er utformet på en slik måte at de kan brukes av alle, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell utforming eller tilpasning. For et

utviklingsområde som Langbakken betyr dette at omgivelsene må forme slik at alle kan ferdes på en trygg og forutsigbar måte uten å støte på hindre og farer. Planforslaget sikrer at området er bilfritt, og at bevegelsesårene er brukbare for alle, uavhengig av funksjonsnivå. Planforslagets bebyggelse og utearealer er prosjektert i henhold til universell utforming.

5.10 Klimagassregnskap

Det er utarbeidet et overordnet klimagassregnskap for planforslaget, som skal gi rammer for mer detaljerte vurderinger knyttet til utslipp i videre prosjektering. Klimagassregnskapet tar utgangspunkt i standard, norsk byggeri, og peker på tiltak i videre prosjektering som kan bidra til å redusere utslipp. Dette går særlig på energioptimalisering og materialbruk i konstruksjoner, hvor energibruk i drift står for ca 55-60% av utslippene over en levetid på 60 år, mens materialbruk står for 28-36%.

5.11 Energiforsyning og energieffektivitet

Planforslaget sikrer tilknytning til fjernvarme. For øvrig prosjekteres bebyggelsen etter dagens krav til energibruk i bygg. Forslagsstiller etterstreber energiklasse B for prosjektet.

5.12 Materialbruk

Planforslaget planlegges utviklet med bestandige materialer av god kvalitet. Miljøaspektet ved materialbruken vil omtales i klimagassregnskapet omtalt under pkt. 5.10. Estetiske vurderinger knyttet til stedstilpasning og arkitektur omtales under punkt 5.4.

5.13 Avfall

Planforslaget sikrer to samlede avfallspunkt for området – et i nord og et i sør. Avfallspunktet i sør planlegges med større kapasitet enn punktet i nord, for å best imøtekomme det naturlige bevegelsesmønster fra boligene. Begge punktene er lett tilgjengelige for renovasjonsbil, uten at denne trekkes inn på området. Det har vært dialog med FolloRen i utarbeidelse av planforslaget, og dimensjoneringen av avfallsanlegget er i tråd med anbefalinger fra FolloRen. Områder for renovasjon er sikret som bestemmelsesområder i plankartet. For å muliggjøre noe fleksibilitet i endelig plassering av avfallsbrønnene er disse områdene gjort større enn det faktiske arealbehovet. Eksempelvis vil arealet for 8 brønner i nord (som er et maksimumstall for dimensjonering) kun utgjøre 50 m², mens bestemmelsesområdet i plankartet er på 230 m².

5.14 Anleggsperiode

Planforslaget sikrer krav til miljøoppfølgingsplan i forbindelse med rammesøknad. Planen vil omtale miljømessige forhold i forbindelse med gjennomføring av planforslaget. Planforslaget etterstreber å optimalisere massebalansen, ved å legge parkeringskjeller så nært Langbakken som mulig, der omkringliggende terreng er høyest. Dette vil naturlig gi mindre behov for nedkjøring og noe mindre behov for masseuttak enn om kjelleren lå lengre vest.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Gjennomført ROS-analyse viser at planområdet er lite risikoutsatt. Aktuelle tema som vil kreve ekstra oppmerksomhet i utformingen av planforslaget og gjennomføringen av utbyggingen er grunnforhold, flom/overvann, grunnforurensning, støy og tilrettelegging for mye trafikanter. Se vedlagte ROS-analyse for nærmere kommentarer til de ulike temaene.

6.2 Barn og unge

En gjennomføring av planforslaget vil være positivt for barn og unge. Dagens bruk innenfor planområdet er ikke tilrettelagt for lek og opphold. En boligutbygging i tråd med planforslaget vil sikre boliger med gode uteoppholdsarealer, lekeplasser og tryggere forbindelser. Sentralt i planforslaget er det også plassert en områdelekeplass som vil være allment tilgjengelig og kunne brukes av barn og unge beboende også utenfor planforslagets boligfelt. Planforslaget er også organisert for å møte forbindelsen til skolen og idrettsplassen øst for Langbakken.

6.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Planområdet består i dag av en høy andel asfalterte og bebygde flater. Planforslaget vil opparbeide grøntstruktur (felt G3 i vedtatt områderegulering) nord i planområdet. I tillegg vil planforslaget sikre grøntstruktur som forbinder områdelekeplassen sentralt i planområdet med regulert grøntdrag langs jernbanen.

6.4 Naturmangfold

Planområdet består primært av asfalterte flater. Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 er dermed ikke aktuell i videre vurdering av foreliggende planforslag.

6.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

En gjennomføring av planforslaget vil endre planområdets karakter fra industri- og lagerområde til et boligområde med en flere kvaliteter for fremtidige beboere og naboer. Dette er i tråd med områdereguleringens rammer for utvikling av beltet mellom Langbakken og jernbanen. Planforslaget har lagt vekt på å skape variasjon i materialer, farger, høyder og boligtyper innenfor planområdet. Dette vil være med på å gjøre området mer interessant å bevege seg forbi og gjennom.

6.6 Universell tilgjengelighet

Bebyggelse og utearealer er utformet, og vil videre prosjekteres, etter prinsippene for universell utforming. En gjennomføring av planen vil også måtte være i tråd med kravene i teknisk forskrift. Bestemmelsene sikrer også at utearealene skal være universelt utformes og at eventuelle tiltak for universell utforming skal være godt integrert i utformingen.

6.7 Folkehelse

Planforslaget sikrer moderne boligbebyggelse med gode bokvaliteter for flere ulike målgrupper. Boligene vil ligge i kort avstand til turterreng (Ås-runden), kollektivtransport, handel, kultur og tjenestetilbud og fremtidige beboere innenfor planområdet vil ha gode forutsetninger for å kunne dekke hverdagsbehov via gange og sykkel.

6.8 Landskap

Landskapet omkring planområdet påvirkes lite av planforslaget. Dagens industri- og lagerbebyggelse ligger på en flate 1,5 m lavere enn Langbakken. Nytt terreng innenfor planområdet vil bygges opp og skape et jevnere terrengfall fra Langbakken mot grøntdraget og jernbanen i vest.

6.9 Eksposering/fjernvirkning

Det er utarbeidet illustrasjoner av fjern- og nærvirkning i henhold til administrasjonens ønskede ståsteder. Studiene viser hvordan prosjektets volum og høyder er tilpasset terrenget, Langbakkens slake kurvatur og den nylig vedtatte detaljreguleringen for Langbakken B1. Fra nord og sørøst vil tårnbygget skille seg ut i høyde og materialitet, og markere tverrforbindelsen mellom turstien langs jernbanen, områdelekeplassen inne på planområdet og videre østover mot idrettsplassen og skolen. Dette er ment for å skape et orienteringspunkt langs Langbakken. Bebyggelsen mot Langbakken henger ellers sammen i høyde og volum med plangrepet som er vedtatt for B1, nord for planområdet, samt høydene områdereguleringen fastsetter for BAA1.



Fjernvirkning sett fra sør i Langbakken



Fjernvirkning sett fra nord i Langbakken

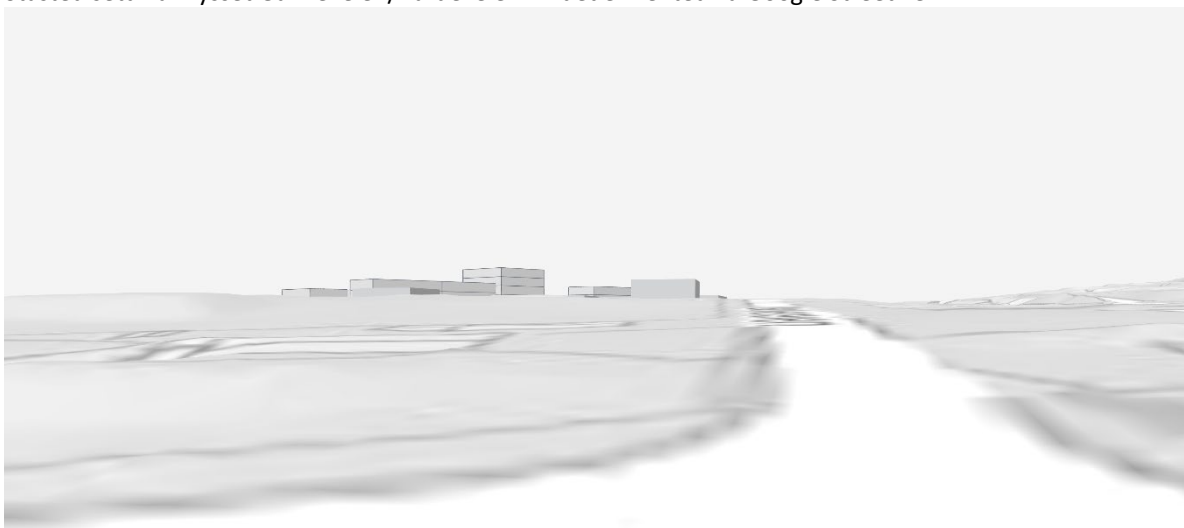


Fjernvirkning sett fra Ås stadion i øst (idrettshallen til høyre)

Kaja-området, sørvest for planområdet, og bebyggelsen langs Gamleveien, sørøst for planområdet, er viktige kulturmiljøer. Planforslaget vil ikke være spesielt synlig fra disse områdene, grunnet avstand, terreng, eksisterende bebyggelse og vegetasjon. Se illustrasjoner nedenfor.



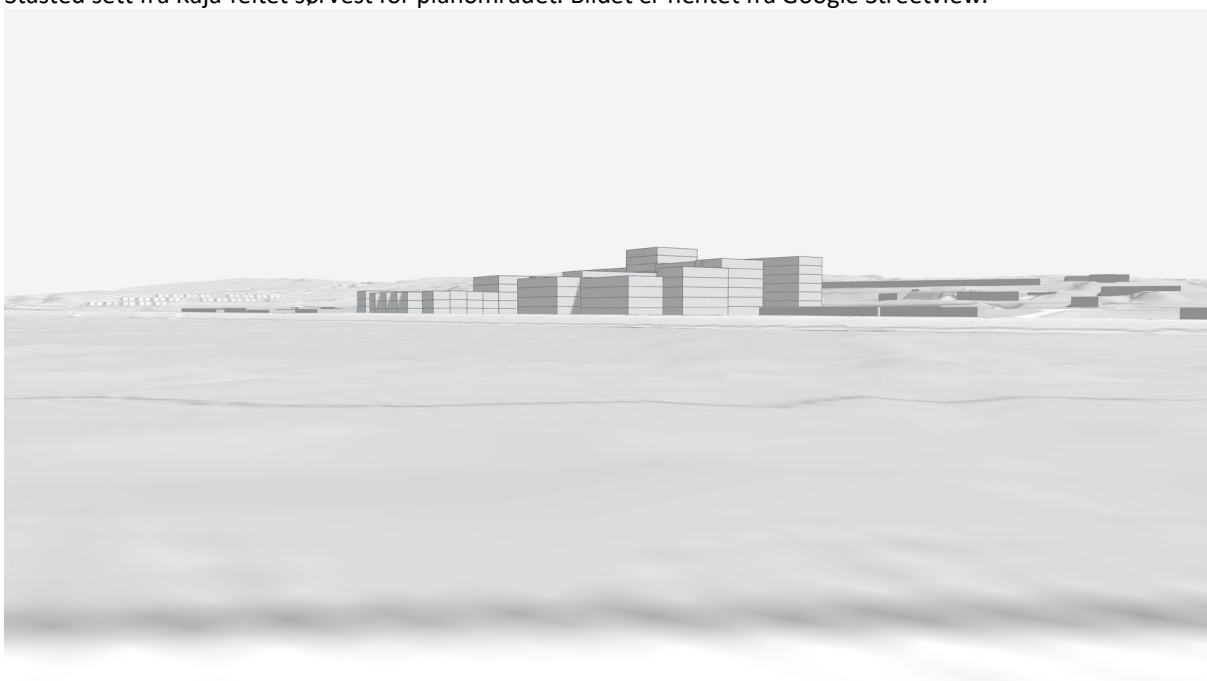
Ståsted sett fra krysset Gamleveien/Vardeveien. Bildet er hentet fra Google Streetview.



Fjernvirkning fra standpunktet i krysset Gamleveien/Vardeveien er kun teoretisk mulig. Grunnet eksisterende bygningsmasse, terrengforskjell og vegetasjon vil planforslaget i realiteten ikke være synlig fra dette området. Bildet er hentet fra planforslagets digitale modell.



Ståsted sett fra Kaja-feltet sørvest for planområdet. Bildet er hentet fra Google Streetview.



Fjernvirkning fra standpunktet i Kaja-feltet er også kun teoretisk mulig dersom vegetasjonen i Åsmåsan fjernes. Bildet er hentet fra planforslagets digitale modell.

6.10 Sikring av jordressurser (jordvern)

Planområdet inkluderes ikke landbruksareal og påvirker ikke jordressurser. En gjennomføring av planforslaget vil sikre flere kollektiv- og sentrumsnære boliger, og dermed indirekte bidra til å avlaste utbyggingspresset på annen matjord i regionen.

6.11 Kulturminner og kulturmiljø

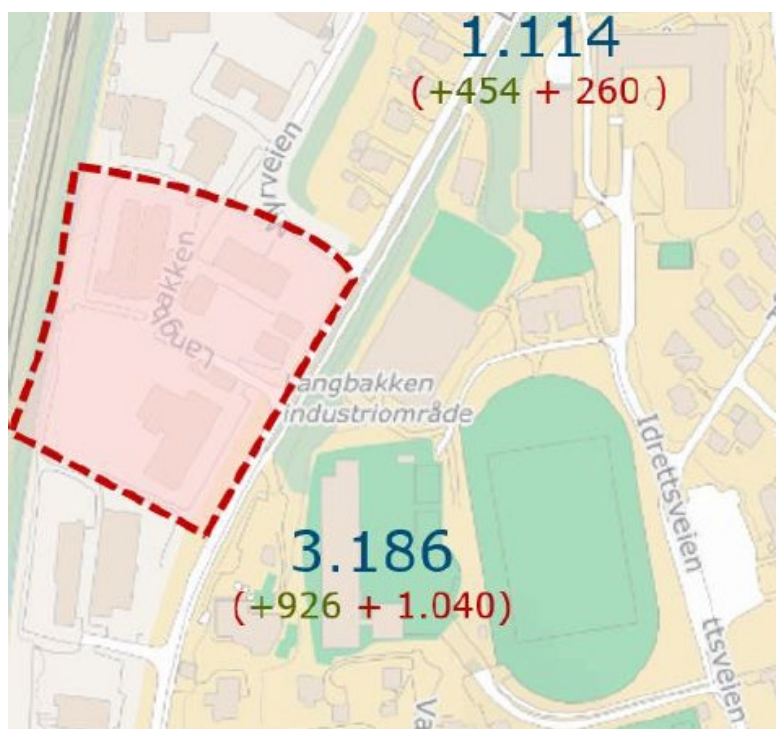
Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i eller i umiddelbar nærhet til planforslaget. Fylkeskommunen har derimot og planforslaget vil dermed ikke ha noen virkning på kulturminner eller kulturmiljø.

6.12 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Ifølge Ås kommune, formidlet i oppstartsmøtet og referat, er skole- og barnehagekapasiteten i området vurdert som god. Forslagsstiller legger derfor til grunn at planforslaget ikke vil ha innvirkning på sosial infrastruktur utover hva som kan håndteres med dagens drift.

6.13 Transportbehov

Gjennomførte trafikkberegninger (se vedlagt rapport) har beregnet fremtidig trafikk tall basert på både vedtatt reguleringsplan for B1 og for planforslaget for B3. Illustrasjonen nedenfor viser økning i ÅDT for B1 (grønne tall) og B3 (røde tall). Planforslaget gir trafikkøkning sammenlignet med dagens situasjon, men en streng parkeringsnorm og kort avstand til kollektivtrafikk vil sannsynligvis gi et noe lavere trafikk tall enn beregningene viser. Trafikkøkningen, selv med det høyeste anslaget, gir ingen utfordringer i trafikkavviklingen i Langbakken. Det samme gjelder for krysset Langbakken/Sentralveien (Fv152).



Beregnet ÅDT for fremtidig trafikk tall i Langbakken

6.14 Trafikksikkerhet

Gjennomførte trafikkanalyse vurderer at trafikksikkerheten vil være god etter gjennomføring av planforslaget. Med langsgående fortau på både østsiden (dagens) og vestsiden (planlagt) av Langbakken, vil det oppstå et behov for flere kryssinger av vegen. Selve Langbakken er utenfor planområdet, men det er et aktuelt innspill til Ås kommune som er i gang med forprosjekt for oppgradering av Langbakken.

6.15 Vann og avløp

Planforslaget vil ikke påvirke ledningskapasiteten annet enn en håndterbar økning. Planforslaget planlegger å knytte seg på kommunal vannledning i Langbakken og spillvannsledning i vest mot jernbanen.

6.16 Energibehov og -forbruk

Planforslaget omfatter boligbebyggelse som vil oppføres etter dagens tekniske krav til energibruk. Planforslaget vil medføre et energibehov, men selve forbruket vil være i det lavere sjiktet av den generelle boligmassen. Forslagsstiller planlegger for energiklasse B.

6.17 Forurensning

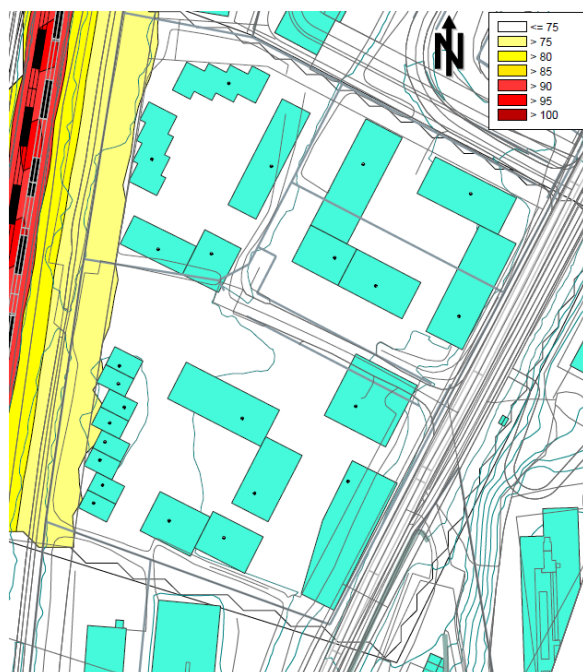
En gjennomføring av planforslaget vil resultere i klimagassutslipp som følger av produksjon av byggematerialene og selve anleggsarbeidet som kreves for oppføring av bebyggelsen. Samtidig vil sentralt beliggende boliger som foreslått i planen gi bedre forutsetninger for å kunne ta gode miljøvalg i hverdagen for fremtidige beboere innenfor planområdet. Planforslaget vil ikke medføre lokal forurensning, men vil være en anledning til å undersøke og behandle forekomster av forurensede masser som følge av tidligere virksomhet innenfor planområdet.

6.18 Sol-/skyggeforhold

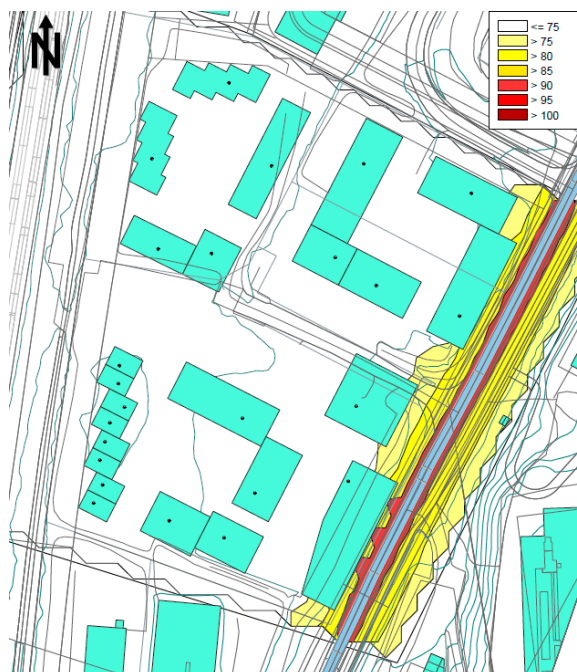
Ved å legge de høyeste volumene sentralt og øst i planområdet, reduseres konsekvensene for skygge på planområdets nærområder. De lengste skyggevirkningene vil være når solen står lavest; mot vest (morgensituasjonen) og mot øst (kveldssituasjonen). Vest for planområdet er det ikke planlagt noen bebyggelse. Det er riktignok planlagt et grøntområde/turdrag langs jernbanen. Planforslagets bebyggelse er lavest her og konsekvensene vurderes å være ubetydelige. I øst vil planforslaget ha noe skyggevirkning mot Langbakken på kveldstid, men bebyggelsen i øst ligger såpass mye høyere enn selve Langbakken at den ikke kan sies å bli berørt. Mot nord vil skyggene være kortere og bredden på foreslått grøntstruktur og regulert veg (Myrveien) skaper avstand til planlagt bebyggelse i B1. Se omtalen av skygge i kapittel 4.17 og vedlagt illustrasjonshefte til planforslaget.

6.19 Støy og luftkvalitet

Støyberegninger viser at foreslått bebyggelse skjærer utearealer mot støy både fra Langbakken og jernbanen. Organiseringen av bebyggelsen oppnår også stille side internt i de ulike feltene.



Støy fra jernbane



Støy fra vegtrafikk

Alle leiligheter som vender ut mot Langbakken eller Myrveien vil være gjennomgående med stille side inn mot gårdsrom, eller hjørneleiligheter (BKB) med mulighet for stille fasade mot nord og sør. Unntak vil gjelde for BBB4 hvor boenheter i kollektivene vil måtte utføres med avbøtende tiltak i fasade og/eller vinduer.

6.20 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget inkluderer ikke næringsformål og vil ikke isolert sett påvirke næringsinteresser i området. Planforslaget, med foreslått boligbebyggelse, vil øke næringsgrunnlaget for eksisterende næringsvirksomhet i nærområdet (primært dagligvare) og for mer generell detaljhandel og tjenesteyting i Ås sentrum.

6.21 Grunnervervsbehov

Forslagsstiller har kontroll på de større eiendommene innenfor planforslaget. Ås kommune er grunneier for adkomstveien inn på planområdet, og Elvia har en mindre eiendom hvor trafostasjonen er plassert. Gjennomføring av planforslaget vil ikke kreve større grunnerv, men det vil være aktuelt med makeskifte som del av en utbyggingsavtale. Det vil være behov for noe grensejustering mot Langbakken hvor regulert fortau og annen veggrunn går inn på private eiendommer. Det samme er tilfellet i nord med ny trasé for Myrveien og langsgående grøntstruktur på sørsiden av denne. Foreslått offentlig områdelekeplass (felt o_BLK) og offentlig gatetun som forbinder lekeplassen med Langbakken (felt o_SGT1) skal overdras til Ås kommune. Disse teamene vil være aktuelle i forhandlingene om utbyggingsavtale med Ås kommune.

6.22 Interesse motsetninger

Det er ingen konkrete interesse motsetninger innenfor planforslaget, da planforslaget i all hovedsak følger vedtatte områderegulering for Ås sentralområde. Planforslaget foreslår å avvike på områderegulerings høydeintervall for ett bygg. Tårnbygget innenfor BKB foreslås regulert med høyder tilsvarende 8 etasjer. Forslagsstiller mener at dette punktet i planen, langs Langbakken, med fordel kan utformes med en slik markering. Tårnbygget vil markere koblingen mellom bebyggelsen langs Langbakkens vestside og gangforbindelsen til skolen og idrettsplassen i øst. Se redegjørelse for høyde og volum under kapittel 4.7.

6.23 Alternativer

Planforslaget inkluderer ikke alternativer, men er utformet som ett planforslag. Planforslaget har tatt utgangspunkt i områderegulerings ramme for utnyttelse på 150 %-BRA, og vist hvordan dette kan løses innenfor planområdet med en variasjon i høyder, boligtypologier og utforming. Områderegulerings intervall på 3-6 etasjer er også fulgt, samt muligheten for å fravike høydebestemmelsene for 15% for viktige markeringer. Forslagsstiller mener foreliggende planforslag svarer godt på ambisjonene i områdereguleringen innenfor vedtatte rammer. Andre volumdisponeringer er også mulige, men vil typisk få en mindre variasjon i høyder og uterom. I tillegg vil muligheten for en andel rekkehus reduseres. Høyder og utnyttelse henger sammen. Dersom premissene for høyder i områdereguleringen endres, er forslagsstiller avhengig av å kunne vurdere en alternativ volumdisponering som opprettholder utnyttelsen.

6.24 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Planforslagets bestemmelser stiller en rekke dokumentasjonskrav i forbindelse med utbyggingen som massehåndtering, klima og miljø, energi, VAO og fremmede arter.

7 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort 27.04.2022 med frist for forhåndsuttalelser satt til 25.05.2020. Forslagsstiller mottok kun 5 uttalelser, hvorav 2 etter fristen. Uttalelsene fra Statsforvalteren i Oslo og Akershus og Viken fylkeskommune påpekte viktige overordnede hensyn som skal inngå i planarbeidet, samt konkrete utredninger som forventes gjennomført. Uttalelsene fra interkommunale selskap (Follo Brannvesen og Follo Ren) henviste til veiledere og relevante krav som må følges opp i planforslaget. Elvia fremmet ønske om konkrete bestemmelser og et ønske om avklaring av effektbehov underveis i planprosessen. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til mottatte uttalelser er vedlagt planforslaget.

Forslagsstiller avholdt et informasjonsmøte om planarbeidet 09.05.2022. Forslagsstiller har også presentert planinitiativet og illustrasjonsprosjektet for HTP (Hovedutvalget for teknikk og plan) og politiske gruppeledere.

- - -

Vedlegg

- **Forslag til reguleringsplankart**, datert 19.10.2022 revidert 09.12.2022
- **Forslag til reguleringsbestemmelser**, datert 25.10.2022 revidert 09.12.2022
- **Illustrasjonshefte (inkl. fjern- og nærvirkninger, solstudier)**, DARK Arkitekter AS revidert
- **Illustrasjonsplan**, LARK Landskap AS, datert 25.10.2022 revidert 07.12.2022
- **BGF-beregning**, LARK Landskap AS, datert 30.06.2022 revidert 07.12.2022
- **Kunngjøringsannonse**
- **Forhåndsuttalelser samledokument**
- **Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til forhåndsuttalelsene**, datert 22.08.2022
- **Geoteknisk notat**, Grunnteknikk AS, datert 29.06.2022
- **Tiltaksplan - forurensede masser**, Grunnteknikk AS, datert 30.06.2022
- **Trafikkanalyse**, Rambøll AS, datert 16.06.2022
- **Støyutredning**, Brekke & Strand Akustikk AS, datert 17.06.2022
- **VAO - rammeplan**, AFRY Norway AS, datert 04.07.2022, rev. 11.09.2022
- **VA - situasjonsplan**, AFRY Norway AS, datert 09.10.2022
- **VA - snitt**, AFRY Norway AS, datert 09.10.2022
- **Naturkartlegging - biologisk mangfold**, Ecofact AS, datert 10.04.2022
- **Klimagassberegning**, NIRAS Norge AS, datert 20.06.2022
- **Miljøprogram**, NIRAS Norge AS, datert 16.02.2022
- **ROS-analyse**, DARK Arkitekter AS, august 2022