



# Dialogmøte om utviklingen av Ås sentralområde Delområde 5 - Langbakken





Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*

## Program

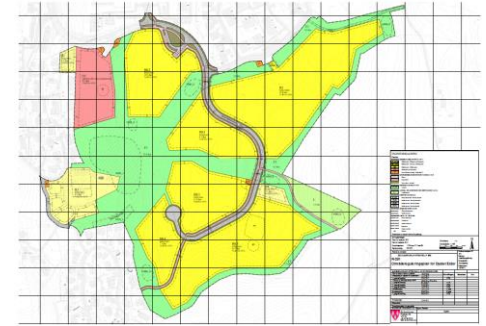
- 18:00 Status i arbeidet med sentrumsplanen  
v/Ellen Grepperud  
Problemstillinger og løsningsforslag for delområdet  
v/Magnus Ohren
- 19:00 Diskusjon i grupper og presentasjoner i plenum
- 19:50 Videre framdrift
- 20:00 Slutt



# Hva er en områdereguleringsplan?

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

- ✓ hvor det skal bygges og hvor tett og høyt det kan bygges.
- ✓ hvor veier bør gå for å få et bedre transportmønster for bl.a. syklende, gående og kollektivtrafikk.
- ✓ hvor det skal være parker, møteplasser og friområder.
- ✓ hvilke kvaliteter som det er viktig å beholde og utvikle.



ÅS KOMMUNE Plan nr. R.201

REGULERINGSTEMMELER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR  
DYSTER ELDORF

Bestemmelser datert:	06.01.2014	Kart datert:	17.11.2014
Bestemmelser revidert:	07.08.2015	Kart revidert:	16.08.2016
Bestemmelser revidert:	08.02.2016	Kart revidert:	08.02.2016
Bestemmelser revidert:	10.05.2017	Kart revidert:	29.05.2017

Saksbehandling i følge plan- og byggesaksveien:

Forsøksordning:	11.12.2013
innskriving for leilikk og mbr 1. gang:	22.01.2015
innskriving for leilikk og mbr 2. gang:	07.10.2015
innskriving for leilikk og mbr 3. gang:	16.02.2016
Offisiell uttøyn:	26.04.2016 - 30.04.2016
innskriving for leilikk og mbr 4. gang:	08.06.2017
kommunestyret:	21.06.2017

Planområdet er i henhold til pkt. § 12.3 regulert til:

Betegnelse og art:

- Byggeområde for boligområde
  - Rommestor eneboligsjette (B1, B2, B3, B4, B5)
  - Fleisjette eneboligsjette (B1, B3, B4)
  - Blakkollegjette (B2)
- Dyppområde for offentlig eller privat tjenesteyting (D1)

Overordnet:

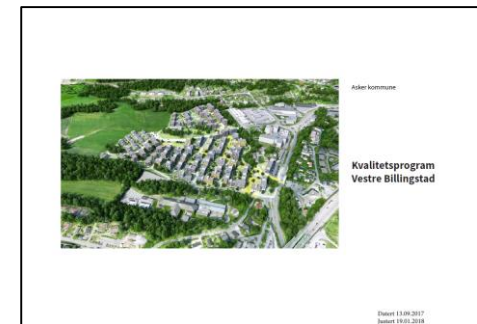
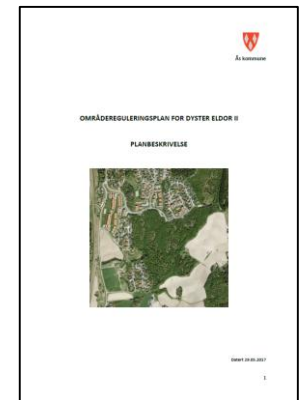
- Fområde (F1, F2 og F3)
- Tufter

Sambandsnett og teknisk infrastruktur:

- Va (VE1)
- Gang og sykkel (G1)
- Arbeid (AR1 og AR2)
- Arbeid (AR3) - grønnare
- Andre typer betegnelse og art (AR4 - arengang (T))

Landsk:

- Landskapsområde - jordare (L)



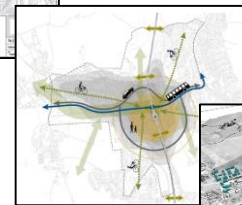


# Status i planarbeidet

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter



Kulturhistorisk steds- og grønstrukturanalyse



Vei- og gateplan

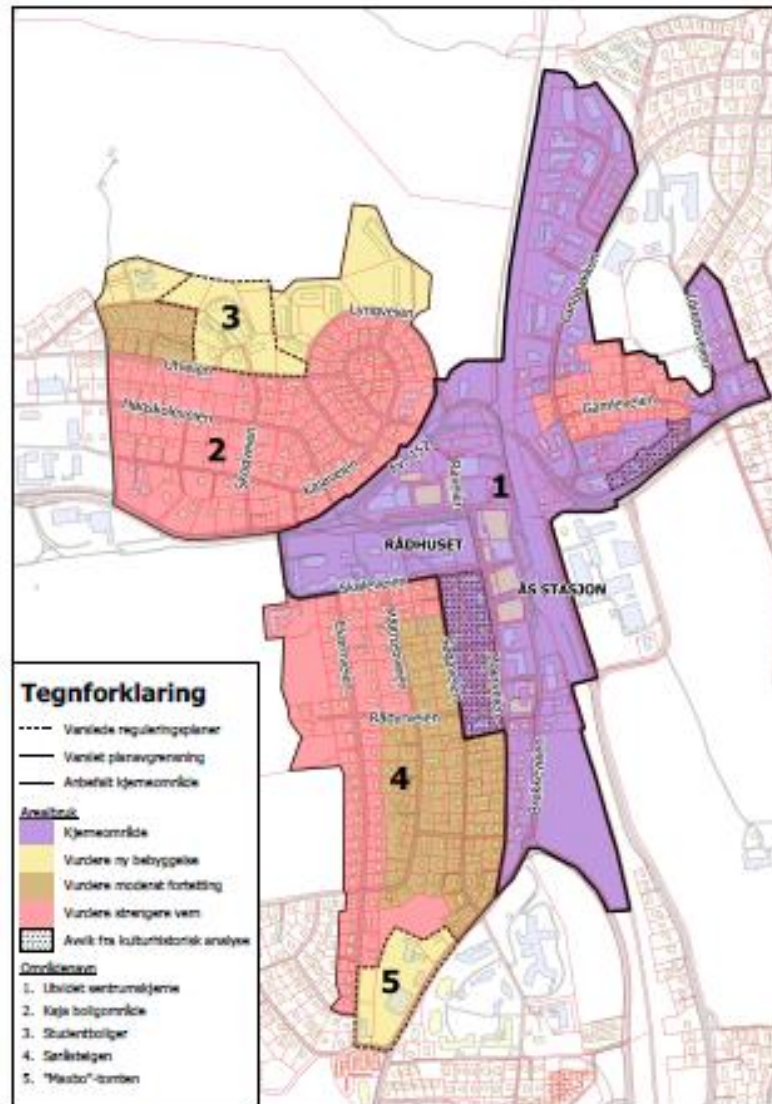


Fortetningsstrategier



# Fortettingsstrategi – Kommunestyrets vedtak

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

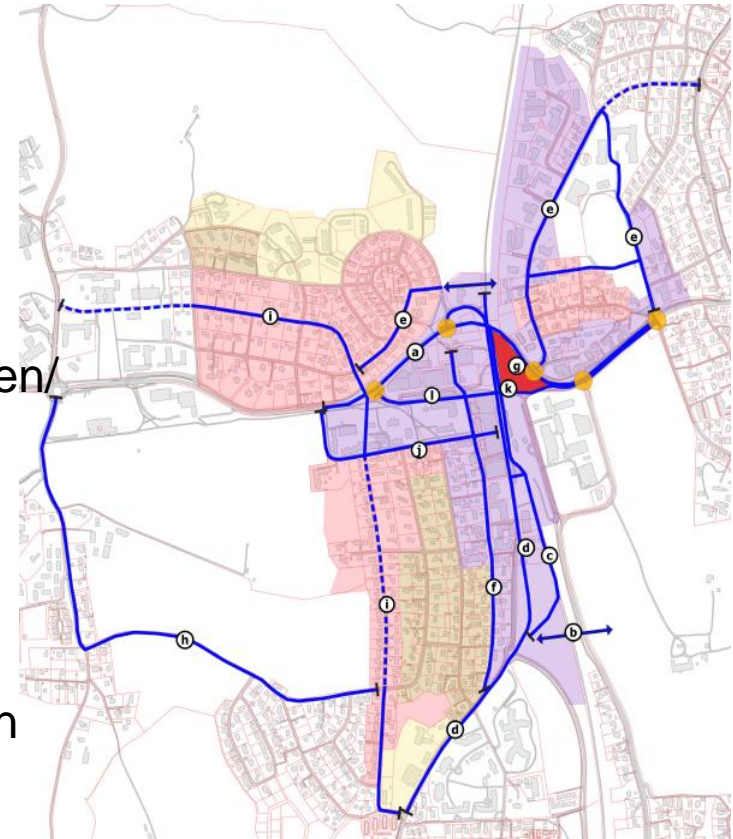




# Infrastrukturtiltak som utredes

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

- ✓ Utforming av fv 152 fra Skoleveien til Idrettsveien med utbedring av fem kryss
- ✓ Ny kryssing av jernbanen
- ✓ Flytte Brekkeveien og gjøre eksisterende trase om til hovedtrase for syklende
- ✓ Hovedtrase for syklende i Kajaveien/Lyngveien/Høgskoleveien, Langbakken, Idrettsveien og Ekornveien
- ✓ Prioritere fotgjengere i Moerveien/Raveien
- ✓ Flytte bussterminalen til nordøst for stasjonen
- ✓ Prioritere gående og syklende i Skoleveien
- ✓ Utforming av rådhusplassen for å gjøre den mer attraktiv for opphold og handel

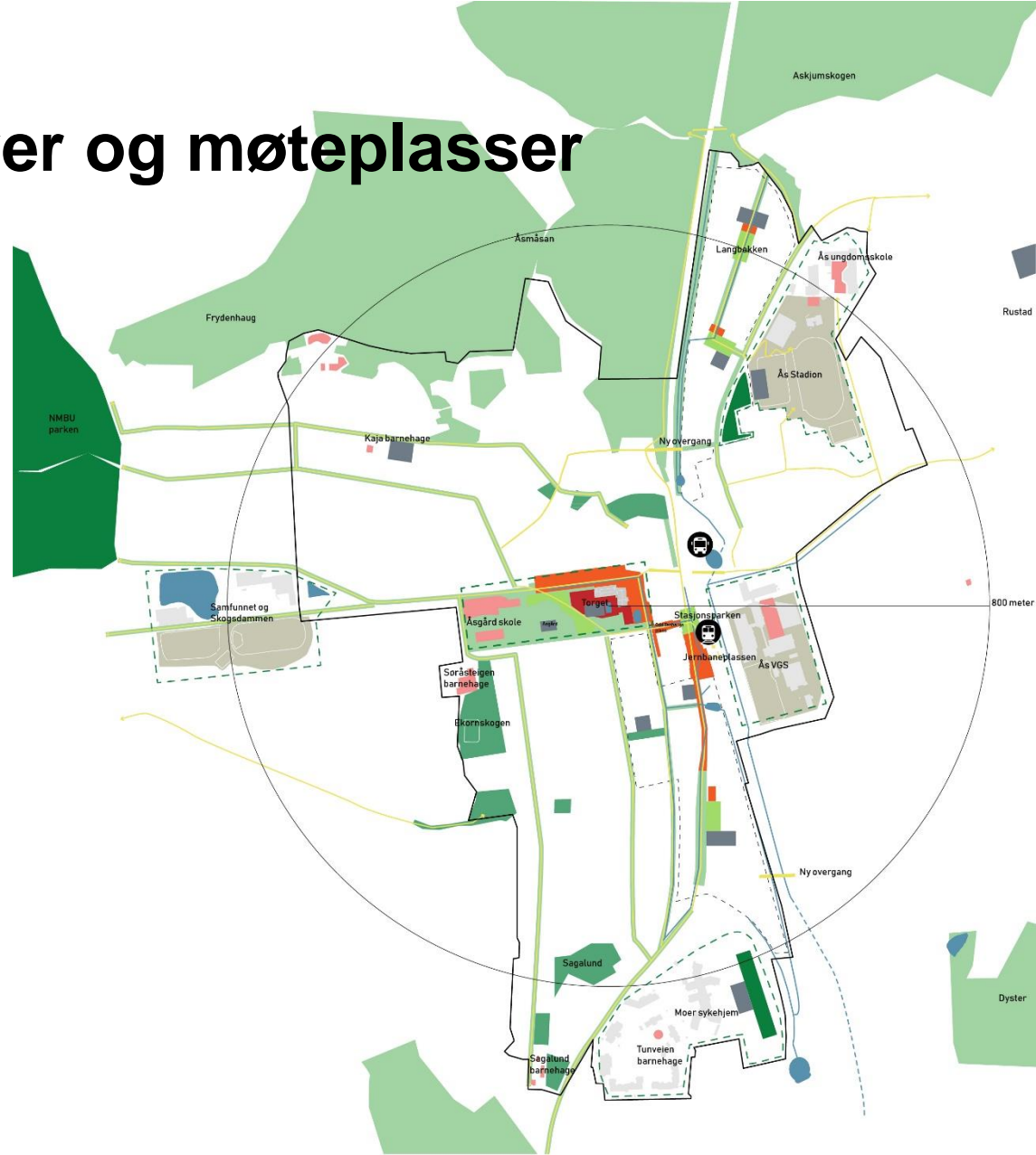




Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

# Grønne strukturer og møteplasser

- ✓ Binde sammen grønnstruktur i sentrum, med grønnstruktur utenfor
- ✓ Langsgående grønnstruktur i Langbakken og langs Brekkeveien
- ✓ Møteplasser omkring grønnstrukturen
- ✓ Grønnstruktur som håndterer overvannet og muligheten for å åpne Hogstvetbekken



Torg	Park	Idretts- og aktivitetsområde	Vannveier	Forbindelse
Plass / strogate	Grøntområde / lekeskog	Områdelekeplass	Dam/rensing/fordrøyning	Gater med grønt preg
Nærmiljøpark	Friluftområde	Skolegård og barnehage	Områder som har potensial til å utvikles som nærmiljøpark	

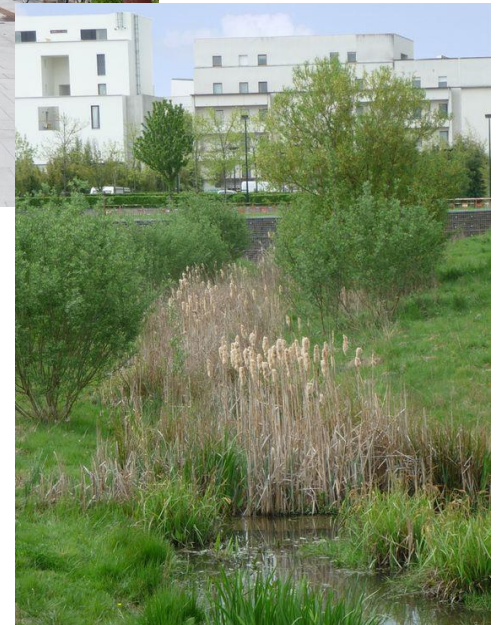
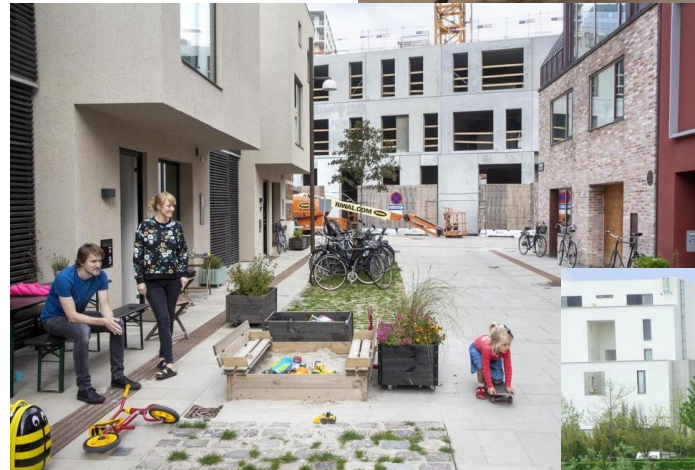


# Overordnet kvalitetsprogram

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

Kommunens ambisjon, mulige tiltak og krav til dokumentasjon

- ✓ Særpreg, identitet og tilpasning
- ✓ Møteplasser, arkitektur og boligtilbud
- ✓ Mobilitet
- ✓ Klimaregnskap, energiløsninger og materialbruk



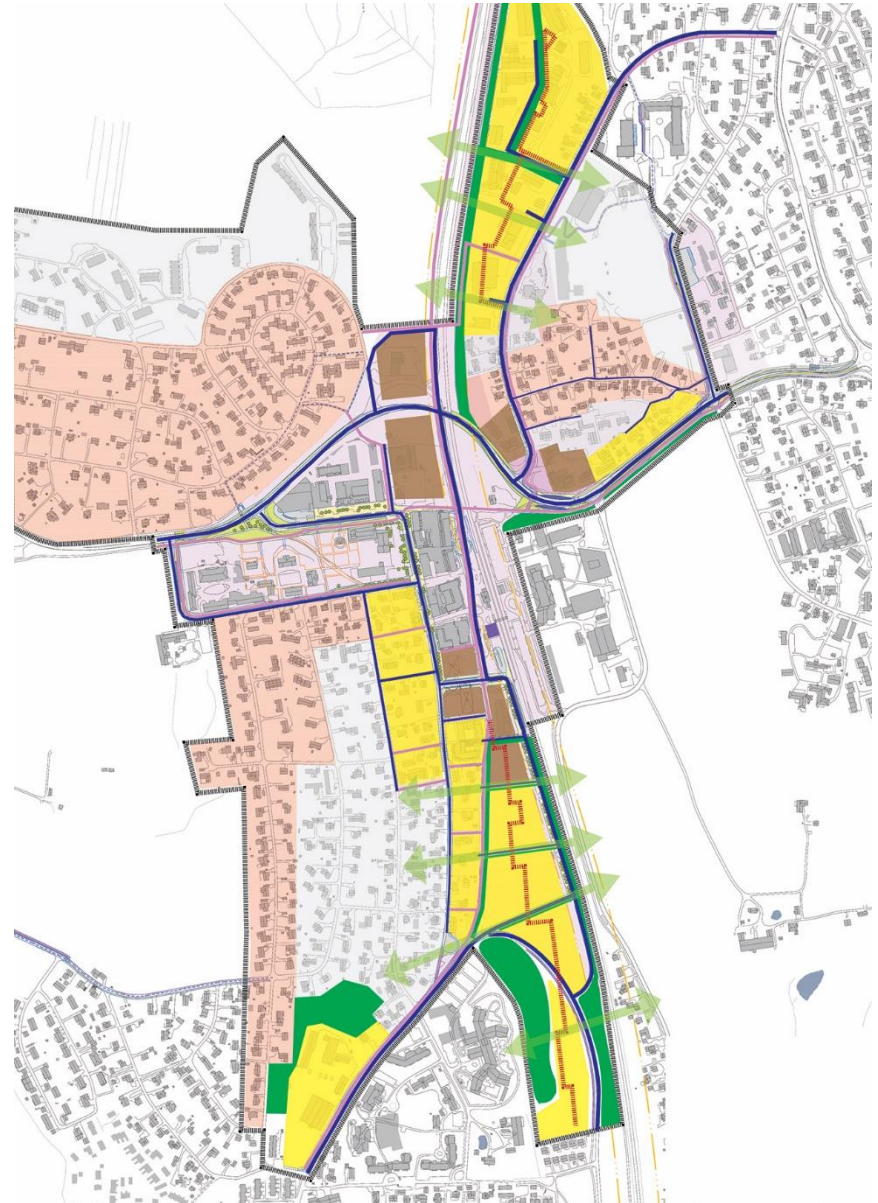




# Utkast til reguleringskart

Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*

- ✓ Boligformål
- ✓ Sentrumsformål
- ✓ Grønnstruktur
- ✓ Samferdselsformål
- ✓ Buffersone mot jernbanen
- ✓ Bevaringsområder
- ✓ Områder hvor gjeldende reguleringer fortsatt gjelder





# Langbakken – Gjennomgang av konsept

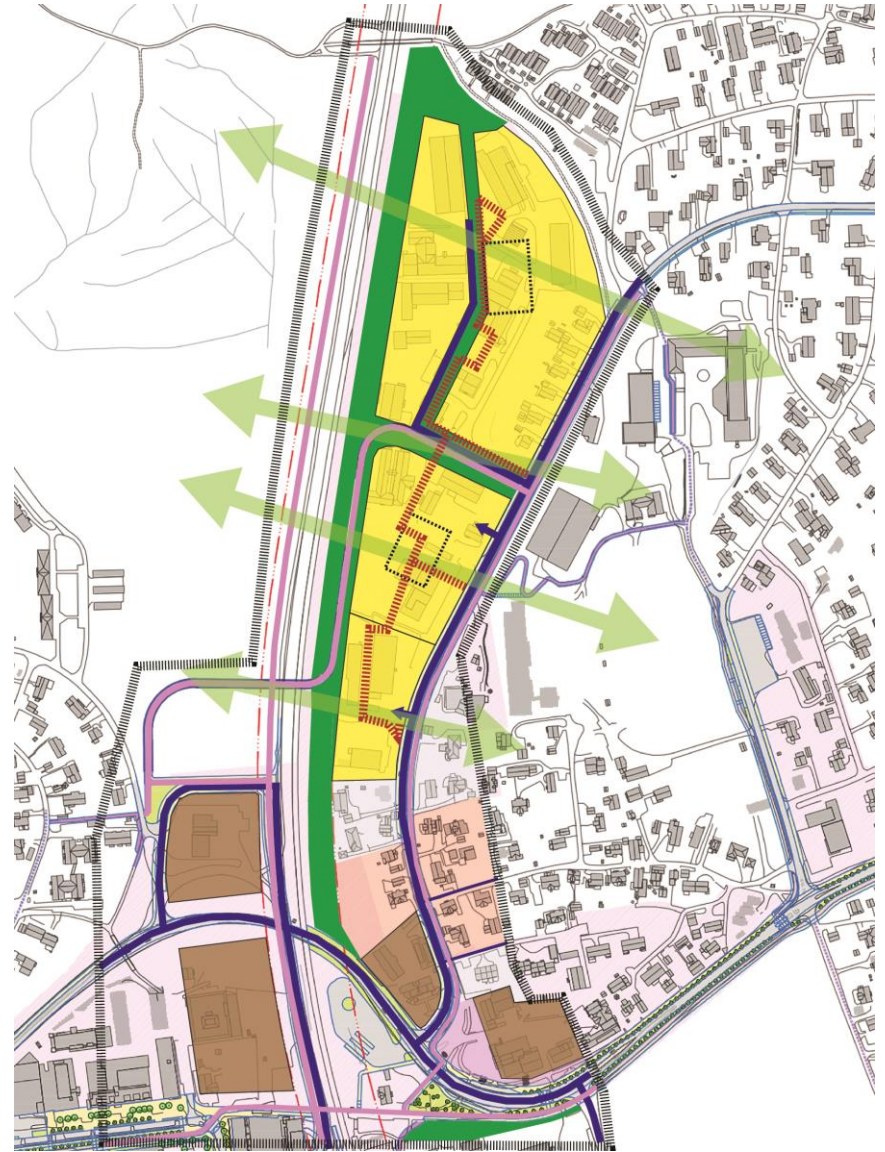
Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*

1. Oversikt
2. Konsept for vei og gatenett
3. Konsept for grønnstruktur
4. Arealbruk, utnyttelse og tilpasning til nabobebyggelse
5. Finansiering og gjennomføring



Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

# Langbakken – Samlet oversikt

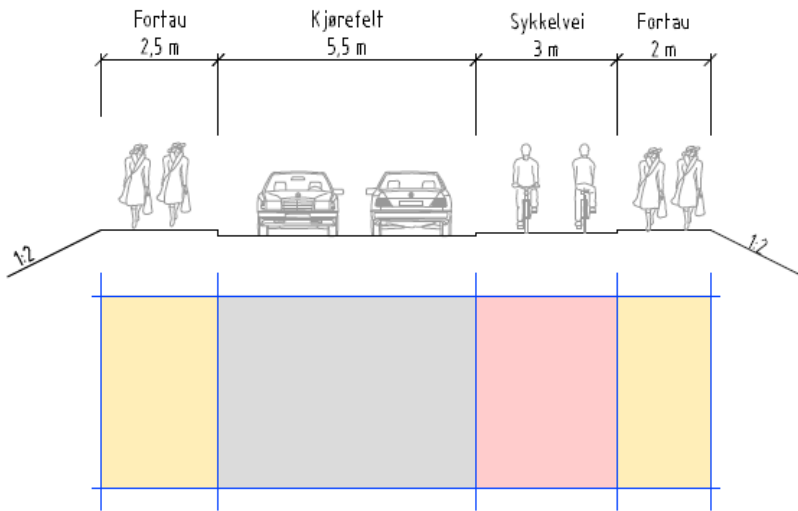




# Konsept for vei og gatenett

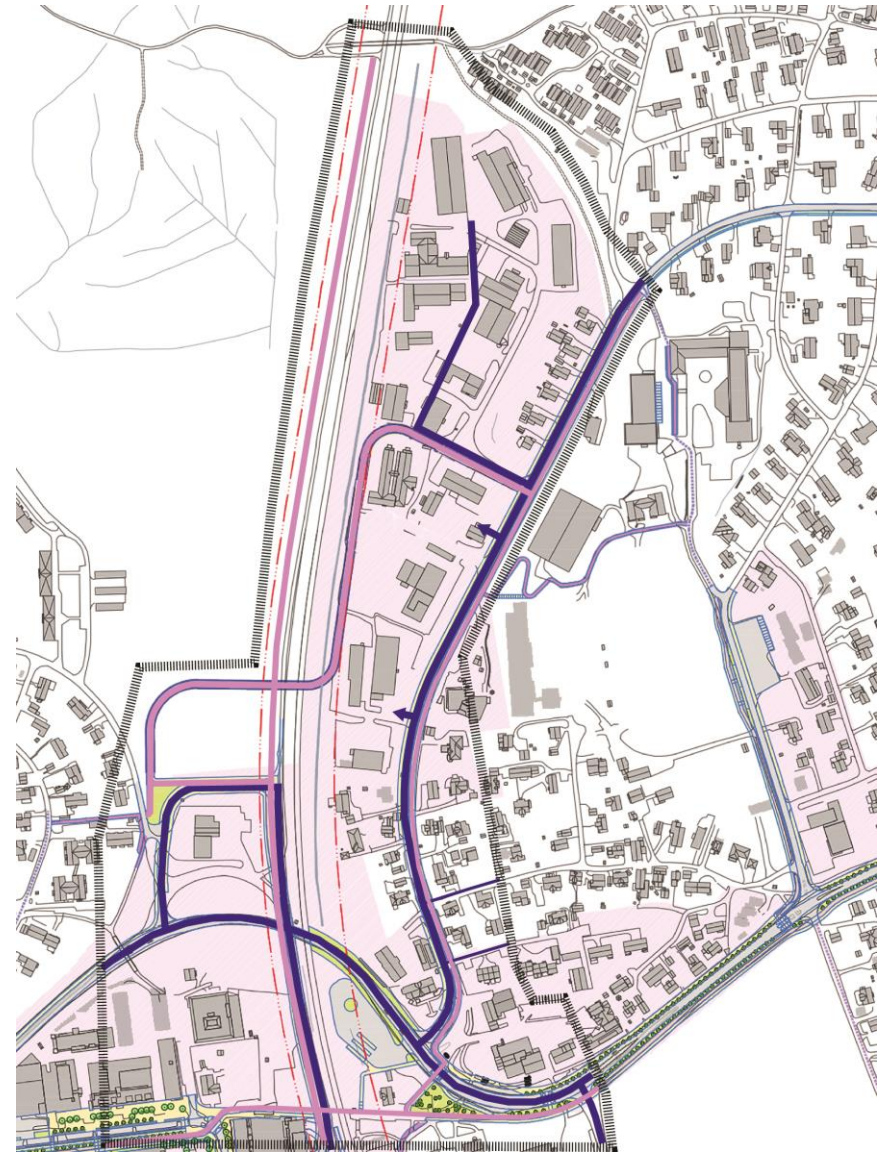
Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

1. Langbakken –Kjørevei med separert sykkelbane og tosidig fortau



2. Ny kryssing over jernbanen – For gående og syklende

3. Atkomst– Justert intern atkomstvei i nord, direkte atkomst fra Langbakken i syd

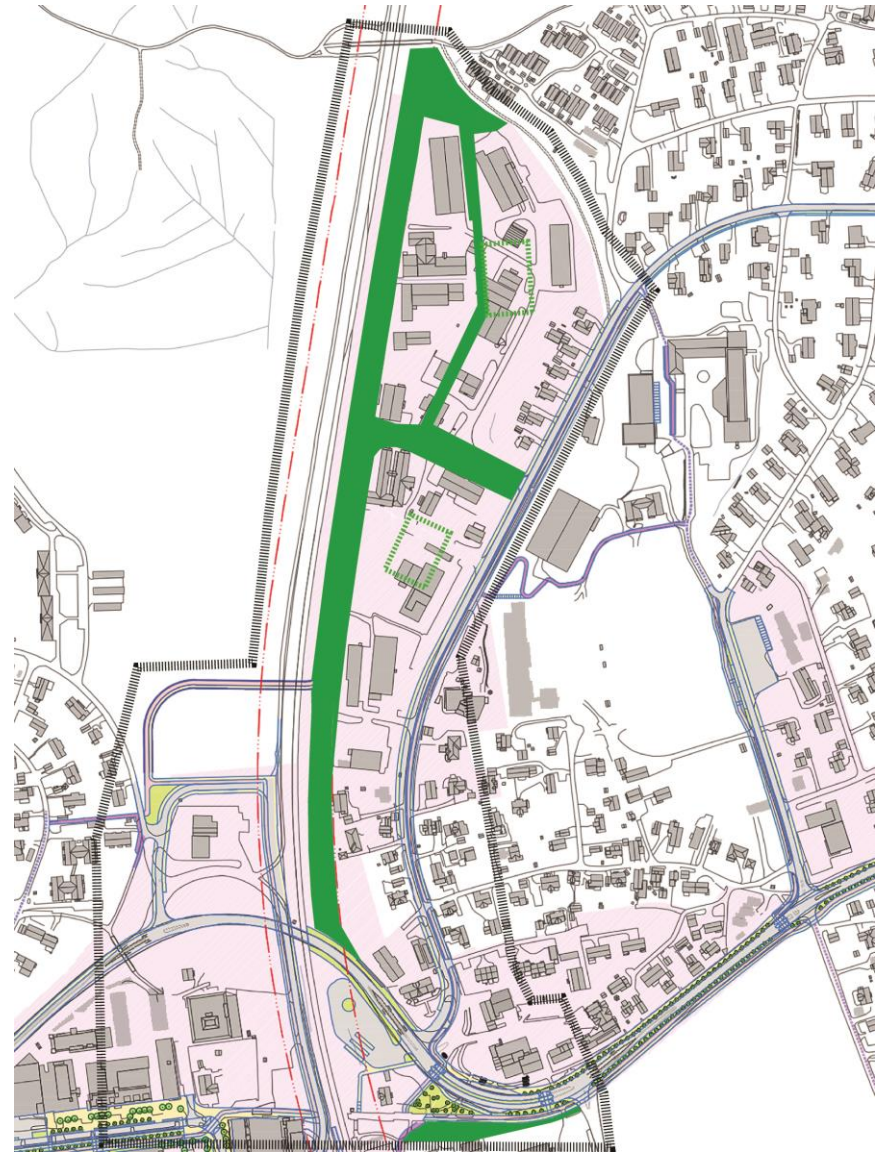




# Konsept for grønnstruktur

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

1. Langsgående grønnstruktur langs Østfoldbanen, og gjennom nordre del
2. Tverrgående grønnstruktur gjennom området
3. Grønnstrukturen tjener som del av overordnet overvannshåndtering og som flomveier
4. To områdelekeplasser i området

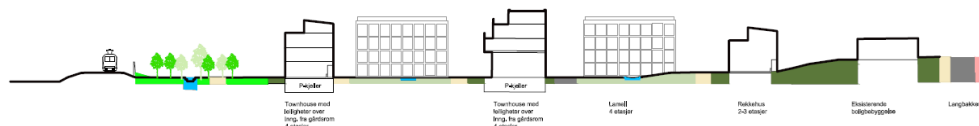
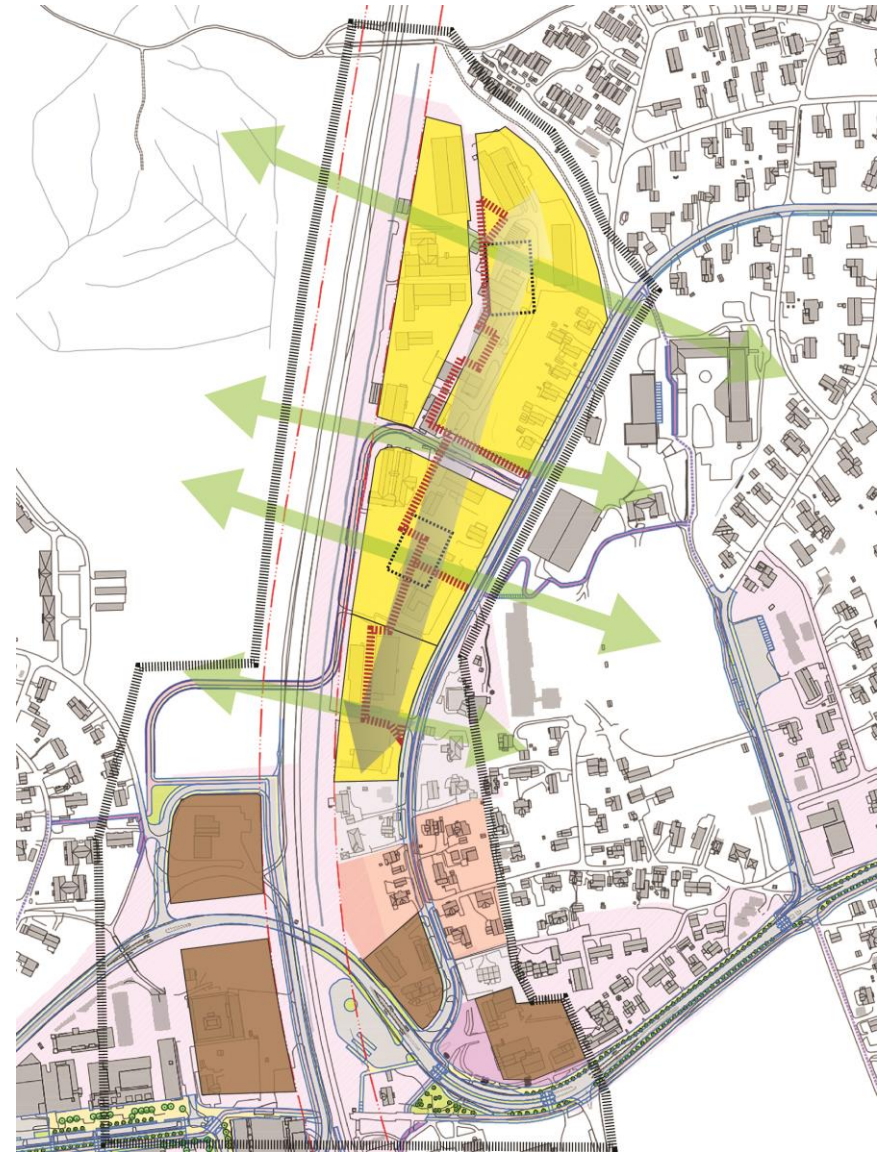




# Arealbruk, utnyttelse og tilpasning til nabobebyggelse

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

1. Området anbefalt tatt i bruk primært som boligområder
2. Økt arealutnyttelse nærmere sentrum
3. Tilpasse høyder mot rekkehus og småhusmiljø i nordøst
4. Gjennomgående byrom- og møteplass sekvens gjennom området
5. Sikre siktlinjer gjennom bebyggelsen mot Åsmåsan i vest





# Finansiering og gjennomføring

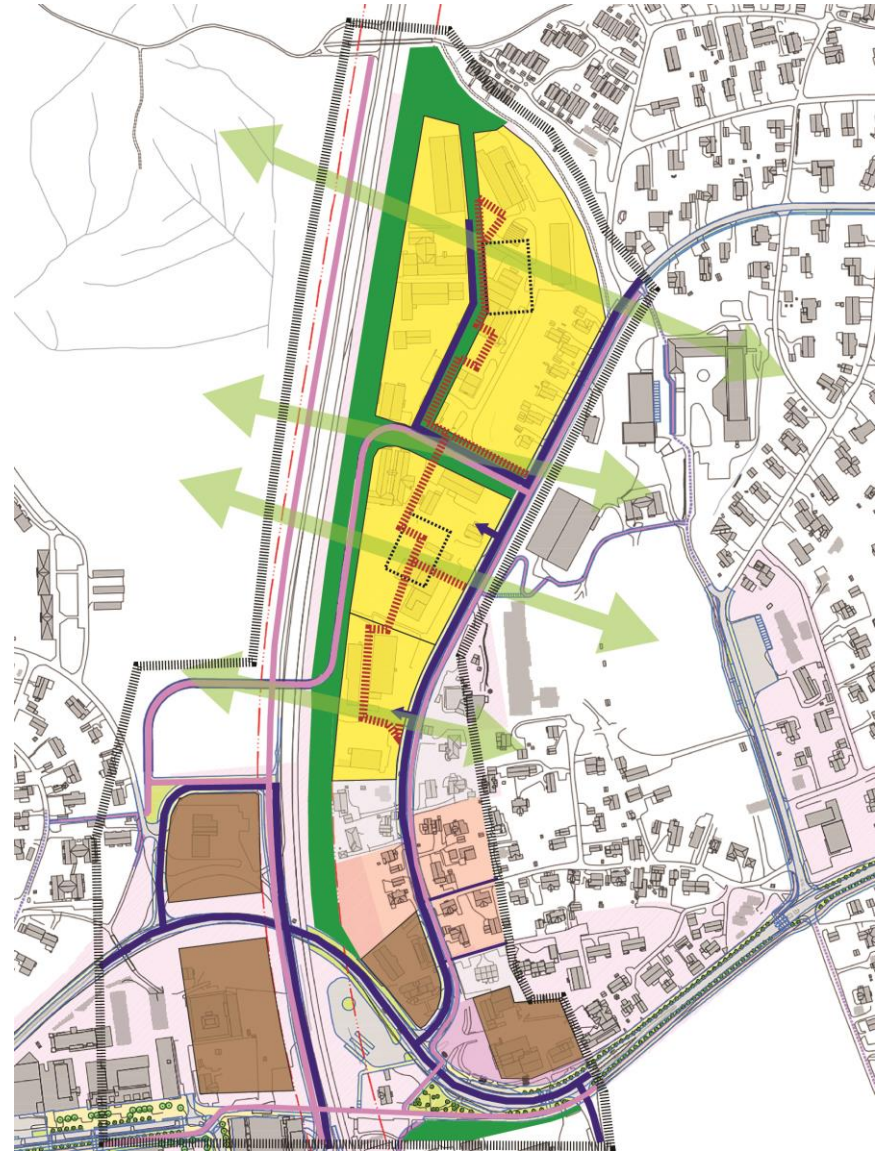
Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

## Tiltak

- ✓ Ny utforming Langbakken
- ✓ Kryss Langbakken/Fv.152
- ✓ Ny kryssing over jernbanen
- ✓ Etablering av grønnstruktur
- ✓ Etablering av områdelekeplasser

## Finansering

- ✓ Inngår som rekkefølgekrav knyttet til etablering av ny bebyggelse
- ✓ Enkelte tiltak kan inngå i områdemodell for finansering av fellestiltak





# Innspill

Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*

1. Med utgangspunkt i det som er presentert:
  - A. Hva synes du er bra?
  - B. Hva synes du er utfordrende?
  
2. Hvilke kvaliteter i delområdet må det videre planarbeidet ta hensyn til?





# Framdriftsplan

Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*

23. Mai	Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler forslag til områdereguleringsplan
31. Mai – 15. aug	Høring
6. Juni	Folkemøte
10. Oktober	Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler forslaget 2. gang
23. Oktober	Endelig behandling i kommunestyret