

# Kvalitetsprogram Ås sentralområde

## Medvirkningsmøte

Elin Enlid og Pernille Heilmann Lien  
29. mars 2019



# Dagsorden

Innledning v/Ås kommune

Hva er et kvalitetsprogram og hvordan skal det brukes?

Hva er Ås' egenart, særpreg og identitet, som vi vil ta vare på og utvikle videre?

Byrom og blågrønn struktur

Arkitektur og boligtilbud

13.30 Pause

Mobilitet

Miljøkvaliteter

Eksempler på ambisjoner for delområdene

14.45 Oppsummering

# Innledning ved Ås kommune

Hva er et kvalitetsprogram og hvordan skal det brukes?

# Hva er et kvalitetsprogram...?

Formidle kommunens ambisjoner om kvalitet og miljø

Retningssivende

Grunnlag for å utvikle egne, mer detaljerte mål

Gi forslag til tiltak

Dokumentasjonskrav

Leveres med detaljregulering og byggesak

Kan også brukes som underlag til entreprenør

# Felles tema

*Byrom, møteplasser og lek*

*Blågrønn struktur*

*Arkitektur*

*Boligtilbud*

*Uteoppholdsareal bolig*

*Belysning*

*Universell utforming*

*Mobilitet*

*Klimagassutslipp*

*Energiløsninger*

*Materialbruk*

*Avfallsløsninger*

*Anleggsperioden*



# Delområder

1. Sentrum
2. Moer
3. Sagaveien/Moerveien
4. Langbakken
5. Gamleveien



Hva er Ås' egenart, særpreg, identitet?





# Særpreget

## Kommunens ambisjon

*Byutvikling i Ås skal skje på en måte som tar vare på og videreutvikler stedets særpreget og fortrinn. Nye prosjekter skal tilføre nye kvaliteter, og samtidig balanseres med hensyn til landskap, kulturminner og eksisterende bebyggelse og uteområder som skal tas vare på.*

## Eksempel på tiltak

*Videreføre et grønt preget i fortetting og ny bebyggelse.*

*Bebyggelsen bør utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer, kulturminner og landskapstrekk og slik at det ivaretas gode material- og volummessige overganger.*

*Nye prosjekter relaterer seg til stedets særpreget gjennom materialitet, fargebruk, byggeteknikk eller lignende*

*Kulturminner – Utarbeidet analyse bør brukes aktivt i planleggingen av nye prosjekter slik at viktige historiske sammenhenger ivaretas og utnyttes.*

# Byrom og blågrønn struktur

# Byrom, møteplasser og lek

## Kommunens ambisjon

*Ås skal ha gode og opplevelsesrike byrom av høy kvalitet! Byrommene skal ivareta et mangfold av funksjoner - aktivitet og hvile, fellesskap og alenetid og alle brukergrupper: barn, unge, studenter, voksne og eldre. Byrommene skal samspille med bygningene – de skal gjøre hverandre gode. Det bør tilrettelegges for sambruk, slik at f.eks. uteområdene i barnehager og skolegårder kan brukes også utenom åpningstid og fungere som nærlekeplasser.*



# Byrom, møteplasser og lek

Eksempel på tiltak

*Sikre trygge forbindelser mellom byrom – og mellom lekesteder*

*Legge til rette for bruk gjennom hele året*

*Lekesteder utformet med utgangspunkt i stedet*

*Opparbeide byrommene med solide materialer som tåler klimaendringer og som eldes med verdighet.*

*Gratis sitteplasser*



# Blågrønn struktur

## Kommunens ambisjon

*En sammenhengende og opplevelsesrik grønnstruktur gjennom Ås sentrum skal binde friluftsområdene i randsonen av tettstedet sammen, bidra til nærrekreasjonsområder og møteplasser, ivareta biologisk mangfold og sikre urbane økosystemfunksjoner som forbedring av luftkvalitet og infiltrasjon av overvann. Ny tilførsel av overvann skal ikke belaste eksisterende overvannsnett, men håndteres i åpne systemer og brukes som en ressurs i uterommene.*



# Eksempel på tiltak

Variere bruken av vegetasjon: høy, lav, duft, farge – og bruk av stedegen vegetasjon

Bevare store trær

Øke arealet av permeable flater: typiske tiltak kan være regnbed, dammer, overvannskanaler, grøfter og kjørbare arealer med mulighet for infiltrasjon, som for eksempel grus.

Sikre tilstrekkelig jordvolum og vekstvilkår for trær og planter. For å sikre gode infiltrasjonsvolum og mulighet for trær til å vokse, bør parkeringskjeller konsentreres under bygningskroppen



# Arkitektur og boligtilbud



# Arkitektur

## Kommunens ambisjon

*Bebyggelse med høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet, og som bygger videre på stedets identitet og kvaliteter. Variasjon og helhet. At gater og byrom i Ås sentralområde oppleves fine, livlige og trygge. Særlig høy arkitektonisk kvalitet for allment tilgjengelige bygg og anlegg.*



# Arkitektur

## Eksempel på tiltak

*Fasader ut mot sentrumsgater og sentrale byrom bør ha åpne førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner.*

*Oppbryting av volum i høyder og sprang.*

*Tak behandles som del av prosjektets arkitektoniske uttrykk.*



# Boligtilbud

## Kommunens ambisjon

*Boligutviklingen i Ås sentralområde skal legge til rette for en variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper. Boligtilbudet skal være bredt og gjerne fleksibelt, i kombinasjon med fellesarealer som møter ulike behov og gjør det mulig for mange å bo sentralt.*



# Boligtilbud

## Eksempel på tiltak

*Variasjon i boligtyper*

*- innen hvert kvartal/delområde og innenfor sentralområdet som helhet*

*Etablere fellesfunksjoner og –løsninger for boliger som kan styrke naboskap og gjøre det mer aktuelt for flere, også familier, å bosette seg i leilighet.*

*Eks: Smørebod, sykkelverksted, utleierom.*

# Uteoppholdsareal bolig

## Kommunens ambisjon

*Boliger i Ås sentralområde skal utvikles med uteoppholdsarealer av høy kvalitet, som gjør at området oppleves som et attraktivt sted å bo. Felles uteoppholdsarealer skal ha gode lokalklimatiske forhold, oppleves rommelige, invitere til bruk, opphold og sosiale møter for en variert beboersammensetning.*



# Uteoppholdsareal bolig

## Eksempel på tiltak

*Tilstrekkelig med uteareal, f.eks. målt pr boenhet eller BRA bolig, og gjerne noen større sammenhengende areal.*

*Gode solforhold på uteoppholdsarealer og balkonger.*

*Tydelige overganger mellom private, halvprivate og offentlige arealer.*

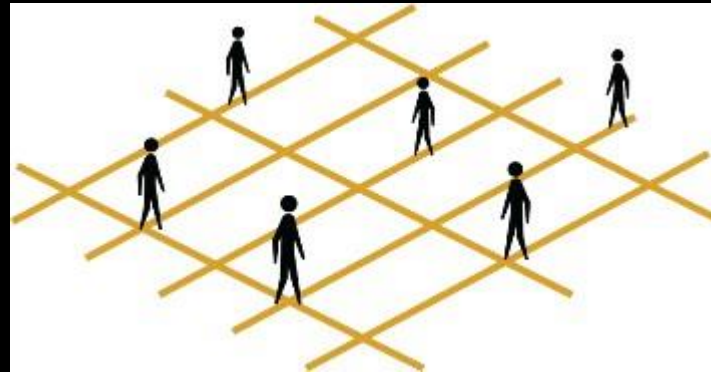


# Mobilitet og universell utforming

# Mobilitet

## Kommunens ambisjon

*Hele området, med bebyggelse og uteområder, skal utvikles for effektive hverdagsreiser hvor gang, sykkel og kollektivtrafikk har prioritert. Løsningene skal bygge på fortrinnene Ås sentrum har med korte avstander, få bakker og sentralt beliggende kollektivtilbud*





# Mobilitet

## Eksempel på tiltak

*Finmaskede gangforbindelser og naturlige ganglinjer*

*God kobling til sykkelvegnettet*

*Trygg og tilgjengelig sykkelparkering*

*Sette av plass til sykkelpool og bildeling*

*Begrensing på antall parkeringsplasser, særlig på bakkeplan*

*Innkjørsel til p-anlegg bør legges slik at det gir færrest ulemper*

# Belysning

## Kommunens ambisjon

*Belysningen skal fremheve viktige ferdselsårer, byroms- og bebyggelsesstrukturer og enkeltobjekter som skulpturer. Belysningen skal være tilpasset brukergruppe og naturmiljø og være funksjonell og estetisk. I sentrum og i viktige gater bør belysningen bidra til å skape et helhetlig uttrykk og gjøre uteområdene mer attraktive for ferdsel på kveldstid.*

## Eksempel på tiltak

*Belysningsplan for prosjektet*



# Universell utforming

## Kommunens ambisjon

*Universell utforming handler om å utforme omgivelsene slik at vi tar hensyn til variasjonen i funksjonsevne hos innbyggerne, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne. Å klare seg selv og ta aktiv del i samfunnet er et viktig gode, og en forutsetning for følelsen av likeverd. Det er en menneskerett å få delta i samfunnet og universell utforming er en måte å oppnå dette på.*



# Universell utforming

## Eksempel på tiltak

*Legge til rette for gode forbindelser mellom fellesområder, bussholdeplass o.l. til innganger*

*Tilpasse gatemøblering, møblering og utforming av rekreasjonsområder til de ulike generasjoners behov med hensyn til sosialt samvær, lek og hvile*

Pause

# Miljøkvaliteter

# Klimagassutslipp

## Kommunens ambisjon

*Nye prosjekter i Ås kommune skal utvikles med lave klimagassutslipp.*

## Eksempel på tiltak

*Klimagassregnskap*

*Konkrete mål om utslippsreduksjon for hvert prosjekt.*



# Energiløsninger

## Kommunens ambisjon

*Ny bebyggelse skal være energieffektiv, samtidig som den sikrer et godt inneklima med nok dagslys og utsyn.*

*Energiforsyningen skal være basert på fornybare ressurser med lavt klimagassutslipp.*

## Eksempel på tiltak

*Tidlig energiutredning*

*- reelt og normert energibehov*

*- passivhus? solceller? energieffektivt brukerstyr?*





# Materialbruk

## Kommunens ambisjon

*Nye prosjekter skal utvikles med materialer som medfører minst mulig miljøbelastning i framstilling, i drift og ved avhending. Det bør brukes solide og robuste materialer som tåler forventede klimaendringer og som eldes med verdighet.*

## Eksempel på tiltak

*Lave klimagassutslipp*

*Lang levetid*

*Det skal ikke benyttes ressurser det er knapphet på (som tropisk trevirke)*

*Mulighet for ombruk, resirkulering og gjenvinning.*

*Unngå miljøskadelige stoffer*

# Avfallsløsninger

## Kommunens ambisjon

*Det skal legges til rette for at både beboere og næringsdrivende skal kunne håndtere avfallet sitt på en miljømessig god og forsvarlig måte. Avfallsløsningene skal være trafikksikre og med god estetisk utforming.*

## Eksempel på tiltak

*Det skal tilrettelegges for kildesortering iht. Follo rens retningslinjer.*

*På et tidlig stadium planlegge behovet for og plassering av returpunkter i samarbeid med Follo ren.*

*God integrering av returpunkt i det offentlige rom. Vurdere løsninger som kun har nedkast synlig på bakkeplan.*

*For næringsvirksomhet skal det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig plassert areal for kildesortering.*

*Det skal sikres god og sikker tilgang for renovasjonskjøretøy. Rygging skal søkes unngått.*

# Anleggsperioden

## Kommunens ambisjon

*Anleggsfasen skal gjennomføres med minst mulig belastning for mennesker og miljø.*

## Eksempel på tiltak

*Krav til kildesorteringsgrad på byggeplass*

*Krav til total avfallsmengde for byggeprosjektet*

*Fossilfri bygge- og anleggsplass.*

*Opprettholdes trygge gang- og sykkelforbindelser for myke trafikanter i anleggsperioden.*

*Gjøre tiltak for å hindre/begrense støv fra anleggsplass og inn/utkjøringsveier.*

*Holde naboer informert om anleggsvirksomhetens konsekvenser i form av støv, trafikk og annen fare.*

# Eksempler på kvaliteter for delområdene



# Langbakken



# Langbakken

Hogstvetbekken langs jernbanen og grønnstruktur nord-sør mellom ny bebyggelse i området – to ulike identiteter og funksjoner – gir begge gode bokvaliteter.

Lekeplass, parker og møteplasser x 2.

Åpen overvannshåndtering – Ressurs i uterommene.

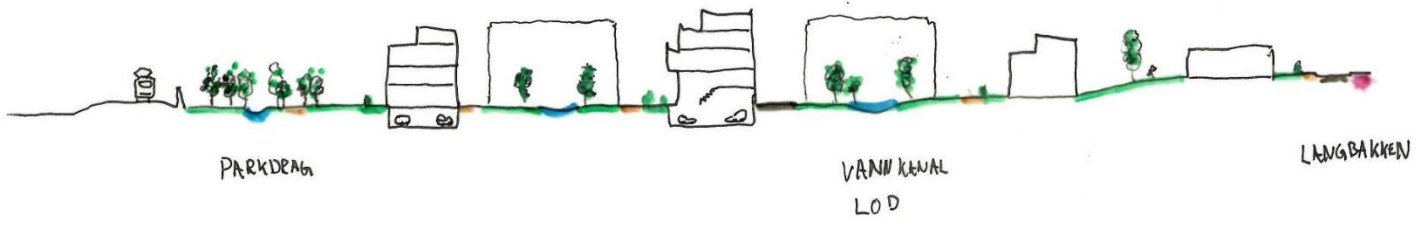
Bebyggelsesstruktur som sikrer romslige grønne uterom og et finmasket nett av trygge gangforbindelser på tvers.

Esso-tomta:

Ved transformasjon til bolig viktig å ivareta funksjonelle og visuelle forbindelser til Åsmåsan som innfallsport til dette naturområdet.

Sør:

Kollektivknutepunkt – bytte til tog. Tydelig forbindelse til Ås stasjon. Utvide undergang, sikre kryssing over Fv 152.





# Moer



# Moer

Sykkelgate nord-sør gjennom område. Kan ha mer urban karakter i den nordlige delen av området, mot sentrum. Felleshus og nabolagsfunksjoner som lekeplass/park kan knyttes til denne.

Utsyn mot Dysterjordet

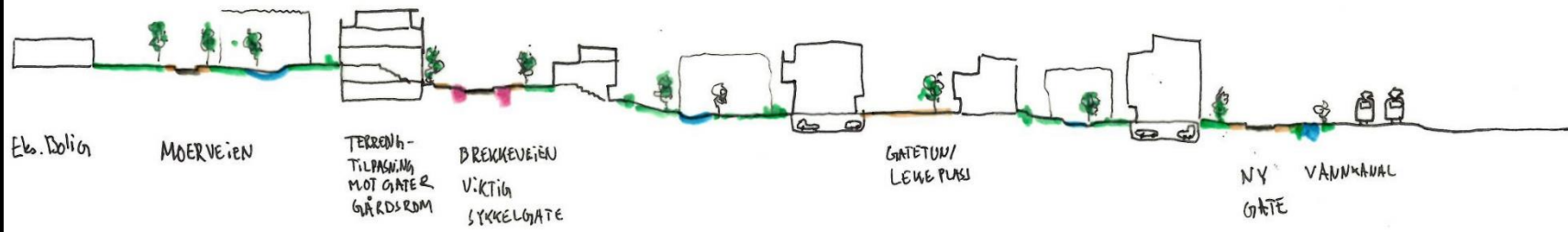
Nord:

Åpne fasader og mulighet for publikumsrettede funksjoner på gateplan

Sør:

Tilpasning av bygg til høydeforskjeller i terreng

Overvannshåndtering i åpent system



Eks. Bolig

MOERVEIEN

TERRN-  
TILPASNING  
MOT GATE  
GÅRDSROM

BREKKEVEIEN  
Viktig  
SYKKELGATE

GATELØP/  
LEVE PUSL

NY VANNKVAL  
GATE

# Moerveien/Sagaveien



# Moerveien/Sagaveien

Tilpasning til eksisterende bebyggelse i vest (høyder, materialbruk, hager)

Åpen overvannshåndtering og bevaring av biologisk mangfold

Publikumsrettede funksjoner/aktiv første etasje mot Moerveien og Skoleveien

Nærmiljøpark og lekested



MALTRØSTVEIEN

EKSISTERENDE BOLIG BEBYGGELSE

SAGVEIEN

BEYGGELSE  
TILPÅS  
NÆRLIGNENDE  
BOLIG STRØK

Aktiv  
1. etasje

MOERVEIEN

P-KJELLER  
Eks. Bolig



# Oppsummering



Elin Enlid og Pernille Heilmann Lien 29.03.2019  
Marit Øhrn Langslet, Mads Engh Juel

© AS Civitas 2019