

www.a-lab.no

# PLANINITATIV

Moerjordet, Ås  
20.3.2020

A-LAB  
aa|se





## INNHOLD

INTRO  
FØRINGER  
HOVEDGREP  
MULIGHETSSTUDIE  
- PLAN  
- SNITT  
- HØYDER  
- UTEOPPHOLDSAREAL  
- 3D-PERSPEKTIVER  
- SOLSTUDIER



# INTRO

## MOERJORDET SOM GRØNN, MANGFOLDIG OG SOSIAL SENTRUMSBYDEL

A-lab har på vegne av Ås Utviklingsselskap AS sendt varsel om planoppstart for utvikling av Moerjordet og felt BKB2 m.fl. som eies av Ås Utviklingsselskap AS.

Moerjordet utgjør en viktig brikke i den fremtidige utviklingen av Ås sentrum, da det per i dag er få utviklede områder i nær tilknytning til sentrum. Det som planlegges her kommer til å påvirke den fremtidige karakteren til Ås sentrum i vesentlig grad og muligvis også kunne ha betydning for Ås posisjonering som "regionsby".

Det er derfor viktig at eiendommen utvikles med utgangspunkt i en fremtidsrettet og ambisiøs strategi, med stor fleksibilitet for endrede behov og utviklingsmuligheter over tid, samtidig som man oppnår størst mulig grad av forutsigbare rammer for tomtens eiere, kommunen, fremtidige virksomheter og nye beboere som velger å bosette seg her.

Ås Utviklingsselskap AS ønsker å legge til rette for en kvalitativ og etappevis utvikling av Moerjordet med blandende funksjoner som understøtter og supplerer videreutvikling av Ås eksisterende sentrumskerne, og i tillegg bidrar til å styrke Ås sin rolle som universitetsby.

Bærekraft og høye miljøambisjoner vil stå sentralt i utviklingsprosessen. Målet er å legge til rette for en tett, kompakt, mangfoldig og sosial ny sentrumsbydel med mange nye arbeidsplasser, noe handel og service, et variert bolig- tilbud med gode bo- og omgivelseskvaliteter. Og ikke minst; svært god tilrettelegging for gående og syklende.



# FØRINGER I OMRÅDEPLANEN

## KRAV TIL FELTET

Felt BKB2 er i områdeplanen for Ås sentralområde avsatt til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

## UTEOPPHOLDSAREAL

Egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold skal minimum utgjøre 20% av samlet BRA. Balkongareal kan medregnes opptil 10m<sup>2</sup> per balkong. 50% av arealet til takterasser kan medregnes. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8m kan ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt.

G16 kan medregnes i BKB2 og B9, områdelekeplass #7 og torg #6 kan medregnes i BKB2.

Det skal være sol på minst halve arealet 21. mars klokken 15.00.

## NÆRLEKEPLASS

Det skal opparbeides nærlekeplasser på minimum 200m<sup>2</sup> maks 50m fra boligen på minimum 10 m bredde.

Kan inngå i uteoppholdsareal.

Det skal være sol på minst halve arealet 21. mars klokken 15.00.

## OMRÅDELEKEPLASS

Det skal opparbeides en områdelekeplass med en utstrekning på 2000m<sup>2</sup> og minimum 20 meter bredde. *(Tidligere avklaringer har åpnet for at denne kan deles opp.)*

Kan inngå i uteoppholdsareal.

## TORG

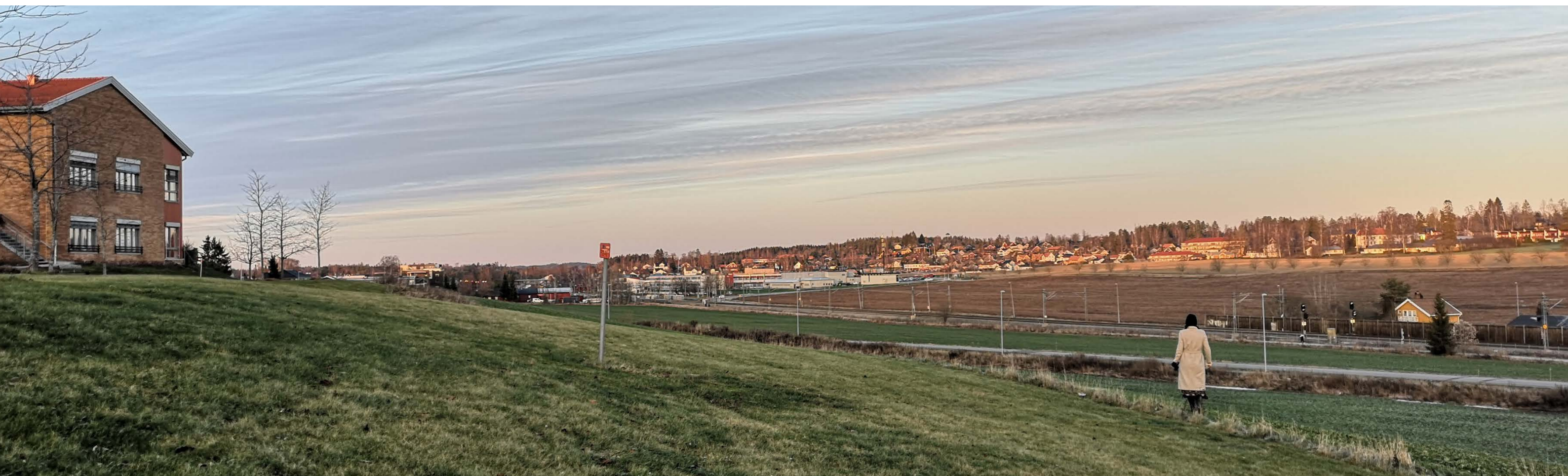
Det skal etableres felles møteplass (torg) på 500m<sup>2</sup> og minimum 20 meter bredde.

## HØYDER

Feltet er regulert til 4-6 etasjer, hvorav inntil 15% av byggehøyden kan avvike fra dette uten at %BRA økes. Avvik fra byggehøyder skal begrunnes.

## UTFORMING

Bebyggelse og anlegg skal ha variasjon både i funksjon og form. Ny bebyggelse skal tilstrebe variasjon i byggehøyder, volumoppbygging og materialbruk.

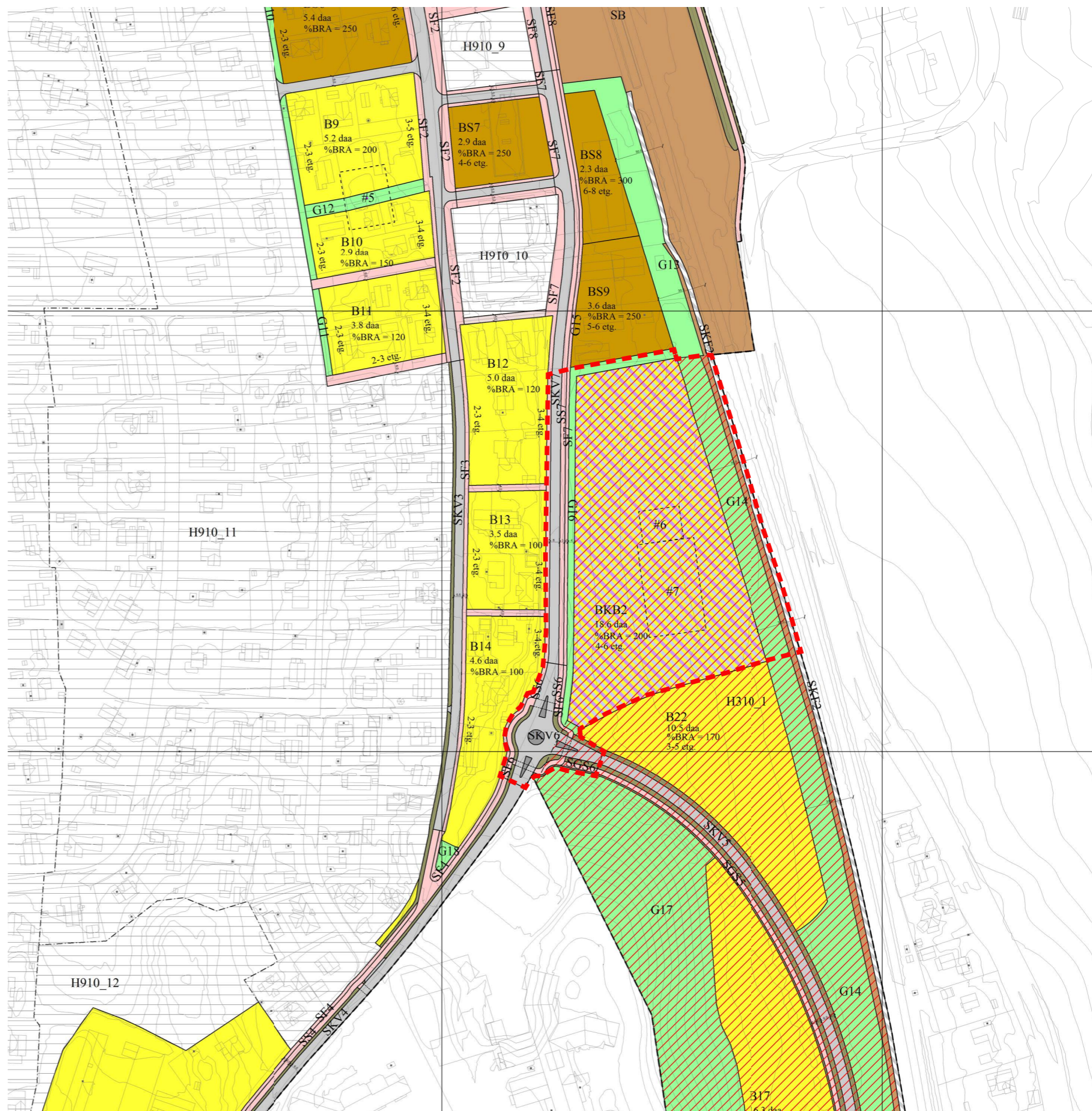


# PLANKART

## KRAV TIL FELTET

Planområdet varslet er på 28,5 daa og består av feltene BKB2, G14, G16 og tilstøtende deler av Brekkeveien. Plankart for områderegeringsplan for Ås sentralområdet viser planområdet: BKB2 regulert til kombinert formål med en tomteutnyttelse på 200% og høyder mellom 4 og 6 etasjer. Feltet er på 18,6 daa og en tomteutnyttelse på 200% vil bety bebyggelse på 37 200 m<sup>2</sup> BRA.

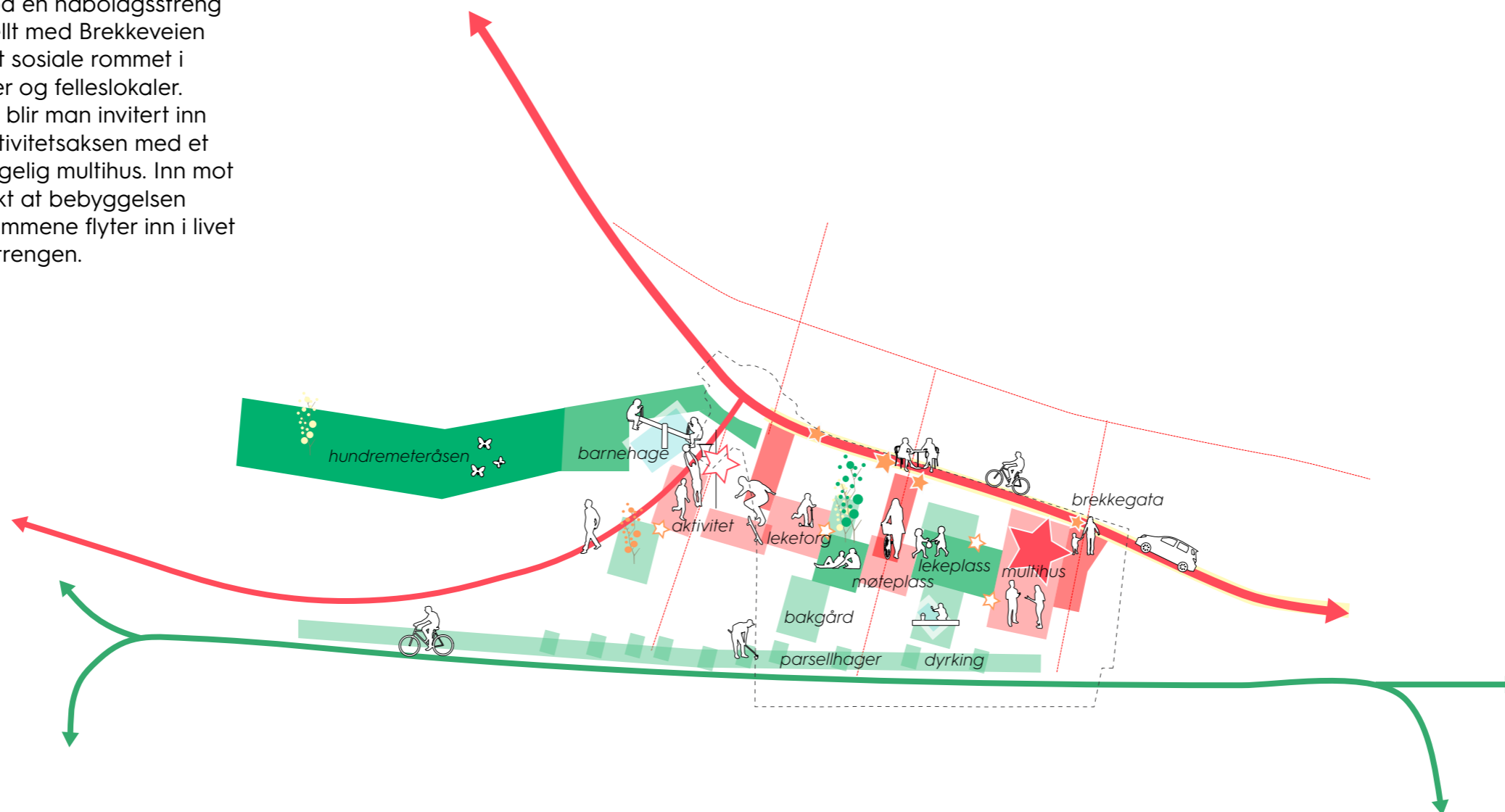
Det er lagt inn bestemmelser om en områdelekeplass på 2000 m<sup>2</sup> og et torg på 500m<sup>2</sup>. Mot jernbanen settes det av et område tilsvarende jernbanens byggelinje til grøntområde, med spesielt tanke på overvannshåndtering. Det er regulert for en endring av Brekkeveien med grønnstruktur mellom veien og planområdet. Askeveien er tegnet inn som i dag, men kan endres i detaljregulering om dette viser seg å være hensiktsmessig.



# MULIGHETSSTUDIE

## MOERJORDET SOM GRØNN, MANGFOLDIG OG SOSIAL SENTRUMSBYDEL

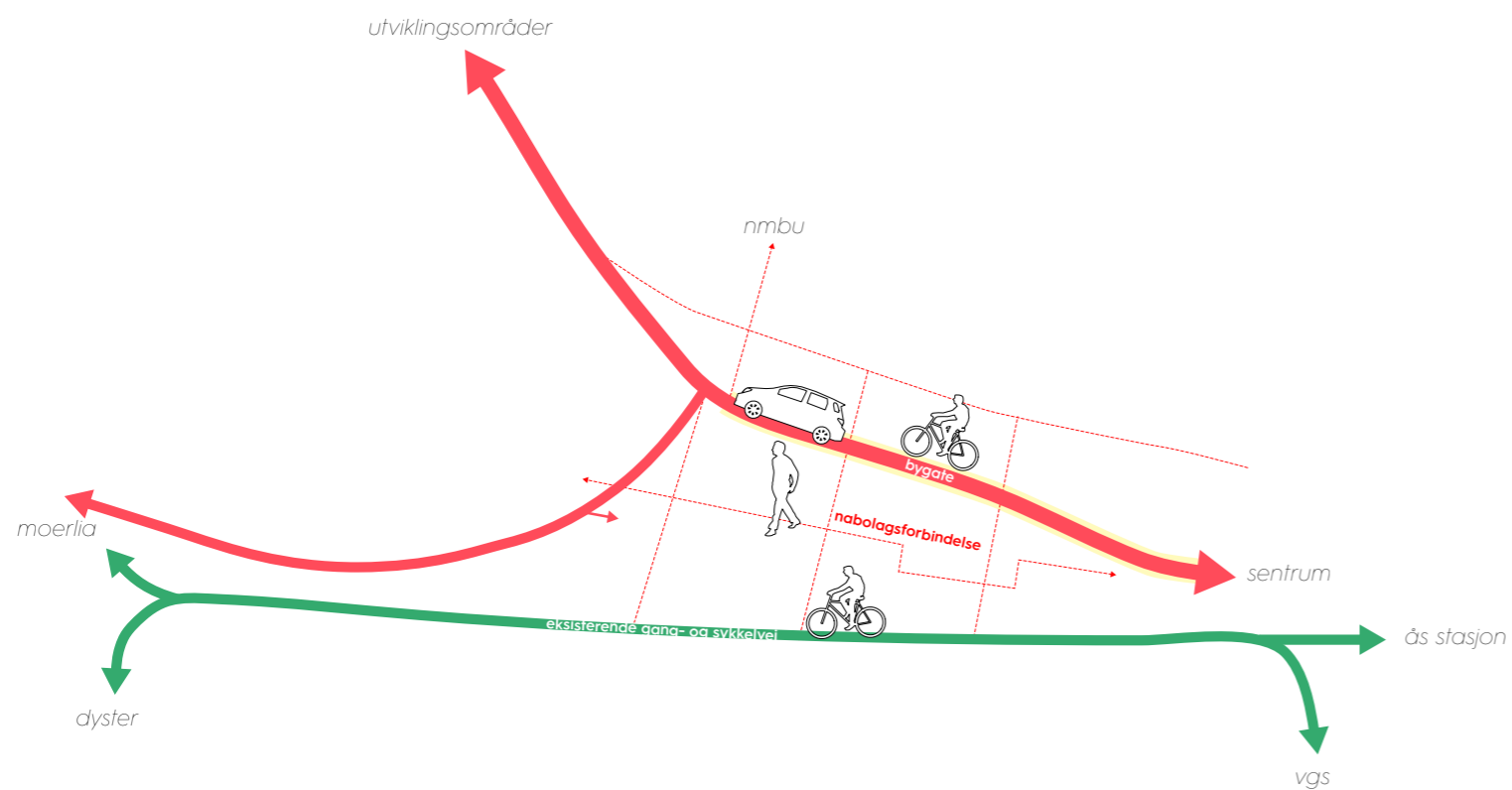
Plangrepet baserer seg på en nabolagsstreng gjennom området parallellt med Brekkeveien og jernbanen som blir det sosiale rommet i prosjektet med lekeplasser og felleslokaler. Kommer man fra sentrum blir man invitert inn i området og til denne aktivitetsaksen med et torg og et offentlig tilgjengelig multihus. Inn mot aktivitetsaksen er det tenkt at bebyggelsen åpnes opp slik at gårdsrommene flyter inn i livet som foregår i den delte strengen.



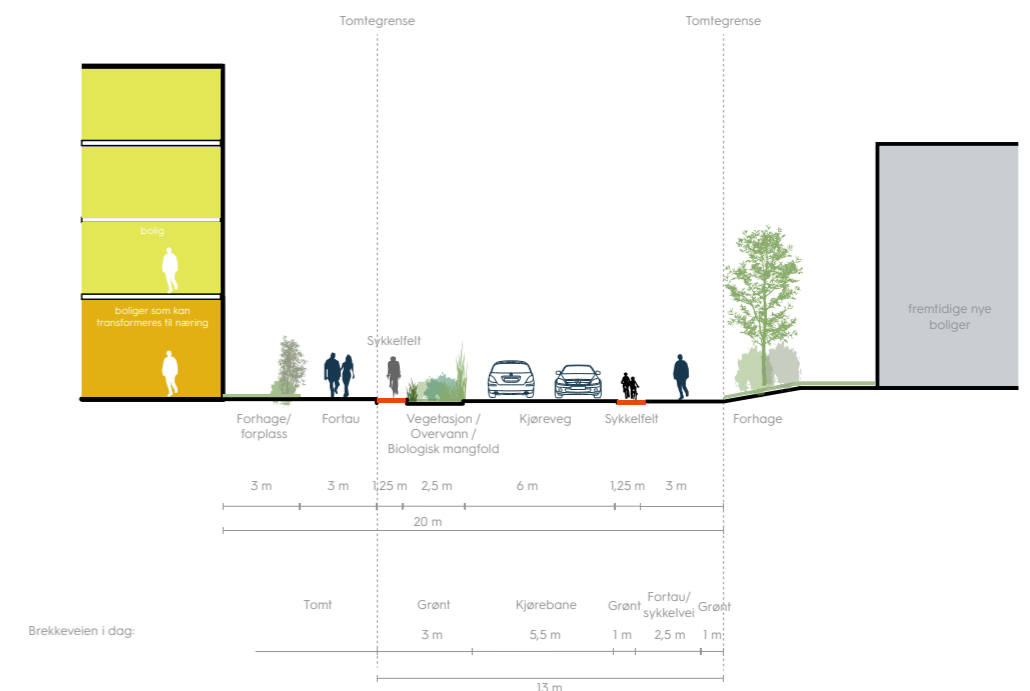
# MOBILITET

## GODE FORBINDELSER FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Brekkeveien forutsettes beholdt som primær kjørevei for biltrafikk som i dag, men foreslås oppgradert fra vei til gate og bør gis en bymessig utforming hvor det legges bedre til rette for gående og syklende. Det legges tilrette for innkjøringer til P-anlegg på begge sider av gaten. Sykkelvei langs jernbanen beholdes og styrkes som rekreativ rute og viktig adkomst til stasjonen fra boligområder lenger syd. Langsgående byromssekvens tilbyr en alternativ rute for myke trafikkanter via en kontinuerlig bevegelseslinje gjennom områdetets nye nabolag.



Nytt ferdselsmønster for ulike trafikantgrupper.



Oppgradert Brekkeveien med bymessig utforming.





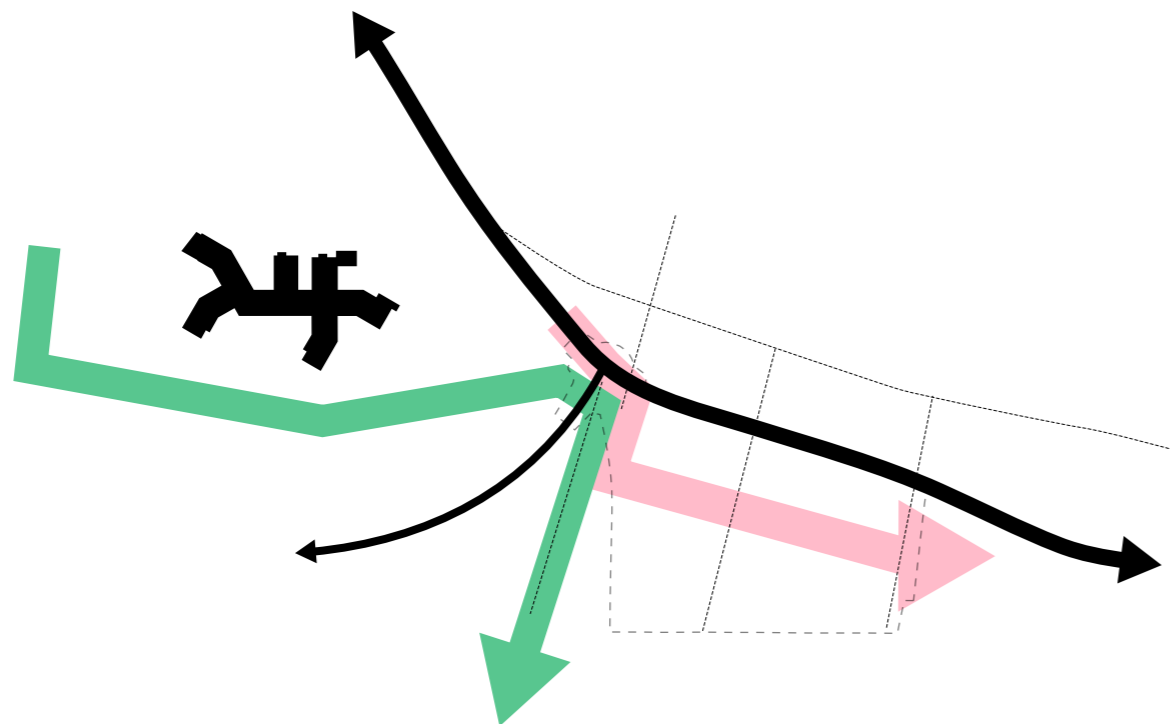
# KONSEPT

## BY MØTER NATUR

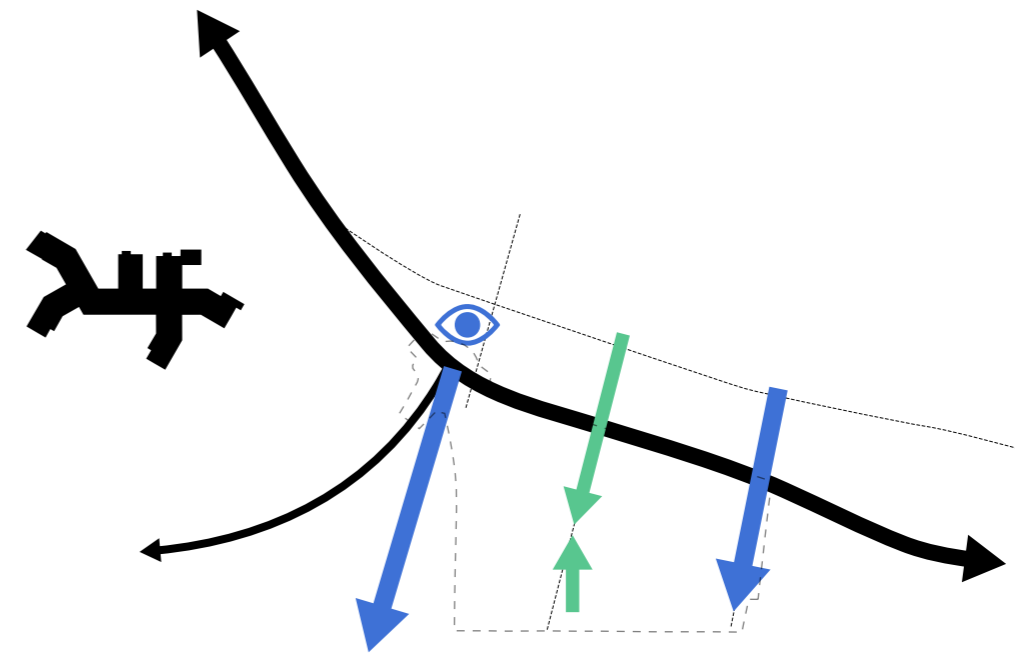
Plankartet viser en grønn forbindelse fra Moer nordre gård over åsen. Denne kan trekkes videre ned til gang- og sykkelveien langs jernbanen med en grønn karakter forbi planområdet, mens man fra sentrum har en mer urban forbindelse, gjennom Moerjordet nord og videre opp Brekkeveien.

Gaterommet i Brekkeveien knyttes med plassrom mellom bebyggelsen med vekt på de urbane kvalitetene. Brekkeveien gis en offentlig karakter, mens plassrommene i større grad er arenaer på nabolagsnivå.

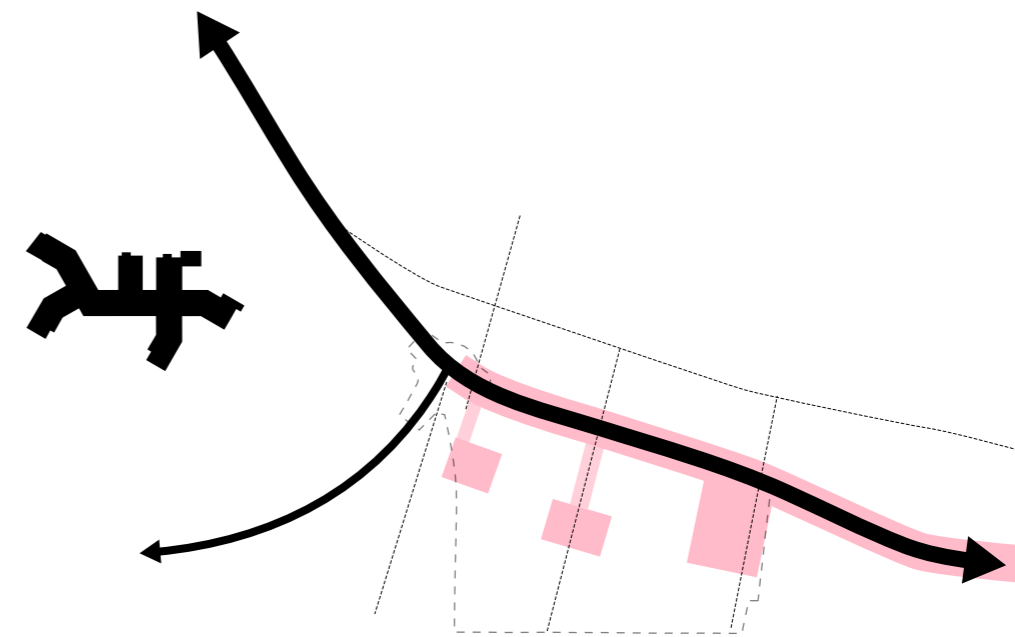
Moerjordet knyttes sammen med tilleggende områder gjennom styrkede forbindelser og tydelige siktakser inn i og igjennom området.



Det grønne landskapet møter den urbane byen på Moerjordet.



Noen siktlinjler åpner gjennom området slik at man ser langt, mens andre siktlinjler handler mer om det nære og gir kikk inn til aktive soner og møteplasser på Moerjordet.



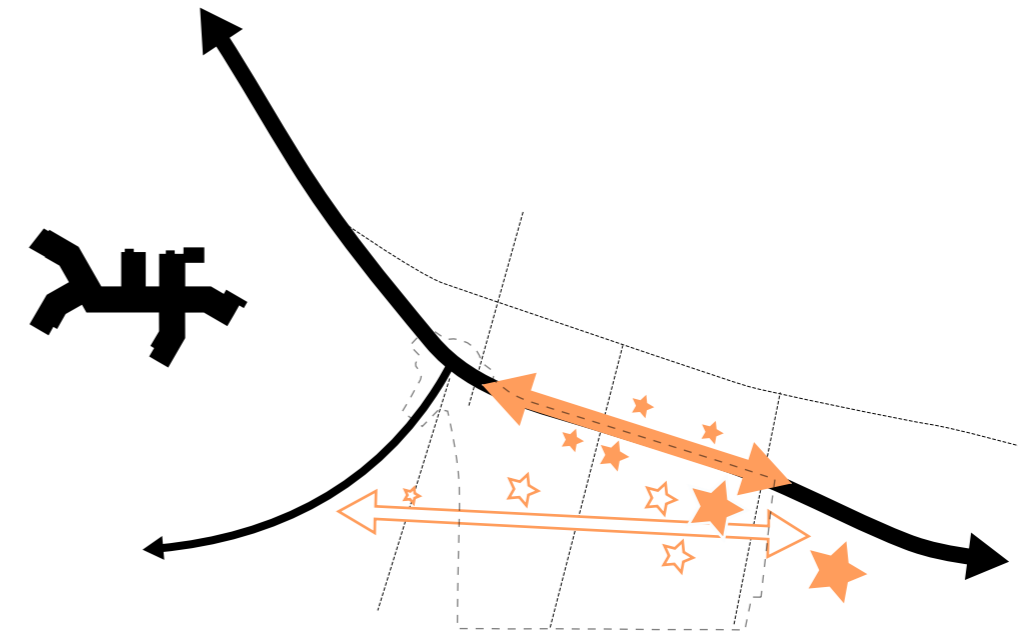
Det bymessige og aktive i Brekkeveien trekkes ned mellom bebyggelsen slik at plassrommene hefter seg på Brekkeveien.

# PROGRAM

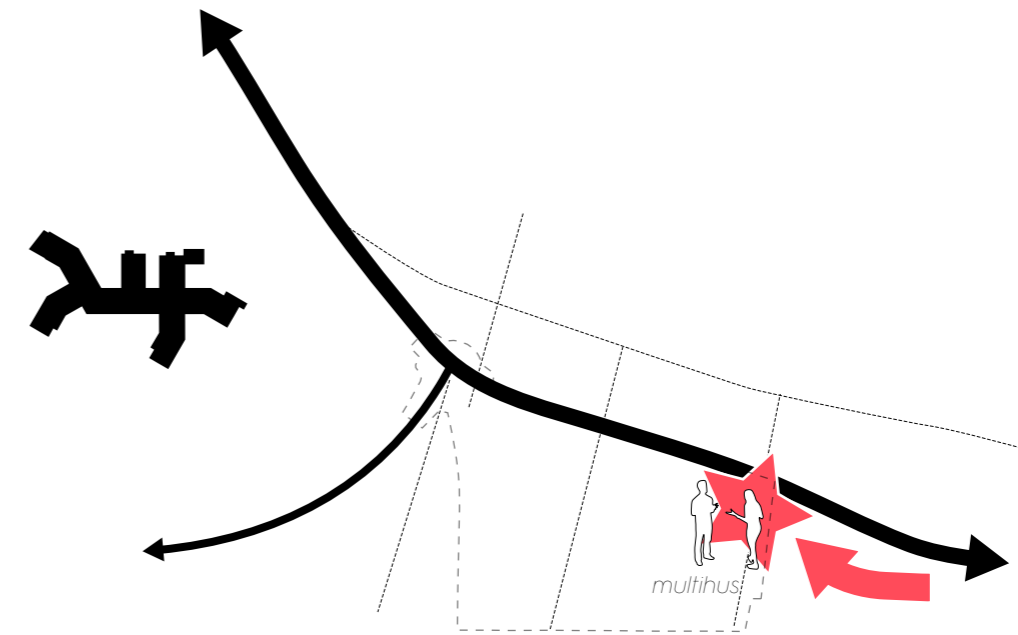
## AKTIVE FØRSTEETASJE

For å bygge opp om Brekkeveien som en gate legges program som er av mer offentlig eller kommersiell karakter her gjennom aktivering av hjørner og innfallsporier til Moerjordets indre plassrom. Det foreslås noe næring, som lokalbetjenende handel i form av baker, kiosk, kafé og lignende, men ingen større handelsfunksjoner da næringen skal være et supplement til, ikke en konkurrent til, handelen i sentrum. Langs byromssekvensen midt i området er fokus på mer alternative og lokale program som felleslokaler, verksteder, lokaler til startupbedrifter, work-live typologier og kanskje et mindre leilighetshotell.

Aktive funksjoner i tilknytning til næringsbygg som feks kantiner prioriteres lagt til 1. etasje for å bidra til byliv og legge til rette for stor grad av sambruk.



Langs Brekkeveien foreslås det lokalbetjenende handel, mens det i midtaksen foreslås fellesfunksjoner og start-up muligheter.



Det foreslås å legge til rette for et multihus som en møteplass for flere i Ås, som inviterer de som kommer fra sentrum inn i området.

# BYROMSSEKVENNS

## ET MANGFOLD AV SOSIALE MØTEPLASSER

Moerjordet tenkes utviklet som et sosialt nabolag med sterke nærhetsprinsipper. I midten av området legges det tilrette for en byromssekvens med varierte plassrom med ulike funksjoner og program for de som bor i området.



# BEBYGGELSESSTRUKTUR

## BYMESSIGHET OG PORØSITET

Plangrepet viser 37 200 m<sup>2</sup> BRA bebyggelse. Hvor man ser for seg en miks av næring og bolig på henholdsvis 8 300 m<sup>2</sup> BTA næring og 30 000 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Det foreslås en bebyggelsesstruktur av bymessig karakter med oppløst karrébebyggelse. Gateløpet mot Brekkeveien rammes inn slik at gateløpet defineres mer tydelig, mens bebyggelsen mot jernbanen brytes i sprang for å oppnå mervariasjon på tross av denne rekkens funksjon som støybarriere. Mot aktivitetsaksen gjennom planområdet åpnes bebyggelsen mer opp i ulike sprang som skaper romlig variasjon i aksen.

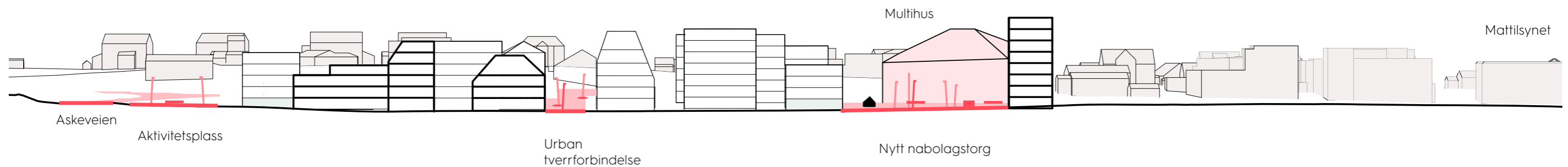
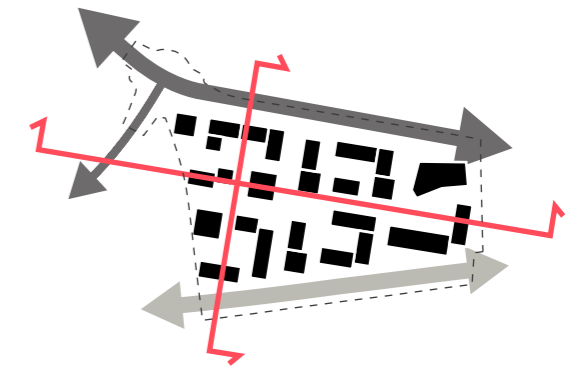
Det er tenkt i hovedvekt næring rundt torget i nord, med et multihus (forsamlingslokale/ kulturlokale/startups) og noe kontormuligheter. I tillegg er det foreslått start-ups lokaler og felleslokaler langs aktivitetsaksen. Og noe utadrettet næring på strategiske hjørner mot Brekkeveien.



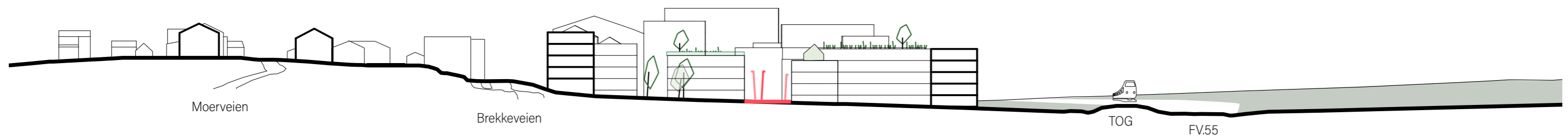
# BEBYGGELSESSTRUKTUR

## BYMESSIGHET OG PORØSITET

Det foreslås å jobbe med sprang og variasjon i høyder sammen med varierte takformer for å gjøre bebyggelsesstrukturen mer dynamisk, samtidig som det gir muligheter for å gå opp og ned der det er hensiktsmessig for omkringliggende uterom og bebyggelse. Planområdet har en høydeforskjell på ca. 7 m fra Brekkeveien til gang- og sykkelveien.



Prinsippsnitt tatt gjennom aktivitetsaksen, mot Brekkeveien.

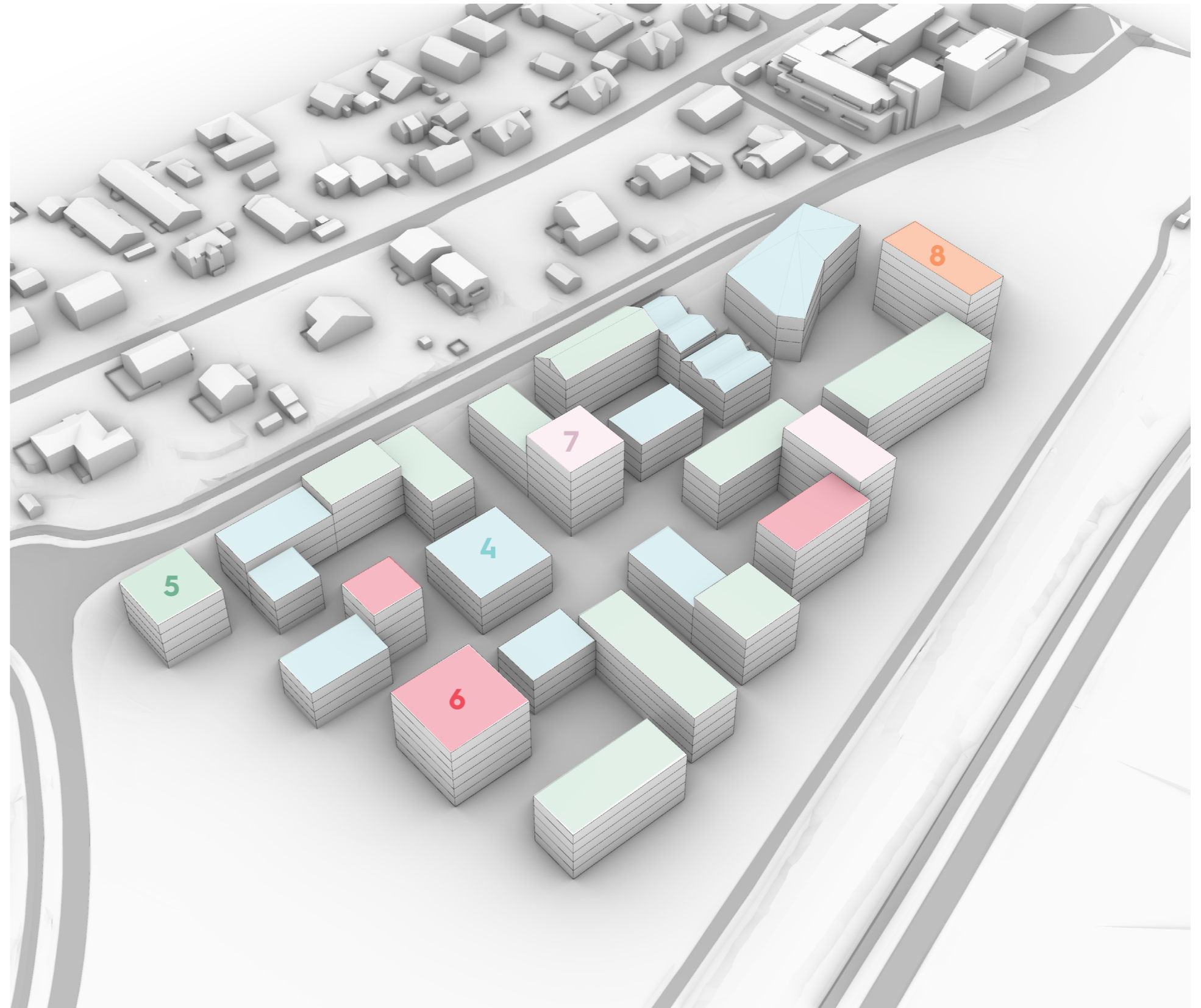


Prinsippsnitt i tverraksen ved Akseveien, mot sentrum.

# HØYDER

## VARIASJON

Diagrammet viser hvordan høyder er fordelt i planområdet. Høydene er på 4-6 etasjer slik områdeplanen fastsetter, med 3 bygg på 7/8 etasjer. De 3 byggene utgjør 11% av takflatene, som betyr at bestemmelsen om at man kan vurdere et avvik på 15% av byggehøydene.



# UTEOPPHOLDSAREAL

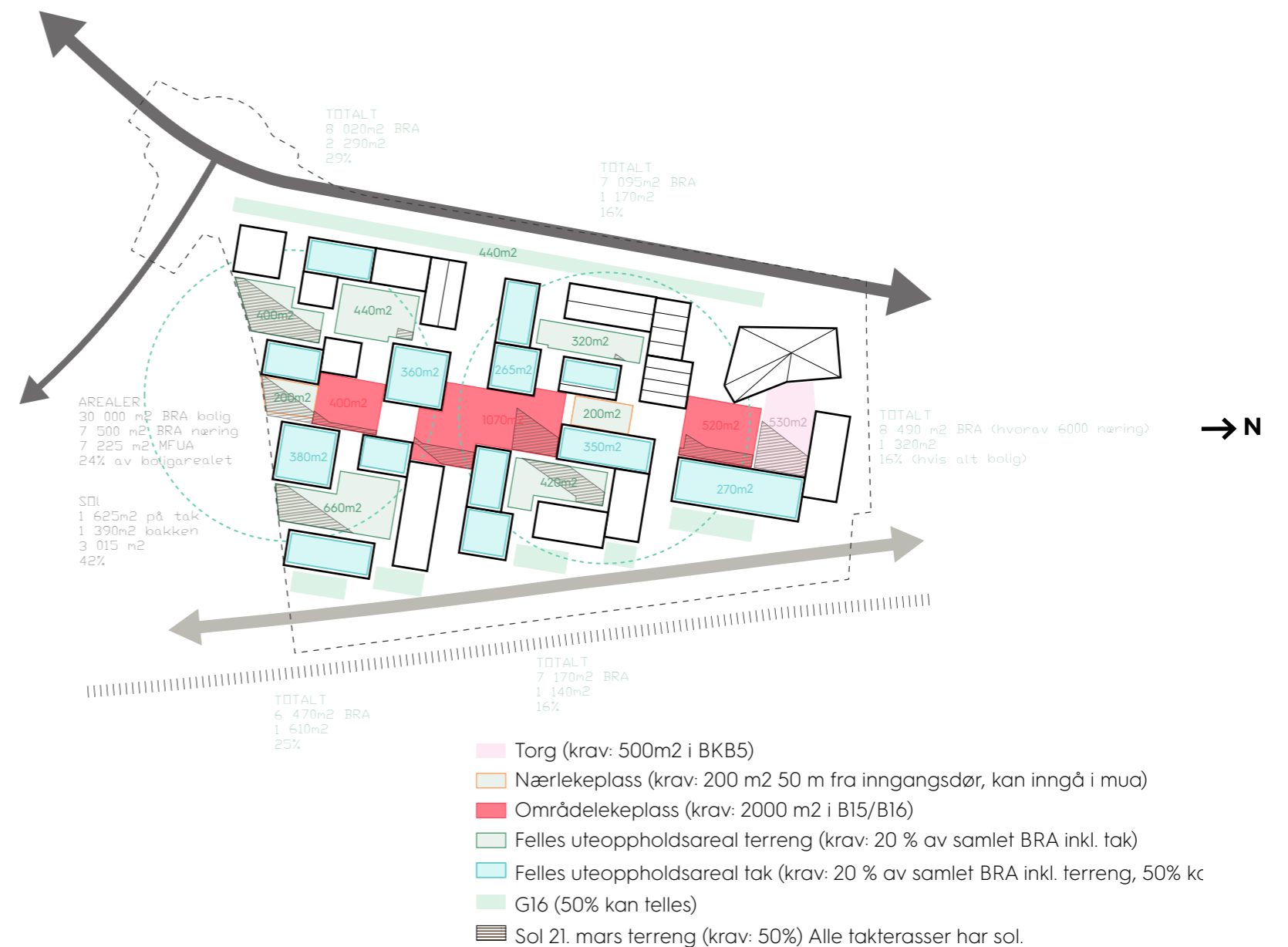
## FELLESOMRÅDER OG AKTIVITET

Diagrammet viser hvordan uteoppholdsareal er regnet for plangrepet slik det foreligger. Jmfør reguleringsbestemmelser for områdeplan for Ås sentralområde er nærlekeplasser, områdelekeplass, torg og halve G16 mot Brekkeveien regnet med. Områdelekeplassen er strukket ut over området.

Plangrepet viser 7 225 m<sup>2</sup> uteareal som tilsvarer kravet dersom alt bygges som bolig, hvorav 1 625 m<sup>2</sup> ligger på tak. Dette tilsier at plangrepet slik det foreligger viser 78% av kravet til felles uteoppholdsareal på terreng.

Plangrepet baserer seg på en viss næringsandel i grepet, som gjør at utearealet vist gir 24% av BRA bolig som uteoppholdsareal.

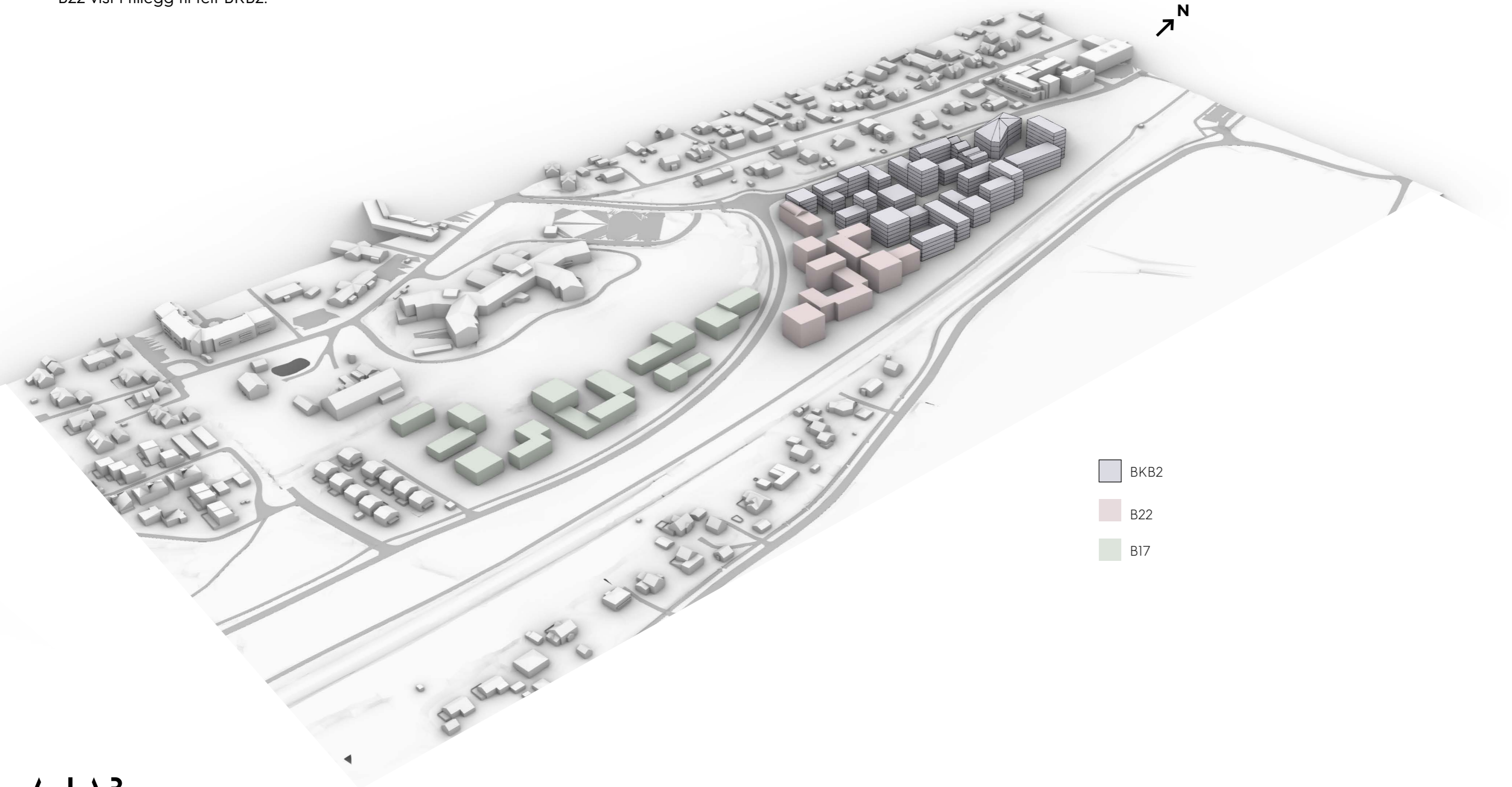
Skravert område viser arealer som er solbelyst klokken 15.00 21. mars sammen med arealet på takterasser vil 42% av det felles utearealet være solbelyst på dette tidspunktet. Regner man kun for kravet for boligandelen (30 000 m<sup>2</sup> BRA bolig gir et krav på 6 000 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal) oppgitt vil man nå kravet om 50% solbelyst. Se forøvrig solstudier for sol på utearealene ved andre tidspunkt.



# 3D-PERSPEKTIV

FRA SØR-ØST

Fremtidig bebyggelse vist i 3d. For å få en riktig forståelse av fremtidig situasjon er felt B17 og B22 vist i tillegg til felt BKB2.

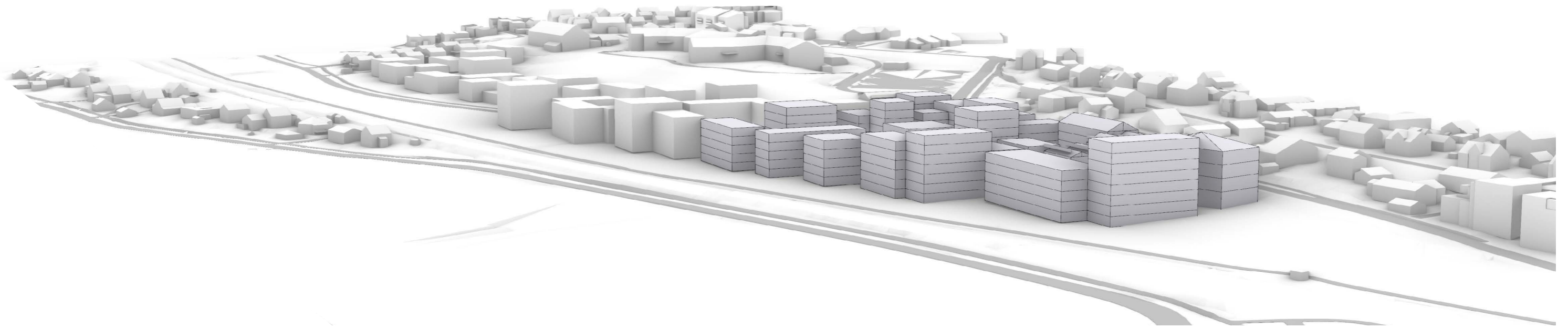


- BKB2
- B22
- B17



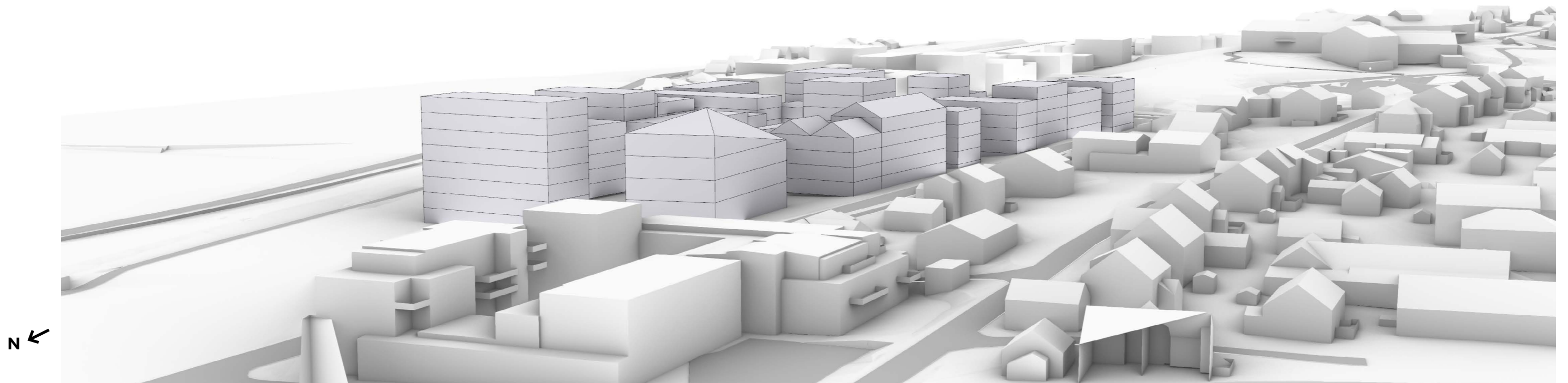
# 3D-PERSPEKTIV

FRA NORD-ØST

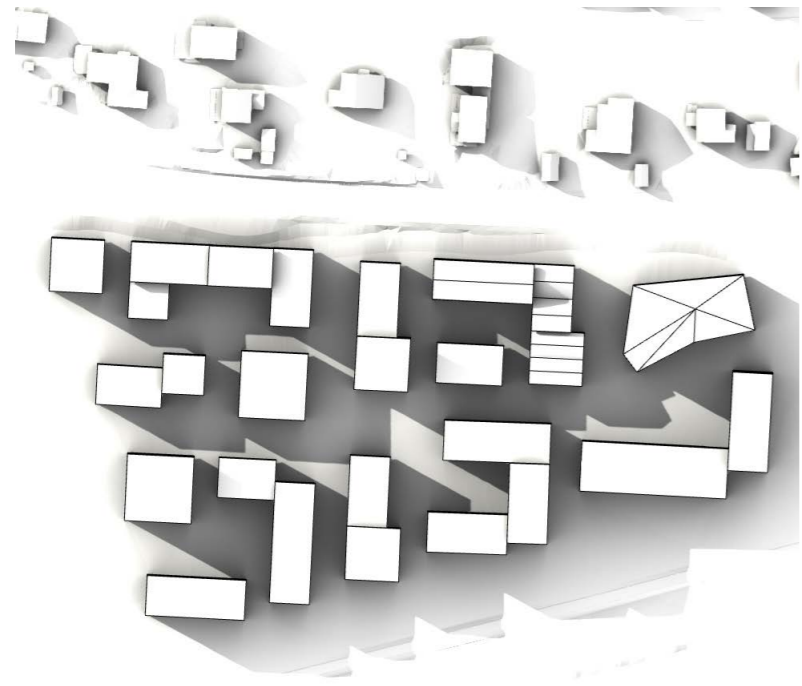


# 3D-PERSPEKTIV

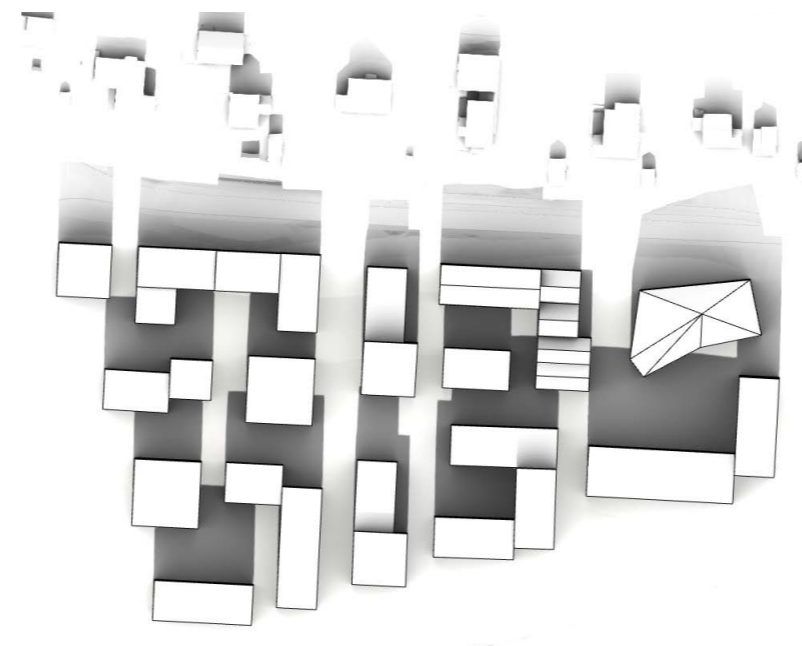
FRA NORD/NORD-VEST



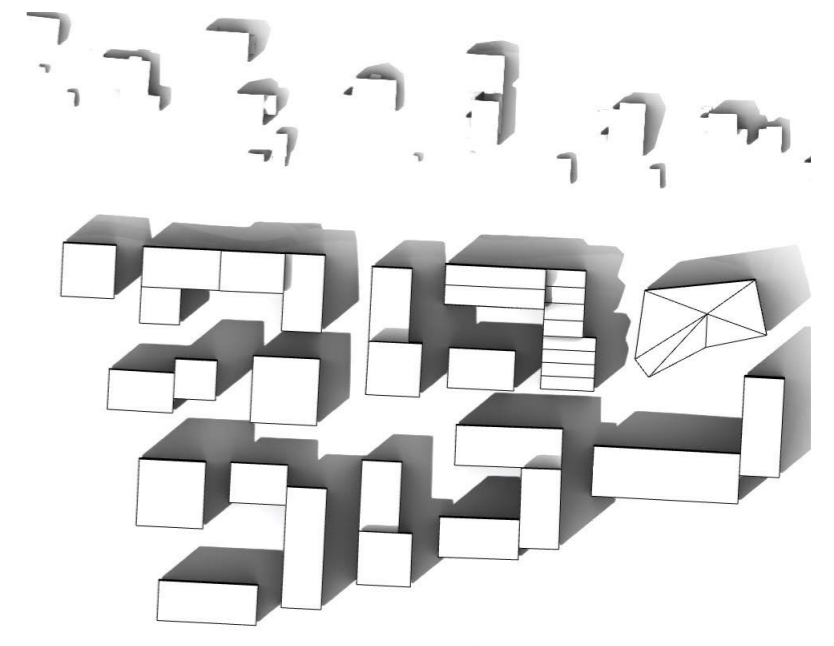
# SOLSTUDIER



21. mars 15.00



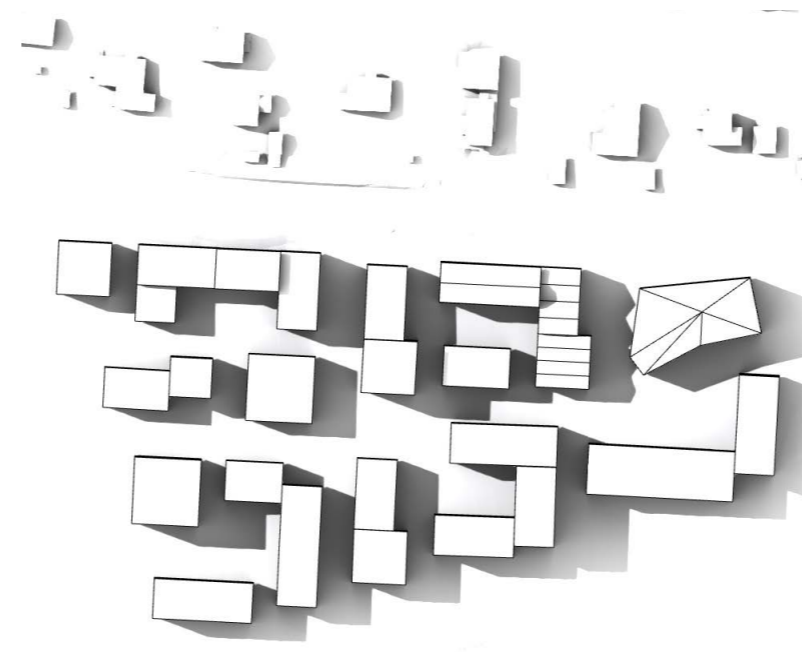
1. mai 09.00



1. mai 12.00



21. juni 18.00



1. mai 15.00



1. mai 18.00

[www.a-lab.no](http://www.a-lab.no)

PB 458 Skøyen  
0213 OSLO

Drammensveien 130  
0277 OSLO

[office@a-lab.no](mailto:office@a-lab.no)  
(+47) 22 12 22 63

**A-LAB**