



Vedlegg 4 Illustrasjoner

4.1 Bebyggelse og stedet

- Oversiktsbilder fra modell
- Felt og boligtyper
- Takterrasser
- Torg og grønnstruktur
- Utsyn og gjennomsyn
- Snitt, landskap og bebyggelse

4.2 Temavis gjennomgang

- Reguleringskart og illustrasjonsplan
- Arealer bygg og utomhus
- Sol / skygge
- Terreng, overflatevann og flom
- Mobilitet og lekeplasser
- Garasje og grøntareal
- Brann og avfall
- Byggetrinn

4.3 Forholdet til Grønnslett



Mot Nord



Mot Øst



Mot Syd



Mot Vest

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, As Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

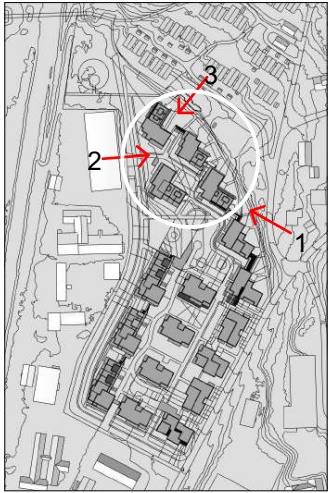
Oversiktsbilder

Side:



Dato:10.07.20

Rev. 20.01.21



Vignett



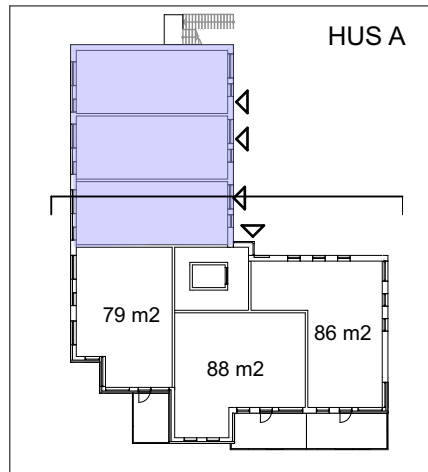
Felt B1.1 Overblikk



Felt B1.1 Detalj



Snitt B1.1



Felt B1.1 Typisk etasje (3 etasje)

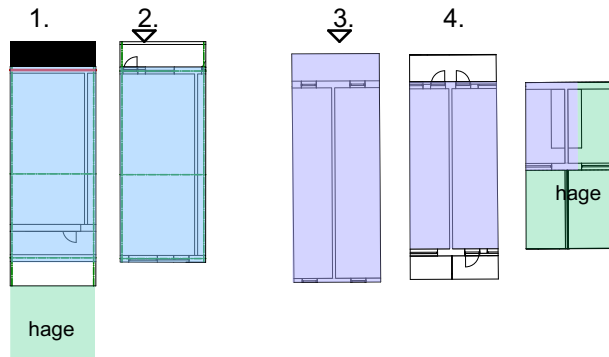


Felt B1.1 Gruppe

To plans leiligheter

nederste enhet (115 m²)

øverste enhet (125 m²)



ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Felt B1.1

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Vignett



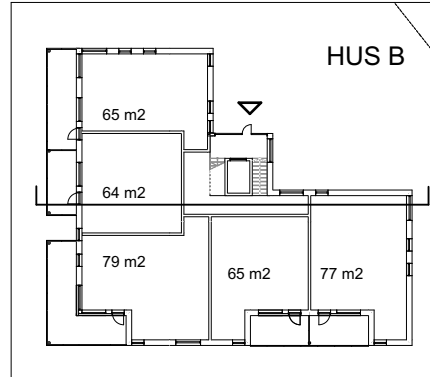
Felt B1-2 Overblikk



Felt B1-2 Detalj



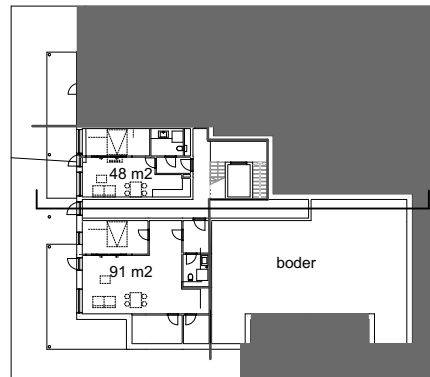
Snitt B1.2



Felt B1.2 Bygg B 3. etasje



Felt B1-2 Gruppe



1. Felt B1.2 Bygg B Inngangsplan

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

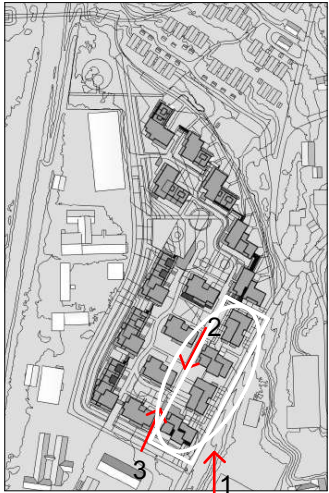
4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Felt B1.2

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Vignett



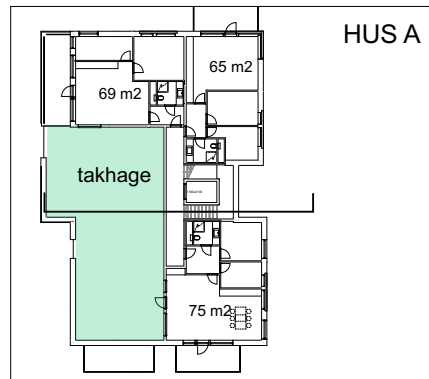
Felt B1.3 Overblikk



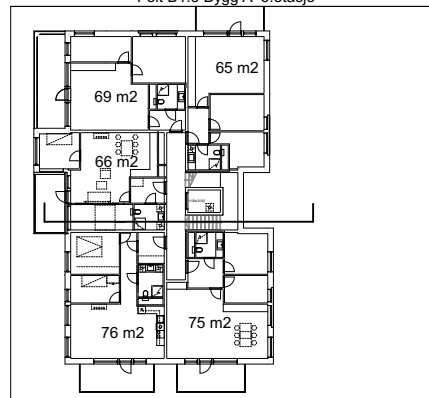
Felt B1.3 Detalj



Snitt B1.3



Felt B1.3 Bygg A 5.etasje



Felt B1.3 Bygg A 3.etasje



Felt B1.3 Gruppe

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

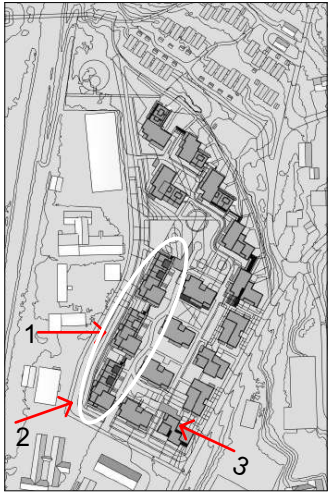
Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Felt B1.3

Side:





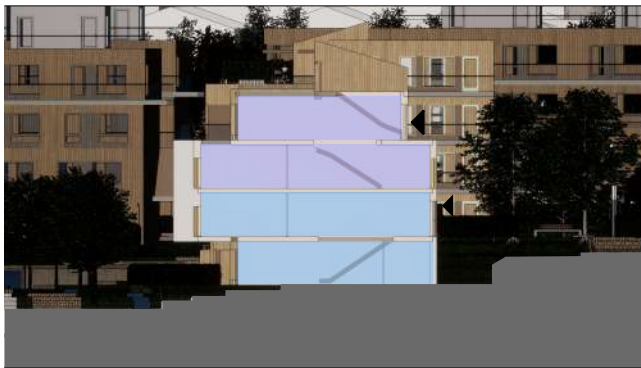
Vignett



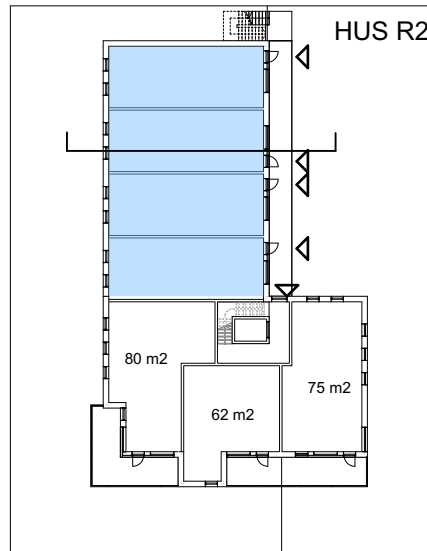
Felt B1-4 R Overblikk



Felt B1-4 R Detalj



Snitt B1.4R



Felt B1.4 R2 1. etasje

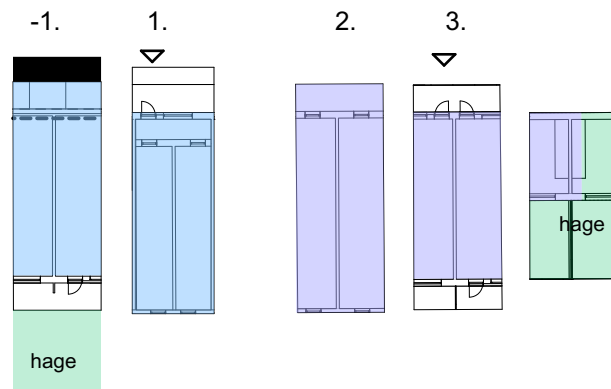


Felt B1-4 R Gruppe

To plans leiligheter

nederste enhet (115 m²)

øverste enhet (125 m²)



ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

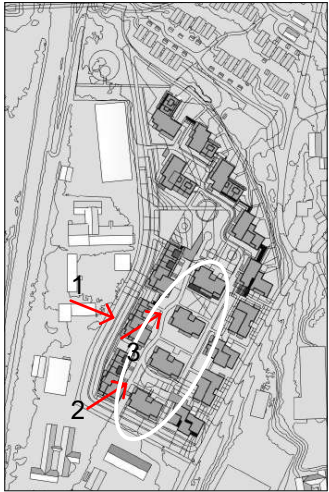
4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Felt B1.4 R

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Vignett



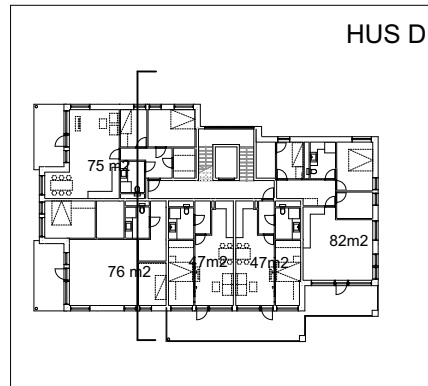
Felt B1-4 Overblikk



Felt B1-4 Detalj



Snitt B1.4



Felt B1.4 Bygg D 3.etasje



Felt B1-4 Gruppe

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Felt B1.4

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Takterrasser - Rekkehus



Takterrasser - Blokk

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING
Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Takterrasser

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Hovedplassen



Grønn struktur



Grønn struktur

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Torg og Grønnstruktur

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Balkong View - 1



Balkong View - 2



Balkong View - 3



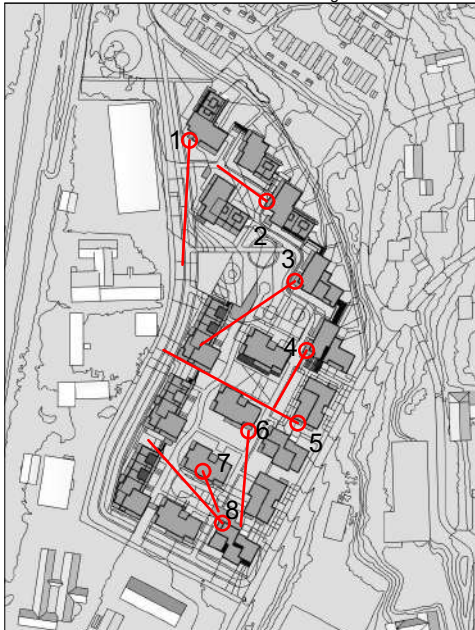
Balkong View - 4



Balkong View - 5



Balkong View - 6



Balkong View - 7



Balkong View - 8

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Utsyn fra balkonger

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Ferdsel - 1



Ferdsel - 2



Ferdsel - 3



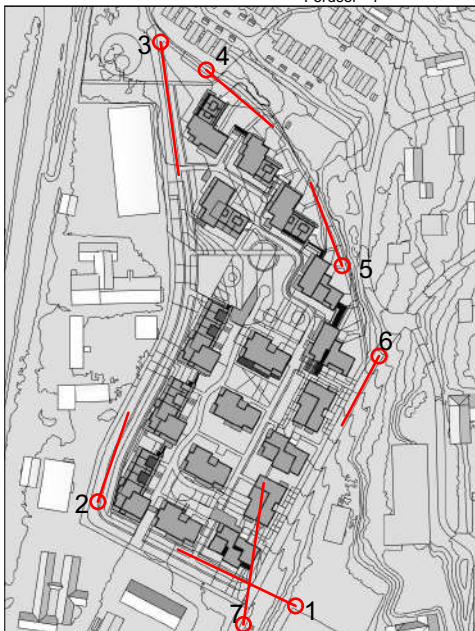
Ferdsel - 4



Ferdsel - 5



Ferdsel - 6



Ferdsel - 7

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Motiv langs ferdselsårer

Side:



Dato:10.07.20
Rev. 20.01.21



Mot lekeklassen - 1



Mot lekeklassen - 2



Mot lekeklassen - 3



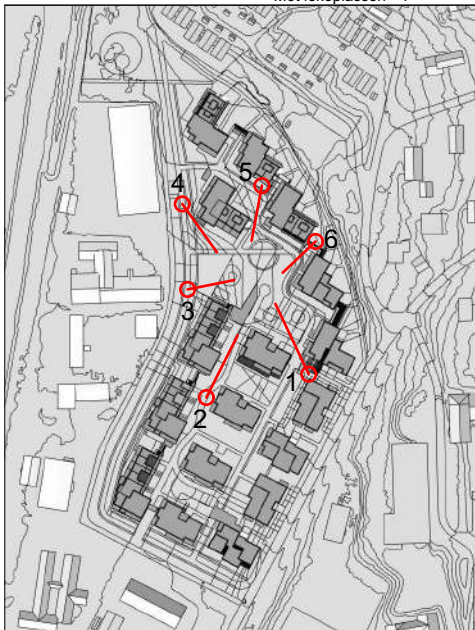
Mot lekeklassen - 4



Mot lekeklassen - 5



Mot lekeklassen - 6



ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Sikt mot lekeklassen

Side:



Dato:10.07.20
Rev. 20.01.21



Siklinje - 1



Siklinje - 2



Siklinje - 3



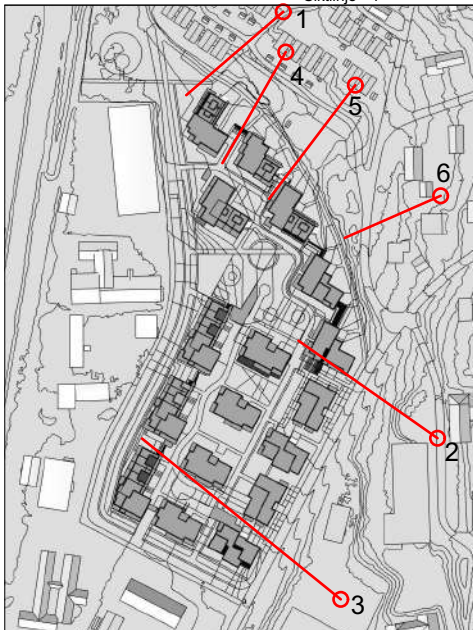
Siklinje - 4



Siklinje - 5



Siklinje - 6



ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Siklinjer gjennom området

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Snitt 1



Snitt 2



ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

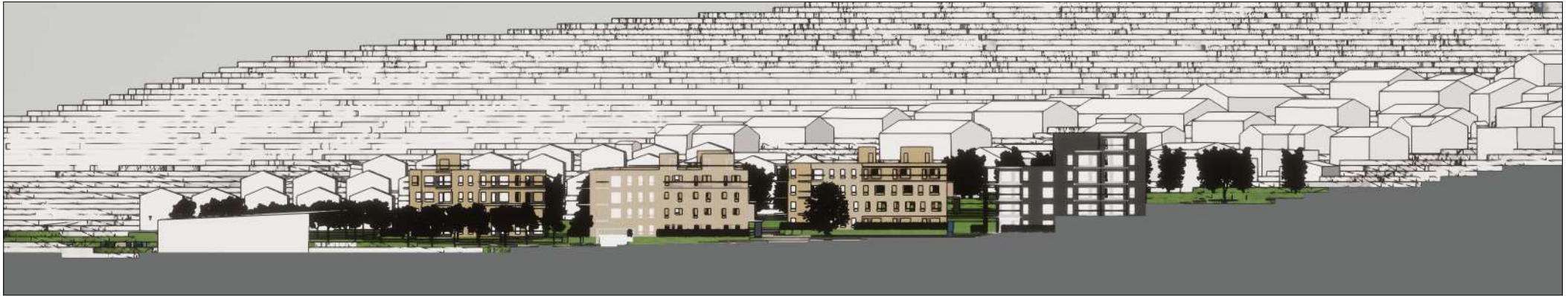
4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Snitt søndre del

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Snitt 3



Snitt 4



ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING
Felt B1, Ås Sentralområde

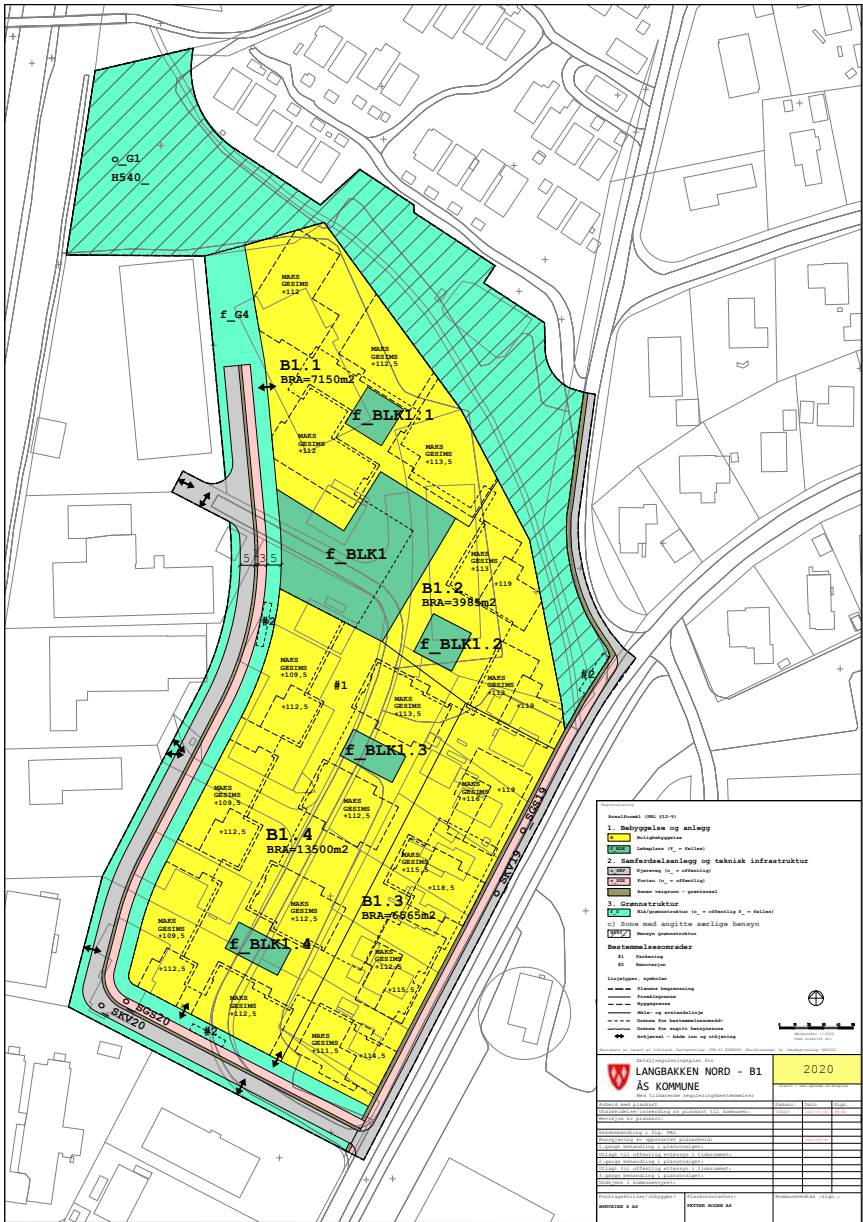
4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Snitt nordre del

Side:



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Plankart



Illustrasjonsplan

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

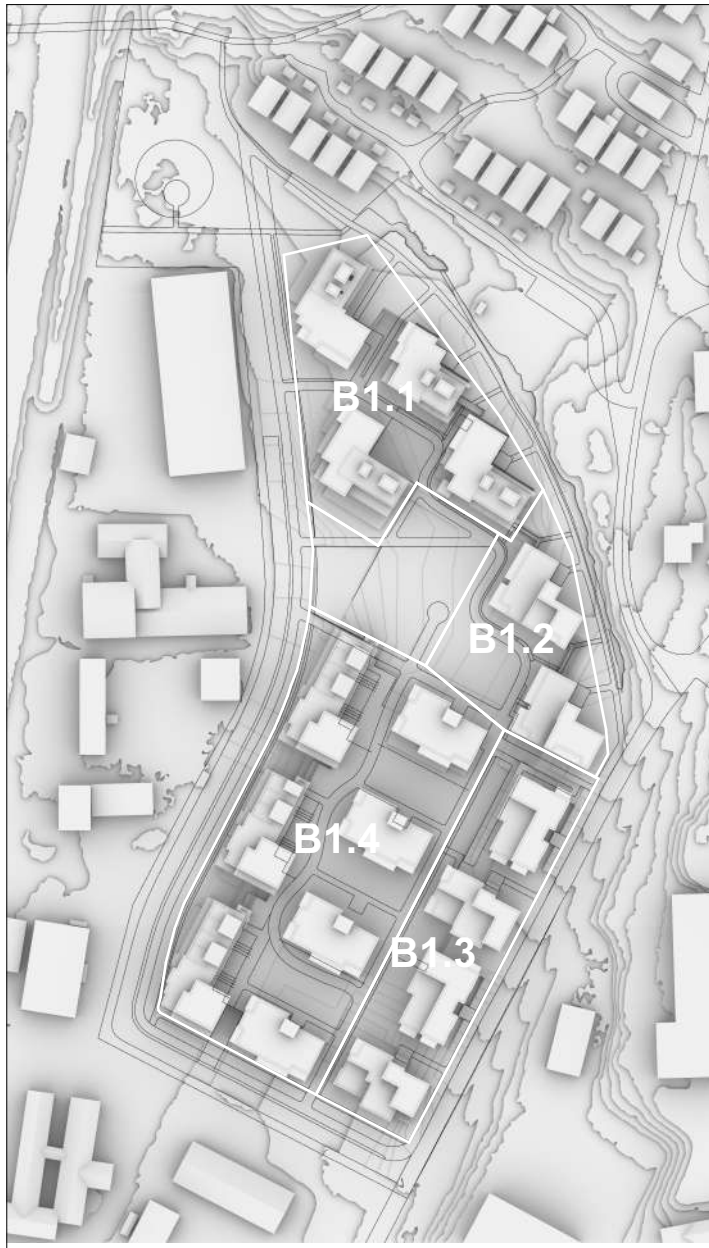
Felt B1, Ås Sentralområde

4.1 BEBYGGELSE OG STEDET

Reguleringsplan og Illustrasjonsplan

Side:





AREALER BYGG



AREALER UTE

AREALER BYGG

	Feltenes areal	BRA	Antall boenheter
B1.1	5.040 m ²	7.150 m ²	70
B1.2	2.810 m ²	4.000 m ²	41
B1.3	4.630 m ²	6.550 m ²	78
B1.4	9.520 m ²	13.500 m ²	145
LEK	2.000 m ²		
SUM	24.000 m²	31.200 m²	334

AREALER UTE

- ■ ■ Planområdets avgrensning
- ● ● Areal B1 = 24000m²
- BYA = 8800m²
Utebygget areal = 15200 m²
- Uteareal privat på bakken = 1200m²
Uteareal felles på bakken = 14000m²
- Uteareal felles på takterrasser = 2100m²
- Uteareal privat på takterrasser = 1625m²
- Uteareal privat på balkonger = 2175m²
- Sol på uteareal på bakken, kl.1500 jevndøgn = 8202m²
- B1.1 1584 m²
- B1.2 753 m²
- B1.3 1311 m²
- B1.4 2764 m²
- LEK 1790 m²
- 8202 m²
- Grønnstruktur (Utenfor beregningen)
- Skygge på bakken

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

4.2 TEMAVIS GJENNOMGANG

Arealer bygg og utomhus





kl.11



kl.13



kl.15



kl.17



ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING
Felt B1, Ås Sentralområde
4.2 TEMAVIS GJENNOMGANG
Sol / skygge 21. MARS



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



kl.11



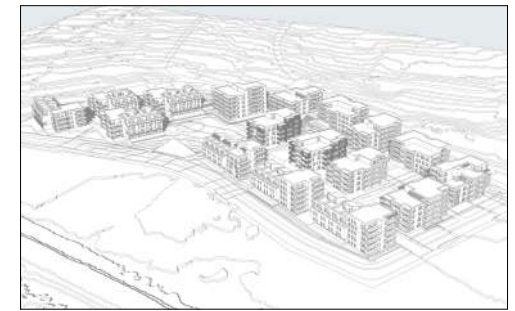
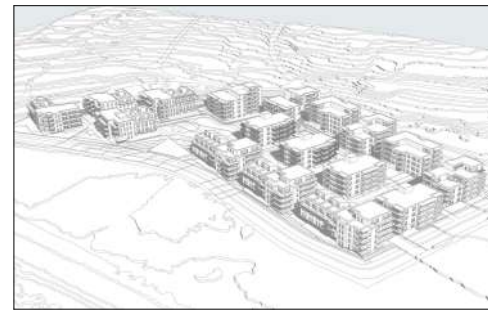
kl.13



kl.15



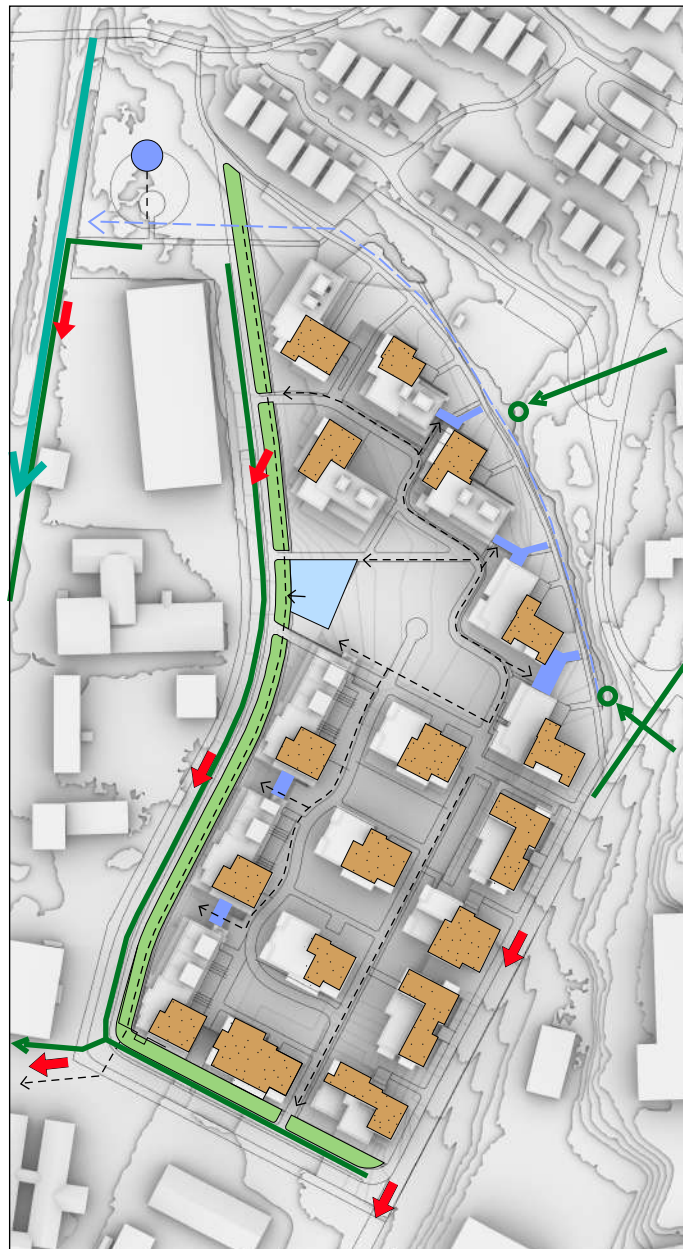
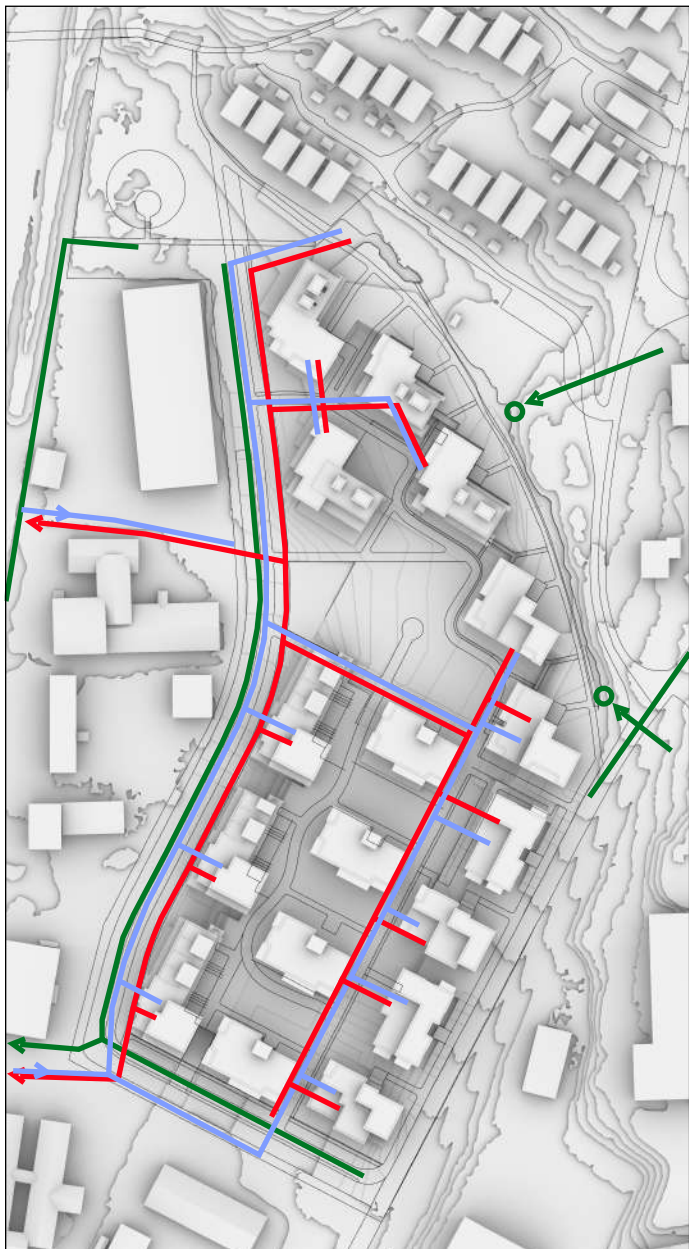
kl.17



ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING
Felt B1, Ås Sentralområde
4.2 TEMAVIS GJENNOMGANG
Sol / skygge 1. MAI



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



TEKNISK PLAN

- Vann
- Avløp
- Overvann som kommer fra naboområdet i øst
Videreføringen er registrert i naboplansjen

OVERFLATEVANN OG FLOM

- Hogstvedtbekken
- - - Opptakt til bekken
- Historisk brønn
- Basseng
- Grøntdrag langs Myrveien
- - - Renner / dammer
- Sedum tak
- ➔ Ledeveier ved større nedbørmengder
- ➔ Blått motiv mellom bygg
- Overvann

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

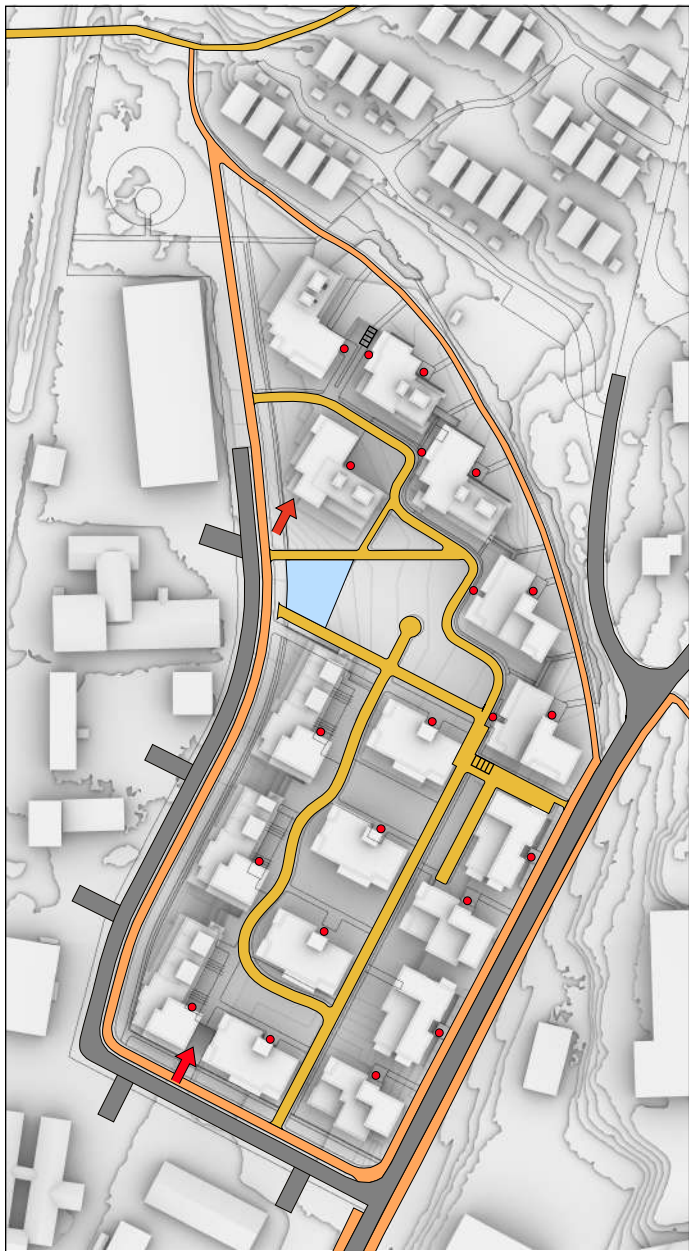
Felt B1, Ås Sentralområde

4.2 TEMAVIS GJENNOMGANG








Terreng, overflatevann og flom







Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



UNIVERSELL UTFORMING / FERDSEL / MOBILITET

-  Innkjøring garasje for sykler og biler
-  Innganger
-  Bilveier
-  Myk ferdsel i planområdets ytterkanter
-  Interne gangveier
-  Trapp
-  Basseng

LEKEPLASSER OG FELLES LEK

-  Felles lekeareal
-  Nærlek / tun
-  Hundremeterskog, offentlig areal
-  Basseng

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING
 Felt B1, Ås Sentralområde
 4.2 TEMAVIS GJENNOMGANG
 Mobilitet og lekeplasser





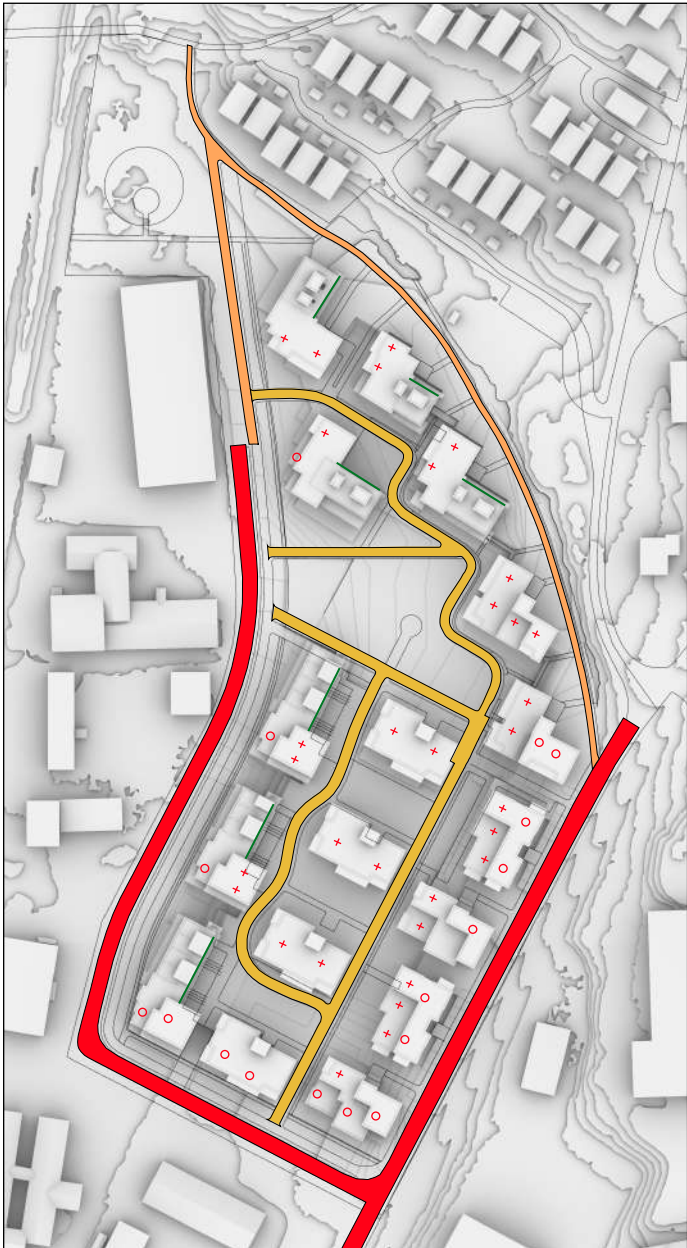
GARASJE FOR BILER OG SYKLER

Garasjen ligger under terreng. Den har felles innkjøring for alle felt, og kan utvikles i trinn

- ➔ Innkjøring
- Parkering biler
- Sykkelparkering
- Boder
- Oppganger

GRØNNE ELEMENTER

- Hundremeterskog / grønnstruktur
- Grønn struktur langs Myrveien
- Allé i grønnstruktur
- ✱ Grønt ved innganger
- ||| Grønt ved tun
- + Motiv i mellomrom
- Private hager
- Hekker
- Sedum tak
- Trær langs Langbakken
- ⊗ Trær langs Holstadstien
- # Vegetasjon ved/i felles lekeareal
- Felles lek
- Basseng

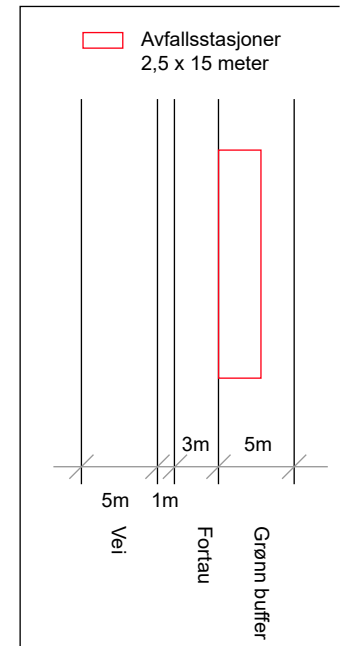


BRANNOPPSTILLING

- Brannadkomst for stigebil
 - Langbakken
 - Nye Myrveien
 Her legges til rette for valgfri oppstilling
- Leiligheter som reddes fra omsluttende veier
- Interne veier med 3 meters bredde og skulder (3,5 m. for brannbiler)
- + Leiligheter som reddes fra interne veier
- Brannadkomst for lettere kjøretøy
 - Holstad Kulturminnesti
- Svalgang med bitrapp

AVFALLSHÅNDTERING

- Avfallsstasjoner
- Innganger
- - - Gangavstand max. 100m



ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING

Felt B1, Ås Sentralområde

4.2 TEMAVIS GJENNOMGANG

Brann og avfall



Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



BILDE 1



BILDE 2



BILDE 3



BILDE 4



BILDE 5



BILDE 6

ILLUSTRASJONER TIL DETALJREGULERING
Felt B1, Ås Sentralområde
4.2 TEMAVIS GJENNOMGANG
Byggetrinn

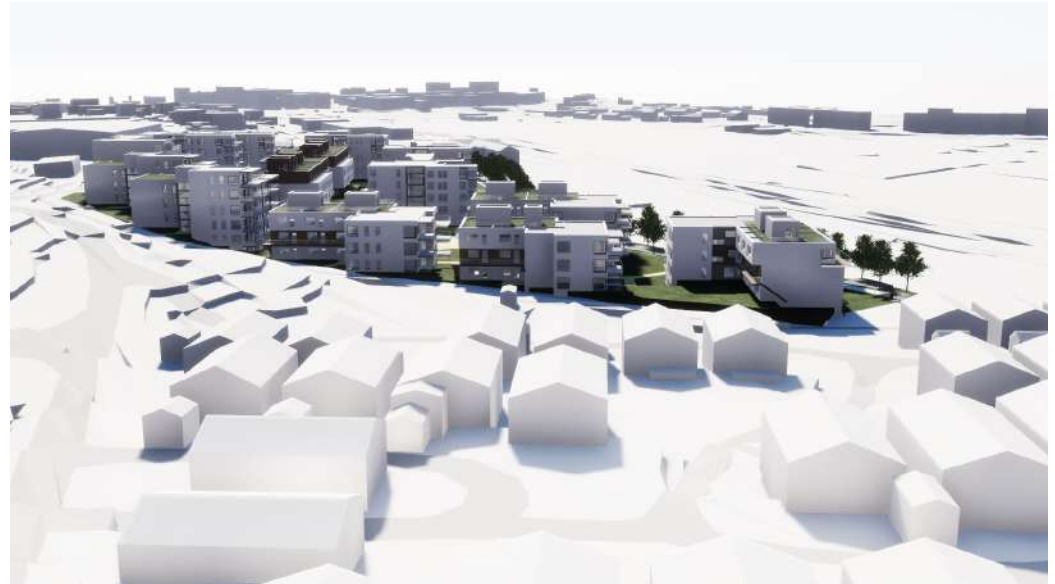


Dato: 10.07.20
Rev. 20.01.21



Sett fra nordøst, siktlinjje litt over mønene.

Mellom eksisterende bebyggelse og den nye bebyggelsen ligger det tett vegetasjon som hindrer kontakt mellom eksisterende og ny bebyggelse. Denne vegetasjonen er ikke tatt med i illustrasjonen. Nybyggenes gesimshøyder er på nivå med høydene i eksisterende bebyggelse.



Sett fra nordøst, fra et noe høyere standpunkt.

Bildet viser hvordan det kan arte seg dersom all vegetasjon var fjernet. Da vil man ha gjennomsyn, ferdsel og sikt som lar nytt og eksisterende område ha en sammenheng. Det bør ligge til rette for å tynne eksisterende vegetasjon. Nybyggene gjentar orienteringen fra eksisterende småhus.



Sett fra nordøst, standpunkt ytterligere hevet.

Bildet viser at det er god avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelsen har tre etasjer mot den eksisterende bebyggelsen. Hver av de fire bygningene nærmest naboene i nordøst, består av rekkehus/dupleks-enheter samt leiligheter. Henholdsvis ca 8 og 8 i hvert bygg.



Sett fra nordøst, fugleperspektiv

Bakkeplan ved den nye bebyggelsen er inngangsplan for dupleks/rekkehusenheten som ligger nederst. Denne enheten har hage på motsatt side, mot sydvest. Den enheten som ligger øverst har inngang fra svalgang som ligger en etasje over terrenget. På denne måten har nybyggene en henvendelse mot grønnstrukturen G4 og gangveien som går her. Denne henvendelsen og sammenhengen gjør at nybyggene viderefører kvaliteter som vi finner i den eksisterende nabobebyggelsen.



Sett fra nord.

Her ser man duplex/rekkehus-løsningen, der to enheter à to etasjer ligger oppå hverandre. Den ene har hage, den andre har takterrasse.



Sett fra nord, fugleperspektiv.

Det er en buffersone mellom ny og eksisterende bebyggelse, der gangveien ligger. Her er det, som nevnt, ganske tett vegetasjon (som er utelatt i montasjen)



Sett fra øst.

Ny bebyggelse innpasses i terrenget. Dupleks/rekkehus-løsningen lar seg innpasse i terrenget ved at den nederste enheten kan ha mørk bakvegg.

Dette gjør at nybyggene passer inn i en sammenheng med terrenget som også er karakteristisk for eksisterende



Sett fra øst, fugleperspektiv.

Bygningsvolumene i den eksisterende bebyggelsen fremstår som samlede grupper. Noe som har betydning for hvordan uterom/mellomrom i den eksisterende nabobebyggelsen oppfattes. Denne sammenhengen mellom bygg og uterom gir en skala til bebyggelsen. Den skalaen bringes videre i den nye bebyggelsen.



Sett fra nord, mot Langbakken



Sett fra nord, mot Langbakken, fugleperspektiv