

### MÅL:

Utvikling av Campus Øst handler mye om å forsterke sammenhengen til Ås som tettsted, og å bygge videre på det man har. Fortette og gjenbruke, og lokalisere med nybygg slik at det dannes en positiv romlig struktur. Vi søker å utvikle bærekraftige tiltak som gir fleksibilitet for bruk og samhold mellom mennesker. Vi ønsker et mer inkluderende, åpent og inviterende anlegg der omgivelsenes kvaliteter forsterkes og trekkes inn.

Mulighetsstudien er spisset mot hva som skal til for å gjøre Campus Øst til et attraktivt område for investeringer fra etablering av relevant næringsliv.

Som overordnet strategi ønsker vi å finne og foredle arenaer som kan samle alle kloke hoder på NMBU, arenaer som styrker faglig utvikling og tverrfaglig innovasjon.

1. Økt faglig samorganisering i lavterskeltiltak (bygninger, uteområder, installasjoner) på Campus Øst skal berede grunnen for transformasjon av området til et campus for undervisning, forskning, innovasjon og byliv.

Arealer ute og inne i eksisterende bygninger på Campus Øst kan raskt tas i bruk som slike arenaer, hvor det tilrettelegges for generelle verksteder og lab'er for tverrfaglig arbeid, og bygninger og uteområder for fullskala forskning og utvikling av eksempelvis bygningstransformasjon, grønne bygg, materialgjennbruk, alternative arbeids- og boformer, urbant jordbruk horisontalt og vertikalt, rehabilitering av jord og naturmangfold, vann- og energitekniske løsninger.

2. Vi ser for oss disse arenaene som en sammenhengende urban «forsknings- og innovasjonsåker» hvor eksisterende harde og myke flater aktiviseres, og eksisterende bygninger kan bli 1:1 studieobjekter i kontinuerlig transformasjon, og hvor forskrifter og lovverk kan utfordres (TEK m. fl.).

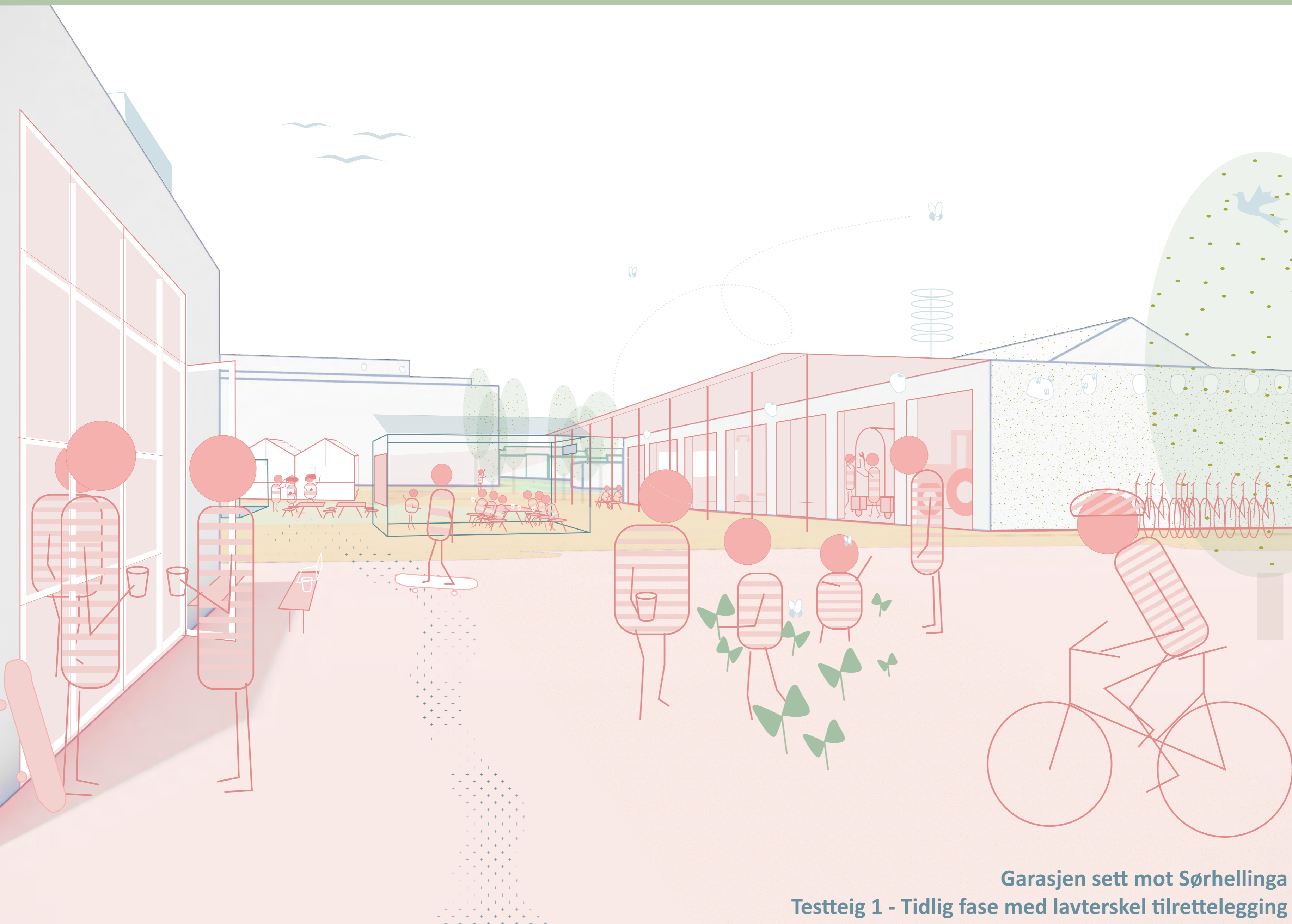
Her skal institusjonens mange fagområder tilgjengeliggjøre og aktivt vise fram sin «sjel», sitt særpreg og allsidigheten, og dermed kunne bli et faglig episenter og en attraksjon for kommersielle aktører utenfra.

Utviklingsarbeidet og de løpende erfaringer som kommer ut av tidlige prosjekter på disse arenaene kan gi retning for videreutviklingen av campus.

3. Målet er å legge til rette for en utvikling av Campus Øst hvor NMBUs studenter og ansatte, forskere, kommersielle aktører, befolkningen i Ås og gjester kan inngå i et felles åpent, raust og robust innovasjonsmiljø.

4. NMBUs campus og Ås sentrum har begge et særtrekk som handler om mangel på gode og tydelige sammenhenger. Her er mange åpne plasser, og vi setter derfor søkelyset på å skape bedre sammenheng og gode uterom mellom bygningene.

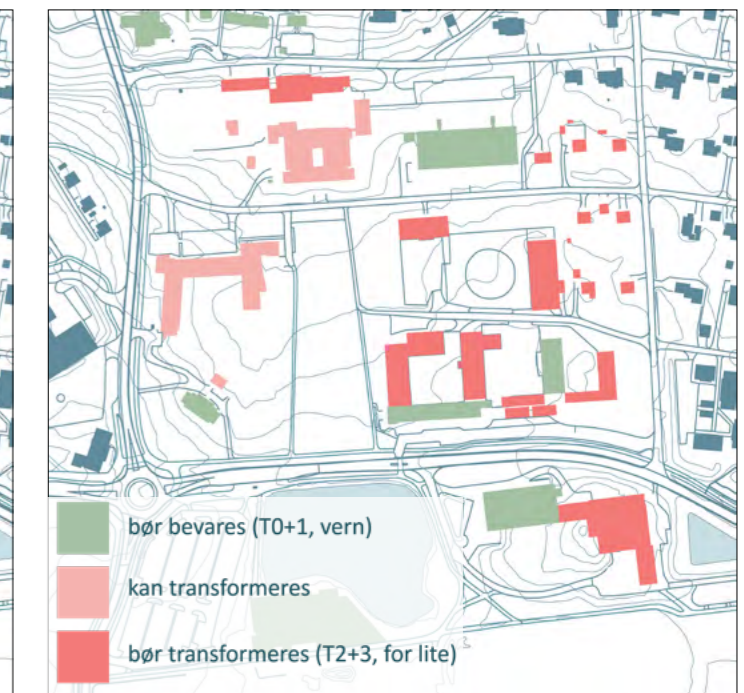
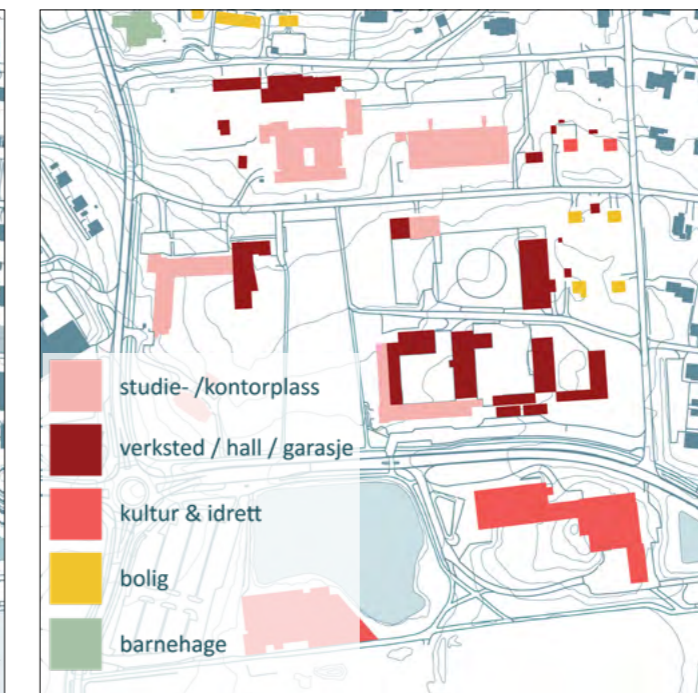
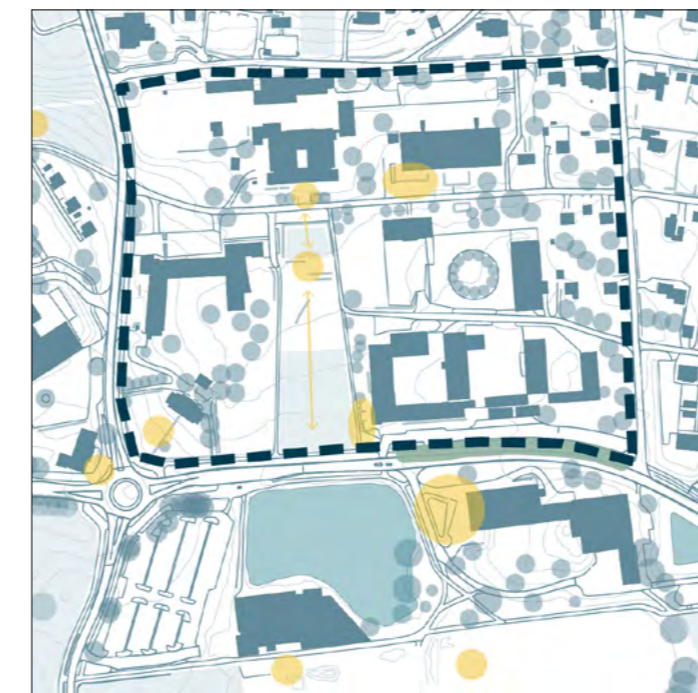
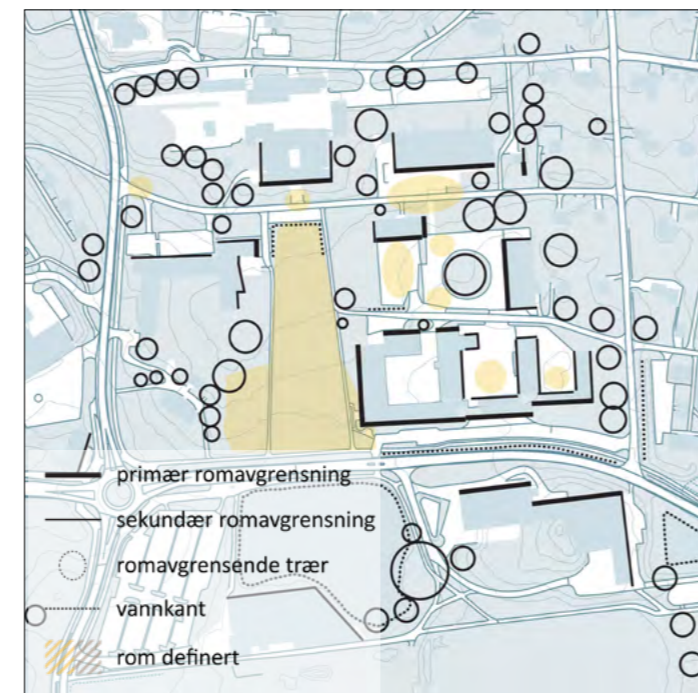
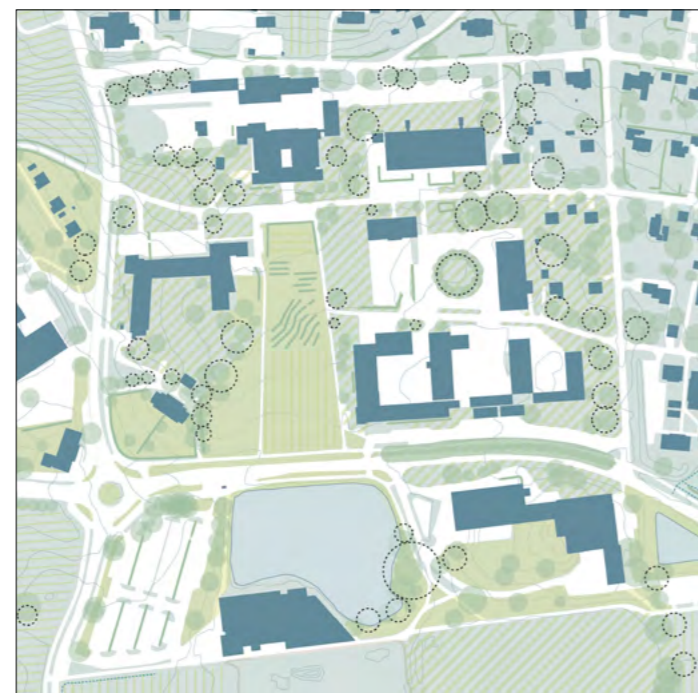
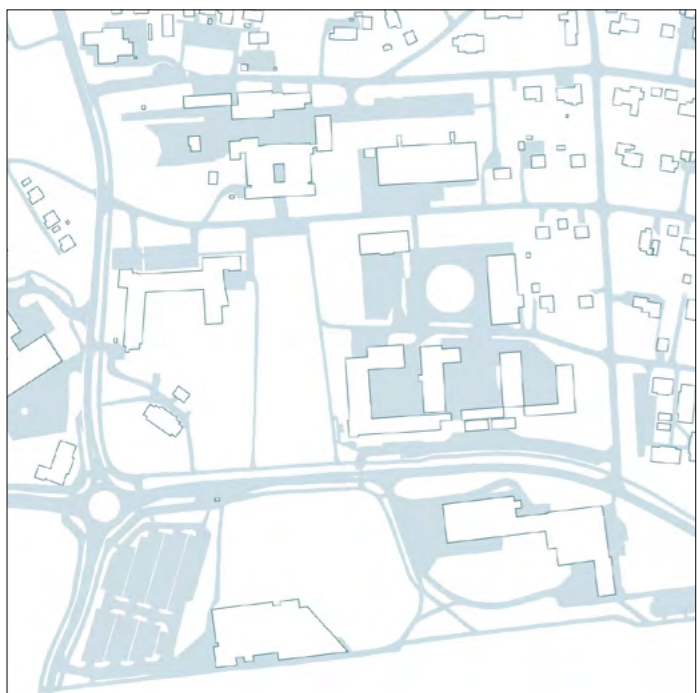
Grepene skal bidra til bedre sammenheng mellom NMBU og det øvrige Å, og gi mer åpenhet og synlig aktivitet fra dag en!



Garasjen sett mot Sørhellinga

Testteig 1 - Tidlig fase med lavterskel tilrettelegging

### ANALYSER:



### Harde flater

Campus Ås er preget av nasjonsbyggingens tidsånd rundt år 1900. Campus Ås er romslig med store avstander mellom bygningene. Romsligheten gjenspeiler stedets historie som landbrukskole med store arealer til plantefelt og dyrking.

### Grønnstrukturer

Som øvrig campus er Campus Øst dels preget av tette, nedbygde flater, og dels store åpne arealer. Det betyr at det finnes et grønt/infiltrerende potensiale som kan trekkes med videre i utviklingen av Campus Øst og forsterke grønne strukturer for hele NMBU.

### Romavgrensende

I dag oppleves Campus Øst som lukket, med bygningsmasse samlet rundt udefinerte grønne eller asfalterte mellomrom. Det ligger dog en struktur og et stort potensiale i dette.

### Utpekte kvaliteter

Gjennom medvirkningsprosesser slik som Urban Lab har studenter, ansatte og beboere i Ås blitt spurt om hvilke kvaliteter som finnes på Campus Øst. Svarene er kartlagt og har vært med på å påvirke utformingen av strategien for Campus Øst

### Funksjoner bakkeplan

Flere førsteetasjer er verksteder med store vinduer, det er mye sol, det er funksjoner som Aud Max, barnehage og idrett like ved.

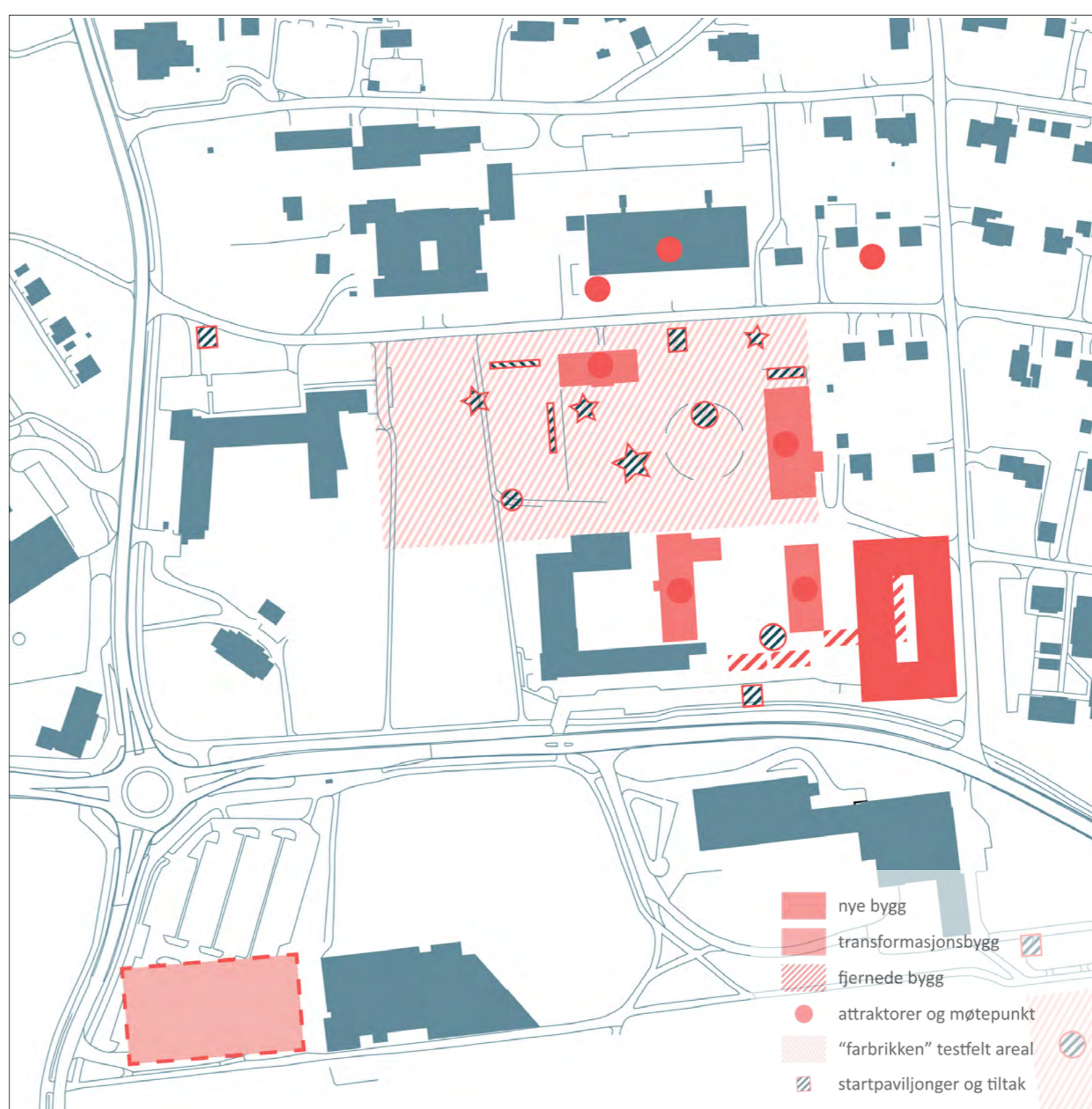
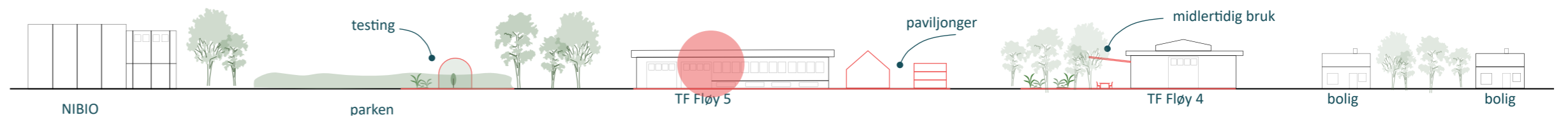
### Tilstand bygg

Mange bygg er klare for transformasjon. Det er dermed flere lavthengende frukter som kan gjøre stedet mer velfungerende og attraktivt på kort sikt, og som, på litt lenger sikt, kan berede grunnen for et velfungerende nytt område innenfor rammer som tar miljø på alvor.

## FØRST 2027: LIVET MELLOM HUSENE

Konkrete tiltak som kan realiseres relativt raskt som enkle steg i utviklingsarbeidet (lavthengende frukter), herunder:

- Vise konkrete punkter der midlertidig bruk, endring av bygg, eller også nye bygg, kan gi positive virkninger.
- Peke ut tomt for et attraktivt hotellkonsept sørøst på Campus Øst. Prosjektet bør bli et første møte mellom næringsliv og akademia, og gi ringvirkninger, rom for konferanser og økt faglig utbytte.
- Endre adkomsten til Campus Øst med oppgradering av fortau og byrom - som også er viktig som start på prosessen med å gjøre Drøbakveien til gate.
- Trekke fram noen viktige hjørner og 1.etasjer i dagens bygg på campus som kan endres til mer utadrettet.
- Peke på eksisterende bygg som kan ha midlertidige nye funksjoner (der det bør holdes åpent for langsiktige løsninger).
- Angi muligheter for forbedringer og midlertidige aktiviteter i byrom, mellomrom, og for å styrke ønskede sammenhenger.
- Nye sammenhenger gir tilgang til tre områder der vi foreslår «testteiger» for aktiviteter som kan etableres i tidlig fase knyttet til uttesting av bærekraftige løsninger:
  - Bygg – gjenbruk – materialbruk – og fullskala produktutvikling, sentralt på Campus Øst.
  - Forsking på overvannshåndtering og urbant jordbruk, i parken lenger vest på Campus Øst.
  - Jordbruk - og prinsipper for intensiv virksomhet med innslag av felleshager for alle på Ås, langs Drøbakveien mellom dagens sentrum og campus.
- Avgrense parkering på feltet vest på Campus Sør, og etablere parkeringshus som senere kan bli bygg for forskning.



### STRATEGIER:

Plangrepet er basert på en dynamisk struktur som tillater utvikling for en usikker framtid. Strukturen skal legge til rette for en utvikling av Campus Øst hvor NMBUs studenter og ansatte, forskere, kommersielle aktører, befolkningen i Ås og gjester kan inngå i et felles åpent, raust og robust innovasjonsmiljø.

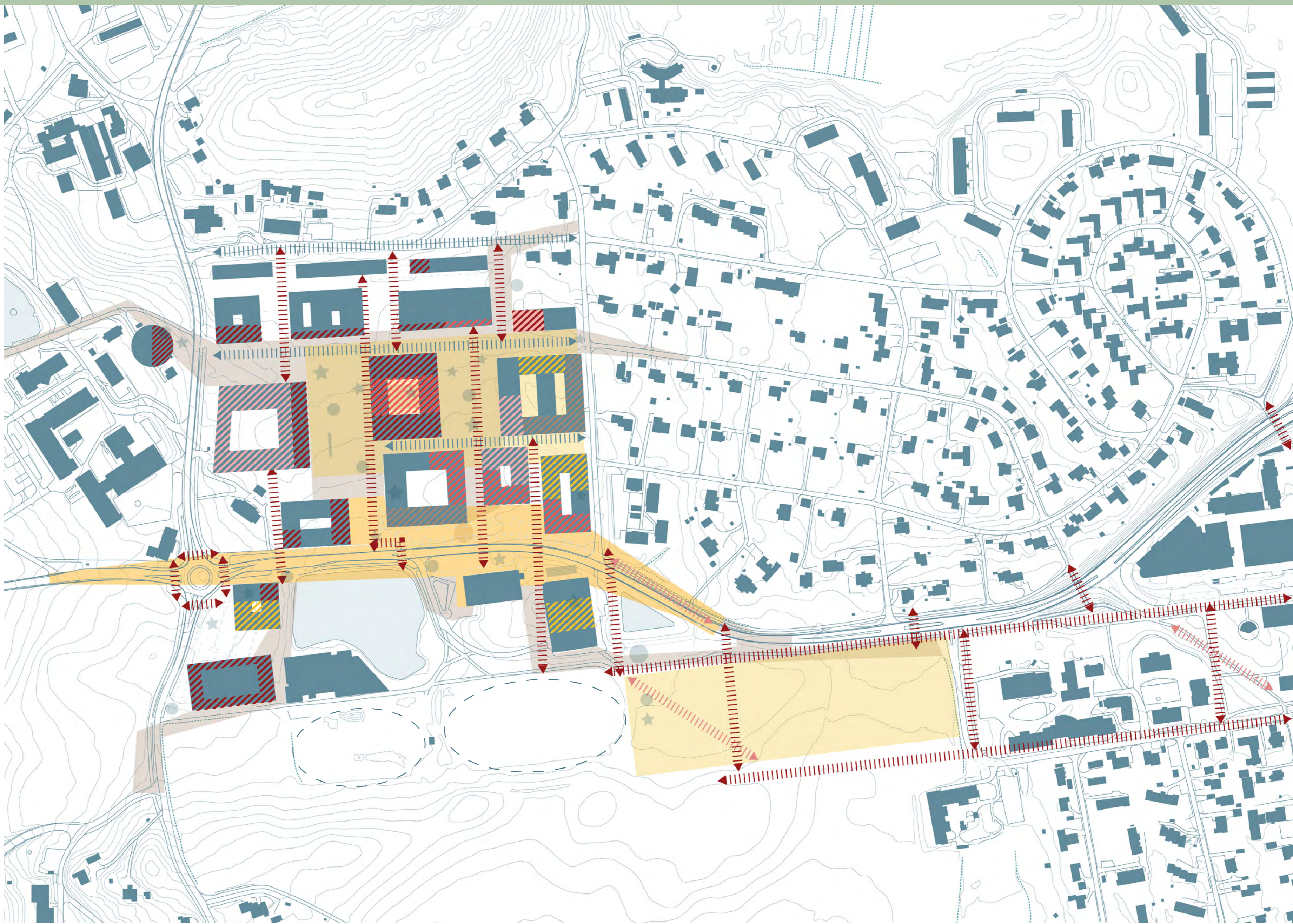
Sentrale momenter for utviklingen er:

- gjenbruk - av eksisterende bygg og flater
- testeiger - for uttesting av midlertidighet og bygg, urbant landbruk og mer intensivt jordbruk kombinert med felleshager
- bedre sammenhenger - der Drøbakveien transformeres til bygate kombinert med en aktiv og mer positiv programmert byromssammenheng og bedre krysningspunkter
- Drøbakgate blir både et byrom som binder sammen Campus Øst og Sør, og en sammenstilling av nye byrom, adkomst- og krysningspunkter
- tydeligere adkomster til Campus Øst - der urban labs "x-access" benyttes som idé for et hovedgrep med nye sammenhenger og nye byrom på campus
- næringsstomter - eller portalbygg legges på attraktive tomter, langs Drøbakveien, der bevegelser går inn på campus, og der kunnskap og næring kan møtes
- nye funksjoner - med fokus på hva som skjer på bakkeplan, viktige hjørner, og nye målpunkt langs adkomster og inne på campus

Tre scenarier illustrerer en tenkt utvikling der:

- midlertidighet og gjenbruk, samt et hjørnesteinsprosjekt for nytt hotell står i fokus i tidlig fase
- klargjøring av attraktive tomter for framtidige innovasjons- og næringsbygg som styrker strukturen av byrom, særlig langs Drøbakveien blir sentralt i en mellomfase
- Campus og Ås sitt liv utvikles med sterkere sammenheng, og flere attraktive byrom og målpunkter på sikt

- testteig
- byggate
- X-access
- publikum og åpne program
- bolig og annen flerfunksjon
- bygg
- forbindelser
- testpaviljonger og tiltak



### STRATEGIER:



### Kobling til Ås

Campus er en forlengelse av Ås sentrum, men er i dag for atskilt. Universitetet vs mengden tilbud i sentrum får ikke utbytte av hverandre. For å bedre sammenhengen mellom Ås sentrum og Campus skal Drøbakveien transformeres til byggate. Den skal få gode tilbud for de som sykler og går, og flere byrom og funksjoner langs med. Summen av tiltakene skal gjøre noe med opplevd avstand, slik at gata blir foretrukket adkomst mellom campus og Ås. Nord på Sørjordet foreslås en struktur av dyrkningsfelt og paviljonger, med muligheter for en hyggeligere gatesituasjon med belysning slik at det blir flere opplevelser.

### X-access

Gangveier på tvers av Campus Øst åpner sammenhenger som ikke er tydelige i dag. Det gir gangveier der det er behov, samtidig som det styrker viktige adkomstpunkter; sørøst mot Ås sentrum, og rundkjøringen i sørvest, ved ankomst fra E6. Dette grepet ses sammen med plassering av nye bygg. Det skapes god tilknytning mellom byggene og over tid vil det defineres et urbant, åpent og inviterende «bygulv», som eksisterende og nytt program kan kobles til og eksponeres mot.

### Testteiger for bærekraft

1: Sentralt på Campus Øst legges felt for uttesting av: bygg - gjenbruk - materialbruk - og fullskala produktutvikling.

I dagens parkdrag lenger vest legges felt for forskning på overvannshåndtering og urbant jordbruk.

2: Langs Drøbakveien mellom campus og Ås sentrum legges felt for utforskning av sider ved intensivt jordbruk og felleshager for alle på Ås.

### Nye byrom og struktur

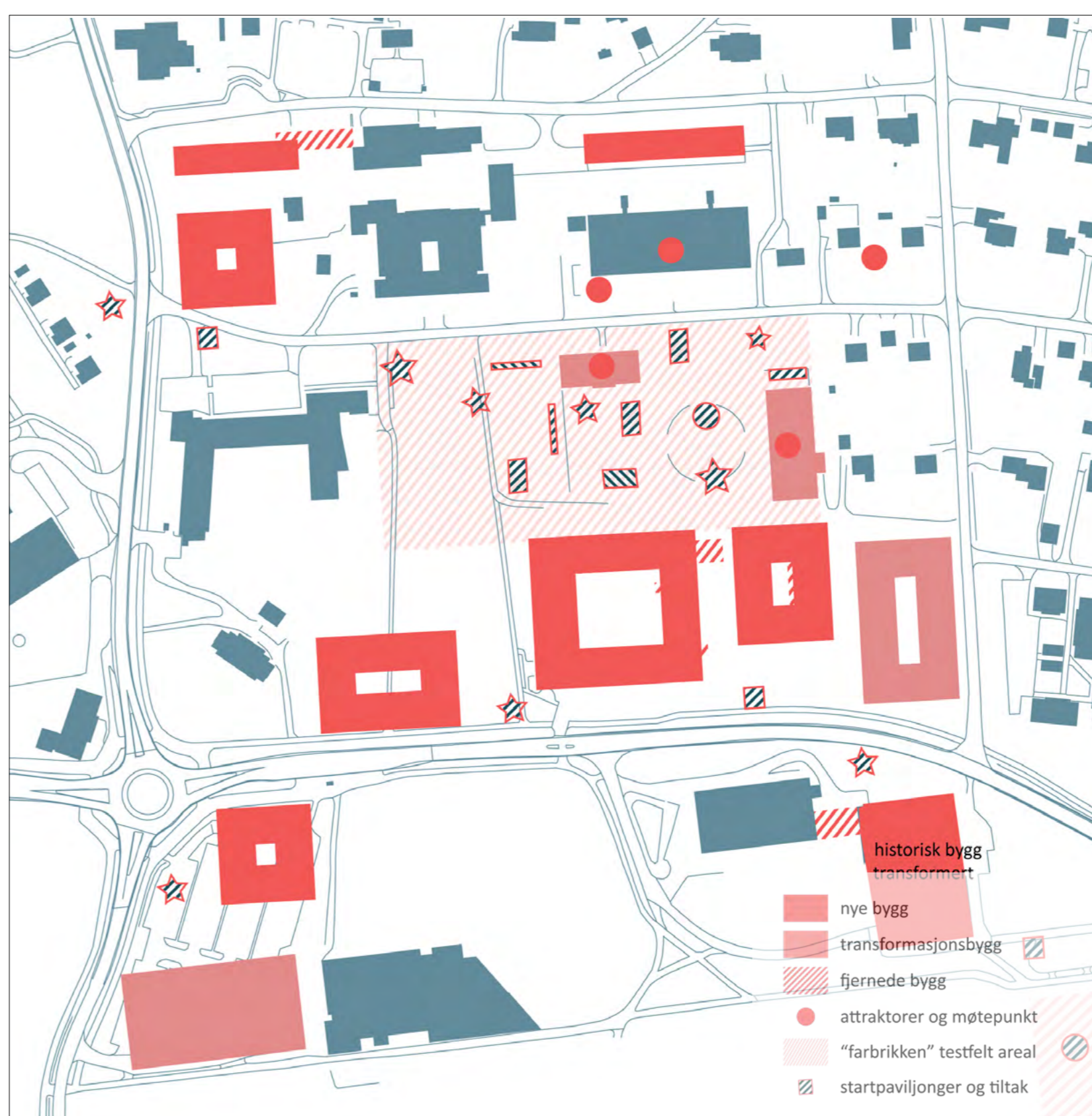
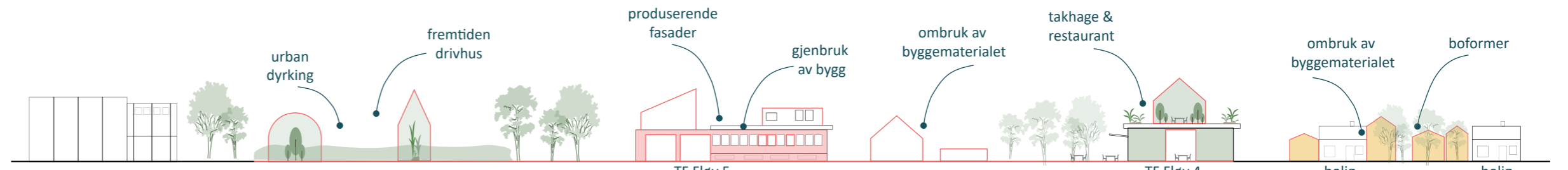
Langs nye sammenhenger, adkomster og gangveier skal det være variasjon mellom byrom som kan være harde eller grønne, for urban bruk, med nye aktiviteter, eller for grønn dyrkning som del av en prosess med revitalisering og nye tidsriktige tilbud i det vakre kulturlandskapet.

De viktigste byrommene kobles til endringen av Drøbakveien til gate, de kryssende bevegelsene på Campus Øst, samt langs Høgskoleveien som på sikt skal bli en grønnere del av campus.

## MELLOMFASE 2032: ATTRAKTIVT FOR NÆRING

Hotell i møtepunktet mellom Ås og campus, næringsliv og akademia er en suksess, og alt ligger til rette for flere «signalbygg» attraktive for næring, og en videre utvikling av et finmasket nettverk og flere attraktive byrom:

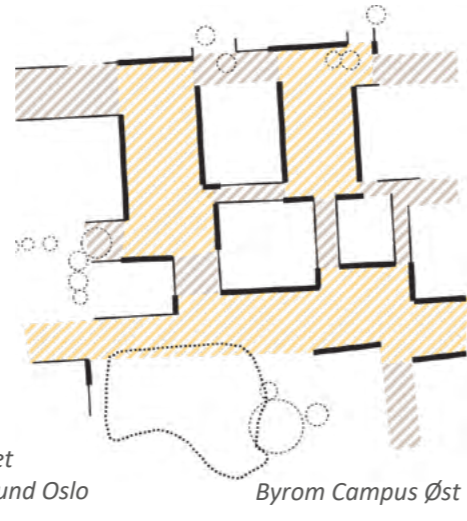
- Grep som kan styrke kontaktene mellom campus og Ås videreutvikles med aktiviteter som gir flere opplevelser, og nye grep for gange og sykkel langs Drøbakveien.
- Det blir lagt en strategi for eks. bygg som bør endre funksjon, og langsiktige løsninger som svarer til fremtidige behov blir kartlagt.
- Nye innganger og sammenhenger til området forsterkes.
- Sentral forskningsteig - hvor det tillates avvik fra forskrifter - blir videreutviklet i samarbeid mellom næring og forskning.
- Næringslivet involveres sterkt i arbeidet med utvikling av et forbinde for det som kan komme.
- Nye grønne prosjekter utvikles i nøkkelposisjoner.
- Langs den nye bygata - Drøbakveien - skal det være høy nærings tetthet, og ambisjonen for nye bygg vil være ambisiøs. Noen av de nye byggene kan være høyere enn annen bebyggelse.
- I sørvest flytter parkering inn i p-hus, slik at det frigjøres en attraktiv byggetomt.
- P-hus kan senere benyttes til urbant jordbruk og kombineres med forskning og undervisning.



## VERKTØYKASSE:

### Skala og gode rom:

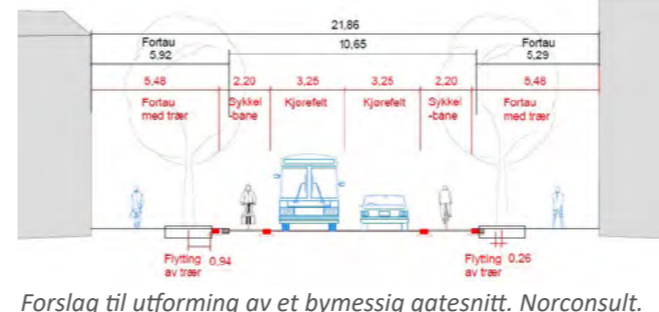
Gode byrom er ikke nødvendigvis store eller små, men proporsjonert i sammenheng med bruk og bebyggelse, og opparbeidet for en menneskelig skala. En by som Odense i Danmark har svært smale gater, men oppleves hyggelig, da bebyggelsen rundt ikke overskrider 4 etasjer. Det skapes møtepunkter i et nettverk av t-kryss og kvartal. Biler kan kjøre i gatene, men det er fotgjengere som setter tempo langs det meste av fasadene, mens syklerne kan suse gjennom i midten. Åpen bebyggelse mot sør sørger for godt med sollys.



### Fra vei til bygate:



Byrommene langs Drøbakveien bør endres fra å være en vei og et skille mellom delområder til å bli et sentralt gaterom der bygulvet binder campus bedre sammen, og samtidig gir en bedre sammenheng til Ås sentrum - særlig for myke trafikanter. Langs med gata bør det være brede fortau, trær og flere krysningspunkter som forbinder Campus Sør med Campus Øst, som en gatesituasjon lignende Bygdøy allé i Oslo, eller ved St. Olavs Hospital i Trondheim.



Forslag til utforming av et bymessig gatesnitt. Norconsult.

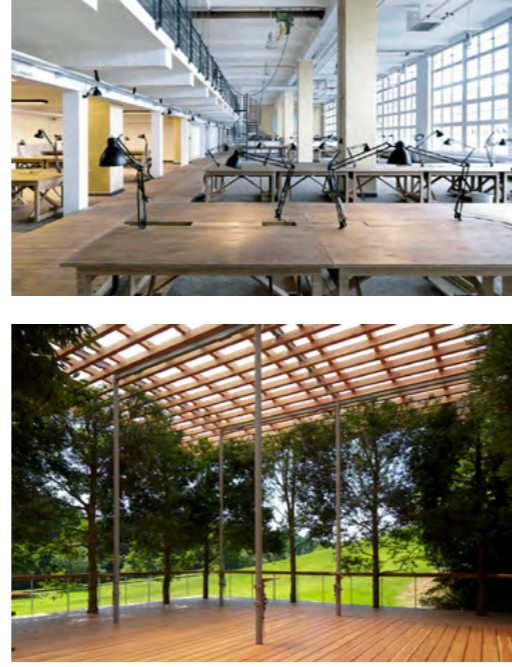
### Kobling Ås



Å få campus, med den nye nærheten, til å spille sammen med det nåværende tettstedet og den planlagte regionsbyen Ås, er essensielt for å lykkes. Dette vil både gi mer verdi for NMBUs Campus og mer bruk av Ås sentrum og pendlertoget.

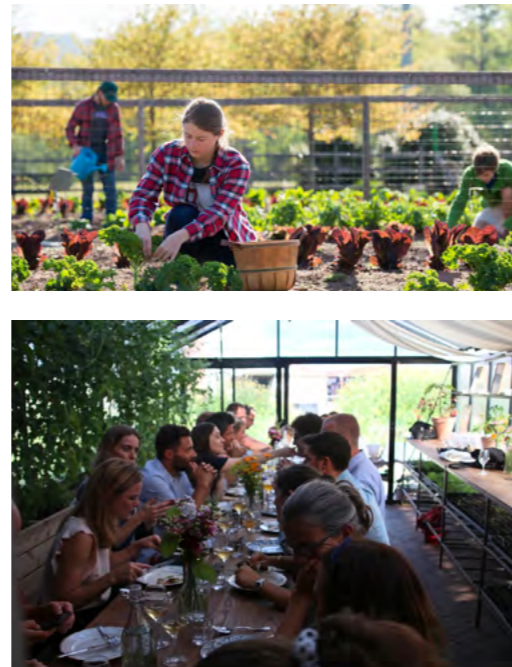
Å gjøre campus mer attraktiv for næring henger også sammen med utviklingen langs Drøbakveien, der vei blir gate, med fint utviklede byrom langs med. Nye bygg kan trekkes nærmere gata, og mellomrommene åpnes mot campusområdene slik at Campus Øst og Sør bindes tettere sammen.

### Testteig 1:



Testteig 1 ligger sentralt på campus og skal gi frihet til å teste ut nye måter å bygge by og landskap, som utvikler miljø-fokuset enda litt lenger. Midlertidige tiltak og paviljonger kan være ressurser og erstatning for sosiale bygg som finnes i dag, der eksisterende bygg eventuelt kan flyttes innenfor campus, eller bli erstattet av konteinerne og nye strukturer som kan skape nytt liv i viktige kvaliteter på dagens campus.

### Testteig 2:



Testteig 2 ligger langs fremtidig Drøbak-gate nord på Sørjordet. Langs gata blir det bredere fortau, trær og flere krysningspunkter som forbinder Campus Sør med Campus Øst. Ute på jordet legges testfelt for økt matproduksjon, med parseller og drivhus, gangveier og nye sammenhenger - som også skaper større nærhet til Campus Sør, med idrettsanlegg og nybygg.

## POTENSIALE:

Campus øst		Felt	et.	BTA	merknad
OP1	Offentlig eller privat tjenesteteyting	2315	3	4 439	boliger langs Utveien
OP2	Offentlig eller privat tjenesteteyting	2660	3	5 519	boliger langs Utveien
OP3	Offentlig eller privat tjenesteteyting	2845	3	5 739	boliger langs Utveien
OP4	Offentlig eller privat tjenesteteyting	1905	6	12 539	studentboliger, utadrettet 1.et.
OP5	Offentlig eller privat tjenesteteyting	2900	4	13 699	utvidet NIBIO
OP6	Offentlig eller privat tjenesteteyting	3595	4	10 874	Sørhellinga I med tilbygg, utadrettet
OP7	Offentlig eller privat tjenesteteyting	2420	4	10 639	Sørhellinga II
OP8	Offentlig eller privat tjenesteteyting	8420	4	32 174	utvidet NIBIO
OP9	Offentlig eller privat tjenesteteyting	5895	6	32 774	nytt sentralbygg, transformasjon
OP10	Offentlig eller privat tjenesteteyting	5860	5	28 484	fabrikken, transformasjon
OP11	Offentlig eller privat tjenesteteyting	3005	5	16 404	næring/nmbu
OP12	Offentlig eller privat tjenesteteyting	5345	6	29 074	flexibelt ombygg og påbygg
OP13	Offentlig eller privat tjenesteteyting	2485	9	22 959	næring/nmbu riv og bygg nytt
OP14	Offentlig eller privat tjenesteteyting	3075	5	16 624	næring/hotell?
OP15	Offentlig eller privat tjenesteteyting	400	2	1 065	Damgården, eks bygg
			1	480	nye paviljonger, sosiale og faglige
sum øst		53125		243 006	

Campus sør		Felt	et.	BTA	merknad
OP17	Offentlig eller privat tjenesteteyting	2535	5	13 959	næring/inkubator i vest
OP18	Offentlig eller privat tjenesteteyting	3175	4	14 074	p-hus for transformasjon
OP19	Offentlig eller privat tjenesteteyting	3515	3	13 119	Eika, trening, eks. bygg
OP20	Offentlig eller privat tjenesteteyting	4820	3	7 099	Aud-max delen
	Offentlig eller privat tjenesteteyting	5	5	9 849	ombygg og påbygg
			1	320	nye paviljonger, sosiale og faglige
sum sør		14045		58 420	

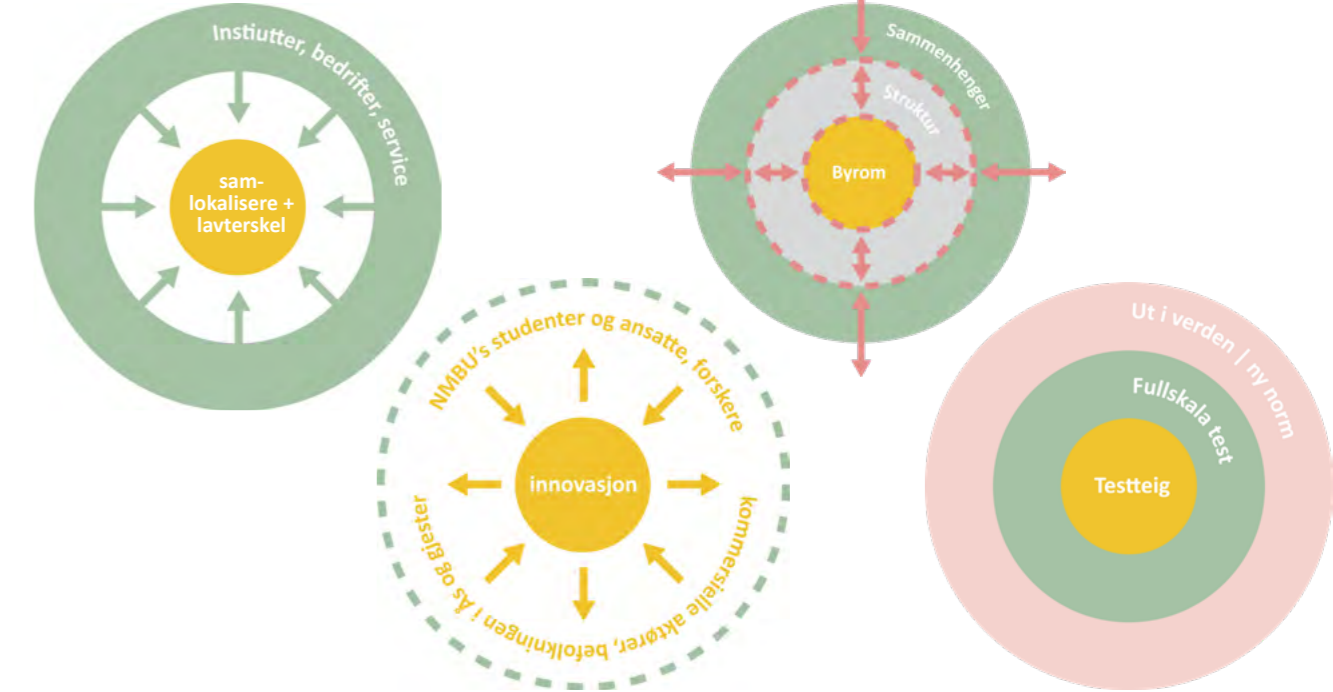
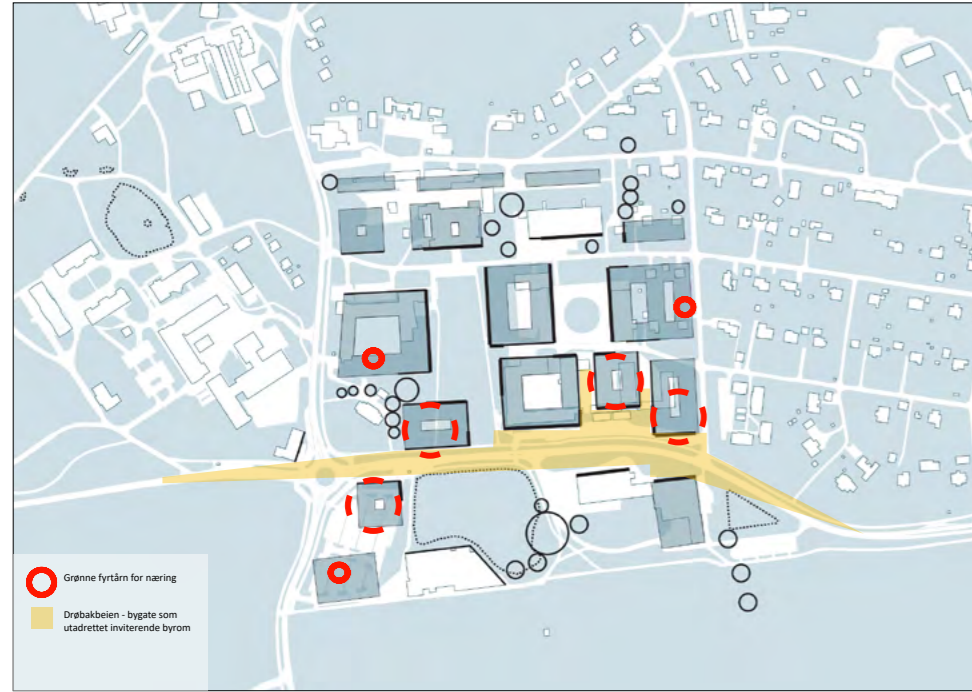


### By for alle:

Ved konkret utforming av byrommene må nyere kunnskap om gode byrom, med fokus på hvordan tilrettelegge for flere enn én gruppe, ligge til grunn. Da kan campus bli en god møteplass for alle, og få det rike livet som gjør dette til et sted alle, også de utenfor NMBU, vil være. NMBU har en sterk fagmiljø med akademisk kunnskap om byutvikling. Å involvere denne kunnskapen, med mål om å nå en felles visjon, vil kunne gi et verdifullt fundament for videre utvikling og konkretisering.



## STRATEGIER:



### Mer næring

Det skal bli mer kunnskap, og mye mer næring. Det pekes ut særlig viktige nye tomter for «grønne fyrstær» langs Drøbakveien. Her kan det etableres bygg som er helt i forkant når det gjelder utforming og drift, og godt egnet for næring, nye funksjoner, og kombinasjoner som gir aktive møter med universitetets behov. Delområder langs Drøbakveien gis robussthet gjennom muligheter for ombygging og tilbygg - noe som kan gi omrokering av institutter og bedre samvirke med ny næring.

### Funksjoner

Området tilføres mer liv gjennom mer sambruk, mer som er felles med samfunnet rundt, nye funksjoner på bakkeplan, og flere boliger som gir bidrag til liv mellom husene hele døgnet. Allerede fra dag en ønsker vi å arbeide strategisk med områdemodning og byliv. Vi vil utnytte mulighetene som ligger i midlertidighet og gjenbruk, og skape flere aktive hjørner og mer åpne 1.etasjer. De nye funksjonene gir handlingsrom og møter mellom akademia og næringsliv, men gjør også campus mer hverdagslig.

### Innovasjonsmiljø

For hele campus legges høy ambisjon for alle sider av bærekraften, slik at området på sikt kan inspirere til å revitalisere hele Ås som et fremtidsrettet, gang- og sykkelbasert lokalsamfunn.

### Samlokalisering og sammenhenger

Det må skapes flest mulig kontakflater i de sosiale rommene, og ellers være veldig gode, fleksible utleielokaler, der man kan ha sin ro og skape bedriftskultur, eller der man kan sitte sammen om man vil og dra nytte av et felleskap. Kontorlokaler kan også være studentlokaler. Gjennom å styrke flyten til gode og viktige møtesteder inne og ute, med døgnåpne funksjoner på bakkeplan, kan man oppnå en kritisk masse og mengde interaksjoner som gjør stedet virkelig levende og attraktivt.

## FULLT UTBYGGET 2040: BÆREKRAFT FOR ALLE

En samlet arealreserve - som inkluderer gjenbrukte og transformerte bygg, og nye «signalbygg» er etablert. Flere byrom og tydelige sammenhenger er fulle av liv, og kontakten mellom campus og Ås sentrum skjer langs en attraktiv ny Drøbak-gate med grønt preg. Videre oppfølging gjøres for:

- Mobilitet basert på langt mindre bilbruk, og at de aller fleste kommer til campus ved å gå eller sykle, eller via en kollektivreise.
- P-huset i sørvest kan gå inn i sin andre fase som forskningsbygg.
- Student-foreninger og -liv er viktige sosiale ressurser og en magnet for trivselen på NMBU. De har funnet nye former for samspill i nye, rimelige lokaler, i paviljongbygg eller i bygg som er blitt tatt vare på.
- Testteigene er utviklet som sentrale møtepunkter mellom akademia og næringsliv og setter preg på livet i krysningspunktet av X-aksen.
- Bylivet er sammensatt og har på grunn av kombinasjonen av offentlig og privat tjenesteteyting, ny næringsutvikling med kontor og noe service mot gateplanet, samt et større antall studenter som bor på campus, gitt mer liv og flere tilbud, samt et grunnlag for å finansiere utviklingen av verdens mest bærekraftige campus.
- Den eksakte fordelingen mellom areal til universitetsaktiviteter/FOU, innovasjon, bolig og næring kan være viktig å ikke fastsette, men med tanke på økt bruk av campusområdet over døgnet er både hotell, konferansedrift og et større antall boliger avgjørende.

