

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRALOMRÅDE**

|                        |            |                |            |
|------------------------|------------|----------------|------------|
| Bestemmelser datert:   | 14.05.2019 | Kart datert:   | 14.05.2019 |
| Bestemmelser revidert: | 29.05.2019 | Kart revidert: |            |
| Bestemmelser revidert: |            | Kart revidert: |            |
| Bestemmelser revidert: |            | Kart revidert: |            |

**Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:**

|  |            |
|--|------------|
| Forhåndsmelding med varslingsplanprogram:          | 30.06.2014 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:          | 22.05.2019 |
| Offentlig ettersyn:                                |            |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:          |            |
| Kommunestyret:                                     |            |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø (mindre endring): |            |

---

**Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:**

## Byggeområde for boligformål:

- Boligbebyggelse (B1-B21)
- Sentrumsbebyggelse (BS1-BS10)
- Kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor (BKB1-BKB2)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (BAA)

## Grønnstruktur:

- Grønnstruktur (G1-G18)
- Grønnstruktur – Friområde (GF)
- Tursti (H540\_1)

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei (SKV1-SKV19)
- Sykkelvei (SS1-SS24)
- Fortau (SF1-SF24)
- Torg (ST1-3)
- Gatetun (SGT)
- Gang- og sykkelvei (SGS1-SGS8)
- Sykkelvei/-felt (SS)
- Trasé for Jernbane (STJ)
- Holdeplass/plattform (SH)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Landbruk:

- Landbruksområde – jordbruk (LNF)

**I planområdet er det i henhold til PBL § 12-6 avsatt hensynssoner:**

- Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (H910\_1 - H910\_12)
- Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (H910\_13-15)
- Faresone – Ras- og skredfare (H310)
- Faresone – Fare for forurenset grunn (H390)

**I planområdet er det i henhold til PBL § 12-7 avsatt bestemmelsesområder:**

- Kvalitetskrav til bygg og anleggsområder (områdelekeplasser, nærmiljøpark og torg)
- 

## **1. Planens hensikt**

---

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bærekraftig sentrumsutvikling med lang tidshorison. Bestemmelser gir rammer for hvordan videre planlegging skal skje i området gjennom detaljreguleringsplaner.

## **2. Vilkår for gjennomføring**

---

Denne bestemmelsen redegjør for vilkår for gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.

Planbestemmelsens vilkår for gjennomføring gjelder ikke for tiltak som forvaltes av jernbanen og er knyttet til jernbanens eksisterende infrastruktur og drift.

### **2.1 Krav om detaljregulering**

For alle delområder skal det utarbeides detaljregulering. Kommunen kan bestemme at detaljreguleringsplanene skal omfatte hele eller deler av arealer som er angitt i denne områdeplanen.

### **2.2 Rekkefølgekrav**

Bestemmelsene redegjør for aktuelle rekkefølgekrav knyttet til igangsetting og brukstillatelse innenfor planområdet. Rekkefølgekravene skal videreføres og presiseres i oppfølgende detaljregulering.

## 2.2.1 Områdemodell for finansiering av felles infrastruktur

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor B1-B21, BKB1-BKB2 og BS1-BS11 skal tiltak i henhold til nedenstående tabell være gjennomført eller sikret gjennomført.

| Betegnelse             | SKV14   | SKV12                                 | SS7/S<br>F7/SS<br>8/SF8   | SKV4/<br>SF4/SS4   | SKV19/S<br>F19/SS19  | SGS21  | G1-G3   | #1                           | #3                           | G13/<br>G14   | G17          | #5                            | #7                             |   |   |
|------------------------|---|---------------------------------------|---|--|--|--|---|------------------------------|------------------------------|---|--------------|-------------------------------|--------------------------------|---|---|
| Tiltak/<br>arealformål | Kryssutbedring Fv152/Langbakken<br>inkl. holdelasser for buss | Kryssutbedring Brekkeveien/Langbakken | Sykkelveg med fortau langs Brekkeveien<br>fra stasjonen til Askeveien | Sykkelveg med fortau langs Brekkeveien,<br>inkl. justert veilbane, fra Askeveien til<br>Søråsvæien | Fortau og sykkelveg med fortau langs<br>Langbakken, inkl. justert veilbane | Snarvei mellom Langbakken og<br>Idrettsvegen | Grøntområde og overvannsløsninger<br>langs jernbanen Langbakken | Områdelekeplass i felt B1-B2 | Områdelekeplass i felt B3-B5 | Grøntområde og overvannsløsninger<br>langs jernbanen Moer | Nærmiljøpark | Områdelekeplass i felt B9-B11 | Områdelekeplass i BKB2/B15/B16 | Åpning Hogstvedtbecken regionalt<br>overvannssystem, Parsell Ås stasjon | Åpning Hogstvedtbecken regionalt<br>overvannssystem, Parsell Hogstvedt<br>v |
| B1                     | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   | x                            |                              |   |              |                               |                                | x   | x   |
| B2                     | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   | x                            |                              |   |              |                               |                                | x   | x   |
| B3                     | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| B5                     | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| B6                     | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| B7                     | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| B8                     | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| B9                     |   | x                                     |   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            | x                             |                                | x   | x   |
| B10                    |   | x                                     |   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            | x                             |                                | x   | x   |
| B11                    |   | x                                     |   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            | x                             |                                | x   | x   |
| B12                    |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            | x                             |                                | x   | x   |
| B13                    |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            | x                             |                                | x   | x   |
| B14                    |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            | x                             |                                | x   | x   |
| B15                    |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            |                               | x                              | x   | x   |
| B16                    |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            |                               | x                              | x   | x   |
| B17                    |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            |                               | x                              | x   | x   |
| B18                    |   | x                                     |   | x  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            |                               | x                              | x   | x   |
| B19                    | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| B20                    | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| B21                    | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| BAA                    | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| BS1                    | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| BS2                    | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| BS3                    | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| BS4                    | x   |                                       |   |  | x  | x  | x   |                              | x                            |   |              |                               |                                | x   | x   |
| BS5                    |   | x                                     |   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   |              |                               |                                | x   | x   |
| BS6                    |   | x                                     |   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   |              |                               |                                | x   | x   |
| BS7                    |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            |                               |                                | x   | x   |
| BS8                    |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            |                               |                                | x   | x   |
| BS9                    |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            |                               |                                | x   | x   |
| BS10                   |   | x                                     |   |  | x  | x  |   |                              |                              |   |              |                               |                                | x   | x   |
| BS11                   |   | x                                     |   |  | x  | x  |   |                              |                              |   |              |                               |                                | x   | x   |
| BKB1                   |   | x                                     |   |  | x  | x  |   |                              |                              |   |              |                               |                                | x   | x   |
| BKB2                   |   | x                                     | x   |  | x  | x  |   |                              |                              | x   | x            |                               | x                              | x   | x   |

| Betegnelse             | SKV2                               | SF3                            |   |   |  |  |  |   |   |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---|---|--|--|--|---|---|
| Tiltak/<br>arealformål | Sykkelfelt nordre del av Moerveien | Fortau søndre del av Moerveien | Fortau Langbakken fra Ås ung. Skole til<br>Holstadveien | Kryssing av Østfoldbanen for gående og<br>sykkende nord for tv152 (bru/undergang) | Oppgradering av vannledning sentrum<br>ved ESSO, 147 meter | Oppgradering av vannledning sentrum/Ås<br>stasjon, 253 meter | Oppgradering av vannledning Ås VGS, 291<br>meter | Oppgradering av vannledning Raveien,<br>162 meter | Oppgradering av vannledning Moerveien,<br>125 meter |
| B1                     |                                    |                                | X   | X   |  |  |  |   |   |
| B2                     |                                    |                                | X   | X   |  |  |  |   |   |
| B3                     |                                    |                                | X   | X   |  |  |  |   |   |
| B5                     | X                                  |                                |   | X   |  |  |  |   |   |
| B6                     | X                                  |                                |   | X   |  |  |  |   |   |
| B7                     |                                    |                                |   | X   |  |  |  |   |   |
| B8                     |                                    |                                |   |   |  |  |  |   |   |
| B9                     | X                                  |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B10                    | X                                  |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B11                    | X                                  |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B12                    | X                                  | X                              |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B13                    | X                                  | X                              |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B14                    | X                                  | X                              |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B15                    |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B16                    |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B17                    |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B18                    | X                                  | X                              |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| B19                    |                                    |                                |   |   |  |  |  |   |   |
| B20                    |                                    |                                |   |   |  |  |  |   |   |
| B21                    |                                    |                                |   |   |  |  |  |   |   |
| BAA                    |                                    |                                | X   | X   |  |  |  |   |   |
| BS1                    |                                    |                                |   |   |  |  |  |   |   |
| BS2                    |                                    |                                |   |   |  |  |  |   |   |
| BS3                    |                                    |                                |   |   |  |  |  |   |   |
| BS4                    |                                    |                                |   |   |  |  |  |   |   |
| BS5                    |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| BS6                    |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| BS7                    |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| BS8                    |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| BS9                    |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| BS10                   |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| BS11                   |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| BKB1                   |                                    |                                |   |   | X  | X  | X  | X   | X   |
| BKB2                   |                                    |                                |   | X   | X  | X  | X  | X   | X   |

### 2.2.2 Rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse

Før brukstillatelse for boliger gis skal følgende være ferdigstilt:

- Områdelekeplasser
- Nærlekeplasser, nærmiljøparker og andre uteoppholdsarealer
- Arealer regulert til trafikkformål
- Støybeskyttelsestiltak
- Teknisk infrastruktur og infrastruktur for energiløsninger
- Grønnstruktur og utearealer
- Renovasjonsløsninger

## 3 Fellesbestemmelser

---

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet.

### 3.1 Bruk av kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram som følger områdereguleringsplanen skal være retningsgivende for videre arbeid med miljø.

### 3.2 Utforming

Estetikk skal tillegges stor vekt. Bebyggelse og anlegg skal ha variasjon både i funksjon og form. Ny bebyggelse skal tilstrebe variasjon i byggehøyder, volumoppbygging og materialbruk. Tilpasning til nabobebyggelse skal tillegges stor vekt.

Bebyggelsens valg av takform, takvinkler og møneretning skal begrunnes. Det skal tas i bruk inntrukne etasjer der det ligger til rette for det med hensyn til tilgrensende veier og byrom, tilgrensende bebyggelse, eller med tanke på solforhold og fjernvirkning.

Byggehøyder og volumer skal vurderes i forhold til fjernvirkning, sol- skyggeforhold og tilpasning til tilgrensende bebyggelse. Bebyggelsens høyder skal forholde seg til omkringliggende landskapets silhuettlinjer. Bygninger som bryter med silhuettlinjen og landskapets skala vil fremstå som landemerker og skal utformes spesielt med tanke på dette.

Gjerder, støyskjermingstiltak, skilting, belysning mv. skal ha et helhetlig preg og ha høy kvalitet.

### 3.3 Byggehøyder og utnyttelse

Byggehøyder er angitt i plankart som etasjeantall i intervaller. I detaljregulering skal byggehøyde kotesettes. Sol- og skyggestudier skal tas i bruk for å fastsette høyder på og avstander mellom foreslåtte og eksisterende bygninger som gir gode lysforhold og uteplasser, jf. pkt. 3.2. Ved detaljplan kan byggehøyder fravikes ved tilfeller det vurderes som hensiktsmessig for å oppnå variasjon i bebyggelsen uten at %-BRA økes.

Forholdet mellom fasadehøyde og tilgrensende gater og byrom skal tillegges særlig vekt, særlig for gater og byrom som er allment tilgjengelige og å betrakte som vesentlige ferdselsårer.

### **3.4 Utearealers størrelse, tilgjengelighet og utforming**

#### **3.4.1 Krav om utomhusplan**

Ved detaljregulering skal det fremlegges utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, sammenheng med tilgrensede bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, sentrale punkthøyder, belegning, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner.

#### **3.4.2 Utforming**

Det skal sikres universell utforming på utearealer innenfor hele planområdet. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne- og uterom på en måte som gjør at de naturlig benyttes av alle. Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal. Arealene skal ha en god funksjon, ha gode solforhold, være skjermet for vind og være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Ulike aldersgruppers behov ivaretas, herunder barn, ungdom, voksne og eldre.

Fellesareal som vender mot offentlig tilgjengelige rom og gater skal utformes slik at de inviterer til bruk og skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende.

#### **3.4.3 Krav til uteoppholdsareal**

For blokkbebyggelse, herunder leiligheter i kombinasjonsbygg, skal hver boenhet minimum ha 25 m<sup>2</sup> egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold. 10 m<sup>2</sup> av balkong kan regnes med til uteopphold dersom balkongen er minimum 10 m<sup>2</sup>. Takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 m skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt.

For konsentrert småhusbebyggelse skal hver boenhet minimum ha hage med uteareal på 50 m<sup>2</sup>, og terrasse eller veranda på minimum 10 m<sup>2</sup>.

Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet.

#### **3.4.4 Krav til areal for lek**

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 m<sup>2</sup> maks 50 meter fra inngangsdør. Lekearealene skal være minimum 10 meter brede, og skal opparbeides med materialer av god holdbarhet.

Unntaksvis kan kravet i første setning fravikes dersom barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal likevel oppfylles på en god måte.

Nærlekeplasser som har sol ved jevndøgn kl. 15:00 og tilfredsstillende kravet til bredde, kan inngå ved beregning uteholdareal per boenhet.

### 3.4.1 Områdelekeplasser

I felt B1 skal det opparbeides områdelekeplass, angitt i plankartet med bestemmelsesområde #1. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 2000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning for områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

I felt B3 skal det opparbeides områdelekeplass, angitt i plankartet med bestemmelsesområde #3. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 1000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning for områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor feltene B15 og 16 skal det opparbeides en områdelekeplass angitt i plankartet med bestemmelsesområde #7. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 2000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning for områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor feltene B9 og B10 skal det opparbeides en områdelekeplass angitt i plankartet med bestemmelsesområde #5. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 1000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning for områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

### 3.4.2 Nærmiljøparker

Innenfor feltene B9 og B10 skal det opparbeides en nærmiljøpark. Nærmiljøpark skal opparbeides med en utstrekning på 500 m<sup>2</sup> og være minimum 10 meter bred. Nærmiljøpark skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning for nærmiljøparken skal fastsettes i detaljplan.

### 3.5 Trafikk og parkering

Krav om antall parkeringsplasser i byggeområdene er angitt i tabellen nedenfor. Ved detaljregulering kan det åpnes for å redusere antall p-plasser for bil ved grunngitt dokumentasjon (f.eks. ved etablering av bildelingsordning).

| Bebyggelsestype                     | Boenhet       | Sykkel (minimum) | Bil (maksimum)             | Gjesteparkering (maksimum) |
|-------------------------------------|---------------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| Blokkbebyggelse                     | 1-roms        | 1                | 0,2                        | 0,1                        |
|                                     | 2-roms        | 2                | 0,6                        | 0,1                        |
|                                     | 3-roms og mer | 2,5              | 0,8                        | 0,1                        |
| Konsentrert småhusbebyggelse        |               |                  | 1,1                        | 0,1                        |
| Forretning, kontor og tjenesteyting |               |                  | 0,8 per 100 m <sup>2</sup> |                            |

- Det tillates ikke utendørs ramper til parkeringsanlegg i kjeller. Ramper til parkeringsanlegg skal inngå som del av bygget.
- Det tillates kun overflateparkering for gjesteparkering til boliger og kundeparkering til butikk.
- Parkeringskjeller skal i hovedsak legges under bygninger og skal ikke begrense uteoppholdsareals evne til lokal håndtering av overvann eller etablering av vegetasjon. I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng.
- Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser.
- 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene skal legges nær heis.
- Areal til sykkeloppstilling skal være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt. I parkeringskjellere skal det settes av areal til sykkelparkering. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler, samt mulighet til vasking og reparasjoner.
- Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens planum.
- Det skal være minimum 5 meter mellom garasjeport og veg/gates formålsgrense.

### **3.6 Støy**

Unødvendig sjenanse skal unngås og eventuelle hensiktsmessige tiltak skal utføres. Det skal utarbeides en beregning av utendørs og innendørs støy ved alle tiltak. Ved behov for støyskjermingstiltak skal disse skisseres og innarbeides i beregningen.

Virkinger av anleggsfasen på nærliggende bebyggelse skal redegjøres for i miljøoppfølgingsplan, med forslag til avbøtende tiltak, herunder ramme for arbeidstider. Bestemmelser om rekkefølgekrav som sikrer at støytiltak iverksettes skal fremgå av detaljregulering. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, for tiden T-1442/2016, skal benyttes ved detaljregulering.

### **3.7 Vann- og avløp (VA) og overvannshåndtering**

Ved detaljregulering av nye tiltak skal det sikres VA-løsninger med tilstrekkelig kapasitet i tråd med den til enhver tids gjeldende VA-norm. Normen skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløpsanlegg som skal være i kommunalt eie.

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyning lokalt i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veileder for lokal håndtering av overvann. Nye tiltak som medfører endringer av overflatematerialer skal ikke bidra til å øke flomtopper eller avrenning til naboeiendommer. Nedbør med høy intensitet og lang varighet skal legges til grunn for prosjekteringen.

Avvik fra kravene til lokal håndtering av overvann skal begrunnes og alternativ løsning dokumenteres i egen plan for overvannshåndteringen og fremgå av detaljreguleringen. Uterommet skal i så fall tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved store nedbørsmengder ledes i planlagte flomløp langs langsgående overordnet grønnstruktur, bort fra bygninger og bebyggelse, og ledes mot Hogstvetbekken.



### **3.8 Renovasjon**

Det skal etableres felles plassering av renovasjonsanlegg for hvert delområde, og lukkede nedgravde løsninger. Plasseringen skal fremgå av detaljreguleringen.

### **3.9 Energiløsninger**

Tiltak innenfor området som omfattes av konsesjonsområde for fjernvarmeleveranse i Ås skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Ved detaljregulering kan alternative muligheter for felles fornybar energiløsning for varme og kjøling til byggene innenfor planområdet kartlegges. Kartleggingen skal legges til grunn for valg av energiløsning.

Energiløsningen kan basere seg på bruk av fjernvarme, bioenergi, solenergi, varmepumper eller annen fremtidig fornybar teknologi. Lokal produksjon av elektrisk strøm kan vurderes. Elektrisk krav bør primært dekke elektrisk behov, men kan være et supplement i varmesystemet for å skape fleksibilitet. Energiløsningen skal ses i sammenheng med energiløsning for hele sentrum.

### **3.10 Kulturminner**

Ved detaljregulering av områder skal verneverdier kartlegges og bevaringstiltak vurderes i samråd med kulturminnevernmyndighetene. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

### **3.11 Miljøteknisk undersøkelse**

På grunn av fare for forurensning skal det utføres miljøtekniske undersøkelser ved planlegging som omfattes av hensynssone H390\_1, jf. punkt 7.1.

### **3.12 Grunnforhold**

Ved detaljregulering skal det utarbeides en geoteknisk vurdering. I vurderingen skal eventuelle avbøtende tiltak inngå.

### **3.13 Miljøoppfølgingsplan**

Det stilles krav om miljøoppfølgingsprogram som skal utarbeides ved detaljreguleringsplan og søknad om rammetillatelse. Programmet skal ha særlig fokus på nødvendige tiltak ved byggearbeid i området for å ivareta biologisk mangfold og verdifull vegetasjon i byggeområdet og begrense påvirkning på nærmiljøet fra bygg- og anleggsarbeid. Planen skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

### **3.14 Kartlegging av verdifull vegetasjon**

Ved detaljplan skal verdifull vegetasjon i byggeområdet kartlegges. Vegetasjon som skal bevares, inkludert rotsonen til trær, skal skilles fra anleggsvirksomhet med gjerde i anleggsfasen.

### **3.8 Masseforvaltning**

Det skal etterstrebtes best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmassene ved anleggsarbeid i byggeområdene. Håndtering av overskuddsmasser skal redegjøres for i detaljplan.

Den skal på grunnlag av beregninger av masseoverskudd og undersøkelse av kvalitet på overskuddsmassene, avklare hvordan massene kan brukes, mellomlagres, brukes til terrengjustering eller deponeres.

Eventuell matjord som fjernes i forbindelse med omdisponering av jordbruksarealer, bør brukes til erstatning for eller forbedring av matjorda på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

## **4. Bebyggelse og anlegg**

---

Arealbruk følger definisjoner i gjeldende veileder, T-1490 og gjengis ikke i bestemmelsene. Grad av utnyttning og byggehøyder er angitt på plankartet.

Detaljplan skal fastsette byggegrenser for foreslått bebyggelse innenfor hvert byggeområde planen omfatter. Byggehøyder skal fastsettes med kotehøyder.

### **4.1 Boligbebyggelse (B1-B21)**

Innenfor områdene tillates etablert boligbebyggelse med tilhørende utearealer.

### **4.2 Sentrumsformål (BS1-10)**

Innenfor byggeområdene tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Første etasjer i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger, i omfang som skal fastsettes i detaljplan. Første etasjer skal ha åpne fasader og ha flere innganger.

### **4.3 Kombinert bebyggelse - Bolig/Forretning/Kontor (BKB1-2)**

Innenfor byggeområdene tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Første etasjer i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger, i omfang som skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor byggeområdet BKB5 skal det etableres felles møteplass (torg) angitt i plankartet med bestemmelsesområde #6. Plassen skal opparbeides med en utstrekning på 500 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Plassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning skal fastsettes i detaljplan.

### **4.4 Kombinert bebyggelse – annen bebyggelse (BAA)**

Innenfor byggeområdet tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Det kan etableres enten bolig eller næringsbebyggelse i området, herunder bebyggelse for kontor, verksted eller lagervirksomhet.

Innenfor byggeområdet skal det etableres felles møteplass (torg) angitt i plankartet med bestemmelsesområde #4. Plassen skal opparbeides med en utstrekning på 500 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Plassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning skal fastsettes i detaljplan.

## **5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

---

### **5.1 Veiltak**

Kjøreveier, sykkelgate, gangveier og sykkelveier med fortau skal opparbeides i henhold til plankart.

Veianlegg skal utformes med fokus på trafiksikkerhet, tilgjengelighet, lav hastighet og sambruksarealer med prioritering av gående, syklende og fremkommelighet for kollektivtrafikk. Det åpnes for justeringer ved detaljregulering av tiltakene i sammenheng med tilgrensende byggeområder.

Alle tiltak som berører fylkesvei 152 skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.

### **5.2 Torg (ST1-3)**

Områdene skal opparbeides som torgareal. I områdene kan det etableres beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l. Det tillates handel- og betjeningsvirksomhet i torgarealet.

### **5.3 Gatetun**

Gatetun skal opparbeides som sambruksarealer hvor det tillates kjøring til eiendommer, varelevering og nyttetraffikk. I områdene kan det etableres beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l.

### **5.4 Stasjonsområdet (SH, STJ)**

Området skal benyttes som stasjonsområde for jernbanen. I området tillates etablert beplantning, møteplasser, sykkelparkering, bilparkering, o.l. i tilknytning til jernbanestasjonen.

### **5.5 Kollektivholdeplass (SKH)**

I området kan det etableres kollektivholdeplasser for lokal, regional, buss-for-tog og tiltak knyttet til drift av slike tjenester.

## **6. Grønnstruktur**

---

### **6.1 Langbakken (G1, G2, G3)**

Grønnstrukturen skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes slik at det kan tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei i områdene, jf. punkt 3.6.

Grønnstruktur og fellesarealer i byggeområdene skal etableres slik at møteplasser og grøntområder tilknyttes overordnet grønnstruktur. Det skal etableres gjennomgående tursti langs grønnstrukturen.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av områdene G1-3 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i byggeområdene omfattet av rekkefølgekrav for opparbeidelse, jf. punkt 2.2.1.

Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

## **6.2 Nordre Moer (G13-G16)**

Grønnstrukturen skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes slik at det kan tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei for tilgrensende områder, jf. punkt 3.6.

Grønnstruktur og fellesarealer i byggeområdene skal etableres slik at møteplasser og grøntområder tilknyttes overordnet grønnstruktur. Det skal etableres gjennomgående tursti langs grønnstrukturen.

Det skal utarbeides skjøtelsesplan for drift av områdene G13-16 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i byggeområdene omfattet av rekkefølgekrav for opparbeidelse, jf. punkt 2.2.1. Skjøtelsesplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

## **6.3 Moerveien (G9-G12)**

Grønnstrukturen skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes slik at det kan tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei for tilgrensende områder, jf. punkt 3.6.

G9-G11 skal opparbeides som forhager til bebyggelsen og kan tas med i beregning av uteoppholdsareal.

Det skal utarbeides skjøtelsesplan for drift av området G12 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i tilgrensende byggeområder. Skjøtelsesplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

## **7. Hensynssoner**

---

### **7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (H310\_1 – H310\_2)**

#### **7.1.1 Fare for ras, kvikkleire (H310\_1)**

Ved detaljregulering skal det gjennomføres grunnundersøkelser og kartlegging av rasfare med særlig fokus på kvikkleire med forslag til avbøtende tiltak innenfor byggeområdene som omfattes av hensynssonen.

#### **7.1.2 Fare for forurenset grunn (H390\_2)**

Ved detaljreguleringsplan skal det gjennomføres kartlegging av fare for forurenset grunn med forslag til avbøtende tiltak innenfor byggeområdene som omfattes av hensynssonen.

### **7.2 Bevaringsområder (H910\_13 – H910\_15)**

#### **7.2.1 Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (H910\_13-15)**

I områdene omfattet av hensynssonene skal gjeldende regulering fortsatt gjelde. Det skal vurderes bevaring av småhusmiljøet før det tillates etablert nye tiltak i området.

### 7.3 Forhold til eksisterende reguleringsplaner (H910\_1 – H910\_12)

#### 7.3.2 Eldre reguleringsplaner som skal gjelde (H910\_1-12)

Innenfor hensynsonene H910\_1 – 12 skal følgende eldre reguleringsplaner med reguleringskart gjelde for områdene områdeplanen ikke erstatter med nye arealformål:

| <b>Ås sentrum</b>              |  |         |
|--------------------------------|--|---------|
| Plan ID                        | Plannavn   | Ikraft. |
| 203                            | Endret reguleringsplan for Ås sentrum  | 2002    |
| 250                            | Brannstasjonstomta   | 2009    |
| 254                            | Endret reguleringsplan for Sentrum Nord  | 2009    |
| 267                            | Endret reguleringsplan for del av sentrum nord - Åstorget                                | 2012    |
| 296                            | Moerveien 10   | 2016    |
| <b>Langbakken</b>              |  |         |
| Plan ID                        | Plannavn   | Ikraft. |
| 187                            | Langbakken 9 - Krisesenteret   | 1999    |
| 241                            | Reguleringsplan for Ås stadion   | 2007    |
| <b>Nordre Moer</b>             |  |         |
| Plan ID                        | Plannavn   | Ikraft. |
| 224                            | Moerveien 14   | 2004    |
| <b>Kaja boligområde</b>        |  |         |
| Plan ID                        | Plannavn   | Ikraft. |
| 003                            | Reguleringsplan for Kajajordet   | 1957    |
| 021                            | Reguleringsplan for Sørhellinga - NLH  | 1976    |
| 085                            | Reguleringsplan for et område ved Kajajordet   | 1987    |
| 108                            | Reguleringsplan for gang- og sykkelvei mm. langs rv. 152 fra Meierikrysset til Skogveien | 1991    |
| 125                            | Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for vestre del av Kajaområdet                | 1991    |
| 244                            | Kaja barnehage   | 2008    |
| 260                            | Endret reguleringsplan for østre del av Kajaområdet                                      | 2011    |
| 311                            | Detaljreguleringsplan for del av Skogveien   | 2018    |
| <b>Søråsteigen boligområde</b> |  |         |
| Plan ID                        | Plannavn   | Ikraft. |
| 018                            | Reguleringsplan for Søråsteigen  | 1976    |
| 181                            | Reguleringsplan for Sagalund barnehage   | 1999    |
| 228                            | Reguleringsplan for Søråsteigen barnehage  | 2005    |

### 7.3.1 Eldre reguleringsplaner som erstattes

Følgende eldre reguleringsplaner med reguleringskart erstattes for områdene områdeplanen erstatter med nye arealformål:

| <b>Ås sentrum</b>             |  |         |
|-------------------------------|--|---------|
| Plan ID                       | Plannavn   | Ikraft. |
| 034                           | Endret reguleringsplan for omlegging av riksvei 152 gjennom Ås sentrum   | 1980    |
| 112                           | Ås stasjonsområde  | 1991    |
| 111                           | Østfoldbanen Ås stasjon - Vestby grense  | 1991    |
| 117                           | Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Østfoldbanen på strekningen Skigrense - Ås stasjon               | 1991    |
| 136                           | Kvartalene S10 og S14 i Ås sentrum: Gang- og sykkelvei langs jernbanen til Ås stasjon og Brekkeveien             | 1993    |
| 203                           | Endret reguleringsplan for Ås sentrum  | 2002    |
| <b>Moerveien/Sagaveien</b>    |  |         |
| Plan ID                       | Plannavn   | Ikraft. |
| 018                           | Reguleringsplan for Søråsteigen  | 1976    |
| 114                           | Ås sentrum   | 1991    |
| 259                           | Endret reguleringsplan for Sagaveien 14  | 2011    |
| <b>Langbakken</b>             |  |         |
| Plan ID                       | Plannavn   | Ikraft. |
| 044                           | Endret reguleringsplan for Langbakken/Askjemskogen   | 1981    |
| 052                           | Reguleringsplan for sentrum øst  | 1983    |
| 020                           | Reguleringsplan for et område i Myrveien   | 1989    |
| 275                           | Endret reguleringsplan for Myrveien 16 m.m.  | 2014    |
| <b>Gamleveien/Sentrum øst</b> |  |         |
| Plan ID                       | Plannavn   | Ikraft. |
| 052                           | Reguleringsplan for sentrum øst  | 1983    |
| 059                           | Del av Hogstvetveien   | 1984    |
| 082                           | Reguleringsplan for del av riksvei 152 - Sentralveien - med tilstøtende områder fra Solfallsveien til Kroerveien | 1987    |
| 214                           | Reguleringsplan for Gamleveien 2   | 2006    |
| <b>Nordre Moer</b>            |  |         |
| Plan ID                       | Plannavn   | Ikraft. |
| 114                           | Ås sentrum   | 1991    |
| 179                           | Reguleringsplan for del av Nordre Moer   | 2000    |
| 198                           | Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Moer Nordre. Gnr. 54, Bnr. 3, Ås kommune                         | 2004    |