

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRALOMRÅDE**

Bestemmelser datert:	14.05.2019	Kart datert:	14.05.2019
Bestemmelser revidert:	29.05.2019	Kart revidert:	31.05.2019
Bestemmelser revidert:	23.09.2019	Kart revidert:	19.09.2019
Bestemmelser revidert:	01.10.2019	Kart revidert:	01.10.2019
Bestemmelser revidert:	12.11.2019	Kart revidert:	15.11.2019

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

Forhåndsmelding med varsling av planprogram:	30.06.2014
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	22.05.2019
Offentlig ettersyn:	03.06.2019 – 15.08.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	10.10.2019
Kommunestyret:	23.10.2019

---

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

Byggeområde for boligformål:

- Boligbebyggelse (B1-B22)
- Sentrumsbebyggelse (BS1-BS10)
- Kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor (BKB2)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (BAA1-2)

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)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- 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)
- Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570\_1)

**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. Bestemmelsene 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 Rekkefølgekrav knyttet til rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor B1-B22, BAA1-2, BS1-BS10 og BKB2 skal tiltak i henhold til nedenstående tabell være gjennomført eller sikret gjennomført.

Betegnelse	SKV14	SKV12	SS7/S F7/SS 8/SF8	SKV4/ SF4/SS4	SKV19/S F19/SS19	SGS21	G1	#1	#3	G13/ G14	#5	#7		
Tiltak/ arealformål	Kryssutbedring Fv152/Langbakken inkl. holdelasser for buss	Kryssutbedring Brekkeveien/Fv152	Sykkelveg med fortau langs Brekkeveien fra stasjonen til Askeveien	Sykkelveg med fortau langs Brekkeveien, inkl. justert veibane, fra Askeveien til Søråsvæien	Fortau og sykkelveg med fortau langs Langbakken, inkl. justert veibane	Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien	Grøntområde, overvannsløsninger samt gjerdende langs jernbanen Langbakken	Områdelekeplass i felt B1-B2	Områdelekeplass i felt B3-B5-BAA	Grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Moer	Områdelekeplass i felt B9-B11	Områdelekeplass i BKB2	Åpning Hogstvetbøken regionalt overvannssystem, Parsell As stasjon	Åpning Hogstvetbøken regionalt overvannssystem, Parsell As stasjon
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
B10		x	x								x		x	x
B11		x	x								x		x	x
B12		x	x								x		x	x
B13		x	x								x		x	x
B14		x	x								x		x	x
B15	x				x	x	x		x				x	x
B17		x	x							x		x	x	x
B18		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
B22		x	x							x		x	x	x
BAA1	x				x	x	x		x				x	x
BAA2	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
BS5		x									x		x	x
BS6		x									x		x	x
BS7		x	x								x		x	x
BS8		x	x							x		x	x	x
BS9		x	x							x		x	x	x
BS10		x											x	x
BKB2		x	x							x		x	x	x

Betegnelse	SKV2/ SF2	SKV20	SF3					
Tiltak/ arealformål	Fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien	Raveien med avkjørsel til rundkjøring i krysset fv152/Breккеveien	Fortau søndre del av Moerveien	Oppgradering av vannledning sentrum ved ESSO, 147 meter	Oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon, 253 meter	Oppgradering av vannledning Ås VGS, 291 meter	Oppgradering av vannledning Raveien, 162 meter	Oppgradering av vannledning Moerveien, 125 meter
B1								
B2								
B3								
B5								
B6								
B7								
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								
B17				x	x	x	x	x
B18				x	x	x	x	x
B19								
B20								
B21								
B22				x	x	x	x	x
BAA1								
BAA2								
BS1								
BS2								
BS3								
BS5	x			x	x	x	x	x
BS6	x			x	x	x	x	x
BS7	x			x	x	x	x	x
BS8				x	x	x	x	x
BS9				x	x	x	x	x
BS10		x		x	x	x	x	x
BKB2				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 planlegging og utvikling av området.

### 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. Prosjekter skal illustreres på en relevant og redelig måte. Dersom det etableres nasjonale standarder for illustrasjon, skal disse følges.

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. Nødvendige tekniske installasjoner, ut over angitt maksimal høyde, skal tillates for maksimalt 15 % av takflate. Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming og inngår i beregning av grad av utnytting.

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. 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.

Ved detaljplan kan byggehøyder fravikes ved tilfeller det vurderes som hensiktsmessig for å oppnå variasjon i bebyggelsen uten at %-BRA økes. Som grunnregel kan det vurderes avvik for inntil 15 % av byggehøydene. Avvik fra byggehøyder skal begrunnes.

%-BRA som angitt i plankart skal beregnes for bebygd areal over bakken, og inkluderer ikke areal til parkeringskjeller eller lignende. Tilgrensende grønnstruktur som kan medregnes i beregning av krav til uteoppholdsareal kan medregnes i %-BRA for byggeområdene det omfatter, jf. punkt 3.4.3.

### **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 tilgrensende 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 byggeområder til blokkbebyggelse, herunder leiligheter i kombinasjonsbygg, skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått bebyggelse innenfor byggeområdet. Balkongareal kan medregnes opp til 10 m<sup>2</sup> per balkong, dersom balkongen er minimum 10 m<sup>2</sup>. Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 m bredde 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>.

Arealer avsatt til grønnstruktur som er direkte tilgrensende byggeområder samt arealer avsatt til områdelekeplasser og torg i byggeområder kan medregnes i uteoppholdsarealet. Dette gjelder for grønnstruktur G3 som kan medregnes B3, G9 som kan medregnes BS5, G10 som kan medregnes BS6, G11 som kan medregnes B11, G12 som kan medregnes B9 og B10, og G16 som kan medregnes BKB2 og BS9. Areal til områdelekeplass #1 og torg #2 kan medregnes B1, områdelekeplass #3 kan medregnes B3, torg #4 kan medregnes BAA1, nærlekeplass #5 kan medregnes B9 og B10, og områdelekeplass #7 samt torg #6 kan medregnes BKB2.

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.

Krav til uteoppholdsareal kan vurderes justert ved detaljplanlegging. Avvik skal begrunnes.

#### **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.

#### **3.4.5 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 utforming av 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 utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor feltet BKB2 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 utforming av 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 utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

#### **3.4.6 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 bevegelsehemmede. Parkeringsplassene skal legges nær heis.
- Det tillates inntil 10 % økning av maksimum parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene dedikeres former for bildelingsamarbeid.
- 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 formålsgrænse.

### 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.

Virkninger 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 frem gå av detaljregulering. De til en hver 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 utarbeides en renovasjonsteknisk plan for hvert delområde. Planen skal vurdere om det er hensiktsmessig å etablere nedgravde avfallsbrønner eller om delområdet bør utvikles med stasjonært avfallssug.

Plassering av renovasjonsanlegg skal være felles for hvert delområde, og 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, med vurdering av områdestabilitet. 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.

### **3.15 Etablering av nettstasjoner**

Behov for og lokalisering av nettstasjoner i byggeområdene skal redegjøres for ved detaljplan.

### **3.16 Masseforvaltning**

Det skal etterstribes 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, avklares 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 matjord på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

### **3.17 Klimagassregnskap**

Ved detaljregulering og søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

#### **4. Bebyggelse og anlegg**

---

Arealbruk følger definisjoner i gjeldende veileder, T-1490, og gjengis ikke i bestemmelsene, med unntak av kombinasjonsformål med særlig angitte underformål. 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.

For byggeområdene langs Fylkesvei 152 (BS1, BS3, BAA2, B19-21) skal endelige formålsgrenser fastsettes i detaljplan.

##### **4.1 Boligbebyggelse (B1-B22)**

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 (BKB2)**

Innenfor byggeområdet tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Det tillates etablert boligbebyggelse, næringsbebyggelse med kontorvirksomhet og/eller forretningsvirksomhet i området i omfang som skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor byggeområdet 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 utforming skal fastsettes i detaljplan.

##### **4.4 Kombinert bebyggelse – annen bebyggelse (BAA1-2)**

Innenfor byggeområdet BAA1 tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Det kan etableres bolig og/eller næringsbebyggelse i området, herunder næringsbebyggelse for kontorvirksomhet, 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 utforming skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor byggeområdet BAA2 tillates etablert bebyggelse med blandet formål, herunder kollektivterminal, parkeringsanlegg, boligbebyggelse eller næringsbebyggelse med kontorvirksomhet. Innenfor området tillates etablert kombinasjoner av disse formålene. Området kan benyttes som samferdselsareal for kollektivtrafikk og taxi. I området tillates etablert beplantning, møteplasser, sykkelparkering, o.l. i tilknytning til kollektivbetjening, samt nødvendige tekniske anlegg og installasjoner.

## **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.

Før det gjøres tiltak som berører fylkesvei 152 skal fremlagt byggeplan godkjennes 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 nyttetraffic. I områdene kan det etableres beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l.

### **5.4 Bane – Stasjonsområde (SB)**

Området skal benyttes som stasjonsområde for jernbanen. I området tillates etablert beplantning, møteplasser, sykkelparkering, bilparkering, o.l. i tilknytning til jernbanestasjonen, samt nødvendige jernbanetekniske anlegg og installasjoner.

### **5.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF1-2)**

Innenfor SKF1-2 kan det opparbeides gang- og sykkelvei med samme standard som SGS. Gang- og sykkelveien kan benyttes som driftsvei for tilgrensende landbrukseiendommer.

Bane NOR kan benytte gang- og sykkelveien ved drift og vedlikehold av jernbanen, samt stenge veien ved behov. Gang- og sykkelveien skal istandsettes etter stengeperioder med reparasjon av eventuelle skader samt nødvendig rengjøring for å opprettholde god fremkommelighet.

### **5.6 Askeveien (SKV5, SGS5)**

Trasé for Askeveien med tilliggende gang- og sykkelvei samt øvrige anlegg i krysset Brekkeveien/Askeveien kan justeres dersom det vurderes som hensiktsmessig ved detaljplan.

## **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. Mot tilgrensende jernbanearealer i områdene skal det etableres sikre og sammenhengende gjerder med høyde på minimum 1,8 meter i henhold til Bane NORs tekniske regelverk.

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 skjøtselsplan for drift av områdene G13-16 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.

### **6.3 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 skjøtselsplan for drift av området G12 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i tilgrensende byggeområder. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

### **6.4 Søndre Moer (G17)**

Grønnstrukturen skal etableres som friområde og nærmiljøpark til allmenn bruk for beboere i nærområdet.

Formålsgrenser mellom G17 og B17 kan justeres og fastsettes endelig ved detaljplanlegging av områdene. Deler av arealet kan vurderes inngå i beregning av uteoppholdsareal for tilgrensende byggeområder B17, B22 og BKB2 i detaljplanlegging av byggeområdene.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av området 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.

## **7. Hensynsoner**

---

### **7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (H310\_1, H390\_1-2)**

#### **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 hensynsonen.

Det må videre vurderes om planlagte i området tiltak kan føre til økt fare for dreneringsproblemer, setninger, forskyvinger etc. på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreducerende tiltak må beskrives, og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare før anleggsarbeid igangsettes.

#### **7.1.2 Fare for forurenset grunn (H390\_1-2)**

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

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

#### **7.2.1 Hensynsoner 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.

#### **7.2.2 Hensynsoner for bevaring av kulturmiljø (H570\_1)**

Stasjonsbygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller kan føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av byggets estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking, m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

### **7.3 Øvrige angitte hensynsoner (H540\_1)**

#### **7.3.1 Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur (H540\_1)**

Etablert tursti i området skal opprettholdes.

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

### 7.4.1 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

## 7.4.2 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