

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Moerjordet, nordre del

Reguleringsbestemmelser datert: 12.01.2021 Plankart datert: 14.12.2020
Revidert: 08.06.2021 Plankart revidert: 08.06.2021

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	dd.mm.2018
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	dd.mm.201x
Offentlig ettersyn:	xx.xx.-xx.xx.201x
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	xx.xx.201x
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.201x

1. Planens hensikt

Tilrettelegge for utvikling av nye bolig- og næringsbygg innenfor felt BKB2 i områderegulering for Ås sentralområde, og sikre videreføring og tilrettelegging av tilgrensende grønnstruktur i øst. Planen vektlegger ivaretagelse av biologisk mangfold og etablering av et boligområde med tydelig blågrønt preg.

2. Arealformål

Området reguleres til:
Felt 1-3: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Felt 4-5: Bolig - blokkbebyggelse
Felt o_Fortau: Fortau
Felt f_Gatetun 1-3: Gatetun
Felt o_Friområde1 og Friområde2: Friområde

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Terrengbehandling

Dagens landskapstversnitt skal i hovedsak beholdes. Lokale justeringer tillates for parkeringskjeller, lekeområder, overvannshåndtering/ regnbed og for å oppnå universell utforming. Høyeste tillatte terrengnivå for hvert gårdsrom er vist på plankart. Støttemurer skal ikke være høyere enn 1 meter.

Lukkede parkeringskjellere eller murer for å ta opp terrengforskjeller mot fortau skal unngås.

3.2 Støy

For støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål gjøres Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, tabell 3 gjeldende.

Ny boligbebyggelse tillates oppført i område med utendørs støynivåer ved fasader inntil Lden 64 dB fra veitrafikkstøy og inntil Lden 67 dB for støy fra jernbane, forutsatt at følgende krav oppfylles:

Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

3.3 Overvann

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyes lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Takflater som ikke benyttes til takterrasser eller tekniske installasjoner skal være grønne tak. Åpne, trygge flomveier skal ivaretas i tråd med områdereguleringen. Overvannstiltak skal være i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

Parkeringskjeller skal ikke begrense uteoppholdsarealenes evne til lokal håndtering av overvann eller etablering av vegetasjon. I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det være minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng.

3.4 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal innenfor felter med formål «bebyggelse og anlegg» oppnå minimum 0,8.

3.5 Fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

3.6 Naturmangfold

Kantsoner rundt plener og veikanter skal tilsås med engplanter som tilbyr pollen og nektar til pollinatorer. Jord og løsmasser her skal være næringsfattige og veldrenerte. Det skal etterstrebes god tilgang på lys. Tilplantning gjøres med planter med ulik blomstringstid.

Det skal kun benyttes arter som er naturlig hjemmehørende på Ås og som anses som naturlige i Norge.

3.7 Belysning

Belysning skal fremheve viktige ferdselsårer, byroms- og bebyggelsesstrukturer og enkeltobjekter, som skulpturer. Belysning skal tilpasses brukergruppe og naturmiljø, skape et helhetlig uttrykk og gjøre uteområdene mer attraktive og trygge for ferdsel på kveldstid.

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/ reklameinnretninger tillates ikke.

3.8 Vann og avløp

Ås kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Fellesbestemmelser for Felt 1-6 - Kombinert formål (Bolig/ forretning/ kontor), Bolig, og Kombinert formål (Parkerings/ Bolig (støttefunksjoner)/ Forretning (støttefunksjoner)/ Kontor (støttefunksjoner)

4.1.1 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist i plankart. Mot Brekkeveien, f_Gatetun1-3 og Friområde2 tillates balkonger utkraget maksimalt 2 meter over byggegrense, forutsatt fri høyde på minimum 4,5 meter fra terreng. Langs øvrige arealer tillates balkonger utkraget maksimalt 2,5 meter over byggegrense. Parkeringsanlegg skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesgrense for garasjeanlegg.

4.1.2 Høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankart. For flate tak tillates det innenfor de øverste 3,5 meter av regulert byggehøyde kun takoppbygg for rekkverk, plantekasser, pergola, drivhus, heis, og tekniske installasjoner med et samlet fotavtrykk som ikke overstiger 20% av underliggende takflate.

Terrengutforming innenfor hvert gårdsrom skal forholde seg til maksimalt tillatte kotehøyder angitt på plankart.

4.1.3 Arealbruk

Publikumsrettede funksjoner og felleslokaler skal være i bebyggelsens førsteetasjer mot Brekkeveien, f_Gatetun 1-3 og Friområde2, samt i kjellerlokaler som ligger i terrengsprang langs de nevnte feltene. Arealer benyttet til publikumsrettede funksjoner skal utformes åpent med innganger og henvendelse fra Brekkeveien, f_Gatetun 1-3 eller Friområde2.

Felleslokaler for boligformål på bakkeplan skal være i bebyggelsens førsteetasjer mot f_Gatetun2 og f_Gatetun3.

Næringsarealer i første etasje mot torget innenfor f_Gatetun1 skal ha maks størrelse på 130 m² BRA. Hvert næringsareal skal ha egen adkomst mot torget.

4.1.4 Utforming

Estetikk skal tillegges stor vekt. Ny bebyggelse skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Med dette menes bebyggelse hvor plassering og utforming av fasadeelementer, materialer og volum opptrer i harmoni. Hvert bygningsvolum skal ha en helhetlig utforming. Utkragede elementer, som balkonger, baldakiner mm., skal inngå i den helhetlige utformingen. Materialbruk, fargepalett og utforming av fasader skal illustreres og begrunnes ved å henvise til Ås sin eksisterende estetikk, materialbruk og fargepalett. Det skal være variasjon og opplevelsesrikdom i bebyggelsen gjennom for eksempel sprang i fasader, differensiering i materialer og ulike takformer.

Takoppbygg, som heiskjerner, sjakter, utlufting og drivhus, skal ha en helhetlig utforming og inngå i bebyggelsens overordnede uttrykk. Rørføringer skal innkasses.

Minst ett bygg innenfor hvert felt skal utformes med saltak.

Førsteetasjer mot Brekkeveien og torget innenfor f_Gatetun1 skal ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m.

4.1.5 Arealer under terreng

Arealer under terreng regnes ikke med i bruksarealet. Som areal under terreng regnes arealer der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er 0,5 meter eller lavere. Teoretiske plan regnes ikke med i BRA.

4.1.6 Adkomst

Nedkjøringer til parkeringskjellere skal integreres i bebyggelsen, og skal ikke etableres på terreng. Porter og forblendinger skal i materialer og detaljering utformes som en del av fasadens overordnede arkitektoniske uttrykk.

4.1.7 Krav til uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 20% av boligens bruksareal (BRA). Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50% av arealet avsatt til takterrasse. Arealer avsatt til nærlekeplass innenfor boligformål, samt f_Gatetun1-3 og felt Friområde2 kan inngå i beregningen av uteoppholdsareal. Minst 50% av utearealet skal være solbelyst 1.mai kl. 16. Nærlekeplasser kan medregnes som uteoppholdsareal uavhengig av solbelyst areal. Areal smalere enn 8 meter, innenfor gul eller rød støysone eller brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

De ovennevnte arealene kan inngå i de ulike felts beregninger for uteareal iht. følgende fordeling:

Felt 1: 30 % av f_Gatetun1

Felt 2: 30 % av f_Gatetun1, 50 % av f_Gatetun2 og 50% av Friområde2

Felt 3: 50 % av f_Gatetun3

Felt 4: 30 % av f_Gatetun1, 50% av f_Gatetun2 og 50% av Friområde2

Felt 5: 50 % av f_Gatetun 3

4.1.8 Utforming av uteoppholdsarealer

Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utearealer på bakkeplan og tak skal være som grønne, ha høy kvalitet, variert vegetasjon i flere sjikt og ha jordkvalitet og -dybde som gir gode betingelser for vekst og rikt biologisk mangfold. Vegetasjonen skal være stedegen og gi opplevelse av årstidsvariasjon. Det skal ikke benyttes vegetasjon som er giftig, eller som kan gi allergiske reaksjoner.

I hvert gårdsrom skal det etableres minst 3 trær, hvorav minst ett skal være et større tre. Det skal sikres at trær som plantes er av god kvalitet og med stor sannsynlighet vil oppnå god etablering. Minst 40 % av uteoppholdsarealet på terreng i hvert gårdsrom skal ha minimum 1,0 meter jorddybde.

Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer, hovedsakelig ved bruk av vegetasjon. Det skal etableres grønne kantsoner og forhager mot fellesarealer. Fellesarealer skal utformes slik at de inviterer til bruk og skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende. Det skal være høy kvalitet på materialer og blågrønne elementer. Felles utearealer skal deles opp i definerte soner avgrenset av beplantning møblering og terrengformasjoner som er utformet med tanke på ulike aldersgruppers behov og aktivitet. I felles utearealer skal det etableres spiselige planter, som frukttrær og bærbusker. 10 % av beplantningen skal være spiselig.

Det tillates ikke oppstillingsplass for brannbil i gårdsrom.

4.1.9 Takterrasser og grønne tak

Flate tak skal være grønne. Det skal etableres felles takterrasser innenfor hvert felt. Takterrasser skal etableres med fellesarealer for opphold og dyrking. Det skal etableres varierte sittegrupper og områder for rekreasjon. Det skal tilrettelegges for grønne arealer som kan brukes til opphold. Deler av takarealene skal beplantes med busker.

Minst 15% av samlet takflate skal tilsås med eng.

Minst 15% av samlet takflate skal tilrettelegges for dyrking.

Takterrasser skal være utformet slik at de gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasser skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

Det tillates etablert drivhus på tak innenfor maksimal tillatt byggehøyde, private arealer i form av parselhager, og anlegg for solenergi. Målbare arealer inngår i beregningsgrunnlaget for BRA.

4.1.10 Nærlekeplasser

Det skal etableres en nærlekeplass innenfor hvert gårdsrom. Hver nærlekeplass skal være på minimum 200 m² totalt, minimum 10 meter bred og med en avstand på maks 50 meter fra inngangsdør. Lekearealene skal opparbeides med materialer av god holdbarhet, ha en grønn karakter, med myke dekker og overflater. Det tillates ikke bruk av materialer som avgir mikroplast. Hver nærlekeplass skal ha ulik karakter og innhold.

4.1.11 Renovasjon

Avfallspunkt skal etableres i to felles anlegg for byggeområdene i planområdet og være nedgravd.

4.1.12 Energiløsninger/ fjernvarme

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

4.1.13 Parkering

Krav til parkeringsdekning er som følger (per boenhet):

Boenhet	Sykkel (minimum)	Bil (maksimum)
1-roms	1	0,2
2-roms	2	0,6
3-roms og mer	2,5	0,8
Forretning, kontor og tjenesteyting	2,5 per 100 m ²	0,8 per 100 m ²

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede og plasseres nær heis. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet for el-bil. Samtlige parkeringsplasser skal tilrettelegges for eventuell fremtidig etablering av lademulighet.

Bilparkering skal være i parkeringskjeller. Innefor planen skal det totalt være minimum 190 parkeringsplasser.

Areal til sykkeloppstilling skal være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekket og i låsbare rom. Det skal settes av areal til sykkelparkering i parkeringskjeller. 5 % av parkeringsplassene for sykkel skal tilpasses lastesykler.

Det skal etableres en eller flere stasjoner for vasking og reparasjoner av sykkel.

5.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt 1: Bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig/ privat tjenesteyting, overnatting

5.1.1 Utnyttelse

Bruksareal for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA= 11 200 m². Av dette kan maksimalt 35% være forretning, kontor, bevertning, offentlig/ privat tjenesteyting eller overnatting. Minimum 5 % av totalt BRA skal være publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning.

5.1.2 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke leiligheter under 35 m².

Maks. 35% leiligheter med 35-50 m² BRA

Min. 10% leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert

Det gis unntak fra bestemmelse om leilighetsfordeling for leilighetshotell. Dersom det anlegges leilighetshotell innenfor feltet kan dette maks. utgjøre 40% av det samlede boligantallet i feltet. Leiligheter tilknyttet leilighetshotell kan være under 35 m² BRA.

5.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt 2: Bolig, forretning, kontor

5.2.1 Utnyttelse

Bruksareal for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA= 6750 m². Minimum 3 % av totalt BRA skal være utadrettede formål.

5.2.2 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke leiligheter under 35 m².

Maks. 15% leiligheter med 35-50 m² BRA.

Min. 40% leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

5.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt 3: Bolig, forretning, kontor

5.3.1 Utnyttelse

Bruksareal for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA= 7000 m². Minimum 3 % av totalt BRA skal være publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning.

5.3.2 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke leiligheter under 35 m².

Maks. 30% leiligheter med 35-50 m² BRA.

Min. 40% leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

5.4 Bolig – Blokkbebyggelse - Felt 4

5.4.1 Utnyttelse

Bruksareal for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA= 7900 m².

5.4.2 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke leiligheter under 35 m².

Maks. 15% leiligheter med 35-50 m² BRA.

Min. 40% leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

5.5 Bolig – Blokkbebyggelse - Felt 5

5.5.1 Utnyttelse

Bruksareal for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA= 10 000 m².

5.5.2 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke leiligheter under 35 m².

Maks. 30% leiligheter med 35-50 m² BRA.

Min. 40% leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

5.6 Friområde2

Felt Friområde2 skal være felles for Felt1, Felt2, Felt3, Felt4 og Felt5. Innenfor feltet skal det etableres en områdelekeplass på minimum 2000 m², med minimum 20 meters bredde. Lekeplassen skal opparbeides som et allment tilgjengelig areal.

Det skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter og lek for alle aldersgrupper, med tanke på både årstidsvariasjoner og helårsbruk.

Lekeplassen skal ha et grønt preg, og hente inspirasjon og elementer fra jordbruket.

Innenfor felt Friområde2 skal det etableres vintergrønne trær og busker. Det skal etableres minimum 3 vintergrønne trær med minimums høyde 3 meter på beplantningstidspunktet.

5.7 Fortau

o_Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankart.

5.8 Gatetun

f_Gatetun1 er felles for Felt1, Felt2 og Felt4.

f_Gatetun2 er felles for Felt2 og Felt4.

f_Gatetun3 er felles for Felt3 og Felt5.

Det tillates varelevering og nyttetraffikk. Alle gatetun skal fremstå som grønne og opparbeides med høy kvalitet på materialer og løsninger. Det skal etableres benker og sitteplasser. Møblering skal være av høy kvalitet og inngå i et helhetlig konsept.

Innenfor hvert felt som inngår i tverraksene (f_Gatetun1-3) skal det etableres vintergrønne trær og busker, og minimum 3 vintergrønne trær med minimums høyde 3 meter på beplantningstidspunktet.

Innenfor felt Gatetun 4 tillates det adgang til parkeringskjeller, renovasjon, kjøreareal og snuareal. Det skal etableres gangadkomst til o_Friområde.

Innenfor felt Gatetun 5 tillates det ikke løsninger som kan være til hinder for fremtidige samferdselstiltak. Det tillates adgang til parkeringskjeller, renovasjon, kjøreareal og snuareal. Det skal etableres gangadkomst til o_Friområde.

5.9 Torg

Innenfor felt f_Gatetun1 skal det etableres et torg på minimum 500 m² med minimum 20 meters bredde. Torget skal ligge mot Brekkeveien og opparbeides som et allment tilgjengelig areal.

Innenfor torget skal det etableres vegetasjon og regnbed som skal inngå som en del av overvannskonseptet. Regnbedet skal være en lavtliggende sone sentralt på plassen og skal fungere som regnsamler og lekeareal. Det skal etableres sittegrupper i form av permanente møbleringsløsninger. Møblering og beplantning skal fungere som skjerming mot vei. Belegning skal være av naturstein eller teglstein. Det skal etableres minimum 30 sykkelparkeringsplasser på torget.

Innenfor torget skal det etableres minst 3 trær, hvorav minst 1 skal være et større tunte med minimum 75 cm stammeomkrets. Det skal sikres at trær som plantes er av god kvalitet og med stor sannsynlighet vil oppnå god etablering. Det skal være minimum 15 m³ vekstjord per tre.

5.10 o_Friområde1

Friområdet skal fremstå som grønt. Det tillates dyrking i form av nyttehager, frukttrær og bærbusker. Friområdet skal inngå som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei for tilgrensende områder. Området skal etableres som en fritids-/ friluftslivakse hvor naturmangfold og vannrensing skal være hovedfokus. Det skal etableres våtmarksvegetasjon i forbindelse med overvannshåndtering.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av området, inkludert driftsansvar. Skjøtselsplan skal foreligge ved rammesøknad.

Vertikalnivå 1

5.11 Kombinert formål (Parkering/ Bolig (støttefunksjoner)/ Forretning (støttefunksjoner)/ Kontor (støttefunksjoner) - Felt 6

Det tillates parkeringskjeller og støttefunksjoner til forretning og bolig. Del av kjeller som vender mot åpne interne akser skal ha åpen/ aktiv fasade mot aksene.

Det tillates ikke utendørs ramper til parkeringsanlegg i kjeller. Det skal være minimum 5 meter mellom garasjeport og o_Fortau.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesgrenser #1_1-3 – Forbindelser

Innenfor bestemmelsesgrenser #1_1-3 skal det etableres universelt utformede gangveier med minimum bredde på 3 meter, som skal forbinde o_Driftsvei til byggeområdene. Drift av turveiene skal inngå i skjøtselsplan (jf. bestemmelse 7.11).

6.2 Bestemmelsesgrense #2 – Gjennomgang gatetun

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det sikres gangforbindelse mellom f_Gatetun2 og f_Gatetun3, med fri bredde på minimum 6 meter.

6.3 Bestemmelsesgrense #3 – Utadrettet virksomhet

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det i første etasje vektlegges funksjoner og virksomheter som understøtter f_Gatetun1s offentlige karakter. Byggets førsteetasje skal være åpen.

7. Dokumentasjonskrav

7.1 Masseforvaltning og håndtering av matjord

Det skal etterstrebtes best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmassene ved anleggsarbeid i byggeområdene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for behandling av masser i planområdet. Redegjørelsen skal inneholde beregninger av masseoverskudd og undersøkelse av kvalitet på overskuddsmassene, beskrivelse av hvordan massene kan brukes og mellomlagres, og hvorvidt de skal brukes til terrengjustering eller deponeres.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en matjordplan. Matjordplanen skal redegjøre for håndtering av matjord som fjernes i forbindelse med omdisponering av jordbruksarealer. Matjord skal brukes til erstatning for eller forbedring av matjorda på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen. Det skal også redegjøres for status på smitte i matjord som skal flyttes. Hvis jord med smitte flyttes, skal mottaksarealer som også har tilsvarende smitte tildeles denne jorda. Matjord uten smitte skal flyttes til arealer som også er uten smitte. Det må søkes dispensasjon til Mattilsynet ved flytting av matjord med smitte av floghavre og PCN.

Videre skal det redegjøres for håndtering av matjord i anleggsfasen mht. hvordan strukturskader skal unngås.

7.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

7.3 Miljøoppfølgingsplan

Ved rammesøknad for byggetiltak innenfor planen skal det foreligge miljøoppfølgingsplan som redegjør for klimagassregnskap, miljøvennlige energiløsninger, miljøvennlige materialer, anleggsfasen herunder ramme for arbeidstider, anleggsvei, riggplass og midlertidig parkering, støy i anleggsfasen og eventuelle avbøtende tiltak og avfallshåndtering under anleggsfasen. Planen skal ha særlig fokus på nødvendige tiltak ved byggearbeid i området for å ivareta biologisk mangfold og verdifull vegetasjon i byggefasen og begrense påvirkning på nærmiljøet fra bygge- og anleggsarbeid. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann i anleggsperioden.

7.4 Belysningsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en belyningsplan som redegjør for lysnivåer, blendingsbegrensning, estetisk utforming og fargetemperatur. Planen skal også redegjøre for tiltak mot lysforurensning.

7.5 Fremmede arter

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for håndtering av fremmede arter. Ved tiltak skal fremmede arter fjernes, og spredning av disse skal unngås.

7.6 Utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse skal det følge utomhusplan og takplan i målestokk 1:500. Planene 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, oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner. Sammen med utomhusplan skal det også redegjøres for hovedgrep for utomhus, materialbruk og vegetasjon med tilstrekkelig jordlag, og bruk av stedegen og pollinatorvennlig beplantning.

7.7 Kvalitetsoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en oppfølgingsplan for tiltakene som er knyttet til *Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan Ås sentralområde*.

7.8 VAO-rammeplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier for hele planområdet. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig drikke- og slukkevann. Vedlagt rammeplanen skal det foreligge detaljprosjektert løsning for vann, avløp og overvann.

7.9 Supplerende grunnundersøkelser

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge nødvendige undersøkelser som dokumenterer god område- og lokalstabilitet for bebyggelse

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før det gis rammetillatelse

8.1.1 Før det gis rammetillatelse skal skole- og barnehagekapasiteten være opparbeidet.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse

8.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Fv152/ Brekkeveien være sikret opparbeidet.

8.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelvei med fortau langs Brekkeveien, fra stasjonen til Askeveien, være sikret opparbeidet.

8.2.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvedtbekken regionalt overvannssystem, Parsell Ås stasjon, være sikret opparbeidet.

- 8.2.4 Før det gis igangsettingstillatelse skal Åpning Hogstvedtbekken regionalt overvannssystem, Parsell Hogstvetveien, være sikret opparbeidet.
- 8.2.5 Før det gis igangsettingstillatelse skal avløpsledning langs Moerjordet og under jernbanelinjen være sikret opparbeidet.
- 8.2.6 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum ved Esso være sikret opparbeidet.
- 8.2.7 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum/ Ås stasjon være sikret opparbeidet.
- 8.2.8 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Ås VGS være sikret opparbeidet.
- 8.2.9 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Raveien være sikret opparbeidet.
- 8.2.10 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning i Moerveien, være sikret opparbeidet.

8.3 Før det gis brukstillatelse

- 8.3.1 Før det gis brukstillatelse skal områdelekeplass i BKB2 være opparbeidet.
- 8.3.2 Før det gis første brukstillatelse for byggetiltak innenfor Felt 1, skal f_Gatetun1 og tilgrensende del av o_Friområde være opparbeidet, samt tilgrensende godkjent overvannsløsning og blågrønne tiltak.
- 8.3.3 Før det gis første brukstillatelse for byggetiltak innenfor Felt 2, skal f_Gatetun2, og den vestlige halvparten av f_grønnstruktur være opparbeidet, samt tilgrensende godkjent overvannsløsning og blågrønne tiltak.
- 8.3.4 Før det gis første brukstillatelse for byggetiltak innenfor Felt 4, skal f_Gatetun2, den østlige halvparten av f_grønnstruktur og tilgrensende del av o_Friområde være opparbeidet, samt tilgrensende godkjent overvannsløsning og blågrønne tiltak.
- 8.3.5 Før det gis første brukstillatelse for byggetiltak innenfor Felt 3, skal f_Gatetun3 være opparbeidet, samt tilgrensende godkjent overvannsløsning og blågrønne tiltak.
- 8.3.6 Før det gis første brukstillatelse for byggetiltak innenfor Felt 5, skal f_Gatetun3 og tilgrensende del av o_Friområde være opparbeidet, samt tilgrensende godkjent overvannsløsning og blågrønne tiltak.

8.3.7 Før det gis brukstillatelse skal vannledning \varnothing 150 mm langs Askeveien fra kum 12106 til vannledning ved rundkjøring i Brekkeveien være opparbeidet.