



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Langbakken Nord

Reguleringsbestemmelser datert:	14.04.2021	Plankart datert:	09.02.2021
Revidert:	29.11.2021	Plankart revidert:	29.11.2021
Revidert:	24.02.2022	Plankart revidert:	08.03.2022

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid:	30.04.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	07.10.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	03.03.2021
Offentlig ettersyn:	21.04.2021-25.06.2021
Hovedutvalg for teknikk og plan, 3. gang:	08.12.2021
Vedtak i kommunestyret:	14.12.2021

1. Området reguleres til:

Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|---|------------------|
| - Boligbebyggelse – frittliggende blokker type A | Felt B1 |
| - Boligbebyggelse – frittliggende blokker type B | Felt B2, Felt B3 |
| - Boligbebyggelse – frittliggende blokker type A og B | Felt B4 |
| - Uteareal, nærlek i delområdene | f_BLK1-4 |

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- | | |
|----------------------|----------------|
| - Kommunal vei | o_SKV1, o_SKV2 |
| - Gang- og sykkelvei | o_SGS1 |
| - Fortau | o_SGS2 |

Grønn struktur

- | | |
|----------------------------------|------------|
| - Grønnstruktur | o_G1, f_G2 |
| - Grønnstruktur, områdelekeplass | o_G3 |

Bestemmelsesområder

- Parkeringsanlegg under terreng (#1)
- Nedgravde avfallskontainere (#2)
- Gangsti mellom Langbakken og Myrveien (#3)

Hensynssoner

- | | |
|---------------------------------|--------|
| - Bevaring kulturmiljø (Brønn) | H540_1 |
| - Bevaring kulturmiljø (Tursti) | H540_2 |

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt, med åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer, eller andre løsninger som vurderes som hensiktsmessige. 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 overvannsnormen i Ås kommune.

2.2 Beregning av blågrønn faktor (BGF)

Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal beregnes samlet i overvannsberegningene og hvilke krav som stilles til delfelt i planområdet.

Felles faktor BGF 0,8 for utbyggingsareal og grønnstruktur langs Myrveien	Faktor BFG 0,6 for områdelekeplass
Felt B1	Områdelekeplass o_G3
Felt B2	
Felt B3	
Felt B4	
Felt f_G2	

2.3 Parkering

Parkering skal legges under terreng innenfor angitt bestemmelsesområde #1. Det kan etableres felles garasjeanlegg som betjener flere felt.

Det tillates ikke utendørs ramper til parkeringsanlegg i kjeller. Ramper til parkeringsanlegg skal inngå som del av bygget. Der parkeringskjeller ligger under uteoppholdsareal skal det sikres minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng. 5% av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelsehemmede, og disse plassene skal legges nær heis.

Parkeringsdekningen skal være som følger for sykkelparkering:

Boenhet	Sykkel
1-roms	1 per boenhet
2-roms	2 per boenhet
3-roms og mer	2,5 per boenhet
To-plans leiligheter	4 per boenhet

Areal til sykkelparkering skal være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 80% av sykkeloppstillingsplassene skal være i parkeringskjellere. 20% av sykkelparkeringen skal være ved inngangene. Utendørs sykkelparkering skal være fastmontert. Sykkelstativer skal ha mulighet for låsing i sykkelrammen. Det skal tilrettelegges for lading av elsykler og det skal settes av areal til vasking og reparasjoner. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for lastesykler.

Det skal maksimalt legges opp til følgende antall parkeringsplasser for bil:

Byggeområde	Antall parkeringsplasser
B1	63
B2	27
B3	54
B4	99

Minimum 50 % av parkeringsplassene skal ha ferdig opplegg for ladning av elbil. Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige parkeringsplasser.

2.4 Støy

For utendørs støynivå gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), punkt 3.3, 4. ledd, punkt 1, eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I anleggsperioden gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

2.6 Renovasjon

Avfallspunkter skal etableres i felles anlegg for et eller flere byggeområder og skal være nedgravd. Avfallspunktene skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren. Det skal etableres sikker passasje forbi avfallspunktene som kan benyttes mens det tømmes.

2.7 Vei, vann og avløp

Utbygging av vei, vann og avløp innenfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner. Ås kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet. Statens vegvesens håndbøker og vegnormaler skal legges til grunn for all planlegging av veger, gang og sykkelveger, fortau og øvrige trafikkarealer.

2.8 Trinnvis utbygging

Feltene kan bygges i trinn, fortrinnsvis med oppstart i nord. Rammesøknader skal redegjøre for hvordan vei, trafikk og ferdsel, tilgjengelighet, parkering og midlertidig parkering samt uteareal ivaretas ved trinnvis utbygging. Felt 1, 2 og 3 kan betjenes med dagens Myrvei. Myrveien flyttes i sammenheng med at felt 4 realiseres.

2.9 Fordeling av netto verdiøkning som følger av reguleringsplanen

For områdene B1-4, f_BLK1-4, f_G2, o_G3, o_SKV2 og o_SGS2 skal fordeling av planskapt netto verdiøkning skje i henhold til jordskiftelovens § 3-30 til 32.

3. Bestemmelser til arealformålet bebyggelse og anlegg

3.1 Bebyggelsens utforming

Boligbebyggelse skal bygges i fire felt. Feltene skal ha et variert botilbud og bygg som gir feltene hver sin karakter. Ny boligbebyggelse skal være frittstående blokker av type A og type B.

Type A skal benyttes i felt B1 og B4. Type A er en frittstående boligblokk med leiligheter over ett plan samt leiligheter over to plan. To-plans leiligheter skal utformes som rekkehusenheter, som ligger over hverandre. Den nederste enheten skal ha inngang og egen hage på bakkeplan. Den øverste enheten skal ha inngang fra felles svalgang og egen hage på taket. To-plans leiligheter skal utgjøre minst 30% av leilighetene i denne boligtypen.

Type B skal benyttes i feltene B2, B3 og B4. Type B er en frittstående boligblokk med én oppgang og blokkleiligheter over ett plan. Type B kan utgjøre maks 60 % av det samlede antallet boligbygg.

- Arealbruk

Byggene skal legges langs ytterkant av planområdet, og danne skjermede gårdsrom.

- Grad av utnyttning

Samlet bruksareal (BRA) for feltene skal ikke overstige 31.200 m². Utnyttelsen er fordelt og angitt i plankartet, som følger:

- Felt B1 7.150 m²
- Felt B2 3.985 m²
- Felt B3 6.565 m²
- Felt B4 13.500 m²

- Plassering, byggegrenser og byggehøyder

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Tilhørende elementer, som plattinger som ligger mindre enn 0,5 meter over ferdig terreng, murer og fyllinger med høyde inntil 1 meter, nedkastpunkter for avfallshåndtering samt åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesområde # 1.

Variasjon i byggehøydene skal ivareta tilpasning til tilliggende bebyggelse og tilpasning til terreng. Bebyggelsen i felt B1 kan oppføres med 3-4 etasjer, med maks. tre etasjer mot naboer i nordøst. De øvrige feltene har maks. høyde fire etasjer. Maks cotehøyder er angitt i plankartet. Utover maks. cote tillates oppganger til tak og avkast/piper og oppløft fra tekniske anlegg og heis.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav

- Estetikk og materialbruk

Byggene skal ivareta hensynet til estetiske kvaliteter og god arkitektur. Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på tilpasning til terrenget. Utforming av inngangspartier og oppganger, byggenes møte med terrenget og tilbaketrunkede toppetasjer skal bidra til identitet og særpreget til enkeltbygg og husgrupper i planområdet.

Bygningstyper skal tilpasses særegne situasjoner i feltene. Variasjon i material- og fargebruk skal understreke felt og husgruppers særegne uttrykk. Samtidig skal ny bebyggelse og uteanlegg innenfor planområdet utformes helhetlig med variert materialbruk og gis et dempet uttrykk i fargebruk. Det skal i hovedsak tas i bruk trematerialer til fasadekledning for ny bebyggelse i området. Det skal etableres grønne tak på takflater som ikke benyttes til takterrasser.

- **Boligantall og boligsammensetning**

Antallet 2-plans leiligheter skal være minst 20 stk. i felt B1 og minst 25 stk. i felt B4
Leilighetssammensetningen for ett-plans leiligheter skal være som følger:

Størrelse mellom 40 og 55 m² – maks. 20%. Minste størrelse er 40 m².

Størrelse mellom 55 og 75 m² – min. 30%

Størrelse over 75 m² – min. 40 %

- **Felleslokaler**

Det skal etableres egne felles arealer for sykkelparkeringen i kjellere. Her skal det også avsettes tilstrekkelige arealer til vedlikehold av sykler.

Det skal avsettes areal til felleslokaler, som forsamlingslokale eller tilsvarende, tilknyttet felles uteoppholdsareal i planområdet, som ved takterrasser eller ved gårdstun for minst halvparten av bebyggelsen i planområdet.

- **Bebyggelsens orientering**

Byggenes orientering skal rettes langsetter Langbakken (søndre del) og Grønnslett (nordre del)

- **Støy**

Fasadene og balkongareal henvendt mot Langbakken skal ha støyreducerende tiltak. Rekkverk over angitt gesimshøyde skal være i glass, med høyde maks 80 cm over parapet.

- **Renovasjonsløsninger**

Det skal etableres avfallsbrønner med nedgravde containere. Det avsettes plass til fem containere pr. sted.

- **Nettstasjon**

Det skal etableres frittstående nettstasjon(er) i samråd med leverandør(er). Nettstasjon kan etableres utenfor fastsatte byggegrenser og utenfor arealformål avsatt til boligbebyggelse.

3.3 Uteanlegg

- **Uteoppholdsarealer**

Det samlede felles areal egnet til lek, aktivitet og uteopphold skal utgjøre minst 20% av samlet BRA. Felter for felles lekeareal kan medregnes i utearealet. Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50% av arealet avsatt til takterrasse. Hvert enkelt av byggeområdene B1-4 skal innfri kravene til uteoppholdsareal innenfor eget byggeområde.

Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 meter bredde skal ikke regnes med. Støykrav for utearealene (jf. punkt 3.4) skal være ivaretatt. Felles uteareal skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet. Hvert enkelt 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.

To-plans leiligheter i bygningstype A skal ha privat uteareal i form av egen hage eller takhage på minimum 30 m². Leiligheter av type B skal ha private balkongareal, størrelse minimum 10 m². Leiligheter av type B som ligger til terreng skal ha utgang og private hager som er skjermet med hekk, og som ligger noe hevet over tilliggende fellesareal. Private uteareal medregnes ikke i felles uteareal.

Det tillates ikke balkonger og takterrasser mot nord i B1 og B2.

Uteoppholdsareal skal opparbeides med naturlige materialer. Gummiastfalt, plastdekker og lignende tillates ikke.

- **Tun og åpninger**

Byggene skal grupperes slik at det formes tun. Ved hjelp av materialer og vegetasjon skal tunene gis en annen kvalitet enn i resten av utearealene.

Det skal sikres fysiske gjennomganger mellom bebyggelsen til de omkringliggende friarealene. Det skal være åpninger mellom bygningskroppene og siktlinjer mellom byggene.

- **Nærlek**

Nærlek (f_BLK1-4) etableres i tunene, slik det er markert i plankartet. Lekearealet skal være minst 200 m² og utstyres for lek for de minste. Utforming og opparbeidelse skal fremkomme av utomhusplanen, som skal foreligge sammen med første søknad om rammetillatelse. Nærlekeplasser skal integreres i tunene; utformingen skal ivareta lekens forhold til inngangssituasjonene, gangforbindelser og annen aktivitet på tun. Plasseringen i plankartet kan avvikes dersom detaljprosjekteringen tilsier at avvik gir bedre løsninger for lekearealene. Avstand til innganger er maks 50 meter, og lekearealene skal ha bredde minimum 10 meter. Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av felles lek. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.

- **Terrengbehandling og murer**

Det tillates forstøtningsmurer på inntil 2,0 meter.

- **Naturlig revegetering**

Det skal tilstrebes å ta vare på og gjenbruke eksisterende vekst- og toppjord for å videreføre frøbanken til naturlig revegetering på stedet.

Det skal benyttes variert og stedsegnert vegetasjon i felles uteområder for å differensiere ulike delområder innenfor planområdet.

3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **Offentlig vei (o_SKV1)**

Veiarealet som er avmerket i planen er del av Langbakken. Frisiktsone i krysset Langbakken – Myrveien er markert i plankartet.

- **Offentlig vei (o_SKV2)**

Veien gir adkomst for alle eiendommene som omfattes av planene og eventuelle senere eiendommer som skilles ut fra disse. Veien skal også gi adkomst til felt B2 i områdeplanen. Kjørareal opparbeides med 5 meters bredde og kanter i samsvar med plankartet. Det skal utarbeides detaljplaner for samferdselsanlegget, herunder plan for belysning.

I frisiktsoner ved atkomstveier skal gjerder, terreng, vegetasjon, innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikt kan tillates. Det skal utarbeides detaljplaner for samferdselsanlegget, herunder plan for belysning.

- **Fortau (o_SGS1 og o_SGS2)**

Detaljutformingen av fortauene langs Myrveien og Langbakken skal inngå i detaljplanene for veiene. Renovasjonsanlegg skal tilpasses fortaussituasjonen.

- **Opparbeidelse av Myrveien**

Myrveien (o_SKV2) med gang- og sykkelvei (o_SGS2) skal opparbeides samtidig med trinnvis utvikling av området. Veien skal være opparbeidet før felt B4 kan tas i bruk. Det betyr at Felt B1, B2 og B3 kan betjenes med dagens Myrveien inntil nye Myrveien er etablert.

3.5 Grønnstruktur

- **Grønnstruktur – friområde (o_G1)**

Grønnstrukturen er et kommunalt fellesareal med allmenn tilgjengelighet. Den består av nordre del og østre del. I begge deler skal overvann ivaretas i sammenheng med bekkedrag og en eksisterende brønn. Eksisterende og nye naturstier skal ha grusbelegg i bredde maks 2 meter.

Eksisterende vegetasjon skal videreføres, men det kan tynnes noe i samsvar med retningslinjer i utomhusplan og skjøtelsesplan for grønnstrukturen, jf. punkt 6.8. I nordre del kan det legges til rette for lek og aktivitet, i samsvar med utomhusplanen. Grønnstrukturen skal sikres med gjerde mens byggearbeidene pågår. Det tillates etablert teknisk infrastruktur som rørledninger under bakken innenfor arealformålet.

- **Grønnstruktur – langs nye Myrveien (f_G2)**

Grønnstrukturen skal ivareta en grønn sammenheng langs nye Myrveien, som ligger langs planområdets vestre kant. Her skal det etableres en allé med trekker på begge sider av veien. Aktuelle tresorter er ask og bjerk, eller andre stedegne arter.

Grønnstrukturen, et grønt felt med bredde 5 meter, ligger mellom gang- og sykkelveien og byggeområdene. Arealet skal sikre håndtering av overvann, ved fordrøyning og infiltrasjon. Overvann og flomvann som ikke kan håndteres lokalt, skal føres i retning Hogstvetbekken. Det tillates etablert teknisk infrastruktur som rørledninger under bakken innenfor arealformålet.

- **Områdelekeplass (o_G3)**

Arealet skal være minst 2000 m² og utstyres for lek og opphold. Arealet tillates ikke inngjerdet, og skal være til allmenn bruk. Utforming og opparbeidelse skal fremkomme av utomhusplanen, som skal foreligge sammen med første søknad om rammetillatelse. Ulike aldersgruppers behov for differensiert lek skal ivaretas. Universell utforming skal ivaretas.

Felles lekeområde skal være lett tilgjengelig fra tilgrensende byggeområder via interne gangveier gjennom uteoppholdsarealene. Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad, og det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.

4 Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Parkeringsanlegg under terreng, bestemmelsesområde #1

Garasjekjeller kan ligge under bygg eller/og i kjellere mellom byggene, under terreng. Det skal etableres forbindelser under terreng frem til alle byggene, med tilgang til byggenes oppganger. Det lages ett felles anlegg, som betjenes med to innkjøringer fra Myrveien. Parkeringsanlegget kan bygges i trinn. slik at byggetrinnene betjenes etter hvert som de bygges. Det kan lages midlertidige innkjøringer i sammenheng med den trinnvise utbyggingen av garasjekjellere. Hvert trinn i garasjekjelleren skal kunne gis brukstillatelse/ferdigattest, slik at det aktuelle byggetrinnet blir betjent. Det skal være jorddybde minst 1 meter over konstruksjonen for garasje mellom bygg.

4.2 Avfallscontainere under terreng, bestemmelsesområde #2

Det etableres to punkt langs Myrveien, plassert på innsiden av fortauet.

Det etableres ett punkt langs Langbakken, plassert på innsiden av fortauet.

Punktene er anvist som bestemmelsesområder i plankartet. Utforming av renovasjonspunkter følger av punkt 2.6 og 3.2.

4.3 Gangsti mellom Langbakken og Myrveien, bestemmelsesområde #3

Det skal etableres en gangsti for allmenn ferdsel mellom Langbakken og Myrveien, anvist som bestemmelsesområde i plankartet. Stien skal tangere feltet for områdelek. Tilpasning for universell utforming skal ivaretas i utformingen av uteareal i byggeområdet B3.

5 Bestemmelser til hensynssoner

Det er avsatt hensynssoner i Grønnstruktur o_G1, som skal ivareta historiske minner.

Det tillates etablert teknisk infrastruktur som rørledninger under bakken innenfor arealformålet.

5.1 Hensynssone kulturmiljø H540_1 «Brønn»

De originale brønnene fra det første vannverket i Stasjonsbyen Ås helt nord i planområdet skal bevares. Utbygger skal utføre nødvendige bygningsmessige rekonstruksjonstiltak for å sikre brønnene.

5.2 Hensynssone kulturmiljø H540_2 «Gruslinna»

«Gruslinna» fra 1877 (tursti nordøst i planområdet) skal bevares. Dagens sti skal opprettholdes med grus i bredde 2 meter.

6 Dokumentasjonskrav

6.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde og etasjeantall, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, belegning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner). I utomhusplanen skal belyningsplanen inngå (punkt 6.9). Utomhusplanen skal utarbeides slik at hensiktsmessige tema grupperes over flere delplaner vist i egne kart. Utomhusplanen skal vise hvordan «gruslinnas» (H540_2) funksjon som viktig innfallsport og grøntstruktur for allmennheten skal ivaretas og hvordan overvannshåndtering skal fungere i forhold til dette.

6.2 VAO-rammeplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvann-uttak i kummer.

6.3 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak; anleggsvei, -trafikk og -støy; riggplass og midlertidig parkering; krav til opparbeidelse av anleggsvei og øvrige områder etter ferdigstilling; og beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares, særlig i grønnsstruktur o_G1. Planen skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

6.4 Redegjørelse for behandling av fremmede arter

Ved søknad om rammetillatelse skal de redegjøres for håndtering av fremmede arter. Ved beplantning skal det ikke benyttes arter som er vurdert til å ha svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslista 2018. Plantemateriale fra arter i kategoriene svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslista 2018 skal leveres til godkjent mottak for hageavfall eller forbrenning. Overskuddsmasser skal håndteres på en slik måte at det ikke bidrar til at spredning av fremmede arter.

6.5 Redegjørelse for håndtering av masser

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for behandling av masser i planområdet. Redegjørelsen skal beskrive konkret hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal håndteres, herunder masseregnskap, gjenbruk, terrengregulering, mellomlagring av rene og naturlige masse, håndtering av inert avfall og farlig avfall.

6.6 Klimagassregnskap

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

6.7 Energiregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en energiplan som beskriver valgte energikilder. Det skal vurderes tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer. Det er utbyggers ansvar å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

6.8 Skjøtselsplan

Ved første søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en skjøtselsplan for områdene o_G1 og f_G2, med bindende føringer om driftsansvar i områdene.

6.9 Oppfølgingsplaner

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en oppfølgingsplan for tiltakene som er knyttet til «Kvalitetsprogram for områderegeringsplan Ås sentralområde», jf Planbeskrivelsens kapittel 5. Herunder inngår en beyningsplan.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse

- Det gis ikke igangsettingstillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal følgende tiltak i henhold til områdeplanens rekkefølgekrav være sikret opparbeidet:
 - Kryssutbedring Fv152/Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert (SKV14 SS14)
 - Kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien (SKV15 SF15)
 - Kryssutbedring Brekkeveien/Fv152, med tilpasning mot jernbanekulvert (SKV12)
 - Kollektivløsninger langs Fv152 mellom Fv152/Hogstvetveien og krysset Fv152/Langbakken (SKV21 SF14 SF25)
 - Fortau og sykkelvei med fortau langs Langbakken, inkl. justert veibane (SKV19 SF19 SS19)
 - Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien (SGS21)
 - Områdelekeklass i felt B1-B2 (felt o_G3 i detaljplan for Langbakken B1) (#1)
 - Områdelekeklass i felt B3-B5-BAA (#3)
 - Grøntområde, overvannsløsninger samt gjerde langs jernbanen Langbakken (G1 G2)
 - Åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Ås stasjon
 - Åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Hogstvetveien
 - Oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter

7.2 Før brukstillatelse

- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B1 og B2 skal nordre del av områdelekeklass o_G3 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B4 skal hele områdelekeklass o_G3 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B4 skal grønnstruktur f_G2 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal nødvendige bygningsmessige rekonstruksjonstiltak for å sikre brønn H540_1 samt nordre brønn være utført.
- Før det gis brukstillatelse i felt B4 skal nye Myrveien (o_SKV2) med gang- og sykkelvei (o_SGS2) være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B1 skal nærlekeklass f_BLK1 være ferdig opparbeidet
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B2 skal nærlekeklass f_BLK2 være ferdig opparbeidet
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal nærlekeklass f_BLK3 være ferdig opparbeidet
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B4 skal nærlekeklass f_BLK4 være ferdig opparbeidet