

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Moerveien 7-9 m.fl. (BS6)

Reguleringsbestemmelser datert: 20.03.2023 Plankart datert: 20.03.2023
Revidert: 26.05.2023 Plankart revidert: 23.05.2023

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid: 31.05.2021
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang: 22.06.2022
Offentlig ettersyn: 10.08.2022-21.09.2022
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang: 08.03.2023
Hovedutvalg for teknikk og plan, 3. gang: 07.06.2023
Vedtak i kommunestyret: xx.xx.202x

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for flere boliger i Ås sentrum med høyere tetthet og en mer bymessig struktur, med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse, i tråd områdereguleringsplanen. Det skal legges til rette for arealeffektiv knutepunktfortetting med arkitektur med høy kvalitet. Hovedgrepet i planen er en kvartalsstruktur som skaper et skjermet indre gårdsrom, og som trappes ned fra Moerveien i øst til Sagaveien i vest.

2 Området reguleres til:

Arealformål

- Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB1-2)
Sentrumsformål (BS1-3)
Uteoppholdsareal (BUT1)
Blå/grønnstruktur (f_GBG)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Offentlig fortau (o_SF1-3)
Offentlig gatetun (o_SGT)
Offentlig vei (o_SV)

Bestemmelsesområder

- Særlige funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Hensynssoner

- Hensynssone bevaring

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Universell utforming

Tiltak som gir god tilgjengelighet, skal integreres i utforming av inne- og uterom slik at de naturlig kan benyttes av alle.

3.2 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltak. Håndtering av overvann skal fortrinnsvis foregå gjennom fordrøyning på tak, torg og gater, infiltrasjon i grunnen i den utstrekning det er mulig, og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som en ressurs. Vannets estetiske egenskaper skal utnyttes der det er mulig. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes.

Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør.

3.3 Beregning av blågrønn faktor

Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal beregnes samlet i overvannsberegningene og hvilke krav som stilles til de ulike delfeltene innenfor planområdet.

Utbyggingsområder og utearealer. Minimumskrav BGF 0,8	Kommunale vegområder Minimumskrav BGF 0,3
Felt BB1-2, BKB, BUT1-2	Felt o_SF, o_SGT

3.4 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 slokkevannsdekning.

3.5 Vei

Statens vegvesens håndbøker og vegnormaler skal legges til grunn for all planlegging av vegger, gang og sykkelveger, fortau og øvrige offentlige trafikkarealer.

3.6 Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet skal ligge i Tverrveien, som vist på plankartet.

3.7 Parkering

Krav om antall parkeringsplasser i byggeområdene er angitt i tabellen nedenfor.

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (min.)	Bil (min)	Bil (maks)	Gjesteparkering (min)	Gjesteparkering (maks)
Blokkbebyggelse	1-roms	1	0,15	0,2	0,05	0,1
	2-roms	2	0,35	0,6	0,05	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,45	0,8	0,05	0,1
Forretning, kontor og tjenesteyting		3 per 100 m ²	0,45 per 100 m ²	0,8 per 100 m ²		

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Parkeringsplassene skal legges nær heis.

Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser.

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. Minst 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for lastesykler. Det skal tilrettelegges for lading av elsykler, samt avsettes nødvendig areal for vasking og reparasjoner. Utendørs sykkelstativer skal ha mulighet for rammelås.

3.8 Støy

Etablering av støyfølsom arealbruk (boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager, jf. definisjon i T-1442/2021) skal tilfredsstillende grenseverdier for ny bebyggelse, i henhold til grenseverdier i tabell 2, T-1442/2021, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2, T-1442/2021 tilfredsstilles. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 2, T-1442/2021.
- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone dersom kvalitetskriteriene i T-1442/2021, kapittel 1.2, ivaretas.
- Alle boenheter skal ha en stille side, og minst halvparten av alle oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal plasseres mot stille side.

I anleggsperioden gjelder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), tabell 4 og 5.

3.9 Kulturminner

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

3.10 Renovasjon

Avfallspunkter skal etableres i ett eller to felles anlegg for hele planområdet og skal være nedgravd. Avfallspunkt skal etableres innenfor bestemmelsesområde #4 og være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren.

3.11 Energiløsninger

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

3.12 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, byggegrens, bebyggelsens høyde og etasjeantall, overvannshåndtering, 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.

3.13 Miljøoppfølgingsplan

Det skal ved søknad om rammetillatelse foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det omsøkte tiltaket. MOP skal beskrive miljøoppfølgingsstiltak som skal ivaretas.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det fremlegges en oppdatert MOP som omtaler miljøoppfølging for bygge- og anleggsfasen for det omsøkte tiltaket, herunder håndtering av naturverdier og miljø.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a. Utforming

- Mot offentlig torg eller veg skal bebyggelsen danne en tydelig avgrensning, og i hovedsak plasseres i byggegrensen.
- Det skal benyttes tegl som hovedmateriale i hele kvartalet, med innslag av tre som sekundærmateriale. Det skal brukes varige og robuste materialer.
- Utforming, materialbruk, detaljer og farger skal tilpasses prosjektets henvendelse, med en mer bymessig karakter mot Moerveien og o_SGT og større innslag av tre mot Sagaveien og Tverrveien. Volumene skal brytes opp for å medvirke til en skalering av bygningenes størrelse og skape en mer variert opplevelse. Det skal benyttes innslag av ulike tegltyper, mørtel eller forband for å skape variasjon i fasaden.
- Utadrettede næringsarealer skal ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glassfasade. Rekkverk for takterrasser skal være en uttrykksmessig forlengelse av fasaden, enten som en direkte forlengelse av fasadelivet eller utføres i en materialitet som gir transparens, som f.eks. glass eller spilerekkverk.
- Gjerd, støyskjermingstiltak, skilting, belysning mv. skal ha et helhetlig preg og ha høy kvalitet.
- Der dør til inngang/balkong/takterrasse ikke er overdekket med overliggende balkong eller bygningsvolum, tillates takutstikk på inntil 1,0 meter fra fasadeliv ut over byggegrense.

b. Balkonger

- Balkonger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet.
- Mot o_SF tillates balkonger utkraget inntil 1,0 m over byggegrense/formålsgrense. Minimum fri høyde over fortau skal være 4,2 meter.
- Mot o_SGT tillates balkonger utkraget inntil 1,0 m over byggegrense innenfor formålsgrense.
- Mot Tverrveien tillates balkonger innenfor felt BBB2 utkraget inntil 2,2 m over byggegrense innenfor formålsgrense. Balkonger innenfor felt BKB tillates utkraget inntil 1,0 meter over byggegrense.
- Mot Sagaveien tillates balkonger utkraget inntil 1,0 m over byggegrense/formålsgrense på bebyggelsens 2. etasje.
- Mot BUT1 tillates balkonger utkraget inntil 2,5 m over byggegrense.

- c. Grad av utnytting
- Grad av utnytting for byggeområdene (BKB, BBB1-2) fremgår av BRA-angivelse på plankartet. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
 - Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.
 - Oppbygg på tak og overbygget sykkelparkering, trafoer, pergolaer, drivhus og verksted kan utgjøre inntil 300 m² BRA totalt innenfor planområdet. Dette arealet inngår ikke utnyttelsen på plankartet.
- d. Plassering og høyder
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Overbygget sykkelparkering, pergolaer, drivhus, verksted, renovasjon og tekniske anlegg som trafoer tillates etablert utenfor byggegrense. Mindre konstruksjoner som støttemurer, skjermvegger, trapper o.l. tillates lagt utenfor byggegrensene. Der annet ikke er angitt, er formålsgrense lik byggegrense.
 - Innenfor de øverste 4,0 m av arealet markert med k+116,6 på plankartet, tillates takoppbygg for trappe- og heisrom til takterrasser, samt nødvendige tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, drivhus, sol- og vindavskjerming, parapet og rekkverk.
 - Innenfor de øverste 2,6 m av arealet markert med k+112,0, k+ 110,2 og k+ 108,7 på plankartet, tillates kun plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming parapet og rekkverk.
 - Innenfor de øverste 1,3 m av arealet markert med k+110,4 på plankartet tillates kun parapet og rekkverk.
 - Takoppbygg skal utgjøre maksimum 20 % av takflatens underliggende areal.
- e. Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming.
- Eventuelle tekniske oppbygg skal samles til færrest mulige volumenheter, og ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadeliv mot gate. Uteoppholdsareal og lekeplasser (MUA)
 - Egnet areal til lek, aktivitet og uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av samlet BRA Bolig. I beregning av samlet BRA bolig inngår ikke overdekket areal for tilbaketrukne balkonger eller annet overdekket uteareal.
 - Balkongareal og private takterrasser kan medregnes i MUA opp til 10 m² per balkong, dersom balkongen eller takterrassen er minimum 10 m². Areal til felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse.
 - Uteareal brattere en 1:3 eller smalere enn 8 m bredde skal ikke regnes med. 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.
 - Dersom det etableres felles takterrasser, skal det etableres uttak for vann, for å tilrettelegge for takhager.
 - Alle boliger skal ha privat uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong. For 2-roms leiligheter tillates fransk balkong.

- f. Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder for å ivareta lokal håndtering av overvann og et grønt preg med variert vegetasjon.
- I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres gjennomsnittlig 0,8 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng, eller benyttes alternative vekstmedier for å oppnå tilsvarende vekst- og fordrøyningskapasitet.
- g. Leilighetsfordeling
- Det skal være en variasjon i boligstørrelser. Maksimum 30 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 50 m² BRA. Minimum 30 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 40 m² BRA.

4.1.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, felt BBB1-BBB2

a. Utforming

Ny bebyggelse skal fremstå helhetlig og avstemmes mot den eksisterende bebyggelsen i Sagaveien og Tverrveien.

Innenfor BBB1 skal minimum 40 % av fasaden på den 3. etasje mot Sagaveien være minimum 3,0 meter inntrukket fra byggegrense/formålgrense.

b. Funksjon- og kvalitetskrav

Fasadens hovedmateriale skal være tegl, og det skal benyttes innslag av tre som sekundærmateriale, særlig mot Sagaveien.

Det skal etableres utvendig solskjerming på fasader mot vest. Solskjermingen skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet.

4.1.3 Uteoppholdsareal, felt BUT1

c. Grad av utnyttning

BUT1 skal være felles uteoppholdsareal for boligbebyggelse innenfor kvartalet. Det tillates etablert drivhus, felleshus, overbygget sykkelparkering, pergola etc. på inntil 150 m² BRA innenfor BUT1.

a. Utforming

- BUT1 skal utformes som et frodig parkrom, og det skal opparbeides areal for lek og opphold. Arealene skal ha en god funksjon, ha gode solforhold, være skjermet for vind og være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Ulike aldersgruppers behov skal ivaretas, herunder barn, ungdom, voksne og eldre.
- Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal. I overganger mellom private og felles arealer i gårdrommet skal det etableres mulighet for beplantning. Det skal brukes variert og romdannende vegetasjon, med både trær, busker og stauder.
- BUT2 skal opparbeides som forhager til bebyggelsen og kan inngå i beregning av uteoppholdsareal. Feltet skal ha variert vegetasjon, deriblant trær, lang Sagaveien.
- Allergifremmende arter skal utelukkes så langt mulig. Det skal forsikres om at ingen uønskede fremmede arter etablerer seg, f.eks. i forbindelse med tilføring av masser. Det skal tas i bruk pollinatorvennlig beplantning.

b. Overvannshåndtering

Håndtering av overvann skal skje i henhold til fellesbestemmelse 3.2. Det tillates etablert fordrøyningsmagasin under bakken innenfor arealformålet.

c. Lekeareal

Innenfor BUT1 skal det opparbeides nærlekeplass på minimum 200 m². Lekearealet skal være minimum 10 meter bredt, og skal opparbeides med varige helse- og miljøvennlige materialer. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke.

4.2 Grønnstruktur

4.2.1 Blå/grønnstruktur, felt f_GBG

- a. Felt f_GBG skal opparbeides som forhager til bebyggelsen og kan inngå i beregning av uteoppholdsareal. Feltet skal ha variert vegetasjon, deriblant trær, lang Sagaveien.
- b. Allergifremmende arter skal utelukkes så langt mulig. Det skal tas i bruk pollinatorvennlig beplantning.
- c. Felt f_GBG skal utformes som del av den overordnede overvannshåndteringen og tjene som flomvei for tilgrensende områder.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.3.1 Fortau, felt o_SF

- a. Fortau skal være offentlig.
- b. Innenfor areal avsatt til fortau tillates det etablering av gatetrær og annen beplantning. Langs Moerveien tillates det etablert overvannstiltak i inntil 1 meter bredde langs kantstein mot vegbane. Overvannstiltak er forbeholdt overvann fra fortaus- og vegareal. Feltet skal ha gatetrær langs Moerveien.

4.3.2 Gatetun, felt o_SGT

- a. Gatetun skal være offentlig.
- b. Gatetun skal opparbeides som sambruksarealer. Det tillates kjøring til eiendommer, varelevering og nyttetraffikk. Det tillates etablert beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l. Det skal brukes materialer som er robuste og har lang levetid, som f.eks. naturstein og metall, og det skal sikres avrenning av overvann. Utvendige trapper skal utformes med gode og bestandige materialer som egner seg for helårs bruk.
- c. Det tillates etablert regnbed og annen vegetasjon som del av tiltakets overvannshåndtering. Fordrøyningsmagasin tillates etablert under bakken.

4.4 Kombinerte hovedformål

4.4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB

- a. Utnyttelse
Innenfor felt BKB tillates etablert boliger, forretning, tjenesteyting og bevertning. Det skal etableres minimum 500 m² næring innenfor formålet. Det skal avsettes minimum 50 m² til felleslokale langs o_SGT innenfor BKB,
- b. Utforming
Førsteetasjer mot Moerveien skal ha brutto etasjehøyde på minimum 4,2 meter. Fasader mot Moerveien skal benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting eller bevertning. Inntil 35 % av førsteetasjeplan tillates avsatt til boliger, trapperom, arealer for sykkelparkering og fellesareal for beboerne (f.eks. verksted), med inngang fra gårdsrommet.

Innganger til boliger og næringsareal fra Moerveien skal ligge på samme nivå som tilstøtende fortau.

Mot Moerveien skal bebyggelsen ha minimum to vertikale brudd i fasaden, med minimum 3,5 meter bredde.

c. **Funksjon- og kvalitetskrav**

Fasadens hovedmateriale skal være tegl, og det skal benyttes innslag av tre som sekundærmateriale. Mot Moerveien og o_SGT skal førsteetasjene ha en fasadeutforming som skiller seg fra øvrige etasjer.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.1 H570 – Bevaring kulturmiljø

Eksisterende verkstedbygning på eiendom 42/175 skal bevares og kan flyttes fra dagens posisjon og plasseres innenfor hensynssone H570. Det tillates mindre justeringer som etablering av større vindusåpninger i fasaden for å tilpasses ny bruk.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Parkeringsanlegg over flere arealformål (#1)

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 for underjordisk parkering, som vist på plankartet.

6.2 Særlige funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#2)

Areal innenfor bestemmelsesområde #2 skal være ubebygd i første og andre etasje. Arealet tillates ikke inngjerdet.

6.3 Særlige funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#3)

Areal innenfor bestemmelsesområde #3 skal være ubebygd i første etasje. Det ubebygde arealet skal ha en gjennomsnittshøyde på minimum 3,0 meter og ikke være lavere enn 2,6. Arealet tillates ikke inngjerdet.

6.4 Renovasjonsanlegg (#4)

Nedgravde containere for renovasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #4.

7 Dokumentasjonskrav

7.1 Redegjørelse for behandling av fremmede arter

Ved søknad om rammetillatelse skal de redegjøres for håndtering av fremmede arter.

7.2 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 masser, håndtering av inert avfall og farlig avfall.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Geoteknisk undersøkelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det følge rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering for tiltaket. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/ grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

7.6 Redegjørelse for trafikk i bygge- og anleggsfasen

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan som beskriver trafikkavvikling og trafiksikkerhetstiltak i bygge- og anleggsfasen.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse:

- a. Før rammetillatelse gis skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig sikret.

8.2 Før igangsettingstillatelse

- a. Før det gis igangsettingstillatelse skal SKV12 kryssutbedring Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet.
- b. Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152/ Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert være sikret opparbeidet.
- c. Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- d. Før det gis igangsettingstillatelse skal Kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet

- e. Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien være sikret opparbeidet
- f. Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra stasjonen til kryss Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet
- g. Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelvei med fortau samt fortau langs Brekkeveien fra stasjonen t.o.m. kryss Askeveien være sikret opparbeidet
- h. Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelvei med fortau langs Fylkesvei 152 fra ST2 til krysset Idrettsveien/Fv. 152 via undergang under jernbanen være sikret opparbeidet.
- i. Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet
- j. Før det gis igangsettingstillatelse skal områdelekeplass #5 og # 7 være sikret opparbeidet.
- k. Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien være sikret opparbeidet.
- l. Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Ås være sikret opparbeidet.
- m. Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- n. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum ved Esso være sikret opparbeidet.
- o. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon være sikret opparbeidet.
- p. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Ås VGS være sikret opparbeidet.
- q. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Raveien være sikret opparbeidet.
- r. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Moerveien være sikret opparbeidet.
- s. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Søråsveien være sikret opparbeidet.
- t. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av hovedvannledning i Moerveien, mellom Skoleveien og Moerveien 7/9, og tilknytning av denne ledningen på nord- og sydsiden, være sikret opparbeidet.

8.3 Før brukstillatelse

- a. Før brukstillatelse gis for boenheter innenfor BKB skal o_SGT og o_SF være opparbeidet.
- b. Før brukstillatelse for boligheter innenfor planområdet gis skal oppgradering av hovedvannledning med minimum ledningsdimensjon på Ø200mm i Sagaveien, fra Skoleveien til Tverrveien, være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.