

Detaljregulering av Ås næringspark, alternativ 2

Bestemmelser

PlanID: 3905 20240230

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	23.06.2025	075/25
Vedtatt reguleringsplan		

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV ÅS NÆRINGS-PARK
PLAN ID 3905 20240230 – Alternativ 2

Datert 26.05.2025

§ 1
PLANENS HENSIKT

Formålet med planarbeidet er å regulere området til næringsbebyggelse med håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §§ 12 – 5, 12 - 6 og 12 – 7 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12 – 5, nr. 1)

Boligbebyggelse (B)
Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
Næringsbebyggelse (NÆ)
Energianlegg (EA)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12 - 5, nr. 2)

Kjøreveg (KV)
Fortau (FO)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12 - 5, nr. 3)

Friområde (FRI)

§ 2.4 Hensynsoner (§ 12 - 6)

Frisikt (H140)
Bevaring naturmiljø (H560)

§ 3

FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering av bebyggelse

Utenfor byggegrenser tillates mindre tiltak som gangadkomster, trapper, plattinger, støttemurer med maks. høyde 1,5 meter, gjerder, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen.

§ 3.2 Parkering

Kravet til parkering for arbeidsbygninger er 1 plass per 100 m² BRA. Ved etablering av utstillingslokaler og hentepunkt skal det i tillegg avsettes 1 plass per 100 m² BRA.

Minst 10 % av parkeringsplassene skal være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.

Oppstillingsplasser for sykler er 1 plass per 100 m² BRA. Sykler skal kunne låses fast til oppstillingsplassene, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

§ 3.3 Renovasjon

Det stilles krav til felles renovasjonsløsninger, som skal plasseres inne i bebyggelsen.

§ 3.4 Støy

Innendørs og utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Det gjelder også støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal.

Alle tekniske installasjoner/rister/avkast skal ikke plasseres nærmere enn 70 meter til nærmeste nabo. Luftavkast/inntak/tørrekjøler vendes mot nord.

Støy fra tiltaket ved naboer (boliger) skal ikke overstige $L_{pAmax} = 45/40/35$ dB i tidsrommet 07-19/19-23/23-07.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride de grenseverdier som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 3.5 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet ved utgraving og dokumentasjon på fundamenteringsløsninger.

§ 3.6 Energi og miljø

Ved utbygging skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

På tak tillates paneler med solfangere eller solceller.

§ 3.7 Vann, avløp og overvann

Avrenningshastigheten fra planområdet skal ikke øke etter gjennomføring av reguleringsplanen.

Det skal etableres overvannsløsninger som sikrer at:

- Regnhendelser med minst 2 års gjentakintervall infiltreres innenfor planområdet
- Regnhendelser med 2 til 25 års gjentakintervall fordrøyes og forsinkes innenfor planområdet
- Regnhendelser med over 25 års gjentakintervall ledes til trygge flomveier på overflaten

Ved beregning av gjentakintervall skal det tas hensyn til forventede klimaendringer.

Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO - plan), som skal godkjennes av Kommunalteknikk før det gis rammetillatelse.

VAO - planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200, som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm.

VAO-planen skal utarbeides i tråd med løsning for vann, avløp og overvannshåndtering beskrevet i kommunalteknisk plan datert 22.05.2025.

§ 3.8 Skiltplan

Ved søknad om skilt og/eller reklameinstallasjoner skal det utarbeides en samlet skiltplan for bygningen og omkringliggende omgivelser. Skilt skal innordne seg etter bygningens og anleggets arkitektoniske utforming. Skilt, bannere, flagg mm. tillates ikke over gesims.

§ 3.9 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200 som skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng med kotehøyder.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Eiendomsgrenser.
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomster.
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming.
- Overvannshåndtering.
- Løsning for renovasjon.
- Støttemurer, trapper, plattinger og gjerder.
- Beplantning på grøntanlegg.
- Arealer for snøopplag.

§ 3.10 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller

framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.11 Tiltaksplan for fremmede arter

Ved utbygging av området må det iverksettes tiltak for å hindre videre spredning både innenfor planområdet og ut til nye områder. Tiltaksplan for håndtering av infiserte masser må foreligge før det gis rammetillatelse.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

Areal omfatter boligtomt innenfor frisiktsonen fra avkjørsel.

§ 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Areal omfatter regulert offentlig byggeområde O1 (trygdeleiligheter, administrasjon) innenfor frisiktsonen fra avkjørsel som er del av reguleringsplan for *Boliger og offentlige bygg på Ås*.

§ 4.3 Næringsbebyggelse (NÆ)

4.3.1 NÆ1

Innenfor NÆ1 kan det etableres håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer.

Maks. gesimshøyde kote +21 meter.

Maks. bruksareal 3300 m² (BRA).

Det tillates etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt med et samlet areal på inntil 250 m².

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Utvendig parkering/parkering på terreng skal ikke inngå i beregning av grad av utnyttning.

Trappe- og heishus tillates inntil 3 meter over maks. gesimshøyde og kan maksimalt utgjøre 10% av takflaten. Det skal utformes helhetlig og tilpasset øvrig del av bebyggelsen, og skal ligge minimum 1 meter i avstand fra gesims.

Det skal etableres gjerde mot FRI i en høyde på minimum 90 cm.

Arkitektonisk utforming, material- og/eller fargebruk skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse på Ås kontorsenter med innslag av tegl.

4.3.2 NÆ2

Areal omfatter næringsbebyggelse innenfor frisiktsonen fra avkjørsel.

§ 4.4 Energianlegg (EA)

Innenfor arealet tillates etablering av nettstasjon. Endelig plassering, behov og dimensjonering avklares med nettselskap før det gis rammetillatelse.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjørevei (o_KV1)

Areal omfatter del av Åshaugveien.

§ 5.2 Kjørevei (o_KV2)

Areal omfatter del av Broen.

§ 5.3 Kjørevei (o_KV3)

Areal omfatter del av Åslyveien.

§ 5.4 Fortau (FO)

o_FO1 er fortau langs Åshaugveien.

o_FO2 er fortau langs Åslyveien og Broen.

§ 5.5 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG5)

Terrengskråninger/grøfter inn mot regulerte kjøreveier.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde (f_FRI)

Friområdet skal nyttes til lek. Nødvendig mindre bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk til lekeplass, kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

§ 7

HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsoner tillates det ikke vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 meters høyde over nivå på tilstøtende vei. Oppstammede trær tillates.

§ 7.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssone H560 omfatter eiketre (stammeomkrets 2,23 meter). Eiketre som omfattes av hensynssonen skal bevares, og det skal ikke igangsettes tiltak som kan skade treet.

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon skal leveres i forbindelse med søknad om rammetillatelse:

1. Dokumentasjon på støyreduserende tiltak, jf. 3.4.
2. Dokumentasjon på lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider jf. 3.5.
3. VAO – plan jf. 3.7.
4. Skiltplan jf. 3.8.
5. Utomhusplan, jf. 3.9.
6. Tiltaksplan for fremmede arter jf. § 3.11.
7. Nettstasjon avklart med nettselskap jf. 4.4.

§ 8.2 Igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal forlengelse av fortau, FO2, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 8.2 Brukstillatelse

Før brukstillatelse gis skal følgende være opparbeidet:

- Etablering av gjerde jf. 4.3.1.
- Sanering av adkomstvei til Åshaugveien 3 (gbnr. 14/27) og Åshaugveien 5 (gbnr. 14/32).
- Forlengelse av fortau, FO2.