

Asker kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

17.12.2024:

- Ny tekst med rødt

- Strøket tekst med gjennomstreking

Reguleringsplan for Verpen næringsområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering 22.01.2024, revidert 08.11.2024

PlanID 3025_202319

Saksnummer xxx

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet og bussanlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Gjeldene regelverk for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av næringsområdet. Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planen.

2.1.2 Terrengbehandling

Ved større fyllinger over 1 m skal høydeforskjellen delvis tas opp med terrengmur i naturstein.

2.1.3 Overvannshåndtering

Avrenning fra planområdet skal fordrøyes i lukket fordrøyningsløsning. Terrenget skal utformes slik at overvann føres på overflaten til fordrøyningsløsning.

2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.2.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

2.3 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 som skal redegjøre for: hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggs- og driftsperioden, håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggs- og driftsperioden samt avfallshåndtering. Måling av vannkvalitet i bekk og oppfølging av eventuelle avbøtende tiltak samt eventuelle tiltak mot forurensset grunn skal inngå i miljøoppfølgingsplanen. Tiltak for å bevare vegetasjonsskjerm og hensynssoner naturmiljø i anleggsfasen skal inngå. **Metode for bruk av naturlig revegetering og areal til mellomlagring av stedeagne toppmasser skal gjøres rede for i miljøoppfølgingsplanen.** Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak.

2.3.2 Krav til overvann

Det skal ikke slippes ut overvann som har nitrogenforurensning fra sprengstein i større mengder enn det som kan infiltreres og absorberes i nærliggende naturmark fra planområdet. Dette skal løses enten gjennom

- a) Å kun benytte sprengstoff som ikke gir nitrogenavrenning
- b) Å etablere rensing, evt. sedimentasjonsbasseng innenfor planområdet som hindrer nitrogenforurensning i avrenningen.

Valg av tiltak og tillatt utslippsnivå avklares i miljøoppfølgingsplanen.

2.3.3 Fremmede arter

Tiltaket skal ikke bidra til spredning av fremmede arter ved anlegg eller drift. Eventuelle masser med fremmede arter skal deponeres i godkjent mottak.

2.3.4 Støy

Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, Rundskriv T-1442/ 2021, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen og støyverdiene i tabell 2 og 3 i retningslinjen skal overholdes og skal ligge til grunn for vurdering av støy i anleggs- og driftsperioden.

2.3.5 Driftstider i anleggsfasen

Det tillates drift mellom klokka 07:00 og 19:00 på hverdager. Det skal ikke være drift på lørdag, søndag eller helligdag.

2.3.6 Vegetasjonsbruk

Det skal benyttes mest mulig stedeagen vegetasjon i anlegget. Det benyttes i hovedsak naturlig revegetering innenfor alle vegetasjonsområder i planen. Dersom det skal plantes vegetasjon utenfra skal dette være tilsvarende arter og provenienser som eksisterende vegetasjon.

Før tiltaket starter opp skal det lokale vegetasjonsdekket fjernes på en måte som gjør at det kan mellomlagres og brukes til reetablering av vegetasjon ved ferdigstilling.

2.4 Energikilder (§ 12-7 nr. 8)

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

2.4.1 Miljøvennlige, alternative energikilder/løsninger skal vurderes og redegjøres for i den hensikt å oppnå målene og gjennomføre tiltakene i Asker kommunes energi- og klimaplan. **Byggeprosjektene skal inkludere solceller og lokalprodusert energi på bygninger over 250 m2, driftsatt innen brukstillatelse.**

2.5 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

2.5.1 Før opparbeiding av næringsområdet skal det foretas arkeologisk gransking. Det tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal gjennomføres.

2.5.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal tiltakshaver sørge for at det blir utørt nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget av potensiell forurensning grunn innenfor tiltaksområdet, ref. forurensningsforskriftens kap 2.

2.5.3 Tekniske planer og landskapsplan

Før tillatelse til tiltak skal det utarbeides tekniske planer for opparbeiding av næringsområde, bebyggelse, veg, infrastruktur og grøntområder.

Planene skal **være koordinert og skal samlet** vise: Utforming av bygg, parkering, vei, overvannshåndtering, høydesetting, materialbruk, murer og eventuelle andre installasjoner. **Planene skal vise vegetasjonsbruk og hvordan eksisterende markdekke skal ivaretas i anleggsfasen før den legges tilbake og nyttes til reetablering ved ferdigstilling.** Planene skal være i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav. Tekniske planer sendes inn sammen med rammesøknaden.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Tiltaksplan forurensning grunn

- Ved søknad om IG skal det foreligge godkjent tiltaksplan for forurensning grunn dersom undersøkelsene i punkt 2.5 viser forurensning over normverdi jmf. forurensningsforskriftens kap 2.

3.1.2 Kombinert bygge- og anleggsformål kombinert med annet hovedformål, BAA (Næringsbebyggelse/ kollektivanlegg)

Utforming:

- Tillatt grad av utnyttelse: BYA 45%
- Byggehøyder: Det tillates byggehøyder på inntil 6 og **8-10m** i ulike bestemmelsesområder, se pkt 5.2 og 5.3.
- Materialbruk og farger: Bebyggelsens fasader og tak skal ha mørke farger og overflater som harmonerer med stedegen fargepalett og som blir minst mulig dominerende i landskapet.
- **Bygg skal ha 80% grønne tak og/ eller solceller.**

Funksjons- og kvalitetskrav:

- Innenfor området kan terrenget sprenges og planeres til en stor flate med kotehøyde mellom ca kote **+44,9 og +41,5.**
- Maksimal høyde på fjellskjæringer er 13 m.

- Innenfor formålet kan det oppføres kontorbygg, samt lager- og garasjeanlegg og verksted **og vaskehall for buss.**
- Innenfor formålet skal det etableres nødvendige interne veger og nødvendig manøvrerings- og parkeringsareal.
- Det skal tilrettelegges for lading av el-bil og sykkel.
- Sikringsgjerdet skal etableres ved høye skråninger
- **Det skal tilstrebes størst mulig grad av grønne og permeable flater på alle uteområder.**

Byggegrense:

- Byggegrense reguleres 20m fra Storsandveiens midtlinje og trekkes sørover fra den nordlige enden av næringsområdet.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tiltaksplan forurenset grunn:

- Ved søknad om IG skal det foreligge godkjent tiltaksplan for forurenset grunn (som en del av miljøoppfølgingsplanen) dersom undersøkelsene i punkt 2.5 viser forurensning over normverdi jmf. forurensningsforskriftens kap 2.

3.2.2 Kjøreveg, KV

O_KV1:

Funksjons- og kvalitetskrav:

- Regulert veggbredde: 7m inklusive skulder
- Maksimal stigning: ~~10%~~ **6%**

KV2:

Gjelder ny avkjørsel til næringsområdet **BAA**. Avkjørselen skal bygges etter Asker kommune sine gjeldende standarder.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal, AVG

Arealet skal benyttes til nødvendige grøfter og tilpassing til omkringliggende terreng.

Der det ikke er til hinder for friskt eller vegdrift, skal eksisterende vegetasjon bevares eller ny vegetasjon skal plantes. Det skal benyttes planter som er en del av den lokale, viltvoksende floraen.

3.2.4 Gang- og sykkelveg, GS

GS-vegene skal bygges etter Asker kommunes gjeldende standard.

Regulert bredde 3,5 m.

3.2.5 Holdeplass, HPP

Gjelder holdeplass til kantstopp for buss.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm, VS1

Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak:

Det er ikke tillatt med hogst eller terrenginngrep som skader vegetasjonen. Lett tynning for å forsterke effekten av vegetasjonsskjermen er tillatt. Trær som står i fare for å falle over veier, tillates felles.

Nødvendig grøfting og vedlikehold langs kommunal vei er tillatt. Tiltak for anlegg av støttemur for formål ~~NE~~ **BAA** er tillatt.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm, VS2

Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak:

Arealet skal tilplantes med **stedegen vegetasjon**. ~~en trerekke med store trær. Maksimal avstand mellom trær er 7 meter.~~ Vegetasjonen skal bidra til visuell skjerming mellom næringsområdet og GS-vei/ Storsandveien.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm, VS3

Utforming:

Det kan etableres natursteinsmur på inn til 4 m høyde innenfor formålet. Det skal etableres en voll langs avgrensningen mot formål **BAA** med overhøyde på **3 2** m over ferdig planert terreng i næringsområdet.

Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak:

Der det er mulig ut ifra terrengtilpasningen skal eksisterende vegetasjonsdekke bevares eller gjenbrukes. Øvrig areal ~~Arealet~~ skal tilplantes med vegetasjon som er naturlig på stedet. Skråningen og vollen skal etableres med jorddybder og jordkvalitet slik at det legges til rette både for rasktvoksende løvtrær for skjerming av innsyn, og for etablering av furu og andre arter som vokser sakte og lever lengre.

3.3.4 Blågrønnstruktur, BG

Arealet skal tilsås med gras eller dekkes med eksisterende toppmasser fra området.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Faresoner høyspentlinje (§ 11-8 a), sone H370

Faresonen er lagt med en avstand på 8 meter til hver side fra angitt høyspentline (luftlinje) på kart. Ledningene har et byggeforbudsbelte på 6 meter målt vannrett fra nærmeste faseleder (tråd) til nærmeste bygningsdel. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Dersom ledningene blir lagt i kabler i bakken faller hensynssonen bort.

4.2 Særlige hensyn til bevaring av landskap (§ 11-8 c), H550

Eksisterende terreng skal bevares. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Trær som står i fare for å velte over veien eller inn på næringsområdet kan felles. Nødvendig grøfting og vedlikehold langs kommunal vei er tillat

4.2 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c), H560 1-3

All hogst av levende og døde trær, samt borttransport av slike, tillates ikke. Det tillates ingen tekniske inngrep. Trær som står i fare for å falle over veier, tillates felles, men skal få ligge innenfor hensynsområde.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (§12-7), område #1 - #6

Før iverksettingen av tiltak, skal det foretas arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet, avmerket på plankartet.

Det skal tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.



5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (§12-7), område #7

Bebyggelse kan etableres med maksimal totalhøyde på kote +50,0.

5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (§12-7), område #8

Bebyggelse kan etableres med maksimal totalhøyde på kote +52,0 55,0. Tekniske anlegg over tak som for eksempel ventilasjonsaggregater og heishus, kan være høyere enn totalhøyden.

5.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde (§12-9), Midlertidig rigg- og anleggsområde

Området tillates brukt til rigg- og anleggsområde i forbindelse med utførelse av *Detaljregulering for Oslofjordforbindelsen - byggetrinn 2 - vertikalnivå 2*, Plan ID 06282142.

Reguleringsformålet midlertidig rigg- og anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen. Området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk; alternativt tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål. Anleggsveger i anleggsbelte kan etter avtale opprettholdes som permanente, private skogsveger.

6. Rekkefølgekrav

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt NÆ BAA)

Før bebyggelse tas i bruk skal GS-vegen (o_GS1 og o_GS2), samt bussholdeplass (o_HPP) være ferdig opparbeidet.