

**Detaljreguleringsplan for
Ausefjellet II næringsområde**

Plannummer	250
P360-saksnr.	15/08411
Vedtaksdato	12.06.2019

Endringer	P360-saksnr.	Vedtaksdato/ saksnummer	Saksbehandler

REGULERINGSBESTEMMELSER
Detaljreguleringsplan for Ausenfjellet II næringsområde
~~Sørum~~ **Lillestrøm** kommune, Akershus
Plan ID: 250

Planbestemmelser datert: 13.01.2017
Dato for kommunestyrets godkjenning: 12.06.2019
Dato for siste rev. av bestemmelsene: ~~14.05.2018~~ **26.02.2026**
Dato for godkjenning av endring: xx.xx.2026

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR OMRÅDET SOM PÅ
PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

§1
REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd, nr. 1)	
• Industri/lager (BKB1-5)	(1826)
• Bebyggelse og anlegg kombinert – Industri, lager og datasenter (KBA1-5)	(1800)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2. ledd, nr. 1)	
• Kjøreveg (f_SKV4)	(2011)
• Fortau (f_SF O 4)	(2012)
• Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_ S AVT4)	(2018)
• Annen veggrunn – grøntareal (f_ S AVG4-3)	(2019)
• Parkeringsplasser (f_SPP4)	(2082)
Grønnstruktur (§12-5, 2. ledd, nr. 3)	
• Vegetasjonsskjerm (GV S 1-6)	(3060)
Hensynssoner (§12-6)	
• Sikringssone – Frisikt	(H140)
• Faresone – Høyspent	(H370)
Bestemmelsesområde	
• Automatisk fredet kulturminne	(#1)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Automatisk fredete 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 etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

2.2 Støy

For ny bebyggelse eller anlegg innenfor planområdet skal tabell 23 (permanente tiltak) og tabell 4/5 (midlertidige tiltak) i **Klima- og miljødepartementets** retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. Ved etablering av industrivirksomhet **og datasenter** skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for virksomhetens generering av støy. Dersom bygningsmyndighetene finner det nødvendig, kan det kreves støyberegninger.

2.3 Luftforurensning

For ny bebyggelse eller anlegg innenfor planområdet skal tabell 1 i Miljøverndepartementets veileder for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), legges til grunn. Timemiddelkonsentrasjon i anleggsfase skal ikke overstige 200 ug/m³ på boligeiendommer. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak. Dersom bygningsmyndighet finner det nødvendig, kan det kreves beregninger av luftkvaliteten.

2.4 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Utomhusareal (opparbeidet atkomst og parkeringsareal) i tilknytning til byggverk skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon.

2.5 Estetikk og kvalitet

Bebyggelse og anlegg skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Det skal benyttes farger og materialer som ikke er reflekterende og som ikke står i kontrast med omgivelsene.

Fjernvirkning skal dempes ved at bebyggelsens dimensjoner tones ned ved hjelp av konstruksjonsmessige og/eller estetiske virkemidler.

Utendørs lager skal innpasses i tiltaket på en slik måte at det ikke virker skjemmende for helheten ved anlegget. Midlertidige bygg og anlegg skal ha nøytrale uttrykk.

2.6 Overvannshåndtering og bekkelukking

Overvann fra felt for bebyggelse og anlegg skal fordrøyes lokalt. Bekk i felt ~~BKB~~ **KBA1** og ~~BKB~~ **KBA2** skal om mulig legges utenom næringsfeltet. Dersom ikke dette lar seg gjøre tillates den fjernet og da skal inngå i nytt VA-anlegg. Nye overvannsanlegg skal dimensjoneres for 200-årsflom + sikkerhetsmargin.

2.7 Skilt- og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger skal være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materiale og farger. Det tillates ikke skilt og reklameinnretninger på tak. Det tillates heller ikke lysende tak.

2.8 Justeringer av formålsgrenser

Formålsgrenser mellom byggeområder for industri tillates maksimalt justert 50 meter. Ved justering tilpasses byggegrenser tilsvarende.

2.9 Geoteknikk

For videre detaljprosjektering av geoteknikk skal geoteknisk rapport (15247-Notat RIG0221323 Rapport nr. 3 Vurdering av områdestabilitet) fra Løvlien Georåd, datert 27.03.2017/16.08.2024 legges til grunn.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 2. ledd, nr.1)

3.1 Dokumentasjonskrav

3.1.1 Tekniske planer

Det skal dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt.

3.1.2 Utomhusplan

Utomhusplanen skal ha en hensiktsmessig målestokk (minimum 1:500) og minimum vise avgrensning av tiltaksområdet med framtidig bebyggelse og anlegg markert (påført piler for atkomst- og inngangsforhold), terrengforhold med eksisterende og framtidige koter med nødvendige punkthøyder, trafikkforhold som kjøreveier, gangveier, parkeringsareal og nødvendig manøvreringsareal, tilrettelegging for slokkemannskap (atkomst og brannhydranter/-kummer), vegetasjon og grøntanlegg inkludert skråning mot tilgrensende utbyggingsområde og GVS1 langs tomtegrensen, overvannsanlegg (grøfter, fordrøyningsanlegg, etc), plassering av oppsamlingsutstyr for avfall, areal for utelagring, belysning, universell utforming, snøopplag, transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg samt arealenes materialbruk.

3.1.3 Miljøoppfølgingsplan

Miljøoppfølgingsplan skal redegjøre for forhold knyttet til støy og vibrasjoner, støy, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkl. tiltak mot spredning av svartelistede arter), landskap, kulturminner, massehåndtering, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase.

- Det gjøres tiltak for å hindre avrenning av slam og partikler fra anleggsområdet til bekk/vassdrag. Veger for anleggstransport skal feies/vaskes etter behov.
- Atkomst til marka for gående og syklende gjennom Tretjerndalsveien skal opprettholdes og skiltes. Dette gjelder også i anleggsperioden.

- Risiko for spredning av svartelistede arter minimeres ved hjelp av god kontroll med massehåndtering, rengjøring av maskiner, oppfølging av restareal, midlertidige deponier, rabatter, o.l.

Kravet gjelder ikke for mindre tiltak uten potensial for vesentlig påvirkning av omgivelsene.

Dersom tiltaket omfatter datasenter skal miljøoppfølgingsplanen dokumentere antatt støy fra anleggsfasen og driftsfasen, og inkludere en vurdering av behov for avbøtende tiltak.

3.1.4 Rigg- og marksikringsplan

Rigg- og marksikringsplan skal minimum vise riggområder, større anleggsfunksjoner, midlertidige deponier, anleggsveier, anleggsgjerder og områder som skal sikres. Kravet gjelder ikke for mindre tiltak uten potensial for vesentlig påvirkning av omgivelsene.

Riggområdene skal plasseres skånsomt i terrenget og ikke beslaglegge større arealer enn nødvendig. Riggområdene gis god utforming og skjermes der det er nødvendig. På riggplassen skal det være ryddig og driften være godt organisert.

3.1.5 Massehåndteringsplan

Det skal utarbeides massehåndteringsplaner som synliggjør etappevis reetablering av terreng for riggområder og beskrive hvordan overskuddsmassen fra planområdet håndteres.

3.2 Formål

Bebyggelse og anlegg (1800) består av kombinasjonen arealformål datasenter (1342) og industri/lager (1826).

Innenfor feltene ~~BKB~~KBA2-4 tillates det etablert bebyggelse for lager og lett industri med kontorer som er tilhørende kontorvirksomhet uten sjenerende støy, forurensning og/eller lukt. Innenfor feltene KBA2-4 tillates det etablert datasenter. Anlegg som naturlig hører til industri- og lagerbebyggelse og datasenter som renovasjonsanlegg, transformatorstasjoner, energisentraler, sprinklerbasseng, mm, inngår også.

Innenfor felt ~~BKB~~KBA1 og ~~BKB~~KBA5 tillates det etablert parkering, snødeponi og utelagring.

I forbindelse med søknad om tiltak som inkluderer datasenter skal det redegjøres for produksjon og bruk av overskuddsvarme.

Innenfor feltene ~~BKB~~KBA1-5 tillates det under anleggsfase prosessering av steinmasser fra planområdet som følge av opparbeidelse av tomt. Plassering av midlertidige knuseverk skal framgå av rigg- og marksikringsplan.

Tak på industri-/lagerbygg og datasenter skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og andre tekniske anlegg. Grønne tak skal ha minimum følgende type/standard: «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.

3.3 Grad av utnytting

Innenfor feltene ~~BKB~~**KBA**2-4 tillates det en tomteutnyttelse på minimum 40 % og maksimalt 50 % BYA (ikke medregnet parkeringsareal). Minimumsutnyttelse for felt skal beregnes når feltet er ferdig utviklet. Hvordan hele feltet kan bygges ut med bebyggelse og utnyttes skal vises ved søknad om rammetillatelser, dersom det søkes i flere byggetrinn eller på deler av feltet.

3.4 Terreng-/gesims-/mønehøyder

Innenfor feltene tillates det oppført bebyggelse med maksimal møne-/gesimshøyde inntil 20 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Følgende maksimale kotehøyde for møne/gesims gjelder:

- Felt ~~BKB~~**KBA**2 +212
- Felt ~~BKB~~**KBA**3 +228
- Felt ~~BKB~~**KBA**4 +237

I tillegg kan tekniske anlegg med høyde på inntil 3 meter over tak oppføres minimum 5 meter inn fra fasade.

3.5 Byggegrenser

Uthus, støttemurer som er under 1,5 m og boder som er under 15 m² og andre mindre konstruksjoner/installasjoner kan tillates oppført utenfor angitte byggegrenser.

3.6 Parkering

For ny bebyggelse skal parkeringsareal etableres etter følgende normer;

	Maks. bilparkeringsplasser	Sykkelparkering
Industri, verksted, lager, datasenter	1 per 100 m ² BRA	For 10 % av ansatte

Parkeringskrav for underordnet kontorvirksomhet omfattes av parkeringskrav for industri, verksted, lager og **datasenter**. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne og lokalisert i nærhet av hovedinngang. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak, i nærhet av inngangsparti og med låsemulighet.

3.7 Avkjørsler og snuplass

Avkjørsel fra f_SKV4 til feltene BKBKBA2-4 er angitt med avkjørselspil i plankart. Avkjørselspil er retningsgivende. Avkjørsel fra f_SKV til feltene BKBKBA1 og BKBKBA5 avklares gjennom utomhusplan. Det skal etableres snumuligheter i enden av f_SKV, på feltet KKBKBA4. Dette skal vises i utomhusplanen.

3.8 Skråninger

I de opparbeidede skråningene mellom feltene BKBKBA1-4 skal det gjennomføres tilsåing/beplantning av tre- og buskvegetasjon med stedegen/naturlik karakter. Det skal etableres et tilfredsstillende vekstgrunnlag for vegetasjon. Eksisterende vekstjord som fjernes som del av terrengbearbeiding skal oppbevares og gjenbrukes innenfor feltet, forutsatt at dette ikke medfører spredning av uønskede arter. Skråningene skal ha en enhetlig karakter på tvers av tomtegrenser og bestå av en kombinasjon av hurtig- og sentvoksende arter. Det skal tilstrebes å legge til rette for forhold som muliggjør skjermingseffekt med busker og trær i løpet av en 10-årsperiode.

3.9 Brannhydranter/brannkummer og slokkevann

Slokkevannsforsyning skal etableres med brannhydranter der anlegget ikke er til hinder for utnyttelse og/eller drift av utomhusområdet. Tilstrekkelig slokkevannskapasitet skal dokumenteres ved måling eller annen tilsvarende metode.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd, nr. 2)

4.1 Dokumentasjonskrav

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye veganlegg, skal byggeplan for tiltaket være godkjent av SørumLillestrøm kommune. Kommunaltekniske normer skal legges til grunn for detaljering innenfor reguleringsplanens rammer.

4.2 Kjøreveg (f_SKV4)

Kjøreveg f_SKV4 er felles for felt BKBKBA1-5.

4.3 Fortau (f_SFO)

Fortau f_SFO4 er felles for felt BKBKBA1-5.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SAVT4)

Annen veggrunn – tekniske anlegg f_SAVT4 er felles for felt BKBKBA1-5. Innenfor feltene tillates det etablert anlegg og konstruksjoner som ledd i vegformålet, herunder snødeponi.

4.5 Annen veggrunn – Grøntareal (f_SAVG4-3)

Annen veggrunn – tekniske anlegg f_SAVG7 er felles for felt BKBKBA1-5. Innenfor feltene tillates det etablert anlegg og konstruksjoner som ledd i vegformålet.

4.6 Parkeringsplasser (SPP4)

Innenfor feltet tillates det etablert bil- og traileroppstillingsplasser samt anlegg og konstruksjoner som ledd i vegformålet. Det skal tilrettelegges for atkomst for beredskapskjøretøy fra f_SKV4 til eiendomsgrense mot gnr./bnr. 270/30 (eller senere utskilt eiendom).

§ 5

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd, nr. 3)

5.1 Vegetasjonsskjerm (GV51-6)

Innenfor de delene av feltene som berøres av bygge- og anleggstiltak skal det gjennomføres tilsåing/beplantning av tre- og buskvegetasjon med stedegen/naturlik karakter. Det skal etableres et tilfredsstillende vekstgrunnlag for vegetasjon. Eksisterende vekstjord som fjernes som del av terrengbearbeiding skal oppbevares og gjenbrukes innenfor feltet, forutsatt at dette ikke medfører spredning av uønskede arter. Vegetasjonsskjermene skal ha en enhetlig karakter på tvers av tomtegrenser og bestå av en kombinasjon av hurtig- og sentvoksende arter. Det skal tilstrebes å legge til rette for forhold som muliggjør skjermingseffekt i løpet av en 10-årsperiode. Avgrensning av vegetasjonsskjermer skal tilpasses topp skråning. Vegetasjonen som benyttes i vegetasjonsskjerm skal kunne oppnå en høyde tilsvarende byggene. Der det er mulig skal landskapselementer (vegetasjon og terreng) sikres for å bevare noe av stedets karakter, forbindelser og naturlig skjerming.

5.2 Hensyn til friluftsinnteresser

Turstier, bekkedrag og friluftsinnteresser skal ivaretas. Turstier som går gjennom næringsområdet må legges utenom planområdet. For bekker innenfor næringsområdet gjelder § 2.6.

§ 6

HENSYNSSONER (§ 12-6)

6.1 Frisiktsone (H140_1)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.

6.2 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370_1-H370_2)

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg tillates det ikke etablert bebyggelse eller andre anlegg for varig opphold. Innenfor faresone for høyspenningsanlegg tillates det ikke etablering av anlegg eller andre tiltak uten at det på forhånd er godkjent av netteier.

§ 7
BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)

7.1 Automatisk fredet kulturminne (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet #1 ligger det et tjærebrenningsanlegg fra middelalder (ID 214920) som er automatisk fredet, jf. Kulturminnelovens § 4. Akershus fylkeskommune har gitt dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelse for utbygging i henhold til reguleringsplan.

§ 8
REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr. 10)

8.1 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor reguleringsplanen må kommunen ha gitt igangsettingstillatelse til atkomst for næringsområdet, i samsvar med vedtatt reguleringsplan for ny atkomstveg til Ausenfjellet næringsområde.

Masser kan ikke kjøres ut av området før krav til støyskjerming i reguleringsplan for atkomstveg er oppfylt, med mindre disse skal benyttes i veganlegg for ny atkomstveg.

8.2 Opparbeidelse av kryss fv. 171 x Tretjerdalsveien

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal det foreligge godkjent byggeplan for krysset fv. 171 x Tretjerdalsveien i henhold til reguleringsplan for atkomstveg til Ausenfjellet næringsområde. Krysset skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse.

8.3 Dokumentasjonskrav

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse eller nye anlegg skal følgende være godkjent av kommunal forvaltningsmyndighet:

- Teknisk plan for vann, avløp, jf. 3.1.1.
- Utomhusplan for de deler av planområdet som berøres av omsøkt bebyggelse og anlegg, jf. § 3.1.2
- Miljøoppfølgingsplan, jf. § 3.1.3
- Rigg- og marksikringsplan jf. § 3.1.4
- Massehåndteringsplan jf. § 3.1.5
- Plan som ivaretar kravene til sløkkevann

8.4 Opparbeidelse eller utbedring av kommunal atkomstveg til næringsområdet

Før det gis brukstillatelse for første bebyggelse skal det gis brukstillatelse til kommunal atkomstveg fra krysset fv. 171 x Tretjerdalsveien til næringsområdet. Ny atkomstveg skal reguleres og opparbeides for Ausenfjellet næringsområde. Dette innebefatter også et areal for snødeponi på 200 m² i tilknytning til atkomstveg.

Atkomstvegen skal være ferdigstilt senest 2 år etter første brukstillatelse for bebyggelse i planområdet.

8.5 Opparbeidelse av intern atkomstveg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal kjøreveg f_SKV4, fortau f_SF04, og annen veggrunn – tekniske anlegg f_SAVT4 og annen veggrunn – grøntareal f_SAVG4-2 tilhørende omsøkt bebyggelse være opparbeidet og ferdigstilt.

8.6 Opparbeidelse av vegetasjonsskjermer

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal vegetasjonsskjem GVS1-6 tilhørende omsøkt bebyggelse være opparbeidet og ferdigstilt. Dersom det vedtas brukstillatelse for bebyggelse på vinterstid, skal vegetasjonsskjermen være opparbeidet senest i løpet av mai måned påfølgende vår.

8.7 Opparbeidelse av utomhusareal og vann- og avløpsanlegg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal utomhusareal tilhørende omsøkt bebyggelse, inkludert skråning mot tilgrensende utbyggingsområde, være opparbeidet og ferdigstilt som beskrevet i § 3.9. Vann- og avløpsanlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt. Dersom det vedtas brukstillatelse for bebyggelse på vinterstid, skal utomhusarealet være opparbeidet senest i løpet av mai måned påfølgende vår.

8.8 Opparbeidelse av frisiktsoner

Før det gis brukstillatelse for nye veganlegg skal frisiktsoner H140-4 være ryddet.

8.9 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt BKBKBA1 som berører grunnen skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. Dersom grunnundersøkelsene viser at grunnen er forurensset skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser som skal godkjennes av bygningsmyndighet.

8.10 Tilstrekkelig slokkevannskapasitet

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse må tilrettelegging for brannvesenet (atkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Utomhusplanen skal sendes til brannvesenet på høring før rammetillatelse.

8.11 Etappevis utbygging

Ved etappevis utbygging skal rekkefølgebestemmelsene være oppfylt for det aktuelle delområde før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse.

8.12 Hensynet til transformatorstasjon

Utomhusplan skal sendes på høring til Statnett før rammetillatelse. Det skal tas sikkerhets hensyn til Frogner transformasjon. Dette gjelder også for utelagring.