



Søknad om driftskonsesjon i henhold til mineralloven § 43

Skjemaet med vedlegg sendes til:

Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard
Postboks 3021 Lade
7441 Trondheim

E-post: mail@dirmin.no
Telefon Sentralbord: (+47) 73 90 40 50
Hjemmeside: <http://www.dirmin.no>

LES VEILEDNINGEN FØR DU FYLLER UT SKJEMAET

1. Opplysninger om søker			
Fullstendig navn/firma		Organisasjonsnummer	
Postadresse		Postnummer	Sted
		Land	
Telefonnummer	Mobiltelefon	E-postadresse	Hjemmeside

2. Opplysninger om området		
Navn på uttaksområdet/uttaket	Uttaksområdets gårds- og bruksnummer	Kommune
Størrelse på omsøkt areal (daa)	Anslag totalvolum uttak (m ³)	Forventet årlig uttak (m ³)

3. Opplysninger om forekomsten	
3.1. Hvilken mineralkategori tilhører forekomsten?	Grunneiers mineraler Statens mineraler
3.2. Drives det på forekomsten i dag?	Ja Nei
3.3. Beskrivelse av forekomsten (type mineralforekomst, kvalitetsvurdering, anvendelser av råstoffet):	



4. Forholdet til plan- og bygningsloven (pbl.)

4.1. Angi hvilket arealformål området har i kommuneplanens arealdel _____

4.2. Finnes det en godkjent reguleringsplan for området det søkes om konsesjon? Ja Nei

Hvis ja, oppgi navn på planen og vedtaksdato:

Navn på plan: _____

Vedtaksdato: _____

Hvis nei:

Er det varslet oppstart av reguleringsplanarbeid for området? Ja Nei

Er det gitt andre tillatelser etter pbl. for terrenginngrep i omsøkt område? Opplys om hvilke

5. Vedlegg til søknaden

Med søknaden skal alltid vedlegges:

5.1. Dokumentasjon på utvinningsrett til forekomsten

- For grunneiers mineraler: Kopi av signert leieavtale om uttak med grunneier, eller dokumentasjon på grunnbokshjemmel

- For statens mineraler: Oppgi rettighetsnummeret(ene)

5.2. Kart der omsøkt område hvor det foreligger utvinningsrett er tydelig inntegnet i målestokk 1:1000-/1:2000.

5.3. Gi en kort firmapresentasjon.

5.4. Redegjørelse for den kompetanse selskapet har for driften av det planlagte uttaket. Gi en oversikt over bergfaglig og annen teknisk kompetanse i organisasjonen.

5.5. Forslag til driftsplan, inkludert avslutningsplan. Driftsplanen skal være i samsvar med DMFs krav til driftsplaner.



5.6. Oversikt over økonomiske forhold:

5.6.1. For uttak som allerede er i drift:

- Godkjent årsregnskap for de siste to år

5.6.2. For nye uttak, eller tidligere uttak med nytt driftsselskap:

- Driftsbudsjett for det omsøkte uttaket for de 3 første driftsår

5.7. Vurdering av behovet for at det stilles økonomisk sikkerhet for gjennomføring av sikrings- og oppryddingstiltak, herunder forslag til form for og størrelse på sikkerheten.

5.8. Adresseliste over særlig berørte parter (nærmeste naboer, eller brukere av området).

5.9. Dokumentasjon på at behandlingsgebyret er betalt.

Kontonummer for innbetaling: 7694.05.05883

Gebyret er kr. 10.000. Dersom søknaden gjelder uttak som krever konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (26.juni 2009 nr. 855), er gebyret kr. 20.000.

Merk innbetalingen med Driftskonsesjon, navn på uttaket/uttaksområdet og navn på søker

6. Eventuelle tilleggsopplysninger

Direktoratet for mineralforvaltning kan kreve flere opplysninger dersom man finner det nødvendig for behandling av søknaden.

7. Underskrift

Sted og dato

Tønsberg 24.04, 2015

Underskrift

Sigbjørn Lian

1052 Vilbergmoen gbnr 177/8

Konsesjonsområde

Vilberg massetak i Ullensaker kommune

Peterløkke

1097
Vilbergmoen

VILBERGMOEN
1096 Vilberg massetak (152/22, 177/5, 152/2)

3690 Vilberg 177/12

Under
behandling
397 DAA

Gardemoen alle

Vilbergveien

1098 Vilbergveien

1093

Tegnforklaring

Konsesjonsområder

- Vedtatt
- Under behandling

GeocacheBasis

Kart produsert ved DMF 13.09.2017

Direktoratet for mineralforvaltning; Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS; Directorate for mining with the commissioner of mines at Svalbard



1:6 000

286000 000000

286500 000000

287000 000000

287500 000000

6678000 000000

6677500 000000

1052 Vilbergmoen gbnr 177/8

Konsesjonsområde

Vilberg massetak i Ullensaker kommune

1096 Vilberg massetak (152/22, 177/5, 152/2)

Under
behandling
397 DAA

1097
Vilbergmoen



3690 Vilberg 177/12

1098 Vilbergveien

1093

Tegnforklaring

Konsesjonsområder

-  Vedtatt
-  Under behandling

Kart produsert ved DMF 13.09.2017

Direktoratet for mineralforvaltning; Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS; Directorate for mining with the commissioner of mines at Svalbard



1:6 000

286000 000000

286500 000000

287000 000000

287500 000000

6678000 000000

6677500 000000

Velg symbolisering:
 Art Kategori Institusjon

- Tegnforklaring:**
Rødlistekategorier
- SE Svært høy risiko
 - HI Høy risiko
 - PH Potensiell høy risiko
 - VU Sårbar
 - NT Nær truet
 - EN Sterkt truet
 - CR Kritisk truet

- Funntype:**
- Funn med belegg
 - Observasjon av arter
- Kilde:**
- Artsobservasjoner.no
 - Miljølære.no

- Rovbase
- Koordinatpresisjon :**
 Alle Presisjon ikke oppgitt

Kategorier: SE,HI,PH,VU,NT,EN,CR
Endre kategorier

Tidsavgrønsing: Ingen avgrønsing
Endre tidsavgrønsing

Geografisk utvalg: Fra kommune (r): Ullensaker
Endre geografisk utvalg

Institusjoner: Alle
Endre institusjoner

- Kartlag:**
 Velg rutenett Geografisk presisjon
 Marker usikre og menneskespredte
 Verneområder
 Topografisk rasterkart
 Topografisk kart
 Gråtone kart
 Norge i Bilder
 Topografisk (gratistj.)

Nøkkelinformasjon Lukk vindu

30 objekt(er)
 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 ...

Institusjon	Norsk Ornitologisk Forening
Samling	Artsobservasjoner 2
Internt nr.	14243130
Vit. navn	Lullula arborea
Norsk navn	trelerke
Funndato	20/4 2016
Fylke	akershus
Kommune	ullensaker
Lokalitet	vilbergmoen, ullensaker, ak
Koordinat presisjon	200
Antall	1
Kategori	NT
Type objekt:	HumanObservation
Finner/samler:	Jostein Myre
Artsbestemt av:	

Vis mer detaljer for denne posten
 Zoom til denne posten i kartet
 Vis alle treff i listeform



MILJØ-DIREKTORATET NATURBASE KART

Søk...

Finn frem i kart Søk og filtrering Tegne Analyse og datakilder

Hjem Panorer Zoom Inn Zoom Ut Fullt utsnitt Forrige utsnitt Neste utsnitt Vis kartlag

Punkt Frihånd Linje Polygon Rektangel Buffergeometri Resultater for...

Målestokk 1: 10 000

Flytt til et bokmerke

Skriv ut kart Eksporter kartbilde

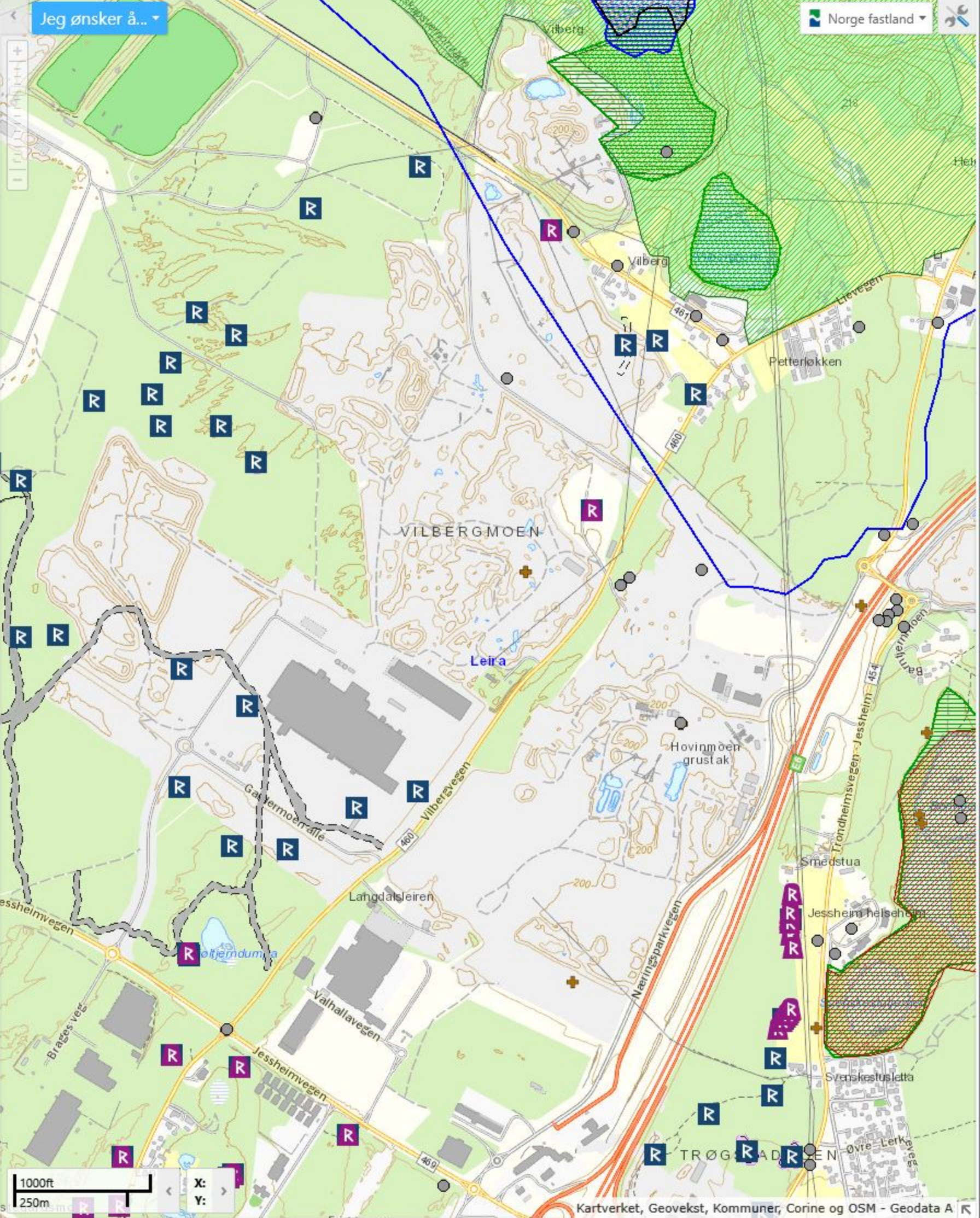
Oppgaver

Resultat (6)

Vis historikk Vis utvalg

Avgrens resultater Eksporter til shapefil Tabellvisning Diagramvisning Velg alle Velg ingen

- Alle arter av stor forv.int (NT), punkter
Art: trelerke (*Lullula arborea*)
Id: Observations/NOF/so2-birds/15805517
- Alle arter av stor forv.int (NT), punkter
Art: trelerke (*Lullula arborea*)
Id: Observations/NOF/so2-birds/8199589
- Verneplan ID: 002/29
Verneplan navn: Leira
- Kulturminne, lokalitetikon: 134597
Lauten
- Kulturminne, lokalitet: 134597
Lauten
- Kulturminne, sikringszone fredet: 134597
Lauten



Driftsplan Vilberg Grustak Ullensaker kommune



Utarbeidet av:
Tor-Aage Dale
Lemminkainen Norge AS

Rev nr:

Rev av:

Dato:

Side 1.

Forord.

Denne driftsplan er utarbeida for å være et arbeidsverktøy og veileder for driver av Vilberg Grustak.

Samstundes er denne driftsplanen et offentlig dokument. Myndighetene har då gjennom denne driftsplanen mulighet til å kontrollere at virksomheten driv etter gjeldende lover og forskrifter. Hensikten er å sikre at drifta gjennomføres uten at andre samfunnsinteresser blir negativt påverka. Videre kan myndighetene likeså kontrollere at avslutninga og oppryddinga blir gjennomført som planlagt.

Direktoratet for mineralforvaltning skal godkjenne denne planen.

Innhold	Side henvisning
2. Beskrivelse av tiltaket.....	4
2.1. Tiltakshaver.....	4
2.2. Grunneier.....	4
2.3. Størrelsen på uttaket.....	4
2.4. Forurensningsmessige forhold.....	5
3. Avtaler og rettigheter.....	5
4. Reguleringsplan.....	5
5. Oversikt over berørte naboer.....	5
6. Plan for uttaket	6
6.1. Uttaket.....	6
6.2. Driftsveg.....	6
6.3. Avdekkingsmasse.....	7
6.4. Istandsetting etter avsluttet drift.....	7
6.5. Sikring av uttaket.....	7
7. Liste over vedlegg.....	8

Driftsplan Vilberg Grustak

2. Beskrivelse av tiltaket.

Vilberg Grustak ligger vest for Vilbergveien, i Ullensaker kommune. Akershus fylke.

Grustaket har lokalitets koordinater: Euref 89, UTM 32, 6673360N og 6195500Ø.

Grustaket ligg ca 2 km øst for Gardermoen flyplass. (Vedlegg nr. 8)

Grustaket blei etablert av Statens Vegvesen Akershus i 1966.

Grustaket har vært i drift etter 1966. Med fornyelser og utvidelser av uttaket. (Vedlegg nr. 1)

Knusinga og sortering av masser foregikk i starten med stasjonære verk. Men nå foregår det med mobile verk.

Forekomsten er en morenerygg, avsatt av smeltevann fra isbreer.

Grustaket ligger på følgende eiendommer: 152/22, 177/5 og 152/2.

2.1. Tiltakshaver.

Driver er Lemminkainen Industri AS. (frå 1.6.2011) Postboks 92 Etterstad 0609 Oslo.
Org.nr: 893 026 452.

2.2. Hjemmelshavere.

Hjemmelshaver 152/22 er Lemminkainen Industri AS
Hjemmelshaver 152/2 er Sverre Knutsen AS
Hjemmelshaver 177/5 er Margrethe Nygaard eiendom AS

(Vedlegg nr. 1)

2.3. Størrelsen på uttaket.

Samla maksimalt uttak for Vilberg Grustak er 2 979 434 m³ faste grusmasser.

2.4. Forurensningsmessige forhold.

Uttaket skal forholde seg til Forurensningsforskriftens kapitel 30.
Og i.h.t reguleringsplanen. (Vedlegg nr. 2)

Det er satt ned to brønner på naboeiendommen 177/64 for uttak til analyse av grunnvann.

3. Avtaler og rettigheter

Det foreligger kontrakter mellom Lemminkäinen Industri AS og overnevnte grunneiere.
(Vedlegg nr. 1)

4. Reguleringsplan.

Det foreligger godkjent reguleringsplaner datert 17.02.1986 med bestemmelser for området.
Reguleringsplanen er godkjent av Ullensaker kommunen. (Vedlegg nr. 2)
Planprogram for områdereguleringsplan GNP I Nord, datert 29.10.2012, og godkjent av Ullensaker Kommune
(Vedlegg nr. 3)
Områdeplan for GNP II b og c med planbestemmelser, planbeskrivelse og massedisponeringsplan 23.04.2011

5. Oversikt over berørte naboer.

Vedlagt ligger liste over berørte naboer, mottatt fra Ullensaker kommune den 14.03.2013.
(Vedlegg nr. 4)

6. Plan for uttaket.

6.1. Uttaket.

Massetaket har et totalt regulert areal på 400 (399,8) daa.

På området som er avsatt til masseuttak kan man totalt ta ut 2 979 434 m³ fast grus, og det gjenstår anslagvis 1 500 000 m³. Planbestemmelsene tillater uttak av grus ned til kote 200 m.o.h, og planbestemmelsene til områdeplanen krever at all grus tas ut ned til kote 202. Tidligere uttak og undersøkelser av forekomsten foretatt av NGU viser at drivverdige masser til grus-, pukk- og asfaltproduksjon varierer mellom kote 201 og 203. Undersøkelsene viser at drivverdig uttaksdybde avtar fra øst mot vest og nord mot sør.

Uttak av masser skal foregå i to etapper.
(Vedlegg nr. 5)

6.2. Driftsveg.

Driftsvegene er planlagt i botnen av grustaket, og det er innkjøring til grustaket fra Vilbergvegen i sørøst og nordøst.

6.3. Avdekkingsmasse.

Det meste av avdekkingsmassen har blitt tatt av tidligere, og ligg i ei ranke på eiendom 152/22. På eiendom 177/5 er avdekkingsmassen lagt i en haug i det nordvestre hjørnet. Stein harpes ut fra avdekkingsmassene, og grus og jord blandes med myr for jordproduksjon. På 152/2 gjenstår et areal på 130 daa som ikke er avdekket.

Driftsplan Vilberg Grustak

6.4. Istandsetting etter avslutta drift.

Etter avslutta drift vil uttaket ligge på kote 203 m.o.h. Etterbruken av grustaket er næringsformål, og areal vil gradvis avgis til næringsstomter og infrastruktur i tråd med bestemmelsene i områdeplan og regulering. Skråninger mot omkringliggende areal skal ikke ha brattere helling enn 1:3

Avdekkings- og andre overskuddsmasser planlegges brukt ved terrengforming og i grønnstruktur tilknyttet næringsarealene.

Istandsettingsprofiler er vedlagt. Og viser uttaket med avsluttet uttak på kote 203 m.o.h. (Vedlegg nr. 6)

6.5. Sikring av uttaket.

I driftsperioden skal området være sikret med varselskilt og midlertidig anleggsgjerde der dette er nødvendig. Driver av bruddet må vurdere kva slags gjerde som er nødvendig ut i fra drivers sikringsplikt.

Og kva andre sikringstiltak som er nødvendig.

Dette i.ht: Lov om erverv og utvinning av mineralressurser §49.

Avkjørselen til Vilbergvegen skal stengest med låsbar bom.

Etter at drifta er avslutta skal alle gjerder fjernast.

Spesielle sikringstiltak i driftsperioden og etter avsluttet drift

Når det gjelder sikring for å avverge fare for utenforstående, er det ingen sikring av uttaksområdene i næringsparken i dag, med unntak av bommer på hovedadkomsten til driftsområdene. Pga. grusuttak, avskoging, anleggsarbeid og støy, er næringsparken lite egnet eller brukt som turområde lengre. Her er ingen husdyr, og meget lite med vilt. Ut fra disse vurderingene vil behovet for inngjerding som et sikringstiltak være minimale, og på veldig begrensede områder. Men der stoffen har en uforsvarlig helning pga pågående uttak, eller høyde, vil midlertidig gjerde bli satt opp. Det vil også bli satt opp bom på adkomsten fra hovedvegen, og et privat fareskilt ved denne som sier at dette er et anleggsområde der uvedkommende ikke har adgang. Tiltak for å trygge forholdene internt i uttaket er å ha gode rutiner, en oversiktlig og ryddig drift for de som jobber der, og at tiltak og endringer er varslet og avklart på forhånd. Dette gjelder både der det foregår uttak, sortering, knusing og kjøring. Etter avsluttet drift bør det ikke være behov for spesiell sikring. Området skal da kunne utbygges etter vedtatte detaljreguleringsplaner som hjemler dette. De anleggsarbeidene som da vil foregå, vil ha egne sikkerhetsregler og tiltak.

Driftsplan Vilberg Grustak

7. Liste over vedlegg

- 1: Avtale med grunneier.
- 2: Reguleringsplan
- 3: Planprogram
- 4: Liste over naboer.
- 5: Utaksetapper, driftsveg, profillinjer, uttaksretning, lagring av masser og avdekkingsmasse.
- 6: Istansettingsprofiler.
- 7: Kart 1:5000

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard

Postboks 3021 Lade

7441 Trondheim

Deres referanse
15/01025

Dato
04.09.2017

Anmodning om ytterligere informasjon for Vilberg massetak i Ullensaker kommune

Lemminkäinen Industri AS viser til brev av 04.07.2017 og beklager sen tilbakemelding på dette.

Utvinningsrett

Lemminkäinen Industri AS har avtale med Sverre Knudsen AS for eiendommen 152/2 og Margrethe Nygaard Holding AS for eiendom 177/5 i Ullensaker kommune.

Når det gjelder eiendom 152/2 har Håkon N. Gundersen skrevet under grunneieravtalen, selv om det i papirene står at det er Sverre Knudsen AS som er eier (firma attesten er vedlagt). Begrunnelsen for dette er at Sverre Knudsen AS er heleid av Lrk Holding AS – org.nr. 989080156 - som er eid 100 % av Håkon N. Gundersen.

Ved regulering av grunneieravtalen vil eierforholdene bli klargjort i kontrakten.

Når det gjelder eiendom 177/5 er denne delen av uttaket etter oppfordring fra eieren tømt og arrondert klart til tilbakeføring til eieren. Tilbakeføringen er ikke ferdigstilt og dermed vil også denne eiendommen være en del av området hvor vi søker driftskonsesjon.

Driftsplan

Den foreliggende driftsplanen er utarbeidet ut fra den informasjonen/veiledningen som forelå på det tidspunktet.

Når det gjelder driftsorganisasjonen er denne lik driftsorganisasjonen til Lemminkäinen Norge AS på grunn av at Lemminkäinen Industri AS er et selskap som inneholder de masseuttakene som ble med når Lemminkäinen Norge AS kjøpte Mesta Industri AS i 2011, og som av forskjellige grunner ikke er innlemmet i Lemminkäinen Norge AS.

Det vil si at vedlagte organisasjonsplan gjelder for Lemminkäinen Industri AS, og at Sigbjørn Lian er bergteknisk ansvarlig for uttaket.

Beskrivelse av mineralforekomsten

Det er en noe mangelfull beskrivelse av forekomsten i innsendte driftsplan, her kommer en utfyllende informasjon.

Forekomsten er en del av sentrale deler av Hauerseier-trinnets avsetning og er et av de viktigste uttaksområdene for sand og grus til byggeråstoff på Gardermoen. Massene består av et grovt topplag (sandur) som varierer noe både i mektighet og kornstørrelse. I sentrale deler har sanduren en mektighet på 7-8 meter, men avtar til 4-5 meter både mot sør, øst og vest. Under topplaget består massene av sand og grus som gradvis blir mer finkornig mot dypet.

Beskrivelse av planlagt uttak.

Uttak av masser skjer ved bruk av mobile maskiner, hvor knusing og sikting skjer nær stoffen. Årlig uttak er planlagt til 100.000 m³ og med en beregnet gjenstående reserve på ca 1 mill m³ vil det ta rundt 10 år før uttaket er tømt.

Ferdigvarelagrene vil hele tiden ligge i fase 1, nær den store hallen som er tegnet gul på etappekartene. Legger ved kopi av innsendte kart.

Skråninger vil når det ikke arbeides med å produsere salgsvarer vil ligge på 1 : 1,5 og skråningene vil i snitt ha en høyde på 8 m.

Hensyn til natur og omgivelser

Hele området der Lemminkäinen Industri AS er en del av det store industriområdet som er område regulert av Ullensaker kommune, og en av forutsetningene for å bygge noe er at all produserbare masser ned til 1 m over grunnvannsstanden skal være fjernet før nye installasjoner settes opp. Det vil si at vi må følge forurensningsforskriften sine krav når det gjelder utslipp til omgivelsene, men arrondering av terrenget hvor massen er fjernet er enkel – det skal være flatt.

Avslutningsplan

Siden dette er et uttak som senkes ned i en flat mo, og med Norges største grunnvannsreservoar under uttaket er det ikke noe utfordringer med avrenning av vann. Det er særlige krav til sikring mot forurensning som kan trenge ned til grunnvannet.

Sikring av uttaksområdet skjer ved midlertidige gjerder og bom på vegen ned i uttaket, disse vil bli fjernet når uttaket er tomt.

Når uttaket er tomt fjerner vi alle installasjoner og planerer ned sidene på uttaket til 1 : 2, og dermed kan grunneierne overta ferdig planerte tomter for salg.

Kartunderlag

Ser at det ikke er innsendt snittegninger når den originale søknaden ble oversendt. Grunnen til dette er at området er helt flatt, og uttaket er 8 m dypt med en helt flat bunn på kote +203 i hht. EUREF89.

Konsesjonsområdet er vist på vedlagte kart.

Dersom det er flere kommentarer er det bare å ta kontakt.

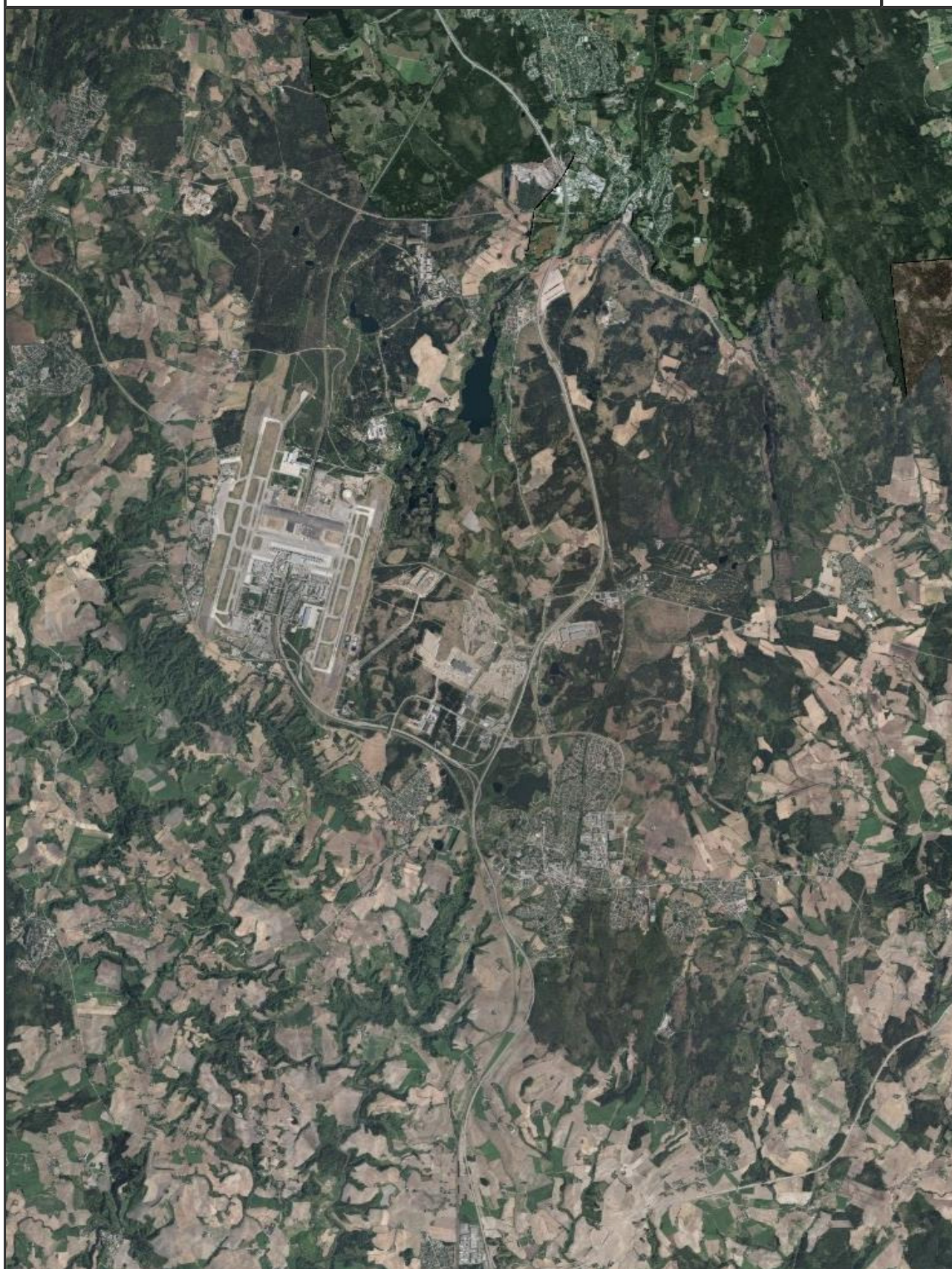
Med vennlig hilsen
Lemminkäinen Industri AS

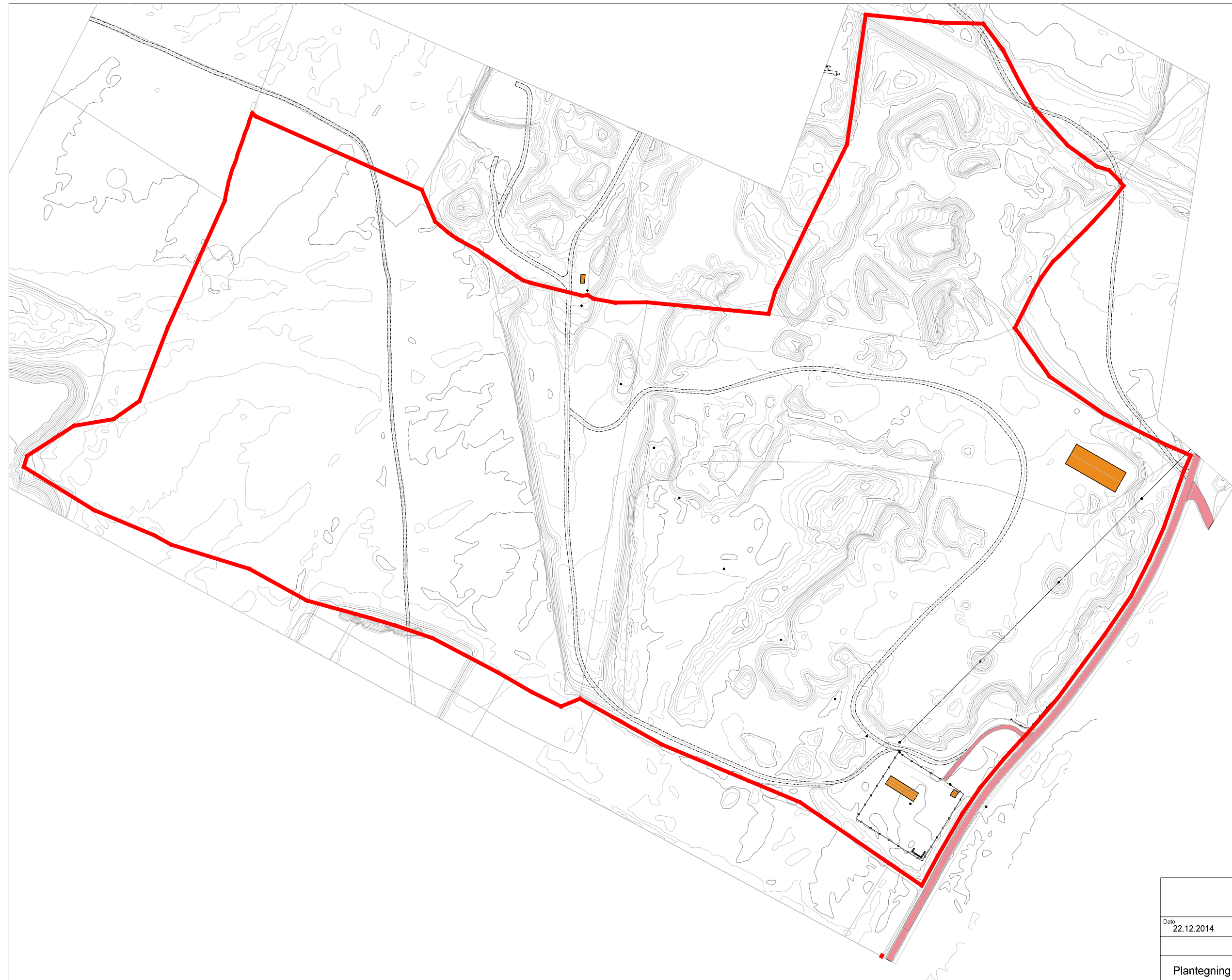
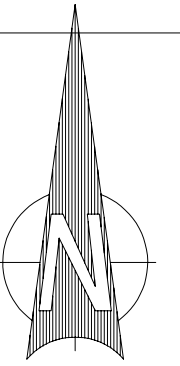
Sigbjørn Lian
bergingeniør

Tlf: 923 46 514

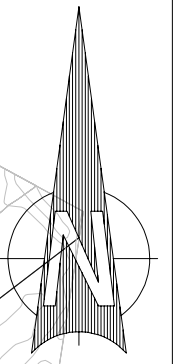
Norge i bilder

Koordinater (nedre venstre - øvre høyre)
Euref89 UTM32 6662392N 611597Ø - 6684479N 627214Ø

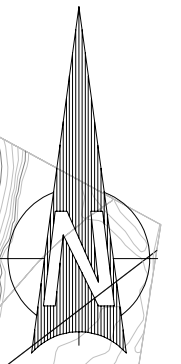




Dato	22.12.2014	Konstr./tegnet	Tor-Aage Dale	Godkjent	Målestokk	1:3500 i A3	Erstatning for:	Erstattet av:
Plantegning							901	
Konsesjonsgrense Villberg							Lemminkäinen Norge as	
Hervisning:				Beregning:				



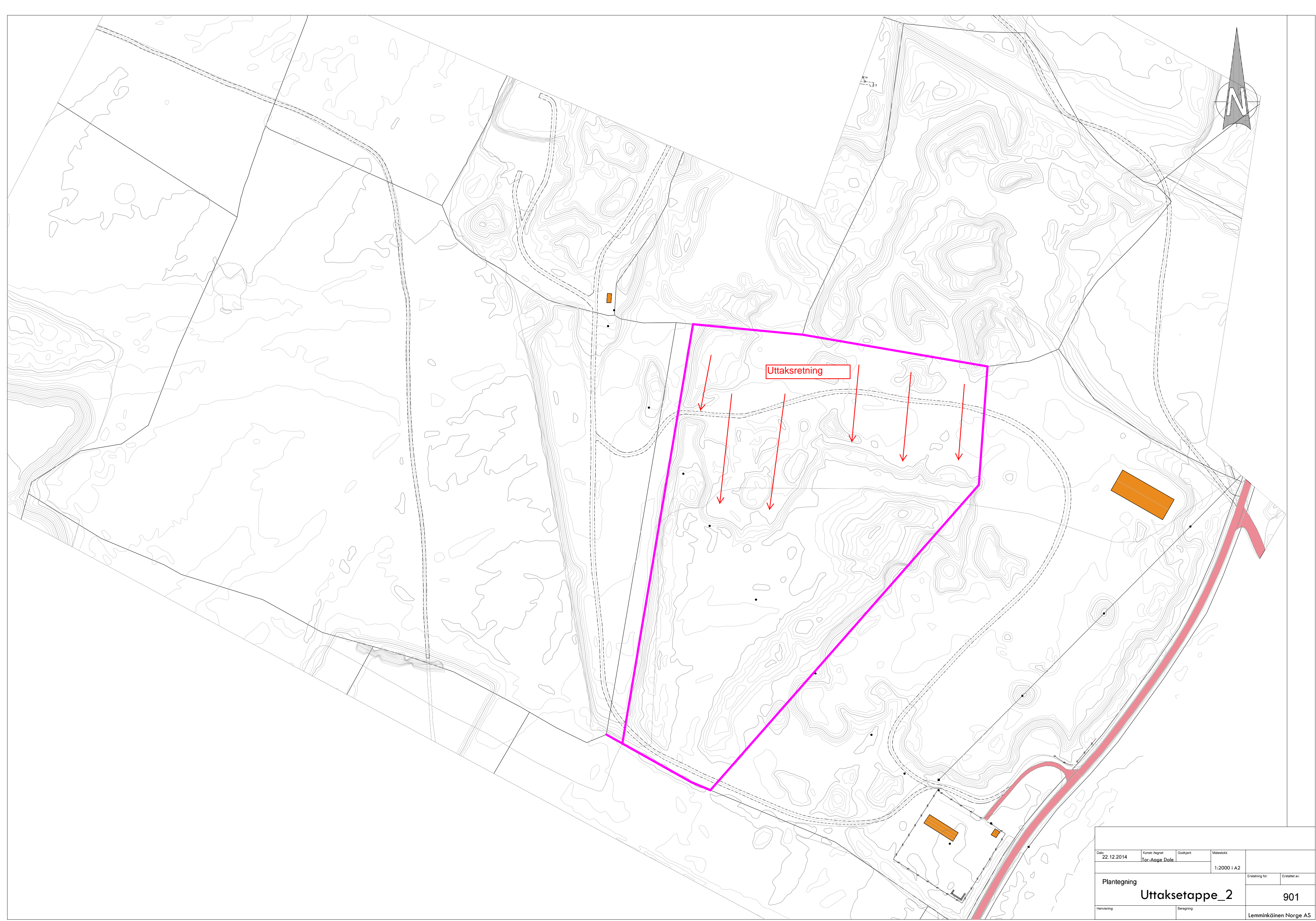
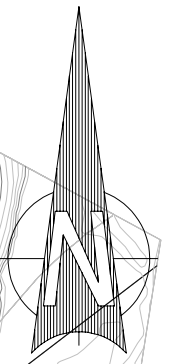
Dato: 22.12.2014	Konstr. tegnet Tor-Aage Dale	Godkjent:	Målestokk: 1:2000 i A2	
Plantegning			Erstatning for:	Erstatet av: 901
Henvending:			Beregning:	Lemminkäinen Norge AS



8.50
8.00
7.50

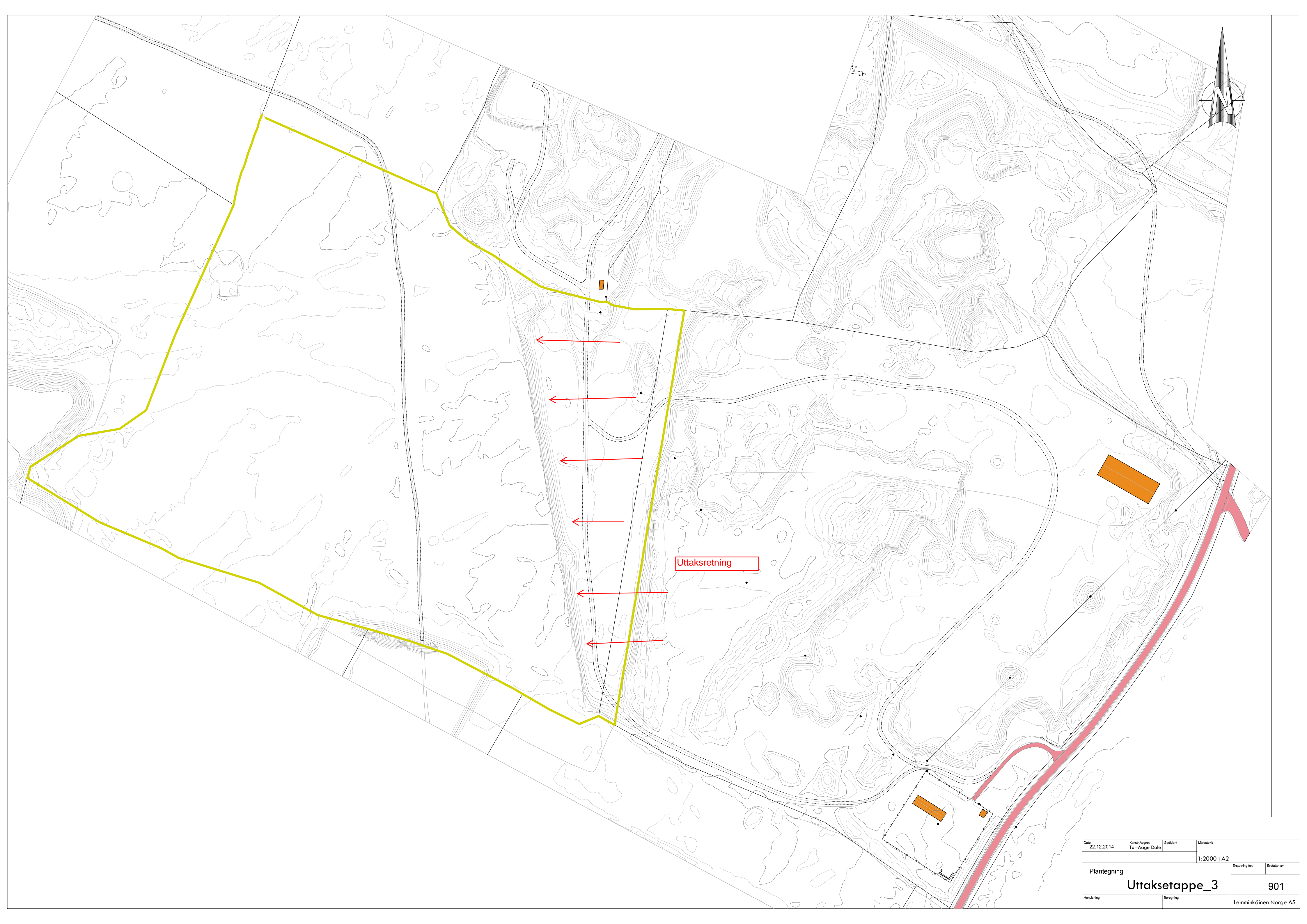
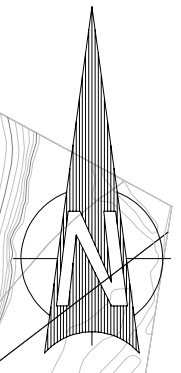
Uttaksretning

Dato: 22.12.2014	Konstr./tegnet Tor-Aage Dale	Godkjent Tor-Aage Dale	Målestokk 1:2000 i A2
Plantegning Uttaksettappe_1			Erstatet av: 901
Henvielse:		Beregning:	Lemminkäinen Norge as



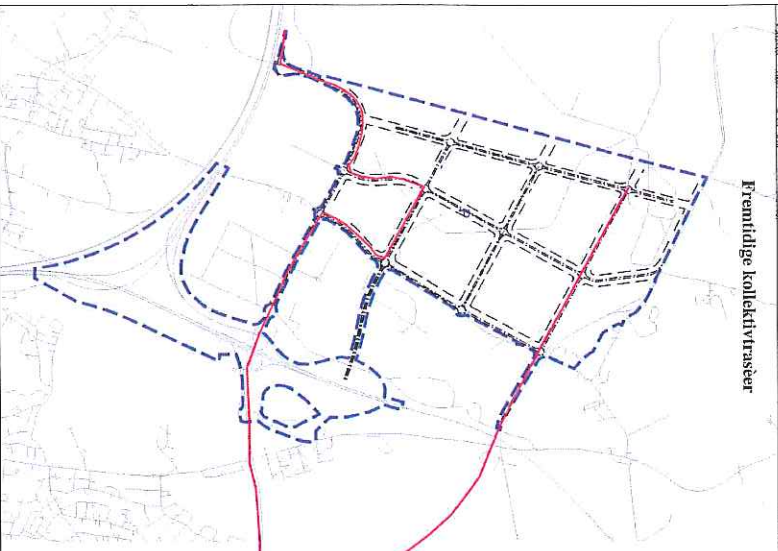
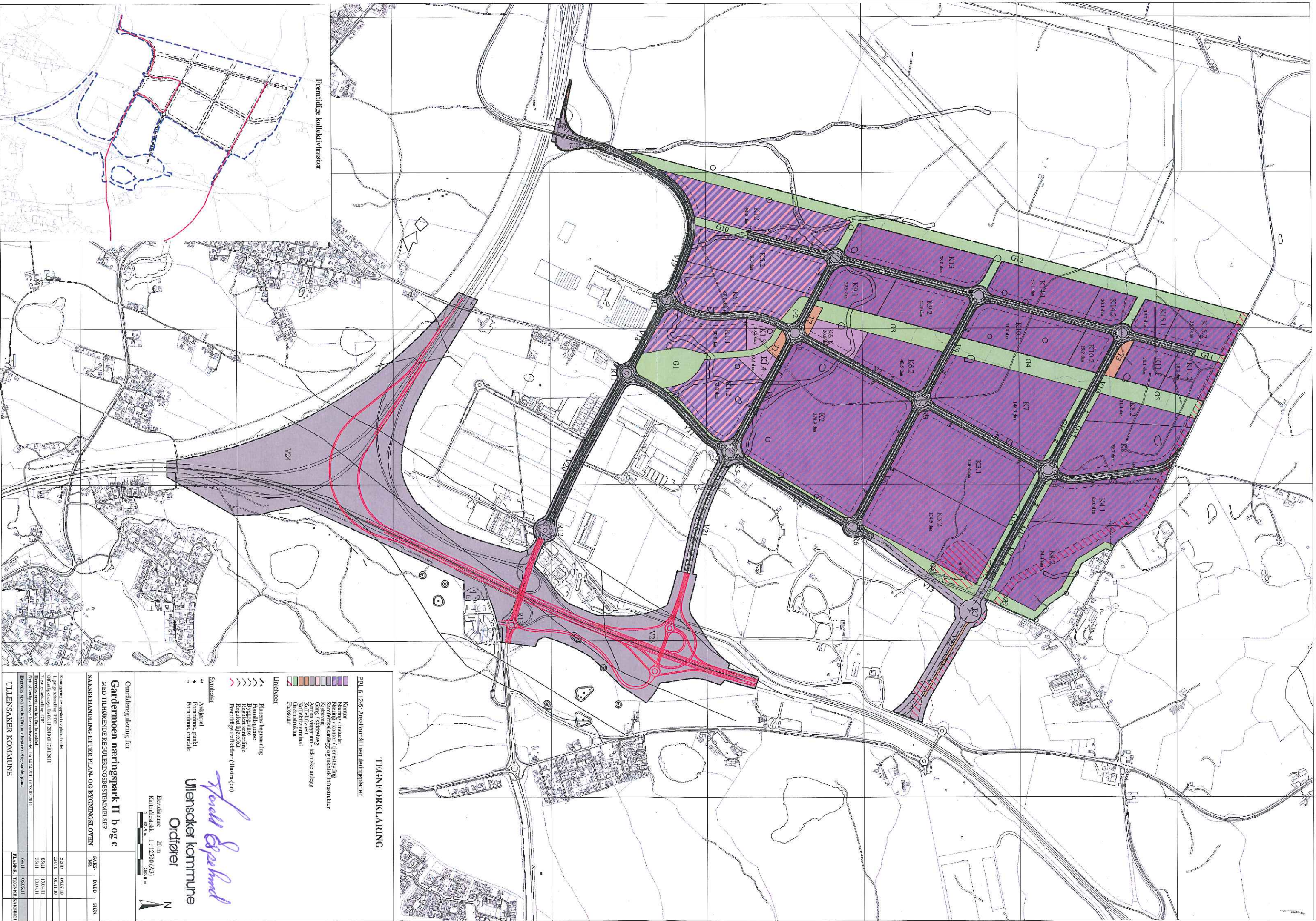
Uttaksretning

Dato:	22.12.2014	Konstr./tegnet:	Tor-Aage Dale	Godkjent:		Målestokk:	1:2000 i A2	
Plantegning							Erstatning for:	Erstatet av:
Uttaksetappe_2							901	
Henvielse:							Beregning:	Lemminkäinen Norge AS



Uttaksretning

Dato: 22.12.2014	Konstr. tegnet Tor-Aage Dale	Godkjent	Målestokk 1:2000 i A2	Erstatet av: 901
Plantegning Uttaksetappe_3				Lemminkäinen Norge AS
Henvielse:		Beregning:		



TEGNFORKLARING
PBL § 12-5: Arealformål i reguleringsplanen

- Kontor
- Næring / Industri
- Næring / tjenesteyting
- Samfundsservice og teknisk infrastruktur
- Park / rekreasionsareal
- Gang / sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivt
- Kollektivt
- Grønnstruktur
- Personer

- Linjetyper**
- Planens begrensning
 - Formaksgranse
 - Reguleringsgrense
 - Reguleringsgrense
 - Fremtidige utførelser (illustrasjon)

- Symboler**
- Akkumul
 - Forminns. punkt
 - Forminns. område

Stodd Espeland
Ullensaker kommune
Ordfører

Bilavstande 20 m
Kartmålsskall 1:12500 (A3)
0 20 40 80 160 320 640 m

Områdeegnetting for		SAKS. NR.	DATE	SIGN.
Gardermoen næringspark II b og c				
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER				
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				
Kommisjonering av oppdrag for planarbeid	52/10	06.07.10		
1. gangs behandling HOP	23/10	01.11.10		
Offisiell vedtak fra Utv. 1: 2010 til 17.01.2011				
2. gangs behandling HOP	85/11	13.04.11		
Hovedstyrets vedtak for hovedsak	39/11	13.01.11		
Hovedstyrets vedtak for vedtak vedt. fra 14.01.2011 til 26.03.2011				
Hovedstyrets vedtak for vedtak vedt. og samlet plan	64/11	06.06.11		
ULLENSAKER KOMMUNE	PLANNR.	TRISAKNR.	SANSBRI	

ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER TILKNYTTET OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR GARDERMOEN NÆRINGS-PARK II B OG C

Vedtatt av Herredstyret: 06.06.11 sak 64/11

1. GENERELT OG REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, vedtatt av Herredstyret 06.06.11 sak 64/11.
Bestemmelsene gjelder for hele områdereguleringsplanen.

Planen er inndelt i kvartaler som er angitt som K med nummerering i bestemmelser og på plankart.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er angitt med V=veg, R=rundkjøring, T=kollektivterminal, KN=kollektivnett, og G=grønnstruktur i bestemmelser og på plankart.

1.2 REGULERINGSFORMÅL

I planen er det regulert områder for følgende formål som er nærmere spesifisert under de særlige bestemmelser for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg (i hht. PBL §12-5, nr. 1):

- Næring, industri (K2, K3.1, K3.2, K4.1, K4.2, K6.2, K7, K8.1, K8.2, K9.1, K9.2, K10.1, K10.2, , K11.1, K11.2, K13, K14.1, K14.2, K15.1, K15.2)
- Næring, kontor, tjenesteyting (K1.1, K1.2, K5.1, K5.2, , K12,)
- Kontor (K1.3, K1.4, K6.1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (i hht. PBL §12-5, nr. 2):

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (se kartreferanse Veg V1 - V24, Rundkjøring R1 - R13), Kollektivterminal T1 - T3, Kollektivnett: KN1.1 - KN2)

Grønnstruktur (i hht. PBL §12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur (G1 - G16)

Hensynssone (i hht. PBL §12-6.):

- Høyspenningsanlegg (H370_1 - H370_2)
- Annen fare (H390_3 Alunskiferdeponi)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Utbyggingsrekkefølge

Utbygging i planområdet skal starte i tilliggende kvartaler til hovedvegstammen V1-V4. Detaljreguleringsplan for K9-15, fase 3, vil først bli behandlet når K1-8 i hovedsak er utbygd og det kan dokumenteres trafikal kapasitet på det overordnede vegsystemet. Utbygging i planområdet skal skje i tre faser:

Fase 1: Kvartalene 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 6.2, 7 og 8.1.

Fase 2: Kvartalene 3.2, 4.2, 5.2 og 8.2.

Fase 3: Kvartalene vest for hovedgrønnstrukturen, G3-G5, K9-15.

Fase 1 kan realiseres innenfor rammen av de % BRA som er oppgitt i bestemmelsene til hvert område så snart detaljplan foreligger og rekkefølgebestemmelser er oppfylt.

Fase 2 kan realiseres når det kan dokumenteres tilstrekkelig transportkapasitet i veg og kollektivnettet. Dokumentasjon vedr dette skal sendes på en særlig/egen høring til statlige og regionale myndigheter. Ved vurderingen av om det er dokumentert tilstrekkelig transportkapasitet skal det først beregnes transportbehov for eventuell resterende utbygd del av fase 1. Realiseringen kan skje innenfor rammen av de % BRA som er oppgitt i bestemmelsene til hvert område så snart detaljplan foreligger og rekkefølgebestemmelser er oppfylt.

Fase 3 kan realiseres når det kan dokumenteres tilstrekkelig transportkapasitet i veg og kollektivnettet. Dokumentasjon vedr dette skal sendes på en særlig/egen høring til statlige og regionale myndigheter. Ved vurderingen av om det er dokumentert tilstrekkelig transportkapasitet skal det først beregnes transportbehov for eventuell resterende utbygde deler av fase 1 og 2. Realiseringen kan skje innenfor rammen av de % BRA som er oppgitt i bestemmelsene til hvert område så snart detaljplan foreligger og rekkefølgebestemmelser er oppfylt.

2.2 Massedisponering

Før områdene K1-K15 kan detaljreguleres i henhold til områdereguleringen, skal det utarbeides drifts- og avslutningsplaner for utnyttelsen av sand- og grusmassene for det enkelte delområdet. Drifts- og avslutningsplanene skal være godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

2.3 Samferdselsanlegg

Kjøreveger, kollektivfelt, busstopp, gang- og sykkelveger og rundkjøringer innenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark II B og C skal være ferdigstilt til å betjene de enkelte kvartal i nødvendig grad før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor kvartalene.

2.3.1 Busstopp – kollektivterminal

T1 skal være opparbeidet før det tillates utbygging innenfor K1.3 eller K1.4.

T2 skal være opparbeidet før det tillates utbygging innenfor K6.1 eller K9.1.

T3 skal være opparbeidet før det tillates utbygging innenfor K10.2, K11.1, K14.2 eller K15.1.

Busstopp i området T1 skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for K2. Busstopp vest for R5 (begge sider veg) må opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for K1.2.

2.3.2 Grønnstruktur

Grønnstrukturen skal være etablert med varige terrenghøyder, beplantning av nye trær og sammenhengende turveg med muligheter for Pilgrimsleden. Det vises ellers til 6.2 og Landskapsplanen når det gjelder annet innhold i grønnstrukturen.

G1 og G2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K1.

G2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K5.

G3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K6 eller K9.

G4 og G16 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K7 eller K10.

G5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K8 eller K11.

G6 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K1.2.

G7 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K 2.

G8 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K3.2.

G9 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K 4.2.

G12 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor hvert av kvartalene K12, K13, K14.1, K 14.2, K 15.1, K 15.2.

G13 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K4.

G14 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K8.

G15 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K3.

G16 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K7.

2.3.3 Byggeplaner

Før utbygging av samferdselsanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner utarbeides i henhold til Statens vegvesens gjeldende håndbok for Byggeplaner, tilpasset prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad, og godkjennes av vegmyndighetene.

2.4 Vann og avløpsanlegg

Godkjent rammeplan er retningsgivende for utbygging av hovedledninger for vann og avløp i området.

Hovedledninger for vann og avløp skal prosjekteres og bygges ihht. bestemmelser i den gjeldende VA-normen for Ullensaker kommune. For annet vann og avløpsnett vises til gjeldende standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Ullensaker kommune.

Detaljplanene inklusive planene for overvannshåndtering skal behandles av rette myndighet før bygging av anleggene starter. Dersom detaljprosjekteringen gir løsninger som fraviker fra rammeplanen skal rammeplanen justeres.

Behandling av overflatevann/takvann/drensvann skal skje ihht. prinsippet om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at grunnvannet ikke forurenses. Eventuelle nødvendige tillatelser må innhentes fra forurensingsmyndigheten.

Hovedledninger for vann og avløp skal være bygget og godkjent som driftsklare av Ullensaker kommune før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes på forhånd. Vann og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Det skal installeres vannmålere.

Krav stilt i Forskrift om påslipp av olje og /eller fettholdig avløpsvann til kommunalt nett samt forurensingsforskriftens kap 15A om påslipp skal imøtekommes. Det skal søkes kommunen om nødvendige tillatelser til utslipp herunder påslipp.

Hovedledninger for vann og avløp inklusive pumpestasjonene eies og driftes av utbygger inntil de er ferdigstilt og overtatt av Ullensaker kommune.

2.5 Rekkefølgekrav for samferdselsanlegg utenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark II B og C

- 2.5.1 Nytt hovedvegssystem med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnettet (V23 og V24) bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen og ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.
- 2.5.2 Nytt vegsystem (tilkobling mot Trondheimsvegen) øst for veglenken mellom V23 og Fv. 174 bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen og ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.
- 2.5.3 V18, V19, V20, R11, R12: Dagens veglenker skal utbygges i henhold til områdereguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen når kapasiteten på dagens vegsystem er overskredet i hht. vegvesenets krav.
- 2.5.4 V7, V10 og V22: Kollektivtrase skal være opparbeidet fram til T3 (kollektivterminal), før det gis igangsettingstillatelse for arealene: K10.2, K11.1, K14.2, K15.1.
- 2.5.5 V22
Ny veglenke mellom R 7 og rundkjøring ved Hovinmoen nord/E6 skal bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens Vegvesen og ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse i fase 3 innen planområdet.
- 2.5.6 KN1
Kollektivnett-traseen skal bygges ut samtidig med en videreføring av trasé mot vest, utenfor planområdet.
- 2.5.7 KN2
Kollektivnett-traseen skal bygges ut samtidig med en videreføring av trasé mot øst over E6, utenfor planområdet. Hensynet til en eventuell framtidig baneløsning i egen trase (eventuelt brukonstruksjon) må ivaretas.

- 2.6 Rekkefølgekrav til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for kvartalene K1-K15
- 2.6.1 Alle samferdselsanleggene skal opparbeides i henhold til områdereguleringsplanen og byggeplaner godkjent av Statens vegvesen og Ullensaker kommune.
- 2.6.2 Kollektivfelt på veglenkene innenfor Gardermoen Næringspark II B og C skal være ferdigstilt når 2/3 av arealet innenfor parken er utbygd.
- 2.6.3 Egne kollektivtraseer som binder næringsparken sammen med Jessheim og hovedflyplassen er illustrert på plankartet. Kollektivtraseene skal på sikt kunne betjenes av en form for baneløsning til erstatning for busstransport.
- 2.6.4 Kvartal K1.1 og K1.3
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1 og R2 være opparbeidet med tilhørende teknisk infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene området.
- 2.6.5 K1.2 og K1.4
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V5, R5 og V11 være opparbeidet med tilhørende teknisk infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene området.
- 2.6.6 K2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2 og tilliggende del av V5, V2, samt R3 og tilliggende del av V6, være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene området.
- 2.6.7 K3.1 og K3.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 og tilliggende del av V6 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.8 K4.1 og K4.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V4 og tilliggende del av V7 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.9 K5.1 og 5.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V8 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.10 K6.1 og K6.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V2, R3 og tilliggende del av V8 og V9 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.11 K7

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 og tilliggende del av V9 og V10 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.12 K8.1 og K8.2

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V4 og tilliggende del av V10 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.13 K9.1

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V8, R8 og tilliggende del av V15 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.14 K9.2

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V9, R9 og tilliggende del av V15 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.15 K10.1

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V9, R9 og tilliggende del av V16 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.16 K10.2

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 V10, R10 og tilliggende del av V16 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.17 K11.1

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 V10, R10 og tilliggende del av V17 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.18 K11.2

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 V10, R10 og V17 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.19 K12

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V8, R8 og V14 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.20 K13

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V8, R8 og V15 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.21 K14.1

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V9, R9 og tilliggende del av V16 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.22 K14.2

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V10, R10 og tilliggende del av V16 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.23 K15.1

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V10, R10 og tilliggende del av V17 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.24 K15.2

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V10, R10 og V17 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.25 V11, V12, R6, V13, R7

Disse vegparsellene og rundkjøringene skal bygges ut når det gjennom vedtak av detaljreguleringsplan for kvartalene K1.2, K2 eller K3.2 er fastsatt at de skal ha adkomst via tilliggende V11, V12 eller V13.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Detaljreguleringsplan

Før bygge- og anleggstiltak kan gjennomføres innenfor de enkelte kvartal K1-K15, skal det foreligge vedtatte detaljreguleringsplaner for hele eller deler av kvartalet. Tilsvarende skal det utarbeides detaljreguleringsplan for V22, V13, R7, V 23, V24, R13, samt veglenke mellom V23 og fv 174, jf. også § 2.5.2.

Detaljreguleringsplanene for kvartalene skal i tillegg til plassering av bygninger og anlegg, vise tomteinndelinger, interne veier, planlagt terreng, interne og sekundære grønnstrukturer, disponering av ubebygde arealer, og etappevis utbygging av planområdet. I detaljreguleringsplaner skal tilliggende regulert grønnstruktur inngå.

I detaljplanene skal det redegjøres for følgende:

- Utbyggingens effekt- og energibehov, og alternative energikilder
- Tiltak som sikrer at grunnvannsbalansen opprettholdes, jf. miljømål i Miljøoppfølgingsprogrammet (MOP)
- Tiltak som sikrer grunnvannet mot forurensing, jf. miljømål i MOP
- Håndtering av overvann
- Høyder på veier, plasser og bygninger
- Tilpasning av terreng mot tilgrensende arealer
- Parkeringskrav og -løsning
- Universell utforming av utearealer
- Beregning av trafikk som skapes av tiltak innenfor detaljplanområdet
- Behov for utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur utenfor detaljplanområdet
- Hvordan planområdet fysisk kan betjenes av aktuelle kollektive transportmidler
- Trafikksikkerhet
- Interne gangarealer skal tilpasses mot busstopp/terminal.
- Utbyggingens reisebehov gjennom døgnet og hvordan dette løses må dokumenteres. Minimum 35% av de ansatte skal ha tilbud om å reise kollektivt. For områder avsatt til formålene "kontor" og "næring/kontor/ tjenesteyting" skal kollektivandelen være minimum 40%. Det skal foreligge en dokumentasjon om at dette er ivare tatt med eksisterende kollektivtilbud. Alternativt skal det foreligge en forpliktende avtale med kollektivselskap om nødvendige forsterkninger, for eksempel i form av enkeltruter. Som del av dokumentasjonen skal det redegjøres for antall parkeringsplasser og ansatte. Antall parkeringsplasser for ansatte skal ikke overstige 65 % i forhold til antall ansatte på dagtid. Videre skal det foreligge oversikter over rutetilbud og kapasitet gjennom døgnet.

Hvert av kvartalene 3, 4, 5 og 8 er delt opp i 2 felt hver, for å tilrettelegge for en faseinndelt utbygging av næringsparken, i tråd med trafikkapasiteten på overordnet vegnett, i hht. § 2.1. Arrondering av hhv. kvartal 3, 4, 5 og 8 kan justeres, så lenge arealfordelingen mellom delfelt 1 og 2 innenfor det enkelte kvartal ikke endres.

Designhåndboka for områdereguleringsplanen er førende for de prinsippene som legges til grunn i detaljplanene.

3.1.2 Beregning av bruksareal

For bygninger som ut fra sin funksjon har etasjehøyder over 3 m, skal bruksareal ikke regnes med tenkt plan for hver tredje meter.

Parkeringsareal under terreng regnes ikke med i bruksarealet (BRA) til bebyggelsen.

3.1.3 Terrenghøyder

Masseuttak er tillatt ned til kote 200. All masse skal tas ut ned til 202, som er maks framtidig veiledende terrengnivå for kvartalene. Unntatt fra dette er

- K4 hvor massene skal tas ut ned til kote 201, som også er veiledende terrengnivå
 - K1/K5/K12 hvor massene tas ut ned til kote 203, som også er veiledende terrengnivå.
- De eksakte fremtidige terrenghøydene fastsettes endelig gjennom detaljregulering av kvartalene, og derav følgende utomhusplaner.

For rundkjøringene er de veiledende høydene satt til kote 203, unntatt fra dette er

- R1 og R5: begge kote 206
- R2, R 8, R11: alle kote 204.

Endelig kotehøyde for rundkjøringene fastsettes i byggeplanene.

3.1.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse skal plasseres med fasader til regulert vegstruktur i planområdet.

Bebyggelsen skal ta hensyn til kvartalenes bebyggelsesstruktur. Bebyggelse skal så langt mulig orientere seg mot veg eller plass/torg.

Det skal tilstrebes variasjon av bebyggelsens orientering, som ikke gir uakseptable refleksjoner for flyplassens radarer. Fasader mot vest skal vies spesiell oppmerksomhet, både med hensyn til type og vinkling av materialer, for å hemme refleksjoner.

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, med et moderne og gjerne nyskapende uttrykk. De skal uttrykke vilje til vern om ressurser og miljø.

Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer, med lang levetid, og god materialutnyttelse i nye bygg og anlegg. All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål.

Kvartalene skal ha visse fellestrekk og konsepter for utforming og design av bebyggelse og anlegg som gir området et helhetlig preg.

Beplantning, belysning og skilting langs hovedveger skal velges med sikte på lang tidshorisont for planområdets utbygging.

Det vises til Designhåndboka for områdereguleringsplanen.

3.1.5 Byggegrenser

Byggegrenser mot de regulerte hovedvegene V1-V19 er 30 meter fra midtlinje nærmeste kjørebane. Byggegrensene er også vist på plankartet.

Byggegrense til interne veger innenfor kvartalene er 10 meter.

Deler av bygningenes fasadeliv skal så langt mulig plasseres i byggegrensen for å oppnå en intern kvartalsstruktur. Annen plassering skal begrunnes særskilt.

3.1.6 Parkering

Krav til parkeringsdekning innenfor kvartalene skal ved vedtak av detaljreguleringsplanene sees i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Følgende maksimal parkeringsnorm er lagt til grunn ved vedtak av områdereguleringsplanen:

Logistikk, lager, terminalvirksomhet:	1 pr. 400 m ² BRA
Produksjon/lett industri:	1 pr. 100 m ² BRA
Kontor, tjeneste, service, kompetanse:	1 pr. 75m ² BRA
Hotell, konferanse:	1 pr. 100 m ² BRA

5% av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede.

Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 20% av de ansatte.

Areal nytt til utelagring eller oppstillingsplasser for store kjøretøy inngår ikke i BRA.

Parkeringsarealer skal opparbeides på bakkeplan, under bygg eller i fellesanlegg. Parkeringsarealer på bakkeplan skal rammes inn/skjermes, ha permeable belegningsmaterialer, og fortrinnsvis være reservert gjester og korttidsparkering.

3.1.7 Beplantning

Innenfor hvert kvartal skal det settes av minimum 15% av arealet til interne grøntarealer, og som i størst mulig grad skal tilknyttes overordnet grønnstruktur i området.

3.1.8 Midlertidige anlegg og utendørs lagring

Midlertidige og mobile anlegg skal skjermes mot nabo og veg. Utendørslagring skal som utgangspunkt ikke tillates, men der det tillates skal det ikke være skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Retningslinjer som fremkommer i Designhåndbok for området skal legges til grunn.

3.2 Risiko- og sikring

De deler av planområdet som kan medføre fare for mennesker og dyr skal til enhver tid holdes forsvarlig sikret og skiltet.

Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell forurensing fra virksomheten og som ivaretar hensynet til ytre miljø. Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at grunnvannsbalansen opprettholdes.

Før igangsettingstillatelse gis må nødvendige miljøundersøkelser foretas i henhold til krav fra rette myndighet.

Forurenset vann, forurensede stoffer, oljer m.v. skal ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje ut i grunnen.

Det vises til Miljøoppfølgingsprogrammet for områdeplanen.

Deponering eller mellomlagring av masser utenfra planområdet tillates ikke, unntatt i forbindelse med foredling av stedeagne masser jf. § 3.3.

3.3 Drivverdige masser

Sand- og grusmassene innenfor planområdet skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnsøkonomi innenfor planområdet ivaretas på best mulig måte.

Det tillates en kontinuerlig drift med uttak av drivverdige sand- og grusmasser ned til kote 200 innenfor planområdet, i henhold til godkjente drifts- og avslutningsplaner og driftskonsesjoner etter gjeldende lovverk.

Drifts- og avslutningsplanene skal være utarbeidet etter de krav Direktoratet for mineralforvaltning stiller til slike planer, og skal angi driftsetapper, mellomlagring/deponering og uttaksvolum. De skal også omfatte driftsveger, sikringstiltak og driftsbygninger. Planen skal fastsette uttaksnivå for drivverdige sand- og grusmasser i området.

Maksimalt tillatt byggehøyde innenfor det enkelte kvartal vil være gjeldende som maksimal høyde på massedeponier.

Det tillates foredling av stedeagne masser og nødvendig import av masser til foredlingen.

3.4 Restriksjoner i fht. flyplassens primære funksjoner

Det tillates ikke bygg, anlegg eller konstruksjoner som trenger gjennom flyplassens **hinderflater** for RWY01R og RWY19L kote 223,9, eller horisontale flate på kote 250,9.

Det må ikke etableres lys som på grunn av sin intensitet, utforming eller farge kan medføre fare for flysikkerheten.

Villedende lys som forhindrer eller vanskeliggjør en riktig tolkning av flyplassbelysningen, skal fjernes eller endres slik at disse ikke lenger kan medføre slik villedning.

Det må ikke etableres laserlys innenfor planområdet.

Det kan bli krevd gjennomført risikoanalyse etter anerkjent standard for planlagte tiltak som kan innebære avvik i fht. gjeldende regelverk som berøres av restriksjonsplanen for flyplassen.

OSL skal varsles i alle plan- og byggesaker innenfor planområdet.

3.5 Støy
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 skal følges. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Anleggstrafikk skal ikke belaste boligområdet i området Vilberg og Lie.

3.6 Energi
Det skal legges til rette for helhetlige miljøvennlige energiløsninger innenfor planområdet, med bruk av klimanøytrale energikilder, energiressurser som finnes innenfor planområdet eller som bidrar til kort transport av energi.
Gjenbruk av energi eller energirikt avfall som genereres innenfor planområdet skal tilstrebes. Dette betinger en felles energiløsning der det ikke kun etableres fjernvarme, men hvor det også kan legges til rette for fjernkjøling og utnyttelse av varme fra kjølesystemer.

All bebyggelse skal ha energiløsninger som kan utnytte den energiløsning som etableres i området, og minst ivaretar minstestandard ut fra tekniske byggeforskrifter på det tidspunkt bebyggelsen oppføres.

Detaljer vedrørende energiløsninger og tilknytningsplikt skal fastsettes i den enkelte detaljreguleringsplan.

3.7 Renovasjon
Det skal legges til rette for at renovasjon kan praktiseres på en tilfredsstillende måte. Næringsavfall skal behandles på forsvarlig måte i samsvar med bestemmelser for området.

3.8 Fornminner
Før iverksettingen av tiltak skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene:
id. 134574, id. 134577, id. 134585, id. 134587, id. 134588, id. 134592, id. 134593, id. 134594, id. 134595, id. 134596, id. 134597, id. 134598, id. 134599, 134600, id. 70586, id. 140209, id 140210, id. 140211, id. 140213, id. 140215, id. 140216, id. 140217, id. 140218, id. 140219; kullgroper, tjæremiler, fangstgrop, hulveg og groper med ukjent funksjon.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Alle fornminnene er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom det under arbeid i marken støtes på et fornminne skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet skal straks varsles i hht. kulturminnelovens § 8.

3.9 Universell utforming
Området skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

4. Bebyggelse og anlegg - kvartalsbestemmelser

4.1. Kvartal K1.1 og K1.2

Formål

Næring, kontor, tjenesteyting.

Innenfor formålene Næring, kontor, tjenesteyting tillates etablert:

- Kontorer inntil 10% av maks BRA
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Annen offentlig og privat tjenesteyting
- Annen næring

Det tillates etablert lokaler i bygg til strøktjenende handel med maksimalt 300 m². Det tillates også etablert bygg og anlegg for fritidsaktiviteter.

Utnytting

Maks %-BRA=100%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med nærmeste kollektivterminal

4.1.1 Kvartal K1.3 og K1.4.

Formål

Kontor.

Innenfor formålet Kontor tillates etablert:

- Kontorer med tilhørende funksjoner

Utnytting

Maks %-BRA=175%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utbygges slik at det oppnås en bymessig kvartalsstruktur.

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med tilliggende kollektivterminal T1. Parkeringsareal skal som hovedløsning ligge innenfor bygningsmassen.

4.2. Kvartal K2

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.3. Kvartal K3.1

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med min 20 m bredde mot veg V7. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V7.

4.3.1 Kvartal K3.2

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Deponi

Før alunskiferdeponiet i nordøstre del av K3 kan utnyttes til noe formål skal restriksjonene i pkt. 7.2 i bestemmelsene være oppfylt.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med min 20 m bredde mot veg V7. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V7.

4.4. Kvartal K4.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.
Det tillates etablert lokaler i bygg til strøkstjenende handel med maksimalt 300 m².

Støyende virksomheter tillates ikke av hensyn til boligbebyggelsen på Vilberg og Lie.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med min 20 m bredde mot veg V7. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V7.

4.4.1 Kvartal 4.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Støyende virksomheter tillates ikke av hensyn til boligbebyggelsen på Vilberg og Lie.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med minimum 20 m bredde mot veg V7. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V7.

4.5. Kvartal K5.1

Formål

Næring, kontor, tjenesteyting

Innenfor formålene Næring, kontor, tjenesteyting tillates etablert:

- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Kontorer inntil 10%
- Undervisning
- Annen offentlig og privat tjenesteyting
- Annen næring

Det tillates også etablert lokaler i bygg til strøkstjenende handel med maksimalt 300 m².

Utnytting

Maks %-BRA=100%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med nærmeste kollektivterminal.

4.5.1 Kvartal K5.2

Formål

Næring, kontor, tjenesteyting.

Innenfor formålene Næring, kontor, tjenesteyting tillates etablert:

- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Kontorer inntil 10%
- Undervisning
- Annen offentlig og privat tjenesteyting
- Annen næring

Det tillates også etablert lokaler i bygg til strøktjenende handel med maksimalt 300 m².

Utnytting

Maks %-BRA=100%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med tilliggende kollektivterminal

4.6. Kvartal K6.1

Formål

Kontor.

Innenfor formålet Kontor tillates etablert:

- Kontorer med tilhørende funksjoner

Utnytting

Maks %-BRA=175%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utbygges slik at det oppnås en bymessig kvartalsstruktur. Området skal bygges ut som en enhet.

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med tilliggende kollektivterminal T2. Parkeringsareal skal som hovedløsning ligge innenfor bygningsmassen.

4.6.2 Kvartal K6.2

Formål

Næring/industri

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.7. Kvartal K7

Formål

Næring/industri

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- energi- og miljøsentral for planområdet.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med minimum 20 m bredde mot veg V10. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V10.

4.8.1 Kvartal K8.1

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates etablert lokaler i bygg til strøkstjenende handel med maksimalt 300 m².

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med minimum 20 m bredde mot veg V10. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V10.

4.8.1 Kvartal 8.2

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med minimum 20 m bredde mot veg V10. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V10.

4.9. Kvartal K9.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.9.1 Kvartal K9.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.10. Kvartal K10.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.10.1 Kvartal K10.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.11. Kvartal K11.1

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.11.1 Kvartal K11.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.12. Kvartal K12

Formål

Næring, kontor, tjenesteyting.

Innenfor formålene Næring, kontor, tjenesteyting tillates etablert:

- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Kontorer inntil 10%
- Undervisning
- Annen offentlig og privat tjenesteyting

Det tillates også etablert lokaler i bygg til strøktjenende handel med maksimalt 300 m².

Utnytting

Maks %-BRA=100%.

Kvartalet kan bygges ut i områdeplanens fase 3.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende og ses i bruksmessig sammenheng med tilliggende kollektivterminal.

4.13. Kvartal K13

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.14. Kvartal K14.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.14.1 Kvartal K14.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.15. Kvartal K15.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Kvartalet kan bygges ut i områdeplanens fase 3. Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.15.1 Kvartal K15.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Kvartalet kan bygges ut i områdeplanens fase 3. Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Type samferdselsanlegg

Veger i planområdet som klassifiseres som fylkesveger skal bygges etter fylkesvegstandard.

Offentlige trafikkområder:

Avklares i egen prosess med Statens Vegvesen.

Private veger:

Alle veger som ikke blir offentlige veger skal være private veger.

T1-T3 er felles for hele Gardermoen Næringspark II B og C.

5.2 Funksjoner

De regulerte arealer innenfor V1-V20 gir rom for følgende funksjoner:

- Kjøreveg
- Kollektivfelt
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

De regulerte arealer innenfor V21 og V23 gir rom for følgende funksjoner:

- Kjøreveg
- Kollektivfelt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

De regulerte arealer innenfor V22 gir rom for følgende funksjoner:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivfelt

De regulerte arealer innenfor R1-R13 gir rom for følgende funksjoner:

- Kjøreveg
- Kollektivfelt
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

De regulerte arealer innenfor T1-T3 gir rom for følgende funksjoner:

- Kollektivterminal
- Det tillates oppført bygg og anlegg som er naturlig for områdets funksjon og drift.

De regulerte arealer innenfor KN1.1-KN2 gir rom for følgende funksjoner:

- Kollektivnett

Gang- og sykkelvegene langs V1- 20, samt V22, skal minimum være 4 meter.

6. Grønnstruktur

6.1 Type grønnstruktur

G1-G5, G10-G16 er felles for hele GNP II B og C.

G6 er felles for tilliggende kvartal K1, G7 er felles for K2, G8 er felles for K3, og G9 er felles for K4.

6.2 Krav til detaljering av G1-G8, G10-G11, G13-G16

Regulert hovedgrønnstruktur skal inngå i detaljplaner for nærliggende kvartaler, jfr. § 2.3.2 og 3.1.

Det skal i detaljplanen vises prinsipper for etappevis opparbeidelse av hovedgrønnstruktur og sekundærgrønnstruktur i tilknytning til denne. Det skal bl.a. vise hvordan grønnstrukturen kan:

- gis en variasjon i bredde og utforming, og bli et strukturerende, rom- og formdannende element både inne i og mellom kvartaler.
- bruke overskuddsmasser til forming av nytt og mer variert terreng
- bruke toppmasser med humus som vekstgrunnlag for ny grønnstruktur
- tilplantes med ulike typer vegetasjon ut fra funksjon
- utformes for å romme ulike typer utendørsaktiviteter
- fungere med tiltenkt bruk ved etappevis opparbeidelse
- innpasse gjennomgående gang/sykkelveger, med muligheter for Pilgrimsleden i hovedgrønnstrukturen
- brukes aktivt i overvannshåndteringen

Det tillates oppført bygg og anlegg, samt terrengbearbeidning som er naturlig for gjennomføring av grønnstrukturens ulike funksjoner og drift.

Dødisgropa i G1 skal i minst mulig grad berøres terrengmessig.

Innenfor G13 – G16 skal det være muligheter for å regulere og etablere en banetrase. Arealene kan inngå som del av de 15% som kreves til grønnstruktur jf § 3.1.7. Grønnstrukturen skal være åpen for allmennheten, og skal ikke gjerdes inn.

6.3 Krav til detaljering av G9 og G12

G9 og G12 er overgangssoner mellom framtidig terreng innenfor planområdet og tilgrensende eksisterende terreng utenfor planområdet.

Tilliggende detaljplaner skal vise hvordan overgangssonene kan etableres som grønne områder ved påføring av masser, tilgroing med stedegen vegetasjon og supplering med ny og hurtigvoksende vegetasjon

Krav til videre detaljering av utforming og bruk skal framgå av detaljplanene.

6.4 Krav til detaljering av G6-G9

G6-G9 er skråninger mot V11-V13, som skal tilpasses interne grøntarealer i kvartalene.

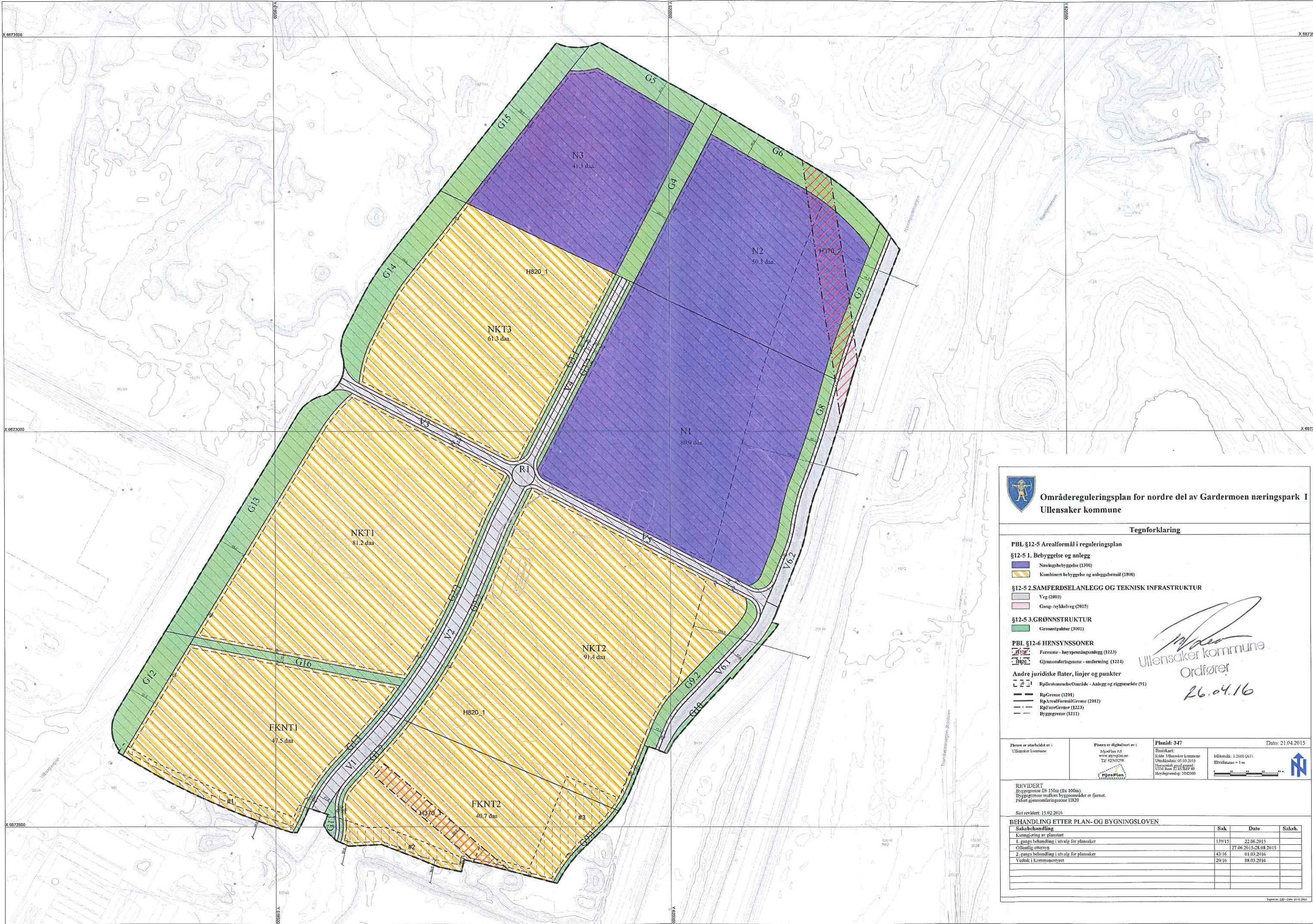
6.5 Landskap og grøntplanen
Landskaps- og grøntplanen for områdeplanen er retningsgivende for videre planlegging av grøntstrukturen innenfor planområdet, for opparbeidelse, utforming og bruk.

7. Hensynssone

7.1 Høyspenningsanlegg
Innenfor hensynssonen forutsettes eksisterende høyspentlinje flyttet eller kablet. Når dette har skjedd utgår hensynssonen.

7.2 Annen fare
Først når deponi med alunskifer er fjernet på en betryggende måte, og det er dokumentert at undergrunnen ikke inneholder forurensende stoffer, utgår hensynssonen og området kan utnyttes til formål i hht. § 4.3 i bestemmelsene.

- * * * *



Områdereguleringsplan for nordre del av Gardermoen næringspark I Ullensaker kommune

Tegnforklaring

PBL §12-5 Arealformål i reguleringsplan

§12-5 1. Bebyggelse og anlegg

- Nødvendigbebyggelse (1300)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1300)

§12-5 2. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg (2010)
- Gang-/sykkelveg (2015)

§12-5 3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)

PBL §12-6 HENSYNSSONER

- Faresone - høyspenningsanlegg (1223)
- Gjennomføringszone - omforming (1224)

Andre juridiske flater, linjer og punkter

- RpBestemmelserOmråde - Anlegg og riggsområde (01)
- RpGrense (1201)
- RpArealFormålGrense (2012)
- RpFareGrense (1223)
- Byggegrense (1211)

Planen er utarbeidet av: Ullensaker kommune

Planen er digitalisert av: MyoPlan AS
www.myoplan.no
Tlf: 62365298

Planid: 347

Planarkiv: Kilde: Ullensaker kommune
Utvalgsdato: 05.03.2015
Utskriftsformat: PDF
Utskriftsformat: PDF
Byggeperiode: 3652000

Dato: 21.04.2015

Målestokk: 1:2000 (A1)
Elevasjon = 1 m

REVIDERT
Byggegrense ES 150m (fra 100m).
Byggegrenser mellom byggeområder er fjernet.
Påført gjennomføringszone 11820

Sist revidert: 15.02.2016

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Saksbehandling	Sak	Date	Saksb.
Kommisjonen av planstart			
1. gangs behandling i utvalg for plansaker	139/15	22.06.2015	
Offentlig ettersyn		27.06.2015-28.08.2015	
2. gangs behandling i utvalg for plansaker	43/16	01.03.2016	
Vedtak i kommunestyret	29/16	08.03.2016	

Tegnet av: L&O - 14.03.2016

[Signature]
Ullensaker kommune
Ordfører
26.04.16



ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

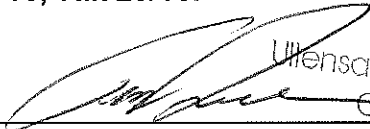
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR
NORDRE DEL AV GARDERMOEN NÆRINGS-PARK I

Plan ID: 347

Reguleringsplankartet er datert 21.4.2015, med siste korrigeringer den 15.2.2016.
Reguleringsbestemmelsene er datert 14.3.2016.

Vedtatt av Kommunestyret den 8.3.2016, sak 20/16.

26.04.16
Dato


Ordfører

Ullensaker kommune
Ordfører

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

I planen er det regulert områder for følgende formål som er nærmere spesifisert under de særlige bestemmelser for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anlegg
 - o Forretning, kontor, næring, tjenesteyting (FKNT1, FKNT2)
 - o Næring, kontor, tjenesteyting (NKT1, NKT2, NKT3)
- Næring (N1, N2, N3)

Grønnstruktur:

- Grønnstruktur (G1-G16)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (V1-V6) og rundkjøring (R1) og kryss V5/V6
- Gang-/sykkelveg

Hensynssone:

- Høyspenningsanlegg (H370_1, H370_2)
- Omforming eiendomsstruktur (H820)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal området være regulert og teknisk infrastruktur som for eksempel støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), park/grønnstruktur være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Grønnstrukturen i og langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg.

2.2 Rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger

Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune ved Staten vegvesen Akershus, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene være inngått.

2.3 Rekkefølgekrav for teknisk infrastruktur innenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark I, nordre del

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor feltene under skal de markerte tiltakene være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

Tiltak	Felt:							
	FKNT1	FKNT2	NKT1	NKT2	NKT3	N1	N2	N3
Vei V1	x	x	x	x	x	x	x	x
Vei V2			x	x	x	x	x	x
Vei V3			x		x	x	x	x
Vei V4					x	x	x	x
Vei V5			x	x		x	x	x
Vei V6.1*		x		x		x	x	
Vei V6.2		x		x		x	x	
Rundkjøring R1			x	x	x	x	x	x
Kryss V5 x V6		x	x	x		x	x	x
G1.1	x							
G1.2		x						
G2.1			x					
G2.2				x				
G3.1					x			
G3.2						x		
G4							x	x
G5								x
G6							x	
G7							x	
G8						x		
G9.1		x						
G9.2				x				
G11		x						
G12	x							
G13			x					
G14					x			
G15								x
G16	x		x					

*Tilliggende del av Næringsparkvegen

For tiltakene benevnt V og R gjelder rekkefølgekravet også vann- og avløp som ligger i tilknytning til veianlegget, jf. rammeplan omtalt i §2.7.

2.4 Byggeplaner - samferdselsanlegg

Før utbygging av samferdselsanlegg kan igangsettes, skal byggeplaner som er tilpasset prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad være utarbeidet i henhold til gjeldende håndbok for byggeplaner fra Statens vegvesen, og være godkjent av rette vegmyndighet.

Byggeplaner og skiltplaner for følgende samferdselsanlegg skal godkjennes av Statens vegvesen:

- V1's tilkoblingspunkt mot V21
- V3's tilkoblingspunkt mot FV 460 Vilbergvegen

2.5 Vann og avløpsanlegg

Det skal utarbeides en rammeplan for hovedledninger for vann og avløp som skal behandles av Ullensaker kommune. Plan for eventuelle nødvendige områdeeksterne VA-anlegg som skal betjene området skal utarbeides i samråd med kommunen og inngå i rammeplanen.

Hovedledninger for vann og avløp skal prosjekteres og bygges iht. krav og bestemmelser i VA-normen for Ullensaker kommune og iht. detaljplaner som skal godkjennes av kommunen før anleggene bygges. Ledningsnett som tilhører det enkelte bygg (stikkledninger) skal prosjekteres og bygges iht. krav og bestemmelser i Standard Abonnementsforskrift for vann og avløp i Ullensaker kommune.

Hovedledninger for vann og avløp skal være bygget og godkjent som driftsklare av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes på forhånd av kommunen. Vann- og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Vannmålere skal monteres der forskriftene krever det.

Behandling av overflatevann/takvann/drensvann skal skje iht. prinsippet om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at grunnvannet ikke forurenses. Eventuelle nødvendige tillatelser må innhentes fra forurensningsmyndigheten.

Krav stilt i Forskrift om påslipp av olje og /eller fettholdig avløpsvann til kommunalt nett samt forurensningsforskriftens kap 15A om påslipp skal imøtekommes. Det skal søkes kommunen om nødvendige tillatelser til utslipp herunder påslipp.

Hovedledninger for vann og avløp inklusive pumpestasjonene eies og driftes av utbygger inntil de er ferdigstilt og overtatt av Ullensaker kommune.

2.6 Rekkefølgekrav for samferdselsanlegg utenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark I, nordre del

2.6.1 E6-kryss med veglenker

Før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet skal samferdselstiltak regulert i "Detaljregulering for E6 med kryssene V23 og V24, samt vegtilknytninger på begge sider av E6 ved Jessheim", vedtatt 16.06.2014, være etablert.

2.6.2 Del av Vilbergvegen

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse for hvert enkelt delfelt innenfor GNP I nordre del skal Vilbergvegen være opparbeidet med tilhørende infrastruktur på strekningen fra og med rundkjøring R5 og til og med rundkjøring R6 som vist i områdeplan for Gardermoen Næringspark II B og C (vedtatt 06.06.2011). Vegen skal bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

3. PLANKRAV OG DOKUMENTASJONSKRAV

3.1 Drifts- og avslutningsplan for sand- og grusmasser

Før et felt (eller del av et felt) kan vedtas detaljregulert skal det foreligge drifts- og avslutningsplaner for utnyttelsen av det enkelte felt, eventuelt del av felt, og denne planen skal være godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Dette gjelder for de områdene hvor sand- og grusmassene ikke tidligere er tatt ut.

Drifts- og avslutningsplanene skal være utarbeidet etter de krav Direktoratet for mineralforvaltning stiller til slike planer, og skal angi driftsetapper, mellomlagring/ deponering og uttaksvolum. De skal også omfatte driftsveger, sikringstiltak og driftsbygninger. Planen skal fastsette uttaksnivå for drivverdige sand- og grusmasser i området og redegjøre for hvordan dette forholder seg til tilliggende terreng.

3.2 Massedisponering

Før et felt (eller del av et felt) kan vedtas detaljregulert skal det for områder med tilkjørte masser dokumenteres kvalitet og mengde. Dette gjelder både mht. om dette er rene masser (jf. forurensningslovens krav) og om det er tilstrekkelig kvalitet som byggegrunn. Endelig nivå for byggegrunn fastsettes på bakgrunn av dette. Det skal i vurderingen legges vekt på best mulig utnyttelse av arealet. For nordre del av planområdet skal det gis en tilpasning til terreng i nord.

3.3 Detaljregulering

3.3.1 Krav om detaljregulering

Før det kan gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 a og d i områder regulert til bebyggelse og anlegg skal det foreligge vedtatt detaljregulering for hele feltet eller del av feltet.

Før veiarealene (felt V1-V6 med tilhørende kryss/rundkjøring) og grøntarealer (felt G1-G15) opparbeides skal de detaljreguleres. De ulike vei- og grøntarealene tillates regulert i etapper.

Kommunen kan kreve at felt til grøntstruktur skal inngå i samme detaljregulering som tilliggende felt for bebyggelse og anlegg.

3.3.2 Dokumentasjonskrav ved detaljregulering

I forbindelse med detaljregulering av bygge- og anleggsområder skal det blant annet redegjøres for følgende:

- plassering av bygninger og anlegg, disponering av ubebygde arealer, høyder på veger, plasser og bygninger, samt atkomst, interne veier i feltet, herunder eventuelle interne gangforbindelser mot busstopp/terminal.
- ved regulering av del av felt: prinsipp for tomteinndeling av feltet
- etappevis utbygging av feltet, og hvordan utbyggingen forholder seg til fremdrift og eventuell trinnvis utbygging av påkrevd infrastruktur og grønnstruktur.
- universell utforming av utearealer, håndtering av overvann og planlagt tilpasning av terreng mot tilgrensende arealer.
- trafiksikkerhet, parkeringskrav og parkeringsløsning, samt beregning av trafikk som skapes av tiltak innenfor detaljreguleringsplanområdet.
- dokumentert reisebehov for utbyggingen gjennom døgnet og hvordan dette løses, samt hvordan planområdet fysisk kan betjenes av aktuelle kollektive transportmidler.
- detaljreguleringsens forhold til veisystemets trafikkapasitet innenfor områdereguleringen.
- prinsipp for grønnstruktur på feltet og hvordan denne forholder seg til grøntstrukturen vist i områdereguleringen.
- utbyggingens effekt- og energibehov og alternative energikilder
- tiltak som sikrer at grunnvannsbalansen opprettholdes.
- tiltak som sikrer grunnvannet mot forurensing.
- hvordan *Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken* er lagt til grunn i detaljreguleringsplanene
- støytredning og eventuelle avbøtende tiltak.
- miljøoppfølging; det lages miljøoppfølgingsprogram for området omfattet av detaljreguleringen.

3.3.3 Prosesskrav ved detaljregulering

Alle detaljreguleringsplaner innenfor planområdet skal forelegges OSL, Hafslund nett og Forsvarsbygg.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Beregning av utnyttelsesgrad

For bygninger med romhøyde over 3 meter skal bruksareal (BRA og %BRA) ikke regnes med tenkte plan for hver tredje meter.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal (BRA) 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. Parkeringsarealer helt eller delvis under terreng regnes uansett ikke med i bygningens bruksareal.

Parkering på terreng medregnes med 18 m² per biloppstillingsplass, uavhengig av type biloppstillingsplass.

4.2 Byggegrenser, plassering og høyder

Byggegrenser

Det er satt følgende byggegrenser

- E6: 150 meter
- Vilbergvegen 30 meter
- V21 30 meter
- V6.1 og V6.2 (Næringsparkvegen) 20 meter

Byggegrensene beregnes fra midtlinje nærmeste kjørebane. Byggegrenser for E6 og V21 er vist i plankartet

Byggegrense til interne veger innenfor kvartalene er 10 meter.

Deler av bygningenes fasadeliv skal så langt mulig plasseres i byggegrensen for å oppnå en intern kvartalsstruktur. Annen plassering skal begrunnes særskilt.

4.3 Drivverdige masser, massedisponering, terreng og høyder

Sand- og grusmassene innenfor planområdet skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnsøkonomi innenfor planområdet ivaretas på best mulig måte.

Det tillates en kontinuerlig drift med uttak av drivverdige sand- og grusmasser ned til kote +198 innenfor planområdet, i henhold til godkjente drifts- og avslutningsplaner og driftskonsesjoner etter gjeldende lovverk. All masse skal tas ut ned til minimum kote +201, med mindre annet er godkjent i drifts- og avslutningsplan.

Det tillates foredling av stedegne masser og nødvendig import av masser til foredlingen. Det tillates kun rene masser.

Byggehøyder fastsettes nærmere ved detaljregulering, jf. §5. Maksimalt tillatt byggehøyde innenfor det enkelte kvartal vil være gjeldende som maksimal høyde på massedeponier.

Det skal legges vekt på en tilpasning til terreng og veger utenfor planområdet. Det er ønskelig med variasjon innenfor det enkelte byggeområdet. For nordre del av planområdet (Felt N2 og N3) skal det gis en tilpasning til terreng i nord. De fremtidige terrenghøydene vurderes nærmere gjennom detaljregulering og utomhusplaner i byggesakene.

4.4 Utforming av områder for bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse skal plasseres med fasader til regulert vegstruktur i planområdet, og slik at det defineres en kvartalslignende bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen skal så langt som mulig orientere seg mot veg eller plass/torg.

Det skal tilstrebes en utforming som ikke gir uakseptable refleksjoner for flyplassens radarer. Fasader mot vest skal vies spesiell oppmerksomhet, både med hensyn til type og vinkling av materialer, for å hemme refleksjoner for flyplassens radarer.

Bebyggelse og anlegg skal utformes med god arkitektonisk kvalitet, med et moderne og gjerne nyskapende uttrykk. Bebyggelse med store dimensjoner skal søkes brutt opp ved hjelp av form- og fasadeuttrykk.

Kvartalene skal ha visse fellestrekk og konsepter for utforming av bebyggelse og anlegg som gir området et helhetlig preg.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, utearealer og viktige målpunkter, herunder bussholdeplasser.

Det vises til *Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken*.

4.5 Parkering

Parkering for bil:

Maksimalt antall parkeringsplasser skal være i henhold til følgende parkeringsnorm:

Logistikk, lager, terminalvirksomhet:	1 pr. 400 m ² BRA
Produksjon/lett industri:	1 pr. 100 m ² BRA
Kontor, tjeneste, service, kompetanse:	1 pr. 100 m ² BRA
Hotell, konferanse:	1 pr. 100 m ² BRA
Forretning for plasskrevende varegrupper:	1 pr. 70 m ² BRA

Minst 5 % av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede.

Minst 5 % av p-plasser ved publikumsbygg og større parkeringsanlegg for næring skal være tilrettelagt for el-bil parkering.

Det er kun tillatt med parkering direkte tilknyttet virksomhetene innenfor planområdet. Krav til parkeringsdekning innenfor kvartalene skal ved vedtak av detaljreguleringsplanene sees i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Parkeringsarealer på terreng skal ha god kvalitet og god estetisk utforming. Arealene skal deles opp av vegetasjon eller andre positive elementer og ha permeable belegningsmaterialer.

I felt FKNT1 og FKNT2 skal minimum 60% av parkeringsplasser for bil for bebyggelse som primært inneholder forretning, kontor eller hotell opparbeides under bygg eller i fellesanlegg. For øvrig bebyggelse kan parkeringsplasser opparbeides på bakkeplan, under bygg eller i fellesanlegg. Parkeringsarealer på bakkeplan skal rammes inn /skjermes og ha permeable belegningsmaterialer.

Parkering for sykkel

Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 20 % av de ansatte.

4.6 Beplantning og grøntareal

Innenfor hvert felt (eventuelt delfelt) skal det settes av minimum 15 % netto tomteareal til interne grøntarealer, som i størst mulig grad skal tilknyttes overordnet grønnstruktur i området. Med netto tomt menes det arealet som er avsatt til bebyggelse og anlegg på plankartet.

4.7 Midlertidige anlegg og utendørs lagring

Midlertidige og mobile anlegg skal skjermes mot nabo og veg.

Utendørslagring tillates ikke for områdene FKNT1 og FKNT2. For de øvrige feltene tillates utelagring forutsatt tilfredsstillende skjerming og at utelagringen ikke er skjemmende sett fra omgivelsene eller luften. Områder for utelagring og plassering av mindre bygningsmessige installasjoner skal fremgå i utomhusplanen.

Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken skal legges til grunn.

4.8 Estetikk, skilt og reklame

Tiltak skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket.

4.9 Funksjons- og kvalitetskrav

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell utforming og miljø.

Utearealer skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer som kan fungere som ledelinje for blinde/svaksynte.

Alle publikumsbygg skal ha trinnfri atkomst til hovedinngang som skal markeres i underlaget i form av ledelinjer/kontrastmerking.

4.10 Risiko og sårbarhet

De deler av planområdet som kan medføre fare for mennesker og dyr skal til enhver tid holdes forsvarlig sikret og skiltet.

Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell forurensing fra virksomheten og som ivaretar hensynet til ytre miljø. Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at grunnvannsbalansen opprettholdes.

Før igangsettingstillatelse gis må nødvendige miljøundersøkelser foretas i henhold til krav fra rette myndighet.

Forurenset vann, forurensede stoffer, oljer mv. skal ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje ut i grunnen.

Deponering eller mellomlagring av masser utenfra planområdet tillates ikke, unntatt i forbindelse med foredling av stedeagne masser jf. § 3.3.

4.11 Restriksjoner i fht. flyplassens primære funksjoner

Det tillates ikke bygg, anlegg eller konstruksjoner som trenger gjennom flyplassens hinderflater for RWY01R og RWY19L kote 223,9, eller horisontale flate på kote 250,9.

Det må ikke etableres lys som på grunn av sin intensitet, utforming eller farge kan medføre fare for flysikkerheten. Villedende lys som forhindrer eller vanskeliggjør en riktig tolkning av flyplassbelysningen, skal fjernes eller endres slik at disse ikke lenger kan medføre slik villedning. Det må ikke etableres laserlys innenfor planområdet.

Det kan bli krevd gjennomført risikoanalyse etter anerkjent standard for planlagte tiltak som kan innebære avvik ifht. gjeldende regelverk som berøres av restriksjonsplanen for flyplassen.

OSL skal varsles i alle plan- og byggesaker innenfor planområdet, også for å kunne foreta risikoanalyser i forhold til en eventuell fremtidig tredje rullebane.

4.12 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 skal følges. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Anleggstrafikk skal ikke belaste boligområdet i området Vilberg og Lie.

4.13 Energi

Planområdet ligger innenfor tilknytningsplikten til Statkraft Varmes konsesjonsområde for fjernvarme, jf. gjeldende bestemmelser i pbl. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, ombygging/rehabilitering med BRA > 500 m². Ved byggeprosjekt hvor samlet BRA > 500 m² er fordelt på flere enheter gjelder tilknytningsplikten tilsvarende. Det vises til de til enhver tid gjeldende bestemmelsene for fjernvarme.

Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut i fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra konsesjonsinnehaver/ fjernvarmeanleggets eier.

Det skal legges til rette for helhetlige miljøvennlige energiløsninger innenfor planområdet, med bruk av klimanøytrale energikilder, energiressurser som finnes innenfor planområdet eller som bidrar til kort transport av energi. Gjenbruk av energi eller energirikt avfall som genereres innenfor planområdet skal tilstrebes. Dette betinger en felles energiløsning der det ikke kun etableres fjernvarme, men hvor det også kan legges til rette for fjernkjøling og utnyttelse av varme fra kjølesystemer.

4.14 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjon kan praktiseres i samsvar med gjeldende regelverk for næringsavfall jf. Forurensningslovens § 32.

4.15 Fornminner

Før det gis tillatelse etter plan- og bygningsloven, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG - FELTBESTEMMELSER

Utbyggingsvolumet som er angitt er begrenset /tilpasset av at trafikkgenereringen for området samlet ikke skal overstige en virkesdøgntrafikk (VDT) på 15.000, som området tidligere er beregnet til i grunnlagsarbeid for E6-kryssene V23 og V24. I etterfølgende detaljreguleringsplanarbeid kan nærmere utredninger avklare rom for en høyere utnyttelsesgrad.

5.1 Felt FKNT1 og FKNT2

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt FKNT1: %BRA = 125 %.

Felt FKNT2: %BRA = 125 %.

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +240.

Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljreguleringsplaner og søknad om tiltak.

Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet forretning, kontor, næringsbebyggelse og tjenesteyting tillates det etablert:

Formål	Felt FKNT1	Felt FKNT2
Forretning for plasskrevende Varegrupper	25.000 m ²	21.300 m ²
Strøktjenende handel	300 m ²	0
Kontorer med tilhørende funksjoner	3.500 m ²	2.000 m ²
Hotell/overnatting	x	x
Beverting	x	x
Tjenesteyting	2.500 m ²	2.000 m ²
Annen offentlig og privat tjenesteyting/service	x	x
Næringsbebyggelse	x	x

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m², som er et maksimumstall for formålet's bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 4.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager. Innenfor disse formålene/feltene tillates ikke rene lager- og logistikkvirksomheter.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Atkomst

Feltene tillates med atkomst via V1. Atkomstene kan krysse arealer regulert til grønnstruktur.

Annet

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende.

Ved detaljregulering av område FKNT1 skal det innpasses gjennomgående gang/sykkelveiforbindelse i øst/vest-retning fra Vilbergvegen med nødvendig tilknytning til gang/sykkelvei langs V1 og til gang/sykkelvei ved V21, jf. detaljreguleringsplan for V23 med veilenker, vedtatt 16.6.2014.

Ved detaljregulering av område FKTN2 skal det innpasses gjennomgående gang/sykkelveiforbindelse i øst/vest-retning fra (V6.1 og V6.2) Næringsparkvegen med nødvendig tilknytning til gang/sykkelvei langs V1 og til gang/sykkelvei ved V21, jf. detaljreguleringsplan for V23 med veilenker, vedtatt 16.6.2014.

5.2 Felt NKT1, NKT2 og NKT3

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt NKT1: %BRA = 80 %

Felt NKT2: %BRA = 80 %

Felt NKT3: %BRA = 80 %

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +235.

Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljreguleringsplaner og søknad om tiltak.

Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet næring, kontor og tjenesteyting tillates det etablert:

Formål	Felt NKT1	Felt NKT2	Felt NKT3
Kontorer med tilhørende funksjoner	1.300 m ²	1.300 m ²	1.000 m ²
Strøktstjenende handel	300 m ²	0	0
Hotell/overnatting	x	x	x
Annen offentlig og privat tjenesteyting/service	5.300 m ²	5.300 m ²	3.900 m ²
Næringsbebyggelse	x	x	x

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m², som er et maksimumstall for formålet bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 4.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Innenfor angitte formål skal det legges til rette for små- og mellomstore bedrifter («næringshage»/kominasjonslokaler) innen hvert delområde.

Annet:

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende.

5.3 Felt N1, N2 og N3

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt N1: %BRA = 80 %

Felt N2: %BRA = 75 %

Felt N3: %BRA = 75 %

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +230.

Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljreguleringsplaner og søknad om tiltak.

Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet næring tillates det etablert:

Formål	Felt N1	Felt N2	Felt N3
Næringsbebyggelse	x	x	x
Truckstopp (bensinstasjon/ vegserviceanlegg for tungtrafikk)	x	x	x
Midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg	x	x	x

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m², som er et maksimumstall for formålets bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 4.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Innenfor angitte formål skal det legges til rette for små- og mellomstore bedrifter («næringshage») innen hvert delområde.

Støyende virksomheter tillates ikke av hensyn til boligbebyggelsen på Vilberg og Lie.

Annet

Ved detaljregulering av felt N2 og N3 skal det reguleres veiareal med snumulighet i forlengelsen av vei V4.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Samferdselsanlegg

Alle veger skal være private veger. Unntatt fra dette er Næringsparkvegen (V6.1 og V6.2) (kommunal).

Gang- og sykkelvegene skal minimum være 4 meter. Designhåndbok for veganlegg Gardermoen næringspark benyttes for utforming av vegene.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Type grønnstruktur

G1-G4, samt G11-G12 er felles arealer.

Øvrige arealer avsatt til grønnstruktur på plankartet hører til det tilstøtende felt for bebyggelse og anlegg. Denne grønnstrukturen skal være åpen for allmennheten, og skal ikke gjerdes inn.

Såframt hovedgrepet beholdes og arealene avsatt til grønnstruktur er av samme størrelsesorden kan ovennevnte hovedgrønnstruktur forskyves og tilpasses ved detaljregulering.

7.2 Krav til G1-G16

Ved detaljregulering av grønnstruktur skal det innpasses gjennomgående gang/sykkelveg i G4. Det skal også etableres gang/sykkelveiforbindelse i G12 med nødvendig tilknytning til gang/sykkelvei på begge sider av V1 og til gang/sykkelvei i V21, jf. detaljreguleringsplan for V23 med veilenker, vedtatt 16.6.2014.

Gang- og sykkelvegene skal minimum være 4 meter brede. For øvrig skal det innpasses gangveier der kommunen krever det.

Det tillates oppført bygg og anlegg, samt terrengbearbeiding som er naturlig for gjennomføring av grønnstrukturens ulike funksjoner og drift.

Det skal i detaljreguleringsplanen vises prinsipper for etappevis opparbeidelse av hovedgrønnstruktur og sekundærgrønnstruktur i tilknytning til denne.

Grøntstrukturen skal:

- gis en variasjon i bredde og utforming, og bli et strukturerende, rom- og formdannende element både inne i og mellom kvartaler
- bruke eventuelle overskuddsmasser til forming av nytt og mer variert terreng
- bruke toppmasser med humus som vekstgrunnlag for ny grønnstruktur
- tilplanter med ulike typer vegetasjon ut fra funksjon
- utformes for å romme ulike typer utendørsaktiviteter
- fungere med tiltenkt bruk ved etappevis opparbeidelse
- brukes aktivt i overvannshåndteringen
- tilpasses grøntstrukturen inne i kvartalene

7.3 Krav til G5 og G6

Nordre del av G5 og G6 er overgangssoner mellom framtidig terreng innenfor planområdet og tilgrensende eksisterende terreng utenfor planområdet. Overgangssonene skal etableres som grønne områder. Det skal etableres stedegen vegetasjon og suppleres med ny og hurtigvoksende vegetasjon, samt påføring av masser ved behov.

Det skal vurderes tilkobling mot turstier i tilgrensende områder.

8. HENSYNSSONE

8.1 Faresone høyspenningsanlegg

Innenfor faresone H370 tillates drifting og oppsetting av kraftlinjer. Hvis traseene kables kan det normalt iverksettes tiltak inntil 2 meter for høyspenningsanlegg målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.

Arealet innenfor faresonen tillates benyttet til den type næringsformål som er forsvarlig og avklart med netteier.

Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen må avklares med netteier innen byggestart.

8.2 Sone med særlige samarbeids- eller eierformer – omforming eiendomsstruktur

Formålet med hensynssonen H820 er tilrettelegging for mulig bruk av de til enhver tid gjeldende bestemmelsene i Jordskifteloven med hensyn til fordeling av kostnader og inntekter. Innenfor avgrensningen av hensynssonen legges det til rette for fordeling i henhold til jordskifteloven § 3-30.

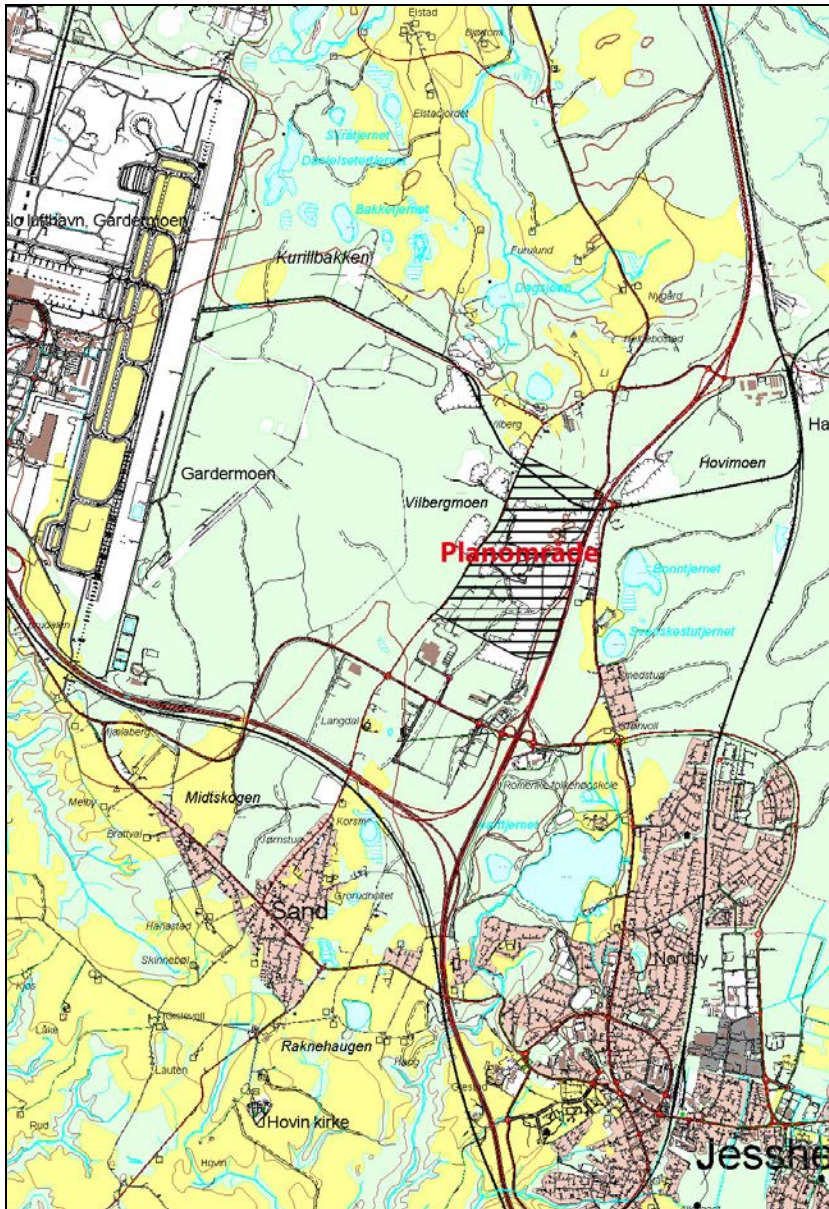
9. BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

Før utbygging av områder kan skje kan det inngås utbyggingsavtaler. Utbyggerne må påregne å bekoste teknisk infrastruktur som f. eks. vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, bussholdeplasser, park og grønnstruktur i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Ved inngåelse av utbyggingsavtaler skal de til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn.

Nærmere detaljer og presiseringer av innholdet i planbestemmelsene kan fremgå av en utbyggingsavtale.

* * *

PLANPROGRAM FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN – NORDRE DEL GARDERMOEN NÆRINGS-PARK I



Datert 21.10.2012. Fremmes for vedtak i Hovedutvalg for overordnet planlegging 29.10.2012.

BAKGRUNN

Reguleringsplan for Gardermoen næringspark ble vedtatt av Ullensaker herredsstyre den 20.10.1997. Gardermoen-området er et næringspolitisk viktig område for kommunen og regionen. For å sikre videre utvikling er det sterkt ønskelig å ha oppdaterte planer i området. Gardermoen næringspark (GNP) består totalt av om lag 5.000 dekar (daa), området består av GNP I og II. Deler av GNP II omfattes av områdereguleringsplan vedtatt 6.6.2011, jf Herredsstyrets vedtak i sak 64/11.

Hovedutvalg for overordnet planlegging fattet vedtak den 28.11.2011, i utvalgssak nr. 272/11, om at det er ønskelig å videreføre planarbeidet i Gardermoen næringspark, det vi si de nordre deler av GNP I.

Formål med planarbeidet

For å sikre helhetlige løsninger for veg, grusuttak, framtidig terrenghøyde, utbyggingsformål, utnyttelsesgrad/byggehøyder, parkeringsløsninger, rekkefølgekrav med mer, er det behov for vedlikehold og oppdatering av det overordnede plangrunnlag i næringsparken.

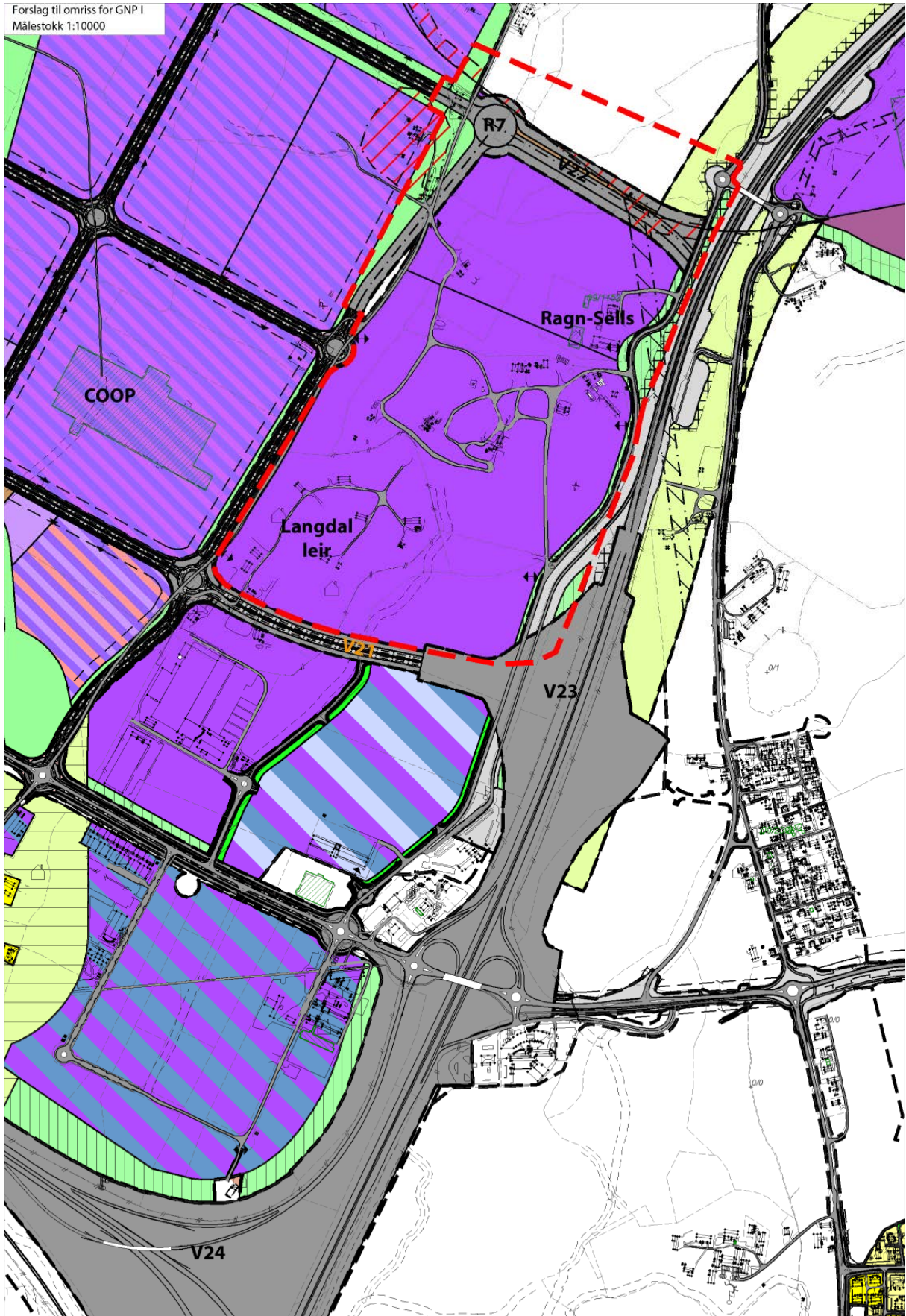
Det er også viktig å sikre finansiering og utbygging av infrastruktur, spesielt at veger med kryssløsninger er i samsvar med øvrige løsninger i Gardermoen næringspark og tilgrensende områder. Også annen infrastruktur som fjernvarme, vann/avløp, el-forsyning mv bør utvikles med tanke på betjening av hele næringsparken. Utvikling av GNP I er viktig i et slikt perspektiv.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet (Fig. 1) er på ca 1.130 daa, og er foreløpig avgrenset av Vilbergvegen i vest og E6 i øst. Mot sør er avgrensningen regulert, framtidig adkomstveg til næringsparken fra E6.

I nord er planavgrensningen pr dags dato trukket slik at den omfatter rundkjøring R7 og V22 (benevninger brukt i områdereguleringsplan for GNP II b og c, vedtatt 6.6.2011), videre også påkobling mot Trondheimsvegen. Pga høydeforskjellene i området er avgrensningen i gjeldende dokument trukket slik at tilgrensende Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF-område) er inkludert. Det vil i etterfølgende planarbeid vurderes om avgrensningen vil trekkes lengre sør, dvs at rundkjøring R7 og V22 og påkobling mot Trondheimsvegen holdes utenfor. Tilsvarende vil det gjøres vurderinger om å begrense planområdets utstrekning mot Vilbergvegen, i retning Næringsparkvegen/E6 og også i sør.

Innenfor planområdet er det en godkjent bebyggelsesplan. Denne omfatter Ragn-Sells Gardermoen AS' virksomhet i området. Det vil bli igangsatt detaljregulering av E6-kryssene V23 og V24 med tilhørende veglenker i løpet av høsten 2012. Dette arbeidet vil gjennomføres av private tiltakshavere.



Figur 1. Skisse - omriss av planområdet

Innenfor området er det betydelige ressurser med stein, sand og grus. Dette gjelder spesielt ved tidligere Langdal leir, sørvest i planområdet. Total mektighet på utnyttbare masser er ca 9 m. Uttak av masser pågår. For øvrig er området preget av aktivitet med utnytting av løsmassene, herunder produksjon av pukk, betong og asfalt.

Eiendomsforhold

Planområdet berører følgende eiendommer helt eller delvis.

Eiendom	Eier	Areal (dekar)
51/5	Ullensaker kommune	102,0
137/42	Gardermoen park AS	13,9
137/29	Vilbergvegen 131 AS	118,4
172/19	Gardermoen vekst AS	41,0
137/39	Veidekke industri AS	188,9
137/2	Ullensaker kommune	191,0
137/67	Ullensaker kommune	25,1
137/41	Ragn Sells AS	29,4
137/2	Ullensaker kommune	191,1
178/37	Kristen Nygaard	16,9
177/12	Mari Hilde Vilberg	78,6
152/22	Lemminkäinen industri AS	17,8
177/64	Vilberg utvikling AS	7,1
177/41	Tom Høva/Steinar Kopperud/Kåre Vilberg	1,9
178/5	Kristen Nygaard	8,6
177/2	Ole Morten Jahren	3,6
178/3	Trond Lie	24,9
178/1	Kristen Nygaard	28,6
177/20	Erik Lie	5,4
51/31	Statens vegvesen	24,0
177/32	Bergmoen tomt AS	1,6
177/33	Bergmoen tomt AS	1,6
177/13	Vestre Vilberg AS	4,8
	Sum	1126,2

Virksomhet innenfor planområdet

Ragn-Sells driver mottak og sortering av avfall i området. Denne virksomheten betjener i hovedsak næringslivet. Videre drives som nevnt uttak av masser med tilhørende produksjon av betong og asfalt. For øvrig foregår produksjon av plantejord.

PLANFORHOLD

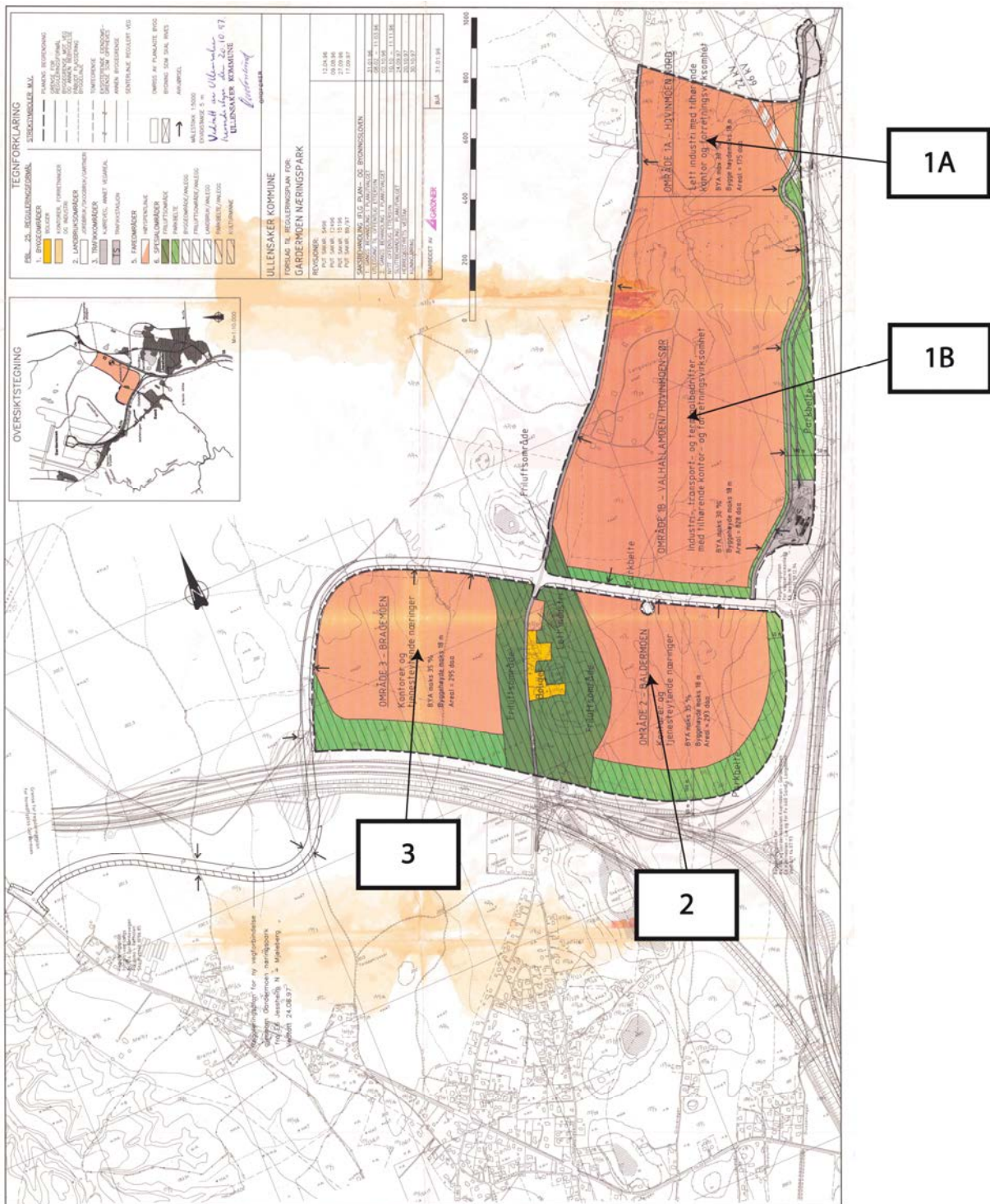
Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan (arealdelen), vedtatt 2.3.2009, er planområdet vist som framtidig og eksisterende ervervsområde. Området ble regulert i 1997. Planen stiller krav om bebyggelsesplan.

Om reguleringsplanen for Gardermoen næringspark fra 1997

Gjeldende reguleringsplan er en flatereguleringsplan. Planen ble vedtatt av Ullensaker herredsstyre den 20.10.1997 som sak nr 57/97. Det er i bestemmelsene krav om bebyggelsesplan. Planen er delt inn i fire delområder, se Figur 2:

- 1A - Hovinmoen Nord, 175 daa, lett industri med tilhørende kontor og forretning, BYA 30 %, høyeste bygghøyde 18 m.
- 1B - Valhallamoen/Hovinmoen Sør, 828 daa, industri, transport og terminal, BYA 30 %, høyeste bygghøyde 18 m.
- 2 - Baldermoen, 293 daa, kontor og tjenesteytende næring, BYA 35 %, høyeste bygghøyde 18 m.
- 3 - Bragemoen, 295 daa, kontor og tjenesteytende næring, BYA 35 %, høyeste bygghøyde 18 m.



Figur 2. Reguleringsplan vedtatt 1997 (i tillegg; ekstra markeringer av delområder)

Småindustri var planlagt lengst nord (1A), ettersom det meste av grusen allerede var tatt ut her, og området på sikt kunne tilknyttes jernbane med tilhørende stoppested.

Planen åpnet for terminal- og lagervirksomhet i område 1B på grunn av nærheten til E6. Her har senere reguleringsplaner og bebyggelsesplaner ført til noen endringer av formål og utnyttelsesgrad, blant annet er det åpnet for kontor/forretning for plasskrevende varer (Bransjesenteret) og kontor, servicevirksomhet, industri og lager (Solar). Område 3, Bragemoen, ble omregulert til lagervirksomhet m.v. i 2004.

Tilgrensende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

Planarbeidet vil omfatte del av område 1B og hele 1A. I tillegg vil det være aktuelt å utvide planområde mot nord slik at regulert veglenke V22 omfattes av planen. Innenfor område 1B er det to planer, *Bebyggelsesplan for del av 1B Valhallmoen* (planid.: 190-B8) og *Del av Gardermoen Næringspark, Bransjesenter* (planid.: 224). I sør avgrenses planen av regulert veglenke V21 som ligger nord for nevnte planer. Mot vest er avgrensningen områdereguleringsplan Gardermoen Næringspark II b og c. Mot øst er avgrensningen reguleringsplan *E6 Hovinmoen – Dal* (planid.: 256) og bebyggelsesplan *Jessheim trafikkstasjon* (planid.: 190-B1).

Pågående utredninger/planarbeid

Det var forventet at detaljplanarbeid for E6-kryssene V24 (kryss E6 - riksveg 35, ”flyplasskrysset”) og V23 (”næringspark-krysset”) med tilliggende veglenker ville starte opp i løpet av 1. halvår 2012. Dette er noe forsinket, varsel om oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet gjennomføres trolig ultimo oktober 2012.

Overordnede planer og retningslinjer

- Kommuneplan Ullensaker 2008 -2020, vedtatt 16.6.2008 – arealdel 2.3.2009
- Kommunedelplan for klima og energi (2009)
- Næringsplan for Ullensaker (2009)
- Regionale planer
 - Samferdselsstrategi for Øvre Romerike (Øvre Romerike Utvikling – ØRU). (2011). Handlingsplanarbeidet pågår.
 - Planarbeid areal og transport for Oslo og Akershus (pågår)
 - Handel, senter og servicestruktur (2001, oppstart revisjon 2012)
 - Romerike møter framtida: Regional utviklingsplan for Romerike 2005 – 2025 (2004)
 - Gardermoen 2040: Strategisk utviklingsplan for Gardermoen (2008)
 - Samordnet areal og transportstrategi for Osloregionen (oppstart 2011)
 - Transportkorridoren Gardermoen – Mjøsbyene (2003)
- Relevante statlige retningslinjer
 - T-2/2008 Om barn og planlegging (2008)
 - T-5/99 B Tilgjengelighet for alle (1999)
 - T-5/93 Areal og transportplanlegging (1993)
 - Forskrift om statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
 - T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2005)
 - T-1057 Riks- og fylkesveger (1994)
 - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2011)
 - Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)
- Andre planer og utredninger
 - Områdereguleringsplan for Gardermoen næringspark II b og c (2011)
 - Områdereguleringsplan for Oslo lufthavn, Gardermoen (oversendt Miljøverndepartementet for avgjørelse april 2012)
 - Restriksjonsplan for OSL (1998)

UTREDNINGS- OG PLANARBEIDET

Planform

Planen skal utformes som en områdereguleringsplan, jf hovedutvalg for overordnet planlegging, HOPs vedtak 28.11.2011, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-2. Planen skal senere utfylles av detaljreguleringsplaner.

Konsekvenser for miljø- og samfunn – utredningsbehov

Tredje ledd i plan- og bygningslovens § 12-2 lyder som følger: *"For områderegulering som innebærer vesentlige endringer av vedtatt kommuneplan gjelder § 4-2 andre ledd"*. Lovens § 4-2 andre ledd lyder: *"For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn"*. Om krav om konsekvensutredning utløses med hjemmel i denne bestemmelse avhenger av planområdets avgrensning. Dersom planen holdes innefor næringsområdet slik det er vist i kommuneplan, vil dette ikke utløse krav om konsekvensutredning nå.

Forskrift om konsekvensutredninger § 2, bokstav e, slår fast at områdereguleringer som legger til rette for senere detaljregulering av tiltak som nevnt i forskriftens vedlegg I, faller inn under forskriftens virkeområde. I vedlegg I nevnes blant annet næringsbygg på mer enn 15 000 m² som et kriterium for krav om konsekvensutredning. Planarbeidet vil derfor ventelig falle inn under lovens krav om konsekvensutredning på dette punkt. Hvilke tema som i denne sammenheng er å anse som relevante gjennomgås i det etterfølgende.

Type næring og omfang

Det må tas stilling til hvilke typer næring det vil være hensiktsmessig å lokalisere til området. I denne vurderingen bør det tas hensyn til de omkringliggende områder, og utfordringer knyttet til transport av gods og ansatte/besøkende. Det vil også vurderes i forhold til nyere forslag om prinsipper for næringsparken herunder Bergmoen AS's Masterplan-tenkning.

Foreliggende utredninger foretatt i forbindelse med områderegulering av Gardermoen næringspark II b og c vil antagelig være dekkende også for GNP I. Det vurderes ikke å være behov for ytterligere utredninger nå.

Trafikk og parkering

Nasjonale mål forutsetter at veksten i biltrafikken skal dempes og økt behov for persontransport skal i størst mulig grad fanges opp av kollektivtransport. Det bør derfor legges til rette for kollektivtilbud i området. Videre bør normer for parkering i hovedsak angis som maksimum normer, og ses i sammenheng med øvrige deler av næringsparken.

I områdereguleringsplan for GNP II b og c, er den overordnede vegstrukturen i området med nytt E6-kryss og hovedadkomst, fastsatt. I arbeid med detaljregulering av nevnte kryss vil dette ytterligere detaljeres ut. Det kan vise seg mulig å etablere en ny rundkjøring på V 21, noe som kan gi en betydelig bedre adkomst for deler av arealene i GNP I enn tidligere forutsatt.

Utfordringer knyttet til trafikk og veger var sentrale tema i forbindelse med regulering av Gardermoen næringspark II b og c. Disse utredningene har relevans her og anses for å være dekkende for også GNP I. Ytterligere utredninger er derfor trolig ikke nødvendig såfremt det ikke bryter vesentlig med dette materialet. Det vises til at temaet også vil vurderes i forhold til nyere forslag om prinsipper for næringsparken herunder Bergmoen AS's Masterplan-tenkning.

Grus - uttaksnivå

Området inneholder grusressurser. Drivverdige grusressurser skal tas ut før utbygging. Planen bør fastsette framtidig terrengnivå i lys av dette. Samtidig er det viktig at dette vurderes i forhold til forvaltningen av grunnvannet. Uttaksnivå bør harmoniseres med bestemmelsene i vedtatt områdereguleringsplan for GNP II b og c, særlig gjelder dette framtidig nivå på hovedveger og rundkjøringer. Det vil også vurderes i forhold til nyere forslag om prinsipper for næringsparken herunder Bergmoen AS's Masterplan-tenkning.

Grønnstruktur, landskap og biologisk mangfold

Området bærer i dag preg av langvarig aktivitet. Det må gis bestemmelser om rehabilitering av landskapet og etablering av en funksjonell grønnstruktur. Hvilke ambisjoner man skal ha i forhold til biologisk mangfold bør drøftes. Dette må harmoniseres med løsningene og kart/bestemmelser i vedtatt områdereguleringsplan for GNP II b og c og også vurderes i forhold til nyere prinsipper for næringsparken herunder Bergmoen AS's Masterplan-tenkning. Videre må dette ses i forhold til løsninger i øvrige deler av næringsparken, omkringliggende LNF-områder i nord og øst.

Grunnvann

Planområdet ligger over grunnvannsmagasinet på Gardermoen. Det vil være et sentralt krav at virksomheter som lokaliseres hit ikke forurenser grunnvannet eller bidrar til vesentlig å endre vannbalansen og nedstrøms vannføring. Det må derfor redegjøres for tiltak som forhindrer at slikt skjer, også under anleggsvirksomhet. Overvann må håndteres internt i området og infiltreres i grunnen. Bruk av vannspeil og grøntområder som kan ta imot overvann er positivt.

Utslipp til luft og støy

Planbestemmelsene bør utformes slik at forurensende og støyende virksomheter ikke kan etableres til sjenanse for naboer ved Lie. Imidlertid vil trafikk og f.eks. fjernvarmeanlegg gi utslipp til luft. Det må redegjøres for hvilket nivå disse utslippene vil ha, og om mulig hvordan de kan reduseres.

Teknisk infrastruktur

Det skal beskrives hovedprinsipper for etablering av infrastruktur i området. Dette omfatter bl.a. nett for fjernvarme, overordnet struktur for veg, vann- og avløpsnett og en samordnet utbygging av denne. Infrastruktur for overvannshåndtering er også viktig (se over).

Arkitektur, estetikk

Det bør fastlegges prinsipper for estetikk og arkitektur. Det er utarbeidet en designhåndbok GNP II b og c, denne er på overordnet nivå og gir retningslinjer for landskap, infrastruktur, grønnstruktur og arkitektur mv. De nevnte føringene bør vurderes i forbindelse med utviklingen av området. Synlighet fra vegnett og omliggende områder bør analyseres, og mulige tiltak og virkemidler beskrives. Det vil også vurderes i forhold til nyere forslag om prinsipper for næringsparken herunder Bergmoen AS's Masterplan-tenkning.

Prinsipper for tilgjengelighet i området

Universell utforming er viktig for kommunen. Derfor skal all virksomhet i området planlegges slik at disse er tilgjengelige for alle, det være seg arbeidstagere eller besøkende.

Konsekvenser av bygge- og anleggsvirksomhet

For å skjerme boligområdene ved Lie forutsettes at anleggsbiler kommer seg raskt ut på hovedveisystemet og benytter påkjøring til E6 ved krysset Jessheim nord. Omfang av anleggstrafikk vurderes i forbindelse med planforslaget.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Det må utarbeides en overordnet ROS-analyse for området. Omfang og art av ny virksomhet må vurderes i lys av risiko og sårbarhet når detaljplaner foreligger.

VIDERE UTREDNINGSARBEID

En planbeskrivelse med konsekvensutredning på områdereguleringsnivå vil ikke omfatte alle aspekter som senere utbygging vil medføre. Overordnet regelverk kan endres. Utbyggere kan foreslå tiltak som ikke uten videre dekkes av overordnet konsekvensutredning. Det må også påregnes at konsekvenser av tiltak innenfor planområdet må vurderes separat. Avgjørende vil naturligvis være virksomhetens art.

UTREDNINGS- OG PLANPROSESSEN

Framdrift

Planprogrammet fremmes for vedtak ultimo oktober 2012 etter flere utsettelse. Opprinnelig var det planlagt høring av planforslag ved årsskiftet 2012/2013 med vedtak før sommeren 2013. Utsatt behandling av planprogrammet og utvikling av planforslaget i retning av nye innspill herunder Bergmoens masterplan, vil kreve andre ressurser og ekstra tid i planarbeidet og prosesser i denne forbindelse. Det vises også til behovet for parallelt å vurdere etterfølgende endringer i øvrige deler av Gardermoen Næringspark, herunder spesielt GNP II b og c. Det arbeides mot å fremme områdereguleringsplanen for offentlig ettersyn før sommeren 2013, med vedtak innen årsskiftet 2013/14.

Medvirkning og informasjon

Planprosessen skal gjennomføres slik at plan- og bygningslovens bestemmelser om informasjon og medvirkning ivaretas. Det legges særlig vekt på dialog med aktørene innenfor planområdet og øvrige deler av Gardermoen næringspark.

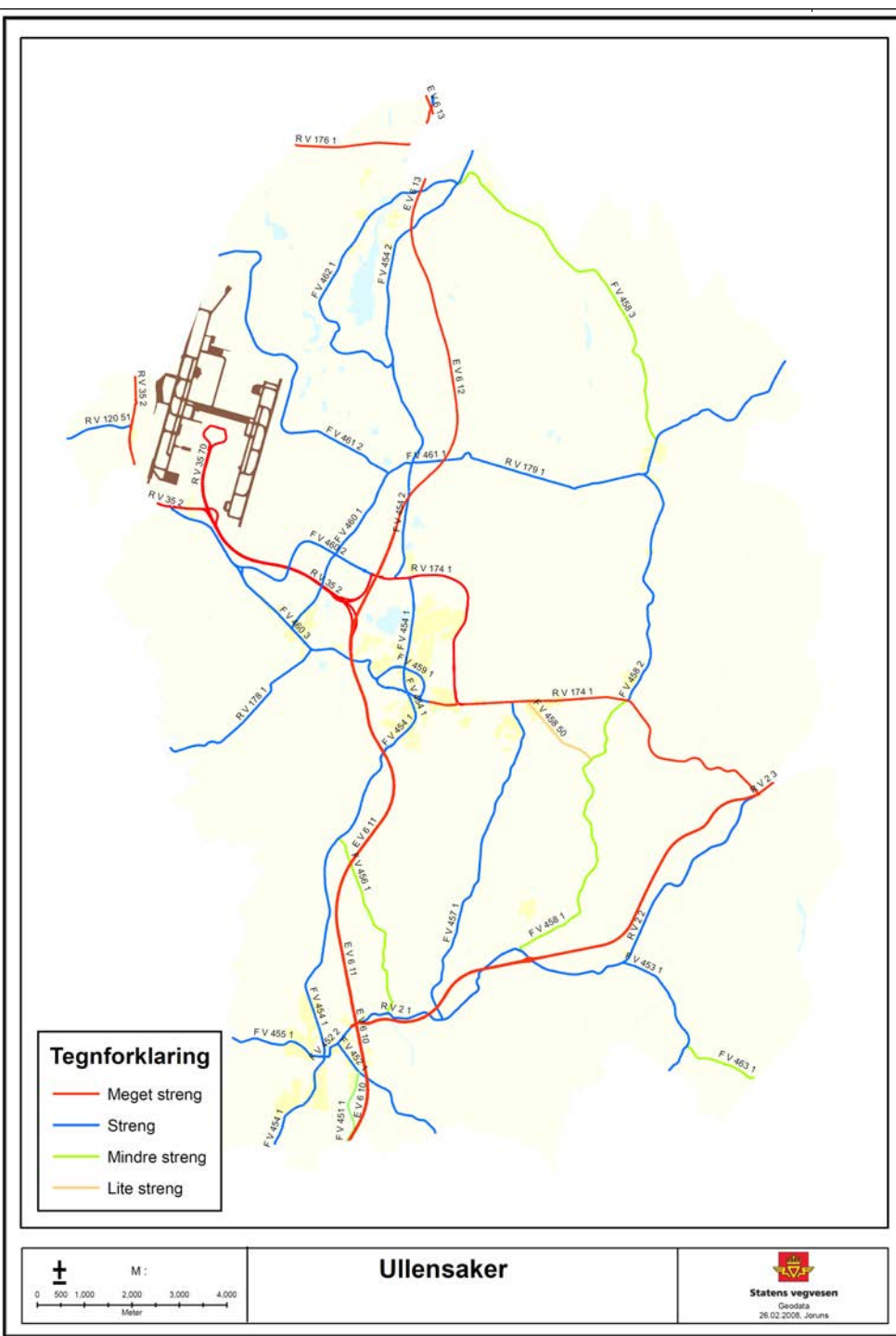
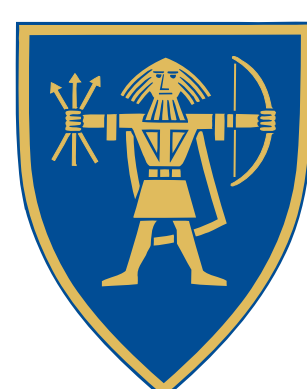
Høringsinstanser

Berørte grunneiere, naboer, gjenboere, statlige og regionale myndigheter vil tilskrives og gis anledning til å uttale seg til planprogram og planforslag ved offentlig ettersyn. De vil også orienteres om endelig planvedtak. Offentlig ettersyn og vedtak vil også annonseres i dagspresse og på kommunens nettsider.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2015-2030

ULLENSAKER KOMMUNE

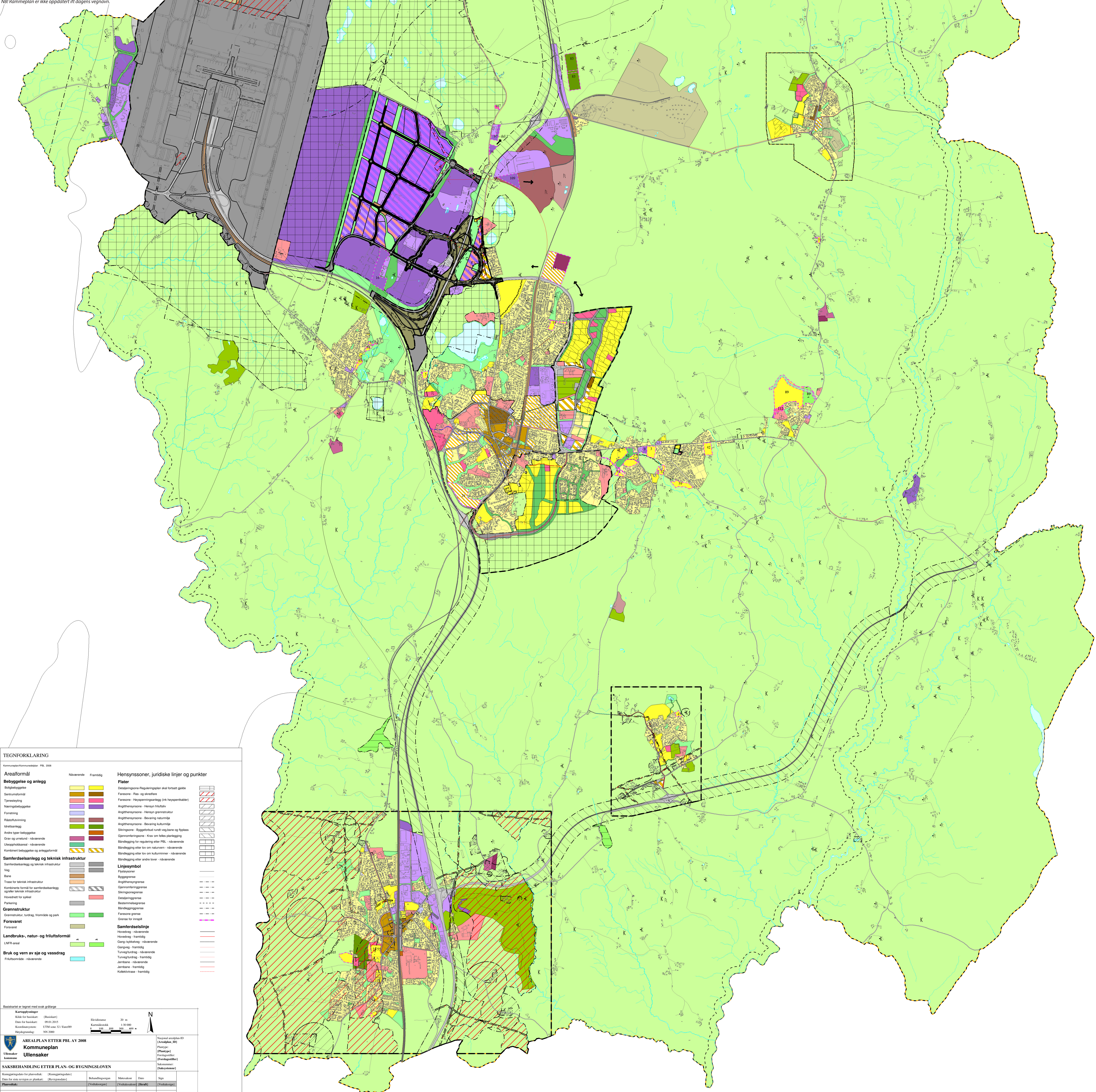
Justert i henhold til vedtak i hovedutvalg for overordnet planlegging 05.01.2015, sak 1/15



BESKRIVELSE AV HOLDNINGSKLASSER

- I MEGLET STRENG HOLDNING**
 - Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavgjørelser.
 - Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med reguleringsplan.
- II STRENG HOLDNING**
 - Antall avkjørsler til veggen må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavgjørelser.
 - Nye boligavgjørelser bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan.
 - Valg av avkjørselstid må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
 - Gårdsbruks hovedavgjørelser bør likevel kunne tillates når denne oppfyller de tekniske krav.
 - Utvidet bruk av boligavgjørelser til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avgjørelsen.
- III MINDRE STRENG HOLDNING**
 - Antall direkte avkjørsler til veggen må begrenses. Dette gjelder også for driftsavgjørelser.
 - Nye avkjørsler må primært tilknyttes eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
 - Tillatelse til utvidet bruk av boligavgjørelser til boligformål bør normalt kunne innvilges.
- IV LITE STRENG HOLDNING**
 - Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til avgjørelseutforming oppfylles.
 - Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

NR1 Rammeplan er ikke oppdatert ift dagens vegnavn.



TEGNFORKLARING

Arealformål	Nettverns	Fravind	Høringsinstanser, juridiske linjer og punkter
Betjings- og anlegg	Nettverns	Fravind	Flater
Betjingsområde	[Symbol]	[Symbol]	Deleinstansjoner Reguleringsplan skal fortløpende gis
Transportområde	[Symbol]	[Symbol]	Flater
Reiseruteprogram	[Symbol]	[Symbol]	Fasone - Plan og strekkes
Forretning	[Symbol]	[Symbol]	Fasone - Hovedregulering (innsatsplan)
Planlagt utbygging	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Andre typer utbygging	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Utsatt utbygging	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Utsatt utbygging	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Bane	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Trasse for teknisk infrastruktur	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Grensestruktur	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Grensestruktur	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Landbruks-, natur- og friluftsliv	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Landbruks-, natur- og friluftsliv	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Bruk og vern av sjø og vassdrag	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt
Bruk og vern av sjø og vassdrag	[Symbol]	[Symbol]	Agdlingsområde - Høyst tillatt

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Kommuneplan

Ullensaker

NAV 2015

Planperiode	Planstart	Planendring	Planendring	Planendring	Planendring
2015-2030	01.01.2015	01.01.2015	01.01.2015	01.01.2015	01.01.2015

NAV 2015

NAV 2015

NAV 2015