

ULLENSAKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljreguleringsplan for felt K2 og K6 innenfor Gardermoen næringspark II B og C.

Plankart og bestemmelser vedtatt av Ullensaker kommunestyret
15.06.2015, bestemmelser endret av Formannskapet i FSK-sak 129/18 den
19.06.2018.



Ordførers underskrift Ullensaker kommune
Ordfører

Planen er datert: 25.02.2015, sist revidert 21.05.2015.
Bestemmelsene er datert: 21.05.2015

1 **REGULERINGSFORMAL**

Bestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området er del av Gardermoen næringspark II B og C.

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

- Område for bygging og drift av næring og industri (K2, K6.1 og K6.2)
- Område for bygging og drift av Andre typer anlegg (ABA)

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

- Kjørevei (f_SKV2, f_SKV3a, f_SKV6a, f_SKV6b og f_R3)
- Gang- og sykkelveg (f_SGS1-6)
- Annen veggrunn — tekniske anlegg (AVT)

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

- Blågrønnstruktur (f_G1a, f_G1b og f_G2-4)

2. **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

2.1 Unntak fra rekkefølgebestemmelsene

Rekkefølgekravene gjelder ikke midlertidige tiltak som oppstillingsplasser, parkering, brakker, snødeponi og nødvendige anleggsrelaterte funksjoner.

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

Nytt hovedvegsystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativ godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.

Rekkefølgekravet gjelder kun tiltak som påvirker trafikken med mer enn 10 ÅDT. En trafikkutredning må følge rammesøknaden.

2.3 Rekkefølgekrav for samferdselsanlegg innenfor utbyggingsområde Gardermoen Næringspark II B og C

Rekkefølgekravene skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved brukstillatelse for ny bebyggelse i det enkelte felt. Rekkefølgekravene for veitiltakene SKV innebærer også tilgrensende gang/sykkelvei, grøntareal og teknisk vegareal på aktuell side av veien, og VA-ledninger.

Rekkefølgekrav for kvartal K2, K6.1 og K6.2 er veiene R2, f_SKV2 og tilliggende del av V5 og f_SKV6. V5 og f_SKV6 skal være opparbeidet med tilhørende infrastruktur i nødvendig lengde for å kunne betjene området. Når del av f_SKV6 opparbeides skal f_R3 opparbeides samtidig.

I tillegg skal del av f_SGS3 på sørsiden av f_SKV6 mellom snuplass #1 og rundkjøring o_R6 opparbeides som midlertidig gang og sykkelvei uten krav til universell utforming. Midlertidig gang og sykkelvei skal ha gruset dekke og fri bredde på to meter. Det er ikke krav om belysning før gang og sykkelveien gjøres permanent. Permanent etablering skal gjøres når R6 blir opparbeidet.

Som rekkefølgekrav til K2, K6.1 og K6.2 skal resterende del av gang og sykkelveg på nordsiden av V5, opparbeides videre østover og avsluttes der den møter detaljreguleringsplan PlanID 450. Gang og sykkelvegen skal ha en bredde på 3,5 – 4m.

Dersom Vilbergvegen med rundkjøringene R5 og R6 er opparbeidet når det gis byggetillatelse for nye tiltak over 1000m² BRA bebyggelse innenfor K2, K6.1 og K6.2 skal gang/sykkelveg på nordsiden av V5 og gang/sykkelveg på sørsiden av f_SKV6 ferdigstilles og kobles til gang/sykkelveg langs Vilbergvegen, før det gis brukstillatelse.

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

2.4 Grønnstruktur

f_G4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K6.1 og K6.2, i tråd med § 7.2.

Trygg og attraktiv kobling for gående og syklende over veg V8 som forbinder f_P3 og f_P4, skal være bygd før brukstillatelse gis for K6.1. Koblingen over V8 skal godkjennes av kommunen.

2.5 Hovedledninger for vann- og avløp

Behandling av overflatevann skal skje i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering. Overvannshåndteringen må planlegges slik at ikke grunnvannet forurenses. Eventuelle nødvendige tillatelser må innhentes av forurensningsmyndigheten.

Slokkevann må ivaretas under utbygging.

Det skal installeres vannmålere.

Ved rammesøknad:

Det skal utarbeides en VA-rammeplan med overvannshåndtering for det aktuelle tiltaket. Før tillatelse gis må det foreligge positiv VA-forhåndsuttalelse.

Ved igangsettingstillatelse:

Detaljplaner VA og overvann skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Det skal foreligge VA-rammeplan med overvannshåndtering godkjent av Vann og avløp. Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge positiv VA-forhåndsuttalelse.

Før bebyggelse tilknyttet VA tas i bruk:

For bygg over fundament tilknyttet VA skal utvendig VA-anlegg som betjener aktuelle bygg ferdigstilles og VA-sluttdokumentasjon være godkjent av Vann og avløp, eller opparbeidelse av disse anlegg sikres på betingelser som godkjennes av kommunen.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Søknad om tiltak

3.1.1 Krav til dokumentasjon

Søknad om tiltak skal redegjøre for følgende forhold:

- Utbyggingens effekt- og energibehov, og alternative energikilder
- Tiltak som sikrer at grunnvannsbalansen opprettholdes og sikrer grunnvannet mot forurensing
- Håndtering av overvann
- Høyder på veger, plasser og bygninger
- Parkeringskrav og parkeringsløsning
- Trafikksikkerhet
- Universell utforming av utearealer
- VA-rammeplan

Strategisk plan for Gardermoen Næringspark er førende for de prinsippene som blir lagt til grunn i detaljreguleringsplan og videre detaljplanlegging i fbm. søknad om tiltak.

3.1.2 Terrenghøyder

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. All masse skal tas ut ned til kote 202 som gjennomsnitt. Deler av tomtene kan ha fremtidig terrengnivå på maks kote 203 på grunn av rampehøyder og overflateavrenning.

Kotehøyder for fremtidig terreng i kvartalet må påføres situasjonsplanen og utomhusplanen.

3.1.3 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal plasseres med fasader til regulert vegstruktur i planområdet, og skal ta hensyn til kvartalenes bygningsstruktur. Bebyggelse skal så langt det er mulig orientere seg mot veg.

Bebyggelsens orientering må ikke gi uakseptable refleksjoner for flyplassens radarer. Fasader mot vest skal vies spesiell oppmerksomhet, både med hensyn til type materialer og vinkling av materialer, for å forhindre 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.

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

Beplantning, belysning og skilting skal velges med sikte på lang tidshorisont.

Det vises for øvrig til Strategisk plan for Gardermoen Næringspark. .

Utomhusplan

Ved rammesøknad skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser eksisterende og fremtidig terreng, fordeling mellom harde og myke flater, forstøtningsmurer, beplantningsplan, eventuelle gjerder og skjermvegger.

3.1.4 Byggegrenser

Byggegrenser mot de regulerte hovedvegene er 30 meter fra senterlinje vei. Byggegrenser til interne veger innenfor kvartalet er generelt 10 meter.

3.1.5 Parkering

Parkeringsdekningen for detaljplanområdet sees i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Følgende maksimale parkeringsnorm er lagt til grunn for detaljreguleringsplanen:

Logistikk, lager, terminalvirksomhet:	1 pr. 400 m ² BRA
Produksjon/lett industri:	1 pr. 100 m ² BRA
Kontor:	1 pr. 75 m ² BRA

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal forbeholdes HC-parkering.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for elbiler.

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.

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

3.1.6 Beplantning

Innenfor kvartalet skal det settes av minimum 15% av arealet til interne grøntarealer, og som i størst mulig grad skal tilknyttes overordnet grønnstruktur i området. Dette skal framgå og vises i utomhusplanen. Blågrønnstruktur tilliggende til den aktuelle byggetomta kan inngå i beregning av internt grøntareal.

3.1.7 Midlertidige anlegg og utendørs lagring

Midlertidige og mobile anlegg skal skjermes mot nabo og veg. Utendørs lagring skal som utgangspunkt ikke tillates, men der det tillates skal det ikke være skjemmende i seg selv eller for omgivelsene.

3.1.8 Plassering av avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankart med piler) er veiledende, men maks antall og fra hvilken veg feltet skal ha atkomst fra er bindende. Avkjørsler kan ikke plasseres direkte overfor hverandre.

Frisiktsoner for kjøreveger og gang- og sykkelveger skal utføres iht. gjeldende vegnormal. Innenfor frisiktsoner tillates ikke vegetasjon, murer, gjerder eller lignende, høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

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

eventuelt 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.

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.

3.3 Drivverdige masser

Økonomisk drivverdige sand- og grusmasser innenfor byggeområdet forutsettes uttatt før byggestart. Massene håndteres slik at miljøhensyn, samfunnsøkonomi og massebalanse innenfor planområdet ivaretas på best mulig måte.

Det tillates uttak i henhold til godkjente drifts- og avslutningsplaner og driftskonsesjoner etter gjeldende lovverk av drivverdige sand- og grusmasser ned til kotehøyde 200 moh. innenfor detaljplanområdet.

3.4 Restriksjoner i fht. flyplassens primære funksjoner

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

Det må ikke etableres lys som på grunn av sin intensitet, utforming eller farge kan medføre fare for flysikkerheten. Lys som forhindrer eller vanskeliggjør en riktig tolkning av flyplassbelysningen, skal fjernes eller endres slik at disse ikke lenger kan medføre 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 forhold til 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, energiresurser 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 bare 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 skal minst ivareta laveste standard ut fra tekniske byggeforskrifter på det tidspunkt bebyggelsen oppføres. Detaljer vedrørende energiløsninger og tilknytningsplikt forutsettes fastsatt i rammesøknaden.

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 på området.

3.8 Fornminner

Arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminnene innenfor planområdet er foretatt i forkant av detaljreguleringsplanarbeidet.

Alle fornminnene er fredet, også de som ikke er registrert. Dersom det senere under arbeid i marken støtes på et fornminne, skal arbeid straks stanses. Rette myndighet skal straks varsles iht. kulturminnelovens § 8.

3.9 Universell utforming

Området skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felt K2, K6.1 og K6.2

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Utnyttelsesgraden regnes pr tomt, inkludert internt grøntareal/regulert blågrønnstruktur og interne veger som vises i reguleringsplanen.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229 i K2 og kote 227 i K6.1 og K6.2.

Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak kan tillates dersom de bidrar positivt til bebyggelsens arkitektur og avklares i forbindelse med søknad om tiltak.

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.

4.2 Andre typer anlegg (ABA)

Innenfor området ABA tillates det tekniske bygg og anlegg.

Maks %-BRA=80%.

Utnyttelsesgraden regnes pr tomt, inkludert internt grøntareal/blågrønnstruktur og interne veger som vises i reguleringsplanen.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227.

Utenfor byggegrensen tillates det kjøre- og manøvreringsareal.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Type samferdselsanlegg

Felles veger:

Alle veger som ikke blir offentlige veger skal være felles/private veger, her f_SKV2, f_SKV3a, f_SKV6a og f_SKV6b og f_R3.

Gang- og sykkelvegene langs f_SKV2 og f_SKV6a og b skal minimum ha 4 meters bredde.

6. Bestemmelsesområde

6.1 Utforming

Innenfor #1 skal det etableres snuplass, inntil f_SKV6b forlenges til rundkjøring o_R6. Innenfor #2 skal det ikke gjenbygges med bygg eller anlegg som hindrer etablering av en fremtidig rundkjøring.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Type grønnstruktur

Blå/grønnstruktur f_G1a og b, f_G2, f_G3 og f_G4

7.2 Krav til blågrønnstruktur

Blågrønnstruktur f_G2 inngår i og er felles for detaljplankvartalet K2.

Blågrønnstruktur f_G3 kan inngå i løsningen for snuplass #1. Når f_SKV6b forlenges til R6, skal grøntområdet tilsås og tilbakestilles til grønt, og turvei etableres.

Blågrønnstruktur f_G4 inngår i og er felles for detaljplankvartalet K6. f_G4 kan opparbeides med stedegen vegetasjon og sammenhengende turvei. Det tillates oppført bygg og anlegg, samt terrengbearbeiding som er naturlig for gjennomføring av grønnstrukturens ulike funksjoner og drift.

Grønnstrukturen skal være åpen for allmennheten, og skal ikke gjerdes inn.

Grønnstrukturen skal brukes aktivt til overvannshåndtering.