



Direktoratet for
mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Postboks 3021 Lade
7441 Trondheim

Søknad om driftskonsesjon (se mineralloven kap. 8 og § 1-8 i forskrift til mineralloven)

1. Opplysninger om søker (som har utvinningsrett til forekomsten)

Søkers navn eller bedriftens navn		organisasjonsnummer (9 siffer)
Grefsrud AS		912 071 723
Adresse	Postnr.	Sted
Pb 394	1471	Lørenskog
Telefon	Mobiltelefon	e-post
67916060	93042830	alfred@feiringbruk.no

2. Opplysninger om området det søkes om - konsesjonsområdet

Navn på området	Berørte gårds- og bruksnummer	Kommune
Vilberg	177/2, 177/12, 177/30	Ullensaker
Anslag berørt areal (daa)	Anslag totalvolum (m3)	Forventet årlig uttak (m3)
500 daa	1 780 000 fm3	150 000 fm3

- 2.1 Tilhører forekomsten mineral kategorien grunneiers mineraler? Ja Nei
- 2.1.1 Drives det på forekomsten i dag? Ja Nei
- 2.2 Tilhører forekomsten mineral kategorien statens mineraler? Ja Nei
- 2.2.1 Drives det på forekomsten i dag? Ja Nei

Beskrivelse av forekomsten (type råstoff, kvalitetsvurdering og formål for anvendelse av råstoffet).

Forekomsten klassifiseres på kommunalt nivå som: Nasjonalt viktig

Forekomsten tilhører sand - og grusavsetninger i de sentrale deler av Hauerstertrinnet og tilhører et av de viktigste uttakene for sand og grus til byggeråstoff på Gardermoen.

Sandtaket dekker blant annet behovet for råstoff til betongproduksjon på Øvre Romerike samt som strøsand på veiene i området vinterstid. Kundegrunnlaget er det offentlige og privat.

Gjennomsnittlig kulemølleverdi for fraksjon 11,2-16 mm er 10,9.

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

3.1 Er området avsatt til område for råstoffutvinning i kommuneplanens arealdei? Ja Nei

3.2 Finnes det en godkjent reguleringsplan for konsesjonsområdet? Ja Nei

Hvis ja:

3.2.1 Oppgi navn på planen og vedtaksdato:

Kommuneplan 2008-2020, godkjent i Herredsstyret 02.03.2009

Hvis nei:

3.2.2 Er det varslet oppstart av reguleringsplanarbeid for området? Ja Nei

3.2.3 Er det gitt dispensasjon fra pbl. for området? Ja Nei

4. Obligatoriske vedlegg til søknaden (se kommentarer side 1-2)

4.1 Dokumentasjon av utvinningsrett til forekomsten.

4.1.1 For grunneiers mineraler: Kopi av signert grunneieravtale

4.1.2 For statens mineraler: Oppgi rettighetsnummeret(ene)

4.2 4.2.1 Oversiktskart - utsnitt av kart (M 1: 50 000) som viser beliggenhet.

4.2.2 Kart som viser konsesjonsområdet

4.3 Beskrivelse av driftsorganisasjon for uttaket (inkludert en kort firmapresentasjon)

4.4 Utkast til driftsplan (inkludert avslutningsplan).

- 4.5 4.5.1 For nye uttak: Driftsbudsjett for uttaket for de 3 første driftsår.
4.5.2 Igangværende uttak: Godkjent årsregnskap for siste to år.
- 4.6 Dokumentasjon av bergfaglig og annen teknisk kompetanse i organisasjonen.
- 4.7 Forslag til økonomisk sikkerhet for garanti og oppryddingstiltak etter drift.
- 4.8 Adresseliste over naboer / særlig berørte parter.
- 4.9 Dokumentasjon på at behandlingsgebyret er betalt.
Kontonummer: 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" og hvem som søker, se pkt.1.

5. Eventuelle tilleggsopplysninger

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

Sted: _____

Køreuslag

Dato: _____

20/11 - 2014

GREFSRUD AS

Underskrift: _____

Alfred Olsen



Grindaker as Landskapsarkitekter postboks 1340 Vika 0113 Oslo, Klengenberggata 7A
tel. (+47) 23 11 34 40 fax. (+47) 23 11 34 41 www.grindaker.no

Driftsplan Vilberg grustak Desember 2018

VILBERG GRUSTAK

Driftsplan

Oppdragsgiver: Grefsrud AS

Oppdragsgivers repr.: Haakon Wenger/Jo Gunnar Håkonsen

21.12.2018

Antall sider: 10

Antall vedlegg: 16

Innhold

DEL A: RAMMEVILKÅR	
1. UTTAKSSTED OG TOPOGRAFI	3
2. BESKRIVELSE AV MINERALFOREKOMSTEN	5
DEL B: UTTAKSPLAN	
3. BESKRIVELSE AV PLANLAGT UTTAK	5
3.1 PLANLAGT OPPRYDDING OG SIKRING UNDER DRIFT	7
DEL C: AVSLUTNINGSPLAN	
4. HENSYN TIL NATUR OG OMGIVELSER	8
5. PLAN FOR OPPRYDDING OG SIKRING ETTER ENDT DRIFT	9
6. VEDLEGG	1
	0

DEL A RAMMEVILKÅR

1. UTTAKSSTED OG TOPOGRAFI

Vilberg grustak ble etablert i 1976 av Fransefoss, og ble overtatt av Grefsrud AS i 1989 som er et datterselskap av Feiring Bruk.

Grefsrud AS ligger langs Fv 461 Blikkvegen på Vilberg i Ullensaker kommune, første veg til høyre når en kjører fra Li mot Gardermoen.

Anlegget driver massetak i en av regionens beste grusforekomster, og vasker og videreforedler denne til høyverdige sand- og grusprodukter.

I driften inngår sortering, knusing av usortert stein, 0-22 mm, og mellomlagring. Det knuses også kulestein til ulike fraksjoner. Massene brukes blant annet til betong, asfaltproduksjon, kulestein- og elvsteinproduksjon.

Vilbergmoen utvikling AS, orgnr. 994180940, forvalter grunneiernes interesser i forbindelse med uttaket.

Vedlegg 1: Oversiktskart (tegning nr. L-12059-901) som viser tiltakets plassering, målestokk 1:50.000

Vedlegg 2: Eiendomskart (tegning nr. L-12059-902), målestokk 1:5000.

Tiltakshaver

Grefsrud AS er tiltakshaver og overtok driften av anlegget i 1989. Grefsrud AS er et datterselskap av Feiring Bruk AS.

Feiring Bruk AS har hovedkontor på Lørenskog. Bedriften har ca 170 ansatte og er en av de største norske innenlands - aktørene innen pukk og grus og produserer ca 5,5 millioner tonn pr. år. Utover pukk- og grusvirksomheten driver firmaet også asfaltproduksjon fra sitt nye verk på Lørenskog og en rekke massedeponier for rene og lett forurensede gravemasser fra Oslo-regionen. I tillegg er det etablert et landsdekkende firma for prosjektering og salg av geosynteter fra Europas ledende produsenter.

Feiring Bruks 11 stasjonære anlegg ligger på Østlandet i en akse fra Eidsvoll til Hobøl, med hovedanlegget på Lørenskog. På disse anleggene produseres knuste pukk- og grusmasser for bygg, anlegg, vei og bane og som tilslag for asfalt og betong. Firmaet har også etablert et eget tørke- og sikteanlegg for strøsand til flyplasser.

Feiring Bruk har høye mål for HMS og er IA- bedrift. Virksomheten innebærer mulige faresituasjoner, men bedriften klarer gjennom sin aktive personal- og sikkerhetspolitikk å holde totalfraværet under 3%, langtidssyke medregnet.

Innen kvalitetssikring har Feiring Bruk i en årrekke hatt et av bransjens mest aktive laboratorier, som i dag er bemannet med 3-4 personer. Her bearbeides kontinuerlig prøver fra produksjonen på alle anlegg og rapporteres til kunder samt internt for produksjonsstyring.

Adkomst

Adkomst til området skjer via avkjørsel fra Fv 461.

Areal

Totalt areal for grustaket er på ca 550 daa, inkludert driftsområder og uttak.

Driftsarealene er delt i fem områder.

Driftsområde 1: Nord for Fv 461. Arealet er på ca 115 da. Inneholder faste produksjonsanlegg som vasker, sorterer og knuser masser til sand- og grusprodukter. Området er i drift så lenge uttaket pågår.

Driftsområde 2: Areal sør for ny vei til Gardemoen lufthavn. Arealet er på ca 45 daa. Areal nyttes til lager og grovsortering av masser. Arealet er frigjort (31.12.2015)

Driftsområde 3: Areal mellom ny vei til Gardermoen og Fv461. Arealet er på ca. 120 daa. Arealet nyttes til grovsortering, transport og videreforedling av uttaksmasser. Område 3 frigjøres fortløpende etter som uttaket pågår.

Driftsområde 4: Areal nord for driftsområde 2 og sør for Fv461. Området er på ca. 30 daa. Driftsområdet frigjøres fortløpende etter som uttaket pågår.

Driftsområde 5: Areal sør for Fv461 og vest for driftsområde 4 og ny vei til Gardermoen lufthavn. Området er på ca. 25 daa. Driftsområdet frigjøres fortløpende ettersom uttaket pågår.

Dagens uttak er på ca. 120 daa, i tillegg utgjør dagens produksjonsområder ca. 160 daa. Fremtidig uttak fordelt på tre faser er på ca. 260 daa.

Offentlige planer

Kommuneplan

Grefsrud grustak ligger inne i Kommuneplan 2015-2030 for Ullensaker kommune vedtatt i Kommunestyret den 07.09.2015. Området nord for Fv 461 er avsatt til formål LNRF. Området syd for Fv 461 er avsatt som område for fremtidig næringsbebyggelse - Gardermoen næringspark og fremtidig friområde.

Reguleringsplan

Driftsområdet nord for Fv461 (driftsområde 1) er omfattet av reguleringsplan for grustak og landbruksområder i Vilbergområdet vedtatt av Ullensaker herredsstyre 15.12.1975. Området er regulert til reguleringsformål grustak.

Området sør for Fv 461 er omfattet av områdereguleringsplan for Gardermoen Næringspark II B og C vedtatt den 06.06.11 av Ullensaker herredsstyre. Uttakets område er regulert til næring, industri, grønnstruktur og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Forminner:

Innenfor uttaksgrensen er registrert et automatisk fredet kulturminne, en tjeremile (id. 134600). Området ellers er undersøkt og frigjort, se vedlegg 13. Fangstgropen (id. 70586) som berøres av grustaket er tidligere undersøkt og frigitt av Kulturhistorisk museum med dispensasjon fra Riksantikvaren, (jf. melding om ferdigstilte arkeologiske undersøkelser datert 22. november 2011). Dispensasjonen gjelder også en rekke andre kulturminner innenfor samme område. Rydningsrøyslokalitetene er fra nyere tid, og er ikke fredet.

Vedlegg 3: Utsnitt arealdel – Ullensaker kommuneplan for G/Bnr. 177/3, 177/59, 177/61, 177/64, 177/66 og 177/67.

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser for «Gardermoen Næringspark II B og C».

Vedlegg 5: Plankart til reguleringsbestemmelser.

Vedlegg 6: Reguleringsbestemmelser for grustak og landbruksområder i Vilbergområdet

Vedlegg 7: Plankart til reguleringsbestemmelser

2. BESKRIVELSE AV MINERALFOREKOMSTEN

Type mineralforekomst: Grus morene fra Hauerseterrinnet

Mineral/bergartskvalitet: Blanding av flere typer bergarter

Kvalitetsvariasjoner: Generelt god kvalitet, liten promille svake korn (Aurhelle)

Antatt volum: 2.907.500 m³

Planlagte salgsprodukter og utnyttelsesgrad av ressursen: 5% vrak som blir benyttet til å dekke skråninger.

DEL B: UTTAKSPLAN

3. BESKRIVELSE AV PLANLAGT UTTAK

Gjeldende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger til grunn for utarbeidelse av driftsplanen.

Uttaksmetode

Grusen tas ut med hjullaster og kjøres inn i innkjøringsanlegg som sikter, vasker og knuser råvarene.

Driveretning/uttaksretning/uttaksmønster

Masseuttaket er igangsatt fra øst og drives mot vest, se kart. Det er naturlig å fortsette denne driveretningen. Uttaket deles inn i 4 etapper hvor etappe 1 ligger i sørøst, i forbindelse med eksisterende uttaksområde, mens etappe 2-4 ligger i nordvest. Maksimal uttaksdybde: kote 200 ihht reguleringsplanen.

Skråningsvinkler

Ved avsluttende skråninger mot tilstøtende skal den maksimale skråningsvinkelen ikke være brattere enn 1:3, maks 1:1 der det er nødvendig. Skråningskantene sikres.

Lagring

Lagring skjer på driftsområde nord for Fv461. Ellers legges vrakmaser i ytterkant skråning.

Tekniske innretninger og byggverk i uttaket

Fast produksjonsutstyr er plassert som vist på arealbruksplanen. Nåværende tekniske innretninger og byggverk i uttaket er knuseverk, hvilebrakke, verksted, vekt (vekt ved adm.bygg og vekt ved ny avkjøring i øst), trafo, saltblandingsanlegg, mater, innkjøring anlegg (bånd). Vann fra egen brønn, avløpsvann går i tett tank. Alle tekniske innretninger og byggverk skal fjernes etter avsluttet uttak.

Driftsveger

Dagens driftsveier tilfredsstillende krav til fremtidig drift. Adkomst til etappe 1 skjer via allerede etablerte driftsveier fra driftsområdet og videre opp til knuseverket. Det er også etablert driftsvei til etappe 1 i randsonen i nord. Driftsvei for transport av tildekningsmasser etableres langs voll, se kart. Intern kjøring skjer på uttatt grusbunn, og ytterligere behov for driftsveier vurderes fortløpende.

Etablering av driftsvei skal utføres i henhold til håndboken «Normaler for landbruksveier, veiklasse 2.

- Veibredde: kjørebane minimum 3,5 m, minimum 4,5 med skulder
- Møteplasser: Avstand mellom plassene bør ikke være over 300m. Veibredde økes til 7,0 m i en lengde av 25 m.

Uttaksvolum

Totalt: 2.907.500 m³

Årlig: 150.000 m³

Uttaksvolumet varierer fra år til år avhengig av markedet. Et gjennomsnittlig uttak er på ca.150.000 m³ i året. (Ca. 200.000 – 400.000 tonn).

Tidsramme for gjennomføringen

Hvor lenge det vil være drift i uttaket vil være avhengig av flere faktorer, først og fremst markedet. Med et stipulert årlig uttak på ca 150.000 m³ i året kan man anslå at driftstiden vil vare i ca 20 år.

Etapper

Uttaket deles inn i 4 etapper:

Etappe 1

Etappe 1 ligger øst i området, og dekker et areal på ca 54 daa. Etappe 1 drives ned til kote 200. Etappe 1 inneholder et volum på ca. 190.000 m³. Med et stipulert årlig uttak på 150.000 m³, vil det være drift i etappe 1 i ca. 1-1,5 år.

Driftsvei: I områdets østlige del

Hovedretning for drift: Fra sør til nordøvest.

Etappe 1 krysses av høyspenttrasé, med fire master som krysser området.

Høyspentmastene skal ha et inngrepsfritt areal på 15 m fra senter mast.

Etappe 2

Etappe 2 ligger vest i området, og dekker et areal på ca 52 daa. Etappe 2 drives ned til kote 200. Etappe 2 inneholder et volum på ca. 550.000 m³. Med et stipulert årlig uttak på 150.000 m³, vil det være drift i etappe 2 i ca. 3,5-4 år.

Hovedretning for drift: Fra sør mot nord.

Etappe 3

Etappe 3 ligger vest i området, og dekker et areal på ca 83 daa. Etappe 3 drives ned til kote 200. Etappe 3 inneholder et volum på ca. 925.000 m³. Med et stipulert årlig uttak på 150.000 m³, vil det være drift i etappe 1 i ca. 6 år.

Hovedretning for drift: Fra øst mot vest

Etappe 4

Etappe 4 ligger vest i området, og dekker et areal på ca 120 daa. Etappe 4 drives ned til kote 200. Etappe 4 inneholder et volum på ca. 1.240.000 m³. Med et stipulert årlig uttak på 150.000 m³, vil det være drift i etappe 4 i ca. 8 år.

Hovedretning for drift: Fra øst mot vest

Avdekningsmasser

Massene som tas ut nyttes blant annet til betong. Kravene til massenes renhet er svært strenge. Avdekking og rensk er derfor svært viktig. Avdekkingslaget er ca. 1 meter tykt. I første omgang foretas en grovrensk. I grovrensk tas all humus og nødvendige underliggende masser av. Rett før arealet tas ut gjennomføres en finrensk som sikrer at det ikke forekommer humus, kvist eller røtter i uttaksmassene.

Avdekningsmasser nyttes internt i uttaket til skjermvoller, tildekking av uttaksskråninger, mm.

Overvann

Grunnmassen er permeabel, og overvann infiltreres på stedet. Det er ikke behov for utløp.

3.1 Beskrivelse av planlagt opprydding og sikring under drift

Uttaker er ansvarlig for nødvendig sikring av uttaket i driftsperioden. Bruddkanten skal til enhver tid være forsvarlig sikret, Jf. Mineralloven §49. I driftsperioden skal området være sikret ved hjelp av midlertidig gjerde. Mobilt anleggsgjerde etableres langs bruddkanten. Disse fjernes ettersom skråninger etableres inntil bruddkanten og det ikke lenger er nødvendig med sikringsgjerde. Skråningen dekkes til med jord og vegetasjon i den grad det er mulig for å redusere støy- og støv nivå.

Under driften skal nødvendige sikringstiltak utføres, så som gjenfylling av hull, sikring av grustakets skrenter, inngjerding etc. Veien inn i grustaket stenges med låsbar bom. Oversiktsskilt og flere påbudsskilt etableres.

Vedlegg 8: Driftsplan for Vilberg grustak (tegning nr. L-12059-101)

Vedlegg 9: Driftsplan for Vilberg grustak – Profiler (tegning nr. L-12059-201-1, 201-2, 201-3, 201-4)

Vedlegg 10: Istandsettingsplan for Vilberg grustak (tegning nr. L-12059-202)

Vedlegg 11: Istandsettingsplan for Vilberg grustak – Profiler (tegning nr. L-12059-202-1, 202-2, 202-3)

DEL C: AVSLUTNINGSPLAN

4. HENSYN TIL NATUR OG OMGIVELSER

Skjerming mot støy, støv og innsyn

Et skjermingsbelte skal skjerme og avgrense området mot tilstøtende veier og eiendommer. Beltet har en bredde på 10 m inntil tilstøtende veier, Fv 461, samt mot nærmeste bebyggelse i sørøst.

En voll er allerede etablert i øst, i forbindelse med eksisterende uttak, og ny skjermingsvoll for utvidelsesområdet forsettes nordover langs Fv 461.

Driftstider

All bearbeiding og opplasting av stein/masser skal kun skje i tidsrommet kl. mandag – lørdag mellom kl. 06.00-23.00. (Ref. kommunale bestemmelser)

Begrensning av trafikkbelastning i nærområdet

Transport til og fra uttaket benytter privat veg fra avkjørselen fra Fv 461.

Bevaring kulturminner

Innenfor uttaksgrensen er registrert et automatisk fredet kulturminne, en tjeremile (id. 134600). Det settes en sikringssone på min 5 m rundt kulturminnet hvor det ikke gjøres noen tiltak som kan påvirke kulturminnet. Området er ellers undersøkt og frigjort, se vedlegg 13. Fangstgropen (id. 70586) som berøres av grustaket er tidligere undersøkt og frigitt av Kulturhistorisk museum med dispensasjon fra Riksantikvaren, (jf. melding om ferdigstilte arkeologiske undersøkelser datert 22. november 2011). Dispensasjonen gjelder også en rekke andre kulturminner innenfor samme område. Rydningsrøyslokalitetene er fra nyere tid, og er ikke fredet.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, stanses arbeidet straks i den utstrekning det berører forminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Fylkeskommunen skal varsles jf. Kulturminnelovens § 8.2.

Vedlegg 12: Arkeologiske registreringer, Øk-kart CR051-5-2

Vedlegg 13: Epost korrespondanse, RA vedr arkeologiske registreringer.

Ivaretagelse naturmangfold

I følge konsekvensutredningen gjennomført i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplan Gardermoen Næringspark II B og C er det ikke innen planområdet registrert verdifulle naturtyper som er spesielt viktige for det biologiske mangfoldet. Tiltaket grenser til Elstad landskapsvernområde i nord. I verneområdet er det registrert en rekke viktige naturtyper, som kalksjøen Dagsjøen og andre sjøer, men disse ligger utenfor område som berøres av tiltaket.

Begrensning av avrenning til vassdrag

Vilberg grustak er underlagt reglene i Forurensningsforskriften kapittel 30, Forurensninger fra produksjon av puk, grus, sand og singel.

Ivaretagelse av naturlige terrengformer

Istandsetting av uttakets permanente ytterkanter gjøres fortløpende, ved å etablere skråninger tilpasset eksisterende terrengformer. Skråningene tilplantes.

5. PLAN FOR OPPRYDDING OG SIKRING ETTER ENDT DRIFT (AVSLUTNINGSPLAN)

Plan for istandsetting viser arealer for revegetert skråning og flate. Istandsetting av uttakets permanente ytterkanter gjøres fortløpende. En ca. 3 meter høy voll med helning 1:3 skal skjerme tilstøtende eiendommer mot øst. Istandsetting av uttakets permanente ytterkanter skal ha en helning på 1:3 inn mot fremtidig industriområde, for å oppnå gode overganger mot eksisterende terreng, og for å minimere behovet for permanente sikringsgjerder. Skråningen skal plantes til med stedegen vegetasjon. Høyspentmastene skal ha en inngrepsfri sone med radius 15 meter fra hver mast, og avsluttes med en helning på 1:3 mot fremtidig industriområde.

Området sør for FV461 Blikkvegen skal benyttes som næring- og industriområde i etterkant, og bunnen skal tilføres løsmasser som klargjør området for utbygging. Skjermingsbeltet mot nordøst opprettholdes etter driftstiden, som del av fremtidig grønnstruktur (Felt G9 i *Reguleringsbestemmelser for «Gardermoen Næringspark II B og C»*.)

Området nord for Blikkvegen 461 Blikkvegen er avsatt til LNRF i kommuneplanen, og skal etter endt uttak skal området nyttes til jord- eller skogbruk (Reguleringsplan for grustak og landbruksområder i Vilbergområdet). Terrenget arronderes med mål om å oppnå et naturlig preg med gode overganger mot eksisterende terreng. Det benyttes returmasser og avdekkingsmasser fra stedet. Skulle det være behov, vil det bli benyttet tilførte masser for tilbakeføring. Om området tilbakeføres til jordbruk eller skogbruk vil være avgjørende for valg av metode for arrondering av terreng og tilplanting/revegetering.

Innretninger, byggverk og veier knyttet til driften fjernes ved avsluttet uttak.

Vedlegg 14: Istandsettingsplan for Vilberg grustak (tegning nr. L-12059-102)

Vedlegg 15: Istandsettingsplan for Vilberg grustak – Profiler (tegning nr. L-12059-202-1, 202-2, 202-3)

Avtaler og rettigheter

Avtaler med grunneiere

1. Rammeavtale om grus mellom Grefsrud AS og Vilbergmoen Utvikling AS, inngått 01.03.2012.
2. Avtale mellom Grefsrud AS og Synnøve Wogstad, 0235-177/61
3. Avtale mellom Grefsrud AS og Kristen Nygaard, 0235-177/60

Vedlegg 16: Avtaler med grunneiere

6. VEDLEGG

Vedlegg 1: Oversiktskart som viser tiltakets plassering M= 1:50000 (Tegning nr L-12059-901)

Vedlegg 2: Eiendomskart (tegning nr. L-12059-902), målestokk 1:5000

Vedlegg 3: Utsnitt arealdel – Ullensaker kommuneplan for G/Bnr. 177/3, 177/59, 177/61, 177/64, 177/66 og 177/67.

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser for «Gardermoen Næringspark II B og C».

Vedlegg 5: Plankart til reguleringsbestemmelser.

Vedlegg 6: Reguleringsbestemmelser for grustak og landbruksområder i Vilbergområdet

Vedlegg 7: Plankart til reguleringsbestemmelser

Vedlegg 8: Driftsplan for Vilberg grustak (tegning nr. L-12059-101)

Vedlegg 9: Driftsplan for Vilberg grustak – Profiler (tegning nr. L-12059-201-1, 201-2, 201-3, 201-4)

Vedlegg 10: Istandsettingsplan for Vilberg grustak (tegning nr. L-12059-102)

Vedlegg 11: Istandsettingsplan for Vilberg grustak, – Profiler (tegning nr. L-12059-202-1, 202-2, 202-3)

Vedlegg 12: Arkeologiske registreringer, Øk-kart CR051-5-2

Vedlegg 13: Epost korrespondanse, RA vedr arkeologiske registreringer.

Vedlegg 14: Istandsettingsplan for Vilberg grustak (tegning nr. L-12059-102)

Vedlegg 15: Istandsettingsplan for Vilberg grustak, – Profiler (tegning nr. L-12059-202-1,

Vedlegg 16: Avtale med grunneiere

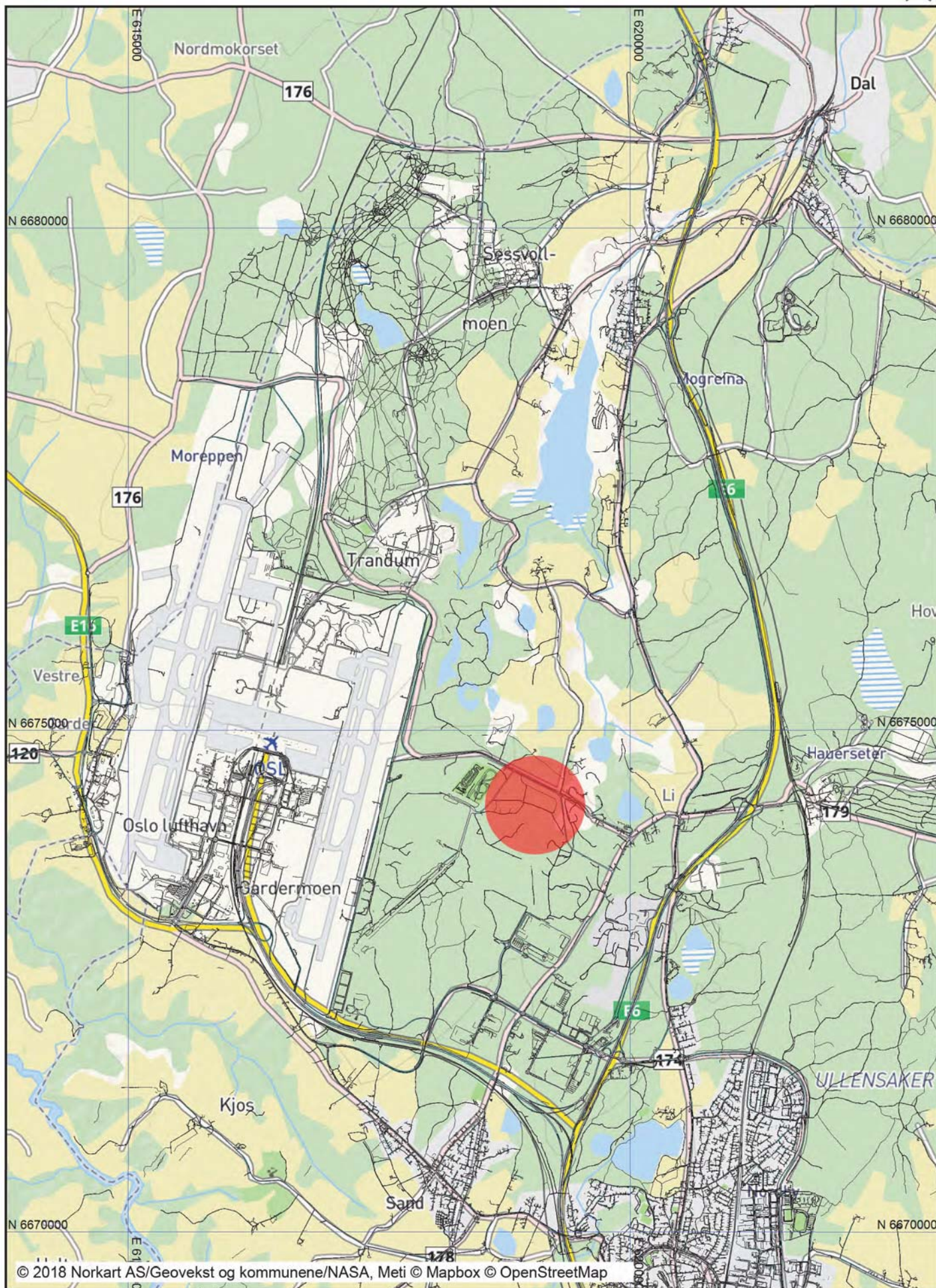


Vilberg grustak

Dato: 13.12.2018

Målestokk: 1:50000

Koordinatsystem: UTM 32N



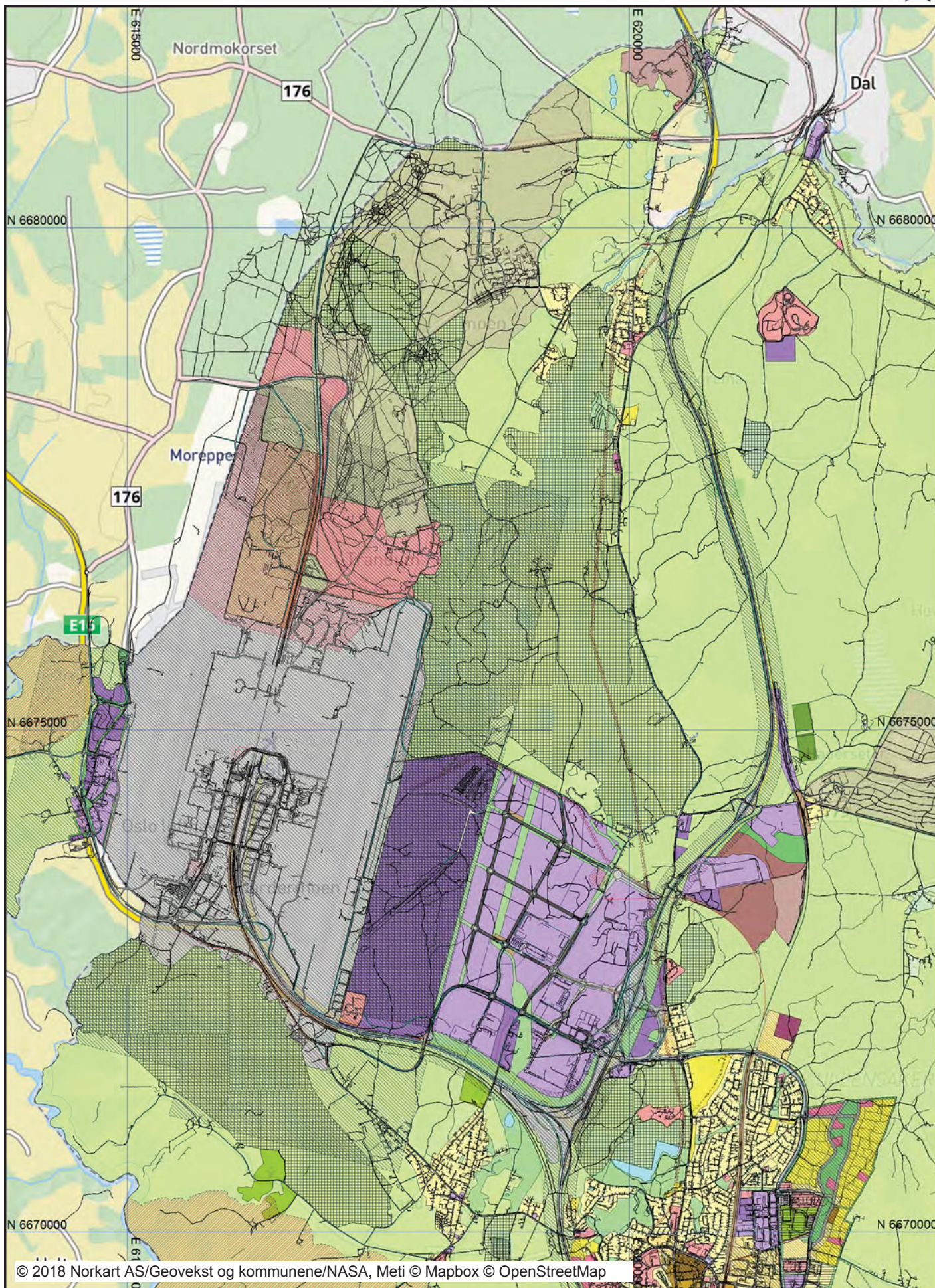


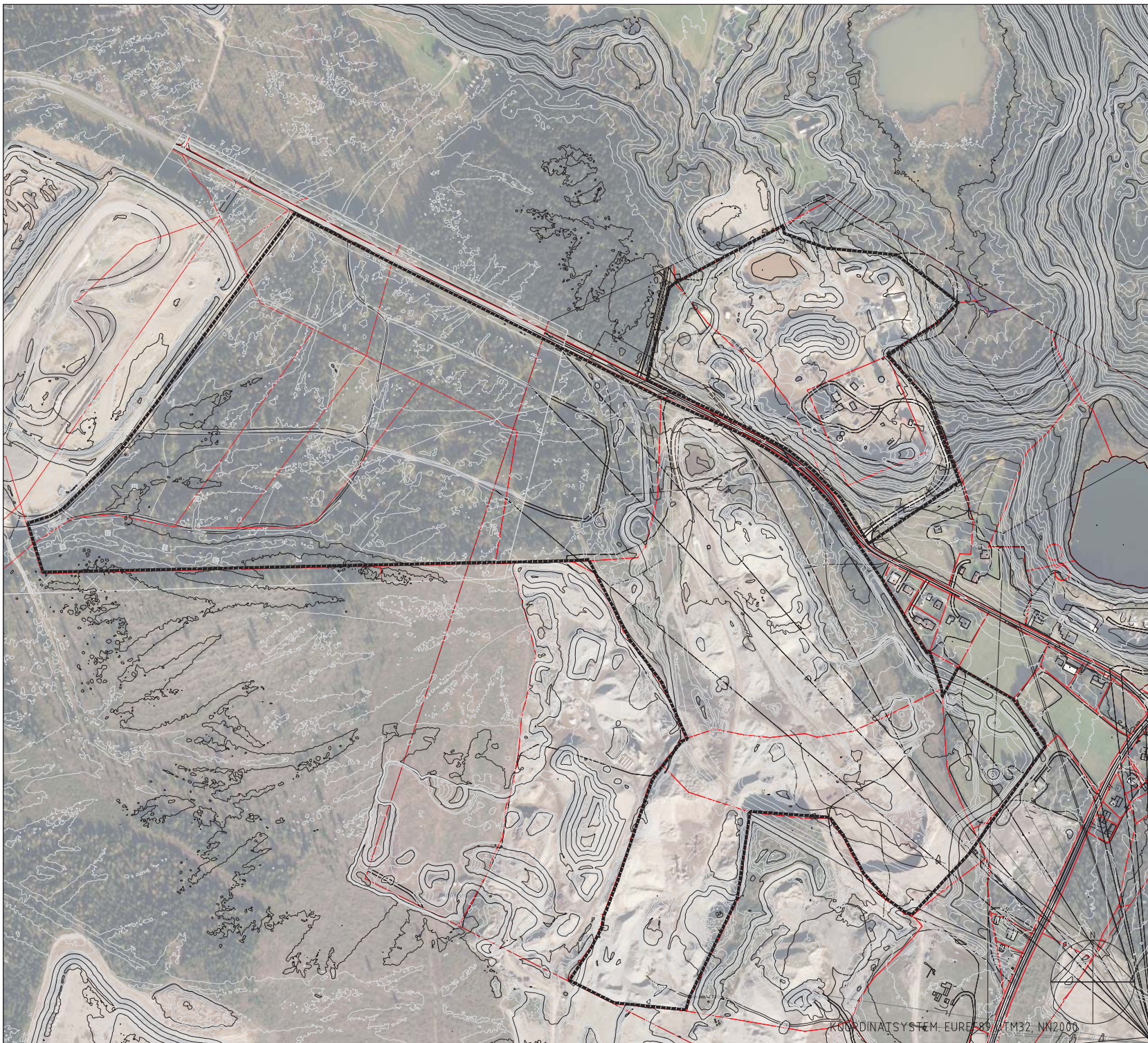
Vilberg grustak

Dato: 13.12.2018

Målestokk: 1:50000

Koordinatsystem: UTM 32N





--	--	--	--	--

Justert grense	30.10.19	JM	IH	02
Driftsplan	21.12.18	JM	IH	01

Revisjon/ending	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.
-----------------	------	-------	--------	------

OPPDRAKSØVER
Feiring Bruk AS

Filnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-12059-902	IH	IH	IH	18.12.18	A1 1:2500 A4 1:5000

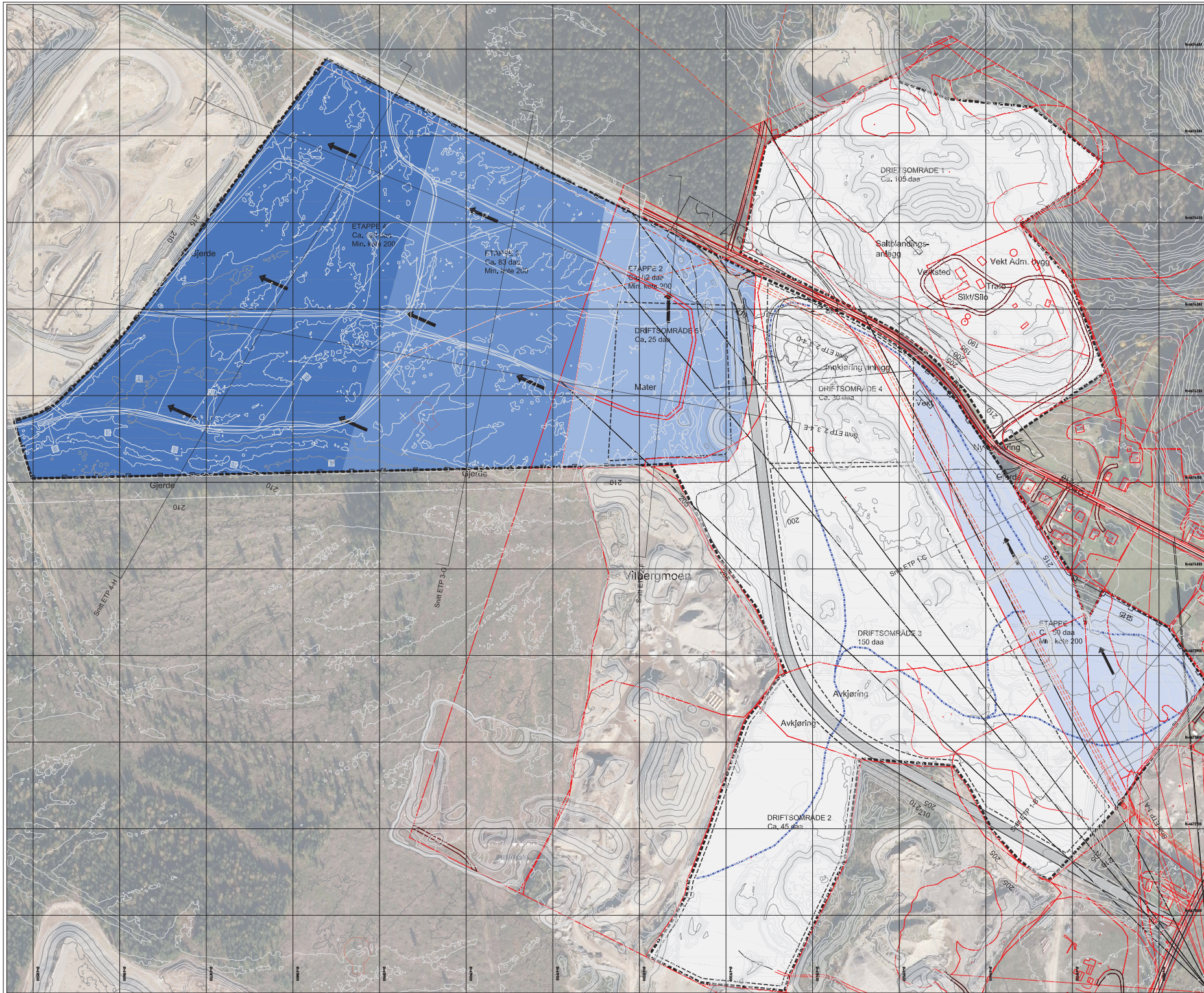
PROSJEKT
Vilberg grustak
 Tegningen gjelder
DRIFTSPLAN
Topografisk horisontalkart

PROSJEKTFASE
Driftsplan



FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR.	REVISJON
L	12059	902	02

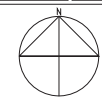
KOORDINATSYSTEM: EUREF89 / TM32, NN2000



TEGNFORKLARING

TILTAKSGRENSE	NY	EKS.
EIENDOMSGRENSE		
ETAPPE 1		
ETAPPE 2		
ETAPPE 3		
ETAPPE 4		
DRIFTSOMRADE		
VEI		
DRIFTSVEI		
DRIVERETNING		
Hæyspentroå		
Anleggsgjerde		
Tjæremile-fredet		
BYGNINGER (IKKE INNVÅLT)		

FAK	SARSNUMMER	12059	TEGNNR.	101	REVISJON	02
-----	------------	-------	---------	-----	----------	----



MÅLESTOKK A1 1:2000
 MÅLESTOKK A3 1:4000
 0 20M 40M 60M 80M 100M
 KOORDINATSYSTEM: EUREF89 UTM32, NN2000

Justerf. grense	30.10.19	JM	IH	02
Driftsplan	21.12.18	JM	IH	01
Revisjon/ending	Dato	Sign.	Kontroll	Rev.

Oppdragsgever
Fevring bruk AS

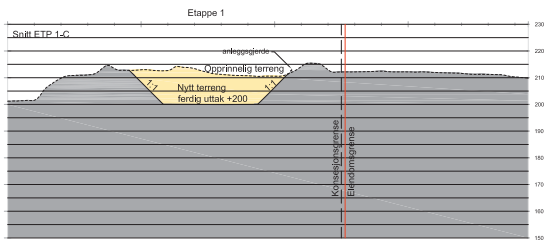
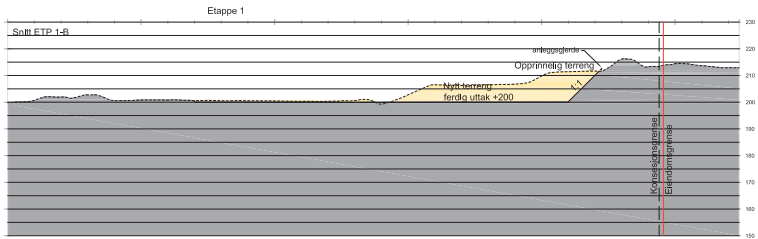
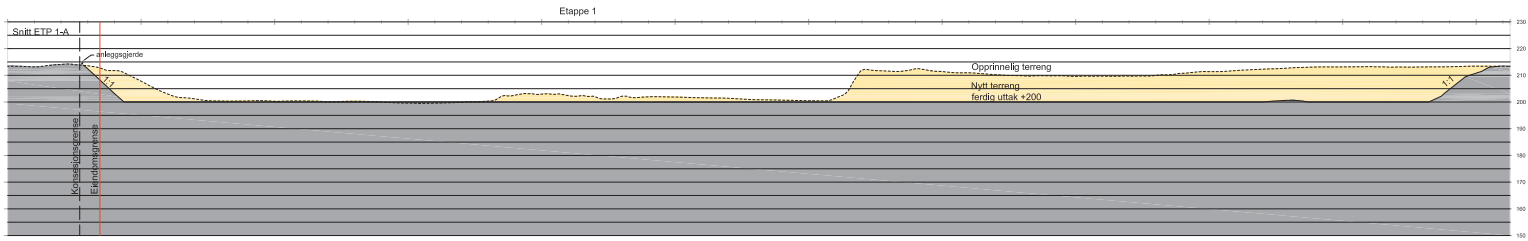
Prosjekt	Min. prosj.	Oppg.	Dato	Målestokk
L-12059-101	IH	JM	IH	21.12.18
A1 12000	A3 14000			

PROSJEKT
Vilberg grustak
 Tegningen gjelder
DRIFTSPLAN

PROSJEKTFASE
Driftsplan

grindaker+
 Driftsplan og Landbruksplan
 Havnemanns 22
 1400 Sjøveit
 0111 Oslo
 tlf. 22 11 34 00 fax. 22 11 34 41

FAK	SARSNUMMER	12059	TEGNNR.	101	REVISJON	02
-----	------------	-------	---------	-----	----------	----



FAG	SAKSNUMMER	TEGELNR.	REVISJON
L	12059	201-1	01

Driftplan	21.12.18	JM	IH	01
Revisjon/ending	Date	Sign.	Kontroll	Rev.

OPPGAVESOVER

Føring bruk AS

Prosjekt	Prosjektleder	Godkjent	Dato	Skalering
L-12059-201	IH	JM	IH	21.12.18
				A1 1:500 A3 1:200

PROSJEKT

Viberg grustak

Tegningen gjelder

DRIFTSPLAN

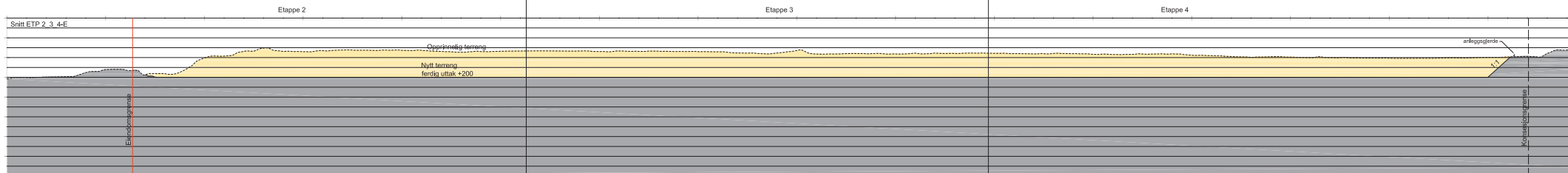
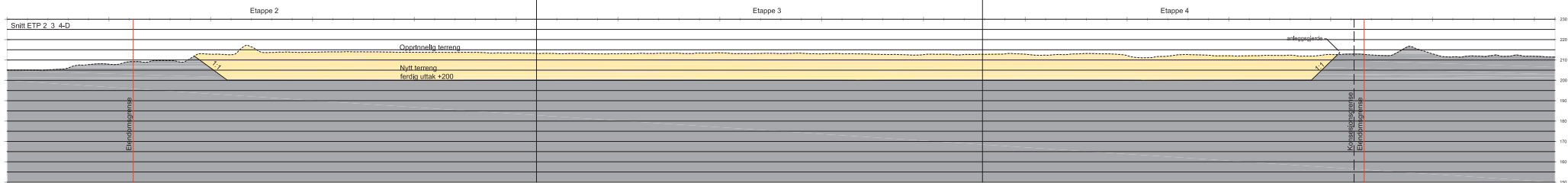
Profil

Snitt Etappe 1

PROSJEKTFASE

Driftsplan

FAG	SAKSNUMMER	TEGELNR.	REVISJON
L	12059	201-1	01



FAG	FAKSELINNE	TEGELNR.	REVISJON
L	12059	201-1	01

Driftplan	21.12.18	JM	IH	01
Revisjon/ending	Dato	Sign.	Kont.	Rev.

OPPGAVESOVER

Føring bruk AS

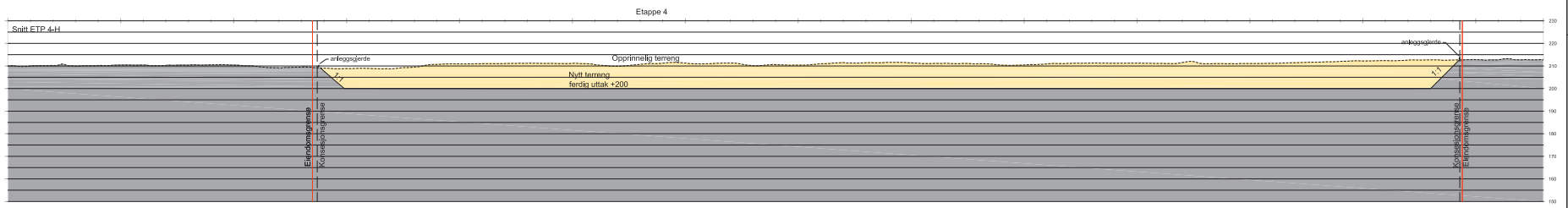
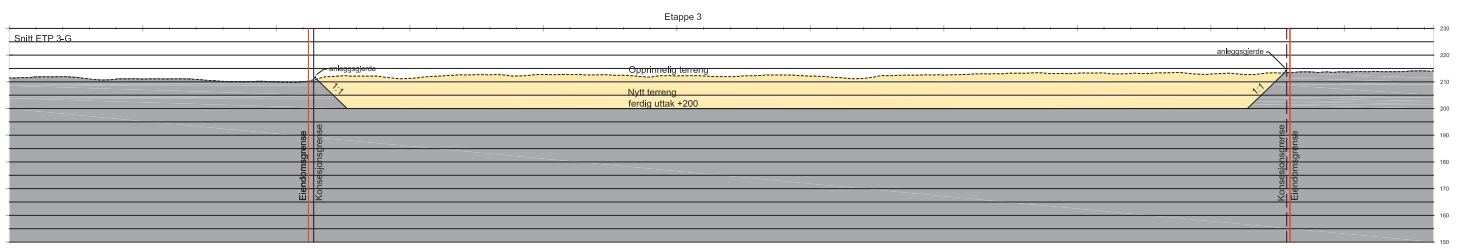
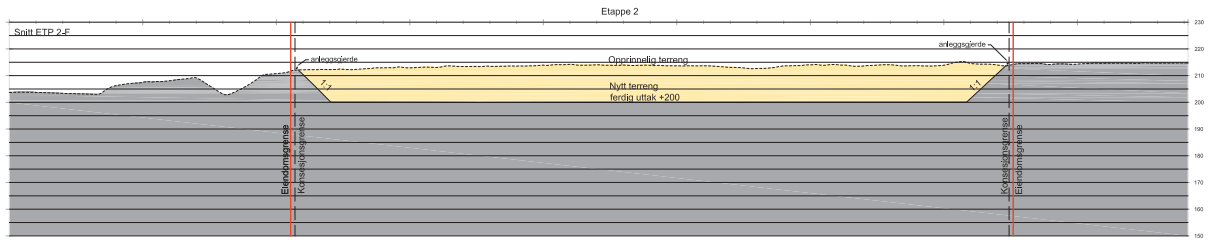
Prosjekt	Min. grunng.	Oppg.	Dato	Minstetok
L-12059-201	IH	JM	IH 21.12.18	A11800 A31200

PROSJEKT
Viberg grustak
 Teipingen gleder
DRIFTSPLAN
Profil
Lengdesnitt Etappe 2-3-4

PROSJEKTFASE
Driftsplan



FAG	FAKSELINNE	TEGELNR.	REVISJON
L	12059	201-1	01



FAK L	SAKSNUMMER 12059	TEGNING 201-3	REVISJON 01
----------	---------------------	------------------	----------------

Driftplan	21.12.18	JM	IH	01
Revisjon/ending	Dato	Sign.	Kont.	Rev.

OPPGAVER
Fering bruk AS

Prosjekt	Prosjektleder	Geograf	Geograf	Dato	Minutt
L-12059-201	IH	JM	IH	21.12.18	A1 1300 A3 1400

PROSJEKT
Viberg grustak
Tegningen gjelder
DRIFTSPLAN
Profil
Tverrsnitt Etappe 2-3-4

PROSJEKTFASE
Driftsplan

grindaker
Entreprenør og Løsningsleverandør
Kjellerveien 22
1400 Moss
tlf. 23 11 34 60 faks 23 11 34 41

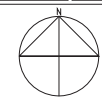
FAK L	SAKSNUMMER 12059	TEGNING 201-3	REVISJON 01
----------	---------------------	------------------	----------------



TEGNFORKLARING

	NY	EKS.
KONSENSJONSGRENSE	—	—
EIENDOMSGRENSE	—	—
NYE KOTER	—	—
EKSISTERENDE KOTER	—	—

FAK	SAKSNUMMER	12059	TEGNING	102	REVISJON	02
-----	------------	-------	---------	-----	----------	----



MÅLESTOKK A1 1:2000
 MÅLESTOKK A3 1:4000
 0 20M 40M 60M 80M 100M
 KOORDINATSYSTEM: EUREF89 UTM32, NZD000

Justerf. grense	30.10.19	JM	IH	02
Driftsplan	21.12.18	JM	IH	01
Revisjon/ending				
OPPGAVESOVER	Dato	Sign.	Kontroll	Rev.

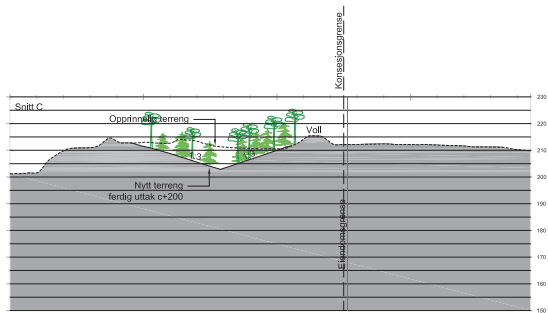
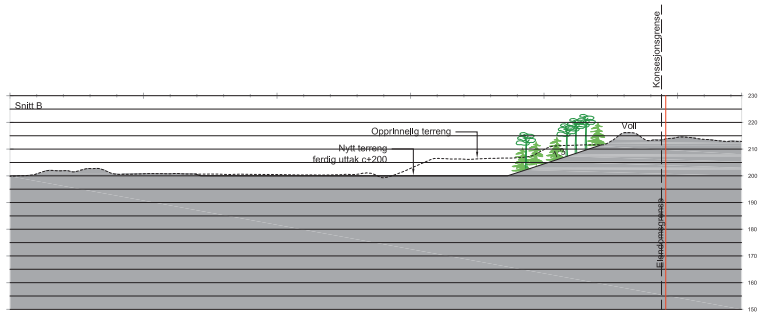
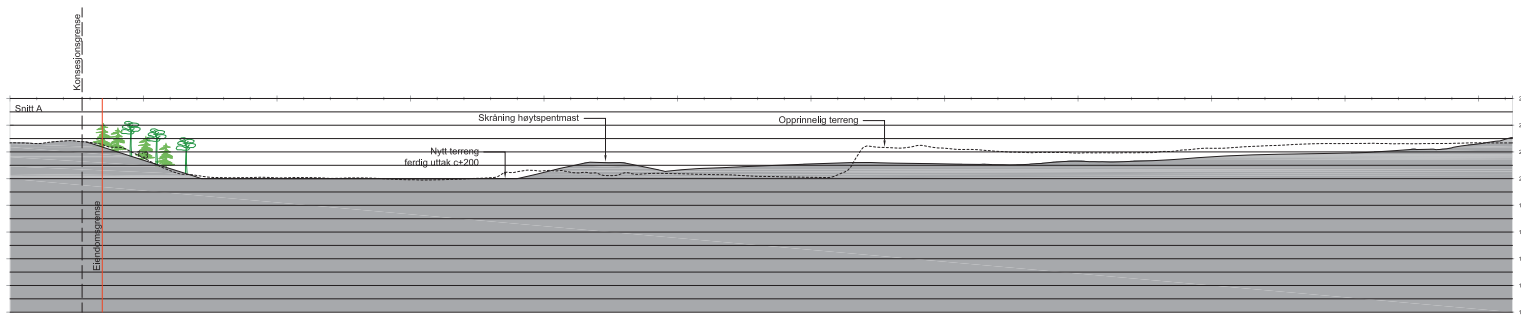
Feiring bruk AS

Prosjekt	12059-102	IH	JM	IH	21.12.18	A1 12000	A3 14000
----------	-----------	----	----	----	----------	----------	----------

Vilberg grustak
 Teipingen gleder
DRIFTSPLAN
 Istandsettingsplan

PROSJEKTFASE
Driftsplan

FAK L 12059 102 REVISJON 02

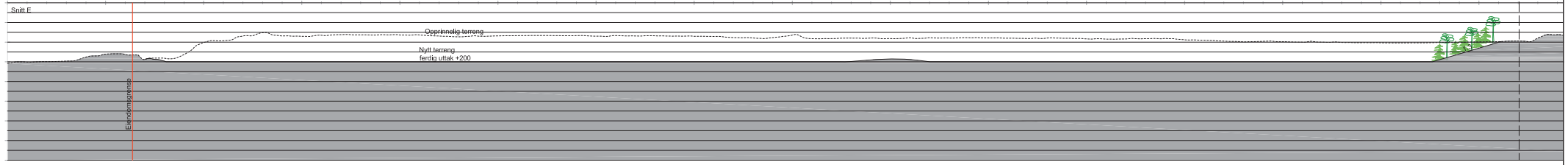
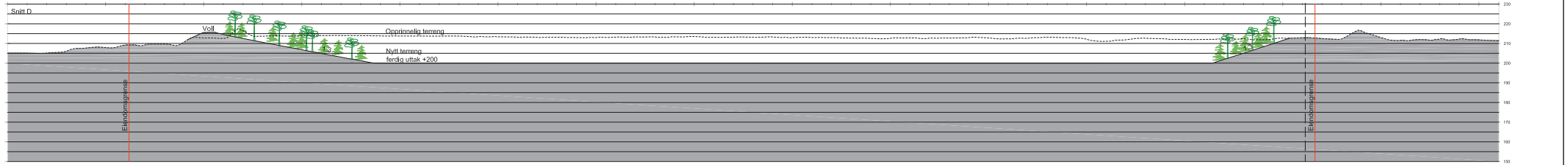


FAG	SAKSNUMMER	TEGNUMR	REVISJON
L	12059	202-1	01

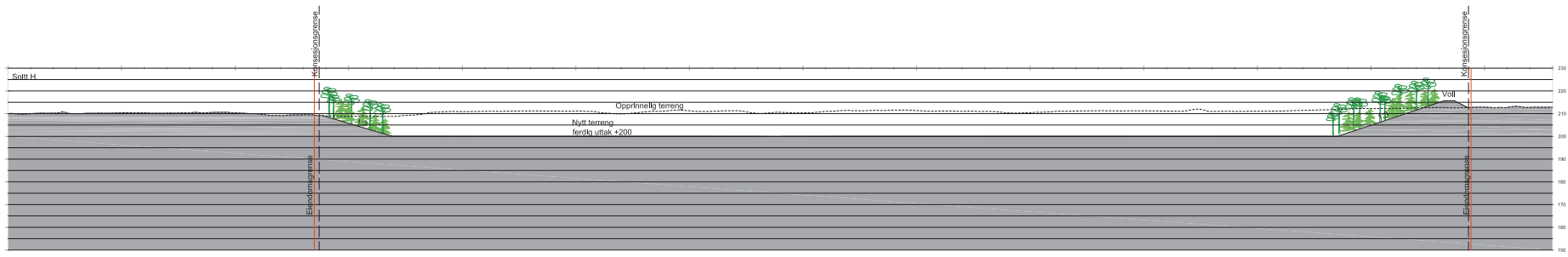
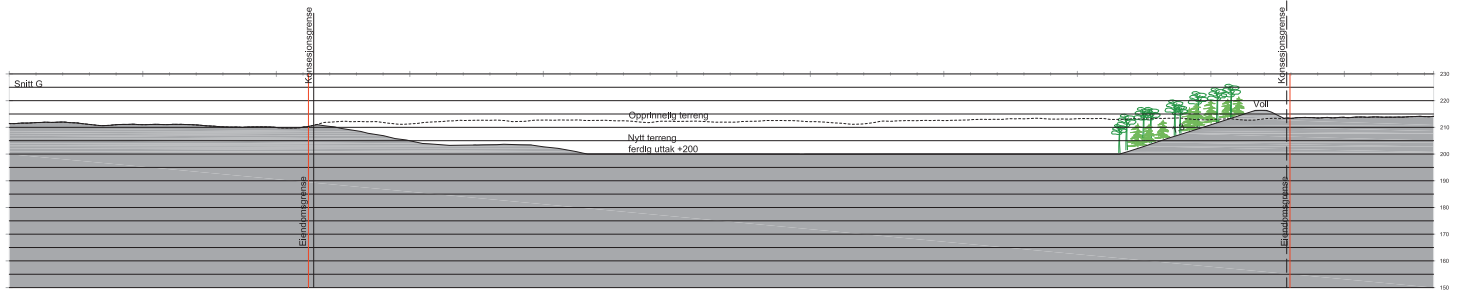
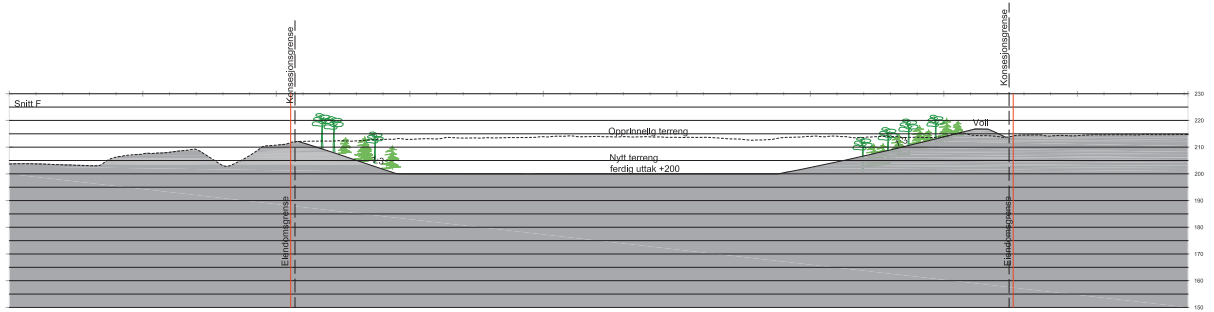
Driftplan	21.12.18	JM	IH	01
Revisjon/ending	Dato	Sign.	Kontroll	Rev.
OPPGAVER				
Feiring bruk AS				
Planen	Plan. gruppe	Oppg. nr.	Dato	Skala
L-12059-202	IH	JM	IH	21.12.18
PROSJEKT				
Viberg grustak				
Tegningen gjelder				
ISTANDESETTINGSPLAN				
Profil				
Snitt A-B-C				
PROSJEKTFASE				
Driftsplan				


grindaker
 Entreprenør og Landskapsarkitekt
 Hønefoss 20
 N-2011 94 00 0111 044
 tlf. 23 11 94 00 faks 23 11 94 41

FAG	SAKSNUMMER	TEGNUMR	REVISJON
L	12059	202-1	01



FAG	FAKSELINJE	REGALNR.	REVISJON
L	12059	202-2	01
Driftplan			
Revisjon/ending		Dato	Sign. Kontroll Rev.
OPPGAVER			
Feiring bruk AS			
Plan	Rev.	Oppg.	Dato
L-12059-202	IH	JM	21.12.18
PROSJEKT			
Viberg grustak			
Tegningen gjelder			
ISTANDESETTINGSPLAN			
Profil			
Snitt D-E			
PROSJEKTFASE			
Driftsplan			
Grindaker Entreprenør og Landskapsarkitekt Havnsgate 22 NO-2011 Tel: 22 11 94 60 Fax: 22 11 94 41			
FAG	FAKSELINJE	REGALNR.	REVISJON
L	12059	202-2	01



FAG	SPRSNINGSPLAN	REGALNR.	REVISJON
L	12059	202-3	01

Driftplan	21.12.18	JM	IH	01
Revisjon/ending	Dato	Sign.	Kontroll	Rev.

OPPGAVESOVER
Felting bruk AS

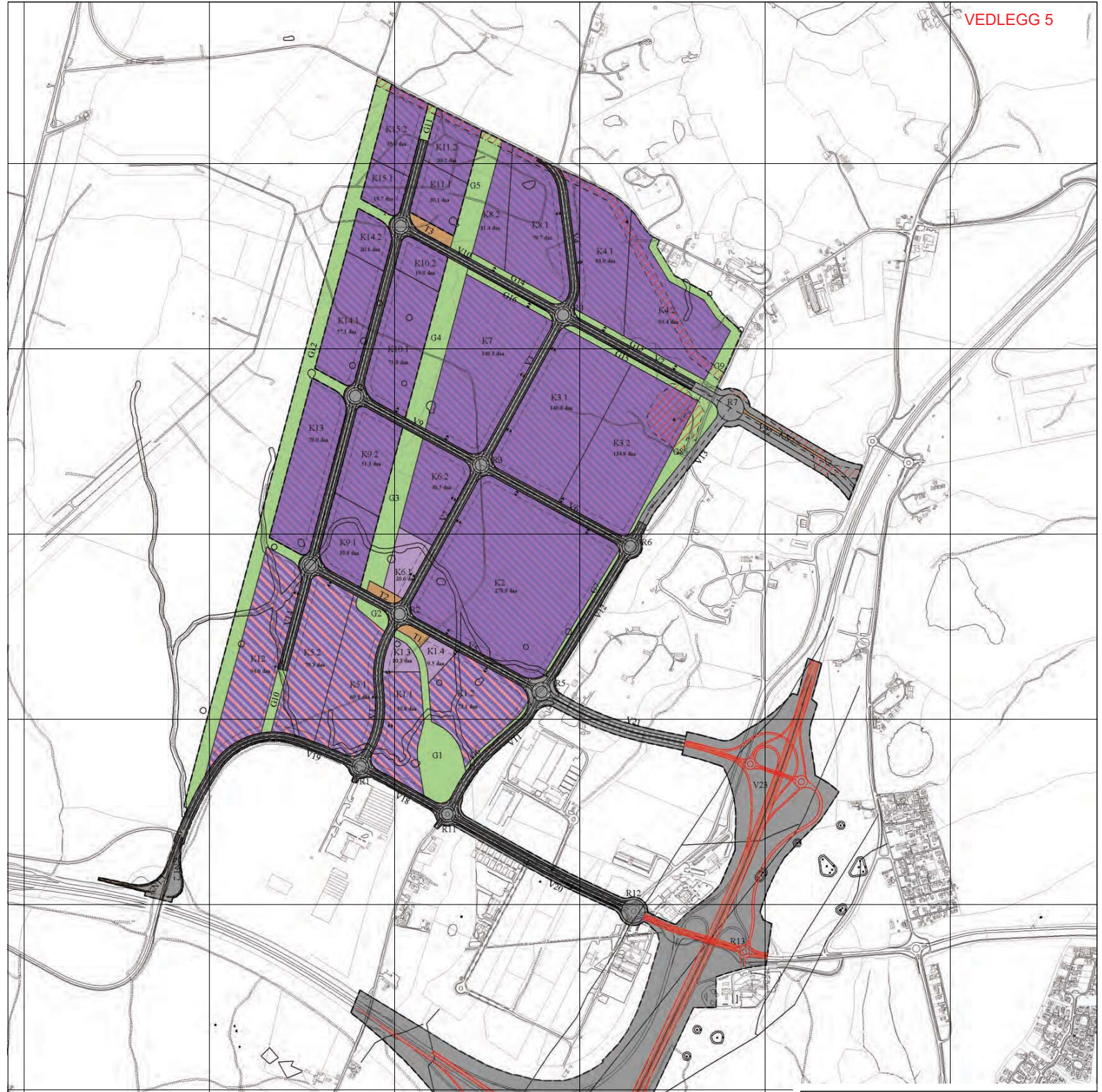
Filett	Min.	grunnt	tegnst	Dato	Målestokk
L-12059-202	IH	JM	IH	21.12.18	A1 1:200 A3 1:400

PROSJEKT
Vilberg grustak
Tegningen gjelder
ISTANDESETTINGSPLAN
Profil
Tverrsnitt F-G-H

PROSJEKTFASE
Driftplan

Grindaker
Entreprenør og Løsningsleverandør
Kjellerveien 22
1400 Kisa
Tlf. 23 11 94 00

FAG	SPRSNINGSPLAN	REGALNR.	REVISJON
L	12059	202-3	01



TEGNFORKLARING

VEDLEGG 5

PBL § 12-5: Arealformål i reguleringsplanen

- Kontor
- Næring / industri
- Næring / kontor / tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Gang / sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivnett
- Kollektivterminal
- Grønnstruktur
- Faresone

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert sentertilnær
- Regulert kjørefelt
- Fremtidige trafikårer (illustrasjon)

Symboler

- Avkjørsel
- Forminns punkt
- Forminns område

Ekvidistanse 20 m
Kartmålestokk 1 : 12500 (A3)

Områderegulering for
Gardermoen næringspark II b og c
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Kommunering av oppstart av planarbeidet	52/10	06.07.10	
1. gangs behandling H2P	224/10	01.11.10	
Offisiell ettersyn fra 06.11.2010 til 17.01.2011			
2. gangs behandling H2P	85/11	13.04.11	
Herredstyreets vedtak for hoveddel:	35/11	13.04.11	
Nytt offentlig ettersyn for nordvestre del fra 14.06.2011 til 28.05.2011			
Herredstyreets vedtak for nordvestre del og samlet plan:	64/11	06.06.11	

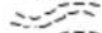
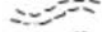


ULLENSAKER KOMMUNE

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Ander støysoner
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Råstoffutvinning - nåværende
	Råstoffutvinning - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Grav og urnelund - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Bane - nåværende
	Lufthavn - nåværende
	Hovednett for sykkel - nåværende
	Hovednett for sykkel - fremtidig
	Kollektivnett - nåværende
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Parkering - nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tek
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tek
	Grønnstruktur - nåværende
	Grønnstruktur - fremtidig
	Turdrag - nåværende
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	Park - nåværende
	Park - fremtidig
	Forsvaret - nåværende
	Landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reindrift - nåv
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - fremtidig
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Byggegrense
	Forbudsgrense vassdrag
	Kraftledning
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg bro - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Hovedveg bro - nåværende
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
	Gang-/sykkelveg bro - nåværende
	Gangveg - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Jernbane - nåværende
	Jernbane - framtidig
	Jernbane tunnel - nåværende
	Jernbane bro - nåværende
	Kollektivtrase - framtidig
TraktorvegSti	
	Traktor/Kjerreveg midt på bro
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti på bro
	Sti
VEG	
	Veg bru
	Veg
	Ytterkant fortau på bro
	Ytterkant fortau
	Fortauskant på bro
	Fortauskant
	Annet vegareal på bro
	Annet vegareal
	Middeler/Trafikkøypå bro
	Middeler/Trafikkøypå bro
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykkelveg på bro
	Gang/Sykkelveg
	Parkeringsplass kant
	Autovern på bro
	Autovern
	Skiltgalge
	Trafikklys
	Vegdekke kant på bro
	Vegdekke kant i tunnel
	Vegdekke kant
	Gang/Sykkelveg kant på bro
	Gang/Sykkelveg kant i undergang
	Gang/Sykkelveg kant
	Gangvegkant
	Gangfeltavgrensning
	Traktor/Kjerreveg kant
	Vegskuldekant
	Veggroft åpen

Tegnforklaring





TraktorvegSti

-  Traktor/Kjerreveg midt på bro
-  Traktor/Kjerreveg midt
-  Sti på bro
-  Sti

VEG

-  Veg bru
-  Veg
-  Ytterkant fortau på bro
-  Ytterkant fortau
-  Fortauskant på bro
-  Fortauskant
-  Annet vegareal på bro
-  Annet vegareal
-  Midtdeler/Trafikkøy på bro
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Avgrensning mot avkjørsel
-  Gang/Sykkelveg på bro
-  Gang/Sykkelveg
-  Parkeringsplass kant
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Skiltgalge
-  Trafikklys
-  Vegdekkekant på bro
-  Vegdekkekant i tunnel
-  Vegdekkekant
-  Gang/Sykkelveg kant på bro
-  Gang/Sykkelveg kant i undergang
-  Gang/Sykkelveg kant
-  Gangvegkant
-  Gangfeltavgrensning
-  Traktor/Kjerreveg kant
-  Vegskulderkant
-  Veggroft åpen
-  Vegbom

Jernbanedata

-  Jernbane plattformkant
-  Jernbane spormidt på bru
-  Jernbane spormidt i tunnel
-  Jernbane spormidt

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel
- Abc Navn på samferdsel

ULLENSAKER KOMMUNE

**BESTEMMELSER TILKNYTTET OMRÅDEREGULERINGSPLAN
FOR
GARDERMOEN NÆRINGSPARK 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 stedege 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 stedege 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. 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.

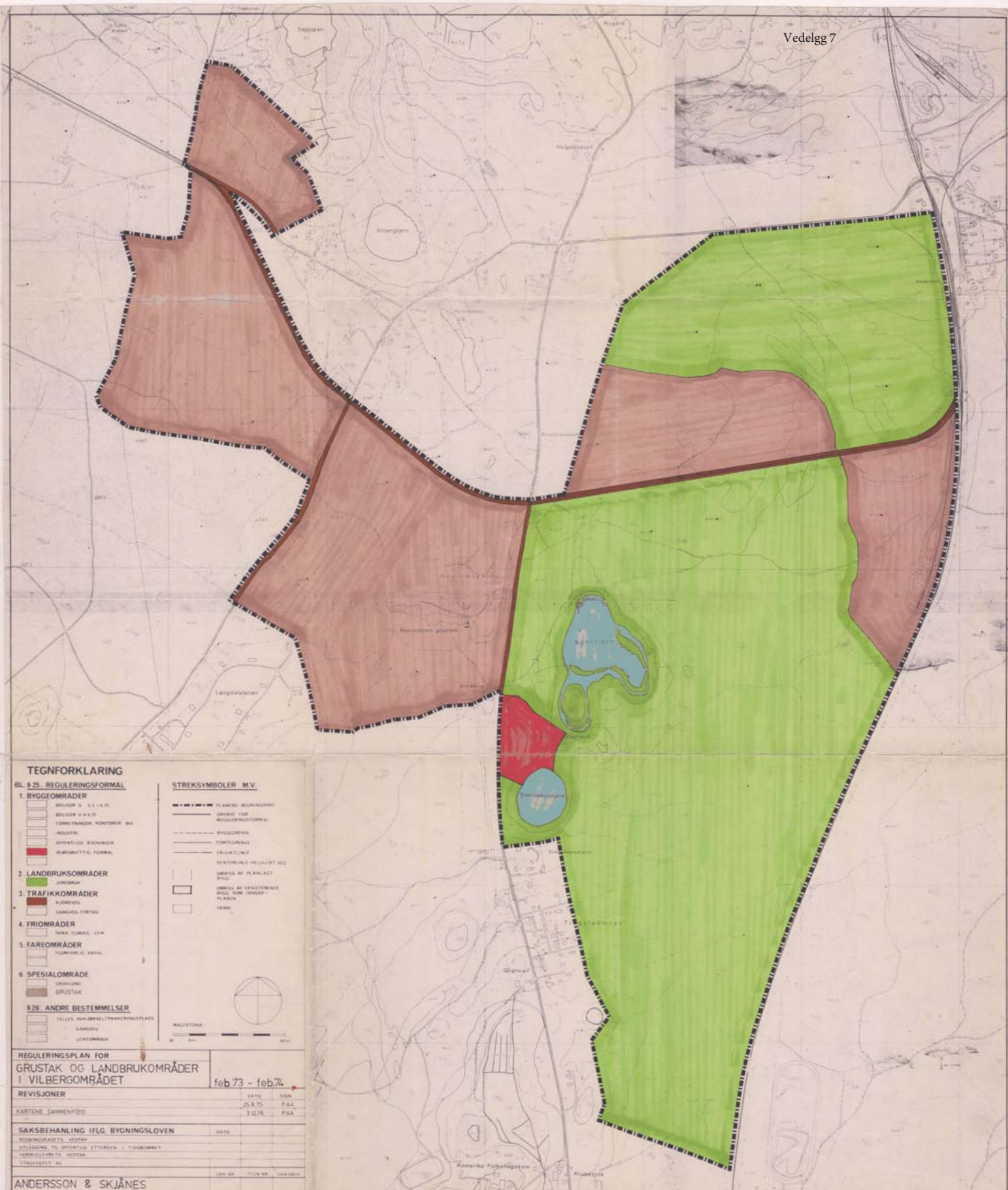
6.5 Landskap og grøntplanen
Landskaps- og grøntplanen for områdeplanen er retningsgivende for videre planlegging av grøntstrukturen innenfor planområdet, for opparbeidelse, utforming og bruk.

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.

- * * * *



TEGNFÖRKLARING

BL § 25. REGULERINGSFÖRMÅL

- 1. BYGGEOMRÅDEN**
- ☐ BOLLER U 1.1 - 1.31
 - ☐ BOLLER U 2.3.31
 - ☐ FÖRETAGSOMRÅDEN OCH SV
 - ☐ INDUSTRI
 - ☐ ÖVRETTIGA BEHÖVER
 - ☐ ALLMÄNTTJÄNST
- 2. LANDBRUKSOMRÅDEN**
- ☐ JORDBRUK
- 3. TRAFIKOMRÅDEN**
- ☐ KÖRETTIG
 - ☐ GÅNGVÄG/FÖRTÄU
- 4. FRIDOMRÅDEN**
- ☐ PARK, TURVIG, LEK
- 5. FAREOMRÅDEN**
- ☐ FÖRVARINGSOMRÅDEN
- 6. SPESIALOMRÅDE**
- ☐ GRÄVNING
 - ☐ GRUSTÄK
- § 26. ANDRE BESTEMMELSER**
- ☐ FÄLLES ANVÄNDNINGSPARKERINGSPÅS
 - ☐ GÅNGVÄG
 - ☐ LEKOMRÅDE

STREKSÄMBOLER MV

- PLANENS BEGRÄNSNING
- GRÄNS FÖR REGULERINGSFÖRMÅL
- BEHOVSBÄNDRING
- FÖRTÄUSTRÄNG
- FÖRTÄUSTRÄNG
- BEHÖVSBÄNDRING
- ☐ OMRÅDE AV BEHÖVSBÄNDRING
- ☐ VÄRME

REGULERINGSPÅN FÖR GRUSTÄK OCH LANDBRUKSOMRÅDEN I VILBERGOMRÅDET

feb.73 - feb.74

REVISJONER	SETT	AV
KARTENS SAMMENFÖD	25.8.73	P.A.L.
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	3.12.73	P.A.L.
BYGNINGSRÅDETS VEDTÅG		
VÄLJÄNDEN FÖR ÖPPNINGSSTÄMMAN I FÖRHANDNING		
VERKSAMHETSVESTÅR		
STADSRÅDET AV		
LEK. NR.	TEK. NR.	LEK. NR.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRUSTAK OG LANDBRUKSOMRÅDER I
VILBERGOMRÅDET

- § 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:5000 merket "Reguleringsplan for grustak og landbruksområder i Vilbergområdet.
- § 2 Arealet innenfor områdets begrensning er regulert til:
- Spesialområder (Bygningslovens § 25.6) for grustak.
 - Landbruksområder (Bygningslovens § 25.2) for skog- og jordbruk.
 - Trafikkområder (Bygningslovens § 25.3) for veg og jernbane.
- I tillegg er eksisterende helseinstitusjon regulert til
- Byggeområdet for institusjon/offentlig bebyggelse.
- § 3 Innenfor det regulerte området skal bebyggelse føres opp innenfor de angitte byggegrenser.
- § 4 Disse bestemmelser kommer i tillegg til Bygningsloven og de gjeldende byggevedtekter for Ullensaker kommune, samt gjeldende konsesjonsvilkår for de enkelte eiendommer.
- Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.
- § 5 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private ærvervitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.
- § 6 Spesialområder - grustak.
- a) I grustak-områdene kan grunnen nyttes til uttak av grusmasser og til midlertidige bygninger og anlegg som er nødvendige for driften.
- Når masseuttaket er avviklet, skal områdene nyttes til jord- eller skogbruk.
- b) Grusuttak skal foregå innenfor de angitte byggegrenser (gravegrenser).
- Der hvor byggegrenser ikke er vist kan grusuttak med nødvendig sikrings- og opplagssone foregå inntil en avstand av 4 meter fra naboeiendom.
- Utenfor disse begrensninger skal terreng og vegetasjon opprettholdes i sin naturlige form.

- c) I grustak-områdene skal skog som ikke er hogstmoden opprettholdes inntil grusuttaket nødvendigvis fjernes.
- d) Ved avsluttende skråninger mot byggegrenser og tilstøtende eiendommer skal den maksimale skråningsvinkel være 1:5.

Når ikke landbruksmessige eller landskapsestetiske grunner tilsier en slik maksimal skråning, kan bygningsrådet tillate brattere skråningsvinkel, dog ikke brattere enn 1:3.

- e) Grusuttak skal ikke foretas dypere enn 4 meter over høyeste grunnvannstand.

- f) Forurenset vann, forurensende stoffer, oljer etc. må ikke slippes i grunnen i området.

- g) Ved utgravningen skal toppsjiktet med all matjord legges til side og tilbakeføres etter at grusuttaket er avsluttet.

- h) Grusuttak må foretas så konsentrert som mulig.

Grustak eller deler av grustak som ikke er i drift skal snarest, og senest ett år etter driftens opphør, rehabiliteres ved terrengforming og etablering av ny vegetasjon som i størst mulig grad harmonerer med det naturlige landskapsbilde omkring.

Bygningsrådet kan når særlige grunner foreligger, tillate en utsettelse av istandsettingen.

- i) Bygningsrådet skal forlange utarbeidet en plan for hvordan driften skal skje, og kan forlange plan med kart og beskrivelse for hvordan området skal behandles etter at grusforekomsten er fjernet.

- j) Under driften skal nødvendige sikringstiltak utføres, så som gjenfylling av hull, utplanting av massetakets skrenter, eller inngjerding.
(Det vises til "Rettledning for arbeid i grus- og sandtak" fra Statens Arbeidstilsyn, Rundskriv nr. 111, rev.mai 1963)

§ 7 Landbruksområder.

- a) I landbruksområdene må grunn ikke utnyttes til andre formål enn skogbruk eller jordbruk.

- b) Innenfor det regulerte området kan bare oppføres bebyggelse eller anlegg som har direkte tilknytning til jord- eller skogbruksnæringene, med tilhørende boliger.

Området kan således ikke nyttes til hyttebygging, campingplasser, søppelfyllplass, grustak og lignende.

- c) Driftsbygninger kan ikke benyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruk.

§ 8 Byggeområde, off. formål.

- a) Området skal nyttes til helseinstitusjon eller lignende.
- b) Ny bebyggelse skal ha maksimalt 2 etasjer.
- c) Tomten kan ikke bebygges med mer enn 1/5 av tomtearealet.
Garasjer kommer i tillegg.

STADFESTET DEN 19. juni 1978
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

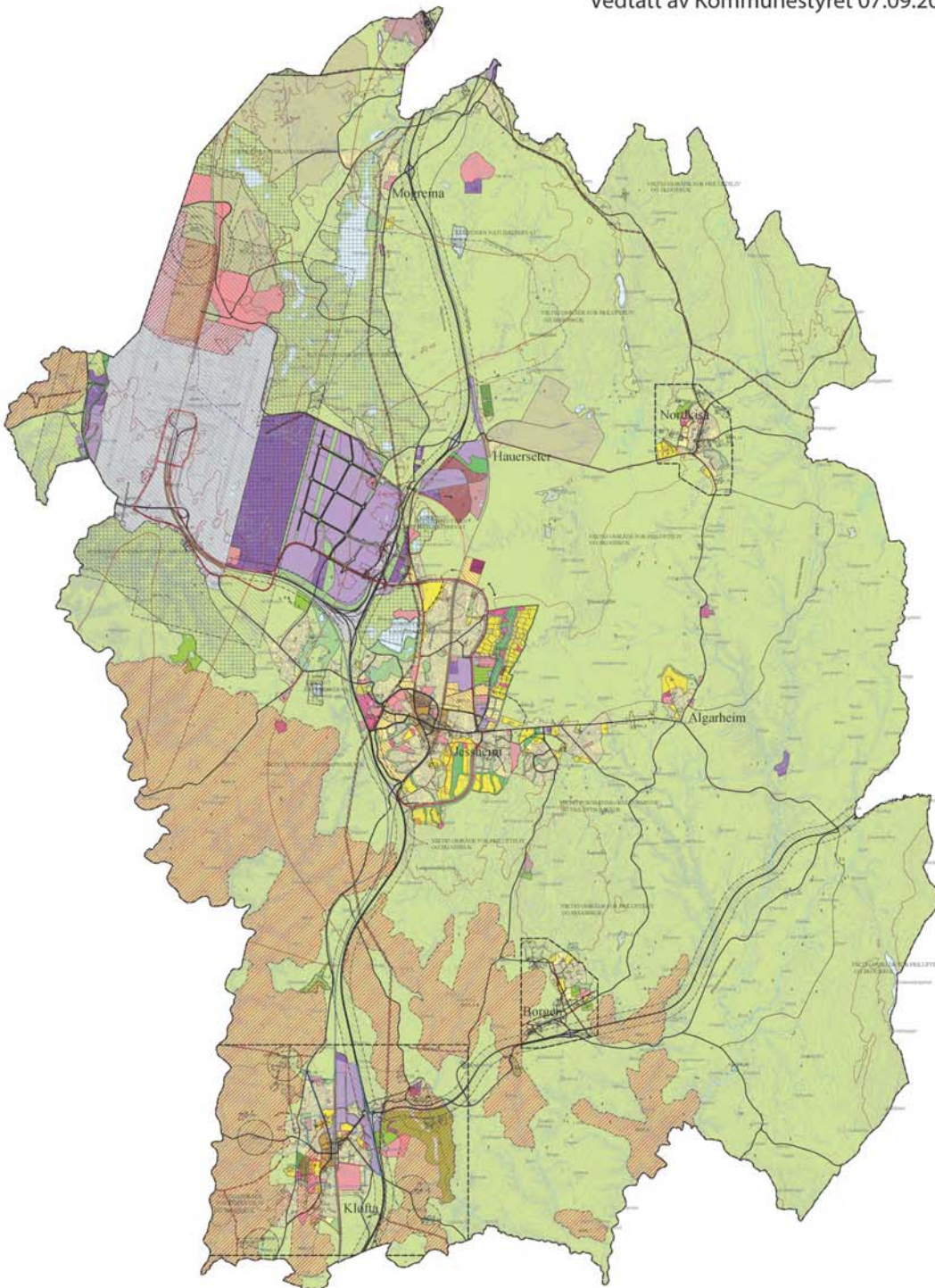
Etter fullmakt


Ørjan Miljeteig-Ølssen

KOMMUNEPLAN 2015-2030

ULLENSAKER KOMMUNE

Vedtatt av Kommunestyret 07.09.2015



Ullensaker kommune Kommuneplanens Arealdel 2015-2030

Tegnforklaring

Arealformål, plan- og bygningsloven (PBL § 11-7)

- 1) Befarings- og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)
- 2) Helse, rekreasjon og kultur (PBL § 11-7, nr. 2)
- 3) Kommersielle (PBL § 11-7, nr. 3)
- 4) Forretnings (PBL § 11-7, nr. 4)
- 5) Andre (PBL § 11-7, nr. 5)

Helse-, plan- og bygningsloven (PBL § 11-8)

- 6) Helse, rekreasjon og kultur (PBL § 11-8, nr. 1)
- 7) Andre (PBL § 11-8, nr. 2)

Bestemmelser § 11-9, 11-10 OG 11-11

Soniferhetslinjer og punkt pbl. § 11-7, 2 bokst. nr 2

Jariske linjer

Infrastruktur linjer

Linjer og symboler

Linje	Symbol	Beskrivelse
1	[Symbol]	Statens vegvesen
2	[Symbol]	Kommunale vegvesen
3	[Symbol]	Bygninger
4	[Symbol]	Veier
5	[Symbol]	Spesielle vegvesen
6	[Symbol]	Spesielle bygninger
7	[Symbol]	Spesielle vegvesen
8	[Symbol]	Spesielle bygninger
9	[Symbol]	Spesielle vegvesen
10	[Symbol]	Spesielle bygninger
11	[Symbol]	Spesielle vegvesen
12	[Symbol]	Spesielle bygninger
13	[Symbol]	Spesielle vegvesen
14	[Symbol]	Spesielle bygninger
15	[Symbol]	Spesielle vegvesen
16	[Symbol]	Spesielle bygninger
17	[Symbol]	Spesielle vegvesen
18	[Symbol]	Spesielle bygninger
19	[Symbol]	Spesielle vegvesen
20	[Symbol]	Spesielle bygninger

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Skil	Dato
Valgt av kommunestyret	411	13.05.2015
Valgt av fylkestinget	412	02.02.2015
Valgt av fylkestinget	413	10.06.2015
Valgt av fylkestinget	414	02.02.2015
Valgt av fylkestinget	415	12.05.2015
Valgt av fylkestinget	416	02.02.2015



- #### BESKRIVELSE AV HOLDNINGSKLASSE
- MEGET STRENG HOLDNING**
 - Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavgjørser.
 - Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tilfelles kun i samsvar med reguleringsplan.
 - STRENG HOLDNING**
 - Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavgjørser.
 - Nye boligavgjørser bør ikke tilfelles uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan.
 - Valg av avkjørslested må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
 - Gårdsbruks hovedavgjørser bør likevel kunne tilfelles når denne oppfyller de tekniske krav.
 - Utvidet bruk av boligavgjørser til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere avkjørselen.
 - MINDRE STRENG HOLDNING**
 - Antall direkte avkjørsler til vegen må begrenses. Dette gjelder også for driftsavgjørser.
 - Nye avkjørsler må primært tilknyttes eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
 - Tillatelse til utvidet bruk av boligavgjørser til boligformål bør normalt kunne innvilges.
 - LITE STRENG HOLDNING**
 - Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles.
 - Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.



Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret den 7.9.2015 (sak 49/15). Dokumentet er korrigert 18.09.2015 i samsvar med nevnte vedtak.

§1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

Kommuneplanen gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner hvor det ikke er i samsvar med arealformål.

Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår av denne bestemmelse.

Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanen med mindre annet fremgår av kommuneplanens bestemmelser:

- Kommunedelplan for Nordkisa, vedtatt av Herredsstyret den 8.11.2010 (sak 82/10)
- Kommunedelplan for Borgen, vedtatt av Kommunestyret den 5.12.2011 (sak 135/11)
- Kommunedelplan for Kløfta, vedtatt av Kommunestyret den 3.9.2012 (sak 77/12)
- Byplanen (kommunedelplan for Jessheim sentrum), vedtatt av Kommunestyret den 16.6.2014 (sak 53/14)
- Kommunedelplan for Gystadmarka, vedtatt av Kommunestyret den 6.10.2014 (sak 67/14)
- Kommunedelplan for Jessheim sørøst, vedtatt av Kommunestyret den 15.6.2015 (sak 47/15)

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen dersom annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller det er motstrid i arealformål.

§2 Felles planbestemmelser

§2 gjelder foran tilsvarende krav i kommunedelplaner nevnt under § 1.

2.1 For uregulerte boligområder eller for regulerte boligområder med lavere utnyttning, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til BYA = 30 %.

2.2 Søknad om oppføring av mindre tiltak som f.eks. mindre tilbygg, fasadeendringer, garasje, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNFR-områder kan behandles uten krav til plan.

2.3 Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

Ingen bebyggelse skal plasseres nærmere bekk med års-sikker vannføring enn minimum 20 meter fra kant bekk ved normalvannføring, der ikke annet er fastsatt

gjennom reguleringsplan. For flomvannsbekker måles avstand fra antatt bekkekant. I flomutsatte områder skal det i utgangspunktet ikke planlegges bebyggelse. Eventuelle tiltak må utformes slik at de tåler å stå under vann.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Naturlige flomveier skal som utgangspunkt bevares. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

2.4 Det skal stilles krav om geoteknisk utredning og dokumentasjon av stabilitet og nødvendige geotekniske tiltak i områder under marin grense. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved byggesaksbehandling i både regulerte og uregulerte områder.

2.5 Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

2.6 Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

2.7 De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner.

2.8 I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

§3 Krav til de ulike arealformål

3.1. Plankrav

Det stilles krav om regulering for områder vist som «framtidig bebyggelse».

3.2 Unntak fra plankravet

3.2.1 I områder vist som «eksisterende boligbebyggelse», er det unntak fra kravet om reguleringsplan ved oppføring av inntil 4 (4 eller færre) boenheter. Unntaket gjelder også fradeling av inntil 4 tomter i tilknytning til byggesak.

Før byggetillatelse gis, må forholdet til lokale, regionale og nasjonale kulturminneverdier være avklart med kulturminnemyndigheten.

§3.2.1 gjelder foran tilsvarende krav i kommunedelplaner nevnt under §1.

3.3 Særlige krav til de enkelte områdene¹

3.3.1 Gystad - område 9 (næring) og område 3 (bolig). Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.

3.3.2 Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.

3.3.3 Ved utvikling av område 62 skal verneverdiene knyttet til tunet på eiendommen sikres. Videre skal det legges til rette for mulig atkomst til område 91 via området.

3.3.4 Ved utvikling av område 105 skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.

3.3.5 Ved utbygging av område 100 må det legges inn 5 meter vegetasjonsbuffer mot dyrka marka i vest.

3.3.6 Ved utvikling av område 14 (Nordbymoen), skal det innpasses en mindre park/lekeområde. Videre settes det krav om gang/sykkelforbindelser gjennom området.

3.3.7 Ved utvikling av Folkvang vest (område 89) settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang.

3.3.8 Nye næringsområder i området Gardermoen seter (område 16) og områdene på Lie (område 38 og område 97- del 1) skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke.

Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter (område 16) skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.

3.3.9 Innenfor næringsområde Dal skog (område 118) tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.

3.3.10 Onsrud

Ved utvikling av området skal de verneverdige bygningene og hage sikres i reguleringsplan for området. Området med eksisterende bygningsmasse tillates nytt til næringsformål. Detaljhandel tillates ikke. Behov for gang- og sykkelveg avklares i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

¹ Nummerering angitt i § 3.3 viser til nummerering i plankartet, planbeskrivelsen og konsekvensutredningen mv.

3.3.11 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål
Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

Jessheim sør (område 29). Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6. Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (slik som f.eks. lokalmedisinsk senter) innenfor området. Det tillates plasskrevende handel jf. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel integrert i bygning til blandede formål.

Områdene nord for Nordbymoen på Jessheim (område 113) skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlunden må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3.000 m² detaljhandel).

3.4 Områder for råstoffutvinning og områder for massedeponering

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Deponering av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

3.5 Områder for skytebane

Dersom skytebanen skal tillates bygget må det dokumenteres at skytebanen ikke har negativ innvirkning på villtrekket.

§4 Spredt boligbygging

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan.

Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.

- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysonene II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.

§5 Krav til infrastruktur

5.1 Vann og avløp

Spillvann skal primært tilkoples offentlig spillvannsnett og renseanlegg eller ha godkjente private løsninger – minirensanlegg. Vann skal tilkoples offentlig vannforsyning.

5.2 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter kommunens renovasjonsforskrift.

I sentrale områder skal oppsamlingsløsningen være basert på nedgravde avfalls løsninger.

§6 Områder langs vassdrag

For områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8.

Unntak fra dette forbud er mindre tiltak som gjør vassdragene mer tilgjengelig for alle.

§7 Støy

Bestemmelsen gjelder foran tilsvarende krav i kommunedelplaner nevnt under §1.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i planområdet. Feltene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal. Boligene og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider Lden 55 dB på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk eller ved utendørs oppholdsareal, som anbefalt i T-1442. I områder der støynivået overskrider Lden 55 dB må det dokumenteres at det med støytiltak kan oppnås støyverdier innenfor grenseverdiene.

Det skal utarbeides støysonekart i henhold til retningslinjen for behandling av "støy i arealplanlegging" for bebyggelse med støyømfintlig bruksformål i forbindelse med regulering, jf. T-1442/2012. For flystøy fra Oslo Lufthavn Gardermoen legges nye støysonekart i tråd med retningslinjene til grunn.

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2012, avsnitt 4, Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

Særlige bestemmelser for sentrale områder av Jessheim og Kløfta

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor følgende byggeområder:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene).

- langs jernbanen, innenfor byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Ekornrud i øst til E6 i nord), samt langs Trondheimsvegen til fv. 174 ved Grønnvoll.
- langs jernbanen, Trondheimsvegen og Kongsvingervegen innenfor planavgrensning kommunedelplan for Kløfta.

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen bør utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

§8 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (vei, jernbane)

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk og langs E6, skal være 150 m, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Langs E16, fra kryss mot E6 og fram til flyplassen, er byggegrensen 100 m. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på plankartet.

Langs jernbanelinjene skal byggegrensen fra jernbanesporet (30 meter fra midten) følges.

§9 Krav til lek og uteoppholdsarealer

Uteareal tilknyttet bolig skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper.

Det skal opparbeides 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² boligbruksareal, hvorav minimum 25m² skal opparbeides som lekeareal på terreng.

§10 Bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggere av bolig- og næringsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang – og sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til en hver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Før det kan igangsettes arbeider i byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger, skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune ved Statens vegvesen og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

11.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål skal teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), torg, park, grønnstruktur og lekearealer mv. være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i og langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg

11.3 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, Barntjeremoen- og Hauer seterområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene ev. kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i en høyde på minimum 4 meter over grunnvannstand.

11.4 Områdene nord for Nordbymoen på Jessheim (område 113)

Det tillates ikke etablert bebyggelse før ny jernbanestasjon, innfartsparkering og bussholdeplass med kollektivtilbud er etablert. Unntatt er grav-/urnelund med tilhørende bygninger.

11.5 Utvidelse av bolig- og næringsareal Gystad – område 3, område 62, område 91 og område 9: Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.

11.6 Før det kan igangsettes arbeider innenfor framtidig planområde Gardermoen seter (område 16) skal samferdselstiltak regulert i «Detaljregulering for E6 med kryssene V23 og V24, samt vegtilknytninger på begge sider av E6 ved Jessheim» vedtatt 16.6.2014, være etablert.

11.7 Før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor Jessheim sør (område 29) skal:

- det være etablert atkomst til området fra Dølivegen.
- det etableres interne gang- og sykkelforbindelser som knyttes til det eksisterende gang- og sykkelvegnettet i området.

11.8 Endring av §4.1, 5. avsnitt i kommunedelplan for Kløfta (jf. § 1). *Teksten erstattes med følgende:*

Før etablering av bebyggelse på felt B1 skal Børserudvegen opparbeides i henhold til reguleringsplan for Asper/Reisop del av gnr. 29, bnr. 16 m.fl. 2006. Før etablering av ny bebyggelse på felt S3 eller S4, skal forlengelsen av Børserudvegen, fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen, opparbeides i henhold til gjeldende regulering, reguleringsplan Kløfta sentrum 1997 og hovedplan for sykkelbyen Kløfta 2009 (langsiktig tiltak).

11.9 Korrigering av rekkefølgekrav §5.1, 5. og 6. avsnitt i kommunedelplan for Borgen (jf. § 1).

Følgende tekst strykes/slettes og utgår dermed som rekkefølgebestemmelse:
«Forretningsområdet BA3 kan ikke bygges ut før ny vegparsell, med tilhørende gang/sykkelveg og kryssløsninger er utbygd.

11.10 Folkvang vest (område 89): 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.

§12 Hensynssoner

Pbl § 11-8, a) Faresone – høyspenningsanlegg H370_1 til 12.

Pbl § 11-8, a) Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7

Pbl § 11-8, a) Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3

Pbl § 11-8, a) Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)

Pbl § 11-8, a) Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 til 2

Pbl § 11-8, a) Sikringssone – andre H190_1 (hovedflyplassen)

Område som er sikret etter Luftfartsloven §§ 7 – 13 - Vedtatt av Samferdselsdepartementet 17.06.1998. Innenfor ytre vurderingssone i restriksjonsplanen angitt på arealkartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Ytre Restriksjonsplan, BRA kart. Ref: OHAS/F/HEO/80/3302/E06 og OHAS/F/HEO/80/1010/E09.

Pbl § 11-8, a) Sikringssone – støysone H290_1 til 3 (militær flystasjon)

Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.

Pbl § 11-8, c) *Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer* H560_1 til 8

Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16

Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550_1

Pbl § 11-8, c) *Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøer* H570_1 til 71

Pbl § 11-8, d) *Båndlagt etter naturmangfoldloven* H720_1 til 12.

- a) Aurmoen landskapsvernområde
- b) Elstad landskapsvernområde
- c) Nordbytjern landskapsvernområde
- d) Sandtjern naturreservat
- e) Ljøgodttjern naturreservat
- f) Romerike Landskapsvernområde.

Vernet i henhold til Naturvernloven i Kgl.res. av 01.11.85. Formålet er å bevare ravinelandskapet med vegetasjonsbilde, samt å sikre Vikka med tilhørende nedslagsfelt.

Pbl § 11-8, d) *Båndlagt etter kulturminneloven. H730-1 til 15.*

Raknehaugen/Ljøgodttjern er også sikret gjennom egen reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. For området gjelder reguleringsplan for Raknehaugen, vedtatt 18.02.76.

Pbl § 11-8 d) *Båndlegging i påvente av plan H710_1*

Område III i Gardermoen næringspark

Et avgrenset område i 900 m bredde øst for østre rullebane, mellom E16 og Fv 461 – Blikkveien.

Pbl § 11-8 d) Båndlegging etter andre lover H740_1 til 2

Pbl § 11-8 e) Detaljeringszone krav om felles planlegging H810_1 til 4

Pbl § 11-8 f) Detaljeringszone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910_1 til 6

Retningslinjer

Til § 4 Spredt boligbygging

Søknadsperioden for gjeldende år er fra 1.januar til 1.mars. Fradelings- og byggesaker innenfor områdene behandles etter plan- og bygningsloven og jordloven.

Til § 6 Områder langs vassdrag

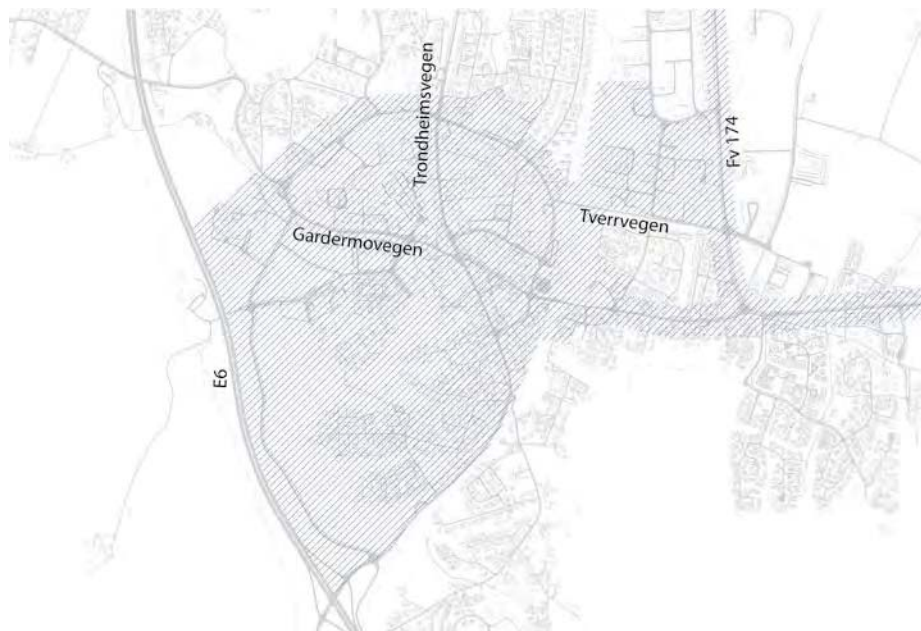
Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelsehemmede, utslippsbrygge for kano etc.

Til § 7 Støy

Dersom støyutredninger viser at anbefalinger for rød og gul sone i T-1442/2012 avvikes, skal retningslinjenes anbefalinger i kapittel 3 følges. Det skal foretas støykartlegging før tiltak etter pbl § 20-1 kan igangsettes.

Som støyfølsom bruksformål regnes boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. I forbindelse med detaljregulering skal tilgjengelige støysonekart vises jf. T-1442/2012, avsnitt 3. Det skal foretas en støyfaglig utredning der støynivåene tallfestes i tabell og/eller i beregningspunkter i kart for representative høyder, som ved fasader og uteoppholdsareal.

Grunnskoler og barnehager bør ikke etableres innenfor rød sone. Helse- og pleieinstitusjoner kan etableres dersom pasient- og behandlingsrom vender ut mot stille side.



Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim

Ved behov stilles det krav om balansert mekanisk ventilasjon og solavskjerming slik at generelle krav til godt inneklima oppfylles. Dette gjelder alle typer tiltak.

Utforming av støyskjerming må vurderes i forhold til estetikk (utforming, materialbruk og fargevalg) og hensynet til bevaringsverdig bebyggelse.

For større utbygginger bør det vurderes rekkefølgekrav for å sikre en mest mulig skånsom gjennomføring.

Til § 8 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (vei, jernbane)

Ved etablering av nye gang- og sykkelveier, krysningspunkter og kollektivknutepunkter (holdeplasser etc), skal de utarbeides på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, herunder mennesker med ulike former for funksjonsnedsettelse.

Til § 9 Krav til lek og uteoppholdsarealer

Felles for alle områder

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene og før midlertidig brukstillatelse gis. Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre.

Ved unntaksvis anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal». Felles takterrasser kan inngå i beregningen av restarealer under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri atkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.

I alle nye boliganlegg skal fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv. Det anbefales at det etableres grønne tak

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige utearealer egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Boliger bør ha private uteområder med direkte tilgang til boligen. For boliger uten tilknytting til bakkeplan kan dette løses for eksempel med balkong/terrasse. Boliger på bakkeplan og private utearealer på bakkeplan bør skjermes for innsyn med en vegetasjonsbuffer. Om det ikke er plass til en buffer, bør det være en nivåforskjell. For eksempel ved at nivået i første etasje ligger 50-100 cm over utenivået.

Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende bør holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid, og skal ikke benyttes til parkering.

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

For områder med høy utnyttelse

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder avsatt til sentrumsformål skal det settes av minimum 25 m² per 100 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen.

Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.

For boligfelt med småskalabebyggelse

I boligfelt med BYA opp til 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls-sykling og areal for sandkasse for de aller minste barna.

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhusbebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen til de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt.

Til § 12 Hensynssoner

Pbl § 11-8, a) Faresone – høyspenningsanlegg H370

Netteier må kontaktes ved tiltak innenfor eller nær hensynssonen.

Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøer

Viktige kulturminner og -miljøer som berøres av plan- og byggesaker skal sikres ved regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner med tilhørende retningslinjer som er fastsatt i kommuneplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner.

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø tillates ikke revet. Bygningenes målestokk og eksteriør skal opprettholdes

Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner i volum og plassering. Kulturminnenes historiske og arkitektoniske verdi skal søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk og identitetsskapende element.

Vernestatus for de enkelte kulturminnene framgår av gjeldende kulturminnevernplan.

Fire kulturminner omfattes av hensynssonene i ny kommuneplan, se også omtale i planbeskrivelsen:

- *67/4 Kauserud mølle (H570_4) (vpl 304-6)*
- *197/70 Friluftskolen på Sessvoll (H570_1) (vpl 603-1)*
- *190/1 Trandumskogen – minnelunden, steinkorsene som markerer gravstedene og tanksskytebanen (H570_3) (vpl 601-7)*
- *199/21 Herregårdshuset Dal (H570_2) (vpl 604-14)*