

## Bestemmelser til kommunedelplan for Gardermoen vest

Høringsforslag, 26.05.2023

### § 1 Plankrav

#### 1.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til utbyggingsformål (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang- /sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder mm.), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

#### 1.2 Krav om felles planlegging av delfelt

For de framtidige næringsområdene N1 til N5 kreves det felles planlegging innenfor hvert delfelt.

#### **Alternativ B:**

**For de framtidige næringsområdene N1-N6 kreves det felles planlegging innenfor hvert delfelt.**

### § 2 Forholdet til gjeldende planer

Arealformålene i kommunedelplanen gjelder foran arealformålene i kommuneplanen ved motstrid. Bestemmelsene til kommunedelplanen supplerer bestemmelsene i kommuneplanen.

Reguleringsplaner innenfor kommunedelplanens areal gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommunedelplanen i arealbruk og/eller bestemmelser.

### § 3 Fellesbestemmelser (pbl. § 20-4, 2.ledd a og b)

#### 3.1 Generelle bestemmelser

Til førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:

- Transportkapasitet og trafiksikkerhet
- VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger

#### 3.2 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon og veg mm.) er godkjent ved ferdigbefaring av rette myndighet. Krav og retningslinjer til anleggene i Ullensaker kommune skal følge den til enhver tid gjeldende VA-norm og vegnorm.

#### 3.3 Registrering av naturmangfold

Kommunen skal kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

### 3.4 Midlertidige tiltak

Kommunedelplanens rettsvirkning gjelder også for midlertidige- og flyttbare konstruksjoner. Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

### 3.5 Kultur

Alle spor etter menneskelig aktivitet eldre enn 1537 e.Kr. er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Dersom det avdekkes automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent fra før, eksempelvis brent leire, keramikk eller groper med trekull, brent stein eller jernslag, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.»

## § 4 Rekkefølgekrav

Omlegging av Hans Gaarders veg reguleres sammen med tilliggende delfelt LHA1, N1, N2, N3 og N4. Det skal reguleres gang- og sykkelveg langs Hans Gaarders veg samtidig med vegen og delfeltene.

### 4.1 Særlige krav til de enkelte områdene

Områdebetegnelse	Rekkefølgekrav
<b>LHA 1</b>	<p>Utbygging kan ikke starte før Hans Gaarders veg med tilhørende gang- og sykkelveg er reetablert på hele strekningen fra kommunegrensen mot Nannestad og sørover til delfeltets søndre avgrensning (The Qube).</p> <p>Utbyggingen kan ikke starte før Gudrun Bjerkes veg med tilhørende gang- og sykkelveg er reetablert innenfor delområdet.</p> <p>Utbyggingen må ta hensyn til de krav kulturminnemyndigheten setter for etablering av virksomhet i nærheten av de automatisk fredete kulturminnene med hensynssone H730_1 og H730_3.</p>
<b>N 1</b>	<p>Utbygging kan ikke starte før Hans Gaarders veg med tilhørende gang- og sykkelveg er reetablert på strekningen langs delfeltet.</p> <p>Utbyggingen må ta hensyn til de krav kulturminnemyndigheten setter for etablering av virksomhet i nærheten av de automatisk fredete kulturminnene med hensynssone H730_1.</p>
<b>N 2</b>	<p>Utbygging kan ikke starte før Hans Gaarders veg med tilhørende gang- og sykkelveg er reetablert på strekningen langs delfeltet.</p>
<b>N 3</b>	<p>Utbygging kan ikke starte før Hans Gaarders veg med tilhørende gang- og sykkelveg er reetablert på strekningen langs delfeltet.</p>
<b>N 4</b>	<p>Utbygging kan ikke starte før Hans Gaarders veg med tilhørende gang- og sykkelveg er reetablert på strekningen langs delfeltet, fram til The Qube.</p> <p>Det må etableres gang- og sykkelveg på resterende strekning sørover langs delfeltet.</p>

<p><b>N 5</b></p>	<p>Utbygging kan ikke starte før det er etablert gang- og sykkelveg langs Hans Gaarders veg langs hele delfeltet.</p> <p>Det stilles krav om kulturhistorisk vurdering av bygninger innenfor området før behandling av rivesøknad.</p>
<p><b>Alternativ B: N 6</b></p>	<p>Utbygging kan ikke starte før Hans Gaarders veg med tilhørende gang- og sykkelveg er reetablert på strekningen langs delfeltet.</p> <p>Utbyggingen må ta hensyn til de krav kulturminnemyndigheten setter for etablering av virksomhet i nærheten av de automatisk fredete kulturminnene med hensynssone H730_1 og H730_2.</p>

#### 4.2 Nåværende arealformål

Ved ny regulering av arealer med nåværende næringsformål, eller arealformål tjenesteyting, må det påregnes rekkefølgekrav for teknisk infrastruktur på samme måte som for framtidige næringsområder nevnt i kap. 4.1.

### § 5 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

#### 5.1 Hensynssone H190\_1 Oslo lufthavn

Innenfor hensynssone H190\_1 gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08 (datert 25.11.2021). Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger gjeldende høyderestriksjoner. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_1 skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal penetrere hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter/penetrerer koter (røde og blåe streksymboler) innenfor hensynssonene H190\_2 på Avinors tegning ENGM-P-09 (datert 25.11.2021), skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner.

##### 5.1.1 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner.

Det kan innvilges dispensasjon etter søknad. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes.

### 5.1.2 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

### 5.1.3 Flystøysoner

Det er de til enhver tid gjeldende støysoner for lufthavnen som skal legges til grunn i regulerings- og byggesaker. Innenfor rød støyzone (H210) skal det ikke oppføres ny støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støyzone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 eller senere gjeldende retningslinje.

### 5.1.4 Forebyggende tiltak mot «birdstrike»

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

## 5.2 Masseforvaltning

### 5.2.1 Mottak av masser

Mottak, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen. Mottak av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Mottak skal skje til godkjente anlegg.

For tiltak som innebærer mottak av masser (snø og masse) kreves reguleringsplan. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller overvannssystem.

Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemtak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemtak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggegrøper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

### 5.2.2 Råstoffutvinning

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

## 5.3 Blågrønn faktor

Ved alle nye reguleringsplaner, endring av eksisterende reguleringsplaner og områdeplaner, skal blå-grønn faktor dokumenteres.

Ullensaker kommune legger til grunn Norsk standard sin metodikk for utregning av blågrønn faktor, NS 3845. Kravet til blågrønn faktor differensieres etter arealformål.

I tabellen under er det listet opp de måltallene som er gjeldende for Ullensaker kommune, og som kan være aktuelle innenfor planområdet.

Formål	BGF faktor
Næringsformål	0,6

Kommunale formålsbygg	0,85
Gater og torg mm.	0,3
Parker, lekeplasser og opparbeidede grøntområder	1,3

#### 5.4 Vannkvalitet

Tiltak som medfører fare for forurensning av vannforekomster eller på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften.

#### 5.5 Støy i anleggsperioden

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

## § 6 Kulturminner og kulturmiljø

### 6.1 Hensynssone H730\_1-3, 12 og 13 båndlegging etter lov om kulturminner

Automatisk fredete gravfelt (ID 52269, 52282 og 221519) og bosetningsspor (ID 288165 og 288166): Innenfor områdene gjelder kulturminnelovens bestemmelser: Det er forbudt å gjennomføre tiltak som vil skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene eller fremkalle fare for at dette skjer.

Vegetasjonsskjøtsel og eventuell skilting skal skje i samråd med, og etter godkjenning av, regional kulturminnemyndighet eller i henhold til vedtatt skjøtelsesplan. Asfalt og grus innenfor H730\_1 skal fjernes under arkeologisk overvåking. Berørte arealer skal tilbakeføres iht. anvisning av regional kulturminnemyndighet.

Dagens jordbruksdrift i H730\_12 og H730\_13 kan videreføres, forutsatt at jorda ikke bearbeides dypere enn tidligere, jf. kulturminneloven § 3 andre ledd.

### 6.2 Bestemmelsesområde automatisk fredete kulturminner #1(ID15533), #2(ID24848) og #3(ID5709)

Før det igangsettes tiltak i medhold av planen innenfor N3 skal det foretas arkeologisk utgravning av bosetning-/aktivitetsområde ID 15533, markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

De automatisk fredete kulturminnene innenfor N4 (ID24848 og ID5709), markert som bestemmelsesområder #2 og #3 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere dokumentasjon.

Formell dispensasjonsbehandling etter kulturminneloven må foretas når reguleringsplan legges ut på offentlig ettersyn.

### 6.3 Hensynssone H570\_63 bevaring av kulturmiljø

Området skal ha karakter av park/skog. Fjerning av asfalt og grus innenfor hensynssonen skal skje under arkeologisk overvåking. Bygningsmessige eller andre tiltak som kan virke skjemmende på kulturminnene tillates ikke. Det tillates alminnelig vegetasjonsskjøtsel, samt mindre tiltak for å tilgjengeliggjøre kulturminnene i området, herunder anlegg av gangstier, skilt og sitteplasser. Sammenheng og siktlinjer mellom gravfeltene skal bevares. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med regional kulturminnemyndighet.

## **Planalternativ B:**

Hensynssone H570\_63 inngår ikke i alternativt planforslag, B.

### 6.4 Hensynssone H570\_79 bevaring av kulturmiljø

De militærhistoriske bygningene og Furu (ni tilflyttede bygninger, messebygget, verkstedet, kopiene av mannskapsbrakker) skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Det enhetlige, militære preget skal ivaretas. Ved tiltak på Tunvegen 1-3-5-7 skal den gode tilpasningen i form, størrelse og farge- og materialvalg beholdes. Eventuelle nybygg eller andre tiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelse i skala, form, farge og materialbruk

Bjørkealleen med portstolper skal bevares som park/grøntområde, og siktlinjer til «Lilleplassens vestvegg» som fondmotiv på motsatt side av E16 skal ivaretas. For øvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø for alle hensynssoner.

## § 7 Landskap, grønnstruktur og naturmiljø

### 7.1 Landbruk-, natur- og friluftsmål

Areal avsatt med landbruk-, natur- og friluftsmål bevares som et viktig landskapselement knyttet til kulturminneverdiene i området. Eventuell nydyrking av arealet mellom gravfeltene må avklares med regional kulturminnemyndighet.

### 7.2 Grønnstruktur og naturmangfold

For alle byggeområder gjelder det at minimum 30 % av netto tomteareal på bakkenivå skal avsettes til grøntareal.

#### 7.2.1 Grønnstruktur/naturområde GN1

Naturområdet (GN1) utgjør rester av en ravine. Naturområdet er både et sentralt landskapselement, og et viktig areal for naturmangfold i et ellers bebygd område.

Det tillates ikke terrenginngrep i GN1, verken i form av fjerning eller tilføring av masser.

#### 7.2.2 Gjennomgående gang- og sykkelforbindelse

Det skal sikres en gjennomgående gang- og sykkelforbindelse fra kulturmiljøet i sør, hensynssone H570\_79, og nordover til hensynssone H570\_63. Markert i plankartet med rød strek.

## **Alternativ B:**

Det skal sikres en gjennomgående gang- og sykkelforbindelse fra kulturmiljøet i sør, hensynssone H570\_79, og nordover til Gudrun Bjerkes veg. Markert i plankartet med rød strek.

## § 8 Framtidige byggeområder (pbl. §§ 20-4 2.ledd b og 20-6)

### 8.1 Næringsformål\_1-5

I områder avsatt med framtidig næringsformål kan det etableres små- og mellomstore bedrifter herunder mindre lager, lett industri og produksjon. I tillegg kan det etableres hotell, konferansesenter, messeområder og annen tilknyttet servicevirksomhet, inkludert parkering.

Handel tillates ikke (gjelder både detaljhandel og handel med plasskrevende varer).

### **Alternativ B – Næringsformål\_1-6:**

I områder avsatt med framtidig næringsformål kan det etableres små- og mellomstore bedrifter herunder mindre lager, lett industri og produksjon. I tillegg kan det etableres hotell, konferansesenter, messeområder og annen tilknyttet servicevirksomhet, inkludert parkering.

Handel tillates ikke (gjelder både detaljhandel og handel med plasskrevende varer).

## 8.2 Lufthavnformål

Området for framtidig lufthavnformål utvikles for flyfrakt, spedisjonsvirksomhet, luftfartstilknyttet teknisk industri og service, administrasjon, lufthavndrift og annen lufthavntilknyttet næringsvirksomhet.

## 8.3 Område for offentlig- / privattjenesteyting

Området kan benyttes til offentlig- og privat virksomhet. Tjenesteformål som regnes som støyfølsomt tillates ikke. Området er i dag museum, og inneholder Forsvarets flysamling på Gardermoen.

## §9 Nåværende næringsområder

Ved omregulering innenfor nåværende næringsområder skal hensynet til nærliggende kulturmiljø ivaretas.

## §10 Krav til estetikk

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelige arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.