

SGS1		X		X					
SGS2	X								
SGS3		X							
SGS4	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SGS5	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SGS6	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SGS7*									
SGS8	X		X						
SGS9		X		X					
SGS10		X		X	X				
SGS11	X	X	X	X	X				
SGS12						X	X	X	X
SGS13						X			X
SGS14							X	X	
SGS15									X
SGS16								X	
SGS17								X	X
SGS18			X			X			

*SGS7 opparbeides samtidig som V23

Rekkefølgekravene for veiltakene SKV innebefatter også tilgrensende gang/sykkelvei og teknisk areal.

For tiltakene benevnt SKV og SKVR gjelder rekkefølgekravet også vann- og avløp som ligger i tilknytning til veianlegget, jf. rammeplan omtalt i §2.3.

2.1.1 Hovinmovegen

Hovinmovegen skal opparbeides i samsvar med planen før første brukstillatelse gis og skal være hovedatkomst for planområdet inntil nytt hovedveisystem er bygget, se punkt 2.4.1.

Holdeplasser kan opparbeides langs Hovinmoveien som kantstopp eller busslomme. Holdeplasser langs offentlig kjørevei (SKV) kan etableres innenfor i formålene "Annen veggrunn – tekniske anlegg" (SVT), "Gang og sykkelvei" (SGS) og "Grønnstruktur" (G). Gang og sykkelvei må tilpasses holdeplasser for buss.

2.1.2 Gang og sykkelveg langs Hovinmovegen

Det skal opparbeides gang og sykkelveg langs Hovinmovegens vestsida iht. rekkefølgematrise. SGS7 skal opparbeides samtidig som V23.

2.1.3 Turvei

Det skal opparbeides turvei i G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7 og G9. Turveibredder skal være 4 meter. Bruksbredden på turveiene må være på minimum 2 meter gruset bredde.

Opparbeidelse av turvei i G1, G2 og G3 skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved brukstillatelse innenfor NK1 og FKN1.

Turvei i G4 skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved 1. brukstillatelse innenfor hele område.

Turvei i G5 og G6 skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved 1. brukstillatelse innenfor NK3 og N3.

Turvei i G7 og G9 skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved 1. brukstillatelse innenfor N2 og N3.

2.2 Byggeplaner - samferdselsanlegg

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

Når omkringliggende samferdselsanlegg er endelig avklart skal byggeplaner og skiltplaner for følgende samferdselsanlegg godkjennes av Statens vegvesen:

- SKV1's tilkoblingspunkt mot V21

Søknad for fylkesveger skal godkjennes av Statens Vegvesen/fylkeskommunen.

2.3 Vann og avløpsanlegg

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

Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres, bygges og dokumenteres iht. krav og bestemmelser i Ullensaker kommunes VA-norm og Standard Abonnementsforskrift for vann og avløp i Ullensaker kommune. Detaljplaner VA skal være gjennomgått og gitt en positiv uttalelse fra VARV-enheten før søknad om igangsettingstillatelse sendes bygningsmyndigheten.

Hovedledninger for vann og avløp som i henhold til rammeplan skal ligge i områder som ikke kan bebygges (for eksempel veg-/teknisk areal eller områder utenfor byggegrenser i planen), skal være bygget og godkjent som driftsklare av kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen de betjener. Hovedledninger for vann og avløp som i henhold til rammeplan skal ligge i områder som kan bebygges (for eksempel tomteareal), skal være bygget og godkjent som driftsklare av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener, med mindre en eventuell annen ordning er godkjent på forhånd av kommunen. Vann- og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Vannmålere skal monteres der forskriftene krever det.

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

Krav stilt i Forskrift om påslipp av olje og letter 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.

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

2.4.1 E6-kryss med veglenker

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

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

2.4.2 Midlertidig gangvei langs Hovinmoveiens eksisterende trasè

Det skal opparbeides midlertidig gang/sykkelvei langs Hovinmovegens eksisterende trasè på den strekningen av Hovinmovegen som må legges om når V23-krysset bygges. Det skal også bygges gang/sykkelveg/fortau i tråd med gjeldende arealplaner videre sørover til eksisterende gang- og sykkelvei ved Jessheimveien. Bredden på den midlertidige gang/sykkelveien skal være 3 m. Den midlertidige og den permanente gangveien skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved 1. brukstillatelse innenfor hele planområdet.

2.4.3 Vilbergvegen

Teknisk plan for Vilbergvegen (R11-R7, ihht GNP II) skal være godkjent av Viken fylkeskommune før 1. igangsettingstillatelse gis innenfor planområdet, bortsett fra for felt NK1, NK2b og N1.

Del R5-V12-R6 (ihht GNP II) av Vilbergvegen skal være detaljregulert i sammenheng med GNP II Vilbergmoen og opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltene FKN1 og FKN2.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Beregning av utnyttelsesgrad

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

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal (BRA) med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Parkeringsarealer helt eller delvis under terreng regnes uansett ikke med i bygningens bruksareal.

Parkering på terreng medregnes i beregningen av utnyttelsesgrad (% BRA) med 18 m² per biloppstillingsplass, uavhengig av type biloppstillingsplass.

3.2 Byggegrenser, plassering og høyder

Byggegrenser for hovedveiene er vist i plankartet. Byggegrenser for øvrige interne veier innenfor kvartalene er 10 meter fra ytterkant vei. Byggegrensene beregnes fra midtlinje nærmeste kjørebane.

Deler av bygningenes fasadeliv skal så langt mulig plasseres med retning tilsvarende byggegrensen for å oppnå en intern kvartalsstruktur. Annen plassering skal begrunnes særskilt. Byggegrensene er ikke til hinder for etablering av parkeringsareal.

3.3 Drivverdige masser, massedisponering, terreng og høyder

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

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

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

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

Det skal legges vekt på en tilpasning til terreng og veger utenfor planområdet. For nordre del av planområdet (Felt N2 og N3) skal det gis en tilpasning til terreng i nord. De fremtidige terrenghøydene fastsettes gjennom utomhusplaner i byggesakene.

Gjenværende restmasser innenfor planområdet er tenkt brukt som tomtearronding internt på området.

3.4 Utforming av områder for bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

- Bebyggelsen skal utformes med varierte høyder, volumer og fasader.
- Installasjoner og utsmykninger i viktige kryss og rundkjøringer vil kunne være viktige elementer for å orientere seg i området og skape særpreg i kvartalene.
- Farger og materialer skal være i samspill med bygningsmiljø, bygningens karakter og detaljering.
- Belysning skal utformes etter prinsippene for «belysningshierarki» (allmennbelysning, gatebelysning, inngangsbelysning osv).
- Flombelysning bør unngås der det er mulig.
- Utemøblering som benker, søppelkasser, faste sykkelstativer med tak over, frittstående skilt og tilsvarende, skal tilstrebe et visuelt slektskap til hverandre med hensyn til design, material- og fargebruk. En utomhusplan som viser plassering, bruk av, og type utstyr skal vedlegges og behandles sammen med søknad om byggetillatelse innenfor det enkelte kvartalet.
- Takflatene vil være godt synlige fra lufta og må behandles som en av bygningenes fasade. Det oppfordres til bruk av grønne tak for å bidra til å sikre forsvarlig overvannshåndtering, isolering og reduserer støy og støy.

Det vises til Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken eller planer/retningslinjer som erstatter denne.

3.5 Parkering

Parkering skal være iht. enhver tid gjeldende kommuneplan/parkeringsnorm.

Parkering for bil:

Maksimalt antall parkeringsplasser skal være i henhold til følgende parkeringsnorm:

Logistikk, lager, terminalvirksomhet:	1 pr. 400 m ² BRA
Produksjon/lett industri:	1 pr. 100 m ² BRA
Kontor:	1 pr. 100 m ² BRA
Hotell, konferanse:	1 pr. 100 m ² BRA
Forretning for plasskrevende varegrupper:	1 pr. 100 m ² BRA
Bensinstasjon:	1 pr. 50 m ² BRA

Minst 5 % av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede.
Minst 30 % av p-plasser ved publikumsbygg og større parkeringsanlegg for næring skal være tilrettelagt for el-bil parkering.

Det er kun tillatt med parkering direkte tilknyttet virksomhetene innenfor planområdet.

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

I felt FKN1 og FKN2 skal minimum 60% av parkeringsplasser for bil for bebyggelse som primært inneholder forretning, kontor eller hotell opparbeides under bygg eller i fellesanlegg. For øvrig bebyggelse kan parkeringsplasser opparbeides på bakkeplan, under bygg eller i fellesanlegg. Parkeringsarealer på bakkeplan skal rammes inn /skjermes.

Parkering for sykkel:

Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 30% av de ansatte.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres i nærheten av hovedinngang.

Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesområder for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.

All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som ladesykkel og sykkelvogner etc..

3.6 Beplantning og grøntareal

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

Halvparten av G2 inngår i kravet om 15% interne grøntarealer for NK1.

Halvparten av G2 inngår i kravet om 15% interne grøntarealer for FKN1.

G17a inngår i kravet om 15% interne grøntarealer for NK2a.

G17b inngår i kravet om 15% interne grøntarealer for FKN2.

Grønnstrukturen langs SKV1-SKV6 vist i plankartet, inngår i kravet om 15% grønnstruktur innad på hvert felt.

3.7 Midlertidige anlegg og utendørs lagring

Midlertidige og mobile anlegg skal skjermes mot nabo og veg.

Utendørslagring tillates ikke for områdene FKN1 og FKN2. For de øvrige feltene tillates utelagring forutsatt tilfredsstillende skjerming mot vei og friområder og ikke være til sjenanse for omgivelsene eller luften. Områder for utelagring og plassering av mindre bygningsmessige installasjoner skal fremgå i utomhusplanen.

3.8 Estetikk, skilt og reklame

Tiltak skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket. Området bør ha en enhetlig utforming og skilting.

Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken eller planer/retningslinjer som erstatter denne skal legges til grunn.

3.9 Funksjons- og kvalitetskrav

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

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

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

3.10 Risiko og sårbarhet

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

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

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

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

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

3.11 Restriksjoner iht. flyplassens primære funksjoner

I planområdet gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter på gjeldende restriksjonsplan for Oslo lufthavn. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

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 streksymboler) på Avinors tegning «ENGM-P-09-Tre rullebaner»*, skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det skal foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner.

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.

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.

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

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

3.12 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 skal følges. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Anleggstrafikk skal ikke belaste boligområdet i området Vilberg og Lie.

3.13 Energi

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

Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut i fra et miljømessig,

energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra konsesjonsinnehaver/ fjernvarmeanleggets eier.

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

3.14 Renovasjon

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

3.15 Fornminner

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

3.16 Plassering av avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankart med piler) er veiledende, men maks antall og fra hvilken veg tomta skal ha atkomst er bindende.

3.17 Prosesskrav til byggesak

Alle byggesaker innenfor planområdet skal forelegges OSL, Elvia og Forsvarsbygg.

3.18 Nettstasjoner

Ved behov for nettstasjon må det avsettes areal på inntil 35 kvm, (5x5 x6,5 m). Nettstasjoner tillates oppført med en avstand på 1 m inntil eiendomsgrense, og 5 meter til nærmeste bebyggelse. Nettstasjoner regnes ikke med i utnyttelsesgraden. Nettstasjon kan etableres i eget rom i 1. etasje, på min. 4x4 meter og må ellers følge Elvia sine spesifikasjoner til utforming.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG - FELTBESTEMMELSER

4.1 Felt FKN1 og FKN2

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt FKN1: %BRA = 125 %.

Felt FKN2: %BRA = 125 %.

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +240.

Tekniske installasjoner over gesims for heis, ventilasjon og andre tekniske funksjoner kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde.

Feltene skal opparbeides i henhold til koteanvisning på plankartetet +/-2m. Utover dette kan fremtidige terrenghøyder vurderes nærmere i de enkelte byggesakene.

Formål

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

Formål	Felt FKN1	Felt FKN2
Forretning for plasskrevende Varegrupper	25.000 m ²	21.300 m ²
Strøkstjenende handel	300 m ²	0
Kontorer med tilhørende funksjoner	3.500 m ²	2.000 m ²
Hotell/overnatting	x	X
Beverting	x	X
Næringsbebyggelse	x	X

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m², som er et maksimumstall for formålet's bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 3.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager med tilhørende kontor.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Definisjon av plasskrevende varer:

Med plasskrevende varer menes forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter.

Annet:

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

4.2 Felt NK1, NK2 og NK3

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt NK1: %BRA = 80 %

Felt NK2: %BRA = 80 %

Felt NK3: %BRA = 80 %

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +235.

Tekniske installasjoner over gesims for heis, ventilasjon og andre tekniske funksjoner kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde.

Feltene skal opparbeides i henhold til koteanvisning på plankartetet +/-2m. Utover dette kan fremtidige terrenghøyder vurderes nærmere i de enkelte byggesakene.

Formål

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

Formål	Felt NK1	Felt NK2	Felt NK3
Kontorer med tilhørende funksjoner	1.300 m ²	1.300 m ²	1.000 m ²
Strøkstjenende handel	300 m ²	0	0
Hotell/overnatting	x	x	x
Næringsbebyggelse	x	x	x

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m², som er et maksimumstall for formålet bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 3.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager med tilhørende kontor.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Annet:

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

4.3 Felt N1, N2 og N3

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt N1: %BRA = 80 %

Felt N2: %BRA = 75 %

Felt N3: %BRA = 75 %

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +230.

Tekniske installasjoner over gesims for heis, ventilasjon og andre tekniske funksjoner kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde

Feltene skal opparbeides i henhold til koteanvisning på plankartetet +/-2m. Utover dette kan fremtidige terrenghøyder vurderes nærmere i de enkelte byggesakene.

Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet næring tillates det etablert:

Formål	Felt N1	Felt N2	Felt N3
Næringsbebyggelse	x	x	x

Truckstopp (bensinstasjon/ vegserviceanlegg for tungtrafikk)	X	X	X
Midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg	X	X	X

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m², som er et maksimumstall for formålet's bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 3.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager med tilhørende kontor.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

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

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

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

Alle veger skal være private veger. Unntatt fra dette er Hovinmovegen med tilhørende gang- og sykkelvei (SKV7 og SGS4-7) som skal være kommunal.

Designhåndbok for veganlegg Gardermoen næringspark benyttes for utforming av vegene eller planer/retningslinjer som erstatter denne. Gang/sykkelveger og veger kan utvides/justeres etter søknad uten reguleringsendring.

5.2 Bestemmelsesområde

Innenfor #1 og #2 tillates planfri kryssing i form av overgang/skibro.

Innenfor #3 tillates påkobling til undergang av Vilbergveien. Gang og sykkelvei innenfor område må tilpasses undergangens plassering og kan vike fra plasseringen inntegnet på plankartet uten reguleringsendring.

Innenfor #4 tillates tilknytning mellom SGS8 og SGS19.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Type grønnstruktur

Grønnstruktur tilhørende og langs SKV1-SKV6 samt SKVR1 hører til det tilstøtende felt for bebyggelse og anlegg. Denne grønnstrukturen skal være åpen for allmennheten, og skal ikke gjerdes inn.

Såfremt hovedgrepet beholdes og arealene avsatt til grønnstruktur er av samme

størrelsesorden kan ovennevnte hovedgrønnstruktur forskyves og tilpasses gjennom utomhusplan ved søknad om tiltak.

I tillegg til en detaljert utomhusplan for planlagt tiltak skal det leveres en overordnet situasjonsplan for hvert delfelt som sikrer alle eiendommer adkomst og like rettigheter.

Ved rammesøknad skal det leveres en planteplan som konkretiserer hensiktsmessig planteavstand for trær/hekk.

6.2 Krav til G1-G26

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

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

Ved rammesøknad skal det leveres en planteplan som konkretiserer hensiktsmessig planteavstand for trær/hekk. Trær som plantes skal ha en stammeomkrets på minimum 10-12 cm, 1 meter over bakken.

Grøntstrukturen skal:

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

6.3 Krav til G7 og G9

Nordre del av G7 og G9 er overgangssoner mellom framtidig terreng innenfor planområdet og tilgrensende eksisterende terreng utenfor planområdet. Overgangssonene skal etableres som grønne områder. Det skal etableres stedegen vegetasjon og suppleres med ny og hurtigvoksende vegetasjon, samt påføring av masser ved behov.

Det skal vurderes tilkobling mot turstier i tilgrensende områder.

7. HENSYNSSONE

7.1 Faresone høyspenningsanlegg

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

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

Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen må avklares med netteier innen byggestart.

8. BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

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