

# 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 kollektivnett. 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 kollektivnett. 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 <sup>2</sup> BRA
Produksjon/lett industri:	1 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor, tjeneste, service, kompetanse:	1 pr. 75m <sup>2</sup> BRA
Hotell, konferanse:	1 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA

5% av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede.

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

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

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

### 3.1.7 Beplantning

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

### 3.1.8 Midlertidige anlegg og utendørs lagring

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

## 3.2 Risiko- og sikring

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

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

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

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

Det vises til Miljøoppfølgingsprogrammet for områdeplanen.

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

### 3.3 Drivverdige masser

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

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

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

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

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

### 3.4 Restriksjoner i fht. flyplassens primære funksjoner

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

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

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

Det må ikke etableres laserlys innenfor planområdet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Bebyggelse og anlegg - kvartalsbestemmelser**

##### 4.1. Kvartal K1.1 og K1.2

###### Formål

Næring, kontor, tjenesteyting.

Innenfor formålene Næring, kontor, tjenesteyting tillates etablert:

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

Det tillates etablert lokaler i bygg til strøktjenende handel med maksimalt 300 m<sup>2</sup>. 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 strøktjenende handel med maksimalt 300 m<sup>2</sup>.

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 strøktjenende handel med maksimalt 300 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup>.

#### Utnyttning

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

#### Utnyttning

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 m<sup>2</sup>.

##### 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 m<sup>2</sup>.

##### 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.

- \* \* \* \*