

Plan ID 443 - Reguleringsplan for Vilbergvegen vest næringsfelt

Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering for Vilbergvegen Vest næringsfelt, gnr. 152, bnr 29.

Saksnummer 2017/3685

1. Planens hensikt

Detaljregulering har som hensikt å tilrettelegge for ca. 60.000 BRA m² næringsbebyggelse inkludert parkering. I tillegg tillates det oppføring av parkeringskjeller. Det tilrettelegges primært for oppføring av bebyggelse med forretning for salg av bil med tilhørende funksjoner. Det legges opp til en bred formålsangivelse som også vil muliggjøre at området kan være attraktivt for små og mellomstore bedrifter. Det reguleres også inn 3,4 daa turdrag, 14,4 daa friområde og ny gang- og sykkelvei langs Vilbergvegen.

2. Avgrensning, arealformål og hensynssoner

Det regulerte området er vist i plankart.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning/lager/industri.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veigrunn grøntareal

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- turdrag
- friområde

Hensynsone H-730 (§ 11-8 d, jf. 12-6)

- Båndleggingssone kulturminner

Sikringssone H-140 (§ 11-8 a, jf. § 12-6)

- Transport

Faresone H-370 (§ 11-8 a, jf. 12-6)

- Høyspentanlegg

Bestemmelsesområde kulturminner

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet:

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.1.1 Universell utforming

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres etter prinsippene for universell utforming (UU). Universell utforming skal legges til grunn både ved oppføring av bygninger og opparbeiding av utomhusareal, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning.

3.1.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal infiltreres i grunnen. I tillegg til infiltrasjon i grøntområder, skal det etableres sandfang med spredegrøfter.

3.2 Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)

3.2.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tab.3 og kap. 4, skal følges. Det gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

3.2.2 Avfall

Ordning for næringsavfall skal etableres på egen grunn og i samsvar med gjeldende regelverk, jf. Forurensningsloven § 32. Renovasjonsløsning skal anlegges i eller på baksiden av byggene. Ved etablering på utsiden skal de skjermes med skur eller skjermvegg.

3.2.3 Grunnvann

Grunnvannet skal sikres ved etablering av 4 meter overdekning av høyeste grunnvannsstand.

3.3 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Alle plan- og byggesaker innenfor planområdet skal sendes Oslo lufthavn v/ Avinor til uttalelse. Det må ikke etableres lys som pga. sin intensitet, utforming eller fagre kan medføre fare for flysikkerheten. Bruk av byggekraner som bryter/penetrerer kote 228 skal vurderes og godkjennes radioteknisk av Avinor, Oslo lufthavn. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering av disse før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som overstiger kote 228.

3.4 Fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

Området skal tilknyttes det lokale fjernvarme anlegget.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Kombinerte hovedformål (§ 12-5 nr.1)

Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål – forretning/ lager/ industri (felt BKB 1, BKB 2)

4.1.1 Funksjon

Innenfor formålsangivelsen åpnes det for produksjon, lett industri, lager og forretning for plasskrevende varer.

Det tillates etablert plasskrevende varehandel for bil og motorkjøretøy i hele planområdet. Annen plasskrevende varehandel enn varehandel for bil og motorkjøretøy, tillates ikke. Det tillates ikke etablert detaljvarehandel.

4.1.2 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Grad av utnytting er angitt for det enkelte felt. I BKB 1 tillates 30 090 m² BRA. I BKB 2 tillates 30 090 m² BRA. Parkering på terreng inngår med 18 m² pr plass. Det tillates oppføring av parkeringskjeller. Parkeringskjeller, pumpestasjon og trafo regnes ikke med i byggets BRA. Areal nyttet til utelagring for biler eller biloppstillingsplasser for store kjøretøy inngår ikke i BRA.

4.1.3 Plassering og høyder (§ 12-7 nr. 1, 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet.

Høyde på bygg er lagt på maks 18 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, inkludert takoppbygg. Bebyggelsen må ikke på noe punkt overskride kote 228,0.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

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 Hafslund Nett sine spesifikasjoner til utforming.

4.1.4 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7, 12):

a) Utforming

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 skal utformes med varierte høyder, volumer og fasader.

Kvartalene skal ha visse fellestrekk og konsepter for utforming av bebyggelse og anlegg som gir området et helhetlig preg. Næringsområdet skal ha en farge- og materialbruk og detaljering tilpasset bygningsmiljøet og bygningenes karakter. 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 støv.

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.

Belysning skal utformes etter prinsippene for «belysningshierarki» (allmennbelysning, gatebelysning, inngangsbelysning osv). Flombelysning bør unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av parkeringskjeller skal nedkjøringsramper innpasses i bygningsvolumet.

Renovasjonsløsning skal anlegges i eller på baksiden av byggene. Ved etablering på utsiden skal de skjermes med skur eller skjermvegg.

Ved etablering av bilforretning tillates det lagring av biler på terreng. Plassene skal klart adskilles fra plasser avsatt til besøkende og ansatte. Ved bruksendring til annen virksomhet en bilforretning, skal billagringsplassene fjernes.

b) Uteareal

Det skal tilstrebes å bruke lokale vekster og materialer i opparbeidelsen av uteområdene. 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.

Det skal etableres en «snarvei» fra byggeområdet til bussholdeplassen i Jessheimvegen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal bl.a. vise plassering av bebyggelse med høyde målsatt, gangarealer, sykkelparkering, internt kjøreareal, utelagring for bil, parkering på terreng og parkering for personer med nedsatt funksjonsevne, ladeplasser for elbil, ut/ innkjøring til parkeringsanlegg, varelevering, oppstillingsplasser for servicekjøretøy og renovasjonsløsning, «snarvei» til buss, areal for snølagring og overvannshåndtering.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk i 1:200. Planen skal bl.a. vise utforming av grønnstruktur og turvei, belysning, og beplanting. Planters art og plassering skal beskrives.

c) Krav til parkering og sykkelparkering

Parkering skal opparbeides etter følgende norm: Formål	Bil
Forretning - for plasskrevende varer	Maks. 1 pr. 100 m ² BRA
Lager	Maks. 1 pr. 400 m ² BRA
Produksjon/ lett industri	Maks. 1 pr. 100 m ² BRA

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

Min. 30 % av p-plassene bør være tilpasset elbil. Ved etablering av p-kjeller bør ytterligere 10% tilrettelegges med trekkerør.

Min. 5 % av p- plassene skal være tilpasset HC parkering.

d) Skilt og reklame

Det skal lages skilt- og reklameplan for hele planområdet.

e) Terrengbehandling

Bebyggelse- og anlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes. Det skal tilstrebes å benytte stedlige masser i opparbeiding av planområdets utearealer.

Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2m. Unntak kan gjøres ved nedkjøring til garasjeanlegg. Støttemurer med høyde over 1 m, skal oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong.

4.1.5 Energi

Det skal vektlegges utbyggingsløsninger som gir lavt energiforbruk.

4.1.6 Støy

Støy i byggeperioden vil forekomme. Retningslinjer for behandling av støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2016 kap. 4 skal legges til grunn.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_SKV1 og 2, o_SGS, o_SVG1 og 2)

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*

Adkomst, frisikt og gang- og sykkelvei skal anlegges i henhold til statens håndbok, vei og gatenormaler N100 eller de til enhver tid gjeldende gatenormaler.

- *Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)*

Før det søkes rammetillatelse for veianlegg, skal kommunens veigruppe ha godkjent planene.

Veg (felt o_SKV1, o_SKV2)

Adkomst skal skje fra Vilbergvegen som vist med pil i kartet. Ved vedtak om stenging av Vilbergvegen skal snuplass opparbeides som vist i plankart.

Sykkelveg med fortau (felt o_SGS)

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*

Sykkelveg med fortau skal opparbeides som vist i en ny teknisk plan fra Asplan Viak som er revidert etter 2.4.2020, og skal være godkjent av Viken fylkeskommune. Den nye tekniske planen skal vise en avslutning av sykkelvegen med fortau mot brua i sør slik at det blir et trygt og trafiksikkert krysningspunkt over til fortauet på motsatt siden av fylkesvegen. Den tekniske planen skal også vise at sykkelvegen med fortau kobles sammen med eksisterende gang/sykkelveg langs Jessheimvegen. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunktene.

Annen veggrunn - grøntareal (felt o_SVG1, o_SVG2)

Grøntarealet mellom gang- og sykkelvei, felt o_SVG1 og formålsgrenser for bebyggelse skal beplantes med en trerekke av rognetrær.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Frrområde (GF)

- Innenfor arealet avsatt til frrområde tillates det etablert gang/sykkelvei i en asfaltbredde på inntil 7 meter, og turvei/skiløype som en del av turveinettverket i Gardermoen Næringspark.

Turdrag (felt f_GT)

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - a) Felt f_GT skal være felles og gjøres tilgjengelig for allmenheten.

- b) Det tillates kjørbart tverrforbindelse på tvers av grønnstrukturen. Kjøreadkomsten må ha permeable flater, for eksempel armert gress.
- c) Innenfor arealet skal det opparbeides en gangsti med grusdekke, slik at den også kan benyttes av autonome kjøretøy.
- I forbindelse med innsendelse av søknad om tiltak skal det utarbeides en lanskapsplan i målestokk 1:200 som skal redegjøre for opparbeidelsen når det gjelder bl.a. beplantning, gangsti, kjørbart dekke.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H-140, H-370, H-730)

- H-140 -Innenfor sikkerhetssone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annen hindring enn mer enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Enkeltstående trær, stolper ol. Kan stå i sikktrekanten.
- H-370. Innenfor område avsatt til faresone – høyspentanlegg, skal all bygg- og anleggsaktivitet på forhånd varsles Hafslund.
- H-730 Fredete kullgroper, ID 96159 og 241703. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Tjærerenne og kullgroper ID 15436, 25216, 25217 og 241700 kan fjernes uten nærmere arkeologisk undersøkelse. Nødvendig dokumentasjon er utført under arkeologiske registreringer i 2018.

7. Rekkefølgebestemmelser (12-7 nr.10)

7.1 Før rammetillatelse (felt BKB 1 og 2)

- a) Før søknad om rammetillatelse i medhold av planen, skal to kullprøver fra de berørte kulturminnene ID 15436-3 og 15436-1/eller 241700 dateres. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at kostnadene ved den arkeologiske granskingen kan fastsettes og analysearbeidet organiseres.
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for:
 - bebyggelsens plassering, etasjetall, og høyde.
 - adkomst, biloppstillingsplasser og varelevering.
 - areal for gående
 - arealer som skal opparbeides og beplantes
 - gjerder og forstøtningsmurer
 - nye terrenghøyder som viser arrondering av tomta og forholdet til nabotomter
 - profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
 - overvannshåndtering
- c) Nytt hovedvegsystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativ godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale

med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.

- d) Det skal utarbeides utomhusplan for det enkelte feltet i målestokk 1:500.
- e) Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering godkjent av kommunen.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1 og 2)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal det redegjøres for valg av materialer og fargebruk.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal detaljplaner for VA-anlegg være godkjent av Ullensaker kommune v/ VARV- enheten.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge byggeplan med tilhørende gjennomføringsavtale godkjent av Viken fylkeskommune. Byggeplanen skal være i tråd med ny teknisk plan, se § 4.2.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1 og 2)

- a) Terrengforming, uteanlegg, beplantning av annet veiareal og avkjørsler skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for det enkelte felt. Hvis bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret, kan opparbeidelsen av uteområdene utsettes til påfølgende vårsesong.
- b) Før det gis brukstillatelse skal VA anlegget være godkjent som driftsklart av kommunen v/ VARV enheten.
- c) Før bebyggelsen tas i bruk, skal gang – og sykkelvei være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune.
- d) Før bebyggelsen i bruk, skal turdrag skal være opparbeidet.