



Ullensaker kommune

**REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. 440
ULLENSAKER NÆRINGS-PARK NORD DETALJREGULERINGSPLAN**



Datert: 29.07.2019

Sist revidert: 27.11.2019

Kommunestyret vedtak: dd.mm.åååå

I medhold av plan- og bygningslovens § 12 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrensen.

1. AREALFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 er området regulert til følgende formål og hensynssoner:

1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

- Næringsbebyggelse (BN)

1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (SKV)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (SVT1-3)
- Gang- og sykkelveg (SGS)

1.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (GV)
- Turveg (GT)

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Næringsbebyggelse BN

- a) Innenfor areal avsatt til formålet tillates det oppført bygg for lager/logistikk med kontorer tilknyttet virksomheten.
- b) Maksimal gesimshøyde tillates å være 18 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tekniske installasjoner og skilt på bygg tillates inntil 21 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Tillatt BYA må ikke overstige 60 %. Arealer for parkering medregnes i BYA. Eventuelle nedgravde parkeringsanlegg medregnes ikke i BYA.
- d) Det skal legges vekt på å få et helhetlig arkitektonisk uttrykk i bebyggelsen innenfor hele planområdet. Både bebyggelse og utomhusarealer skal ved materialbruk og utforming ha en god estetisk utforming, tilpasset virksomhetens funksjon og stedets karakter.
- e) Det tillates etablert inntil 1 parkeringsplass for bil per 400 m² BRA.
- f) Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringssplasser per 400 m² BRA.
- g) 5-10 % av alle biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det skal minimum avsettes 2 biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede.
- h) Minst 5 % av alle biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for el-bilparkering.
- i) Byggeavstanden mot øst og nord er 4 meter og mot jernbanen i vest er byggegrensen 25 meter. Mot sør er det ikke vist byggegrense i plankartet, der gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.
- j) Mindre bygg slik som nettstasjon, renovasjonsanlegg og reoler tillates plassert inntil 1 meter fra formålsgrensen mot nord og øst. Parkeringsplasser og veianlegg tillates plassert inntil formålsgrense for hele planområdet.
- k) Den ubebygde del av tomta skal til enhver tid holdes ryddig.

- l) Innenfor BN tillates det etablert nettstasjon:
 - Rundt selve nettstasjonen skal det være 5 m byggegrense.
 - Plasseringen av dette skal avklares med netteier.
- m) Ny virksomhet tillates ikke å komme i konflikt med driftsveien langs jernbanen (utenfor planområdet).
- n) Det skal inngås utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Ullensaker kommune for å sikre opparbeidelse av nødvendig kommunal infrastruktur.
- o) Ved byggesøknad skal det fremlegges dokumentasjon/utomhusplan som viser:
 - Bebyggelsens plassering, høyde, takform, farge og materialbruk
 - Adkomst, parkering, varelevering, rundkjøring, lastesoner og kritiske sving-/snubevegelser
 - Gjerder, forstøtningsmurer, eventuelle støyskjermer, voller e.l.
 - Skilt/reklame
 - Parkering for sykkel og bil
 - Overvannshåndtering
 - Nye terrenghøyder
 - Renovasjonshåndtering
 - Nettstasjon
 - Vegetasjonsskjerm
 - Adkomst til og plassering av evt. transformatorstasjon (kan tillates innlemmet i bebyggelsen).
 - Tilgang til turvei og dyrka mark mot øst.

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei SKV

- a) Innenfor SKV skal det etableres adkomstvei frem til BN og rundkjøring i samsvar med plankartet.
- b) Ved nordenden av SKV skal det etableres en rundkjøring dimensjonert for vogntog. Rundkjøringen skal til enhver tid også være tilgjengelig for andre brukere enn kun de tilknyttet virksomheten innenfor BN.

Annen veggrunn tekniske anlegg SVT1-3

- a) SVT1-3 skal fungere som grøft og sidearealer for SKV og SGS.
- b) Arealet tillates tilsådd og beplantet for å skape et mykere preg.

Gang- og sykkelvei SGS

- a) SGS skal opparbeides iht. plankartet.

2.3 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm GV

- a) GV skal benyttes til grøntbelte langs planområdet mot nord og øst.
- b) Ved hjelp av vegetasjon skal GV virke både romdannende for bygningenes uteareal og skjerme bygningene mot omgivelsene. For å oppnå dette skal det for disse områdene nyttes både busk- og trevegetasjon.
- c) GV skal utformes med flersjiktet vegetasjon, slik at vegetasjonen får skjermingseffekt mellom næringsområdet og det åpne landskapet.

Turveg GT

- a) GT skal benyttes som adkomstssone for landbruket og turgåere mot øst.

b) Arealet skal til enhver tid være åpent for allmennheten.

3. FELLESBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens gis følgende fellesbestemmelser:

3.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming og materialbehandling, og at samlet bebyggelse innenfor planområdet utgjør en helhetlig, god og logisk fattbar struktur.

3.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

3.3 Ved byggesøknad skal det – der det er nødvendig – redegjøres for at nødvendige tillatelser er innhentet fra andre sektormyndigheter.

3.4 Prinsippene for universell utforming legges til grunn ved utforming av bebyggelse, trafikkarealer og uteområder.

3.5 Håndtering av overvann skal løses iht. Ullensaker kommunes krav og spesifikasjoner.

3.6 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.7 Etablering av svartelistede arter tillates ikke.

3.8 De eksisterende stisystemene øst for planområdet skal til enhver tid være tilgjengelig for allmennheten, også under anleggsarbeider.

3.9 Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) 2016 eller senere versjon. Dette gjelder også nyskapt støy fra virksomheten og hvordan dette berører omgivelsene.

3.10 Det må til enhver tid påses at forurensingsnivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) 2012 eller senere versjon.

3.11 All prosjektering og utførelse skal være iht. Ullensaker kommunes VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

3.12 Det skal sikres støyreducerende tiltak ved private eiendommer i tråd med anbefalinger gitt i støyanalyse datert 24.11.2019, dersom aktuelle hjemmelshavere selv ønsker det. Dette gjelder for følgende eiendommer:

Vestre Skibakk 21	Gnr/bnr 29/753
Kongsvingervegen 26	Gnr/bnr 29/142
Kongsvingervegen 31	Gnr/bnr 29/80
Prestmoen 2 c	Gnr/bnr 29/871

Nødvendig dialog/avklaring med aktuelle grunneiere skal dokumenteres ovenfor Ullensaker kommune.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 gis følgende rekkefølgebestemmelser:

4.1 Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk skal:

- a) Alt regulert trafikkareal være opparbeidet.
- b) Renovasjonsløsninger være opparbeidet.
- c) Riktig antall parkeringsplasser være opparbeidet.
- d) GV være etablert (tillates etablert påfølgende vår dersom ferdigstilling på vinterstid)
- e) GT være sikret/etablert.
- f) Planområdet være fradelt eiendommen gnr/bnr 31/3.
- g) Tilstrekkelig kapasitet vannforsyning/slokkevann dokumenteres.
- h) Støyskjermingstiltak for aktuelle eiendommer være sikret, iht. fellesbestemmelse 3.12.

4.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal:

- a) Det være utført en fagkyndig støvvurdering. Nødvendige avbøtende tiltak skal være sikret slik at gjeldende grenseverdier ikke overskrides. Dette gjelder også støy fra virksomheten.
- b) Det være utarbeidet en matjordplan som sikrer hensiktsmessig etterbruk av eventuell matjord innenfor planområdet. Landbruksmyndighetene skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal.
- c) Kommunen godkjenne plan for håndtering av overskuddsmasser fra planområdet.
- d) Det fremlegges en geoteknisk analyse som beskriver hvordan områdestabiliteten og lokalstabiliteten ivaretas.
- e) Nødvendige tillatelser/rettighetserklæringer foreligge mht ledningsanlegg over annen manns grunn og tilknytning til privat ledningsnett.
- f) Detaljplaner for VA være godkjent av VARV-enheten
- g) VA-anlegg være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for arbeid over fundament for bygg som skal betjenes.

4.3 Bestemmelse firefeltsvei:

- a) Inntil Kongsvingerveien er utvidet til firefeltsvei, tillates det ikke trafikkbevegelser på mer enn 150 kjøretøy/døgn til virksomheten. Eventuelle senere trafikktegn og avklaringer med Statens vegvesen og Ullensaker kommune kan tilsidesette rekkefølgekravet, forutsatt at nødvendige hensyn ivaretas.

5. EIEFORM

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 14 gis følgende bestemmelser vedrørende eierform:

5.1 Privat og offentlig eiet

- a) Alt areal innenfor planområdet er privat eiet.
- b) Trafikkarealer kan eventuelt overdras til Ullensaker kommune etter nærmere avtale.