

Ullensaker kommune

Saksnummer: 2018 / 981

PlanID: 445 - Detaljregulering av Sentralområdet i GNP II b+c

Dato: 2020-01-21, revidert 09.06.2020. Endret etter KST-vedtak 23.06.2020

Vedtatt dato:

Planbestemmelser for Sentralområdet i GNP II B + C

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen omfatter første utviklingstrinn i Oslo Airport City AS sitt område innenfor Gardermoen næringspark. Formålet med planen er å legge til rette for et attraktivt og urbant sentralområde for næringsparken, som et knutepunkt i aksene mellom Jessheim sentrum og Oslo Lufthavn Gardermoen. Visjonen er å skape en arena for næringsutvikling og innovasjon tilknyttet Norges største flyplass, toglinjer via OSL og Jessheim, samt motorveinettet med buss og bil, som vil styrke både Norge, østlandsregionen og Jessheim.

Planen legger til rette for etablering av høy tetthet av arbeidsplasser og tilbud som betjener parken, og som også komplementerer Jessheim sentrum og Gardermoregionen med et utvidet tilbud til innbyggerne, gamle og nye besøksgrupper.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Parkering og varelevering

2.1.1 Bilparkering

Følgende maksnorm er lagt til grunn ved vedtak av detaljreguleringen:

Logistikk, lager, terminalvirksomhet:	1 pr. 400 m ² BRA
Produksjon/lett industri:	1 pr. 100 m ² BRA
Kontor, tjeneste, service, kompetanse:	1 pr. 75 m ² BRA
Hotell, konferanse:	1 pr. 100 m ² BRA
Plasskrevende /strøktjenendehandel	1 pr. 100 m ² BRA

5 % av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

Maksimalt 50 % av p-norm bør etableres i privat anlegg. Resten kan etableres i mobilitetshubene. Inntil mobilitetshubene er etablert, kan det tilrettelegges for overflateparkering for næringsparkens brukere på ubebygde tomter. Søknad om midlertidig overflateparkering må godkjennes av kommunen.

2.1.2 Sykkelparkering

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

Det må redegjøres i byggesøknaden, hvordan det legges til rette for fasiliteter som fremmer sykling, som for eksempel overdekning av sykkelplasser, mulighet for innelåst sykkelparkering, serviceareal for sykkel, lademulighet for el-sykler, garderobe og dusjmuligheter.

2.1.3 Varelevering

Det tillates enkel varelevering fra opparbeidede servicesoner i Adkomstgate 1a, b og c. Varelevering av større volumer skal skje innenfor byggefeltene.

2.2 Universell utforming

Området skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

2.3 Hensynet mellom bygg, vegetasjon og anlegg og Oslo Lufthavn

2.3.1 Høyde og restriksjonsplanen for Oslo Lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner eller vegetasjon i strid med Avinors enhver tids gjeldende restriksjonsplan for høyder. Bebyggelse som overstiger kote 228 skal avklares med Avinor. Alle tiltak i hensynssone H190_1 andre sikringssoner innenfor sonene S10 og S5b må avklares med Avinor.

Dersom det skal etableres midlertidige konstruksjoner eller utstyr, så som byggekraner, som bryter høyderestriksjonsflatene og byggerestriksjonshøyder, skal Avinor varsles på forhånd for å godkjenne bruken.

2.3.2 Turbulens

Dersom byggets høyde overstiger 1/35-del av avstanden fra dagens eller mulig ny tredje rullebane, målt vinkelrett på rullebanens senterlinje, skal Avinor forelegges planene for vurdering om det er behov for ytterligere analyse, før bygget godkjennes. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre eventuelle strømningsanalyser dersom dette er påkrevet før bygget eventuelt kan godkjennes av Avinor.

2.3.3 Elektromagnetisk stråling

Anlegg som kan gi elektromagnetisk stråling i frekvensområdet fra 100 MHz til 10 GHz kan påvirke navigasjon og flysikkerhet, og skal avklares med Avinor. Et eksempel på et slikt anlegg kan være solceller. Det er tiltakshaver eller eventuelt produsent/leverandør av utstyret som må dokumentere at utstyret ikke vil gi forstyrrelser. Hvor langt fra anlegget feltstyrken er målt må oppgis og bør være mellom 3-10 m. Er det flere anlegg i et område, er det den samlede effekten som må vurderes.

2.4 Belysning

Belysningsplan for utvendig belysning skal følge rammesøknad.

2.4.1 Farlig eller villedende belysning

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i planområdet og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken. Dersom piloter rapporterer om at de blir blendet/villedet eller sjenert av belysning, skilter eller reklameinnretninger innenfor planområdet, må lyskildene endres eller lysstyrke reduseres. Det tillates i utgangspunktet ikke kraftig oppadgående belysning.

2.5 Samferdselsanlegg og allment tilgjengelig grøntstruktur

Samferdselsanlegg, herunder gater og torg, og allment tilgjengelig grøntstruktur skal opparbeides i henhold til planens rekkefølgekrav og i tråd med prinsipper i Formingsveileder for Sentralområdet. Offentlige og felles veier, gater, gang- og sykkelveier/-felt samt fortau skal utformes i tråd med kommunens veinorm og Fylkeskommunens /Statens Vegvesens anvisninger. De skal utformes slik at det sikres kostnadseffektiv drift og vedlikehold. Ved søknad om tiltak i byggefeltene skal det sikres frisiktlinje og frisiktzone iht. relevant norm ved vegkryss, avkjørslr, adkomst parkeringskjeller og lignende samferdselsanlegg som etableres sammen med tiltaket.

Planens veiformål tilsvarer følgende kategorier og krav:

o_V18	Fylkesvei	Statens vegvesens håndbok 100 m.fl.
o_Holdeplass 1-3	Holdeplass	Statens vegvesens håndbok 100 m.fl.
f_V8	S Samlevei	Felles kommunal veinorm
f_Gate 1	HG Hovedgate	-II-

f_Adkomstgate 1a-c	SG Samlegate	-II-
o_Gang-/sykkelvei	GS Gang-/sykkelvei	-II-
f_Fortau	F Fortau	-II-

Annen veigrunn følger krav i hovedanlegget.

Interne adkomstgater innenfor byggefeltene (Adkomstgate 2) tilsvarer veinormens klasse AG Adkomstgate. Gangstrøk uten biltrafikk innenfor byggefeltene er ikke omfattet av veinormen.

Der ikke annet er angitt, sammenfaller byggegrense med formålsgrense.

I samferdselsanlegg skal overvann håndteres på en bymessig måte og benyttes som en ressurs i byrom så langt det er hensiktsmessig. Snørydding fra samferdselsanlegg skal håndteres internt på området slik at avrenning ikke forurensrer grunnvannet, og slik at eventuelle opplag ikke er til hinder for bruken av området. Snø kan nyttes som ressurs ved eventuell etablering av snøkjøleanlegg for området.

2.6 Miljøtema

2.6.1 Miljøoppfølgingsplan

I det enkelte bygg- og anleggsprosjekt skal det utarbeides en prosjektilpasset miljøoppfølgingsplan basert på føringer i detaljreguleringens Miljøprogram. Miljøoppfølgingsplanen skal angi prosjektspesifikke miljømål og beskrive løsninger og tiltak som skal føre til at miljømålene nås på en hensiktsmessig måte.

2.6.2 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 kan etableres felles varme- og kjøleløsninger, og utnyttelse av overskuddsenergi. All bebyggelse skal ha energiløsninger som kan utnytte den energiløsningen som etableres i området. Detaljer vedrørende energiløsninger og tilknytningsplikt forutsettes fastsatt i rammesøknaden.

2.6.3 Nettstasjoner

Nettstasjoner bør etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 m², og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v. Dersom nettstasjoner plasseres utendørs kan de oppføres inntil 1 m fra eiendoms grense. Det er 5 m byggegrense rundt frittliggende nettstasjoner.

2.6.4 Renovasjon

Renovasjonsplan med beskrivelse skal godkjennes av kommunens VARV-enhet og senest behandles i forbindelse med rammesøknaden. Renovasjon skal primært håndteres innenfor byggefeltene.

2.6.5 Massehåndtering

Masser skal håndteres slik at miljøhensyn, samfunnsøkonomi og massebalanse innenfor planområdet ivaretas på best mulig måte.

2.6.6 Vann- og avløp samt overvannshåndtering

Den til enhver tid gjeldende rammeplan i planområdet er retningsgivende for utbyggingen av hovedledninger for vann og avløp. 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.

Området skal sikres tosidig vannforsyning ved at det etableres gjennomgående vannforsyningsledning mellom Jessheimvegen i sør og Blikkvegen i nord.

Detaljplaner for avløp inklusive overvannshåndtering skal behandles av VARV-enheten. Det må i forkant av søknad om byggetiltak innsendes søknad om VA-uttalelse til VA-myndigheten. Dette inkluderer detaljplaner for VA inkl overvann. Positiv uttalelse fra VA-myndighet skal vedlegges søknad til bygningsmyndigheten.

All prosjektering, utførelse og dokumentasjon vedr VA-anlegg skal være ihht Ullensakers kommunes VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

Det skal installeres vannmålere ihht kommunens forskrifter.

Hovedledninger for vann og avløp, inklusive pumpestasjoner, eies og driftes av utbygger inntil de er ferdigstilt og overtatt av Ullensaker kommune.

Overvann skal håndteres internt i området i henhold til rammeplan for v/a og prinsippene i Formingsveileder for Sentralområdet, og på en slik måte at grunnvannet ikke forurenses. Overvann skal fortrinnsvis benyttes som ressurs i opplevelsen av byrom.

2.6.7 Naturmangfold

Tiltak i planområdet skal ta hensyn til eventuelle naturverdier og bidra til å styrke lokalt artsmangfold og lokale naturtyper, i tråd med prinsipper vist i Formingsveileder for Sentralområdet.

2.6.8 Støy og luftforurensing

Det skal ikke etableres støyfølsomme formål innenfor planområdet uten at det kan dokumenteres tilfredsstillende støyforhold ihht T-1442/2016 Tab.3.. Anleggstrafikk skal ikke belaste boligområdet i området Sand, Vilberg og Lie.

For støy fra anleggsvirksomhet gjøres T-1442/2016 kapittel 4, «Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet» gjeldende.

Luftinntak for ventilasjonsanlegg bør plasseres på den delen av fasaden som har lavest konsentrasjon av luftforurensing. Partikkelfilter bør installeres på ventilasjonsinntak.

2.6.9 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.

Før igangsettingstillatelse gis må nødvendige miljøundersøkelser foretas i henhold til krav fra rette myndighet, og eventuelle funn håndteres i henhold til aktuelle retningslinjer. Registrering i Miljødirektoratets kartbase om mulig forurensning i Kjøltjerndumpa skal senest håndteres i forbindelse med igangsetting av arbeider i Park 1.

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan tiltaket er sikret mot 200-års flom, i tråd med VA-rammeplan og planens Miljøprogram.

Deponering eller mellomlagring av masser utenfra næringsparken tillates ikke, unntatt i forbindelse med stedegne masser.

2.7 Midlertidige tiltak

Kommunen kan gi tillatelse til midlertidige tiltak innenfor planen som er formålstjenlige for området. Dette kan eksempelvis gjelde midlertidige tiltak som del av fremstillingen av prosjekter; romdannende og betjenende fasiliteter som del av en stykkevis utvikling av delområder, samt bymessige og aktiviserende funksjoner som støtte til virksomhetene i området. Midlertidige tiltak som innbefatter aktivitets- og

opplevelsestilbud åpne for allmennheten bør fortrinnsvis plasseres i offentlige og felles arealer som torg, adkomstgate1, viktige gangstrøk og parkområder.

Ved midlertidige tiltak kan kommunen se bort fra rekkefølgebestemmelser dersom kommunen ikke anser dem som relevante.

2.8 Formingsveileder for Sentralområdet

Alle tiltak skal i utgangspunktet følge de retningsgivende prinsippene i Formingsveileder for Sentralområdet. Eventuelle avvik skal begrunnes.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt 1-11.)

3.1.1 Formål

Innfor feltene S1- S10 og F1 tillates det:

Virksomheter som retter seg mot det regionale, nasjonale og internasjonale markedet, og av en slik art at det ikke er naturlig med slik etablering i Jessheim sentrum.

- Næringsbebyggelse (kontor, hotell/overnatting, industri, lager, annen næring). Etablering av industri, lager og logistikk tillates som en underordnet del av andre arbeidsplassintensive hovedformål og/eller med en utadrettet karakter. Virksomheten skal godt la seg innpasse i den bymessige strukturen planen legger opp til. Det tillates maksimalt 10.000 m² bruksareal per felt/enhet innenfor disse underformålene. Annen næring kan bl.a. omfatte messe-/flerbrukshall, konferansesenter, forskningscenter/-park. Tjenesteyting (undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, annen tjenesteyting) Innenfor underformål undervisning tillates funksjoner som høyskole/universitet, eventuelt kombinert med forskning o.l. Innenfor underformål helse-/omsorgsinstitusjon **tillates lokalt betjenende for GNP eller nasjonalt/internasjonalt betjenende** funksjoner som fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter/lege/tannlege, treningssenter o.l. Innenfor underformål annen tjenesteyting tillates konsulentvirksomhet, lekeland for barn samt lokalt betjenende servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l. Lokalt betjenende tjenesteyting skal hovedsakelig plasseres ved torg, men mindre etableringer tillates også langs adkomstgate 1.
- Parkering (parkeringshus/-anlegg)
- Forretning (plasskrevende varehandel og strøktjenende handel) – maks **15.000** m² BRA tillates innenfor underformålet plasskrevende varehandel **her definert som salg av motorkjøretøy med tilhørende utstilling og oppbevaring.** Virksomheten skal kunne innpasses i en urban kvartalsstruktur og skal ikke generere stor trafikkbelastning for området. Strøktjenende handel innenfor området skal ikke overstige **2 400** m² BRA totalt. Strøktjenende virksomheter skal fortrinnsvis etableres i forbindelse med torg. I tillegg åpnes for enkelte mindre etableringer langs Adkomstgate 1 på maksimalt **300** m².
- Det tillates etablert bygg og anlegg for fritidsaktiviteter.
- **Administrasjon/kontor tilhørende lager, produksjon, tjenesteyting og andre hovedformål, anses som en del av bruksarealet til hovedformålet.**

Formål kan plasseres i byggefeltene ihht. følgende tabell:

Formål:	Arealbruk / delfelter												
	S1	S2	S3	S4	S5a	S5b	S6a	S6b	S7	S8	S9	S10	F1
Kontor	10%	x	50%		50%		x	30%	50%				x
Tjenesteyting/ service	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x
Hotell/ konferanse	x		x	x			x		x	x			
Produksjon				x	(x)	x	(x)	(x)	(x)	x	x	x	
Plasskrevende varehandel				5000	10000								
Strøktjenende handel	300	300	300	300	300		300	300		300			
Lager				(x)	(x)	x	(x)	(x)	(x)	(x)	x	x	
P-hus				x	x	x				x	x	x	
Bygg-/anlegg til fritidsaktivitet	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

X = tillatt formål

(x) = underordnet/sekundærfunksjon eller utadrettet karakter

300 = maks tillatt bruksareal i m² pr delfelt

30% = maks andel av bruksarealet pr felt

3.1.2 Lokalisering

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres i kvartalsstrukturer som støtter opp under bymessige gateforløp i gater, adkomstgater og gangstrøk, og legge til rette for finmaskethet og gode forbindelser for myke trafikanter gjennom de ulike feltene.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis etableres i kant fortau for et urbant preg i området, der det ikke er regulerte byggegrenser.

Adkomstgater, gangstrøk og plasser innenfor de ulike byggefeltene skal være allment tilgjengelige. Det kan gjøres lokale unntak der dette er i konflikt med planlagt virksomhet.

Bebyggelsen kan krage ut over f_Adkomstgate 1a, b og c. Utkraving må ikke være til hinder for normal drift av fortau og tilkomst til VA-ledninger.

For nærmere prinsipper om utforming og plassering av bebyggelse og funksjoner vises det til Formingsveileder for Sentralområdet.

Lokalisering av interne adkomstgater

Innenfor de ulike byggefeltene skal det opparbeides interne adkomstgater i tråd med prinsipper vist i Formingsveileder for Sentralområdet. Adkomstgatene skal betjene bebyggelsen med hensyn til adkomst for utrykningskjøretøy, varelevering, renovasjon o.l. og skal håndtere mulighet for å snu i enden av f_Adkomstgate 1a og 1b, fortrinnsvis gjennom etablering av et snukvartal. Der dette ikke lar seg gjøre i forhold til planlagt virksomhet, kan det alternativt etableres snuplass. Adkomstgatene bør utformes som gjennomgående sløyfer. Interne adkomstgater skal være allment tilgjengelige. I tillegg til adkomstgatene tillates opparbeidet gangstrøk innenfor byggefeltene. Disse er ikke omfattet av kommunal veinorm.

3.1.3 Grad av utnyttning

Tillatt % utnyttelse vises i tabellen under.

Til hver søknad om rammetillatelse skal det følge oppdatert tabell som viser arealutnyttelse innenfor det aktuelle feltet.

Grad av utnyttning pr. felt			
Byggefelt areal		Tillatt utnyttelse	
Felt navn	Daa	% BRA	≈ m ² BRA
S1	23,7	200	47400
S2	12,5	300	37500
S3	20	200	40000
S4	20,8	150	31200
S5a	21,7	200	43400
S5b	18,7	80	15000
S6a	16,6	200	33200
S6b	10,8	200	21600
S7	8,1	200	16200
S8	6,9	200	13800
S9	9,8	150	14700
S10	35,9	80	28700
F1	1,8	175	3150
TOTALT:	207,3		345 850

For bygninger som ut fra sin funksjon har etasjehøyder over 3 m, skal bruksareal ikke regnes med tenkt plan for hver tredje meter.

Bruksareal under terreng medregnes ikke i BRA der avstand mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. P-kjeller regnes ikke med i utnyttelsen (BRA).

3.1.4 Utforming

Bygninger og tilliggende byrom og fellesarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det vises til Formingsveileder for Sentralområdet for retningsgivende utformingsprinsipper.

3.1.5 Grøntareal

Innenfor hvert byggefelt skal minimum 15 % av arealet settes av til interne grønntarealer. Det vises til Formingsveileder for Sentralområdet for retningsgivende utformingsprinsipper for grønntarealer. Utforming og plassering skal også samordnes med VA-rammeplan mht overvannshåndtering og flomveger.

3.1.6 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse innenfor de ulike byggefeltene skal det innsendes en felles overordnet illustrasjonsplan for hele byggefeltet. Illustrasjonsplanen skal på et overordnet nivå vise hvordan hele byggefeltet kan utvikles i tråd med bestemmelsene og retningsgivende prinsipper i Formingsveileder for Sentralområdet.

3.1.7 Utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan for tomten i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal redegjøre for terreng, beplantning, overvann, belysning og fast møblering.

3.1.8 Bestemmelser til byggefelt

Sentralområde 1

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det dannes en forside og et plassrom som utvidelse av o_torg 1 sør for S1. Plassrom skal være allment tilgjengelig og opparbeides torgmessig og i sammenheng med mobilitetspunktet/torget. Dersom mobilitetsfunksjoner tilknyttet torget legges innenfor S1, skal dette avklares med Ruter/kollektivselskap.

Det skal opparbeides gangstrøk som sikrer god forbindelse fra mobilitetspunktet til Adkomstgate 1a og Park 1.

Sentralområde 2

Innenfor S2 skal det opparbeides gangstrøk fra f_Adkomstgate 1a i sør til f_Park 1 i nord. Plassering av gangstrøket må ses i sammenheng med gangstrøket i S3, slik at det blir god sammenheng mellom disse feltene.

Sentralområde 3

Innenfor S3 skal det opparbeides gangstrøk fra f_Adkomstgate 1b til f_Park 3. Plassering av gangstrøket må ses i sammenheng med gangstrøket i S2 slik at det blir god sammenheng mellom disse feltene.

Sentralområde 4

Innenfor bestemmelsesgrense 4 kan det opparbeides 1 adkomstgate fra Gardermoen Allé i nord til f_Adkomstgate 1b. Adkomstgaten skal følge samme veinorm som Adkomstgate 1. Det tillates lette konstruksjoner mellom byggegrense og gang-/sykkelvei ved f_V5 Gardermoen allé. Slike tiltak skal eventuelt godkjennes av kommunen etter høring hos Fylkeskommunen.

Sentralområde 6a

Innenfor S6a skal det opparbeides gangstrøk fra f_Adkomstgate 1c til f_Park 2.

Sentralområde 6b

Innenfor S6b skal det opparbeides gangstrøk mellom f_torg 3 og f_park 2 samt øst-vestgående gangstrøk lenger nord i feltet mellom f_Adkomstgate 1c og f_park 2.

Sentralområde 8

Det tillates lette konstruksjoner mellom byggegrense og fortau ved f_V8 Gardermoen allé. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.

Sentralområde 9

Dersom det ikke opparbeides adkomstgate innenfor #BG6, kan det opparbeides adkomstgate fra f_V8 til f_Adkomstgate 1c innenfor #BG7. Det tillates lette konstruksjoner mellom byggegrense og fortau ved f_V8 Gardermoen allé. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.

Sentralområde 10

Innenfor #BG5 kan det opparbeides adkomstgate fra samleveg i vest, V14/G10 (jf. områdeplan p319), til f_Adkomstgate 1c.

Dersom det ikke opparbeides adkomstvei innenfor #BG7, kan det opparbeides adkomstvei fra samleveg i vest, V14 (jf. områdeplan p319), til f_Adkomstgate 1c innenfor #BG6.

Det tillates lette konstruksjoner mellom byggegrense og fortau ved f_V8 Gardermoen allé. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.

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

3.2.1 Veier, gater, fortau, gang- og sykkelveg

o_V18

o_V18 kan opparbeides med kjøreveg og kollektivfelt. Opparbeidelse av o_V18 skal avklares med **Fylkeskommunen.**

f_V8

Bredde på f_V8 og behov for antall kjørefelt skal vurderes ut ifra fremtidig trafikkbelastning og kapasitetsbehov før endelig opparbeiding. Dersom det ikke er behov for å opparbeide V8 som 4-feltsvei, kan resterende arealer opparbeides som fortau, gang-/sykkelvei og andre funksjoner som naturlig tilhører veiformålet.

f_Gate 1

f_Gate 1 skal være allment tilgjengelig og opparbeides i tråd med angitt arealformål i plankartet. Innenfor #BG1, #BG2 og #BG3 skal f_Gate 1 opparbeides med fartsreducerende tiltak som tilrettelegger for fotgjengerkryssing og forsterker sammenhengen i parkdrag og adkomstgate på tvers av kjøreveien.

f_Adkomstgate 1

Innenfor f_Adkomstgate 1 tillates det opparbeidet kjøreveg, lommer for drop-off/enkel varelevering, fortau, sykkelfelt, beplantnings- og møbleringssoner og anlegg som naturlig hører til gateformålet. Langs torg og plasser bør adkomstgaten utformes slik at gate og torg/plass oppleves som et enhetlig byrom. f_Adkomstgate 1 skal være allment tilgjengelig. Det vises til Formingsveileder for Sentralområdet for retningsgivende utformingsprinsipper. Se også 3.1.2.

Fortau, gang- og sykkelvei, og sykkelanlegg

Fortau, gang og sykkelvei og sykkelanlegg skal være allment tilgjengelige og opparbeides i tråd med angitt arealformål i plankartet. Det vises til Formingsveileder for Sentralområdet for retningsgivende utformingsprinsipper. Fortau langs f_Gate 1 kan i tillegg opparbeides med fleksibel sone for møblering, beplantning eller andre funksjoner som naturlig tilhører gatefunksjonen.

Gang og sykkelveg sør for o_V18 skal være offentlig og opparbeides med 4 m bredde, og kobles mot tilgrensende gang/sykkelvegnett.

Sykkelveg nord for o_V18 skal være offentlig og opparbeides med 3,5 m bredde.

3.2.2 Torg og mobilitetsfunksjoner

o_Torg 1a, 1b, f_Torg 2 og 3

Torg skal være allment tilgjengelige og skal opparbeides med materialbruk og møblering av høy kvalitet, tilrettelegges for godt lokalklima, for aktivitet og fleksibilitet i bruk. Innenfor torgene tillates det konstruksjoner, anlegg og installasjoner som naturlig tilhører torgfunksjonen, så som informasjons-, kunst og utstillingselementer, paviljonger, mikromobilitetsfunksjoner som elsparkesykler, bysykler o.l. Torgene vil få en høy andel aktive fasader med service som bl.a. lokalt betjenende handel og tjenesteyting. Disse funksjonene skal kunne benytte torgenes randsone som utesone. Torgene skal integrere blågrønne elementer og åpen overvannshåndtering som opplevelsesmessig kvalitet. Det vises til Formingsveileder for Sentralområdet for retningsgivende utformingsprinsipper.

o_Torg 1a skal opparbeides som mobilitetspunkt og i sammenheng med tilgrensende plassrom i S1. Det skal opparbeides holdeplass/ventesone i tilknytning til busslommen i Jessheimvegen. Funksjoner og innhold som er direkte knyttet opp mot holdeplassfunksjonen skal avklares med Ruter/kollektivselskap.

o_Torg 1b skal opparbeides bymessig.

o_Holdeplass 1, 2 og 3

o_Holdeplass 1, 2 og 3 langs o_V18 skal være offentlige. Det tillates konstruksjoner og anlegg som naturlig tilhører holdeplass-/mobilitetsfunksjonen. Detaljert utforming skal følge Fylkeskommunens anvisninger og godkjennes av Ruter/kollektivselskap. Holdeplass 3 kan etableres i forbindelse med utvikling av Torg 1b som en shuttlebuss-holdeplass. Dersom det ikke etableres holdeplass her, skal formålet holdeplass opparbeides som fortau og veiareal til busslomme opparbeides som annen veigrunn.

Mobilitetshus med parkering

Mobilitetshus med parkering skal ha særlig god tilgjengelighet og høy arkitektonisk kvalitet. Dersom mobilitetshus etableres andre steder enn ved torg, bør det opparbeides torgmessige arealer med plass til lokale mobilitetsløsninger i tilknytning til anlegget.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for f_Park 1, 2, 3 og 4

f_Park 1, 2 og 3 skal være allment tilgjengelige. Det vises til Formingsveileder for Sentralområdet for retningsgivende utformingsprinsipper.

f_Park 4 skal være allment tilgjengelig og opparbeides som et sammenhengende parkdrag med tilgrensende G3 (jf. områdeplan p319).

Innenfor f_Park 1 kan dødisgropen videreutvikles og reetableres som vannspeil/innsjø.

Parkene skal opparbeides med gjennomgående gang-/sykkelveier og tilhørende møblering, belysning og vegetasjon. Gang-/sykkelveier skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Innenfor parkene tillates det bygg, anlegg og konstruksjoner som tilrettelegger for sport- og fritidsaktiviteter, kunst og kulturopplevelser.

Parkene skal opparbeides trinnvis, jf. rekkefølgebestemmelsene. Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes opparbeidelsesplan i målestokk 1:500. Planen skal vise detaljert utforming av tiltakene som omsøkes, samt redegjøre for senere opparbeidelsestrinn på et overordnet nivå.

Vegetasjonsskjerm

Innenfor formålet vegetasjonsskjerm, skal det innpasses en kobling mellom park 4 og gang-/sykkelveinett langs Gardermoen allé. Terrenget skal tilpasses f_park 4, omliggende veinett og bebyggelse i F1 på best mulige måte.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 H190_1 - Andre sikringssoner

Innenfor hensynssonen skal alle tiltak forelegges Avinor for avklaring.

4.1.2 H190_2 - Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (va-ledninger)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å foreta tiltak som kan skade eller hindre tilkomst til va-ledningene. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med Ullensaker kommune. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at va-ledningene ikke får skader eller senskade. Avklaring av tekniske løsninger skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde fotgjengerprioritert veikryss (#BG1- BG3)

Bestemmelsesområder for fotgjengerprioritert veikryss skal sikre utforming som gir fotgjengere forrang foran biler i krysningene mellom f_Gate 1 og hhv. f_Adkomstgate 1 og f_Park 1 og 2. Dette vil bidra til tryggere ferdsel for fotgjengere og lavere fart i f_Gate 1. Her skal veianlegget utføres som en forlengelse av utforming og materialitet i kryssende strukturer til f_Gate 1. Det vises til Formingsveileder for Sentralområdet for retningsgivende utformingsprinsipper.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde adkomstgater (#BG4 - #BG7)

Bestemmelsesområder for adkomstgater skal sikre mulighet til å etablere permanente eller midlertidige adkomstgater fra omliggende hovedveier inn til mobilitetspunkter med parkering og som knytter seg på f_Adkomstgate 1.

5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde planskilt kryssing (#BG8)

Bestemmelsesområde for planskilt kryssing av f_V8 skal sikre etablering av en trygg og attraktiv kobling for gående, syklende og dyreliv mellom f_P3 og f_P4. Detaljerte tegninger av den planskilte kryssingen, herunder nødvendig detalj for berørte veianlegg og parkens terreng skal godkjennes av kommunen i henhold til rekkefølgekrav.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Samferdselsanlegg utenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark II B og C

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 ferdigstilt eller at utbygger 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.

Vann- og avløpsanlegg

Tosidig vannforsyning etableres gjennomgående mellom Jessheimvegen og Blikkvegen eller sikret senest når rammesøknader er sendt inn for bebyggelse på andre delfelt enn S1, S2 og plasskrevende varehandel (inntil 10.000 m² BRA) i S5a innenfor Sentralområdet. Det skal senest ved første rammesøknad etableres arbeidsgruppe mellom grunneierne i sentralområdet og grunneierne nord til Blikkveien innenfor ledningstraseens område, jfr. rammeplan VA Gardermoen Næringspark 2 B + C, samt Ullensaker Kommune sin VARV avdeling, slik at denne forbindelsen kan utbygges snarest mulig.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Byggeplaner

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som påvirker fylkesveganlegg, må det foreligge en godkjent byggeplan for fylkesvegtiltak med tilhørende gjennomføringsavtale inngått med Viken fylkeskommune.

Vann- og avløpsanlegg

Tosidig vannforsyning skal være godkjent som driftsklart gjennomgående mellom Jessheimvegen og Blikkvegen, alternativt sikret ferdigstilt, før det gis igangsettelse for bebyggelse utover bebyggelse i S1, S2 og plasskrevende varehandel (inntil 10.000 m² BRA) i S5a.

VA-anlegg inklusive pumpestasjoner mv skal være bygget og godkjent som driftsklare av Ullensaker kommune før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten på forhånd.

Tilkomst for gående og syklende i anleggsfasen

Før igangsetting av bebyggelse på byggefelt på vestsiden av f_Gate 1, skal det etableres sikker tilkomst for gående og syklende frem til tiltaket fra overordnet gang-/sykkelveinett og nærmeste kollektivholdeplass.

f_V8

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor feltene S9 og S10 skal f_V8 være opparbeidet i tilstrekkelig omfang med tilhørende teknisk infrastruktur, spesielt gang/sykkelvei på sørsiden av V8.

f_Gate 1

f_Gate 1 er allerede opparbeidet med to kjørefelt og gang-/sykkelvei på østsiden. Før igangsetting av tiltak på byggefelt langs f_Gate 1 der det er krav om ensidig etablering av f_Adkomstgate 1, skal det etableres ordinær avkjørsel for f_Adkomstgate 1. Før igangsetting av tiltak på byggefelt langs f_Gate 1 som medfører tosidig etablering av f_Adkomstgate 1, skal det etableres full kryssløsning som kobler de to segmentene av f_Adkomstgate 1 på tvers av f_Gate 1.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Gang/sykkelveg

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet skal gang/sykkelvei på begge sider av o_V18 Jessheimvegen være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor S5a og S5b skal gang/sykkelvei på sørsiden av feltene av S5a og S5b langs Jessheimvegen være opparbeidet.

6.3.2 Grønnstruktur f_Park 1, 2, 3 og 4

f_Park 1

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S2-S4 skal f_Park 1 være opparbeidet med gang-/sykkelvei og tilhørende møblering, belysning og beplantning av nye trær langs denne. Det skal etableres sone for infiltrering av tilført overvann og flomvann for S1-S4 innenfor parken.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor for to av feltene S2-S4 skal f_Park 1 være opparbeidet med stedegen vegetasjon.

Før det kan gis brukstillatelse for det siste feltet innenfor S1-S4 skal f_Park 1 være opparbeidet med endelig løsning for overvannshåndtering, herunder mulig innsjø.

f_Park 2

Før det kan gis brukstillatelse innenfor første felt av S6a, S6b eller S7, skal f_Park 2 være opparbeidet med gang-/sykkelvei og tilhørende møblering, belysning og beplantning av nye trær langs denne.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor for to av feltene S6a, S6b eller S7, skal f_Park 2 være opparbeidet med stedegen vegetasjon.

Før det kan gis brukstillatelse for det siste feltet innenfor S6a, S6b eller S7, skal f_Park 2 være opparbeidet med endelig løsning for overvannshåndtering.

f_Park 3

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S9 eller S10 skal f_Park 3 være opparbeidet med gang-/sykkelvei og tilhørende møblering, belysning og beplantning av nye trær langs denne.

Før det gis brukstillatelse for det siste feltet innenfor S9 og S10 skal f_Park 3 være opparbeidet med stedefen vegetasjon og endelig løsning for overvannshåndtering, tillegg til planfri kryssing av f_V8.

f_Park 4

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor Felt 1, skal f_Park 4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Før ferdigstilling av planfri kryssing av f_V8, skal f_Park 4 være opparbeidet.

6.3.3 f_Gate 1

Videreutvikling av sideanlegg i henhold til plankart og veitegninger skal skje trinnvis i takt med utvikling av tilliggende byggefelt. Før brukstillatelse for bebyggelse på byggefelt langs f_Gate 1 skal regulert fortau, sykkelveg og øvrige sideanlegg til f_Gate 1 tilliggende det aktuelle byggefeltet etableres langs feltets fulle lengde og kobles på dagens gang-/sykkelvei eller allerede etablerte sideanlegg i påfølgende felt langs gaten. Det vises til Formingsveileder for Sentralområdet for retningsgivende utformingsprinsipper.

6.3.4 f_Adkomstgate 1a, b og c

Adkomstgatene skal opparbeides trinnvis.

Før det gis brukstillatelse innenfor de ulike feltene skal gaten etableres i nødvendig omfang for å betjene den aktuelle bebyggelsen. Dersom bebyggelsen ligger ut mot gaten, skal sideanlegg tilliggende byggefeltet etableres frem til og langs den aktuelle byggetomten. Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor et byggefelt skal sideanlegg tilliggende byggefeltet og kjørefelt i gaten være ferdig opparbeidet langs det aktuelle byggefeltet.

Frem til adkomstgatene er ferdig opparbeidet, skal det løpende være sikret snumulighet. Dette kan etableres som midlertidig snuplass i enden av gaten eller som snumulighet i tilliggende byggefelt. Midlertidige løsninger skal ivareta trafikksikkerhet og være i henhold til kommunal norm.

6.3.5 o_Torg 1a og b, f_Torg 2 og 3

o_Torg 1a og b

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor S1 skal o_Torg 1a være ferdig opparbeidet. o_Torg 1b skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som medfører at utnyttelse innenfor S1 overstiger 30 000 m².

f_Torg 2

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor S8 skal f_Torg 2 være ferdig opparbeidet.

f_Torg 3

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor S6b som ligger mot f_Torg 3, skal f_Torg 3 være ferdig opparbeidet.

6.3.6 o_Holdeplass 1 og 2

Holdeplasser skal være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet. Opparbeidelsesplan for holdeplassene skal forelegges Ruter/kollektivselskap for godkjenning før anleggene kan gis rammetillatelse.

Ved opparbeiding av o_holdeplass 2, skal gang-/sykkelvei på sørsiden av o_V18/Jessheimvegen opparbeides med 4 m bredde og kobles mot videre gang/sykkelvegnett ved **rundkjøringene** R1 og R11.

6.3.7 Vann- og avløpsanlegg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal det foreligge ferdigattest for VA-anlegg som betjener bebyggelsen.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Miljøprogram

Retningsgivende vedlegg

1. Formingsveileder til detaljregulering for sentralområdet