

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MOTUN NÆRINGSOMRÅDE

Plan ID: 467
Planen er datert: 19.03.2026
Bestemmelsene er datert: 19.03.2026

Vedtatt av Ullensaker kommune

1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 I planen er det regulert områder med følgende formål:
 - Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr. 1)
 - Næringsbebyggelse BN (1300)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)
 - Kjøreveg – o_SKV1 (2011)
 - Kjøreveg – f_SKV2 (2011)
 - Gang- og sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)
 - Vegetasjonsskjerm (3060)
 - Hensynssone (Pbl §12-6)
 - Andre sikringssoner (H190)
 - Annen fare (H390)
 - Infrastruktursone (H410)
 - Bevaring naturmiljø (560)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Arbeidstilsynet

Ved søknad om byggetillatelse som berører Arbeidstilsynet som sektormyndighet, skal det ved oversendelse til Arbeidstilsynet vises til reguleringsaken, og til Arbeidstilsynets uttalelse(r) om mulig fremtidig forurensning av tetrakloreten i inneluft i sak 2023/50140. Bekreftelse på at dette er gjort skal følge byggesøknaden.

2.2 Tiltaksplan

Før graving eller andre terrenginngrep i forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan iht. Forurensningsforskriftens kapittel 2.

Dersom terrenginngrepet også krever melding eller søknad etter plan- og bygningsloven, skal tiltaksplanen sendes sammen med denne.

2.3 Veger

Byggeplan for trafikkanlegg som omfatter fv. 1551 inkludert gang- og sykkelveg og støyvoll, skal være godkjent av Akershus fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet. Dagens adkomst skal stenges fysisk og tilbakeføres slik at en her får en tilsvarende standard som på øvrig gang- og sykkelvegstreking. Dette må framgå av byggeplanen for fylkesvegtiltakene.

Trafikkanlegg inkludert gang- og sykkelveg og stenging av dagens adkomst, skal i henhold til godkjent byggeplan, være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse på bygg.

Detaljplan for f_SKV2 skal være godkjent av kommunen før bygging av veganlegget starter. Ved etappevis utbygging, skal f_SKV2 være etablert langs det aktuelle delfeltet før første brukstillatelse på bygg innenfor delfeltet.

2.4 Vann og avløp

Det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløp inkludert slokkevann og overvann, som skal godkjennes av kommunen. Prosjektering og utførelse skal være iht. Ullensaker kommunes VA-norm. VA-planen skal beskrive løsninger for vann og avløp, slokkevannskapasitet, håndtering av overvann og flom. Prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning gjelder. Med bakgrunn i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for vann- og avløpsanlegg inkludert slokkevann og overvann.

Private ledninger sør i planområdet som kommer i konflikt med utbyggingen, legges om etter gjeldende krav og regler før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som kommer i konflikt med ledningene.

Ved søknad om rammetillatelse:

- Oppdatert rammeplan VA/fagrappport overvann og VA med positiv forhåndsuttalelse fra VA-enheten skal foreligge.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for VA og grunnarbeid:

- Detaljplaner for vann og avløp inkl. overvannshåndtering med positiv forhåndsuttalelse fra VA-enheten skal foreligge.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for bygg og anlegg:

- VA-anlegg og overvannsanlegg skal være bygget og godkjent av VA-enheten inkludert godkjent sluttdokumentasjon VA før det søkes igangsettingstillatelse for bebyggelse som skal betjenes, eventuelt bygg over fundament etter særskilt avtale med VA-enheten. Positiv uttalelse fra VA-enheten legges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse:

- Nødvendig kapasitet i eksisterende vann- og avløpsanlegg skal være etablert.

2.5 Renovasjon

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal renovasjonsløsning for omsøkt område være godkjent av kommunens VA-enhet.

2.6 Grønnstruktur

Vegetasjonsbelte f_GV1 og f_GV2 skal være beplantet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor tilstøtende del av BN.

Vegetasjonsbelte f_GV3 (langs gnr. 183/32) skal være beplantet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor tilstøtende del av BN.

Dersom midlertidig brukstillatelse tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstilling til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor det enkelte delområde skal det følge med en situasjonsplan i egnet målestokk. Situasjonsplanen må være utarbeidet i henhold til detaljplaner for VA og overvann med positiv uttalelse.

Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Bebyggelsens plassering
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres all bebyggelse
- Gjerder, eventuelle forstøtningsmurer o.l.
- Skilt/reklame
- Interne kjøre- og manøvreringsarealer, utearealer, parkerings- og oppstillingsplasser
- Områder for utelagring og plassering av mindre bygningsmessige installasjoner
- Tilfredsstillende løsninger for lagring / håndtering av snø og overvann, og sikring av flomveger
- Renovasjonshåndtering
- Vegetasjonsskjerm med eventuell voll

I tillegg skal det vedlegges:

- Fasade- og snittegninger med høyde på eksisterende og ferdig planert terreng.
- Sol/skygge illustrering av bebyggelse i sør nærmest eiendommen gnr. 183/32, som viser at gnr. 183/32 er solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

3.2 Dokumentasjonskrav for vann- og avløpsanlegg (VA)

All prosjektering, utførelse og dokumentasjon skal være iht. Ullensaker kommunes VA-norm, Veileder VA i byggesaker og gjeldende sanitærreglement.

3.3 Energianlegg

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg i hht. gjeldende forskrifter, bransje-publikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

3.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) §8.

3.5 Støy

Støygrenser i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn for ny bygge- og anleggsvirksomhet i forhold til eksisterende støyfølsom bebyggelse utenfor planområdet. Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i T-1442/2021 tabell 4. Anleggsarbeid mellom kl. 23 og 07 er ikke tillatt.

3.6 Blågrønn faktor

Innenfor hele planområdet skal blågrønn faktor være minst 0,6. Blågrønn faktor beregnes etter NS 3845 Blågrønn faktor. Blågrønn faktor må dokumenteres ved rammesøknad. Løsning for Blågrønn faktor må framgå av egen utomhusplan der de ulike arealene i beregningen er markert.

3.7 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for anleggsfasen med avbøtende tiltak mot forurensende avrenning for å ivareta vannmiljøet.

3.8 Anleggsfasen

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko. Spesielt sikring av skoleveg for myke trafikanter, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til HMS legges til grunn.

3.9 Hogst

Avvirking/hogst skal legges utenom yngletiden, 15.april – 15.juli.

3.10 Biologisk mangfold

Det har vært gjennomført kartlegging av naturmangfold. Det vises til notat 2024-N21 datert 20.09.2024, utarbeidet av Miljøfaglig Utredning. Det avsettes areal i nordvest som skal være forbeholdt arten ullurt. For å få raskt tilslag av ullurt på nye tilrettelagte arealer, skal det samles frø på forhånd for å så dem inn senere. Se bestemmelse til hensynssone H560.

Ved planting i regulert grønnstruktur og på grøntarealer inne på tomtene, skal det ikke benyttes arter som på Artsdatabankens fremmedartsliste er vurdert med potensielt høy risiko eller høyere risiko. Det bør fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen.

3.11 Fremmedlistede arter

Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert fremmedlistede arter skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:

- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.
- Området skal følges opp påfølgende 3 år med hensyn til fjerning av fremmede arter.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Næringsbebyggelse BN

Innenfor BN tillates oppføring av næringsbygg uten kjellere/underetasjer, med tilhørende interne kjøre- og manøvreringsarealer, utearealer, parkerings- og oppstillingsplasser. Bygninger og anlegg kan omfatte virksomheter som driver produksjon, service, verksted, håndverk, anleggs- og lagervirksomhet. Kontor tillates kun i tilknytning til stedlig virksomhet. Det tillates ikke forretninger og næringsvirksomhet som er sjenerende ved lukt, røyk, støy eller annet, eller utstillinger som henvender seg til de forbikjørende på Trondheimsvegen. Dersom utendørs lagring er en forutsetning for virksomhetens drift, må dette godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak. Arealene skal være skjermet for innsyn fra Trondheimsvegen.

Grøntområder inne på tomtene skal ha god funksjonalitet med hensyn på forsinkelse og fordrøyning av overvann.

For å unngå at det kan ledes gass ut i arealene utenfor hensynssone H390, skal det utføres tetningstiltak, f.eks. leirpropp eller gasstett betong for mindre installasjoner, i randsonene til H390 for all infrastruktur i grunnen.

4.2 Utnyttelse og høyder

Innenfor BN tillates bygg med maks. 10m gesimshøyde. Dersom bebyggelsen har møne- eller pulttak er maks. mønehøyde 13m. Byggehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Takoppbygg for tekniske rom, tekniske installasjoner, heis- og trapperom kan tillates inntil 3m høyere enn angitte byggehøyder, innenfor 20% av takflaten, og minimum 3m fra fasade. For bygg i sør tillates ikke takoppbygging for tekniske installasjoner på den delen av bygget som ligger mot eiendommen gnr. 183/32.

Utnyttelsen for BN settes til maks. bruksareal BRA=15.000m². Parkeringsplasser jfr. pkt. 4.3 inngår i beregning av BRA. Det skal utarbeides arealregnskap ved søknad om oppføring av hvert nytt bygg.

For bygninger som ut fra sin funksjon har etasjehøyder over 3m, skal bruksareal ikke regnes med tenkt plan for hver tredje meter. Oppstillingsplasser for større kjøretøy på terreng, regnes ikke med i bruksarealet (BRA) til bebyggelsen.

4.3 Parkering

Parkeringskrav for bil settes til 0,5 til 1 og minimum 2 sykkelplasser pr. 200m² bruksareal for industrivirksomhet, og 0,5 til 1 og minimum 2 sykkelplasser pr. 400m² bruksareal for anleggs- og lagervirksomhet.

For de nye næringsbyggene skal minst 30% av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

Minimum 5% av parkeringsarealer ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

4.4 Funksjons- og kvalitetskrav

Det skal være variasjon i material- og fargevalg. Bebyggelsen skal ha jordfarger. Fjernvirkning og fare for refleksjon skal hensyntas.

Både bebyggelse og utomhusarealer skal ved materialbruk og utforming ha en god estetisk utforming, tilpasset virksomhetens funksjon og stedets karakter. Den samlede bebyggelsen innenfor planområdet skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Det skal være særlig fokus på fasade som vender mot Trondheimsvegen. Det skal ved rammesøknad vedlegges en estetisk redegjørelse.

4.5 Skilt og reklame

Skilt og reklame skal tilpasses/underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot veg. Skilt/reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene. Utførelse skal som et klart utgangspunkt være i enkeltbokstaver og ikke hele, trykte skiltplater. Skilt og reklame skal inngå i estetisk redegjørelse.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

o_SKV1 omfatter del av fv. 1551 fram til senterlinje.

f_SKV2 skal opparbeides som felles adkomstveg for hele næringsområdet.

5.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegen o_SGS1 og o_SGS2 skal opparbeides slik som vist på plankartet i fbm. etablering av nytt kryss med fv. 1551.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Disse arealene skal benyttes til overvannshåndtering og snøopplag, tekniske installasjoner, skilting og belysning.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal

Disse arealene skal benyttes til overvannshåndtering og snøopplag, tekniske installasjoner, skilting, belysning, og egnet vegetasjon.

5.4 Frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5m målt fra tilstøtende vegers terrengnivå.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsbelte

Vegetasjonsbeltene f_GV1 og f_GV2 langs fv. 1551, samt f_GV3 langs gnr. 183/32, skal beplantes med trær og/eller busker. Det kan også etableres voll innenfor vegetasjonsbelte f_GV3.

7. HENSYNSSONER

7.1 Hensynssone H190 Andre sikringssoner

Høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn

I planområdet gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Oslo lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08-3_baner-Alt.øst. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter/penetrerer hinderflater (restriksjonsplan) og radioteknisk (navigasjonsanlegg) etter Avinors tegning ENGM-P-09-3_baner-Alt.øst (angitt med røde og blå koter) skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner. Med søknad om radioteknisk vurdering må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. For kraner må søknaden inneholde nøyaktig posisjon og størrelse på kranen.

Turbulensforhold ved Oslo lufthavn

Planlagte tiltak som vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2km (basert på terskelhøyde), er betinget av Avinors godkjenning med henblikk på turbulens. Det samme gjelder tiltak som planlegges etablert på terreng som er lavere enn rullebanen, dersom tiltaket i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Turbulensvurdering skal gjøres mot lufthavnens eksisterende østre rullebane og fremtidig 3. rullebane alternativ øst. Planer og opplysninger for tiltaket skal forelegges Avinor for turbulensvurdering, på slik form at Avinor entydig kan danne seg et bilde av tiltaket, med målsatt plassering ift. rullebane, spesielt minste avstand fra tiltak til rullebanens senterlinje (eller forlengelse av denne), dimensjoner, samt høyde på tiltaket, inkl. maksimal høyde på tiltaket over terreng, samt terrengformasjoner rundt tiltaket. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for Avinors turbulensvurdering, sørge for og bekoste innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til Avinors retningslinjer.

Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Oslo lufthavn skal det ved behov for belysning av særskilt styrke eller vinkling utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre avbøtende tiltak mot reflekterende flater innenfor planområdet.

Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Oslo lufthavn

Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Det stilles krav om lukket håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs.

7.2 Hensynssone H390 Annen fare

Innenfor hensynssonen H390 tillates ikke etablering av bebyggelse eller infrastruktur i grunnen, bebyggelse over grunnen, faste dekker, og tiltak som kan føre til føringsveger for tetrakloreten ut av hensynssonen. For kommunal infrastruktur som ligger innenfor hensynssonen tillates etablering, reetablering og vedlikehold.

Det kan etableres gruset kjøreveg, parkerings- og manøvreringsareal innenfor hensynssonen H390. Sonen kan beplantes og nyttes til snøopplag. Tilførte forsterkningsmasser skal være permeable.

Det skal ikke legges til rette for at personer benytter dette området som oppholdssted, med type benker og lignende.

Hensynssonen må være tilgjengelig for ev. ytterligere tiltak og undersøkelser.

7.3 Hensynssone H410 Krav vedrørende infrastruktur

Innenfor hensynssonen H410 ligger det kommunal vannledning. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene som er i strid med gjeldende krav og normer. Vannledningen kan bli krevd omlagt dersom det foreslås tiltak i strid med gjeldende krav og normer. Det skal utføres tetningstiltak, f.eks. leirpropp eller gasstett betong for mindre installasjoner, i randsonene

mellom områdene for all infrastruktur i grunnen. Før tiltak innenfor hensynssonen kan iverksettes, skal det foreligge positiv forhåndsuttalelse fra ledningseier.

7.4 Hensynssone H560 Bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for at arten ullurt får gode vekstforhold. Det øverste laget fjernes slik at det ikke blir frøbank med fremmedarter som følger med når masser flyttes. Det skal brukes næringsfattig sand fra området der ullurt vokser, og ikke innblandet med andre næringsrike masser. Fremmedarter skal fjernes på disse arealene, særlig de første årene, samt slått av gras ved behov.