

## 7. Vedlegg

**Vedlegg 1:** Bestemmelser tilknyttetområderegeringsplan for Gardermoen Næringspark II B og C, Plan-ID 319, bestemmelser og plankart.

**Vedlegg 2:** Detaljreguleringsplan for Gardermoen Næringspark 1 Nordre del, reguleringsbestemmelser og plankart

**Vedlegg 3:** Risikovurdering av de nye aktivitetene mtp. ytre miljø.

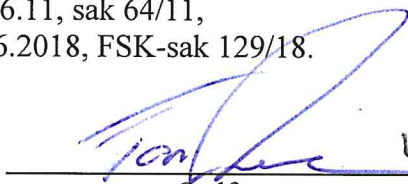
**Vedlegg 4:** Lokal beredskapsplan for Ragn-Sells avd. Jessheim

**Vedlegg 1:** Bestemmelser tilknyttet områdereguleringsplan for Gardermoen Næringspark II B og C, Plan-ID 319, bestemmelser og plankart.

# ULLENSAKER KOMMUNE

## BESTEMMELSER TILKNYTTET OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR GARDERMOEN NÆRINGS-PARK II B OG C, PLAN-ID 319

Vedtatt av Herredstyret: 06.06.11, sak 64/11,  
endret i Formannskapet 19.06.2018, FSK-sak 129/18.

  
Ullensaker kommune  
Ordfører

### 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, 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 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.

- 2.5.2 *Utgått. Erstattet av ny 2.5.1.*

- 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 veger, 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 veger, 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 ivaretatt 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 Terreng høyder

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. Utendørs lagring 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, forurensete 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 stedege 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 stedege 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, energiresurser 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>.

#### 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 tilliggende kollektivterminal

### 4.6. Kvartal K6.1

#### Formål

Kontor.

Innenfor formålet Kontor tillates etablert:

- Kontorer med tilhørende funksjoner

#### Utnytting

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 strøktjenende 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.

#### 4.15.1 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.

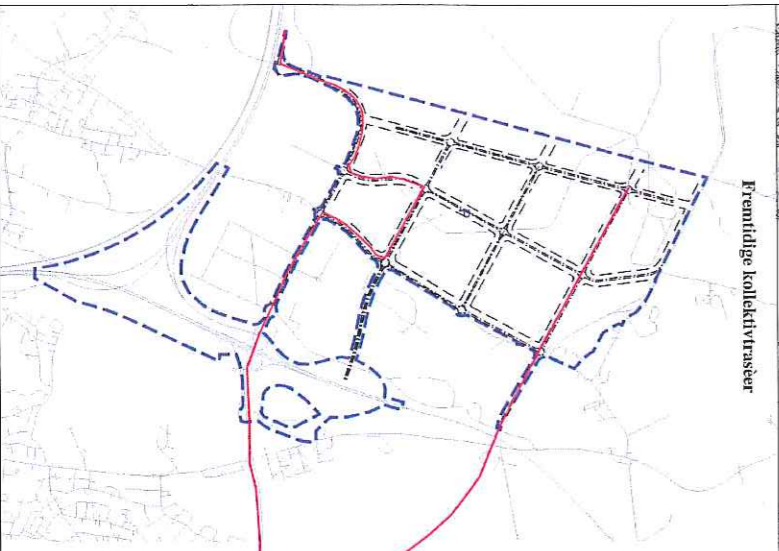
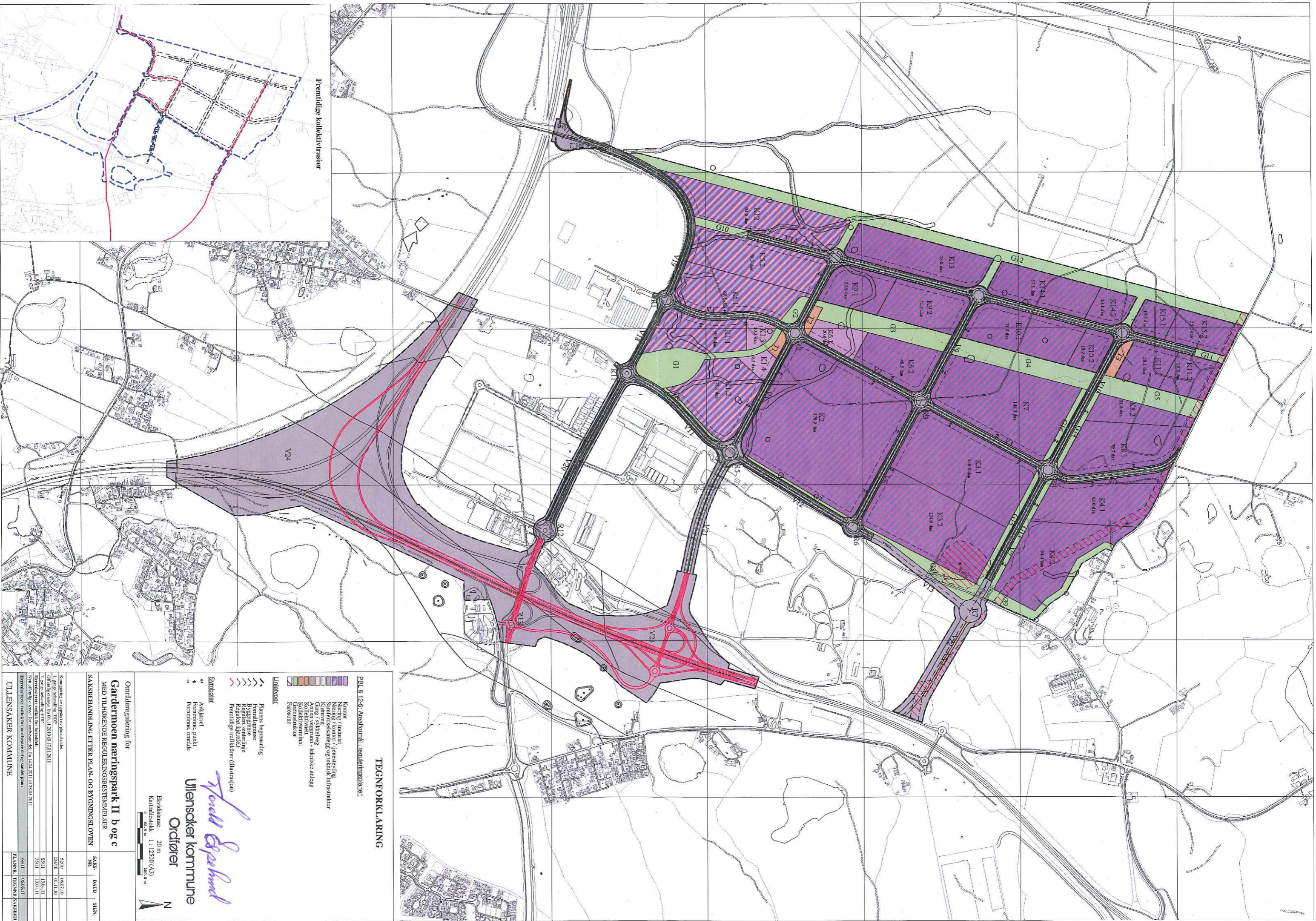
## 7. Hensynssone

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.

- \* \* \* \*





**TEGNFORKLARING**  
PBL § 12-5: Arealformål i reguleringsplanen

- Kontor
- Næring / Industri
- Næring / tjenesteyting
- Samfundsservice og teknisk infrastruktur
- Parkering
- Gang / sykkelveg
- Annet vegareal - tekniske anlegg
- Kollektivt
- Kollektivt
- Grønnstruktur
- Personer

- Linjetyper**
- Planens begrensning
  - Formaksgranse
  - Reguleringsgrense
  - Reguleringsgrense
  - Fremtidige utførelser (illustrasjon)

- Symboler**
- Aukjæsel
  - Formnime, punkt
  - Formnime, område

Ullensaker kommune  
Ordfører

*Stodd Espeland*

Bjeldstane 20 m  
Kartmålssk. 1:12500 (A3)  
0 20 40 80 160 320 640 m

Områdeegutering for **Gardermoen næringspark II b og c** MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

PLANNR.	TRISAKK	STATUS	DATE	SIGN.
52/10			06.07.10	
23/10			01.11.10	
85/11			13.04.11	
39/11			13.01.11	
64/11			06.06.11	
PLANNR.	TRISAKK	STATUS	DATE	SIGN.

Kommisjon av oppnevnte rådmennsleder

1. juleoppstilling: HOP

Offisiell uttalelse fra OeL 11/2010 til 17/01/2011

2. juleoppstilling: HOP

Hverdagsvare vedtak for forsvaredd

Hvil (dring, eiersyn) for advokater OeL fra 14/01/2011 til 26/01/2011

Hverdagsvare vedtak for advokater OeL og samlet plan

**Vedlegg 2:** Detaljreguleringsplan for Gardermoen Næringspark 1  
Nordre del, reguleringsbestemmelser og plankart







SGS1		X		X					
SGS2	X								
SGS3		X							
SGS4	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SGS5	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SGS6	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SGS7*									
SGS8	X		X						
SGS9		X		X					
SGS10		X		X	X				
SGS11	X	X	X	X	X				
SGS12						X	X	X	X
SGS13						X			X
SGS14							X	X	
SGS15									X
SGS16								X	
SGS17								X	X
SGS18			X			X			

\*SGS7 opparbeides samtidig som V23

Rekkefølgekravene for veiltakene SKV innebærer også tilgrensende gang/sykkelvei og teknisk areal.

For tiltakene benevnt SKV og SKVR gjelder rekkefølgekravet også vann- og avløp som ligger i tilknytning til veianlegget, jf. rammeplan omtalt i §2.3.

### 2.1.1 Hovinmovegen

Hovinmovegen skal opparbeides i samsvar med planen før første brukstillatelse gis og skal være hovedatkomst for planområdet inntil nytt hovedveisystem er bygget, se punkt 2.4.1.

Holdeplasser kan opparbeides langs Hovinmoveien som kantstopp eller busslomme. Holdeplasser langs offentlig kjørevei (SKV) kan etableres innenfor i formålene "Annen veggrunn – tekniske anlegg" (SVT), "Gang og sykkelvei" (SGS) og "Grønnstruktur" (G). Gang og sykkelvei må tilpasses holdeplasser for buss.

### 2.1.2 Gang og sykkelveg langs Hovinmovegen

Det skal opparbeides gang og sykkelveg langs Hovinmovegens vestsida iht. rekkefølgematrikse. SGS7 skal opparbeides samtidig som V23.

### 2.1.3 Turvei

Det skal opparbeides turvei i G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7 og G9. Turveibredder skal være 4 meter. Bruksbredden på turveiene må være på minimum 2 meter gruset bredde.

Opparbeidelse av turvei i G1, G2 og G3 skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved brukstillatelse innenfor NK1 og FKN1.

Turvei i G4 skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved 1. brukstillatelse innenfor hele område.

Turvei i G5 og G6 skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved 1. brukstillatelse innenfor NK3 og N3.

Turvei i G7 og G9 skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved 1. brukstillatelse innenfor N2 og N3.

## **2.2 Byggeplaner - samferdselsanlegg**

Før utbygging av samferdselsanlegg som skal overtas av det offentlige kan igangsettes, skal byggeplaner som er tilpasset prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad være utarbeidet i henhold til gjeldende håndbok for byggeplaner fra Statens vegvesen, og være godkjent av rette vegmyndighet.

Når omkringliggende samferdselsanlegg er endelig avklart skal byggeplaner og skiltplaner for følgende samferdselsanlegg godkjennes av Statens vegvesen:

- SKV1's tilkoblingspunkt mot V21

Søknad for fylkesveger skal godkjennes av Statens Vegvesen/fylkeskommunen.

## **2.3 Vann og avløpsanlegg**

Det skal utarbeides en rammeplan for hovedledninger for vann og avløp som skal behandles av Ullensaker kommune. Plan for eventuelle nødvendige områdeeksterne VA-anlegg som skal betjene området skal utarbeides i samråd med kommunen og inngå i rammeplanen.

Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres, bygges og dokumenteres iht. krav og bestemmelser i Ullensaker kommunes VA-norm og Standard Abonnementsforskrift for vann og avløp i Ullensaker kommune. Detaljplaner VA skal være gjennomgått og gitt en positiv uttalelse fra VARV-enheten før søknad om igangsettingstillatelse sendes bygningsmyndigheten.

Hovedledninger for vann og avløp som i henhold til rammeplan skal ligge i områder som ikke kan bebygges (for eksempel veg-/teknisk areal eller områder utenfor byggegrenser i planen), skal være bygget og godkjent som driftsklare av kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen de betjener. Hovedledninger for vann og avløp som i henhold til rammeplan skal ligge i områder som kan bebygges (for eksempel tomteareal), skal være bygget og godkjent som driftsklare av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener, med mindre en eventuell annen ordning er godkjent på forhånd av kommunen. Vann- og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Vannmålere skal monteres der forskriftene krever det.

Behandling av overflatevann/takvann/drensvann skal skje iht. prinsippet om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at grunnvannet ikke forurenses. Eventuelle nødvendige tillatelser må innhentes fra forurensningsmyndigheten.

Krav stilt i Forskrift om påslipp av olje og letter 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.

## **2.4 Rekkefølgekrav for samferdselsanlegg utenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark I, nordre del**

### **2.4.1 E6-kryss med veglenker**

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 opparbeidet 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.

### **2.4.2 Midlertidig gangvei langs Hovinmoveiens eksisterende trasè**

Det skal opparbeides midlertidig gang/sykkelvei langs Hovinmovegens eksisterende trasè på den strekningen av Hovinmovegen som må legges om når V23-krysset bygges. Det skal også bygges gang/sykkelveg/fortau i tråd med gjeldende arealplaner videre sørover til eksisterende gang- og sykkelvei ved Jessheimveien. Bredden på den midlertidige gang/sykkelveien skal være 3 m. Den midlertidige og den permanente gangveien skal sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved 1. brukstillatelse innenfor hele planområdet.

### **2.4.3 Vilbergvegen**

Teknisk plan for Vilbergvegen (R11-R7, ihht GNP II) skal være godkjent av Viken fylkeskommune før 1. igangsettingstillatelse gis innenfor planområdet, bortsett fra for felt NK1, NK2b og N1.

Del R5-V12-R6 (ihht GNP II) av Vilbergvegen skal være detaljregulert i sammenheng med GNP II Vilbergmoen og opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltene FKN1 og FKN2.

### **3. FELLESBESTEMMELSER**

#### **3.1 Beregning av utnyttelsesgrad**

For bygninger med romhøyde over 3 meter skal bruksareal (BRA og %BRA) ikke regnes med tenkte plan for hver tredje meter.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal (BRA) med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Parkeringsarealer helt eller delvis under terreng regnes uansett ikke med i bygningens bruksareal.

Parkering på terreng medregnes i beregningen av utnyttelsesgrad (% BRA) med 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass, uavhengig av type biloppstillingsplass.

#### **3.2 Byggegrenser, plassering og høyder**

Byggegrenser for hovedveiene er vist i plankartet. Byggegrenser for øvrige interne veier innenfor kvartalene er 10 meter fra ytterkant vei. Byggegrensene beregnes fra midtlinje nærmeste kjørebane.

Deler av bygningenes fasadeliv skal så langt mulig plasseres med retning tilsvarende byggegrensen for å oppnå en intern kvartalsstruktur. Annen plassering skal begrunnes særskilt. Byggegrensene er ikke til hinder for etablering av parkeringsareal.

#### **3.3 Drivverdige masser, massedisponering, terreng og høyder**

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 +198 innenfor planområdet, i henhold til godkjente drifts- og avslutningsplaner og driftskonsesjoner etter gjeldende lovverk. All masse skal tas ut ned til minimum kote +201, med mindre annet er godkjent i drifts- og avslutningsplan.

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

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

Det skal legges vekt på en tilpasning til terreng og veger utenfor planområdet. For nordre del av planområdet (Felt N2 og N3) skal det gis en tilpasning til terreng i nord. De fremtidige terrenghøydene fastsettes gjennom utomhusplaner i byggesakene.

Gjenværende restmasser innenfor planområdet er tenkt brukt som tomtearrondring internt på området.

### **3.4 Utforming av områder for bebyggelse og anlegg**

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 med store dimensjoner skal søkes brutt opp ved hjelp av form- og fasadeuttrykk.

Kvartalene skal ha visse fellestrekk og konsepter for utforming av bebyggelse og anlegg som gir området et helhetlig preg.

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.

- Bebyggelsen skal utformes med varierte høyder, volumer og fasader.
- Installasjoner og utsmykninger i viktige kryss og rundkjøringer vil kunne være viktige elementer for å orientere seg i området og skape særpreg i kvartalene.
- Farger og materialer skal være i samspill med bygningsmiljø, bygningens karakter og detaljering.
- Belysning skal utformes etter prinsippene for «belysningshierarki» (allmennbelysning, gatebelysning, inngangsbelysning osv).
- Flombelysning bør unngås der det er mulig.
- 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.
- 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.

Det vises til Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken eller planer/retningslinjer som erstatter denne.

### **3.5 Parkering**

Parkering skal være iht. enhver tid gjeldende kommuneplan/parkeringsnorm.

Parkering for bil:

Maksimalt antall parkeringsplasser skal være i henhold til følgende parkeringsnorm:

Logistikk, lager, terminalvirksomhet:	1 pr. 400 m <sup>2</sup> BRA
Produksjon/lett industri:	1 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor:	1 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Hotell, konferanse:	1 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning for plasskrevende varegrupper:	1 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Bensinstasjon:	1 pr. 50 m <sup>2</sup> BRA

Minst 5 % av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede.  
Minst 30 % av p-plasser ved publikumsbygg og større parkeringsanlegg for næring skal være tilrettelagt for el-bil parkering.

Det er kun tillatt med parkering direkte tilknyttet virksomhetene innenfor planområdet.

Parkeringsarealer på terreng skal ha god kvalitet og god estetisk utforming. Arealene skal deles opp av vegetasjon eller andre positive elementer og ha permeable belegningsmaterialer.

I felt FKN1 og FKN2 skal minimum 60% av parkeringsplasser for bil for bebyggelse som primært inneholder forretning, kontor eller hotell opparbeides under bygg eller i fellesanlegg. For øvrig bebyggelse kan parkeringsplasser opparbeides på bakkeplan, under bygg eller i fellesanlegg. Parkeringsarealer på bakkeplan skal rammes inn /skjermes.

Parkering for sykkel:

Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 30% av de ansatte.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres i nærheten av hovedinngang.

Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesområder for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.

All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som ladesykkel og sykkelvogn etc..

### **3.6 Beplantning og grøntareal**

Innenfor hvert felt (eventuelt delfelt) skal det settes av minimum 15 % netto tomtareal til interne grøntarealer, som i størst mulig grad skal tilknyttes overordnet grønnstruktur i området. Med netto tomt menes det arealet som er avsatt til bebyggelse og anlegg på plankartet.

Halvparten av G2 inngår i kravet om 15% interne grøntarealer for NK1.

Halvparten av G2 inngår i kravet om 15% interne grøntarealer for FKN1.

G17a inngår i kravet om 15% interne grøntarealer for NK2a.

G17b inngår i kravet om 15% interne grøntarealer for FKN2.

Grønnstrukturen langs SKV1-SKV6 vist i plankartet, inngår i kravet om 15% grønnstruktur innad på hvert felt.

### **3.7 Midlertidige anlegg og utendørs lagring**

Midlertidige og mobile anlegg skal skjermes mot nabo og veg.

Utendørslagring tillates ikke for områdene FKN1 og FKN2. For de øvrige feltene tillates utelagring forutsatt tilfredsstillende skjerming mot vei og friområder og ikke være til sjenanse for omgivelsene eller luften. Områder for utelagring og plassering av mindre bygningsmessige installasjoner skal fremgå i utomhusplanen.

### **3.8 Estetikk, skilt og reklame**

Tiltak skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket. Området bør ha en enhetlig utforming og skilting.

Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken eller planer/retningslinjer som erstatter denne skal legges til grunn.

### **3.9 Funksjons- og kvalitetskrav**

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell utforming og miljø.

Utearealer skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer som kan fungere som ledelinje for blinde/svaksynte.

Alle publikumsbygg skal ha trinnfri atkomst til hovedinngang som skal markeres i underlaget i form av ledelinjer/kontrastmerking.

### **3.10 Risiko og sårbarhet**

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 mv. 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.

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

### **3.11 Restriksjoner iht. flyplassens primære funksjoner**

I planområdet gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter på gjeldende restriksjonsplan for Oslo lufthavn. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

Ingen del av bygning/anlegg skal penetrere hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter/penetrerer koter (røde streksymboler) på Avinors tegning «ENGM-P-09-Tre rullebaner»\*, skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det skal foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner.

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.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

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

OSL skal varsles i alle plan- og byggesaker innenfor planområdet, også for å kunne foreta risikoanalyser i forhold til en eventuell fremtidig tredje rullebane.

### **3.12 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 skal følges. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Anleggstrafikk skal ikke belaste boligområdet i området Vilberg og Lie.

### **3.13 Energi**

Planområdet ligger innenfor tilknytningsplikten til Statkraft Varmes konsesjonsområde for fjernvarme, jf. gjeldende bestemmelser i pbl. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, ombygging/rehabilitering med BRA > 500 m<sup>2</sup>. Ved byggeprosjekt hvor samlet BRA > 500 m<sup>2</sup> er fordelt på flere enheter gjelder tilknytningsplikten tilsvarende. Det vises til de til enhver tid gjeldende bestemmelsene for fjernvarme.

Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut i fra et miljømessig,



energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra konsesjonsinnehaver/ fjernvarmeanleggets eier.

Det skal legges til rette for helhetlige miljøvennlige energiløsninger innenfor planområdet, med bruk av klimanøytrale energikilder, energiresurser 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.

### **3.14 Renovasjon**

Det skal legges til rette for at renovasjon kan praktiseres i samsvar med gjeldende regelverk for næringsavfall jf. Forurensningslovens § 32.

### **3.15 Fornminner**

Før det gis tillatelse etter plan- og bygningsloven, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

### **3.16 Plassering av avkjørsler**

Plassering av avkjørslene (vist på plankart med piler) er veiledende, men maks antall og fra hvilken veg tomta skal ha atkomst er bindende.

### **3.17 Prosesskrav til byggesak**

Alle byggesaker innenfor planområdet skal forelegges OSL, Elvia og Forsvarsbygg.

### **3.18 Nettstasjoner**

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 Elvia sine spesifikasjoner til utforming.

## **4. BEBYGGELSE OG ANLEGG - FELTBESTEMMELSER**

### **4.1 Felt FKN1 og FKN2**

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt FKN1: %BRA = 125 %.

Felt FKN2: %BRA = 125 %.

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +240.

Tekniske installasjoner over gesims for heis, ventilasjon og andre tekniske funksjoner kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde.

Feltene skal opparbeides i henhold til koteanvisning på plankartetet +/-2m. Utover dette kan fremtidige terrenghøyder vurderes nærmere i de enkelte byggesakene.

Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet forretning, kontor og næringsbebyggelse tillates det etablert:

Formål	Felt FKN1	Felt FKN2
Forretning for plasskrevende Varegrupper	25.000 m <sup>2</sup>	21.300 m <sup>2</sup>
Strøktstjenende handel	300 m <sup>2</sup>	0
Kontorer med tilhørende funksjoner	3.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Hotell/overnatting	x	X
Beverting	x	X
Næringsbebyggelse	x	X

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m<sup>2</sup>, som er et maksimumstall for formålet's bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 3.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager med tilhørende kontor.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Definisjon av plasskrevende varer:

Med plasskrevende varer menes forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter.

Annet:

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende.

## 4.2 Felt NK1, NK2 og NK3

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt NK1: %BRA = 80 %

Felt NK2: %BRA = 80 %

Felt NK3: %BRA = 80 %

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +235.

Tekniske installasjoner over gesims for heis, ventilasjon og andre tekniske funksjoner kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde.

Feltene skal opparbeides i henhold til koteanvisning på plankartetet +/-2m. Utover dette kan fremtidige terrenghøyder vurderes nærmere i de enkelte byggesakene.

#### Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet næring og kontor tillates det etablert:

Formål	Felt NK1	Felt NK2	Felt NK3
Kontorer med tilhørende funksjoner	1.300 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Strøkstjenende handel	300 m <sup>2</sup>	0	0
Hotell/overnatting	x	x	x
Næringsbebyggelse	x	x	x

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m<sup>2</sup>, som er et maksimumstall for formålet bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 3.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager med tilhørende kontor.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Annet:

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende.

### 4.3 Felt N1, N2 og N3

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt N1: %BRA = 80 %

Felt N2: %BRA = 75 %

Felt N3: %BRA = 75 %

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +230.

Tekniske installasjoner over gesims for heis, ventilasjon og andre tekniske funksjoner kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde

Feltene skal opparbeides i henhold til koteanvisning på plankartetet +/-2m. Utover dette kan fremtidige terrenghøyder vurderes nærmere i de enkelte byggesakene.

Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet næring tillates det etablert:

Formål	Felt N1	Felt N2	Felt N3
Næringsbebyggelse	x	x	x

Truckstopp (bensinstasjon/ vegserviceanlegg for tungtrafikk)	X	X	X
Midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg	X	X	X

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m<sup>2</sup>, som er et maksimumstall for formålet's bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 3.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager med tilhørende kontor.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Innenfor angitte formål skal det legges til rette for små- og mellomstore bedrifter («næringshage») innen hvert delområde.

Støyende virksomheter tillates ikke av hensyn til boligbebyggelsen på Vilberg og Lie.

## 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Samferdselsanlegg

Alle veger skal være private veger. Unntatt fra dette er Hovinmovegen med tilhørende gang- og sykkelvei (SKV7 og SGS4-7) som skal være kommunal.

Designhåndbok for veganlegg Gardermoen næringspark benyttes for utforming av vegene eller planer/retningslinjer som erstatter denne. Gang/sykkelveger og veger kan utvides/justeres etter søknad uten reguleringsendring.

### 5.2 Bestemmelsesområde

Innenfor #1 og #2 tillates planfri kryssing i form av overgang/skibro.

Innenfor #3 tillates påkobling til undergang av Vilbergveien. Gang og sykkelvei innenfor område må tilpasses undergangens plassering og kan vike fra plasseringen inntegnet på plankartet uten reguleringsendring.

Innenfor #4 tillates tilknytning mellom SGS8 og SGS19.

## 6. GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Type grønnstruktur

Grønnstruktur tilhørende og langs SKV1-SKV6 samt SKVR1 hører til det tilstøtende felt for bebyggelse og anlegg. Denne grønnstrukturen skal være åpen for allmennheten, og skal ikke gjerdes inn.

Såfremt hovedgrepet beholdes og arealene avsatt til grønnstruktur er av samme

størrelsesorden kan ovennevnte hovedgrønnstruktur forskyves og tilpasses gjennom utomhusplan ved søknad om tiltak.

I tillegg til en detaljert utomhusplan for planlagt tiltak skal det leveres en overordnet situasjonsplan for hvert delfelt som sikrer alle eiendommer adkomst og like rettigheter.

Ved rammesøknad skal det leveres en planteplan som konkretiserer hensiktsmessig planteavstand for trær/hekk.

## **6.2 Krav til G1-G26**

Gang- og sykkelvegene skal minimum være 4 meter brede. For øvrig skal det innpasses gangveier der kommunen krever det.

Det tillates oppført bygg og anlegg, samt terrengbearbeiding som er naturlig for gjennomføring av grønnstrukturens ulike funksjoner og drift.

Ved rammesøknad skal det leveres en planteplan som konkretiserer hensiktsmessig planteavstand for trær/hekk. Trær som plantes skal ha en stammeomkrets på minimum 10-12 cm, 1 meter over bakken.

Grøntstrukturen skal:

- gis en variasjon i bredde og utforming, og bli et strukturerende, rom- og formdannende element både inne i og mellom kvartaler
- bruke eventuelle 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
- brukes aktivt i overvannshåndteringen
- tilpasses grøntstrukturen inne i kvartalene

## **6.3 Krav til G7 og G9**

Nordre del av G7 og G9 er overgangssoner mellom framtidig terreng innenfor planområdet og tilgrensende eksisterende terreng utenfor planområdet. Overgangssonene skal etableres som grønne områder. Det skal etableres stedegen vegetasjon og suppleres med ny og hurtigvoksende vegetasjon, samt påføring av masser ved behov.

Det skal vurderes tilkobling mot turstier i tilgrensende områder.

# **7. HENSYNSSONE**

## **7.1 Faresone høyspenningsanlegg**

Innenfor faresone H370 tillates drifting og oppsetting av kraftlinjer. Hvis traseene kables kan det normalt iverksettes tiltak inntil 2 meter for høyspenningsanlegg målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.

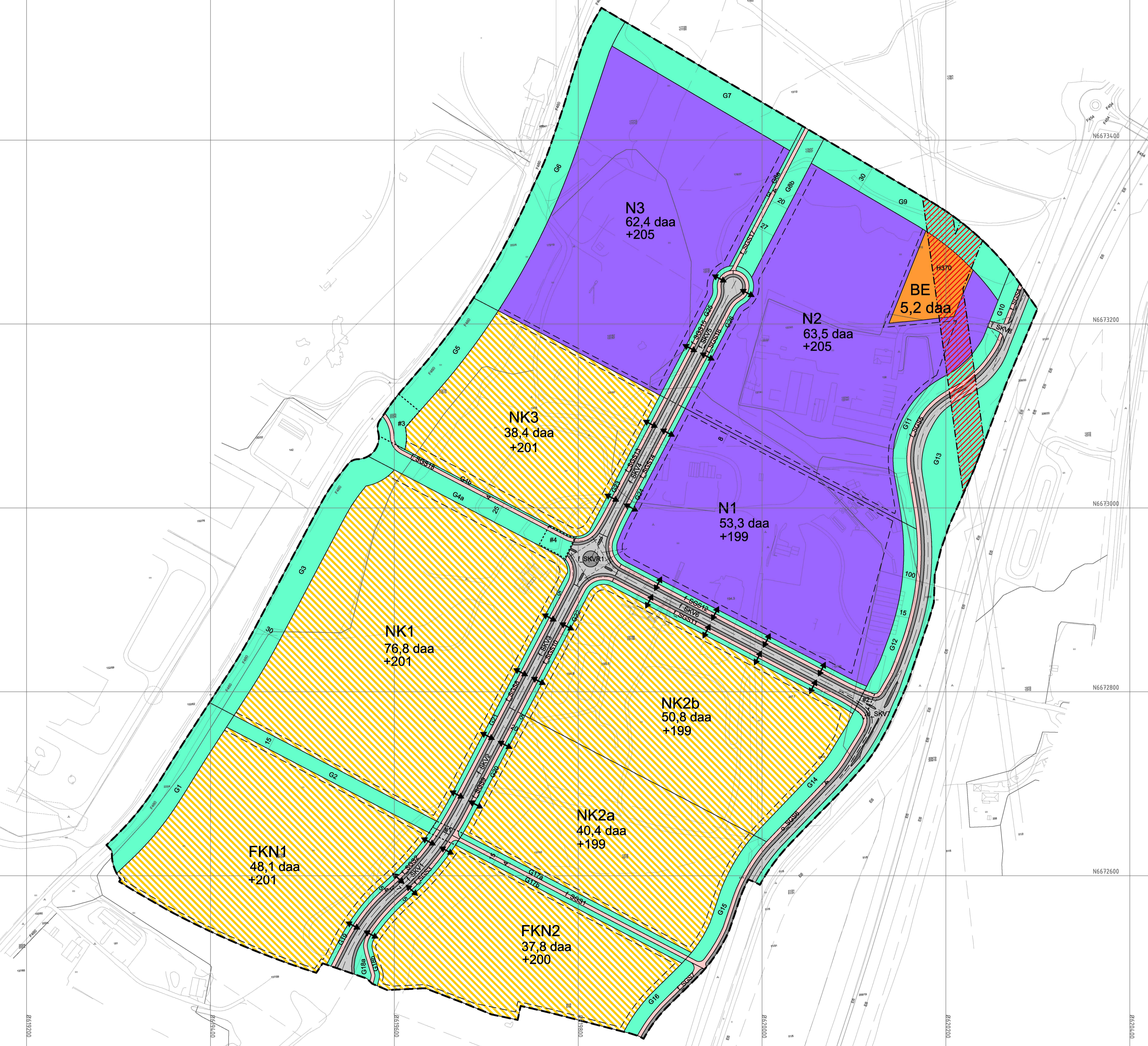
Arealet innenfor faresonen tillates benyttet til den type næringsformål som er forsvarlig og avklart med netteier.

Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen må avklares med netteier innen byggestart.

## **8. BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER**

Før utbygging av områder kan skje kan det inngås utbyggingsavtaler. Utbyggerne må påregne å bekoste teknisk infrastruktur som f. eks. vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, bussholdeplasser, park og grønnstruktur i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Ved inngåelse av utbyggingsavtaler skal de til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn.

Nærmere detaljer og presiseringer av innholdet i planbestemmelsene kan fremgå av en utbyggingsavtale.



**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- BN Næringsbebyggelse
- BE Energianlegg
- BKB Kombineret bebyggelse og anleggsformål

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- SKV Kjøreveg
- SGS Gang-/sykkelveg
- R1 R1
- SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

- G Blå/grønnstruktur

**§12-6 - Hensynssoner**

- H370 Høyspeningsanlegg (inkl høyspentkabler)

**§12-7 - Bestemmelsesområder**

- # Utforming

**Linjesymbol**

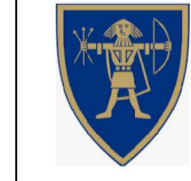
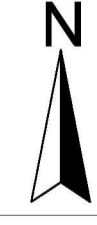
- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Friskitlinje

- Grense for faresone
- Måle og avstandslinje
- Punksymboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart:  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84  
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m  
 Kartmålestokk: 1:2000 m (A1)  
 0 25 50 75 100m



**Detaljregulering**  
**Gardemoen Næringspark 1 nordre del**  
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 437  
 Forslagsstiller: Oslo Logistikkpark Gardemoen

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Dato	Revisjon	Del av Vilbergveien tatt ut av planen	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
13.04.2021	Revisjon	Del av Vilbergveien tatt ut av planen			
	Revisjon				
	Revisjon				

**Kommunestyret sitt vedtak**

Kommunestyrets vedtak		
2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra .....	16.04.2020	til 02.06.2020
1. gangs behandling	49/20	31.03.2020
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		18.10.2018
Oppstartsmøte		05.09.2018

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **ASTRUP OG HELLERN** TEGNNR. DATO SIGN.  
 18.02.20 HEM

Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av



### Vedlegg 3: Risikovurdering av de nye aktivitetene mtp. ytre miljø.



Farekartlegging						Eksisterende barrierer		
Kommentar	Hovedprosess	Underprosess	Fare (eksponering for)	Farebeskrivelse	Årsaker	Menneske	Organisatorisk	Fysisk/Teknisk
Ved utendørs lagring av plast. Tatt fire prøver av mikroplast i utslipp til sedimenterings basseng siden 2020, ingen funn.	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Forurensing i form av plastutslipp (mikroplast) til lokal resipient	*manglende oppsamling *manglende prøvetaking *feil lagring *feil håndtering		*feing av uteområdet minimum tre dager i uke, oftere ved behov *tømming av overvannskummer (tre ganger i året) *månedlig sjekk av kummer *årlig rengjøring av infiltrasjonsbasseng *prøvetaking av mikroplast en gang i året	*satt inn rør med neddykket rør for å reduserte forekomst av mikroplast i 2021
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning av blandet trevirke (ikke impregnert)	*Støvfukt til luft *Finstoff til overvann *Avvik i trevirke som kan føre til brann i kvern/trevirke *Støy		*Vanner når kverne går, dyser som sprer vann over kvernehuset *Overvann renses i overvannssystemet *Mottakskontroll for å ta ut avvik i avfallet *Støyende aktivitet, men ingen naboklager	
Skal foregå innunder tak	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning/kutting av hardplast (ny kuttevern) -Plast på avveie, avrenning	*plast blir dratt utover på anlegget		*Kverning/kutting vil foregå innendørs uten fare for avvrenning *lagres i bigbags eller lukkede containere	
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved pressing av papir, papp, plastprodukter, mineralull	*noe støv *avvik som kan føre til brann		*Pressehull vil få automatisk deteksjon og slukkeanlegg,	
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved å øke lagring av farlig avfall (farlig byggavfall) fra 50 til 120 tonn	*utslipp som følge av feil lagring		*all lagring foregår innendørs eller i lukkede container *ingen behandling av mottatt avfall	

Farekartlegging						Risiko miljø før tiltak						
Kommentar	Hovedprosess	Underprosess	Fare (eksponering for)	Farebeskrivelse	Årsaker	Typisk risiko			Værste fall risiko			
						K	S	R	K	S	R	
Ved utendørs lagring av plast. Tatt fire prøver av mikroplast i utslipp til sedimenterings basseng siden 2020, ingen funn.	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Forurensing i form av plastutslipp (mikroplast) til lokal resipient	*manglende oppsamling *manglende prøvetaking *feil lagring *feil håndtering	ingen		●	1	mindre utslipp til resipient	2	●
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning av blandet trevirke (ikke impregnert)	*Støvfukt til luft *Finstoff til overvann *Avvik i trevirke som kan føre til brann i kvern/trevirke *Støy	ingen		●	1	mindre utslipp til resipient	2	●
Skal foregå innunder tak	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning/kutting av hardplast (ny kuttekvern) -Plast på avveie, avrenning	*plast blir dratt utover på anlegget	ingen		●	1	mindre utslipp til resipient	2	●
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved pressing av papir, papp, plastprodukter, mineralull	*noe støv *avvik som kan føre til brann	ingen		●	1	mindre utslipp til resipient	2	●
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved å øke lagring av farlig avfall (farlig byggavfall) fra 50 til 120 tonn	*utslipp som følge av feil lagring	ingen		●	1	mindre utslipp til resipient	2	●

Farekartlegging						Tiltak?			
Kommentar	Hovedprosess	Underprosess	Fare (eksponering for)	Farebeskrivelse	Årsaker	JA/NEI	Tiltak	Ansvarlig/tidsfrist	Nye farer?
Ved utendørs lagring av plast. Tatt fire prøver av mikroplast i utslipp til sedimenterings basseng siden 2020, ingen funn.	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Forurensing i form av plastutslipp (mikroplast) til lokal resipient	*manglende oppsamling *manglende prøvetaking *feil lagring *feil håndtering	NEI			
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning av blandet trevirke (ikke impregneret)	*Støvflukt til luft *Finstoff til overvann *Avvik i trevirke som kan føre til brann i kvern/trevirke *Støy	NEI			
Skal foregå innunder tak	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning/kutting av hardplast (ny kuttevern) - Plast på aweie, avrenning	*plast blir dratt utover på anlegget	NEI			
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved pressing av papir, papp, plastprodukter, mineralull	*noe støv *avvik som kan føre til brann	NEI			
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved å øke lagring av farlig avfall (farlig byggavfall) fra 50 til 120 tonn	*utslipp som følge av feil lagring	NEI			

Farekartlegging						Risiko miljø etter tiltak								
Kommentar	Hovedprosess	Underprosess	Fare (eksponering for)	Farebeskrivelse	Årsaker	Typisk risiko			Værste fall risiko			Størst		
						K	S	R	K	S	R			
Ved utendørs lagring av plast. Tatt fire prøver av mikroplast i utslipp til sedimenterings basseng siden 2020, ingen funn.	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Forurensing i form av plastutslipp (mikroplast) til lokal resipient	*manglende oppsamling *manglende prøvetaking *feil lagring *feil håndtering	0	ingen	0	●	1	mindre utslipp til resipient	2	●	●
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning av blandet trevirke (ikke impregnert)	*Støvflukt til luft *Finstoff til overvann *Avvik i trevirke som kan føre til brann i kvern/trevirke *Støy	0	ingen	0	●	1	mindre utslipp til resipient	2	●	●
Skal foregå innunder tak	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning/kutting av hardplast (ny kuttevern) -Plast på avveie, avrenning	*plast blir dratt utover på anlegget	0	ingen	0	●	1	mindre utslipp til resipient	2	●	●
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved pressing av papir, papp, plastprodukter, mineralull	*noe støv *avvik som kan føre til brann	0	ingen	0	●	1	mindre utslipp til resipient	2	●	●
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved å øke lagring av farlig avfall (farlig byggavfall) fra 50 til 120 tonn	*utslipp som følge av feil lagring	0	ingen	0	●	1	mindre utslipp til resipient	2	●	●

Farekartlegging						Barrierer	Miljø	Tiltak	Miljø	Akseptabel risiko?
Kommentar	Hovedprosess	Underprosess	Fare (eksponering fo	Farebeskrivelse	Årsaker					JA/NEI
Ved utendørs lagring av plast. Tatt fire prøver av mikroplast i utslipp til sedimenterings basseng siden 2020, ingen funn.	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Forurensing i form av plastutslipp (mikroplast) til lokal resipient	*manglende oppsamling *manglende prøvetaking *feil lagring *feil håndtering					JA
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning av blandet trevirke (ikke impregnert)	*Støvfukt til luft *Finstoff til overvann *Avvik i trevirke som kan føre til brann i kvern/trevirke *Støy					JA
Skal foregå innunder tak	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved kverning/kutting av hardplast (ny kuttekvern) -Plast på avveie, avrenning	*plast blir dratt utover på anlegget					JA
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved pressing av papir, papp, plastprodukter, mineralull	*noe støv *avvik som kan føre til brann					JA
	Produksjon	Risikostyring	Endring tillatelse	Miljørisiko ved å øke lagring av farlig avfall (farlig byggavfall) fra 50 til 120 tonn	*utslipp som følge av feil lagring					JA

## Vedlegg 4: Lokal beredskapsplan for Ragn-Sells avd. Jessheim

Plan for håndtering  
av kriser og  
uønskede hendelser

# Lokal beredskapsplan

0100 Gardermoen

## Innhold

<b>Generelt</b> .....	3
<b>Bakgrunn og hensikt</b> .....	3
<b>Iverksetting av beredskapsplanen</b> .....	3
<b>Organisering av beredskapsplanen med industrivern</b> .....	3
<b>Sentral kriseberedskap</b> .....	3
<b>Bedriftshelsetjenesten</b> .....	4
<b>Møteplass</b> .....	4
<b>Kommunikasjon og håndtering av pårørende</b> .....	4
<b>Førstebudskap til pårørende, ansatte og presse</b> .....	4
<b>Sted for ivaretagelse av pårørende og ansatte</b> .....	4
<b>Relevant info til nødetater</b> .....	4
<b>Konsekvens utenfor egen virksomhet</b> .....	4
<b>VARSLINGSPLAN</b> .....	6
<b>Telefonliste</b> .....	7
<b>Tiltakskort for roller</b> .....	8
<b>Tiltakskort for fagleder industrivern</b> .....	8
<b>Tiltakskort for lokal kriseleder</b> .....	9
<b>Tiltakskort for orden og sikring</b> .....	11
<b>Tiltakskort for lokal ressurs</b> .....	12
<b>Tiltakskort for aksjoner</b> .....	13
<b>Tiltakskort for brann og håndtering av slukkevann</b> .....	13
<b>Tiltakskort for hendelse med alvorlig personskade</b> .....	14
<b>Tiltakskort for akutt forurensning</b> .....	15
<b>Tiltakskort for funn av eksplosiver</b> .....	16
<b>Tiltakskort for funn av radioaktivt avfall</b> .....	17
<b>Områdekart</b> .....	18
<b>Utstysliste og alarmsystemer</b> .....	19
<b>Alarmvarsling</b> .....	19
<b>Liste over alarmer og automatiske slukkesystemer</b> .....	19
<b>Liste over materiell og utstyr</b> .....	20



## Generelt

### Bakgrunn og hensikt

Anleggets risikovurdering av uønskede hendelser danner grunnlaget for fastsettelse av de dimensjonerende hendelsene for beredskapen og for organiseringen av Industrivernet for lokasjoner med 20 eller flere ansatte.

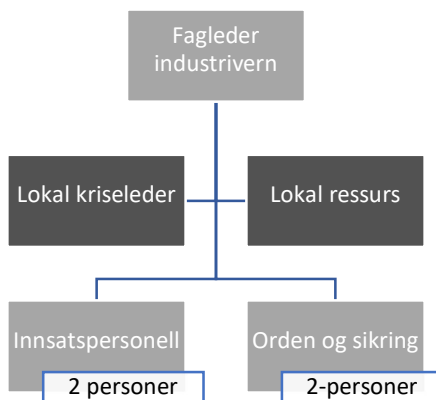
Formålet med beredskapsplanen er å håndtere kriser og uønskede hendelser på en slik måte at konsekvensene blir redusert, enten det gjelder helse og sikkerhet for mennesker, materielle verdier eller utslipp som påvirker resipienter. Alle som har roller i beredskapssituasjoner skal være kjent med sitt ansvar, sine oppgaver og hvordan grensesnittene fungerer, og skal ha øvd i rollen. Øvelser er en viktig faktor for å lykkes med å redusere konsekvensene dersom en reell hendelse oppstår.

### Iverksetting av beredskapsplanen

Beredskapsplanen iverksettes ved (ikke uttømmende liste):

- Brann
- Alvorlig personskade
- Akutt forurensning eller utslipp av forurenset slukkevann
- Funn av eksplosiver
- Funn av radioaktivt avfall
- Evakuering ved alarm

### Organisering av beredskapen med industrivernet



Vi har 2 skift hvor det er mange nok på dagtid, fra kl 0600 til kl 2000 er det bare 2 personer og av og til sjåfører innom, innleide.

Arbeidstid er fra kl 0600 til kl 2000 (fredag kl 1800)

### Sentral kriseberedskap

Ved større ulykker og kriser igangsettes sentral kriseberedskap i henhold til sentral krisehåndbok, dette blir vurdert ut fra hendelse som blir rapportert i henhold til varslingsplan.

## Bedriftshelsetjenesten

Ragn Sells har inngått avtale med Avonova og har tilgang til deres døgnbemannede krisetelefon (Tlf: 810 02 400)

## Møteplass

Utenfor porten til anlegget, til venstre ved gjerde til trafostasjonen. Skilt marker plassen.

## Kommunikasjon og håndtering av pårørende

### Førstebudskap til pårørende, ansatte og presse

*”Vi har fått melding om at det har skjedd en hendelse **Ragn Sells Gardermoen**. Nødetatene er varslet, og er på vei. Vi jobber nå med å få oversikt over hva som har skjedd. Vi gjør nå alt som står i vår makt for å ta vare på kollegene våre som er involvert, og vil komme tilbake med mer informasjon så fort som mulig.”*

**NB: For ytterligere kommunikasjon med presse er det en egen person i sentralt kriseteamet som er ansvarlig.** Avdelingsleder eller andre skal ikke kommunisere videre med media.

### Sted for ivaretagelse av pårørende og ansatte

Thon Airport Hotell, Balder Alle 2, 2060 Gardermoen. Tlf 639 29 400

### Relevant info til nødetater

Slukkevann kan hentes fra kulvert, stopp pumper for at slukkevann ikke skal komme ut i terrenget. Nødstopp knapp er etablert, merket.

FA- container, som inneholder alle FA-avvik, står i nærheten av beredskapscontainer.

FA- container med brennbare væsker fra BOP står på syd-veggen av telt.

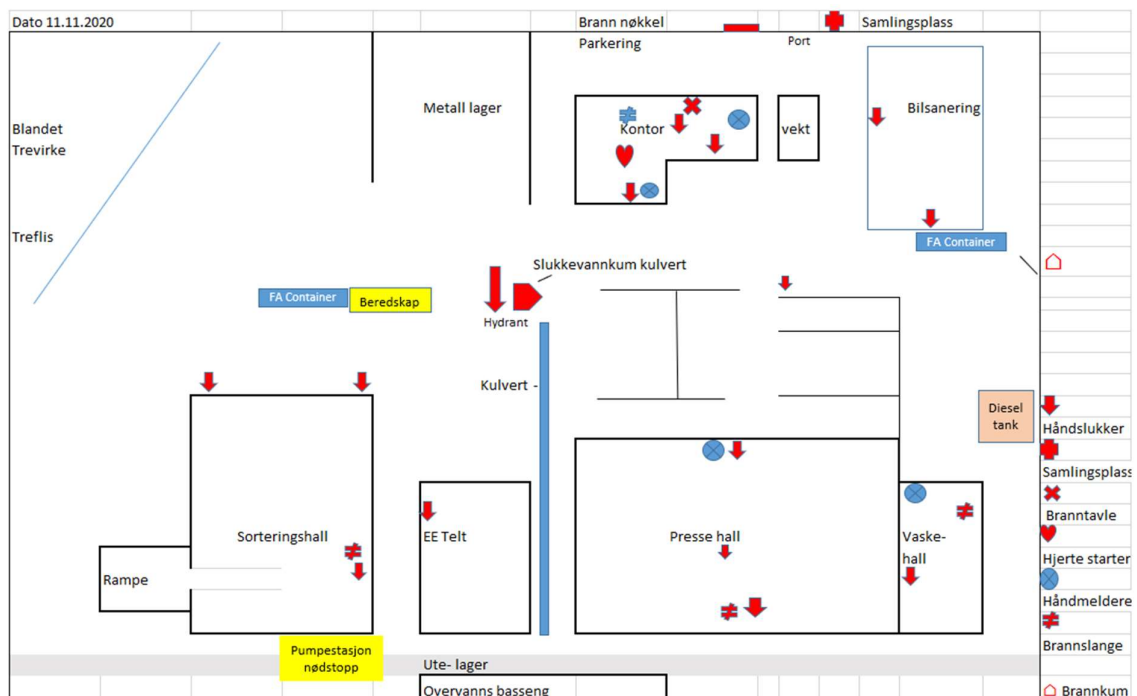
Diesel tank for maskiner i egen container foran vaskehall

Ved brann: Nøkkelen er montert i nøkkelsafe i porten vær, det er årlig service på denne.

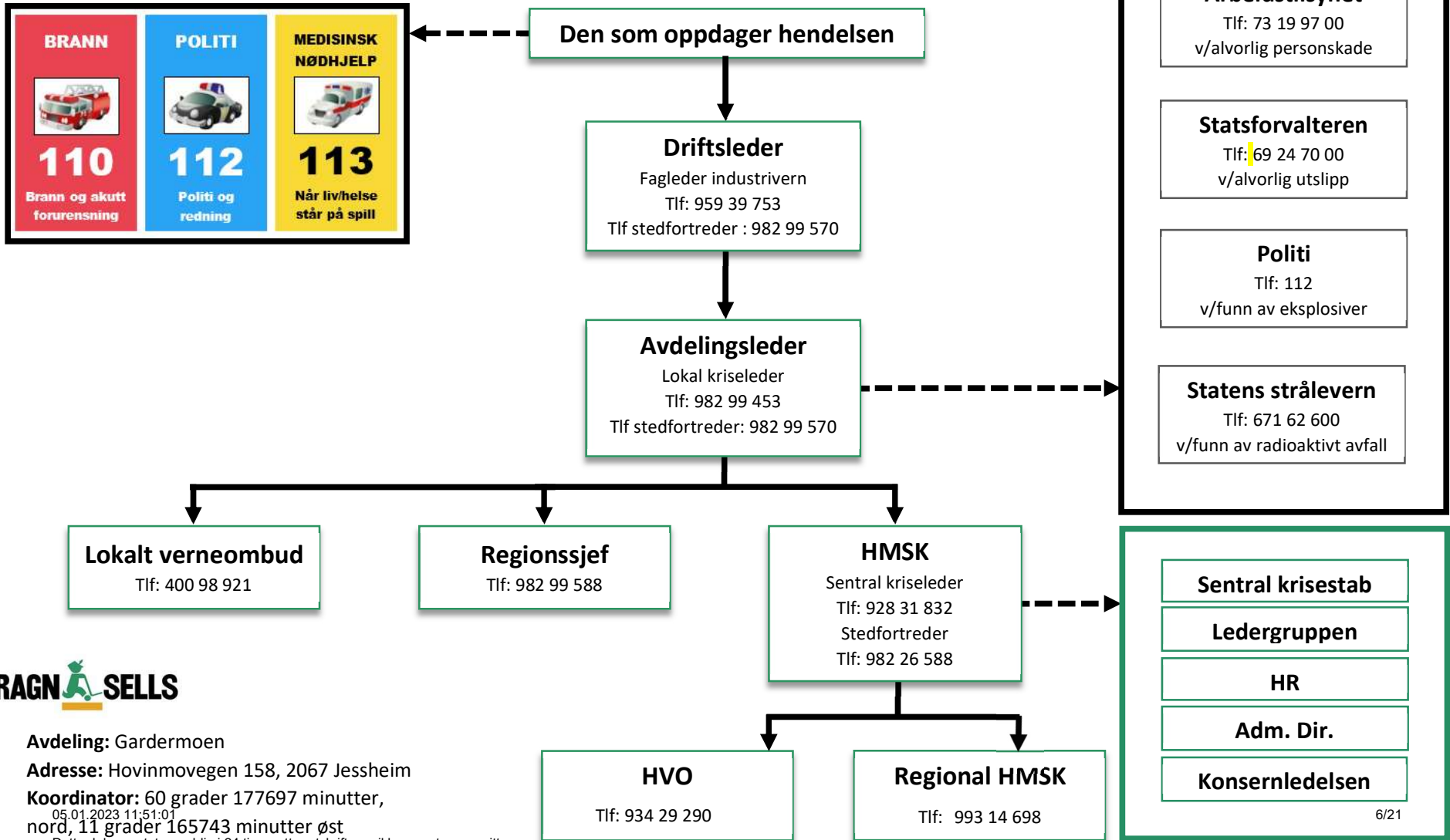
### Konsekvens utenfor egen virksomhet

Grunnvann under anlegget. Reservevannkilde for distriktet.

Områdekart



# VARSLINGSPLAN



Sist godkjent dato Nei

Dato endret 13.12.2022 (Morten Bekkelien)

Siste revisjonsdato

Neste revisjonsdato

## Telefonliste

Nødetater	Tlf:
Brann	110
Politi	112
Medisinsk nødhjelp	113

Innsatspersonell		
Rolle	Navn	Telefon
Fagleder industrivern	Kent Daniel Håkelién	959 39 753
Lokal kriseleder	Morten Bekkelien	982 99 453
Lokal ressurs	Walter Ramirez	982 99 570
Orden og sikring 1	Marianne Skåring	922 98 110
Orden og sikring 2	Ann Kristin Ulsaker	924 11 589
Innsatspersonell	Tom Erik Nystog	978 87 542
Innsatspersonell	Anita Troberg	468 02 801
Innsatspersonell	Mattis Kvam	917 14 991
Innsatspersonell	Terje Øvereng	959 39 797
Innsatspersonell	Jan Ove Alfheim	905 43 268
Innsatspersonell	Ronny Sundby	400 98 921
Sentral kriseleder	Thomas Holmsen	928 318 32
Stedfortredende kriseleder	Susanne Schumann	982 26 588
Industrivernleder Ragn-Sells	Joakim Weme	993 146 98

Varslingsplan - kontakter		
Hvem	Kontaktperson	Telefon
Hovedverneombud	Siv Stornes	934 29 290
Lokalt verneombud	Ronny Sundby	400 98 921
Driftsleder	Walter Ramirez	982 99 570
Avdelingsleder	Morten Bekkelien	982 99 453
Regionssjef	Raymond Borgersen	982 99 588
Regional HMSK	Joakim Weme	993 14 698

Naboer, interessenter og BHT		
Rolle	Navn	Telefon
Ullensaker Kommune	Kommunal Vaktelefon	66 10 8000
Veidekke	Gudmund Stolt -Nielsen	918 57 054
Oslo lufthavn	Vakta	670 30 000
Statens Vegvesen	Vakta	175
Bedriftshelsetjenesten	Avonova	810 02 400

## Tiltakskort for roller

### Tiltakskort for fagleder industrivern

**Overordnet:**

- Ta ledelse, koordinere innsatspersonell
- Vurder risiko for personell og potensiell eskalering av hendelsen
- Varsle og koordinere mot eksternt innsatspersonell

**Tiltak:**

Ta på fagleder industrivern vest
----------------------------------

Vurdere situasjonen, sikre området, påse at redningsarbeidet startes
--

Etabler base for innsatsen hvor du har oversikt og skaffer deg et helhetsbilde av situasjonen
---

Påse at nødnetter og varslingsplan er fulgt
---

Varsle lokal kriseleder og avtal oppdatering
--

Delegere oppgaver til innsatspersonell og koordiner innsatsen, påse at orden og sikring utfører følgende:
---

- En person til innkjøring for å ta imot nødnetter
--

- Sperre trafikk inn/få ut kjøretøy av anlegget
---

- Evakuering av personer til møteplass
--

- Flytte møteplass for evakuering dersom det skulle være behov
--

Ved brann, behold roen, vurder situasjonen fra flere vinkler
--

- Påse at tiltakskort for brann og håndtering av slukkevann etterleves
--

- Bestem kjentmann på anlegget som kan hjelpe brannvesen
--

Ved personskade:
------------------

- Bistå innsatspersonell med livreddende førstehjelp ved behov
--

Overlevering til eksternt innsatsleder når dette er nødvendig
---

## Tiltakskort for lokal kriseleder

### Overordnet:

- Ansvar for lokal krisehåndtering, inkludert varsling i henhold til plan
- Ansvar for å sikre materielle verdier og begrense skadeomfang
- Skal kun uttale seg til pressen basert på førstebudskapet.

### Tiltak for innledende fase:

### Avsjekk:

Varsel mottatt fra ulykkesstedet	
Kontakt med skadested er opprettet	
Nødetater er varslet i henhold til varslingsplan	
- 110 ved brann og akutt forurensning	
- 112 ved funn av eksplosiver	
- 113 når liv og helse er i fare	
Sentral kriseleder er varslet	
Lokal ressurs og lokalt verneombud er varslet	
Regionssjef er varslet	
<b>Varsle</b>	
- Arbeidstilsynet ved alvorlig personskade	
- Statsforvalteren ved større utslipp	
- Statens strålevern ved funn av radioaktivt avfall	
- Politi ved funn av eksplosiver	
Lokal loggføring er igangsatt	
Tiltak for eventuell evakuering av ansatte er igangsatt	
Lokal kriseledelse på Ragn Sells Gardermoen er etablert	
Førstebudskap er sendt ut	

DEL 2 neste side

Tiltak for etterarbeid og normalisering av drift	Avsjekk:
Kontakt med forsikringsselskap er opprettet	
Bevoktning av skadested er vurdert	
Skadeområdet er fotografert	
Uskadd utstyr er sikret	
Video fra overvåkingskamera er sikret	
Gransking av hendelsen er igangsatt	
Alle registreringer er utført	
Forsikringsselskapet samtykker i at opprydding gjennomføres	
Midlertidig kontor er opprettet	
Leveranser av avfall er sikret	
Alternative løsninger for å sikre produksjon er iverksatt	
Kritiske interessenter (kunder, naboer) er varslet	
Ansatte som er berørt av ulykken får den oppfølgingen de har krav på	
Ansatte som ikke er direkte berørt av ulykken får den oppfølgingen de har krav på	
Pårørende til ansatte berørt av ulykken får den oppfølgingen de har krav på	
Skadeskjema til NAV er utfylt og sendt	
Prøvetaking av eventuelle akuttutslipp til lokal resipient bestilt	



## Tiltakskort for orden og sikring

### Overordnet:

- Bistå fagleder industrivern med sikring, trafikkregulering og evakuering av anlegget.
- Henvise pårørende, media og andre eksterne videre til lokal støtte.

### Tiltak for orden og sikring 1

Ta på Industrivern-vest

Møt opp ved hovedport/innkjøring

På instruks fra fagleder industrivern, hjelp til med å:

- Stopp eller omdirigere trafikken inn og ut av anlegget
- Koordiner eventuelt transportkjøretøy inne på anlegget
- Sikre fri tilkomst for nødetater
- Vis nødetater til riktig sted
- Stopp uvedkommende og media fra å ta seg inn på anlegget

### Tiltak for orden og sikring 2

Ta på Industrivern-vest

Koordinere evakuering og sjekke alle rom i kontorbygget

Møt opp ved møteplass for evakuering

Registrer de evakuerte på oppmøtested

Oppdater fagleder industrivern om alle er redegjort for

Bistå orden og sikring 1 ved behov

Gi informasjon til evakuerte etter instruks fra lokal støtte

Avblås alarm og send folk tilbake til anlegget etter ordre fra fagleder industrivern

## Tiltakskort for lokal ressurs

### Overordnet:

- Bistå lokal kriseleder i krisehåndteringen
- Avlaste lokal kriseleder i håndtering av pårørende og ansatte
- Lokal loggføring

### Tiltak:

### Avsjekk:

Varsel fra lokal kriseleder er mottatt	
Lokal kriseleder har informert om gjennomførte varslinger	
Lokal loggføring er igangsatt	
Kontakt med personstøtte i sentral kriseledelse er opprettet	
Informasjon om hvem som var på ulykkesstedet er formidlet til sentral kriseledelse	
Forslag til førstebudskap til bruk overfor ansatte (og evt pårørende) er mottatt	
Ansatte på avdelingen er informert	
Senter for ivaretagelse av pårørende/ansatte berørt av ulykken er opprettet	
Kjøpe inn mat og drikke til alle involverte i innsatsen	

## Tiltakskort for aksjoner

## Tiltakskort for brann og håndtering av slukkevann

**Overordnet:**

- Slukke/begrense spredning av brannen til brannvesenet overtar.
- Varsle iht. varslingsplan
- Bistå brannvesen med slukking og etterarbeid.
- Fjerne kilden som brenner
- Begrense utslipp av forurenset slukkevann til resipient

**Tiltak:**

## Klargjøring til innsats:

- Ta på vest
- Møt opp ved Beredskapscontainer ved alarm eller varslingsplan over radio
- Klargjør/koble opp slukkeutstyr til innsats

## Brannbekjemping:

- Vurder først situasjonen og risikoen for egen sikkerhet
- Vurder hvilken type slukkemiddel som skal brukes (vann, såpe eller skum)
- Start slukking
- Iverksett tiltak for å hindre spredning
- Flytt maskiner og annet brennbart

## Begrense utslipp av forurenset slukkevann til resipient

- Legge ut lenser og samle mest mulig vann
- Utplasser sluktettere på følgende sluk: der sluket er nærmest brannen
- Vurder mulighet for gjenbruk av slukkevann
- Andre lokale tiltak for å begrense utslipp: Trykk inn nødstoppe på pumpestasjonen til overvannsanlegget
- Vurder bestilling av sugebiler for fjerning av forurenset slukkevann
- Dersom slukkevann har gått ut i resipient ta ut prøve for analysering, benytt prøveglass som ved standard overvannsprøve. Rådfør med HMSK.

## Tiltakskort for hendelse med alvorlig personskade

**Overordnet:**

- Livreddende førstehjelp til AMK overtar

**Tiltak:**

Varsle nødetater
Ta på vest, ta med nærmeste førstehjelpsutstyr/hjertestarter og møt opp på skadestedet
Sikre skadested og vurder risikoen for egen sikkerhet
Iverksatt førstehjelp og overvåk pasienten(e) etter prioritering
- Sikre fri luftveier og stabiliser pasienten
- Igangsett annen nødvendig førstehjelp ved behov.

## Tiltakskort for akutt forurensning

**Overordnet:**

- Sikre området
- Iverksatte strakstiltak for å redusere skadeomfanget
- Varsle over radiosamband
- Varsle driftsleder/fagleder industrivern

**Tiltak:**

Vurder situasjonen og risikoen for egen sikkerhet
Stopp utslippet om mulig
Sikre skadestedet
Varsle driftsleder/fagleder industrivern
Begrense skadeomfanget med tilgjengelig absorbenter og annet utstyr
Avvent videre instruksjoner fra fagleder industrivern

## Tiltakskort for funn av eksplosiver

**Overordnet:**

- Gjør en observasjon av funnet
- Sikre området og evakuer
- Varsle over radiosamband
- Varsle driftsleder/fagleder industrivern

**Tiltak:**

Vurder situasjonen og risikoen for egen sikkerhet

Gjør en observasjon av funnet

- Ta bilde om mulig

Ikke rør funnet

Varsle om funnet på radiosambandet

Varsle driftsleder/fagleder industrivern

Stopp all aktivitet i umiddelbar nærhet

Sett ut varselskilt ved funnet.

Forlat området og evakuer til møteplass for evakuering

Informert driftsleder om funnet på møteplassen for evakuering

Avvent videre instruks fra fagleder industrivern

## Tiltakskort for funn av radioaktivt avfall

**Overordnet:**

- Gjør en observasjon av funnet
- Isoler kilden
- Varsle over radiosamband
- Varsle driftsleder/fagleder industrivern

**Tiltak:**

Vurder situasjonen og risikoen for egen sikkerhet

Gjør en observasjon av funnet

- Ta bilde om mulig, men unngå direkte kontakt

Isoler kilden

Plasser kilden i en tom container og plasser denne så langt unna folk som mulig

Bruk en spade, graver eller hjullaster etc. for å flytte kilden. Unngå direkte kontakt

Bruk minst mulig tid på håndteringen av kilden

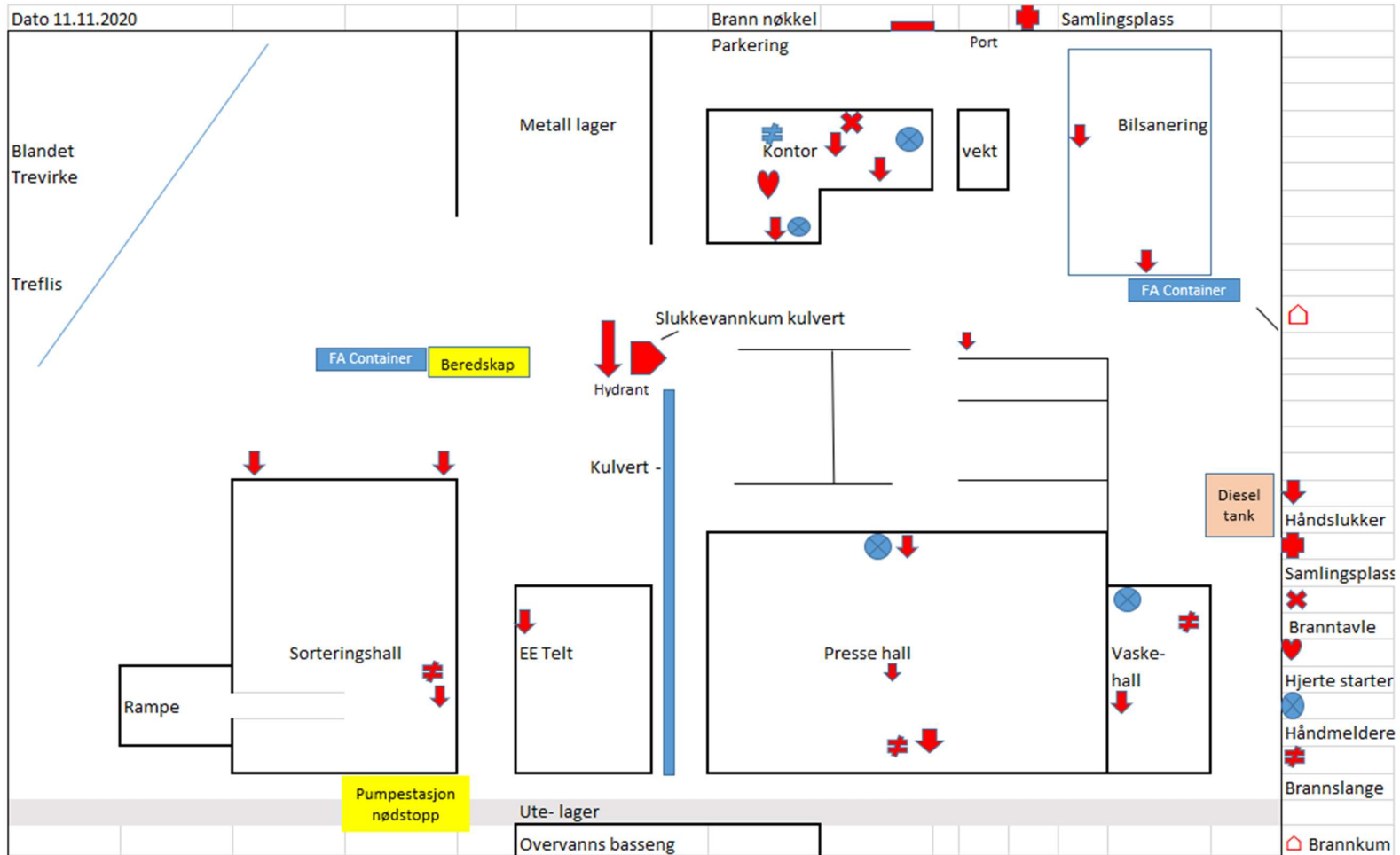
Merk og sperr av området

Varsle plassering av kilden på radiosambandet

Varsle driftsleder/fagleder industrivern

Avvent videre instruks fra fagleder industrivern

**Områdekart**





## Utstysliste og alarmsystemer

### Alarmvarsling

Har brannalarmanlegg for kontorbygg. Håndmelder og detektorer i kontorbygg som går direkte til brannvesen. Varmesøkende kamera varsler direkte til NOKAS.

### Liste over alarmer og automatiske slukkesystemer

Hva	Hvor									
	Kontorbygg	Sorteringshall	Tomta, Utelager	Pressehallen	Vaskehall / Servicehall	Dieseltank	Flislager	BOP		
<i>Brannvarsler ionisk</i>	1			1						
<i>Brannvarsler termisk</i>	1	1	1	1	1	1	1	1		
<i>Manuell brannmelder</i>	1			1	1					
<i>Sprinkleranlegg</i>										
<i>Termisk kameraovervåkning</i>	1	1	1	1	1	1	1	1		
<i>Termisk kamera med automatisk slukkeanlegg</i>										
<i>Styringspanel alarmanlegg</i>	1									

## Liste over materiell og utstyr

Oppfølging og kontroll av materiell og utstyr følges opp i lokalt årshjul

Materiell og utstyr	Oppbevaringssted									
	Kontorbygg/brakk	Sorteringshall	Vaskehall / Servicehall	Beredskapscontainer	EE Telt	Anleggsmaskiner	FA Container	BOP	Innkjørsel	Pressehall
Førstehjelpsskrin	1	1	1	1				1		
Hjertestarter	1									
Øyeskyl	1	1	1	1				1		1
Båre				1						
Pulverapparat	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Co2-apparat	1									
Litiumslukker				1						
Brannhydrant				1					1	
Brannslanger				1						
Pumper				1						
Lenser										
Sluktetter				1						
Annet utstyr for oppsamling av forurenset slukkevann: Fat			1							

**HUSK Å OPPDATERE TABELL/INNHOLDSFORTEGNELSE, slik at sidenummer blir riktig.**