



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER 0605_347 Områderegulering for Hvervenmoen

Utarbeidet av Halvorsen og Reine AS 04.07.14

Revidert av Ringerike kommune 04.08.14

1.gangs behandling i formannskapet 15.10.13, sak 134/13

Høring og offentlig ettersyn 10.03-05.05.2014.

2.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning DATO, sak SAKNR

Formannskapet DATO, sak SAKNR

Vedtatt av Kommunestyret DATO, sak SAKNR

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01			

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.

Området reguleres til følgende formål (pbl. § 12-5):

Feltnavn:

1. Bebyggelse og anlegg

Forretninger	BF1, BF2
Forretning/kontor/industri	BKB1, BKB2, BKB3
Kontor	BK1, BK2, BK3
Kontor/Industri	BKI

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg	o_SV1-6 og SV7
Fortau	SF1-5
Gang-/sykkelveg	SGS1-5
Annen veggrunn-tekniske anlegg	
Annen veggrunn-grøntareal	
Holdeplass/plattform	SH1-2
Kollektivholdeplass	SKH1-2
Parkeringsplasser (på grunnen)	SPP1-6

3. Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm	GV1, GV2, GV3
Grønnstruktur	G1, G2

Hensynssoner og bestemmelsesområder

a.1) Sikringssoner, frisikt	H140_1-4
c)Sone med angitte særlige hensyn, bevaring naturmiljø, viltkorridor	H560_1
Bestemmelsesområde – automatisk fredete kulturminner	#1-5

§ 0. Fellesbestemmelser

1. Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.
Byggegrenser sammenfaller med formålsgrenser der annet ikke er angitt.

Det tillates etablering av vei, avfallsløsninger, parkering, gjerder etc. ut over byggegrensene.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendig terrenginngrep unngås. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming. Gjerde og hekker skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss, vedlikehold av veier osv.

2. Takform

Bygninger kan ha valgfri takform, også flatt.
Takene på forretningsbygg/industribygg skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

3. Materialbruk

Ny bebyggelse skal ha god form og materialbruk.

4. Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmende, så langt det terrengmessig lar seg gjøre. Ved nyplanting skal det kun nyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5. Støynivå

Støynivå i ny arealbruk skal tilfredsstillende grenseverdiene gitt i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (MD T-1442).

6. Tekniske anlegg

Ny bebyggelse skal tilknyttes felles vann- og avløpsanlegg. Alle typer kabler skal legges under bakken. Åpne tekniske anlegg kan integreres i bygningsmassen.

Frittstående tekniske anlegg tillates utover byggegrenser men innenfor maksimalhøyder. Det tillates plassering av trafo, fordrøyningsmagasin, eller andre nødvendige tekniske anlegg innenfor byggeformål.

Tekniske installasjoner som heishus, sjakter, ventilasjon og lignende kan overskride maksimum tillatt gesims-/mønehøyder med 2 m.

7. Utbyggingsavtale

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

8. Forurensningsloven
Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7.
9. Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.
10. Parkering
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunale parkeringsbestemmelser.
Det skal settes av plass til ladestasjon for el-bil i forbindelse med formål forretning.
11. Fotgjengerfelt og avkjørsler
Fotgjengerfelt og avkjørsler er vist på plankartet. Plassering av disse er veiledende og kan tilpasses.
12. Utendørs lagring
Plass avsatt til eventuell utendørs lagring skal omsøkes ved søknad om tillatelse til tiltak. Utendørs lagring skal skjermes.
13. Utvendig belysning
Utvendig belysning skal være blendfri og plassering omsøkes ved tillatelse til tiltak.
14. Eksisterende vegetasjon
Eksisterende furutrær som ikke berøres av tiltak skal i størst mulig grad bevares.
15. Fjernvarme
Bygninger inne på området skal knyttes opp mot fjernvarmeanlegg.

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg – felles bestemmelser

1. Definisjon handel

Med plasskrevende handel menes forretninger som forhandler biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Med møbler, brunevarer og hvitevarer menes varer som regnes som arealkrevende og transportskapende.

2. Definisjon lettere industri

Med lettere industri menes virksomheter som ikke medfører miljølemper i form av støy, forurensning, rystelser eller lignende, og som kan tilpasses områdets karakter som blandet kontor- og handelsområde.

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg – forretninger (BF1-2)

1. Formål

Områdene BF1 og BF2 kan nyttes til plasskrevende handel og handel med møbler, hvite- og brunevarer.

2. Gangforbindelser

For BF2 skal det tilrettelegges for gangforbindelse langsmed inngangsfasaden på planlagt

bebyggelse. For BF1 skal det tilrettelegges for fortau fra regulert fotgjengerovergang og langsmed inngangsfasaden.

3. Bygningstype

Innenfor BF1 og BF2 tillates ikke handelslokaler som er mindre enn 2000 m² BRA pr enhet. Disse kan ikke deles opp i mindre enheter.

4. Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal er 100 % BYA.

5. Byggehøyder

Maksimale gesims-/mønehøyder er 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

6. Byggetrinn

Det tillates oppdeling av ulike byggetrinn innenfor BF1 og BF2.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – forretning/kontor/industri (BKB1-3)

1. Formål

Områdene BKB1-3 kan nyttes til kontor, lettere industri, plasskrevende handel og handel med møbler, eller hvite og brunevarer.

2. Bygningstype

Innenfor BKB1-3 tillates ikke handelslokaler som er mindre enn 2000 m² BRA pr enhet. Disse kan ikke deles opp i mindre enheter.

3. Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal er 75 % BYA.

4. Byggehøyder

Maksimale gesims-/mønehøyder er 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen for handels-, lager- og industribygg og maksimalt kote + 142 for kontor.

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg – kontor (BK1-3)

1. Formål

Områdene BK1-3 kan nyttes til kontor. Det er knyttet plankrav til BK3.

2. Bygningstype

Byggene skal være av høy arkitektonisk kvalitet.

3. Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal er 45 % BYA.
Parkering på terreng medregnes ikke i % BYA.

4. Byggehøyder

Maksimale møne-/gesimshøyder er kote + 142 for kontor.

§ 1.4 Bebyggelse og anlegg – kontor/industri (BKI)

1. Formål

Området BKI kan nyttes til kontor og lettere industri.

2. Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal er 70 % BYA.

3. Byggehøyder

Maksimale møne-/gesimshøyder er 15 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg (o_SV1-6 og SV7)

1. Formål

Områdene o_SV1-6 og SV7 kan nyttes til veg. Områdene SV1-6 er offentlige.

o_SV 1: Europavei (E16).

o_SV 2: Europavei (av og påkjøring til E16).

o_SV 3: Fylkesvei og Europavei (fra Osloveien med rundkjøring og Hvervenkastet E16).

o_SV 4: Kommunal vei, Hvervenmoveien.

o_SV 5: Kommunal vei, Kartverksveien.

o_SV 6: Kommunal vei, fortsettelse av Hvervenmoveien.

SV 7: Privat avkjørsel.

2. Opparbeiding

o_SV1 (eksisterende E16) og o_SV2 (avkjøring til Hvervenmoveien) er etablert.

o_SV4 er delvis etablert. Resterende oppgraderes etappevis.

Inntegnet veitrasé skal være iht. prinsipper angitt på plankart. Mindre justeringer kan gjøres ved søknad om tiltak.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kollektivholdeplass (SKH1-2)

Det skal etableres to busstopp i gate langs Hvervenmoveien, SKH1 og SKH2.

I tillegg etableres en reguleringsholdeplass i SKH1. SKH2 er en eksisterende holdeplass.

§ 2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Parkeringsplasser (SPP1-6)

Areal avsettes til parkeringsplasser på terreng. Avkjørsel skal være iht. prinsipper angitt på plankart. Justeringer kan gjøres ved søknad om tiltak.

§ 3. Grønnstruktur

§ 3.1 Vegetasjonsskjerm

Områdene GV1-3 skal ha funksjon som skjermbelte mot vegen, og eksisterende vegetasjon i områdene skal i størst mulig grad bevares.

Inngrep i dette området skal avklares med kommunen.

§ 3.2 Grønnstruktur

Område G1 nyttes til grønnstruktur og kan beplantes med stedegen vegetasjon. Det skal tilstrebes å la noe eksisterende vegetasjon stå.

Eksisterende vegetasjon i G2 skal i størst mulig grad beholdes.

§ 4. Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 4.1 Sikringssoner, frisikt (H140_1-4)

I frisiktsone skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 4.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø, viltkorridor (H560_1)

Inngjerding eller bygging som hindrer ferdsel for vilt kan ikke skje i eksisterende angitt viltkorridor. Det skal tilstrebes å bevare vegetasjonen i området.

§ 4.3 Bestemmelsesområde – automatisk fredete kulturminner (#1-5)

Automatisk fredete kulturminner i konflikt med tiltaket i planområdet, fem kullgroper, for bestemmelsesområde #1-133088, #2-133089, #3-133090, #4-133092 og #5-146689 kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgravning.

§ 5. Rekkfølgebestemmelser

1. Utbyggingstrinn

Gjennomføring av trinn 1 og 2 knyttes til utbygging av BF1, BK1, BK2, BKB1, BKB2 og BKB3.

- **Trinn 1:** Det kan bygges maksimum 100 kontorarbeidsplasser og 6500 kvm BRA (ikke medregnet parkering eller tenkte plan per 3 m for høye bygg) plasskrevende handel uten krav til tiltak på tilliggende vegnett.
- **Trinn 2:** Det kan bygges 31000 kvm BRA (ikke medregnet parkering eller tenkte plan per 3 m for høye bygg) hvorav 15000 kvm BRA kan være plasskrevende handel.
Trinn 2 utløser følgende tiltak på vei:
 - To felt fra rundkjøring til Hvervenmoen o_SV2 og ut i påkjøringsrampe til E16.
 - To felt ut av Hvervenkastet mot Osloveien o_SV3.Tiltak på vei forutsetter at E16 mot Hønefoss blir liggende som i dag. Hvis E16 endrer trasé, skal det ved tillatelse til tiltak ved trinn 2 dokumenteres at veinettets kapasitet er tilstrekkelig. Det gis ikke igangsettingstillatelse før dokumentasjonskrav er tilfredsstillt.
- **Trinn 3:** Utvikling av resterende område. Før dette må det utarbeides ny trafikkanalyse som skal vurdere kapasitet, belastning på eksisterende vegnett med krav til eventuelle tiltak før full utbygging. Viser trafikkanalysen at veinettets kapasitet ikke er tilstrekkelig, kan kommunen kreve detaljregulering.

2. Plankrav

For område BK3 må det utarbeides detaljreguleringsplan før søknad om tiltak.

3. Brannvann

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstillter forskriftsmessige krav.

4. Infrastruktur

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen: vei, felles belyningsplan for vei, fortau og gangvei og hovedvannledning for vann og avløp. Infrastruktur kan bygges etappevis.

5. VA og overvann

Før utbygging av BF2, BK3 og BKB 3 må hovedvannledning for vann og avløp flyttes. I forbindelse med rammesøknad av tiltaket som berører hovedvannledning må det leveres inn en overordnet plan for VA og overvann.

Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen.

6. Omdisponering av matjordslag

Før søknad om igangsetting av tiltak skal det vurderes og redegjøres for en omdisponering av matjordslaget.

7. Miljøoppfølgingsplan

Det skal leveres en miljøoppfølgingsplan samtidig med søknad om igangsetting.

Miljøoppfølgingsplanen skal godkjennes av kommunen og skal bl.a.

1. Redegjøre for aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak.
2. Redegjøre for hvordan støy og støvplager kan forebygges i anleggsperioden.
3. Redegjøre for håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden.
4. Beskrive hvordan vegetasjon som skal bevares kan beskyttes.
5. Det skal utnevnes en fast kontaktperson på byggeplassen som kan gi informasjon om byggeforløp og avklare eventuelle klager.

§ 6. Dokumentasjonskrav

1. Utomhusplan

Ved utbygging av området, kreves utarbeidet utomhusplan i 1:500. Planen skal vise løsning av husplassering, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0.5 meter, utnyttelse av ubebygd areal, terrengbehandling med høydeangivelser, parkeringskrav samt adkomstforhold. Utomhusplanen skal også vise adkomst fra øvrig gangnettverk. Utomhusplanen skal vedlegges byggesøknad og godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til igangsetting for bygging av bygninger og anlegg.

2. Etablering av forretningsarealer

Ved søknad om tillatelse til tiltak for forretning, må det dokumenteres at handel som skal etableres ikke konkurrerer med annen detaljhandel innenfor bykjernen.

3. Etablering av veier

Før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak på o_SV2 og o_SV 3, skal det foreligge en teknisk plan, godkjent av Statens vegvesen.

4. Etablering av gangforbindelser

I forbindelse med søknad om tiltak av fortau, gangveier, fotgjengeroverganger og gangforbindelser fra kollektivholdeplass, skal trafikksikkerhet dokumenteres.