

RINGERIKE KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER 0605- 347: Områderegulering Hvervenmoen

Utarbeidet av Ringerike kommune/ Halvorsen & Reine Siv. Ark. AS, DATO
Sist revidert 20.09.13

1.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning DATO, sak SAKNR
Høring og offentlig ettersyn DATO - DATO.
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):

1. Bebyggelse og anlegg

- F : Forretninger
- FKI : Forretning/kontor/industri
- FK 1: Forretning/kontor 1
- FK 2: Forretning/kontor 2
- K 1: Kontor område 1
- K 2: Kontor område 2

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- O_V1: Offentlig veg (E16)
- O_V2: Offentlig veg (avkjørsel til Hvervenmoen)
- O_veg3: Offentlig veg (Hvervenmoen)
- GS1, GS2, GS3, GS4: Gang- og sykkelveg
- KHP 1: Kollektivholdeplass

3. Grønnstruktur

- VS 1, VS 2, VS 3: Vegetasjonsskjerm

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg – forretning

1. Formål

Området F en kan nyttes til plasskrevende handel og handel med møbler, brune - og hvitevarer.

1.1 Gangforbindelser fra fortau i forbindelse med kollektivholdeplass i vei skal redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak.

1.2 Det tillates plassering av trafo, fordrøyningsmagasin, eller andre nødvendige tekniske anlegg innenfor byggeformålet F.

1.3 Internveg/kjøreveg inne på området skal ha snøopplag på en side.
Det tillates i tillegg snøopplag rundt parkeringsarealene.

2. Bygningstype

Innenfor området tillates ikke handelslokaler som er mindre enn 2000 m² BRA.

3. Utnyttingsgrad

- Maksimale tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 60 %. Parkeringsareal på terreng skal ikke medregnes i % BYA.
- Det skal i tillegg settes av 15 % av tomtens bruttoareal til grøntområder. Områdene skal opparbeides parkmessig.

4. Byggehøyder

Maksimale gesims-/mønehøyder er 10 meter.

5. Takform

Bygningene kan ha valgfri takform, også flatt. Takene skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

6. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

Det tillates etablering av vei, avfallsløsninger, parkering/carport, 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 osv.

7. Materialbruk

Ny bebyggelse skal ha god form og materialbruk.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – forretning/kontor/industri

1. Formål

Området FKI kan nyttes til kontor, lett industri, plasskrevende handel og handel med møbler, eller brune - og hvitevarer. Med lett industri menes virksomheter som ikke medfører miljøulempen i form av støy, forurensning, rystelser eller lignende, og som kan tilpasses områdets karakter som blandet kontor- og handelsområde.

- 1.1. Det tillates plassering av trafo, fordrøyningsmagasin, eller andre nødvendige tekniske anlegg innenfor byggeformålet FKI.
- 1.2. Internveg/kjøreveg inne på området skal ha snøopplag på en side. Det tillates i tillegg snøopplag rundt parkeringsarealene.

2. Bygningstype

Innenfor området tillates ikke bygd handelslokaler som er mindre enn 2000 m² BRA.

3. Utnyttingsgrad

- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 60 %. Parkering på terreng medregnes ikke i % BYA.
- Det skal settes av 15 % BYA til grøntområder. Områdene skal opparbeides parkmessig.

4. Byggehøyder

Maksimalt gesims-/mønehøyder er 10 meter for handels-, lager og industribygg og maksimalt kote + 142 for kontor.

5. Takform

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

6. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Det tillates oppdeling av ulike byggetrinn innenfor FKI 1, 2 og 3.

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 osv.

7. Materialbruk

Ny bebyggelse skal ha god form og materialbruk.

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg – forretning/kontor

1. Formål

Området FK 1 og FK 2 kan nyttes til kontor, plasskrevende handel og handel med møbler, eller brune - og hvitevarer.

1.3. Det tillates plassering av trafo, fordrøyningsmagasin, eller andre nødvendige tekniske anlegg innenfor byggeformålet FK1 og FK2.

1.4. Internveg/kjøreveg inne på området skal ha snøopplag på en side. Det tillates i tillegg snøopplag rundt parkeringsarealene.

2. Bygningstype

Innenfor området tillates ikke bygd handelslokaler som er mindre enn 2000 m² BRA.

3. Utnyttingsgrad

- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 60 %. Parkering på terreng medregnes ikke i % BYA.
- Det skal settes av 15 % BYA til grøntområder. Områdene skal opparbeides parkmessig.

4. Byggehøyder

Maksimalt gesims-/mønehøyder er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng for forretnings-/lagerbygg og maksimalt kote + 142 for kontor.

5. Takform

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

6. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

Det tillates oppdeling av ulike byggetrinn innenfor FK 1 og FK 2.

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. Gjerd og hekker skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv.

7. Materialbruk

Ny bebyggelse skal ha god form og materialbruk.

§ 1.4 Bebyggelse og anlegg – kontor

1. Formål

Området K 1 og K 2 kan nyttes til kontor.

- 1.1. Det tillates plassering av trafo, fordrøyningsmagasin, eller andre nødvendige tekniske anlegg innenfor byggeformålet K1 og K2.
- 1.2. Internveg/kjøreveg inne på området skal ha snøopplag på en side. Det tillates i tillegg snøopplag rundt parkeringsarealene.

2. Bygningstype

Byggene skal være av høy arkitektonisk kvalitet.

3. Utnyttingsgrad

- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %. Parkering på terreng medregnes ikke i % BYA.
- Det skal settes av 25 % BYA til grøntområder. Områdene skal til den grad det er mulig bestå av eksisterende vegetasjon/trær og opparbeides parkmessig.

4. Byggehøyder

Maksimalt møne/gesims høyder er kote + 142 for kontor.

5. Takform

Forretningsbygg kan ha valgfri takform, også flatt.

6. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

Det tillates oppdeling av ulike byggetrinn innenfor K1, K2.

Det tillates etablering av vei, avfallsløsninger, parkering, gjerder etc. ut over byggegrensene mot Hvervenmoeveien. Gjerde og hekker skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv.

7. Materialbruk

Ny bebyggelse skal ha god form og materialbehandling.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Offentlig vei

O_V1: Eksisterende veg, E16, er etablert.

O_V2: Eksisterende veg, avkjøring til Hvervenmoeveien, er etablert.

O_veg3: Eksisterende veg er delvis etablert. Resterende oppgraderes etappevis.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kollektivknutepunkt, KH1 og KH2

Det skal etableres to busstopp langs Hvervenmoeveien, en i vei og en ved innregulert bussholdeplass.

§ 3. Grøntstruktur

§ 3.1 Vegetasjonsskjerm

Arealet skal ha funksjon som skjermbelte mot vegen, og eksisterende vegetasjon i området skal bevares. Inngrep i dette området må avklares med det faste utvalg for plansaker.

§ 4. Hensynssone for bevaring naturmiljø

§ 3.1 Hensynssone for bevaring naturmiljø – H560

Inngjerding kan ikke skje i eksisterende angitt viltkorridor.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingstrinn

- **Trinn 0a:** Det kan bygges maksimum 100 kontorarbeidsplasser og 6500 kvm BRA (ikke medregnet parkering eller plan per 3 m for høye bygg)plasskrevende handel uten krav til tiltak på tilliggende vegnett.
- **Trinn 1:** Det kan bygges ut 31000 kvm BRA (ikke medregnet parkering eller plan per 3 m for høye bygg) hvorav 15000 kvm kan være plasskrevende handel. Trinn 1 utløser følgende tiltak på vei:
 - Filterfelt fra rundkjøring til Hvervenmoen.
 - Tofeltsvei fra Hvervenkastet mot Osloveien.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 1 dokumenteres at veinettets kapasitet er tilstrekkelig.
- **Trinn 2:** 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. Brannvern

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannforsyningen tilfredsstillende forskriftsmessige krav.

3. Fellesanlegg

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, hovedveiledning for vann og avløp. Fellesanlegg kan bygges etappevis.

4. VA og overvann

Før utbygging av FK 1, FK 2 og K2 må hovedveiledning for vann og avløp flyttes. Det må ved rammesøknad ved utløsende tiltak leveres inn en overordnet plan for

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

5. Omdisponering av matjordslag

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

Miljøoppfølgingsplan

Det skal leveres en miljøoppfølgingsplan samtidig med søknad om igangsetting. Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av kommunen og skal bla.

- a. Redegjøre for aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafiksikkerhetstiltak.
- b. Redegjøre for hvordan støy og støvplager kan forebygges i anleggsperioden.
- c. Redegjøre for håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden.
- d. Beskrive hvordan vegetasjon som skal bevares kan beskyttes.
- e. Det skal utnevnes en fast kontaktperson på byggeplassen som kan gi informasjon om byggeforløp og avklare eventuelle klager.

§ 6. Fellesbestemmelser

1. 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 benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

2. Støynivå:

Støynivå i ny arealbruk skal tilfredstille grenseverdiene gitt i Miljøverndepartementets ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging” (MD T-1442).

3. 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.

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

Plassering av avkjørsler er veiledende.

4. Forurensningsloven:

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jfr. Forurensningsloven § 7.

5. Kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

6. Parkering

Parkering teller ikke med i % BYA. Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt for bil og sykkel. Det skal settes av plass til ladestasjon for el-bil innenfor formål forretning.

7. Utendørs lagring:

Plass avsatt til eventuell utendørs lagring skal omsøkes ved søknad om tillatelse til tiltak. Utendørs lagring skal skjermes.

8. Utvendig belysning:

Utvendig belysning skal være blendfri og plassering omsøkes ved tillatelse til tiltak.

9. Eksisterende vegetasjon:

Eksisterende furutrær som ikke berøres direkte av tiltak skal bevares.

§ 7. 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 bebygd areal, terrengbehandling med høydeangivelser, parkeringskrav samt adkomstforhold. Utomhusplanen skal også vise adkomst fra øvrig gangnettverk, og håndtering av overflatevann. Utomhusplanen skal vedlegges byggesøknad og godkjennes i kommunen før det gis igangsetting for bygging av bygninger og anlegg.