



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007_367 Områderegulering for Eggemoen Aviation & Technology Park

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig Halvorsen & Reine
Sist revidert 18.12.19

1. gangsbehandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 18.11.2014, sak 190/14
Høring og offentlig ettersyn 26.11.2014 – 20.01.2015.
2. gangsbehandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.03.2020, sak 24/20
2. gangsbehandling i Strategi og plan 24.03.2020, sak 13/20
Vedtak i Formannskapet delegert fra Kommunestyret* 22.04.2020, sak 55/20
*(Delegert hastekompetanse – kommunestyret avgir fullmakt til formannskapet, sak 42/20)

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

Reguleringsformål

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

Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

	<i>Feltnavn</i>
Bebyggelse og anlegg, kombinerte formål	
- Kontor/industri/flyplassrelatert virksomhet/lager/bevertning/overnatting	BKB2,3 og 8
- Kontor/industri	BKB1,4-7
- Vann- og avløpsanlegg	BVA
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Samferdsel/teknisk infrastruktur	S1-2
- Kjøreveg	SKV1-3
- Gang- og sykkelveg	SGS1-5
- Lufthavn – bygg, hangar etc.	SLA
- Lufthavn – landingsbane	SLL1
- Lufthavn – taxebane/manøvrering	SLL2-5
- Annen veggrunn, grøntareal	SVG1-2
Grønnstruktur	
- Naturområde	GN
- Grønnstruktur/parkering	GAA2
- Grønnstruktur/teknisk infrastruktur	GAA1

- Vegetasjonsskjerm	GV1-6
Forsvaret	M
Landbruks-, natur- og friluftsmål	
- Skogbruk	LSK1-4
Hensynssoner	
- Sikringssone – flystripe/taksebane	H_130
- Båndleggingssone – forsvaret	H_740
- Hensynssone – landskap	H_540
- Hensynssone – naturmiljø	H_560
- Hensynssone – kulturmiljø	H_570
- Detaljering – plankrav	H_710
- Faresone – høyspent	H_370
- Båndleggingssone – rekkefølgekrav infrastruktur	H_430_1-2
	Eierform: o_ = Offentlig

Bestemmelser om rekkefølge og plankrav

§ 1 Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

§ 1.1 Før søknadspliktige tiltak

§ 1.1.1 Krav om overordnet disposisjonsplan

Det kreves ikke utarbeidelse av detaljregulering innenfor planområdet.

Før områdene BKB1, 2 og 6 skal det utarbeides en overordnet disposisjonsplan som viser en mer detaljert utnyttelse av de aktuelle eiendommene som planlegges utbygget. Disposisjonsplanen skal som et minimum avgrenses til planlagt utbyggingseiendom som omfattes av det søknadspliktige tiltaket, tiliggende del av vei SV2 med atkomst og tiliggende del av gang- og sykkelvei SGS6. Disposisjonsplanen skal vise tomtegrenser, internt vegnett innenfor utbyggingsformålene, eventuell videre atkomst til tiliggende område, inngjerding o.l. Disposisjonsplanen skal være utgangspunktet for en detaljert utomhusplan, jf. § 1.2.2.

§ 1.2 Før rammetillatelse

§ 1.2.1 Krav om dokumentasjon av trafikk

Ved søknad om rammetillatelse, skal det dokumenteres forventet samlet årstdøgntrafikk (ÅDT) som følge av etableringen.

Dersom årstdøgntrafikken i krysset inn til Eggemoen overskrider ÅDT 3700, kan det ikke, med mindre annet er avtalt med vegmyndighet, gis ramme- eller igangsettingstillatelse for bygninger på Eggemoen før det er utarbeidet ny trafikkanalyse. Ny trafikkanalyse skal vurdere kapasitet/belastning på eksisterende vegnett med krav til eventuelle tiltak før full utbygging. Viser trafikkanalysen at vegnettets kapasitet ikke er tilstrekkelig, må videre utbygging av området avvente nye trafikkløsninger som sikrer tilstrekkelig kapasitet.

§ 1.2.2 Krav om utomhusplan

Det skal lages en utomhusplan for hver tomt. Ved oppdeling av delområder i flere tomter, skal det utarbeides en disposisjonsplan jf. § 1.1.1.

Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, parkeringsplasser, uteoppholdsareal, avfallsdunker, interne atkomstveier og vise terrengendringer (gamle og nye koter), evt. plassering/høyde/utforming på gjerde, samt evt. vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet.

Utomhusplan skal dokumentere at offentlig tilgjengelige områder som berøres av tiltaket, er planlagt universelt utformet.

§ 1.3 Før igangsettingstillatelse

§ 1.3.1 Brannvann

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i planområdet før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

§ 1.3.2 Overvannsplan

Overvann skal fortrinnsvis behandles lokalt ved infiltrasjon. Det skal utarbeides en detaljplan for håndtering av overflatevann. Forurensning skal håndteres ved godkjente rensetiltak, før det slippes ut i resipient/offentlig nett. Plan for overvann leveres med utomhusplanen, jf. § 1.2.2

§ 1.3.3 Tekniske planer

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

§ 1.3.4 Forurensning

Før det gis igangsettingstillatelse for bygning, skal det dokumenteres at virksomheten ikke forurenser.

§ 1.4 Før brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Tilkopling til kommunalt vann- og avløpsnett
- Tilhørende parkering
- Tilhørende vegadkomst inkludert gang- og sykkelveg
- Tilhørende uteoppholdsareal (avhengig av årstid)

§ 1.5 Forbindelse til tilleggende friområder

Før oppføring av gjerde eller før det gis igangsettingstillatelse som hindrer gjennomfart gjennom området, skal alternativ for allmenn ferdsel som kobler parkering langs veien «Eggemoen» frem til planavgrensning ved jernbanen være opparbeidet.

Krav til alternativ for allmenn ferdsel mellom veien o_SV1 og jernbanen vil bortfalle ved oppstart av anleggsarbeider for E16 Nymoen – Eggemoen.

§ 1.6 Utbyggingsrekkefølge

§ 1.6.1 Etappevis utbygging av SV2 og SGS6

Intern ringvei med fortau – SV2 og SGS6 – kan etableres i etapper som samsvarer med utbygging, og som et minimum frem til aktuell utbyggingstomt. Dette skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak, og angis på tilhørende disposisjonsplan.

§ 1.6.2 Etappevis utbygging av o_SGS1 og o_SGS2

Ved etablering av søndre kryss mellom o_SV1 og SV2, skal o_SGS1 etableres. Ved etablering av nordre kryss mellom o_SV1 og SV2, skal o_SGS2 inkludert fotgjengerkryssinger over o_SV1 etableres. Dette skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak, og angis på tilhørende disposisjonsplan.

§ 1.6.3 Annen teknisk infrastruktur

Tilstrekkelig annen teknisk infrastruktur må opparbeides i takt med trinnvis utbygging. Ved søknad om tillatelse til tiltak må behov dokumenteres, og løsninger avklares med Ringerike kommune.

§ 2 Plankrav

Samferdselstiltak innenfor o_S2 kan ikke utbygges før det er utarbeidet en detaljreguleringsplan.

Formålsbestemmelser

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Utnyttelsesgrad

Maks utnyttelsesgrad beregnes i % BYA, og skal ikke overskride 50 % innenfor alle områder avsatt til byggeformål. % BYA skal beregnes pr tomt som skal nyttes til utbyggingsformål.

§ 3.2 Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for gesims-/møne er 18,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Tekniske installasjoner, som ventilasjonsanlegg, antenner, heishus etc. kan overstige maks gesims med inntil 3,5 meter. Høyde på bygg må ikke være i konflikt med drift av flyplassen. Ved etablering av bygg nærmere enn 266 meter fra rullebanens senterlinje skal tiltakshaver dokumentere at byggets høyde ikke er i strid med gjeldende regelverk for krav til hinderfrie soner på flyplasser.

§ 3.3 Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser, som angitt på plankartet. Byggegrense mot kommunal veg skal være 15 m fra senter veg. Byggegrense mot riksveg skal være 50 m fra senter veg. Byggegrense mot gangveg, skal være 10 m fra senter gangveg. Byggegrense mot internveg/privat veg som ikke er avsatt som egne formål på plankartet, skal være 10 m fra senter veg dersom de forsyner flere tomter. Dette skal angis på disposisjonsplan jf. §1.1.1.

§ 3.4 Utforming

Av hensyn til flytrafikk/radarrefleks, skal fasadekledning og tak ikke ha blank/lysreflekterende overflate.

§ 3.5 Veger

Profil av nye internveger/tverrgående veger som ikke er angitt på plankartet, skal angis på disposisjonsplan jf. § 1.1.1

§ 3.6 Grøntareal

Terreng som er berørt av utbygging, skal gis en parkmessig sluttbehandling. Innenfor hver tomt, skal minst 10 % av netto tomteareal avsettes til grønstruktur.

Arrondering av dette arealet, skal dokumenteres i utomhusplan.

I tillegg skal areal mellom veggrunn (både regulert og angitte internveger) og byggegrense, som ikke nyttes til parkering/manøvrering/avkjørsler, opparbeides som grøntareal.

§ 3.7 Gjerder

Det kan oppføres gjerde i området, som kan ramme inn hele, eller deler av området. Inngjerding av større områder bør ikke skje før dette anses nødvendig for etablerte virksomheter.

Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. Ved kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m. Gjerde kan plasseres i nabogrense, og kan der hvor det ikke hindrer frisikt ha høyde inntil 3,0 m. Oppføring av gjerde må ikke være i strid med drift av flyplassen. Tiltakshaver skal ved oppføring av gjerde nærmere enn 161 meter rullebanens senterlinje dokumentere at oppføring ikke er i strid med regler om hinderflater for flyplasser.

§ 3.8 Skilt og belysning

Etablering av skilt og belysning må ikke være til hinder for drift av flyplass, dette skal dokumenteres ved søknad som berører skilt eller belysning

§ 3.9 Parkering

Parkeringsdekning skal være iht. kommunens parkeringsbestemmelser, dette gjelder også for sykkelparkering, med unntak for følgende formål/virksomheter:

- Industri/lager (herunder hangar etc.): minimum 1 plass for bil og sykkel pr 1000 kvm – behov dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.
- Flyplassrelatert virksomhet forøvrig jf. § 4.4.1: Krav til dokumentasjon av behov ved søknad om tillatelse til tiltak.

Parkeringsareal der det planlegges for mer enn 30 p-plasser, skal deles opp med grøntareal, herunder gress og/eller beplantning. Dette skal redegjøres for i utomhusplan, jfr. § 1.2.2
Parkering skal medregnes i BYA med 18 m² pr plass.

§ 3.10 VA-anlegg

Dersom bygg/konstruksjoner kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg, må VA-anlegg flyttes.

Nye traséer for infrastruktur bør etableres innenfor regulert areal for samferdselsanlegg og infrastruktur. Dersom anlegg skal overtas av kommunen, skal de utføres i tråd med kommunens VA-norm.

Det skal avsettes areal for lavreservoar for brannvann innenfor området, med kapasitet på minimum 750 m³.

§ 3.11 Forstøtningsmurer

Utenfor byggegrenser tillates etablering av forstøtningsmurer etc., forutsatt at de ikke kommer i konflikt med siktlinjer for avkjørsler, er til hinder for vintervedlikehold etc.

Eventuelle forstøtningsmurer skal dokumenteres ved byggesøknad.

§ 3.12 Tilknytningsplikt

Bygninger innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Fjernvarme kan erstattes med andre miljøvennlige oppvarmingsformer/energiltak forutsatt at de blir redegjort for.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Felles bestemmelser

§ 4.1.1 Parkering

Parkering skal sikres på egen tomt og/eller på felles parkeringsplasser. Dette skal dokumenteres gjennom disposisjonsplan jf. § 1.1.1, og vises i utomhusplan jf. § 1.2.2.

§ 4.2 Vann- og avløpsanlegg BVA

§ 4.2.1 Formål

Området BVA er avsatt til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Området skal ha kjørbare tilkomst fra o_SV1 via BKB 5 eller BKB7.

§ 4.3 Kontor og industri BKB1, 4-7

§ 4.3.1 Formål

Områdene BKB1, BKB4, BKB6 og BKB7 kan nyttes til kontor og industri, herunder også produksjonslokaler, lager og logistikkvirksomheter. Inntil 5 % pr byggeområde/formål kan nyttes til overnatting og bevertning relatert til næringsvirksomheten – herunder herberge/næringshybler for ansatte/arbeidere og lignende.

§ 4.3.2 Gangforbindelse

Det skal etableres en gangforbindelse gjennom formål BKB1 fra angitt vegformål i nord og sør og frem til felt for grønnstruktur GAA1 (Dødisgropa).

§ 4.4 Kontor/industri/flyplassrelatert virksomhet/lager/bevertning/overnatting BKB2-3, 8

§ 4.4.1 Formål

Område BKB2-3 og BKB8 skal nyttes til kontor, industri, lager og flyplassrelatert virksomhet. Med flyplassrelatert virksomhet menes kontor, undervisning, hotell/bevertning, relatert service, lettere industri, verkstedsvirksomhet og lager/hangar.

Innenfor område BKB2 kan det etableres taksebaner for flyplass.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Felles bestemmelser

§ 5.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål som angitt på plankartet.

§ 5.1.2 Tekniske planer

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av, skal utføres i henhold til beskrivelse og tegninger som på forhånd er godkjent av kommunen. Dette inkluderer også belysning av kommunale veier.

§ 5.1.3 Vegstandard

Vei med tilhørende avkjørsler o.l. skal være utformet etter en hver tids gjeldene håndbok for veg og gateutforming, der ikke annet er spesifisert i rekkefølgebestemmelser eller avtalt med kommunen. Belysning må ikke være i konflikt med drift av flyplass.

§ 5.1.4 Vegers stigningsforhold

Veg skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

§ 5.1.5 Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig utforming.

§ 5.2 Samferdsel/teknisk infrastruktur S1 og S2

§ 5.2.1 Trafikkareal

Område o_S1 er eksisterende E16. Område o_S2 er areal avsatt til fremtidig kryssløsning.

§ 5.3 Kjøreveg SKV1-3

§ 5.3.1 Formål

O_SV1 er offentlig kjørevei gjennom planområdet. SV2 er felles kjørevei som gir tilkomst til BKB1, BKB2, BKB3 og BKB6 samt flyplassarealer. SV3 er felles kjørevei som gir tilkomst til BKB4, BKB5, BKB7 og BKB8, samt flyplassarealer.

§ 5.4 Gang- og sykkelveg SGS1-5

§ 5.4.1 Formål

Område SGS1-5 skal nyttes til gang-/ sykkelveg. Områdene kan, i tillegg til gang- og sykkelvei, nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.

§ 5.5 Lufthavn – bygg, hangar etc. SLA1

§ 5.5.1 Formål

Innenfor området kan det oppføres flyplassrelaterte bygg, som hangarer, administrasjonsbygg etc. Tillatt utnyttelsesgrad, samt maks gesimshøyde, er tilsvarende som for områder avsatt til bebyggelse, med mindre dette kommer i konflikt med drift av flyplassen. Tiltakshaver må dokumentere at tiltaket ikke er i strid med luftfartsloven eller annet regelverk knyttet til flyplassen. Herunder bl.a. BSL E 3-2 og 3-3/internasjonale regler.

Området kan benyttes til nødvendig aktivitet på flyplassen, for eksempel aktivitet/bygg knyttet til logistikk, lagring, parkering og vedlikehold av flymaskiner.

§ 5.6 Lufthavn – landingsbane SLL1

§ 5.6.1 Formål

Området kan nyttes til lufthavn - landingsbane.

Området kan nyttes til landing og avgang av fly eller helikopter i henhold til gitt konsesjon.

§ 5.7 Lufthavn – taksebane/manøvrering SLL2-5

§ 5.7.1 Formål

Området kan nyttes til lufthavn, herunder taksebane, flyoppstilling, samt annet trafikk- og sikkerhetsareal for fly.

§ 5.8 Annen veggrunn – grøntareal SVG1-2

§ 5.8.1 Formål

Innenfor områdene SVG1-2 kan det etableres annen teknisk infrastruktur. Terrenget skal tilbakeføres og fremstå som en del av grøntarealet.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Grønnstruktur/teknisk infrastruktur GAA1

§ 6.1.1 Formål

GAA1, «Dødisgropa», skal fremstå som et grøntområde i næringsområdet.

§ 6.1.2 Tillatt virksomhet/bygg

Det kan etableres nødvendige bygg/konstruksjoner knyttet opp mot teknisk infrastruktur/energiutvinning. Dette kan være anlegg som flisfyringsanlegg med lagring, eller lignende.

§ 6.1.3 Veg

Det tillates etablering av veg og annen teknisk infrastruktur, som er nødvendig ved etablering av energianlegg.

§ 6.1.4 Vegetasjon

Nye anlegg skal hensynta eksisterende landskap og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal bestå i størst mulig grad, og skjøttes i tråd med normal skogsdrift.

§ 6.2 Grønnstruktur/parkering GAA2

§ 6.2.1 Formål

Innenfor område GAA2 kan det anlegges turstier/skiløyper samt parkeringsanlegg for friluftslivet. Parkeringsplasser skal utformes som grønne anlegg, oppdelt med vegetasjon.

§ 6.2.2 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon som ikke er i konflikt med høsynt, avkjørsler og parkeringsplasser skal bestå.

§ 6.2.3 Avkjørsler

Avkjørsler til tomter kan etableres gjennom grønnstrukturområdet.

§ 6.3 Vegetasjonsskjerm GV1-6

§ 6.3.1 Formål

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Avkjørsel til område BKB3 kan etableres over inntilliggende vegetasjonsskjerm, GV1.

§ 6.4 Naturområde GN

§ 6.4.1 Formål

Innenfor naturområde skal vegetasjon bevares, herunder også undervegetasjon. Område er avsatt for å ivareta rødlistet art Bittergrønn. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor området, heller ikke lagring av masser, utstyr etc.

§ 7 Forsvaret, jf. pbl. § 12-5, pkt. 5

§ 7.1.1 Formål

Område M er avsatt til militært formål, og inngår som del av eksisterende militæranlegg på Eggemoen.

§ 8 Landbruks-, natur og friluftsområde, jf. pbl. § 12-5, pkt. 5

§ 8.1 Skogbruk LKS1-4

§ 8.1.1 Skogbruk

Område kan nyttes som jord- og skogbruksformål. Området skal skjøttes iht. føringer gitt for sikkerhetssone flyplass (luftfartsloven med forskrifter).

I område LSK1, LSK2 og LSK3 kan det etableres helårs landbruksveg klasse 3.

§ 8.1.2 Installasjoner

Innenfor området tillates installasjoner i forbindelse med drift av flyplassen, som lys etc. I tillegg tillates det etablert kommunaltekniske anlegg, under forutsetning av at dette ikke er i konflikt med luftfartsloven eller annet regelverk knyttet til flyplassen.

§ 9 Hensynssoner, jf. pbl. § 12-5

§ 9.1 Sikringssone – flystripe/taxebane (H130)

Innenfor sikringssonene H130_ skal terrenget og overflatens beskaffenhet oppfylle luftfartstilsynets krav. Det skal ikke etableres hinder som gjennomtrenger hinderflatene som er vist i plan for restriksjonsområdene.

§ 9.2 Sikringssone – Forsvaret (H740)

Innenfor sikringssonen H_740 tillates det ikke etablert bygg som kan komme i konflikt med Forsvarets satellittanlegg eller som gir direkte innsyn til Forsvarets viktige bygninger eller tekniske installasjoner. Etablering av bygg i sikringssonen krever Forsvarets samtykke.

Sikringssonen bortfaller dersom den i fremtiden trekkes av Forsvaret.

§ 9.3 Hensynssone – landskap (H540)

Hensynssone landskap er lagt ved Dødisgropa. Ved etablering av anlegg i tråd med § 6.1, skal eksisterende landskapsdrag og vegetasjon i størst mulig grad hensyntas/bevares.

§ 9.4 Hensynssone – naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal det sikres at arbeid som utføres ikke påvirker område GN, avsatt for å verne rødlistet art Bittergrønn.

§ 9.5 Hensynssone – kulturmiljø (H570)

Hensynssonen er anlagt ved Eggemoen Leir, der deler av bebyggelsen er fredet. Disse er angitt på plankart. Hensikten med hensynssonen, er å sikre at ny bebyggelse skal hensynta det fredete militær-anlegget hva gjelder plassering og utforming.

§ 9.6 Sikringssone – høyspentlinje (H370)

Innenfor sikringssone H370 tillates det ikke etablert bygg. Det kan opparbeides parkeringsplasser.

§ 9.7 Båndleggingssone – rekkefølgekrav infrastruktur (H430_1-2)

Områder markert med båndleggingssone er avsatt for å legge til rette for fremføring av ny E16 Nymoen - Eggemoen.

H430_1 er avsatt som rigg- og anleggsområde. Oppføring av anlegg og bygg kan ikke skje før båndleggingssone bortfaller eller før det foreligger samtykke fra Statens vegvesen.

H430_2 omfatter arealer som i dag er etablert som flyplass med tilhørende sikkerhetssoner.

H430_2 medfører ikke begrensninger av etablert bruk.

Båndleggingssoner erstattes/bortfaller ved vedtak av regulert trasé for E16 Nymoen - Eggemoen. Båndleggingssonene har en varighet på 4 år, med mulighet for forlengelse i inntil 4 år til.

§ 9.8 Båndleggingssone– Båndlegging for regulering etter pbl. (H710)

Området markert med båndleggingssone er område avsatt til mulig fremtidig samferdselstiltak/teknisk infrastruktur, o_S2. For tiltak innenfor området, må det utarbeides detaljreguleringsplan.

§ 9.9 Gjeldende reguleringsplan skal gjelde – HS_Gj.regp

Området dekker over et areal avsatt til veiformål. PlanID 272-03 skal fortsatt gjelde.