



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_375 Områderegulering for Eggemoen Vest

Utarbeidet av COWI 03.02.20
Sist revidert 08.09.20_21.04.2021 RK,ÅL

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**
Høring og offentlig ettersyn **DATO - DATO**.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**
2. gangsbehandling i formannskapet 2 **DATO**, sak **BHNR**
Vedtak i kommunestyret **DATO**, sak **BHNR**

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Tilpasset ny mal og tilgrensende områdeplan som omfatter flyplass	03.02.2020	TOKS
02	Tilpasset etter nye tilbakemeldinger fra Ringerike kommune	08.09.2020	TOKS
03	Tilpasset etter nye tilbakemeldinger fra Ringerike kommune	11.03.2021	TOKS

Endringsliste fjernes ved vedtak av plan.

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

- | | <i>Felt navn</i> |
|---|------------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) | |
| - Lager, logistikk, og industri | BAA |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | |
| - Kjøreveg | SKV |
| - Gang- og sykkelveg | SGS |
| - Annen veggrunn | SVG |
| 3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3) | |
| - Blå/grønnstruktur | GBG |
| - Turveg | GT |
| - Grønnstruktur/parkering | GAA |
| 4. Hensynssoner (pbl. § 12-6) | |
| Faresone | |
| - Høyspenningsanlegg | H370 |
| Båndleggingssone | |
| - Hensynssone kulturmiljø | H570 |

- Båndlegging etter lov om kulturminner H730
- Bånleggingszone – forsvaret H740

Bestemmelser om rekkefølge, plankrav

§ 1 Rekkefølgebestemmelser

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

§ 1.1 Før rammetillatelse

§ 1.1.1 Krav om dokumentasjon av trafikk

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

Dersom årsdøgntrafikken 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.

§ 1.1.2 Krav om utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplanen for hele det aktuelle delområdet der tiltaket er omsøkt (BAA1-5) i forbindelse med rammesøknad.

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

§ 1.1.3 Massebalanse

Ved søknad om rammetillatelse, skal det redegjøre for massebalanse og massetransport, samt tiltak for å unngå fremmede arter.

§ 1.1.4 Matjord

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for hvordan dyrbar mark skal benyttes. Matjord og rotsonelag (ned til 1 m) skal tas vare på. Det skal lagres siktvis. Matjord kan ikke nyttes til annet enn å opparbeide annen matjord. Om det ikke er behov i nærheten av planområdet kan det søkes kommunen om jorden kan benyttes andre steder i kommunen for å etablere dyrket mark.

§ 1.1.5 Støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en vurdering med grunnlag i støyretningslinjene T-1442 med tilhørende grenseverdier. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

§ 1.1.6 Forurensning

Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at virksomheten ikke forurener.

§ 1.1.7 Overvann

Overvann skal fortrinnsvis behandles lokalt ved infiltrasjon. Det skal utarbeides en detaljplan for håndtering av overflatevann samtidig med utomhusplanen, se også § 2.110

§ 1.2 Krav om byggetrinn

Det legges til grunn at område BAA 5-3 bygges ut først.

§ 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 Grunnundersøkelser

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i områdene BAA 1-5 før det er gjennomført tilstrekkelige geotekniske undersøkelser av fagkyndig. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

§ 1.3.3 Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

§ 1.3.4 Utbyggingsavtale

Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent av kommunen og utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger foreligge.

§ 1.4 Før brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende infrastruktur være ferdig opparbeidet. Dette gjelder:

- Tilkopling til kommunalt vann- og avløpsnett
- Tilhørende parkering
- Tilliggende vegadkomst og gang- og sykkelveg

§ 1.4.1 Utearealer

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger i planområdet før utearealer er opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

Formålsbestemmelser

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utnyttingsgrad

Maks utnyttelsesgrad er 50 % BYA av formål avsatt til bebyggelse.

§ 2.2 Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for gesims-/møne er 18,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Teknisk 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.

§ 2.3 Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser, som angitt på plankartet. Byggegrense mot gangveg, skal være minimum 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 i utomhusplanen.

§ 2.4 Utforming

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

§ 2.5 Veger

Profil av nye internveger/tverrgående veger som ikke er angitt på plankartet, skal angis på utomhusplan.

§ 2.6 Grøntarealer

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.

§ 2.7 Gjerder

Det kan oppføres gjerde i området, som kan ramme inn hele eller deler av området. 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 friskt ha høyde inntil 3,0 m.

Gjerder skal ikke hindre allmennhetens tilgang i grøntkorridorer.

§ 2.8 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.

§ 2.9 Parkering

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

- Industri/lager: minimum 1 plass for bil og sykkel pr 1000 kvm.
- Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

Det bør tas sikte på å dele opp store trafikkflater med grønt. 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.

Parkering skal medregnes i BYA med 18 kvm pr plass.

§ 2.10 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.

§ 2.11 Lokal overvannshåndtering

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.

§ 2.12 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg – lager, logistikkvirksomheter og industri. (BAA)

§ 3.1 Felles bestemmelser

Områdene BAA 1-5 kan nyttes til lager, logistikkvirksomheter og industri, herunder også produksjonslokaler. Tilhørende kontor og anlegg til etablert virksomhet tillates. Mindre arealer kan benyttes til bevertning relatert til næringsvirksomheten – herunder kantinevirksomhet.

§ 3.1.1 Parkering

Parkering skal sikres på egen tomt og/eller på felles parkeringsplasser. Dette skal fremgå av utomhusplan.

§ 3.1.2 Utforming av bygninger og anlegg

I søknad om byggetillatelse skal det foreligge redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og bebygde omgivelser. Redegjørelsen skal omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk uttrykk:

- bygningens bruk og organisering
- bygningsvolumets form og samspill til omkringliggende bebyggelse
- tilpassing til landskap og terreng
- beskrivelse av materialbruk.

Oppføring av plasthaller/brakkjer kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom. I ubebygde arealer skal en søke å ivareta eksisterende vegetasjon.

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

§ 3.2 Utendørslager

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn. Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veier, stier og nabotomter.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Formål

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

§ 4.2 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.

§ 4.3 Vegstandard

Vei med tilhørende avkjørsler o.l. skal være utformet etter enhver 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.

§ 4.4 Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig utforming.

§ 4.5 Veg

SKV er felles kjørevei som gir adkomst til tilliggende tomter.

§ 4.6 Gang- og sykkelveg.

Område SGS skal nyttes til gang-/ sykkelveg.

§ 4.7 Annen veggrunn SVG

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

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Blå/grønnstruktur (G)

Arealene skal kunne brukes til rekreasjon og være åpen for allmennheten.

Det er ikke tillatt med parkering, lagring o.l. Flatehogst tillates ikke, men arealene kan eventuelt tynnes eller suppleres på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet. Det tillates hogst for å tilrettelegge for mindre stier.

Skogsbilvei til eiendom 90/1 tillates opparbeidet innenfor formålet. Traseen kan opparbeides med samme standard som i dag.

§ 5.2 Grønnstruktur/parkering (GAA)

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

§ 5.3 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon som ikke er i konflikt med høyspent, avkjørsler og parkeringsplasser skal søkes ivaretatt.

§ 5.4 Turveg

Det kan etableres turveg med planert bredde inntil 3,0 m som kobler sammen g/s-vei med stinettet.

§ 6 Hensynssoner

§ 6.1 Faresone (Høyspenningsanlegg (H370_))

Innenfor området merket med høyspenningsanlegg skal det påses at vegetasjonen holdes til et nivå som ikke medfører fare/hinder for høyspenningsanlegget.

§ 6.2 Båndleggingssoner etter lov om kulturminner (H730_)

I området ligger automatisk fredet kulturminne. Det må ikke gjøres inngrep i denne sonen eller i en 5 m sone omkring denne.

§ 6.3 Bestemmelsesområde Hensynssone kulturmiljø (krigsminner) (H570_)

I området ligger flere nyere tids kulturminner som søkes bevart.

§ 6.4 Sikringssone – forsvaret (H740)

Sikringssonen er opprettet basert på risikoanalyse fra Forsvaret 26. april 2013. Innenfor sikringssonen H740 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.