



# RINGERIKE KOMMUNE

## Miljø- og arealforvaltning

### REGULERINGSBESTEMMELSER for områdeplan nr. 343 "FOLLUM"

---

Kunngjøring av oppstart:	17.12.09 sak 112/09
1.gangs behandling i planutvalget	17.06.10 sak 61/10
1.gangs behandling i formannskapet	17.06.10 sak 112/10
Offentlig høring	03.07.10 – 10.09.10
2.gangs behandling i planutvalget	14.02.11, sak 20/11
Formannskapet	15.03.11, sak 28/11
Vedtatt av kommunestyret	31.03.11, sak 37/11

---

## § 1. REGULERINGSFORMÅL

### 1.1 Reguleringsformål

Reguleringsplanens avgrensning er vist på plankartet datert 17.12.2010.

Reguleringsplanen fremmes som en områderegulering. Området reguleres til følgende formål som er vist på plankartet (jfr. PBL § 12-5):

#### NÆRINGSBEBYGGELSE

- Industri: Områdene I1, I2, I3, I4, I5 og I6
- Næring: Områdene N1, N2 og N3

#### BOLIGBEBYGGELSE

- Bolig: Område B

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg: Områdene V1, V2 og V3
- Trase for jernbane: Område J

#### GRØNNSTRUKTUR

- Friområde: Områdene F1, F2, F3, F4 og F5
- Grønnstruktur: Områdene G1, G2, G3 og G4
- Vegetasjonsskjerm: Område Ve

#### BRUK OG VERN AV VASSDRAG

- Naturområde i vassdrag: NA

## § 2 NÆRINGSBEBYGGELSE (OMRÅDENE I1, I2, I3, I4, I5, I6, N1, N2, N3)

### 2.1 Industriområdene I1 og I2

Industriområdene består av industribebyggelse og tilhørende kontorbebyggelse, det meste av gammel dato, men også noe nyere bebyggelse. Innen området kan det oppføres ny bebyggelse, eventuelt som

erstatning for eksisterende. Maksimal utnyttelse, %-BRA og byggehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse, og fastsettes endelig i forbindelse med behandling av rammesøknad/igangsettingssøknad.

## **2.2 Industriområdet I3**

Innen området kan det oppføres ny bebyggelse for industri, lager og tilhørende kontorvirksomhet. Maksimal %-BYA= 50 %. Maksimal høyde på tak/gesims er 20 m over terrengnivå. Piper, tårn og tanker kan ha større høyde.

## **2.3 Industriområdet I4**

Innen området kan det etableres ny bebyggelse for produksjonsanlegg for biodrivstoff/-energi. Maksimal %-BYA= 50 %. Maksimal høyde på tak/gesims er 30 m over terrengnivå. Piper, tårn og tanker kan ha større høyde.

## **2.4 Industriområdet I5**

Innen området kan det etableres ny bebyggelse for industri og lager. Maksimal %-BYA= 50 %. Maksimal høyde på tak/gesims er 20 m over terrengnivå. Piper, tårn og tanker kan ha større høyde.

Deponidrift tillates i henhold til gjeldende tillatelser.

## **2.5 Industriområdet I6**

Innen området kan det etableres ny bebyggelse for ny energisentral. Energisentralen forutsettes å erstatte eksisterende varmesentral.

Maksimal %-BYA= 50 %. Maksimal høyde på tak/gesims er 35 m over terrengnivå. Piper, tårn og tanker kan ha større høyde.

## **2.6 Næringsområdet N1**

Innen området kan det oppføres ny bebyggelse for industri, lager og kontor. Det er krav om detaljregulering. Dersom kommunen og tiltakshaver finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag til reguleringsplan.

Maksimal %-BYA= 50 %. Maksimal høyde på tak/gesims er 20 m over terrengnivå. Piper, tårn og tanker kan ha større høyde.

Langs E16 er det angitt en byggegrense på 50 m fra senterlinje vei. Innenfor denne byggegrensen legges inn grøntbelte/skjerming, med utgangspunkt i eksisterende vegetasjon. Midlertidige p-plasser og lagring kan etableres i dette beltet. Slik parkering kan ikke legges til grunn for beregning av tilstrekkelig parkeringsareal for bebyggelsen.

## **2.7 Næringsområdet N2**

Innen området kan det oppføres ny bebyggelse for industri, lager og kontor. Det er krav om detaljregulering. Dersom kommunen og tiltakshaver finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag til reguleringsplan.

Maksimal %-BYA= 50 %. Maksimal høyde på tak/gesims er 20 m over terrengnivå. Piper, tårn og tanker kan ha større høyde.

## **2.8 Næringsområdet N3**

Innen området kan det oppføres ny bebyggelse for industri, lager og kontor. Det er krav om detaljregulering. Dersom kommunen og tiltakshaver finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag til reguleringsplan.

Maksimal %-BYA= 50 %. Maksimal høyde på tak/gesims er 20 m over terrengnivå. Piper, tårn og tanker kan ha større høyde.

Langs E16 er det angitt en byggegrense på 50 m fra senterlinje vei. Innenfor denne byggegrensen legges inn grøntbelte/skjerming, med utgangspunkt i eksisterende vegetasjon. Midlertidige p-plasser og lagring kan etableres i dette beltet.

## **2.9 Fellesbestemmelser**

Tekniske fremføringer over og under bakken (transportbånd, fjernvarmeledninger, mv.) kan fremføres innenfor industriområdene.

Bebyggelse føres opp i nøytrale farger, tilpasset eksisterende bebyggelse.

# **§ 3 BOLIGBEBYGGELSE**

## **3.1 Boligområdet B1**

Innenfor området kan det oppføres boligbebyggelse, med en utnyttelse tilsvarende %-BYA = 20 %.

Adkomst til eiendommen i eksisterende vei i friområdet.

# **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

## **4.1 Veg V1**

Offentlige veger skal ha utforming og standard som tilfredsstillende de gjeldende vegnormalene.

## **4.2 Veg V2**

Offentlige veger skal ha utforming og standard som tilfredsstillende de gjeldende vegnormalene.

## **4.3 Veg V3**

Offentlige veger skal ha utforming og standard som tilfredsstillende de gjeldende vegnormalene.

## **4.4 Jernbane J**

Sikkerheten langs jernbanen skal ivaretas gjennom nødvendige tiltak.

Den generelle byggegrenseavstanden til jernbane er 30 m fra senter av nærmeste spor eid av Jernbaneverket. Eventuell bygging nærmere enn dette krever dispensasjon fra Jernbaneverket.

Ved etableringer nær jernbanen plikter utbygger å ivareta krav og hensyn knyttet til støy, rystelser, strukturlyd, mm.

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR (OMRÅDENE F1, F2, F3, F4, F5, G1, G2, G3, G4 OG VE)**

### **5.1 Grønnstruktur F1, F2, F3, F4 og F5**

Områdene kan nyttes til formål friområde. Det kan legges fremføringsledninger for vann, avløp, elektro og fjernvarme.

### **5.2 Grønnstruktur G1, G2, G3 og G4**

Områdene skal nyttes til formål grønnstruktur. Det kan legges fremføringsledninger for vann, avløp, elektro og fjernvarme. Innenfor områdene kan det settes opp gjerder der det er nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn.

### **5.3 Vegetasjonsskjerm Ve**

Vegetasjonsskjermen kan etableres i form av en jordvoll, med en høyde mellom 8 m og 12 m. Jordvollen opparbeides som grøntområde langs elvekanten, og beplantes med stedstypisk vegetasjon.

## **§6 BRUK OG VERN AV VASSDRAG (NA)**

### **6.1 Bruk og vern av vassdrag NA**

Området kan nyttes til formål friområde i sjø og vassdrag.

## **§7 HENSYNSSONER**

### **7.1 Faresone - høyspenningsanlegg**

I hensynssonen under høyspenningsledningen må det tas hensyn til gjeldende høyderestriksjoner og andre sikkerhetsmessige restriksjoner.

### **7.2 Faresone - flomfare**

Flomfare:

Innenfor fareområdene vist på plankartet er det fare for oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting i fjellet. Det er derfor ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller konstruksjoner i områdene, uten at disse er beregnet på slike belastninger. Sonen er beregnet ut i fra 200-årsflomhøyde.

Krav til sikring av bygninger, anlegg og konstruksjoner:

Alle ny bebyggelse skal bygges for å tåle belastninger fra 200-års-flom. Anlegg og konstruksjoner som plasseres i flomsonen skal enten konstrueres og bygges for å tåle vannbelastningene, eller de skal kunne fjernes ved varsling av flom. Industriell aktivitet i flomsonen må vurderes i forhold til risiko for miljøutslipp, personskader og materielle skader. Det skal planlegges beredskap i de tilfeller hvor dette finnes nødvendig.

## **§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **8.1 Krav om detaljplan**

For næringsområdene N1-N3 (Follum Industripark) skal det utarbeides detaljplan før det gis rammetillatelse.

### **8.2 Risikoreducerende tiltak**

1. Ved utvikling av Follum industripark områdene N1, N2 og N3 må en detaljert ROS-analyse gjennomføres før den første rammetillatelsen gis.
2. Ved planlegging av fremtidige industrianlegg i områdene I1, I2, I3, I4, I5 og I6 foretas en vurdering av byggegrunn. Dokumentasjon på grunnforhold og fundamenteringsprinsipper vedlegges byggesøknad.
3. Ved planlegging av fremtidige byggeprosjekter innen områdene for industri (I) og næringsvirksomhet (N) skal det legges til rette for god overvannshåndtering. Beskrivelse av tekniske løsninger vedlegges byggesøknad.
4. Ved planlegging av fremtidige industrianlegg i områdene I1, I2, I3, I4, I5 og I6 foretas en vurdering av fare for brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning. Dokumentasjon på denne vurderingen og beskrivelse av eventuelle tiltak vedlegges byggesøknad.

### **8.3 Støyvoll**

Forlengelsen av støyvollen mot Begna (Vegetasjonsskjerm Ve) må være gjennomført før utbygging av bakenforliggende industriområder kan igangsettes (N1-N3).