



# RINGERIKE KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER 3305\_476 Detaljregulering for Hensmoen nord

Utarbeidet av Feste Nordøst AS 22.09.2023  
Sist revidert 20.09.2024

- 
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 29.01.2024, sak 05/24  
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 07.02.2024, sak 06/24  
Høring og offentlig ettersyn 16.02.2024 – 07.04.2024.  
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR  
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, DATO, sak BHNR  
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR
- 

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Forslag til endringer + andre notater nederst i dokumentet	01.06.2023	SHV
02	Revidert etter tilbakemelding på planutkast fra RK	10.09.2023	HB
03	Revidert etter tilbakemelding fra innsendt planforslag fra RK	23.11.2023	HB
04	Revidert etter 1.gangs høring	14.05.2024	HB
05	Endringer av bestemmelser for overvann – med føringer fra innsigelse	20.09.2024	SHV

*Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og endringer etter forenklet prosess.*

### 1. Planens hensikt

*Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av industriområdet for å møte fremtidige areal- og utbyggingsbehov. Dette innebærer å sikre god sammenheng med eksisterende næringsområder, atkomst, sidespor langs Randsfjordbanen, vegetasjonsbelter langs elva Væla, regulert skytebane under etablering, samt å avklare forholdet til tilgrensende boliger og fritidsboliger.*

### Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

#### 2. Rekkefølgebestemmelser

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

##### 2.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg og anlegg skal det foreligge geoteknisk stabilitetsvurdering for tomt og byggegrunn.

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

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg og anlegg, skal sikringstiltak av planovergangen over Randsfjordbanen avklares og godkjennes av Bane Nor.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nytt bygg innenfor de enkelte felt, skal det redegjøres for hvordan overvannet skal håndteres, jf. punkt 3.8.

## 2.2 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg, skal nødvendig infrastruktur som vann, avløp og kjøreatkomst være etablert. Angjeldende bygg skal være koblet til kommunalt nett.

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg, skal o\_SGS1 og f\_SGS1-3 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg, skal det dokumenteres at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak for støyømfintlig bebyggelse være etablert.

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg, skal sikringstiltak av planovergangen over Randsfjordbanen være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

## 2.3 Byggegrense og nye bygg / tiltak i BI2

Oppføring av nye bygg og tiltak innenfor byggegrensen tillates ikke. Ved rivning av eksisterende bebyggelse kan ikke ny bebyggelse etableres innenfor byggegrensen.

## 2.4 Byggegrense og nye bygg / anlegg langs GV1 og GV2

Oppføring av nye bygg innenfor byggegrensen tillates ikke. Ved rivning av eksisterende bebyggelse kan ikke ny bebyggelse etableres innenfor byggegrensen. Utendørs lagring og etablering av ikke faste konstruksjoner innenfor byggesonen kan tillates.

## 2.5 Rekkefølge i tid

Innenfor eiendom 92/149, 92/144, 92/1/11, 92/20, 92,25 og 92/24 kan det tillates mindre tiltak på eksisterende bebyggelse, der dette ikke påvirker planarbeidets gjennomførbarhet.

# Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

## 3. Fellesbestemmelser

### 3.1 Universell utforming

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelige for allmennheten, skal utformes i henhold til krav om universell utforming. Jf. kap. 8 i byggteknisk forskrift (TEK 17) eller senere versjoner av denne.

### 3.2 Verneverdige kulturmiljø

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndigheten i Viken fylkeskommune, som skal gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette, jf. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

### 3.3 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser påse at bygninger og anlegg får en best mulig utførelse med hensyn til materialvalg og fargesetting, som tilfører visuelle kvaliteter til

området. Fyllinger, skjæringer og terrenginngrep skal avsluttes og ferdigstilles ved tilpasning til eksisterende sideterreng, planering og revegetering.

### 3.4 Uteoppholdsareal

For nye næringsområder skal det avsettes sammenhengende uteoppholdsareal på minimum 50 m<sup>2</sup>.

### 3.5 Støy

Støy fra virksomhet innenfor planområdet skal tilfredsstille grenseverdier for støyømfintlig bebyggelse og stille områder i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2.

### 3.6 Luftkvalitet

Krav til luftkvalitet skal tilfredsstille den til enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanplanleggingen T-1520, samt kravene i forurensningsforskriften kapittel 7.

### 3.7 Tekniske anlegg

Framføring av elektrisitet, fiber m.m. innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Kabelgrøfter og grøfter for vann- og avløp kan plasseres uavhengig av arealformål.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner og fordelingskap tillates etablert innen arealformålet annen veggrunn – grøntanlegg.

### 3.8 Overvannshåndtering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vises hvordan overvannet skal ivaretas internt på eiendommene. Overvannstiltak skal dimensjoneres til å tåle klimajustert 100-årsregn med en sikkerhetsmargin på 20 %. Samme krav gjelder for utskifting av eksisterende stikkrenner. Det må vises trygg flomvei til godkjent resipient for hendelser utover klimajustert 100-årsregn.

### 3.9 Forurenset grunn

Ved søknad om rammetillatelse for bygg og anlegg som berører lokaliteter for forurenset grunn, skal det gjøres en miljøteknisk grunnundersøkelse som redegjør for hvordan forurensningen kan saneres og sikres mot ytterligere spredning.

### 3.10 Massehåndtering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Plan for massehåndtering. Planen skal inneholde: Redegjørelse for om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.
- Redegjørelse for m<sup>3</sup> overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet. Dreier det seg om mindre enn 500 m<sup>3</sup> er et omtrentlig anslag tilstrekkelig, dreier det seg om mer enn 500 m<sup>3</sup> må det lages en detaljert masseberegning.
- Plan for gjennomføring.

## Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

---

*Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen*

### 4. Fellesbestemmelser

#### 4.1 Parkering

Krav til parkering skal være i henhold til § 4 i forskrift om parkering i Ringerike kommune, av 12.11.2009. For delområdene innenfor planområdet medfører dette:

Industriformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål:

1 biloppstillingsplass pr. 100m<sup>2</sup> BRA. 1 sykkelplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Skytebane:

1,5 biloppstillingsplass pr. 100m<sup>2</sup> BRA. 2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Minimum 5 prosent av plassene til ansatte og besøkende skal være tilpasset bevegelsehemmede.

Når kommuneplanens arealdel er vedtatt, skal parkeringskrav i denne gjelde innen planområdet.

#### 4.2 Byggehøyder

Alle byggehøyder angitt i disse bestemmelsene skal beregnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning eller anlegg.

### 5. Bebyggelse og anlegg

#### 5.1 Industri og lager (BI 1-4)

Innen områdene BI 1 - 4 kan det etableres bygninger og anlegg for industri- og lagervirksomhet, med tilknyttede kontor- og servicefunksjoner. Det tillates etablering av sidespor til Randsfjordbanen innenfor formålet.

Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse skal ikke overskride BYA 60% pr. tomt.

Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde er 20 meter.

Det kan tillates tekniske installasjoner inntil 3 meter over angitt gesimshøyde.

Det tillates oppsett av silobygg og transportbånd inntil 30 meter over ferdig planert terreng.

#### 5.2 Skytebane (BSK1)

Innenfor regulert område tillates oppført bygninger og innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane. Innendørs skytebane tillates etablert.

Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i sikkerhetsinstruks for hver bane, godkjent av politiet.

Det tillates skyting følgende tider:

- Mandag – fredag kl. 09.00 – 21.00.
- Lørdag kl. 09.00 – 16.00.

Det tillates inntil 7 stevnehelger per år der det kan skytes ut over skytetiden, inkludert søndager.

Støy

Det tillates ikke endringer av skytebanen som gir økt støy til boliger berørt av gul eller rød støysone fra skytebanen jfr. T-1442/2021.

Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse for området skal ikke overskride m<sup>2</sup> BYA = 1500 m<sup>2</sup>.

Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde er 7 meter.

#### 5.3 Kombinert formål – industri og gjenvinning (BKB1-3)

Innen områdene BKB1-3 kan det etableres bygninger og anlegg for industri og gjenvinningsvirksomhet, med tilknyttet lager og kontor- og servicefunksjoner. Det tillates mottak og mellomlagring av avfall som skal gjenvinnes innenfor planområdet. Det tillates etablering av sidespor til Randsfjordbanen innenfor formålet.

Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse skal ikke overskride BYA 60% pr. tomt.

#### Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde er 20 meter.

Det kan tillates tekniske installasjoner inntil 3 meter over angitt gesimshøyde.

Det tillates oppsett av silobygg og transportbånd inntil 30 meter over ferdig planert terreng.

#### 5.4 Kombinert formål – industri og tømmerterminal (BKB4)

Innen området BKB4 kan det etableres bygninger og anlegg for industri, gjenvinning og tømmerterminal, med tilknyttet lager og kontor- og servicefunksjoner. Det tillates etablering av sidespor til Randsfjordbanen innenfor formålet.

#### Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse skal ikke overskride BYA 60% pr. tomt.

#### Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde er 20 meter.

Det kan tillates tekniske installasjoner inntil 3 meter over angitt gesimshøyde.

Det tillates oppsett av silobygg og transportbånd inntil 30 meter over ferdig planert terreng.

## 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 6.1 Offentlig kjøreveg (o\_SKV1)

o\_SKV1 omfatter delstrekning av Hensmoveien som er kommunal kjøreveg. Veggen er regulert med totalbredde på 7 meter, i hovedsak i samsvar med eksisterende situasjon.

### 6.2 Felles kjøreveg (f\_SKV1-2)

f\_SKV1-2 omfatter delstrekninger av Hensmoveien som er felles kjøreveg. Vegene er regulert med totalbredde på 7 meter, i hovedsak i samsvar med eksisterende situasjon. Felles kjøreveger er åpen for allmenn ferdsel.

### 6.3 Privat kjøreveg (SKV1-3)

SKV1-3 er regulert som private atkomstveger og er regulert med totalbredde på 6 meter. Private veger er åpen for allmenn ferdsel.

### 6.4 Adkomst

Det tillates etablert adkomster fra offentlige-, felles- og private- kjøreveger til de ulike tomtene. Adkomster skal endelig avklares ved byggesøknad, eller ved søknad om opprettelse eller endring av matrikkelenheter.

### 6.5 Gang-/sykkelveg (o\_SGS1)

o\_SGS1 omfatter ny gang- og sykkelveg langs o\_SKV1. Anbefalt bredde er 3 meter og dekke kan være av grus.

### 6.6 Gang-/sykkelveg (f\_SGS1)

f\_SGS1 omfatter eksisterende gang- og sykkelveg bra buss-stopp ved E16. Dekke kan være av grus.

### 6.7 Gang-/sykkelveg (f\_SGS2)

f\_SGS2 tillates opparbeidet med enkel standard. Anbefalt bredde er 3 meter og kan adskilles fra o\_SKV1 med kantstein. Dekke kan være av grus.

### 6.8 Gang-/sykkelveg (f\_SGS3)

f\_SGS3 tillates opparbeidet med enkel standard. Anbefalt bredde er 3 meter, og dekke kan være av grus.

### 6.9 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til vedlikeholdsareal, terrengutslag, nødvendige tekniske installasjoner, grøft og snøopplag.

#### 6.10 Trase for jernbane (o\_STJ1-2)

6.11 o\_STJ1-2 omfatter eksisterende trase for Randsfjordbanen med tilliggende jernbaneareal. Innenfor området tillates anlegg og installasjoner for jernbanedrift. **Parkering (SPA1)**

SPA1 reguleres til område for privat parkering. Det tillates dekke av grus.

### 7 Grønnstruktur

#### 7.1 Vegetasjonsskjerm (GV1- 3)

Innenfor områdene GV1-3 skal eksisterende tre- og buskvegetasjon bevares. Vegetasjonen skal pleies slik at denne gir størst mulig skjermingseffekt mellom industriområder og elva Væla, samt mellom industriområder og E16.

Det tillates ikke flatehogst, bygging av veg eller annen anleggsvirksomhet innenfor områdene avsatt til vegetasjonsskjerm, med unntak av grøfter for tekniske anlegg som nevnt i reguleringsbestemmelse 3.7.

## Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 8 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 8.1 Faresone flom (H320)

I faresonen tillates ikke oppført nye bygninger og anlegg, uten at disse er flomsikret. For del av felt BI 3 som ligger innenfor faresonen tillates industribebyggelse i samsvar med reguleringsformålet, såfremt bygget plasseres høyere enn kote 197,30 m.o.h. Dette innebærer at planert byggetomt skal ha minimum kote 197,30 m.o.h. Flomsikring av nye bygg skal tilfredsstillende krav i gjeldene byggeforskrift (nå TEK 17, § 7-2, og sikkerhetsklasse F2/200-årsflom).

Det kan ikke anlegges bygg med kjeller innenfor hensynssonen for flom.

#### 8.2 Faresone skytebane (H360)

Bruken av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i politiets godkjente sikkerhetsinstruks for hver enkelt bane. Ytterbegrensningen av fareområdet skal merkes med varselskilt.

#### 8.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen omfatter en del av Sætervadmyra som er en intakt lavlandsmyr. Det tillates ikke inngrep i myra, eller påvirkning av myra som negativt endrer det økologiske funksjonsområdet.

#### 8.4 Frisikt (H140\_1-4)

Frisikt skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Områder som avsettes til frisikt, skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk og annet som rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Snøopplag tillates ikke frisiktsone.

### 9 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

#### 9.1 Skogbruk (LSK)

LSK omfatter i hovedsak areal for to eksisterende og bebygde fritidseiendommer, og viderefører vedtatt arealbruk (LNF) i gjeldende arealdel til kommuneplanen.