



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 471 Detaljregulering for Hvervenmoen

Utarbeidet av Halvorsen & Reine AS kommune, 06.03.2023
Sist revidert 19.04.2023

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.05.2023, sak 36/23.
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 16.05.2023, sak 28/23.
Høring og offentlig ettersyn 22.05.2023 – 10.07.2023.
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			

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

Planens hensikt

Hensikten med planen er å:

Styrke og videreutvikle Hvervenmoen som en lokal og regional handelsdestinasjon og en lokalt viktig arbeidsplass, ved å tilrettelegge for en utvikling av området med plasskrevende handel, handel med volumvarer og handel i arealkrevende konsepter med bredt vareutvalg. Videre skal det tilrettelegges for bevertning som fast-food/veimat og bevertning i handelskonsept.

Planen skal sikre videre drift av virksomheter/funksjoner som allerede er etablert innenfor planområdet.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før rammetillatelse

For tiltak som faller inn under Trinn 2 angitt i §2.4, må tiltak på vegnett være prosjektert og godkjent av vegmyndighet.

2.2 Før igangsettingstillatelse

Infrastruktur

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, felles belyningsplan for vei, fortau og gangvei og hovedvannledning for vann og avløp. Infrastruktur kan bygges etappevis.

VA og overvann

Før utbygging av FOR3 (GBNR 38/200), må hovedvannledning for vann og avløp flyttes.

Omdisponering av matjordslag

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

2.3 Før brukstillatelse

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal utearealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før bebyggelsen på FOR3 kan tas i bruk skal det være etablert en turvei fra vegareal KV3 til nærturområde på BG5. Turveien skal opparbeides med grus.

Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

2.4 Rekkefølge i forhold til tiltak på veg/trafikk

TRINN 1: Det kreves ingen tiltak på eksisterende vegnett innenfor planområdet, for utbygging av tiltak som samlet genererer en trafikkbelastning inntil 2100 ÅDT. Trafikkbelastning skal dokumenteres i henhold til § 3.7.

TRINN 2: Før utbygging av areal som overskrider ovenfor nevnte begrensninger for Trinn 1, utføres følgende tiltak:

- Utvidelse av rundkjøring Hvervenkastet x Hvervenmoveien til en diameter med ca. 43 m.
- Utvidelse av Hvervenkastet til 2 felt inn i rundkjøringen med Hvervenmoveien.

Før rammetillatelse kan gis, skal ovenfor nevnte tiltak godkjennes av vegmyndighet. Som underlag for godkjenning må det utarbeides nødvendig tegningsdokumentasjon, samt dokumentasjon av konsekvenser for trafikkbelastning på eksisterende vegnett.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Utomhusplan

Ved utbygging av området, kreves utarbeidet utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise løsning av husplassering, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 m, utnyttelse av bebygd areal, terrengbehandling med høydeangivelser, parkeringsløsning samt atkomstforhold med krav til frisikt. Utomhusplanen skal også vise adkomst fra øvrig gangnettverk. Utomhusplanen skal vedlegges byggesøknad og godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bygging av bygninger og anlegg.

3.2 Etablering av veier

Før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak på offentlig vegnett, skal det foreligge teknisk plan godkjent av vegeier

3.3 Etablering av gangforbindelser

I forbindelse med søknad om tiltak som fortau, gangveier, fotgjengeroverganger og gangforbindelser fra kollektivholdeplass, skal trafiksikkerhet dokumenteres.

3.4 Brannvann

Før søknad om igangsettingstillatelse, skal det dokumenteres at brannvannforsyningen tilfredsstillende forskriftsmessige krav.

3.5 Overordnet plan for VA og overvann

I forbindelse med tiltak som berører hovedvannledningen, må det leveres inn en plan for VA og overvann.

3.6 Miljøoppfølgingsplan

Det skal leveres en miljøoppfølgingsplan samtidig med søknad om igangsetting.

Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av kommunen og skal blant annet:

- 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
- f. Redegjøre for håndtering av fremmede arter, herunder Kanadagullris
- g. Redegjøre for hvilke klima-, og miljøtiltak som gjennomføres i prosjekterte etableringer

3.7 Trafikkberegning

Ved søknad om tiltak, må det utarbeides en trafikkberegning som angir forventet trafikkbelastning som ÅDT som følge av tiltaket. Trafikkberegning skal forelegges Ringerike kommune, og inngå som del av vurdering for eventuelle rekkefølgekrav jf. bestemmelse §2.4.

3.8 Anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng og støy i anleggsperioden.

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

4. Fellesbestemmelser

4.1 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det tillates etablering av vei, avfallsløsninger, parkering, gjerder, med mer ut over byggegrensene.

Byggegrenser sammenfaller med formålsgrenser der annet ikke er angitt.

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, vedlikehold av veier, med mer. Gjerde og hekker skal ikke plasseres innenfor sonen for frisikt.

4.2 Formål

Tillatt formål er angitt på plankartet. Enkelte områder er avsatt med kombinasjonsformål. Følgende er felles for de forskjellige områdene:

For områder avsatt til forretningsformål, eller forretning i kombinasjon med andre byggeformål:

Innenfor disse områdene kan det etableres plasskrevende handel, dagligvarer, volumvarer og detaljhandel. Med plasskrevende handel menes forretninger som forhandler biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg fra planteskoler/hagesentre. Med volumvarer menes butikkhandel med arealkrevende varer som hvitevarer, brunevarer og møbler. Med detaljhandel menes butikkhandel som tilbyr et generelt varesortiment og bredt vareutvalg.

Det tillates ikke etablering av annen type handel innenfor planområdet.

For volumvarer tillates ikke etableringer som er mindre enn 1200 kvm BRA per enhet. Disse kan ikke deles opp i mindre enheter.

For detaljhandel tillates ikke etableringer som er mindre enn 1200 kvm BRA per enhet. Disse kan ikke deles opp i mindre enheter.

Det tillates etablert to dagligvareforretning på Hvervenmoen, med minimum handelsflate 2500 kvm. Etablering av dagligvareforretning tillates innenfor felt F/K/T1, F/T1, F/T2, FOR1, FOR2 og FOR3. Tilgang til dagligvareforretning skal sikres med fortau og fotgjengerfelt.

Det stilles ingen arealkrav til etablering av plasskrevende handel.

Det settes ingen antallsbegrensning på handel med plasskrevende varer, volumvarer eller detaljhandel.

For områder avsatt til forretning, forretning/tjenesteyting og forretning/kontor/tjenesteyting:

Disse områdene kan benyttes til bevertning innenfor fast-food/veimat konseptet. Bevertning kan etableres som 1 virksomhet innen frittstående fast-food-konsept, og 1 virksomhet som del av konsept. Frittstående bevertning tillates etablert innenfor felt F/T1, F/T2, F/K/T1, og FOR 2.

Innenfor område F/T1 og F/T2 kan det etableres et lekeland med tilhørende funksjoner. Bevertning i kombinasjon med lekeland inngår ikke i begrensningen over. I tillegg til areal for et lekeland med tilhørende funksjoner, tillates etablert maks 2400 kvm BRA for annen tjenesteyting.

4.3 Takform

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

Det skal ses på muligheten for å utnytte takflater til miljø-, og klimatiltak. Dette innebærer tiltak for å minimere energibruk og muligheten for å produsere energi.

4.4 Materialbruk

Ny bebyggelse skal ha god form og materialbruk.

Det skal ses på muligheten for å ta i bruk materialer som bidrar til miljø-, og klimatiltak. Dette innebærer tiltak for å minimere energibruk og muligheten for å produsere energi.

4.5 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, her under bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, så langt det terrengmessig lar seg gjøre.

Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

4.6 Støy

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

4.7 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. Det tillates plassering av trafo, fordrøyningsmagasin eller andre nødvendige tekniske anlegg innenfor byggeformål. Det tillates ikke etablering av frittstående tekniske anlegg til hinder for frisikt.

Tekniske installasjoner på tak kan overskride mønehøyde med opptil 2,5 meter. Areal for tekniske bygg skal ikke overskride 25% av areal for underliggende takflate. Installasjoner for energiproduksjon kan overskride arealet for underliggende takflate.

Teknisk infrastruktur som skal overtas av kommunen må bygges i henhold til kommunale retningslinjer.

Plassering av avkjørsler er veiledende.

4.8 Forurenset grunn

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf Forurensningsloven §7. Det tillates ikke forurensende virksomheter innenfor planområdet.

4.9 Kulturminner

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

4.10 Parkering

Følgende er minimum krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkering:

	Bil (plasser pr 100 kvm BRA)	Sykkel (plasser pr 100 kvm BRA)
Kontor	1,5	2
Forretning	1,5	1
Industri/lager	1,0	1
Offentlige bygninger	1,5	2
Allmennyttige formål	1,5	2
Beverting (mindre enn 100 kvm serveringsareal)	0	1
Beverting (mer enn 100 kvm serveringsareal)	1,5	1

- Minimum 5% av plassene til ansatte og besøkende (minimum 1 plass totalt) skal være tilpasset funksjonshemmede
- Det er det samlede bruksarealet som legges til grunn for krav om antall parkeringsplasser. Ved en økning av bruksareal, vil krav om antall parkeringsplasser øke tilsvarende.
- Ved bruksendring av hele eller deler av bygning, vil økningen i det samlede bruksarealet ligge til grunn for beregning av minimum krav til antall parkeringsplasser.
- Varelevering skal skje på egen grunn.
- Det settes krav om snuplass på egen grunn dersom et eller flere av følgende kriterier oppfylles:
 - Mer enn 4 biloppstillingsplasser knyttet til en avkjørsel
 - Avkjørsel til samlevei eller hovedvei
- Det skal settes av plass til ladestasjon for el-bil innenfor planområdet.

4.11 Utendørs lagring

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

4.12 Utvendig belysning

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

4.13 Vegetasjon og uteoppholdsarealer

Eksisterende furutrær som ikke berøres av tiltak skal bevares.

4.14 Fjernvarme

Bygninger inne på området skal knyttes opp mot fjernvarmeanlegg.

4.15 Fremmede arter

I forbindelse med byggarbeidene innenfor planområdet skal masser som tas ut i områdene hvor kanadagullris, finnes, ikke flyttes til områder hvor de kan etablere seg og fortrenge biologisk rike områder. Disse massene skal håndteres på eiendommene ved at de infiserte matjordlagene med kanadagullris graves ned, fortrinnsvis under bygg eller i aktivt skjøttede gressarealer.

4.16 Frisikt

Det må avsettes areal for frisikt ved avkjørsler til de enkelte eiendommer. Frisikt skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Områder som må avsettes til frisikt, skal holdes fri for sikhindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk, og annet som rager mer enn 0,5 opp over de tilstøtende vegers nivå.

Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikt er ikke tillatt. Snø-opplag må ikke være til hinder for frisikten.

5. Bebyggelse og anlegg

5.1 Bebyggelse og anlegg – forretning, FOR1-3

5.1.1 Formål

Området tillates benyttet til forretning, i tråd med føringer gitt i § 4.2.

5.1.2 Utnyttingsgrad

For FOR1-3 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal 100% BYA. Parkering på terreng medregnes i grad av utnytting med 18 kvm pr plass.

5.1.3 Byggehøyder

Maksimal gesims-/mønehøyder er 12 meter. Gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.1.4 Byggetrinn

Det tillates til oppdeling av ulike byggetrinn innenfor FOR3.

5.1.5 Annet

For FOR2 og FOR3 skal det tilrettelegges for en gangforbindelse langsmed inngangsfasaden på planlagt bebyggelse.

5.2 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting, T1-2

5.2.1 Formål

Innenfor område T1 (KARTVERKET) tillates etablert offentlig tjenesteyting/kontor.

Innenfor område T2 (BARNEHAGE) tillates etablert barnehage.

5.2.2 Utnyttingsgrad

Grad av utnytting settes til 35%TU. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke brukt til lagring.

5.2.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med høyde på inntil 15 m over planert terreng. På Statens Kartverks område, område T1, kan det tillates etablert installasjoner over denne høyden, dersom dette er nødvendig for installasjonens formål og funksjon.

5.3 Bebyggelse og anlegg – Kontor, K1-3

5.3.1 Formål

Område K1-3 kan nyttes til kontor.

Byggene skal være av høy arkitektonisk kvalitet.

5.3.2 Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal er 45%BYA. Parkering på terreng medregnes ikke i %BYA.

5.3.3 Byggehøyder

Maksimale møne-/gesimshøyder innenfor K1 er kote + 147 for kontor.

Maksimale møne-/gesimshøyder innenfor K2 og K3 er kote + 142 for kontor.

5.4 Bebyggelse og anlegg – Industri (Fjernvarme), IND

5.4.1 Formål

Området kan benyttes til lett industri, herunder anlegg for produksjon og distribusjon av fjernvarme. Med lett industri menes virksomheter som ikke medfører miljøulemper i form av støy, forurensning, rystelser eller lignende, og som kan tilpasses områdets karakter som blandet kontor- og handelsområde.

5.4.2 Utnyttingsgrad

Grad av utnytting settes til 35%TU. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke brukt til lagring.

5.4.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med høyde på inntil 15 m over gjennomsnittlig planert terreng.

5.5 Bebyggelse og anlegg – Forretning/kontor/industri, F/K/I 1-2

5.4.1 Formål

Området tillates benyttet til forretning, plasskrevende handel og volumvarer, som definert i §4.2. I tillegg tillates etablering av lett industri og kontor. Med lett industri menes virksomheter som ikke medfører miljøulemper i form av støy, forurensning, rystelser eller lignende, og som kan tilpasses områdets karakter som blandet kontor- og handelsområde. Det tillates ikke etablering av kontorarbeidsplasser som ikke er tilknyttet industri eller handelsbedrifter innenfor feltet, med unntak av for arealer innenfor eksisterende bebyggelse på F/K/I 1.

5.4.2 Utnyttingsgrad

For F/K/I er maksimalt tillatt prosent bebygd areal 80%. BYA. Parkering på terreng medregnes i grad av utnytting med 18 kvm pr plass.

5.4.3 Høyder

Maksimal gesims-/mønehøyder er 12 m. Gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.6 Bebyggelse og anlegg – Forretning/industri, F/I 1

5.6.1 Formål

Området tillates benyttet til forretning, i tråd med føringer gitt i § 4.2. I tillegg tillates etablering av lett industri. Med lett industri menes virksomheter som ikke medfører miljøulemper i form av støy, forurensning, rystelser eller lignende, og som kan tilpasses områdets karakter som blandet kontor- og handelsområde.

5.6.2 Utnyttingsgrad

For F/I er maksimalt tillatt prosent bebygd areal 80%BYA. Parkering på terreng medregnes i grad av utnytting med 18 kvm pr plass.

5.6.3 Høyder

Maksimal gesims-/mønehøyder er 12 m. Gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.7 Bebyggelse og anlegg – Forretning/kontor/industri, F/K/T

5.7.1 Formål

Området tillates benyttet til forretning, kontor, bevertning og privat tjenesteyting, i tråd med føringer gitt i § 4.2.

Det tillates ikke etablering av kontorarbeidsplasser som ikke er tilknyttet industri eller handelsbedrifter innenfor feltet, med unntak av for arealer innenfor eksisterende bebyggelse på F/K/T.

5.7.2 Utnyttingsgrad

For F/K/T er maksimalt tillatt prosent bebygd areal 80% BYA. Parkering på terreng medregnes i grad av utnytting med 18 kvm pr plass.

5.7.3 Høyder

Maksimal gesims-/mønehøyder er 12 m. Gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

5.8 Bebyggelse og anlegg – Forretning/tjenesteyting, F/T 1-2

5.8.1 Formål

Området tillates benyttet til forretning, bevertning og privat tjenesteyting, i tråd med føringer gitt i § 4.2.

5.8.2 Utnyttingsgrad

For F/T1-2 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal 100% BYA. Parkering på terreng medregnes i grad av utnytting med 18 kvm pr plass.

5.8.3 Høyder

Maksimal gesims-/mønehøyder er 12 meter. Gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.9 Bebyggelse og anlegg – Kontor/industri, K/I 1-4

5.9.1 Utnyttingsgrad

Grad av utnytting for område K/I 1-3 settes til 35% TU. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke brukt til lagring.

Grad av utnytting for område K/I 4 settes til 70% BYA. Plass til utvendig lagring skal omsøkes ved søknad om tillatelse til tiltak. Utendørs lagring skal skjermes.

5.9.2 Byggehøyder

Bebyggelsen innenfor K/I 1-3 kan oppføres med høyde på inntil 15 m over planert terreng.

Innenfor K/I 4 kan bygg etableres opp til kote +147. Tekniske bygg på tak, eller oppbygg for trapp-/heishus kan etableres inntil 3,5 m over regulert gesims-/mønehøyde. Areal for tekniske bygg skal ikke overskride 30% av areal for underliggende takflate.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veg, V

o_V1-2 er Osloveien og påkjøringsrampe til E16. o_V3 er E16.

Innenfor o_V1 med tilhørende sideareal (o_AVT21-23) tillates utvidelse av rundkjøring og bro over til Hvervenkastet.

6.2 Kjørveg, KV

o_KV1, o_KV3 (Hvervenmoveien) og o_KV5 (Kartveien) er kommunale veier.

KV2 private avkjørsler.

6.3 Fortau, FO

Alle fortau, med unntak av FO8, er kommunale eller fylkeskommunale fortau.

6.4 Gang- og sykkelvei, GS

O_GS1 er fylkeskommunal gang- og sykkelvei. O_GS2 er kommunal.

6.5 Kollektivholdeplass, KH

O_KH1 og 2 er eksisterende bussholdeplasser langs Hvervenmoveien, med stopp i gate. O_KH3 er reguleringsholdeplass. O_KH4 er eksisterende bussholdeplass langs Hvervenkastet.

6.6 Parkeringsplasser, PP

Område PP avsettes som parkering på terreng. Avkjørsel skal være i henhold til prinsipper angitt på plankart. Justeringer kan gjøres ved søknad om tiltak.

Innenfor område PP5 kan det etableres rampe for nedkjøring og delvis nedgravet parkeringskjeller innenfor angitte formålsgrenser. Mot område K/I kan delvis nedgravet parkeringskjeller gå ut over

angitt formålsgrense. For formålsgrense mot grøntareal, sammenfaller byggegrense og formålsgrense.

6.7 Turveg

TV eksisterende turveg

7 Grønnstruktur

7.1 Vegetasjonsskjerm

Område VS1-3 skal ha funksjon som skjermbelte mot vegen, og eksisterende vegetasjon i områdene skal i størst mulig grad bevares. Inngrep i området skal avklares med kommunen.

7.2 Grøntområde

Område BG1-BG5 nyttes til grønnstruktur og kan beplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

7.3 Turveger

Turveger skal sikre forbindelser fra Hvervenmoen til nætur-, og boligområder. Forbindelsene skal til enhver tid være åpne og tilgjengelige for bruk.

7.1 Eventuell underordna bestemmelse/arealformål

Bestemmelse som gjelder for særskilt felt

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

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

8.1 H560 Bevaring naturmiljø – viltkorridor

Innenfor området tillates ikke oppført bygg eller installasjoner som kan hindre viltferdsel gjennom området. Området tillates ikke gjerdet inn. Det kan etableres parkeringsplasser og grønnstruktur innenfor området.