



REGULERINGSBESTEMMELSER 3305_497 Detaljregulering for Schjongslunden

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 10.07.2025
Sist revidert: 05.08.2025

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 18.08.2025, sak 45/25
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan 27.08.2025, sak 30/25
Høring og offentlig ettersyn 12.09.2025 – 24.10.2025
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNH
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, DATO, sak BHNH
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNH
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Tilbakemeldinger ved behandling av planforslag	16.05.2025	SVH
02	Ytterligere tilbakemelding på planforslag	26.06.2025	SVH
03	Revidering etter tilbakemelding på planforslag	10.07.2025	COWI
04	Endringer i høydebegrensning i 4.1.4	05.08.2025	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

Hensikten med reguleringsplanen er å videreføre og styrke Schjongslunden som område for idrett, lek og rekreasjon, tilrettelegge for etablering av ishall og bygg tilhørende eksisterende idrettsanlegg og forbedre forholdene for myke trafikanter i området.

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart sist revidert 09.07.2025

Reguleringsplanen erstatter reguleringsplan 298 Schjongslunden, vedtatt i 2011.

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1. Før rammetillatelse

2.1.1. Plan for energi og miljøoppfølging

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge plan for energi og miljøoppfølging for tiltaket og anleggsgjennomføring. Planen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder bruk av overskuddsmasser og transport, støy, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, trær og vegetasjon, kulturminner, samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning. Som del av dokumentasjonsgrunnlaget skal det redegjøres for hvordan de valgte løsningene bidrar til å redusere klimagassutslipp, både ved etablering av bygg, i anleggsfasen og i driftsfasen. Plan for sikring av trær, i henhold til bestemmelse 3.2 Anleggsfasen, skal inngå i miljøoppfølgingsplanen. Trærnes rotsone skal fastsettes av sertifisert arborist/trepleier.

Tiltak som er beskrevet i energi- og miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

2.1.2. Felt BAA5, ny ishockeyarena/ishall

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor BAA5 skal det foreligge redegjørelse for tiltak som skal gjennomføres for å redusere ishallens behov for tilført energi. Redegjørelsen skal omfatte hvordan man skal gjenbruke overskuddsvarme fra produksjon av is til andre formål og legge til rette for lokal energiproduksjon. Som del av redegjørelsen skal det også vurderes ytterligere tiltak for energieffektivisering av ishallen.

2.2. Før igangsettingstillatelse

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

2.2.1. Brannvann

Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger skal det være dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

2.2.2. VA-anlegg

Før det gis igangsettingstillatelse skal eksisterende VA-anlegg som er i konflikt med bygg/konstruksjoner, være flyttet og opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer. Det skal være minimum 4 meters avstand fra kommunens VA-ledninger og signalkabler til bygninger og faste konstruksjoner.

2.2.3. Flomsikring

Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger skal det være dokumentert at alle bygg og installasjoner sikres mot dimensjonerende flom Q200 inkludert sikkerhetsmargin, slik at de ikke tar skade av flom opp til kote + 70,1.

Før det gis igangsettingstillatelse for veier og bygninger skal det være dokumentert at veier fungerer som sikre rømningsveier ved eventuell flom.

2.2.4. Overvannshåndtering

Før det gis igangsettelsestillatelse skal det være sendt inn og godkjent detaljert plan for overvannshåndtering.

2.2.5. Felt BAA5, ny ishockeyarena/ishall

Før det gis igangsettingstillatelse for ny ishockeyarena/ishall med tilhørende anlegg innenfor felt BAA5, skal eksisterende sandbaner som må fjernes for oppføring av ny bebyggelse, være opparbeidet på felt BAA4 i henhold til godkjent utomhusplan.

2.2.6. Geotekniske vurderinger

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det følge en geoteknisk vurdering for tomt og byggegrunn.

2.3. Før brukstillatelse

2.3.1. Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BAA5

Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BAA5 skal:

- bommer/nedsenkbare pullerter være etablert i henhold til vedtatt plankart.
- feltene o_KV1, o_GS1-2, o_P1-2, o_SK1-2, o_AVG1-3 og TV1 være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt plankart og bestemmelser.
- 1500 m² leke- og oppholdsareal på felt BAA4 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jmfør bestemmelse 4.1.9.

2.3.2. Veier og parkering

Før brukstillatelse skal trafikkarealer og sykkelparkering være ferdigstilt i henhold til vedtatt plankart og bestemmelse 3.9.

2.3.3. Overvannshåndtering

Før brukstillatelse gis skal løsninger for overvannshåndtering være opparbeidet

2.3.4. Uteoppholdsarealer

Før brukstillatelse gis skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

2.3.5. Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinett via jordkabel.

Før brukstillatelse til ny bebyggelse og anlegg gis, skal angjeldende bygg være koblet til vann og avløpsnett i henhold til teknisk plan.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelsene gjelder for samtlige formål innenfor planområdet der temaet er aktuelt.

3.1. Byggehøyder

Tillatte byggehøyder er angitt som høyde i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå, og byggehøyder skal beregnes i henhold til dette.

3.2. Anleggsfasen

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med vekt på følgende:

- Unngå overskridelser av grensene for støy (T-1442), vibrasjoner og forurensning
- Ivaretagelse av trafikkflyt, god trafiksikkerhet og tilgjengelighet for myke trafikanter
- Unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon

Etter endt anleggsfase må terreng og vegetasjon reetableres med opprinnelig kvalitet eller bedre

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen skal forelegges Ringerike kommune før arbeider igangsettes, og redegjøre for følgende:

- Utbyggingsfaser/etapper og gjennomføring
- Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur, inklusive busstraseer og gang-/sykkelveier
- Massedeponering
- Anleggstrafikk
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med mer.
- Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønstre skal kartfestes.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafiksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet og lett lesbare.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafiksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Det skal utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak.

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 (kapittel 6), skal legges til grunn sammen med veileder (M-2061 kapittel 6) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Masseuttak, massetransport og massedeposering skal utføres på en miljømessig god måte. Overskuddsmasser kan tillates uttransportert, men skal fortrinnsvis gjenbrukes innenfor området. Ved uttak av mer enn 500 m³ masser, skal det lages en plan for massehåndtering.

3.3. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.4. Trær som skal bevares

Trær som er markert på plankartet skal bevares. Inngrep innenfor trærnes rotsoner tillates ikke. Dersom det skal graves i nærhet til trærnes rotsoner skal sertifisert arborist/trepleier være til stede mens gravingen pågår, for å påse at trær og deres rotsoner ikke skades.

3.5. Trær og vegetasjon

Felling av store trær er søknadspliktig. Felling av trær på kommunal eiendom er søknadspliktig. Felling av store trær tillates kun når de utgjør en fare for liv, helse, vesentlig skade på materielle verdier, eller er til vesentlig hinder for bruk, drift og vedlikehold av tiliggende arealer. Med store trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng.

Verdifull vegetasjon skal bevares og skjøtsel skal fremme naturmangfold. Verdifull vegetasjon kan f.eks. være trær, blomstereng eller annen vegetasjon som tilrettelegger for pollinerende insekter og artsmangfold eller blågrønn overvannshåndtering.

For trær og vegetasjon innenfor formål Turdrag (o_TD1-2) gjelder i tillegg bestemmelse 4.3.2.

Alle grøntareal, inkludert kantsoner, skal opparbeides med variert vegetasjon i ulike sjikt, inkl. trær der dette er hensiktsmessig, med lokal tilknytning til tiliggende naturområde. Det skal benyttes stedegen vegetasjon. Valg av vegetasjon og vegeteringsmetode i alle anlegg skal gjøres i samarbeid med biolog/økolog/landskapsarkitekt. Det tillates ikke brukt masser infisert med frømateriale eller plantedeler fra svartelistede arter. Det tillates ikke brukt svartelistede arter ved nyplanting.

3.6. Tilgjengelighet/universell utforming

Arealer, bebyggelse og anlegg skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle. Det skal sikres universelt utformet gangforbindelser fra parkeringsplasser for bevegelseshemmede til innganger og til allment tilgjengelige arealer for idrett, lek, opphold og rekreasjon. I søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene skal oppfylles.

3.7. Støy

Grenseverdiene i Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442, kap.3) gjøres gjeldende for tiltak i henhold til denne reguleringen.

3.8. Flomfare

Innenfor områder angitt med faresone flom på plankartet må det ved etablering av virksomhet gjennomføres flomsikringstiltak slik at de tåler flom opp til kote + 70,1. For gressbaner til fotball stilles det ikke krav om flomsikringstiltak, men banen må ikke ligge lavere enn kote + 69,0.

3.9. Parkering

Parkeringsplasser skal kun opparbeides på felter som er avsatt til formålet.

Parkeringsplasser for sykkel/sparkesykkel skal etableres innenfor det enkelte felt for bebyggelse og anlegg.

Det skal minimum etableres 2 parkeringsplasser for sykkel/sparkesykkel per 100 m² BRA.

For andre idrettsanlegg, som fotballbaner, ball-løkker og sandvolleyballbaner, skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel/sparkesykkel per 100 m² idrettsflate.

Minimum 50 % av parkeringsplasser for sykkel/sparkesykkel for det enkelte felt/anlegg skal ha tak/overbygg og minimum 10 %, og minimum 1 plass, skal avsettes til lastesykler og sykkelvogn. Sykkelplass for lastesykler og sykkelvogn skal minimum ha lengde og bredde på hhv. 3,5 m og 1,2 m. Alle parkeringsplasser for sykkel/sparkesykkel skal ha låsemulighet.

3.10. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en godkjent detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle feltet/eiendommen. Planen skal vise løsning for skjerming mellom idrettsanlegg og boligbebyggelse. Det skal brukes variert stedegen beplantning som tiltrekker seg fugler og insekter, men som krever lite vedlikehold. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse og idrettsaktiviteter, nåværende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, gjerder, parkering for kjøretøy og sykler/sparkesykler, plassering og utforming av leke- og oppholdsarealer, avfallsløsning, overvannshåndtering, møblering, belysning, skilting og materialbruk i dekker og på overflater.

3.11. Skilt, reklame, flaggstenger og lignende

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt.

Flaggstenger skal framgå på utomhusplan. Antall og plassering skal godkjennes sammen med utomhusplan.

3.12. Gjerder

Det tillates kun oppført gjerder mot trafikkarealer og gjerder som er nødvendige/hensiktsmessige for sikkerhet og bruk av arealer. Gjerder skal framgå av utomhusplan og plassering skal godkjennes sammen med utomhusplanen. Oppføring av gjerder skal begrunnes i søknad om tillatelse.

Gjerder kan være inntil 3,0 m høye.

Gjerder skal være fletteverksgjerder og ikke hindre innsyn.

3.13. Belysning

Veier og allment tilgjengelige utearealer skal belyses i tråd med sitt formål og sin bruk. Belysning skal være energieffektiv og bidra til å sikre trygg ferdsel, god orientering og lesbarhet. Det skal benyttes moderne armaturer som sikrer omgivelsene, herunder nærliggende boliger, dyreliv og biologisk mangfold, minimale ulemper og som sikrer publikum mot blending.

Romlig belysning skal benyttes for å definere og fremheve, og å skape trivsel og trygghet i, rom og soner for opphold, lek og aktivitet. Ikke-opplyste arealer bør unngås.

3.14. Overvann

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien. Kommunens retningslinjer for overvann er styrende for utarbeidelsen av overvannsløsninger.

Det skal dimensjoneres og sørges for trygg blågrønn overvannshåndtering med klimajustert 100-års regn på egen eiendom. Naturlige flomveier skal bevares.

Overvann skal ikke slippes på kommunalt ledningsnett.

3.15. Teknisk infrastruktur

Det skal være minimum 4 meters avstand mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger. Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann og avløp, skal disse legges om av utbygger for utbyggers kostnad.

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

4.1. Bebyggelse og anlegg Fellesbestemmelser – bebyggelse og anlegg

4.1.1.1. Utforming og materialbruk

Bebyggelse og anlegg skal framstå med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og utforming skal bidra til å dempe høydevirkninger av bebyggelse og anlegg mot omgivelsene. Materialpaletten skal baseres på naturmaterialer som tre, tegl, betong og glass, med gode overganger mellom ulike konstruksjoner og materialer, og i møtet med bakken. I bygningskonstruksjoner og -eksteriør skal materialer med lavt klimagassutslipp, prioriteres. Ombruk av materialer skal vurderes.

Fargevalg skal tilpasses naturen rundt og omkringliggende bebyggelse og anlegg.

Solcelleanlegg tillates på tak og fasader. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.

Ny bebyggelse innenfor planområdet tillates utformet med flate tak, med unntak av felt BAA1 hvor bestemmelse 4.1.6.4 gjelder. Tekniske installasjoner på tak tillates maksimalt 2 meter over gesimshøyde, og må trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet. Tekniske installasjoner kan maksimalt dekke 20 % av byggets totale takflate. Resterende takarealer skal benyttes til å fordrøye overvann, til egenproduksjon av energi, eller begge deler.

4.1.1.2. Eksisterende bebyggelse og anlegg

Den eksisterende bebyggelsen som vises på plankartet, inngår i planen. Bebyggelsen reguleres med gjeldende bruk, utnyttelse, utforming og høyder. Bruksendring og mindre påbygg/tilbygg tilpasset den eksisterende bebyggelse kan tillates.

4.1.1.3. Fellesbestemmelser for felt AI1 og AI2

På felt AI1 og AI2 skal det opparbeides gangforbindelser. Gangforbindelsene skal opparbeides slik at de sammen skaper en sammenhengende gangforbindelse mellom GS1 og GS3.

4.1.1.4. Fellesbestemmelser felt BAA1 og BAA2

Samlet maksimalt tillatt bruksareal for forretning innenfor felt BAA1 og BAA 2 er 1500 m² BRA. Formålene forretning og kontor skal være relatert til friluftsliv, sport og idrett. Treningssenter og kiosk/kafé tillates. Ordinær sportsbutikk og øvrig detaljhandel, samt dagligvarehandel tillates ikke. Salg av klubbeffekter er imidlertid tillatt.

4.1.1.5. Fellesbestemmelse for felt AI2, BAA2, BAA3 og BAA4

Adkomster for varelevering, renovasjons-, drifts- og servicekjøretøy til bebyggelse og anlegg som inngår i planen innenfor feltene AI2, BAA2 og BAA3 skal opprettholdes over felt BAA4.

4.1.1.6. Fellesbestemmelser for felt BAA1-5

Sykkelparkering skal plasseres nærmest innganger.

4.1.2. Felt IDR, Idrettsanlegg (fotballbane)

Innenfor feltet tillates utendørs fotballbane med kunstgress. Det tillates ikke oppført bygninger på feltet. Adkomst til feltet for drifts- og servicekjøretøy skal være over TV1.

4.1.3. Felt AI1, Andre idrettsanlegg (ball-løkke og skøytelek)

Område AI1 skal primært nyttes til ball-løkke om sommeren og skøytelek om vinteren. Annen bruk til idrettsformål tillates i den grad den ikke er til vesentlig hinder for den primære bruken.

Feltet skal ha naturgress og overflate som egner seg for islegging om vinteren.

4.1.4. Felt AI2, Andre idrettsanlegg (friidrettsarena, fotballbane og ball-løkker)

Feltet skal primært benyttes til friidrettsarena, fotballbane og ball-løkker. Annen bruk til idrettsformål tillates i den grad den ikke er til vesentlig hinder for den primære bruken.

Innenfor byggegrenser som angitt på plankartet tillates tribuneanlegg, sekretariat- og garderobebygg. Samlet fotavtrykk for bygninger for sekretariat og garderober er 900 m², fordelt på maksimalt to bygningsvolumer.

Maksimal byggehøyde er 8,0 m for laveste gesims og 9,0 m for møne/høyeste gesims.

Areal for ball-løkker og fotball, og areal innenfor løpebane på friidrettsarena, skal ha naturgress. Ball-løkker skal ha overflate som egner seg for islegging om vinteren.

4.1.5. Felt AV, Avløpsanlegg

Felt AV er offentlig. Feltet skal nyttes til avløpsanlegg, pumpestasjon.

4.1.6. Felt BAA1, Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – forretning, kontor og idrettsanlegg

4.1.6.1. Formål

Felt BAA1 kan kun nyttes til forretning, kontor og idrettsanlegg (ball-løkke og skøytelek).

4.1.6.2. Utnyttingsgrad og høyder

Maksimal utnyttelse innenfor feltet er 630 m² BRA. Maksimal byggehøyde er 10,5 m for laveste gesims og 12,5 m for møne/ høyeste gesims. Luftinntak / -utkast o.l. kan tillates inntil 1,0 m over de angitte høyder.

4.1.6.3. Byggegrenser og plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Byggegrensene er sammenfallene med formålsgrensene.

4.1.6.4. Utforming

Bebyggelse skal utformes med pulttak, saltak eller buet/ krumt tak.

Areal for ball-løkker og fotball skal ha naturgress og overflate som egner seg for islegging om vinteren.

4.1.6.5. Adkomst

Feltet skal ha adkomst fra SK3. Plassering av adkomst skal fastsettes ved søknad om tiltak.

4.1.7. Felt BAA2, Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg

4.1.7.1. Formål

Feltet skal nyttes til forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg. Forretning, kontor og tjenesteyting skal være tilknyttet idrettslige aktiviteter. Det er tillatt med massevirksomhet som ikke er i konflikt med bruk av flerbrukshall til idrettslige aktiviteter.

4.1.7.2. Utnyttingsgrad

Samlet maksimalt tillatt bruksareal for treningssenter/ lege/ fysioterapi er 1500 m² BRA.

4.1.8. Felt BAA3, Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – forretning, kontor, tjenesteyting, undervisning, bevertning og idrettsanlegg

4.1.8.1. Formål

Feltet skal primært nyttes til hovedarena for fotball.

Med tjenesteyting menes treningssenter, lege, fysioterapi, manuellterapi, kiropraktor og liknende helserelaterte tjenester med tilknytning til idrettsklubben og/eller idrettsformål.

Formålene forretning og kontor skal være relatert til sport og idrett, og virksomheten skal ikke gi konflikt med det primære formålet.

Formålet bevertning er begrenset til kiosk/kafevirksomhet tilknyttet idrettsklubben og/eller idrettsformål.

Formålet forretning er begrenset til salg av klubbeffekter tilknyttet idrettsklubben.

Ordinær sportsbutikk og øvrig detaljhandel tillates ikke. Dagligvarehandel tillates ikke.

4.1.8.2. Utnyttingsgrad

Maksimalt antall tilskuerplasser = 6000 stk.

Maksimalt tillatt bruksareal for kontor/forretning/bevertning er 2000 m² BRA. Møte – og konferanserom, losjer og tilhørende restaurant, kjøkken, toaletter og garderober, som er i direkte tilknytning til tribuneanlegg regnes ikke som bruksareal for kontor og/eller forretning.

Maksimalt tillatt bruksareal for tjenesteyting er 500 m² BRA.

Maksimalt tillatt bruksareal for undervisning er 1 105 m² BRA.

4.1.9. Felt BAA4, Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg

4.1.9.1. Formål

Feltet skal kun nyttes til tjenesteyting tilknyttet idrettslige aktiviteter og til innen- og utendørs idrettsanlegg, lek og opphold og oppstillingsplasser for driftskjøretøy.

4.1.9.2. Utnyttingsgrad og høyder

Det tillates etablert driftsbygg/garasje med maksimal grunnflate på 70 m², maksimal byggehøyde 6,0 m for laveste gesims og 9,0 m for møne/ høyeste gesims.

4.1.9.3. Utforming

Område for lek og opphold skal være minimum 1500 m² og arealet skal ligge samlet. I tillegg tillates utendørs idrettsflater. Området for lek og opphold skal tilrettelegges for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper, herunder sandlek og aktiviteter for ungdom, og skal ha benker/sittemuligheter. Området for lek og opphold skal beplantes med trær og ha en stor andel arealer med naturgress, slik at det fremstår med et grønt preg.

Utendørs idrettsflater skal ha dekker/overflater i naturmaterialer som gress og sand. Unntak gjelder for areal innenfor bestemmelsesområde #5 hvor det tillates kunstgress på utendørs idrettsflater.

Øvrige utendørs arealer som ikke benyttes til idrettsanlegg, lek og opphold skal gis en torgmessig utforming.

Driftsbygg/garasje og oppstillingsplasser for driftskjøretøy skal plasseres slik at de ikke er til hinder for lek og opphold.

4.1.9.4. Adkomst

Adkomster for varelevering, renovasjons-, drifts- og servicekjøretøy til bebyggelse og anlegg som inngår i planen innenfor feltene AI2, BAA2 og BAA3 skal opprettholdes over feltet. Det tillates adkomst til felt BAA5, for varelevering, drifts- og servicekjøretøy, over feltet.

4.1.10. Felt BAA5, Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning og idrettsanlegg

4.1.10.1. Formål

Feltet skal primært benyttes til idrettsanlegg – ishockeyarena, ishall og utendørs idrettsflater, med tilhørende funksjoner. Forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning skal være tilknyttet idrettslige aktiviteter. Ordinær sportsbutikk og øvrig detaljhandel, samt dagligvarehandel tillates ikke. Salg av klubbeflekter er imidlertid tillatt.

4.1.10.2. Utnyttingsgrad

Det tillates ny bebyggelse, inkludert tilbygg og påbygg på eksisterende bebyggelse. Totalt tillatt BRA for ny bebyggelse, inkludert tilbygg og påbygg på eksisterende bebyggelse innenfor feltet, er 11 000 m², hvorav maksimalt 2000 m² BRA tillates benyttet til forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning.

Det skal etableres minimum 1300 m² utendørs idrettsflater/sandvolleyballbaner innenfor feltet.

4.1.10.3. Byggegrenser og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for høyder som angitt på plankartet. Maksimale byggehøyder er angitt med kotehøyder på plankartet.

Utendørs idrettsflater/sandvolleyballbaner tillates plassert utenfor byggegrensene. Varelevering skal etableres nordøst for felt IDR, og innenfor felt BAA5.

4.1.10.4. Utforming

Ny bebyggelse skal sammenbygges med eksisterende bebyggelse innenfor feltet. Tilbygg og påbygg på eksisterende bebyggelse tillates. Eksisterende og ny bebyggelse skal samlet gis en helhetlig arkitektonisk utforming slik at de fremstår som en enhetlig bebyggelse.

Det skal være kjørbart areal for beredskaps-, utryknings- og service- og driftskjøretøy rundt

bebyggelsen. Solcelleløsninger tillates innarbeidet i byggets fasader. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.

4.1.10.5. Adkomst

Adkomst til feltet, for varelevering, drifts- og servicekjøretøy, skal være over TV1 og felt BAA4.

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1. Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Vann- og avløpsplaner skal godkjennes av kommunen. Ved etappevis utbygging må det utarbeides delplaner for VA. VA-planer må inkludere overvann og ivareta flomveier.

4.2.2. Felt KV, Kjørevei

Felt KV er offentlig.

4.2.3. Felt GS1-GS3, Gang- og sykkelveg

Feltene GS1-GS3 er offentlige.

4.2.4. Felt P1-3, Parkering

Feltene P1, P2 og P3 er offentlige.

Innenfor felt P1 tillates inntil 110 parkeringsplasser.

Innenfor felt P2 tillates inntil 90 parkeringsplasser.

Innenfor hvert av feltene P1 og P2 skal minimum 3 parkeringsplasser avsettes til bevegelseshemmede, minimum 40% av parkeringsplassene skal ha lademulighet og minimum 2 parkeringsplasser skal reserveres for bildelingsordninger.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal plasseres nærmest innganger.

Felt P3 skal benyttes til parkeringsplasser for bevegelseshemmede, minimum 3 plasser.

4.2.5. Felt AVG1-AVG3, Annen veggrunn-grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal er offentlig. Arealene skal behandles som en del samferdselsanleggets samlede utforming, og steinsettes eller tilsås og beplantes med stedstilpasset vegetasjon. Arealene innenfor formålet annen veggrunn kan benyttes til skulder, grøft, murer, snøopplag og skjæring /skråningsutslag. Det tillates etablert belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt og gang- og sykkelvei.

4.2.6. Felt SK1 – SK3, Kombinerte formål for samferdselsanlegg

Feltene SK1- SK3 er offentlige.

Felt SK1 og SK2 skal benyttes til kollektivholdeplass eller til snuplass og av- og påstigning.

Felt SK3 tillates benyttet til adkomstvei og til areal for av- og påstigning.

4.3. Grønnstruktur

4.3.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet, og som i tillegg er utformet med gode og naturlige overganger til urørt terreng. Det tillates kun felling av trær i forbindelse med opparbeidelse og nødvendig skjøtsel og vedlikehold. Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, tillates ikke. Områder avsatt til grønnstruktur skal ha god tilknytning til og sammenheng med tilgrensende areal for idrettsformål.

4.3.2. Turdrag (TD1-2)

Områdene skal være skogkledde med naturlig vegetasjon. Verdifull vegetasjon skal bevares og skjøtsel i skogsområdet skal fremme naturmangfold. Liggende og stående død ved skal ikke ryddes bort om det ikke er til stor hinder for ferdsel i området. Felling av trær tillates kun når de utgjør en fare for liv, helse eller vesentlig skade på materielle verdier. For trær innenfor bestemmelsesområde #1 gjelder bestemmelse 6.1.

Inngrep i terreng og vegetasjon ut over skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av arealene, når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.

Det tillates kun etablert og opparbeidet gangstier, benker og mindre anlegg/konstruksjoner som fremmer områdenes bruk som turdrag for aktivitet og rekreasjon. Dersom etablering og opparbeiding av slike tiltak medfører behov for inngrep, skal naturverdiene og inngrepets konsekvens for disse verdiene, dokumenteres. Det tillates oppført toalett- og servicebygg og sykkelparkering innenfor bestemmelsesområde #1. Oppføring av ytterligere bygninger innenfor turdragene tillates ikke. Inngrep som berører elvekanten, brygger eller båtutsettingsplasser er ikke tillatt. Det tillates ikke virksomhet som er til hinder for områdenes bruk som turdrag.

4.3.3. Friområder (FRI1-2)

Naturlig skog og vegetasjon skal opprettholdes. Verdifull vegetasjon skal bevares. Det tillates kun etablert og opparbeidet anlegg/konstruksjoner som fremmer områdenes som friområde for lek, aktivitet og rekreasjon. Det tillates oppført toalett- og servicebygg innenfor bestemmelsesområde #2.

4.3.4. Turveier (TV1-2)

TV1 og TV2 er offentlige, skal opparbeides i 3,5 meters bredde og være kjøresterke. Ved opparbeidelse skal det vektlegges terrengtilpasning og bevaring av verdifull vegetasjon, samt tilkobling til eksisterende stier/turveier. Overganger skal tilpasses eksisterende trær. Turveg1 tillates benyttet til adkomst for varelevering, drifts- og servicekjøretøy til felt IDR og BAA4.

4.3.5. Badeplass (BAD)

Innenfor område avsatt til badeplass (Bystranda) tillates det lagt til rette for bading og annen naturlig aktivitet i tilknytning til badeplassen. Det tillates fjernet vegetasjon og lagt til rette med enkle tiltak som rampe eller tilsvarende som gir universell tilgjengelighet til stranda og til elva, og platting/sitteplasser, benker, grillplasser, sykkelparkering og søppelkasser for å øke tilgjengeligheten og trivselen i området. Virksomhet som er til hinder for områdets bruk som badeplass tillates ikke.

4.3.6. Felt FAA1 og FAA2, Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål – friområde og parkering

Feltene FAA1 og FAA2 er primært friområder. Naturlig skog og vegetasjon skal opprettholdes. Feltene kan kun nyttes til parkering i forbindelse med enkeltarrangementer innenfor planområdet, etter tillatelse fra kommunen.

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

5.1. H310, Faresone ras og skred

Område med fare for kvikkleireskred er vist på plankartet med skravur. For alle arbeider og tiltak innenfor faresonen skal det før arbeider igangsettes, foreligge en geoteknisk vurdering som dokumenter at planlagte tiltak og arbeider ikke forverrer stabiliteten.

5.2. H320, Faresone flom

Områder med flomfare er vist på plankartet med skravur. Skravuren angir 200-års flom med sikkerhetsmargin.

5.3. H560, Hensynssone naturmiljø

Hensynssoner for naturmiljø, H560_1 og H560_2, omfatter områder med naturtype frisk lågurtfuruskog. Det tillates ikke å felle trær eller fjerne vegetasjon innenfor hensynssonene. Inngrep utover nødvendig skjøtsel for å fremme naturtypen og naturmangfold tillates ikke. Det tillates ikke etablering av tiltak som benker og stier, oppføring av bygg og konstruksjoner eller tilsvarende innenfor hensynssonene. Lagring, tilrigging, massedeposering og tilsvarende innenfor hensynssonene tillates ikke.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

6.1.1. Bestemmelsesområder, #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert sykkelparkering.

Toalett- og servicebygg med en maksimal grunnflate på 50 m², og maksimal byggehøyde på 5 meter,

tillates oppført enten innenfor bestemmelsesområde #1 eller innenfor bestemmelsesområde #2. Andre bygg enn toalett- og servicebygg tillates ikke innenfor bestemmelsesområde #1 og #2. Innenfor bestemmelsesområdene #1 skal store trær iht. bestemmelse 3.5, bevares. Tiltakene skal plasseres og utformes slik de ikke er til hinder for opparbeidelse og framføring av TV1 iht. bestemmelse 4.3.4.

6.1.2. Bestemmelsesområde, #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates kun uteservering for kiosk/kafé innenfor felt BAA2.

6.2. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

6.2.1. Bestemmelsesområde, #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates opplag snø fra idrettsflater med kunstgress. Areal for opplag av snø skal utformes, eksempelvis med oppkant og inngjerding, slik at granulat eller tilsvarende, effektivt samles opp og spredning til utenforliggende arealer hindres.

6.2.2. Bestemmelsesområde, #5

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates kunstgress på utendørs idrettsflate.

6.3. Midlertidig bygge- og anleggsområde, #6

Bestemmelsesområde #6 kan kun benyttes til bygge- og anleggsgjennomføring for oppføring av ishockeyarena/ishall innenfor felt BAA5. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når bygge- og anleggsarbeidene er avsluttet, og senest ett år etter at tiltaket er tatt i bruk.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre midlertidige bygge- og anleggsområder ved inngjerding og annen sikring.

Midlertidige bygge- og anleggsområder skal senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/tatt i bruk, være tilbakeført til opprinnelig tilstand, eller være istandsatt i henhold til godkjent utomhusplan.

Utomhusplanen skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet, henhold til bestemmelse 3.10.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.