

## Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Etter avtale med kommunen er underlagsdokumentasjonen som lå til grunn ved høring og offentlig ettersyn i hovedsak videreført uten endringer (ROS, konsekvensutredning og trafikkanalyse). VAO-notatet er justert som følge av mottatte merknader og for å understøtte planbestemmelsene. Det er i tillegg utarbeidet et eget energinotat i tråd med vedtakspunkt fra førstegangsbehandlingen. Merknadsbehandling og begrunnelse for utvidelse av planområdet, som har vært på begrenset høring, er redegjort for i dette dokumentet. Utvidelsen er også omtalt i planbeskrivelsen.

Dette dokumentet beskriver også hvilke endringer som er gjort i juridisk bindende plandokumentasjon som plankart og bestemmelser.

### Innhold

Endringer etter høring og offentlig ettersyn .....	1
Utvidelse av planområdet – motfylling og kollektivholdeplass Risesletta.....	2
Begrenset høring – innspill .....	5
1.1.1 Statens vegvesen.....	5
1.1.2 Buskerud fylkeskommune .....	5
1.1.3 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus .....	5
1.1.4 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).....	5
Rettinger av innsigelser og revideringer i underlagsdokumentasjon.....	6
1.2 Innsigelse NVE.....	6
1.2.1 Geoteknisk dokumentasjon.....	6
1.3 Innsigelse Statens vegvesen.....	6
1.4 VAO-plan .....	7
1.5 Energinotat .....	7
Revidering av juridisk plandokumentasjon - bestemmelser .....	8
1.5.1 Kapittel 2 – Rekkefølgebestemmelser .....	8
1.5.2 Kapittel 3 – Fellesbestemmelser .....	8
1.5.3 Kapittel 4 – Dokumentasjonskrav .....	9
1.5.4 Kapittel 5 – Bebyggelse og anlegg .....	9
1.5.5 Kapittel 6 – Samferdsel og teknisk infrastruktur .....	9
1.5.6 Kapittel 7 – Grønnstruktur.....	9
1.5.7 Kapittel 8 – Hensynssoner .....	10
1.5.8 Kapittel 9 – Bestemmelsessoner (nye).....	10
Revidering i juridisk plandokumentasjon - plankart .....	11

## Utvidelse av planområdet – motfylling og kollektivholdeplass Risesletta

Planområdet er utvidet for å sikre tilstrekkelig areal til nødvendige geotekniske sikringstiltak. Hovedhensikten med utvidelsen er å legge til rette for etablering av motfylling bestående av overskuddsmasser fra planområdet. Motfyllingen er et stabiliserende tiltak som er nødvendig for å muliggjøre sikker utbygging innenfor byggeområde F/K/13, særlig i overgangen mot skråningstopp i vest og sør (40,0 meters avstand til skråningstopp).

Behovet for tiltaket er dokumentert gjennom geotekniske vurderinger, som viser at det må gjennomføres stabiliserende tiltak i tilknytning til eksisterende terreng. For å kunne gjennomføre tiltaket er det også avsatt areal til midlertidig anleggsadkomst for massetransport.

Det utvidede området er foreslått regulert til formålet kombinert grønnstruktur (KG), som en videreføring av eksisterende KG3. Det er lagt inn bestemmelsessone som åpner for deponering av masser, etablering av geotekniske sikringstiltak og nødvendig anleggsarbeid. Tiltakene som er nevnt her, er midlertidige av karakter og arealet forutsettes på sikt tilbakeført til grønnstruktur.

Arealet som inngår i utvidelsen, er i gjeldende områderegulering (381) avsatt til industri og anses dermed som avklart for utbyggingsformål. Deler av arealet inngår også i tidligere varslet planarbeid for detaljregulering av plan 511 Tyrimyra (prosessindustri – BioJet), som per i dag er satt på vent. Det er lagt til grunn at arealdisponering på motfylling kan avklares nærmere dersom dette planarbeidet gjenopptas.

Det er registrert kulturminner i området gjennom overordnet planarbeid, disse er arkeologisk undersøkt og ferdigstilt i 2023 i tråd med tidligere vedtak. Forholdet til automatisk fredede kulturminner vurderes derfor som avklart, se for øvrig uttalelsen til Buskerud fylkeskommune til den begrensede høringa.

Av landskaps hensyn, legges fyllinga i bunn av en stor skråning, noe som tilsier at den får liten fjernvirkning, i og med du må helt inntil skråningsfoten for å oppleve det nære landskapet når området er revegetert.

### Vurdering av motfyllingens påvirkning på dagens situasjon

Den foreslåtte motfyllingen vil berøre deler av eksisterende rulleskiløype i området, anslagsvis om lag tre fjerdedeler av traséen (se kartutsnitt). Rulleskiløypa ligger på grunneiendommen til Hans Erik Gamkinn, og arealet er i gjeldende plan avsatt til industriformål (områderegulering 381). Løypa ble etablert i en periode da området var regulert til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv), og har over tid vært benyttet som et viktig tilbud for fysisk aktivitet og friluftsliv i nærområdet.

Det er nylig vedtatt ny reguleringsplan for omlegging av rulleskianlegg ved Hovsmarka (514), hvor eksisterende løype får ny trasé. Videre utvikling og bruk av dagens rulleskiløype innenfor planområdet må derfor ses i sammenheng med dette arbeidet og behovet for å ivareta gode løsninger for både utvikling av næringsområdet og friluft- og aktivitetstilbudet.

Drift og vedlikehold av løypa er kommunens ansvar. Eksisterende avtale om bruk av grunnen til rulleskiløype utløper i 2032, og det er opplyst at avtalen per i dag ikke planlegges videreført. Rulleskiløypen har de senere årene hatt begrenset vedlikehold, og fremstår i dag med lav standard. Løypen benyttes trolig lite til formålet rulleski/rullestol, men benyttes som et tilgjengelig nærfriluftstilbud.

Når det gjelder vinterbruk, vurderes det som mulig å etablere skiløyper i og rundt området for motfyllingen, forutsatt at dette kan gjennomføres uten konflikt med anleggsarbeid og sikkerhetsmessige hensyn. Det er ikke identifisert særskilte geotekniske forhold som tilsier at skiløyper ikke kan etableres ved skråningsfot eller i tilknytning til motfyllingen.

I perioder med aktiv anleggsdrift vil eventuell løypetrasé måtte tilpasses anleggsområdet av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet. Muligheten for å opprettholde skiløyper i eller nær dagens trasé vil avhenge av fremdrift og gjennomføring av tiltaket. Hensynet til anleggsdrift må balanseres opp mot tilgjengelighet for friluftsliv, og vil bli ivaretatt i anleggsfase.

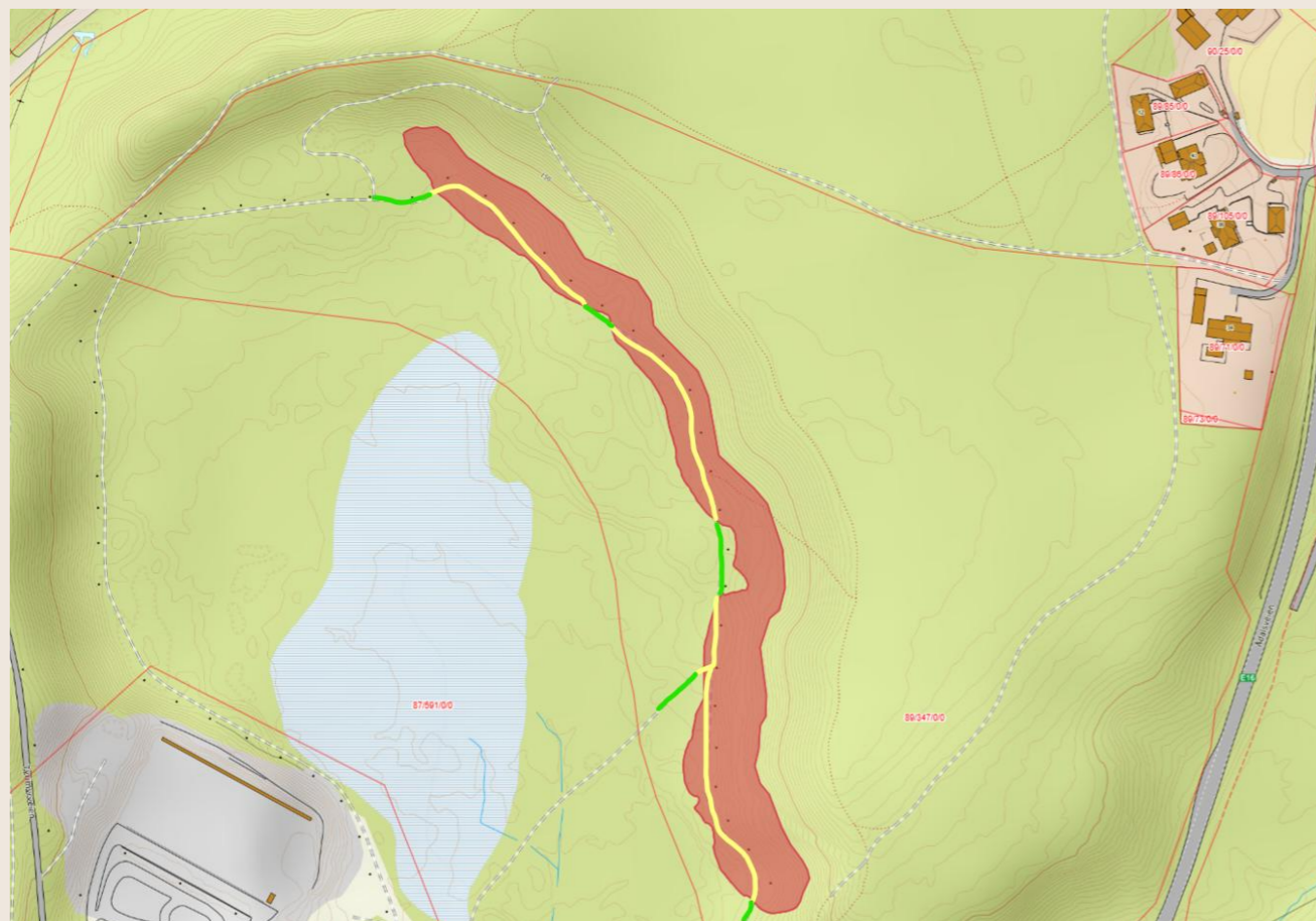
Avklaring av trasé, bruk og eventuell opparbeidelse av skiløyper forutsettes håndtert gjennom privatrettslige avtaler mellom kommunen og grunneier. Dette anses ikke som forhold som reguleres direkte gjennom planen. Det er samtidig lagt til rette for ny løypetrasé i nærområdet gjennom plan 514, noe som kan bidra til videreføring av tilbudet for rulleski og skiaktivitet.

Etablering av motfylling er i seg selv ikke til hinder for fremtidig opparbeidelse av skiløyper over eller rundt fyllingen, forutsatt at dette skjer utenfor områder med aktiv anleggsdrift.

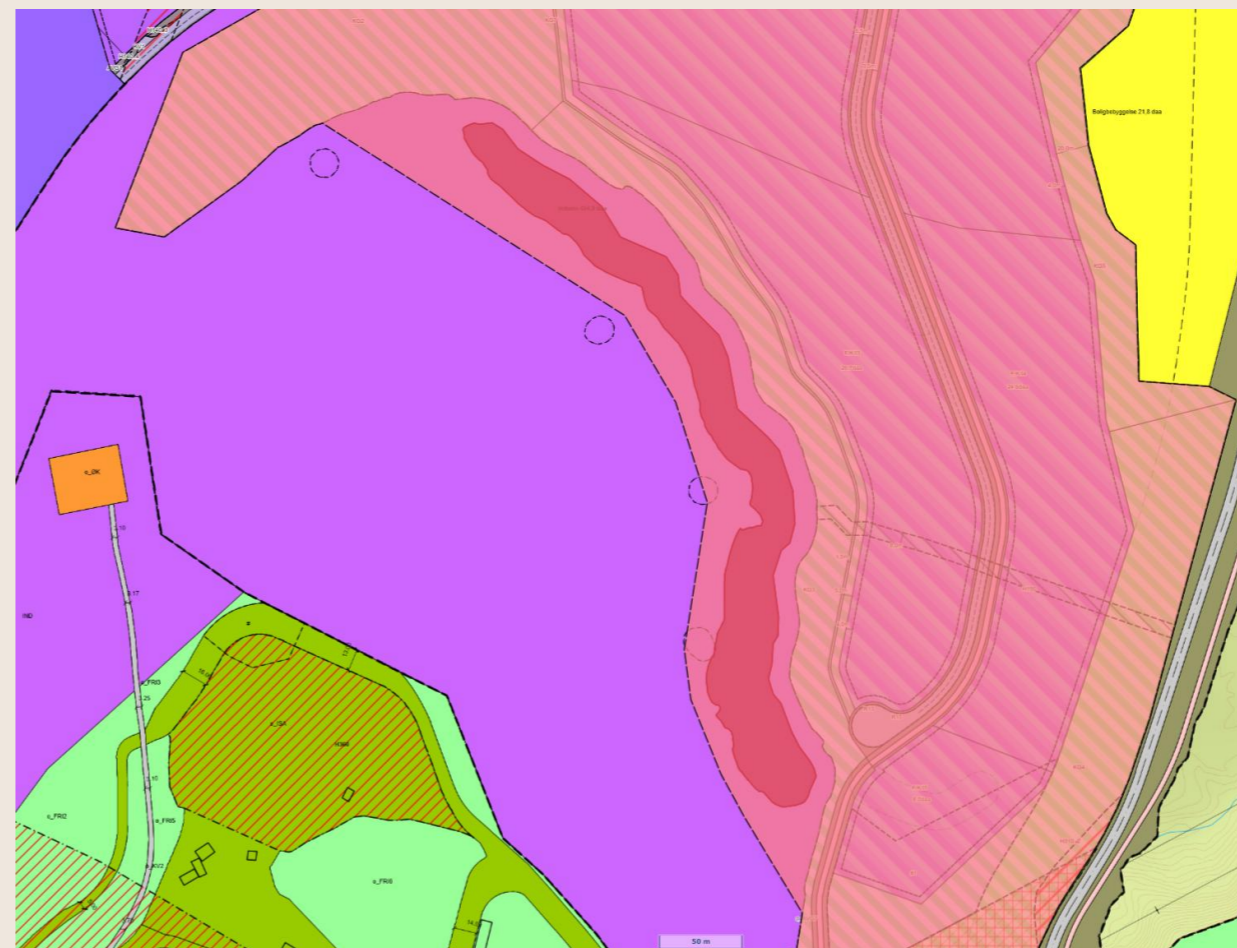
Det foreslås ikke egne avbøtende tiltak knyttet til omlegging av eksisterende rulleskiløype som følge av etablering av motfyllingen, blant annet fordi det allerede er regulert inn en erstatningsløsning i nærområdet gjennom plan 514.

Etablering av motfylling og utbygging av felt F/K/13 vil sannsynligvis ikke gjennomføres i en tidlig fase av utbyggingen av planområdet.

Samlet sett vurderes påvirkningen for plasseringen av motfyllingen som begrenset, sett opp mot gjeldende planstatus, avtaleforhold og nylig regulert erstatningsløype, og ikke til hinder for gjennomføring av planforslaget.



Motfylling sett opp mot trimløype (rullestolløype – gul strek i konflikt med fylling)



Motfylling sett opp mot planstatus for området

### Utvidelse/justering i sammenheng med E16

I forbindelse med utvidelsen er det også gjort mindre justeringer av planavgrensningen knyttet til kollektivløsninger og vegsystem. Det er avsatt areal til bussholdeplasser nord og sør for E16, samt nødvendige sikkerhetssoner og anleggsbelter, i tråd med innspill fra Statens vegvesen.

Ved ferdigstillelse av plankartet er planavgrensningen justert noe. Avgrensningen avviker noe fra varslet (utvidet) planområde for å sikre en helhetlig og hensiktsmessig kart- og planteknisk løsning tilpasset eksisterende vegsystem. Avgrensningen følger midtlinje for eksisterende veg, med en utvidelse mot sør som følge av flytting av kollektivholdeplass. Nord for vegen er det inkludert areal til sikkerhetszone. For å etablere et entydig og gjennomførbart grensesnitt er vegbredden regulert samlet mot sør. Dette gir også bedre tilpasning til tilgrensende arealer og eventuelle fremtidige planinitiativ. Mot Risesletta (eiendommene nord for vegen) er planområdet redusert sammenlignet med varslet avgrensning, ved at arealer er tatt ut. Tilleggsarealet utover varslet avgrensning omfatter i hovedsak eksisterende veggrunn og mindre arealer utenfor teknisk plan sitt direkte grensesnitt (kun arealer som er eksisterende veg). Løsningen gir en sammenhengende og konsistent senterlinjeføring.

Se kartutsnitt for avvik (gule piler er der det er lagt til areal – røde piler viser der det er tatt ut).

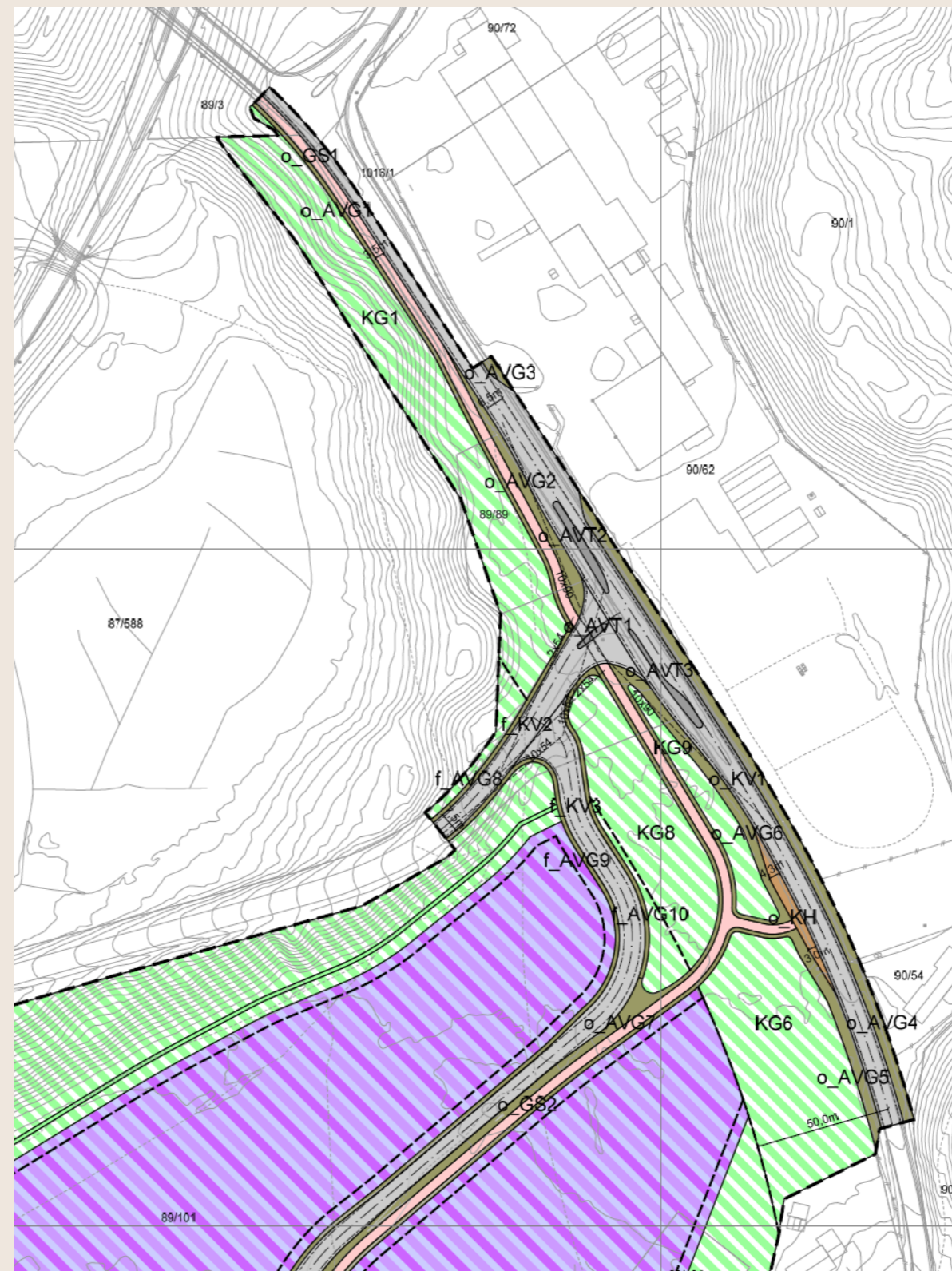
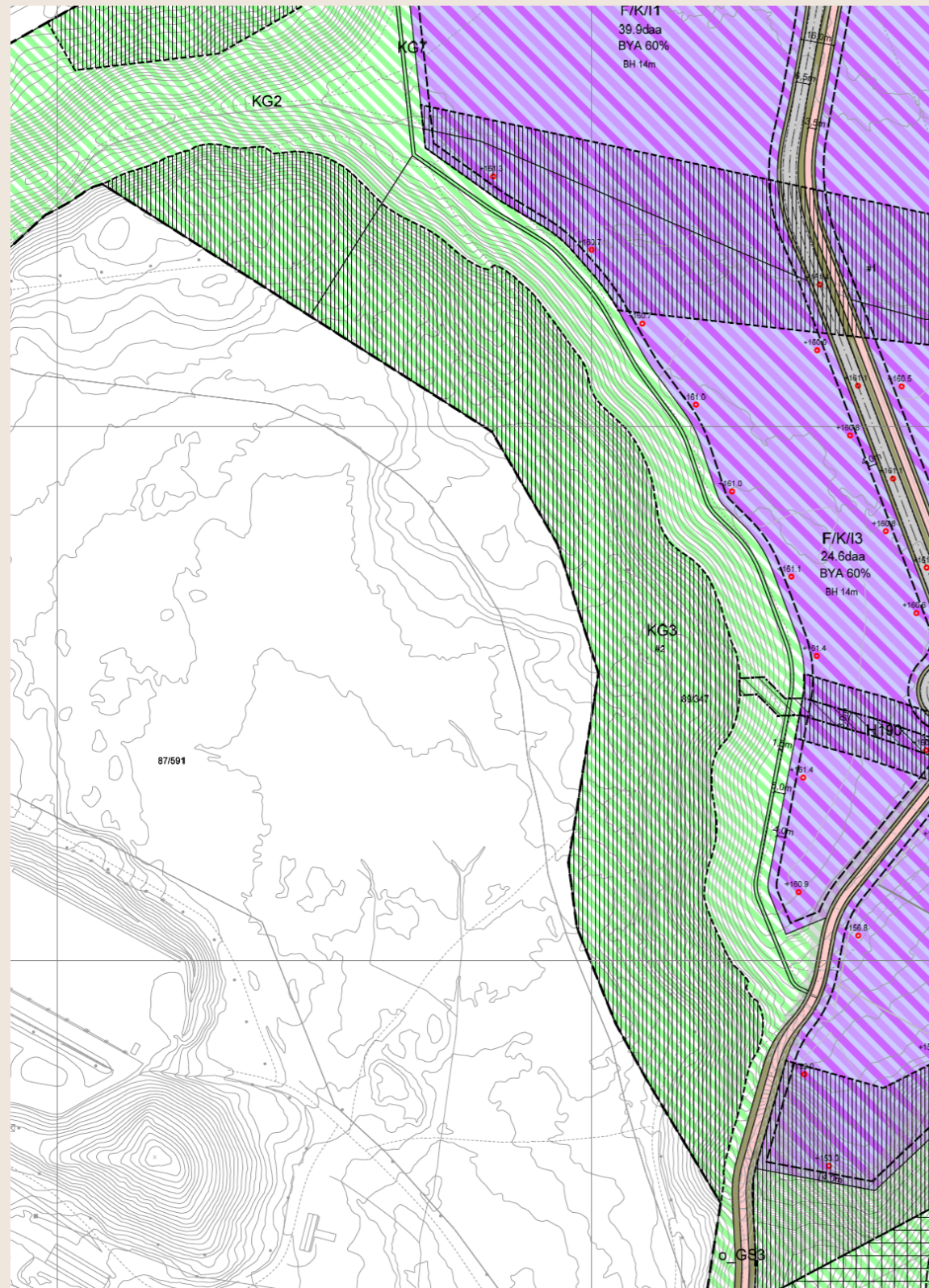


(Røde piler viser der det er tatt ut areal i forhold til varslet grense. Gule viser der vegareal er tatt inn i planavgrensning)

### Sikring i reguleringsplanen

Motfyllingen er regulert inn med egen bestemmelsessone #2 – og sikret med egne bestemmelser 9.2 *Motfylling mot vest*. Motfyllingen reguleres med arealformålet KG3 – kombinert grøntstruktur. Bestemmelsen regulerer at det skal bruke lokale overskuddsmasser. Sikringstiltak og anlegg- og miljøoppfølgingsplan er sikret med henvisning til rekkefølgebestemmelse 4.2.1.

Realisering av motfylling – henger på rekkefølgebestemmelse for felt F/K/I/3, 2.2 – fjerde punkt: «*Stabiliseringstiltak – geoteknikk. Før etablering av bebyggelse innenfor F/K/I/3 nærmere skråningskant enn 40,0 meter skal motfylling innenfor bestemmelsessone 2 være etablert. Det kan vurderes alternative stabiliserende tiltak – dette må dokumenteres ved søknad om IG.*»



Utsnitt av plankart for motfylling (t.v) og for kollektivholdeplasser (t.h).

## Begrenset høring – innspill

Utvidelsen har vært sendt til begrenset høring hos berørte myndigheter. Det ble ikke mottatt vesentlige merknader til selve utvidelsen. Det er imidlertid påpekt at området på sikt bør tilbakeføres til grønnstruktur etter ferdigstillelse av tiltakene, og at eventuelle masser som tilføres må dokumenteres som rene. Disse forholdene er ivarettatt i planforslaget gjennom arealformål og bestemmelser.

### 1.1.1 Statens vegvesen

#### Sammendrag av innspill:

Statens vegvesen viser til at utvidelsen blant annet skyldes behov for geoteknisk sikring og justering av arealer langs E16, herunder bussholdeplasser og sikkerhetssoner. De anbefaler at endelig planavgrensning fastsettes når teknisk detaljplan for krysset E16 × Årbogveien er godkjent.

#### Oppfølging i planforslaget:

Innspillet ble gitt før Statens vegvesen trakk innsigelse til planen, og innspillet må ses i sammenheng med dette. For øvrig tas innspillet til orientering. Planavgrensning og løsninger for veg, kollektiv og sikkerhetssoner er innarbeidet i planforslaget i dialog med Statens vegvesen i sammenheng med innsigelsesbehandling.

### 1.1.2 Buskerud fylkeskommune

#### Sammendrag av innspill:

Fylkeskommunen har ingen merknader til utvidelsen av planområdet, og viser for øvrig til tidligere uttalelser. Når det gjelder kulturminner, anses forholdet som tidligere avklart gjennom overordnet plan og gjennomførte arkeologiske undersøkelser.

#### Oppfølging i planforslaget:

Innspillet tas til orientering. Planforslaget viderefører avklaringer gjort i overordnet plan, og hensynet til kulturminner er ivarettatt i tråd med tidligere vedtak og gjennomførte undersøkelser.

### 1.1.3 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

#### Sammendrag av innspill:

Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til utvidelsen av planområdet. Det forutsettes at motfyllingen istandsettes etter gjennomføring og inngår som en del av grøntområdet på sikt. Det presiseres også at masser som eventuelt tilføres må være rene, og at forholdet til turveier og områdets funksjon som turområde bør vurderes. Videre anbefales det å vurdere alternative løsninger og utarbeide masseregnskap.

#### Oppfølging i planforslaget:

Innspillet ble gitt før Statsforvalteren trakk sin innsigelse til planen, og innspillet må ses i sammenheng med dette. For øvrig er innspillet fulgt opp ved at:

- Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at området tilbakeføres til grønnstruktur etter gjennomført tiltak.
- Det er tatt inn krav om at masser som tilføres skal være dokumentert rene.
- Utvidelsesområdet er regulert til kombinert grønnstruktur (KG), som ivaretar hensynet til tilbakeføring og landskapstilpasning.
- Behov og utforming av motfylling er vurdert på bakgrunn av geoteknisk dokumentasjon, og anses nødvendig for gjennomføring av planen.
- Forholdet til eksisterende turdrag er vurdert, og det legges til rette for alternative forbindelser.

### 1.1.4 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

#### Sammendrag av innspill:

NVE har ikke avgjørende merknader til selve utvidelsen, men viser til tidligere innsigelse knyttet til manglende dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. NVE anbefaler at planområdet omfatter nødvendige sikringstiltak, og forutsetter at det fremlegges tilstrekkelig geoteknisk dokumentasjon i videre planprosess.

#### Oppfølging i planforslaget:

Innspillet ble gitt før NVE trakk sin innsigelse til planen, og innspillet må ses i sammenheng med dette. For øvrig er innspillet fulgt opp ved at:

- Planområdet er utvidet nettopp for å sikre areal til nødvendige geotekniske tiltak, i tråd med NVEs anbefaling.
- Motfylling er innarbeidet som et konkret stabiliserende tiltak.
- Det er utarbeidet og vil bli fremlagt ytterligere geoteknisk dokumentasjon før sluttbehandling, som grunnlag for å lukke NVEs innsigelse.
- Bestemmelser og plankart sikrer gjennomføring av nødvendige sikringstiltak.

### Samlet vurdering av innspill:

Innspillene fra overordnede myndigheter er i hovedsak avklarende og uten vesentlige innvendinger til selve utvidelsen. De forhold som er påpekt er fulgt opp gjennom planens formål, bestemmelser og videre dokumentasjon. Planforslaget vurderes dermed å være i tråd med innspillene og ivareta relevante nasjonale og regionale hensyn.

### Konklusjon for utvidelse av planområdet

De innspill som er mottatt i forbindelse med utvidelsen av planområdet er gjennomgått og vurdert. Det er ikke kommet vesentlige merknader til selve utvidelsen eller tiltakets gjennomføring. Innspill knyttet til tilbakeføring av arealet til grønnsstruktur etter gjennomført tiltak, samt krav om at tilførte masser skal være dokumentert rene, er ivaretatt gjennom reguleringsformål og bestemmelser i planforslaget.

På bakgrunn av mottatte innspill, samt at området allerede er vurdert og avklart til utbyggingsformål gjennom gjeldende områderegulering 381 Treklyngen, vurderes det at etablering av motfylling kan gjennomføres uten behov for ytterligere utredninger. Tiltaket anses som nødvendig og tilstrekkelig dokumentert gjennom foreliggende geotekniske vurderinger.

## Rettinger av innsigelser og revideringer i underlagsdokumentasjon

### 1.2 Innsigelse NVE

Det er gjort grunnundersøkelser og geotekniske utredninger parallelt med høring og offentlig ettersyn. Dokumenter er sendt til NVE, og NVE har på bakgrunn av innsendte dokumenter (Terraplan) trukket sine innsigelser til planen.

For oversikt over endringer gjort i plankart og bestemmelser for å rette innsigelse, se liste under «revidering av bestemmelser og revideringer i plankart, oversendelsesbrev med beskrivelser av tiltak for rettinger sendt til NVE, sammen med geotekniske notater og rapporter listet opp i 1.2.1 Geoteknisk dokumentasjon:

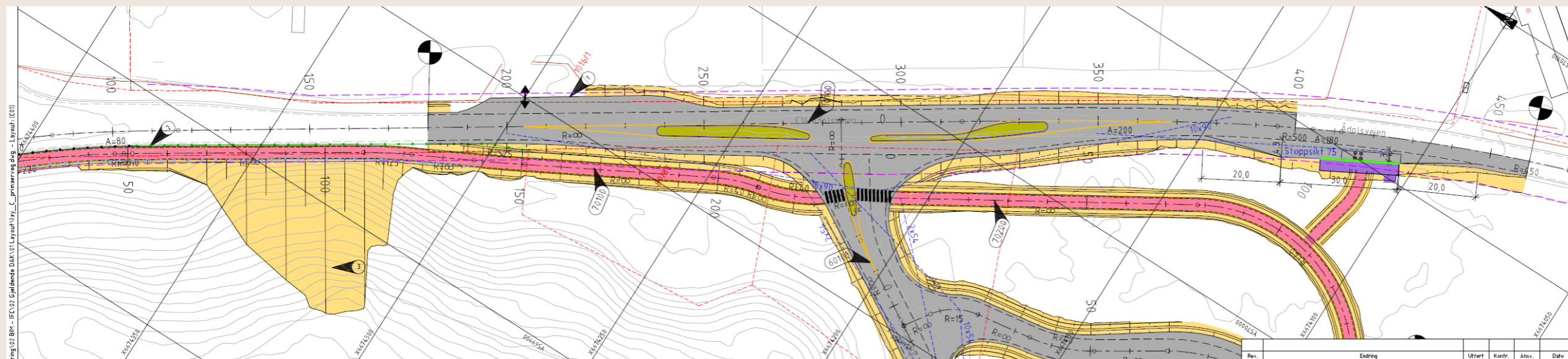
#### 1.2.1 Geoteknisk dokumentasjon

Til planen er det gjort grunnundersøkelser parallelt med høring og offentlig ettersyn, det er også utarbeidet rapporter med geotekniske prosjekteringsforutsetninger. Rapportene i sin helhet ble sendt inn til NVE for trekking av innsigelse. Det er i tillegg til områdestabilitetsvurdering som forelå til førstegangsbehandling utarbeidet følgende:

- 25205 RIG NOT 01 Geoteknisk notat næringsområdet (Terraplan)
- 25205 RIG NOT 02 Geoteknisk notat GS-vei (Terraplan)
- 25205-RIG-RAP-01 Geoteknisk datarapport grunnundersøkelser (Terraplan)

### 1.3 Innsigelse Statens vegvesen

Det er ble utarbeidet teknisk plan parallelt med høring og offentlig ettersyn. Teknisk plan er godkjent av Statens vegvesen, plankart og bestemmelser er rettet i henhold til øvrige innsigelser i etterkant. Innsigelsen er løst i to etapper. For oversikt over endringer gjort i plankart og bestemmelser for å rette innsigelse; se liste under «revidering av bestemmelser og revideringer i plankart. Viser for øvrig til oversendelsesbrev med beskrivelser av tiltak for retting.



Utsnitt teknisk plan C01 (HRP AS RiVeg)

## 1.4 VAO-plan

VAO-planen for Børdalsmoen er utarbeidet som en overordnet rammeplan for et flateregulert næringsområde, der det legges til rette for fleksibel utbygging med ulike aktører og bygg innenfor reguleringsbestemmelsene. Løsningene er derfor prinsippbaserte og skal kunne tilpasses i detaljprosjekteringsfasen.

Det er lagt til grunn strenge krav til overvannshåndtering i planområdet. Overordnet prinsipp er at utbyggingen ikke skal medføre økt avrenning fra området sammenlignet med dagens situasjon. Overvann skal håndteres lokalt ved hjelp av infiltrasjon, fordrøyning og åpne flomveier etter tretrinnsstrategien, og skal i størst mulig grad bremses og infiltreres innenfor planområdet.

Overvannstiltakene dimensjoneres for å håndtere klimajusterte nedbørhendelser, med krav om håndtering av 100-årsregn og klimapåslag på 40 %. Dette innebærer at løsningene i praksis er overdimensjonerte for å hindre avrenning til omkringliggende områder.

Alle overvannsløsninger skal ha trygge flomveier. Planen legger opp til åpne flomveier som følger naturlige avrenningsretninger fra området, samtidig som det sikres at det ikke tilføres økte vannmengder til nedstrøms systemer eller naboarealer. Det skal dokumenteres gjennom detaljprosjektering at løsningene ikke gir økt belastning på eksisterende overvannssystemer.

Som oppfølging av innspill fra NVE og naboer er overvannshåndtering og tiltak i raviner ytterligere utredet og konkretisert i VAO-planen.

Det er i tillegg gjennomført egne grunnundersøkelser for infiltrasjonsevne. Resultatene viser at området består av sand- og grusmasser med gode infiltrasjonsegenskaper, og er godt egnet for lokal overvannsdiskonering (LOD). Disse forutsetningene er lagt til grunn i valg av hovedløsning for overvannshåndtering og er innarbeidet i VAO-planen.

Det understrekes at endelig dimensjonering og utforming av VA- og overvannsløsninger skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse, herunder kapasitet, flomveier og løsning for håndtering av overvann ut av planområdet.

## 1.5 Energinotat

I forbindelse med førstegangsbehandling av planen ble 1. gangsbehandlet av Formannskapetets Strategi og plan i møte 21.10.2025 ble det fattet vedtakspunkt om at energibehov for ulik næring, tilgjengelig nettkapasitet på kort og lang sikt (fram mot 2040), samt muligheter for bruk av overskuddsenergi, skulle utredes før 2. gangsbehandling. Dette er fulgt opp gjennom eget energinotat utarbeidet av HRP AS og Vardar AS, datert 12.05.2026.

Utredningen viser at Børdalsmoen i hovedsak vil ha lavt til moderat energibehov, knyttet til lager, logistikk, lett industri og næringsbygg. Området kan forsynes via ordinær områdekonsesjon, og tilgjengelig nettkapasitet vurderes som tilstrekkelig fram mot 2040 for påregnelig virksomhet. Datasentere og andre kraftkrevende etableringer er ellers underlagt særskilte bestemmelser i energiloven som skal sikre energiplanlegging, og at bruk av energi gjøres på en samfunnsmessig rasjonell måte. Energiplanlegging etter energiloven faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

Videre konkluderer energinotatet med at vannbåren varme med tilknytning til fjernvarmenett er den mest robuste og samfunnsøkonomisk rasjonelle energiløsningen for området. Løsningen reduserer behovet for elektrisk oppvarming og effektuttak fra strømmettet, og legger samtidig til rette for fremtidig utnyttelse av overskuddsvarme fra energiintensive virksomheter ved Treklyngen.

Reguleringsplanen følger opp dette ved å sikre areal til varmesentral og bestemmelse om tilknytning til fjernvarmenett i tråd med Vardar Varmes konsesjon. Samlet sett vurderes vedtakspunktet som tilfredsstillende besvart gjennom energinotatet, jf. sammendrag og konklusjon i kapittel 9.

For øvrig se vedlagte energinotat.

# Revidering av juridisk plandokumentasjon - bestemmelser

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjennomført en rekke endringer og presiseringer i planbestemmelsene. Endringene er gjort for å imøtekomme innspill fra fagmyndigheter og styrke planens gjennomførbarhet, særlig med hensyn til geoteknikk, trafikk, miljø og teknisk infrastruktur. Nedenfor gis en gjennomgang av de viktigste endringene i kronologisk rekkefølge. Det er også henvist til bestemmelsene i merknadsskjema tilknyttet hvert innspill som kom inn under høring- og offentlig ettersyn.

## 1.5.1 Kapittel 2 – Rekkefølgebestemmelser

### 2.1.2 Trafikk og kapasitetsvurdering

Bestemmelsen er presisert og skjerpet ved at krav til trafikkanalyse tydelig knyttes til fagkyndig utredning og godkjenning fra Statens vegvesen. Dette sikrer at utbygging ikke skjer før tilstrekkelig kapasitet i vegnettet er dokumentert.

### 2.2 Før igangsettingstillatelse

Det er innført en ny bestemmelse som knytter utbygging direkte til gjennomføring av geotekniske tiltak: «Før etablering av bebyggelse innenfor F/K/I3 nærmere skråningskant enn 40,0 meter skal motfylling være etablert.» Dette er en sentral endring som sikrer at stabiliserende tiltak gjennomføres før bygging.

### 2.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bestemmelsen er omstrukturert og tydeliggjort, herunder: tydeligere skille mellom midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Nytt krav om skilting av turstier. Kobling til bestemmelsessoner for grønnstruktur.

## 1.5.2 Kapittel 3 – Fellesbestemmelser

### 3.3 Utforming og omgivelseskvalitet

Bestemmelsen er utvidet og presisert, med følgende nye krav:

- minimum 8 % permeable og grønne flater per tomt
- tydeligere krav til terrengtilpasning, revegetering og landskapstilpasning
- åpning for plassering av utstillinger utenfor byggegrense

### 3.5 Parkering

Kravene til parkering er presisert:

- bruk av BRA som grunnlag for beregning
- krav til universell utforming av HC-plasser (minimumsmål)

### 3.6 Uteoppholdsareal

Bestemmelsen er endret fra krav per virksomhet til krav per tomt, noe som gir større fleksibilitet i utbyggingen.

### 3.9 Byggegrenser

Ny presisering: forbud mot oppfylling, fundamentering og masselagring nær skråningstopp. Dette styrker hensynet til geoteknisk stabilitet, og er i henhold til geoteknisk prosjektering/stabilitetsvurdering.

#### 3.9.1 (ny) Byggegrense mot E16

«Byggegrensen langs E16 er 50 meter fra midtlinje.» Bestemmelsen sikrer trafikksikkerhet, drift og fremtidig utvikling av riksvegen (retter innsigelse fra SVV).

#### 3.10 (ny) Energi – fjernvarme

«Innenfor planområdet skal det etableres distribusjonsnett for fjern- eller overskuddsvarme.» Bestemmelsen legger til rette for energieffektiv utbygging, ved hjemlig av fjernvarmekonsesjonen etter plan- og bygningsloven for distribusjon av fjernvarme, og pliktig påkobling for bygg i henhold til forskrift.

#### 3.11 (ny) Overvann

Første del av tidligere dokumentasjonsbestemmelse – er flyttet over til fellesbestemmelser.

### 1.5.3 Kapittel 4 – Dokumentasjonskrav

#### 4.2.1 Anleggs- og miljøoppfølgingsplan

Bestemmelsen er utvidet med krav til:

- håndtering av overvann i anleggsfase
- mer konkret miljøoppfølging og massehåndtering

#### 4.2.2 Overvann

Bestemmelsen er betydelig utvidet for krav til overvannsplanen:

«Overvannstiltak skal dimensjoneres til å tåle klimajustert 100-årsregn, med et klimapåslag på 40 %.»

Nye krav omfatter også blant annet:

- dokumentasjon av flomveier
- blågrønne løsninger
- kapasitetsberegninger
- plan om drift og vedlikehold

Dette innebærer en klar styrking av klimatilpasning i planen.

### 1.5.4 Kapittel 5 – Bebyggelse og anlegg

#### 5.1.1 Formål

Det er lagt inn begrensning i areal til 20 000 m<sup>2</sup> BRA for etablering av datasenter og kraftkrevende virksomhet.

#### 5.1.2 Utnyttelse og høyder

Krav til aktiv bruk av takflater er skjerpet: fra tidligere 30 % til minimum 70 % aktiv takbruk (i henhold til politisk vedtak)

### 1.5.5 Kapittel 6 – Samferdsel og teknisk infrastruktur

#### 6.3.3 Gang- og sykkelveg

Bestemmelsen er oppdatert med henvisning til geoteknisk dokumentasjon og gir tydeligere grunnlag for utforming.

#### 6.4.2 Annen veggrunn grøntareal

Ny bestemmelse: «Areal innenfor 5,0 meter fra kjørebane kant E16 skal ha funksjon som sikkerhetssone.» (retter innsigelse fra SVV)

Dette gir nødvendige restriksjoner av hensyn til vegsikkerhet.

Videre er antall delområder (KV, GS, AVT) justert og forenklet i tråd med revidert plankart.

### 1.5.6 Kapittel 7 – Grønnstruktur

#### 7.2 Kombinert grønnstruktur

Bestemmelsen er utvidet og differensiert, med:

- oppdeling i flere delområder for kombinert grønnstruktur (KG1–KG9)
- nye presiseringer om vegetasjonsskjerming (beholde skog som skjerming)

- krav til turstiforbindelser og sammenheng i grøntstruktur
- åpning for anleggstransport i KG under driftsfase
- åpning for enkelte tiltak (leskur, mindre installasjoner)

### 1.5.7 Kapittel 8 – Hensynssoner

#### 8.4 Naturmiljø (H560)

Bestemmelsen er vesentlig styrket: «Kantsone langs bekkeløp skal hensyntas i en avstand på 3,0 meter.»

Det er i tillegg innført krav om:

- bevaring av vegetasjon
- forbud mot innsnevring av bekkeløp
- revegetering etter inngrep
- etablering av bro ved kryssing av bekker

#### 8.5 Faresone kvikkleire

Bestemmelsen er oppdatert med direkte henvisning til geoteknisk dokumentasjon, noe som gir bedre faglig forankring.

### 1.5.8 Kapittel 9 – Bestemmelsessoner (nye)

Det er innført flere nye bestemmelsessoner for å gjøre plankartet mer konkret. Løsningen gir tydelige rammer for tiltak, samtidig som den gir fleksibilitet i detaljprosjekteringen. Dette reduserer behovet for dispensasjoner og endringer senere. Bruk av bestemmelsessoner passer fint til en reguleringsplan som denne – der fleksibilitet er viktig.

#### 9.1 (#1 og #4) Tursti

Sikrer sammenhengende turforbindelser med grøntbelte på hver side (øst mot vest), dette sikrer sammenhengende turstinett med grøntbelte over planområdet på to steder.

#### 9.2 (#2) Motfylling vest

Ny bestemmelsessone for motfyllingen som ligger i utvidelsen av planen. Bestemmelsen sikrer hensikt, og utførelse av tiltaket.

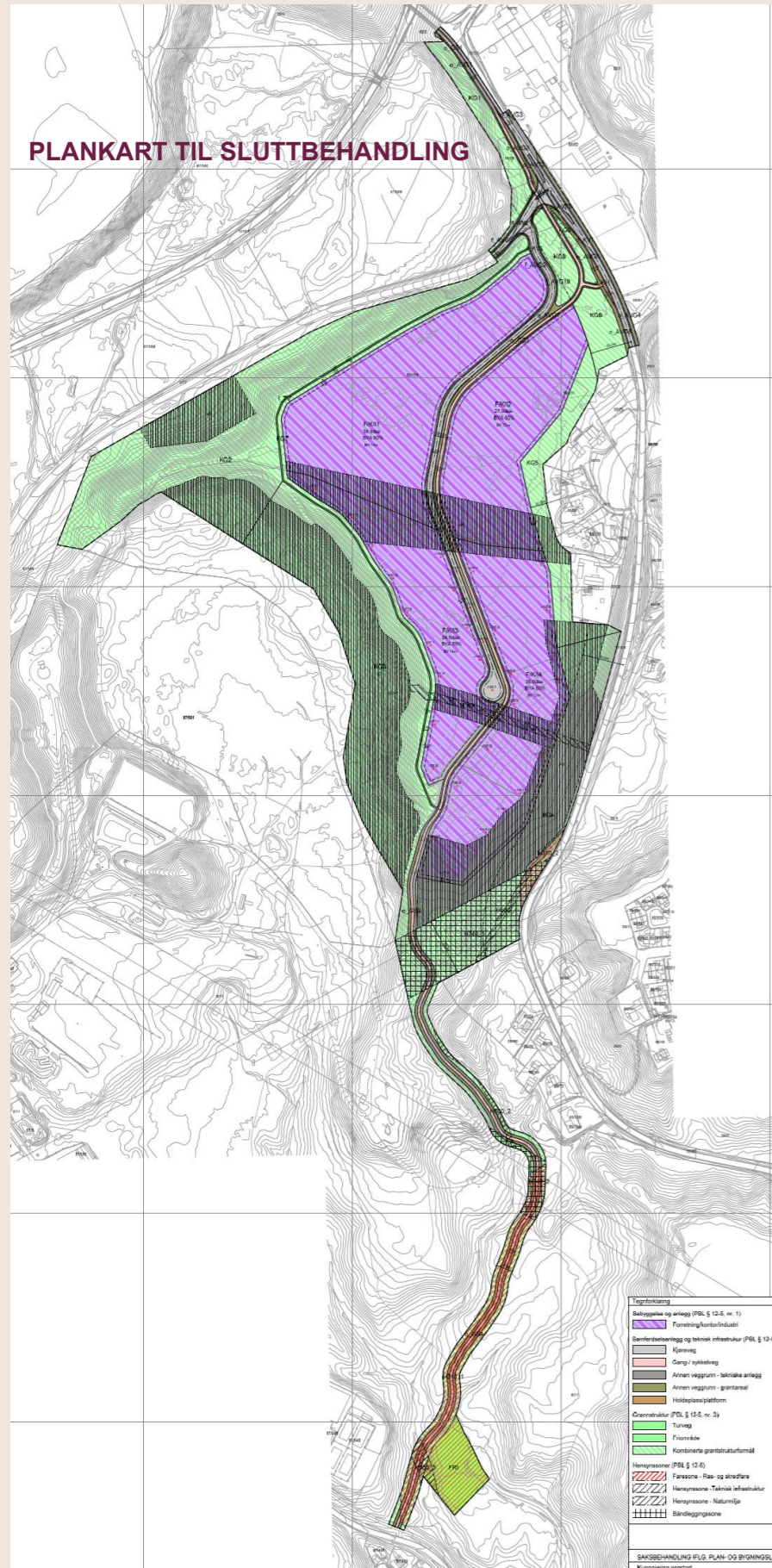
#### 9.3 (#3) Oppfylling sør og øst

Regulerer terrengoppfylling med konkrete krav til kotehøyder, helning og massetyper, i henhold til geoteknisk prosjektering.

#### 9.5 (#5) Varmesentral

Bestemmelsessonen sikrer plassering av varmesentral for distribusjon av fjernvarme. Sonen er plassert sammen med Vardar AS, som har områdekonsesjon for distribusjon i området. Bestemmelsessonen har egen bestemmelse i 9.5, som regulerer størrelse og hensikt.

# Revidering i juridisk plandokumentasjon - plankart



## Endringer i plankart:

### Planavgrensning og arealdisponering (varslet)

- Utvidelse av planområdet for etablering av motfylling (kombinert grønnstruktur KG3)
- Utvidelse av areal i nordøst for kollektivholdeplasser på begge sider av E16.

### Bestemmelssoner (nye/endrede)

- Innregulert bestemmelssone #2 for etablering av motfylling som stabiliseringsstiltak for utbyggingsområdet F/K/I3.
- Innregulert bestemmelssone #3 for oppfylling i sør og øst (utvidelse)
- Innregulert bestemmelssone #5 for energianlegg.
- Innregulert bestemmelssoner #1 og #4 for sikring av tursti og grøntforbindelse øst-vest.

### Veg, trafikk og kollektiv

- Mindre justering av linjer og frisktsoner for kryssløsning E16 x Årbogveien.
- Justeringer av sikkerhetssoner og byggegrenser i henhold til innspill fra Statens vegvesen.
- Flytting av kollektivholdeplass i tilknytning til planområdet, herunder tilpasning av gang- og sykkelforbindelse.
- Innregulering av areal for kollektivholdeplass nordøst for E16.
- Justering av plassering for ende-/snuareal på fellesveg som følge av prosjektering av terrengforhold.
- Mindre justering av trasé for gang- og sykkelveg sør i planområdet – som følge av endret plassering for snuareal sett opp mot terrengmodellering.

### Grønnstruktur og natur

- Innregulering av hensynssone naturmiljø (H560) langs bekkeløp innenfor planområdet.

Endringer opp mot innspill mottatt til høring- og offentlig ettersyn er henvist til i merknadsskjema.

