



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3305_519 Detaljregulering for Børdalsmoen

Utarbeidet av HRP AS, 27.06.2025 ÅL
Sist revidert 05.06.2026

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 13.10.2025, sak 61/25
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 21.10.2025, sak 37/25
Høring og offentlig ettersyn 31.10.2025- 12.12.2025.
Begrenset høring av revidert plan 10.06.2026 – 01.07.2026
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	Utarbeidelse av bestemmelser for reguleringsplan	27.06.2025	ÅL
02	Tilbakemeldinger på planforslag	15.08.2025	SHV
03	Revidert etter kommunens tilbakemeldinger på planforslag	17.09.2025	ÅL
04	Revidert for å svare opp innspill og innsigelser etter høring og offentlig ettersyn	18.03.2026	ÅL
05	Innsett av krav og drift/vedl. i OV, 4.2.4, siste punkt. Anleggsvei i 7.2.2, siste ledd.	21.05.2026	ÅL
06	Gjennomgang av reviderte planbestemmelser	04.06.2026	SHV

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for plasskrevende handel, lager, logistikk, data senter og lett industri. Planen sikrer løsning for utbedring av kryss ut på E16 og regulerer gang- og sykkelforbindelse mot Hønefoss by. Planen skal ivareta og sikre tilliggende turstinnett med tilhørende grøntstruktur for å ivareta Børdalsmoen som nærturterreng.

Bestemmelser om rekkefølge, endring og plankrav

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før rammetillatelse gis innenfor F/K/11-4

2.1.1 Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumenter vedlegges:

- Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss i henhold til 4.1.1.
- Utomhusplan og redegjørelse i henhold til 4.1.2.

2.1.2 Trafikk – dokumentasjon og kapasitetsvurdering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser forventet samlet årsdøgntrafikk (ÅDT). Dokumentasjonen skal omfatte:

- Trafikkgenerering som følge av tiltaket
- Total trafikkgenerering fra planområdet

- Total ÅDT på Årbogveien på søknadstidspunktet

Dersom ÅDT i krysset Årbogveien × Ådalsveien overstiger 1500, kan det ikke gis ramme- eller igangsettingstillatelse for bygninger før det er utarbeidet en oppdatert trafikkanalyse, med mindre annet er skriftlig avtalt med Statens vegvesen. Trafikkanalysen skal utarbeides av fagkyndig og godkjennes av Statens vegvesen før tillatelse kan gis.

Trafikkanalysen skal:

- a. Vurdere kapasitet og belastning på det eksisterende vegnettet.*
- b. Avklare behov for eventuelle tiltak som må være gjennomført før videre utbygging kan finne sted.*

Dersom trafikkanalysen viser at vegnettets kapasitet ikke er tilstrekkelig, må det etableres nødvendige trafikkløsninger som sikrer tilstrekkelig kapasitet før det kan tillates videre utbygging av området.

Dersom Statens vegvesen gir skriftlig tillatelse eller annen godkjenning som åpner for videre utbygging kan det gis ramme- eller igangsettingstillatelse.

Kravet til ny trafikkanalyse etter punkt 2 bortfaller dersom det dokumenteres at åpning av ny E16 Nymoen–Eggemoen medfører frigitt kapasitet i det aktuelle vegnettet.

2.2 Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumenter vedlegges:

- Anlegg- og miljøoppfølgingsplan i henhold til 4.2.1
- Detaljert utomhus- og overvannsplan i henhold til 4.2.2
- Teknisk plan for infrastruktur og samferdselsanlegg, godkjent i henhold til 4.2.3
- Dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet for brannvann
- Stabiliseringstiltak – geoteknikk
*Før etablering av bebyggelse innenfor F/K/13 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.*

2.3 Før midlertidig brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal følgende være etablert og gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest:

- Gang- og sykkelveg GS1 – GS4
- Kryss og felles adkomstveg KV3 med tilhørende infrastruktur og annen veggrunn
- Tiltak knyttet til trafikkøy (AVT4) og venstresvingefelt på E16 (AVT5), med tilhørende arealformål AVG til KV1
- Kryssing av Årbogveien og etablering av øy AVT2 og AVT3
- To avkjøringsfelt fra Årbogveien i KV2

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet må anlegg som skal overtas av kommunen være i samsvar med godkjente tekniske planer, og overtatt av kommunen.

Før det gis ferdigattest innenfor delområdet F/K/I 1, 2, 3 eller 4 skal stier rundt det aktuelle delområdet være skiltet.

Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor bestemmelsessone #1 og #4 skal tursti være skiltet.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Universell utforming

Publikumsrettede bygninger og utomhusområder som skal være utformet slik at de kan benyttes av alle, på like vilkår.

3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

3.3 Utforming og omgivelseskvalitet

Følgende bestemmelser gjelder for utforming av bygg innenfor planområdet:

- Utendørslagring skal fortrinnsvis legges skjermet bak bygningsmasse.
- Det tillates midlertidig utstilling og plassering av varer på parkeringsareal og utomhusarealer. Utstillinger skal ikke plasseres slik at de hindrer frisikt, og kan plasseres utenfor byggegrensen mot veiformål eller andre bebyggelsesformål.
- Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming, plassering, materialbruk og fargevalg.
- Terrenginngrep, herunder fyllinger, skjæringer og planering, skal tilpasses eksisterende terreng og utformes med stabile og naturlige terrengoverganger. Inngrepene skal ferdigstilles med arrondering og tilsåing med egnet, stedegen revegetering.
- Næringsområdet skal oppleves åpent. Det tillates inngjerding med inntil 2,0 m høyde for utendørslagring og varelevering. Ferdsel mellom tomter skal hensyntas, gjerder skal derfor plasseres med minsteavstand 1,5 m fra eiendomsgrense. Det tillates bruk av tett gjerde internt på eiendommen ved behov for skjerming av sjenerende lagring eller av sikkerhetsmessige årsaker.
- Minst 8 % av hver tomt skal avsettes til permeable og grønne og naturlige dekker. Arealet skal avsettes sammenhengende.
- Det tillates felles adkomstløsninger og arealer for varelevering/sporing for virksomheter som ligger ved siden av hverandre.
- Det er forbudt å innføre, plante, spre eller oppbevare svartelistede eller andre økologisk skadelige eller fremmede arter innenfor planområdet. Ved revegetering, skjøtsel og nyplanting i grøntområder skal det kun benyttes stedegne eller naturlig forekommende arter.

3.4 Støy

Støy fra virksomhet innenfor planområdet skal tilfredsstille grenseverdier for utendørs støynivå – for støyømfintlig bebyggelse jf. T1442/2021, tabell 2. Det skal vurderes støyskjermingstiltak mot boligbebyggelse i anleggsfase, jf. 4.2.1 punkt 3.

3.5 Parkering

3.5.1 Parkering for bil

Det skal avsettes 1 bilparkeringsplass pr 100 m² BRA handelsareal og/eller kontorareal.

Det skal avsettes 1 bilparkeringsplass pr. 1000 m² BRA lager eller industriareal.

Det tillates oppføring av hurtigludere for lading av elbil med tilhørende transformatorstasjoner.

Det skal avsettes minimum 5 % av parkeringsplassene, og minst 1 plass, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet av inngangsparti. HC-plassen skal etableres med minimumsbredde 4,5 m og lengde 6,0 m, og ha fast dekke.

3.5.2 Parkering for sykkel

Sykkelparkering skal etableres i nærheten av inngangspartier.

Det skal avsettes 1 sykkelparkeringsplasser 100 m² BRA handel- eller kontorlokale.

Det skal avsettes 1 sykkelparkeringsplasser pr 1000 m² BRA lager- eller industrilokale.

3.6 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes 50 m² uteoppholdsareal pr. tomt for rekreasjon for ansatte. Uteoppholdsareal skal møbleres hensiktsmessig ut fra virksomhet og antall ansatte. Uteoppholdsareal kan løses i sin helhet på takterrasser.

3.7 Teknisk fremføring

Framføring av elektrisitet, fiber og lignende innenfor byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett.

Kabelgrøfter og grøfter for vann- og avløp kan plasseres uavhengig av arealformål.

3.8 Lysforurensning

Det tillates ikke belysning som gir unødig lysvirkning mot KG2-5 til sjenanse for friluftsliv og dyreliv, med spesielt hensyn til nattaktive dyr.

Utebelysning eksponert mot KG3 tillates kun som indirekte/skjernet lys rettet mot bakken ved skjult lyskilde eller at lyskjeglen vender ned.

Det tillates ikke lanterner eller utelys som har til hensikt å lyse opp fasader eller blinkende lys vendt mot KG3 og KG5.

3.9 Byggegrense

Utenfor byggegrense tillates etablering av teknisk infrastruktur, gjerder inntil 2,0 m høyde og mindre byggverk uten varig opphold, som for eksempel bod, sykkelparkering, tekniske installasjoner og lignende.

Tiltakene skal tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse, og skal ikke være til hinder for sikt, adkomst eller annen arealbruk.

Mot skråningstopp skal det utenfor byggegrense ikke etableres fundamentering, varig oppfylling eller masselagring.

3.9.1 Byggegrense E16 – 50,0 meter

Byggegrensen langs E16 er 50 meter fra midtlinje. Mellom byggegrensen og midtlinjen er det forbudt å oppføre bygninger, konstruksjoner eller andre søknadspliktige tiltak, med unntak av:

- gang- og sykkelveg
- tursti
- nødvendig teknisk infrastruktur

Areal innenfor byggegrensen kan benyttes som anleggsområde i forbindelse med gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.

Tiltak innenfor byggegrensen skal ikke være til hinder for drift og sikkerhet på E16.

3.10 Energi – fjernvarme

Innenfor planområdet skal det etableres distribusjonsnett for fjern- eller overskuddsvarme. Bygg som omfattes av konsesjonsområde for fjernvarme skal tilknyttes distribusjonsnett i samsvar med gjeldende konsesjonsvilkår.

3.11 Overvann

Overvannshåndtering innenfor planområdet skal medføre at avrenningen fra området ikke øker, sett opp mot dagens situasjon. Utomhusplanen skal inneholde overvannstiltak. Overvannstiltak skal dimensjoneres til å tåle klimajustert 100-årsregn, med et klimapåslag på 50%. Det må vises trygg flomvei til godkjent resipient for hendelser utover 100-årsregnet. Infiltrasjon skal gjøres gjennom blågrønne løsninger. Fordrøyning skal fortrinnsvis benytte blågrønne, naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

4 Fellesbestemmelser – dokumentasjonskrav

4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal inneholde kart og dokumentasjon i henhold til krav i punkt 4.1.1 og 4.1.2.

4.1.1 Tverrsnitt, fasadeoppriss og takplan

Tegninger skal vise alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke 1. etasje og overkant tak (alle tak).

4.1.2 Utomhusplan

Utomhusplanen skal ved rammesøknad inneholde:

- Adkomst fra samleveg KV3 med frisiktsoner inn på tomt.
- Springkurve for varelevering og renovasjon
- Areal for varelevering
- Areal for renovasjon
- Areal for snøopplag
- Plassering av bilparkering og sykkelparkering på terreng

- Hovedgrep i overvannshåndtering for tomt, herunder:
 - Beskrivelse av valgt infiltrasjons- og/eller fordrøyingsløsning
 - Prinsipiell plassering av aktuelle overvannstiltak
 - Beskrive plassering av åpen flomvei med sikker avledning til resipient (Begna eller Randselva)
- Angrepsveier for utrykningskjøretøy

4.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Ved igangsettingstillatelse skal følgende planer foreligge/suppleres i henhold til krav i punkt 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3:

4.2.1 Anlegg- og miljøoppfølgingsplan

Anlegg- og miljøoppfølgingsplanen skal inneholde tiltak, redegjørelser og situasjonskart som viser:

- Plassering av byggegjerder, og vurdering av sikring mot skråningskant der dette er aktuelt.
- Overvannshåndtering i anleggsfase.
- Vurdering av behov for midlertidig støyskjerming mot boligbebyggelse i anleggsfase. Hvis behov skal plassering av midlertidige støytiltak vises.
- Anleggsplanen skal angi driftstider for anleggsvirksomheten, med hensyn til omkringliggende bebyggelse.
- Kjøremonster for anleggstrafikk.
- Anleggsplanen skal omtale miljøoppfølging, herunder redegjørelse og tiltaksplan for:
 - Massehåndtering og bortkjøring av overskuddsmasser
 - Masseregnskap
 - Håndtering av svartelistede arter

4.2.2 Detaljert utomhus- og overvannsplan

Søknad om igangsettingstillatelse skal inneholde supplert og detaljert utomhusplan, fra rammesøknad, og inneholde:

- Møblering og belysning
- Plassering av terrengforstøtninger, murer og trapper etc
- Plassering av utendørs utstillingsarealer og/eller utendørslager.
- Plassering av sti og skilt for tursti – om tiltak berør bestemmelsessone 7 eller 8

Utomhusplanen utformes med målestokk 1:500.

Overvannsplan

Som del av dokumentasjonskravet ved søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en plan for overvannshåndtering som redegjøres for:

- Dokumentasjon med kapasitetsberegninger for tilstrekkelig overvannshåndtering på egen tomt for klimajustert 100-årsregn, med et klimapåslag på 50%.
- Drifts- og vedlikeholdsplan for overvannsanlegg
- Eksisterende og nye vannveier
- Behov for, og plassering av nye og eksisterende trygge flomveier med evt. erosjonssikringstilak.
- Behov for, og plassering av eventuelle sedimenterings- og fordrøyningsanlegg.
- Behov for, og plassering av eventuelle infiltrasjonsflater
- Eventuelt bruk av takflater for overvannshåndtering
- Takvann og overflatevann skal fordrøyas, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av visuelle tiltak som blågrønne tak, permeable dekker, kasettmagasin, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg. Flerfunksjonelle løsninger skal vektlegges, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolum eller vannspeil.

Arealbruk, høydesetting, grønnstruktur, terreng- og overflateutforming samordnes med løsning for overvannshåndtering og flomveier. Overvannsrealterte arealbruk må fremgå av utomhusplanen sammen med øvrig arealbruk.

4.2.3 Teknisk plan for samferdselsanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen eller av Statens Vegvesen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom partene foreligge.

Med søknad om tillatelse til opparbeidelse/omarbeidelse av offentlige gater, torv, kjøreveier, gang- sykkeløsninger med mer, skal det innleveres detaljert teknisk plan.

Bestemmelser til arealformål

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Kombinert bebyggelse – forretning og næringsbebyggelse – FK11-4

5.1.1 Formål F/K/I1-4

Området F/K/I1-4 skal nyttes til plasskrevende handel, lett industri, lager og logistikkvirksomheter.

Det tillates kontorarbeidsplasser i tilknytning til virksomhetene.

Det tillates etablering av forretning som begrenser seg til plasskrevende handel innenfor formålet.

Med lett industri menes virksomheter som ikke medfører miljøulempen i form av støy, forurensning, rystelser eller lignende.

Med plasskrevende handel menes forretninger som forhandler biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg fra planteskoler/hagesentre.

Innenfor formål F/K/I 1 og 3 tillates det etablering av datasenter eller kraftkrevende industri inntil 20 000 m² BRA.

5.1.2 Utnytningsgrad og høyde

Maksimal utnytningsgrad skal ikke overstige 60 % BYA pr. tomt.

For byggeområdene F/K/I 1, 3 tillates en gesimshøyde på 14 meter.

For byggeområdene F/K/I 2 og 4 tillates en gesimshøyde på 12 meter.

Sør for vannledning (H190) innenfor felt F/K/I 4 tillates gesimshøyde på 14 meter.

Det tillates oppføring av tårn og piper inntil høyde på 25 meter.

Tekniske installasjoner tillates inntil 3,0 meter over angitt gesimshøyde på 1/3 av takflaten. Tekniske installasjoner skal trekkes minst 1,5 meter inn fra parapeten.

Det skal etterstrebes aktiv bruk av takflater. Minst 70 % av takflater skal tilrettelegges for aktiv bruk.

Aktiv bruk omfatter tiltak som anses samfunnsnyttige eller bærekraftige og som kan bidra til å frigjøre areal på bakkenivå, for eksempel uteoppholdsarealer, overvannshåndtering, tekniske installasjoner, lagring, utstillinger, energiproduksjon eller lignende.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fellesbestemmelser

6.1.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Teknisk plan som berører vei, skal godkjennes av veieier i henhold til krav i 4.2.3. Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist i teknisk plan.

6.2 Kjøreveg – KV 1-3

6.2.1 Formål

Formål KV1 skal benyttes som offentlig kjøreveg.

KV2 og 3 skal benyttes som adkomstveger for motorisert ferdsel til og fra planområdet.

6.2.2 Bruk

Kjørevegene skal utformes etter gjeldene vegnorm.

Vegene skal ha tilhørende teknisk infrastruktur som overvannshåndtering, belysning og skilting.

6.3 Gang- og sykkelveg – GS 1-5

6.3.1 Formål

Formål GS skal nyttes til offentlig gang-/sykkelvei.

6.3.2 Bruk

Som del av utbyggingen skal det etableres en sammenhengende gang- og sykkelvei gjennom planområde og gjennom Hovsmarka.

Det tillates kryssing av GS ved avkjøring til eiendommene. Avkjøring og kryssing av skal skje på gående og syklende sine premisser.

6.3.3 Utforming

Det skal benyttes dekke som sikrer helårig bruk og vedlikehold som underlag. Det tillates stigning på delstrekninger opptil 12,5 %.

Gang- og sykkelveg kan bygges med foreslåtte skråningshelninger for fyllinger og skjæringer på 1:2 og øvrige prosjekteringsforutsetninger for stabilitet i *RIG-NOT-02 Gang- og sykkelveg Børdalsmoen, Terraplan*.

6.4 Annen veggrunn grøntareal – AVG 1-11

6.4.1 Formål

Formål AVG skal nyttes til annen veggrunn, grøntareal.

6.4.2 Bruk

Formål AVG kan nyttes til snøopplag og overvannshåndtering. Det tillates fremføring av infrastruktur under bakken.

Områdene skal fremstå som grønne og åpne. Det tillates ikke oppføring av bygg eller permanente konstruksjoner, med unntak av mindre tekniske installasjoner som er nødvendige for formålet funksjon.

Areal innenfor 5,0 meter fra kjørebane kant E16 skal ha funksjon som sikkerhetssone. Innenfor sikkerhetssonen er det ikke tillatt å etablere bygg, anlegg, terrenginngrep, lagring eller annen aktivitet som kan redusere trafiksikkerheten eller komme i konflikt med vegens drift og vedlikehold.

6.5 Annen veggrunn teknisk anlegg – AVT 1-3

6.5.1 Formål

Formål AVT skal benyttes til tekniske anlegg og installasjoner som er nødvendige for drift og vedlikehold av tilgrensende veg- og trafikkområder.

6.5.2 Bruk

Formål AVT skal nyttes til trafikkøyer, innenfor området tillates etablering av teknisk infrastruktur som ikke er sikthindrende for kjøreveier.

6.6 Holdeplass/plattform, KH

6.6.1 Formål

Formål KH skal benyttes som bussholdeplass.

6.6.2 Bruk

Bussholdeplassen skal tilknyttes GS2.
Holdeplassen skal ha fast dekke og være fri for hindringer.
Snøopplag og sikthindrende objekter er ikke tillatt.

7 Grønnstruktur

7.1 Turveg – TV

7.1.1 Formål

Formål TV skal nyttes tursti, med funksjon som turstiforbindelse tilpasset eksisterende terreng og naturmangfold.

7.1.2 Bruk

Tursti skal tilrettelegges for gående og syklende, og være allment tilgjengelig. Turstien skal følge terreng og landskap, og utformes med hensyn til naturmangfold, friluftsliv og opplevelsesverdi.

Det kan benyttes stedegent dekke. I tilknytning til turstien kan det etableres enkel tilrettelegging som benker, brokonstruksjoner, opplevelseselementer, klatrestativer, informasjonsskilt og belysning der det er hensiktsmessig.

7.2 Kombinert grøntstruktur – KG 1-9

7.2.1 Formål

Område KG skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten, og har til hensikt å tilrettelegge for et sammenhengende turstinnett med Hovsmarka, fungere som nærturterreng for Hønefoss by. Området skal ivareta overvannshåndtering og teknisk infrastruktur.

7.2.2 Bruk

Det tillates etablering av infrastruktur i grønnstruktur, forutsatt at denne legges under bakken og at terrenget reetableres med stedegen vegetasjon.

Mindre tekniske installasjoner som trafostasjoner og pumpehus tillates, så lenge de ikke kommer i konflikt med byggegrenser, eller etablerte stier og skogsveier.

Det tillates etablering av overvannstiltak som dammer, regnbed og infiltrasjonsanlegg. Turstier innenfor området skal være allment tilgjengelige. Det skal etableres enkel skilting av turmål og rundløyper innenfor KG.

Innenfor grøntstrukturen kan det oppføres gapahuker, benker, grillplasser, broer, klatrestativer og andre konstruksjoner for allmennheten. Disse tiltakene skal ha tilgang fra turstier.

Innenfor KG tillates nødvendig anleggstransport i driftsfasen for intern masseflytting og oppfylling. Omfang av anleggsveier og gjennomføring skal dokumenteres i anleggs- og miljøoppfølgingsplan.

7.2.3 Utforming

Turstiene skal utformes med stedegeent dekke og kan fritt legges innenfor formålet. Turstiene skal ha funksjon som rundløype rundt F/K/I. Det skal legges inn forbindelser som knytter stinettet med en øst-vest forbindelse mellom KG5 og KG2, tilpasset ny næringsbebyggelse innenfor bestemmelsessone #1 og #4.

Det tillates oppfylling av lavbrekk i terrenget med inntil 3,0 m høyde og 1 000 m². Ved oppfylling av terreng skal det benyttes rene masser, revegetasjon skal skje med stedeagne arter og dekke.

Innenfor KG1 gjelder bestemmelser om forbud om tiltak i henhold til 3.9 – byggegrense 50,0 meter.

Innenfor KG2 og KG5 skal skogen bevares som vegetasjonsskjerming. Tynning og skjøtsel er tillatt.

Innenfor KG4 langs gang- og sykkelveg GS3 og GS4 tillates terrenginngrep i form av fyllinger og skjæringer som er nødvendige for etablering.

Innenfor KG6 tillates oppføring av leskur i tilknytning til holdeplass KH.

7.3 Friområde – FRI

7.3.1 Formål

Området skal benyttes til rekreasjon, lek og opphold for allmennheten.

7.3.2 Utforming

Det tillates etablering av stier, gapahuk, bålplasser og mindre byggverk uten varig opphold. Tiltakene skal tilpasses terreng og landskap, og ikke hindre fri ferdsel.

Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsessoner

8 Sikrings-, støy og faresoner

8.1 Båndleggingssone - Transmisjonsnettledning H740

Hensynssonen skal sikre drift, vedlikehold og sikkerhet rundt transmisjonsnettledningen.

Ny bebyggelse, terrenginngrep og anleggsarbeid innenfor hensynssonen og inntil 30 meter fra ytterste strømførende fase skal avklares med ledningseier minimum seks uker på forhånd.

8.2 Hensynssone - Vannledning H190

Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller konstruksjoner nærmere enn 4,0 meter fra offentlig vannledning, med mindre annet er særskilt godkjent av kommunen.

8.3 Frisikt

Innenfor områder avsatt til frisikt skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av maksimum 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Det er ikke tillatt å plassere bygg, anlegg, gjenstander, vegetasjon eller annet som kan hindre sikt innenfor frisiktsonen. Enkeltstående trær, stolper og tilsvarende slanke elementer kan tillates dersom de ikke reduserer sikten. Trær innenfor siktretanten skal oppstammes slik at trekronen ikke hindrer sikt. Siktforhold skal kontrolleres særlig med hensyn til vogntog, med øyehøyde 2,7 meter.

Snøopplag tillates ikke i frisktsonen.

8.4 Hensynssone – Naturmiljø H560

Området skal bevares som naturlokalitet og naturlig kantsone langs bekkeløp. Kantsone langs bekkeløp skal hensyntas i en avstand på 3,0 meter fra bekkeløpet. Det skal sikres et naturlig vegetasjonsbelte langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring. Bekkeløpet skal ikke innsnevres ved tiltak. Hogst og andre tiltak som kan forringe området økologiske verdi tillates ikke. Det tillates etablering av gang- og sykkelveg med tilhørende veigrunn gjennom hensynssonen, forutsatt at tiltakene tilpasses terreng og naturverdier så langt det er mulig. Ved inngrep skal kantsone revegeteres. Kryssing av bekk skal skje med bro, med hensikt å bevare kantsoner til bekkeløp i størst mulig grad.

8.5 Faresone – Ras- og skredfare H310

Hensynssone H310 omfatter område for utløpsone til kvikkleiresonene Almemoen og Hovsmarka. I faresonen tillates ikke vesentlige terrenginngrep eller bebyggelse til varig opphold.

Ved tiltak i faresone skal forutsetninger i *RIG-NOT-02 Gang- og sykkelveg Børdalsmoen, Terraplan* være førende.

9 Bestemmelsessoner

9.1 Bestemmelsessone #1 Forbindelse grønnstruktur – tursti

Innenfor bestemmelsessone #1 skal det skiltes tursti mellom KG5 og TV - turstien skal ha et belte med grønnstruktur 5,0 m ut på hver side av sti.

9.2 Bestemmelsessone #2 motfylling vest

Innenfor bestemmelsessonen tillates deponering av rene, lokale overskuddsmasser fra planområdet, med hensikt som stabiliserende tiltak – maksimalt 40 000 m³. Det tillates ikke deponering av tilkjørte masser fra områder utenfor gjeldende planområde.

Det skal utarbeides dokumentasjon som viser hvordan deponeringen gjennomføres, herunder sikringstiltak mot erosjon og avrenning, i anlegg- og miljøoppfølgingsplan jf. 4.2.1.

9.3 Bestemmelsessone #3 oppfylling sør og øst

Innenfor bestemmelsessonen tillates deponering av rene og egnende masser.

Terrengoppfylling utføres i samsvar med geotekniske forutsetninger for lokalstabilitet i Terraplans rapport 25205 *RIG-NOT-01 Geoteknisk notat næringsområdet*.

Oppfylling skal skje med følgende premisser (om ikke annet prosjekteres og dokumenteres):

- Maksimal høyde for fylling mot sør: kote +153
- Maksimal høyde for fylling mot øst: kote +160
- Skråningshelning skal være 1:2 eller slakere

Det skal utarbeides dokumentasjon som viser opprinnelsen til massene, hvordan deponeringen gjennomføres, herunder sikringstiltak mot erosjon og avrenning, i anlegg- og miljøoppfølgingsplan jf. 4.2.1.

Etter avsluttet deponering skal området revegeteres med stedegen vegetasjon, og tiltakene skal tilpasses landskapet slik at området inngår naturlig i omgivelsene.

9.4 Bestemmelsessone #4 Forbindelse grønnstruktur - tursti

Innenfor bestemmelsessone #4 skal det skiltes tursti mellom KG4 og KG7 (TV)– turstien skal ha et belte med grønnstruktur 5,0 m ut på hver side av sti.

9.5 Bestemmelsessone #5 Varmesentral – fjernvarme

Innenfor bestemmelsessonen #5 tillates etablering og drift av varmesentral. Selve bygget skal ikke overstige 300 m² BYA, og gesimshøyde 8,0 m.

Nødvendige tekniske installasjoner, tilkomst og sikkerhetssoner tillates etablert i tillegg.

Det tillates også etablert areal og infrastruktur for påkobling til fremtidig fjernvarmenett, herunder tekniske føringer, kummer, rørtraséer og tilhørende installasjoner.