



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3305_519 Detaljregulering for Børdalsmoen

Utarbeidet av HRP AS, 27.06.2025 ÅL
Sist revidert 24.09.2025 SHV

-
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 av planforslaget, 31.10.2025 – 12.12.2025
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	Forslag til presiseringen før politisk behandling	24.09.2025	SHV
05	Endring i bestemmelse 5.1.2 på bakgrunn av politisk behandling	30.10.2025	SHV

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for plasskrevende handel, lager, logistikk, datasenter 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/I

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

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

2.1.1 Trafikk – dokumentasjon og kapasitetsvurdering

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

- Trafikkgenerering som følge av tiltaket
- Total trafikkgenerering fra området
- Total ÅDT på Årbogveien på søknadstidspunktet

1. Dersom ÅDT i krysset Årbogveien × Ådalsveien overstiger 1 500, kan det ikke gis ramme- eller igangsettingstillatelse for bygninger før det er utarbeidet en oppdatert trafikkanalyse, med mindre annet er skriftlig avtalt med vegmyndigheten.

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.*

2. 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 vegmyndigheten gir skriftlig tillatelse eller annen godkjenning som åpner for videre utbygging kan det gis ramme- eller igangsettingstillatelse.
3. Kravet til ny trafikkanalyse etter punkt 2 kan frafalles dersom det dokumenteres at åpning av ny E16 Nymoen–Eggemoen medfører frigitt kapasitet i det aktuelle vegnettet.

2.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Anleggsplan med miljøoppfølging i henhold til 4.2.1
- Detaljert utomhus- og overvannsplan i henhold til 4.2.2
- Teknisk plan for infrastruktur og samferdselsanlegg være godkjent i henhold til 4.2.3
- Dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på brannvann

Om tiltaket søkes i ett-trinn, skal rekkefølgebestemmelser i 2.1 og 2.2 være oppfylt ved tillatelse til tiltak.

2.3 Før brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet skal:

- Gang- og sykkelveg o_GS1 – o_GS5 være etablert.
- Kryss og felles adkomstveg f_KV3 med gang- og sykkelveg o_GS3 med tilhørende infrastruktur og annen veggrunn være opparbeidet.
- Tiltak ved trafikkøy o_AVT4 og venstresvingefelt på E16 o_AVT5 med tilhørende grøntstruktur på o_KV1.
- Kryssing av Årbogveien og etablering av øy o_AVT2 og o_AVT3 være etablert
- To avkjøringsfelt fra Årbogveien i f_KV2 være etablert

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

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

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i vinterhalvåret kan ferdigstilling av årstidsavhengige arbeider som opparbeiding av utomhusarealer utsettes til førstkommende vår/sommer.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Universell utforming

Publikumsrettede bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig utformet for publikum 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 utstilling av varer på parkeringsareal og utomhusarealer. Utstillinger skal ikke plasseres slik at de hindrer sikt.
- Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming, plassering, materialbruk og fargevalg.
- Fyllinger, skjæringer og terrenginngrep skal avsluttes og ferdigstilles ved tilpasning til eksisterende sideterreng, planering og 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. Bruk av tett gjerde kan tillates internt på eiendommen ved skjerming av sjenerende lagring eller av sikkerhetsmessige årsaker.
- 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.

3.5 Parkering

3.5.1 Parkering for bil

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

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

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

Det skal avsettes minimum 5 %, og minst 1 plass, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet av inngangsparti.

3.5.2 Parkering for sykkel

Sykkelparkering skal etableres i nærheten av innganger til næringslokalene.

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

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

3.6 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes 50 m² uteoppholdsareal pr. virksomhet 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, med mer,. 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/skjermet 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 blinkene lys vendt mot KG3 og KG5.

3.9 Byggegrense

Utenfor byggegrense tillates etablering av teknisk infrastruktur, gjerder 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.

4 Fellesbestemmelser - dokumentasjonskrav

4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

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

4.1.1 Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss og takplan

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 o_KV3 med frisiktsoner.
- Sporingskurve for varelevering og renovasjon
- Areal for varelevering

- Areal for renovasjon
- Areal for snøopplag.
- Plassering av bilparkering og sykkelparkering på terreng
- Hovedgrep i overvannshåndtering
- 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.
- Omlegging av stier der dette er nødvendig
- 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.
- Kjøremønster for anleggstrafikk.
- Anleggsplanen skal omtale miljøoppfølging, herunder redegjørelse og tiltaksplan for:
 - o Massehåndtering og bortkjøring av overskuddsmasser
 - o Masseregnskap
 - o Håndtering av svartelistede arter

4.2.2 Detaljert utomhus- og overvannsplan

Følgende skal suppleres og detaljeres i utomhusplanen og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering og belysning.
- Plassering av terrengforstøtninger, murer og trapper etc.
- Utforming og plassering av skilt.
- Plassering av utendørs utstillingsarealer og/eller utendørslager.

Utomhusplanen utformes med målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal inneholde overvannstiltak. Overvannstiltak skal dimensjoneres til å tåle klimajustert 100-årsregn, med et klimapåslag på 40%. Det skal fortrinnsvis benyttes blågrønne, naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det må vises trygg flomvei til godkjent resipient for hendelser utover 100-årsregnet, og flomveier skal utformes i tråd med prinsippene vist i overvannsnotatet.

Som del av dokumentasjonskravet skal det redegjøres for:

- Håndtering av takvann og overflatevann innenfor eiendommen.
- Trygge flomveier for bortledning av vann ved ekstremregn.

- Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av visuelle tiltak som blågrønne tak, permeable dekker, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg.
- Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolum eller vannspeil.

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.

Teknisk plan skal godkjennes ved igangsettingstillatelse.

Bestemmelser til arealformål

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Kombinert bebyggelse – forretning og næringsbebyggelse – FK1-5

5.1.1 Formål F/K/I1-4

Området F/K/I1-5 skal nyttes til plasskrevende handel, lett industri, lager og logistikkvirksomheter.

Innenfor formål FK1 1 og 3 tillates det etablering av datasenter.

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 miljøulempir 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.

5.1.2 Utnyttingsgrad og høyde

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

For byggeområdene F/K/I 1, 3 og 5 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 innenfor FK1.

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

Det skal etterstrebes aktiv bruk av takflater. Minst 70 % av bygningens takflate skal benyttes til 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 %.
Bruer over vassdrag skal etableres med hensyn til naturvern, biologisk mangfold og flomfare. Tiltaket skal ikke medføre vesentlig negativ påvirkning på vassdragets økologiske funksjon eller flomsikkerhet.

6.4 Annen veggrunn grøntareal – AVG 1-10

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 formålets funksjon.

6.5 Annen veggrunn teknisk anlegg – AVT 1-5

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 o_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 turveg, med funksjon som turstiforbindelse tilpasset eksisterende terreng og naturmangfold.

7.1.2 Bruk

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

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

7.2 Kombinert grøntstruktur – KG

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

Turstier innenfor området skal være allment tilgjengelige. Det skal etableres enkel skilting av turmål og rundløyper innenfor KG.

Det tillates etablering av infrastruktur i grønnstruktur, forutsatt at denne legges under bakken og at terrenget reetableres med stedegen vegetasjon. Det tillates etablering av overvannstiltak som dammer, regnbed og infiltrasjonsanlegg, så lenge det ikke kommer i konflikt med etablerte stier eller skogsbilveier.

Innenfor grøntstrukturen kan det oppføres gapahuker, benker, grillplasser, broer,

klatrestativer og andre konstruksjoner for allmennheten. Disse tiltakene skal ha tilgang fra turstier.

7.2.3 Utforming

Turstiene skal utformes med stedegent dekke og kan fritt legges innenfor formålet. Turstiene skal ha funksjon som rundløype rundt F/KI 2,4 og 5. Det skal legges inn forbindelser som knytter stinettet med en øst-vest forbindelse mellom KG5 og KG2, tilpasset ny næringsbebyggelse. Stier rundt og gjennom planområdet skal utformes med bredde 1,5 meter, og 5 m vegetasjonsbelte mot bebyggelsesarealer.

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 stedegne arter og dekke.

Langs gang- og sykkelveg GS4 og GS5 tillates terrenginngrep i form av fyllinger og skjæringer som er nødvendige for etablering.

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.

Snøopplag tillates ikke i frisiktsonen.

8.4 Hensynssone – Naturmiljø H560

Området skal bevares som naturlokalitet. Hogst og andre tiltak som kan forringe områdets økologiske verdi tillates ikke.

Det tillates etablering av gang- og sykkelveg med tilhørende veigrunn gjennom lokaliteten, forutsatt at tiltakene tilpasses terreng og naturverdier.

Kryssing av bekk skal fortrinnsvis skje med bro, med hensikt å bevare kantsoner til bekkeløp.

8.5 Faresone – Ras- og skredfare H310

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

Ved tiltak i faresonen skal det foreligge fagkyndig dokumentasjon på at sikkerhet er ivarettatt.

9 Bestemmelsessoner

9.1 Bestemmelsessone #1

Innenfor bestemmelsessonen tillates deponering av rene, lokale overskuddsmasser fra planområdet, med hensikt å opprettholde massebalanse. Det tillates ikke deponering av tilkjørte masser fra områder utenfor gjeldende planområde.

Deponering kan skje opp til kote 155. Det skal utarbeides dokumentasjon som viser hvordan deponeringen gjennomføres, herunder sikringstiltak mot erosjon og avrenning i anlegg- og miljøoppfølgingsplan jf. 4.2.1.

Ved deponering av masser skal lokale bekker hensyntas. Tiltak som reduserer bekkers transportevne tillates ikke.

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

//fjernes etter vedtak – Det pågår geoteknisk vurdering av området, som skal foreligge til sluttbehandling av planen. Vurderingen omfatter områdestabilitet, plassering av oppfylling, bygg og konstruksjoner i forhold til skråningskant, samt forhold knyttet til overvannshåndtering og særlig påvirkning på Kongsbekken.