



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3305_492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164

Utarbeidet av MjøsPlan AS 22.10.2025
Sist revidert 08.05.2026

Behandling av planforslag i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 10.11.2025, sak 69/25
Behandling av planforslag i formannskapet, 25.11.2025, sak 97/25
Høring og offentlig ettersyn 05.12.2025 - 30.01.2026

Sluttbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 01.06.2026, sak 29/26
Sluttbehandling i formannskapets strategi og plan, 09.06.2026, sak 20/26
Vedtak i kommunestyret 18.06.2026, sak 76/26

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

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

Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for oppføring av boliger innenfor et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for variert boligbebyggelse som enebolig, rekkehus/kjedehus og lavblokk. Planen skal sikre gode leke- og uteoppholdsarealer, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg samt sikre gangforbindelser til kollektivholdeplassene og legge til rette for krysningspunkt over Klekkenveien.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 7)

Fellesarealer på bakkeplan skal tilrettelegges for bevegelseshemmede slik at de kan benyttes av alle på like vilkår. Minimum 50 % av boenhetene skal være utformet som tilgjengelige boenheter.

2.2 Kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringsone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2. ledd.

2.3 Massehåndtering (pbl. § 12-7 nr. 4)

Ved utbygging skal det sørges for at eventuell matjord utnyttes på beste måte. Det skal ved byggesøknaden følge en konkret beskrivelse for hvordan overskudd av matjordlaget, som må fjernes som følge av tiltak, skal bevares og tilbakeføres til dyrka mark. Det må beskrives hvordan matjordlaget skal fjernes, hvor matjorda skal gjenbrukes og hvordan. Matjord innenfor planområdet skal benyttes internt på området eller tilbys bønder i nærområdet.

Ved graving eller flytting av masser som inneholder fremmede arter oppført i Artsdatabankens fremmedartsliste, skal massene håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder, eller deponeres i varig deponi.

Ved bortkjøring av masser skal:

- massene dekkes godt under transport
- jord fra bil, maskiner og utstyr fjernes før disse tas i bruk andre steder
- massene leveres til godkjent varig deponi / mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall

2.4 Overvann (pbl. § 12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og NVEs gjeldende veileder for håndtering av overvann i arealplaner.

Overvann som genereres innenfor planområdet, skal håndteres lokalt til terreng for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Overvann skal fordrøyes og infiltreres, helst så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Åpen håndtering med blågrønne, flerfunksjonelle løsninger som også ivaretar biologisk mangfold skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolum, sandfangskummer, grønne tak, regnbed eller åpne vannveier.

Parkeringsplasser og uteområder skal i hovedsak opparbeides med permeable dekker.

2.5 Plassering av trafo (§ 12-7 nr. 4)

Evt. trafo tillates plassert innenfor hele planområdet, uavhengig av formål og byggegrense. Trafo skal ikke etableres i konflikt med frisiktsonene. Energibehov, kabelpåvisning og evt. plassering av trafo skal skje i samråd med strømlleverandør. Tiltak innenfor byggegrensen til fylkesveien kan ikke utføres uten tillatelse fra veieier. Trafo skal beises eller males i jordfarger eller være av ubehandlet treverk.

2.6 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Innenfor planområdet skal støyskjermer etableres minst 1m fra eiendomsgrensen mot fylkesvei. Støyskjermer tillates plassert på tvers av formål og skal ha god estetisk utforming. Støyskjermen skal planlegges med noen gjennomslipptige felt for å slippe lys inn og åpne opp mot omkringliggende arealer. Støyrapport datert 27.06.2025 skal legges til grunn for plassering og utforming, men mindre tilpassinger tillates for å ivareta uteområder, veistruktur og friskt på best mulig måte.

Det tillates oppført støyfølsom bebyggelse i gul støysone forutsatt at minimum 50% av støyfølsomme rom og minimum et soverom vender mot og har åpningsbart vindu/dør mot stille side. For inntil 10% av boenhetene tillates dempet fasade som løsning for stille side.

Det tillates støyskjermer på takterrasser. Disse skal ha en god estetisk utforming.

2.7 Terrengtilpassing (pbl. § 12-7 nr. 4)

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng der dette er mulig. Det skal legges vekt på prinsippet om universell utforming for adkomst til boliger og utearealer i størst mulig grad.

Fyllinger/skjæringer inntil 1,5 meter tillates der det er hensiktsmessig.

Maks høyde på støttemur tillates inntil 3,3m. Støttemur skal avtrappes etter 2,5m.

Mur tillates oppført inntil 1,0 meter fra formålsgrensen der dette er nødvendig. Mellom BK2 og LEK1 tillates støttemur i formålsgrensen.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Alle)

a) Parkering og bod (§12-7 nr. 4, 7)

For BF skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.

For BK1 skal det avsettes minst 1 biloppstillingsplass pr. boenhet på felles parkeringsplass P2-4. Minst en av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

For BK2 skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn.

For BK3 skal parkering dekkes innenfor feltet.

For boenheter inntil 80 m² BRA skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

For boenheter over 80 m² BRA skal det settes av 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For BB skal parkering dekkes innenfor felt f_P1.

For boenheter inntil 80 m² BRA skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

For boenheter over 80 m² BRA skal det settes av 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Minst en biloppstillingsplass pr. blokk skal utformes for bevegelseshemmede.

Det skal tilrettelegges for ladepunkt for både elbiler og elsykler.

Det skal tilrettelegges for ladeplasser for elbil ved at kabel legges frem. Det skal sikres tilgang til minst en ladeplass pr. boenhet

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Det skal avsettes minst en plass for transportsykel tilknyttet feltene BB og BK1.

Hver boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.

b) Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 4)

Hver boenhet innenfor BF skal ha tilgang på minst 200 m² privat MUA. Inntil 30% av MUA kan dekkes på balkong, terrasse/takterasse el.l.

Hver boenhet innenfor BK1 skal ha tilgang på minst 50m² uteoppholdsareal. Minst 10m² skal dekkes som privat MUA på balkong eller terrasse/platting tilknyttet boenheten. Resterende dekkes som privat- eller felles uteoppholdsareal ute på mark og/eller på takterasse.

Hver boenhet innenfor BK2 skal ha tilgang på minst 50m² privat MUA. Inntil 30% kan dekkes på balkong, terrasse/takterasse el.l.

Innenfor BK3 skal det avsettes minst 50m² MUA pr boenhet for boligkompleks med mer en to boenheter. Inntil 30% kan dekkes på balkong, terrasse el.l.

Innenfor BB skal det tilrettelegges med minst 50m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Inntil 30% kan dekkes på balkong, terrasse el.l.

c) Estetikk og omgivelseskvalitet (§12-7 nr. 1)

Bebyggelse og de fysiske omgivelsene skal ha en harmonisk og god arkitektonisk utforming. Bygninger skal utformes slik at området fremstår med et helhetlig og variert arkitektonisk uttrykk og skal tilpasses området, og eventuelt tilføre nye visuelle kvaliteter. Nye bygg skal tilpasses landskapskarakteren.

d) Adkomst (§12-7 nr. 7)

Adkomst til eiendommer og boligfelt er vist med adkomstpiler i plankartet. Adkomstpilene skal være retningsgivende og angi hvilken vei eiendommen eller boligfeltet skal ha adkomst fra.

e) Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (§12-7 nr. 12)

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge kart og dokumentasjon for utomhusplan.

Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 eller 1:500 og skal inneholde:

- Eksisterende og nytt terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny- og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Areal for snøopplag, renovasjon og plassering av sykkelparkering. Renovasjonsløsningen skal godkjennes av renovatør.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer, ledninger og eventuelle pumpestasjoner).
- Overvannstiltak.
- Lekeplasser med redegjørelse for universell utforming og materialbruk.

f) Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse (§12-7 nr. 12)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge kart og dokumentasjon for:

Teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal vise:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning. Overvannsprosjektering og gjennomføring skal sikre at det ikke blir økt avrenning.
- Løsning for vann, avløp og slokkevann.
- Løsning for veiareal, gang- og sykkelveg (o_GS1), gangareal, gatetun, kollektivholdeplass og fotgjengerfelt for kryssing av o_KV1.
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

Fremtidig o_GS2-4 med tilhørende sidearealer skal ikke inngå i ovennevnte rekkefølgekrav til tekniske planer eller gjennomføringsavtale. For o_GS2-4 med tilhørende sidearealer skal det utarbeides en egen teknisk plan og evt. gjennomføringsavtale før nevnte gang- og sykkelveg kan etableres.

Utomhusplan/teknisk plan.

Følgende skal suppleres og dokumenteres på utomhusplan/teknisk plan i målestokk 1:500 eller 1:200 før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering og eventuell belysning.
- Møblering og plassering av lekeutstyr på tilhørende lekeareal.
- Plassering av terrengforstøtning, murer og trapper og lignende.
- Plantevalg. Det tillates ikke bruk av allergifremkallende plantearter eller svartelistede arter.

g) Grunnforurensning

Ved evt. etablering av parkeringskjeller el.l. skal det undersøkes om det er alunskifer i grunnen og det skal gjøres grunnundersøkelser for å kartlegge om det finnes forurensning i grunnen.

h) Krav ved arbeid langs fylkesvei

Dersom det skal gjøres arbeider langs vegen, skal det utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer at tiltaket ikke vil påvirke fylkesvegen. Byggeplan for tiltak som berører fylkesveien skal godkjennes av fylkeskommunen før tiltakene igangsettes.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

Innenfor BF tillates frittliggende småhusbebyggelse i form av enebolig.

Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttelse i prosent bebygd areal (% BYA) beregnes ut fra hvert delfelt for bolig med tilhørende biloppstillingsplasser.

Maks tillatt prosent bebygd areal: % BYA for BF = % BYA=45

Byggehøyder og utforming.

Innenfor BF tillates boligbebyggelsen etablert med inntil 3 etasjer inkl. eventuell sokkel.

Tillatt takform er pulttak, saltak eller flatt tak.

Maks mønehøyde: 9m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde: 8m over gjennomsnittlig planert terreng.

Ark med bredde under 1/3 av hovedtaket regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

For underordnede bygninger som garasjer/carporter og boder el.l. er maks gesimshøyde 4m og maks mønehøyde 5,5m.

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-3)

Innenfor BK1 tillates det etablert inntil 2 stk 4-mannsboliger.

Innenfor BK2 tillates det etablert inntil 10 boenheter i rekke, fordelt 5+5.

Innenfor BK3 tillates det etablert konsentrert bebyggelse med inntil 8 boenheter.

Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttelse i prosent bebygd areal (% BYA) beregnes ut fra hvert delfelt for bolig.

Maks tillatt prosent bebygd areal:

% BYA samlet for BK1 = % BYA=50% ekskl. parkering

% BYA samlet for BK2 = % BYA=55% inkl. parkering

% BYA samlet for BK3 = % BYA=45% inkl. parkering

Byggehøyder og utforming

Innenfor BK1 tillates det oppført bebyggelse i inntil 3 etasjer + evt. sokkel. 3. etasje skal være inntrukket fra veggliv og gi adkomst til takterrasse. Tillatt takform er flatt tak.

Boder tilknyttet bolig tillates etablert utenfor byggegrensen, inntil 2m fra eiendomsgrensen.

Maks gesimshøyde: 11,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

For underordnede bygninger som boder el.l. er maks gesimshøyde 4m og maks mønehøyde 5,5m.

Innenfor BK2 tillates det oppført bebyggelse i inntil 3. etasjer. 3. etasje skal være inntrukket fra veggliv. Tillatt takform er pulttak, saltak eller flatt tak.

Maks mønehøyde: 9m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde: 8m over gjennomsnittlig planert terreng.

For underordnede bygninger som garasjer/carporter og boder el.l. er maks gesimshøyde 4m og maks mønehøyde 5,5m.

Mindre bygningsdeler som takutstikk og takterrasser (uten overbygg) kan krage ut inntil 1,0 m utenfor fastsatt byggegrense.

Det tillates etablert skjermvegg på inntil 2m i formålsgrensen mot f_LEK1.

Innenfor BK3 tillates det oppført bebyggelse i inntil 3. etasjer.

Tillatt takform er pulttak, saltak eller flatt tak.

Maks møne- og gesimshøyde er 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For underordnede bygninger som garasjer/carporter og boder el.l. er maks gesimshøyde 4m og maks mønehøyde 5,5m.

Ved etablering av ny boligbebyggelse på BK3 skal støyskjerming sikres innenfor feltet i henhold til støyretningslinje T-1442. Støyskjerm tillates etablert i formålsgrensen.

Ark med bredde under 1/3 av hovedtaket regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

3.1.4 Boligblokk (felt BB)

Feltet BB skal utvikles med lavblokkbebyggelse.

Det tillates inntil to lavblokker innenfor feltet.

Parkering skal sikres innenfor felt P1.

Utnyttingsgrad

Maksimal tillatt utnyttelse i prosent bebygd areal (% BYA) er %BYA=47% ekskl. parkering.

Byggehøyder og utforming

Blokkene tillates etablert med inntil 3 etasjer og maks 9 boenheter pr. blokk.

Lavblokkene skal ha heis.

Tillatt takform er pulttak, saltak eller flatt tak.

Maks møne- og gesimshøyde: 10m over gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg for teknisk rom og heissjakt tillates etablert inntil 2,0m over tillatt gesimshøyde.

For underordnede bygninger som garasjer/carporter og boder el.l. er maks gesimshøyde 4m og maks mønehøyde 5,5m.

Det skal settes av en plass for HC-parkering innenfor feltet nær inngang.

3.1.5 Lekeplass (felt LEK1-3)

LEK1 er felles leke- og oppholdsareal for beboere innenfor felt BK1-2 og BF.

LEK2-3 er felles leke- og oppholdsareal for beboere innenfor felt BB og BK3.

Utforming/bruk

LEK1-3 skal utformes med grønne universelt utformede overflater og inneholde bl.a lekeapparater som huskestativ og sandkasse. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.

Det skal tilrettelegges for møtepunkt med bord og sittebenker, og beplantning skal sikre skygge og estetikk. Avfallsbeholdere settes opp for å holde det ryddig og rent. Lekeplassene deles inn i sone for rolig lek, aktiv lek og sosial møteplass.

Lekearealet skal skjermes med hekk og/eller gjerde mot tilstøtende eiendommer og trafikkarealer.

Innenfor LEK3 skal det etableres fordrøyningsmagasin i grunnen.

3.1.6 Renovasjon RA1-2

Områdene f_RA1-2 skal benyttes til renovasjon.

RA1 skal være felles for alle beboerne innenfor BB og BK3.

RA2 skal være felles for alle beboere innenfor BF og BK1-2. Det tillates etablert skjerming innenfor- eller i formålsgrensen mot BF.

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift «Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud».

Renovasjonsløsningen skal godkjennes av renovatør.

3.1.7 Kombinert bolig og forretning (felt B/F)

Innenfor feltet B/F tillates kombinert bolig og forretning.

Uteområdet mot fylkesveien skal holdes åpent slik at gående- og syklende kan passere.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (felt o_KV1, f_KV2-3 og KV4-8)

o_KV1 er offentlig og del av eksisterende fylkesvei. Det skal etableres et sikkert krysningspunkt over fylkesveien. Utforming og prosjektering skal skje i samråd med vegeier

f_KV2 er felles atkomstveg for alle beboere innenfor felt BB, BK3 og tilstøtende eiendom med gnr/bnr 100/160.

f_KV3 er felles atkomstveg for alle beboere innenfor felt BF, BK1 og BK2. Innenfor KV3 skal det etableres fordrøyningsmagasin i grunnen.

KV4-8 er del av private eksisterende avkjørsler/adkomstveier.

f_KV2-3 skal ha en asfaltert kjørebanebredde på min. 3,5 meter og det skal tilrettelegges for snuplass i adkomstsonene.

For privat vei KV4 skal kjørebanebredden være min. 3m med grus- eller asfaltdekke.

3.2.2 Gang- og sykkelveg (felt GS1-4)

Innenfor o_GS1 skal det etableres offentlig gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen skal ha fast dekke i en bredde på minimum 3 meter. Del av gang- og sykkelvegen skal inngå som venteareal til bussholdeplass o_KH2.

o_GS2-4 er fremtidig offentlig gang- og sykkelveg.

3.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG1-2)

Gangveg o_GG1-2 skal opparbeides med fast dekke i en bredde på minimum 2,5/3 meter, som vist i plankart. Del av o_GG1 skal inngå som venteareal til bussholdeplass KH1.

3.2.4 Gatetun (felt GT)

f_GT er felles gatetun for beboere innenfor felt BK2. Det tillates kjøring til eiendommene og gatetunet kan benyttes som manøvreringsareal.

Gatetunet skal opparbeides med fast dekke i en bredde på minimum 3,5 meter og utformes på de myke trafikanter premisser.

Det skal etableres fartsreduserende tiltak som

- Skilting med fartsgrense gangfart.

- Kort fartshump.

- Inn- og utkjøring av gårdsrom skal skje ved kryssing av kantstein.

- Arealet skal være utformet uten oppdeling i kjørebane og gangbane.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt AVT1-21)

AVT1-21 skal ivareta vegens vedlikeholdssoner med bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.

o_AVT1-17 og o_AVT21 er offentlige arealer tilknyttet offentlige veiformål.

f_AVT18 er felles sideareal til f_GT. Det tillates oppføring av støyskjerm.

Innenfor o_AVT7 tillates etablering av støttemur og støyskjerm mot BF.

3.2.6 Parkering (felt P1-5)

Innenfor feltet f_P1 skal det etableres felles parkeringsplass for beboere innenfor felt BB. En plass skal være avsatt til HC. Det tillates etablert garasje- eller carportanlegg med inntil 18 biloppstillingsplasser. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 5,5m.

Innenfor feltet f_P2-P4 skal det etableres felles parkeringsplass for beboere innenfor felt BK1. Minst en plass skal være avsatt til HC.

Innenfor feltet f_P5 skal det etableres felles gjesteparkering for beboere innenfor felt BK2.

Innenfor P1-4 skal det tilrettelegges for ladeplasser for elbil ved at kabel legges frem. Det skal sikres tilgang til minst en lade plass pr. boenhet.

3.2.7 Kollektivholdeplass (felt KH1-2)

Feltene KH1-2 skal være offentlige busstopp. Busstoppene skal utformes i hht. Vegvesenets utbedringsstandard j.fr. håndbok N100/V123, og godkjennes av Buskerud Fylkeskommune.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønnstruktur (felt BG)

Feltet BG er avsatt til blågrønnstruktur. Arealet skal sikre flomvei/overvannshåndtering og snøopplag.

Det tillates etablert fordrøyningsmagasin i grunnen.

Det skal etableres en grøft innenfor feltet som flomvei for Klekkenveien 164 og oppstrøms arealer på østsiden av Klekkenveien 164. Grøften skal ha en kapasitet på 514 l/s for å sikre en 200års nedbørshendelse med 40% i klimafaktor.

Det tillates beplantning med hekk el.l. i formålsgrensen mot øst for skjerming.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (felt VS)

Felt VS er buffersone mot tilstøtende jordbruksarealer. Sonen skal beplantes med buskvegetasjon eller annen tett vegetasjon som gir en reell buffersone mot støv og sprøytemidler. Lokale arter/stedegen vegetasjon skal benyttes. Det skal legges et jorddekke som muliggjør beplantning som beskrevet over.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 LNFR areal (felt LNFR)

Arealet skal være del av tilstøtende jordbruksareal. Det er ikke tillatt med inngrep utover nødvendig vedlikehold og drift av jordbruket.

3.4.2 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (felt KMV)

Felt KMV omfatter et kulturminne, gravhaug ID 3880. Det skal ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan være egnet til å skade eller på en negativ måte bidra til å skjemme gravhaugen uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H210 og H220)

4.1.1 Sikringssone frisikt (H140_1-9)

Frisiktsoner H140_1-9 er vist med skravur i plankartet. Frisiktsonene skal holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, bygg, anlegg eller gjenstander. Vegetasjon og annet skal ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegplan. Enkeltstående trær og stolper som ikke hindrer sikten tillates høyere.

Frisikt mot offentlig kjøreveg KV1 skal være 6x84 ved fartsgrense 60 km/t. Ved reduksjon av fartsgrensen kan frisiktsonene tilpasses dette.

4.1.2 Rød støysone iht. T-1442 (H210_1)

Det tillates ikke oppført støyfølsomme tiltak ment for varig opphold uten støyreducerende tiltak innenfor H210.

4.1.3 Gul støysone iht. T-1442 (H220_1- 2)

Ny bebyggelse tillates oppført innenfor H220 dersom det kan dokumenteres at støyreducerende tiltak ivaretar grenseverdiene etter gjeldende krav, T-1442/2021. Det tillates oppført støyfølsom bebyggelse i gul støysone forutsatt at minimum 50% av støyfølsomme rom og minimum et soverom vender mot og har åpningsbart vindu/dør mot stille side. For inntil 10% av boenhetene tillates dempet fasade som løsning for stille side.

4.1.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område ligger et automatisk fredet kulturminne – en gravhaug. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor denne sonen, som kan være egnet til å skade eller på en negativ måte bidra til å skjemme gravhaugen uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-3)

De berørte kokegropfeltene, ID 173915 og ID 173916, som er markert som henholdsvis bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Det gis tillatelse til inngrep i den berørte sikringssonen rundt gravhaug ID 3880, markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet, uten ytterligere arkeologisk undersøkelse. Det forutsettes at arbeidet med etableringen av gang-/sykkelveien innenfor sikringssonen utføres på en måte som sikrer gravhaugen mot utrasing, setningsskader eller enhver annen form for inngrep eller ferdsel. Kulturminnemyndigheten skal kontaktes i forkant av gjennomføringen av tiltaket i sikringssonen.

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates nødvendige terrenginngrep for etablering og ivaretagelse av tilstøtende støttemur.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse (felt alle)

- Skolekapasitet skal være dokumentert.
- Beskrivelse av ivaretagelse av matjord/massehåndtering jf. 2.3
- Redegjørelse for dokumentasjonskrav jf. 3.1.1 e.
- Beskrivelse av estetikk og omgivelseskvalitet jf. 3.1.1 c.
- Ved utvikling av ny støyfølsom bebyggelse på BF og BK3 skal det gjøres støyberegninger for ny bebyggelse. Det skal vurderes hvilke støytiltak som må gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.
- Ved utvikling av flere enn fire boenheter innenfor BK3 skal trafikk faglig vurdering oppdateres.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt alle)

- Redegjørelse for dokumentasjonskrav jf. 3.1.1 f.
- Gjennomføringsavtale inngås på bakgrunn av godkjent byggeplan. Dette vil også gjelde tiltak, tekniske anlegg og areal som berører fylkesvei som ikke skal overtas av fylkeskommunen.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt alle)

Før det gis tillatelse til bruk for boliger skal følgende være komplett opparbeidet:

- Lekeareal tilknyttet den omsøkte bolig skal ferdigstilles før brukstillatelse kan gis, eller innen uke 28 påfølgende sommer.
 - Interne veier og uteoppholdsarealer.
 - Tilrettelegging for renovasjonsbil.
 - Gang og sykkelveg o_GS1, gangveg o_GG1-2 og kollektivholdeplass o_KH1-2 skal være ferdigstilt.
 - Parkeringsplass(er) tilhørende omsøkte bolig(er).
- For BB og BK1 skal tilhørende parkeringsplass(er) være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis innenfor feltet.
- Støyskjerming. Støyrapport datert 27.06.2024 skal legges til grunn.
 - Vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning og overvannshåndtering.
 - Geoteknisk vurdering av lokal stabilitet skal være gjennomført og dokumentert. Eventuelle tiltak skal være ferdigstilt.
 - Før det gis brukstillatelse for boliger skal gang- og sykkelveg adskilt fra fv. 2860 med minimum 1,5 meter på strekningen Nedre Klekkenvei – Borgergata være opparbeidet iht. statens vegvesens vegnormaler og bredder fastsatt i § 4.2 i plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen. På de deler av strekningen der skillet mellom fylkesvei og gang- og sykkelvei er mindre enn 1,5 meter skal det være et fysisk skille i form av rekkverk. Før tiltaket med gang- og sykkelveg kan igangsettes skal det foreligge byggeplan godkjent av fylkeskommunen, og det skal være inngått gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

-Støyrapport v/Plan1, 27.06.2024.