



# RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

## BESTEMMELSER

0605\_381

### områderegulering for Treklyngen

Utarbeidet av COWI AS 17.6.2014

Revidert av Ringerike kommune 17.07.2014

1.gangs behandling Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 02.12.13 sak 136/13

1. gangs behandling i Formannskapet 03.12.13 sak 176/13

Høring og offentlig ettersyn 10.12.13-21.02.14

2.gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 18.08.2014, sak 87/14

Formannskapet 19.08.2014, sak 139/14

Vedtatt av kommunestyret 28.08.2014, sak 107/14

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01			

### Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.

Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

#### 1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Industri

#### *Feltnavn*

B

I

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Gang- og sykkelveg

Parkering

Annen veggrunn – grøntareal

V

GS

P

VG

#### 3. Grønnstruktur

Grønnstruktur

G

#### Hensynssoner og bestemmelsesområder

Faresone – høyspenningsanlegg

Faresone – forurenset grunn

Bestemmelsesområde – automatisk fredete kulturminner

H370\_

H390\_

#1-6

## **§ 1. Felles bestemmelser**

### **§ 1.1 Svartelistede arter**

Ved graving, transport og mottak av masser må en sikre at arter som er svartelistede ikke spres.

### **§ 1.2 Støy og annen forurensning**

Støy og annen forurensning skal til enhver tid være i henhold til gjeldende lovverk og retningslinjer.

### **§ 1.3 Energi og miljø**

Alle nye anlegg skal gjennomføres og designes på en måte som både i anleggs- og driftsfasen er miljøvennlig og bidrar til et lavt energiforbruk.

### **§ 1.4 Kulturminner, varsling**

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndigheten varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

## **§ 2. Bebyggelse og anlegg**

### **§ 2.1 Bebyggelse og anlegg – felles bestemmelser**

Alle tiltak skal utformes med høy visuell kvalitet, og tilpasses områdets egenart og tiltakets funksjon med hensyn til målestokk, struktur, høyder, materialbruk og farger.

Tekniske fremføringer over og under bakken (transportbånd, fjernvarmeledninger, mv.) kan fremføres innenfor industriområdene.

### **§ 2.2 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse**

#### 1. Formål

Område B skal nyttes til boligbebyggelse.

#### 2. Boligtype

I område B er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende anlegg.

#### 3. Utnyttingsgrad

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 30 %BYA inklusiv overflateparkering. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse.

### **§ 2.3 Bebyggelse og anlegg - industri**

#### 1. Formål

Område I skal nyttes til formål industri.

#### 2. Funksjoner/ bruk

Innenfor område I kan det oppføres ny bebyggelse for industri, lager med tilhørende kontorvirksomhet og tilhørende anlegg.

#### 3. Utnyttingsgrad og høyde

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 50 %BYA.

Maksimal høyde på møne/gesims skal ikke overstige 30 m over terrengnivå, men det kan ikke bygges høyere enn kotehøyde 170. Piper, tårn og tanker kan ha større høyde.

## **§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **§ 3.1 Felles bestemmelser for trafikkområder**

#### 1. Formål

Områdene skal nyttes til formål offentlig trafikkområde, med underformål som angitt på plankartet.

#### 2. Tekniske planer

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

#### 3. Vegstandard og avkjørsler

Offentlige og private veger og avkjørsler skal ha utforming og standard som tilfredsstillende de gjeldende vegnormaler. Avkjørsler er vist på plankartet.

### **§ 3.2 Parkering**

#### 1. Formål

Område P skal nyttes til offentlig parkeringsplass.

### **§ 3.3 Annen veggrunn - Grøntareal**

#### 1. Formål

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras inntil 2 m fra skulderkant.

## **§ 4. Grønnstruktur**

### **§ 4.1 Felles bestemmelser for grøntstruktur**

#### 1. Formål

Områdene skal nyttes til formål grønnstruktur/friluftsområde. Det kan legges fremføringsledninger for vann, avløp, elektro og fjernvarme. Innenfor områdene kan det settes opp gjerder der det er nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn, men området skal så langt som mulig gjøres tilgjengelig for allmenheten.

I åsdraget vest for eksisterende stadion søkes det eksisterende terrenget bevart av landskapsmessige hensyn.

Innenfor området grøntstruktur kan det også etableres nødvendige fasiliteter for driften av idretts- og friluftaktiviteter. Det kan også etableres vegetasjonsskjerm og evt. jordvoll, hvis det anses som hensiktsmessig.

## **§ 5. Hensynssoner og bestemmelsesområder**

### **§ 5.1 Faresone - Høyspenningsanlegg**

#### **1. Funksjoner/bruk**

Fareområde rundt høyspenningsanlegg er vist på plankartet med skravur.

Bygninger skal ikke plasseres i fareområdet.

#### **2. Restriksjoner i hensynssonen**

I hensynssonen under høyspenningsledningen må det tas hensyn til gjeldende høyderestriksjoner og andre sikkerhetsmessige restriksjoner.

### **§ 5.2 Faresone - Område med forurenset grunn**

En hver form for tiltak innenfor området må avklares med Ringerike kommune.

### **§ 5.4 Bestemmelsesområde - Automatisk fredete kulturminner**

Bestemmelsesområde #1-6 består av følgende automatisk fredete kulturminner:

#1: ID 173411

#2: ID 173405

#3: ID 173417

#4: ID: 173394-1 og 173394-2

#5: ID 173459-1, 173459-2, 173459-3 og 173459-4

#6: ID 173463

## **§ 7. Rekkefølgebestemmelser**

### **§ 7.1 Plankrav - detaljregulering**

For industriområdet (I) skal det utarbeides detaljregulering før det gis rammetillatelse.

Følgende krav stilles til detaljreguleringen:

1. Adkomst til området med tilhørende gang- og sykkelveg, holdeplasser for kollektivbetjening og kryssutforming fra E16 skal prosjekteres og inngå i planen.
2. Det skal legges til rette for god overvannshåndtering. Beskrivelse av tekniske løsninger vedlegges detaljreguleringen.
3. Det skal foretas en vurdering av fare for brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp, støv, støy og annen forurensning. Dokumentasjon på denne vurderingen og beskrivelse av eventuelle tiltak vedlegges detaljreguleringen.
4. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologiske utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene id 173394-1 og -2, 173405, 173411, 173417, 173459-1 til -4, 173463, markert som bestemmelsesområder #nr 1-6 på plankartet.
5. Dersom deler av trafikken til virksomhetene i planen skal benytte Hovsmarkveien, skal evt. behov for tiltak i Hovsmarkveien vurderes i detaljreguleringen.
6. Eventuelle behov for gang- og sykkelveg langs Ådalsvegen og eventuelle rekkefølgebestemmelser til denne skal vurderes i detaljreguleringen
7. Interne grøntstrukturområder innenfor industriområdet skal vurderes og inngå i detaljreguleringen. Disse grøntområdene skal så langt det er mulig gjøres tilgjengelige for allmennheten.
8. Før tilrettelegging for næringsutvikling innenfor planområdet skal det utarbeides en plan for Hovsmarka sør. Denne skal så langt som mulig søke å erstatte eksisterende løyper, anlegg og friluftsbuk som blir berørt av næringsutviklingen i denne områdereguleringen. Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til skiskytteranlegg med framkommelighet for funksjonshemmede og godkjennes av Ringerike kommunestyre.