

ADRESSE COWI AS  
Hvervenveien 45  
3511 Hønefoss  
TEL +47 02694  
WWW.cowi.no

~~DESEMBER 2019~~  
~~BLOCK WATNE AS~~

# Detaljreguleringsplan for Helgelandsmoen boligområde i Hole kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

DATO FOR SISTE REVISJON AV BESTEMMELSENE: 01.12.2019  
DATO FOR GODKJENNING AV BESTEMMELSENE: (DATO)

Versjon forslag til endring av reguleringsplan ved  
forenklet prosess: 21.06.2024

Forslag til endringer i bestemmelsene er markert med rød  
tekst.

Forslag til endring av reguleringsplan ved forenklet prosess:  
Endringer utarbeidet av Multiconsult AS på vegne av JK eiendom AS.  
Oppdragsnr: 10259889-01

OPPDRAGSNR ~~— A098358~~  
VERSJON ~~— Vedtatt~~  
UTGIVELSESDATO ~~— 01.12.19~~  
UTFARBEIDET ~~— HBLM~~  
KONTROLLERT ~~— TOKS~~  
GODKJENT ~~— MATO~~

## § 1. PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planen skal legge til rette for ~~konsentrert~~ boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende anlegg, leke- og oppholdsarealer.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 14.05.2018 og revidert 14.11.18. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for Helgelandsmoen Næringspark vedtatt 09.09.2008.

Området reguleres til følgende arealformål:

### PBL § 12-5, Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Uteoppholdsareal (BUT)

### PBL § 12-5, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Gangveg/gangareal (SGG)Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkeringsanlegg (SPA)

### PBL § 12-5, Grønnstruktur

- Turdrag (GTD)
- Friområde (GF)
- Kombinerte grønnstrukturformål (GKG)

### PBL § 12-6, Hensynsone

Høyspenningsanlegg (H370)

## § 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)

### 2.1 Tillatelse til tiltak (PBL § 21-4)

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor delfeltene skal følgende foreligge:

- a. Situasjonsplan som viser arealbruk (bebyggelse og anlegg, vegetasjon og toppdekke, veier og mindre stiforbindelser, biloppstilling, renovasjon, tomtegrenser og eksisterende og nytt terreng, etc.)
- b. Snitt/oppriss som viser bebyggelsens plassering og høyde (i sammenheng med eksisterende og nytt terreng, bebyggelse på naboeiendom(mer), tomtegrenser og murer)
- c. Illustrasjoner som viser utforming av ny bebyggelse i sammenheng med de nærmeste omgivelsene.
- d. Grunnundersøkelser som sikrer tilfredsstillende forhold med tanke på påvist og eventuell grunnforurensing og nødvendige tiltak, jfr. miljøteknisk undersøkelse datert februar 2018.
- e. Geoteknisk vurdering: For BKS1, ~~BKS2~~ B1 og GF skal det ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge en geoteknisk vurdering av stabilitet for det konkrete delfelt, inkludert eventuelle behov for tiltak. Dersom det må utføres geotekniske tiltak skal dette prosjekteres.

For de øvrige delfelt er det ingen behov for tiltak. (jfr. geoteknisk vurdering datert 14.2.2018)

- f. Vurdering av eventuelt behov for utbedring/erstatning av Helgelandsmoen pumpestasjon og Hole renseanlegg (RA) som følge av utbyggingen innenfor denne reguleringsplanen.
- g. Søknad om renovasjonsløsning til HRA
- h. Tekniske planer for samferdselsanlegg og annen teknisk infrastruktur, inkludert VA og overvannshåndtering, energinett og veianlegg innenfor reguleringsplanområdet, skal godkjennes av Hole kommune før igangsetting.
- i. Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet (Dette avklares av kommunen)

## 2.2 Ferdigattest og brukstillatelse (PBL § 21-10)

Det kan tas i bruk inntil 40 boenheter hvert andre år. Tilgjengelig kvote akkumuleres fra første vedtak om tillatelse.

Før første brukstillatelse kan gis skal følgende være utført eller opparbeidet:

- a. Ny adkomst til Helgelandsmoen næringspark sør for planområdet.
- b. Trafikksikker krysning av Gomnesveien (Fv. 158) ved bussholdeplass og Portveien.

Før det kan gis brukstillatelse for delfelt (byggeformål bolig) skal følgende være utført eller opparbeidet:

- c. Eventuell masseutskifting eller tilsvarende tiltak for å sikre tilfredsstillende grunnforhold med hensyn til forurensing jfr. miljørapport.
- d. Eventuelle stabiliserende tiltak for å sikre stabilitet knyttet til byggetiltak og i elvekant. Gjelder kun for BKS1 og B1.
- e. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (inkludert overvannshåndtering, sikret kapasitet for pumpestasjon og energinett samt tilhørende stiforbindelser for å ivareta trygge forhold for barn og gående)
- f. Tilknyttet grønnstruktur og fellesarealer. (BUT1, GF og GTD2 for BKS1 og BKS2B1. BUT2 og GKG for BKS3-5B2-4. GTD for BKS5B4.)
- g. Nødvendig støyskjerm/-voll. Gjelder ikke BKS1 og BKS2B1.

## 2.3 Utbyggingsavtale

Det skal lages utbyggingsavtale mellom utbygger og Hole kommune for de anlegg som Hole kommune skal overta og for anlegg og fellesarealer som skal være til privat drift og vedlikehold. Utbyggingsavtalen skal gi mulighet for avtale om justeringsrett, eller avtale om anleggsbidrag for de deler av anleggene som kommunen eller det offentlige overtar.

## § 3. FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Kulturminneloven §8, 2. ledd.

### 3.2 Universell utforming

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).

### 3.3 Støy og annen forurensning

Støyforholdene innenfor planområdet skal forholde seg til grenseverdiene som er gitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Ingen rom med støyfølsomt bruksformål skal ha støyverdier som overstiger  $L_{den} = 55$  dB utenfor vindu i støyutsatt fasade.

Det skal oppføres støyskjerm/voll i henhold til støyutredning og som vist i plankart. Carporter kan etableres som del av støyskjerm.

Skjerm/voll skal i sin helhet plasseres utenfor byggegrensen mot vei.

### 3.4 Energianlegg

Det anlegges trafo i henhold til teknisk plan godkjent av nettleverandør.

## § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5. Nr. 1)

### 4.1 Boligbebyggelse – BKS 1 konsentrert småhusbebyggelse – 1112

#### 4.1.1 Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.5)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 % BYA

Parkering som er løst innenfor eget formål SPA, ~~og~~ inngår ikke i grad av utnyttelse.

#### 4.1.2 Byggehøyder

Det tillates inntil 9 meter byggehøyde med fri takform.

#### 4.1.3 Krav til uteoppholdsareal og nærlekeplass (PBL § 12-7, punkt 4)

Hver boenhet skal ha minimum 8 m<sup>2</sup> privat uteopphold på balkong eller terreng.

Ingen boenheter skal ha avstand mer enn 100 meter til nærmeste nærlekeplass. Nærlekeplassene skal være på minimum 200 m<sup>2</sup> og tilrettelegges for flere brukergrupper og funksjoner. De kan også være en del av BUT1 og BUT2 og skal opparbeides i henhold til godkjent situasjonsplan.

#### 4.1.4 Interne gang- og adkomstveier

Interne gang- og adkomstveier skal dimensjoneres for liten lastebil; herunder varelevering, flytting og utrykningskjøretøy.

#### 4.1.5 Parkering

Det tillates etablering av biloppstillingsplasser innenfor BKS1

### 4.2 Boligbebyggelse – boligbebyggelse

#### 4.2.1 Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.5)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 % BYA

Parkering som er løst innenfor eget-formål SPA, inngår ikke i grad av utnyttelse.

#### 4.2.2 Bebyggelse - type

Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og/eller blokkbebyggelse innenfor formål boligbebyggelse.

#### 4.2.3 Byggehøyder

Det tillates inntil 11,5 meter byggehøyde med fri takform.

#### 4.2.4 Krav til uteoppholdsareal og nærlekeplass (PBL § 12-7, punkt 4)

Hver boenhet skal ha minimum 8 m<sup>2</sup> privat uteopphold på balkong eller terreng.

Ingen boenheter skal ha avstand mer enn 100 meter til nærmeste nærlekeplass. Nærlekeplassene skal være på minimum 200 m<sup>2</sup> og tilrettelegges for flere brukergrupper og funksjoner. De kan også være en del av BUT1 og BUT2 og skal opparbeides i henhold til godkjent situasjonsplan.

#### 4.2.5 Interne gang- og adkomstveier

Interne gang- og adkomstveier skal dimensjoneres for liten lastebil; herunder varelevering, flytting og utrykningskjøretøy.

#### 4.2.6 Parkering

Det tillates etablering av biloppstillingsplasser innenfor formål boligbebyggelse

#### 4.3 Renovasjonsanlegg – BRE

Renovasjonsanlegg skal etableres som delvis nedgravde løsninger i tråd med godkjent søknad til Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS.

#### 4.4 Uteoppholdsareal – BUT

Feltene BUT1 og BUT2 skal opparbeides som felles torg- og møteplass. Arealene skal tilrettelegges for alle brukergrupper og flere bruksområder. Det kan opparbeides mindre bygninger i tråd med formålet, for eksempel pergola, sykkelverksted, vaktmesterbod og/eller forsamlingshus. (Maksimal gesimshøyde 9 meter, 10 meter mønehøyde og 100 m<sup>2</sup> BYA.) Opparbeidelsen skal skje i henhold til godkjent situasjonsplan.

### § 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)

#### 5.1 Fellesbestemmelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til tekniske planer og i samråd med Hole kommune. Det skal være koblet til eksisterende infrastruktur.

#### 5.2 Veg – SV1

Veg (SV1) skal opparbeides i tråd regulert bredde.

#### 5.3 Kjøreveg - SKV

Kjøreveg (SKV) skal opparbeides i tråd regulert bredde. Vegen skal holdes åpen for allmenn ferdsel, med god tilgjengelighet hele året. SKV skal dimensjoneres for varelevering, flytting og utrykning.

#### 5.4 Gang- /sykkelvegveg/gangareal—SGSGS

Gangvegene skal holdes åpne for allmenn ferdsel, med god tilgjengelighet hele året. SGG SGS skal dimensjoneres for liten lastebil, herunder varelevering, flytting og utrykning.

Det skal opparbeides trafiksikker krysning for myke trafikanter mellom gangveiene SGG3 og SGG6.

#### 5.5 Annen veggrunn – SVT/SVG

Annen veggrunn skal sikre nødvendige funksjoner som snøopplag, grøft/drenering, sikt og lignende.

#### 5.6 Parkering – f\_SPA

Det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass pr boenhet på feltene f\_SPA1, f\_SPA2, f\_SPA3, f\_SPA4 og f\_SPA5, eller BKS1, og B1-5. Krav til minimum antall biloppstillingsplasser totalt, inkluderer biloppstillingsplasser som etableres i felt BKS1 og B1-5.

Biloppstillingsplasser kan være i carport/garasje. 5 % av plassene skal dimensjoneres for HC-tilgjengelighet. Minimum 40% av plassene skal tilrettelegges for etablering av lademulighet. Det tillates oppført en trafo innen f-SPA4.

#### 5.7 Adkomst til barnehagen

Avkjøring til barnehagen skal være via SV1.

### § 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)

#### 6.1 Blå/grønnstruktur

Felt f\_bla/grønn struktur skal sikres som naturlige grøntdrag, og som buffer mot nabobebyggelsen og vises i godkjent situasjonsplan.

#### **6.2 Friområde**

Felt f\_GF skal opparbeides som friområde i henhold til godkjent situasjonsplan.

Det kan opparbeides en bål plass, kajakkhus, parkanlegg, overvannstiltak eller lignende. Eventuelle bygninger tillates med maksimal mønehøyde 5 meter og inntil 100 m<sup>2</sup> BYA. (Maksimalt 50 m<sup>2</sup> BYA per bygning.)

Området skal ikke benyttes til lager- eller riggplass.

#### **6.3 Kombinerte grønnstrukturformål**

Felt f\_GKG skal opparbeides med ballslette, lekeapparater og gangvei/turvei og overvannstiltak. For øvrig skal arealet fremstå som et natur- og friområde og lokal vegetasjon skal søkes ivaretatt. Opparbeiding skal skje i henhold til godkjent situasjonsplan.

#### **6.4 Turdrag**

Felt f\_GTD1 skal sikres som naturlige grøntdrag, og som buffer mot nabobebyggelsen. I feltene kan det anlegges turveier, støyskjerming og overvannstiltak, i henhold til godkjent situasjonsplan.

### **§ 7. HENSYNSSONER (PBL §12-6 og § 11-8)**

#### **7.1 Sikringssoner – Høyspenningsanlegg**

Hensynssone H370 omfatter område for høyspentluftstrek, med sikringssone 6 meter.