



NEDRE EIKER KOMMUNE

L.nr. 21899/2009 - Arkiv: 2008/108 - 141

Kommuneplan 2010 – 2021

HØRINGSFORSLAG - BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

NB! Dokumentet inneholder både tidligere sentrumsplanens bestemmelser og arealdelens bestemmelser.

INNLEDNING

Ny plan- og bygningslov er datert 27.06.2008, og trådte i kraft 01.07.2009 (ofte kalt ny planlov). Det er kun plandelen av plan- og bygningsloven som er trådt i kraft nå, bygningsdelen vil trolig tre i kraft 01.07.2010.

Pga. ny plan- og bygningslov, og for å prøve å lage et mer håndterbart/sammenhengende dokument, innarbeides sentrumsplanens bestemmelser i arealplanbestemmelsene. Dokumentet kalles: Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Forslaget til nye bestemmelser, i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen, er utarbeidet på bakgrunn av erfaringer gjennom de to årene vi har hatt nåværende kommuneplan. I tillegg er bestemmelsene oppdatert i tråd med ny plan- og bygningslov.

Paragrafhenvisingene til plan- og bygningsloven (PBL) viser til denne loven, dersom det ikke spesifikt er nevnt at det gjelder loven fra 1985.

Det er også gjort en betydelig strukturell endring av planbestemmelsene, ved at de bestemmelser som gjelder for hele planområdet er flyttet til § 1, Generelle plankrav/fellesbestemmelser, dette for å unngå gjentakelser under hver enkelt underbestemmelse og for å skape mer oversiktlige bestemmelser.

For å hindre utdatering av kommuneplanens bestemmelser er alle henvisninger til statlige bestemmelser, retningslinjer o.l. kun generelle.

Når det gjelder prinsipielle endringer av bestemmelsene, vises det til forrige utsendelse av bestemmelsene (kun for arealplanen), som ble sendt ut til møtet 23. september 2009. Det er ikke kommet til flere prinsipielle endringer etter dette, annet enn forslaget til bestemmelser for nye arealer/felt for fritidsboliger.

§ 1 GENERELLE PLANKRAV/FELLESBESTEMMELSER

PBL §§ 1-1, 11-9 og 12

§ 1.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

PBL § 12-4

Bestemmelser:

Stadfestede og egengodkjente reguleringsplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde, såfremt de ikke gjennom særlige vedtak er besluttet opphevet.

§ 1.2 Generelt krav til reguleringsplan

PBL § 12-1

Bestemmelser:

I områder avsatt til utbyggingsformål skal det dersom ikke annet er angitt, ikke settes i verk byggetiltak som nevnt i plan- og bygningsloven PBL (av 1985) §§ 81, 86a, 86b og 93, før det foreligger reguleringsplan. Dette kravet gjelder områder avsatt til både eksisterende og planlagte utbyggingsformål.

Et unntak er i områder avsatt til sentrumsformål, dersom utbyggingsprosjektet er i tråd med arealplanen og tilhørende bestemmelser, jf. PBL § 11-10, pkt. 1.

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål kan det stilles krav om reguleringsplan selv om et omsøkt byggetiltak er i tråd med arealplanen og tilhørende bestemmelser. I uregulerte områder er dette kravet ubetinget i følgende tilfeller:

- For byggetiltak med bruksareal (BRA) større enn 2.000 m².
- Prosjekter som dekker hele kvartal.
- For byggeprosjekt/-tiltak som har arealbruksformål som kommunen anser å ha store konsekvenser for områder avsatt til sentrumsformål.

Avgrensning av reguleringsplanen godkjennes av kommunen.

I reguleringsplanarbeidet skal det tas stilling til om det skal innarbeides gang- sykkelveg/fortau, samt holdeplass for kollektivtrafikk.

Ved store tiltak skal behovet for konsekvensutredning være vurdert, jf. PBL § 4-2.

§ 1.3 Krav til reguleringsplan i nåværende områder for boligbebyggelse

PBL § 12-1

Bestemmelser:

Krav til reguleringsplan kan utløses:

- Ved bygging av 2 eller flere eneboliger.
- Ved bygging av 2 eller flere tomannsboliger.
- Ved opprettelse av grunneiendom som medfører byggeparsell(er) under 600 m².

Videre utløses krav til reguleringsplan når kommunen anser utbygging å ha vesentlige konsekvenser for nærområdet i forhold til:

- Trafikkavvikling.
- Adkomst.
- Felles lekeplass/uteareal.

Definisjoner:

Enebolig og tomannsbolig: Se definisjoner under § 2.2.1.

Retningslinjer:

Det bør spesielt legges vekt på gode uteoppholdsarealer ved fortetting.

Fremtidig fradeling/seksjonering bør vurderes ved fortetting. Før enkelttomter fradeles kan det stilles krav om tomtedelingsplan eller reguleringsplan som omfatter flere tomter, både fremtidige og nåværende. Dette gjelder særlig i tilfeller der det er naturlig å vurdere adkomst til flere tomter i sammenheng.

§ 1.4 Utomhusplan/situasjonsplan

Det skal på situasjonsplanen som følger byggesaken være vist plassering av garasje (evt. framtidig), samt oppstillingsplass og avkjørsel.

I områder avsatt til sentrumsformål skal situasjonsplan/utomhusplan vise all arealbruk, inkludert tilstøtende fortau, byggehøyder, trafikkareal, utomhusareal, parkering, grønstruktur, støytiltak m.m.

Det skal leveres utomhusplan (plan for eiendommens utearealer), i målestokk 1:500 eller 1:200, sammen med søknad om større byggetiltak. Godkjent utomhusplan skal foreligge før det gis byggetillatelse. Før brukstillatelse gis skal tomta være opparbeidet i henhold til utomhusplanen.

§ 1.5 Kulturminner

Bestemmelser:

Ved planlegging av nye tiltak i områder med eldre bygninger og miljøer skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer.

Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

§ 1.6 Universell utforming

Bestemmelser:

Universell utforming skal ivaretas i alle bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten, jf. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 2.

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt.

§ 1.7 Estetikk, formspråk og materialvalg

Bestemmelser:

Det skal stilles krav til estetisk utforming av alle nye bygg, tilbygg, påbygg, utearealer, veier, uteplasser, parker m.v.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.

Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindusutforming, fargebruk m.v. skal harmonisere med det enkelte områdets karakter.

Det tillates ikke materialer som har en sterk reflekterende virkning.

Materialbruken i tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bygg (herunder også taktekking/fasadematerialer).

Ved søknader om tilbygg/påbygg, skal det tydelig framgå hvilke forhold som er planlagte og hvilke forhold som er eksisterende.

Retningslinjer:

I alle plan- og byggesaker bør det inngå en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.

Påbygg, tilbygg og ombygging bør tilpasses hovedhusets volum og takform.

Som hovedregel bør hovedhusets opprinnelige form komme klart fram etter endringene.

§ 1.8 Støy

Bestemmelser:

Ved planlegging/bygging av ny støyende virksomhet og utvidelse av eksisterende virksomhet, herunder også støy i bygge- og anleggsperioden, skal det innarbeides tiltak som forebygger støyplager i omgivelsene. I henhold til den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje/forskrift. Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse/byggeområder skal det tas hensyn til eksisterende og planlagte støykilder. I henhold til den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje/forskrift. Det skal innarbeides nødvendige tiltak som skjermer bygninger med støyfølsom bruk, uteoppholdsareal og stille områder som er viktige for rekreasjon.

Alt lekeareal skal tilfredsstillende grenseverdier for utendørs støy, i henhold til den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje/forskrift.

I planområdet tillates avvik fra støygrensene gitt i den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje/forskrift.

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal minst 50% av uteoppholdsarealet tilfredsstillende støygrenser i den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje/forskrift. På det øvrige uteoppholdsarealet tillates inntil 5 dB høyere støynivå.

Før brukstillatelse gis skal nødvendige støyforebyggende tiltak i tråd med den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje/forskrift være ferdigstilt.

Retningslinjer:

I reguleringsplaner og søknader om ny støyfølsom arealbruk skal det stilles krav om støydokumentasjon i områder som er utsatt for støy fra vegtrafikk, jernbane eller andre støykilder. Det skal også stilles krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.

§ 1.9 Parkering

Bestemmelser:

Generelt:

Parkeringsdekning skal opparbeides på egen grunn.

Krav for oppstillingsplass for bil og sykkel for egne ansatte og brukere må opparbeides, jf. parkeringskrav angitt i tabell 3, vedlegg 1. Kravet kan reduseres mot at utbygger dokumenterer redusert behov.

Minst 5 % av plassene i det enkelte prosjekt (minimum 1 plass totalt) skal være tilpasset funksjonshemmede. Kravet kan reduseres mot at utbygger dokumenterer redusert behov.

Oppstillingsplasser for funksjonshemmede skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alternativ inngang).

For detaljvarehandel og kjøpesenter skal det avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler.

Utendørs sykkelparkering skal legges så nær hovedinngang som mulig. Stativ skal legges til rette for låsing av ramme.

Parkeringsareal skal fysisk skilles fra tilstøtende trafikkareal.

Boligformål:

I nye boligområder og uregulerte boligtomter er minimumskravet per boenhet 2 biloppstillingsplasser, inkludert gjesteparkering, m.m. annet er bestemt i reguleringsplan. Unntaket er hybelleilighet hvor kravet er 1 biloppstillingsplass.

Sentrumsformål:

For boliger/boligkompleks innenfor sentrumsformål skal parkering skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye biloppstillingsplasser skal fortrinnsvis legges under grunnplan, eller unntaksvis i bygg hvis særlige grunner taler for det. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering. Antall sykkel- og biloppstillingsplasser skal tilpasses kravene nevnt i tabell 2, vedlegg 1. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

Hver boenhet skal i minimum ha en øremerket biloppstillingsplass. Den øremerkede oppstillingsplassen skal opparbeides og selges som en del av boenheten og skal følge boenheten ved et evt. videresalg.

Det settes krav om snuplass på egen grunn dersom ett eller flere av følgende kriterier oppfylles:

- Flere enn 4 biloppstillingsplasser knyttes til en avkjørsel.
- Flere enn 2 boenheter knyttes til en avkjørsel.
- Avkjørsel til samleveg eller hovedveg.
- Avkjørsel til kjørbare gang/sykkelveg.

Bolig- og ansattparkering skal lokaliseres i kjeller/under grunnplan. Kommunen kan vurdere unntak fra dette kravet for:

- Avkjørsel til kjørbare gang/sykkelveg.
- Byggeprosjekt som er forholdsvis lite og hvor hele p-krav kan løses på overflate.
- Større byggeprosjekt hvor parkeringskjeller inngår.
- Byggeprosjekt hvor store deler av tomta er bebygde og eksisterende bebyggelse gjør bygging av parkerings- kjeller vanskelig.

Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål tillates parkering ikke i 1. etasje/gateplan.

Åpne ubebygde tomter kan kun brukes til annen parkering (eksempelvis gjesteparkering for boliger) dersom de opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Parkering på tak tillates ikke.

Retningslinje:

Innenfor krav til bilparkering, innenfor sentrumsformål, bør minimum 0,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet avsettes til gjesteparkering. Disse kan vurderes opparbeidet på overflate.

Det oppfordres til opparbeidelse av oppstillingsplasser for "foreldre & barn", som også bør plasseres så nær som mulig hovedinngang eller annet naturlig målpunkt.

§1.10 Radonstråling

PBL § 11-9

Bestemmelser:

Ved regulering eller byggesøknad om nye boliger må det dokumenteres at området er kartlagt med hensyn til radon. Dersom det er nødvendig må det gjøres sikringstiltak. Dersom det dokumenteres at det gjennomføres nødvendige sikringstiltak, kan byggetiltaket fritas for kartlegging.

§ 1.11 Forurenset grunn

PBL § 11-9, pkt. 8

Bestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven, § 7.

§ 1.12 Utbyggingsavtaler

PBL § 11-9, pkt. 2

Bestemmelser:

Utbyggingsavtaler kan inngås innenfor kommuneplanens avgrensning.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

PBL § 11- 7

§ 2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

PBL § 11- 7, pkt. 1

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

PBL § 11-9, pkt. 4

Bestemmelser:

Følgende tiltak/forhold må være opparbeidet/innført før det gis brukstillatelse/godkjent opprettelse av grunneiendom (der dette er påkrevd):

- Kommunaltekniske anlegg for veg (inkl. fortau og gang- og sykkelveg), vann, avløp og renovasjon, energianlegg for elektrisitet samt teleanlegg. Disse skal utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover, vedtekter og normer.
- Nødvendig areal for lekeplass og andre felles uteareal, som angitt i tabell 1, vedlegg 1, skal være sikret og opparbeidet i tråd med arealplanens bestemmelser § 2.1.2.
- Parkeringsplasser i samsvar med arealplanens bestemmelser.
- Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklist og fotgjengere, herunder også bevegelseshemmede.
- Tilfredsstillende støyforhold i henhold til krav i arealplanens bestemmelser.

§ 2.1.2 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal

Bestemmelser:

Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

Areal benyttet til felles adkomst (minimum 3,0 meters bredde) skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

Privat uteoppholdsareal pr. boenhet i boligkompleks/-blokk og terrasseblokk skal være minimum 10 m². Minimum privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 20 m² pr. boenhet.

Alle nye planområder skal sikres gode utearealer og lekeplasser. Lekeplasser skal planlegges/opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende statlige forskrift/ retningslinje. I reguleringsplaner skal konsekvenser for barn- og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt.

Ved omdisponering av areal som er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

Leke- og uteoppholdsarealene skal være egnet til formålet og ligge sentralt i de områdene de skal betjene. Det bør ha en trygg adkomst, god terrengtilpasning, og gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen eller være nordvendt.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal ha en utforming hvor forholdet mellom bredde og lengde er maksimalt 1:2, med mindre særlige grunner taler for noe annet. Lekeareal smalere enn 10 m tillates normalt ikke.

Boligformål:

Kravene til lekeareal er vist i tabell 1, vedlegg 1.

Sentrumsformål:

Det skal avsettes plass til småbarnslekeplass (i form av sandlekeplass) på min. 50 m² for inntil 50 boliger. Småbarnslekeplass skal anlegges i maks 100 m gangavstand fra boligene, og der det er mulig løses innenfor hvert kvartal.

Videre skal areal avsettes til en nærlekeplass for hver 100. bolig og grendelekeplass for hver 200. bolig i eller i nærheten av boligområdet. Innenfor dette området kan det tillates uteoppholdsareal på tak og på balkonger/terrasser e.l.

Boligområder med større avstand enn 500 m til nærmeste friområde/park, eller annet større sammenhengende grøntområde som er åpent for allmenn ferdsel, skal det være sikret og opparbeidet et areal på min. 1,5 daa til lekeplass/park for strøket før det gis byggetillatelse for nye boliger.

Definisjoner:

Uteoppholdsareal: skal være eksklusivt trafikkareal. I trafikkareal inngår nødvendig areal til adkomst og parkering.

Småbarnslekeplass: lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn i aldersgruppen 2-6 år.

Nærlekeplass: lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn i aldersgruppen 5-13 år.

Grendelekeplass: lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn 10 år og eldre.

Retningslinjer:

Det bør tilstrebes at fellesarealene eies i fellesskap av beboerne av de enkelte eiendommene.

Anvendeligheten på uteoppholds- og lekeareal for boligene med hensyn til solforhold og utforming skal dokumenteres ved 1. gangsbehandlingen av reguleringsplan, og i byggesaker skal det foreligge før byggetillatelse kan gis.

§ 2.2 Boligbebyggelse

PBL § 11-7 og 11-9

§ 2.2.1 Utbygging/fortetting i boligbebyggelse

PBL § 11-7, pkt. 1 og 11-9

Bestemmelser:

Innenfor formålet boligbebyggelse, tillates det boliger med tilhørende anlegg.

I eksisterende boligformål kan det finnes mindre næringsvirksomhet innenfor områdene, men utvidelse/ombygging av eksisterende næringsvirksomhet kan kun gjennomføres hvis de ikke medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.

a) Boligformål merket "A" på plankartet er bebygd med **variert enebolig/småhusbebyggelse** og ligger **sentralt i kommunen**. Ved fortetting skal det til hver enebolig være min. **150 m²** uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. PBL (av 1985) § 69. Til hver bi-leilighet skal det være min. **50 m²** uteoppholds- og lekeareal. Til hver hybel skal det være **30 m²** uteoppholdsareal. I områdene merket "A" skal ikke grad av utnytting overstige 35 % BYA. For reguleringsplaner innen

disse områdene skal kommuneplanens arealdel overstyre reguleringsbestemmelsene vedrørende grad av utnytting.

b) Boligformål merket ”**B**” på plankartet er bebygd med **åpen eneboligbebyggelse**. Ved fortetting skal det til hver enebolig være min. **300 m²** uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jf. ellers kravene i PBL (av 1985) § 69. Til hver bi-leilighet skal det være min. **150m²** uteoppholds- og lekeareal. Til hver hybel skal det være **30 m²** uteoppholdsareal. I områdene merket (**B**) skal ikke grad av utnytting overstige 25 % BYA. For reguleringsplaner innen disse områdene skal kommuneplanens arealdel overstyre reguleringsbestemmelsene vedrørende graden av utnytting.

c) Boligformål merket ”**C**” på plankartet er planmessig utbygde områder **uten fortettningspotensiale**. Nybygg, tilbygg eller påbygg kan tillates såfremt bebygd areal ikke overstiger utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Ved fortetting skal det til hver enebolig være min. **150 m²** uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal. Til bi-leilighet skal det være **100 m²** uteoppholdsareal, og til hver hybel **30 m²** uteoppholdsareal, jfr. ellers kravene i PBL (av 1985) § 69. Ubebygde enkelttomter som ligger igjen i nåværende boligfelt kan bebygges i henhold til BYA i gjeldende reguleringsplan. Dersom det ikke foreligger reguleringsplan kan tomtene bebygges i henhold til kommuneplanens bestemmelser. I områdene merket (**C**) skal ikke grad av utnytting overstige 40 % BYA, der ikke høyere utnyttelse følger av reguleringsplan.

d) Boligformål merket ”**D**” er bebygd med **variert enebolig/småhusbebyggelse**. Ved fortetting skal det til hver enebolig være min. **250 m²** uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal. Til hver bi-leilighet skal det være **100 m²** uteoppholdsareal, og til hver hybel **30 m²** uteoppholdsareal, jf. ellers kravene i PBL (av 1985) § 69. I disse områdene skal ikke grad av utnytting overstige 30 % BYA. Dette gjelder med mindre annet er fastsatt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan, vedtatt etter 01.01.1999.

e) For leiligheter i **boligkompleks/-blokk og terrasseblokk** skal uteoppholdsareal pr. boenhet være minst 30 m². Gode uteoppholdsarealer skal dokumenteres i hver byggesak.

Definisjoner:

Åpen eneboligbebyggelse er område med hovedsakelig eneboligtomter større enn gjennomsnittet i Nedre Eiker.

Variert enebolig-/ småhusbebyggelse er område bestående av frittliggende og sammenhengende boliger på inntil to etasjer og eventuelt sokkel- eller underetasje.

Enebolig er et hus som er beregnet for en husstand og som har frittliggende beliggenhet. Enebolig kan også inneholde en mindre bi-leilighet/ sokkelleilighet eller hybel.

Bi-leilighet, sokkelleilighet eller hybel skal samlet ikke overstige 60 % av hovedleilighetens bruksareal.

Bi-leilighet/ sokkelleilighet er en selvstendig boenhet, innenfor en bolig. Leiligheten skal ha mer enn ett rom og ha eget bad, kjøkken og inngang.

Hybel er selvstendig 1-roms boenhet innenfor en enebolig. Hybel kan være inntil 30 m² bruksareal og inneha eget bad, kjøkken og egen inngang.

Tomannsbolig er et frittliggende boligbygg med to tilnærmet like store boenheter. Skillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt.

Boligkompleks/-blokk og terrasseblokk er bygninger med tre eller flere etasjer og/eller flere enn fire boenheter/leiligheter med felles inngang.

BYA er bebygd areal og parkeringsplass/biloppstillingsplass i % av tomtearealet.

Retningslinjer:

Til punkt a), b) og d): Planens intensjon m.h.t. fortetting er å tillate en utnytting som er mer i samsvar med dagens situasjon. For mange planers vedkommende er reguleringsbestemmelsene som omhandler grad av utnytting blitt uthulet gjennom mange dispensasjoner.

Til punkt d): Dette er boligområder som i regelen er områder som er vokst fram over tid, som uttrykker skiftende boligidealer og hvor det ofte ikke har vært styrende overordnede planer. Fortetting vil derfor kreve varierende hensyn.

- All bebyggelse skal regnes med når grad av utnytting skal beregnes.
- Dersom garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset skal likevel framtidig garasje tas med i en BYA- beregning. Som standard garasjestørrelse/ biloppstillingsplass regnes da 18m² som tilstrekkelig.

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende regler/veileder for beregning av grad av utnytting.

§ 2.2.2 Garasjestørrelse og plassering i boligbebyggelse**Bestemmelser:**

Garasjer skal ikke på noe punkt overstige mønehøyde på 5,0 meter og gesimshøyde på 3,1 meter. Bebygd areal må ikke overstige 50 m². Det tillates ikke bruksareal på loft for garasjer. Dette gjelder ikke reguleringsplaner, vedtatt etter 01.01.2010, hvor annet er bestemt.

Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, må avstanden fra garasje til vei være min. 5,0 m.

Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, må avstanden fra garasje til vei være min. 2,0 m.

§ 2.3 Sentrumsformål

PBL §§ 11-7, pkt. 1 og 11-9

§ 2.3.1 Bruksformål**Bestemmelser:**

Innenfor sentrumsformål tillates ikke industri.

Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted.

Det tillates ikke virksomhet som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.

§ 2.3.2 Krav til utforming av bebyggelse og omgivelseskvalitet

PBL § 11-7, pkt. 1

Bestemmelser:

Sentrumsformål merket "X" på plankartet skal bebygges med minimum 40 % - BYA. Det tillates bygg oppført i en høyde av 13, 5 m. (f.eks. 4 etasjer), med en tilbaketrukket toppetasje (mot gate) med maksimal høyde på gesims på 16,5 m. og møne 18,5 m.

Sentrumsformål merket "Y" på plankartet skal bebygges med minimum 30 % - BYA. Det tillates bygg oppført i en høyde av 10, 5 m. (f.eks. 3 etasjer), med en tilbaketrukket toppetasje (mot gate) med maksimal høyde på gesims på 13,5 m. og møne 15,5 m.

Sentrumsformål merket "Z" på plankartet skal bebygges med minimum 30 %- BYA. Det tillates bygg oppført med maksimal høyde på gesims på 10,5 m. (f.eks. 3 etasjer) og møne 12,5 m.

Minimumsgrensene for bebygd areal (% - BYA) gjelder ikke for små utbedringer/utvidelser av boliger som er bygd før 2007.

Minimum byggehøyde skal være 3 meter lavere enn ovennevnte respektive maksimumshøyder for gesims- og mønehøyder.

Bebyggelsen skal orienteres mot gate, slik kvartalsstrukturen legger opp til. Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk, sprang i lange fasader m.v. Dette skal søkes gjennomført ved innhakk og tilbaketrekkninger i bygningsvolum og ved oppdeling av fasader. Mot gate bør bruk av arkader tilstrebes. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt.

Grunnplan/1. etasje er forbeholdt publikumsrettet virksomhet. Minimum 5 meter eller 80 % (største faktor gjelder) av fasaden i 1. etasje skal, for publikumsrettet virksomhet, være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.

Høye, lukkede sokkeletasjer (f.eks. høy garasjekjeller) tillates ikke.

I områder merket "X" og "Y" er grunnplanet/førsteetasje forbeholdt publikumsrettet aktivitet. Boliger tillates på grunnplan kun hvis de ikke er vendt mot gate. Kun unntaksvis kan boliger vendt mot gate tillates på grunnplan/1. etasje. Det skal stilles bygningskrav slik at boliger på grunnplanet/1. etasje enkelt kan gjøres om til næringsarealer (dvs. minimum etasjehøyde på 3,0 m og at deler av konstruksjonen, som skillevegger o.l., lett kan rives).

I områder merket "Z" tillates boliger på grunnplanet/1. etasje mot at de bygges slik at de enkelt kan gjøres om til næringsarealer.

Atkomst til hver enkelt publikumsrettet virksomhet/forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra offentlig gate.

Minimumskravet for tilbaketrekkning av toppetasje er 3.0 m. Kravet gjelder mot gate, men kommunen kan kreve tilbaketrukket toppetasje mot andre åpne områder (gårdsrom, park o.l.).

Bygg skal kles med naturlige materialer som tegl og treverk, med innslag av metall, stein og glass, med mindre særlige grunner taler for noe annet.

Retningslinjer:

Areal avsatt til sentrumsformål skal være kjerneområdet for forretnings- og tjenestevirksomheter i sentrum. Bestemmelsene er ment å styrke sentrumsutvikling ved å legge til rette for ytterligere konsentrasjon av offentlig og privat tjenesteyting, samt kulturelle institusjoner i sentrum.

For å legge til rette for næringslokaler på grunnplanet er høyde på 1. etasje beregnet til inntil 4,5 meter. I øvrige etasjer er høyden beregnet til 3,0 meter. Økt høyde i 1. etasje er ment for å tillate bygging av etasjeskiller med plass til plasskrevende kjøle- og ventileringsanlegg m.m.

§ 2.4 Næringsbebyggelse

PBL § 11-7, pkt. 1

§ 2.4.1 Utbygging av fremtidig næringsvirksomhet

Bestemmelser:

Det tillates ikke etablering av dagligvare og detaljvarehandel.

Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon e.l. kan tillates.

Ved søknader om utbygging skal situasjonsplan tydelig vise skjermingsarealer og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot veg. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkareal, utelagringsplasser med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v.

Retningslinjer:

De tradisjonelle industrimiljøene er i utgangspunktet viktige kulturminner. Spor etter industrivirksomheten kan synes lite verneverdige, men opprusting bør søkes for å øke deres verdi som bygningsmessig og miljømessig ressurs.

Det bør etableres grønnstruktur på nye næringsarealer, særlig i randsoner mot annet formål.

§ 2.4.2 Utbygging av nåværende næringsvirksomhet

Bestemmelser:

Ved søknader om utbygging og ombygging skal forholdet mellom nytt og gammelt tydelig dokumenteres. Fasadetegninger skal vise nye tiltak i sammenheng med eksisterende. Situasjonsplanen skal vise hvordan planlagte endringer påvirker all bruk av eiendommen.

Retningslinjer:

Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis.

Verneverdig industribebyggelse bør i størst mulig grad bevares.

Eksisterende grønnstruktur på ervervsarealer bør i størst mulig grad bevares, særlig i randsoner mot annet formål.

§ 2.4.3 Næringsvirksomhet innenfor sentrumsplanens avgrensning

PBL § 11-7, pkt. 1

Bestemmelser:

Innenfor byggeområdet for næring tillates:

- Forretning.
- Kjøpesenter.
- Kontor.
- Lager.
- Industri (lettindustri).

Tungindustri tillates ikke.

Bygg tillates oppført med maksimal høyde gesims på 12 m fra ferdig gjennomsnittlig planert terreng.

Plasthaller og telt og lignende tillates ikke oppført for lengre perioder enn det som regnes for midlertidig etter plan- og bygningsloven.

§ 2.5 Byggeområde for offentlige og privat tjenesteyting

PBL § 11-7

§ 2.5.1 Krav til bebyggelse

PBL § 11-7 og 11-9

Bestemmelser:

Innenfor byggeområdet tillates bygg med særskilt angitte offentlig eller privat tjenesteyting.

Areal skal bebygges med minimum 30 % BYA. Kravet kan avvikes for virksomheter som kan dokumentere at de har behov for store uteareal (f.eks. barnehager).

Bygg tillates oppført med høyde som gjelder for omliggende områder.

Det tillates ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.

§ 2.6 Råstoffutvinning

PBL § 11-7 og 11-9

§ 2.6.1 Plankrav

Bestemmelser:

Det kan ikke finne sted masseuttak før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer:

Uttak skal skje i henhold til godkjent etappeplan/driftsplan. Hver etappe skal avsluttes og terrenget settes i stand slik det er forutsatt i planen.

§ 2.7 Idrettsanlegg

PBL § 11-7 og 11-9

§ 2.7.1 Krav til bebyggelse

Bestemmelse:

Se for øvrig generelle plankrav/fellesbestemmelser i § 1.

Retningslinje:

Idrettsanlegg kan angis med konkret type anlegg.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL §§ 11-7, pkt. 2 og 11-9

§ 3.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Bestemmelser:

Det skal legges til rette for og avsettes areal til utvidelse av jernbanen til to spor.

I planlegging av tiltak i sentrumsområdene i Krokstadelva og Mjøndalen skal vurdering av etablering av nye gateforbindelser foretas og innarbeides i reguleringsplan. Tiltak som legger bedre til rette for framtidig opprettelse av disse nye gateforbindelser skal etterstrebes

Barn og unge skal sikres trafikksikker skolevei. Det skal legges til rette for og avsettes areal til opparbeidelse av gang- og sykkelruter.

§ 3.2 Byggegrenser langs jernbane og veg

Bestemmelser:

Det skal normalt ikke tillates å bygge nærmere enn 30 m fra dagens jernbanespor med mindre annet avklares gjennom behandling av reguleringsplan.

Jernbaneloven må samtykke ved byggetiltak nærmere jernbanen enn 30 m, jf. Jernbaneloven.

Vegvesenet må samtykke ved tiltak nærmere enn 100 m fra senterlinje E134 og 50 m fra senterlinje Rv283, med mindre annen avstand er fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Der byggegrenser mot veg ikke fremgår av reguleringsplan gjelder vegloven.

§ 3.3 Områder avsatt til sentrumsformål/innenfor avgrensningen for sentrumsplanen - krav til offentlige trafikkareal og gaterom

Bestemmelser:

Utforming av overflate/tverrsnitt skal avklares med kommunen. Tverrsnitt på tovegs kjørebane (fra vegkant til vegkant) skal normalt ikke overstige 6,0 m (2 x 3,0 m). Busstraseer = 6,5 m.

Veger og gater skal normalt ha fortau langs tilstøtende bebyggelse samt areal avsatt til sykkeltrafikk enten i form av sykkelveg, gang- og sykkelveg eller sykkelfelt, der forholdene ligger til rette for det. Der forholdene ikke ligger til rette, så skal det gjøres tiltak for å sikre fotgjengere og syklister i blandet trafikk.

Sykkelveg og gang- og sykkelveg skal utformes i tråd med den til en hver tid gjeldende håndbok fra Statens vegvesen

For å legge til rette for trafikksikre forhold for sykkel- og gangtrafikk skal det anlegges fartsdempende tiltak i gater regulert til 30 km/t. Der disse gatene er sammenfallende med busstraseer skal fartsdempende tiltak så langt som mulig tilpasses for buss og utrykningskjøretøys behov (f.eks. ved bruk av bussputer i stedet for standard fartshumper).

Av hensyn til universell utforming skal det ved alle hjørneavrundinger og andre tjenlige krysningspunkt (for de ulike trafikantgrupper) anlegges nedsenk i kantstein. Tjenlige krysningspunkt skal avklares med kommunen.

Fortau skal normalt ha en bredde på 2,5 m (minimum 2,0 m). Fortau skal utformes sammenhengende og helhetlig over hele kvartal. Fortau skal være gjennomgående også ved nedsenk forbi innkjørsler o.l. Belegg på fortau skal avklares med kommunen.

Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst fra overordnet vegnett (jf. Veglovens § 40-42). Såfremt ingen annen mulighet finnes skal anleggelse av fellesatkomster etterstrebes.

Atkomster skal utformes slik at passerende gang- og sykkeltrafikk skånes mest mulig for kryssende trafikk. Bredde på atkomst uten midtrabatt skal ikke overstige 6 m. Sidene på avkjørsler skal avgrenses med kantstein, rabatt og lignende. Tilpasning til store kjøretøy gjøres med overkjørbare rabatter.

Retningslinjer:

Overordnet prinsipp er at utforming av veier og gater legger til rette for følgende prioritering av trafikanter:

1. Fotgjengere
2. Syklister
3. Kollektivtrafikk
4. Øvrig vegtrafikk

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

PBL § 11-7, pkt. 3 og § 11-9

§ 4.1 Grønnstruktur

Bestemmelser:

Grønnstruktur med korridorer skal sikres. Det skal spesielt tas hensyn til overordnet grønnstruktur, spesielt hovedstier og tråkk til/fra marka og langs vassdrag.

For private grunneiere som har deler av eiendommen avsatt som grønnstruktur, gjelder prinsippet om at nødvendig skjøtsel kan utføres i samråd med kommunen. Parkmessig opparbeiding, utfylling eller snauhogst er forbudt.

Byggeforbudssonen langs vassdrag i områder avsatt til bebyggelse- og anleggsformål er hensynssoner, jf. PBL § 11- 8. Se arealplanens bestemmelser, § 7; Hensynssoner, for supplerende bestemmelser.

Definisjon:

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted.

Retningslinjer:

I alle nye byggeområder skal det i reguleringsplan gjøres rede for hvordan eksisterende grønnstruktur skal bevares. Korridorer for sikring av grønnstruktur skal legge premisser for det øvrige planarbeidet.

§ 4.2 Eksisterende grønnstruktur innenfor bebyggelse- og anleggsområder

Bestemmelser:

Byggeområder skal ikke bryte grønnkorridorer. Eksisterende grønnstruktur skal i størst mulig grad søkes bevart, eventuelt ved nyplanting. Ved ny beplantning skal trær inngå som viktige landskapskomponenter og tilpasses forhold som lokalklima, naturlig vegetasjon på stedet.

I planlegging av nye byggeområder skal vurdering av etablering av ny vegetasjon foretas og innarbeides. Tiltak som øker eller erstatter vegetasjon ved beplantning av trær og busker skal etterstrebes. Beplantning av større trær skal sikre estetiske landskapsrom og kan inngå som skjerming av støydempende tiltak.

Ved fortetting og utbygging av eksisterende byggeområder skal det tas hensyn til den overordnede grønnstruktur, spesielt hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til marka og vassdrag.

Områder med spesiell verdi for barns lek/ferdsel skal ikke bebygges. Eksisterende vegetasjon som har betydning for bomiljø og områder som brukes av barn skal bevares.

Vegetasjonsbelter mellom boligområder og veg/jernbane skal bevares.

Retningslinjer:

Krav til grønnstruktur har til hensikt å sikre eksisterende grøntdrag og -strukturer. På denne måten skal utbyggere ta hensyn til grøntareal i nærområdet og evt. videreføre dem på egen tomt. Videre er det et mål at beplantning benyttes som belter for å skjerme og avgrense areal på den enkelte byggetomt.

§ 4.3 Friområder innenfor byggeområder

Bestemmelser:

I friområde kan det kun tillates oppført bygninger og anlegg (inkl. parkeringsareal) i tilknytning til områdets bestemte bruk.

Mindre innretninger for vann- avløp- eller kraftforsyning kan anlegges i området, såfremt de ikke kommer i konflikt med grønnstruktur eller barns lekeareal.

Retningslinjer:

Park- og friområder bør bevares og videreutvikles som sammenhengende og trygge og med god tilgjengelighet for alle.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

PBL §§ 11-7, pkt. 5, 11-9 og 11-11

§ 5.1 Bebyggelse

PBL § 11-7, pkt. 5

§ 5.1.1 Ny bebyggelse

Bestemmelser:

I LNF- områder tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring, unntatt områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygg.

§ 5.1.2 LNF- område hvor spredt boligbebyggelse er tillatt

PBL § 11-7, pkt. 5 b)

Bestemmelser:

1. Påbygg/tilbygg/ending av eksisterende boligbebyggelse kan tillates, men etablering av nye enheter er ikke tillatt.
2. I området merket **G** på arealkartet tillates totalt to nye eneboliger.

For pkt. 1 og 2 gjelder følgende krav:

- Utvidelse kan ikke skje innenfor byggeforbudssonene i arealplanens bestemmelser § 6.1.
- Graden av utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA (bebygd areal), maks. 300 m².
- For garasjestørrelse skal arealplanens bestemmelser § 2.2.2 følges.
- På hver tomt skal det være min. 300 m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL (av 1985) § 69.
- Til hver bi-leilighet skal det være min. 150 m² uteoppholds- og lekeareal.
- Til hver hybel skal det være 50 m² uteoppholds- og lekeareal.
- Det stilles krav til parkering som angitt i arealplanens bestemmelser § 1.9.
- Grenseverdiene for støy må tilfredsstille kravene i den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje.

§ 5.1.3 LNF- formål – eksisterende fritidsbebyggelse

PBL § 11-9, pkt. 5

Bestemmelser:

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad på følgende vilkår:

- Utvidelse kan ikke skje innenfor byggeforbudssonene i § 6.1.
- Bebygd areal (BYA), inkl. boder/anneks inntil 80 m². Ekskl. parkering/trafikkareal.
- Markterrasse inntil 30 m² og inntil ½ m over bakken, uten rekkverk, kan tillates utenom BYA.
- Mønehøyden skal ikke overskride 4,8 m, mens mønehøyde på uthus/anneks ikke skal overskride 3,8 m.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med viktig biologisk mangfold, landskapshensyn, stier eller løyper.

Søknad om byggetillatelse skal vise terrengbehandling. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt som mulig.

Retningslinje:

Det tillates ikke gjerder rundt fritidsbebyggelse.

§ 5.1.4 LNF- formål - tillatt med ny fritidsbebyggelse

PBL §§ 11-7 pkt. 1, 11-9 pkt. 5 og 11-11 pkt. 2

Bestemmelser:

Det åpnes for nye felt for fritidsbebyggelse.

Tomtestørrelsen skal være minimum 1500 m².

Bestemmelsene i arealdelens bestemmelser § 5.1.3 gjelder også i områder avsatt til nye fritidsboliger.

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer, som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.

Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet lik. Maksimalt tillatt terrenginngrep må konkretiseres i reguleringsplan.

Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger unngås.

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

Det skal sikres godkjente vann- og avløpsløsninger ved utarbeidelse av reguleringsplan. Planer for vann- avløp og elektrisitet skal utarbeides og behandles parallelt med reguleringsplaner.

For mindre vannforsyningsanlegg som ikke omfattes av godkjenningsplikten, gjelder bestemmelsene i drikkevannsforskriften.

Avløp skal tilfredsstillende bestemmelsene i forskrift om begrensnig av forurensninger, og skal godkjennes av kommunen.

Områdene skal vurderes å sikres strømforsyning, da må dette skje fra utbygd strømnnett. Nye luftstrekke av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet fram til, eller i nye byggeområder, skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV m.v.

Veier inn i området må dimensjoneres for å tåle utrykningskjøretøy. Det må sikres helårs tilgang til slukkevann.

Utbygging kan ikke finne sted før forutsatt vann-, avløps-, elektrisitetsforsyning og veier er tilfredsstillende etablert.

§ 5.2 Jordloven

Bestemmelser:

Jordlovens § 9 (bruk av dyrket og dyrkbar jord) og § 12 (opprettelse av grunneiendom/deling) gjelder i LNF- områdene.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

PBL §§ 11-7, pkt. 6 og 11-9

§ 6.1 Byggeforbudssoner

Bestemmelser:

Langs vassdrag gjelder følgende byggeforbudssoner:

- Langs Drammenselva: 50 m, med mindre annen avstand fastsettes i reguleringsplan.
- Bygeområder langs bekker: 20 m.
- LNF- områder langs innsjøer og tjern, samt vernede vassdrag: 100 m.
- Eksisterende fritidsbebyggelse og boligbebyggelse innenfor LNF- områder kan utvides etter bestemmelsenes § 5.1.2 og 5.1.3, med mindre de ligger nærmere enn 50 m fra vannet.
- Vernede vassdrag langs bekker: 75 m.
- Øvrige LNF- områder langs bekker: 50 m.

I byggeforbudssonene tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter PBL (av 1985) §§ 81, 86a, 86b og 93. Forbudet gjelder også landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruk.

For arealer avsatt til bygeområder skal det innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag ikke tillates bygge- og anleggstiltak etter PBL (av 1985) §§ 81, 86a, 86b og 93 før området inngår i godkjent reguleringsplan. I reguleringsplaner skal byggeforbudssonene være førende.

All utfylling i tjern, elver og bekker er forbudt dersom det ikke inngår i reguleringsplan eller blir gitt særskilt tillatelse. Bekker skal ikke lukkes.

Våtmarksarealer skal ikke dreneres eller fylles opp. Arealer i byggeforbudssonene skal ikke avdekkes eller overflatebehandles slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.

Retningslinjer:

Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring i byggeforbudssonene. Det knytter seg ofte spesielle interesser til disse områdene, som oppvekstmiljø for planter- og dyreliv. Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.

Definisjoner:

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf. § 2 i Vannressursloven.

Årssikker vannføring: vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlig årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt, jf. § 3 i Vannressursloven.

Høyeste vanlige flomvannstand: vannstand ved den høyeste flom som erfaringsmessig kan påregnes i gjennomsnitt hvert tiende år, jf. § 3 i Vannressursloven.

§ 6.2 Vegetasjon i byggeforbudssonene langs vassdrag

Bestemmelser:

Eksisterende vegetasjonsbelter i byggeforbudssonene langs vassdrag skal bevares.

Hogst og tynning innenfor byggeforbudssonene langs vassdrag kan tillates etter samtykke fra kommunen dersom det ikke er i konflikt med det biologiske mangfoldet.

Definisjoner:

Naturtype er område preget av spesielle grunnforhold og vekstforhold med vegetasjon som er tilpasset forholdene for eksempel myr, edelløvskog, slåtteeng.

Retningslinjer:

Gunstig skjøtsel/ inngrep i naturtyper som krever en viss skjøtsel for å opprettholde verneverdien, anbefales.

Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring. Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.

§ 6.3 Tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag

Bestemmelser:

Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av gang- og sykkelveier, turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til kantvegetasjon, viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.

§ 7 HENSYNSSONER

PBL §§ 1-6 og 11-8

Definisjon/forklaring:

Hensynssoner skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. Hensikten med å skille ut hensynssoner på denne måten, er å vise hvilke viktige hensyn som må iakttas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for.

§ 7.1 Hensynssone - flomsikring

PBL § 11-8 a)

Bestemmelser:

Bebyggelse i flomutsatte områder skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200 års flommen". For flomutsatte arealer tillates det ikke nye bygg under kotehøyde angitt i tabell 4, vedlegg 1. Tabellen tar utgangspunkt i beregnet 200-års flom, jf. "NVEs Flomsonekart, 2005, prosjekt Drammen".

§ 7.2 Hensynssone - kvikkleire/skredfare

PBL § 11- 8 a)

Bestemmelser:

Kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger er gjengitt i tabell 5, vedlegg 1. Disse områdene er avsatt som hensynsområder, jf. § 11-7, pkt. 1 i PBL og LNF- områder, jf. § 11-7, pkt. 5. I forbindelse med forslag til reguleringsplan, og ved søknad om byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise.

Før byggetillatelse gis for bygge- og anleggstiltak skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

Retningslinjer:

I alle områder under marin grense og spesielt i tilknytning til faresonenes randområde kan kommunen kreve dokumentasjon på at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot skred og utglidninger i utbyggingsområdet og/eller andre områder.

§ 7.3 Hensynssone – høyspent kraftlinje over 50 KV

PBL § 11-8, pkt. a)

Bestemmelser:

Traseen er avmerket på plankartet med byggegrenser.

Dispensasjon fra byggegrense mot alle høyspent kraftlinjer må avklares med ledningseier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig bekreftelse må foreligge.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspentsonen uten at dette er skriftlig godkjent av ledningseier.

§ 7.4 Hensynssone grønnstruktur/byggeforbudssoner

PBL § 11-8, pkt. c)

Bestemmelser:

Hensynssonen langs sidebekker/-vassdrag, i områder avsatt til bebyggelse- og anleggsformål, er avsatt ut fra byggeforbudssonen på 20 meter og høyeste vanlige flomvannstand, jf. arealplanens bestemmelser/definisjoner § 6.1.

For private grunneiere som har deler av eiendommen avsatt som hensynssone grønnstruktur, gjelder prinsippet om at nødvendig skjøtsel kan utføres i samråd med kommunen. Parkmessig opparbeiding, utfylling eller snauhogst er forbudt.

VEDLEGG 1 - TABELLER**Tabell 1****Lekeareal for boligbebyggelse:**

Type lekeareal	Småbarns-lekeplass	Nær-lekeplass	Grende-lekeplass
Min. Areal	100m ²	1,5 daa evt. 3x min 0,5 daa	5 daa evt. 2x min 2,5 daa
Max. Avstand	50 m fra boligen	150 m fra boligen	500 m fra boligen
Ant. boenheter	4 - 40 I større felter kreves en småbarns-lekeplass pr. 40 boliger.	40 - 150 I større felter kreves en nærlekeplass pr. 150 boliger.	150 - 400 I større felter kreves en grende-lekeplass pr. 400 boliger.

Tabell 2**Spesifisering av parkeringskrav for boliger innenfor sentrumsformål:**

Boligtype	Oppstillingsplasser		
	Sykkel	Bil	
	Alle områder	X	Y og Z
< 55 m ²	1,0	1,0	1,0
55 – 100 m ²	2,0*	1,25	1,5
> 100 m ²	3,0*	1,5	1,75

Kravet til oppstillingsplasser gjelder pr. boenhet, og omfatter også besøksparkering.

* Disse kravene kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

Tabell 3**Krav til parkering for forretning, kontor, industri og lager, pr. 100 m² bruksareal:**

Arealkategori	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
Kontor	3,0*	1,5
Forretning	3,0*	1,5*
Kjøpesenter	3,0*	1,0*
Industri	1,5	0,8
Lager	1,0	0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	3,0*	1,5*
Hotell/ overnatting	2,0*	1,0
Beverting	3,0*	1,5*

* Disse kravene kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler i henhold til PBL (av 1985) § 69.

Tabell 4**Sikkerhetssoner – flomsikring for 200- årsflom:**

Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.
20	3,5	29	4,5	47	5,1	63	5,2
21	3,7	33	4,5	48	5,1	65	5,3
22	3,8	34	4,5	50	5,1	68	5,3
23	3,8	35	4,4	53	5,2	70	5,3
24	3,8	36	4,7	54	5,2	74	5,3
25	3,9	37	4,7	56	5,1	76	5,3
26	4,0	38	4,9	59	5,2	78	5,4
27	4,4	44	5,0	60	5,2	80	5,4
28	4,4	46	5,0	62	5,2		

Tabellen tar utgangspunkt i beregnet 200-års flom, jf. ”NVE: Flomsonekart 2/ 2005, prosjekt Drammen”

Se NVEs flomsonekart over 200-årsflom av 28.02.2005, eller sist oppdaterte utgave av NVEs flomsonekart.

Forklaring: Minimumshøyden i mellomsonene regnes som skråplanet mellom disse høydene.

Tabell 5

Skredfare - Kvikkleiresoner i Nedre Eiker kommune, jfr. NGIs rapport om ”Program for økt sikkerhet mot leirskred. Evaluering av risiko for kvikkleireskred Nedre Eiker kommune” av 2. juni 2005:

ID	Faresone	Skredfare-klasse	Skredkonsekvens-klasse	Skredrisiko-klasse
486	Korsgården	Høy	Meget alvorlig	5
487	Killingrud	Lav	Alvorlig	3
488	Ulverud	Lav	Meget alvorlig	3
489	Daler	Middels	Alvorlig	3
666	Vinnes	Lav	Alvorlig	2
667	Narverud	Lav	Alvorlig	3
668	Solbergelva	Lav	Alvorlig	3

Se NGIs konsekvenskart for Nedre Eiker kommune av 07.06.2005, eller sist oppdaterte utgave av NGIs konsekvenskart for Nedre Eiker kommune.

Forklaring:

Skredfareklasse er evaluert på grunnlag av topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier.

Skredkonsekvensklasse er basert på graden av menneskelig aktivitet i sonen; antall personer, bebyggelse, veier, toglinjer m.m.

Skredrisikoklasse er skredfareklasse ganget med skredkonsekvensklasse.