



NEDRE EIKER
KOMMUNE

Kommunestyrets vedtak av 28.03.07 (PS 24/07)

Kommuneplan 2007 - 2018

BESTEMMELSER TIL AREALDELEN



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Anette Bastnes

Direkte tlf.: 32 23 26 23

Dato: 26.01.2007

L.nr. 2097/2007 - Arkiv: 2004/123 - 141

INNLEDNING	4
§ 1 GENERELLE PLANKRAV	5
§ 1.1 REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE	5
§ 1.2 GENERELT KRAV TIL REGULERINGSPLAN	5
§ 1.3 KRAV TIL REGULERINGSPLAN I NÅVÆRENDE BOLIGOMRÅDE	5
§ 1.4 TILTAK SOM KUN KREVER BEBYGGELSESPPLAN.....	6
§ 2 BYGGEOMRÅDER	6
§ 2.1 FELLESBESTEMMELSER BYGGEOMRÅDER	6
§ 2.2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER	8
§ 2.3 BYGGEOMRÅDER - SENTEROMRÅDER I SOLBERGELVA OG STEINBERG	11
§ 2.4 BYGGEOMRÅDE FOR ERVERV	12
§ 2.5 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER OG ALLMENNYTTIG FORMÅL	16
§ 2.6 FRIOMRÅDER	17
§ 3 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET	17
§ 3.1 PLANKRAV	17
§ 3.2 BYGGEGRENSER LANGS JERNBANE OG VEG	17
§ 3.3 KRAFTLINJER OG KRAFTSTASJONER	17

§ 4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF - OMRÅDER)	18
§ 4.1	BEBYGGELSE.....	18
§ 4.2	JORDLOVEN.....	19
§ 5	VASSDRAG	19
§ 5.1	BYGGEFORBUDSSONER	19
§ 5.2	VEGETASJON I BYGGEFORBUDSSONENE LANGS VASSDRAG	20
§ 5.3	TILRETTELEGGING FOR ALLMENNHEITEN I BYGGEFORBUDSSONENE LANGS VASSDRAG	21
§ 6	OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING	21
§ 7	FLOM – RAS - SIKKERHET	22
§ 7.1	FLOMSIKRING.....	22
§ 7.2	SKREDFARE.....	23
§ 7.3	RADONSTRÅLING	25
§ 8	DISPENSASJON	25
§ 9	SENTRUMSPLAN FOR MJØNDALEN OG KROKSTADELVA	25
§ 10	KOMMUNEDELPLAN GOLF	25

INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder for alle arealer innenfor Nedre Eikers kommunegrense, med unntak av sentrumsområdene i Mjøndalen og Krokstadelva. Som del av kommuneplanen er det utarbeidet en mer detaljert plan for disse områdene, Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva. Innenfor sentrumsplanens avgrensning gjelder egne bestemmelser.

Der reguleringsplan viser en mer nyansert arealbruk er reguleringsplanen å anse som en detaljering av kommuneplanen.

Disposisjon

Bestemmelser og retningslinjer er ordnet etter planformål som angitt i Plan- og bygningslovens (PBL) § 20–4. Samme inndeling er fulgt i plankartetstittelfelt.

Dokumentet er disponert spaltevis med bestemmelser i venstre spalte og tilhørende retningslinjer og definisjoner i høyre slik:

<i>Bestemmelser</i>	<i>Retningslinjer og definisjoner</i>
Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene.	Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er av veiledende og informativ karakter. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter kommuneplanen, men kan gi føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankartet og bestemmelsene.
Bestemmelsene er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 20-4, 2. ledd.	Retningslinjene er så vidt mulig plassert vis a vis tilhørende bestemmelser.
	Definisjoner er forklaringer til bestemmelsene. De har ikke juridisk verdi.

Bestemmelser

Retningslinjer og definisjoner

§ 1 GENERELLE PLANKRAV

§ 1.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

PBL § 20-6

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

§ 1.2 Generelt krav til reguleringsplan

PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a)

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

§ 1.3 Krav til reguleringsplan i nåværende boligområde

PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a)

Krav til reguleringsplan kan utløses ved bygging av:

- 2 eller flere eneboliger
- 2 eller flere tomannsboliger

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

- trafikkavvikling
- adkomst
- felles lekeplass/ uteareal

Retningslinjer:

For krav til reguleringsplan og utarbeidelse av plandokumenter vises det til:

** Nedre Eiker kommunes Rutineperm for reguleringsplaner – Temaliste – Oversikt over viktige tema.*

** Nedre Eiker kommunes krav til planmateriale som tiltakshaver må utarbeide.*

Definisjoner:

Enebolig og tomannsbolig: Se definisjoner under § 2.2.2.

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 se adkomst til flere tomter i sammenheng.

<p>§ 1.4 Tiltak som kun krever bebyggelsesplan PBL § 20-4, 2. ledd bokstav g) I områder avsatt til utbyggingsformål er det tilstrekkelig med bebyggelsesplan når tiltaket samsvarer med intensjonene og bestemmelsene i kommuneplanen og gjelder følgende tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindre privat-/ fellesveg med tilhørende anlegg • Ledningsanlegg, trafo, pumpestasjoner og andre tekniske anlegg. 	
<p>§ 2 BYGGEOMRÅDER PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>	
<p>§ 2.1 Fellesbestemmelser byggeområder PBL § 20-4, 2.ledd bokstav b) og PBL § 2</p> <p>§ 2.1.1 Universell utforming Universell utforming skal vektlegges i alle nye bygg, anlegg og opparbeidede uteområder.</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Universell utforming er utforming og plassering av objekter og funksjoner på en slik måte at de er godt forståelige og tilpasset bruk og tilgjengelighet for alle funksjonsgrupper.</i></p> <p><i>Retningslinje:</i> <i>Det skal i nye reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innarbeides hensyn til alle brukergrupper, herunder grupper med nedsatt funksjonsevne.</i></p>
<p>§ 2.1.2 Grønnstruktur Grønnstruktur med korridorer skal sikres. Det skal spesielt tas hensyn til overordnet grønnstruktur, spesielt hovedstier og tråkk til/fra marka og vassdrag.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>Bevaring av arealer til friområder og større parkmessige arealer skal tilstrebes.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>§ 2.1.3 Formspråk og materialvalg Det stilles krav til god estetisk utforming av alle nye boligbygg, tilbygg, påbygg m.v.</p> <p>Bygningsmåte og hustype må tilpasses tomt, terreng og adkomstforhold. Bebyggelsens karakter,</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til</i></p>

<p>stiluttrykk, vindusutforming, fargebruk m.v. skal harmonisere med det enkelte områdets karakter. Det tillates ikke materialer som har en sterk reflekterende virkning.</p> <p>Der det er aktuelt skal det tydelig framgå hvilke forhold som er planlagte og hvilke forhold som er eksisterende.</p> <p>Materialbruken i tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bygg (herunder også taktekking/fasadematerialer).</p>	<p><i>fjernvirkning.</i></p> <p><i>Påbygg, tilbygg og ombygging bør tilpasses hovedhusets volum og takform.</i></p> <p><i>Som hovedregel skal hovedhusets opprinnelige form komme klart fram etter endringene.</i></p> <p><i>Søknadsmaterialet skal være gjennomarbeidet og holde et faglig forsvarlig nivå. Forøvrig vises til bestemmelsenes § 1.</i></p> <p><i>I nye bygninger bør det legges vekt på energisparende materialvalg og energiløsninger. Miljøvennlige energiløsninger bør inngå i utbyggingsavtaler.</i></p>
<p>§ 2.1.4 Støy</p> <p>Ny støyende virksomhet og utvidelse av eksisterende virksomhet, herunder støy i bygge- og anleggsperioden, skal innarbeide tiltak som forebygger støyplager i omgivelsene i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p> <p>I fremtidige byggeområder skal det tas hensyn til eksisterende og planlagte støykilder i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i></p> <p><i>Inntil gule og røde støysoner er kartlagt i kommunen, skal det til reguleringsplaner og søknad om ny støyfølsom arealbruk 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.</i></p> <p><i>I reguleringsplan skal det innarbeides nødvendige tiltak som skjermer bygninger med støyfølsom bruk, rom med støyfølsom bruk, uteplasser og stille områder som er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsliv. Utendørs skjermingstiltak skal senest være ferdig bygget når støykilden tas i bruk.</i></p>

§ 2.2 Byggeområder for boliger

PBL § 20-4, 2.ledd bokstav b) og d)

§ 2.2.1 Utearealer / lekeplass

Alle nye planområder skal sikres gode utearealer og lekeplasser. Lekeplasser skal planlegges i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen gitt i rundskriv T-1/95. Lekeplasser skal være et sentralt spørsmål når utbyggere/entreprenører starter planarbeidet. Før brukstillatelse gis, skal areal for lek og andre felles uteareal være ferdigstilt.

Trafikkareal og utomhusareal skal vises på situasjonsplan som medfølger byggesaken.

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

Bakgrunnsstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til Retningslinjer om behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

Definisjoner:

Uteoppholdsareal skal være eksklusive 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.

Det settes følgende føringer til lekearealer når det er krav om reguleringsplan i fremtidige boligområder:

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 grendelekeplass pr. 400 boliger.

§ 2.2.2 Utbygging/fortetting i nåværende boligområder

- a) Boligområdene 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. ellers kravene i PBL § 69. Til hver bi-leilighet skal det være min. **50 m²** uteoppholds- og lekeareal. Til hver hybel skal det være **20 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) Boligområdene 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, jfr. ellers kravene i PBL § 69. Til hver bi-leilighet skal det være min. **150m²** uteoppholds- og lekeareal. Til hver hybel skal det være **50 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 grad av utnytting.
- c) Boligområdene merket **(C)** på plankartet er planmessig utbygde områder **uten fortettpotensiale**. Nybygg, tilbygg eller påbygg kan tillates såfremt bebygd areal ikke overstiger utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Ubebygde enkelttomter som ligger igjen i nåværende boligfelt kan bebygges i henhold til utnyttelsesgraden i gjeldende reguleringsplan.
- d) Øvrige boligområder er bebygd med **variert enebolig/ småhusbebyggelse**. Ved fortetting skal det til hver enebolig være min. **250 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 § 69. I disse områdene skal ikke grad av utnytting overstige 30 % BYA. Dette gjelder med mindre annet er fastsatt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan.
- e) For leiligheter i **boligkompleks/ blokk og terrasseblokk** skal uteoppholdsareal pr. boenhet være minst 30 m². Gode uteoppholdsarealer skal dokumenteres i hver byggesak..

Retningslinjer:

Til punkt a) og b): 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 uthullet gjennom mange dispensasjoner.

Til punkt d): Øvrige boligområder er i regelen 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 regnes da 18m² som tilstrekkelig dersom det i tillegg settes av en biloppstillingsplass ved siden av planlagt garasje.

For øvrig gjelder Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnytting" ved beregning av grad av utnytting.

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 en 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.

<p>§ 2.2.3 Garasjestørrelse ved fortetting i nåværende boligområder Garasjer tillates ikke med mønehøyde over 4,5 m over ferdig planert terreng, eller med bebygd areal over 50 m². Det tillates ikke bruksareal på loft for garasjer.</p>	
<p>§ 2.2.4 Krav til parkering I nye boligområder og uregulerte boligtomter er minimumskrav per boenhet 2 parkeringsplasser, inkludert gjesteparkering. Unntaket er hybelleilighet hvor kravet er 1 parkeringsplass.</p> <p>Det skal tas hensyn til behov for felles sykkelparkering.</p>	
<p>§ 2.3 Byggeområder - Senterområder i Solbergelva og Steinberg PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1 og 2. ledd bokstav b) og d)</p>	
<p>§ 2.3.1 Bruksformål Innenfor formålet senterområde tillates alle byggeformål unntatt industri og lager.</p> <p>Grunnplan/første etasje er forbeholdt publikumsrettet virksomhet. Boliger kan tillates på grunnplan dersom de ikke er vendt ut mot gate.</p> <p>Det skal stilles bygningskrav slik at boliger på grunnplanet/første etasje enkelt kan gjøres om til næringsarealer.</p>	
<p>§ 2.3.2 Utnyttingsgrad og byggekrav Areal skal bebygges med minimum 40 % BYA. Dette gjelder ikke for små utbedringer/utvidelser av boliger som ble bygget før 2007. Maksmalt tillatte mønehøyde er 14,5 m, og maksimalt tillatte gesimshøyde er 12,5 m. Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke.</p> <p>Situasjonsplan skal vise all arealbruk inkludert tilstøtende fortau, byggehøyder, trafikkareal, parkering, grønnstruktur, støytiltak m.m.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>Bygg tillates oppført i maksimum 3 etasjer med tilbaketrunket 4. etasje.</i></p>
<p>§ 2.3.3 Parkering Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis</p>	

<p>legges under grunnplan. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering. Antall sykkel- og biloppstillingsplasser skal tilpasses lignende formål beskrevet i bestemmelsenes § 2.2.4 og 2.4.6.</p>	
<p>§ 2.4 Bygeområde for erverv PBL § 20-4, 1. ledd nr.1</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Erverv er område med formål forretning, kontor, industri og lager.</i></p>
<p>§ 2.4.1 Utbygging av fremtidige ervervsarealer PBL § 20-4, 2.ledd bokstav b) 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, trafikkarealer, utelagringsplasser med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>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.</i></p> <p><i>Aktiviteter/opplevelsestilbud kan tillates i tilknytning til forretning.</i></p> <p><i>Det bør etableres grønnstruktur på nye ervervsarealer, særlig i randsoner mot annet formål.</i></p>
<p>§ 2.4.2 Utbygging av nåværende ervervsarealer Ved søknader om utbygging og ombygging skal forholdet mellom nytt og gammelt tydelig dokumenteres. Fasadetegninger skal vise nye tiltak i sammenheng med eksisterende.</p> <p>Situasjonsplanen skal vise hvordan planlagte endringer påvirker all bruk av eiendommen.</p> <p>Forøvrig vises til bestemmelsenes § 1 Generelle plankrav.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis.</i></p> <p><i>Verneverdig industribebyggelse skal i størst mulig grad bevares.</i></p> <p><i>Eksisterende grønnstruktur på ervervsarealer bør i størst mulig grad bevares, særlig i randsoner mot annet formål.</i></p>
<p>§ 2.4.3 Ulike bruksformål</p>	<p><i>Definisjon:</i></p>

På følgende ervervsområder tillates ikke etablering av detaljvarehandel:

1. Framtidig ervervsområde, Rygh grustak.
2. Ervervsområder i Solbergelva (tidl. Inor og Åserud)
3. Ervervsområde på Solbergmoen (Vegsentralen)
4. Mjøndalen industriområde øst for E134.
5. Ervervsområde sør for E134, øst for Mile avfallsanlegg.

Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon e.l. kan tillates.

Salg av plasskrevende varer kan skje i randområdene til sentrumsområdene i Mjøndalen og Krokstadelva.

Plasskrevende varer: forretninger som forhandler biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

<p>§ 2.4.4 Kulturminner Ved planlegging av nye tiltak i områder med eldre industribygninger og industrimiljøer skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer.</p>	
<p>§ 2.4.5 Støy Ny støyende virksomhet skal innarbeide tiltak som forebygger støyplager i nærliggende byggeområder og rekreasjons-, natur- og friluftsområder.</p> <p>Før brukstillatelse gis, skal nødvendige støyforebyggende tiltak være ferdigstilt, jfr. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p>	
<p>§ 2.4.6 Krav til parkering for forretning, kontor, industri og lager Det skal fastsettes oppstillingsplasser for bil og sykkel.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>Det settes følgende føringer til parkeringsdekning for uregulerte områder:</i></p>

Arealkategori	Oppstillingsplasser		Enhet for p-krav
	Sykkel	Bil	
Erverv : Kontor	2,0	2,0	pr. 100m ² bruksareal
Erverv: Forretning: <i>Detaljvarehandel</i>	2,0	2	pr. 100m ² bruksareal
Forretning: <i>Kjøpesenter</i> (bruksareal > 1000m ²)	2,0	1,5	pr. 100m ² bruksareal
Erverv: Industri	2,0	1,0	pr. 100m ² bruksareal
Erverv: Lager		0,5	
Offentlige bygninger	2,0	1,5	pr. 100m ² bruksareal
Allmenntilrettelegging	2,0	1,5	pr. 100m ² bruksareal
Herberger	2,0	1,0	pr. 100m ² bruksareal
Beverting (serveringsareal <100m ²)	2,0	0	pr. 100m ² bruksareal
Beverting (serveringsareal >100m ²)	2,0	1,5	pr. 100m ² bruksareal

I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler i henhold til vedtekter etter PBL § 69.

<p>§ 2.5 Byggeområde for offentlige bygninger og allmennyttig formål PBL § 20-4, 1.ledd nr.1 og 2. ledd bokstav d)</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Offentlig og allmennyttig: Område som er eller forutsettes benyttet til skole og barnehage, helse- og sosialinstitusjon/bolig, kirke og gravplass, forsamlings- og utstillingslokale, museum og småbåthavn m.v.</i></p>
<p>§ 2.5.1 Estetikk og universell utforming Det skal stilles høye krav til estetisk utforming av offentlige bygg, utearealer, veier, uteplasser, parker m.v. Det vises til § 2.1.3 Formspråk og materialvalg.</p> <p>Det skal stilles høye krav om universell utforming av bygg, anlegg og opparbeidede uteoppholdsarealer til offentlig bruk og allmennyttige formål.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>Det offentlige har et særskilt ansvar for å gå foran med et godt eksempel når det gjelder universell utforming og byggeskikk og ivaretagelse av estetiske kvaliteter ved nybygging og ved vedlikehold av egne bygg og tilhørende anlegg.</i></p>
<p>§ 2.5.2 Støy Bakgrunnsstøy skal ha et akseptabelt nivå, jfr. Retningslinjer om behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p>	
<p>§ 2.5.3 Krav til parkering Det skal sikres oppstillingsplass for bil og sykkel for egne ansatte og brukere.</p>	<p><i>Retningslinje:</i> <i>I nye reguleringsplaner skal det innarbeides krav til oppstillingsplasser for bil og sykkel.</i></p>
<p>§ 2.5.4 Lokalisering Offentlige publikumsrettede virksomheter skal være lokalisert i sentrumsområder eller i nær tilknytning til brukergruppene i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.</p> <p>Barnehager og skoler skal lokaliseres på egnede områder for lek og opphold for barn.</p>	

<p>§ 2.6 Friområder PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>	
<p>§ 2.6.1 Plankrav Det stilles høye krav til estetisk utforming av bygge- og anleggstiltak, hensyn til biologisk mangfold og kulturminner, jfr. § 1 Generelle plankrav.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>For private grunneiere som har deler av eiendommen avsatt som friområde, gjelder prinsippet om at nødvendig skjøtsel kan utføres i samråd med kommunen. Parkmessig opparbeiding, utfylling eller snauhogst er forbudt.</i></p> <p><i>Definisjoner:</i> <i>Friområdene i kommuneplanen omfatter:</i> <i>Park, lekeplass, idrettsanlegg, turveg/skiløype, grøntdrag og grønne lunger som del av eller i tilknytting til bebyggelsene.</i></p>
<p>§ 3 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL § 20-4, 1.ledd nr.6</p>	
<p>§ 3.1 Plankrav Det kreves godkjent reguleringsplan for veg- og trafikkanlegg. I reguleringsplanarbeidet skal det tas stilling til om det skal innarbeides gang- sykkelveg/fortau, samt holdeplass for kollektivtrafikk.</p> <p>Barn og unge skal sikres trafiksikker skoleveg.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>Ved planbehandling bør det legges stor vekt på estetikk, universell utforming, veiføring i forhold til terreng og kulturlandskap, støyforhold samt krav til istandsetting av sideareal og annet areal som inngår eller berøres av anlegget.</i></p>
<p>§ 3.2 Byggegrenser langs jernbane og veg Jernbaneverket må samtykke ved tiltak nærmere jernbanen enn 30 m, jfr. jernbaneloven.</p> <p>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. Jfr. Fylkesdelplan for avkjørslor og byggegrenser langs riksveinettet i Buskerud av 17.01.2005. Der byggegrenser mot veg ikke fremgår av reguleringsplan gjelder vegloven.</p>	
<p>§ 3.3 Kraftlinjer og kraftstasjoner</p>	

Dispensasjon fra byggegrense mot høyspent kraftlinjer må avklares med ledningseier før oppstart av reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan settes i gang eller byggesøknad sendes inn.

Høyspent kraftlinjer over 50 kV er avmerket på plankartet med byggegrenser.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF - OMRÅDER)

PBL. § 20-4, 1.ledd nr.2

§ 4.1 Bebyggelse

PBL. § 20-4, 1.ledd nr. 2

§ 4.1.1 Ny bebyggelse

I LNF- områder tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytting til stedbunden næring, unntatt områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt, se § 4.1.2.

§ 4.1.2 LNF – område hvor spredt boligbebyggelse er tillatt

PBL § 20-4, 2. ledd bokstav b) og c)

1. Påbygging/endring av eksisterende boligbebyggelse kan tillates.
2. I områdene merket **G** på arealkartet tillates totalt tre nye eneboliger.

For pkt. 1 og 2 gjelder følgende krav:

- Utvidelse kan ikke skje innenfor byggeforbudssonene i § 5.1.
- Graden av utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA, maks. 300 m².
- For garasjestørrrelse skal bestemmelsenes § 2.2.3 følges.
- For krav til estetikk, formspråk og universell utforming skal bestemmelsenes § 2.1.1 og 2.1.3 følges.
- På hver tomt skal det være min. 300 m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL § 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 bestemmelsenes § 2.2.4.
- Grenseverdiene for støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 skal ivaretas.

<p>§ 4.1.3 LNF spredt fritidsbebyggelse PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b) og c) Arealkartet angir soner for eksisterende spredt fritidsbebyggelse.</p> <p>Her kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates etter søknad på følgende vilkår:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utvidelse kan ikke skje innenfor byggeforbudssonene i § 5.1. • T- BRA, inkl. boder/ anneks inntil 80 m². • Markterrasse inntil 30 m² og inntil ½ m over bakken kan tillates utenom T- BRA. • Mønehøyden skal ikke overskride 4,8 m, mens mønehøyde på uthus/anneks ikke skal overskride 3,8 m. • Utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke nærmere vannet enn allerede eksisterende bebyggelse. • Tiltak må ikke komme i konflikt med viktig biologisk mangfold, landskapshensyn, stier eller løyper. <p>Søknad om byggetillatelse skal vise terrengbehandling. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt som mulig.</p>	<p><i>Definisjoner:</i> Bruksareal er fritidsboligens innvendige areal målt mellom ytterveggene og uten fratrekk for innvendige delevegger, skap innredninger og kanaler, jfr. NS3940</p> <p><i>Retningslinje:</i> Det tillates ikke gjerder rundt fritidsbebyggelse.</p>
<p>§ 4.2 Jordloven Jordlovens § 9 (bruk av dyrket og dyrkbar jord) og § 12 (deling) gjøres gjeldende i LNF-områdene.</p>	
<p>§ 5 VASSDRAG PBL. § 20-4, 2.ledd bokstav a) og f)</p>	
<p>§ 5.1 Byggeforbudssoner Langs vassdrag gjelder følgende byggeforbudssoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Langs Drammenselva: 50 m ▪ Byggeområder langs bekker: 20 m ▪ LNF-områder langs innsjøer og tjern, samt vernede vassdrag: 100 m ▪ I LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse og spredt boligbebyggelse kan eksisterende bebyggelse med avstand minst 50 m fra vannet tillates utvidet etter bestemmelsene i § 4.1.2 	<p><i>Retningslinjer:</i> Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring i byggeforbudssonene. Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.</p> <p><i>Definisjoner:</i> Med vassdrag menes alle elver og bekker, tjern,</p>

<p>og 4.1.3.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Vernede vassdrag langs bekker: 75 m▪ Øvrige LNF-områder langs bekker: 50 m <p>I byggeforbudssonene tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter §§ 81, 86a, 86b og 93. Forbudet gjelder også landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruk.</p> <p>For arealer avsatt til byggeområder skal det innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag ikke tillates bygge- og anleggstiltak etter §§ 81, 86a, 86b og 93 før området inngår i reguleringsplan.</p> <p>All utfylling i tjern, elver og bekker er forbudt dersom det ikke inngår i reguleringsplan eller blir gitt særskilt tillatelse.</p> <p>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.</p>	<p><i>innsjøer og andre vannansamlinger som har stadig tilløp. Det knytter seg ofte spesielle interesser til disse områdene, både for allmennhetens bruk og som oppvekstmiljø for planter- og dyreliv.</i></p>
<p>§ 5.2 Vegetasjon i byggeforbudssonene langs vassdrag</p> <p>Eksisterende vegetasjonsbelter i byggeforbudssonene langs vassdrag skal bevares.</p> <p>Hogst og tynning i naturtyper innenfor byggeforbudssonene langs vassdrag kan tillates etter samtykke fra kommunen dersom det ikke er i konflikt med det biologiske mangfoldet.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i></p> <p><i>Gunstig skjøtsel/ inngrep i naturtyper som krever en viss skjøtsel for å opprettholde verneverdien, anbefales.</i></p> <p><i>Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring. Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.</i></p> <p><i>Definisjon:</i></p> <p><i>Naturtype er område preget av spesielle grunnforhold og vekstforhold med vegetasjon som er tilpasset forholdene for eksempel myr, edelløvskog, slåtteeeng. Det vises til Direktoratet for naturforvaltnings Naturbase.</i></p>

<p>§ 5.3 Tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.</p>	<p><i>Retningslinje:</i> <i>Tiltak som turstier, brygge, badeplass, toalett og sitteplasser anbefales prioritert.</i></p>
<p>§ 6 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING PBL § 20-4, 1. ledd nr. 3</p>	
<p>I planlagte områder kan det ikke finne sted masseuttak før området inngår i godkjent reguleringsplan.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>I eksisterende områder kan uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Uttak skal skje i henhold til godkjent etappeplan/ driftsplan. Hver etappe skal avsluttes og terrenget settes i stand slik det er forutsatt i planen.</i></p>

§ 7 FLOM – RAS - SIKKERHET

PBL. § 20-4, 2.ledd bokstav b)

§ 7.1 Flomsikring

PBL § 20-4, 2.ledd bokstav b)

For flomutsatte arealer tillates det ikke nye bygninger under vannstand angitt i tabellen nedenfor.

Tabell: Tabellen tar utgangspunkt i beregnet 200-års flom, jfr. "NVE: Flomsonekart 2 / 2005, prosjekt Drammen".

Profil nr.	Meter over Havet	Profil nr.	Meter over havet	Profil nr.	Meter over havet	Profil nr.	Meter over havet
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		

Se NVEs flomsonekart over 200-årsflom av 28.02.2005.

Forklaring:

Minimumshøyden i mellomsonene regnes som skråplanet mellom disse høydene.

Retningslinjer:

Garasje, boder, andre enkle byggverk og parkering kan tillates plassert lavere enn angitte tabell. Det enkelte tiltak må vurderes etter NVE retningslinje nr. 1/99.

§ 7.2 Skredfare

PBL § 20 – 4, 2.ledd bokstav b) og c)

I utbyggingsområder, jfr. § 2 ovenfor, og LNF- områder, jfr. § 4 ovenfor, som kan være utsatt for ras eller utglidninger, se tabell 1 nedenfor, skal det i forbindelse med oppstart av:

- reguleringsplan, og/eller
- bebyggelsesplan, og
- før byggetillatelse gis for bygge- og anleggstiltak,

sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise.

Kravene til dokumentasjonens innhold fremgår av tabell 2 nedenfor, og skal dokumentere at byggegrunnen varig, samt i anleggsperioden vil bli sikret mot ras og utglidninger i utbyggingsområdet og/eller andre områder.

Tabell 1: 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.

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,

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.

Ved små inngrep i kvikkleireområder, må det tas høyde for at forebyggende tiltak må utføres i henhold til NGIs rapport.

toglinjer m.m.

Skredrisikoklasse er skredfareklasse ganget med skredkonsekvensklasse.

Innenfor faresonene angitt i tabell 1 kreves følgende dokumentasjon, i henhold til tabell 2.

Tabell 2: Geoteknisk bistand, når og hvordan.

Prosjektkategori	ROS - analyse	Stabilitets analyse	Rettledning	Ekstern kontroll
<i>A: Tilknytning til mennesker:</i> Boliger, skoler, institusjoner, industri- og næringsbygg o.l.	Høy Middels	Høy Middels Lav		Høy Middels Lav
<i>B: Viktige samfunnsmessige funksjoner:</i> Hovedveier, toglinjer, VAR-anlegg og sentralt kraftnett o.l.	Høy Middels	Høy Middels Lav		Høy Middels Lav
<i>C: Ingen tilflytting, påvirker stabiliteten:</i> Veier, grøfter, planering og oppfylling o.l.		Høy Middels Lav		Høy Middels Lav
<i>D: Ingen tilflytting, liten påvirkning på stabilitetsforholdene:</i> Små tilbygg (<10 m ²), grunne grøfter (< 2m), mindre planering (<1000m ³) og små oppfyllinger (<1 m) o.l.		Høy	Middels Lav	

Forklaring:

Høy, Middels, Lav = Skredfareklasse

ROS - analyse = Risiko- og sårbarhetsanalyse

§ 7.3 Radonstråling Grunnforholdene kan inneholde radonstråling. Dette må kartlegges for hvert byggetiltak.	
§ 8 DISPENSASJON PBL § 7	
Med henvisning til PBL § 7, kan kommunen dispensere fra planen og bestemmelsene når særlige grunner foreligger etter at berørte sektormyndigheter og parter har uttalt seg. I vurdering av dispensasjon skal særlige grunner veies opp mot offentlige hensyn m.m.	<i>Retningslinjer: Kommunen kan dispensere fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger, jfr. PBL § 7. Hvilke særlige grunner dispensasjonen bygger på skal oppgis i vedtaket/saksfremlegget. Det er søkers ansvar å oppgi særlige grunner.</i>
§ 9 SENTRUMSPLAN FOR MJØNDALEN OG KROKSTADELVA	
Sentrumsområdet er avmerket på plankartet. Innenfor sentrumsplanens avgrensning gjelder egne bestemmelser; se Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva.	
§ 10 KOMMUNEDELPLAN GOLF	
Området avsatt til golfbane er avmerket på plankartet. Her gjelder egne bestemmelser etter Kommunedelplan for 18-hulls golfbane, vedtatt 20.08.2003.	