



NEDRE EIKER KOMMUNE

**Kommuneplan 2011- 2022**

# **Bestemmelser til kommuneplanens arealdel**

**Vedtatt av Kommunestyret 31.08.2011.**

**Innledning**

Bestemmelsene og retningslinjer er ordnet etter planformål som angitt i Plan- og bygningsloven (PBL) § 11 – 7.

**Bestemmelser**

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. Bestemmelsene er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 11- 8, 11- 9 og 11- 10.

Bestemmelsene viser en oversikt over hvilke temakart som er juridisk bindende. Dette er det også vist til i plankartets tegnforklaring. Alle definisjoner er samlet i bestemmelsenes § 1.1. Alle tabeller og oversikt over alle reguleringsplaner som fremdeles skal gjelde finnes i vedlegget til bestemmelsene.

**Retningslinjer og definisjoner**

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 bestemmelser. Definisjoner er forklaringer til bestemmelsene. De har ikke juridisk verdi.

<b>§ 1</b>	<b>GENERELLE PLANKRAV/ FELLESBESTEMMELSER.....</b>	<b>5</b>
§ 1.1	DEFINISJONER .....	5
§ 1.2	REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE (PBL §§ 1- 5 OG 12- 4).....	6
§ 1.3	GENERELT KRAV TIL REGULERINGSPLAN (PBL § 11- 9 NR. 1) .....	6
§ 1.4	UNNTAK FRA KRAV TIL REGULERINGSPLAN (PBL § 11- 10 NR. 1) .....	6
§ 1.5	KULTURMINNER (PBL § 11- 9 NR. 7).....	7
§ 1.6	UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11- 9 NR. 5).....	7
§ 1.7	ESTETIKK, FORMSPRÅK OG MATERIALVALG (PBL § 11- 9 NR. 6).....	7
§ 1.8	STØY (PBL § 11- 9 NR. 6).....	7
§ 1.9	PARKERING (PBL § 11- 9 NR. 5) .....	8
§ 1.10	RADONSTRÅLING (PBL § 11-9 NR. 8) .....	9
§ 1.11	FORURENSET GRUNN (PBL § 11- 9 NR. 8).....	9
§ 1.12	UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11- 9 NR. 2).....	9
<b>§ 2</b>	<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG .....</b>	<b>10</b>
§ 2.1	FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-9) .....	10
§ 2.1.1	<i>Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11- 9 nr. 4).....</i>	<i>10</i>
§ 2.1.2	<i>Krav til uteoppholdsareal og lekeareal (PBL § 11- 9 nr. 5).....</i>	<i>10</i>
§ 2.2	BOLIGBEBYGGELSE .....	11
§ 2.2.1	<i>Utbygging/ fortetting i boligbebyggelse (PBL § 11- 9 nr. 5).....</i>	<i>11</i>
§ 2.2.2	<i>Garasjestørrelse og plassering i boligbebyggelse (PBL § 11- 9 nr. 5).....</i>	<i>12</i>
§ 2.3	NY FRITIDSBEBYGGELSE (PBL §§ 11- 9 NR. 3, 4, 5 OG 11– 10 NR. 2, 3).....	12
§ 2.4	SENTRUMSFORMÅL .....	13
§ 2.4.1	<i>Krav til utforming av bebyggelse og omgivelseskvalitet (PBL § 11- 9 nr. 5) .....</i>	<i>13</i>
§ 2.5	NÆRINGSBEBYGGELSE .....	14
§ 2.5.1	<i>Utbygging av fremtidig næringsvirksomhet (PBL § 11- 9 nr. 5) .....</i>	<i>14</i>
§ 2.5.2	<i>Utbygging av nåværende næringsvirksomhet (PBL § 11- 9 nr. 5).....</i>	<i>14</i>
§ 2.5.3	<i>Næringsvirksomhet innenfor sentrumsavgrensningen (PBL § 11- 9 nr. 5).....</i>	<i>14</i>
§ 2.6	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE ELLER PRIVAT TJENESTEYTING.....	15
§ 2.6.1	<i>Krav til bebyggelse (PBL § 11- 10 nr. 3).....</i>	<i>15</i>
§ 2.7	RÅSTOFFUTVINNING.....	15
§ 2.7.1	<i>Plankrav (PBL § 11– 9 nr. 1).....</i>	<i>15</i>
§ 2.8	IDRETTSANLEGG.....	15
§ 2.8.1	<i>Krav til bebyggelse (PBL § 11– 9 nr. 1).....</i>	<i>15</i>
<b>§ 3</b>	<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>16</b>
§ 3.1	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 11- 9 NR. 3 OG 5) .....	16
§ 3.2	BYGGEGRENSER LANGS JERNBANE (PBL § 11- 9 NR. 3 OG 5) .....	16
§ 3.3	KRAV TIL OFFENTLIGE TRAFIKKAREAL OG GATEROM – INNENFOR OMRÅDER AVSATT TIL SENTRUMSFORMÅL (PBL § 11- 9 NR. 3 OG 5) .....	16
<b>§ 4</b>	<b>GRØNNSTRUKTUR.....</b>	<b>17</b>
§ 4.1	GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11- 9 NR. 6) .....	17
§ 4.2	EKSISTERENDE GRØNNSTRUKTUR INNENFOR BEBYGGELSE- OG ANLEGGSSOMRÅDER (PBL § 11- 9 NR. 6) .....	17
§ 4.3	FRIOMRÅDER INNENFOR BYGGEOMRÅDER (PBL § 11- 9 NR. 3) .....	17
<b>§ 5</b>	<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF- OMRÅDER) .....</b>	<b>18</b>
§ 5.1	BEBYGGELSE.....	18
§ 5.1.1	<i>Ny bebyggelse (PBL § 11- 11 nr. 1).....</i>	<i>18</i>
§ 5.1.2	<i>LNF- område hvor spredt boligbebyggelse er tillatt (PBL § 11- 11 nr. 2) .....</i>	<i>18</i>
§ 5.1.3	<i>LNF- formål – eksisterende fritidsbebyggelse (PBL § 11- 11 nr. 2).....</i>	<i>18</i>
§ 5.2	JORDLOVEN .....	19
<b>§ 6</b>	<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE.....</b>	<b>19</b>
§ 6.1	BYGGEFORBUDSSONER (PBL § 11- 11 NR. 5) .....	19
§ 6.2	VEGETASJON I BYGGEFORBUDSSONENE LANGS VASSDRAG (PBL § 11-11 NR. 5).....	19
§ 6.3	TILRETTELEGGING FOR ALLMENNHETEN I BYGGEFORBUDSSONER LANGS VASSDRAG (PBL § 11-11 NR. 6) ...	21

---

<b>§ 7</b>	<b>HENSYNSSONER (PBL §§ 1- 6 OG 11- 8).....</b>	<b>21</b>
§ 7.1	HENSYNSSONE – FLOM FRA DRAMMENSELVA (PBL § 11- 8, BOKSTAV A).....	21
§ 7.2	HENSYNSSONE – OMRÅDER UTSATT FOR FLOM FRA SIDEVASSDRAG (PBL § 11- 8, BOKSTAV A).....	21
§ 7.3	HENSYNSSONE - KVIKKLEIRE/SKREDFARE (PBL § 11- 8, BOKSTAV A).....	21
§ 7.4	HENSYNSSONE – STEINSPRANG (PBL § 11- 8 BOKSTAV A) .....	22
§ 7.5	HENSYNSSONE – HØYSPENT KRAFTLINJE OVER 50 KV (PBL § 11- 8 BOKSTAV A).....	22
§ 7.6	HENSYNSSONE – NEDBØRSFELT RUNDT DRIKKEVANN (PBL § 11- 8 BOKSTAV A) .....	22

## § 1 GENERELLE PLANKRAV/ FELLESBESTEMMELSER

### TEMAKART SOM SKAL HA JURIDISK VIRKNING

Hensynssonekart for flom, kvikkleire/skredfare og steinsprang er utarbeidet som et samlet temakart. Det er også utarbeidet et temakart for gjeldende reguleringsplaner. Disse kartene har juridisk virkning på lik linje med kommuneplanens arealdel. Hverken temakartene eller kommuneplanens arealdel gir fullstendig informasjon alene.

#### § 1.1 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- a) Småbarnslekeplass; lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn i aldersgruppen 2-6 år.
- b) Nærlekeplass; lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn i aldersgruppen 5-13 år.
- c) Grendelekeplass; er lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn fra 10 år og eldre.
- d) Uteoppholdsareal; skal være eksklusivt trafikkareal. I trafikkareal inngår nødvendig areal til parkering og atkomst som brukes av flere eiendommer.
- e) BYA; er bebygd areal og parkeringsplass/ biloppstillingsplass i % av tomtearealet.
- f) Åpen eneboligbebyggelse; er et område med hovedsakelig eneboligtomter.
- g) Variert enebolig-/ småhusbebyggelse; er et område bestående av frittliggende og sammenhengende boliger på inntil to etasjer og eventuelt sokkel- eller underetasje.
- h) 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.
- i) Hybel; er selvstendig 1-roms boenhet innenfor en enebolig. Hybel kan ha inntil 30 m<sup>2</sup> bruksareal og inneha eget bad, kjøkken og egen inngang.
- j) Tomannsbolig; er et frittliggende boligbygg med to tilnærmet like store boenheter. Skillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt.
- k) Boligkompleks/-blokk og terrasseblokk; er bygninger med tre eller flere etasjer og/ eller flere enn fire boenheter/ leiligheter med felles inngang.
- l) Grønnstruktur; er et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted.
- m) Årssikker vannføring; er vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlig årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt, jf. § 3 i Vannressursloven.
- n) Vassdrag; er 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.

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

p) Naturtype; er område preget av spesielle grunnforhold og vekstforhold med vegetasjon som er tilpasset forholdene, f.eks. myr, edelløvsskog, slåtteeng.

q) Hensynssoner; viser 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 ivaretas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for.

## **§ 1.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (PBL §§ 1- 5 og 12- 4)**

Stadfestede og egenerkjente reguleringsplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde, såfremt de ikke gjennom særlige vedtak er besluttet opphevet. Se vedlegg 2 og temakart for gjeldende reguleringsplaner.

## **§ 1.3 Generelt krav til reguleringsplan (PBL § 11- 9 nr. 1)**

I områder avsatt til utbyggingsformål skal det, dersom ikke annet er angitt, ikke settes i verk byggetiltak som nevnt i plan- og bygningsloven PBL § 20-1 a), d) og m) før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor arealplanens bestemmelser § 1.4; Unntak fra krav til reguleringsplan.

## **§ 1.4 Unntak fra krav til reguleringsplan (PBL § 11- 10 nr. 1)**

Kommunen kan fravike plankravet for mindre tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, samt opprettelse av grunneiendom, når følgende kriterier er oppfylt:

Innenfor sentrumsavgrensningen:

- Tillatt bruksareal ikke overstiger 2000 m<sup>2</sup>
- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk
- Bygging av 2 eller færre eneboliger i boligområdene
- Bygging av 2 eller færre tomannsboliger i boligområdene

Utenfor sentrumsavgrensningen:

- Bygging av 2 eller færre eneboliger
- Bygging av 2 eller færre tomannsboliger
- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk

Plankravet skal uansett ikke fravikes i følgende forhold:

- Når utbygging har vesentlige konsekvenser for trafikkavvikling, adkomst og lekeplasser/ uteareal
- Prosjekter som dekker hele kvartal
- Når utbygging har vesentlige konsekvenser for teknisk infrastruktur, herunder vann- og avløpsledninger og signalkabler

Retningslinjer:

*Det bør spesielt legges vekt på gode uteoppholdsarealer ved fortetting.*

*Plankravet skal normalt ikke fravikes ved opprettelse av grunneiendom som medfører byggeparsell(-er) under 600 m<sup>2</sup>, innenfor boligområder.*

*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.*

**§ 1.5 Kulturminner (PBL § 11- 9 nr. 7)**

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 (PBL § 11- 9 nr. 5)**

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 (PBL § 11- 9 nr. 6)**

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 fjernvirkning. Der tiltaket vil få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales særskilt i redegjørelsen.

Retningslinjer:

*Ved ny bebyggelse skal eksisterende terreng mest mulig bevares og vegetasjon skal tas hensyn til så langt det er hensiktsmessig.*

**§ 1.8 Støy (PBL § 11- 9 nr. 6)**

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442; for behandling av støy i arealplanleggingen skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Tiltakshaver må sørge for nødvendig dokumentasjon av støyforholdene. I sentrumsområdet, jfr. bestemmelsesgrense vist på kommuneplankartet og i eget illustrasjonskart (se bestemmelsene vedlegg 4), kan det vurderes å tillate avvik fra støygrensene under forutsetning av at vilkår gitt i punkt 3.2.3 i retningslinje T-1442 blir oppfylt.

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 (PBL § 11- 9 nr. 5)

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. Dette gjelder dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan. For hybelleilighet kreves det kun 1 biloppstillingsplass.

#### Sentrumsformål:

For 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.

For eksisterende boliger/ eneboliger kreves det ikke at parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg, men kan skje på egen tomt.

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 kjørbar gang/sykkelveg

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

- Avkjørsel til kjørbar 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 bebygd og eksisterende bebyggelse gjør bygging av parkeringskjeller vanskelig

Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål tillates det ikke parkering 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.

Retningslinjer:

*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 nr. 8)**

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 nr. 8)**

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

**§ 1.12 Utbyggingsavtaler (PBL § 11- 9 nr. 2)**

Utbyggingsavtaler kan inngås innenfor kommuneplanens avgrensning.

## § 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (PBL § 11- 9)

#### § 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11- 9 nr. 4)

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 (PBL § 11- 9 nr. 5)

Alle nye planområder skal sikres gode lekeplasser og uteoppholdsarealer. 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.

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.

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.

Privat uteoppholdsareal skal være minimum 50 m<sup>2</sup>, pr. boenhet, hvis ikke annet er bestemt.

Privat uteoppholdsareal pr. boenhet i boligkompleks/-blokk og terrasseblokk skal være minimum 10 m<sup>2</sup>. Minimum privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

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.

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

Egen privat atkomst kan regnes med i uteoppholdsarealet til egen eiendom. Areal benyttet til felles adkomst, for flere eiendommer, (minimum 3,0 meters bredde), skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

#### Boligformål:

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

Sentrumsformål:

Det skal avsettes plass til småbarnslekeplass (i form av sandlekeplass) på min. 50 m<sup>2</sup> for inntil 50 boliger. Småbarnslekeplass skal anlegges i maks 100 m gangavstand fra boligene, og der det er mulig å løse 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.

For 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.

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 reguleringsplaner. I byggesaker skal det foreligge før byggetillatelse kan gis.*

**§ 2.2 Boligbebyggelse****§ 2.2.1 Utbygging/ fortetting i boligbebyggelse (PBL § 11- 9 nr. 5)**

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 **varierte enebolig/småhusbebyggelse** og ligger **sentralt i kommunen**. I områdene merket "A" skal ikke grad av utnyttning overstige 35 % BYA. For reguleringsplaner innen disse områdene skal kommuneplanens arealdel overstyre reguleringsbestemmelsene vedrørende grad av utnyttning.

b) Boligformål merket "B" på plankartet er bebygd med **varierte enebolig/småhusbebyggelse**. I områdene merket "B" skal ikke grad av utnyttning overstige 30 % BYA. For reguleringsplaner innenfor disse områdene skal kommuneplanens arealdel overstyre reguleringsbestemmelsene vedrørende graden av utnyttning. Dette gjelder med mindre annet er fastsatt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan, vedtatt etter 01.01.1999.

c) Boligformål 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 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 utnyttning overstige 40 % BYA, der ikke høyere utnyttelse følger av reguleringsplan.

**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 uthulet gjennom mange dispensasjoner.*

*Fortetting vil derfor kreve varierende hensyn.*

- *Ved beregning av grad av utnytting skal all bebyggelse regnes med.*
- *Dersom garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset skal likevel framtidig garasje tas med i en BYA- beregning. Som standard garasjestørrelse/ biloppstillingsplass regnes da 18m<sup>2</sup> 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 (PBL § 11- 9 nr. 5)**

Garasjer skal ikke overstige mønehøyde på 5,0 meter og gesimshøyde på 3,1 meter.

Bebygd areal må ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke rom for varig opphold på loft for garasjer.

Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, må avstanden fra garasje til vei være min. 5,0 m. slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten.

Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, må avstanden fra garasje til vei være min. 2,0 m. for snøopplag ved brøyting av veien.

**§ 2.3 Ny fritidsbebyggelse (PBL §§ 11- 9 nr. 3, 4, 5 og 11– 10 nr. 2, 3)**

Tomtestørrelsen skal være minimum 1500 m<sup>2</sup>.

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.

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

Det skal sikres godkjente vann- og avløpsløsninger ved utarbeidelse av reguleringsplan.

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

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

## § 2.4 Sentrumsformål

### § 2.4.1 Krav til utforming av bebyggelse og omgivelseskvalitet (PBL § 11- 9 nr. 5)

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.

Ved små utbedringer/ utvidelser av eksisterende boliger som er bygd før 2007 gjelder ikke minimumsgrensene for bebygd areal (% - BYA) som er angitt over.

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

Bebyggelsen skal orienteres mot gate. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt. Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk, og ved oppdeling av lange fasader.

Minimumskravet for tilbaketrekking 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.

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

Det tillates næringsvirksomhet som ikke medfører sjenanse i form av lukt, støy og støv eller fare for omgivelsene.

Det tillates etablering og utvidelse av kjøpesentre.

#### 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.

## § 2.5 Næringsbebyggelse

### § 2.5.1 Utbygging av fremtidig næringsvirksomhet (PBL § 11- 9 nr. 5)

Det tillates ikke etablering av varehandel med unntak av Mileområdet, der det tillates etablering av plass- og arealkrevende handel.

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, utelagringsplass med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v.

Bestemmelsene i § 2.5.1 gjelder ikke for området på Ryghkollen før innsigelsen er avklart i Miljøverndepartementet.

#### 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.*

### § 2.5.2 Utbygging av nåværende næringsvirksomhet (PBL § 11- 9 nr. 5)

Ved søknader om utbygging og ombygging skal forholdet mellom ny og gammel bygningsmasse tydelig dokumenteres.

På nåværende næringsområder tillates ikke nye handelsetableringer med unntak av:

- 1) Områder innenfor sentrumsavgrensningen for Mjøndalen og Krokstadelva
- 2) Områder innenfor sentrumsformålene på Steinberg og i Solbergelva

#### 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.*

### § 2.5.3 Næringsvirksomhet innenfor sentrumsavgrensningen (PBL § 11- 9 nr. 5)

Innenfor byggeområder for næring tillates:

- Forretninger
- Kjøpesenter
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Industri (lettindustri)

Bygg tillates oppført med maks 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.

## § 2.6 Byggeområde for offentlige eller privat tjenesteyting

### § 2.6.1 Krav til bebyggelse (PBL § 11- 10 nr. 3)

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).

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

#### Retningslinje:

*Byggehøyder skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.*

## § 2.7 Råstoffutvinning

### § 2.7.1 Plankrav (PBL § 11– 9 nr. 1)

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

#### Retningslinje:

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

## § 2.8 Idrettsanlegg

### § 2.8.1 Krav til bebyggelse (PBL § 11– 9 nr. 1)

Se for øvrig generelle plankrav/ fellesbestemmelser i § 1.

#### Retningslinje:

*Idrettsanlegg kan angis med konkret type anlegg.*

### § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 3.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 11- 9 nr. 3 og 5)

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

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

#### § 3.2 Byggegrenser langs jernbane (PBL § 11- 9 nr. 3 og 5)

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

#### § 3.3 Krav til offentlige trafikkareal og gaterom – innenfor områder avsatt til sentrumsformål (PBL § 11- 9 nr. 3 og 5)

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

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 trafiksikre forhold for sykkel- og gangtrafikk bør det anlegges fartsdempende tiltak i gater regulert til 30 km/t. Der disse gatene er sammenfallende med busstraséer skal fartsdempende tiltak så langt som mulig tilpasses for buss og utrykningskjøretøyers behov.

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

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:

*Veger og gater skal bygges opp i tråd med kommunalteknisk norm for vei, vann og avløp.*

*Overordnet prinsipp er at utforming av veger og gater legger til rette for følgende prioritering av trafikanter: 1. Fotgjengere, 2. Syklister, 3. Kollektivtrafikk og 4. Øvrig vegtrafikk.*

## § 4 GRØNNSTRUKTUR

### § 4.1 Grønnstruktur (PBL § 11- 9 nr. 6)

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. Parkmessig opparbeiding, utfylling eller snauhogst er forbudt.

#### 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 (PBL § 11- 9 nr. 6)

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 den overordnede grønnstrukturen hensyntas, 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 som utgangspunkt 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 (PBL § 11- 9 nr. 3)

Det tillates kun oppført bygninger og anlegg (inkl. p-areal) 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- OMRÅDER)

### § 5.1 Bebyggelse

#### § 5.1.1 Ny bebyggelse (PBL § 11- 11 nr. 1)

I LNF- områder tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytting 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- 11 nr. 2)

1. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterende boligbebyggelse kan tillates, men etablering av nye enheter er ikke tillatt.
2. I området merket **G** på arealkartet tillates to nye eneboliger; Spikerveien og en ny enebolig; Hagatjernveien.

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 m<sup>2</sup>.
- For garasjestørrelse skal arealplanens bestemmelser § 2.2.2 følges.
- På hver tomt skal det være min. 300 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jf ellers kravene i PBL § 28-7.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse skal vende vekk fra vannet/vassdraget.
- Til hver bi- leilighet skal det være min. 150 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal.
- Til hver hybel skal det være 50 m<sup>2</sup> 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- 11 nr. 2)

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan skje på følgende vilkår:

- Utvidelse kan ikke skje innenfor byggeforbudssonene i arealplanens bestemmelser § 6.1.
- Bebygd areal (BYA), inkl. boder/anneks inntil 80 m<sup>2</sup>. Ekskl. parkering/trafikkareal.
- Markterrasse inntil 30 m<sup>2</sup> 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.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse skal vende vekk fra vannet/ vassdraget.
- 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.*

## § 5.2 Jordloven

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

### § 6.1 Byggeforbudssoner (PBL § 11- 11 nr. 5)

Langs vassdrag gjelder følgende byggeforbudssoner:

- Langs Drammenselva: 50 m, med mindre annen avstand fastsettes i reguleringsplan
- Byggeområder 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 arealplanens bestemmelser § 5.1.2 og 5.1.3
- Vernede vassdrag langs bekker: 75 m.
- Øvrige LNF- områder langs bekker: 50 m.

I byggeforbudssonene tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 20- 1 og 20- 2. Forbudet gjelder også landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruk.

For arealer avsatt til byggeområder skal det innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag ikke tillates bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 20- 1 og 20- 2 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.*

### § 6.2 Vegetasjon i byggeforbudssonene langs vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)

Eksisterende vegetasjonsbelter i byggeforbudssonene langs vassdrag skal bevares. Nødvendig skjøtsel kan utføres, dersom det ikke kommer i konflikt med biologisk mangfold. Snauhogst er forbudt.

#### 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 byggeforbudssoner langs vassdrag (PBL § 11-11 nr. 6)**

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)**

### **§ 7.1 Hensynssone – Flom fra Drammenselva (PBL § 11- 8, bokstav a))**

Bebyggelse i flomutsatte områder fra Drammenselva, se hensynssonekartet for flom, kvikkleire/skredfare og steinsprang, skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200 års flommen", jfr. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10). For flomutsatte arealer tillates det ikke nye bygg under kotehøyde angitt i vedlegg 1, tabell 4. Tabellen tar utgangspunkt i beregnet 200-års flom, jfr. "NVEs Flomsonekart, 2005, prosjekt Drammen".

Garasjer, lagerskur, uthus og liknende skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "20" årsflom, jfr. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10). Se vedlegg 1, tabell 4 for anbefalte kotehøyder.

### **§ 7.2 Hensynssone – Områder utsatt for flom fra sidevassdrag (PBL § 11- 8, bokstav a))**

I områder utsatt for flom fra sidevassdrag, se hensynssonekartet for flom, kvikkleire/skredfare og steinsprang, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn på flomproblematikk. Nødvendige sikringstiltak/ avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger. Sikkerheten må ivaretas på tilsvarende måte som for 200 års flom fra Drammenselva, jfr. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10).

Garasjer, lagerskur, uthus og liknende skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "20" årsflom, jfr. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10). Se vedlegg 1, tabell 4 for anbefalte kotehøyder.

### **§ 7.3 Hensynssone - Kvikkleire/skredfare (PBL § 11- 8, bokstav a))**

Kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger er gjengitt i vedlegg 1, tabell 5, se hensynssonekartet for flom, kvikkleire/skredfare og steinsprang. 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.*

**§ 7.4 Hensynssone – Steinsprang (PBL § 11- 8 bokstav a))**

I områder utsatt for steinsprang, se hensynssonekartet for flom, kvikkleire/skredfare og steinsprang, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak/ avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

**§ 7.5 Hensynssone – Høyspent kraftlinje over 50 KV (PBL § 11- 8 bokstav a))**

Traseen er avmerket 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.

**§ 7.6 Hensynssone – nedbørsfelt rundt drikkevann (PBL § 11- 8 bokstav a))**

Tiltak skal behandles etter Forskrift om vannforsyning og drikkevann (Drikkevannsforskriften), i tillegg til plan- og bygningsloven.

## VEDLEGG 1 - TABELLER

**Tabell 1**

**Lekeareal for boligbebyggelse:**

Type lekeareal	Småbarns-lekeplass	Nær-lekeplass	Grende-lekeplass
<b>Min. Areal</b>	100m <sup>2</sup>	1,5 daa evt. 3x min 0,5 daa	5 daa evt. 2x min 2,5 daa
<b>Max. Avstand</b>	50 m fra boligen	150 m fra boligen	500 m fra boligen
<b>Ant. boenheter</b>	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.

**Tabell 2**

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

BOLIGTYPE	Oppstillingsplasser		
	Sykkel	Bil	
	Alle områder	X	Y OG Z
< 55 m <sup>2</sup>	1,0	1,0	1,0
55 – 100 m <sup>2</sup>	2,0*	1,25	1,5
> 100 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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		

**Sikkerhetssoner – flomsikring for 20- årsflom (gjelder for garasjer o.l– se § 7.1):**

Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.
20	2,5	29	3,2	47	3,6	63	3,7
21	2,7	33	3,2	48	3,6	65	3,7
22	2,7	34	3,2	50	3,6	68	3,8
23	2,7	35	3,2	53	3,7	70	3,8
24	2,8	36	3,3	54	3,7	74	3,8
25	2,8	37	3,4	56	3,7	76	3,8
26	2,9	38	3,5	59	3,7	78	3,8
27	3,1	44	3,6	60	3,7	80	3,8
28	3,1	46	3,6	62	3,7		

Tabellene tar utgangspunkt i beregnet 20 og 200-års flom, jf. "NVE: Flomsonekart 2/ 2005, prosjekt Drammen". NVEs flomsonekart over 20 og 200-årsflom av 28.02.2005, eller sist oppdaterte utgave.

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

**Tabell 5****Skredfare- Kvikkleiresoner i Nedre Eiker, jf. NGIs rapport om "Program for økt sikkerhet mot leirskred. Evaluering av risiko for kvikkleireskred Nedre Eiker kommune" 02.06.05:**

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.

**VEDLEGG 2:****OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM HAR JURIDISK VIRKNING**

<b>PLAN-ID</b>	<b>PLANNAVN</b>	<b>IKRAFT. DATO</b>
19670003	KR 10, Stenseth skog	19671012
19690002	KR 12, Krokstadelva ungdomsskole (Eknes U)	19690822
19730001	MJ 10, Åkerbråtan	19730314
19730002	KR 14, Bommenfeltet	19730223
19740003	SO 18, En del av Solbergs spinderis eiendom	19740809
19750001	MJ 11, Åsen	19750818
19750004	KR 16, Gangvei Stenseth - Eknesjordet	19751218
19770004	SO 19, Vinneskryssset	19770121
19780002	MJ 13, Hatten	19780303
19780003	MJ 15, Nedre Krok	19781123
19780004	KR 17, Bommen Felt G og H	19780529
19780005	KR 15.05, Stenseth terrasse, delfelt 3a2	19781108
19780006	MJ 13.01: Hatten, tillegg til GBNR 23/250	19781108
19790001	MJ 11.01, Åsen; GBNr 18/65, 172, 109 og 204	19790523
19790003	SO 21, Området Hallingstadvn - Batterivn	19790129
19790004	KR 21, Krokstadbekken -Brekke	19791228
19790006	SO 18.05, Deling av eiendom Hovlandhagen, GBNr 45/1016	19791107
19800001	MJ 11.03; ÅSEN; FELT G - NORD	19801105
19800002	MJ 17, Åsen; Felt G (overlapping) Endr. av MJ 11	19800509
19800003	MJ 21, Korsgården; del av GBNr 16/9	19800609
19800006	SO 25, del av Solbergmoen	19800208
19800008	KR 21.01, trasè for sandstranda over GBNr 30/139	19800513
19800009	KR 21.01 A, Del av eiendommen GBNr 30/139	19800827
19800010	KR 21.02, GBNr 30/13 med mve.	19801210
19810001	MJ 14, Solløs	19810407
19810002	MJ 11.09: Åsen, del av GBNR 18/87 og 18/218, grensejustering	19811015
19820002	MJ 11.06, Åsen; Hestmyrveien - Øst	19820428
19820003	MJ 25, Ny E76, Mjøndalsbekken - Evja	19820629
19820007	KR 23, Bruforbindelse Mjøndalen- Krokstadelva	19820628
19820009	MJ 23.02; Mve av reg.plan for Åsen Skoleidrettsområde	19820811
19830001	MJ 11.07, Åsen - del av felt H og del av GBNr 18/151, 152	19830907
19830003	MJ 31, trasè for gangvei; korvaldvn- Bråtavn	19831004
19830004	MJ 30, Heimen, GBNr 14/108 m.fl	19830412
19840001	MJ 19, Rygh gravlund	19840822
19840002	MJ 22, Området Stadion - Vassenga	19840109
19840003	MJ 26, Opheimjordet, del av GBNr 16/10, 23 m.fl	19840730
19840004	MJ 28, Del av Viken søndre GBNr 14/22 m.fl	19840508
19840006	SO 27, Inor og Aaserud industriområde	19840430
19840007	KR 21.05, Schreiner Fleischers eiendom	19841114
19840009	SO 18.09; Solbergåsen III, parkeringsplass på deler av GBNr 45/1296	19840815
19850001	Mj 33; Rygh mellom, GBNr 10/1 m.fl	19850522
19850002	MJ 34, Rygh øvre, GBNr 14/5 og ny adkosmt til Rygh Gravlund	19851120
19850003	MJ 23, Åsen skoleidrettsområde	19850327
19850004	MJ 14.01, Solløs (Kryssomr. Solløst - Skoglygt)	19850619
19850005	MJ 25 A, Rosendal skole	19850424
19850006	ST 12, Nye E76, Evja - Øvre Eiker grense (Rv11)	19850220
19850007	ST 12.01, Området Kilen - Samuelsen	19851218
19850010	SO 15.01, Parkeringsplass Solberg barnehage	19850918
19860001	MJ 11.08, Åsen felt J	19860122
19860002	MJ 11.12, Åsen felt E2 (Kløversvn, Tiriltunga)	19860430
19860003	MJ 24, del av Krok	19860122
19860005	KR 05.04, Eknes Nordre, del av GBNr 39/1 (Ole J Eknes)	19860423
19870001	MJ 11.10, Åsen Felt BC (BekkemoenLinneaveien)	19870617

PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
19870004	KR 15.16 Stenseth terrasse: delfelt 1 D	19870624
19870005	KR 05.04.01 Eknes Nordre del av GBNR. 39/1	19870624
19880002	KR 15.18, Stenseth terrasse, Delfelt 1E	19880511
19880003	SO 34, Bentsenjordet, GBNr 50/2 Buskerudveien	19880309
19880004	SO 09, Eiendommene GBNr 45/270 og 45/22	19880113
19880005	SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692	19880914
19880006	KR 21.06, Eiendommen GBNr 30/140	19880413
19880007	KR 30, Steinbrudd	19881019
19890001	MJ 29, Granlia GBNr 18/4 og 18/93	19891018
19890003	MJ 27, Omr Rypejordet-Vinkelgt. GBNr 16/3	19890215
19890004	MJ 20.01, Korvaldsaga	19890920
19890005	ST 13, Steinberg vest 1	19910104
19890006	SO 32, Solbergelva vest	19890419
19890008	SO 33, Ollenga Nord	19890524
19890009	KR 24, Gosen - Langeløkka	19890215
19890011	SO 18.07 Omgjøring av tomt til boliger (Gbnr: 45/530, 387, 298 og 549)	19890628
19890012	MJ27.02; Omr Rypejordet - Vinkelgata GBNr 16/3	19881123
19890013	MJ 29.02; Mve av Granlia GBNr 18/4 og 18/93	19891122
19900001	MJ 04.01, Miletjern	19901121
19900003	MJ 49; Drammensveien 70; gbnr. 10/140	19900919
19900005	SO 18.08 Omreg. av privat fellesareal til boligformål, Gbnr.: 45/55	19900221
19900006	KR24.04 Gosen -Langløkka, del.plan omr. B7 og deler av omr. B5	20090620
19900007	MJ 39.01, Åsen trinn	19900919
19910001	SO 34.01, Beby.plan for Bentsenjordet	19911016
19910002	KR 27, Mikkelsåsen- St.hansberget	19910828
19910003	KR 26, Langrand - Krokstadveien, med endr av 05.12.1996	19910828
19910004	KR 28, Krokstadjordet	19910828
19910005	KR 29, Enga - Rundtom	19910828
19910008	KR 12.01, tomt for boligfellesskap for psykisk utviklingshemmede	19910423
19910009	YT 02, Gangvei Ytterkollen	19910320
19920001	MJ 05, Mile fyllplass	19920819
19920002	MJ 20.02, Arbeidergata 31-33 m.fl	19920401
19920003	SO 38, Kabelferje Langesøy - Bekkevolden	19920318
19920005	KR 31, Nedre Eiker kirkegård	19920520
19920006	KR 24.03, Omreg. av bebyggelse "Tyristubben" Langløkka BK4	19920219
19920007	KR 25.01.01; (KR 25 C) Del av gbnr 36/2, "Flisa"	19920219
19920008	MJ 20.08, Omregulering av gbnr. 15/219 og 15/119	19920603
19920009	MJ 40.01, Veiakroken GBNr 23/319	19920603
19930001	MJ 35, Ryghkollen	19931020
19930002	MJ 20.03, Drammensveien 2 GBNr 15/104	19930203
19930003	ST 13.01, Eiendommen GBNr 30/41 Steinberg	19930217
19930004	SO 37, Solbergkollen GBNr 45/1 m.fl	19920130
19930005	SO 37.01, Solbergkollen GBNr 45/1 m.fl	19931117
19930006	KR 24.02, Felt BK5, Smørbukken	19931117
19930007	KR 25.01.02; Flisa øst, del av gbnr. 36/2	19931201
19930008	MJ29.01; GRANLIA, omr. mellom GBNR.:18/289 og 18/290	19931006
19940001	SO 10.09; Hellebekkveien, Vinnes, gbnr.:49/56	19940504
19940002	SO 27.01, Området Aaserud - Øst	19940817
19950001	MJ 25.03, Kryss RV11, Mjøndalen industriområde	19950615
19950002	YT 01, RV 11 Mjøndalen - Drammen	19951115
19960001	MJ 27.01, Endring av eiend. GBNr 16/3	19961107
19960002	MJ 37, Området Strandveien - Øst (med grensejustering)	19911120
19960003	KR 15.13, Sentrum Stenseth terrasse omr. skole - forretning	19961016
19960005	KR 24.01, Langløkka nord- boligomr. ved Nordlysveien	19961211
19960006	KR 26.01, Lifa	19961016
19960007	MJ 20.06, Vikkollvn 1, GBNr 15/207	19960417
19960008	MJ 30.02: Del av HEIMEN, gr.just. GBNR 14/382 og 14/383	19960919

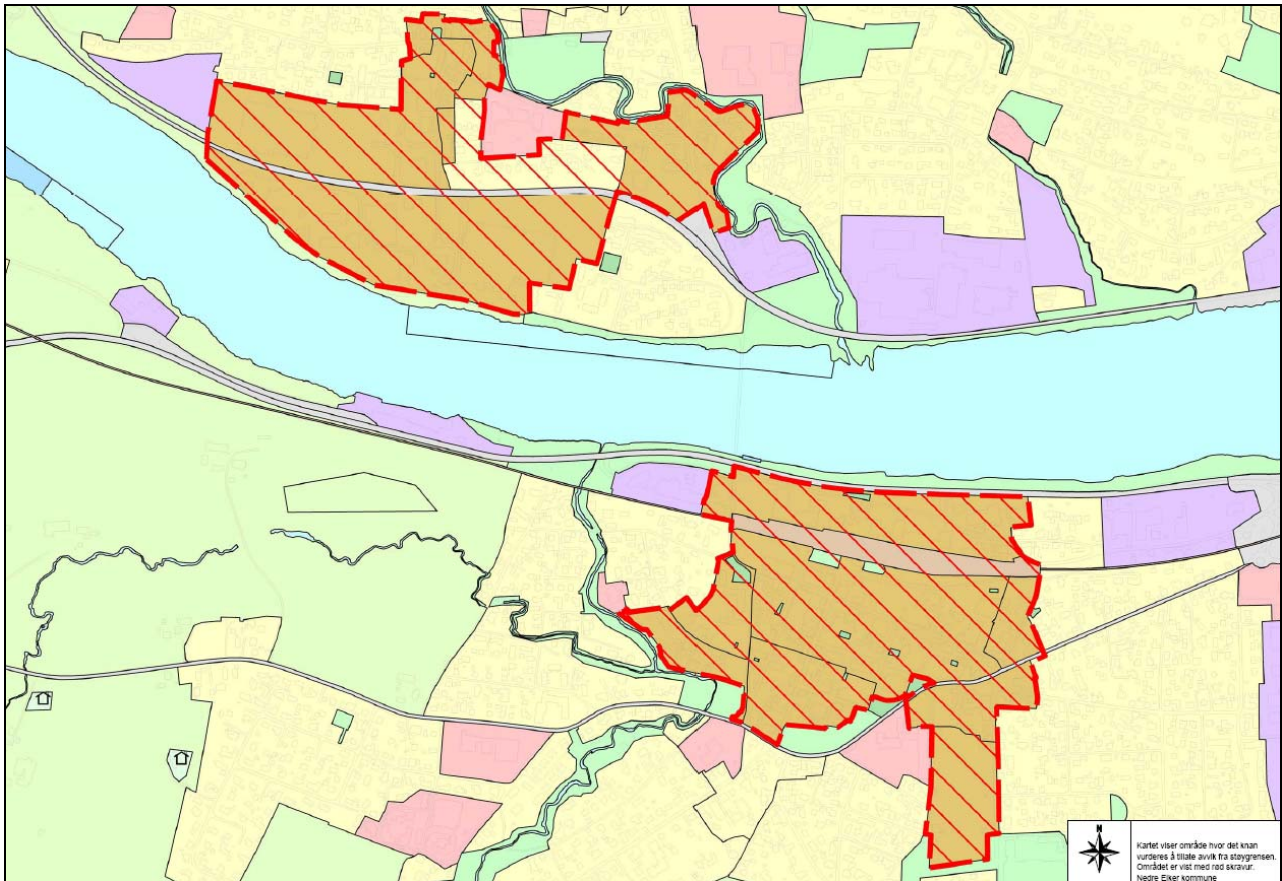
PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
19970003	MJ30.03, Del av HEIMEN, gr. Just GBNR: 14/382 og 14/381	19970304
19970004	MJ 36, Badeplass Dalevika Hagatjern	19970514
19970005	KR 15.18.01; Stenseth terrasse; endr. Av del av bebyg.pl. for felt E1 - felt DFG1	19970402
19970006	SO 39, Spinneriet, del av Gbnr 45/1 (spinnerisletta)	19971001
19970008	KR 21.07, Parsell av GBNr 36/1, omgjøring til boligformål	19971112
19970009	KR 33, Bekkebo, "DOB- garasjen" (endr. KR 21)	19970919
19970010	KR 24.06 Omregulering-tilleggsareal til gbnr. 40/151, Eventyrveien 26	19971105
19970012	KR 29.02; MVE av reg.plan for Enga- Rundtom	19970415
19970013	MJ 04.01.01; Mve av regplan for Miletjern	19970916
19980001	MJ 02, Mjøndalen industriområde, GBNr 10/142	19980513
19980002	MJ 20.04, Industrigaten 1 og 3, GBNr 14/176,179	19980610
19980004	KR 36, Skogly - Prestebråtan	19980513
19980009	MJ 50, Ryghkollen, massetak Syd	20030305
19980010	MJ 42, Papyrusveien GBNr 8/5	19980415
19980011	KR 24.01.01; LANGLØKKA NORD - ENDR. AV VEISYSTEM I UTBYGG.TRINN 3	19980617
19980012	KR 24.01.02; Langløkka nord - friområde Soria Moria	19980415
19980013	SO 21.01 Ny atkomst til GBNr. 45/85 fra Hallingstadveien	19980415
19980014	MJ 11.10.02; Mve av reg.plan for Åsen, Felt B/C	19980706
19990001	MJ 11.10.01, Åsen Barnehage, endring av endr. Reg. plan for Åsen	19990818
19990002	MJ 22.01, Vassenga idr.park omr. vest	19991013
19990005	ST 17, Havna GBNr 33/3	19991110
19990006	ST 19, Nersetterv GBNr 29/12	19991110
19990007	SO 40, Vinnes lille GBNr 49/7 m.fl	19990929
19990008	SO 41, Killingrud ungdomsskole	19990818
19990014	MJ 32.02; Endr av bebyg.plan Bakkefeltet, del 1, i Mjøndalen	19990310
19990015	SO 42, del av GBNr 48/8 Vinnes Nordre	19990915
20000002	ST 12.02, Nedre Skistadvei, GBNr 29/176 m.fl	20000816
20000003	ST 18, Tangen	20000816
20000004	YT 03, Daler kryssningsspor	20000412
20000005	YT04, Nøland gartneri	20041201
20000008	SO 44, Evjen, Gbnr. 43/5	20060820
20000009	SO49, Solbergsenteret	20060820
20000010	KR 25.02, Wollhjørnet	20000816
20000011	MJ 25.01.01, GS vei ved Drammenselva langs E 134	20010214
20000012	MJ 44.01.01: Eplehagan	20011031
20010001	ST 12.03, Nedbergveien 4, GBNr 29/5	20010321
20010002	MJ 44.01, Eplehagan	20011031
20010006	ST 20; Tunveien GBNR 33/18	20070821
20010007	SO 43; Solbergveien del av GBNr 45/1	20080402
20010008	MJ 15.02, Krokstien GBNr 23/6	20040421
20010009	KR 21.08, Stenbergkroken, del av 36/1	20040818
20010010	MJ 35.01; Reg.plan Gevelt grustak, betongblandestasjon	20050525
20010011	MJ 25.03.01, AS Norske Shell, Bensinstasjon GBNr 8/162	20011010
20010012	KR 15.10B.02, Plutobakken, oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere	20010214
20020001	SO 35: Spinneribråtan	20020109
20020003	MJ 32.03; Øvre Bakkefeltet – delfelt B2	20090128
20020007	KR 24.07; Nedre Gosen (Fjerne veg M. Løvstad)	20040421
20020009	KR 21.4.01, Krokstad cellulose, Gbnr.: 36/125 "Kokeriet!	20040211
20020010	SO 28.02; Gbnr. 48/94, m.fl., reg.endr.	20031029
20020011	SO32.03; Solbergelva vest, Vei 3, ny trasè adkomst til Spinneribråtan boligfelt	20020925
20030001	KR 22.01 Årbogen, Omlegging av Ulevannsveien	20040922
20030004	MJ 54: Reguleringsplan for Portåsen golfbane	20080227
20030005	SO 48; Ulverudgata, Solbergelva	20040922
20030009	SO 46; Gamle Vinnesgate, GBNr 50/21	20030514
20030010	KR 24.01.03; Langløkka nord - Felt B10	20030730
20030011	KR 25.02.01, WOLLHJØRNET, endring av KR 25.02	20031007
20040001	KR 25.05 Bruveien, GBNr 30/174	20050209

PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
20040007	KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport as) gbnr 37/3, 37/133 m.fl	20080507
20040008	KR 15.01.01 - Stenseth terrasse, delfelt 6 (Mve)	20040923
20040011	KR 21.09, Reg.plan for Krokstadbekken - Brekke	20050223
20040014	MJ 55, Nordre Viken, Gbnr: 15/1	20100414
20040015	KR 25.07; Kjerraten 4 – 10 (tidligere kalt Sparebanken Øst, Tråkka)	20100127
20050001	ST 21 Reg.plan for Gbnr. 33/0034, Tømmerveien, Steinberg	20100127
20050002	MJ 36.01, Badeplass Dalevika - Hagatjern	20050222
20050005	SO 52, Adkomst Åserud Næringsområde	20060614
20050006	MJ 02.02 Industriområde 2- adkomst Orkidéhøgda	20050609
20050013	MJ 05.01, Mile fyllplass - gangvei langs Sagaveien	20050812
20050016	MJ 20.07.01; Maskinstasjonstomta (Kalkovntomta)	20060614
20050018	KR 29.01, Enga-Rundtom	20060210
20050019	MJ 46.01, Reg.plan for Bråta bo og aktivitetssenter mve, hovedplan	20050712
20050021	SO 33.01: REG.PLAN FOR OLLENGA (INKL MYRABAKKEN)	20080827
20050027	MJ 20.11, Reg.plan for Arbeidergata 17	20100519
20060002	MJ 57, Veiatun, gbnr. 23/70 og del av 23/1	20090401
20060003	MJ 47.01.01 Gbnr. 19/04, Sikoriveien	20060707
20060008	SO 56 Gamle riksvei 127, Solbergelva (Shell)	20100127
20070001	KR 21.10 Stenberghaugen barnehage, del av gbnr.: 36/1	20070613
20070004	MJ 11.16.01; Hestmyra II GBNR 8/177 m.fl.	20070925
20070005	SO 58; Solbergmoen barnehage	20080402
20070006	SO 40.01; Vinnes Lille, Gbnr. 49/7 m.fl.	20100311
20070011	MJ 26.02; Mve av reg.plan for Opheimjordet, GBNr 16/3 m.fl,	20080926
20070013	MJ 22,02, Mjøndalen stadion	20100414
20070014	MJ 23.01; Reg.plan for Åsen skoleidrettsområde GBNR 18/53	19890125
20070015	MJ 45.01; MVE av Drammensveien GBNR 08/0252, 253 og 254	20080514
20080001	SO 59, Hovedadkomst Øvre Solbergelva	20101215
20080010	MJ 02.04, Gang- og sykkelvei: Orkidehøgda – Fjerdingsgen	20100127
20090006	KR 23.02, Regplan for Gamle Riksvei 196 A og B	20100127
20090010	KR 05.05.01.01, mve av reguleringsplan for Eknes, Gbnr. 39/1 og 40/4	20090512
20090011	KR 05.07.01, Mve av regplan for Gamle Riksvei 228 (Spar dagligvare)	20090520

### VEDLEGG 3

#### NYTTIG INFORMASJON I FORBINDELSE MED BYGGESAKER/ REGULERINGSPLANER

- a) De fleste byggesaker krever situasjonsplan utstedt av geodataavdelingen i kommunen.
- b) Ved søknad om bolighus skal det på situasjonsplanen, som følger byggesaken, være vist plassering av garasje (evt. framtidig), samt oppstillingsplass og avkjørsel.
- c) I områder avsatt til sentrumsformål skal situasjonsplan/utomhusplan vise all arealbruk, inkludert tilstøtende fortau, byggehøyder, trafikkareal, utomhusareal, parkering, grønnstruktur, støytiltak m.m.
- d) 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 tomte være opparbeidet i henhold til utomhusplanen.
- e) Ved søknader om tilbygg/ påbygg, skal det tydelig framgå hvilke forhold som er planlagte og hvilke forhold som er eksisterende.
- f) 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
- g) Jernbaneloven må samtykke ved byggetiltak nærmere jernbanen enn 30 m, jf. Jernbaneloven.
- h) Vegvesenet må samtykke ved tiltak nærmere enn 100 m fra senterlinje E 134 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.

**VEDLEGG 4 – ILLUSTRASJONSKART FOR STØYGRENSE****VEDLEGG 5 – ILLUSTRASJONSKART MED SENTRUMSAVGRENSNINGEN FOR MJØNDALEN OG KROKSTADELVA**