



NEDRE EIKER
KOMMUNE

VEDLEGG 3

Kommuneplan 2007 - 2018

Bestemmelser til arealdelen

HØRINGSFORSLAG

**Kommunestyrets vedtak
av 14.06.06 (PS 49/06)**



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Laila Sagerøy

Direkte tlf.: 32 23 26 32

Dato: 15.06.2006

L.nr. 13091/2006 - Arkiv: 2004/123 - 141

INNHOLDSFORTEGNELSE

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 bebyggelsesplan.....	5
2. Byggeområder.....	6
2.1 Fellesbestemmelser byggeområder.....	6
2.2 Byggeområder for boliger.....	7
2.3 Senterområder i Solbergelva og Steinberg.....	11
2.5 Erverv.....	12
2.6 Offentlige bygninger og allmenntilgjengelig formål.....	15
2.7 Friområder.....	15
3. Viktige ledd i kommunikasjonsystemet.....	16
3.1 Plankrav.....	16

3.2 Byggegrenser langs jernbane og vei	16
3.3 Kraftlinjer, kraftstasjoner	17
4. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF - områder)	17
4.1 Bebyggelse	17
4.2 LNF nåværende spredt fritidsbebyggelse	18
4.3 Jordloven	18
5. Vassdrag	18
5.1 Byggefurdssoner	18
5.2 Vegetasjon i byggefurdssonene langs vassdrag	19
5.3 Tilrettelegging for allmennheten i byggefurdssonene langs vassdrag	20
6. Område for råstoffutvinning	20
7. Flom – ras - sikkerhet	20
7.1 Flomsikring	21
7.2 Skredfare	22
7.3 Radonstråling	24
8. Dispensasjon	24
9. Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva	24
10. Kommunedelplan golf	24

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.

Disposisjon

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

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

Bestemmelser	Retningslinjer og definisjoner
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 bygningslovens § 20-4, 2. ledd.	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. 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
<p>1. Generelle plankrav</p>	
<p>1.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde PBL § 20-6 Stadfestede og egengodkjente reguleringsplaner med bestemmelser som fortsatt skal gjelde, fremgår av vedlegg 1</p>	
<p>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 plan- og bygningsloven §§ 81, 86a, 86b og 93, før det foreligger reguleringsplan. Dette kravet gjelder områder avsatt til utbyggingsformål, både eksisterende og planlagte.</p>	<p><i>For krav til reguleringsplan og utarbeidelse av plandokumenter vises det til:</i> <i>* Nedre Eiker kommunes Rutineperm for reguleringsplaner – Temaliste – Oversikt over viktige tema</i> <i>* Nedre Eiker kommunes krav til planmateriale som tiltakshaver må utarbeide</i></p>
<p>1.3 Krav til reguleringsplan i nåværende boligområde PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a) Ved fortetting med tomannsbolig og/eller mer enn en enebolig eller når fortettingen utløser krav om gangvei, lekeplass, støyskjerm eller andre vesentlige konsekvenser for nærmiljøet, skal ny reguleringsplan utarbeides, jfr. punkt 2.2.7. nedenfor. Ved fortetting på boligtomter større enn 2 daa skal planmyndighetene vurdere utbyggingspotensialet før tillatelse gis.</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Enebolig og tomannsbolig: Se definisjoner under punkt 2.2.4.</i> <i>Ved fortetting bør det vurderes hvorvidt tomta har et utbyggingspotensiale på mer enn en bolig og om det vil være tjenlig å utarbeide reguleringsplan for flere boliger før tillatelse gis.</i></p>
<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-/fellesvei 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 2.1.1 Universell utforming Universell utforming skal vektlegges i alle nye bygg, anlegg og opparbeidede uteområder. Det skal i nye reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innarbeides hensyn til alle brukergrupper, herunder grupper med nedsatt funksjonsevne.</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>2.1.2 Grønnstruktur I alle nye byggeområder skal det i reguleringsplan gjøres rede for hvordan eksisterende grønnstruktur skal bevares. Korridorer for sikring av grønnstruktur skal legges premisser for det øvrige planarbeidet. Det skal innarbeides hensyn til overordnet grønnstruktur i Nedre Eiker, 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>2.1.3 Estetikk- Hovedbestemmelse 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. Det stilles krav til god estetisk utforming av alle nye boligbygg, tilbygg, påbygg m.v.</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Estetikk- betegnelsen om læren om det skjøne i kunsten. Estetisk- i samsvar med skjønnhetslovene- smakfullt.</i> <i>”God estetisk utforming”- en harmonisk og smakfull utforming av byggverk i seg selv og i forhold til omgivelsene. Omgivelsene består av både menneskeskapte omgivelser- andre bygninger og anlegg, men ikke minst terrenget. Et bygg som underretter seg terrengets former uten for store inngrep, og som også forholder seg til den øvrige bebyggelsens formspråk uten likevel å tape sitt særpreg, vil bidra til en heving av områdekvaliteten og kan sies å ha ”en god estetisk utforming”</i></p>

<p>2.1.4 Formspråk, materialvalg m.m.. Bygningsmåte og hustype må tilpasses tomt, terreng og adkomstforhold. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindusutforming, fargebruk m.v. skal harmonisere det enkelte områdets karakter. Det tillates ikke materialer som har en sterk reflekterende virkning. Solcellepanel skal ha en skjermet plassering.</p> <p>Der det er aktuelt skal det tydelig framgå hvilke forhold som er planlagte og hvilke forhold som er eksisterende.</p> <p>Tilbygg/påbygg skal ha samme materialbruk (herunder også taktekkning/ fasadematerialer) som eksisterende bygg.</p> <p>Søknadsmaterialet skal være gjennomarbeidet og holde et faglig forsvarlig nivå. Forøvrig vises til bestemmelsenes kapittel 1.</p>	<p>Retningslinjer: <i>Påbygg, tilbygg og ombygging bør tilpasses hovedhusets volum og takform. Som hovedregel skal hovedhusets opprinnelige form komme klart fram etter endringene</i></p>
<p>2.1.5 Støy Ved planlegging av ny støyende virksomhet og utvidelse av eksisterende virksomhet, herunder støy i bygge- og anleggsperioden, skal det innarbeides tiltak som forebygger støyplasser i omgivelsene i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p> <p>Planlegging og utforming av byggeområder skal ta hensyn til eksisterende og planlagt støykilde i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p> <p>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.</p>	<p>Retningslinjer: <i>Det kan ved nye tiltak være aktuelt å kreve støyutredning for å sikre tilstrekkelig forebygging av støyplasser, jfr. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.</i></p> <p><i>Aktuelle tiltak for støyplasser er: skjerming ved eller nær kilden skjerming nær mottaker plassering og utforming av bygningsmassen tiltak på bygning</i></p> <p><i>Tiltak som reduserer støy ved eller nær kilden bør prioriteres.</i></p>
<p>2.2. Byggeområder for boliger PBL. § 20-4, 2. ledd bokstav b) og d)</p>	

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 terrengtilpassning, 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. Ved plassering av leke- og uteoppholdsarealer skal det legges vekt på å bruke områder med et nivå for bakgrunnsstøy på maksimum 45 dB. Strengere maksimumskrav kan settes.

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

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

Retningslinjer:

For turveidrag og grønnstruktur i tettsteder anbefales et støynivå under 45-50 dB. For nærfriluftsområder og friluftsområder anbefales et støynivå under 35-40 dB.

Definisjoner:

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

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

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

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

Ant. boenheter	150- 400 I større felter kreves en grende- lekeplass pr. 400 boliger.	40- 150 I større felter kreves en nærlekeplass pr. 150 boliger.	4- 40 I større felter kreves en småbarns- lekeplass pr. 40 boliger.	<p>Forøvrig vises til bestemmelsenes pkt 1.</p> <p>2.2.2 Utbygging/fortetting i nåværende boligområder</p> <p>a) Boligområdene merket (A) på plankartet er planmessig utbygde områder uten fortetningspotensiale. Her tillates verken nybygg, tilbygg eller påbygg. Unntak: Ubebygde enkelttomter som ligger igjen i nåværende boligfelt kan bebygges.</p> <p>b) Boligområdene merket (B) på plankartet er bebygd med åpen eneboligbebyggelse. Ved fortetting skal det til hver enebolig være min. 300m² 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 50m² uteoppholdsareal. I områdene merket (B) skal ikke grad av utnyttning overstige 20%BYA.</p> <p>c) Boligområdene merket (C) på plankartet er bebygd med varierte enebolig/småhusbebyggelse og ligger sentralt i kommunen. Ved fortetting skal det til hver enebolig være min. 150m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL § 69. Til hver bi- leilighet skal det være min. 50m² uteoppholds- og lekeareal. Til hver hybel skal det være 20m² uteoppholdsareal. I områdene merket (C) skal ikke grad av utnyttning overstige 30%BYA.</p> <p>d) Øvrige boligområder er bebygd med varierte enebolig/småhusbebyggelse. Ved fortetting skal det til hver enebolig være min. 250m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal. Til bi- leilighet skal det være 100m² uteoppholdsareal, og til hver hybel 30m² uteoppholdsareal, jfr. ellers kravene i PBL § 69. I disse områdene skal ikke grad av utnyttning overstige 25%BYA. Dette gjelder med mindre annet er fastsatt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan.</p>	<p>Retningslinjer:</p> <p>Til punkt c): Planens intensjon m.h.t. fortetting er å tillate en utnyttning som er mer i samsvar med dagens situasjon. For mange planers vedkommende er reguleringsbestemmelsene som omhandler grad av utnyttning blitt utulet gjennom mange dispensasjoner. For reguleringsplaner innen områdene merket (A),(B) og (C) skal kommuneplanens arealdel over styre reguleringsbestemmelsene vedrørende grad av utnyttning.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • All bebyggelse skal regnes med når grad av utnyttning 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
-----------------------	--	--	--	---	--

<p>e) For leiligheter i boligkompleks/ terrasse- og blokkleiligheter skal uteoppholdsareal pr. boenhet være minst 30m². Gode uteoppholdsarealer skal dokumenteres i hver byggesak.</p>	<p>garasje. For øvrig gjelder Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnyttning" ved beregning av grad av utnyttning.</p> <p>Definisjoner: Enebolig er et boligbygg med en klart definert hovedleilighet, men som også kan inneholde en mindre bi-leilighet/sokkelleilighet eller hybel. Bi-leilighet, sokkelleilighet eller hybel skal samlet ikke overstige 60% av hovedleilighetens bruksareal. Tomannsbolig er et boligbygg med to tilnærmet like store leiligheter (> 60% av hovedleilighet) Hybel er selvstendig 1-roms boenhet innenfor en enebolig. Hybel kan være inntil 30m² bruksareal og inneha eget bad, kjøkken og egen inngang. BYA er det arealet boligen dekker i % av tomtearealet. Det er boligens areal utvendig målt med tillegg av overdekket areal som er understøttet av søyler.</p>								
<p>2.2.3 Garasjestørrelse ved fortetting i nåverende boligområder Garasjer tillates ikke med mønehøyde over 4,5 m over ferdig planert terreng, eller med bebyggd areal over 50m². Det tillates ikke bruksareal på loft for garasjer.</p>	<p>Ved beregning av bruksareal etter NS3940 skal det sees bort fra hanebjelker og takstoler. Bruksareal måles uavhengig av tilgjengelighet.</p>								
<p>2.2.4 Krav til parkering I nye reguleringsplaner for boligområder og uregulerte boligtomter er minimumskrav til parkering inkludert gjesteparkering, følgende:</p> <table border="1" data-bbox="1219 1711 1385 2089"> <thead> <tr> <th>Boenhetens størrelse</th> <th>Bil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2 rom</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>3 rom</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>4+ rom</td> <td>3,0</td> </tr> </tbody> </table>	Boenhetens størrelse	Bil	1-2 rom	1,5	3 rom	2,0	4+ rom	3,0	
Boenhetens størrelse	Bil								
1-2 rom	1,5								
3 rom	2,0								
4+ rom	3,0								

<p>I nye reguleringsplaner skal det tas hensyn til behov for felles sykkelparkering.</p> <p>2.2.5 Unntak fra krav til reguleringsplan ved fortetting på nåværende, utbygd boligtomt på areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel</p> <p>Det stilles ikke krav om reguleringsplan ved utbygging av en ny enebolig på allerede utbygd boligtomt dersom tiltaket er innenfor BYA og i samsvar med punkt 2.2.2 ovenfor. Tomannsbolig utløser krav om reguleringsplan.</p> <p>Det vises for øvrig til punkt 1.3.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i></p> <p><i>Det bør spesielt legges vekt på gode uteoppholdsarealer ved fortetting.</i></p> <p><i>Framtidig fradeling/seksjonering bør vurderes ved fortetting. Før enkelttomter fradeles kan det stilles krav om tomtedlingsplan eller reguleringsplan som omfatter flere tomter, både fremtidige og nåværende.</i></p> <p><i>Dette gjelder særlig i tilfeller der det er naturlig å se adkomst til flere tomter i sammenheng.</i></p>
<p>2.3 Senterområder i Solbergelva og Steinberg</p> <p>PBL § 20-4, 1.ledd nr. 1</p> <p>2.3.1 Bruksformål</p> <p>Innenfor formålet senterområde tillates alle byggeformål unntatt erverv – industri og lager.</p> <p>Etablering av virksomhet med salg av plasskrevende varer tillates ikke.</p> <p>Grunnplan/førsteetasje 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 gjøre om til næringsarealer.</p>	

<p>2.3.2 Utnyttingsgrad og byggekra</p> <p>Maksimum bebygd areal, BYA, er 50 %. Bygg tillates oppført i maksimum 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje. Maksimalt tillatte mønehøyde er 12 m, og maksimalt tillatte gesimshøyde er 14 m. Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke. Ny bygningsmasse skal tilpasses eksisterende bygningsarkitektur.</p> <p>Situasjonsplan skal vise all arealbruk inkludert tilstøtende fortau, byggehøyder, trafikkareal, parkering, grønstruktur, støytak m.m.</p>	
<p>2.3.3 Parkering</p> <p>Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis legges under grunnplan. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering. Antall sykkel- og biloppstillingsplasser skal tilpasses lignende formål beskrevet i bestemmelsenes punkt 2.5.6 og 2.2.4.</p>	
<p>2.5 Erverv</p> <p>PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>	<p><i>Definisjoner:</i></p> <p><i>Erverv er område med formål forretning, kontor, industri og lager.</i></p>
<p>2.5.1 Utbygging av fremtidige ervervsarealer</p> <p>PBL § 20-4, 2.ledd bokstav b).</p> <p>Ved søknader om utbygging skal situasjonsplan tydelig vise skjermingsarealer og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot vei. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkarealer, utlagingsplasser med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i></p> <p><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 grønstruktur på nye ervervsarealer, særlig i randsoner mot annet formål.</i></p>

<p>2.5.2 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>Førøvrig vises til bestemmelsenes pkt 1.</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 grønnsstruktur på ervervsarealer bør i størst mulig grad bevares, særlig i randsoner mot annet formål.</i></p>
<p>2.5.3 Utlite bruksformål På følgende ervervsområder tillates ikke etablering av detaljvarehandel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Framtidig ervervsområde, Rygh grustak. 2. Ervervsområder i Solbergelva (tidl. Inor og Åserud) 3. Ervervsområde på Solbergmoen (Vegsentralen) 4. Mjøndalen industriområde øst for E-134. 5. Solberg spinderi. <p>Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon e.l. kan tillates.</p> <p>Salg av plasskrevende varer kan skje i randområdene til sentrumsområdene i Mjøndalen og Krokstadelva.</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Industri: Områder som forutsettes utbygget til industriformål som tradisjonell industrivirksomhet, småindustri, tungtransport eller større engrosvirksomhet/lager.</i> <i>Plasskrevende varer: forretninger som forhandler biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.</i></p>
<p>2.5.4 Kulturminner Ved planlegging av nye tiltak i områder med eldre industribygninger og industrimiljøer skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøet.</p>	
<p>2.5.5 Støy Ved planlegging av ny støvende virksomhet skal det vises hvordan støy vil påvirke nærliggende byggeområder og rekreasjons-, natur- og friluftsområder.</p>	

Før brukstillatelse gis, skal nødvendige støyforebyggende tiltak være ferdigstilt, jfr. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

Forøvrig vises til bestemmelsenes punkt 2.1.3.

2.5.6 Krav til parkering for forretning, kontor, industri og lager

I nye reguleringsplaner skal det fastsettes antall oppstillingsplasser for sykkel og bil. Sykkelparkering skal opparbeides nær hovedinngang. Minimum krav til oppstillingsplasser for sykkel og biler er følgende:

Arealkategori	Oppstillingsplasser		Enhet for p-krav
	Sykkel	Bil	
Erverv : Kontor	2,0	2,0	pr. 100m ² bruksareal
Erverv: Forretning: <i>Detail/varehandel</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
Allmennytige formål	2,0	1,5	pr. 100m ² bruksareal
Herberger	2,0	1,0	pr. 100m ² bruksareal
Bevertning (serveringsareal <100m ²)	2,0	0	pr. 100m ² bruksareal
Bevertning (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. For sentrumsrådene gjelder egne bestemmelser, se Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva.

<p>2.6 Offentlige bygninger og allmenntilgjengelig formål PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Offentlig og allmenntilgjengelig: 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>2.6.1 Estetikk og universell utforming, plankrav Det skal stilles høye krav til estetisk utforming av offentlige bygg, utearealer, veier, uteplasser, parker mv. Forøvrig vises til pkt. 1 Krav til planmaterialet, punkt 2.1.1 Estetikk-hovedbestemmelse og 2.1.2. Formspråk, materialvalg m.m.</p> <p>Det skal stilles høye krav om universell utforming av bygg, anlegg og opparbeidede uteoppholdsarealer til offentlig bruk og allmenntilgjengelig 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>2.6.2 Støy Bakgrunnsstøy skal ha et akseptabelt nivå, jfr. Retningslinjer om behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Ved lokalisering skal det legges vekt på et støynivå på uteplass og utenfor tom med støyfølsom bruk, som ikke overstiger 55 dB.</p>	
<p>2.6.3 Krav til parkering I nye reguleringsplaner skal det innarbeides krav til oppstillingsplasser for bil og sykkel.</p>	
<p>2.6.4 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>2.7 Friområder PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>	

<p>2.7.1 Plankrav</p> <p>Det stilles høye krav til estetisk utforming av bygge- og anleggstiltak og hensyn til biologisk mangfold og kulturminner, jfr. kapittel 1 Generelle plankrav.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i></p> <p><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></p> <p><i>Friområdene i kommuneplanen omfatter:</i></p> <p><i>Arealer som skal tilrettelegges for særskilt bruk for allmenheten. (idrettsanlegg, lekeplasser, park/turvei og skiløype) eller areal avsatt for vern av grønndrag og grønne lunger i bebyggelsen..</i></p>
<p>3. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet</p> <p>PBL § 20-4, 1.ledd nr. 6</p>	
<p>3.1 Plankrav</p> <p>Det kreves godkjent reguleringsplan for vei- og trafikkanlegg. I reguleringsplanarbeidet skal det tas stilling til om det skal innarbeides gang- sykkelvei/fortau, samt holdeplass for kollektivtrafikk.</p> <p>Barn og unge skal sikres trafiksikker skolevei.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i></p> <p><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 vei</p> <p>Jernbaneverket må samtykke ved tiltak nærmere jernbanen enn 30 meter, jfr. jernbaneloven.</p> <p>I nye reguleringsplaner gjelder krav om en byggegrense på 35 m fra senterlinje på E134 og 35 m fra senterlinje på riksvei 283, jfr. Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksveinettet i Buskerud av 17.01.2005. Der byggegrenser mot vei ikke fremgår av reguleringsplan gjelder vegloven.</p>	

<p>3.3 Kraftlinjer, kraftstasjoner Dispensasjon fra byggegrense mot høyspent kraftlinjer må avklares med ledningseier på forhånd før oppstart av reguleringsplan og /eller bebyggelsesplan settes i gang eller byggesøknad sendes inn.</p> <p>Høyspent kraftlinjer over 50 kV er avmerket på plankartet med byggegrenser.</p>	
<p>4. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF - områder) PBL. § 20-4, 1.ledd nr.2</p>	
<p>4.1 Bebyggelse PBL. § 20-4, 1.ledd nr. 2</p> <p>4.1.1 Ny bebyggelse Ny bebyggelse tillates ikke i LNF- områder.</p> <p>4.1.2 Bebygde og bebodde boligtomter i LNF -område PBL § 20-4, 2. ledd bokstav d) På bebygde boligtomter i LNF – område tillates det ikke nye boenheter. Påbygging/ending av eksisterende bebyggelse kan tillates . Det stilles følgende krav:</p> <ul style="list-style-type: none">- Graden av utnyttelse skal ikke overstige 20 %BYA.- Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² BYA- For garasjestørrølse skal bestemmelsenes punkt 2.2.3 følges.- For krav til estetikk, formspråk og universell utforming skal bestemmelsenes punkt 2.1.2, 2.1.3 og 2.1.4 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.	<p>Gjelder ikke bebyggelse tilknyttet stedbunden næring.</p>

<p>- Til hver hybel skal det være 50 m² uteoppholds- og lekeareal.</p> <p>- Det stilles krav til parkering som angitt i bestemmelsenes punkt 2.2.4.</p>	
<p>4.2 LNF nåværende spredt fritidsbebyggelse PBL. § 20-4, 2.ledd, bokstav c): Arealkartet angir enkelthytter. Her kan følgende tillates etter søknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ T- BRA, inkl. boder/ anneks inntil 80 kvm. ▪ Markterrasse inntil 30m² og inntil ½ m over bakken kan tillates utenom T- BRA. ▪ Mønehøyden skal ikke overskride 4.3 m, mens mønehøyde på uthus/anneks ikke skal overskride 3.8 m. ▪ Utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke nærmere vannet enn allerede eksisterende bebyggelse. ▪ Gjerder rundt fritidsbebyggelse tillates ikke, jf pbl. §§ 20-4, 1.ledd nr. 2 og 17-2. <p>Søknad om byggetillatelse skal vise terrengbehandling. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt som mulig.</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Bruksareal er fritidsboligens innvendige areal målt mellom ytterveggene og uten fratrekk for innvendige delevegger, skap innredninger og kanaler, jfr. NS3940</i></p>
<p>4.3 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 f):</p>	
<p>5.1 Byggeforbudssoner Som byggeforbudssoner langs vassdrag gjelder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 m langs Drammenselva • 10 m langs sideelver og bekker • 100 m langs tjern. Byggeforbudet gjelder ikke eksisterende fritidsbebyggelse jfr. bestemmelsenes punkt 4.2 	<p><i>Retningslinjer:</i> <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.</i></p>

<p>All utfylling i tjern, elver og bekker er forbudt dersom det ikke inngår i reguleringsplan eller blir gitt særskilt tillatelse. Alle planlagte tiltak i byggeforbudssonene langs vassdrag skal inngå i godkjent reguleringsplan.</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>Definisjoner:</i> Med vassdrag menes alle elver og bekker, tjern, 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.</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> Gunstig skjøtsel/ inngrep i naturtyper som krever en viss skjøtsel for å opprettholde verneverdien, anbefales.</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> Naturtype er område preget av spesielle grunnforhold og vekstforhold med vegetasjon som er tilpasset forholdene for eksempel myr, edelløvsskog, slåtteeeng. Det vises til Direktoratet for naturforvaltning Naturbase</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>Retningslinjer: 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 eksisterende områder kan uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. I planlagte områder kan det ikke skje masseuttak før området inngår i godkjent reguleringsplan.</p> <p>Uttak skal skje i henhold til godkjent etappeplan/ driftsplan. Hver etappe skal avsluttes og terrenget settes i stand slik det er forutsatt i planen.</p>	
<p>7. Flom – ras - sikkerhet PBL. § 20-4, 2.ledd bokstav b)</p>	

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, jf ”NVE: Flomsonekart 2 / 2005, prosjekt Drammen.

Pro fil nr.	Meter over havet	Pro fil nr.	Meter over havet	Pro fil nr.	Meter over havet
20	3,6	29	4,6	47	5,2
21	3,8	33	4,6	48	5,2
22	3,9	34	4,6	50	5,2
23	3,9	35	4,5	53	5,3
24	3,9	36	4,8	54	5,3
25	4,0	37	4,8	56	5,2
26	4,1	38	5,0	59	5,3
27	4,5	44	5,1	60	5,3
28	4,5	46	5,1	62	5,3

Se NVE's flomsonekart over 200-årsflom av 28.02.05.

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. kap. 2 ovenfor, og LNF- områder, jfr. kap. 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, jf 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	Skredkonsekvensklasse	Skredrisikoklasse
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 NGI's 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, toglinjer m.m.

Retningslinjer:

I tilknytning til faresonenes randsoner og utenfor områder angitt som faresoner i tabell 1, kan kommunen kreve dokumentasjon på at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras og utglidninger i utbyggingsområdet og/eller andre områder.

Rettleiding: Ved små inngrep i kvikkleireområder, må det tas høyde for at forebyggende tiltak må utføres i henhold til NGI's rapport.

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

ROS-analyse = Risiko- og sårbarhetsanalyse

<p><i>Forklaring:</i> Høy, Middels, Lav: Skredfareklasse</p>	
<p>7.3 Radonstråling Grunnforholdene kan inneholde radonstråling. Dette må kartlegges for hvert byggetiltak.</p>	
<p>8. Dispensasjon PBL § 7</p>	
<p>Med henvisning til plan- og bygningslovens § 7, kan kommunen dispensere fra planen og bestemmelsene når særlige grunner foreligger etter at berørte sektormyndigheter og parter har utført seg. I vurdering av dispensasjon skal særlige grunner veies opp mot offentlige hensyn m.m.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> 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 søkerens ansvar å oppgi særlige grunner.</p> <p><i>Definisjon:</i> Grunnen for å søke dispensasjon skal være relevant. Det vil si er tilknyttet arealbruken/ arealdisponeringen.</p> <p>Det er bare i særlige tilfeller at søkers personlige forhold kan anses som en særlig grunn.</p>
<p>9. Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva</p>	
<p>Sentrumsrådet er avmerket på plankartet. Innenfor sentrumsplanens avgrensning gjelder egne bestemmelser; se Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva.</p>	
<p>10. Kommunedelplan golf</p>	
<p>Området avsatt til golfbane er avmerket på plankartet. Her gjelder egne bestemmelser etter Kommunedelplan for 18-hulls golfbane, vedtatt 20.08.03.</p>	