



NEDRE EIKER
KOMMUNE

VEDLEGG 4 a)

Kommunestyrets vedtak av 28.03.07 (PS 24/07)

Kommuneplan 2007 - 2018

BESTEMMELSER TIL AREALDELEN

**Kommuneplanutvalgets innstillinger til
innkommne merknader til**

HØRINGSFORSLAGET

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Anette Bastnes

Direkte tlf.: 32 23 26 23

Dato: 24.01.2007

L.nr. 1832/2007 - Arkiv: 2004/123 - 141

INNLEDNING	4
§ 1 GENERELLE PLANKRAV	5
§ 1.1 REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE.....	5
§ 1.2 GENERELT KRAV TIL REGULERINGSPLAN.....	5
§ 1.3 KRAV TIL REGULERINGSPLAN I NÅVÆRENDE BOLIGOMRÅDE.....	6
§ 1.4 TILTAK SOM KUN KREVER BEBYGGELSESPLAN.....	7
§ 2 BYGGEOMRÅDER	8
§ 2.1 FELLESBESTEMMELSER BYGGEOMRÅDER.....	8
§ 2.2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.....	14
§ 2.3 SENTEROMRÅDER I SOLBERGELVA OG STEINBERG.....	23
§ 2.4 ERVERV	25
§ 2.5 OFFENTLIGE BYGNINGER OG ALLMENNUTTTIG FORMÅL.....	30
§ 2.6 FRIOMRÅDER.....	32
§ 3 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET	33
§ 3.1 PLANKRAV.....	33
§ 3.2 BYGGEGRENSER LANGS JERNBANE OG VEG.....	33
§ 3.3 KRAFTLINJER, KRAFTSTASJONER.....	34

§ 4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF - OMRÅDER)	35
§ 4.1	BEBYGGELSE.....	35
§ 4.2	JORDLOVEN.....	39
§ 5	VASSDRAG	39
§ 5.1	BYGGEFORBUDDSSONER.....	39
§ 5.2	VEGETASJON I BYGGEFORBUDDSSONENE LANGS VASSDRAG	42
§ 5.3	TILRETTELEGGING FOR ALLMENNHETEN I BYGGEFORBUDDSSONENE LANGS VASSDRAG.....	43
§ 6	OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING	43
§ 7	FLOM – RAS - SIKKERHET	44
§ 7.1	FLOMSIKRING.....	44
§ 7.2	SKREDFARE.....	45
§ 7.3	RADONSTRÅLING	49
§ 8	DISPENSASJON	49
§ 9	SENTRUMSPLAN FOR MJØNDALEN OG KROKSTADELVA	49
§ 10	KOMMUNEDELPLAN GOLF	50

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

I dette dokumentet er det lagt inn kolonner som følger:

Bestemmelser

= Høringsforslaget

Retningslinjer og definisjoner

= Høringsforslaget

Innspill til høringsforslaget

= Innspill fra høringsinstanser, organisasjoner, og enkeltpersoner

Kommentarer til innspill

= Rådmannens kommentarer

Rådmannens innstilling

= Rådmannens forslag til kommuneplanutvalget

Kommuneplanutvalgets innstilling

= Kommuneplanutvalgets innstilling til kommunestyret

Bestemmelser	Retningslinjer og definisjoner	Innspill til høringforslag	Kommentarer til innspill	Rådmannens innstilling	Kommuneplanutvalgets innstilling
<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</p> <p>PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a)</p> <p>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></p> <p><i>Enebolig og tomannsbolig: Se definisjoner under punkt 2.2.4.</i></p> <p><i>Ved fortetting bør det vurderes hvorvidt tomta har et utbyggingspotensial på mer enn en bolig og om det vil være tjenlig å utarbeide reguleringsplan for flere boliger før tillatelse gis.</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre:</p> <p>Setningen ”Ved fortetting på boligtomter større enn 2 daa skal planmyndighetene vurdere utbyggingspotensialet før tillatelse gis.” i bestemmelse fjernes.</p> <p>I retningslinjer og definisjoner fjernes setningen ” Ved fortetting bør det vurderes hvorvidt tomta har et utbyggingspotensial på mer enn en bolig og om det vil være tjenlig å utarbeide reguleringsplan for flere boliger før tillatelse gis.”</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007):</p> <p>Rådmannen foreslår ingen endring av bestemmelsen 1.3. En bredest mulig helhetsvurdering gir god arealutnyttelse i områder der fortetting vil være mulig.</p> <p>Det foreslås derfor heller ingen endringer for retningslinjer og definisjoner.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</p> <p>I kommunepanutvalgets møte 10. januar ble Høyres forslag enstemmig tiltrådt.</p> <p>Det ble samtidig klart at pkt. 2.2.5, Unntak fra krav til reguleringsplan ved fortetting på nåværende, utbygd boligtomt på areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel” måtte sees i sammenheng med denne endringen.</p> <p>Rådmannen har vurdert dette og vil foreslå at 2.2.5 utgår og innarbeides i teksten til 1.3.</p> <p>Rådmannen har i sitt forslag til ny tekst i 3.1 formulert</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007):</p> <p>Tas ikke til følge</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</p> <p>Forslag til ny tekst:</p> <p>1.3 Krav til reguleringsplan i nåværende boligområde</p> <p>PBL §20-4, 2. ledd bokstav a)</p> <p>Krav til reguleringsplan utløses ved bygging av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 eller flere eneboliger - 2 eller flere tomannsboliger <p>Videre utløses krav til reguleringsplan når kommunen anser utbygging å ha vesentlige konsekvenser for nærområdet i forhold til:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trafikkavvikling - adkomst - felles lekeplass/ 	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007):</p> <p>Høyres forslag tas til følge.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</p> <p>Tas til følge.</p>
---	---	---	--	---	--

			<p>denne slik at kommunepanvalgetts innstilling er lagt til grunn og retningslinjen som sto i 2.2.5 er overført i sin helhet til 1.3. Rådmannen ber om at kommunepanvalget godkjenner den nye teksten.</p>	<p>uteareal</p> <p><u>Definisjoner:</u> Enebolig og tomannsbolig: Se definisjoner under punkt 2.2.4.</p> <p><u>Retningslinjer:</u> Det bør spesielt legges vekt på gode uteoppholdsarealer ved fortetting.</p> <p>Fremtidig fradeling/seksjonering bør vurderes ved fortetting. Før enkelttomter fradeles kan det stilles krav om tomtedelingsplan eller reguleringsplan som omfatter flere tomter, både fremtidige og nåværende. Dette gjelder særlig i tilfeller der det er naturlig å se adkomst til flere tomter i sammenheng.</p>	
<p>§ 1.4 Tiltak som kun krever bebyggelsesplan PBL § 20-4, 2. ledd bokstav g) I område avsatt til utbyggingsformål er det tilstrekkelig med bebyggelsesplan når tiltaket samsvarer med intensjonene og</p>					

<p>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 d og PBL. § 2</p> <p>§ 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 brukergupper, herunder grupper med nedsatt funksjonsevne.</p>	<p><i>Definisjoner: 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>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Det er ikke hjemmel i pbl. § 20-4 til å ha bestemmelse om hva en reguleringsplan skal inneholde.</p>	<p>2.1.1 Universell utforming Mål 3.8.1 i samfunnsdelen: Kvaliteten på våre omgivelser skal forbedres.</p> <p>Strategien for å følge opp målet er: Vektlegge estetikk, byggeskikk, universell utforming og grønne kvaliteter i utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplan.</p> <p>Bestemmelse 2.1.1 er en direkte oppfølging av mål 3.8.1 og er derfor viktig å forankre.</p> <p>Rådmannen ser det som viktig at målene og strategiene i samfunnsdelen følges opp i bestemmelsene. Fylkesmannens merknad følges opp med foreslag til endring som vist i kolonnen til høyre.</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2.1.1 Universell utforming <u>Bestemmelse:</u> Universell utforming skal vektlegges i alle nye bygg, anlegg og opparbeidede uteområder.</p> <p><u>Retningslinjer:</u> I tillegg til eksisterende tekst: Det skal i nye reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innarbeides hensyn til alle brukergupper, herunder grupper med nedsatt funksjonsevne.</p>	<p>Tas til følge.</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>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Det vises til vår merknad til pkt. 2.1.1</p>	<p>2.1.2 Grønnstruktur Mål 3.8.3 i samfunnsdelen: Estetikk, byggeskikk og grønne kvaliteter skal vektlegges. Rådmannen ser det som viktig at målene og strategiene i samfunnsdelen følges opp i bestemmelsene. Fylkesmannens merknad tas til følges med foreslått endring som vist i kolonnen til høyre. Mål 3.8.3 i samfunnsdelen: Estetikk, byggeskikk og grønne kvaliteter skal vektlegges. Rådmannen ser det som viktig at målene og strategiene i samfunnsdelen følges opp i bestemmelsene.</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2.1.2 Grønnstruktur <u>Bestemmelser:</u> Grønnstruktur med korridorer skal sikres. Det skal spesielt tas hensyn til overordnet grønnstruktur i Nedre Eiker, spesielt hovedstier og tråkk til/fra Marka og vassdrag. <u>Retningslinjer:</u> I tillegg til eksisterende tekst: 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.</p>	<p>Tas til følge.</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 skjønne i kunsten. Estetikk- i samsvar med skjønnhetslovene- smakfullt.</i> <i>"God estetisk utforming"- en harmonisk og smakfull utforming av byggverk i seg selv og i forhold til</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Punktet fjernes, både bestemmelse og retningslinjer/definisjoner ettersom dette er subjektivt og ergo vanskelig å definere. Vi mener at pkt. 2.1.4 vil være dekkende.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Rådmannen sier seg enig i at bestemmelse 2.1.3 og 2.1.4 begge kan falle inn innenfor estetikk. Rådmannen foreslår derfor at de to bestemmelsene slåss sammen til en og foreslår ordlyden som vist i kolonnen til høyre</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2.1.3 Estetikk <u>Bestemmelser:</u> Det stilles krav til god estetisk utforming av alle nye boligbygg, tilbygg, påbygg m.v. Bygningsmåte og hustype må tilpasses tomt, terreng og adkomstforhold.</p>	<p>Tas til følge.</p>

	<p><i>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>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Det er ikke hjemmel i § 20-4 til å ha bestemmelse om hva byggesaker skal inneholde.</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Fylkesmannens merknad blir fulgt opp i forslaget i kolonnen til høyre.</p>	<p>Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindusutforming, fargebruk m.v. skal harmonisere det enkelte områdets karakter. Det tillates ikke materialer som har en sterk reflekterende virkning.</p> <p>Der det er aktuelt skal det tydelig framgå hvilke forhold som er planlagte og hvilke forhold som er eksisterende.</p> <p>Materialbruken i tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bygg (herunder også takteking/fasadematerialer).</p> <p><u>Retningslinje:</u> 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.</p> <p>Påbygg, tilbygg og ombygging bør tilpasses hovedhusets volum og takform.</p>	
--	--	--	---	--	--

				Som hovedregel skal hovedhusets opprinnelige form komme klart fram etter endringene. Søknadsmaterialet skal være gjennomarbeidet og holde et faglig forsvarlig nivå. Forøvrig vises til bestemmelsesens kap. 1.	
<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 takteking/ fasadematerialer) som eksisterende bygg.</p> <p>Søknadsmaterialet skal være gjennomarbeidet og holde et</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>Nedre Eiker Høyre: Følgende setninger fjernes fra bestemmelse: ”Det tillates ikke materialer som har en sterk reflekterende virkning. Solcellepanel skal ha en skjermet plassering” Dette vil kunne tolkes som man ikke kan benytte glass eller andre skimmrende overflater. De som i fremtiden ønsker å satse på miljøvennlig solenergi, må kunne montere solcellepaneler der de får best effekt. ”Tilbygg/påbygg skal ha samme materialbruk (herunder også takteking/ fasadematerialer) som eksisterende bygg.” Ønsker vi ikke påbygg av glass, f.eks. ved bygging av vinterhage? Det vil heller</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Materialer som har sterkt reflekterende virkning kan være/oppleves som ubehagelige og sjenerende for naboer. Når det gjelder solcellepanel vil rådmannen si seg enig med Nedre Eiker Høyre. Rådmannen vil derfor anbefale at sterkt reflekterende materiale beholdes i bestemmelsen mens plassering av solcellepanel tas ut. Det er viktig at materialbruken tilpasses eksisterende bygg ved tilbygging/påbygging. Rådmannen ser imidlertid Nedre Eiker Høyres problemstilling og foreslår endring som vist i kolonne til høyre under 2.1.3</p>	<p>Punktet utgår. 2.1.4 Formspråk, materialvalg m.m <u>Bestemmelse:</u> Slås sammen med 2.1.3 <u>Retningslinje:</u> Slås sammen med 2.1.3</p>	<p>Tas til følge</p>

<p>faglig forsvarlig nivå. Forørrig vises til bestemmelsenes kapittel 1.</p>		<p>ikke alltid være praktisk mulig med samme materialbruk, f.eks. på hus som i dag har fasadeplater av asbest eller andre materialer som ikke lenger produseres.</p> <p>”Søknadsmaterialet skal være gjennomarbeidet og holde et faglig forsvarlig nivå. Forørrig vises til bestemmelsenes kapittel 1.”</p> <p>Denne setningen virker svært nedlatende.</p> <p>Naturvernforbundet i Buskerud Miljøvennlig energiløsninger ved nybygg</p>	<p>Naturvernforbundet i Buskerud I kommuneplanen er det satt opp følgende strategi som oppfølging av mål 3.5.6: Energibesparende tiltak i form av lavenergiboliger og krav til energiplan ved feltbygging.</p> <p>Rådmannen vil legge vekt på å følge opp mål og strategier i samfunnsdelen. PBL gir ikke hjemmel til å sette krav om miljøvennlige energiløsninger. Det foreslås derfor å føre inn et punkt om miljøvennlige energiløsninger i retningslinjene.</p>	<p><u>Retningslinje:</u> I nye bygninger bør det legges vekt på energisparende materialvalg og energiløsninger. Miljøvennlige energiløsninger bør inngå i utbyggingsavtaler.</p>	<p>Tas til følge</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><i>Retningslinjer:</i> <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 støyforebygging er:</i> <i>skjerming ved eller nær kilden</i> <i>skjerming nær mottaker</i> <i>plassering og utforming av bygningsmassen</i> <i>tiltak på bygning</i></p> <p><i>Tiltak som reduserer støy ved eller nær kilden bør prioriteres.</i></p>	<p>Miljøvernnavd.: Ber om at bestemmelsene i punkt 2.1.5 suppleres med følgende: "Inntil gule og røde støysoner er kartlagt i kommunen, stilles det krav om støydokumentasjon ved planlegging og søknad om ny støyfølsom arealbruk i områder som er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbane eller andre støykilder. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet."</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavdelingen har i flere merknader påpekt at det ikke er hjemmel i pbl. § 20-4 til å ha bestemmelse om hva en plan skal inneholde. Rådmannen vil derfor ikke anbefale at Miljøvernavdelingens merknad tas til følge. Derimot bør det settes opp som en retningslinje.</p> <p>At det ikke er kommet merknader til denne bestemmelsen fra Beredskap-, justis- og kommunalavdelingen anser rådmannen som "en glipp". Rådmannen foreslår derfor endring av bestemmelsen i henhold til Beredskap-, justis- og kommunalavdelingens merknad til bl.a. 2.1.1.</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2.1.5 Støy <u>Bestemmelse:</u> Ny støyende virksomhet og utvidelse av eksisterende virksomhet, herunder støy i bygge- og anleggsperioden, skal innarbeides tiltak som forebygger støyplasser i omgivelsene i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p> <p>I fremtidige byggeområder skal ta hensyn til eksisterende og planlagte støykilder i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p> <p><u>Retningslinje:</u> Inntil gule og røde støysoner er kartlagt i kommunen, skal det til reguleringsplaner og søknad om ny støyfølsom arealbruk stilles krav om støydokumentasjon i områder som er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbane eller andre støykilder. Det skal også stilles krav om</p>	<p>Tas til følge</p>
--	--	--	---	---	-----------------------------

				<p>støydokumentasjon ved planlegging av ny støvende virksomhet.</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>§ 2.2 Bygeområder for boliger</p> <p>PBL. § 20-4, 2.ledd bokstav b) og d)</p>		<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.:</p> <p>Det anbefales at det gis en definisjon på hva som menes med åpen eneboligbebyggelse, variert enebolig/småhusbebyggelse, bi-leilighet, hybel, boligkompleks/terrasse- og blokkleiligheter. Vi viser til Plan- og bygningsrett av O.J. Pedersen m. fl. s. 411-412, om bebyggelsens karakter.</p>	<p>Rådmannen sier seg enig i at det bør gis definisjoner som fylkemannen bemerker.</p> <p>Definisjonene bør imidlertid ikke stå under 2.2, men under definisjoner i 2.2.2 hvor de ulike bygningstyper omtales. Det vises derfor til 2.2.2</p> <p>Tas til følge (se 2.2.2)</p>	<p>Tas til følge.</p> <p>Men settes inn under 2.2.2</p> <p>Utbygging/fortetting i nåværende boligområder</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>§ 2.2.1 Utearealer / lekeplass</p> <p>Alle nye planområder skal sikres gode utearealer og lekeplasser. Lekeplasser skal planlegges i samsvar med Rikspolitiske</p>	<p><i>Retningslinjer:</i></p> <p><i>For turveidrag og grønnstruktur i tettsteder anbefales et støynivå under 45-50 dB. For</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre:</p> <p>Tabellen med krav må fjernes eller omarbeides. Vi bor i en landlig kommune. Kravene passer til en bydel</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007):</p> <p>2.2.1 Utearealer / lekeplass</p> <p>Mål 4.1.5 i samfunnsdelen: Barn og unges interesser skal</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007):</p> <p>Tas ikke til følge</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007):</p> <p>Endrer overskrift for tabell fra</p>

<p>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.</p> <p>Trafikkareal og utomhusareal skal vises på situasjonsplan som medfølger byggesaken.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>nærfriluftsområder og friluftsområder anbefales et støynivå under 35-40 dB.</i></p> <p><i>Definisjoner:</i> <i>Uteoppholdsareal skal være eksklusive trafikkareal. I trafikkareal inngår nødvendig areal til adkomst og parkering.</i></p> <p><i>Grendelekeplass: lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn 10 år og eldre.</i></p> <p><i>Nærlekeplass: lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn i aldersgruppen 5-13 år.</i></p> <p><i>Småbarnslekeplass: lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn i aldersgruppen 2-6 år.</i></p>	<p>med store blokkbebyggelser.</p>	<p>være en viktig premis for kommunens planlegging. Gode utendørsarealer for lek er en viktig premis for barns oppvekstmiljø. Det er viktig at avstanden til lekearealene er tilpasset barnas alder. I større byggefelt vil det være behov for uteområder for alle aldersgrupper. Nedre Eiker vokser. Hensynet til barn og unge må ses i et langsiktig perspektiv. Bestemmelsen er i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (RPR). Ivaretas ikke hensynet til barn og unge i henhold til RPR, taler mye for at fylkesmannen vil gi innsigelse.</p> <p>Rådmannen anbefaler ikke endring av bestemmelsen.</p> <p><u>Retningslinje:</u> Bestemmelsen er i seg selv så detaljert at definisjonen av typer lekeplasser er unødvendig.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): I kommunepalnutvalgets møte 10. januar ble det vedtatt: "Endrer overskrift for tabell fra minstekrav til</p>	<p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Tabellen overføres fra bestemmelse til retningslinje.</p>	<p>minstekrav til føringer. Enstemmig.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Tas til følge.</p>
---	--	------------------------------------	---	--	---

		<p>føring. Enstemmig.”</p> <p>Endring fra minstekrav til føring betyr at det ikke lenger er en bestemmelse, men en retningslinje.</p> <p>Rådmannen foreslår derfor at tabellen overføres fra bestemmelse til retningslinje.</p>																		
<p>Det settes følgende minstekrav til lekearealer når det er krav om reguleringsplan i fremtidige boligområder:</p> <table border="1" data-bbox="651 1447 1370 2148"> <thead> <tr> <th>Type lekeareal</th> <th>Grende-lekeplass</th> <th>Nær-lekeplass</th> <th>Småbarns-lekeplass</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Min. Areal</td> <td>5 daa evt. 2x min 2,5 daa</td> <td>1,5 daa evt. 3x min 0,5 daa</td> <td>100m²</td> </tr> <tr> <td>Max. Avstand</td> <td>500 m fra boligen</td> <td>150 m fra boligen</td> <td>50 m fra boligen</td> </tr> <tr> <td>Ant. boenheter</td> <td>150- 400 I større felter kreves en grende-lekeplass pr. 400 boliger.</td> <td>40- 150 I større felter kreves en nærlekeplass pr. 150 boliger.</td> <td>4- 40 I større felter kreves en småbarns-lekeplass pr. 40 boliger.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Forøvrig vises til bestemmelsenes pkt 1.</p>					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	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.
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																	
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>§ 2.2.2 Utbygging/fortetting i næværende boligområder</p> <p>a) Boligområdene merket (A) på plankartet er planmessig utbygde områder uten fortetningspotensial. Her tillates verken nybygg, tilbygg eller påbygg. Umntak: 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 utnytting overstige 20%BYA.</p> <p>c) Boligområdene merket (C) på plankartet er bebygd med variert enebolig/småhusbebyggelse og</p>	<p>Retningslinjer: Til punkt c): 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. For reguleringsplaner innen områdene merket (A),(B) og (C) skal kommuneplanens arealdel overstyre reguleringsbestemmelsene vedrørende grad av utnytting.</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 styrkende overordnede planer. Fortetting vil derfor kreve varierende hensyn.</p> <ul style="list-style-type: none"> All bebyggelse skal regnes med når grad av utnytting skal beregnes. 	<p>Nedre Eiker Høyre: I punkt a endres andre setning til: ”Det kan tillates utbygging dersom stedlige forhold tillater dette.” Siri Karlsen Til punkt a: Påpeker at bestemmelsen ikke gir mulighet for påbygg/tilbygg osv. på eiendommer der bebyggelsen utgjør et mindre areal enn utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan.</p>	<p>Rådmannen sier seg enig med Siri Karlsen og foreslår ny ordlyd i bestemmelsens pkt.a). Denne ivaretar, etter Rådmannens vurdering, også lang på veg forslaget fra Nedre Eiker Høyre</p>	<p>Bestemmelse: a) Boligområdene merket (A) på plankartet er planmessig utbygde områder uten fortetningspotensial. Nybygg, tilbygg eller påbygg kan tillates så frem bebygget areal ikke overstiger utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Ubebygde enkelttomter som ligger igjen i nåværende boligfelt kan bebygges i henhold til utnyttelsesgraden i gjeldende reguleringsplan.</p>	<p>Tas til følge.</p>
		<p>Miljøvernnavd: For utbygging og fortetting i nåværende boligområder er det i §2.2.2 ikke foreslått like konkrete krav om tilgang til lekearealer som for de nye boligområdene. Kommunen bør vurdere å utarbeide bestemmelser eller retningslinjer som skal sikre at nye boliger i fortetningsområder har tilfredsstillende tilgang til</p>	<p>Miljøvernnavd.: Punkt 1.3 setter krav om reguleringsplan ved fortetting med mer enn en enebolig og faller inn under ”nye planområder” i 2.2.1. Dermed kan krav til lekeareal konkretiseres nærmere i en reguleringsplan enn hva som står i 2.2.2 c og d. Krav til lekearealer ved fortetting vil etter rådmannens vurdering dermed være ivare tatt</p>	<p>Tas ikke til følge</p>	<p>Tas til følge</p>

<p>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>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Dersom garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset skal likevel framtidig garasje tas med i en BYA- beregning. Som standard garasjestørrelse regnes da 18m² som tilstrekkelig dersom det i tillegg settes av en biloppstillingsplass ved siden av planlagt garasje.</i> <p><i>For øvrig gjelder Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnyttning" ved beregning av grad av utnyttning.</i></p> <p><i>Definisjoner:</i> 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 (</p>	<p>tilfredsstillende tilgang til ulike typer lekearealer</p> <p>For fortetting i nåværende boligområder er det stilt krav om minimums uteoppholds- og lekeareal til hver enebolig, bi-leilighet og hybel. Punkt 2.2.2 c og d bør også stille krav tilknyttet fortetting med mer konsentrert småhusbebyggelse (arealkrav pr. boligenhet).</p> <p>Nedre Eiker Høyre: Kan det i punkt c regnes med terrasser til uteområdene? Hvis ikke vil man for eksempel ikke kunne bygge terrasseboliger som på Stenseth terrasse.</p>	<p>dermed være ivare tatt.</p> <p>c) Spørsmål om terrasse må knyttes direkte til behandling av den enkelte byggesak og gjelder for variert enebolig/ småhusbebyggelse sentralt i kommunen.</p>	<p>Tas til følge</p>
--	---	--	--	-----------------------------

<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>>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 tilleggs av overdekket areal som er understøttet av søyler.</p>	<p>Rådmannens vurdering av punkt e: Ved ny gjennomgang av bestemmelsene finner rådmannen følgende tekst upresis; "For leiligheter i boligkompleks/terrasse- og blokkleiligheter...". Teksten foreslås endret til: For leiligheter i boligkompleks/blokk og terrasseblokk....</p> <p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.(se innspill i punkt 2.2.): Rådmannen sier seg enig i at alle hus-/boligtyper som omtales bør gis en definisjon. Tas til følge</p>	<p><u>Bestemmelse:</u> e) For leiligheter i boligkompleks/blokk og terrasseblokk skal uteoppholdsareal pr. boenhet være minst 30m². Gode uteoppholdsarealer skal dokumenteres i hver byggesak.</p> <p><u>Retningslinje:</u> Definisjoner: - Åpen eneboligbebyggelse er område med hovedsakelig eneboligtomter større enn gjennomsnittet i Nedre Eiker. - Variert enebolig-/småhusbebyggelse er område bestående av frittliggende og sammenhengende boliger på inntil to etasjer og eventuelt sokkel eller underetasje. - Enebolig er et hus som er beregnet for en husstand og som har en</p>	<p>Tas til følge</p>
--	--	--	--	-----------------------------

				<p>frittliggende beliggenhet. Enebolig kan imidlertid også inneholde en mindre bileilighet/ sokkelleilighet eller hybel.</p> <p>- Bi-leilighet, sokkelleilighet eller hybel skal samlet ikke overstige 60% av hovedleilighetens bruksareal.</p> <p>- Bi-leilighet/ sokkelleilighet er en selvstendig boenhet innenfor en bolig. Leiligheten skal ha mer enn ett rom og ha eget bad, kjøkken og inngang.</p> <p>- Hybel er selvstendig 1- roms boenhet innenfor en enebolig. Hybel kan være inntil 30m² bruksareal og inneha eget bad, kjøkken og egen inngang.</p> <p>- Tomannsbolig er et frittliggende boligbygg med to tilnærmet like store boenheter (>60% av hovedleilighet). Skillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt.</p> <p>- Boligkompleks/blokk</p>
--	--	--	--	---

<p>§ 2.2.3 Garasjestørrelse ved fortetting i nåværende boligområder Garasjer tillates ikke med mønehøyde over 4,5 m over ferdig planert terreng, eller med bebygd areal over 50m². Det tillates ikke bruksareal på loft for garasjer.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Endre til følgende: Garasjer tillates ikke med mønehøyde over 5 m over ferdig planert terreng, eller med bebygd areal over 70m².</p>	<p>Rådmannen foreslår ingen endring av bestemmelsen. Garasjer med mønehøyde over 5 m over ferdig planert terreng, eller med bebygd areal over 70m² kan virke ruvende med hensyn til allerede eksisterende bebyggelse, og lett kommer i konflikt med hensynet til estetikk og områdets karakter for øvrig.</p>	<p>og terrasseblokk er bygninger med tre eller flere etasjer og/eller flere enn fire boenheter/leiligheter med felles 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 nåværende boligområder Garasjer tillates ikke med mønehøyde over 4,5 m over ferdig planert terreng, eller med bebygd areal over 50m². Det tillates ikke bruksareal på loft for garasjer.</p>	<p><i>Ved beregning av bruksareal etter NS3940 skal det sees bort fra hanebjelker og takstoler. Bruksareal måles uavhengig av tilgjengelighet.</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Endres til 2 per boenhet i hht kommunestyrevedtak. Siste setning endres til: I nye reguleringsplaner bør det tas hensyn til behov for felles sykkelparkering.</p>	<p>Rådmannen har ingen sterke motforestillinger mot Høyres forslag, men vil bemerke følgende: - I boliger med hybelleilighet vil det bli krav om totalt 4 parkeringsplasser (2 for hovedboligen og 2 for hybelen). Parkering vil beslaglegge mye av</p>	<p>Tas ikke til følge</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>
<p>§ 2.2.4 Krav til parkering I nye reguleringsplaner for boligområder og uregulerte boligtomter er minimumskrav til parkering inkludert gjesteparkering, følgende:</p>				<p>Forslag til ny tekst 2.2.4 Krav til parkering I nye boligområder og uregulerte boligtomter er minimumskrav per boenhet 2 parkeringsplasser, inkludert gjesteparkering. Umntak er hybelleilighet hvor kravet er 1</p>	<p>Tas til følge.</p>

<table border="1"> <tr> <td>Boenhetens størrelse</td> <td>Bil</td> </tr> <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> </table> <p>I nye reguleringsplaner skal det tas hensyn til behov for felles sykkelparkering.</p>	Boenhetens størrelse	Bil	1-2 rom	1,5	3 rom	2,0	4+ rom	3,0			<p>tomtearealet. - Store boliger vil få dårligere parkeringsdekning.</p> <p>Rådmannens kommentar til bestemmelsen <u>Sykkelparkering</u> Ut fra fylkesmannens påpeking om at det ikke er hjemmel i Pbl §20-4 til å sette bestemmelser til innhold i reguleringsplan, foreslår rådmannen endring i teksten.</p> <p>Mål 3.5.7: i samfunnsdelen: Tilrettelegge for økt andel kollektivtrafikkreisende og miljøvennlig transportløsninger. Rådmannen ser det som viktig at målene i samfunnsdelen følges opp i bestemmelsene.</p>	<p>parkeringsplass.</p> <p>Teksten endres til: Det skal tas hensyn til behov for felles sykkelparkering.</p>	
Boenhetens størrelse	Bil												
1-2 rom	1,5												
3 rom	2,0												
4+ rom	3,0												
<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</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <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 tomtedelingsplan eller</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Setningen ”Tomannsbolig utløser krav om reguleringsplan.” i bestemmelse fjernes.</p> <p>Det samme gjøres med følgende setninger: Framtidig fradeling/seksjonering bør vurderes ved fortetting. Før enkelttomter fradeles kan</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Rådmannen foreslår ingen endring av bestemmelsen. Krav om reguleringsplan gjør at større områder kan ses i sammenheng slik at en får helhetlige og rasjonelle løsninger som gir grunnlag for best mulig tomteutnyttelse.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Tas ikke til følge.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Tas ikke til følge. Nytt forslag: etter ny enebolig settes inn eller tomannsbolig. Enstemmig.</p>								

<p>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>reguleringsplan som omfatter flere tomter, både fremtidige og nåværende. Dette gjelder særlig i tilfeller der det er naturlig å se adkomst til flere tomter i sammenheng.</i></p>	<p>det stilles krav om tomtedelingsplan eller reguleringsplan som omfatter flere tomter, både fremtidige og nåværende. Dette gjelder særlig i tilfeller der det er naturlig å se adkomst til flere tomter i sammenheng.</p>	<p>Det samme gjelder for retningslinjen om fremtidig fradeling/seksjonering.</p> <p><u>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</u> I kommuneplanutvalgets møte 10. januar ble følgende vedtatt: ”Tas ikke til følge. Nytt forslag: etter <i>ny enebolig</i> settes inn <i>eller tomannsbolig</i>. Enstemmig.”</p>	<p><u>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</u> Punktet strykes.</p> <p>Se nytt pkt. 1.3.</p>	<p><u>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</u> Tas til følge.</p>
<p>§ 2.3 Senterområder i Solbergelva og Steinberg PBL § 20-4, 1.ledd nr. 1</p>		<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Punktet skal ha overskrift – Byggeområder, Senterområder Solbergelva og Steinberg</p>	<p>I 2.2 er overskriften Byggeområder for bolig. 2.3 behandler også byggeområde og dette bør komme fram i overskriften. Overskriften endres i henhold til fylkesmannens merknad.</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2. 3 Byggeområder - Senterområder i Solbergelva og Steinberg PBL § 20-4, 1.ledd nr. 1 og 2. ledd bokstav b) og d)</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>§ 2.3.1 Bruksformål Innenfor formålet senterområde tillates alle byggeformål unntatt erverv – industri og lager. 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</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Avsnittet ”Innenfor formålet senterområde tillates alle byggeformål unntatt erverv – industri og lager. Etablering av virksomhet med salg av plasskrevende varer tillates ikke.” Strykes dersom det kun gjelder de to områdene som er markert med brun farge.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Bestemmelsen gjelder bare de to områdene som er avsatt med brunt, senterområde. Disse to områdene utgjør relativt små arealer. Skal det bygges/etableres industri eller lager vil det kreve relativt store areal. Det vil da bli vanskelig å etablere sentrumsfunksjoner i Solbergelva og Steinberg.</p>	<p>Forslag til ny tekst 1. avsnitt: Innenfor formålet senterområde tillates alle byggeformål unntatt industri og lager.</p> <p>De øvrige avsnittene beholdes uendret.</p>	<p>Forslag til ny tekst 1. avsnitt: Innenfor formålet senterområde tillates alle byggeformål unntatt industri og lager.</p> <p>De øvrige avsnittene beholdes uendret.</p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>slik at boliger på grunnplanet/første etasje enkelt kan gjøre om til næringsarealer.</p>		<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Bestemmelsene hjemles i § 20-4, 2. ledd bokstav b) og d). Her bør begrepet erverv tas ut av bestemmelsen.</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd: Tas til følge.</p>		
<p>§ 2.3.2 Utnyttingsgrad og byggekrav Maksimum bebygd areal, BYA, er 50 %. Bygg tillates oppført i maksimum 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje. Maksimalt tillatte mønehøyde er 14,5 m, og maksimalt tillatte gesimshøyde er 12,5 m. Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke. Ny bygningsmasse skal tilpasses eksisterende byggningsarkitektur.</p> <p>Situasjonsplan skal vise all arealbruk inkludert tilstøtende fortau, byggehøyder, trafikkareal, parkering, grønnsstruktur, støytilltak m.m.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Første avsnitt endres til følgende: "Maksimum bebygd areal, BYA, er 50 %. Bygg tillates oppført i maksimum 2 etasjer med tilbaketrukket 3.etasje. Maksimalt tillatte mønehøyde er 11 m, og maksimalt tillatte gesimshøyde er 9 m. Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke." Setningen: "Ny bygningsmasse skal tilpasses eksisterende byggningsarkitektur." fjernes.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Bestemmelsen er i overensstemmelse med reguleringsplan for Solbergcenteret vedtatt 14.06.2006. Rådmannen vil ikke anbefale endring i bestemmelsen.</p> <p>Rådmannen slutter seg til forslaget.</p>	<p>Forslag til ny tekst 2.3.2 Utnyttingsgrad og byggekrav <u>Bestemmelse:</u> Maksimum bebygd areal, BYA, er 50 %. Maksimalt tillatte mønehøyde er 14,5 m, og maksimalt tillatte gesimshøyde er 12,5 m. Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke.</p> <p>Siste avsnitt beholdes uendret.</p> <p><u>Retningslinjer:</u> Bygg tillates oppført i maksimum 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje.</p>	<p>Tas til følge. Kommunenplan-utvalget ba administrasjonen tilpasse bestemmelsene til arealdelen og sentrumsplanen. Dette er senterområder (brune), og BYA defineres derfor til minimum 40%, jfr. ny definisjon av BYA.</p>

			<p>Gesimshøyde og mønehøyde stadfester imidlertid høyden på bygningen. Ved å sette etasjetall i retningslinjene vil både intensjonene i bestemmelsen og forståelse av teksten bli ivaretatt. Tas delvis til følge</p>		
<p>§ 2.3.3 Parkering 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 2.4.6 og 2.2.4.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Tredje setning endres til: Det bør tilrettelegges for sykkelparkering.</p>	<p>Det vises til kommentarer til 2.4.6 og 2.2.4</p>	<p>Tas ikke til følge</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>
<p>§ 2.4 Erverv PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Erverv er område med formål forretning, kontor, industri og lager.</i></p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Punktet skal ha overskrift – Byggeområde for erverv</p>	<p>PBL § 20-4, 1.ledd nr.1 2.2 er overskriften Byggeområder for bolig. 2.5 behandler også byggeområde og dette bør komme fram i overskriften. Overskriften endres i henhold til fylkesmannens merknad.</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2.4 Byggeområde for erverv PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>§ 2.4.1 Utbygging av fremtidige ervervsarealer</p> <p>PBL § 20-4, 2.ledd bokstav b). 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, utelagringsplasser 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/opplevelses tilbud kan tillates i tilknytning til forretning.</i></p> <p><i>Det bør etableres grønnstruktur på nye ervervsarealer, særlig i randsoner mot annet formål.</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre:</p> <p>Andre setning endres til: ”Det skal redegjøres for universell utforming, arealbruk, trafikkarealer, utelagringsplasser med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer,</p> <p>I retningslinjer og definisjoner endres siste setning til: ”Det bør etableres grønnstruktur på nye ervervsarealer.” Denne endringen gjøres også i punkt 2.5.2 Utbygging av nåværende ervervsarealer.</p>	<p>Rådmannen foreslår ingen endring av andre setning. Estetikk skal vurderes, jf pbl. § 2.</p> <p>Rådmannen foreslår ingen endring av retningslinjer og definisjoner. I praksis har det ofte vært i randsonene mot andre formål det har vært vanskelig å få etablert grønnstruktur. Hensynet til estetikk, jf pbl. § 2, skal ivaretas. De samme hensyn vil gjøre seg gjeldende for pkt. 2.4.2.</p>	<p>Tas ikke til følge</p> <p>Tas ikke til følge</p>	<p>Tas til følge.</p> <p>6 mot 3 (H)</p> <p>Tas til følge.</p> <p>6 mot 3 (H)</p>
<p>§ 2.4.2 Utbygging av nåværende ervervsarealer</p> <p>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><i>Retningslinjer:</i></p> <p><i>Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis.</i></p> <p><i>Verneverdig industribebyggelse skal i størst mulig grad bevares.</i></p> <p><i>Eksisterende grønnstruktur på ervervsarealer bør i størst mulig grad bevares, særlig i randsoner mot</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre:</p> <p>I retningslinjer og definisjoner endres siste setning til: ”Det bør etableres grønnstruktur på nye ervervsarealer.” Denne endringen gjøres også i punkt 2.5.2 Utbygging av nåværende ervervsarealer.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre:</p> <p>Se feltet med kommentar under pkt. 2.4.1 ovenfor.</p>	<p>Tas ikke til følge</p>	<p>Tas til følge.</p> <p>6 mot 3 (H)</p>

<p>Forøvrig vises til bestemmelsenes pkt 1.</p>	<p><i>annet formål.</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Dette punktet er begrensende og bør fjernes. Det blir spesielt feil å ta med Solberg spinneri ettersom det er detaljhandel der i dag.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Det er i dag detaljhandel i Solberg spindleri. Rådmannen vil si seg enig med Nedre Eiker Høyre at punkt 5. Solberg spindleri tas ut</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2.4.3 Ulike bruksformål <u>Bestemmelse:</u> På følgende ervervsområder tillates ikke etablering av detaljvarehandel: 1. Framtidig ervervsområde, Rygh grustak. 2. Ervervsområder i Solbergelva (tidl. Inor og Åserud) 3. Ervervsområde på Solbergmoen (Vegsentralen) 4. Mjøndalen industriområde øst for E-134. 5. Solberg spindleri.</p> <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>Tas til følge.</p>
<p>§ 2.4.3 Ulike bruksformål På følgende ervervsområder tillates ikke etablering av detaljvarehandel: 1. Framtidig ervervsområde, Rygh grustak. 2. Ervervsområder i Solbergelva (tidl. Inor og Åserud) 3. Ervervsområde på Solbergmoen (Vegsentralen) 4. Mjøndalen industriområde øst for E-134. 5. Solberg spindleri.</p> <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> <u>Industri:</u> Områder som forusettes utbygget til industriformål som tradisjonell industrivirksomhet, småindustri, tungtransport eller større engrosvirksomhet/ lager. <u>Plasskrevende varer:</u> forretninger som forhandler biler og motor kjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Dette punktet kan gå ut ettersom vi ikke har noen slike i det som er definert som senterområde i Solbergelva eller på Steinberg.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: I områder hvor det tidligere var industri kan både bygningene og miljøet ha verneverdi og betegnes som nyere tids kulturminner. Fylkekommunen har spesielt påpekt disse verdiene. Rådmannen finner det derfor</p>	<p>Tas ikke til følge</p> <p>De to andre avsnittene beholdes uendret</p>	<p>Tas til følge. 5 mot 4 (3 H, 1 Frp)</p>
<p>§ 2.4.4 Kulturminner Ved planlegging av nye tiltak i områder med eldre industribygninger og industrimiljøer skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Dette punktet kan gå ut ettersom vi ikke har noen slike i det som er definert som senterområde i Solbergelva eller på Steinberg.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: I områder hvor det tidligere var industri kan både bygningene og miljøet ha verneverdi og betegnes som nyere tids kulturminner. Fylkekommunen har spesielt påpekt disse verdiene. Rådmannen finner det derfor</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: I områder hvor det tidligere var industri kan både bygningene og miljøet ha verneverdi og betegnes som nyere tids kulturminner. Fylkekommunen har spesielt påpekt disse verdiene. Rådmannen finner det derfor</p>	<p>Tas ikke til følge</p> <p>De to andre avsnittene beholdes uendret</p>	<p>Tas til følge. 5 mot 4 (3 H, 1 Frp)</p>

<p>§ 2.4.5 Støy Ved planlegging av ny støvende virksomhet skal det vises hvordan støy vil påvirke nærliggende byggeområder og rekreasjons-, natur- og friluftsområder.</p> <p>Før brukstillatelse gis, skal nødvendige støypebyggende tiltak være ferdigstilt, jfr. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p> <p>Førørrig vises til bestemmelsenes punkt 2.1.3.</p>		<p>ikke riktig å ta ut denne bestemmelsen.</p> <p>Det er foretatt endring i 2.1.5. Denne bestemmelsen gjelder også støy. 2.4.5 er foreslått endret tilsvarende 2.1.5.</p> <p>Justering i tråd med endring i 2.1.5.</p>	<p>Forslag til ny tekst:</p> <p>2.4.5 Støy <u>Bestemmelse:</u> Ny støvende virksomhet skal innarbeide tiltak som forebygger støypager i nærliggende byggeområder og rekreasjons-, natur- og friluftsområder.</p> <p>Før brukstillatelse gis, skal nødvendige støypebyggende tiltak være ferdigstilt, jfr. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p> <p>Førørrig vises til bestemmelsenes punkt 2.1.5.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>§ 2.4.6 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</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Tabellen må omarbeides dersom vi ikke ønsker parkeringskaos.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Tallene i tabellen er minimumskrav. Det er fritt for næringsdrivende/utbyggere å anlegge flere plasser. Behovet for parkeringsplasser vil variere i forhold til hvilken næring</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Tas ikke til følge.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Tas ikke til følge. Tabell tas ut. Bestemmelse endres til at "det skal fastsettes oppstillingsplasser</p>

oppstillingsplasser for sykkel og biler er følgende:					
Arealkategori	Oppstilling				
Erverv : Kontor	Sykkkel 2,0				
Erverv: Forretning: <i>Detailjvarehandel</i>	2,0				
Forretning: <i>Kjøpesenter</i> (bruksareal > 1000m ²)	2,0				
Erverv: Industri	2,0				
Erverv: Lager					
Offentlige bygninger	2,0				
Allmennyttige formål	2,0				
Herberger	2,0				
Bevertning (serveringsareal <100m ²)	2,0				
Bevertning (serveringsareal >100m ²)	2,0				
I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler i henhold til vedtekter etter PBL § 69. For sentrumsområdene gjelder egne					
som er på arealet. Således regnes 2 daa per arbeidsplass når det gjelder lager og altså behov for få parkeringsplasser. For kontorer regnes 0,3 daa per arbeidsplass og dermed behov for flere parkeringsplasser. Tallene er utarbeidet på et godt empirisk grunnlag. Rådmannen opprettholder derfor tabellen.					
<p><u>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</u> I kommuneplanutvalgets møte 10. januar ble følgende vedtatt: Tabell tas ut. Bestemmelse endres til at ”<i>det skal fastsettes oppstillingsplasser for sykkel og bil.</i>”</p> <p>Rådmannen foreslår at tabellen settes inn under retningslinjer som en føring til utbyggere i uregulerte områder.</p>					
<p><u>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</u> Ny tekst: Krav til parkering for forretning, kontor, industri og lager. Det skal fastsettes oppstillingsplasser for sykkel og bil.</p> <p><u>Retningslinjer:</u> Det settes følgende føringer til parkeringsdekning for uregulerte områder. [tabell settes inn]</p>					
for sykkel og bil.”					
<p><u>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</u> Tas til følge.</p>					

<p>bestemmelser, se Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva.</p> <p>§ 2.5 Offentlige bygninger og allmennyttig formål PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Offentlig og allmennyttig:</i> <i>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>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Punktet skal ha overskrift – Byggeområder - Offentlige bygninger og allmennyttig formål</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: I 2.2 er overskriften ”Byggeområder for bolig”. 2.6 behandler også byggeområde og dette bør komme fram i overskriften. Overskriften endres i henhold til fylkesmannens merknad.</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2.5 Byggeområde for offentlige bygninger og allmennyttig formål PBL § 20-4, 1.ledd nr.1 og 2. ledd bokstav d)</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>§ 2.5.1 Estetikk og universell utforming, plankrav Det skal stilles høye krav til estetisk utforming av offentlige bygg, utearealer, veier, uteplasser, parker mv. Førøvrig 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 allmennyttige formål.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>Det offentlige har et særskilt ansvar for å gå foran med et godt eksempel når det gjelder universell utforming og byggeskikk og ivaretagelse av estetiske kvaliteter ved nybygging og ved vedlikehold av egne bygg og tilhørende anlegg.</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Første avsnitt endres til: ” Det skal stilles høye krav til utforming av offentlige bygg, utearealer, veier, uteplasser og parker.”</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Mål 3.8.3 i samfunnsdelen: Estetikk, byggeskikk og grønne kvaliteter skal vektlegges. I pbl. § 2 (formålsparagrafen) legges det vekt på å sikre estetiske hensyn. Rådmannen ser det som viktig at målene og strategiene i samfunnsdelen følges opp i bestemmelsene, samt at kommuneplanen er i henhold til loven. Derfor vil rådmannen ikke anbefale å endre på bestemmelsen.</p>	<p>Tas ikke til følge</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>
<p>§ 2.5.2 Støy Bakgrunnsstøy skal ha et akseptabelt nivå, jfr. Retningslinjer om behandling av</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Støynivå endres fra 55 dB til 45 dB.</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Mål 3.5.5 i kommuneplanen: Skape trivsel og helsebringene miljø sammen</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2.5.2 Støy <u>Bestemmelse:</u> Bakgrunnsstøy skal ha et</p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>støy i arealplanlegging, T-1442. Ved lokalisering skal det legges vekt på et støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, som ikke overstiger 55 dB.</p>			<p>med innbyggerne. Støynivå har innvirkning på trivsel og helse. Spesielt viktig er dette i områder benyttet til rekreasjon. Ved en rekke offentlige bygninger som for eksempel pleiehjem er uteplassene viktige rekreasjonsområder. Rådmannen vil derfor slutte seg til Nedre Eiker Høyres forslag.</p>	<p>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 rom med støyfølsom bruk, som ikke overstiger 45 dB.</p>	
<p>§ 2.5.3 Krav til parkering I nye reguleringsplaner skal det innarbeides krav til oppstillingsplasser for bil og sykkel.</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Det er ikke hjemmel i pbl. § 20-4 til å ha bestemmelse om hva en reguleringsplan skal inneholde.</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Bruksform for offentlige bygninger og bygninger til allmennyttige formål er ikke ensartet. Hvert enkelt bygg/byggeområde må vurderes for seg. Derfor kan det ikke settes opp felles bestemmelser. Parkeringsforhold er imidlertid en viktig problemstilling, som bør omtales i egen bestemmelse. Det er imidlertid viktig at det tilrettelegges for et riktig antall parkeringsplasser både for bil og sykkel i tilknytning til hver enkelt bygning/byggeområde. Dette bør fastsettes i reguleringsplan. I og med at det ikke kan fastsettes i bestemmelsene hva en</p>	<p>Forslag til ny tekst: 2.5.3 Krav til parkering <u>Bestemmelse:</u> Det skal sikres oppstillingsplass for bil og sykkel for egne ansatte og brukere som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever. <u>Retningslinje:</u> I nye reguleringsplaner skal det innarbeides krav til oppstillingsplasser for bil og sykkel.</p>	<p>Tas til følge.</p>	

				reguleringsplan skal inneholde konkretiseres dette i retningslinje.		
<p>§ 2.5.4 Lokalisering Offentlige publikumsrettede virksomheter skal være lokalisert i sentrumsområder eller i nær tilknytning til brukergruppene i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.</p> <p>Barnehager og skoler skal lokaliseres på egnede områder for lek og opphold for barn.</p>						
<p>§ 2.6 Friområder PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p> <p>§ 2.6.1 Plankrav Det stilles høye krav til estetisk utforming av bygge- og anleggstiltak og hensyn til biologisk mangfold og kulturminner, jfr. kapittel 1 Generelle plankrav.</p>	<p><i>Retningslinjer:</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.</p> <p><i>Definisjoner:</i> <u>Friområdene i kommuneplanen omfatter:</u> Arealer som skal tilrettelegges for særskilt bruk for allmennheten. (idrettsanlegg</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Setningen endres til: ”Det stilles høye krav til utforming av bygge- og anleggstiltak og hensyn til biologisk mangfold og kulturminner, jfr. kapittel 1 Generelle plankrav.”</p> <p>Til retningslinjer og definisjoner har vi følgende endring til definisjon av friområder Arealer som skal tilrettelegges for særskilt bruk for allmennheten. (idrettsanlegg, lekeplasser, park/turvei og</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Bestemmelse: Mål 3.8.3 i samfunnsdelen: Estetikk, byggeskikk og grønne kvaliteter skal vektlegges. Rådmannen ser det som viktig at målene og strategiene i samfunnsdelen følges opp i bestemmelsene.. ”Høye krav” er heller ikke mer presist en estetisk. Rådmannen foreslår at teksten i bestemmelsen ikke endres.</p>	<p>Tas ikke til følge</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>	
						<p>Forslag til ny tekst</p>

	<i>g. lekeplasser, park/turvei og skiløype) eller areal avsatt for vern av grøntdrag og grønne lunger i bebyggelsen..</i>	skiløype) og grønne lunger i bebyggelsen. Arealer avsatt for vern av grøntdrag er i all hovedsak privat grunn. Vi kan ikke med ett pennestrøk omgjøre dette fra privat eiendom til friområder.	<u>Definisjoner.</u> Rådmannen ser at definisjonen ikke er konkret nok. Rådmannen foreslår derfor at ”definisjonen” justeres.	<u>Definisjoner.</u> Friområdene i kommuneplanen omfatter: Park, lekeplass, idrettsanlegg, turvei/skiløype, grøntdrag og grønne lunger som del av eller i tilknytning til bebyggelsene.	
§ 3 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSS YSTEMET PBL § 20-4, 1.ledd nr.6					
§ 3.1 Plankrav Det kreves godkjent reguleringsplan for vei- og trafikkplanlegg. I reguleringsplanarbeidet skal det tas stilling til om det skal innarbeides gang-sykkelvei/fortau, samt holdeplass for kollektivtrafikk. Barn og unge skal sikres trafikkssikker skolevei.	<i>Retningslinjer: 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>				
§ 3.2 Byggegrenser langs jernbane og veg Jernbaneverket må samtykke ved tiltak nærmere jernbanen enn 30 meter, jfr. jernbaneloven. I nye reguleringsplaner gjelder krav om en byggegrense på 35 m fra senterlinje på E134 og 35 m fra senterlinje på riksvei 283, jfr.		Statens vegvesen: Fylkesdelplanen for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet er vedtatt av Fylkestinget i Buskerud juni 2004 og Miljøverndepartementet utstedte godkjenningsbrev 7. desember. For E134 er det vedtatt 100 m	Statens vegvesen: Beredskap-, justis- og kommunalavdelingen har bemerket at det ikke er hjemmel i pbl. § 20-4 til å ha bestemmelser om hva en reguleringsplan skal inneholde. Rådmannen finner det derfor ikke riktig å sette bestemmelse med krav om	Forslag til ny tekst 3.2 Byggegrenser langs jernbane og vei Jernbaneverket må samtykke ved tiltak nærmere jernbanen enn 30 meter, jfr. jernbaneloven. Vegvesenet må samtykke	Tas til følge.

<p>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>byggegrense gjennom Nedre Eiker kommune. For Rv 283 er byggegrensen 50 m. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det tas hensyn til byggegrensene på h.h.v. 100 m og 50 m. Dersom det foreligger spesielle grunner eller det er reguleringsplaner som inngår i eller ligger inntil en allerede etablert utbygging, kan byggegrensen settes lavere. Det vil si en praktisk tilpasning til eksisterende utbygging. Vi forventer at kommunen retter opp dette misforholdet i planbestemmelsene.</p>	<p>innhold i reguleringsplan. Reguleringsplan foreslås derfor tatt ut av teksten. Avstanden fra senterlinje endres slik at det blir i henhold til Fylkesplan for avkjørsler og byggegrense.</p>	<p>ved tiltak nærmere enn 100m fra senterlinje E134 og 50 m fra senterlinje Rv 283, med mindre annen avstand er fastsatt i gjeldende reguleringsplan. K.fr. 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 Disposisjon 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. 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>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Her skal det stå at i LNF-områder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring. Se Miljøverndepartementets veileder til kommuneplan s. 30 flg.</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Det foretas endring i henhold til fylkesmannens merknad. Innholdet i retningslinjen ivaretas i nytt forslag til bestemmelse.</p>	<p>Forslag til ny tekst: 4.1.1 Ny bebyggelse Bestemmelse: I LNF- områder tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. unntatt områder angitt som områder hvor sprett utbygging er tillatt, se 4.1.2</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>§ 4.1 Bebyggelse PBL. § 20-4, 1.ledd nr. 2, 2. ledd bokstav c) og d)</p> <p>§ 4.1.1 Ny bebyggelse Ny bebyggelse tillates ikke i LNF- områder.</p> <p>Gjelder ikke bebyggelse tilknyttet stedbunden næring.</p>		<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Her skal det stå at i LNF-områder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring. Se Miljøverndepartementets veileder til kommuneplan s. 30 flg.</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Det foretas endring i henhold til fylkesmannens merknad. Innholdet i retningslinjen ivaretas i nytt forslag til bestemmelse.</p>	<p>Forslag til ny tekst: 4.1.1 Ny bebyggelse Bestemmelse: I LNF- områder tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. unntatt områder angitt som områder hvor sprett utbygging er tillatt, se 4.1.2</p>	<p>Tas til følge.</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/endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det stilles følgende krav: - Graden av utnyttelse skal ikke overstige 20 %BYA. - Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² BYA - For garasjestørrelse skal bestemmelsenes punkt 2.2.3</p>		<p>Miljøvernnavdelingen: Innsigelse til nytt boligområde ved Hagatjern.</p> <p>Nedre Eiker Høyre: Følgende krav fjernes ettersom vi snakker om LNF-område: - På hver tomt skal det være min. 300 m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL § 69. - Til hver bi-leilighet skal det være min. 150 m² uteoppholds- og lekeareal. - Til hver hybel skal det</p>	<p>Miljøvernnavdelingen: Megling</p> <p>Nedre Eiker Høyre: Boliger i LNF-område ligger ofte med dyrket mark på alle kanter. Dermed har barn begrensede lekearealer. I § 2 i Plan- og bygningsloven heter det: Ved planlegging etter loven her skal det spesielt legges til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår. Rådmannen vil derfor ikke anbefale å fjerne de fire strekpunktene.</p>	<p>Forslag til ny tekst: 4.1.2 LNF - område hvor spredt boligbebyggelse er tillatt Bestemmelse: PBL § 20-4, 2. ledd bokstav d) 1. Påbygging/endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. 2. Tre nye eneboliger tillates i områdene merket G på arealkartet. For pkt. 1 og 2 gjelder følgende krav:</p>	<p>Meglingsprotokoll vedtas. Tekst endret i tråd med kommunestyrets vedtak: 4.1.2 LNF - område hvor spredt boligbebyggelse er tillatt PBL § 20-4, 2. ledd bokstav d) 1. Påbygging/endring av eksisterende bebyggelse er boligbebyggelse er tillatt PBL § 20-4, 2. ledd bokstav b) og c) 1. Påbygging/ endring av eksisterende boligbebyggelse</p>

<p>følges.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Til hver hybel skal det være 50 m² uteoppholds- og lekeareal. - Det stilles krav til parkering som angitt i bestemmelsenes punkt 2.2.4. 		<p>være 50 m2 uteoppholds- og lekeareal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det stilles krav til parkering som angitt i bestemmelsenes punkt 2.2.4. <p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.:</p> <p>Overskriften anbefales å endres til eksisterende boliger i LNF- områder, og setningen PBL § 20-4, 2. ledd bokstav d) må tas ut. Enhver påbygging/endring av eksisterende bebyggelse krever dispensasjon fra formålet. Teksten må sees som retningslinjer for skjønnsutøvelsen av om dispensasjon kan gis.</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.:</p> <p>Rådmannen ser det som formålstjenelig å ha bestemmelser for visse bebygde områder i LNF-område. Hvilke områder det gjelder vises på arealkartet. Rådmannen foreslår at bestemmelsen 4.1.2 gis ny overskrift LNF-område hvor spredt utbygging er tillatt og pbl § 20 – 4, 2. ledd bokstav d) beholdes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Graden av utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. • Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² BYA. • For garasjestørrelse skal bestemmelsenes punkt 2.2.3 følges. • For krav til estetikk, formspråk og universell utforming skal bestemmelsenes punkt 2.1.1 og 2.1.3 følges. • På hver tomt skal det være min. 300 m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. Ellers kravene i PBL § 69. • Til hver bi-leilighet skal det være min. 150 m² uteoppholds- og lekeareal. • Til hver hybel skal det være 50 m² uteoppholds- og lekeareal. <p>Det stilles krav til parkering som angitt i bestemmelsenes punkt 2.2.4.</p>	<p>kan tillates.</p> <p>2. I områdene merket G på arealkartet tillates totalt tre nye eneboliger.</p> <p>For pkt. 1 og 2 gjelder følgende krav:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utvidelse kan ikke skje innenfor byggeforbuds-sonene i § 5.1. • Graden av utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA, maks. 300 m². • For garasje- størrelse skal bestemmelsenes § 2.2.3 følges. • For krav til estetikk, formspråk og universell utforming skal bestemmelsenes § 2.1.1 og 2.1.3 følges. • På hver tomt skal det være min. 300 m² uteoppholds- og lekeareal.
--	--	--	---	---	--

<p>§ 4.1.3 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. 	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Bruksareal er</i> <i>fritidsboligens innvendige areal målt mellom ytterveggene og uten fratrekk for innvendige delevegger, skap innredninger og kanaler, jfr. NS3940</i></p>	<p>Miljøvernnavdelingen: Innsigelse til arealer og bestemmelser til LNF-spredt eksisterende fritidsbebyggelse. Nedre Eiker Høyre: Vi foreslår mønehøyden endret til 5 meter slik at det er mulig med hems.</p>	<p>Miljøvernnavdelingen: Megling Nedre Eiker Høyre: 5 m mønehøyde tilsvarer en etasjes hytte. Rådmannen kan derfor anbefale at mønehøyden endres til 5 m i</p>	<p>Forslag til ny overskrift og tekst: 4.1.3 LNF nåværende spredt fritidsbebyggelse PBL. § 20-4, 2.ledd, bokstav b) og c): <u>Bestemmelse:</u> PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav c) Arealkartet angir</p>	<p>lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL § 69.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Til hver bieleilighet skal det være min. 150 m² uteoppholds- og lekeareal. • Til hver hybel skal det være 50 m² uteoppholds- og lekeareal. • Det stilles krav til parkering som angitt i bestemmelsenes § 2.2.4. • Grenseverdiene for støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 skal ivaretas. 	<p>Meglingsprotokoll vedtas. Tekst endret i tråd med kommunestyrets vedtak: 4.1.3 LNF spredt fritidsbebyggelse PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b) og c)</p>
--	---	--	--	--	--	---

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Riktig hjemmel er 20-4, 2. ledd bokstav c) og b). Punktet skal ha overskriften LNF spredt fritidsbebyggelse.</p> <p>Det er ikke adgang til å ha bestemmelse om forbud mot gjerder, verken i LNF-områder eller i byggeområder. Se Miljøverndepartementets veileder, Planlegging av fritidsbebyggelse, T-1450 s. 35-36.</p>	<p>prikkpunkt tre.</p> <p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Overskriften endres i henhold til fylkesmannens merknad.</p> <p>Gjerder vil sette begrensninger for friluftslivet. Når forbud mot gjerde ikke kan settes som bestemmelse bør det føres opp som en retningslinje.</p>	<p>enkelthytter.</p> <p>Her kan følgende tillates etter søknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • T- BRA, inkl. boder/anneks inntil 80 m². • Markterrasse inntil 30 m² og inntil ½ m over bakken kan tillates utenom T-BRA. • Mønehøyden skal ikke overskride 5,0 m, mens mønehøyde på uthus/anneks ikke skal overskride 3.8 m. • Utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke nærmere vannet enn allerede eksisterende bebyggelse. <p>Søknad om byggetillatelse skal vise terrengbehandling. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt som mulig.</p> <p><u>Definisjoner:</u> Bruksareal er fritidsboligens innvendige areal målt</p>	<p>Arealkartet angir soner for eksisterende spredt fritidsbebyggelse.</p> <p>Her kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates etter søknad på følgende vilkår:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utvidelse kan ikke skje innenfor byggeforbuds-sonene i § 5.1. • T- BRA, inkl. boder/anneks inntil 80 m². • Markterrasse inntil 30 m² og inntil ½ m over bakken kan tillates utenom T- BRA. • Mønehøyden skal ikke overskride 4,8 m, mens mønehøyde på uthus/anneks ikke skal overskride 3,8 m. • Utvidelse av eksisterende bebyggelse
---	--	--	--	--

					<p>mellom ytterveggene og uten fratrekk for innvendige delevegger, skap innredninger og kanaler, jfr. NS3940</p> <p><u>Retningslinje:</u> Det tillates ikke gjerder rundt fritidsbebyggelse.</p>	<p>tillates ikke nærmere vannet enn allerede eksisterende bebyggelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> Tiltak må ikke komme i konflikt med viktig biologisk mangfold, landskaps-hensyn, stier eller løyper. <p>Søknad om byggetillatelse skal vise terrengbehandling. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt som mulig.</p>
<p>§ 4.2 Jordloven Jordlovens § 9 (bruk av dyrket og dyrkbar jord) og § 12 (deling) gjøres gjeldende i LNF-områdene.</p>					<p>Ny overskrift: 4.2 Jordloven</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 	<p><i>Retningslinjer:</i> Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring i byggeforbudssonene. Tiltak som kan forstyrre og</p>	<p>Miljøvernnavdelingen: Innsigelse til 10 meters byggeforbud langs sideelver og bekker.</p>	<p>Miljøvernnavdelingen: Megling</p>	<p>Forslag til ny tekst: 5.1 Byggeforbudssoner <u>Bestemmelse:</u> Som byggeforbudssoner langs vassdrag gjelder følgende:</p>	<p>Meglingsprotokoll vedtas. Tekst endret i tråd med kommunestyrets vedtak:</p>	

<p>bekker</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 m langs tjern. <p>Byggeforbudet gjelder ikke eksisterende fritidsbebyggelse jfr. bestemmelsenes punkt 4.2</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>redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.</i></p> <p><i>Definisjoner:</i> <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.</i></p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Vi foreslår følgende endringer: Som byggeforbudssoner langs vassdrag gjelder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 m langs Drammenselva, men dispensasjon kan gis i særskilte områder • 10 m langs Loeselva • 5 m langs bekker • 50 m langs tjern. <p>Byggeforbudet gjelder ikke eksisterende fritidsbebyggelse jfr. bestemmelsenes punkt 4.2</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: <u>Byggegrense</u> For å angi eksakt hvor byggegrensen langs Drammenselva skal måles fra, foreslår rådmannen nivå for 10-årsflom. Dette er i henhold til vannressursloven § 2.</p> <p><u>Dispensasjon</u> Rådmannen finner det ikke nødvendig å sette inn et eget punkt om dispensasjon i første prikkpunkt. Foreligger det særlig grunn kan alltid dispensasjon vurderes.</p> <p><u>Bekker</u> Nedre Eiker har i gang et prosjekt, Håndtering av flom i Nedre Eiker, sammen med NVE. Et av delprosjektene ser spesielt på flomproblematikk langs sidebekker til Drammenselva.</p> <p>Spørsmål om byggeforbudssonene langs bekker er forelagt hydrologer både fra NVE og privat konsulent. De vil alle sterk fraråde byggegrense på 5 m. De er også av den oppfatning at 10 m er for lite. I bekker kan flom komme fort og med stor vannføring. Spesielt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 50 m langs Drammenselva • 15 m langs sideelver og bekker i bebygde områder • 30 m langs sideelver og bekker i LNF-områder • 50 m langs tjern. For eksisterende fritidsbebyggelse er det anledning til å søke dispensasjon fra byggeforbudet etter bestemmelsenes punkt 4.1.3. Ved dispensasjonsbehandling skal hensynet til allmennhetens tilgang til strandsonen og biologisk mangfold vektlegges. <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>5.1 Byggeforbudssoner</p> <p>Langs vassdrag gjelder følgende byggeforbudssoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Langs Drammenselva: 50 m ▪ Byggeområder langs bekker: 20 m ▪ LNF-områder langs innsjøer og tjern, samt vernede vassdrag: 100 m ▪ I LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse og spredt boligbebyggelse kan eksisterende bebyggelse med avstand minst 50 m fra vannet tillates utvidet etter bestemmelsene i § 4.1.2 og 4.1.3. ▪ Vernede vassdrag langs bekker: 75 m ▪ Øvrige LNF-områder langs bekker: 50 m
---	---	--	---	--	---

		<p>kritisk kan flomsituasjonen bli nedstrøms kulverter. Det er flere eksempler på store flomskader langs bekker og med påfølgende krav om regress til kommunen. For eksempel Strand kommune og Vindarfjord kommune i Rogaland og Grimstad kommune i Aust Agder.</p> <p>Den pågående kartleggingen av flomforhold langs sidebekker til Drammenselva, vil konkretisere nærmere hvilke områder som er mest flomutsatt.</p> <p>Bekkedrag er viktig for å bevare biologisk mangfold. De er spesielt viktige som grøntkorridorer/spredningsvei for planter og dyr. Skal bekkedragene ha noen vesentlig betydning som spredningsvei, må de i følge veileder fra Direktoratet for naturforvaltning være minst 30 m. Bebyggelse bare 5 m fra bekkekanten vil redusere bekkedragets betydning som spredningsvei. Med bebyggelse på begge sider av bekken kan grøntkorridoren, inklusiv bekken, bli på bare 11 – 15 m.</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><u>Retningslinje:</u> Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring i byggeforbudssonene. Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.</p> <p>Definisjoner: 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>I byggeforbudssonene tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter §§ 81, 86a, 86b og 93. Forbudet gjelder også landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruk.</p> <p>For arealer avsatt til byggeområder skal det innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag ikke tillates bygge- og anleggstiltak etter §§ 81, 86a, 86b og 93 før området inngår i reguleringsplan.</p> <p>All utfylling i tjern, elver og bekker er forbudt dersom det ikke inngår i reguleringsplan eller blir gitt særskilt tillatelse.</p> <p>Våtmarksarealer skal ikke dreneres eller fylles opp. Arealer i</p>
--	--	---	---	---

			Rådmannen vil fraråde en byggegrense på bare 5m langs bekker.		byggeforbudssonene skal ikke avdekkes eller overflatebehandles slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.
<p>§ 5.2 Vegetasjon i byggeforbudssonene langs vassdrag</p> <p>Eksisterende vegetasjonsbelter i byggeforbudssonene langs vassdrag skal bevares.</p> <p>Hogst og tynning i naturtyper innenfor byggeforbudssonene langs vassdrag kan tillates etter samtykke fra kommunen dersom det ikke er i konflikt med det biologiske mangfoldet.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i></p> <p><i>Gunstig skjøtsel/ inngrep i naturtyper som krever en viss skjøtsel for å opprettholde verneverdien, anbefales.</i></p> <p><i>Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring. Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.</i></p> <p><i>Definisjon:</i></p> <p><i>Naturtype er område preget av spesielle grunnforhold og vekstforhold med vegetasjon som er tilpasset forholdene for eksempel myr, edelløvskog, slåtteeng. Det vises til Direktoratet for naturforvaltning Naturbase</i></p>				

<p>§ 5.3 Tiltettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag</p> <p>Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av turstier og annen tiltettelegging 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</p> <p>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.</p> <p>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>Beredskap-, justis- og kommunalavd.:</p> <p>Den eneste bestemmelsen som kan knyttes til denne kategorien er krav om reguleringsplan før uttak finner sted. Det gjelder nye uttak. Bestemmelser om omfanget av slike uttak, uttaksretning og rekkefølge kan ikke knyttes til kommunepanen. Dette kan styres ved bruk av reguleringsplan/bebyggelse splan. Se Miljøverndepartementets veileder til kommuneplan s. 42.</p>	<p>Masseuttak fører til sår i terrenget. Det er derfor viktig at det fastsettes hvor stort omfanget skal være, uttaksretning og istandsetting. Når det ikke er hjemmel for å fastsette dette i bestemmelsene, bør det inngå i retningslinjene.</p>	<p>Forslag til ny tekst:</p> <p>Bestemmelse:</p> <p>I planlagte områder kan det ikke finne sted masseuttak før området inngår i godkjent reguleringsplan.</p> <p><u>Retningslinje:</u></p> <p>I eksisterende områder kan uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Uttak skal skje i henhold til godkjent etappeplan/ driftsplan. Hver etappe skal avsluttes og terrenget settes i stand slik det er forutsatt i planen.</p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>§ 7 FLOM – RAS - SIKKERHET PBL. § 20-4, 2.ledd bokstav b)</p>		<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Fylkesmannen viser til at det i Miljøverndepartementets veileder heter Fare/ras/floam</p>	<p>Rådmannen vil påpeke at dette er en veileder. Alle vet at det knytter seg fare til ras og flom. Med bestemmelsene ønsker man å fastsette tiltak for å unngå farene dvs. bedre sikkerheten. Derfor er ordet sikkerhet bedre enn fare i denne sammenheng. For bruk av ordet ras eller skred se under 7.2</p>	<p>Tas ikke til følge</p>	<p>Tas til følge.</p>																																																												
<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.</p> <p>Tabell ; Tabellen tar utgangspunkt i beregnet 200-års flom, jf ”NVE: Flomsonekart 2 / 2005, prosjekt Drammen.</p>	<p><i>Retningslinjer: Garasje, boder, andre enkle bygverk og parkering kan tillates plassert lavere enn angitte tabell. Det enkelte tiltak må vurderes etter NVE retningslinje nr 1/99.</i></p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: - Tiltak som gjelder ombygging, påbygg m.v. vurderes eventuelt i forhold til nødvendige sikringstiltak. - I tvil om henvisning til rekkefølgebestemmelsen §20-4, 2. ledd b er rett lovhenvisning slik planbestemmelsene er formulert i kommunen.</p>	<p>I og med at fylkesmannen er i tvil om rette lovhenvisning, ser ikke rådmannen grunn til å foreta endring.</p>	<p>Tas ikke til følge</p>	<p>Tas til følge.</p>																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Pr ofil nr.</th> <th>Meter over havet</th> <th>Pr ofil nr.</th> <th>Meter over havet</th> <th>Pr ofil nr.</th> <th>Meter over havet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20</td> <td>3,6</td> <td>29</td> <td>4,6</td> <td>47</td> <td>5,2</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>3,8</td> <td>33</td> <td>4,6</td> <td>48</td> <td>5,2</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>3,9</td> <td>34</td> <td>4,6</td> <td>50</td> <td>5,2</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>3,9</td> <td>35</td> <td>4,5</td> <td>53</td> <td>5,3</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>3,9</td> <td>36</td> <td>4,8</td> <td>54</td> <td>5,3</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>4,0</td> <td>37</td> <td>4,8</td> <td>56</td> <td>5,2</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>4,1</td> <td>38</td> <td>5,0</td> <td>59</td> <td>5,3</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>4,5</td> <td>44</td> <td>5,1</td> <td>60</td> <td>5,3</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>4,5</td> <td>46</td> <td>5,1</td> <td>62</td> <td>5,3</td> </tr> </tbody> </table>	Pr ofil nr.	Meter over havet	Pr ofil nr.	Meter over havet	Pr ofil 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					
Pr ofil nr.	Meter over havet	Pr ofil nr.	Meter over havet	Pr ofil 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																																																												

<p>Se NVE's flomsonekart over 200-årsflom av 28.02.05.</p> <p><i>Forklaring:</i> Minimumshøyden i mellomsonene regnes som skråplanet mellom disse høydene.</p>					
<p>§ 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ reguleringsplan, og/eller ▪ bebyggelsesplan, og ▪ før byggetiltak gis for bygge- og anleggstiltak sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise. <p>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.</p>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>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.</i></p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Viktig å presisere at oppføring av bygning heller ikke kan medføre at tilstøtende områder vil bli ustabile med fare for ras/skred. <i>7.2 Skredfare - PBL. § 20-4, 2. ledd bokstav c):</i> Fylkesmannen viser til Miljøverndepartementets veileder til kommuneplan s. 45 der det heter: Fare/ras/flom. For øvrig vises det til NVEs merknader til punkt 7.</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Fylkesmannens merknad i første setning er ivare tatt i bestemmelsens andre avsnitt?og/eller andre områder? Når det gjelder bruk av ordet skred eller ras, vil rådmannen hevde at det er en viss forskjell. Ras er masser som beveger seg tilnærmet vertikalt. Skred følger i større grad underlaget. Skred er den riktige betegnelsen når kvikkleire er i bevegelse. Derfor anbefales det ikke å endre skred til ras.</p>	<p>7.2 Skredfare <u>Bestemmelse:</u> Tas ikke til følge Forslag til ny tekst: <u>Retningslinje:</u> 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.</p>	<p>Tas til følge.</p>

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	Skredfareklasse	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.
ROS-analyse = Risiko- og sårbarhetsanalyse

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.

<p>Skredrisikoklasse er skredfareklasse ganget med skredkonsekvensklasse.</p> <p>Innenfor faresonene angitt i tabell 1 kreves følgende dokumentasjon, i henhold til tabell 2:</p> <p>Tabell 2: Geoteknisk bistand, når og hvordan.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prosjektkategori</th> <th>ROS-analyse</th> <th>Stabilitetsanalyse</th> <th>Rettleiding</th> <th>Ekstern kontroll</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A: Tilknytning til mennesker: Boliger, skoler, institusjoner, industri- og næringsbygg</td> <td>Høy Middels Lav</td> <td>Høy Middels Lav</td> <td></td> <td>Høy Middels Lav</td> </tr> <tr> <td>B: Viktige samfunnsmessige funksjoner:</td> <td>Høy Middels</td> <td>Høy Middels</td> <td></td> <td>Høy Middels</td> </tr> </tbody> </table>	Prosjektkategori	ROS-analyse	Stabilitetsanalyse	Rettleiding	Ekstern kontroll	A: Tilknytning til mennesker: Boliger, skoler, institusjoner, industri- og næringsbygg	Høy Middels Lav	Høy Middels Lav		Høy Middels Lav	B: Viktige samfunnsmessige funksjoner:	Høy Middels	Høy Middels		Høy Middels		
Prosjektkategori	ROS-analyse	Stabilitetsanalyse	Rettleiding	Ekstern kontroll													
A: Tilknytning til mennesker: Boliger, skoler, institusjoner, industri- og næringsbygg	Høy Middels Lav	Høy Middels Lav		Høy Middels Lav													
B: Viktige samfunnsmessige funksjoner:	Høy Middels	Høy Middels		Høy Middels													
<p>Hovedveier, toglinjer, VAR-anlegg og sentralt kraftnett o.l.</p>	Lav	Lav															

C: Ingen tilflytting, påvirker stabiliteten: Veier, grøfter, planering og oppfylling o.l.		Høy Middels Lav		Høy Middels Lav
			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		
Forklaring: Høy, Middels, Lav: Skredfareklasse				

<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 uttalt seg. I vurdering av dispensasjon skal særlige grunner veies opp mot offentlige hensyn m.m.</p>	<p><i>Retningslinjer: Kommunen kan dispensere fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger, jfr. pbl § 7. Hvilke særlige grunner dispensasjonen bygger på skal oppgis i vedtaket/saksfremlegget. Det er søkers ansvar å oppgi særlige grunner.</i></p> <p><i>Definisjon: Grunnen for å søke dispensasjon skal være relevant. Det vil si er tilknyttet arealbruken/ arealdisponeringen.</i></p> <p><i>Det er bare i særlige tilfeller at søkers personlige forhold kan anses som en særlig grunn.</i></p>				
<p>§ 9 SENTRUMSPLAN FOR MJØNDALEN OG KROKSTADELVA</p>					
<p>Sentrumsrådet er avmerket på plankartet. Innenfor</p>					

sentrumsplanens avgrensning gjelder egne bestemmelser; se Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva.								
§ 10 KOMMUNEDELPLAN GOLF								
Området avsatt til golfbane er avmerket på plankartet. Her gjelder egne bestemmelser etter Kommunedelplan for 18-hulls golfbane, vedtatt 20.08.03.								