



NEDRE EIKER  
KOMMUNE

**VEDLEGG 5**

**Kommunestyrets vedtak av 28.03.07 (PS 24/07)**

**Kommuneplan 2007 - 2018**

**BESTEMMELSER TIL SENTRUMSPLANEN  
FOR MJØNDALEN OG KROKSTADELVA**



# NEDRE EIKER KOMMUNE

## *Samfunnsutvikling*

Saksbehandler: Anette Bastnes

Direkte tlf.: 32 23 26 23

Dato: 26.01.2007

L.nr. 2099/2007 - Arkiv: 2004/123 - 141

<b>§ 1</b>	<b>FELLESBESTEMMELSER</b> .....	<b>4</b>
	§ 1.1 KRAV TIL REGULERINGSPLANER.....	4
	§ 1.2 GJENNOMFØRINGSHJEMMEL.....	6
<b>§ 2</b>	<b>REKKEFØLGEBESTEMMELSER</b> .....	<b>6</b>
<b>§ 3</b>	<b>BYGGEOMRÅDER</b> .....	<b>6</b>
	§ 3.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER.....	6
	§ 3.2 SENTEROMRÅDER .....	13
	§ 3.3 BYBEBYGGELSE.....	14
	§ 3.4 BOLIGOMRÅDE.....	15
	§ 3.5 ALLMENNITTIG BEBYGGELSE .....	15
	§ 3.6 OFFENTLIG BEBYGGELSE.....	16
	§ 3.7 ERVERV .....	16
	§ 3.8 FRIOMRÅDE INNENFOR BYGGEOMRÅDE.....	17
	§ 3.9 ANNET BYGGEOMRÅDE ( MJØNDALEN KULTURBYGGE ) .....	17
	§ 3.10 KULTURMINNER.....	18
<b>§ 4</b>	<b>VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET</b> .....	<b>18</b>

## Innledning

Sentrumsplanens bestemmelser og retningslinjer tilhører og refererer til kart i :

- a) Kommuneplanens arealdel  
(vedtatt i Nedre Eikers kommunestyre 28.03.2007)
- b) Sentrumsplanen i kommuneplanens arealdel  
(vedtatt i Nedre Eikers kommunestyre 28.03.2007)

Sentrumsplanen gjelder kun innenfor avgrensningen vist til i kartreferansene ovenfor. For øvrige deler av arealer innenfor Nedre Eikers kommunegrense gjelder Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

## Disposisjon

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

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

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

# Bestemmelser

# Retningslinjer

## § 1 FELLESBESTEMMELSER

### § 1.1 Krav til reguleringsplaner

PBL § 20-4, 2.ledd bokstav a)

Det kan stilles krav om reguleringsplan selv om et omsøkt byggetiltak er i tråd med sentrumsplankartet og tilhørende bestemmelser. Dette kravet er ubetinget i følgende tilfeller:

- for byggetiltak med bruksareal større enn 2.000 m<sup>2</sup> BTA
- prosjekt som dekker hele kvartal
- for byggeprosjekt/-tiltak som har arealbruksformål som kommunen anser å ha store konsekvenser for sentrumsområdet.
- Avgrensning av reguleringsplanen må godkjennes av kommunen.

Ved store tiltak skal også behovet for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven være vurdert.

Ved byggesøknad (og for områder eller tiltak med krav til reguleringsplan) bør følgende dokumentasjon i minimum inneholde:

- Fasadetegning
- Situasjonsplan
- Utomhusplan
- Kart over private stikkledninger

Kart og tegninger skal leveres i SOSI-format, nivå 4 eller nyere versjon og i henhold til

Miljøverndepartementes veileder T-1381 i seneste utgave. Det skal prosjekteres på digitalt kartgrunnlag levert fra Nedre Eiker kommune. Planens koordinatsystem skal være NGO 3. Plan med basiskart og tittelfelt skal leveres i Adobe pdf-format i to utgaver, en i lav oppløsning og en i trykkekvalitet.

Fasader for nybygg skal vises i oppriss.

Fasadetegninger skal i tillegg til å vise materialbruk m.v., også vise forholdet mellom planlagt bebyggelse og eksisterende og planlagt ny nabobebyggelse.

Materialbruk skal godkjennes av kommunen (jfr. § 3.1.1. krav til utforming).

Kommunen kan pålegge at bebyggelse også skal vises i form av aksonometrisk tegning, fotomontasje, eller 3D-DAK-modell.

Situasjonsplan skal vise all arealbruk på tomta inkludert:

- tilstøtende fortau m/høyder

- *avkjørsler og trafikkareal (gang- og sykkelveger medregnet)*
- *løsning for parkering, lasteareal og renovasjon*
- *grønnstruktur/vegetasjon*
- *evt. fellesareal m.v.*

*Utomhusplan skal vise:*

- *Terrengtilpasning*
- *Avtrapping mot tilstøtende fortau eller veg (m/høyder)*
- *Forstøtningsmurer, trapper m.v.*
- *Materialbruk*
- *Grønnstruktur (bevaring og sikring av korridorer)*
- *Private stikkledninger, ledningsstraseer og tekniske installasjoner*
- *Avkjørsler og trafikkareal (gang- og sykkelveger medregnet)*
- *Løsning for parkering, lasteareal og renovasjon (inkl. inntegning av parkeringsløsninger for bil og sykkel, plassering av containere etc.)*

*Godkjent utomhusplan (plan for tomtas utearealer) skal foreligge før det gis byggetillatelse. Før ferdigattest eller brukstillatelse gis skal tomta være opparbeidet i henhold til utomhusplanen.*

*Ved planforslag og søknad om ny støvfølsom arealbruk eller ny støvende virksomhet skal foreligge:*

- *en støyfaglig utredning med støyberegninger*
- *beskrivelse av nødvendige støytiltak.*

*Kommunal saksbehandlingsetid regnes først fra det*

	<p><i>tidspunkt søknad/ planforslag er komplett. Veiledning i forberedelse av søknad/planforslag finnes på <a href="http://www.nedre-eiker.kommune.no">www.nedre-eiker.kommune.no</a> under fanen 'Samfunnsutvikling'.</i></p>
<p><b>§ 1.2 Gjennomføringshjemmel</b> PBL § 20-6</p> <p>Dersom et omsøkt byggetiltak etter kommunens vurdering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er i tråd med sentrumsplanens arealbruk og bestemmelser,</li> <li>• er i tråd med gjeldende lover og forskrifter (jfr. PBL §§ 84, 86a, 86b, 93)</li> <li>• ikke utløser planmessige utfordringer som må løses i egen reguleringsplan, så kan kommunen gi unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan.</li> </ul>	
<p><b>§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER</b> PBL § 26</p> <p>Følgende tiltak/forhold må være opparbeidet/innført før det gis midlertidig brukstillatelse:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kommunaltekniske anlegg for veg (inkl. fortau og gang- og sykkelveg), vann, avløp og renovasjon, energianlegg for elektrisitet samt teleanlegg. Disse skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende lover, vedtekter og normer.</li> <li>b) Tilstrekkelig barnehagekapasitet og skolekapasitet for boligbebyggelse.</li> <li>c) Leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelsenes § 3.1.2.</li> <li>d) Parkeringsplasser i samsvar med bestemmelsenes § 3.1.5.</li> <li>e) Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere, herunder også bevegelseshemmede.</li> <li>f) Innmålingsdata for ferdig oppførte bygg ('As Built'-data).</li> </ol>	<p><i>Rekkefølgebestemmelsene skal beskrives i plansak eller byggesak. Utbyggingsavtale om opparbeidelse av kravene i rekkefølgebestemmelsene kan inngås når det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler skal behandles av kommunestyret.</i></p>
<p><b>§ 3 BYGGEOMRÅDER</b></p> <p><b>§ 3.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER</b> PBL § 20-4, 2.ledd bokstav b) og d) og PBL § 2</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en form, takvinkel og materialbruk tilpasset området (jfr. 'Veileder i estetikk for Nedre Eiker kommune' og prosjektrapport 'Stedutvikling Mjøndalen').</li> <li>b) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart, evt. ved nyplanting.</li> </ol>	<p><i>Helhetlig planavgrensning: Før behandling av byggemelding anbefaler kommunen at det utarbeides reguleringsplan/ bebyggelsesplan for hele kvartalet eller gatepartiet byggeprosjektet er del av.</i></p>

- c) Utforming av infrastruktur/tekniske installasjoner skal dimensjoneres i tråd med kommunalteknisk norm for vei, vann og avløp.
- d) For igangsettningstillatelse gis for bygge- og anleggstiltak skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre områder. Det vises for øvrig til § 7 i kommuneplanens bestemmelser.
- e) Bebyggelse i flomutsatte områder skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200 års flommen" (Jfr. NVEs flomsonekart over 200-årsflom av 28.02.2005). I flomutsatte arealer tillates det ikke nye bygninger under kotehøyde vist i tabellen nedenfor. Det vises for øvrig til § 7 i kommuneplanens bestemmelser.

Profilnr.	M.o.h.
38	4,9
44	5,0
46	5,0
47	5,1
48	5,1
50	5,1
53	5,2
54	5,2
56	5,1
59	5,2
60	5,2
62	5,2
63	5,2
65	5,3

- f) Grunnforhold må kartlegges med hensyn til radonstråling for hvert byggetiltak.
- g) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn ved planlegging og utforming av byggeområder, både i forhold til nåværende og planlagte støykilder. Videre skal det i planlegging og utforming av byggeområder 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. Ved planlegging av ny støvende virksomhet og utvidelse av eksisterende virksomhet, herunder også støy i bølge- og anleggsperioden, skal det innarbeides tiltak som forebygger

Flom: I enkeltsaker kan det vurderes å gi dispensasjon fra kotehøydene i tabellen i § 3.1.f). Ved dispensasjon må dagens terrengnivå ikke ligge lavere enn nivået tilsvarende "50-års flommen".

For tekniske avklaringer bør kontakt søkes med kommunen. Veiledning i disse spørsmål finnes på: [www.nedre-eiker.kommune.no/samfunnsutvikling](http://www.nedre-eiker.kommune.no/samfunnsutvikling)  
I tillegg finnes info om flom og skred på [www.nve.no](http://www.nve.no) og for støy på

[www.odin.no/md/norsk/dok/regelverk/retningslinjer/022051-200016/dok-bn.html](http://www.odin.no/md/norsk/dok/regelverk/retningslinjer/022051-200016/dok-bn.html)

<p>støyp lager i omgivelsene. I planområdet tillates avvik fra støygrensene i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 under forutsetning av at vilkår gitt i retningslinjens pkt 3.2.3 blir oppfylt.</p> <p>h) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelse kan, hvor grunner taler for det, tillates av planutvalget.</p> <p>i) I tilfelle det oppstår konflikt med bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet så skal sentrumsplanens bestemmelser gjelde med mindre annet avklares gjennom behandling av ny reguleringsplan (jfr. PBL § 20-6, 3. ledd ).</p>	
<p><b>§ 3.1.1 Krav til utforming</b></p> <p>a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg uteareal med mer. Det skal redegjøres for hvordan hensyn til universell utforming er ivarettatt. Det vises for øvrig til § 2.1.1 i kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>b) Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk, sprang i lange fasader m.v. Videre skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk m.v. utformes i samsvar med kommunens retningslinjer for stedlig byggeskikk. (jfr. § 2.1.3 i kommuneplanens bestemmelser og PBL § 74 nr. 2).</p> <p>c) Byggehøyder skal variere og skal spesielt vurderes i byggeområdets randsoner slik at en tar hensyn til omkringliggende bebyggelse.</p> <p>d) Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.</p> <p>e) Høye, lukkede sokkeletasjer (f.eks. høy garasjekjeller) tillates ikke.</p> <p>f) Tilbaketrunkne etasjer skal utformes slik at de i minst mulig grad synes fra motstående fortau (dvs. sett fra maksimalt 15 m fra bygningens fasade).</p>	<p><i>Bestemmelser er ment å medvirke til:</i></p> <p><i>- Styrking av handelsaktivitet og fortetting av boligmassen i sentrum ved at det stilles høye krav til utforming av bygg og uteareal.</i></p> <p><i>Utbyggere bør også se til følgende statlige dokumenter for veiledning:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• T-1322 Veileder "Sentrumsutvikling"</li> <li>• T-1267 Veileder "Fortetting med kvalitet"</li> <li>• T-1355 Rapport "Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder"</li> <li>• T-1193 Rapport "Handel, tilgjengelighet og bymiljø"</li> </ul> <p><i>- En urban utvikling av Mjøndalen innersentrum, samt at bebyggelsen i det sentrale Krokstadelva veves tettere sammen med kjøpesenterne (og nye utviklingsareal)</i></p> <p><i>- Tilrettelegging for personer uansett bevegelsesevne.</i></p> <p><i>Mer info om dette på <a href="http://www.universell-utforming.miljo.no">www.universell-utforming.miljo.no</a></i></p> <p><i>- Tilgang og forbindelser med elva skal utvikles.</i></p> <p><i>En viktig akse i Krokstadelva som må utvikles er Tråkka – Sandstranda/elva.</i></p> <p><i>I Mjøndalen må eksisterende atkomster styrkes, samt at nye legges til (f.eks. ved Mjøndalen kulturbygge).</i></p>

<p><b>§ 3.1.2 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal</b></p> <p>a) Lekeplasser skal planlegges i samsvar med Rikspolitistiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen gitt i rundskriv T-1/95.</p> <p>b) Før byggetillatelse gis for nye boliger skal nødvendig areal for lekeplass som angitt være sikret og opparbeidet. Det skal avsettes plass til småbarnslekeplass (i form av sandlekeplass) på min. 50 m<sup>2</sup> for inntil 50 boliger. Småbarnslekeplass skal anlegges i maks 100 m gangavstand fra boligene, og der er det er mulig løses innenfor hvert kvartal. Videre skal areal avsettes til en nærlekeplass for hver 100. bolig og grendelekeplass for hver 200. bolig i eller i nærheten av boligområdet. I areal avsatt til senterområde og bybebyggelse kan det tillates uteoppholdsarealer på tak og på balkonger/terrasser og lignende. Privat uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 10 m<sup>2</sup>. Minimum privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet.</p> <p>c) Boligområder med større avstand enn 500 m til nærmeste friområde / park, eller annet større sammenhengende grøntområde som er åpent for allmenn ferdsel, skal det være sikret og opparbeidet et areal på min. 1,5 daa til lekeplass / park for strøket før det gis byggetillatelse for nye boliger.</p> <p>d) Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering og ikke være skyggelagt større deler av dagen.</p> <p>e) Bakgrunnsstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til retningslinjer om behandling av støy i arealplanlegging T-1442.</p>	<p><i>Det bør tilstrebes at fellesarealene eies i fellesskap av beboerne av de enkelte bygg.</i></p>
<p><b>§ 3.1.3 Krav til offentlige trafikkarreal og gaterom</b></p> <p>a) Veger og gater skal bygges opp i tråd med kommunalteknisk norm for vei, vann og avløp. Utforming av overflate/tverrsnitt skal avklares med kommunen. Tverrsnitt på tovegs kjørebane (fra vegkant til vegkant) skal normalt ikke overstige 6,0 m (2 x 3,0 m).</p> <p>b) Veger og gater skal normalt ha fortau langs tilstøtende bebyggelse samt areal avsatt til sykkeltrafikk enten i form av sykkelveg, gs-veg eller sykkelfelt (jfr. § 4e), der forholdene ligger til rette for det. Der forholdene ikke ligger til rette så skal det gjøres tiltak for å sikre fotgjengere og syklistene i blandet trafikk jfr. § 3.1.3 f).</p> <p>c) Av hensyn til universell utforming skal det ved alle hjørneavrundinger og andre tjenlige krysningspunkt (for de ulike trafikantgrupper) anlegges nedsenk i kantstein. Tjenlige krysningspunkt skal avklares med kommunen.</p> <p>d) Fortau skal normalt ha en bredde på 2.5 m (minimum 2.0 m ). Fortau skal utformes</p>	<p>• <i>Overordnet prinsipp er at utforming av veger og gater legger til rette for følgende prioritering av trafikanter:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Fotgjengere,</i></li> <li><i>2. Syklister,</i></li> <li><i>3. Kollektivtrafikk ,</i></li> <li><i>4. Øvrig vegtrafikk.</i></li> </ol> <p>• <i>I Mjøndalen gjelder norm for materialbruk og utforming av gater og fortau som utarbeidet som del av prosjektet Stedsutvikling Mjøndalen (jfr. Arbeidergata/Stasjonsgata).</i></p>

<p>sammenhengende og helhetlig over hele kvartal. Fortau skal være gjennomgående også ved nedsenk forbi innkjørsler o.l. Belegg på fortau skal avklares med kommunen. Parkering (helt eller delvis) på fortau tillates ikke.</p> <p>e) Sykkelveg, gang- og sykkelveg skal utformes i tråd med Statens vegvesens håndbok 233 'Sykkelhåndboka'. For plassering av nye sykkelanlegg og annen tilrettelegging legges kommunedelplanen for gang-/sykkelveg og tursti til grunn.</p> <p>f) For å sikre sykkel- og gangtrafikk skal det anlegges fartsdempende tiltak i gater regulert til 30 km/t. Der disse gatene er sammenfallende med busstraséer skal fartsdempende tiltak så langt som mulig tilpasses for buss og utrykningskjøretøys behov (f.eks. ved bruk av busstopper i stedet for standard fartshumper).</p> <p>g) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst fra overordnet vegnett (jfr. Veglovens § 40-42). Såfremt ingen annen mulighet finnes skal anleggelse av fellesatkomst etterstribes.</p> <p>h) Atkomst skal utformes slik at passerende gang- og sykkeltrafikk skånes mest mulig for kryssende trafikk. Bredde på atkomst uten midtrabatt skal ikke overstige 6 m. Sidene på avkjørsler skal avgrenses med kantstein, rabatt og lignende. Tilpasning til store kjøretøy gjøres med overkjørbare rabatter.</p>	
<p><b>§ 3.1.4 Krav til grønnsstruktur innenfor byggeområde</b></p> <p>a) Byggeområder skal ikke bryte grønncorridor. Eksisterende grønnsstruktur skal i størst mulig grad søkes bevart, eventuelt ved nyplanting. Ved ny beplantning skal trær inngå som viktige landskapskomponenter og tilpasses forhold som lokalklima, naturlig vegetasjon på stedet, den overordnede grønnsstruktur samt luftmiljø og støy.</p> <p>b) I planlegging av nye byggeområder skal vurdering av etablering av ny vegetasjon foretas og innarbeides. Tiltak som øker eller erstatter vegetasjon ved beplantning av større trær og busker skal etterstribes. Beplantning av større trær skal sikre estetiske landskapsrom og kan inngå som skjerming av støydempende tiltak.</p> <p>c) Ved fortetting og utbygging av eksisterende byggeområder skal det tas hensyn til den overordnede grønnsstruktur, spesielt hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til marka og vassdrag.</p> <p>d) Områder med spesiell verdi for barns lek/ferdsel skal ikke bebygges. Det skal tilstribes å bevare eksisterende vegetasjon som har betydning for bomiljø og områder som brukes av barn.</p> <p>e) Vegetasjonsbelter mellom boligområder og veg/jernbane skal bevares.</p>	<p><i>Krav til grønnsstruktur har til hensikt å sikre eksisterende grønndrag og –strukturer. På denne måten skal utbyggere ta hensyn til grøntareal i nærområdet og evt. videreføre dem på egen tomt Videre er det et mål at beplantning benyttes som belter for å skjerme og avgrense areal på den enkelte byggetomt.</i></p>

### § 3.1.5 Krav til parkering

#### a) Boliger :

Boligtype	Oppstillingsplasser		
	Sykkel	Bil	
Alle områder	Senterområde	Bybebyggelse	Boligområde
< 55 m <sup>2</sup>	1,0	1,0	1,0
55 – 100 m <sup>2</sup>	2,0	1,25	2,0
< 100 m <sup>2</sup>	3,0	1,5	2,0

- Kravet til oppstillingsplasser gjelder pr. boenhet og omfatter også besøksparkering.
- Hver boenhet skal i minimum ha en øremerket biloppstillingsplass. Den øremerkede oppstillingsplassen skal opparbeides og selges som en del av boenheten og skal følge boenheten ved evt. videre salg.
- Krav til oppstillingsplasser gjelder på egen grunn. Kommunen kan for areal avsatt til Senterområde og Bybebyggelse samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen som frikjøp (jfr. PBL § 69-4 og frikjøpsvedtekt for Nedre Eiker kommune). Normalt kan frikjøp vurderes for p-krav utover 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

- Innenfor krav til bilparkering bør minimum 0,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet avsettes til gjesteparkering. Disse kan vurderes opparbeidet på overflate (jfr. § 3.1.5 d).
- I rene P-husprosjekt/P-anlegg over flere plan bør fasader og areal i 1. etg./gateplan (unntatt kjøreatkomst til P-huset) vendt mot gate benyttes til handels- eller næringsformål (jfr. § 3.1.5 e).
- Oppstillingsplasser for handicappede bør plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alt. inngang).
- Det oppfordres til opparbeidelse av oppstillingsplasser for 'foreldre & barn' som også bør plasseres så nær som mulig hovedinngang eller annet målpunkt.
- Sykkelparkering bør anlegges i tråd med krav til sikkerhet som finnes på [www.student.uit.no/aissm](http://www.student.uit.no/aissm) og [www.nedre-eiker.kommune.no/samfunnsutvikling](http://www.nedre-eiker.kommune.no/samfunnsutvikling).
- Innendørs sykkelparkering i boliger trenger ikke anordnes med stativ, men bør innhegnes hvis p-areal er allment tilgjengelig.

## b) Øvrig bebyggelse:

Arealkategori	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
Erverv : Kontor	4,0*	1,5
Erverv: Forretning: <i>Detaljvarehandel</i>	4,0*	1,5*
Erverv: Forretning: <i>Kjøpesenter</i> (bruksareal > 1000 m <sup>2</sup> )	4,0*	1,0*
Erverv: Industri	2,0	0,8
Erverv: Lager	1,0	0,5
Offentlige bygninger	4,0	1,5
Allmennyttige formål	4,0	1,5
Herberger	2,0	1,0
Bevertning (serveringsareal <100 m <sup>2</sup> )	4,0	0
Bevertning (serveringsareal >100 m <sup>2</sup> )	4,0*	1,5*

\* Dette kravet kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

- Utbygger skal innenfor disse kravene ivareta både ansatt- og besøksparkering. Behovet for begge skal dokumenteres av utbygger og godkjennes av kommunen. For fellesprosjekter/samarbeid mellom flere bedrifter/næringsdrivende kan kravene reduseres med inntil 20 % ved dokumentert sambruk/fungerende fellesløsninger.
- Minst 5 % av plassene i det enkelte prosjekt (minimum 1 plass totalt) skal være tilpasset funksjonshemmede. Det kan gis dispensasjon ned til 2 % for antall plasser over 200. For detaljvarehandel og kjøpesenter skal det avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler (se for øvrig retningslinje til § 1 Fellesbestemmelser).

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flere enn 4 biloppstillingsplasser knyttes til en avkjørsel</li> <li>- Flere enn 2 boenheter knyttes til en avkjørsel</li> <li>- Avkjørsel til samleveg eller hovedveg</li> <li>- Avkjørsel til kjørbare gang/sykkelveg</li> </ul> <p>d) Bolig- og ansattparkering skal lokaliseres i kjeller/under grunnplan. Kommunen kan vurdere unntak fra dette kravet for:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- byggeprosjekt som er forholdsvis lite (og hvor hele p-krav kan løses på overflate).</li> <li>- større byggeprosjekt hvor p-kjeller inngår. Da kan inntil 20 % av p-krav for boliger tillates på grunnplan.</li> </ul> <p>Betingelsen for å kunne tillate parkering på grunnplan er at alle øvrige krav til uteareal er innfridd (jfr. § 3.1.1 til 3.1.4).</p> <p>e) Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål tillates parkering ikke i 1. etg./gateplan. (Se for øvrig retningslinje til § 3.1.5).</p> <p>f) Allment tilgjengelig parkering tillates ikke på åpne, ubebygde tomter som er avsatt til byggeformål. Åpne ubebygde tomter kan kun brukes til annen parkering (eksempelvis gjesteparkering for boliger) dersom de opparbeides i henhold til godkjent utenomhusplan. Parkering på tak tillates ikke.</p> <p>g) Utendørs sykkelparkering skal legges så nær hovedinngang som mulig. Stativ skal legges til rette for låsing av ramme. Utendørs sykkelstativ skal ha tak/dekke, såfremt dette ikke kommer i konflikt med allmenn ferdsel eller på annen måte etter kommunens vurdering ikke er tilrådelig.</p>	
<p><b>§ 3.2 Senterområder</b> PBL § 20-4, 1.ledd nr. 1</p> <p>a) Innenfor byggeområdet senterområde tillates alle byggeformål unntatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erverv (Industri og lager)</li> </ul> <p>b) Det tillates ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.</p> <p>c) Areal skal bygges med minimum 40 % BYA. Dette gjelder ikke for små utbedringer/utvidelser av boliger som ble bygget før 2007.</p> <p>d) Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted. Bebyggelsen skal orienteres mot gate, slik kvartalsstrukturen legger opp til. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra</p>	<p><i>Senterområde skal være kjerneområdet for forretnings- og tjenestevirksomheter i sentrum. Bestemmelsene er ment å legge til rette for ytterligere konsentrasjon av slik virksomhet. For å styrke sentrumsutvikling skal offentlig og privat tjenesteyting, samt kulturelle institusjoner (som har en sentrumsfunksjon) helst lokaliseres i sentrum.</i></p> <p><i>Boliger i sentrumsområdet må utformes med premiss i ovennevnte sentrumsaktiviteter, slik at de ikke hemmer videre sentrumsutvikling. Eksempelvis må boliger</i></p>

<p>offentlig gate. Mot gate bør bruk av arkader tilstrebes.</p> <p>e) Grunnplan/førsteetasje er forbeholdt publikumsrettet aktivitet. Boliger tillates på grunnplan kun hvis de ikke er vendt mot gate. Kun unntaksvis kan boliger vendt mot gate tillates på grunnplan/ førsteetasje, forutsatt at grunnplanet er bygget slik at den enkelt kan omgjøres til næringsvirksomhet (dvs. en minimum etasjehøyde på 3,0 m og deler av konstruksjonen, som skillevegger og lignende, lett kan rives.</p> <p>f) Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis legges under grunnplan, eller unntaksvis i bygg hvis særlige grunner taler for det.</p> <p>g) Bygg tillates oppført i en høyde av 12 m (4 etasjer), med en tilbaketrukket 5e etasje med maksimal høyde på gesims 15 m og møne 17 m. I Krokstadelva nord for Rv283 tillates bygg oppført med maksimal høyde på gesims 9 m (3 etasjer) og møne 11 m. Minimum byggehøyde skal være 3 m (dvs. en etasje) lavere enn ovennevnte respektive maksimumhøyder for gesims- på og mønehøyder.</p>	<p><i>støyskjermer i forhold til aktiviteter som kan oppleves som mer støyende enn i rene boligområder (f.eks. ute- og spisesteder).</i></p>
<p><b>§ 3.3 Bybebyggelse</b> PBL § 20-4, 1.ledd nr. 1</p> <p>a) Innenfor byggeområdet bybebyggelse tillates:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• boliger med tilhørende anlegg</li> <li>• erverv begrenset til: <ul style="list-style-type: none"> <li>- forretning</li> <li>- kontor</li> <li>- service</li> <li>- allmennyttige bebyggelse</li> <li>- offentlig bebyggelse</li> </ul> </li> </ul> <p>b) Det tillates ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.</p> <p>c) Areal skal bebygges med minimum 30 % BYA. Dette gjelder ikke for små utbedringer/ utvidelser av boliger som ble bygget før 2007.</p> <p>d) Bebyggelsen skal orientere seg til gate og kvartalstruktur. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra offentlig gate. Mot gate bør bruk av arkader tilstrebes.</p> <p>e) Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal</p>	

<p>legges i bygg eller under grunnplan.</p> <p>f) Boliger på grunnplanet/første etasje bør bygges slik at de enkelt kan gjøres om til næringsarealer (jfr. § 3.2 e).</p> <p>g) Bygg tillates oppført i en høyde av 6 m (2 etasjer), med en tilbaketrukket 3e etasje med maksimal høyde på gesims 9 m og møne 11 m. I Krokstadelva nord for Rv283 tillates bygg oppført i en høyde av 6 m (2 etasjer) med maksimal høyde på gesims 6 m og møne 9 m.</p>	
<p><b>§ 3.4 Boligområde</b> PBL § 20-4, 2.ledd bokstav b) og d)</p> <p>a) Innenfor byggeområdet boligområde tillates boliger med tilhørende anlegg.</p> <p>b) Regulert tomtareal kan tillates bebygd med inntil 35 % BYA.</p> <p>c) Bygg kan tillates oppført med maksimal høyde på gesims 6 m (2 etasjer) og møne 9 m.</p> <p>d) Garasjer tillates oppført med maksimal høyde på gesims 3 m (1. etasje). Garasjer tillates ikke med mønehøyde over 4,5 m over ferdig planert terreng, eller med bebygd areal over 50 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke bruksareal på loft for garasjer. Teknisk forskrift til PBL § IV Målereglene skal benyttes ved beregning av bruksareal m.m.</p> <p>e) Det skal på situasjonsplanen som følger byggemelding være vist plassering av garasje (evt. framtidig) samt oppstillingsplass og avkjørsel.</p> <p>f) Krav til reguleringsplan utløses ved bygging av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 eller flere eneboliger</li> <li>- 2 eller flere tomannsboliger</li> </ul> <p>g) Utvidelse/ombygging av bestående andre byggeformål kan kun gjennomføres hvis de ikke medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.</p> <p>h) For hver enebolig skal det være min. 150 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. PBL § 69. Til hver bi-leilighet skal det være min. 50 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal. Til hver hybel skal det være 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.</p>	<p><i>Bestemmelser har som mål å både bevare og styrke eksisterende boligkvaliteter jfr. fortetningsområde 'A' i § 2.2.2 i kommuneplanens bestemmelser.</i></p>
<p><b>§ 3.5 Allmenntillegget bebyggelse</b> PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p> <p>a) Innenfor byggeområdet tillates bygg med særskilt angitte allmenntillegget formål.</p>	

<p>b) Bygg tillates oppført med høyde som gjelder for omliggende områder.</p> <p>c) Areal skal bebygges med minimum 30 % BYA. Kravet kan avvikes for virksomheter som etter kommunens vurdering har behov for store uteareal (f.eks. barnehager ).</p> <p>d) Det tillates ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.</p> <p>e) Bebyggelsen skal orientere seg til gate og kvartalsstruktur. Lukkede fasader tillates ikke mot tilliggende gater. Atkomst skal sikres direkte fra offentlig gate.</p> <p>f) Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under grunnplan.</p>	
<p><b>§ 3.6 Offentlig bebyggelse</b> PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p> <p>a) Innenfor byggeområdet tillates bygg med særskilt angitte offentlige formål.</p> <p>b) Bygg tillates oppført med maksimal høyde på gesims 9 m (3 etasjer).</p> <p>c) Areal skal bebygges med minimum 30 % BYA. Kravet kan avvikes for virksomheter som etter kommunens vurdering har behov for store uteareal (f.eks. barnehager ).</p> <p>d) Det tillates ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.</p> <p>e) Bebyggelsen skal orientere seg til gate og kvartalsstruktur. Lukkede fasader tillates ikke mot tilliggende gater. Atkomst skal sikres direkte fra offentlig gate.</p> <p>f) Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under grunnplan.</p> <p>g) Bebyggelsen skal orientere seg til gate og kvartalsstruktur. Lukkede fasader tillates ikke mot tilliggende gater. Atkomst skal sikres direkte fra offentlig gate.</p> <p>h) Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under grunnplan.</p>	
<p><b>§ 3.7 Erverv</b> PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p> <p>a) Innenfor byggeområdet for erverv tillates:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- forretning (for plasskrevende varer)</li> <li>- kontor</li> </ul>	<p><i>Ervervsområder skal være kjerneområdet i sentrum for plasskrevende varer. Bestemmelsene er ment å legge til rette for ytterligere konsentrasjon av slik virksomhet. Det skal ved nybygging opprettes nødvendig skjermzone mot kringliggende boligbebyggelse, enten i form av</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- lager</li> <li>- industri (lettindustri)</li> </ul> <p>b) Tungindustri tillates ikke. Lettindustri kan tillates dersom virksomheten er av en slik art at den ikke skiller seg vesentlig fra forretnings- og kontorvirksomhet i området med hensyn til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utforming av bygg og uteareal</li> <li>- støy</li> <li>- forurensning</li> </ul> <p>c) Det tillates heller ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.</p> <p>d) Bygg tillates oppført med maksimal høyde gesims på 12 m fra ferdig planert terreng.</p> <p>e) Areal tillates bebygget med maksimum 50 % BYA.</p> <p>f) Plasthaller og telt og lignende tillates ikke oppført for lengre perioder enn det som regnes for midlertidig etter PBL.</p> <p>g) Behov for interne trafikk- og parkeringsareal, beplantning og skjermingstiltak m.m. skal dekkes på egen grunn.</p> <p>h) I planlegging av nye byggeområder skal vurdering av etablering av felles atkomst foretas og innarbeides. Tiltak som reduserer antall atkomster til ervervsområder skal etterstrebes.</p> <p>i) Uteareal skal skjermes for innsyn; enten med beplantning (hekk/trær) eller med gjerde.</p>	<p><i>mur/gjerde og/eller beplantning.</i></p>
<p><b>§ 3.8 Friområde innenfor byggeområde</b> PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p> <p>a) I friområde kan det kun tillates oppført bygninger og anlegg som tilknytning til områdets bestemte bruk..</p> <p>b) Innretninger for vann- avløp- eller kraftforsyning kan anlegges i området såfremt de ikke kommer i konflikt med grønnsstruktur eller barns lekeareal (jfr. § 3.1.2 og 3.1.4).</p>	<p><i>Park- og friområder skal bevares og videreutvikles som sammenhengende og trygge og med god tilgjengelighet for alle. Langs ehva skal det også legges til rette for fiske, bading og brygge.</i></p>
<p><b>§ 3.9 Annet byggeområde ( Mjøndalen kulturbrygge )</b> PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p> <p>a) I området tillates oppført brygge med tilhørende anlegg.</p> <p>b) Brygge og tilhørende anlegg skal innrettes slik at hverken bruk eller drift av anlegget kommer til hinder for ferdsl i gang- og svkkelveg.</p>	

<p><b>§ 3.10 Kulturminner</b> Ved planlegging av nye tiltak i områder med eldre industribygninger og industrimiljøer skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer.</p> <p><b>§ 4 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET</b> PBL § 20-4, 1.ledd nr. 6</p> <p>a) Det skal legges til rette for og avsettes areal til utvidelse av jernbanen til to spor (jfr. Samferdselsanalyse for kommuneplan 2007-2018). Det skal normalt ikke tillates å bygge nærmere enn 30 m fra dagens jernbanespor med mindre annet avklares gjennom behandling av reguleringsplan. Statens vegvesen må samtykke til tiltak nærmere enn 100 m fra senterlinje for E134 og 50 m fra senterlinje for Rv283, med mindre annen avstand er fastsatt i gjeldende reguleringsplan (jfr. Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud av 17.01.2005). Der byggegrenser mot veg ikke fremgår av reguleringsplan gjelder vegloven.</p> <p>b) Det skal legges til rette for og avsettes areal til ny Mjøndalsbru (jfr. Samferdselsanalyse for kommuneplan 2007-2018).</p> <p>c) Det skal legges til rette for og avsettes areal til nye rundkjøringer langs og i tilknytning til Rv283 og E134 (jfr. Samferdselsanalyse for kommuneplan 2007-2018).</p> <p>d) I planlegging av tiltak i sentrumsområdene i Krokstadelva og Mjøndalen skal vurdering av etablering av nye gateforbindelser foretas og innarbeides i reguleringsplan. Tiltak som legger bedre til rette for framtidig opprettelse av disse nye gateforbindelser skal etterstrebes</p> <p>e) Det skal legges til rette for og avsettes areal til opparbeidelse av gang- og sykkelruter. For plassering av nye sykkelanlegg og annen tilrettelegging legges kommunedelplanen for gang-/sykkelveg og tursti til grunn. Med hensyn til utforming av sykkelanlegg henvises det til § 3.1.3.</p>	<p><i>Videre omtale og detaljering av tiltakene finnes i Samferdselsanalysen som er utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2007-2018 for Nedre Eiker. Denne kan fås på Rådhuset eller på <a href="http://www.nedre-eiker.kommune.no">www.nedre-eiker.kommune.no</a> under Samfunnsutvikling.</i></p>
--	--