



NEDRE EIKER
KOMMUNE

VEDLEGG 5 a)

Kommunestyrets vedtak av 28.03.07 (PS 24/07)

Kommuneplan 2007 - 2018

SENTRUMSPLAN FOR MJØNDALEN OG KROKSTADELVA

**Kommuneplanutvalgets innstillinger til
innkomne merknader til**

HØRINGSFORSLAGET

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Anette Bastnes

Direkte tlf.: 32 23 26 23

Dato: 24.01.2007

L.nr. 1858/2007 - Arkiv: 2004/123 - 141

INNLEDNING.....	3
§ 1 FELLESBESTEMMELSER.....	4
§ 1.1 GJENNOMFØRINGSHJEMMEL.....	4
§ 1.2 KRAV TIL REGULERINGSPLANER.....	4
§ 1.3 KRAV TIL DOKUMENTASJON OG PLANMATERIALE	5
§ 2 REKKEFØLGE BESTEMMELSER.....	8
§ 3 BYGGEOMRÅDER	9
§ 3.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER.....	9
§ 3.2 SENTEROMRÅDER	32
§ 3.3 BYBEYGGELSE	35
§ 3.4 BOLIGOMRÅDE.....	37
§ 3.5 ALMENNYTTIG BEBYGGELSE	40
§ 3.6 OFFENTLIG BEBYGGELSE	42
§ 3.7 ERVERV	44
§ 3.8 FRIOMRÅDE.....	46
§ 3.9 ANNET BYGGEOMRÅDE (MJØNDALEN KULTURBYGGJE)	46
§ 3.10.....	47
§ 4 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONS SYSTEMET	47

INNLEDNING

Sentrumplanens bestemmelser og retningslinjer tilhører og refererer til kart i :

- a) Kommuneplanens arealdel i målestokk 1:15.000
(*vedtatt i Nedre Eikers kommunestyre xx.xx.2007*)
- b) Sentrumplanen i kommuneplanens arealdel i målestokk 1:5000
(*vedtatt i Nedre Eikers kommunestyre xx.xx.2007*)

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

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 høringsforlag	Kommentarer til høringsinnspill	Rådmannens innstilling	Kommuneplan-utvalgets innstilling
<p>§ 1 FELLESBESTEMMELSER</p> <p>§ 1.1 Gjennomføringshjemmel PBL§ 20-6 Sentrumsplankartet og de tilhørende bestemmelser kan (der ikke annet er angitt) gi unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan dersom omsøkt byggetiltak etter Nedre Eiker kommunes vurdering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er i tråd med sentrumsplanens arealbruk og bestemmelser - er i tråd med gjeldende lover og forskrifter (jfr. PBL §§ 84, 86a, 86b, 93) - ikke utløse planmessige utfordringer som må løses i egen reguleringsplan 		<p>Beredskap- justis- og kommunalavd.: Bestemmelse om plankrav etter PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a) bør komme foran bestemmelse om unntak fra plankravet i § 1.1.1</p>	<p>Tas ikke til følge. Men punkt om omstruktureres</p>	<p>Ny tekst blir: 1.1 Gjennomføringshjemmel PBL§ 20-6 Dersom et omsøkt byggetiltak etter Nedre Eiker kommunes vurdering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er i tråd med sentrumsplanens arealbruk og bestemmelser, - er i tråd med gjeldende lover og forskrifter (jfr. PBL §§ 84, 86a, 86b, 93), - ikke utløser planmessige utfordringer som må løses i egen reguleringsplan, så kan kommunen gi unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan. 	<p>Tas til følge.</p>
<p>§ 1.2 Krav til reguleringsplaner PBL § 20-4, 2.ledd bokstav a. Selv om et omsøkt byggetiltak er i tråd med sentrumsplankartet og tilhørende bestemmelser så kan det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Dette kravet er ubetinget i følgende tilfeller :</p> <ul style="list-style-type: none"> • for byggetiltak med bruksareal større enn 2.000m² BTA • prosjekt som dekker hele kvartal • for hvgeprosjekt/-tiltak som har 		<p>Beredskap- justis- og kommunalavd.: § 1.2 annet og tredje avsnitt er overflødige.</p>	<p>Tas delvis til følge.</p>	<p>Ny tekst blir: 1.2 Krav til reguleringsplaner Selv om et omsøkt byggetiltak er i tråd med sentrumsplankartet og tilhørende bestemmelser så kan det stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Dette kravet er ubetinget i følgende tilfeller : <ul style="list-style-type: none"> • for byggetiltak med bruksareal større enn 2.000m² BTA </p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>arealbruksformål som kommunen anser å ha store konsekvenser for sentrumsområdet.</p> <p>Forslag til reguleringsplan kan fremmes av utbygger. Avgrensning av reguleringsplanen må godkjennes av Nedre Eiker kommune.</p> <p>Til forslag til regulering må det fra forslagstillers side foreligge begrunnelse for avviket fra sentrumsplanen, samt en vurdering av avvikets konsekvenser. Ved store tiltak skal også behovet for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven være vurdert.</p>				<ul style="list-style-type: none"> • 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 Nedre Eiker kommune. <p>Ved store tiltak skal også behovet for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven være vurdert.</p>	
<p>§ 1.3 Krav til dokumentasjon og planmateriale</p> <p>Ved byggesøknad (og for områder eller tiltak med krav til reguleringsplan) skal følgende dokumentasjon i minimum inneholde :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fasadetegning • Situasjonsplan • Utomhusplan • Kart over private stikkledninger <p>Kart og tegninger skal leveres i SOSI-format, nivå 4 eller nyere versjon og i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1381 i seneste utgave. Det skal prosjekteres på digitalt kartgrunnlag, levert fra Nedre Eiker</p>	<p>Retningslinje : <i>Nedre Eiker kommunes administrasjon kan lempe eller skjærpe krav til dokumentasjon i §1.3 på særlige tema.</i> <i>Kommunal saksbehandlingstid regnes først fra det tidspunkt søknad/planforslag er komplett. Veiledning i forberedelse av søknad/planforslag finnes på : www.nedre-eiker.kommune.no under fanen 'Samfunnsutvikling'</i></p>	<p>Beredskap- justis- og kommunalvd: Det er ikke hjemmel i pbl. § 20-4 til å ha bestemmelse om hvilke dokumentasjon som skal følge byggesøknad eller tiltak som krever reguleringsplan. Bestemmelsen er å anse som en retningslinje.</p> <p>Miljøvernnavd.: Anbefaler at det til bestemmelsene i § 1.3 om krav til dokumentasjon og planmateriale også</p>	<p>Alle 3 forslag tas til følge.</p>	<p>Ny tekst blir: Retningslinje: Innlevert dokumentasjon og planmateriale Ved byggesøknad (og for områder eller tiltak med krav til reguleringsplan) bør følgende dokumentasjon i minimum inneholde :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fasadetegning • Situasjonsplan • Utomhusplan • Kart over private stikkledninger <p>Kart og tegninger skal leveres i SOSI-format, nivå 4 eller nyere versjon og i henhold til</p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Kommunen kan pålegge at bebyggelse også skal vises i form av aksonometrisk tegning, fotomontasje, eller 3D DAK-modell.</p> <p>Situasjonsplan skal vise all arealbruk på tomta inkludert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tilstøtende fortau m/høyder • avkjørsler og trafikkareal (gang- og sykkelveger medregnet) • løsning for parkering, lasteareal og renovasjon • grønnsstruktur/vegetasjon • evt. fellesareal m.v <p>Utomhusplan skal vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrengtilpassning • Avtrapping mot tilstøtende fortau eller veg (m/høyder) • Forstøtningsmurer, trapper m.v. • Materialbruk • Grønnstruktur (bevaring og 	<p>stilles et krav om at det ved planforslag og søknad om ny støyfølsom arealbruk eller ny støyende virksomhet skal foreligge en støyfaglig utredning med støyberegninger og beskrivelse av nødvendige støytiltak.</p> <p><u>Nedre Eiker Høyre:</u> Fjerne teksten i retningslinje: ”Nedre Eiker kommunes administrasjon kan lempe eller skjerpe krav til dokumentasjon i § 1.3 på særlige tema.”</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Kommunen kan pålegge at bebyggelse også skal vises i form av aksonometrisk tegning, fotomontasje, eller 3D DAK-modell.</p> <p>Situasjonsplan skal vise all arealbruk på tomta inkludert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tilstøtende fortau m/høyder • avkjørsler og trafikkareal (gang- og sykkelveger medregnet) • løsning for parkering, lasteareal og renovasjon 	
--	---	--	--

<ul style="list-style-type: none">• sikring av korridorer)• Private stikkledninger, ledningstraséer 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.) <p>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.</p>			<ul style="list-style-type: none">• grønnstruktur/vegetasjon• evt. fellesareal m.v <p>Utomhusplan skal vise :</p> <ul style="list-style-type: none">• Terrengtilpasning• Avtrapping mot tilstøtende fortau eller veg (m/høyder)• Forstøtningsmurer, trapper m.v.• Materialbruk• Grønnstruktur (bevaring og sikring av korridorer)• Private stikkledninger, ledningstraséer 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.) <p>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.</p> <p>Ved planforslag og søknad om ny støvfølsom arealbruk eller ny støvende virksomhet skal</p>	
---	--	--	--	--

<p>§ 2 REKKEFØLGE BESTEMMELSER PBL § 26 Følgende tiltak/forhold må være opparbeidet/innført før det gis midlertidig brukstillatelse:</p>		<p>Retningslinje : <i>Rekkefølgbestemmelsene skal beskrives i plansak eller byggesak. Utbyggingsavtale om opparbeidelse av kravene i rekkefølgbestemmelsene kan inngås når det er hensiktsmessig.</i></p>	<p>Skrives inn. Dette er i tråd med prinsippvedtak om utbyggingsavtaler i kommunestyret.</p>	<p>foreligge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • en støyfaglig utredning med støyberegninger • beskrivelse av nødvendige støytiltak. <p>Kommunal saksbehandlingstid regnes først fra det tidspunkt søknad/ planforslag er komplett. Veiledning i forberedelse av søknad/planforslag finnes på : www.nedre-eiker.kommune.no under fanen 'Samfunnsutvikling' .</p>	
<p>§ 2 REKKEFØLGE BESTEMMELSER PBL § 26 Følgende tiltak/forhold må være opparbeidet/innført før det gis midlertidig brukstillatelse:</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: I rammen legges følgende setning inn: ”Utbyggingsavtaler skal behandles av kommunestyret.”</p>	<p>Skrives inn. Dette er i tråd med prinsippvedtak om utbyggingsavtaler i kommunestyret.</p>	<p>Forslag tas til følge. Ny tekst blir: <u>Retningslinje:</u> Rekkefølgbestemmelsene skal beskrives i plansak eller byggesak. Utbyggingsavtale om opparbeidelse av kravene i rekkefølgbestemmelsene kan inngås når det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler skal behandles av kommunestyret.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>2.1 Kommunaltekniske anlegg for veg (inkl. fortau og gang- og sykkelveg), vann, avløp og renovasjon, energianlegg for elektrisitet samt teleanlegg. Disse skal utføres i samsvar med til enhver tid gjeldende lover, vedtekter og normer.</p>					

2.2	Tilstrekkelig barnehagekapasitet og skolekapasitet for boligbebyggelse.						
2.3	Opparbeide uteoppholdsarealer og arealer til lek og opphold for alle aldersgrupper i samsvar med bestemmelsenes § 3.1.2.						
2.4	Opparbeide areal for lek og andre felles uteareal.	Nedre Eiker Høyre: § 2.4 strykes ettersom denne er lik § 2.3	Punktet strykes.	Forslag tas til følge. Punktet strykes.	Tas til følge.		
2.5	Opparbeidede parkeringsplasser i samsvar med bestemmelsenes § 3.1.5.						
2.6	Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere, herunder også bevegelsehemmede.						
2.7	Innmålingsdata for ferdig oppførte bygg ('As Built'-data)						
§ 3	BYGGEOMRÅDER						
§ 3.1	Fellesbestemmelser for byggeområder PBL § 20-4, 2.ledd bokstav b) og d og PBL. § 2					Ny tekst blir: <u>Retningslinje:</u> <u>Helhetlig planavgrensning:</u> Før behandling av byggeområdene anbefaler kommunen at det utarbeides reguleringsplan/ bebyggelsesplan for hele kvartalet eller gatepartiet byggeprosjektet er del av.	Tas til følge.
						<u>Flom:</u> I enkeltsaker kan det vurderes å ei dispensasjon fra	

	<p>fanen 'Samfunnsutvikling' I tillegg finnes info om flom og skred på www.nve.no og for støy på www.odin.no/md/norsk/dok/regelverk/retningslinjer/022051-200016/dok-bn.html</p>			<p>kotehøydene i tabellen i §3.1 (f). Ved dispensasjon må dagens terrengnivå ikke ligge lavere enn nivået tilsvarende "50-års flommen".</p> <p>For tekniske avklaringer bør kontakt søkes med kommunen. Veiledning finnes i disse spørsmål finnes på: www.nedre-eiker.kommune.no/samfunnsutvikling</p> <p>I tillegg finnes info om flom og skred på www.nve.no og for støy på www.odin.no/md/norsk/dok/regelverk/retningslinjer/022051-200016/dok-bn.html</p>	
<p>a) Før behandling av byggemelding kan kommunen forlange utarbeidet reguleringsplan/bebyggelsesplan/utomhusplan for kvartalet eller gatepartiet.</p>		<p>Beredskap-, justis- og kommunalvd.: Det kan ikke stilles krav om at grunneier skal utarbeide reguleringsplan/bebyggelsesplan/utomhus for annet enn eiendommen søknaden gjelder. Se Miljøverndepartementets veileder til reguleringsplan og bebyggelsesplan s. 26. Det som står der gjelder tilsvarende for kommunenplan/</p>	<p>Omskrevet og gjort om til retningslinje under §3.1. Hele punkt a) utgår.</p>	<p>Forslag tas til følge. Krav gjøres om til retningslinje under 3.1. 3.1 pkt. a) utgår.</p>	<p>Tas til følge.</p>

			<p>kommunedelplan.</p> <p>Kommunestyret må avgjøre om det skal kreves reguleringsplan eller bebyggelsesplan i byggeområdene, jf. § 20-4, andre ledd bokstav a. Det kan ikke delegeres til det faste utvalg for plansaker å avgjøre dette. Dermed kan fagmyndighetene være klar over hvilke typer planer som i ettertid vil komme. Ved valg av plantype bør man være oppmerksom på at utbygging som krever offentlige anlegg, som friområde og veger, vanskelig kan gjennomføres uten reguleringsplan pga. behovet for ekspropriasjonsgrunnlag. Dersom det feilaktig er angitt begge plantyper, er det kravet om reguleringsplan som gjelder. Vi viser til Miljøverndepartementets veileder til kommuneplan, s. 24 hvor dette er omhandlet nærmere.</p>		
--	--	--	--	--	--

<p>b) Kommunen skal ved behandling av byggeommelding påse at bebyggelsen får en form, takvinkel og materialbruk tilpasset området (jfr. 'Veileder i estetikk for Nedre Eiker kommune' og prosjektrapport 'Stedutvikling Mjøndalen').</p>					
<p>c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart, evt. ved nyplanting.</p>					
<p>d) Utforming av infrastruktur/tekniske installasjoner skal dimensjoneres i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunale norm (jfr. Kommunalteknisk norm for Vei, Vann og Avløp av september 2003).</p>					
<p>e) Før igangsettingstillatelse 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 pkt 7 i kommuneplanens bestemmelser i arealdelen.</p>					
<p>f) Bebyggelse skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200 års flommen" (jfr. kartbilag 4). Bygningsdeler og faste installasjoner som er sårbare for vannskader skal ikke ligge lavere enn kotehøyden vist i tabellen nedenfor:</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Flomtabellen må oppdateres, og det må henvises til ev. resultat av forhandling med NVE.</p> <p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: 200-års flom bør også</p>	<p>Oppdateres i tråd med innsigelse fra NVE</p> <p>Rettes opp i tråd med innsigels fra NVE</p>	<p>Ny tekst blir: Bebyggelse i flomutsatte områder skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200 års flommen" (jfr. kartbilag 4). I flomutsatte arealer tillates det ikke nye bygninger under kotehøyde vist i tabellen nedenfor. Det vises forøvrig til</p>	<p>Tas til følge.</p>

<table border="1"> <thead> <tr> <th>Profilnr. *</th> <th>M.o.h.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>44</td><td>4,9</td></tr> <tr><td>46</td><td>4,9</td></tr> <tr><td>47</td><td>4,9</td></tr> <tr><td>48</td><td>4,9</td></tr> <tr><td>50</td><td>4,9</td></tr> <tr><td>53</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>54</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>56</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>59</td><td>5,0</td></tr> </tbody> </table> <p>Profilnr. viser til lengdeprofilene i kartbilag 4</p>	Profilnr. *	M.o.h.	44	4,9	46	4,9	47	4,9	48	4,9	50	4,9	53	5,0	54	5,0	56	5,0	59	5,0	gjelde for sentrumsplanen.			<p>pkt.7 i kommuneplanens bestemmelser.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Profilnr. *</th> <th>M.o.h.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>38</td><td>4,9</td></tr> <tr><td>44</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>46</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>47</td><td>5,1</td></tr> <tr><td>48</td><td>5,1</td></tr> <tr><td>50</td><td>5,1</td></tr> <tr><td>53</td><td>5,2</td></tr> <tr><td>54</td><td>5,2</td></tr> <tr><td>56</td><td>5,1</td></tr> <tr><td>59</td><td>5,2</td></tr> <tr><td>60</td><td>5,2</td></tr> <tr><td>62</td><td>5,2</td></tr> <tr><td>63</td><td>5,2</td></tr> <tr><td>65</td><td>5,3</td></tr> </tbody> </table> <p>* Profilnr. viser til lengdeprofilene i kartbilag 4</p>	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	
Profilnr. *	M.o.h.																																																						
44	4,9																																																						
46	4,9																																																						
47	4,9																																																						
48	4,9																																																						
50	4,9																																																						
53	5,0																																																						
54	5,0																																																						
56	5,0																																																						
59	5,0																																																						
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																																																						
g) Grunnforhold må kartlegges med hensyn til radonstråling for hvert byggetiltak.																																																							
h) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442, legges til grunn ved planlegging og utforming av byggeområder, både i forhold til nåværende og planlagte støykilder. I reguleringsplan skal det innarbeides nødvendige tiltak som skjermer bygninger med støvfølsom bruk. rom med	<p>Miljøvernadv.: Foreslår derfor følgende tillegg til bestemmelsen om støy i § 3.1.h:</p> <p>"I planområdet tillates avvik fra støygrensene i tabell 2 i Miljøverndepartementets</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Skrives inn som foreslått.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007):: Forslag tas til følge. Ny tekst blir: Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442, legges til grunn ved planlegging og utforming av byggeområder, både i forhold til nåværende og</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Tas til følge.</p>																																																			

<p>støyfølsom bruk, uteplasser og stille områder som er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsliv. Ved planlegging av ny støyende virksomhet og utvidelse av eksisterende virksomhet, herunder også støy i bygge- og anleggsperioden skal det innarbeides tiltak som forebygger støyplager i omgivelsene.</p>	<p><i>retningslinje T-1442 under forutsetning av at vilkår gitt i retningslinjens punkt 3.2.3 blir oppfylt."</i></p>	<p><u>2. gangsbehandling</u> <u>(31. januar 2007):</u> Det kan ikke stilles krav til hva en reguleringsplan skal inneholde. Setningen må omformuleres slik som foreslått i markert område under Rådmannens innstilling.</p>	<p>planlagte støykilder. 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. Ved planlegging av ny støyende virksomhet og utvidelse av eksisterende virksomhet, herunder også støy i bygge- og anleggsperioden skal det innarbeides tiltak som forebygger støyplager i omgivelsene. I planområdet tillates avvik fra støygrensene i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 under forutsetning av at vilkår gitt i retningslinjens punkt 3.2.3 blir oppfylt.</p>	<p><u>2. gangsbehandling</u> <u>(31. januar 2007):</u> Tas til følge.</p>
---	--	---	---	---

				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 bygge- og anleggsperioden skal det innarbeides tiltak som forebygger støyplager i omgivelsene. I planområdet tillates avvik fra støygrensene i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 under forutsetning av at vilkår gitt i retningslinjens punkt 3.2.3 blir oppfylt.	
i) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, hvor grunner taler for det, tillates av planutvalget i Nedre Eiker kommune.					
j) 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. Plan- og bygningslovens §20-6, 3. ledd).					
§ 3.1.1 Krav til utforming	Retningslinje : <i>Bestemmelser er ment til</i>		Henvising til veiledere og	Ny tekst blir: <u>Retningslinje:</u>	
				Tas til følge.	

	<p>å medvirke til:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Styrking av handel og fortetting av boligmassen i sentrum. - En urban utvikling av Mjøndalen innersentrum, samt at bebyggelsen i det sentrale Krokstadelva veves tettere sammen med kjøpesenterne (og nye utviklingsareal) - Tilrettelegging for personer uansett bevegelsesevne. <p>Mer info om dette på : http://www.universell-utforming.miljo.no</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilgang og forbindelser med elva skal utvikles. En viktig akse i Krokstadelva som må utvikles er Tråkka – Sandstranda/elva. I Mjøndalen må eksisterende atkomster styrkes, samt at nye legges til (eg. ved Mjøndalen kulturbrygge). 		<p>rapporter lagt inn.</p>	<p>Bestemmelser er ment til å medvirke til :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Styrking av handelsaktivitet og fortetting av boligmassen i sentrum ved at det stilles høye krav til utforming av bygg og uteareal. <p>Utbyggere bør også se til følgende statlige dokument for veiledning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • T-1322 Veileder "Sentrumsutvikling" • T-1267 Veileder "Fortetting med kvalitet" • T-1355 Rapport "Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder" • T-1193 Rapport "Handel, tilgjengelighet og bymiljø" <p>- En urban utvikling av Mjøndalen innersentrum, samt at bebyggelsen i det sentrale Krokstadelva veves tettere sammen med kjøpesenterne (og nye utviklingsareal)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilrettelegging for personer uansett bevegelsesevne. Mer info om dette på http://www.universell-utforming.miljo.no - Tilgang og forbindelser med elva skal utvikles. En viktig akse i Krokstadelva som må utvikles er Tråkka – 	
--	--	--	-----------------------------------	---	--

<p>a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkkanlegg uteareal med mer. Det skal redegjøres for hvordan hensyn til universell utforming er ivare tatt. Det vises for øvrig til pkt. 2.1.2 i kommuneplanens bestemmelser i arealdelen.</p>				<p>Sandstranda/elva. I Mjøndalen må eksisterende atkomst styrkes, samt at nye legges til. (eg. ved Mjøndalen kulturbygge).</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. (jf. Pkt. 2.2.3 i kommuneplanens bestemmelser i arealdelen og plan- og bygningslovens § 74 nr. 2).</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: I punkt b fjernes følgende formulering: "Videre skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk mv. utformes i samsvar med kommunens retningslinjer for stedlig byggeskikk. (jf. Punkt 2.2.1 i kommuneplanens bestemmelser i arealdelen og plan- og bygningslovens § 74 nr. 2)". Denne formuleringen sementerer hva vi har/ikke har av stil i Mjøndalen og</p>	<p>Dette er et utgangspunkt. Utbygger/arkitekt står fritt til å foreslå andre løsninger, hvilket NEK kan vurdere.</p>	<p>Forslag tas ikke til følge.</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>

			Krokstadelva sentrum og åpner ikke for arkitektoniske forbedringer.				
c) Byggehøyder skal variere og skal spesielt vurderes i byggeområdets randsoner slik at en tar hensyn til omkringliggende bebyggelse.							
d) Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.							
e) Høye, lukkede sokkeletasjer (f.eks. høy garasjekjeller) tillates ikke.							
f) Tilbaketrukne etasjer skal utformes slik at de i minst mulig grad synes fra motstående fortau (dvs. sett fra maksimalt 15m fra bygningens fasade).			Nedre Eiker Høyre: Punktet f fjernes i sin helhet.	For at tilbaketrukket skal ha betydning, så må den defineres. Punktet f opprettholdes.	Forslag tas ikke til følge.	Tas til følge. 6 mot 3 (H)	
§ 3.1.2 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal							
	Retningslinje : <i>Uteoppholdsareal skal være eksklusive trafikkareal. Lekeplass med bestemte krav skal opparbeides tilpasset funksjonsbehovet for aldersgrupper som følger: Grendelekeplass: 10 år og eldre, Nærlekeplass: 5-13 år, Småbarnslekeplass: 2-6 år.</i>		Nedre Eiker Høyre: Retningslinjen foreslås fjernet i sin helhet.	Ivaretas gjennom 3.1.2 a) og 3.1.2 b). Forslag til ny retningslinje er høringsforlaget bestemmelse 3.1.2 f).	Forslag tas til følge. Forslag til ny retningslinje: <u>Retningslinje:</u> Det bør tilstrebes at fellesarealene eies i fellesskap av beboerne av de enkelte bygg.	Tas til følge.	

<p>a) Lekeklasser skal planlegges i samsvar med Rikspolitiske 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 50 m² felles grendelekeplass for hver 25. bolig, og en grendelekeplass for hver 200. bolig i eller i nærheten av boligområdet. I areal avsatt til senterområde og bybebyggelse kan det planlegges uteoppholdsarealer på tak og på balkonger/terrasser og lignende. Privat uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 10m². Minimum privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 20m² pr boenhet.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Dette er etter Nedre Eiker Høyres mening bestemmelse som kan passe i en drabantby med mange blokker, ikke Nedre Eiker hvor vi har korte avstander til skog samt skoler og barnehager med tilhørende lekearealer. Innsigelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling om manglende bestemmelse om sandlekeplass ved boligfortetting.</p>	<p>Forslaget tas ikke til følge under henvisning til RPR for Barn og unge og mål 4.1.5 i Samfunnsdelen Barn og unges interesser skal være en viktig premiss for kommunens planlegging. Innsigelsen imøtekommet under meging.</p>	<p>Ny tekst blir: 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 m² for inntil 50 boliger. Småbarnslekeplass skal anlegges i maks 100 meter gangavstand fra boligene, og der er det er mulig løses innenfor hvert kvartal. Videre skal areal avsettes til en nærekeplass 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 10m². Minimum privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 20m² pr. boenhet.</p>	<p>Tas til følge.</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>Nedre Eiker Høyre: Dette er etter Nedre Eiker Høyres mening bestemmelser som kan passe i en drabantby med mange blokker, ikke Nedre Eiker hvor vi har korte avstander til skog samt skoler og barnehager med tilhørende lekearealer.</p>	<p>Bestemmelsen viktig for å opprettholde tilgang til grønne lunger innenfor et urbanisert sentrum.</p>	<p>Forslag tas ikke til følge.</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>
<p>d) Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering og ikke være skyggelagt større deler av dagen. Det skal være sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50% av arealet.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Denne formuleringen er for bastant, og vil være vanskelig gjennomførbar dersom man for eksempel skal ha atrium i de sentrumsbyggene man tenker seg i Mjøndalen. Ordet skal i siste setning bør byttes ut med ordet bør dersom punktet ikke fjernes.</p>	<p>Siste setning i pkt. d) tas ut av bestemmelsen.</p>	<p>Forslag tas til følge. Ny tekst: d) Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering og ikke være skyggelagt større deler av dagen.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>e) Bakgrunnsstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til forskriftene, dvs ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder og 60 dB(A) for eksisterende områder.</p>					
<p>f) Fellesarealene skal eies i fellesskap av beboerne av de enkelte bygg.</p>		<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Det er ikke hjemmel i § 20-4 til å ha bestemmelse om hvem som skal eie</p>	<p>Gjøres til retningslinje.</p>	<p>Forslag tas til følge. Krav gjøres til retningslinje under 3.1.2, krav til uteoppholds- og lekeareal.</p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>§ 3.1.3 Krav til offentlige trafikkareal og gaterom</p>	<p>Retningslinje :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overordnet prinsipp er at utforming av veger og gater legger til rette for følgende prioritering av trafikkanter: <ol style="list-style-type: none"> 1. Fotgjengere , 2. Syklister , 3. Kollektivtrafikk , 4. Øvrig vegtrafikk • I Mjøndalen gjelder norm for materialbruk og utforming av gater og fortau som utarbeidet som del av prosjektet Stedsutvikling Mjøndalen (jfr. Arbeidergata/Stasjonsgata). 	<p>fellesarealene.</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 gater (fra kantstein til kantstein) skal normalt ikke overstige 6,0m.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Følgende setning i punkt a, foreslås fjernet: ”Tverrsnitt på gater (fra kantstein til kantstein) skal normalt ikke overstige 6,0m.”</p>	<p>Omformuleres og presiseres til at bredde skal gjelde kjørebane og ikke mer upresise begrepet gate.</p>	<p>Forslag tas delvis til følge. Ny tekst blir:</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 6,0m (2 x 3,0 m).</p>	<p>Tas til følge.</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 og kartbilag 3c).</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Foreslår at punkt b skal lyde som følger: Veier og gater skal ha fortau langs tilstøtende bebyggelse.</p>	<p>Fjerning av krav til tilrettelegging for sykkeltrafikk legger opp til sykling på fortau. Dette er en betinget rett og anbefales ikke (jfr. Statens vegvesens Sykkelhåndbok) Fortau er ikke egnet som trafikkikkert sykkelareal. Videre er tilrettelegging for både gang- og sykkeltrafikk et meget viktig grep for å redusere bilavhengighet i et fortettet sentrum.</p>	<p>Forslag tas delvis til følge. Ny tekst blir: 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 og kartbilag 3c), der forholdene ligger til rette for det. Der forholdene ikke ligger til rette for dette så skal det gjøres tiltak for å sikre fotgjengere og syklist i blandet trafikk jfr. 3.1.3 f)</p>	<p>Tas til følge.</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 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</p>					

<p>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 'Gående og syklende i Nedre Eiker' til grunn (jfr. kartbilag 3c).</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 (eg. ved bruk av bussputer 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</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Foreslår at punkt f fjernes.</p>	<p>Dette legger til rette for trafikksikkerhets-tiltak. Fartsmålinger i Nedre Eiker viser at fartsgrenser overskrides 'over en lav sko' på samtlige målepunkt. Dette utgjør en fare for gående og syklende. Idet Nedre Eiker er en null-visjons kommune (mål om null skadde og null drepte i trafikken) så må dette følges opp med tiltak for å øke trafikksikkerhet. Fartsdempende tiltak har dokumentert virkning.</p>	<p>Forslag tas ikke til følge.</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>

<p>anleggelse av fellesatkomster ettertrebes.</p>					
<p>h) Atkomster skal utformes slik at passerende gang- og sykkeltrafikk skånes mest mulig for kryssende trafikk. Bredde på atkomst uten midtrabatt skal ikke overstige 6 m. Sidene på avkjørsler skal avgrenses med kantstein, rabatt og lignende. Tilpasning til store kjøretøy gjøres med overkjørbare rabatter.</p>					
<p>§ 3.1.4 Krav til grøntareal</p>	<p>Retningslinje: Øket fortetting med begrensede krav til grøntareal for den enkelte bolig fordrer at tilgang felles grøntareal i sentrum bedres. Opparbeidelse av nye grønt- og parkmessige arealer samt forbindelser til eksisterende av skal tilstrebes.</p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: § 3.1.4 Krav til grøntareal (§ 20-4 andre ledd bokstav b). Denne bestemmelsen bør ha overskrift friområde innenfor byggeområde da dette er i samsvar med begrepsbruken i plan- og bygningsloven.</p>	<p>Friområder er å forstå som allment tilgjengelige parkområder. Grøntstruktur på den enkelte byggetomt kan for eksempel være hekker og annen beplantning, vegetasjon langs bekkedrag og lignende. Det er viktig å skille på disse to ulike typene 'grønne' areal.</p>	<p>Forslag tas delvis til følge. Overskrift endres til: 3.1.4 Krav til grønstruktur innenfor byggeområde. Ny retningslinje: Krav til grønstruktur har til hensikt å sikre eksisterende grøntdrag og –strukturer. På denne måten skal utbyggere ta hensyn til grøntareal i nærområdet og evt. videreføre dem på egen tomt. Videre er det et mål at beplantning benyttes som belter for å skjerme og avgrense areal på den enkelte byggetomt.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>a) Byggeområder skal ikke bryte grønnkorridorer. Eksisterende grønstruktur skal i størst mulig grad søkes bevart, eventuelt ved nvpplantning.</p>					

<p>Ved ny beplantning skal trær inngå som viktige landskapskomponenter og tilpasses forhold som lokalklima, naturlig vegetasjon på stedet, den overordnede grøntstruktur samt luftmiljø og støy.</p>					
<p>b) I planlegging av nye byggeområder skal vurdering av etablering av ny vegetasjon foretas og innarbeides i reguleringsplanen (jfr. § 1.3). Tiltak som øker eller erstatter vegetasjon ved beplantning av større trær og busker skal ettertrebes. 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 grønnstruktur i Nedre Eiker, spesielt hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til Marka og vassdrag.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Foreslår at punkt c endres til: Ved fortetting og utbygging av eksisterende byggeområder skal det tas hensyn til den overordnede grønnstruktur i Nedre Eiker.</p>	<p>Dette har vært et meget omdiskutert tema og den videre spesifisering et utrykkelig ønske fra arbeidsgruppe for Mjøndalen.</p>	<p>Forslag tas ikke til følge.</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>
<p>d) Områder med spesiell verdi for barns lek/ferdsel skal ikke bebygges. Det skal tilstrebes å bevare eksisterende vegetasjon som har betydning for bomiljø og områder som brukes av barn.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Foreslår at punkt d slettes ettersom vi snakker om sentrum i Mjøndalen og Krokstadelva.</p>	<p>Jfr. § 3.1.2 og rundskriv 'Barn og planlegging' m. fl.,</p>	<p>Forslag tas ikke til følge.</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>

<p>e) Vegetasjonsbelter mellom boligområder og vei/jernbane skal bevares.</p>					
<p>§ 3.1.5 Krav til parkering</p> <p>Retningslinje :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggeteknisk info om bygging av p-kjellere finnes på www.opak.no. • Oppstillingsplasser for handicappede og sykkel skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (eg. 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 • Info om utendørs sykkelparkering som tilfredsstiller krav til sikkerhet finnes på www.sykkeldorado.no og på www.student.uit.no/ai-ssm. <p>Innendørs</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: I rammen Retningslinje endres skal til bør i setningen. (ang. plassering av HC- og sykkelparkering)</p>	<p>Nytt helhetlig forslag til pkt. 3.1.5 utarbeidet med bakgrunn i Kommunestyrets gruppearbeid 17.01.08.</p>	<p>Ny tekst retningslinje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 (eg.. 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. 	<p>Tas til følge.</p>	

	<p><i>sykkelparkering i boliger trenger ikke anordnes med stativ, men bør innhegnes hvis p-areal er allment tilgjengelig.</i></p>			<ul style="list-style-type: none"> Sykkelparkering bør anlegges i tråd med krav til sikkerhet som finnes på www.student.uit.no/aissm og www.nedre-eiker.kommune.no/samfunn/utvikling. <p>Innendørs sykkelparkering i boliger trenger ikke anordnes med stativ, men bør innhegnes hvis p-areal er allment tilgjengelig.</p>	
a) Boliger :		<p>Nedre Eiker Høyre: I punkt a) Boliger fjernes sykkelparkering og stativ for p-krav samt forklaringen under tabellen. Dette er unødvendig ettersom kommunestyret tidligere har bestemt at det skal være 2 plasser pr. boenhet.</p>		<p>Ny tekst bestemmelse:</p> <p>a) Boliger:</p>	<p>Tas til følge.</p>
Boligtype	Oppstillingsplasser				
	Sykkel	Bil			
	Alle områder	Senterområde og Bybebyggelse	Boligområde	Sykkel	Alle områder
Omsorg	1,0	Bosatt	Gjesteparkering		
1-2 rom	2,0	2,0	0,0	1,0	1,0
3 rom	2,0	2,0	0,0	2,0	2,0
4+ rom	2,0	2,0	0,0	3,0	3,0
<p>** Krav pr boenhet kan reduseres (ved politisk vedtak) hvis det er :</p> <p>a) et betydelig innslag av mindre leiligheter (2-3 roms) , og/eller</p> <p>b) parkering løses i fellesanlegg (med rom for fleksibel utnyttelse)</p> <p>Med unntak for</p>				<ul style="list-style-type: none"> 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 	

<p>omsorgsboliger skal den enkelte parkeringsplass være ømerket boenheten. Det settes krav om at plassen opparbeides og selges som en inkludert del av boenheten, og følger boenheten ved videre salg. Kravet til antall biloppstillingsplasser gjelder pr boenhet og inkluderer besøksparkering. Maksimal avstand til felles boligparkering skal ikke overstige 200 meter.</p>			<p>en del av boenheten og skal følge boenheten ved evt. videre salg.</p> <ul style="list-style-type: none"> Krav til oppstillingsplasser gjelder for 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. 	<p>Tas til følge.</p>																		
<p>b) Øvrig bebyggelse :</p> <p>Enhet for krav er pr. 100m² bruksareal</p> <table border="1" data-bbox="1150 1597 1543 2161"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Arealkategori</th> <th colspan="2">Oppstillingsplasser</th> </tr> <tr> <th>Sykkel</th> <th>Bil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erverv : Kontor</td> <td>4,0*</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Erverv: Forretning: <i>Detailjvarehandel</i></td> <td>4,0*</td> <td>1,5*</td> </tr> </tbody> </table>	Arealkategori	Oppstillingsplasser		Sykkel	Bil	Erverv : Kontor	4,0*	1,5	Erverv: Forretning: <i>Detailjvarehandel</i>	4,0*	1,5*	<p>Nedre Eiker Høyre: Punktet b Øvrig bebyggelse må omarbeides. Dersom vi ikke ønsker et fullstendig kaos i parkering i sentrum og på kjøpesentrene må disse omarbeides vesentlig.</p>	<p>Ny tekst bestemmelse:</p> <p>b) Øvrig bebyggelse:</p> <table border="1" data-bbox="1150 331 1543 719"> <thead> <tr> <th>Arealkategori</th> <th>Oppstillingsplass</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erverv : Kontor</td> <td>Sykkel 4,0*</td> </tr> <tr> <td>Erverv: Forretning: <i>Detailjvarehandel</i></td> <td>4,0*</td> </tr> <tr> <td>Erverv: Forretning: <i>Kjøpesenter</i> (bruksareal > 1000 m²)</td> <td>4,0*</td> </tr> </tbody> </table>	Arealkategori	Oppstillingsplass	Erverv : Kontor	Sykkel 4,0*	Erverv: Forretning: <i>Detailjvarehandel</i>	4,0*	Erverv: Forretning: <i>Kjøpesenter</i> (bruksareal > 1000 m ²)	4,0*	
Arealkategori		Oppstillingsplasser																				
	Sykkel	Bil																				
Erverv : Kontor	4,0*	1,5																				
Erverv: Forretning: <i>Detailjvarehandel</i>	4,0*	1,5*																				
Arealkategori	Oppstillingsplass																					
Erverv : Kontor	Sykkel 4,0*																					
Erverv: Forretning: <i>Detailjvarehandel</i>	4,0*																					
Erverv: Forretning: <i>Kjøpesenter</i> (bruksareal > 1000 m ²)	4,0*																					

Erverv: Forretning: <i>Kjøpesenter</i> (bruksareal > 1000m ²)	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 <100m ²)	4,0	0
Bevertning (serveringsareal >100m ²)	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 skal dokumenteres av utbygger og godkjennes av Nedre Eiker kommune. For fellesprosjekter/samarbeid mellom flere bedrifter/næringsdrivende kan kravene reduseres med inntil 20% ved dokumentert sambruk/fungerende fellesløsninger.

Minst 5% av plassene i

Erverv: Forretning: <i>Kjøpesenter</i> (bruksareal > 1000
Erverv: Industri
Erverv: Lager
Offentlige bygninger
Allmennyttige formål
Herberger
Bevertning (serveringsareal <100
Bevertning (serveringsareal >100

* 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 Nedre Eiker kommune. 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%

<p>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 §1.3).</p>			<p>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).</p>	
<p>c) Det settes det krav om snuplass på egen grunn dersom ett eller flere av følgende kriterier oppfylles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flere enn 4 biloppstillingsplasser knyttes til en avkjørsel • Flere enn 2 boenheter knyttes til en avkjørsel • Avkjørsel til samleveg eller hovedveg • Avkjørsel til kjørbare gang/sykkelvei <p>Kravet skal oppfylles på egen grunn, alternativt tinglyst på fellesareal.</p>			<p>Ny tekst bestemmelse: c) Det settes krav om snuplass på egen grunn dersom ett eller flere av følgende kriterier oppfylles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flere enn 4 biloppstillingsplasser knyttes til en avkjørsel • Flere enn 2 boenheter knyttes til en avkjørsel • Avkjørsel til samleveg eller hovedveg • Avkjørsel til kjørbare gang/sykkelvei 	<p>Tas til følge.</p>
<p>d) Parkering skal normalt lokaliseres i kjeller/under marknivå. Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål tillates parkering ikke i 1 etg./gatenplan. I rene P-</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: I punkt d endres siste setning til: I rene P-husprosjekt/P-anlegg over flere plan, bør fásader og areal i 1.</p>		<p>Ny tekst bestemmelse: d) Bolig- og ansattparkering skal lokaliseres i kjeller/under grunnplan. Kommunen kan vurdere unntak fra dette kravet for:</p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>husprosjekt/P-anlegg over flere plan, skal fasader og areal i l. etg/gateplan (unntatt kjøreatkomst til P-huset) vendt mot gate benyttes til handels- eller næringsformål.</p>	<p>etg/gateplan (unntatt kjøreatkomst til P-huset) vendt mot gate benyttes til handels- eller næringsformål.</p>		<p>- byggeprosjekt som er forholdsvis lite (og hvor hele p-krav kan løses på overflate). - større byggeprosjekt hvor p-kjeller inngår. Da kan inntil 20% av p-krav for boliger tillates på grunnplan. Betingselsen 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) Allment tilgjengelig parkering tillates ikke på åpne, ubebygde tomter som er avsatt til byggeformål. Åpne, ubebygde tomter kan kun brukes til annen parkering dersom de opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Parkering på tak tillates ikke.</p>			<p>Ny tekst bestemmelse: e) Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål tillates parkering ikke i l. etg./gateplan. (Se for øvrig retningslinje til §3.1.5).</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>f) Utendørs sykkelparkering skal legges så nær hovedinngang som mulig. Stativ skal legges til rette for låsing av ramme. Trinsestativ som kun gir mulighet for låsing av hjul tillates ikke. 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>Nedre Eiker Høyre: Punkt f endres til følgende: Utendørs sykkelparkering bør legges så nær hovedinngang som mulig. Stativ bør legges til rette for låsing av ramme. Utendørs sykkelstativ bør ha tak/dekke, såfremt dette ikke kommer i konflikt med allmenn ferdsel eller på annen</p>	<p>Setning strykes. Denne presiseringen kan gjøres på reg.plan/byggesaksnivå.</p>	<p>Ny tekst bestemmelse: 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 utomhusplan. Parkering på tak tillates ikke.</p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>g) Det faste utvalget for plansaker kan i spesielle tilfeller godkjenne at biloppstillingsplasser for boliger helt eller delvis anordnes på et annet sted i rimelig nærhet. Det faste utvalget for plansaker kan også for den enkelte tomt fastsette skjerpelser eller lempninger i kravene i denne planen der særskilte forhold tilsier det.</p>		<p>måte etter kommunens vurdering ikke er tilrådelig.</p>		<p>Ny tekst bestemmelse: g) Utendørs sykkelparkering skal legges så nær hovedinngang som mulig. Stativ skal legge 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>Tas til følge.</p>
<p>§ 3.2 Senterområder PBL § 20-4, 1.ledd nr. 1</p>	<p>Retningslinje: Senterområde skal være kjerneområdet for forretnings- og tjenestevirksomheter i sentrum. Bestemmelsene er ment å legge til rette for ytterligere konsentrasjon av slik virksomhet (eg. detaljhandel) i tråd med bl.a. prosjektrapporten for Stedsutvikling for Mjøndalen). For å styrke sentrumsutvikling skal offentlig og privat tjenesteyting, samt kulturelle institusjoner (som har en sentrumsfunksjon) helst</p>				

			<p>min.) så har NEK <u>ingen</u> styringsmulighet.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Alt parkeringsareal (også utendørs overflateparkering) inngår i BYA.</p>	<p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Teksten opprettholdes.</p>	<p>hva man egentlig mener om utnyttelsesgrad.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Tas til følge.</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 offentlig gate. Mot gate bør bruk av arkader tilstrebes (jfr. s.8 i planbeskrivelse).</p>					
<p>e) Grunnplan/førsteetasje er beholdt 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 3,0m 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 12m (4 etasjer), med en tilbaketrunket 5^e etasje med maksimal høyde på gesims 15 m og møne 17 m. I Krokstadelva nord for Rv 283 tillates bygg oppført med maksimal høyde på gesims 9 m (3 etasjer) og møne 11 m. Minimum byggehøyde skal være 3m (dvs. en etasje) lavere enn ovennevnte respektive maksimumshøyder for gesims- på og mønehøyder.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: I punkt g fjernes setningen: "Minimum byggehøyde skal være en etasje (dvs. 3 m) lavere enn ovennevnte respektive maksimumshøyder."</p>	<p>Dette er et viktig styringsredskap som supplerer minimumskrav til BYA.</p>	<p>Forslag tas ikke til følge.</p>	<p>Tas til følge. 6 mot 3 (H)</p>
<p>§ 3.3 Bybebyggelse PBL § 20-4, 1.ledd nr. 1</p>	<p>Retningslinje: Samme som for Senterområde</p>				
<p>a) Innenfor byggeområdet bybebyggelse tillates:</p> <ul style="list-style-type: none"> • boliger med tilhørende anlegg • erverv begrenset til: <ul style="list-style-type: none"> - forretning (inntil 750m²) - kontor - service - allmennyttige bebyggelse - offentlig bebyggelse 		<p>Nedre Eiker Høyre: I punkt a fjernes begrensingen på 750 m2 for forretning ettersom det er sentrum vi snakker om.</p>		<p>Tas til følge.</p>	<p>Tas til følge.</p>

<p>b) Særlig areal- og transportkrevende hande/aktiviteter tillates ikke. Det tillates heller ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Punkt b fjernes ettersom vi snakker om Mjøndalen og Krokstadelva sentrum.</p>		<p>Forslag tas delvis til følge. Forslag til ny tekst blir: Det tillates ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>c) Areal skal bebygges med minimum 30% BYA.</p>			<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Behov for å unnta små utbedringer på eksisterende boliger.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Ny tekst blir: c) Areal skal bebygges med minimum 30% BYA Dette gjelder ikke for små utbedringer/ utvidelser av boliger som ble bygget før 2007.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Må samsvare med punktet 3.2 c) mtp BYA.</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 (jfr. s.8 i planbeskrivelse).</p>			<p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Alt parkeringsareal (også utendørs overflateparkering) inngår i BYA.</p>	<p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Teksten opprettholdes.</p>	<p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Tas til følge.</p>

e) Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under grunnplan.							
f) Det skal stilles bygningskrav slik at boliger på grunn-planet/ første etasje enkelt kan gjøre om til nærings-arealer (jfr. §3.2 e)			Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Bestemmelsen sløyfes da det ikke er hjemmel i § 20-4 til å ha en slik bestemmelse.	Skrives om.	Forslag tas til følge. Ny tekst blir: f) Boliger på grunnplanet/ første etasje bør bygges slik at de enkelt kan gjøre om til næringsarealer (jfr. §3.2 e)	Tas til følge.	
g) Bygg tillates oppført i en høyde av 3 etasjer, med en tilbaketrukket 4° og maksimal høyde på gesims 12 m og møne 14 m. I Krokstadelva nord for Rv 283 tillates bygg oppført i en høyde av 2 etasjer, med en tilbaketrukket 3° og maksimal høyde på gesims 9 m og møne 11 m. Minimum byggehøyde skal være en etasje (dvs. 3m) lavere enn ovennevnte respektive maksimumhøyder.			Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Begrepet etasjeantall kan ikke brukes i planbestemmelse. Høydeangivelse ved kotetall er konkret og entydig og brukes der man skal styre høyden nøyaktig. Kotetall kan brukes for mindre planområder der man ønsker å styre høyden nøyaktig, for eksempel sentrumskvartaler og enkelttomter, jf. Miljøverndepartementets veileder, Grad av utnytting, s. 17.	Skrives om.	Forslag tas til følge. Ny tekst blir: g) Bygg tillates oppført i en høyde av 9m (3 etasjer), med en tilbaketrukket 4° etasje med maksimal høyde på gesims 12 m og møne 14 m. I Krokstadelva nord for Rv 283 tillates bygg oppført i en høyde av 6m (2 etasjer), med en tilbaketrukket 3° etasje med maksimal høyde på gesims 9 m og møne 11 m. Minimum byggehøyde skal være 3m (dvs. en etasje) lavere enn ovennevnte respektive maksimumhøyder for gesims- på og mønehøyder.	Tas til følge.	
§ 3.4 Boligområde PBL. § 20-4, 2.ledd bokstav b) og d)	Retningslinje: <i>Bestemmelser har som mål å både bevare og</i>						

<p>e) Det skal på situasjonsplanen som følger byggemelding være vist plassering av garasje (evt. framtidig) samt oppstillingsplass og avkjørsel.</p>			<p><u>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</u> Siste 2 setninger fjernes i opprinnelig forslag.</p>	<p>tillates ikke med mønehøyde over 4,5m over ferdig planert terreng, eller med bebyggd areal over 50m². Det tillates ikke bruksareal på loft for garasjer. Teknisk forskrift til plan- og bygningslovens § IV Måleregler skal benyttes ved beregning av bruksareal m.m. Ved beregning av bruksareal på loft skal det sees bort fra hanebjelker og takstoler/ diagonaler. Bruksareal måles uavhengig av tilgjengelighet.</p> <p><u>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</u> Garasjer tillates oppført med maksimal høyde på gesims 3 m (1. etasje). Garasjer tillates ikke med mønehøyde over 4,5m over ferdig planert terreng, eller med bebyggd areal over 50m². Det tillates ikke bruksareal på loft for garasjer. Teknisk forskrift til plan- og bygningslovens § IV Måleregler skal benyttes ved beregning av bruksareal m.m.</p>	<p>bruksareal på loft være med, når det ikke tillates bruksareal på garasje? Foreslår at siste 2 setninger strykes.</p> <p><u>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</u> Tas til følge. 1 mot (H).</p>
--	--	--	---	--	---

<p>f) Der forholdene ligger til rette for det kan det oppføres ny enebolig i areal avsatt til boligområde uten at krav til reguleringsplan utløses. Før søknad om deling eller byggetillatelse må delings-/bebyggelsesplan godkjennes. Oppføring av tomannsbolig eller større boligbygg utløser krav til reguleringsplan (jfr. pkt. 1.3 , 2.2.5 i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel).</p>					
<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 være min. 150m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. PBL § 69. Til hver bi- leilighet skal det være min. 50m² uteoppholds- og lekeareal. Til hver hybel skal det være 20m² uteoppholdsareal.</p>					
<p>§ 3.5 Almennyttig bebyggelse PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>					
<p>a) Innenfor byggeområdet tillates bygg med særskilt angitte allmennyttige formål.</p>					
<p>b) Bygg tillates oppført i 3 etasjer med maksimal høyde på gesims 9 m.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Punkt b endres til: Bygg tillates oppført i høyde som gjelder for området.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Ingen endring.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Forslag tas ikke til følge</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Punktet må sieskes</p>

		<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Bekrepet etasjeantall kan ikke brukes i planbestemmelse, jf. Miljøverndepartementets veileder, Grad av utnyttning s. 17.</p>	<p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Gjelder kun for områder særskilt avsatt til formålet. I dette tilfellet 'Allmenntillegget bebyggelse'.</p>	<p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Ingen endring i tekst.</p>	<p>ut og samsvare ift. andre områder.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Tas ikke til følge. Endres i tråd med Høyres forslag. Ny tekst: Bygg tillates oppført med høyde som gjelder for omliggende områder.</p> <p>Tas til følge.</p>
<p>c) Areal skal bygges med minimum 30% BYA</p>	<p>Nedre Eiker Høyre: Punkt c fjernes</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Uten krav til utnyttelse (enten max. Eller min.) så har NEK ingen styringsmulighet.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Forslag tas delvis til følge. Ny tekst blir: Areal skal bygges med minimum 30% BYA. Kravet kan avvikes for virksomheter som etter kommunens vurdering har behov for store uteareal (for eksempel barnehager).</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Pkt. må samsvare mht. forståelsen av BYA.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Pkt. må samsvare mht. forståelsen av BYA.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007):</p>

			Alt parkeringsareal (også utendørs overflateparkering) inngår i BYA.	Teksten opprettholdes.	(31. januar 2007): Tas til følge.
d) Særlig areal- og transportkrevende aktiviteter tillates ikke. Det tillates heller ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.		Nedre Eiker Høyre: Punkt d fjernes		Forslag tas delvis til følge. Forslag til ny tekst blir: Det tillates ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.	Tas til følge.
e) Bebyggelsen skal orientere seg til gate og kvartalsstruktur. Lukkede fasader tillates ikke mot tilliggende gater. Atkomst skal sikres direkte fra offentlig gate.					
f) Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under grunnplan.					
§ 3.6 Offentlig bebyggelse PBL § 20-4, 1.ledd nr.1		Beredskap-, justis- og kommunalavd.: Det vises til merknad til § 3.5. Fylkesmannen forutsetter at kommunen sørger for at planbestemmelsene har hjemmel i pbl. § 20-4, 2. ledd bokstav a – h.		Forslag tas til følge	Tas til følge.
a) Innenfor byggeområdet tillates bygg med særskilt angitte offentlige formål.					

b) Bygg tillates oppført med maksimal høyde på gesims 9 m (3 etasjer).					
c) Areal skal bebygges med minimum 30% BYA			<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Behov for å unnta små utbedringer på eksisterende boliger.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Alt parkeringsareal (også utendørs overflateparkering) inngår i BYA.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Ny tekst blir: Areal skal bebygges med minimum 30% BYA. Kravet kan avvikes for virksomheter som etter kommunens vurdering har behov for store uteareal (for eksempel barnehager).</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Teksten opprettholdes.</p>	<p>1. gangsbehandling (10. januar 2007): Pkt. må samsvare mht. forståelsen av BYA.</p> <p>2. gangsbehandling (31. januar 2007): Tas til følge.</p>
d) Særlig areal- og transportkrevende aktiviteter tillates ikke. Det tillates heller ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.					<p>Tas til følge.</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>Forslag tas delvis til følge. Forslag til ny tekst blir: Det tillates ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.</p>	
f) Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i					

bygg eller under grunnplan.							
g) Bebyggelsen skal orientere seg til gate og kvartalsstruktur. Lukkede fasader tillates ikke mot tilliggende gater. Atkomst skal sikres direkte fra offentlig gate.							
h) Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under grunnplan.							
§ 3.7 Erverv PBL § 20-4, 1.ledd nr.1	Retningslinje : <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 skjermsoner mot kringliggende boligbebyggelse, enten i form av mur/gjerde og/eller beplantning.</i>						
a) Innenfor byggeområdet for erverv tillates: - forretning - kontor - lager - Industri (lettindustri)						Ny tekst blir: a) Innenfor byggeområdet for erverv tillates: - forretning (for plasskrevende varer) - kontor - lager - industri (lettindustri)	Tas til følge.

<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"> - utforming av bygg og uteareal - støy - forurensning 					
<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 på 12 m fra ferdig planert terreng.</p>				<p>d) Bygg tillates oppført med maksimal høyde gesims på 12 m fra ferdig planert terreng.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>e) Areal tillates bebygget med maksimum 50% BYA.</p>					
<p>f) Midlertidige overbygde konstruksjoner (eg. plasthaller og telt og lignende) tillates ikke.</p>		<p>Nedre Eiker Høyre: Punkt f fjernes</p>	<p>Bestemmelsen omskrives.</p>	<p>Forslag tas delvis til følge. Ny tekst blir: Plasthaller og telt og lignende tillates ikke oppført for lengre perioder enn det som regnes for midlertidig etter PBL.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p>g) Behov for interne trafikk- og parkeringsareal, beplantning og skjermingstiltak m.m. skal dekkes på egen grunn (jfr. § 3.1, 3.1.3, 3.1.4 og 3.1.5).</p>					
<p>h) I planlegging av nye byggeområder skal vurdering av etablering av felles atkomst foretas og</p>					

<p>innarbeides i reguleringsplanen (jfr. § 3.1.3). 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>§ 3.8 Friområde PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>	<p>Retningslinje : <i>Park- og friområder skal bevares og videreutvikles som sammenhengende og trygge og med god tilgjengelighet for alle. Løse elva skal det også legges til rette for fiske, bading og brygge (jfr. §3.9).</i></p>	<p>Beredskap-, justis- og kommunalavd: § 3.1.4 Krav til grøntareal (§ 20-4 andre ledd bokstav b). Denne bestemmelsen bør ha overskrift friområde innenfor byggeområde da dette er i samsvar med begrepsbruken i PBL.</p>		<p>Forslag tas delvis til følge. Ny overskrift blir: Friområde innenfor byggeområde.</p>	<p>Tas til følge.</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 grønstruktur eller barns lekeareal (jfr. § 3.1.2 og 3.1.3)</p>					
<p>§ 3.9 Annet byggeområde (Mjøndalen kulturbrygge) PBL § 20-4, 1.ledd nr.1</p>					

a) I området tillates oppført brygge med tilhørende anlegg.					
b) Brygge og tilhørende anlegg skal innrettes slik at verken bruk eller drift av anlegget kommer til hinder for ferdsel i gang- og sykkelvegen.					
§ 3.10 § 4 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONS SYSTEMET PBL § 20-4, 1.ledd nr. 6	Retningslinje : Videre omtale og detaljering av tiltakene finnes i Samferdselsanalysen som er utarbeidet i forbindelse med kommunepleanen 2007-2018 for Nedre Eiker. Denne kan fås på Rådhuset eller på www.nedre-eiker.kommune.no under Samfunnsutvikling	Kommuneplanutvalget i møtet 10. januar 2007: Innarbeide punkt om kulturminner.	Foreslås som nytt punkt 3.10.	3.10 Kulturminner Ved planlegging av nye tiltak i områder med eldre industribygninger og industrimiljøer skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer.	Tas til følge.
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			Krav til byggegrense langs riks- og fylkesveg må skrives inn. Bestemmelsen er identisk med tilsvarende bestemmelse for arealdelen for øvrig.	Ny tekst: 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 for	Tas til følge.

avklares gjennom behandling av reguleringsplan.					dagens jernbanespor med mindre annet avklares gjennom behandling av reguleringsplan. Statens vegvesen må samtykke til tiltak nærmere enn 100m fra senterlinje for E-134 og 50m fra senterlinje for Rv 283, 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.	
b) Det skal legges til rette for og avsettes areal til ny Mjøndalsbru (jfr. kartbilag 3b og Samferdselsanalyse for kommuneplan 2007-2018).						
c) Det skal legges til rette for og avsettes areal til nye rundkjøringer langs og i tilknytning til Rv 283 og E134 (jfr. kartbilag 3b og Samferdselsanalyse for kommuneplan 2007-2018).						
d) I planlegging av tiltak i innersentrum i Krokstadelva og Mjøndalen skal vurdering av etablering av nye gateforbindelser foretas og innarbeides i reguleringsplanen som vist i						

<p>kartbilag 3a. 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 areal avsettes til opparbeidelse av gang- og sykkelruter. For plassering av nye sykkelanlegg og annen tilrettelegging legges kommunedelplanen 'Gående og syklende i Nedre Eiker' til grunn (jfr. kartbilag 3c). Med hensyn til utforming av sykkelanlegg henvises det til § 3.1.3 .</p>					