



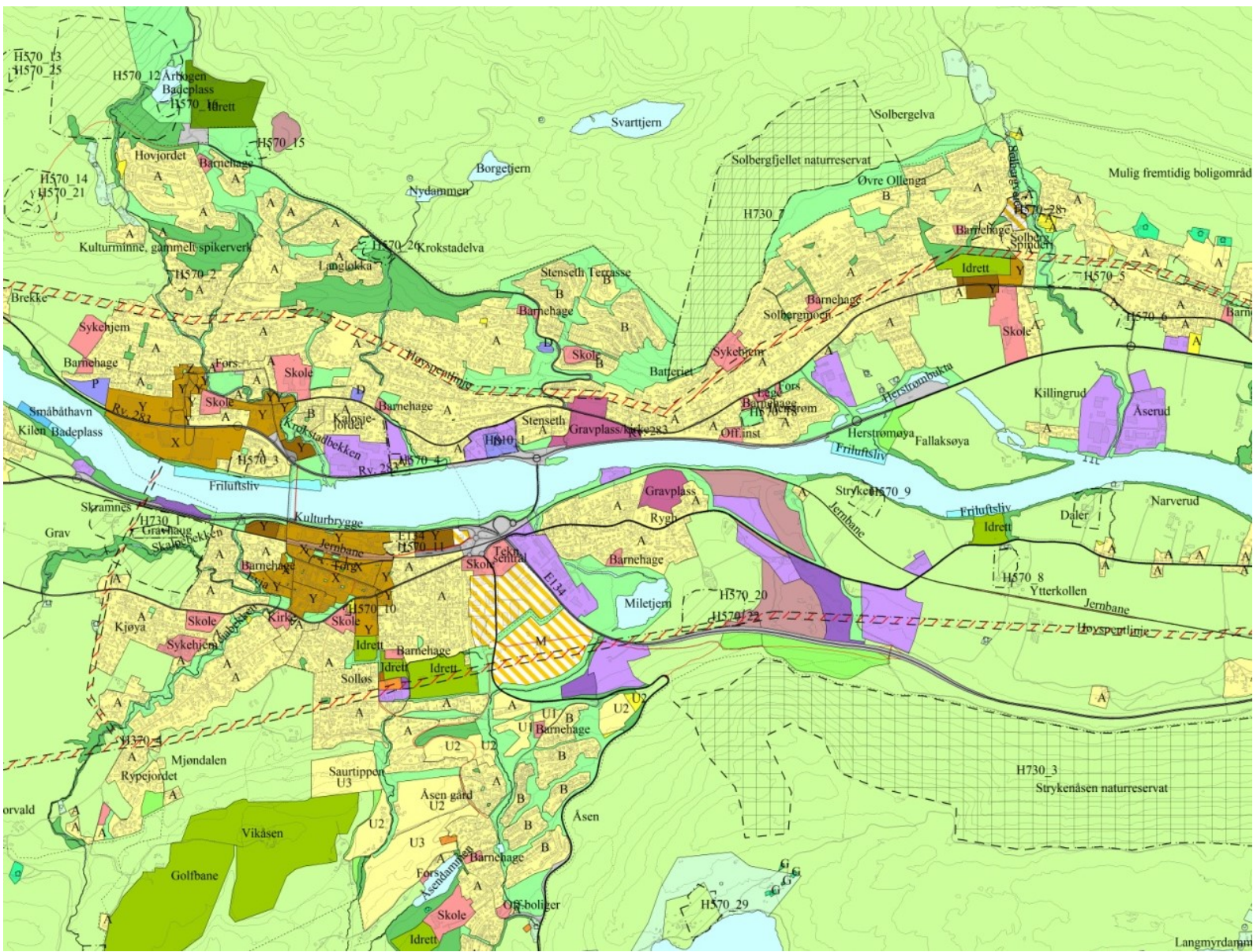
**Nedre Eiker kommune**

*Nærhet til alt og muligheter for alle*

## Kommuneplanens arealdel 2015–2026

Vedtatt av kommunestyret 07.10.2015

Vedtatt mindre endring 28.06.2019



# Innhold

<b>Forord</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Hva er kommuneplanens arealdel?</b> .....	<b>6</b>
1.1 Kunnskapsgrunnlag og bakgrunnsinformasjon .....	7
<b>2. Arealstrategi</b> .....	<b>8</b>
2.1 Skape et levende sentrum .....	8
2.2 Videreutvikle gode bo- og oppvekstmiljøer .....	8
2.3 Sikre og utvikle den blågrønne strukturen .....	9
<b>3. Beskrivelse av planen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Sikring av kvalitet i tettstedsutviklingen .....	10
3.2 Styring av byggeaktiviteten .....	12
3.3 Øvrig boligbebyggelse .....	14
3.4 Sosial infrastruktur .....	14
3.5 Forretnings- og næringsområder .....	14
3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	15
3.7 Grønnstruktur .....	15
3.8 LNF .....	15
<b>4. Områdeplaner</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Plankart</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Bestemmelser og retningslinjer</b> .....	<b>18</b>
§ 1 Virkninger av planen .....	18
§ 2 Definisjoner .....	18
§ 3 Formålet med planen .....	20
§ 4 Plankrav .....	20
§ 5 Krav til nærmere angitte løsninger for vei, overvannshåndtering, flomveier og fjernvarme .....	20
§ 6 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4) .....	21
§ 7 Rammebestemmelser og funksjonskrav .....	22
§ 8 Miljøkvalitet, natur, landskap, grønnstruktur og estetikk .....	24
§ 9 Bebyggelse og anlegg .....	26
§ 10 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6) .....	29

§ 11 Landbruks-, natur og friluftformål (LNF).....	29
§ 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....	30
§ 13 Bestemmelser til hensynssoner .....	30
6.1 Vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer .....	33
6.2 Vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer .....	37
<b>7. Bruk av utbyggingsavtaler .....</b>	<b>42</b>
<b>8. Andre virkemidler .....</b>	<b>43</b>
8.1 Gjennomføringsavtaler - refusjon .....	43
8.2 Utviklingsavtaler - intensjonsavtaler.....	43
8.3 Midlertidig forbud mot tiltak.....	43
8.4 Erverv og salg av eiendommer .....	43
<b>9. Forholdet til gjeldende planer.....</b>	<b>44</b>
<b>10. Reguleringsplaner som oppheves.....</b>	<b>50</b>
<b>11. Vedlegg 1 – Konsekvensutredninger .....</b>	<b>Ikke trykket*</b>
<b>12. Vedlegg 2 – Risiko og sårbarhet: Temadata og analyse .....</b>	<b>Ikke trykket*</b>

\* Utrykte vedlegg kan lastes ned fra: <http://www.nedre-eiker.kommune.no/gjeldende-kommuneplan.287938.no.html>

Kommuneplanens arealdel er trykket på FSC sertifisert papir av 100 % returfiber merket med EU-blomsten. Papiret er aldri bestendig i henhold til ISO 9706 og miljøsertifisert i henhold til ISO 14001.







Foto: Torbjørn Tandberg © 2013/14

## Forord

Kommuneplanens samfunnsdel er førende for kommunens arealdel og fremtidige arealdisponeringer. I samfunnsdelen lanserer Nedre Eiker kommune følgende visjon:

*Nedre Eiker -  
nærhet til alt og muligheter for alle*

Kommuneplanens arealdel viser ønsket arealbruk de neste 12 årene, setter rammer og gir forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Kommuneplanens arealdel tar derfor utgangspunkt i tre arealstrategier:

- Skape levende sentra
- Videreutvikle gode bo- og oppvekstmiljøer
- Sikre og utvikle den blågrønne strukturen

Kommuneplanens samfunnsdel, arealdel og handlingsdel skal henge sammen og utgjøre en rød tråd i kommunens helhetlige tjenestetilbud og produksjon. Slik skal vi få til en felles satsing for å nå visjonen og målene vi har satt oss!

Ordfører Nedre Eiker kommune  
Mjøndalen 5. desember 2014

## 1. Hva er kommuneplanens arealdel?

Kommuneplanen er Nedre Eikers langsiktige, overordna styringsdokument og består av to deler, en samfunnsdel (med tilhørende handlingsdel) og en arealdel.

*Kommuneplanens samfunnsdel* er kommunens overordna styringsdokument. Her belyses langsiktige utfordringer samtidig som det settes mål for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon for de neste 12 åra. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 28. januar 2015.

*Kommuneplanens arealdel* omfatter hele kommunen og er et juridisk bindende kart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse hvor det gis rammer og betingelser for hvilke nye tiltak som kan iverksettes og ikke. Forutsetninger og føringer for arealdelen gis i samfunnsdelen.

*Kommuneplanens handlingsdel* viser hvordan kommunen skal følge opp samfunns- og arealdelen.



## 1.1 Kunnskapsgrunnlag og bakgrunnsinformasjon

### 1.1.1 Rammer og føringer for planarbeidet

Nasjonale rammer og føringer:

- Plan- og bygningsloven
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Folkehelsemeldingen (St. Meld. 34 (2012-2013))
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Sivilbeskyttelsesloven

Regionale rammer og føringer:

- Areal- og transportplan for Buskerudbyen, 2013-23

Kommunale rammer, føringer og innspill:

- Kommunal planstrategi 2012-2015
- Planprogram for samlet kommuneplan 2015-2026, samfunnsdel og arealdel
- Innspill til kommuneplanarbeidet, interne og eksterne
- Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 28. januar 2015
- Kommunedelplan for kulturminner og -miljøer (under arbeid)
- Miljøplan for Nedre Eiker 2013-2024

### 1.1.2 Premisser for planarbeidet

Et hovedpremiss for planarbeidet har vært Statisk sentralbyrås (SSB) befolkningsframskrivninger. Framskrivningen viser at Nedre Eiker vil få ca. 3700 nye innbyggere innen 2026 og en ytterligere vekst på 8000 innbyggere innen 2040. Det er stor usikkerhet forbundet med befolkningsframskrivninger, derfor har planarbeidet lagt til grunn en årlig

befolkningsvekst på 1,5 prosent fram mot år 2026. Dette gir ca. 4700 nye innbyggere.

### 1.1.3 Faglige utredninger

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det utarbeida 13 interne utredninger:

- Befolkningsutvikling
- Folkehelse
- Fortetting og byutvikling
- Overordna arealbruk og miljø
- Næringsliv og sysselsetting
- Idrett, kultur og fritid
- Klima og samfunnsikkerhet
- Transport
- Oppvekst
- Helse og omsorg
- Regionalt samarbeid
- Kommunal infrastruktur og eiendom
- Ressurser

Utredningene er ikke politisk vedtatte dokumenter eller en del av kommuneplanen, men belyser noen av utfordringene kommunen står overfor. Utredningene i sin helhet er tilgjengelige på kommunens nettsider.

”5-minuttersbyen”<sup>1</sup> er en mulighetsstudie utarbeida av eksterne konsulenter som ser nærmere på byutvikling og befolkningsvekst i Mjøndalen og Krokstadelva. Studien er lagt ut på kommunens nettsider.

---

<sup>1</sup> Mulighetsstudie utarbeida av alt.arkitektur, Siv.ark Elin Børrud, Studio HP og Plan Urban på vegne av Nedre Eiker kommune.

## 2. Arealstrategi

I kommuneplanens samfunnsdel har Nedre Eiker kommune vedtatt følgende visjon:

### **Nedre Eiker – nærhet til alt og muligheter for alle**

Nedre Eiker er et attraktivt sted å bo og vokse opp. Korte avstander mellom store sammenhengende tur- og grøntområder, blå vannveier og et levende sentrum med mangfoldig kulturtilbud og yrende liv kjennetegner kommunen.

Tjenestetilbudet er godt og tilpasset innbyggernes behov. Lokale arbeidsplasser og et næringsliv i vekst gir spennende jobb- og utviklingsmuligheter i nærområdet.

De tre strategiske prinsippene *føre var, forebyggende og forutsigbar* legges til grunn for hvordan Nedre Eiker kommune skal agere, planlegge og virke både innad i organisasjonen og utad mot samfunnet.

Nedre Eiker kommune har i kommuneplanens samfunnsdel pekt ut fem satsningsområder: *folkehelse, fortetting og stedsutvikling, miljø og infrastruktur, næring og arbeidsplasser og tjenester og produksjon*. De fire siste satsningsområdene skal bygge opp om den første, *folkehelse*.

Arealstrategien er tredelt og skal styre byggeaktiviteten i Nedre Eiker slik at samfunnet utvikler seg i tråd med visjon, hovedmål og delmål i kommuneplanens samfunnsdel.

### 2.1 Skape et levende sentrum

Kollektivknutepunktet Mjøndalen og Krokstadelva skal være kommunens naturlige sentrum, med godt handels- og tjenestetilbud. Lokalisering mellom Kongsberg og Drammen skal gjøre tettstedet attraktivt både for folk

som vil kjøpe bolig og for bedrifter med høye krav til kompetanse som vil etablere seg.

For å skape et yrende liv i sentrum legger arealdelen til rette for en fleksibel og variert bygningsmasse. I sentrum skal det være muligheter for alle befolkningsgrupper og folk med alle funksjonsnivåer. I de mest sentrale kvartalene i Mjøndalen og Krokstadelva skal det bygges for butikker, leiligheter og kontorer, mens det i overgangen mellom sentrum og småhusbebyggelsen åpnes opp for bymessig bebyggelse i mindre skala (for eksempel hagebyhus/ townhouses).

Arealene inne i kvartalene skal tilfredsstillende beboernes ønske om private rom og rom for godt naboskap.

Utbygningsretningen og en ny bro skal bidra til å binde sammen Mjøndalen og Krokstadelva til ett sentrum.

### 2.2 Videreutvikle gode bo- og oppvekstmiljøer

Nedre Eiker består av flere tettsteder med gode bo- og oppvekstmiljøer. Bygging av leiligheter på Steinberg og i Solbergelva skal gi større variasjon i boligmassen, og muligheter for å bli boende i nærmiljøet når man flytter fra eneboligen eller rekkehuset. Et bredere boligtilbud vil gi en gunstig sirkulasjon i boligmarkedet.

Kvalitetene på de enkelte boligtomtene og i nabolaget skal opprettholdes. Tilstrekkelig uteoppholdsareal av god kvalitet er viktig for folkehelsen. Det skal bli mer grønt i utearealene.

Ved å bremse boligveksten utenfor prioriterte utviklingsområder begrenses trafikkveksten i boligveiene. Det skal være lett og trygt å gå og sykle til skoler og idrettshaller, som fungerer som lokale møteplasser for innbyggere i alle aldre.



### 2.3 Sikre og utvikle den blågrønne strukturen

Et sammenhengende blågrønt nettverk som er godt tilrettelagt for rekreasjon, aktivitet, sosialt liv og sykling/gange er attraktivt for innbyggerne og gunstig for folkehelsa.

Samtidig er sammenhengen i den blågrønne strukturen viktig for å ivareta det rike biologiske mangfoldet og viktig for å forebygge flom.



## 3. Beskrivelse av planen

Kommuneplanens arealdel viderefører hovedtrekkene fra gjeldende kommuneplan, men virkemidlene er justert. Det skal også tas i bruk andre virkemidler for å nå målene i samfunnsdelen. Dette kapittelet beskriver hvordan målene fra kommuneplanens samfunnsdel skal følges opp i arealdelen.

Kommuneplanens arealdel har en formålsbestemmelse som gjenspeiler arealstrategien, formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og utbyggingsprinsippet i areal- og transportplan for Buskerudbyen. Formålsbestemmelsen skal ligge til grunn ved vurdering av dispensasjoner fra planen.

### 3.1 Sikring av kvalitet i tettstedsutviklingen

#### Mål:

- Nedre Eiker kommune skal være pådriver for å skape et inkluderende, sosialt og aktivt liv for alle.
- Nedre Eiker kommune skal jobbe aktivt for å sikre at barn og unge får en god oppvekst med mulighet til utfoldelse og mestring.
- Nedre Eiker kommune skal oppnå bedring i folkehelseprofilen i forhold til dagens nivå.
- Nedre Eiker kommune skal gjennomføre tiltak for å redusere flomfaren

Disse målene i kommuneplanens samfunnsdel er fulgt opp som beskrevet i de følgende punktene.

#### 3.1.1 Rekkefølgekrav

For å oppnå kvalitet i utbygningsprosjekter må viktige funksjoner og infrastruktur sikres gjennomført i hensiktsmessig rekkefølge. Det er gitt en bestemmelse som skal gi utbyggere forutsigbarhet for hva kommunen kan stille rekkefølgekrav til i utbyggingsprosjekter.

#### 3.1.2 Estetikk og tettstedsutforming

Gode kvaliteter i det bebygde miljøet er godt for trivsel i bomiljøene og bruken av uterommene.

For å ivareta og videreutvikle kvalitetene i tettstedene er det gitt bestemmelser og retningslinjer om utforming av bebyggelse og gaterom. Til grunn for bestemmelsen ligger en gradering av krav til estetisk kvalitet, der det stilles høyere krav til estetisk kvalitet for allment tilgjengelige bygg og anlegg (slik som skoler, idrettshaller og forretninger) og bygg og anlegg innenfor sentrumsformål enn vanlige bolighus eller industribygg.

Kriteriene for god estetisk kvalitet er også forskjellige for ulike typer bygninger og bygningsmiljøer. Generelt er tilpasning til omkringliggende bygningsmiljø riktig tilnærming for å sikre god estetisk kvalitet, mens det innenfor sentrumsformålene er ønskelig med variasjon.

Også naturlige elementer i hele spekteret fra vegetasjon langs gatene til åsene som omkranser tettstedene gir verdifulle bidrag til kvaliteten i bomiljøene.

Kulturminner som er godt ivaretatt er et grunnlag for identitet og tilhørighet i lokalsamfunnet, og skaper tidsdybde i det bebygde miljøet. På plankartet er det avsatt hensynssoner som følger kommunedelplan for kulturminner og -miljøer, som er under utarbeidelse.

#### 3.1.3 Kvalitetsnormer og funksjonskrav

Av hensyn til fremtidige klimautfordringer er det nødvendig å sikre lokal behandling av overvannet integrert i bygnings- og grønnstrukturen. Dette kan bidra til å sikre mot flom og vannskader. Ved å bruke vannets muligheter, vil man i tillegg kunne oppnå forbedring av uterommene. Grønn overflate faktor (GOF) er valgt som beregningsmetode



for å kompensere for tap av arealer der overvann skal infiltreres i grunnen (se vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer).

Graden av utnytting er for de fleste boligområdene (A-områder) er satt til 35 % BYA. Dette innebærer en økning på fem prosentpoeng økning i forhold til kommuneplan 2011 -2022 for de fleste boligområdene utenfor sentrum. For byggefelt som er planlagt og bygget ut med høy tetthet (B-områder) er 40 % BYA opprettholdt.

Attraktiviteten og kvaliteten til lekeplasser øker når lekeplassene er større, og når flere utbyggingsprosjekter er med på å finansiere opparbeidelsen. Avstandskravene er derfor blitt lempet i forhold til kravene i kommuneplan 2011-2022, dessuten er det gitt en bestemmelse om frikjøp av lekeplass. Mer detaljerte bestemmelser skal sikre gode lekeplasser.

Foto: Torbjørn Tandberg © 2013/14

### 3.1.4 Støy og luftforurensning

Støykart for kommunen viser at det er bolig- og sentrumsområder som er utsatt for støy over anbefalte grenser. Støykildene er primært veitrafikk og jernbanen. Arealdelen tilrettelegger for mindre bilbruk gjennom prioritering av boligbygging innenfor sentrumsavgrænsningen. Dette er imidlertid også områdene som er mest utsatt for støy. Det er derfor gitt en bestemmelse (i henhold til statlig retningslinje T-1442/2012) om vilkår for boligbygging i gul sone innenfor sentrumsavgrænsningen. Ved fortetting av sentrumsnære boligområder legges det opp til en bebyggelsesstruktur som vil skjerme mot støy fra vei og jernbane.

Det antas at luftforurensning fra veitrafikk utgjør et begrenset problem i kommunen. Utslipp fra næringsvirksomhet er regulert gjennom forurensningsforskriften.



### 3.1.5 Faresoner

Ut ifra prinsippene *føre var, forebyggende* og risiko- og sårbarhetsanalysen (se vedlegg 3) har kommunen omdisponert enkelte områder i forhold til gjeldende plan slik at disse ikke lenger kan bygges ut. Det er gitt generelle bestemmelser som skal redusere risikoen for menneskelige og materielle skader ved flom. Utover dette er det stilt krav om tiltak som fjerner eller reduserer farene innenfor angitte hensynssoner (faresone flom, flom fra sidevassdrag, kvikkleire/skredfare, steinsprang, overvannshåndtering, flomveier og erosjon og høyspenningsanlegg).

## 3.2 Styring av byggeaktiviteten

### Mål:

- Ny boligbygging fordeles 70/30 mellom leiligheter og eneboliger/tomannsboliger/rekkehus. (Planstrategien)
- Hovedvekten av leilighetsutbyggingen skal skje innenfor kommuneplanens sentrumsavgrensinger. (Planstrategien)
- Egendekningen av arbeidsplasser skal økes.
- Mjøndalen og Krokstadelva skal videreutvikles som et levende sentrumsområde og et attraktivt sted å bo.
- Steinberg og Solbergelva skal

videreutvikles som nærsentra og gode bo- og oppvekstmiljø.

- Mjøndalen og Krokstadelva skal bindes tettere sammen og tilrettelegges med hovedfokus på gående, syklende og kollektivreisende.
- Nedre Eiker kommune skal bidra til et livskraftig sentrum hvor beboerne utgjør en del av kundemassen for det lokale forretnings- og næringslivet.
- Nedre Eiker kommune skal legge til rette for at kompetansekrevende næringer finner det attraktivt å etablere seg i kommunen.

Antatt befolkningsvekst tilsier et behov for ca. 2400 nye boliger fram til 2026 og ytterligere 2000-3000 boliger fram til 2050. For å nå målene i kommuneplanen styres boligveksten mot prioriterte utbygningsområder ved bruk av bestemmelser om arealbruk, utnyttning, byggehøyde og antall tillatte boenheter. Kommunen styrer også de kommunale investeringer mot disse områdene gjennom utbyggingsavtaler.

Utbyggingspotensialet i utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel er grovt anslått i tabellen nedenfor. Det er ikke beregnet hvor mange boliger og hvor mange kvadratmeter næring det er i bebyggelsen som må rives for å realisere utbyggingen.

Område	Nye boenheter		Nye kvm næring
	Rekkehus, ene- og tomannsboliger	Blokkbebyggelse	Blokkbebyggelse
Sentrumsavgrensningen	3000	7700	250000
Andre prioriterte utbyggingsområder:			
- Steinberg nærsenter	0	600	19000
- Solbergelva nærsenter	0	400	12000
- Åsen	400	200	-
Utenfor prioriterte utbyggingområder:	Ikke anslått	Ikke anslått	Ikke anslått

Tabell 1: Utbyggingspotensial i utbyggingsområder



Det anslåtte utbyggingspotensialet innenfor sentrumsavgrensningen og andre prioriterte utbygningsområder er langt større enn forventet behov for boliger og arealer til forretning, kontor og tjenesteyting i kommunen frem til 2050. Dette kan gi en gunstig fleksibilitet. At et areal ligger innenfor et prioritert utbyggingsområde, betyr ikke nødvendigvis at eiendommen utbygges. Sannsynligheten for realisering av utbyggingspotensial avhenger av eierstruktur og bygningsmassens kvalitet og hensiktmessighet.

Utbyggingsområdene i Åsen kan forventes utbygget tidligere enn en transformasjon av eksisterende sentrumsnære boligområder.

### 3.2.1 Sentrumsutvikling

Kommuneplanens arealdel legger opp til en videre utbygging med blokkbebyggelse som enten kan romme boliger, kontorer eller forretning/tjenesteyting og lignende eller en kombinasjon av disse. Kravene til minimum grad av utnytting er økt for å sikre en fremtidsrettet utbygging. Byggehøyden er økt i forhold til kommuneplan 2011-2022 som følge av nye krav i Byggteknisk forskrift

(TEK10). (Endringer følger opp vedtak i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester 23.01.2013. I denne planen justeres gesims- og mønehøyden opp ytterligere 0,5 m).

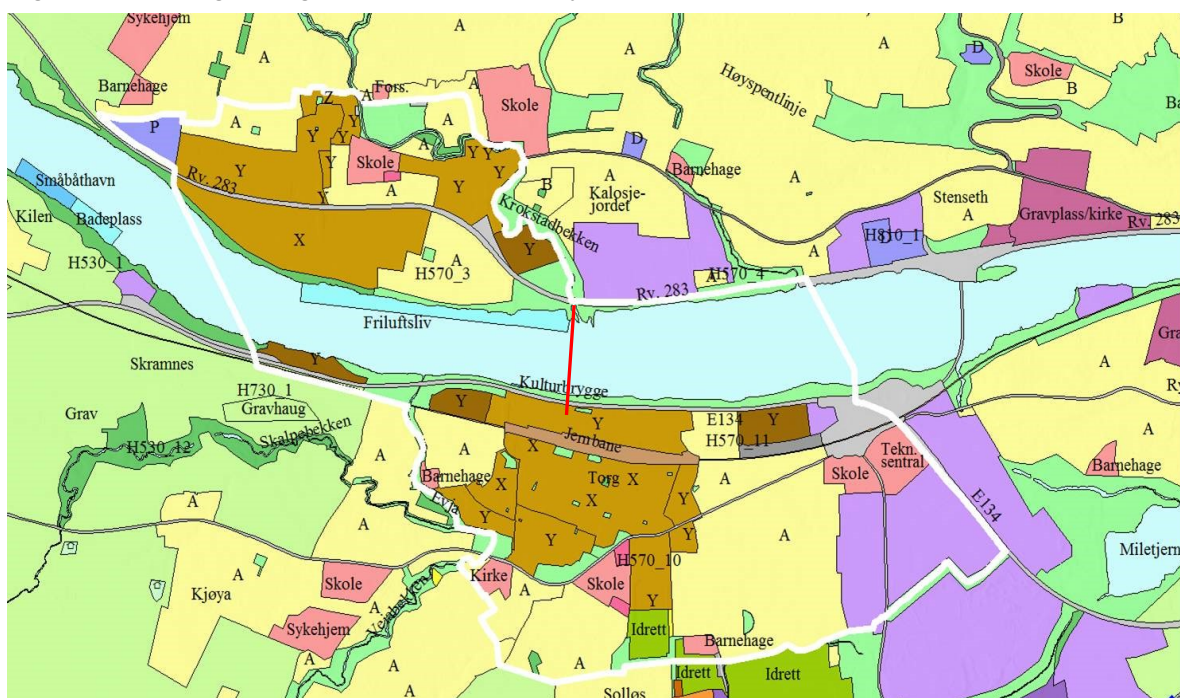
For å utvide variasjonen i boligtilbudet i kommunen generelt og innenfor sentrum spesielt åpner kommuneplanens arealdel opp for urban boligbebyggelse i lav skala (for eksempel townhouse eller hagebebyggelse) i enkelte kvartaler med sentrumsformål og i boligområder innenfor sentrumsavgrensningen.

Området med sentrumsformål i Mjøndalen og Krokstadelva er godt tilrettelagt for kontorvirksomhet og publikumsrettet næringsvirksomhet. Det er utarbeidet bestemmelser om at arealer i første etasje i de mest sentrale kvartalene skal være utformet slik at de kan omgjøres til næringslokaler.

For å illustrere behovet for ny(e) broforbindelser mellom Mjøndalen og Krokstadelva et eller flere steder innenfor sentrumsavgrensningen er det tegnet inn én ny broforbindelse på plankartet.

I tråd med kommuneplanens samfunnsdel er

Figur 1: Sentrumsavgrensningen er markert med hvit linje.



det tegnet inn, som en prinsipptasé, ny hovedatkomst til Mjøndalen fra Nedre Eiker bru langs Strandveien og til krysset Industrigata/Jernbanegata. Et slikt tiltak vil erstatte dagens jernbaneovergang, og bidra til å knytte sammen sentrumområdene på begge sider av jernbanesporet. Trafikken i Drammensveien vil reduseres, og bokvaliteten langs veien vil økes.

### 3.2.2 Prioriterte utviklingsområder utenfor sentrumsavgrensningen

Nærssenterområdet på Steinberg er utvidet nordover i forhold til gjeldende plan med næringsområdet mot Loeselva, samt boligbebyggelsen mot Nersetterveien. Nærssenterområdet i Solbergelva er utvidet og binder sammen Solbergsenteret, skolene og idrettsanlegget.

Ut fra prinsippet om *forutsigbarhet* videreføres satsningen i Åsen med utbygging i tilknytning til ny hovedatkomst Åsen. Hovedatkomsten og VA-anlegg vil være en betydelig investering. For å skape variasjon i boligtilbudet i kommunen legges det opp til at nye reguleringsplaner i området også skal inneholde en andel eneboliger.

## 3.3 Øvrig boligbebyggelse

### Mål

- Åsen, Stenseth, Ytterkollen og Langeløkka/Hovjordet skal videreutvikles som gode bo- og oppvekst miljø.

For å nå målene om sentrumsutvikling og annen prioritert utvikling utenfor sentrum begrenses boligveksten i uregulerte områder gjennom en bestemmelse.

Fortetting langs en eventuell bybanetrasé mellom Krokstadelva og Solbergelva nærssenter kan bli aktuelt når traseen er avklart, og kan innarbeides ved senere rullering.

## 3.4 Sosial infrastruktur

### Mål

- Nedre Eiker jobber aktivt for å sikre barn og unge en god oppvekst med mulighet til utfoldelse og mestring.

For å sikre barn og unge en god oppvekst er det avsatt areal til ny barnehage på Steinberg.

## 3.5 Forretnings- og næringsområder

### Mål

- Nedre Eiker kommune skal legge til rette for at kompetansekrevene næringer finner det attraktivt å etablere seg i kommunen. Egendekningen av arbeidsplasser skal økes.

Målet om sentrumsutvikling innebærer at handels- og kontorvirksomhet skal konsentreres til områder med sentrumsformål. Unntakene er handel med plass- og arealkrevende som egner dårlig innenfor sentrumsformål, og som det derfor er lagt til rette for på Orkidéhøgda, i Mileområdet og vestre del av Krokstad senterområde (sistnevnte kun plasskrevende handel). Det er avsatt eget arealformålet forretninger for eksisterende dagligvareforetninger utenfor sentrumsformål.

Næringsarealene på plankartet egner seg for virksomheter med behov for et mellomstort areal og lett tilgang til hovedveinettet. For at trafikken fra nye næringsområder/områder med kombinerte formål ikke skal overbelaste overordnet veisystem, må adkomst til overordnet veisystem må avklares i reguleringsplaner. Det er avsatt to nye næringsområder i tilknytning til eksisterende næringsområder i Mileområdet og på Ryghkollen (se konsekvensutredning 1 og 20).

## 3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### Mål

- Nedre Eiker kommune skal legge til rette for økt bruk av miljøvennlig transport.
- Areal og infrastruktur knyttet til vei og jernbane sikres og forbedres.

### 3.6.1 Gange og sykling

Å tilrettelegge for gange og sykling er et viktig verktøy både for å bedre miljøet og styrke folkehelsen. I arealdelen sikres areal til anlegg for gående og syklende gjennom byggegrense. Det er avsatt ny forbindelse for gående og syklende i kraftgaten fra Stenset til Solberg nærsenter.

### 3.6.2 Kollektivtrafikk

Arealer til framtidig dobbeltspor for jernbanen skal avsettes i reguleringsplaner.

Deler av høyspenttraseen mellom Krokstadelva og Vinnes kan være aktuell som trasé for en framtidig bybane. Arealet sikres gjennom bestemmelse om forbud mot byggetiltak under høyspenningsanlegget og bestemmelse om at større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

### 3.6.3 Parkering

Kravene til parkering er justert opp fra kommuneplan 2011-2022.

### 3.6.4 Kommunalteknisk infrastruktur

#### Mål

- Kommunalteknisk infrastruktur bygges ut og fornyes.

Arealer som er i bruk til pumpestasjoner og annen kommunaltekniske anlegg er avsatt med eget arealformål.

## 3.7 Grønnstruktur

### Mål

- Nedre Eiker kommune skal sikre og ivareta kommunes blågrønne struktur med tilhørende verdier.

På plankartet er det avsatt grønnstruktur på begge sider av Drammenselva gjennom hele kommunen. Det avsatt sammenhengende grønnstruktur fra Drammenselva til marka langs flere sidevassdrag.

## 3.8 LNF

### Mål

- Nedre Eiker kommune skal sikre og ivareta kommunes blågrønne struktur med tilhørende verdier.

### 3.8.1 Spredt fritidsbebyggelse

Det er avsatt arealer på plankartet til hyttebygging i utvalgte deler av kommunens skogsområder. Gjeldende bestemmelser er i hovedsak videreført fra kommuneplan 2011-2022.

### 3.8.2 Ubebygde, fradelte tomter

Det er foretatt en gjennomgang av ubebygde, fradelte tomter i LNF med tanke på omdisponering. I plankartet er 11 parseller i LNF omgjort til "LNF - spredt fritidsbebyggelse", og 25 omgjort til "LNF – spredt boligbebyggelse".

Enkelte ubebygde tomter med LNF-formål er omgjort til grønnstruktur der dette har vært mest hensiktsmessig. Begrunnelsen er at arealformålet enten følger av eksisterende reguleringsplan, eller at tomten ligger langs vassdrag med tilhørende hensynssone og byggeforbud.

34 eiendommer er avsatt til LNF-formål for stedbunden næring. Dette gjelder blant andre eiendommene (gbnr 14/233, 14/241,14/253): terrenghellingen og tilgjengeligheten gjør disse mindre egnede for byggetiltak. Det gjelder også Kilen på Steinberg (gbnr. 24/7), som ligger som trafikkareal i eksisterende reguleringsplan og er meget flomutsatt.



## 4. Områdeplaner

Nedre Eiker kommunes planstrategi har vedtatt at det skal utarbeids områdeplan for Mjøndalen og Krokstadelva.

Områdeplanene skal angi helhetlige grep for teknisk og sosial infrastruktur, blågrønn struktur, offentlige rom, bebyggelsens formål, bebyggelsesstruktur, volum og høyde.

Illustrasjon: Nedre Eiker kommune © 2013/14





## 5. Plankart

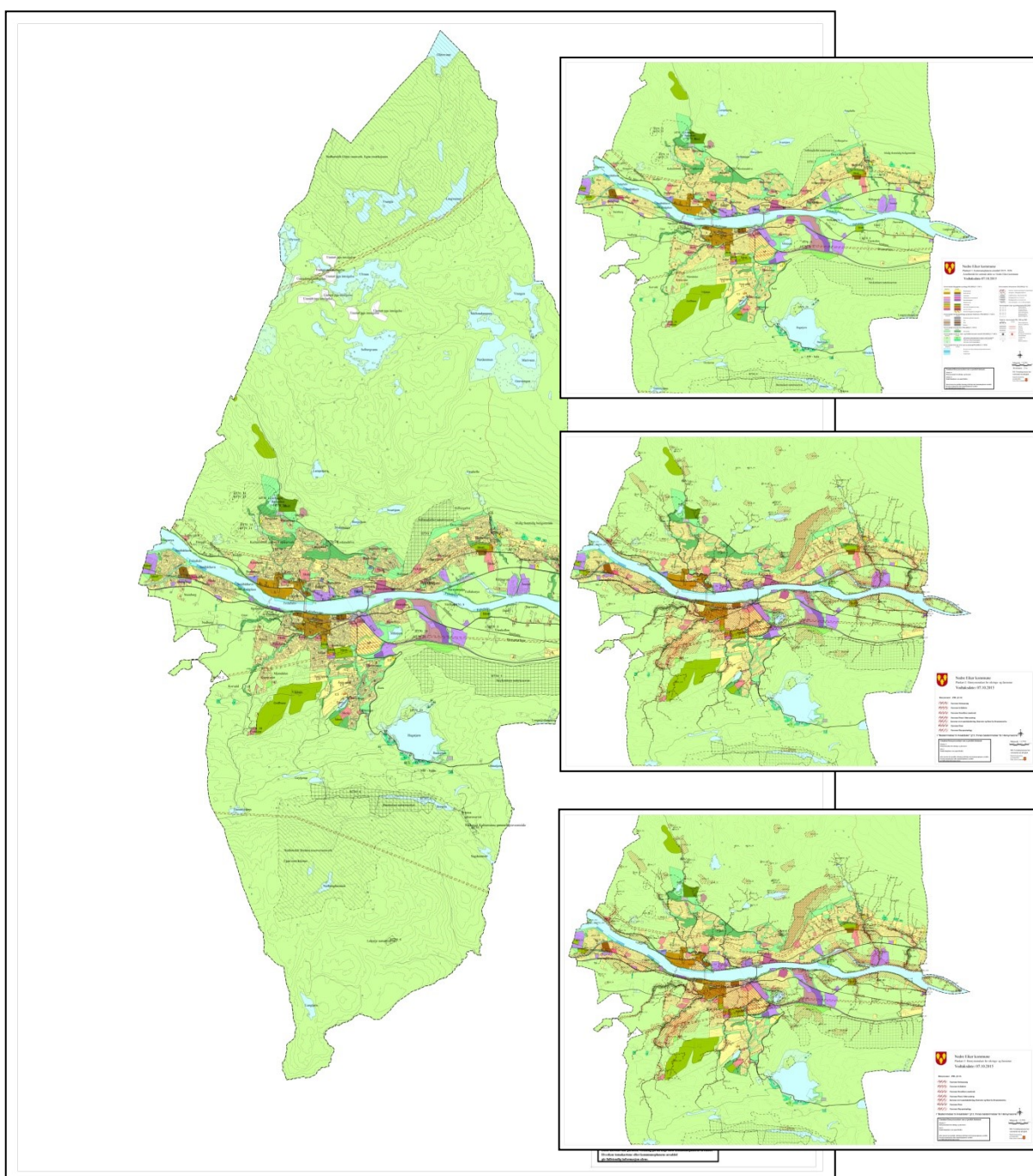
Til arealdelen gjelder følgende juridiske plankart:

- Plankart 1; arealformål for hele Nedre Eiker kommune
- Plankart 2; arealformål for sentrale deler av Nedre Eiker kommune
- Plankart 3; hensynssoner, sikrings- og faresone

- Plankart 4; reguleringsplaner som opprettholdes

Hvert enkelt plankart kan leses individuelt. For en totalvurdering må de fire plankartene ses i sammenheng.

Alle plankartene er tilgjengelige digitalt.



## 6. Bestemmelser og retningslinjer

### § 1 Virkninger av planen

#### §1.1 Planens virkeområde

1. Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Nedre Eiker kommune, som vist på plankart, hensynssonekart og temakart datert 07.10.2015.
2. Følgende temakart er juridisk bindende: Plankart 1 (arealformål for hele kommunen), Plankart 2 (arealformål for sentrale deler av kommunen), Plankart 3 (hensynssoner, sikrings- og faresoner) og Plankart 4 (reguleringsplaner som opprettholdes), alle datert 07.10.2015.

#### §1.2 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner (jf. pbl §§ 1-5 og 12-4)

1. Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen. Når arealformål til samferdsel, teknisk infrastruktur, lekeplasser og grønstruktur ikke fremgår av arealdelen, skal eksisterende reguleringer av slike anlegg gjelde og gå foran arealdelen.
2. Reguleringsplaner innenfor sentrumsavgrensningen, unntatt reguleringsplan for området Solløs (MJ14), og i områder merket "U" gjelder foran kommuneplanens arealdel.
3. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende reguleringsplaner.

### § 2 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn:

1. Lekeareal:
  - a) Småbarnslekeplass:  
Lekeplass hovedsakelig tilpasset barn i aldersgruppen 2-6 år.
  - b) Nærlekeplass:  
Lekeplass hovedsakelig tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år.
  - c) Grendelekeplass:  
Lekeplass tilrettelagt for alle aldersgrupper.
2. Utbyggingsvolum og funksjonskrav:
  - a) Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven § 29-4.
  - b) Enebolig er en frittliggende bygning som er beregnet på én husstand. (Begrep som enebolig i rekke eller sammenbygde eneboliger skal ikke benyttes). Der begrepene bolig, frittliggende bolig eller enebolig er brukt i eldre planer, menes frittliggende enebolig med utleiedel/sekundærleilighet.
  - c) Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet er en frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner og som ikke utgjør mer enn 40 % av hele bygningens BRA.
  - d) Hybelleilighet er en selvstendig boenhet inntil 30 m<sup>2</sup> bruksareal som innehar eget bad, kjøkken og egen inngang.
  - e) Hybel er et værelse som leies ut innenfor en egen boenhet og

- behandles ikke av bygningsmyndighetene.
- f) Tomannsbolig er en frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.
  - g) Kjedehus er en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.
  - h) Rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.
  - i) Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.
  - j) Høyblokk er en bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer.
  - k) Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
3. Vann og grøntarealer:
- a) Overflatevann er nedbør som ikke er blitt infiltrert eller har nådd et vassdrag med jevnlig avrenning.
  - b) Overvann er nedbør og avrenning som er ledet inn i avløpsnett.
  - c) Tilrenningsareal er det samlede areal som leder overflatevann mot et vilkårlig punkt i terrenget.
  - d) Vassdrag er alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring, dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.
- e) Årssikker vannføring er vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.
  - f) Høyeste vanlige flomstand er vannstand ved den høyeste flom som erfaringsmessig kan påregnes i gjennomsnitt hvert tiende år.
  - g) Grønnstruktur er nettverket av grønne områder i tettsteder.
  - h) Blågrønn struktur er grønnstruktur samt vann og vassdrag.
  - i) Grønn overflatefaktor (GOF) er en beregning av graden av "grønne" overflater i byggeprosjekter, der tette flater gir 0 (laveste poeng), mens vegeterte flater gir 1,0 (høyeste poeng), se vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer om beregning av grad av GOF.
4. Samferdsel:
- a) Vei er offentlig eller privat vei, gate eller plass som er åpen for alminnelig ferdsel.
  - b) Gang- og sykkelvei er vei som ved offentlig trafikkskilt er bestemt for gående, syklende eller kombinert gang- og sykkeltrafikk. Veien er fysisk skilt fra annen vei med gressplen, grøft, gjerde, kantstein eller på annen måte.
  - c) Fortau er anlegg for gående som er skilt fra kjørebane med kantstein.
5. Næring:
- a) Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.

- b) Arealkrevende handel er handel med hvitevarer, brunevarer, møbler, større varer som krever annen fraktmåte enn kollektiv hjemtransport, samt virksomheter med krav til særlig stort leieareal over 1.200 m<sup>2</sup>.

### § 3 Formålet med planen

1. Kommuneplanens arealdel skal sikre et utbyggingsmønster som begrenser det totale transportbehovet, og som kan betjenes med en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport.
2. Kommuneplanens arealdel skal sikre og videreutvikle tilstrekkelige arealer for boligbygging, næringsutvikling, blågrønn struktur og teknisk og sosial infrastruktur.
3. Hensynet til folkehelse, universell utforming, estetisk utforming av omgivelsene og barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

### § 4 Plankrav

#### §4.1 Krav til reguleringsplan (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

1. I områder avsatt til byggeformål skal det ikke settes i verk tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) før området inngår i en reguleringsplan.
2. Innenfor området avgrenset med hensynssone H-810, vest for Nybruveien, stilles det krav om felles planlegging før gjennomføring av tiltak.

#### §4.2 Presisering av plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1)

Kommunen kan fravike plankravet for tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m), når følgende kriterier er oppfylt:

- a) Tiltaket ivaretar bestemmelser og retningslinjer i denne planen.
- b) Bygge høyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk.
- c) Forholdet til annet lovverk er ivaretatt.
- d) Tiltaket har ikke vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold, overvannshåndtering/flom, trafikkavvikling, adkomstforhold, muligheten til utvidelse av jernbanen, lekeplasser/uteareal eller for teknisk infrastruktur, og tiltaket medfører ikke vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og luftforurensning.
- e) Plankravet skal ikke fravikes ved opprettelse av grunneiendom som medfører tomter under 400 m<sup>2</sup> innenfor områder for boligbebyggelse.
- f) Utvikling av næring utenfor sentrumsavgrensningen kan tillates når tiltaket er mindre og i tråd med eksisterende bruk.
- g) Plankravet kan fravikes for prosjekter som dekker hele kvartaler innenfor sentrumsformål i Mjøndalen.

*Retningslinje:*

*Til f): Ved vurdering av hvilke tiltak som betraktes som "mindre" skal omfanget av det omsøkte tiltaket sammenlignes med omfanget av eksisterende bebyggelse og/eller omfanget av eksisterende næringsaktivitet.*

### § 5 Krav til nærmere angitte løsninger for vei, overvannshåndtering, flomveier og fjernvarme.

#### §5.1 Vei/gate (jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 5)

1. Ved regulering av vei skal det legges til rette for og avsettes areal til



opparbeidelse av gang- og sykkelvei. Barn og unge skal sikres trafiksikker skolevei.

2. Ved utbygging av nye boligområder skal det legges til rette for anlegg av fellesatkomster til kommunal eller fylkeskommunal samlevei eller hovedvei, med unntak av fylkesvei 283.
3. Opparbeidelse av gaterom og trafikkareal skal skje i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunale norm.

### §5.2 **Overvannshåndtering og flomveier (jf. pbl § 11-9 nr. 3)**

1. Ved plan- og byggesaksbehandlingen skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.
2. Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent (gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier eller på annen måte utnyttes som ressurs) slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrengingsevne utnyttes.
3. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
4. Ved tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på inntilliggende naboeiendommer ved eventuell endring av vannveier.

*Retningslinje:*

*Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelselement i utearealer.*

### §5.3 **Fjernvarme (jf. pbl § 11-9 nr. 3)**

1. Ved etablering av nytt fjernvarmeanlegg skal hensyn til vegetasjon, gateutforming og parkanlegg dokumenteres.

### § 6 **Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)**

1. For nye byggetiltak må vei - og gateanlegg, parkering, vann og avløp, være opparbeidet før det kan gis tillatelse til tiltak. Uteoppholdsareal og lekeområder skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom boliger tas i bruk mellom 1.10 og 1.5, skal arbeidene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende sommer og ikke senere enn 1.7.
2. Kommunen kan gi tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) på vilkår av at arbeidene for vei, vann og avløp som nevnt i plan- og bygningsloven § 18-1 blir utført før tiltaket ferdigstilles. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.
3. Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss ved Strykåsen tillates tatt i bruk, må adkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss på E134, være ferdigstilt.
4. Før utbygging av boligområdene U2 og U3 kan igangsettes skal ny hovedatkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjernveien være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen.

Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.

## § 7 Rammebestemmelser og funksjonskrav

### §7.1 Byggegrenser (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Følgende gjelder som føringer ved utarbeidelse av reguleringsplaner:
  - a) Det tillates ikke nybygg nærmere senterlinje enn 5 m for veier angitt som framtidig gang/sykkelvei.
2. Innenfor sentrumsavgrensningen gjelder følgende:
  - a) Det tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 30 m fra senterlinje.
  - b) Det tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.

### §7.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5, pbl § 11-11 nr. 5)

1. Innenfor følgende byggegrenser tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-4 og 20-5 med mindre annen avstand er fastsatt i reguleringsplan. Forbudet gjelder også landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruk.

#### Innenfor byggeområder:

- a) Langs Drammenselva: 4 m fra formålsgrense mot grønnstruktur/LNF og ikke nærmere enn 20 m fra vannkant
- b) Langs bekker: 20 m

#### Innenfor LNF-områder:

- c) Langs Drammenselva: 50 m
- d) Langs innsjøer og tjern: 100 m
- e) Langs bekker innenfor markagrensa nord for Krokstadelva og Solbergelva: 75 m
- f) Langs øvrige bekker: 50 m

2. Innenfor byggegrensene skal arealer ikke avdekkes eller overflatebehandles slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.
3. Eksisterende vegetasjonsbelter innenfor byggegrensene skal bevares etter vannressursloven § 11. Nødvendig skjøtsel kan utføres, dersom det ikke kommer i konflikt med biologisk mangfold. Snauhogst er forbudt.
4. Byggegrensene kan fravikes gjennom regulering. I reguleringsplaner skal byggegrensene angitt over være førende.
5. Innenfor byggegrensene gjelder følgende for LNF-arealer:
  - a) Eksisterende fritidsbebyggelse og boligbebyggelse kan utvides etter bestemmelser i §§11.2 - §11.3. Utvidelse av eksisterende bebyggelse skal vende vekk fra vann/vassdrag.
  - b) Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av gang- og sykkelveier, turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til kantvegetasjon, viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.

#### *Retningslinjer:*

*Det bør vises varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring innenfor angitte byggegrense. Det knytter seg ofte spesielle interesser til disse områdene, som biotop for planter- og dyreliv.*

*Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.*

### §7.3 Lekeareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Lekeareal bør ha en størrelse og plassering som ivaretar intensjonene i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08.
2. Lekeareal skal opparbeides som kravene nevnt i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer, tabell 1.
3. Lekearealer skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende statlige forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
4. Gjennomsnittlig terrenghelling skal ikke være brattere enn 1:4. Dette gjelder ikke for akebakker.
5. Lekearealene skal ha en gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen. Dokumentasjon på anvendeligheten av arealet skal foreligge før byggetillatelse kan gis.
6. Kommunen kan samtykke i at det i stedet for lekeplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende m<sup>2</sup> lekeplass til kommunen, for bygging av offentlig lekeplass i gangavstand fra boligene som ivaretar intensjonene i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

#### *Retningslinjer:*

*Ved offentlig overtakelse skal det i overtakelsesavtale sikres skjøtselsplikt på min. 3 år.*

*Frikjøp av lekeplass er hovedsakelig ment å kunne vurderes innenfor sentrumsformål/sentrumsområdet som et mål i å oppnå fortetting med god kvalitet på lekeplasser.*

*Frikjøp av småbarnslekeplass er en løsning som kun kan vurderes unntaksvis der opparbeidelse på egen grunn medfører vanskelige eller uheldige løsninger.*

*Frikjøp av areal til nær- og grendelekeplass kan vurderes i de fleste tilfeller, slik at det legges til rette for bygging av større sentrale lekeplasser av høy kvalitet.*

*Frikjøpsordningen skal ikke tas i bruk før det er vedtatt rammer for bruk av fondet.*

### §7.4 Uteoppholdsareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Arealkrav per boenhet:
  - a) Småhus, eneboliger, to -, tre - og firemannsboliger, kjedehus, rekkehus og sekundærleiligheter:  
MUA= min. 50 m<sup>2</sup>.
  - b) Lavblokk, høyblokk og terrassert bebyggelse:  
MUA = min. 20 m<sup>2</sup>, hvorav min. 10 m<sup>2</sup> til privat uteoppholdsareal.
2. Delvis innglasset veranda/balkong og lignende regnes som uteoppholdsareal.
3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
4. Uteoppholdsarealene skal ha en gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen. Dokumentasjon på anvendeligheten av arealet skal foreligge før byggetillatelse kan gis.

### §7.5 Skoler og idrettshaller (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Skoleanlegg og idrettshaller skal tilrettelegges som lokale møteplasser for kultur-, idretts- og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.



## §7.6 Skilt- og reklame (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Fra det tidspunkt Nedre Eiker kommune har godkjent egen norm for skilt- og reklame skal denne legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

## §7.7 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Biloppstillingsplasser skal være som kravene nevnt i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer, tabell 2 og 3.
2. Oppstillingsplasser skal utformes i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunale norm.
3. Parkeringsdekning skal opparbeides på egen grunn.
4. For byggverk med krav om universell utforming skal minst 5 % av plassene (minimum 1 plass totalt) være tilpasset forflytningshemmede. Kravet kan reduseres ved at utbygger dokumenterer redusert behov.
5. Parkeringsareal skal fysisk skilles fra tilstøtende trafikkareal.
6. For lav-/høyblokk og terrassert bebyggelse skal parkering anlegges i kjeller/under grunnplan, eller unntaksvis i bygg dersom særlige grunner taler for det. Kommunen kan vurdere unntak fra dette kravet for:
  - a) Byggeprosjekt som er forholdsvis lite og hvor hele p-krav kan løses på overflate.
  - b) Byggeprosjekt hvor store deler av tomte er bebygd og eksisterende bebyggelse gjør bygging av parkeringskjeller uhensiktsmessig.
7. I lav-/høyblokk og terrassert bebyggelse skal hver boenhet ha minst en tilhørende biloppstillingsplass.

Oppstillingsplassen skal opparbeides og selges som en del av boenheten og skal følge boenheten ved et evt.

videresalg. Øvrige

biloppstillingsplasser skal være fellesareal.

8. For handel, næring og privat og offentlig tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler. Kravet kan reduseres mot at utbygger dokumenterer redusert behov.

*Retningslinjer:*

*Innenfor sentrumsformål bør minimum 0,2 av*

*biloppstillingsplassene pr. boenhet avsettes til gjesteparkering.*

*Parkeringsnormen kommer til anvendelse fra det tidspunkt den er godkjent av Nedre Eiker kommune.*

## § 8 Miljøkvalitet, natur, landskap, grønnstruktur og estetikk

### §8.1 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/12 for behandling av støy i arealplanleggingen skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.
2. Innenfor sentrumsavgrænsingen, jfr. bestemmelsesgrense vist på plankart 1 og 2, kan det vurderes å tillate avvik fra støygrensene under forutsetning av at vilkår gitt i punkt 3.2.3 i retningslinje T-1442/12 blir oppfylt.
3. Søknad om støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Beplantning kan inngå som skjerming av støydempende tiltak.

## §8.2 Miljø og energi (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m<sup>2</sup> BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Nedre Eiker kommune.

*Retningslinje:*

*Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.*

## §8.3 Tettstedsutforming, landskapstilpasning og estetikk (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal lokaliseres slik at stier/snarveier og landskaps- og vegetasjonselementer sikres i arealplan. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.
2. Grønnstruktur med korridorer skal sikres i arealplan. Det skal tas hensyn til overordnet grønnstruktur, spesielt hovedstier og tråkk til/fra marka og langs vassdrag.
3. Ved ny bebyggelse skal eksisterende terreng i størst mulig grad bevares, og vegetasjon skal tas hensyn til.
4. For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), c) og i) innenfor sentrumsformål X og Y og for bygg og anlegg i byggeområder som er tilgjengelige for allment bruk, skal det stilles særskilt høye krav til arkitektonisk og estetisk kvalitet.
5. Ved søknader om utbygging av næringsbebyggelse og kombinerte bebyggelses- og anleggsformål skal situasjonsplan tydelig vise

skjermingsarealer og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot vei. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkareal, utelagringsplass med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v. Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis (jf. pbl § 25-8).

*Retningslinjer:*

*Verneverdig industribebyggelse bør i størst mulig grad bevares.*

*Det bør etableres grønnstruktur på nye arealer for næringsbebyggelse og kombinerte bebyggelses- og anleggsformål, særlig i randsoner mot annet formål.*

*Sammenhengende bygningsmiljø bør gis en helhetlig utførelse når det gjelder hovedform, farge og materialbruk.*

## §8.4 Kabler og ledninger (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesoner skal legges i grunnen.

## §8.5 Bevaring av bygninger og kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

1. Bygninger, anlegg og landskap som ligger innenfor områder som er registrert som nasjonalt verdifulle kulturlandskap eller er beskrevet i vernelisten i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, skal bevares og istandsettes etter antikvariske retningslinjer.
2. Den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og

kulturmiljøer skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen fra det tidspunkt den er endelig vedtatt av Nedre Eiker kommune.

### §8.6 Sikkerhet mot kvikkleireskred (jf. § 11-9 nr. 6)

1. Ved bygge-, anleggs- og konstruksjonstiltak/arbeid skal den til enhver tid gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred fra Norges Vassdrags- og energidirektorat legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

### §8.7 Naturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. All utfylling i tjern, elver og bekker er forbudt med mindre det blir gitt særskilt tillatelse.
2. Våtmarksarealer skal ikke dreneres eller fylles opp.
3. Bekker skal ikke lukkes med mindre annet følger av reguleringsplan.

## § 9 Bebyggelse og anlegg

### §9.1 Boligbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Innenfor formålet boligbebyggelse, tillates det boliger med tilhørende anlegg. Utvidelse/ombygging av eksisterende næringsvirksomhet/tjenesteyting kan kun tillates hvis det ikke medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene. Dagligvarehandel og barnehager i boligområder tillates etablert ved særskilt regulering.
2. Følgende presiseringer gjelder utenfor sentrumsavgrensningen:
  - a) Innenfor tomter med eksisterende boliger i uregulerte områder tillates

det etablert inntil to boenheter i samme bygg.

- b) På ubebygde tomter i uregulerte områder tillates etablering av én enebolig eller én enebolig med utleiedel/sekundærleilighet.
  - c) I områder merket "U2" skal det være variert boligbebyggelse. Alle boligfelter som bygges ut skal inneholde en andel tomter for eneboliger eller eneboliger med utleiedel/sekundærleilighet. Andelen fastsettes nærmere i reguleringsplan for det enkelte boligfeltet.
  - d) I områder merket "U3" skal det være variert boligbebyggelse.
3. Grad av utnyttelse:
    - a) I områdene merket "A" skal ikke grad av utnyttelse overstige 35 % BYA. Kommuneplanens arealdel overstyrer reguleringsbestemmelsene vedrørende grad av utnytting, med mindre annet er fastsatt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan, vedtatt etter 01.01.1999.
    - b) I regulerte områder merket "B" gjelder utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan.
    - c) I uregulerte områder merket "B" skal ikke grad av utnytting overstige 40 % BYA.
    - d) I områder merket "U1" gjelder utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan.
    - e) I områder merket "U2" skal grad av utnyttelse ikke overstige 35 % BYA.
    - f) I områder merket "U3" skal grad av utnyttelse fastsettes i reguleringsplan.
  4. For boligområder skal grønn overflatefaktor (GOF) være minst 0,5.
  5. Garasjer:
    - a) Garasjer skal utformes slik at de fremstår som underordnet og tilpasset hovedhusets form og utseende.



- b) Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, gang- og sykkelvei eller fortau, må avstanden fra garasje til vei være min. 5 m slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten.
- c) Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, gang- og sykkelvei eller fortau må avstanden fra garasje til vei være min. 2 m for snøopplag ved brøyting av veien.

*Retningslinjer:*

*Innenfor sentrumsavgrensingen tillates økt arealutnyttelse for sammenhengende bebyggelse ved regulering.*

*Biloppstillingsplass skal tas med i BYA-beregning. Som standard regnes da 18 m<sup>2</sup> som tilstrekkelig per biloppstillingsplass. Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset må likevel fremtidig plassering være mulig.*

*Ved eventuell dispensasjon fra punkt **Feil! Fant ikke referanse-kilden.**-2.b)b) skal det legges vekt på følgende forhold:*

- eksisterende boligstruktur/-type og tetthet i området,
- nåværende trafikk situasjon i området,
- tilgang til grøntarealer og lekeplasser,
- tilgjengelighet til kollektivtransport og anlegg for gående og syklende.

## §9.2 Sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

Krav til utforming av bebyggelse og omgivelseskvalitet:

1. Bygningens aktivitetsareal og hovedatkomst skal orienteres mot gate. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt.

2. Det tillates ikke mer enn 30 % vindusfoliering, inklusiv delvis siktforhindrende foliering. Næringer som har krav om personvern hensyn unntas.
3. Bygg tillates oppført inntil eiendomsgrense.
4. Det tillates ikke oppføring av letthaller.
5. Det tillates etablering og utvidelse av kjøpesentra.
6. Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor områder for sentrumsformål. Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom sprang i lange fasader, innhakk, tilbaketrekninger i bygningsvolum og ved oppdeling av fasader ved hjelp av materialbruk.
7. Det tillates kun næringsvirksomhet som ikke medfører vesentlig sjenanse i form av lukt, støy og støv eller fare for omgivelsene.
8. Utbygger skal dokumentere virkningen på sol-/lysforhold i omkringliggende gater.
9. Boliger tillates på grunnplan/1. etasje dersom de enkelt kan gjøres om til forretnings-/næringsarealer dvs. minimum romhøyde på 3 m, høyde fra gulv i første etasje til gulv i andre etasje på minimum 4,5 m og at deler av konstruksjonen, som skillevegger o.l., lett kan rives. Kravene kan fravikes ved regulering av hele kvartal i sentrumsformål merket "Y" der boligformål er dominerende.
10. Sentrumsformål merket "X" på plankartet skal bebygges med minimum 70 % BYA. Det tillates bygg oppført i en høyde av 15 m (f.eks. 4 etasjer), med en tilbaketrukket toppetasje (mot gate) med maksimal høyde på gesims på 18 m og møne 20 m. Minimum byggehøyde skal være 3

m lavere enn maksimumshøyde for gesims. Grunnplanet/1. etasje skal være forbeholdt publikumsrettet aktivitet. Boliger tillates på grunnplan kun hvis de ikke er vendt mot gate. Ny bebyggelse skal ha grønne tak.

11. Sentrumsformål merket "Y" på plankartet skal bebygges med minimum 50 % BYA. Det tillates bygg oppført i en høyde av 12 m (f.eks. 3 etasjer), med en tilbaketrukket toppetasje (mot gate) med maksimal høyde på gesims på 15 m og møne 18 m. Minimum byggehøyde skal være 3 m lavere enn maksimumshøyde for gesims. Kravene til minimumshøyde kan reduseres til 9 m ved regulering av hele kvartal der boligformål er dominerende. Ved små utbedringer/utvidelser av eksisterende boliger som er bygd før 2007 gjelder ikke minimumsgrensene for BYA.

*Retningslinjer:*

*Grønn overflatefaktor (GOF) bør være minst 0,6.*

*Til punkt 11): Planen skal ikke være til hinder for at eksisterende eldre boliger kan få en kvalitetsheving.*

### §9.3 Forretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Innenfor areal merket "D" tillates dagligvarehandel og offentlig og privat tjenesteyting.
2. Innenfor areal merket "P" tillates forretninger for plasskrevende varer. Det tillates etablert bevertningssteder i tilknytning til forretningsarealene.

### §9.4 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-10 nr. 3)

1. Innenfor byggeområdet tillates bygg med særskilt angitt offentlig eller privat tjenesteyting.
2. Areal skal bebygges med minimum 30 % BYA. Kravet kan fravikes for virksomheter som kan dokumentere at de har behov for store uteareal (f.eks. barnehager og skoler).

### §9.5 Råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

Det kan ikke finne sted masseuttak før området inngår i godkjent reguleringsplan. Ferdig utvunnete masser kan tas ut uten reguleringsplan.

*Retningslinjer:*

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

### §9.6 Næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Det tillates industri og håndverks- og lagervirksomheter, samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter.
2. Det tillates ikke nye handelsetableringer.
3. Forretningsvirksomhet tilknyttet egenproduksjon eller lignende tillates.

### §9.7 Idrettsanlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner og -haller med tilhørende nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner, herunder parkeringsplasser.

2. Det tillates nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur, herunder flomvern og anlegg for overvannshåndtering.

### §9.8 Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor byggeområder for andre typer bebyggelse og anlegg tillates energi-, vann-, avløps- og øvrige kommunaltekniske anlegg.

### §9.9 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/næring/tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/næring/tjenesteyting merket "S" tillates etablering og utvidelse av håndverksvirksomhet og tjenesteyting. Det tillates mindre forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift. Tiltak på eksisterende boliger tillates. Etablering av nye boenheter skal avgjøres gjennom reguleringsplan.

### §9.10 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning/næring/tjenesteyting (jf. §11-9 nr. 5)

1. Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning /næring/tjenesteyting innenfor sentrumsavgrensningen tillates forretninger, industri, og håndverks- og lagervirksomheter samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter. I tillegg tillates offentlig og privat tjenesteyting og kjøpesentra.

### §9.11 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning/næring (jf. §11-9 nr. 5)

1. Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning /næring merket "M" tillates industri, og håndverks- og lagervirksomheter, forretningsvirksomhet tilknyttet egenproduksjon eller lignende, handel med plasskrevende varer, arealkrevende handel samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter.

### §9.12 Grav- og urnelunder (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Før nye områder kan tas i bruk til grav- og urnelunder, skal det foreligge en godkjent reguleringsplan.

## § 10 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Områder avsatt til grønnstruktur skal utvikles og tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, møteplasser, lek og fysisk aktivitet for allmennheten.
2. Området skal skjøttes etter områdets karakter og funksjon.
3. Parkering tilpasset områdes bruk kan tillates.
4. Det tillates etablering av anlegg og konstruksjoner tilknyttet flomvern.
5. Det tillates nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur såfremt de ikke kommer i konflikt med barns lekeareal.



## § 11 Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF)

### §11.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (jf. pbl § 11-11 nr. 1)

1. Det tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytting til stedbunden næring.
2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygg.

### §11.2 LNF- areal hvor eksisterende spredt boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr. 2)

1. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterende boligbebyggelse kan tillates, men etablering av nye enheter er ikke tillatt.
2. Grad av utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA eller 300 m<sup>2</sup> BYA.
3. For garasjestørrrelse gjelder arealplanens § 9.1 nr. 5. Biloppstillingsplasser skal være som kravene nevnt i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer, tabell 2.
4. Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates på samme vilkår som gitt i §11.33-7.

### §11.3 LNF-areal hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 2)

1. Tomtestørrrelsen skal være maksimum 1000 m<sup>2</sup>.
2. I områder merket "G" på arealkartet tillates etablering av én fritidsbolig på hver eksisterende eiendom.

3. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming.
4. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæringer og fyllinger være tilnærmet lik.
5. Det tillates ikke gjerder rundt fritidsbebyggelse.
6. Nybygg og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan skje på følgende vilkår:
  - a) Bebygd areal (BYA), inkl. boder/anneks tillates inntil 80 m<sup>2</sup> ekskl. parkering/trafikkareal.
  - b) Markterrasse inntil 30 m<sup>2</sup> og inntil ½ m over bakken kan tillates.
  - c) Mønehøyden skal ikke overskride 4,8 m, mens mønehøyde på uthus/anneks ikke skal overskride 3,8 m.
  - d) Tiltak må ikke komme i konflikt med etablerte stier eller løyper. Det skal tas hensyn til biologisk mangfold og omkringliggende landskap.
7. Ytterkant av ubebygd del av tomt skal ikke privatiseres. Flaggstenger eller andre installasjoner tillates oppført i umiddelbar nærhet av hytta, maks. 5 m.

## § 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

### §12.1 Småbåthavn (jf. §§ 11-9 nr. 1 og § 11-11 nr. 4)

I områdene avsatt til småbåthavn tillates brygger for småbåter.

## § 13 Bestemmelser til hensynssoner

### §13.1 Hensynssone H110 - nedbørsfelt rundt drikkevann (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

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

### §13.2 Hensynssone H310-1-48 steinsprang (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

I områder utsatt for steinsprang markert med "H310\_1-48", se Plankart 3, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og byggetiltak nærmere utredning/undersøkelse av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

### §13.3 Hensynssone H310\_-49-55 kvikkleire (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

1. I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger markert med "H310\_49-55", se Plankart 3 og tabell 5 i vedlegg 1 til retningslinjer og bestemmelser, er det et generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, energibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet i forhold til skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan

og ved søknad om byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise om sikringstiltak.

2. Før byggetillatelse kan gis for bygge- og anleggstiltak, skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

*Retningslinje:*

*I alle områder under marin grense og spesielt i tilknytning til faresonenes randområde kan kommunen kreve dokumentasjon på at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot skred og utglidninger i utbyggingsområdet og/eller andre områder.*

### §13.4 Hensynssone H320\_1-70 overvannshåndtering, flomveier og erosjon (jf. § 11-8 bokstav a)

1. I områder som omfatter flomveier og erosjonsfare, markert "H\_320\_1-70", se Plankart 3, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til overvannshåndtering. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.
2. Det tillates ikke nybygg med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

### **§13.5 Hensynssone H\_320\_1-125 – områder utsatt for flom fra sidevassdrag (jf. pbl § 11-8 bokstav a)**

I områder utsatt for flom fra sidevassdrag, markert "H\_320\_1-125", se Plankart 3, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til flomproblematikk. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

### **§13.6 Hensynssone H\_320\_126-217 – flom fra Drammenselva (jf. pbl § 11-8 bokstav a)**

1. Bebyggelse i flomutsatte områder fra Drammenselva, markert "H\_320\_126-217", se Plankart 3, skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200-årsflommen", jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10). For flomutsatte arealer tillates det ikke nye bygg under kotehøyde angitt i tabell 4 i vedlegg til bestemmelser og retningslinjer. Tabellen tar utgangspunkt i beregnet 200-årsflom, jf. "NVEs Flomsonekart, 2005, prosjekt Drammen".

2. Garasjer, lagerskur, uthus og liknende skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "20-årsflom", jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10). Se tabell 4 i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer om kotehøyder.

### **§13.7 Hensynssone H370\_1-7– høyspent kraftlinje over 50 KV (jf. pbl § 11-8 bokstav a)**

Ved søknad om søknadspliktige terrenginngrep i høyspentsonen må det foreligge uttalelse fra ledningseier.

### **§13.8 Hensynssone H570\_1-29 bevaring kulturmiljø (jf. pbl § 11-8 bokstav c)**

1. For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning før vedtak om tillatelse til tiltak kan gis.
2. Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes regional kulturminneforvaltning for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml § 25.

## 6.1 Vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer

Tabell 1:

Lekeareal for boligbebyggelse			
Type lekeareal	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Grendelekeplass
Ant. Boenheter	4 - 40	41 - 150	151 - 400
Krav til utforming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forholdet mellom lengde og bredde bør ikke overstige 1:2.</li> <li>• Skal ha funksjon som sosial møteplass i nærområdet.</li> <li>• Lekeplassen skal forsynes med lekeapparater tilpasset målgruppen, slik som sandkasser, husker og øvrige småbarnsapparater, samt sittemuligheter for voksne.</li> <li>• Plasseringen skal skje innenfor planområdet, med mindre det foreligger en frikjøpsavtale jf. § 7.3 nr. 6.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lekeplassen skal ikke være mindre enn 10 m på det smaleste.</li> <li>• Naturlig terreng skal beholdes på min. 1/3 av arealet.</li> <li>• Kan tilrettelegges for skating, sykkel, e.l.</li> <li>• Lekeplassen skal forsynes med lekeapparater tilpasset målgruppen, samt husker og sittemuligheter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minst 1 daa skal opparbeides med leke- og treningsstativer.</li> <li>• Skal være plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter til alle årstider.</li> <li>• Det skal opparbeides utemøblering (bord, benker, grill og lignende).</li> </ul>



**Tabell 2:**

Spesifisering av parkeringskrav for boliger				
Boligtype	Oppstillingsplasser			
	Sykkel	Bil		
	Alle områder	X	Y	A, B, U og LNF – spredt boligbebyggelse
< 30 m <sup>2</sup>	1	1	1	1
< 55 m <sup>2</sup>	1	1,5	1,5	2
55 - 100 m <sup>2</sup>	2*	1,75	2	2
> 100 m <sup>2</sup>	2*	2	2	2

Kravet for oppstillingsplasser gjelder pr. boenhet, og omfatter også besøkparkering. Eneboliger er unntatt kravene til sykkel.

\* Disse kravene kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

**Tabell 3:**

Spesifisering av parkeringskrav for forretning, kontor, industri og lager, pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal		
Arealkategori	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
Kontor	3,*	2
Forretning	3*	2*
Kjøpesenter	3*	1,5*
Industri	1,5*	1,3
Lager	1*	1
Offentlig og privat tjenesteyting	3*	2*
Hotell/ overnatting	2*	1,5
Beverting	3*	2*

\* Disse kravene kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

**Tabell 4:**  
**Sikkerhetssoner – flomsikring for 200- årsflom:**

Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.
20	3,5	29	4,5	47	5,1	63	5,2
21	3,7	33	4,5	48	5,1	65	5,3
22	3,8	34	4,5	50	5,1	68	5,3
23	3,8	35	4,4	53	5,2	70	5,3
24	3,8	36	4,7	54	5,2	74	5,3
25	3,9	37	4,7	56	5,1	76	5,3
26	4,0	38	4,9	59	5,2	78	5,4
27	4,4	44	5,0	60	5,2	80	5,4
28	4,4	46	5,0	62	5,2		

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

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

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

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

**Tabell 5:**

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

ID	Faressonene	Skredfare-klasse	Skredkonsekvensklasse	Skredrisiko-klasse
486	Korsgården	Høy	Meget alvorlig	5
487	Killingrud	Lav	Alvorlig	3
488	Ulverud	Lav	Meget alvorlig	3
489	Daler	Middels	Alvorlig	3
666	Vinnes	Lav	Alvorlig	2
667	Narverud	Lav	Alvorlig	3
668	Solbergelva	Lav	Alvorlig	3

Se NGIs konsekvenskart for Nedre Eiker kommune av 07.06.2005, eller sist oppdaterte utgave av NGIs konsekvenskart for Nedre Eiker kommune.

**Forklaring:**

**Skredfareklasse** er evaluert på grunnlag av topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier.

**Skredkonsekvensklasse** er basert på graden av menneskelig aktivitet i sonen; antall personer, bebyggelse, veier, toglinjer m.m.

**Skredrisikoklasse** er skredfareklasse ganget med skredkonsekvensklasse.

## 6.2 Vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer

### Hva er grønn overflatefaktor?

Grønn overflatefaktor (GOF) er en regnemodell som beskriver forholdet mellom økologisk effektiv overflate og totalt tomteareal. GOF er et arbeidsverktøy som skal sikre at miljømessige mål oppnås ved utbygging, ved at utbygger må kompensere for tap av grønne arealer og permeable flater.

$$GOF = \frac{\text{Økologisk effektiv overflate}}{\text{Totalt tomteareal}}$$

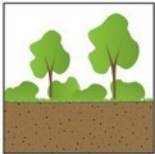

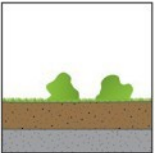

Modellen bygger på et poengsystem fra 0,0 til 1,0, der 1,0 er høyeste verdi. Tette, ugjennomtrengelige flater får laveste verdi. Vann, vegetasjon og permeable flater får høyeste verdi. Verdien på de ulike flatene, delt på det totale tomtearealet, gir den grønne overflatefaktoren.

Alle potensielle grønne overflater, også vertikale overflater skal medregnes i den grønne overflatefaktoren.

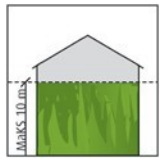
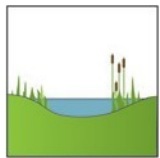
Metoden tar høyde for vegetasjonsvolum, slik at arealer med trær og store busker får en høyere verdi enn rene gressarealer.

### Beregningsgrunnlag

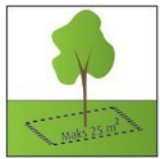
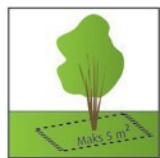
#### Delfaktorer for grønne flater

1,0		<u>Overflater med vegetasjon, forbundet med jord</u> Vegetasjon som vokser i jord og med kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet.
0,7		<u>Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord &lt; 80 cm</u> Overflate med vegetasjon som vokser i jord, men som ikke har kontakt med jord under. Har mer enn 80 cm dybde med vekstjord. For eksempel grøntområde på et garasjeanlegg.
0,5		<u>Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord &gt; 80 cm</u> Tilsvarende over, men med jordtykkelse mellom 20-80 cm.
0,7		<u>Grønne tak</u> Ekstensive og intensive grønne tak.


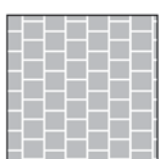
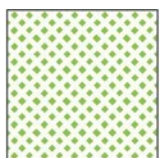


0,5		<u>Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter</u> Overflaten regnes for den del av veggen, opp til maksimalt 10 meters høyde, som forventes å være dekket innen 5 år
1,0		<u>Åpent vann, dammer eller kanaler</u> Overflaten forventes å være under vann i minst 6 mnd pr år.

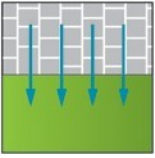
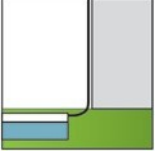
#### Tilleggsfaktorer for grønne flater

0,4		<u>Trær med stammeomfang 35 cm eller større</u> Faktoren regnes for en overflate på maksimalt 25 m <sup>2</sup> overflate/tre
0,2		<u>Solitærbusker / flerstammede trær høyere enn 3 m</u> Faktoren regnes for en overflate på maksimalt 5 m <sup>2</sup> overflate/tre.

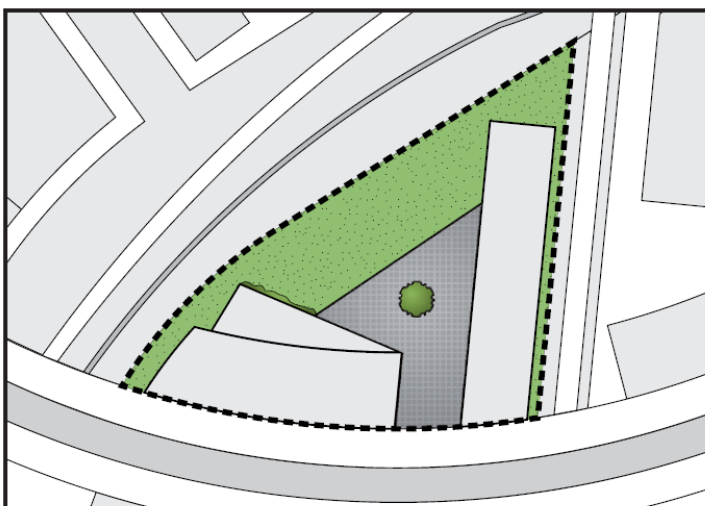
#### Delfaktorer for harde flater

0,0		<u>Forseglede overflater</u> Overflater som ikke er permeable for luft og vann, og som ikke har vekstmuligheter på overflaten. For eksempel betong, asfalt, og andre tette flater.
0,3		<u>Delvis forseglede overflater</u> Overflater som er permeable for luft og vann, men hvor det ikke kan vokse vegetasjon. For eksempel marktegl, beleggingstein med permeable fuger, brostein med permeable fuger og drenerende grusdekker.
0,5		<u>Semi-permeable overflater</u> Overflater med større permeabilitet enn over, som sørger for infiltrasjon og muliggjør plantedekke. For eksempel gressarmering av betong eller brostein.

### Tilleggsfaktorer for harde flater

0,1	 The diagram shows a cross-section of a paved surface (grey) with four blue arrows pointing downwards through a green vegetated area below. This illustrates the concept of directing runoff from impermeable surfaces into permeable green spaces for infiltration.	<p><u>Avrenning av tette flater til grøntområder</u></p> <p>Tette overflater med avrenning til grønne, permeable områder for infiltrasjon. Faktoren beregnes for den overflaten som vannet renner av, men høyest det antall kvadratmeter som vegetasjonsflaten omfatter.</p>
0,2	 The diagram shows a cross-section of a building (grey) with a blue reservoir (dam or tank) on the ground level. A blue arrow indicates rainwater being collected into the reservoir. This illustrates the concept of rainwater harvesting from impermeable surfaces.	<p><u>Oppsamling og fordrøying av dagvann</u></p> <p>Dagvann som samles i dam eller andre magasin. Vannet skal kunne hentes opp og brukes i hagen/husene. Tilleggsfaktoren gjelder tette flater og hardgjorte flater og under forutsetning av at magasinet/dammen rommer minst 20 l/m<sup>2</sup> avvannet flate</p>

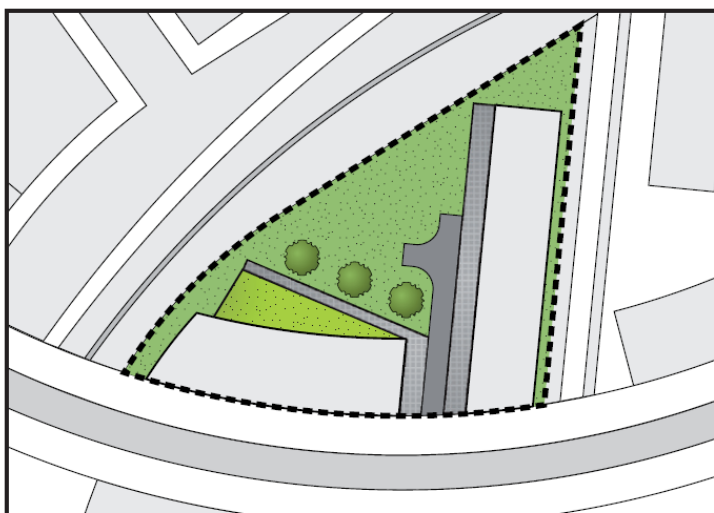
## Eksempel 1



Totalt areal:	3220 m <sup>2</sup>
Gressdekke:	1170 m <sup>2</sup>
Grønn vegg:	3 x 15 m
Belegningsstein med permeable fuger:	600 m <sup>2</sup>
Bebygd areal:	1439 m <sup>2</sup>
Trær med stammeomfang større enn 35 cm:	1 stk
<b>GOF</b>	<b>0,45</b>

Delfaktorer		Faktor	m <sup>2</sup>	GOF-areal
1	Overflater med vegetasjon, forbundet med jord	1,0	1170	1170
2	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord < 80 cm	0,7	0	0
3	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord > 80 cm	0,5	0	0
4	Grønne tak	0,7	0	0
5	Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter	0,5	45	22,5
6	Åpent vann eller dammer eller kanaler	1,0	0	0
7	Forseglede overflater	0	1439	0
8	Delvis forseglede overflater	0,3	600	180
9	Semi-permeable overflater	0,5	0	0
<b>Tillegg</b>				
10	Trær med stammeomfang 35 cm eller større	1,0	25	25
11	Solitærbusker, flerstammede trær høyere enn 3 m	0,2	0	0
12	Slyng- og klatreplaner høyere enn 2 meter	0,2	0	0
13	Avrenning av tette flater	0,1	0	0
14	Oppsamling og fordrøying av dagvann	0,2	0	0
<b>Økologisk effektiv overflate</b>				<b>1455</b>
<b>Totalt areal</b>				<b>3220</b>
<b>GOF</b>				<b>0,45</b>

## Eksempel 2



Totalt areal:	3220 m <sup>2</sup>
Gressdekke:	1396 m <sup>2</sup>
Grønt tak:	182 m <sup>2</sup>
Belegningsstein med permeable fuger:	206 m <sup>2</sup>
Asfalt:	177 m <sup>2</sup>
Bebygd areal:	1257 m <sup>2</sup>
Trær med stammeomfang større enn 35 cm:	3 stk
<b>GOF</b>	<b>0,52</b>

Delfaktorer		Faktor	m <sup>2</sup>	GOF-areal
1	Overflater med vegetasjon, forbundet med jord	1,0	1396	1396
2	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord < 80 cm	0,7	0	0
3	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord > 80 cm	0,5	0	0
4	Grønne tak	0,7	182	127,4
5	Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter	0,5	0	0
6	Åpent vann eller dammer eller kanaler	1,0	0	0
7	Forseglede overflater	0	1434	0
8	Delvis forseglede overflater	0,3	206	61,8
9	Semi-permeable overflater	0,5	0	0
<b>Tillegg</b>				
10	Trær med stammeomfang 35 cm eller større	1,0	75	75
11	Solitærbusker, flerstammede trær høyere enn 3 m	0,2	0	0
12	Slyng- og klatreplaner høyere enn 2 meter	0,2	0	0
13	Avrenning av tette flater	0,1	0	0
14	Oppsamling og fordrøying av dagvann	0,2	0	0
<b>Økologisk effektiv overflate</b>				<b>1660,2</b>
<b>Totalt areal</b>				<b>3220</b>
<b>GOF</b>				<b>0,52</b>



## 7. Bruk av utbyggingsavtaler

Forutsetningsvedtak er en gyldighetsbetingelse for å inngå utbyggingsavtaler i Nedre Eiker kommune. Kommunestyret vedtok 17. desember 2014 nytt forutsetningsvedtak. Vedtaket erstatter tidligere forutsetningsvedtak fra 2006.

Det nye forutsetningsvedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 17-2 og består av følgende forutsetningsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler (UBA) i Nedre Eiker kommune:

### **Geografisk avgrensning:**

UBA benyttes fortrinnsvis i de områder kommunen gjennom kommuneplanens arealdel, områdeplan eller detaljreguleringsplan har identifisert som prioriterte utbyggingsområder.

### **Avgrensning etter type tiltak:**

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til

vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, herunder lekeplasser.

### **Boligpolitiske forhold:**

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe eller disponere en andel av boligene til særskilte formål eller brukergrupper.

### **Kostnadsdeling:**

Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk og blågrønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt. Kommunen kan bidra til infrastruktur som har stor betydning utenfor det enkelte prosjektet.

Foto: Torbjørn Tandberg © 2013/14



## 8. Andre virkemidler

I tillegg til bruk av utbyggingsavtaler kan det være aktuelt å bruke følgende virkemidler for å gjennomføre kommuneplanens arealstrategier:

### 8.1 Gjennomføringsavtaler - refusjon

Gjennomføringsavtaler er privatrettslige avtaler mellom private aktører/utbyggere og Nedre Eiker kommune. Slike avtaler kan være aktuelle for å opparbeide kommunal infrastruktur med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 18.

Ved bruk av gjennomføringsavtaler kan private aktører/utbyggere kreve refusjon fra Nedre Eiker kommune i forhold investeringer som er foretatt.

### 8.2 Utviklingsavtaler - intensjonsavtaler

Utviklingsavtaler eller intensjonsavtaler er aktuelt der en ønsker å utvikle ett eller flere geografiske områder gjennom samarbeid. De vanligste samarbeidspartnerne er

nabokommuner, fylkeskommunen, fylkesmannen, sektormyndigheter og private utbyggere.

### 8.3 Midlertidig forbud mot tiltak

Midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 13 er aktuelt å benytte der det er behov for å endre deler av en gjeldende reguleringsplan eller utarbeide en ny reguleringsplan for å gjennomføre arealstrategiene i kommuneplanens arealdel.

### 8.4 Erverv og salg av eiendommer

For å sikre sammenhengende grønnstruktur, arealer til offentlige formål og andre samfunnsbehov kan det være aktuelt å erverve og/eller selge eiendom. Der det er hensiktsmessig kan makeskifte og ekspropriasjon med erstatning etter skjønn vurderes.

Erstatningsutmåling etter skjønn skal skje etter salgsverdi, bruksverdi eller gjenkjøpsverdi. Det er den høyeste verdien av disse tre som skal legges til grunn.

## 9. Forholdet til gjeldende planer

Nedre Eikers Miljøplan vedtatt 3.april 2013 og gjeldende reguleringsplaner som er videreført danner grunnlag for arealbruken i kommuneplanens arealdel.

Nedenfor gis en oversikt over reguleringsplaner som er videreført og har juridisk virkning.

PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
19670003	KR 10, Stenseth skog	19671012
19730002	KR 14, Bommenfeltet	19730223
19740003	SO 18, En del av Solbergs spinderis eiendom	19740809
19750001	MJ 11, Åsen	19750818
19750004	KR 16, Gangvei Stenseth - Eknesjordet	19751218
19770004	SO 19, Vinneskrysset	19770121
19780003	MJ 15, Nedre Krok	19781123
19780004	KR 17, Bommen Felt G og H	19780529
19780005	KR 15.05, Stenseth terrasse, delfelt 3a2	19781108
19790001	MJ 11.01, Åsen; GBNr 18/65, 172, 109 og 204	19790523
19790003	SO 21, Området Hallingstadvn - Batterivn	19790129
19800001	MJ 11.03; ÅSEN; FELT G - NORD	19801105
19800002	MJ 17, Åsen; Felt G (overlapping) Endr. av MJ 11	19800509
19800003	MJ 21, Korsgården; del av GBNr 16/9	19800609
19800006	SO 25, del av Solbergmoen	19800208
19800010	KR 21.02, GBNr 30/13 med mve.	19801210
19810001	MJ 14, Solløs	19810407
19810002	MJ 11.09: Åsen, del av GBNR 18/87 og 18/218, grensejustering	19811015
19820002	MJ 11.06, Åsen; Hestmyrveien - Øst	19820428
19820003	MJ 25, Ny E76, Mjøndalsbekken - Evja	19820629
19820007	KR 23, Bruforbindelse Mjøndalen- Krokstadelva	19820628
19830001	MJ 11.07, Åsen - del av felt H og del av GBNr 18/151, 152	19830907
19830003	MJ 31, trasè fpr gangvei; korvaldvn- Bråtavn	19831004
19840001	MJ 19, Rygh gravlund	19840822
19840002	MJ 22, Området Stadion - Vassenga	19840109
19840003	MJ 26, Opheimjordet, del av GBNr 16/10, 23 m.fl	19840730
19840004	MJ 28, Del av Viken søndre GBNr 14/22 m.fl	19840508
19840006	SO 27, Inor og Aaserud industriområde	19840430
19840009	SO 18.09; Solbergåsen III, parkeringsplass på deler av GBnr 45/1296	19840815
19850001	Mj 33; Rygh mellom, GBNr 10/1 m.fl	19850522



19850002	MJ 34, Rygh øvre, GBNr 14/5 og ny adkosmt til Rygh Gravlund	19851120
19850003	MJ 23, Åsen skoleidrettsområde	19850327
19850004	MJ 14.01, Solløs (Kryssomr. Solløstgt - Skoglygt)	19850619
19850005	MJ 25 A, Rosendal skole	19850424
19850006	ST 12, Nye E76, Evja - Øvre Eiker grense (Rv11)	19850220
19850007	ST 12.01, Området Kilen - Samuelsvn	19851218
19850010	SO 15.01, Parkeringsplass Solberg barnehage	19850918
19860001	MJ 11.08, Åsen felt J	19860122
19860002	MJ 11.12, Åsen felt E2 (Kløversvn, Tiriltunga)	19860430
19860003	MJ 24, del av Krok	19860122
19870001	MJ 11.10, Åsen Felt BC (BekkemoenLinneaveien)	19870617
19870004	KR 15.16 Stenseth terrasse: delfelt 1 D	19870624
19870005	KR 05.04.01 Eknes Nordre del av GBNR. 39/1	19870624
19880002	KR 15.18, Stenseth terrasse, Delfelt 1E	19880511
19880004	SO 09, Eiendommene GBNr 45/270 og 45/22	19880113
19880005	SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692	19880914
19880007	KR 30, Steinbrudd	19881019
19890001	MJ 29, Granlia GBNr 18/4 og 18/93	19891018
19890003	MJ 27, Omr Rypejordet-Vinkelgt. GBNr 16/3	19890215
19890005	ST 13, Steinberg vest 1	19910104
19890006	SO 32, Solbergelva vest	19890419
19890008	SO 33, Ollenga Nord	19890524
19890009	KR 24, Gosen - Langeløkka	19890215
19890011	SO 18.07 Omgjøring av tomt til boliger (Gbnr: 45/530, 387, 298 og 549)	19890628
19890012	MJ27.02; Omr Rypejordet - Vinkelgata GBNr 16/3	19881123
19890013	MJ 29.02; Mve av Granlia GBNr 18/4 og 18/93	19891122
19900001	MJ 04.01, Miletjern	19901121
19900003	MJ 49; Drammensveien 70; gbnr. 10/140	19900919
19900005	SO 18.08 Omreg. av privat fellesareal til boligformål, Gbnr.: 45/55	19900221
19900006	KR24.04 Gosen -Langløkka, del.plan omr. B7 og deler av omr. B5	20090620
19900007	MJ 39.01, Åsen trinn	19900919
19910002	KR 27, Mikkelsåsen- St.hansberget	19910828
19910003	KR 26, Langrand - Krokstadveien, med endr av 05.12.1996	19910828
19910004	KR 28, Krokstadjordet	19910828
19910005	KR 29, Enga - Rundtom	19910828
19910009	YT 02, Gangvei Ytterkollen	19910320
19920001	MJ 05, Mile fyllplass	19920819



19920003	SO 38, Kabelferje Langesøy - Bekkevolden	19920318
19920005	KR 31, Nedre Eiker kirkegård	19920520
19920006	KR 24.03, Omreg. av bebyggelse "Tyristubben" Langløgkka BK4	19920219
19920007	KR 25.01.01; (KR 25 C) Del av gbnr 36/2, "Flisa"	19920219
19920009	MJ 40.01, Veiakroken GBNr 23/319	19920603
19930001	MJ 35, Ryghkollen	19931020
19930003	ST 13.01, Eiendommen GBNr 30/41 Steinberg	19930217
19930004	SO 37, Solbergkollen GBNr 45/1 m.fl	19920130
19930005	SO 37.01, Solbergkollen GBNr 45/1 m.fl	19931117
19930006	KR 24.02, Felt BK5, Smørbukken	19931117
19940001	SO 10.09; Hellebekkveien, Vinnes, gbnr.:49/56	19940504
19940002	SO 27.01, Området Aaserud - Øst	19940817
19950001	MJ 25.03, Kryss RV11, Mjøndalen industriområde	19950615
19950002	YT 01, RV 11 Mjøndalen - Drammen	19951115
19960001	MJ 27.01, Endring av eiend. GBNr 16/3	19961107
19960002	MJ 37, Området Strandveien - Øst (med grensejustering)	19911120
19960003	KR 15.13, Sentrum Stenseth terrasse omr. skole - forretning	19961016
19960005	KR 24.01, Langløgkka nord- boligomr. ved Nordlysveien	19961211
19960006	KR 26.01, Lifa	19961016
19970004	MJ 36, Badeplass Dalevika Hagatjern	19970514
19970005	KR 15.18.01; Stenseth terrasse; endr. Av del av bebyg.pl. for felt E1 - felt DFG1	19970402
19970006	SO 39, Spinneriet, del av Gbnr 45/1 (spinnerisletta)	19971001
19970009	KR 33, Bekkebo, "DOB- garasjen" (endr. KR 21)	19970919
19970012	KR 29.02; MVE av reg.plan for Enga- Rundtom	19970415
19980001	MJ 02, Mjøndalen industriområde, GBNr 10/142	19980513
19980004	KR 36, Skogly - Prestebråtan	19980513
19980009	MJ 50, Ryghkollen, massetak Syd	20030305
19980010	MJ 42, Papyrusveien GBNr 8/5	19980415
19980011	KR 24.01.01; Langeløgkka nord- endr. av veisystem i utbygg.trinn 3	19980617
19980012	KR 24.01.02; Langløgkka nord - friområde Soria Moria	19980415
19980013	SO 21.01 Ny atkomst til GBNr. 45/85 fra Hallingstadveien	19980415
19980014	MJ 11.10.02; Mve av reg.plan for Åsen, Felt B/C	19980706
19990001	MJ 11.10.01, Åsen Barnehage, endring av endr. Reg. plan for Åsen	19990818
19990002	MJ 22.01, Vassenga idr.park omr. vest	19991013
19990005	ST 17, Havna GBNr 33/3	19991110
19990006	ST 19, Nersettervn GBNr 29/12	19991110
19990008	SO 41, Killingrud ungdomsskole	19990818

19990014	MJ 32.02; Endr av beby.plan Bakkefeltet, del 1, i Mjøndalen	19990310
19990015	SO 42, del av GBNr 48/8 Vinnes Nordre	19990915
20000002	ST 12.02, Nedre Skistadvei, GBNr 29/176 m.fl	20000816
20000003	ST 18, Tangen	20000816
20000004	YT 03, Daler kryssningsspor	20000412
20000005	YT04, Nøland gartneri	20041201
20000008	SO 44, Evjen, Gbnr. 43/5	20060820
20000009	SO49, Solbergsenteret	20060820
20000010	KR 25.02, Wollhjørnet	20000816
20000011	MJ 25.01.01, GS vei ved Drammenselva langs E 134	20010214
20000012	MJ 44.01.01: Eplehagan	20011031
20010001	ST 12.03, Nedbergveien 4, GBNr 29/5	20010321
20010002	MJ 44.01, Eplehagan	20011031
20010006	ST 20; Tunveien GBNR 33/18	20070821
20010007	SO 43; Solbergveien del av GBNr 45/1	20080402
20010008	MJ 15.02, Krokstien GBNr 23/6	20040421
20010009	KR 21.08, Stenbergkroken, del av 36/1	20040818
20010010	MJ 35.01; Reg.plan Gevelt grustak, betongblandestasjon	20050525
20010011	MJ 25.03.01, AS Norske Shell, Bensinstasjon GBNr 8/162	20011010
20010012	KR 15.10B.02, Plutobakken, oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere	20010214
20020001	SO 35: Spinneribråtan	20020109
20020003	MJ 32.03; Øvre Bakkefeltet – delfelt B2	20090128
20020007	KR 24.07; Nedre Gosen (Fjerne veg M. Løvstad)	20040421
20020010	SO 28.02; Gbnr. 48/94, m.fl., reg.endr.	20031029
20020011	SO32.03; Solbergelva vest, Vei 3, ny trasè adkomst til Spinneribråtan boligfelt	20020925
20030001	KR 22.01 Årbogen, Omlegging av Ulevannsveien	20040922
20030004	MJ 54: Reguleringsplan for Portåsen golfbane	20080227
20030005	SO 48; Ulverudgata, Solbergelva	20040922
20030009	SO 46; Gamle Vinnesgate, GBNr 50/21	20030514
20030010	KR 24.01.03; Langløkka nord - Felt B10	20030730
20030011	KR 25.02.01, WOLLHJØRNET, endring av KR 25.02	20031007
20040001	KR 25.05 Bruveien, GBNr 30/174	20050209
20040007	KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport as) gbnr 37/3, 37/133 m.fl	20080507
20040011	KR 21.09, Reg.plan for Krokstadbekken - Brekke	20050223
20040014	MJ 55, Nordre Viken, Gbnr: 15/1	20100414
20040015	KR 25.07; Kjerraten 4 – 10 (tidligere kalt Sparebanken Øst, Tråkka)	20100127

20050001	ST 21 Reg.plan for Gbnr. 33/0034, Tømmerveien, Steinberg	20100127
20050002	MJ 36.01, Badeplass Dalevika - Hagatjern	20050222
20050005	SO 52, Adkomst Åserud Næringsområde	20060614
20050006	MJ 02.02 Industriområde 2- adkomst Orkidéhøgda	20050609
20050013	MJ 05.01, Mile fyllplass - gangvei langs Sagaveien	20050812
20050016	MJ 20.07.01; Maskinstasjonstomta (Kalkovntomta)	20060614
20050018	KR 29.01, Enga-Rundtom	20060210
20050019	MJ 46.01, Reg.plan for Bråta bo og aktivitetssenter mve, hovedplan	20050712
20050021	SO 33.01: REG.PLAN FOR OLLENGA (INKL MYRABAKKEN)	20080827
20050027	MJ 20.11, Reg.plan for Arbeidergata 17	20100519
20060002	MJ 57, Veiatun, gbnr. 23/70 og del av 23/1	20090401
20060003	MJ 47.01.01 Gbnr. 19/04, Sikoriveien	20060707
20060008	SO 56 Gamle riksvei 127, Solbergelva (Shell)	20100127
20070001	KR 21.10 Stenberghaugen barnehage, del av gbnr.: 36/1	20070613
20070003	KR 41, Krokstad senterområde	20110831
20070004	MJ 11.16.01; Hestmyra II GBNR 8/177 m.fl.	20070925
20070005	SO 58; Solbergmoen barnehage	20080402
20070006	SO 40.01; Vinnes Lille, Gbnr. 49/7 m.fl.	20100311
20070007	ST, Trollhullet, Steinberg (Loe)	20130515
20070011	MJ 26.02; Mve av reg.plan for Opheimjordet, GBnr 16/3 m.fl,	20080926
20070013	MJ 22,02, Mjøndalen stadion	20100414
20070014	MJ 23.01; Reg.plan for Åsen skoleidrettsområde GBNR 18/53	19890125
20070015	MJ 45.01; MVE av Drammensveien GBNR 08/0252, 253 og 254	20080514
20080001	SO 59, Hovedadkomst Øvre Solbergelva	20101215
20080002	KR 42; Del av rv 283, Mjøndalsbrua - Bruveien	20110831
20080005	MJ; Storgata 3 og Nedre Torggate 14 kvartalene	20110831
20080010	MJ 02.04, Gang- og sykkelvei: Orkidehøgda – Fjerdingen	20100127
20080012	Reguleringsplan for Fevang, Gamle Riksvei 162 m.fl	20141119
20080013	Temte gård	20120926
20080014	Hovedadkomst Åsen	20150119
20090002	Mj 20.12; Reguleringsplan for Munkhaughjørnet	20110928
20090005	SO; Regplan for Vinneslia Nedre	20130123
20090006	KR 23.02, Regplan for Gamle Riksvei 196 A og B	20100127
20090010	KR 05.05.01.01, mve av reguleringsplan for Eknes, Gbnr. 39/1 og 40/4	20090512
20090011	KR 05.07.01, Mve av regplan for Gamle Riksvei 228 (Spar dagligvare)	20090520
20090012	SO; Reguleringsplan Granittlia gbnr 46/1	20120125

20090013	MJ; Reguleringsplan for Gang- og sykkelveg Ytterkollen	20120411
20100004	KR; Detaljregulering Møllenhofveien 23	20121031
20100005	Detaljregulering for Nerdamsveien	20130403
20110005	KR, Fv 283, Krokstad senter-Øvre eiker, grense, merket sperrefelt/midtmarkering	20120515
20110006	Detaljplan for Storgata 2, 4, 6 m.fl Mjøndalen	20120411
20110007	MJ; Strandveien vest	20150128
20110008	SO; Detaljplan for Batteriveien, gbnr. 45/1608	20121031
20110012	SO; Tegilverksveien 3, 47/1	20121031
20110014	SO; Solbergelva Barnehage; gbnr 48/164 m.fl	20140903
20110015	Detaljregulering. SO Tunvollveien 11	20140129
20120006	Reguleringsplan for stadionkvartalet	20130619
20120003	Detaljregulering, MJ E134, Mjøndalen- Øvre Eiker grense, midtdeler	20141008
20130003	Detaljregulerings Krokstad sykehjem	20141119
20130005	Detaljregulering for Steinberg stasjonskvartal	20141217



## 10. Reguleringsplaner som oppheves

Kommuneplanens arealdel skal følge opp føringer som er vedtatt i planstrategien, planprogrammet og kommuneplanens samfunnsdel.

Dette har medført at det har vært behov for å gjennomgå samtlige gjeldende

reguleringsplaner i kommunen. Resultatet av gjennomgangen har ført til opphevelse av 30 reguleringsplaner. En oversikt over hvilke reguleringsplaner som oppheves følger nedenfor.

PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
19690002	KR 12, Krokstadelva ungdomsskole (Eknes U)	19690822
19730001	MJ 10, Åkerbråtan	19730314
19780002	MJ 13, Hatten	19780303
19780006	MJ 13.01: Hatten, tillegg til GBNR 23/250	19781108
19790004	KR 21, Krokstadbekken -Brekke	19791228
19790006	SO 18.05, Deling av eiendom Hovlandhagen, GBNr 45/1016	19791107
19800008	KR 21.01, trasè for sandstranda over GBNr 30/139	19800513
19800009	KR 21.01 A, Del av eiendommen GBNr 30/139	19800827
19820009	MJ 23.02; Mve av reg.plan for Åsen Skoleidrettsområde	19820811
19830001	MJ 11.07; Åsen del av felt H og del av gbnr. 18151/152	19830907
19830004	MJ 30, Heimen, GBNr 14/108 m.fl	19830412
19840007	KR 21.05, Schreiner Fleischers eiendom	19841114
19860005	KR 05.04, Eknes Nordre, del av GBNr 39/1 (Ole J Eknes)	19860423
19880003	SO 34, Bentsenjordet, GBNr 50/2 Buskerudveien	19880309
19880006	KR 21.06, Eiendommen GBNr 30/140	19880413
19890004	MJ 20.01, Korvaldsaga	19890920
19910001	SO 34.01, Beby.plan for Bentsenjordet	19911016
19910008	KR 12.01, tomt for boligfelleskap for psykisk utviklingshemmede	19910423
19920002	MJ 20.02, Arbeidergata 31-33 m.fl	19920401
19920008	MJ 20.08, Omregulering av gbnr. 15/219 og 15/119	19920603
19930002	MJ 20.03, Drammensveien 2 GBNr 15/104	19930203
19930007	KR 25.01.02; Flisa øst, del av gbnr. 36/2	19931201
19960007	MJ 20.06, Vikkollvn 1, GBNr 15/207	19960417
19960008	MJ 30.02: Del av HEIMEN, gr.just. GBNR 14/382 og 14/383	19960919
19970003	MJ30.03, Del av HEIMEN, gr. Just GBNR: 14/382 og 14/381	19970304
19970008	KR 21.07, Parsell av GBNr 36/1, omgjøring til boligformål	19971112

<b>PLAN-ID</b>	<b>PLANNAVN</b>	<b>IKRAFT. DATO</b>
19970010	KR 24.06 Omregulering-tilleggsareal til gbnr. 40/151, Eventyrveien 26	19971105
19970013	MJ 04.01.01; Mve av regplan for Miletjern	19970916
19980002	MJ 20.04, Industrigaten 1 og 3, GBNr 14/176,179	19980610
20020009	KR 21.4.01, Krokstad cellulose, Gbnr.: 36/125 "Kokeriet!	20040211
20040008	KR 15.01.01 - Stenseth terrasse, delfelt 6 (Mve)	20040923



# Nedre Eiker kommune

*Besøksadresse:*

Gamle Rådhusgata 2  
3050 Mjøndalen

*Postadresse:*

Postboks 399  
3051 Mjøndalen

e-post:

[post@nedre-eiker.kommune.no](mailto:post@nedre-eiker.kommune.no)

*Telefon:* 32 23 25 00

[www.nedre-eiker.kommune.no](http://www.nedre-eiker.kommune.no)