

Kommuneplanens arealdel Drammen 2023-2035

Vedlegg 2

Kommuneplanbestemmelser med retningslinjer og
definisjoner 04.01.23

Revidert:

I tråd med kommunestyrevedtak 12.12.2022

<u>1 PLANENS HENSIKT</u>	3
<u>2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER</u>	3
<u>3 PLANKRAV</u>	4
<u>4 REKKEFØLGEKRAV</u>	5
<u>5 UTBYGGINGSAVTALER</u>	6
<u>6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING</u>	6
<u>7 TEKNISK INFRASTRUKTUR</u>	8
<u>8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING</u>	9
<u>9 BYGGEGRENSER</u>	10
<u>10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR</u>	11
<u>11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER</u>	15
<u>12 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL</u>	15
<u>13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE</u>	20
<u>14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER</u>	22
<u>15 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</u>	25
<u>16 GRØNNSTRUKTUR</u>	25
<u>17 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL</u>	26
<u>18 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG</u>	27
<u>19 HENSYNSSONER</u>	27
<u>20 BESTEMMELSESONRÅDER</u>	28
<u>21 DEFINISJONER</u>	29

GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å realisere Drammens visjon og samfunnsdelens mål basert på følgende prinsipper:

- Utbygging og fortetting av boligbygging i sentrumsområder og langs kollektivtraseer i tråd med vedtatt senterstruktur. Utbygging og fortetting skal skje etter prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og der det er tilfredsstillende kapasitet i eksisterende eller planlagt ny teknisk infrastruktur.
- Ny bebyggelse skal bidra til gode og trygge bomiljøer, byrom og møteplasser, og legge til rette for funksjonsblanding samt effektiv ressursutnyttelse med gjenbruk og deling.
- Universell utforming skal ligge til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse i tillegg til ivaretagelse av folkehelsehensyn.
- Planleggingen skal bidra til å sikre et boligtilbud tilpasset livets ulike faser, attraktive arbeidsplasser, et variert handels- og servicetilbud, stor bredde i både organiserte og uorganiserte aktivitets- og fritidstilbud, og en tilfredsstillende infrastruktur.
- Det skal legges til rette for næringslivet ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale. Næringsvirksomhet skal etableres i tråd med ABC -prinsippet.
- Sentralt i utviklingen av kommunens byer og tettsteder står mangfold, lokalt særpreg, identitet og kulturarv. Det skal sikres vern av kulturmiljø, natur- og kulturlandskap og naturmangfold, skapes og utvikles attraktive uteområder i form av grøntkorridorer, samt sikre god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog.
- All bebyggelse skal være sikret mot naturfare som ras, skred, flom og stormflo.

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

2.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

2.1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder i Drammen:

- Kommunedelplan sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30. mai 2006
- Kommunedelplan for Tilfartsvei vest/tilfartsvei Konnerud, vedtatt 17. desember 2002
- Kommunedelplan for Fv. 319 Svelvikveien, vedtatt 21. juni 2016
- Kommunedelplan for Svelvik sentrum, vedtatt 8. september 2003
- Kommunedelplan for dobbeltspor Gulskogen-Hokksund, delstrekning Gulskogen-Mjøndalen, vedtatt 14. juni 2021
- Kommunedelplan for hensetting i Drammensområdet vedtatt 09.02.21
- Kommunedelplaner vedtatt etter 01.01.2022

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

2.1.3 Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan. Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for nytt arealformål. Der det i kommunedelplaner er avsatt arealformål grønnstruktur/LNF, gjelder dette foran byggeformål avsatt i kommuneplanen

2.2 Unntak:

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:

- a. Kommuneplanen overstyrer Kommunedelplan for Drammen sentrum på følgende områder:
 - Høyder innenfor bestemmelsesområder i punkt 20.2 og 20.3

- Parkering jf. punkt 8.2
- Lek/uteoppholdsareal jf. punkt 12.6

2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

2.3.1 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 gjelder i sin helhet.

2.3.2 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i eldre plan- og bygningslover, gjelder så langt tiltaket ikke er i strid med følgende forhold i kommuneplanens arealdel:

- Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart. Det samme gjelder byggegrenser mot sjø og vassdrag i kart og bestemmelser.
- Kommuneplanens bestemmelse punkt 13.1.3 om høyde og om utnytting punkt 13.1.4 overstyrer reguleringsplaner der disse bestemmelser er i motstrid med reguleringsplanens bestemmelser.

2.3.3 Ved motstrid om oppbygging av samferdselsanlegg skal vei- og gatenormen gå foran områderegulering for Mjøndalen sentrum med tilhørende arkitektonisk veileder.

3 PLANKRAV

3.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

3.1.1 I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a, d, g, k, l, og m før området inngår i reguleringsplan. Dette omfatter også tiltak som berører alle kulturminner og kulturmiljøer innenfor hensynssone H570 samt alle objekter eldre enn 1950 innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Drammen sentrum, jf. punkt 19.4

Retningslinje

Krav om reguleringsplan kan også kreves for enkeltobjekter og kulturmiljøer som eventuelt ligger utenfor hensynssone H570.

3.2 Unntak fra krav om detaljregulering (pbl. § 11-10, nr. 1)

3.2.1 For å kunne unntas plankravet må tiltaket være innenfor områder avsatt til byggeformål, være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ikke gjelde oppføring av ny fritidsbebyggelse eller opprettelse av grunneiendom/festeeiendom til fritidsformål. Tiltaket kan heller ikke være et ledd i et større utbyggingsprosjekt. Under disse forutsetningene er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltaket er omfattet av pbl § 20-4 og 20-5, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m
- Tiltaket er omfattet av pbl. § 20-1 bokstav a og d, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:
 - det samlede området/eiendommen ikke overstiger 3 boenheter. Bruksendring fra ene- og tomannsbolig til korsdelt firemannsbolig kan tillates. I B1- områder tillates oppføring av nye korsdelte firemannsboliger
 - samlet BRA ikke overstiger 500 m²
 - samlet tomteareal ikke overstiger 1500 m²
- Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 2 boenheter forutsatt at:
 - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
 - avgivereiendommen ikke overstiger 1500 m²
 - For felt B2 gjelder særskilte retningslinjer under punkt 13.1.2

- d. Opprettelse av ny grunneiendom eller festegrunn hvor eiendommen allerede er ferdig utbygd og som ikke er et ledd i en fortettingsprosess
- e. Arealoverføring innenfor samme arealformål
- f. Innløsning av festeeiendom, jf. tomtefesteloven §32.
- g. Infill-prosjekt i areal avsatt til sentrumsformål, forutsatt at den eksisterende eiendommen ikke overskrider 600 m²

3.2.2 Det kan vurderes unntak fra plankrav for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer jf. punkt 3.1.1 dersom tiltaket er for å verne og/eller tilbakeføre kulturminner og kulturmiljøer.

3.2.3 Midlertidige tiltak/områdemodning Felt KBA2 og KBA4:
(Det gamle sykehuset i Drammen og Tangenkaia)

- a. Det kan gis tillatelse til midlertidige tiltak eller ombygging og/eller bruksendring av eksisterende bygg uten krav om egen regulering for felt KBA2 og KBA4 som ledd i områdemodning, forutsatt at disse tiltakene ikke vanskeliggjør gjennomføring av framtidig plan.

4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Generelle rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 1 og 4)

Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og sosial infrastruktur er etablert eller sikret etablert.

4.1.1 Sosial infrastruktur

- a. Ved regulering av nye boområder skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

4.1.2 Kulturminner

- a. Kulturminner som reguleres til bevaring må være istandsatt før brukstillatelse/ferdigattest kan innvilges.

4.1.3 Blågrønn infrastruktur

- a. Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer etablering og ivaretagelse av blågrønn infrastruktur (overvann, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg mm)

4.1.4 Teknisk infrastruktur

Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer nødvendig etablering av samferdselsanlegg, herunder trafikksikre løsninger for myke trafikanter, inkludert trygg skolevei.

- a. Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal:
 - tiltak som fører til belastning utover behandlingsskapasiteten på renseanlegg ikke tillates igangsatt før tilstrekkelig rensekapasitet er sikret etablert.
 - tiltak ikke tillates igangsatt før leveringssikkerheten for vannforsyning til utbyggingsområdene er innenfor akseptabel risiko.

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

- 4.2.1 Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål, anlegg og kommunalteknisk virksomhet, tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss med Strykåsen tillates tatt i bruk, må atkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss med E134, være ferdigstilt.
- 4.2.2 Før utbygging av nye boliger i B3-områdene på Åsen kan igangsettes, skal ny hovedatkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjern veien, være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen. Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.

- 4.2.3 Utbygging mellom Tørkopp og Rundtom, som fører til økt biltrafikk på fv. 319 kan ikke igangsettes før ny fv. 319 Tørkop – Eik er etablert og eksisterende Svelvikveien mellom Solumstrand og Rundtom er oppgradert i tråd med kommunedelplan vedtatt 21.06.2016. Utbygging kan likevel tillates dersom det i reguleringsplanen stilles krav om gjennomføring av tiltak for å minimere bilbruken og det før ny bebyggelse tas i bruk etableres en fullverdig trafikksikker og attraktiv løsning for gående og syklende fra utbyggingsområdet fram til eksisterende tilbud mot Drammen sentrum på Rundtom.
- 4.2.4 På Konnerud og i Skoger nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år før ny vegadkomst til Konnerud Konnerud er etablert. Kvoten fordeles med 50% på fortetting og 50% på feltutbygging. Dersom kvoten et år ikke fylles opp for fortetting eller feltutbygging, kan ledig andel av kvoten overføres til den andre kategorien ved årsskiftet. Arealer regulert i Områderegulering for Konnerud sentrum, vedtatt 26.05.2020, er unntatt fra kvoten.
- 4.2.5 For del av Konnerud, vest for Skilstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien.
- 4.2.6 For områdene Sundland og Gulskogen må gang- og sykkelveier, kollektivtraseer samt gater og veier være sikret opparbeidet gjennom reguleringsplan.

Retningslinje

Til punkt 4.2.4.

Fortetting og feltutbygging

Fortetting – 10 boenheter pr. år

Enebolig som kan ha sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA enten på en enkelt boligtomt i eksisterende boligområde, eller på et nyere byggefelt som ikke er ferdig utbygget. Ved søknad om enebolig med sekundær boenhet må det også søkes om kvote for den sekundære boenheten. Fortetting gjelder også bruksendring til flere boenheter, samt bruksendring fra hytte til bolig. Hvis eiendom som har fått Konnerudkvote selges, følger Konnerudkvoten(e) eiendommen.

Feltutbygging – 10 boenheter pr. år

Feltutbygging er større prosjekter. Enten større utbyggingsprosjekter som tomannsboliger, rekkehus og blokker, eller flere eneboliger på et større område. F. eks. utbygging av tre boligtomter med en enebolig på hver tomt

Dersom det et år eksempelvis bare har kommet søknad om 7 utbyggingstillatelser for feltutbygging, mens det er venteliste for å få tillatelse til å fortette, kan man i januar det påfølgende året overføre de 3 ubrukte tillatelsene for feltutbygging og gi 3 ekstra tillatelser til fortetting. Disse 3 tillatelsene tilhører året som har gått, og påvirker derfor ikke de 20 tillatelsene som kan gis i det nye året.

5 UTBYGGINGSAVTALER

5.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

- 5.1.1 Utbyggingsavtaler kan forhandles i tråd med forutsetningsvedtaket i kommunestyret 18.02.2020 eller nyere vedtak som avløser dette vedtaket.

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

- 6.1.1 Bebyggelse og anlegg skal sikres mot naturskade, herunder erosjon, ras, skred, flom og stormflo. Dette gjelder også flom fra sidevassdrag. Sikkerheten skal dokumenteres av fagkyndig. Der dette ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad.
- 6.1.2 I områder hvor det kan være fare for områdeskred/og i områder med sprøbruddegenskaper (kvikkleire) er det et generelt forbud mot tiltak som innebærer økt sårbarhet i forhold til skredhendelser. Dette inkluderer også ikke søknadspiktige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling osv.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, bekkelukking osv.)

- 6.1.3 Bebyggelse i områder utsatt for flom fra elv og sidevassdrag skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende «200- års flom». Anlegg og konstruksjoner som plasseres i flomsonen skal konstrueres og bygges for å kunne tåle vannbelastningene eller de skal kunne fjernes ved varslingsom flom. Nødvendige avbøtende tiltak skal gjøres etter fagkyndig vurdering.
- 6.1.4 Garasjer, lagerskur, uthus og liknende i flomutsatte områder skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende «20-års flom». Nødvendige avbøtende tiltak skal gjøres etter fagkyndig vurdering.
- 6.1.5 Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.

Retningslinjer:

Ved vurdering av naturfare legges NVEs veiledere til grunn.

Kommunens temakart for erosjon danner grunnlag for erosjonsvurderingen.

6.2 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 6.2.1 Ved regulering skal det utarbeides en overvannsplan. Ved utarbeidelse av overvannsplanen skal tretrinnsstrategien (infiltrasjon, fordøyning og sikker flomvei) legges til grunn. Nye tiltak skal sikres mot klimajustert 100 års regn jf. NVEs veileder for lokal overvannshåndtering.
- 6.2.2 Der håndtering av overvann ikke er avklart ved regulering, eller overvannsutredningen vurderes utradert, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak, både oppstrøms og nedstrøms det omsøkte tiltaket.
- 6.2.3 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige/eksisterende flomveier ivaretas. Dersom et tiltak etter pbl § 20-1 berører en eksisterende flomvei, inkludert tørre bekker, skal det fremlegges en plan for hvordan den eksisterende flomveien blir påvirket og ivaretas. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.
- 6.2.4 Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning.
- 6.2.5 Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.
- 6.2.6 Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dersom bekker ikke åpnes skal ny bebyggelse plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

Retningslinjer

Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.

Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade.

Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

6.3 Blågrønn faktor (BGF) (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

- 6.3.1 Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk Standard NS3840. Følgende faktorer skal så langt det er mulig brukes ved både regulering og søknad om tiltak der dette ikke allerede er fastsatt i regulering:

- a. For alle områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,7.
- b. For andre områder enn sentrumsformål og kombinert bebyggelse skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,8.

Retningslinje:

Blågrønn faktor bør være høyere for tomter som grenser til vassdrag.

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

- 7.1.1 Ved regulering skal det utarbeides en VA-rammeplan iht. Drammen kommunes VA-norm. Rammeplanen skal vise prinsipløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem.
- 7.1.2 Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved søknad om byggesøknad. Dokumentasjonen skal være tilpasset tiltakets kompleksitet og størrelse slik at prosjektet belyser alle nødvendige tekniske detaljer og løsninger iht. Drammen kommunens VA-norm.

Retningslinje:

Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkingsanlegg, renseanlegg, slokkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning inklusivt slokkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

- 7.2.1 I medhold av pbl. § 30-6 har all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett, dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.
- 7.2.2 I områder hvor det er/eller vil bli etablert større offentlige anlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank.
- 7.2.3 Tett tank godkjennes bare for toalettavløp, og bare i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann.

Retningslinjer

Kommunen kan pålegge tiltakshaver å utrede og etablere felles vann- og avløpsledning der det er hensiktsmessig.

Til punkt 7.2.2

I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3)

- 7.3.1 Ved regulering eller ved søknad om større utbyggingsprosjekter skal det utarbeides en plan for renovasjon. Planen skal tilpasses plannivå og vise planlagt løsning samt kjøremønster for renovasjonsbil.

Retningslinjer

Ved utforming av plan for renovasjon skal RfDs retningslinjer for renovasjonsløsninger og kommunens vei og gatenorm legges til grunn.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.6)

- 7.4.1 Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken. Ved slike tiltak skal allébeplantning og verdifulle trær bevares. I områder avsatt til LNFR er det ikke krav om å legge kabler i bakken.

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

8.1 Krav til tekniske løsninger for samferdselsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

- 8.1.1 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal opparbeidelse av samferdselsanlegg (inkludert atkomst, belysning mv) følge krav i vedtatt vei- og gatenorm og sykkelplan. For tiltak på riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesens håndbøker. Kryssgeometri avklares ved regulering.
- 8.1.2 Alle søknadspåtlige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafikkikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.
- 8.1.3 Ved regulering og i større utbyggingsprosjekter skal mulighet og behov for etablering av «mobilitetspunkt» vurderes av kommunen.

Retningslinje:

Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler, idrettsområder, miljøstasjoner osv.

Et mobilitetspunkt kan kombinere areal til deleløsninger som sykkel- og bildeleordning, ladepunkter, pakkeautomat mv. Mobilitetspunktene bør ligge så nær som mulig til byggets hovedinngang(er) samt til sykkelparkering, gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

8.2 Krav til parkering (pbl. § 11-9, nr. 5, 27-8)

- 8.2.1 Krav til parkeringsdekning og opparbeidelse av parkeringsanlegg (inkludert sykkelparkering) skal følge kommunens parkeringsnorm.

8.3 Fremtidig dobbeltspor Gulskogen-Mjøndalen (samferdselslinje)

- 8.3.1 Det er vedtatt kommunedelplan for dobbeltspor på strekningen Gulskogen-Mjøndalen. Det skal ikke settes i verk tiltak som er i strid med eller som kan hindre eller vanskeliggjøre planlegging og utbygging av dobbeltspor på strekningen.
- 8.3.2 Søknader om tiltak jf. pbl § 20-1 i og nær samferdselslinjen skal forelegges Bane NOR for uttalelse. Tiltak som er unntatt fra søknadspåtlighet i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5 unntas fra bestemmelsen. Normale drifts- og vedlikeholdstiltak på og langs riks-, fylkes- og det kommunale vegnettet unntas fra bestemmelsen.

Retningslinjer:

Jernbaneloven § 10 gjelder fortsatt.

Søknader om tiltak iht. til punkt 8.3.2 gjelder innenfor båndleggingssonen i Kommunedelplan for dobbeltspor Gulskogen-Hokksund, delstrekning Gulskogen-Mjøndalen, vedtatt 14. juni 2021.

9 BYGGEGRENSER

9.1 Forbudsgrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Forbudsgrense mot sjø er vist på kommuneplanens arealplankart. Dersom annet ikke framgår av regulering, tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, fjerning av verdifulle trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, nærmere sjø enn angitt forbudsgrense.

9.2 Unntak for forbudsgrensen mot sjø:

9.2.1 Det er unntak for forbudsgrense mot sjø for følgende tiltak:

- a. Arealoverføring innenfor samme arealformål
- b. Innløsning av festeeiendom jf. tomtefesteloven §32.
- c. Vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk
- d. Tilrettelegging av allmenne friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier/turveger, sanitæranlegg, universelt utformet baderampe og parkering til allmenn ferdsel og bruk.
- e. Kommunaltekniske anlegg som offentlige veier og kommunalt godkjent avløp forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- f. Riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke har verneverdi.
- g. Tilbygg på inntil 8 m² der dette er nødvendig for å sikre avløpshåndtering på eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal plasseres i retning bort fra sjøen. Tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- h. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor eksisterende boenhet og som ikke medfører bygningsmessige endringer og/eller økt bruk

9.3 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

9.3.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

- a. For byggegrense mot kommunal og privat klassifiserte veier gjelder krav kommunens Vei- og gatenorm dersom annet ikke framgår av regulering.

9.3.2 Byggegrenser mot riks- og fylkesveier

- a. For byggegrense mot riks- og fylkesveier gjelder krav i vegloven dersom annet ikke fremgår av regulering.
- b. Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:
 - Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 30 m fra senterlinje vei.

9.4 Byggegrense mot jernbane innenfor sentrumsavgrensing i Mjøndalen (pbl § 11-9, nr. 5)

9.4.1 Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.

9.5 Byggegrense mot vassdrag (pbl § 11-9, nr. 5)

9.5.1 På begge sider av vassdrag gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6:

- a. 100 meter i områder avsatt til LNF og blågrønnstruktur
 - b. 50 meter i områder avsatt til byggeformål
 - c. 20 meter fra tørre bekker og bekker med årssikker vannføring
 - d. Kantsonen/vegetasjonsbelte på minimum 6 meter skal bevares i sin helhet langs elver og bekker med årssikker vannføring for å sikre biologisk mangfold
- 9.5.2 Byggegrensene gjelder ikke der annet følger av reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Retningslinjer

Tiltak langs vassdrag skal vurderes i tråd med vannressursloven §11, veileder til vannressursloven samt NVEs veiledere.

9.6 Byggegrense mot vann- og avløpsanlegg (pbl § 11-9, nr. 5)

- 9.6.1 Bygninger, konstruksjoner og anlegg skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra kommunalt vann- og avløpsanlegg dersom annet ikke framgår av regulering.

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

10.1 Vannforekomster

- 10.1.1 Planer og tiltak som berører vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen eller tiltaket påvirker måloppnåelsen. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

Retningslinje:

Se NVEs hjemmeside og vannportalen (vann-nett) for informasjon om vassdragsforvaltning.

10.2 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

- 10.2.1 Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

10.3 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 10.3.1 Drammen kommunes klimastrategi samt strategier og tiltak for å gjennomføre denne skal legges til grunn for all planlegging. Det skal til alle reguleringsplaner utarbeides et kvalitetsprogram for klima og energi.
- 10.3.2 I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- a. Tiltak for å minimere energibruk
 - b. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
 - c. Valg av energiløsninger og byggematerialer
- 10.3.3 Klimagassregnskap¹ skal utarbeides:
- a. For rivesøknader for eksisterende bygg større enn samlet 300 m² BRA som dekker rehabilitering av eksisterende bygg samt riving og oppføring av nybygg.
 - b. I reguleringsplaner ved:
 - Vesentlige naturinngrep

¹ Veileder for klimagassregnskap skal utarbeides av klimaavdelingen og legges ved bestemmelsene så snart disse foreligger.

- nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

10.4 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl §11-9 nr. 3)

10.4.1 Bygninger over 1000 m² bruttoareal som oppføres og hovedombygging over 1000 m² BRA som foretas innenfor områder i Drammen kommune som omfattes av konsesjon må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Retningslinje

For mer om konsesjon se Forskrift om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Mjøndalen, Nedre Eiker kommune, Buskerud

10.5 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

10.5.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1 skal:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T1520 tilfredsstilles.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442 tilfredsstilles.

10.5.2 Luftkvalitet

- Ved regulering må luftforurensning utredes og eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i fagkyndig utredning. Kommunens luftsonekart danner grunnlag for vurderingen.
- I rød sone skal det som hovedregel ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning.

10.5.3 Støy

- Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442. Eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak skal beskrives. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.
- Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål utarbeides en støyfaglig utredning for tiltak i gul og rød støysone. Tilsvarende gjelder ved opprettelse av nye grunneiendommer. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

- Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. kommunens støysonekart.
- Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter
- Opprettelse av ny grunneiendom til støyfølsomt bruk tillates ikke

10.5.5 Avvikssone for støy

- Innenfor kommuneplanens definerte avviksområder kan fravik fra støygrensene jf. Tabell 2 i T-1442 tillates.
- Innenfor avvikssonene skal minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom ved bygging i gul og rød støysone, ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
- For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer som angitt i punk 12.6 ha lavere støynivå enn nedre grenseverdier for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat

uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, jf. støykraft i punkt 12.6. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

- d. Ny eller vesentlig utvidelse av støyende arealbruk skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdiene for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
- e. Støyfaglig utredning må dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442, og at grenseverdier i T1442, tabell 2 tilfredsstilles.

Retningslinjer

T1442 Retningslinje for behandling av støy skal sammen med M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanleggingen danne grunnlag for støyfaglig utredning.

T1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal danne grunnlag for utredning av luftkvalitet.

10.6 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

- 10.6.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak som utvider fotavtrykk i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan som ikke er omfattet av ny plan- og bygningslov (2008) skal det gjennomføres en naturtypekartlegging. Naturtypekartleggingen skal utføres av fagkyndig.
- 10.6.2 Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, skal bevares.
- 10.6.3 Rigg- og anleggsområder tillates ikke etablert i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres.

Retningslinje

Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Vurdering av naturmangfold gjøres i tråd med føringer fra miljødirektoratet.

10.7 Omdisponering av dyrkbar mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

- 10.7.1 I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan.

Retningslinje

Matjordplan skal dokumentere at:

- *Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.*
- *Matjord som forflyttes ikke inneholder uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere.*
- *Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.*

10.8 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

- 10.8.1 Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for permanent lagring og gjenbruk av masser tillates kun dersom tiltaket inngår i godkjent reguleringsplan.
- 10.8.2 Områder med viktige mineral- og råstoffforekomster tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning jf. Kommunens DOK datasett.

Retningslinjer

For å tilrettelegge for mer gjenbruk bør utsortering av gjenvinnbare masser skje i nærheten av opprinnelsesstedet.

10.9 Landskapsutforming og terrengtilpasning

- 10.9.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige siktlinjer, landskapsformasjoner og silhuetter.
- 10.9.2 Ved tiltak på tomter på åser/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas.
- 10.9.3 Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10.10 Bevaring av vegetasjon og terreng før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4, og 6)

- 10.10.1 Verdifulle trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates det ikke inngrep i terreng eller fjerning av verdifulle trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan.

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

- 10.11.1 Fysisk utforming av grøntanlegg (herunder parker og friområder mv.) og turveger/turstier skal følge krav i kommunens parknorm og veg- og gatenorm.

10.12 Kyststi og turveg langs Drammenselva (pbl. § 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

- 10.12.1 Kyststi langs Drammensfjorden og turveg langs Drammenselva er vist med linje på kommuneplanens arealplankart. Langs kyststien/turvegen tillates ikke tiltak eller innretninger som kan hindre allmenn ferdsel.

Retningslinje

Dersom det søkes om tiltak i og nær kyststien eller turveg langs Drammenselva må det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar allmenn ferdsel. Ferdselstrase bør etableres nærmere sjø enn tiltaket.

Der det ikke er avmerket kyststi eller turveg i dag, skal det ved søknad om tiltak ikke godkjennes tiltak som er til hinder for fremføring av fremtidig kyststi/turveg. Opparbeiding av kyststi og turveg kan gi grunnlag for dispensasjon.

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)

- 10.13.1 Oppføring av nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette følger av vedtatt reguleringsplan.

Retningslinje

Det bør så langt mulig søkes å legge brygger til fellesanlegg for å unngå privatisering av strandsonen. Vedlikehold av eksisterende godkjente brygger tillates og kan ved søknad erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming dersom den på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

10.14 Sandstrender (pbl. § 11-9, nr. 5)

- 10.14.1 Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, hverken på land eller i sjø. For allerede etablerte sandstrender på offentlige friområder kan det

tillates ordinær drift med etterfylling av stedegeen sand. Det kan vurderes unntak for etablering av sandstrender i offentlig regi som ikke bryter med øvrige naturmangfoldsbestemmelser.

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

- 11.1.1 Kulturminner, - miljø og -landskap skal tas vare på i steds- og byutviklingen. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier skal det utarbeides en DIVE analyse eller en kulturminneutredning.
- 11.1.2 Kulturminner avmerket i temakart i kommunens DOK datasett skal søkes bevart og tillates ikke revet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.
- 11.1.3 Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.
- 11.1.4 Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak på bygg eldre enn 1950 innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for Drammen sentrum, skal det foreligge en oppdatert kulturminneutredning på objektnivå. Totalskadede kulturminner (forfall/skade) innenfor planavgrensningen skal gjenoppbygges som kopi der det er sammenhengende kulturmiljø.
- 11.1.5 Ved tilbakeføring av verneverdig kulturminne skal tiltaket forelegges kommunen for eventuelt vurdering av unntak fra søknadsplikt. Ved tilbakeføring av kulturminner kan kommunen kreve at form, takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk, byggeteknikk og farger mv opprettholdes eller tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens eller anleggets historie.
- 11.1.6 Ved istandsetting og vedlikehold av verneverdige bygg skal:
 - a. tilbygg og andre eksteriørmessige endringer utføres slik at antikvariske verdier ivaretas.
 - b. bygningsdeler med verneverdi beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Retningslinjer:

DIVE analyser utarbeides i tråd med Riksantikvarens veileder.

Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade.

Ved søknad om riving av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

12 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12.1 Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 7)

- 12.1.1 Ved regulering av områder avsatt til byggeformål skal det utarbeides en stedsanalyse som skal være førende for plangrepet. Stedsanalysen skal også omfatte kulturminner jf. punkt 11.1.1 samt en landskapsanalyse jf. punkt 10.9.3

12.2 Byggeskikk og estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

- 12.2.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.
- 12.2.2 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha organiseringsprinsipper, bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.

- 12.2.3 Tiltak skal utformes og plasseres bevisst i forhold til viktige siktlinjer og akser, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapsformasjoner. Material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng skal ivaretas.
- 12.2.4 Byggetiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren der denne er enhetlig og hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdet gjennom høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, dominerende møneretning og materialbruk og fargesetting.
- 12.2.5 Påbygg og tilbygg til boliger skal tilpasses det eksisterende boligbygget.

Retningslinje

Med områdekarakteren menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse. Nærområde og organiseringsprinsipper fremgår av punkt 21, Definisjoner

12.3 Nærings- og arbeidsplasslokalisering

- 12.3.1 Lokalisering av næringsvirksomheter og arbeidsplasser skal skje etter prinsippet om rett næring på rett sted (ABC-prinsippet).

12.4 Variert boligsammensetning

- 12.4.1 Ved regulering skal det vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Tilgjengelig kunnskap om befolkningen skal ligge til grunn for planleggingen.

12.5 Sosiale boformer

- 12.5.1 Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det bør være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe

Retningslinjer

Fellessarealer skal være av høy kvalitet og inneholde ulike funksjoner for fellesskapet og ulike målgrupper. Tilrettelegging for innendørs fellessarealer skal vurderes i alle prosjekter. Felles innvendig oppholdsareal bør ligge på bakkeplan og ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal.

12.6 Uteoppholds- og lekearealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.6.1 Fellesbestemmelser til uteoppholds- og lekeareal:

- Lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet og være i samsvar med Veileder for leke- og aktivitetsarealer og felles uteoppholdsarealer i Drammen kommune samt kommunens normer for vei, gate og park. Alle uteoppholds- og lekearealer skal være trivelige grønne lunger, der en tar vare på naturkvaliteter eller skaper et grønt miljø med stedstilpasset vegetasjon der natur mangler.
- Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering og fordrøyning i uteoppholds- og lekearealer basert på metoder beskrevet i NS-3845 Blågrønn faktor, jf. punkt 6.3
- Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk eller tak, skal underliggende konstruksjon dimensjoneres for en jorddybde som tillater at området beplantes med både busker og trær.
- Minst 50% av alle leke- og uteoppholdsarealer som inngår i MUA skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

12.6.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige oppholdsarealer utendørs. Uteoppholdsarealene skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- a. Uteoppholdsarealet skal ha en variert utforming og beplantning og være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon for ulike aldersgrupper.
- b. Privat MUA skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
- c. Det skal etableres buffersoner mellom private og felles oppholdsarealer
- d. Det skal sikres gode gangforbindelser og overganger til tilgrensende by- eller tettstedsområder. Felles MUA skal være tilgjengelig for adkomst fra gata. Det tillates ikke at utearealene inngjerdes med tett gjerde.
- e. Ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1, som omfatter mer enn en boenhet, skal uteoppholdsarealet på terreng inneholde ett samlet areal per boenhet med minste størrelse på 50 m². Arealet skal ikke være smalere enn 5 meter. Arealet skal ligge i umiddelbar nærhet til boligen, og kunne nås uten å krysse andre boenheters private uteoppholdsareal.
- f. Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.
- g. Særskilte krav til minste uteoppholdsareal fremgår av tabellene under:

Privat Uteoppholdsareal	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) <i>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)</i>
Blokkbebyggelse	5	5
Rekkehus/kjedehus/terrassert bebyggelse og andre tettere småhustyper, som tre- og firemannsboliger	100	30
Tomannsbolig	150	50
Enebolig	200	50
Sekundær boenhet	50	15

Felles Uteoppholdsareal	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) <i>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)</i>
Blokkbebyggelse, sentrumsformål	15	7,5
Blokkbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg	30	15

12.6.3 Uteoppholdsareal (MUA) innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Drammen sentrum:

- a. Inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal kan tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.

b. Særskilte krav til privat og felles uteoppholdsareal fremgår av tabellene under:

Privat Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) <i>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)</i>
Senterområde	5	3
Bebyggelse (blandingsområde)	5	3
Boligområde	5	3

Felles Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) <i>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)</i>
Senterområde	10	5
Bebyggelse (blandingsområde)	15	7,5
Boligområde	20	10

Retningslinje

Ved behandling av reguleringsplan eller rammesøknad skal det dokumenteres hvordan de kvantitative rammekravene er løst, hvordan de ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt innen planområdet og mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra normkravenes minimumskrav for private, fellesprivate og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter enn å holde seg til normtallene.

12.6.4 Leke- og aktivitetsareal

Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m² pr boenhet. Leke og aktivitetsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av alle aldersgrupper (0-100 år). Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter.
- Lekeareal skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal med motorferdsel eller andre fareområder, men skal hvis mulig ligge i tilknytning til annet grøntareal for å sikre sammenhengende grønnstruktur/parkanlegg. I boligområder bør barn og voksne kunne nå kvartalslekeplassen via gangveier, uten å krysse trafikkerte veier, private hager eller gjerder.

- c. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt
- d. Særskilte krav til leke- og aktivitetsareal framgår av tabellen under:

Leke- og aktivitetsarealer	Maks avstand fra bolig (m)	Minimum størrelse	Krav til utforming
Småbarnslekeplass	50 m fra hver bolig	Min. størrelse uansett antall boenheter: 150 m ²	Småbarnslekeplass skal være en sosial møteplass for alle beboere Småbarnslekeplassen skal som minimum dekke funksjoner som sandlek og elementer for motorisk utvikling samt sitteplass med bord og benker. Minimum bredde er 7 meter.
Kvartalslekeplass	200 m fra hver bolig	Min. Størrelse 2000 m ²	Kvartalslekeplass skal opparbeides med en variasjon i aktivitetstilbud. De enkelte sonene innenfor området skal dekke funksjoner som ballspill, klatrelek, hinderløype, aking, balanselek, -sykling huske og terrengformer Det skal også etableres sitteplass med bord og benker
Aktivitetsareal	400 meter fra hver bolig	Min. Størrelse 5000 m ²	Aktivitetsareal skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud. Området skal dekke funksjoner som ballspill, skøytebane, hinderløype, sykkelløype, skilek, klatrelek, skatelandskap og treningsapparater. Det skal også etableres sitteplass med bord og benker.

Retningslinjer

Krav til kvartalslekeplass og aktivitetsareal løses ut når minimumsarealet iht. tabellen over er nådd.
Lekeplasser bør tilpasses barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.

Innenfor sentrumsplanenes avgrensning i Mjøndalen, Drammen og Svelvik kan kvartalslekeplass og aktivitetsareal erstattes av eksisterende tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligger innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

Leke- og aktivitetsareal og felles uteoppholdsarealer i Drammen kommune skal legges til grunn for plan- og byggesaker.

12.7 Universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.7.1 Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

12.8 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.8.1 Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinje

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

12.9 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.9.1 Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til retningslinje for skilt og reklameinnretninger i Drammen kommune.

12.9.2 Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til retningslinje for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

13.1 Fellesbestemmelser til boligformål (B) (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.1.1 Boligtyper

- a. Innenfor uregulerte arealer avsatt til boligformål tillates det kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke.
- b. Prosjekter som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og som har tydelig profil av sosial infrastruktur, så som boliger tilrettelagt for eldre, utviklingshemmede og personer med lav betalingssevne, kan vurderes individuelt ut fra formålet og områdets egenart og egnethet.
- c. Innenfor ubebygde arealer som skal bygges ut i felt, skal fordeling av boligtyper (frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse) avklares gjennom regulering, jf. punkt 12.4

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

- a. Ved opprettelse av ny grunneiendom må tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha rasjonelle eiendomsgrenser. Tomtens størrelse og plassering må stå i forhold til lokale forhold som vernehensyn, terreng, form og egnethet. Ny tomt skal tilpasses områdets typiske tomte- og bebyggelsesstruktur. Fradeling som vil føre til at nybygg ikke kan bygges i tråd med etablert bebyggelsesstruktur tillates ikke.

Retningslinje

I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 400 m² for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m² pr hovedboenhet.

Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.3 Byggehøyder

- a. Der det i plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder skal bebyggelse ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 8 meter, mønehøyde høyere enn 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
- b. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Takoppbygget skal underordne seg takets møne. Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng.
- c. Der eldre reguleringsplaner angir tillatt høyde i 1 etasje, 1,5 etasje eller 1 etasje med underetasje/loft, skal tillatt gesimshøyde ikke overstige 5 meter og tillatt mønehøyde ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

13.1.4 Utnytting

- a. Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35% BYA.
- b. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm medtas i beregningen av BYA med 18 m² pr plass.

Retningslinje

Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset må likevel fremtidig plassering være mulig og synliggjøres på utomhusplanen

13.1.5 Utforming

- a. Ved planlegging av nye boligområder skal bebyggelsen organiseres på en måte som skaper ulike arenaer for fellesskap og interaksjon.
- b. Påbygg og tilbygg til boliger inkludert garasjer/carport, uthus, terrasser, verandaer, balkonger, altaner og lignende skal underordnes det eksisterende boligbygget.
- c. Det tillates ikke garasje i hele bygningens 1. etasje mot gate.
- d. I områder med brattere terreng enn 1:5 skal det unngås at flere enn to etasjer ligger i samme fasadeliv. Tilbaketrekking av etasjer skal være på minimum 2,5 meter fra underliggende fasadeliv. Dette inkluderer også rekkverk til verandaer/takterrasser og lignende mindre konstruksjoner.
- e. Innenfor eksisterende boligområder er takterrasser ikke tillatt.

13.2 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.2.1 For sekundær boenhet gjelder følgende gjelder med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan:

- a. Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i eneboligen.
- b. Sekundær boenhet kan være maksimalt 60 m² BRA og kan heller ikke overstige 40% av hovedboenhetens BRA.

13.3 Bestemmelser til felt innenfor boligbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.3.1 Felt B1: tette urbane områder (Nybyen, Austadjordet, Hamborgstrøm)

- a. Det tillates kun fortetting med eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger og korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter.
- b. Etablerte byggelinjer mot gate og mot indre del av kvartalene skal følges. Det gjelder uavhengig av om byggelinjen og byggegrense mot vei er regulert eller ikke.
- c. Minst 80% av bygning/anlegg / konstruksjon under bakken skal ligge under bygningens fotavtrykk.
- d. Fradeling av tomt kan bare skje dersom ny og gjenværende eiendom følger etablert tomtestruktur i området. Fradeling som vil føre til at nybygg ikke kan bygges i tråd med etablert bebyggelsesstruktur skal ikke tillates.

Retningslinjer

Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500kvm.

Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm.

Minste tomtestørrelse for tre- og firemannsboliger skal være 800 kvm.

13.3.2 Felt B5 Krav om felles planlegging (Åssiden):

- a. I område B5 kan det ikke gis tillatelse til tiltak etter § 20-1 før det foreligger en samlet plan.
- b. Eksisterende stier og turforbindelser skal sikres i planarbeidet.

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

14.1 Fritidsbebyggelse (FB) (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

- a. Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Det kan tillates utvidelse av eksisterende fritidsbolig i områder avsatt til fritidsbebyggelse under forutsetning av at eiendommen er i tråd med kommuneplanens bestemmelser samt at den er tilknyttet/tilknyttets godkjent vann og avløpsanlegg.
- b. Gesimshøyde skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyden skal maksimum være 6 meter.
- c. Terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m². Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
- d. Svømmebasseng skal plasseres maksimalt 10 meter fra fritidsboligen, og ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet. Svømmebasseng tillates i tillegg til %BYA.
- e. Nye tiltak skal plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
- f. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- g. Tiltak skal plasseres så langt unna sjøen som mulig og i retning vekk fra sjøen.
- h. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

- a. Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 90 m² BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

- a. Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 110 m² BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

Retningslinjer

Det bør benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

14.2 Sentrumsformål (SF) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

14.2.1 Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

14.2.2 Utforming

- a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
- b. Det tillates oppføring av bebyggelse inntil eiendomsgrænse
- a. Sentrumsområdene skal bygges ut på en måte som tilfører byen/tettstedet kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
- c. Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet og bygningens funksjon på gateplan. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av by- eller gaterommet, og i bruken av uteareal i tilknytning til fasaden.
- d. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer:

Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.

Sentrumsområder bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.2.3 Steinberg sentrum

For arealer avsatt til sentrum på Steinberg skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende småhusbebyggelse i volum og høyde.

14.3 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (§ pbl 11-7 nr.1)

14.3.1 Felt ABA1 (Lindum):

- a. Området tillates videreutviklet med fokus på sirkulærøkonomi, herunder byggeområder for bygg relatert til ressursgjenvinning av avfall, og arealer til varig og trygg deponering av masser samt nytt deponivolum.

14.3.2 Felt ABA2 (Ryghkollen):

- a. Innenfor området tillates det utvikling av næringsarealer samt uttak og mottak, mellomlagring og gjenbruk av masser.

Felt ABA3 (Nordbykollen):

- a. Arealet tillates benyttet til næringsformål og formål for Andre typer bebyggelse og anlegg, herunder renseanlegg.

14.4 Næringsbebyggelse (NÆ) (§ pbl 11-7 nr.1)

14.4.1 Utvikling av næringsbebyggelse skal skje etter prinsippet om rett næring på rett sted (ABC-prinsippet).

14.4.2 Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Store grå

arealer bør unngås. Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 NÆ1 (Juve)

- a. Innenfor området tillates ikke etablering av næring som omhandler tømmerhavn og tungtransport.

14.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

- 14.5.1 I arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg skal det utvikles en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

Retningslinje

Innenfor formålet bør det avsettes en vesentlig andel arealer til næringsvirksomheter og arbeidsplasser.

14.5.2 Utforming

- a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
- b. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
- c. Det skal vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegges for ulike målgrupper. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger, basert på stedsanalyse og eksisterende kunnskapsgrunnlag, settes krav om boligtypesammensetning.
- d. Det skal defineres kantsoner rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset ute-/gaterommet og bygningens funksjon på bakkeplan. Kantsoner skal utformes som samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av ute-/gaterommet, og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden.
- e. Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk

Retningslinjer:

Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.

Områdene bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.5.3 Felt KBA1 (Travbanen)

- a. For arealer innenfor KBA1 områder skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening for området være avklart.
- b. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer, områdeplaner, mulighetsstudie og lignende for området.

14.5.4 Felt KBA2 (Det gamle sykehuset)

- a. Ved regulering/ transformasjon av sykehusområdet skal det sikres etablering av park eller annen sammenhengende grønnstruktur på min 6,5 daa. Park/sammenhengende grønnstruktur skal lokaliseres innenfor avgrensning for Reguleringsplan for Buskerud sentralsykehus i strekningen mellom Haugesgate og overgangen mot spiralen og Bergstien nord i sykehusområdet.

14.5.5 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)

- a. Innenfor området skal ny bebyggelse oppføres som kvartalsbebyggelse, der bygninger mot gaten ligger med fasadelivet i eiendomsgrensen mot gaten.

- b. Gjennom planutarbeidelse kan det vurderes å tillate ny bebyggelse med gesimshøyde 10 meter og mønehøyde inntil 13 meter.

15 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

15.1 Fysisk utforming av samferdselsanlegg (pbl §11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 2)

- 15.1.1 Ved regulering og i større utbyggingsprosjekter skal trafikkarealer og trafikkinnetninger (herunder fortau, gangveg, turveg, anlegg for syklende, anlegg for kollektivtrafikk mv.) utformes i tråd med vedtatt vei og gatenorm og sykkelplan.
- 15.1.2 Hovedtraséene for sykkel skal i hovedsak utformes som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.
- 15.1.3 Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt skal ivaretas i all arealplanlegging, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass
- 15.1.4 Utforming av samleveger skal gi god og trafikksikker framkommelighet. For gående og syklende skal dette oppnås gjennom opparbeidelse av trygge krysningspunkter samt tilbakeholden holdning til opprettelse av nye avkjørsler.
- 15.1.5 Ved regulering eller søknad om tiltak skal det dokumenteres at varelevering/renovasjonshåndtering skjer på egen grunn, uten hindring og uten fare for andre trafikanter.

15.2 Transportutredning og mobilitetsplan (pbl. § 11-9, nr. 8)

Ved regulering og ved søknad om større byggeprosjekter skal det utarbeides en transportutredning og en mobilitetsplan. Fremkommelighet for buss skal vurderes, og ev. behov for kollektivtraseer innarbeides. Ved overbelastning på veinettet skal avbøtende rekkefølgekrav stilles.

Retningslinjer

Transportutredning:

Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet. For bedrifter skal både arbeidsreiser og tjenestereiser inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklist beskives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Mobilitetsplan:

Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, inkludert deleordninger for personbil og sykkel. Planen skal også redegjøre for hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering samt løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen, inkludert mobilitetspunkt.

16 GRØNNSTRUKTUR

16.1 Blå/ grønnstruktur (BG) (pbl. § 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

- 16.1.1 Innenfor område for blågrønnstruktur skal vegetasjon skjøttes og bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger.
- 16.1.2 Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

16.2 Friområder (FRI) (pbl. § 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

- 16.2.1 Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.
- 16.2.2 I forbindelse med bygge- og anleggstiltak skal opparbeidelse av friområder følge krav i vedtatt Parknorm.

17 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

17.1 Fellesbestemmelser for LNF områder (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11 nr. 1 og 2)

17.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:

- I landbruks- natur- og friluftsområdene er oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring.
- Nye tiltak etter pbl § 20-1 skal tilpasses tunstruktur, bygninger og kulturlandskap
- Tilretteleggingstiltak for enkelt friluftsliv tillates.

Retningslinje

Stedbunden næring defineres i veileder Garden som ressurs. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg bør søkes etablert på tunet og unngås bygget på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med skog, med mindre annet følger av jordloven.

17.2 LNF-areal for spredt bolig (LSB) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

17.2.1 Etablering av nye boenheter er ikke tillatt. Det tillates gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende boligbebyggelse under forutsetning av at:

- samlete bebyggelse på tomta ikke overstiger 200 m² BRA, ei heller skal grad av utnytting overstige 20% BYA.
- gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 7 og 9 meter. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
- garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng og tilpasses hovedhuset

Retningslinje

Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

17.3 LNF-areal for spredt fritidsbolig (LSF) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

17.3.1 Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke. Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at:

- bebyggelsen på tomta fungerer som én bruksenhet
- samlet bebyggelse på tomta ikke overstiger 70 m² BRA ei heller skal grad av utnytting overstige 15% BYA.
- gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 6 meter. Inntil 1/3 av takflaten på fritidsboligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 5,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
- terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m². Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
- nye tiltak plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.

- f. nye tiltak ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
 - g. nye tiltak plasseres i retning vekk og så langt unna vann, vassdrag og sjøen som mulig.
- 17.3.2 Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

18 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

18.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-7, nr. 6 , § 11-11, nr.3)

- 18.1.1 Tømming av septiktank i vann tillates ikke i indre Drammensfjord.

18.2 Ferdsel og farled (FE og FA) (pbl. § 11-7, nr. 6 , § 11-11, nr.3 og 5)

- 18.2.1 I areal avsatt til ferdsel og farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som ferdsel/farled. Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander.
- 18.2.2 Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

Retningslinje:

Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.

18.3 Småbåthavn (SH) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

- 18.3.1 Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.
- 18.3.2 Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

18.4 Friluftsområde i sjø (FV) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

- 18.4.1 Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19 HENSYNSSONER

19.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)

- 19.1.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres at hensynet til drikkevannskilden er ivaretatt. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke medfører fare for forurensning av drikkevannskilden.
- 19.1.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak i og ved hensynssonen i Bragernesåsen og ved Landfalltjern skal kommunens fagmyndighet for vann og avløp uttale seg til saken før tillatelse kan gis.
- 19.1.3 Vannverkseier og Mattilsynet skal uttale seg til saken før tillatelse kan gis.

Retningslinje

Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningsssystem, Modum, Øvre Eiker, Nedre Eiker og Lier kommuner, Buskerud regulerer allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen.

Klausulering Røysjø regulerer allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Røysjø

Klausulering av rettigheter og begrensning av aktiviteter i nedbørsfeltet for å beskytte Blindevann som drikkevannskilde regulerer allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Blindevann .

19.2 Faresone for flomveier (overvannshåndtering) og erosjon, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

- 19.2.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1 i områder utsatt for flom fra sidevassdrag og områder som omfatter flomveier og erosjonsfare gjøres nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til overvannshåndtering. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.
- 19.2.2 Det tillates ikke nybygg med mindre tiltaket forebygger erosjon eller forbedrer overvannshåndteringen. Dette skal dokumenteres av fagkyndig.

Retningslinje

Dersom nybygg tillates, må tilfredsstillende avbøtende tiltak dokumenteres av fagkyndig.

19.3 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

- 19.3.1 Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor byggeforbudssonene til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.
- 19.3.2 For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

19.4 Hensynssone kulturmiljøer H570 (pbl. § 11-8, bokstav c)

- 19.4.1 Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner jf. punkt 11.1
- 19.4.2 Totalskadede kulturminner (forfall/skade) skal gjenoppbygges som kopi.

20 BESTEMMELSESOMRÅDER

20.1 Bestemmelsesområder for etterreformatoriske kulturminner under bakken, # 1 (pbl. § 11-9)

- 20.1.1 For tiltak innenfor bestemmelsesområdene skal det gjøres en vurdering av potensialet for funn av etterreformatoriske kulturminner under bakken.
- 20.1.2 Ved funn skal kommunal- og regional kulturminnemyndighet varsles, og behov for tiltak avklares.

Retningslinje

For alle tiltak skal det vises aktsomhet for etterreformatoriske funn etter PBL (§ 11-9, nr. 7).

20.2 Bestemmelsesområde mulighetsstudie Strømsø, # 2 (pbl. § 11-9)

- 20.2.1 Før regulering og tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides et mulighetsstudie for byggehøyder, gatebruk og bygningsvern hvor områdets innvirkning på det øvrige bybildet fremgår. Mulighetsstudiet skal redegjøre for ulike alternativer og behandles politisk.

20.3 Bestemmelsesområde for høyhus, # 3 (pbl. § 11-9)

- 20.3.1 Gjennom planprosess for områdene kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m.
- 20.3.2 Ved regulering av tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal retningslinjene for høyhus jf. Veileder til byform og byggehøyder i kommunedelplan for sentrum (tidligere Drammen) være førende for planarbeidet.

20.4 Bestemmelsesområde Konnerudkvote, # 4 (pbl. § 11-9)

- 20.4.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år før ny Tilfartsvei vest/Tilfartsvei Konnerud er etablert jf. punkt 4.2.5

20.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, # 5 (pbl. § 11-9)

20.5.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.6.

20.6 Bestemmelsesområde for massedeponi Årbogen, # 6 (pbl. § 11-9)

20.6.1 Innenfor området tillates massedeponi. Det er krav om reguleringsplan før massedeponi kan tillates. Det tillates kun oppfylling av rene, ikke-forurensede masser. Det tillates ikke utfylling utover uttaksområdet. Det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal beplantes og tilbakeføres til LNF.

21 DEFINISJONER

21.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Følgende definisjoner skal legges til grunn ved regulering og ved søknad om tiltak.

ABC-prinsippet

ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil.

Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv .

«Rett virksomhet på rett sted»

A-områder er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.

B-områder er områder som har høy til middels høy intensitet av besøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.

C-områder er områder med god biltilgjengelighet gjennom nærhet til hovedvei og med nok parkeringsplasser til ansatte. Virksomheter som bør lokaliseres her er plasskrevende, støyende og med få ansatte og besøkende f.eks. lager, engros- og transportfirmaer og industri.

Plasskrevende varehandel skal også lokaliseres i C-områder. Med plasskrevende varehandel menes i denne planen varebransjer med få kunder per kvadratmeter forretningsareal og som selger varer som motorkjøretøyer, større byggevare, planteskoler, landbruksmaskiner og lignende.

Aktsomhetskart

Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er potensiell fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning. (DOK datasett)

Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Blågrønn faktor skal bidra til bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønt faktornivå.

Boenhet

Boenhet

En boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, soveplass, kjøkken og bad, og har egen inngang. Egen inngang kan være direkte fra det fri eller via felles rom for kommunikasjon, som vindfang eller trapperom. En boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter.

En boenhet kan være enten hovedboenhet eller en sekundær boenhet. Alle boenheter som ikke faller innunder definisjonen av sekundær boenhet regnes som hovedboenheter.

Vilkåret om hovedfunksjoner vil ikke være oppfylt hvis det forutsettes at brukerne av den ene delen også må bruke den andre. Et eksempel på dette kan være hvis den ene delen av en eksisterende boenhet ikke har bad. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Sekundær boenhet

Sekundær boenhet skal ligge i samme bygning som hovedboenheten, kan være maksimalt 60 m² BRA og ikke overstige 40 % av hovedboenhetens BRA.

Byggeformål

Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 2 «bebyggelse og anlegg» med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg andre typer anlegg, uteopphold arealer, grav- og urnelunder.

DOK-data

Det offentlige kartgrunnlaget er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunens plan- og byggesaksarbeid. Det er definert i plan- og bygningsloven §2-1 og tilhørende kart- og planforskrift. DOK-data er tilgjengelig via Geonorge.no. Gjeldende DOK-data for Drammen kommune ligger i kommunens kartløsning. Kartløsningen er tilgjengelig på kommunens nettside.

Fortetting i boligområder

Med fortetting i denne planen menes etablering av inntil 3 nye boenheter med småhuskarakter og/eller opprettelse av nye boligeiendommer for slik bebyggelse i boligområder.

Enebolig:

Frittliggende bygning med én hovedboenhet

Tomannsbolig:

Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt delt, vertikalt delt eller kjedet bolig

Flermannsbolig:

Bygning med tre eller fire boenheter. Bygningen kan ha en felles inngang for alle boenhetene. Bygning med en felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje (kostdelt firemannsbolig) defineres som lavblokk.

Infill

Infill innebærer å utnytte tomrommene mellom eksisterende bygninger i sentrum hvor en har åpninger mellom bygårder som ikke tjener noe spesifikt formål. Dette arealet kan brukes til å bygge nye leiligheter.

Kantsoner

Bygningens kantsoner defineres av bygningens møte med bakken. Kantsonen kan være både offentlig og privat, og den kan vende ut mot bred eller smal gate, vann, offentlig park eller privat hage. For mennesker som beveger seg langs en bygning er kantsonen i øyehøyde. Kantsonen kan defineres i ulik bredde avhengig av hva den henvender seg mot, og hvilken funksjon som befinner seg i bygningens første etasje.

Landskapsformasjoner

Viktige landskapsformasjoner i Drammen er åsrygger, dalføre, fjorden og vassdragene, sammenhengene blågrønn struktur, strandsone, jordbrukslandskap og marka

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebyggt eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minsteuteoppholdsareal i

arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes gjennom alle årstider, og av ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsareal kan være:

Privat; det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig

Felles; det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger

I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet være offentlige arealer

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjekteringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av et prosjekt. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Miljøprogram

Et miljøprogram er det måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele området det prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

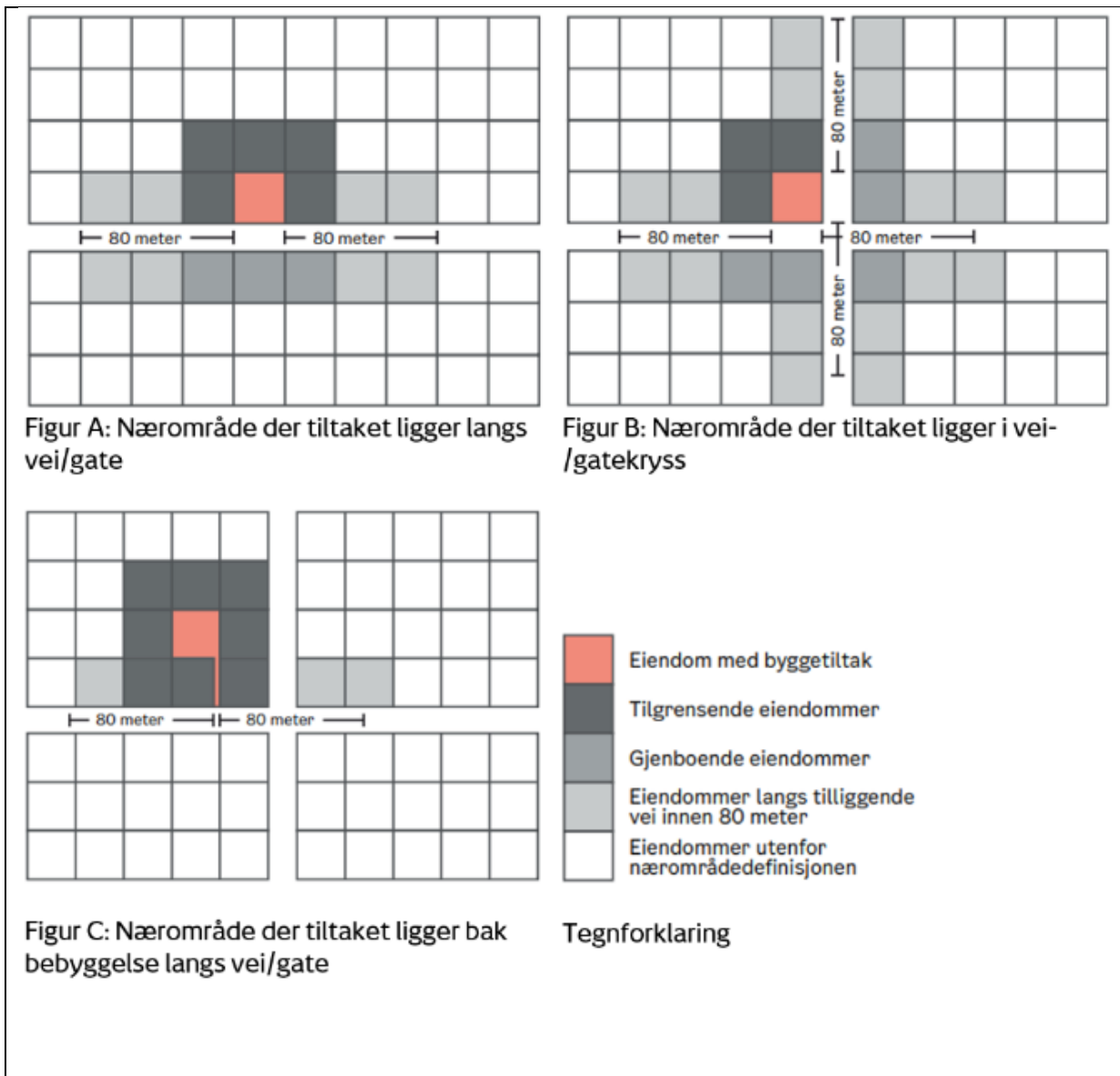
I miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft) støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i en plansak og kan henvise til disse.

Målpunkt

Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

Nærområde

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplanen at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplanen at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetningene for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart og nødvendig finansiering skal være på plass.

Organiseringsprinsipper

I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter.

I områder med variert (sammensatt) bebyggelse skal nye tiltak tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området. Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende

bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.

I områder som omfattes av sentrumsplaner skal bebyggelsen fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende by- og landskapsbilde. Der ny bebyggelse integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges.

Rom til støyfølsomt bruksformål

Soverom, stue, undervisningsrom på skoler, oppholdsrom i barnehager, fellesstue og beboerrom i helsebygg.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i kommuneplan eller reguleringsplan).

Sosiale boformer

Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn vanlige boliger. Sosiale boformer har typisk store fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken. Dette kan for eksempel være bofellesskap, kollektiv og serviceboliger.

Et bofellesskap er flere selvstendige boliger med noen felles rom i nær tilknytning, et kollektiv er deling av hovedfunksjoner innenfor en boenhet, mens serviceboliger har mulighet for kjøp av tjenester.

Stedsanalyse

Stedsanalysen skal redegjøre for stedets viktige landskapsformasjoner, naturelementer, dyreliv og grønnstruktur, historie, kulturminneverdier/kulturlandskap, arealbruk, handel, service, næringsliv, kulturvirksomheter, skole, barnehager, velferdsinstitusjoner, eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikkgrupper, og hvilke konsekvenser regulerte tiltak medfører, herunder fjernvirkning og nærvirkning.

Større utbyggingsprosjekter

Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m² BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse

Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Tørre bekker

Bekkefar uten årssikker vannføring.

Vassdrag

Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern.

Verdifulle trær

Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som:

Bemerk seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken). Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken. Eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.

Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.

Verdifull vegetasjon

Verdifull vegetasjon er vegetasjon som er registrert som naturtyper i dok datasett for naturtyper.