



Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak	Vedtaksdato endring	sak
PLAN-21/35042	060264-7	28.08.2007	2007/66	13.06.2023	0059/23

Revisjoner:

Dato for siste revisjon av plankartet: 16.05.2007

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.05.2023, med tilleggspunkt i 3.1.12 jf. vedtak
13.06.2023

BESTEMMELSER TIL

Reguleringsplan for Kikkut terrasse, gnr./bnr. 14/25 m.fl.

Gnr. 14, bnr. 64, 84, 109 m.fl.

1 AREALFORMÅL / PLANOMRÅDET

1.1 Arealformål

Planområdet er inndelt i følgende områder (jfr. plan- og bygningslovens § 25):

- Byggeområder: B1 og B2, konsentrert bebyggelse i 1, 2 og 3 etasjer
- Offentlige trafikkområder: kjørevei og gate med fortau
- Friområder: friområde – turvei og friområde – balløkke
- Spesialområder: frisiktsoner
- Kombinert formål: bolig/parkering

1.2 Planområdet

Det regulerte området er på planen vist med regulerings- og byggegrense.

2 PLANENS HENSIKT

2.1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- legge til rette for boliger i områdene B1 og B2
- regulere del av Kikkutsletta til friområde ball-løkke
- legge til rette for adkomst til boligene
- regulere del av område til friområde – turvei

2.2 Hensikt med revisjon av bestemmelsene datert 08.05.2023

Hensikten med forslag til endring av bestemmelsene datert 08.05.2023, er å frafalle rekkefølgekravene i punktene 2.1.1 og 2.1.2 i de gjeldende bestemmelsene, slik at planen fra 2007 kan bli gjennomført.

3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Rekkefølgekrav

- 3.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging, skal det være utarbeidet utomhusplan for området.
- 3.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging, skal det være utarbeidet farbar turvei langs bekken til erstatning for eksisterende sti gjennom planområdet.
- 3.1.3 Turveien langs bekken skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.
- 3.1.4 Der det viser seg nødvendig med støytiltak for nye boliger med tilhørende uteoppholdsarealer, skal støytiltakene være gjennomført før boligene tas i bruk.
- 3.1.5 Sandlekeplasser i felt B1 og balløkke på Kikkutsletta, skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

- 3.1.6 Ved søknad om byggetillatelse for boligene med adkomst fra Bjørkelia, skal det være redegjort for skjermingstiltak i nødvendig utstrekning for eksisterende boliger langs Bjørkelia, her særlig nevnt Bjørkelia 11 (støy) og Bjørkelia 19 (innsyn). Tiltakene skal være gjennomført før de nye boligene tas i bruk.
- 3.1.7 Før det gis rammetillatelse for bygging av boligene med adkomst fra Bjørkelia, skal det foreligge plan for fortau langs Bjørkelia.
- 3.1.8 Før det startes arbeid i forbindelse med Kikkut terrasse som medfører anleggstrafikk i Bjørkelia, skal det være opparbeidet fortau langs Bjørkelia fra Skogliveien til søndre (øvre) kryss med Neversvingen.
- 3.1.9 Før de nye boligene med adkomst fra Bjørkelia tas i bruk, skal fortauet langs Bjørkelia på strekningen fra Skogliveien til Kikkut terrasse være opparbeidet.
- 3.1.10 Adkomstvei fra Skogliveien (mellom nr. 71 og 73) til nordre del av feltet skal opparbeides iht. reguleringsplanen og tegn. nr. 02 sist datert 08.03.2007 fra Rambøll Norge AS, med midlertidig fast dekke, før anleggstrafikk tillates. Endelig dekke legges før boligene tas i bruk.
- 3.1.11 Før bebyggelse kan tas i bruk skal løsninger for håndtering av overvann samt flomvann fra planområdet og ovenforliggende område frem til resipient være sikret. Det innebærer følgende tiltak:
- Fordrøyningstiltak oppstrøms planlagt bebyggelse:
Etablere forsenkning oppstrøms det bebygde arealet med overvannsrør gjennom vollen slik at vann ikke oppsamles på arealet ved mindre nedbørhendelser, i tråd med kapittel 2.2. i overvannsnotat 13.04.2023.
 - Fordrøyningstiltak for utbyggingsområdet:
Etablere fordrøyningsanlegg for utbyggingsområdet med et samlet volum på min. 140 m³ i tråd med kapittel 3.3 og 6.1 i overvannsnotat 13.04.2023.
 - Flomsikringstiltak oppstrøms planlagt bebyggelse:
Etablere avskjærende tiltak som leder overvann fra arealet oppstrøms trygt til bekken i øst, i tråd med kapittel 5.1. og 6.2 i overvannsnotat 13.04.2023. Det skal legges til grunn en 100 års nedbørshendelse inkl. klimafaktor på 1,5 for dimensjonering av avskjærende tiltak.
 - Flomsikringstiltak i bekken:
Legge ny kulvert/bro innenfor felt F2 under Skogliveien/Skogfaret dimensjonert for en 100 års nedbørshendelse inkl. klimafaktor på 1,5. Kulvert/bro skal fungere som gangforbindelse og erstatte dagens trasé.
- 3.1.12 Før bebyggelse kan tas i bruk skal ny undergang under jernbanen mellom Øvre Eikervei og Skogliveien være sikret opparbeidet..

4 DOKUMENTASJONSKRAV / MILJØFORHOLD

4.1 Dokumentasjonskrav

- 4.1.1 Det skal utarbeides utomhusplan som skal beskrive bruken av utearealene i samsvar med Drammen kommunes vedtekter til PBL § 69. Utomhusplanen skal redegjøre for utendørs belysning av området og håndtering av overvann. Planen skal klargjøre ansvaret for istandsetting av kommunale anlegg som berøres eller kommer til skade under anleggsperioden. Utomhusplanen skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelse i området.
- 4.1.2 Før det gis tillatelse til tiltak skal håndtering av flomvann fra planområdet og ovenforliggende områder frem til resipient dokumenteres.

4.2 Miljøforhold

- 4.2.1 For de nye boligene skal det opparbeides sandlekeplass(er). Lekeplassen(e) skal tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy med maksimalt støynivå $L_{DEN} = 55$ dBA, iht. Miljøvern-departementets retningslinje T-1442.
- 4.2.2 Nye boliger skal tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøvern-departementets retningslinje T-1442.
- 4.2.3 Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer iht. kravene i Drammen kommunes bygningsvedtekter og som tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy $L_{DEN} = 55$ dBA, i henhold til Miljøvern-departementets retningslinje T-1442.
- 4.2.4 Minst halvparten av oppholdsrommene i hver boenhet og alle soverom skal ha vindu i fasade med støybelastning $L_{DEN} = 55$ dBA eller lavere.
- 4.2.5 Tekniske anlegg (ventilasjonsaggregater) skal plasseres slik at støy fra anleggene tilfredsstillere offentlige forskrifter.
- 4.2.6 Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for trafikkstøy fra gate, skal det foreligge støyberegning. Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse med adkomst fra Bjørkelia skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold eller nødvendige tiltak for eksisterende bebyggelse i Bjørkelia, etter at det er fastsatt endelig plassering av nytt fortau.
- 4.2.7 Prinsippene for universell utforming (tilgjengelighet for alle) skal legges til grunn for utforming av felles utearealer.
- 4.2.8 Det skal på egen grunn avsettes plass for renovasjon (kildesortering) iht. gjeldende krav for Drammen kommune.
- 4.2.9 Før det blir gjort grave- og fyllingsarbeider, skal det avklares om det ligger jordforurensing i det aktuelle byggeområdet. Ved jordforurensing skal forurensningsmyndigheten varsles, jfr. Forurensingslovens § 7 om plikt ved forurensing.

- 4.2.10 Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 mikrottesla fra disse anleggene, jfr. anbefalingene i «Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg», rapport 31. mai 2005. Før detaljplanlegging av Kikkutsletta skal feltnivået over kabelen avklares ved måling eller beregning. Utbygger skal ta kontakt med nettselskap for å avklare plassering av ev. nettstasjon og kabler.
- 4.2.11 Ingen boliger må få høyere strålingsverdier fra radon enn anbefalte grenseverdier i Melding HO-3/2001 fra Statens bygningstekniske etat. Ev. tiltak avklares gjennom byggesak.
- 4.2.12 Retningslinje T-1442 legges til grunn for støykrav i forbindelse med anleggsarbeid. Anleggsarbeid på søn- og helligdager skal søkes unngått.

5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

5.1 Automatisk fredede kulturminner

- 5.1.1 Hvis det under anleggsarbeidet eller ved annen virksomhet i planområdet kommer tilsyne automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten hos fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.

6 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

6.1 Byggeområder for boliger

- 6.1.1 Bebyggelsen i områdene B1 og B2 kan utnyttes til boliger med nødvendig adkomst, parkering, boder og uteoppholdsareal. Maksimum utnyttelse i områdene B1 og B2 er %BYA = 30 %. Det kan bygges inntil 75 boligheter under forutsetning av at alle krav i disse bestemmelsene og i Drammen kommunes bygningsvedtekter oppfylles. Maksimalt 35 boligheter kan ha adkomst via stikkvei fra Skogliveien mellom nr. 71 og 73.
- 6.1.2 Det kan bygges boliger med underliggende kjeller/parkeringskjeller. Det tillates takvinkel opp til 30 grader. I sonen mellom indre og ytre byggegrense (A1 og A2, 6 – 10 m) i felt B1 og B2 skal et boligareal på minst 70 % av grunnflaten ha gesimshøyde ikke over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m over ferdig planert terreng. For øvrig tillates gesimshøyde inn til 9 m og mønehøyde inntil 11 m over ferdig planert terreng.
- 6.1.3 Materialer i bygninger og uteanlegg skal være i god kvalitet, ved vektlegging av naturmaterialer.
- 6.1.4 Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming og parkmessig behandling.
- 6.1.5 Det skal avsettes 30 m² uteoppholdsareal pr. leilighet iht. Drammen kommunes bygnings-vedtekter. Inntil 10 m² av dette arealet kan ligge på den enkelte leilighets balkong eller terrasse. På egen grunn skal det avsettes areal til felles lekeplass (sandleplass) i samsvar med bygningsvedtektene.

6.1.6 Parkeringsdekning skal være i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Drammen kommune.

6.1.7 Utenfor angitte byggegrenser kan det anlegges konstruksjoner for adkomst til parkering/parkeringskjeller. Parkeringskjeller som ikke rager over terreng kan legges i formålsgrense.

6.2 Offentlige trafikkområder: adkomstvei

6.2.1 Kommunal adkomstvei fra Skogliveien (mellom nr. 71 og 73) reguleres i 8 m bredde og skal omfatte kjørebane, skuldre og grøft/vedlikeholdsareal/snøopplag i samsvar med gatenorm for Drammen.

6.2.2 Forlengelse av Bjørkelia reguleres i 10,75 m bredde og skal omfatte kjørebane, fortau, skuldre og grøft/vedlikeholdsareal/snøopplag i samsvar med gatenorm for Drammen.

6.3 Friområder

6.3.1 På F1 Kikkutsletta skal det opparbeides ball-løkke.

6.3.2 Gjennom område F2 skal det opparbeides turvei. Turveien skal dimensjoneres som kjørbare adkomst for vedlikehold og for opprettholdt adkomst til eiendommene Skogliveien 63 og 65A. Nødvendig trafikk for vedlikehold mv. av Kikkutsletta skal ha adkomst fra Bjørkelia. Det skal ikke tillates annen motorisert ferdsel på turveien mellom Skogliveien og Bjørkelia. Kantvegetasjonen langs bekken som avgrenser planområdet i øst skal ivaretas når turveien opparbeides.

6.4 Spesialområder: frisktsoner

6.4.1 I kryss mellom adkomstvei og Skogliveien kreves friskt i alle retninger tilsvarende Drammen kommunes gatenorm. I frisktsonene tillates ikke sikthindrende elementer over 50 cm over kjørebanelinjen.

6.5 Kombinert formål: bolig/parkering

6.5.1 Området kan brukes til gjesteparkering, eller som tilleggsareal til Skogliveien 65 etter nærmere avtale.